

Grundstücksmarktbericht 2010



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Postfach 10 01 45
16501 ORANIENBURG
Telefon: 03301 / 601 5581
03301 / 601 5567
Telefax: 03301 / 601 5580
eMail: gutachterausschuss@oberhavel.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelbild: Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten
(vgl. Bildunterschriften)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	5
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	5
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	9
4.	Übersicht über die Umsätze	14
4.1	Vertragsvorgänge	19
4.2	Geldumsatz	20
4.3	Flächenumsatz	22
5.	Bauland	23
5.1	Allgemeines	23
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	26
5.2.1	Preisniveau	28
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	31
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	34
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	38
5.3	Geschosswohnungsbau.....	40
5.3.1	Preisniveau	40
5.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.4.1	Preisniveau	40
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6	Sonstiges Bauland.....	43
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	43
5.6.2	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	44
5.6.3	Arrondierungsflächen	45
5.6.4	Grundstücke im Außenbereich	46
5.6.5	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	47
5.6.6	Grundstücke in Ecklagen	47
5.7	Erbbaurechte	48
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	50
6.1	Allgemeines	50
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	51
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	56
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	57
6.4	Höfe.....	58
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	58
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	59
6.7	Begünstigtes Agrarland	60

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	61
7.1	Hausnahe Gartenflächen	61
7.2	Freizeitflächen	62
7.3	Camping- und Zeltplätze	62
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	62
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	64
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	64
8.	Bebaute Grundstücke	65
8.1	Allgemeines	65
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	69
8.2.1	Preisniveau	69
8.2.2	Preisentwicklung	71
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	73
8.3.1	Preisniveau	73
8.3.2	Preisentwicklung	75
8.4	Wohnungseigentum.....	77
8.4.1	Preisniveau	77
8.4.2	Preisentwicklung	80
8.5	Teileigentum	83
8.6	Mehrfamilienhäuser	84
8.6.1	Preisniveau	84
8.6.2	Preisentwicklung	86
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze	86
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	87
8.7.1	Preisniveau	87
8.7.2	Preisentwicklung	88
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	89
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	89
8.10	Sonstige bebaute Objekte	91
9.	Bodenrichtwerte	92
9.1	Gesetzlicher Auftrag	92
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	92
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	99
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	100
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	100
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	101
10.1	Nutzungsentgelte	101
10.2	Mieten	103
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	107

Anlagen

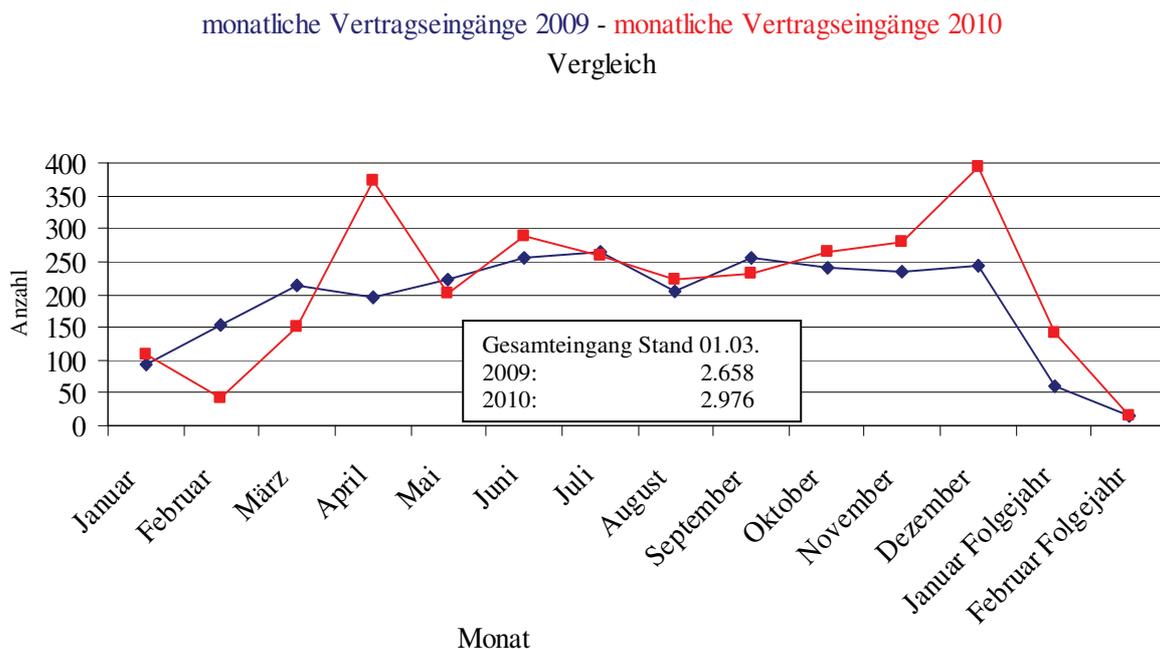
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern ...	1
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	2
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	3
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	4
Abkürzungsverzeichnis.....	5

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2010 ist die Anzahl der Verkäufe von Grundstücken im Landkreis Oberhavel gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % angestiegen. Somit setzt sich der langjährige nur durch das Jahr 2009 unterbrochene Anstieg weiter fort. Insbesondere zum Jahresende wurden mit Blick auf die für 2011 zu erwartende Erhöhung der Grunderwerbssteuer (in Brandenburg auf 5 %) sehr viele Verkäufe getätigt.

Insgesamt konnten bis zur Erstellung des Berichtes Daten von 3.111 eingegangenen Kaufverträgen des Jahres 2010 erfasst werden. Mit diesen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Zahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.599.

Während in den ersten zwei Monaten des Jahres 2010 monatlich unter 200 Kaufverträge angezeigt wurden, steigerte sich das monatliche Kaufvertragsaufkommen in den Folgemonaten, sodass teilweise über 350 Verträge monatlich übersandt wurden. Im ersten Quartal des Folgejahres werden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin das Berliner Umland.



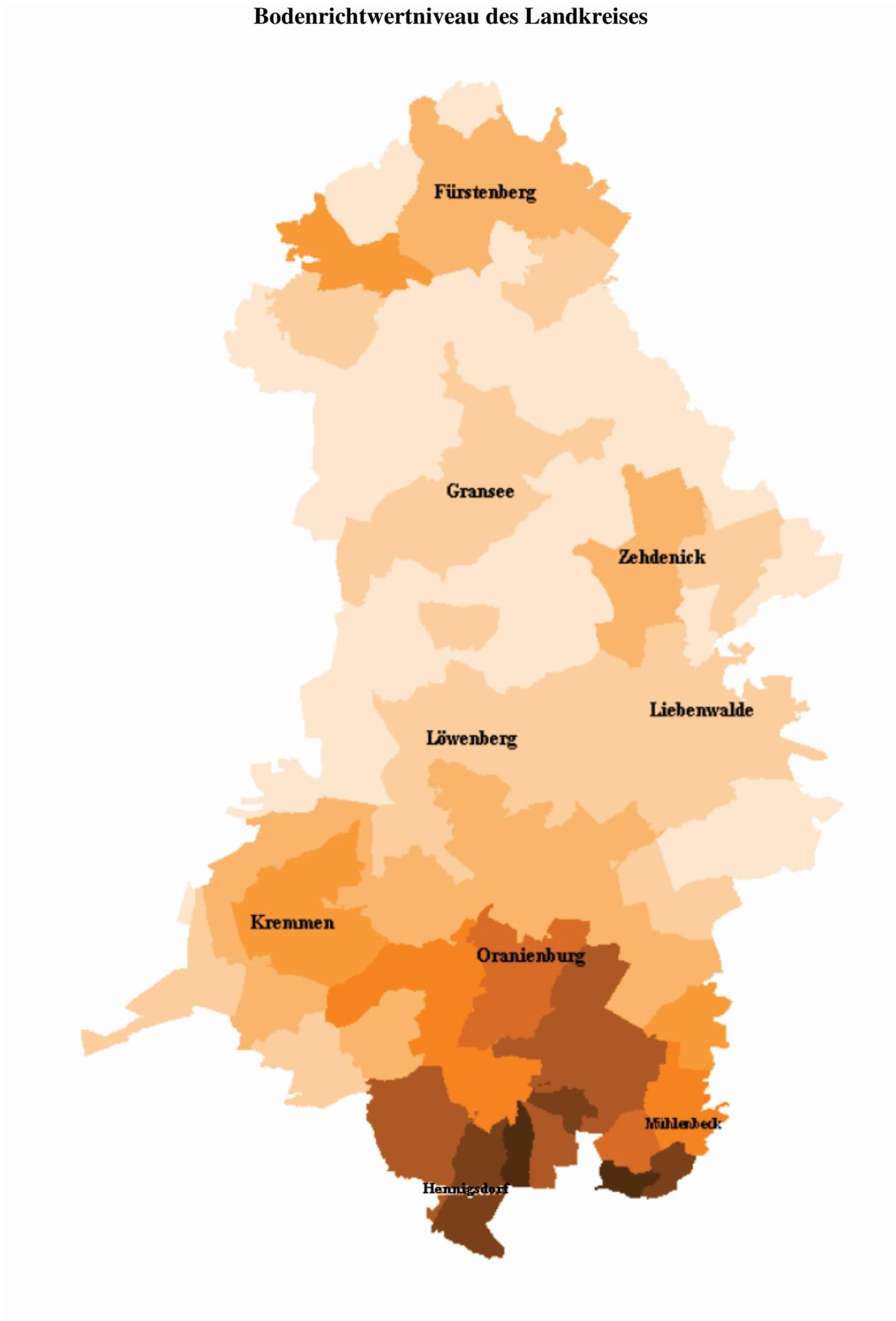
Im Allgemeinen ist bis auf Ausnahmen in besonders nachgefragten Lagen insgesamt eine leicht rückläufige Entwicklung der gezahlten Kaufpreise zu beobachten gewesen. Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt wirken. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen die höchsten Grundstückspreise. Damit erscheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin ein Hauptkriterium für den Grundstückserwerb. Daneben spielt vor allem im Nordteil des Landkreises sowohl die landschaftlich reizvolle Umgebung als auch der Einfluss der örtlichen Zentren Gransee, Fürstenberg und Zehdenick bei Vertragsabschlüssen eine Rolle. Im Südteil des Landkreises wirkt das örtliche Zentrum Oranienburg.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind auch auf der Internetseite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm veröffentlicht.

	kleiner 10 Euro/m ²
	gleich 10, kleiner 20 Euro/m ²
	gleich 20, kleiner 30 Euro/m ²
	gleich 30, kleiner 40 Euro/m ²
	gleich 40, kleiner 50 Euro/m ²
	gleich 50, kleiner 60 Euro/m ²
	gleich 60, kleiner 80 Euro/m ²
	gleich 80, kleiner 100 Euro/m ²
	größer gleich 100 Euro/m ²

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel hat die Aufgabe, Feststellungen über den Grundstücksmarkt des Landkreises, insbesondere über die Umsatz- und Preisentwicklung in einem Grundstücksmarktbericht zu veröffentlichen. Zusammen mit den Grundstücksmarktberichten der anderen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie weiteren von den Gutachterausschüssen angebotenen Leistungen soll hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Markttransparenz geleistet werden.

Der Grundstücksmarktbericht wird im Frühjahr jeden Jahres vom Gutachterausschuss herausgegeben, um Käufer und Verkäufer, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie sonstige Interessenten über die Geschehnisse auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Grundlage der Analysen sind die Kaufverträge des zurückliegenden Kalenderjahres. Somit enthalten die Berichte keine Prognosen über zukünftige Grundstücksmarktentwicklungen.

Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, sachverständig und umfassend über das Marktgeschehen im Landkreis Oberhavel Auskunft zu geben. Da die Verträge über Grundstücksgeschäfte den Gutachterausschuss insbesondere zum Jahresende mit zeitlichem Verzug erreichen, wird die Auswertungstätigkeit der Geschäftsstelle zum 15. Februar des Folgejahres beendet. Erst danach sind gesicherte Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Frühere Marktaussagen anderer Stellen können nur als Hochrechnung erkennbarer Trends verstanden werden und sind nur bedingt aussagekräftig.

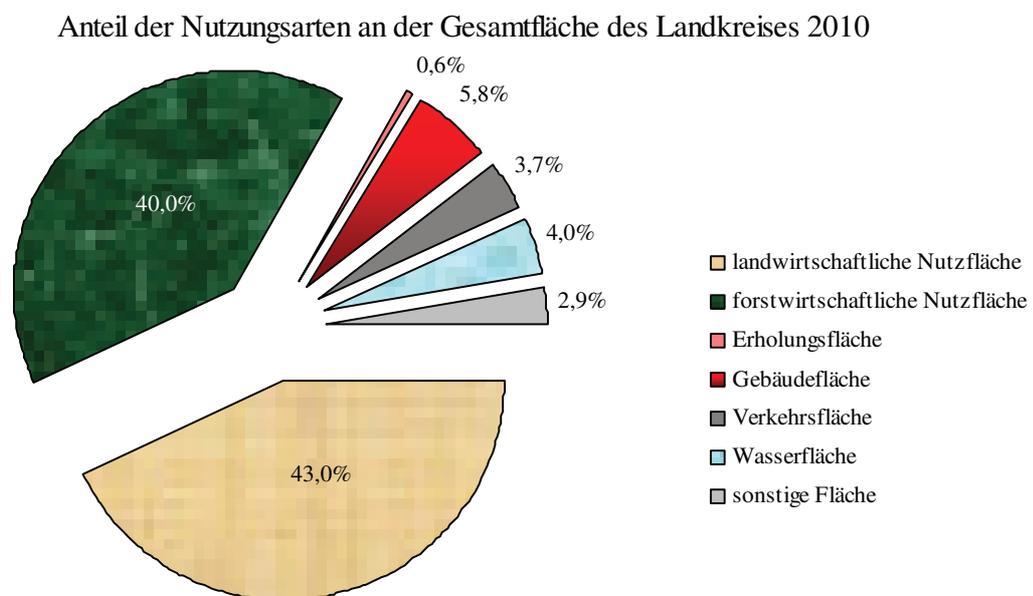
Wenn zu einzelnen Themenfeldern keine Auswertungen im Grundstücksmarktbericht zu finden sind, besteht jederzeit die Möglichkeit, einen aufgabenbezogenen Auswerteantrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder aber landkreisübergreifend an die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zu stellen.

3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Hauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis dort ist der Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

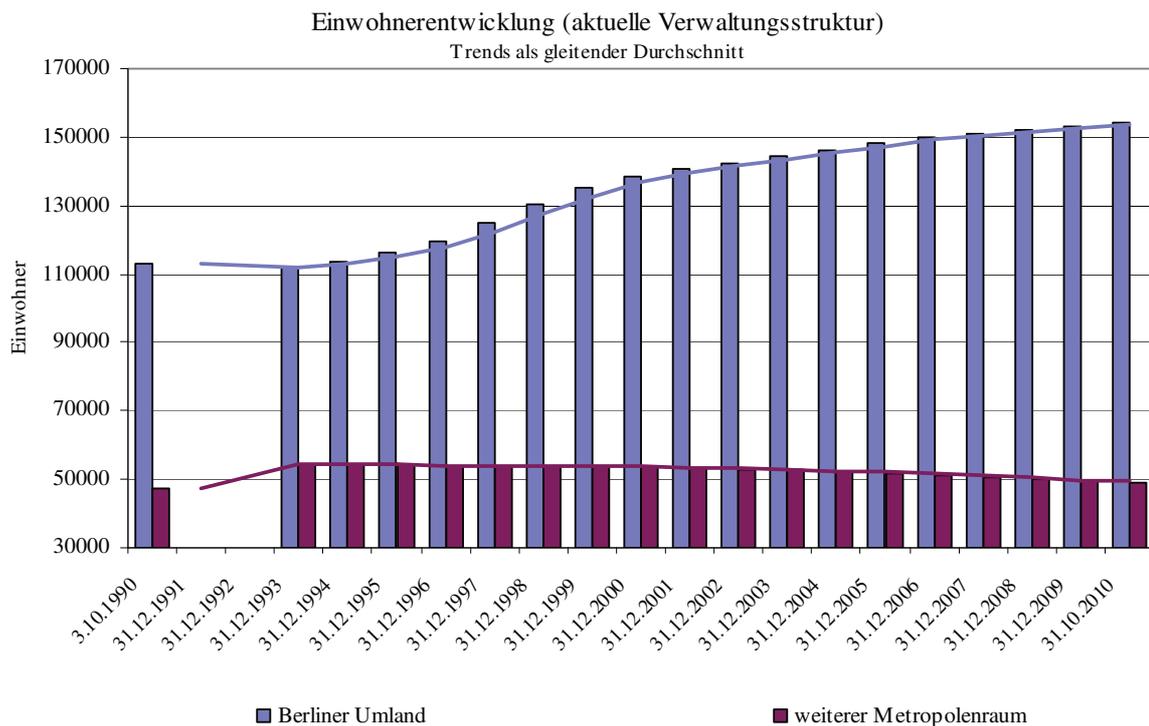
Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.828 ha.



Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 40 km. Die oben stehende Grafik zeigt die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Anteile der einzelnen Nutzungsarten. Die Flächen- sowie Einwohnerangaben der einzelnen Gemeinden des Landkreises sind in der Anlage enthalten.

Von den 200.000 Einwohnern des Landkreises sind fast 80 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehörte der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten. Nach den nunmehr vorliegenden aktuellen Zahlen ist die Einwohnerentwicklung zum Oktober 2010 um ca. 5 % rückläufig.

Jedoch bezieht sich diese rückläufige Entwicklung zum Vorjahr ausschließlich auf den weiteren Metropolenraum und hier hauptsächlich auf den Mittelbereich Zehdenick-Gransee, während sich im Berliner Umland die Entwicklung weiter leicht steigend fortsetzt.



Bevölkerungsentwicklung Quelle AfS-BBB

Der demografische Wandel des gesamten Raumes Berlin-Brandenburg hat Auswirkungen auf seine Raumstruktur und erfordert deshalb veränderte Ansätze der räumlichen Schwerpunktsetzung. Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab. Er trifft Aussagen zu den raumbedeutenden Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der räumlichen Inanspruchnahme, Entwicklung oder Funktionsbeeinflussung des Gebietes.

In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die internationale und nationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die vorhandenen Potentiale sollen in ihrem Zusammenspiel genutzt und die Infrastruktur weiter entwickelt werden, um sich im weltwirtschaftlichen Wettbewerb zu behaupten.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wird das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg, bestehend aus Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung, geregelt. Die Grafik zur zentralörtlichen Gliederung finden Sie unten. Durch dieses System soll die Entwicklung auf räumliche

Schwerpunkte konzentriert werden. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Bereich gehobene, regional bedeutende Funktionen der Daseinsvorsorge (z.B. Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Verwaltung, Bildung und soziale Versorgung u.s.w.) konzentriert werden. Die Mittelzentren in Funktionsteilung sollen für den gemeinsamen Bereich in enger Abstimmung die gemeinsame Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Mittelzentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen. Die Mittelbereiche (grundsätzlich orientiert an der administrativen Gliederung) werden jeweils durch den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches gebildet.

Mittelzentren im Landkreis Oberhavel sind die Gemeinden Oranienburg und Hennigsdorf, zu den Mittelzentren in Funktionsteilung gehören Zehdenick und Gransee. Die Mittelzentren sind aus ihrem Verflechtungsbereich (Mittelbereich) in der Regel innerhalb von 30 Minuten, maximal 45 Minuten über Straßenanbindung zu erreichen.

Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen



Quelle: LEP-BB

Mittelbereiche in Oberhavel	zugehörige amtsfreie Gemeinden / Ämter
Hennigsdorf	Hennigsdorf, Oberkrämer, Velten
Oranienburg	Oranienburg, Mühlenbecker Land, Glienicke/ Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Leegebruch, Kremmen, Löwenberger Land, Liebenwalde
Zehdenick-Gransee	Zehdenick, Fürstenberg/ Havel, Amt Gransee und Gemeinden

Der Landkreis Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55, A 24 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Die Ortsumgebung der Kreisstadt Oranienburg ist seit geraumer Zeit fertig gestellt.

Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung nach Rostock und Stralsund. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg zurzeit stündlich genutzt. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin, der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf auf der die Züge im 20 Minuten Takt verkehren. Derzeit erfolgt eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten. Jedoch ist auch bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit für die nahe Zukunft nicht mit einer schnellen Anbindung Velten an das S-Bahn-Netz zu rechnen.



Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsverbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss im Raum Hennigsdorf-Velten eröffnet. Hiermit wurde eine bessere Anbindung der dortigen Gewerbestandorte erreicht. Von der fertig gestellten Ortsumgebung Oranienburg kann das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreicht werden. Es ist beabsichtigt, die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, in den nächsten Jahren weiter umfangreich auszubauen, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.

Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

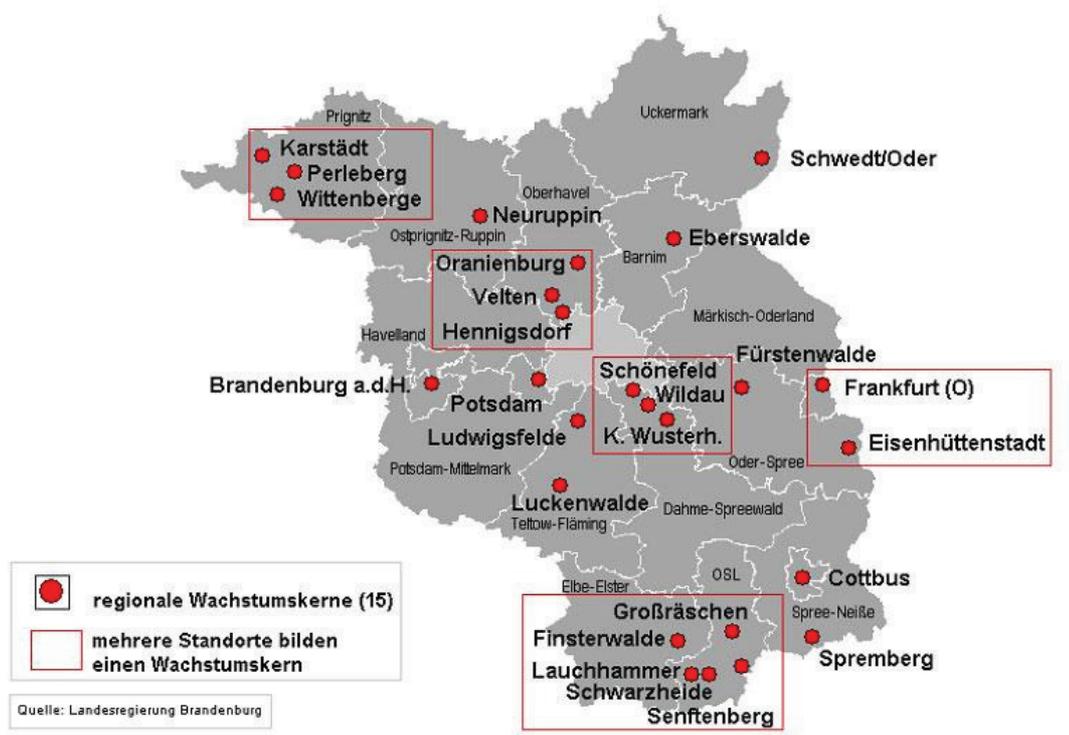
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Oberhavel gehört zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen im Land Brandenburg. Mit seiner Lage direkt im Norden von Berlin, den günstigen Verkehrsanbindungen und einer gut ausgeprägten Infrastruktur bietet er gute Voraussetzungen für die Ansiedlung auf attraktiven Gewerbeflächen.

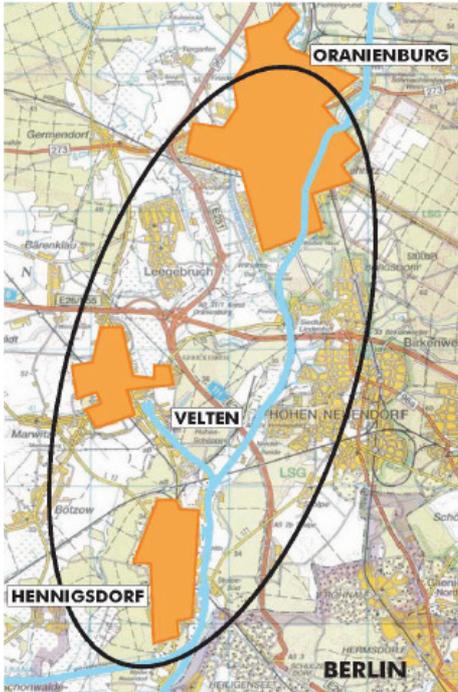
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen-/Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu gehören vorrangig an Berlinnahen Standorten die Biotechnologie und Medizintechnik sowie die pharmakologische und chemische Produktion. Im nördlichen Teil des Kreises sind Metall- und Kunststoffverarbeitende Unternehmen angesiedelt.

Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und Zehdenick.

Bedeutendster Ballungsraum ist die Region Oranienburg/ Hennigsdorf/ Velten. Seit 2005 steuert die brandenburgische Landesregierung die Wirtschaftsförderpolitik unter der Überschrift "Stärken stärken". Unterstützung erhalten vor allem die Regionen und Standorte sowie die Branchen und Unternehmen, die die meisten Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erwarten lassen. Die Städte Oranienburg, Hennigsdorf und Velten des Landkreises Oberhavel sind als einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg ausgewiesen.



Damit wurde der Grundstein für die gemeindeübergreifende Kooperation in der Region gelegt. Die drei Städte setzen auf die Profilierung der Region als Wirtschaftsstandort im nordwestlichen Berliner Umland mit sehr guten Standortrahmenbedingungen.



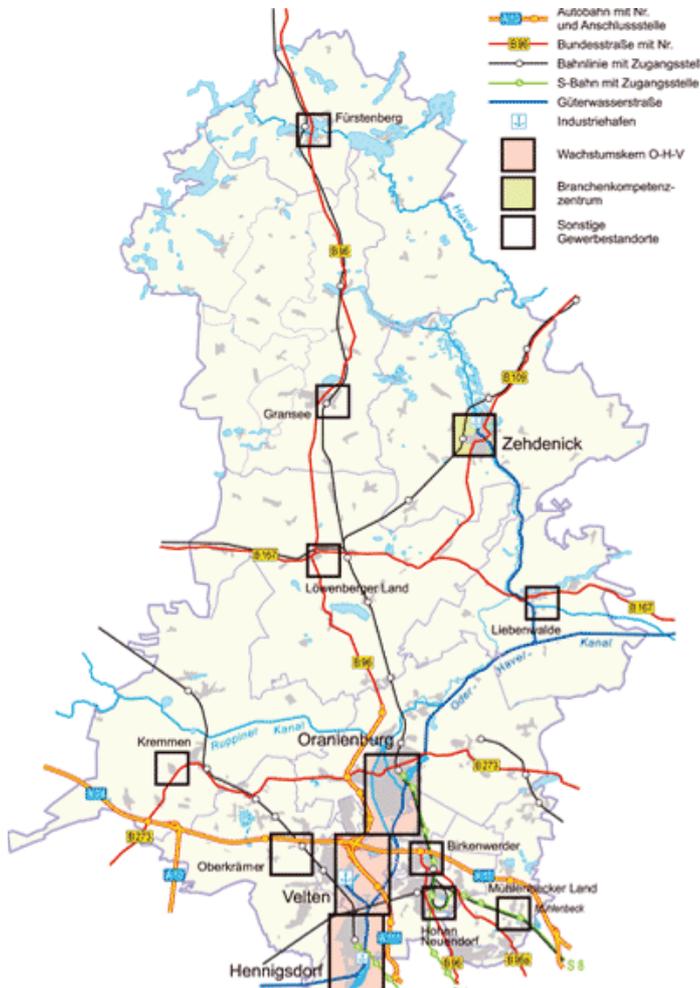
Der Regionale Wachstumskern (RWK) Oranienburg - Hennigsdorf - Velten legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Zu den Branchenschwerpunkten des Gebietes mit ca. 6.100 Beschäftigten zählen Biotechnologie, Kunststoffe / Chemie, Metallherstellung und –verarbeitung/ Mechatronik und Schienenverkehrstechnik. Weitere ca. 4.500 Beschäftigte sind im Baugewerbe, dem Logistikgewerbe sowie der Recycling- und Umweltbranche tätig. Schwerpunktmäßig in der Kreisstadt Oranienburg angesiedelt sind die öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen mit ca. 4.700 Beschäftigten.

Quelle: Standortentwicklungskonzept RWK Oranienburg – Hennigsdorf – Velten; complan GmbH/ B.B.S.M. mbH

Die Themen "Bildung und Qualifizierung" und "Gewerbeflächenprofilierung" setzt der Wachstumskern in Eigenregie um. Als neue Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern werden die touristische Profilierung, umweltfreundlicher Verkehr und Mobilität sowie die Entwicklung des Rathenau-Campus in Hennigsdorf als Innovationsstandort genannt.

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten- Vehlefan- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109 und B 167 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Insgesamt stehen Investoren 40 Gewerbegebiete zur Verfügung. Der Hauptteil der Gewerbeflächen liegt mit 86 % im Berliner Umland.



Quelle: WInTO GmbH

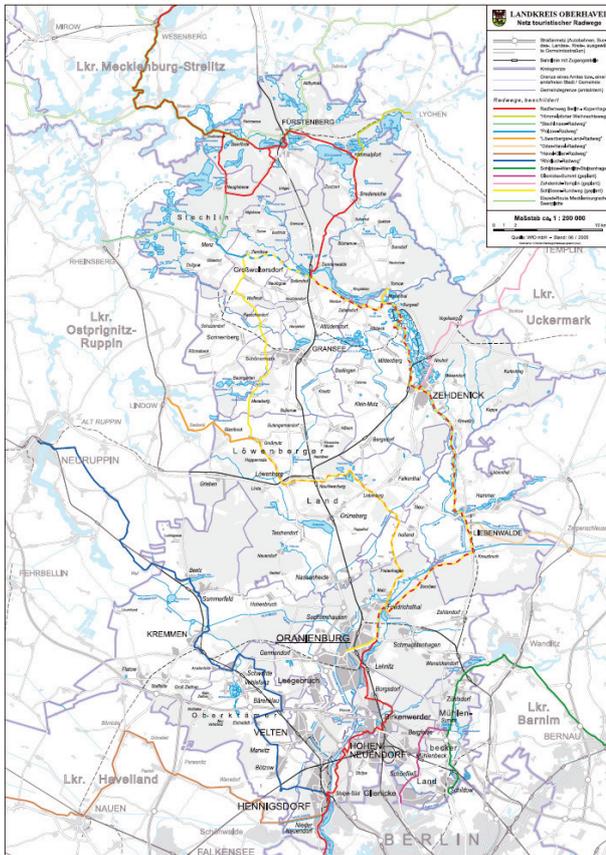
Die letzten verfügbaren Daten zur Gesamtauslastung der Gewerbegebiete lagen bei etwa 72 %, wobei die Gewerbeflächen im Berliner Umland zu 73 %, die im weiteren Metropolitanraum zu ca. 66 % ausgelastet waren. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 283 Hektar.

Insgesamt besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder einem Industriehafen.

Hauptsächlich sind in den vorhandenen Gewerbegebieten Unternehmen des Metall- und Maschinenbaus, des Handels- und des Baugewerbes, KFZ- und Recyclingbetriebe ansässig.

Während der Südteil des Landkreises durch die Berlinnähe und die Industrie- und Gewerbestandorte innerhalb des Autobahnringes geprägt wird, profitiert der Nordteil hauptsächlich von seiner reizvollen Landschaft, den vielen Seen und weitläufigen Wäldern. Hier bieten sich die Chancen, unter Nutzung der bereits vorhandenen Ressourcen den Tourismus als bedeutenden Teil der Wirtschaft des Oberhavel-Landkreises zu entwickeln. Zur Unterstützung dieser Entwicklung bietet der Landkreis Förderung für touristische Infrastrukturmaßnahmen und für das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe.

57 % der Fläche des Landkreises stehen unter Natur- oder Landschaftsschutz. Als „Grüne Lunge nördlich Berlins“ ist Oberhavel mit seinen ausgedehnten Wasserläufen der richtige Ort für Reiten, Wandern, Wassersport, Golf oder Radfahren.



Quelle: WfO mbH

Das hervorragend ausgebaute Radwegenetz führt mit einer übersichtlichen Beschilderung quer durch die zumeist flache Region.

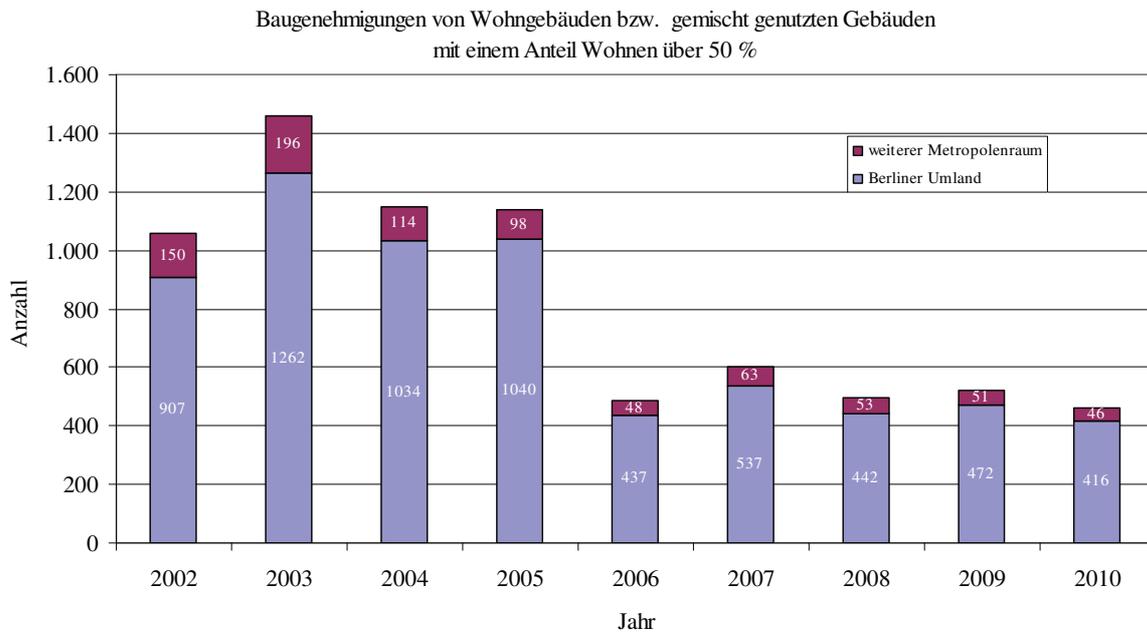
Die unterschiedlichen Facetten des Landkreises können bei einer ausgedehnten Radtour durch Felder und Wälder, an der Havel entlang des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen, vorbei an Schlössern und Landhäusern genossen werden. Der Weg führt von der Stadt Zehdenick mit einer sehenswerten historischen Altstadt über den Ziegeleipark Mildenberg und die anschließende frühere Industrielandschaft mit ihren zahlreichen Stichen. Weiter geht es durch landschaftlich reizvolle Lagen zur Wasserstadt Fürstenberg mit ihren zahlreichen Attraktionen, wie z.B. im Ortsteil Himmelfort der Klostergarten. Zur Weihnachtszeit ist hier auch das Weihnachtspostamt für Besucher geöffnet.

In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

Ein besonderes Merkmal der Region Oberhavel sind die vielen barrierefreien Angebote im Rad- und Wassertourismus. Viele der Radwege sind mit Rollstühlen oder Handbikes nutzbar, viele Ausflugsziele der Region sind ebenfalls barrierefrei zu erkunden.

Alles in allem bietet der Landkreis, im Mittel 40 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt, viele Möglichkeiten, dem Großstadtleben zu entfliehen.

Dass dies nicht nur zeitweise in der Freizeit wahrgenommen wird, sondern auch immer häufiger Grund ist, den Wohnort in die landschaftlich reizvolle Umgebung zu verlegen, zeigen die Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 6 und die immer noch rege, wenn auch in den letzten Jahren seit 2003 wieder rückläufige Bautätigkeit (auch bundesweiter Trend). Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavels und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.



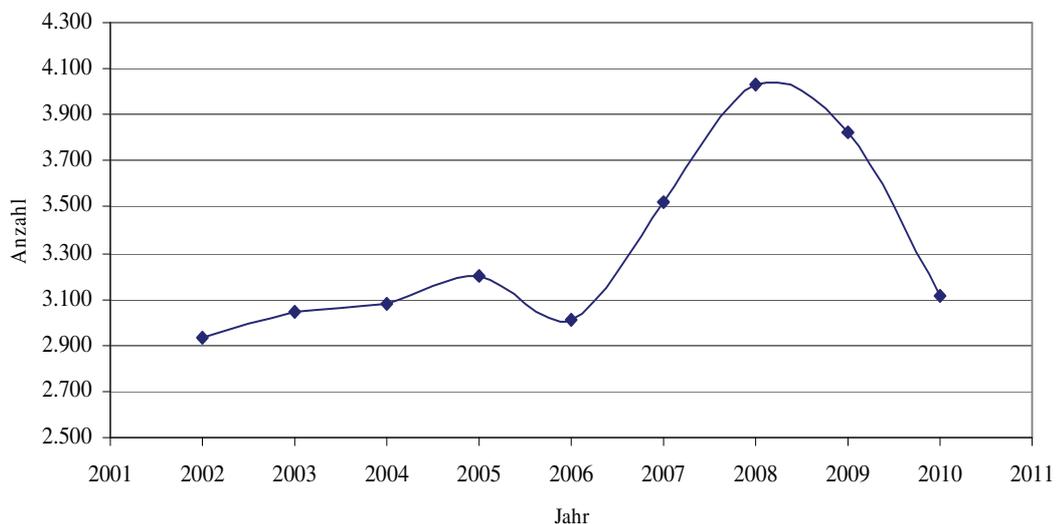
4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2010 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2011 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.111 Kaufverträge ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen wieder zurückgegangen. Im diesjährigen Zeitraum gingen die Anzahl der ausgewerteten Verträge gegenüber 2009 um fast 20 % zurück. Die abgeschlossenen Verträge werden unter den nachfolgenden Punkten beschrieben.

Jedoch wurden vielfach in den Vorjahren, insbesondere bei landwirtschaftlichen Grundstücken mehrere Teilverträge in einem Gesamtvertrag gefasst und übersandt und zur besseren Auswertung dann in der Geschäftsstelle separat bearbeitet. Diese Form von Verträgen ist im Berichtsjahr wesentlich geringer geworden, sodass lediglich den Anschein eines Marktrückganges vermittelt wird.

Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil von 68 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 20 % am Gesamtmarkt und Hohen Neuendorf mit 12 % Anteil am Gesamtmarkt. Jeweils mit nur 3 bis 7 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen die Städte des weiteren Metropolenraumes am Marktgeschehen teil. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises.

Entwicklung der Kauffallauswertung
(Stand der Registrierung 15.02. des Folgejahres)



In den Mittelbereichen Oranienburg und Hennigsdorf lagen die Hauptschwerpunkte des Grundstücksmarktes auf den namensgebenden Gemeinden. Während jedoch die Anzahl der Kauffälle in Hennigsdorf nur geringfügig kleiner als im Vorjahr war, wurden in Oranienburg bereits 30 % weniger Kauffälle als 2009 abgeschlossen. In den Gemeinden Löwenberger Land, Mühlenbecker Land, Hohen Neuendorf, Glienicke und Birkenwerder, sämtlichst im **Mittelbereich Oranienburg** gelegen, stieg die

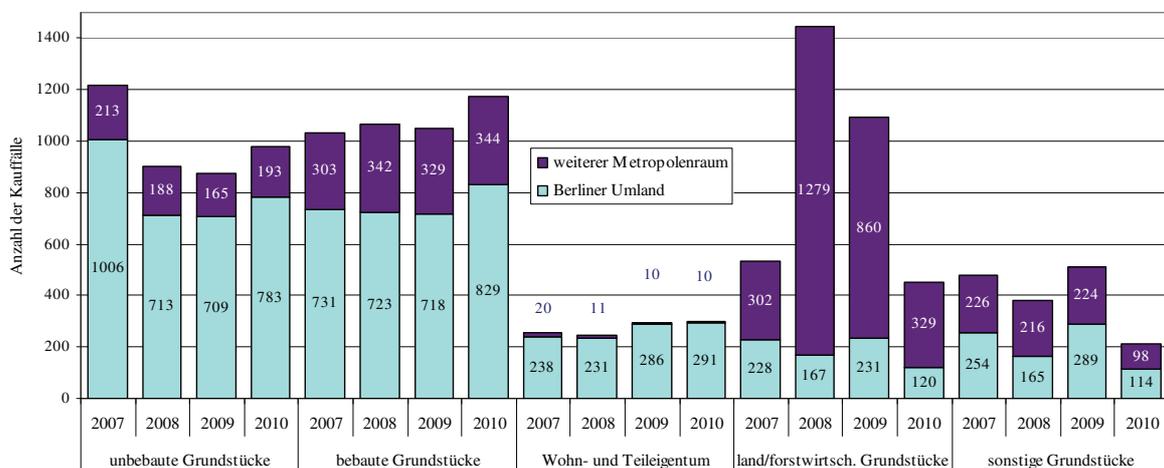
Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, während in den verbleibenden Gemeinden Liebenwalde, Leegebruch und Kremmen (im weiteren Metropolenraum gelegen) ein Kauffallrückgang zu verzeichnen war.

Für den **Mittelbereich Hennigsdorf** sind neben Hennigsdorf hauptsächlich in Oberkrämer die Kauffallzahlen leicht angestiegen. Dahingegen ist die Anzahl der Kaufverträge in Velten gegenüber 2009 um ca. 30 % rückläufig. Auch hier ist jedoch insgesamt von einem der **Kauffallanzahl nach stabilen Markt** zu sprechen.

Im **Mittelbereich Zehdenick-Gransee** hingegen fand 2010 ein **deutlicher Einbruch bei den Kauffallzahlen** statt. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Stadt Zehdenick und des Amtes Gransee und Gemeinden. Dies ist wieder hauptsächlich auf einen Rückgang der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zurückzuführen. Im Stadtbereich Fürstenberg dagegen lag die Kauffallanzahl auf dem gleichen Niveau wie 2009.

Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befindet sich auf den folgenden Seiten.

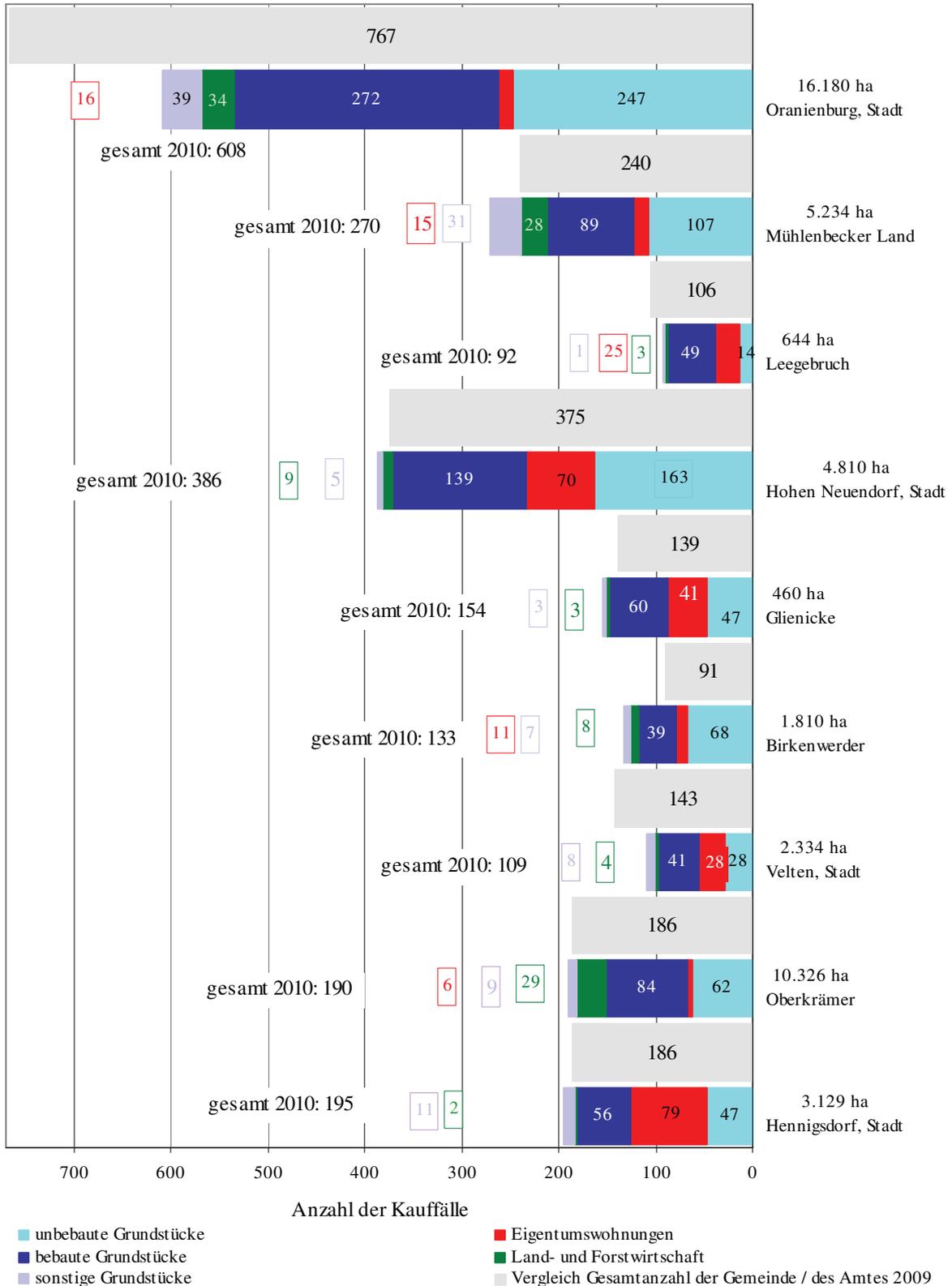
Der im Vorjahr beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat sich im Berichtszeitraum bestätigt. Jedoch bewegen sich hier die Verkaufszahlen gemessen am Gesamtaufkommen der Grundstücksverkäufe nach wie vor auf sehr geringem Niveau. Kaufhandlungen finden traditionell fast ausschließlich in den Mittelbereichen Oranienburg und Hennigsdorf statt.

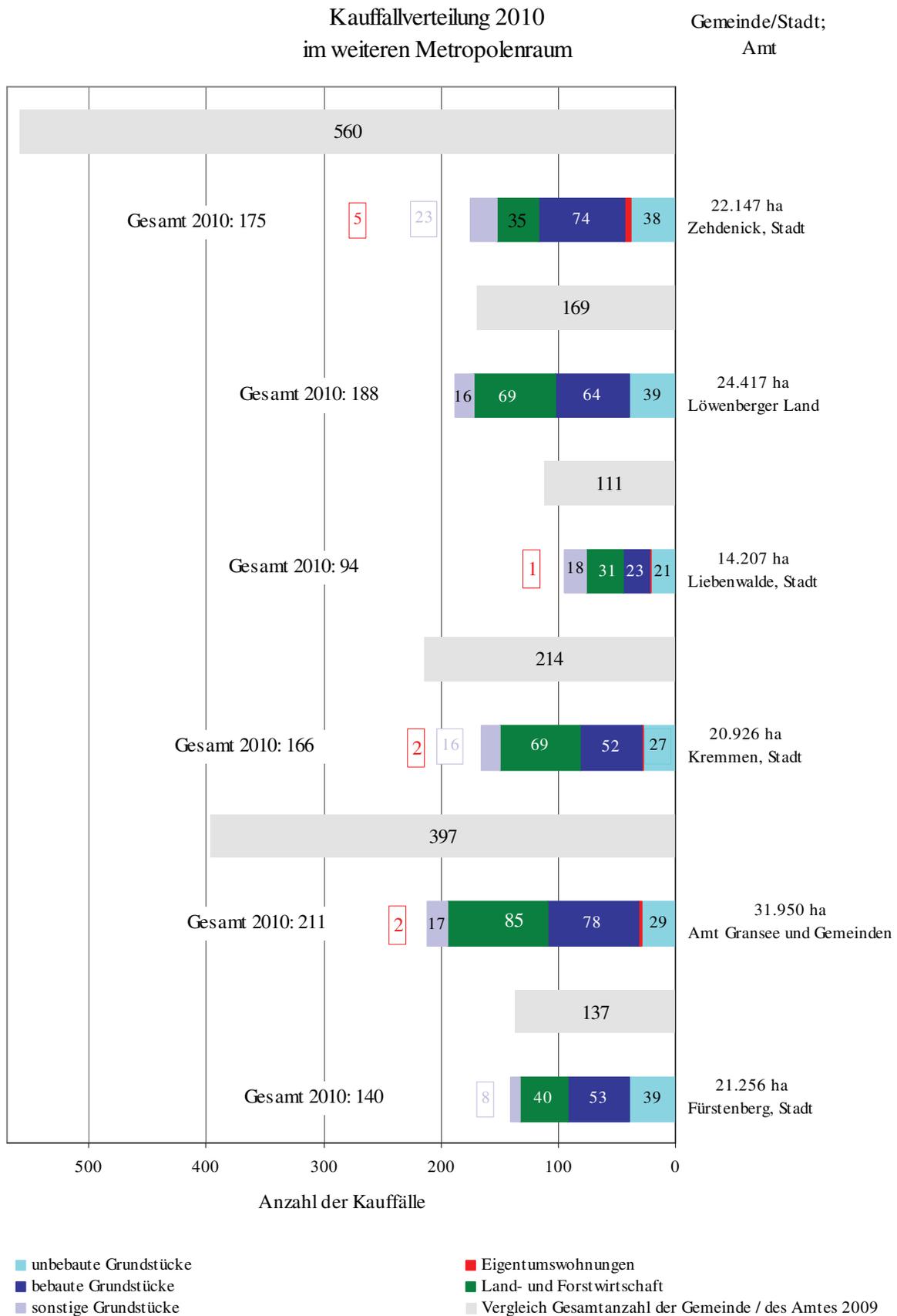


Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFlBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 18 zu erkennen.

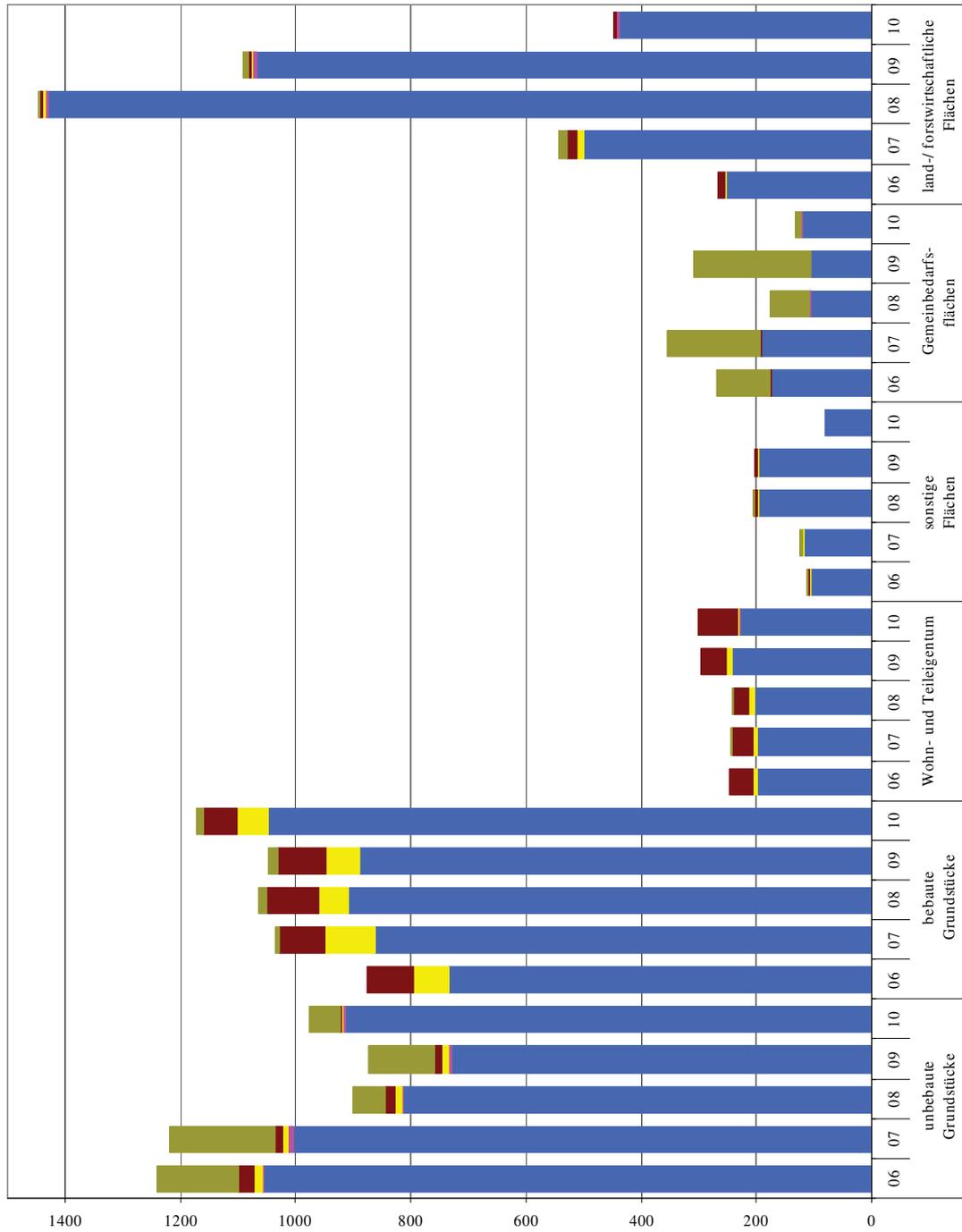
Kauffallverteilung 2010
 im Berliner Umland

Gemeinde/Stadt; Amt





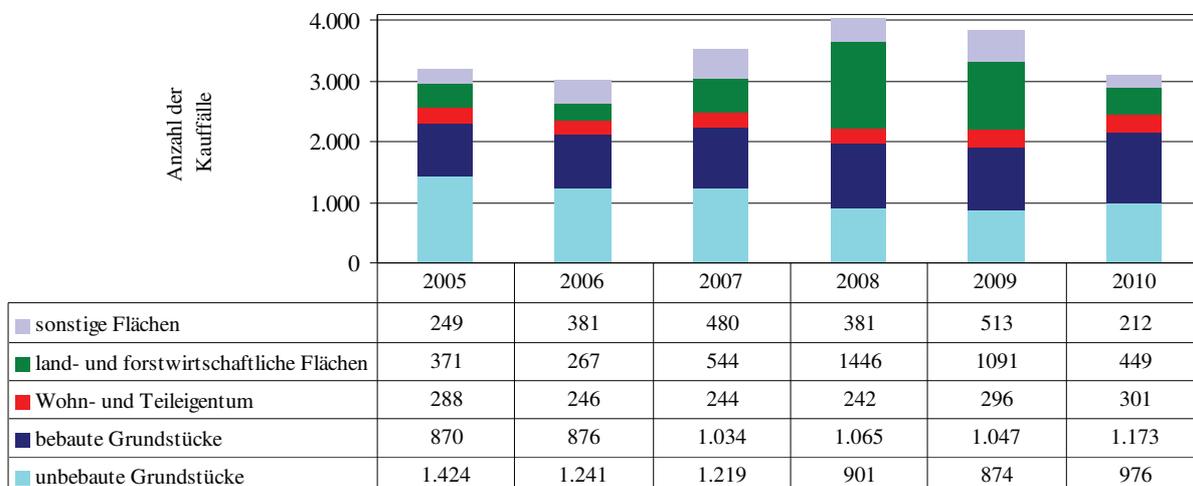
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2006 - 2010



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/ forstwirtschaftliche Flächen				
	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10
sonstiges	143	184	58	116	54	1	7	16	16	12	0	1	1	1	0	4	5	2	0	0	93	162	67	203	10	0	15	3	9	1
Zwangsversteigerung	25	12	17	12	2	80	78	90	85	61	40	38	29	44	68	2	1	7	6	0	2	1	1	1	0	12	18	4	5	4
Auseinandersetzung	15	11	10	13	2	60	88	50	58	52	7	7	10	9	4	3	2	1	2	0	0	0	0	0	0	4	11	6	3	1
Tausch	4	8	4	5	5	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	3	6	4
Kauf	1054	1004	812	728	913	733	861	907	888	1048	199	198	202	242	228	104	117	196	196	80	173	192	104	105	121	251	500	1430	1068	439

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

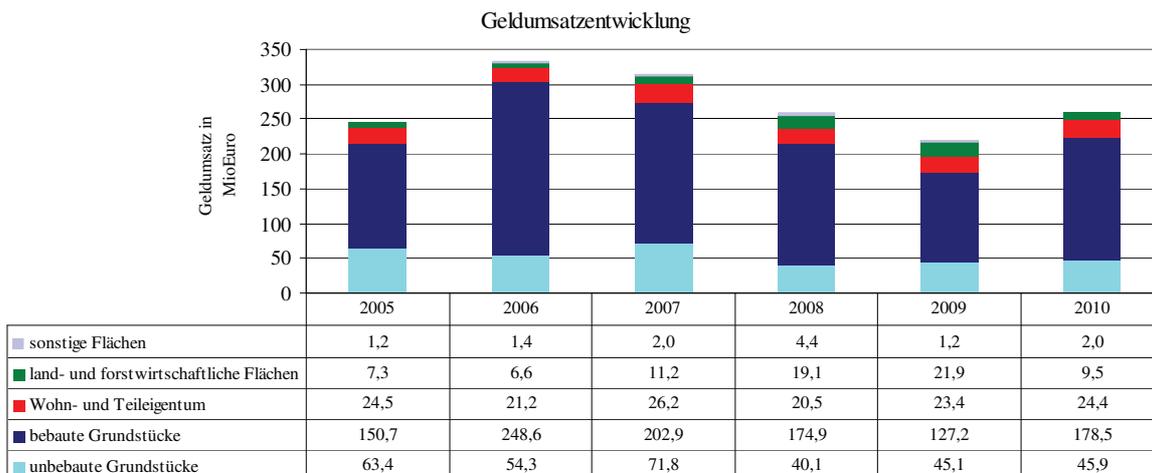


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist ab dem Jahr 2009 wieder ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen.

Dies wird jedoch hauptsächlich durch den Rückgang der Kauffallzahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie von sonstigen Flächen auf das Niveau vor 2008 verursacht. Insbesondere gegenüber 2009 ist hier das Verkaufsverhalten eines der größten Marktteilnehmer des Teilmарktes land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, der BVVG, eher verhalten gewesen.

Der **Gesamtrückgang** von **ca. -30 %** setzt sich aus einem Rückgang der Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Grundstücken um jeweils ca. 40 % sowie einem Anstieg der Kauffallzahlen bei den anderen Grundstücksarten zwischen **+2 % bei Wohn- und Teileigentum** sowie **+12 % bei bebauten und unbebauten Grundstücken** zusammen.

4.2 Geldumsatz



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich im Jahr 2010 erstmals wieder um. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr war mit insgesamt fast 19 % deutlich.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke war in den letzten Jahren am stärksten vom Umsatzrückgang betroffen, konnte jedoch im Jahr 2010 wieder **um 40 % gegenüber 2009 zulegen** und ist damit auch der umsatzstärkste Teilmarkt. Obwohl gleichzeitig auch die Anzahl der Kaufverträge stieg, stieg ebenso auch der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis. Bedingt ist dies durch viele Vertragsvorgänge zu Objekten neuerer Baujahre und gutem Zustand in den strukturstarke Gebieten im Berliner Umland und nur geringen Kauffallzahlen, meist zu sanierungsbedürftigen Objekten im weiteren Metropolenraum.

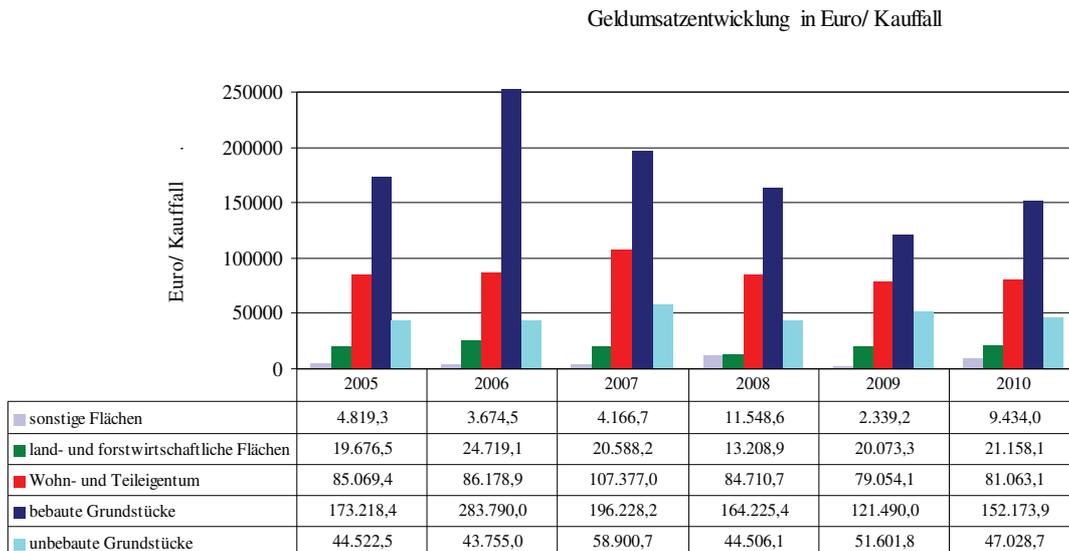
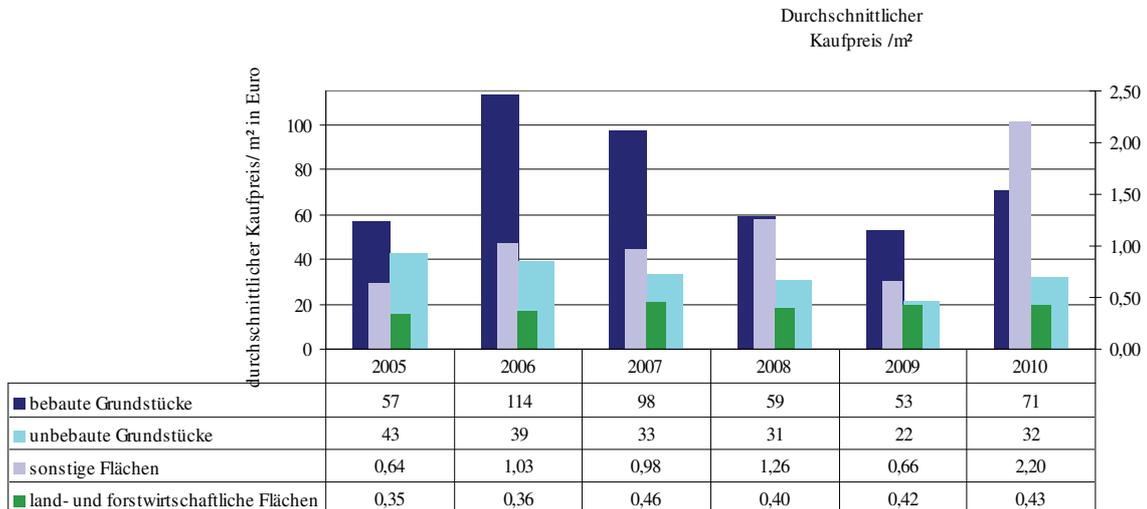
Eine ähnliche Entwicklung, wenn auch auf geringerem Niveau ist bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** zu beobachten gewesen. Hier **stieg der Geldumsatz** seit dem Vorjahr wieder geringfügig um **4 %** an. Durchschnittlich wurden pro Kauffall hier 81.000 Euro gezahlt, 3 % mehr als im Vorjahr.

Demgegenüber gab es beim Teilmarkt **unbebauter Grundstücke** nur einen **geringen Anstieg von knapp 2 %**. Bei ebenfalls steigender Anzahl der veräußerten Objekte stieg der durchschnittlich erzielte **Quadratmeterpreis** von 22 Euro um 10 Euro auf **32 Euro**. Insgesamt ein Anstieg um 45 %. Auch hier wurden hauptsächlich Objekte in hochpreisigen Gebieten veräußert. Pro Kauffall wurde jedoch wegen der **geringeren Fläche** der veräußerten Grundstücke nur noch ein durchschnittlicher Kaufpreis von 21.158 Euro erzielt.

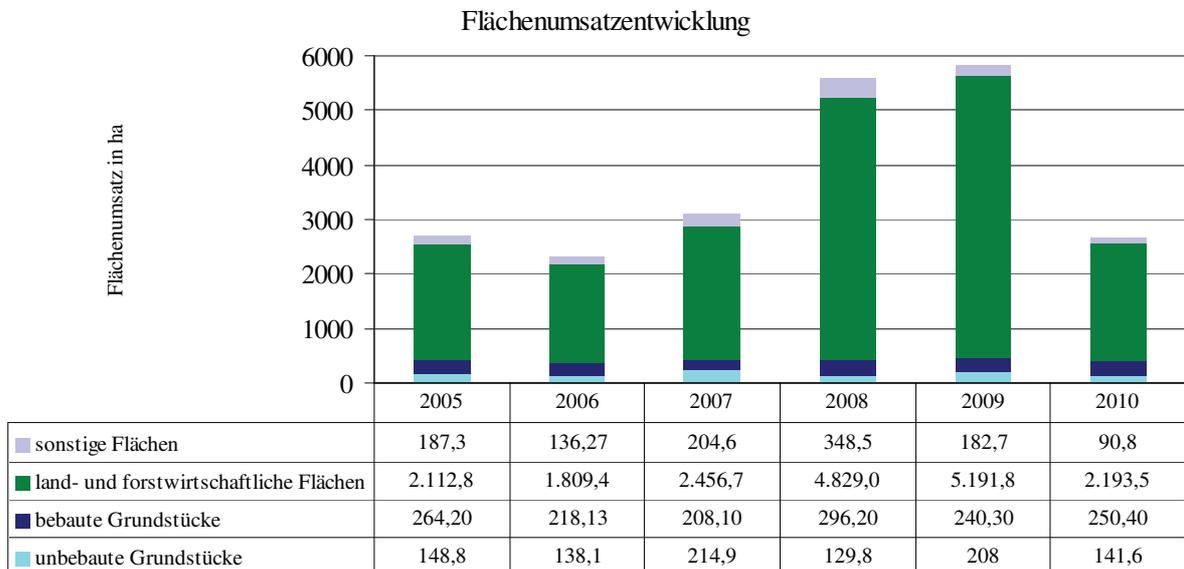
Der Umsatz des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auf unter die Hälfte (43 %) eingebrochen.

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Die sonstigen Flächen haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, der Teilmarkt erfuhr jedoch auf seinem sehr geringen Niveau seit 2009 eine Umsatzsteigerung von 66 %. Da gleichzeitig die Anzahl der Kauffälle gesunken ist, stieg der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis von 2.339 Euro auf 9.434 Euro und damit auf 400 %.



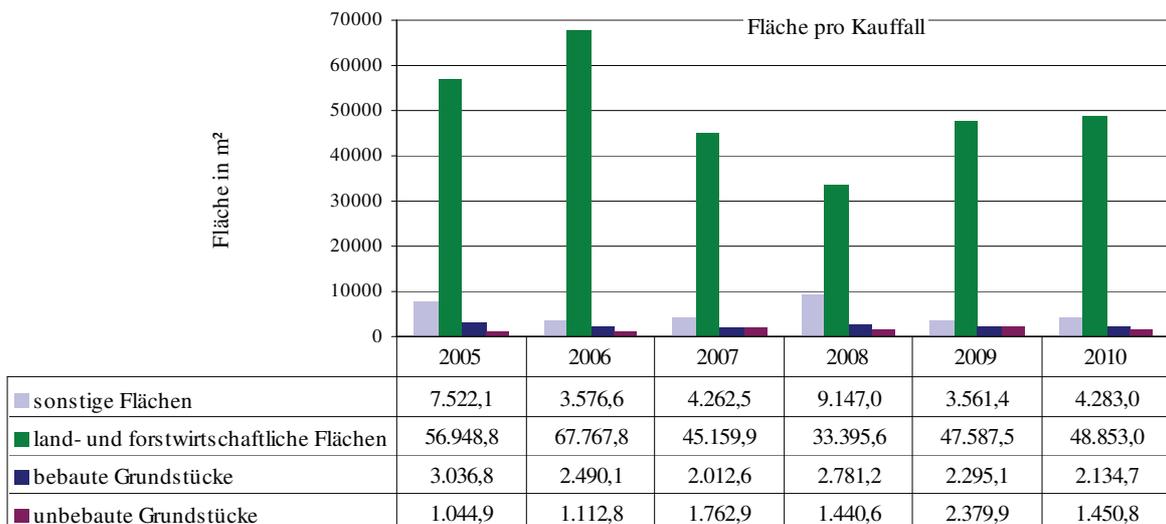
4.3 Flächenumsatz



Insgesamt wurde im Jahr 2010 weniger als die **Hälfte (46 %)** des Flächenumsatzes des Vorjahres erreicht. Nachdem seit 2006 der Umsatz **landwirtschaftlicher Flächen** stetig angestiegen war, war hier in 2010 ein großer Rückgang zu verzeichnen. Während in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch die BVVG Flächen in sehr großem Umfang veräußert wurden, gab es in 2010 nur noch mäßige Verkaufstätigkeit, welche sich auch örtlich auf andere Gemeinden als noch im Vorjahr verlagerte.

Ebenso sind die Flächenumsätze **unbebauter und sonstiger Flächen** auf **68 % bzw. 50 %** des Vorjahres zurückgegangen. Die durchschnittliche Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke betrug nur noch 1.450 Quadratmeter.

Auch die durchschnittlich veräußerte Fläche bebauter Grundstücke war im Gegensatz zum Jahr 2009 um 7 % geringer.



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2010 war erstmals seit den jährlich geringer werdenden Kauffallzahlen ein **Anstieg von 12 % auf insgesamt 976 Kauffälle unbebauter Grundstücke** zu verzeichnen. Damit liegt die Kauffallanzahl wieder über der des Jahres 2008, kann jedoch an das frühere Niveau noch nicht wieder anschließen.

Den seit Jahren größten Anteil haben die Wohngrundstücke. Gegenüber 2009 ist ihr Anteil sogar noch, von 89 auf 91 % am Gesamtmarkt unbebauter Grundstücke, gestiegen.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2010 mit einer durchschnittlichen Fläche von 906 m², etwas kleiner als noch 2009, veräußert. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in neuen Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m², in dörflichen Lagen Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m² üblich.

Bis 2007 wurden jährlich schwankende durchschnittliche Quadratmeterpreise unbebauter Baugrundstücke in sehr geringer Schwankungsbreite um 50 Euro registriert. Danach lagen die Durchschnittspreise unter 40 Euro pro Quadratmeter. Gegenüber 2009 ist der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis wieder, und zwar auf 46 Euro angestiegen.

Diese zu beobachtenden Schwankungen sind jedoch kein Indiz für eine generelle Entwicklung der Baulandpreise sondern vielmehr Ausdruck des sich jährlich verlagernden Marktes auf unterschiedliche Bodenwertniveaus. Pro Kauffall wurden im Jahr 2010 im Durchschnitt 41.910 Euro ausgegeben.

Sehr gering und auch auf diesem geringen Niveau gegenüber dem Vorjahr **rückläufig ist die Anzahl der veräußerten unbebauten Gewerbegrundstücke**. Ihre Anzahl von 39 Stück macht nur ca. 4 % des Marktes unbebauter Grundstücke aus. Die durchschnittlich pro Kauffall veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** ist jedoch gegenüber dem Vorjahr wieder deutlich **auf unter 50 % gesunken**. Pro Kauffall wurden in 2010 nur noch ca. 14.200 m² veräußert (Vorjahr ca. 30.000 m²). Dabei ist der durchschnittlich erzielte Kaufpreis wieder leicht, auf **14 Euro/ m²** (Vorjahr 11 Euro/ m²) gestiegen. Auch hier hat die Lage der jeweils aktuell veräußerten Objekte einen erheblichen Einfluss auf die Durchschnittswerte. Der Markt der Gewerbegrundstücke verschiebt sich bis auf wenige Einzelverträge in den einzelnen Jahren je nach Flächenangebot in unterschiedliche Gebiete mit differierendem Bodenwertniveau. Dies ist auch der Grund, warum bisher keine Indexreihe der Bodenwertentwicklung für Gewerbegrundstücke abgeleitet werden konnte.

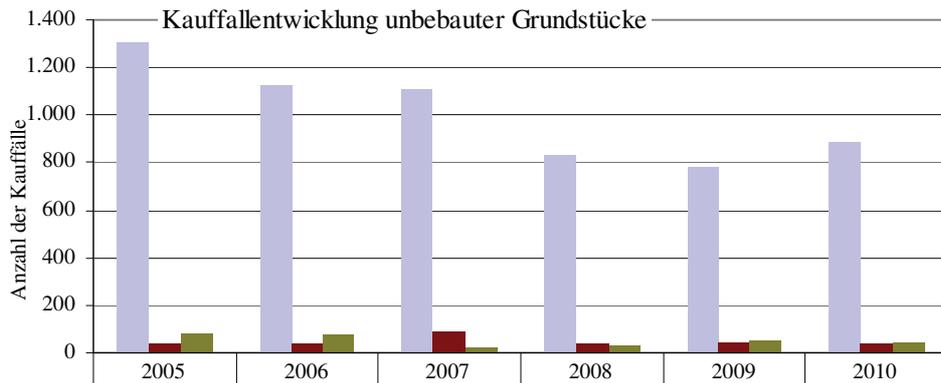
Durchschnittlich wurden für **Gewerbegrundstücke** gegenüber dem Vorjahr relativ konstant **ca. 30 % der Kaufpreise für Wohnbaugrundstücke** erzielt.

Der Rest der Kauffälle, 47 Objekte bezieht sich auf sonstige unbebaute Grundstücke. Auch dieser Teilmarkt ist mit **5 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** von untergeordneter Bedeutung.

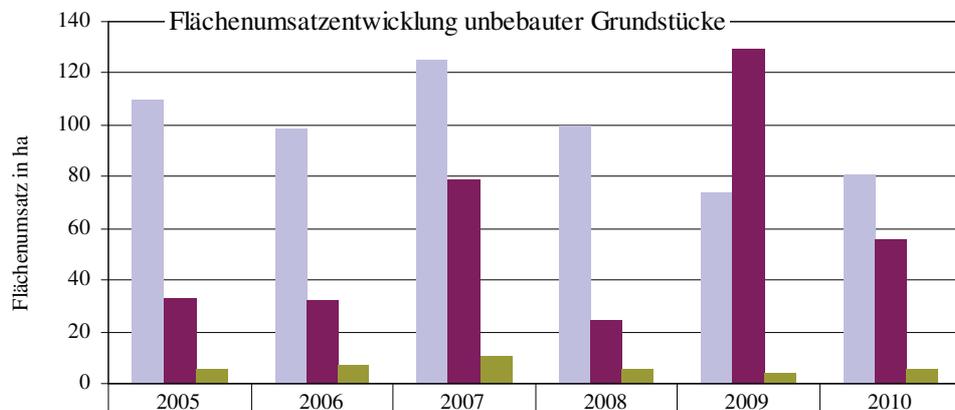
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der **sonstigen unbebauten Grundstücke** ist gegenüber 2009 um 45 % auf ca. 1250 m² angestiegen. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **14 Euro/ m²** (Vorjahr 11 Euro/ m²) und ist damit wiederum gestiegen.

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten sechs Jahren.

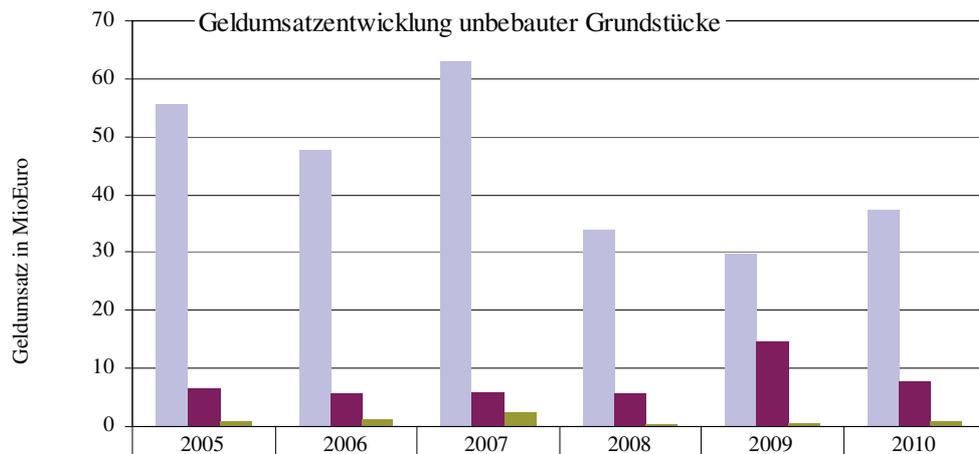
Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



■ Wohngrundstücke	1.306	1.126	1.107	831	779	890
■ Gewerbegrundstücke	36	38	88	41	43	39
■ sonstige Grundstücke	82	77	24	29	52	47



■ Wohngrundstücke	110,1	98,8	125,2	100,1	74,2	80,6
■ Gewerbegrundstücke	33	32,4	78,8	24,3	129,3	55,3
■ sonstige Grundstücke	5,7	6,8	10,9	5,4	4,5	5,9



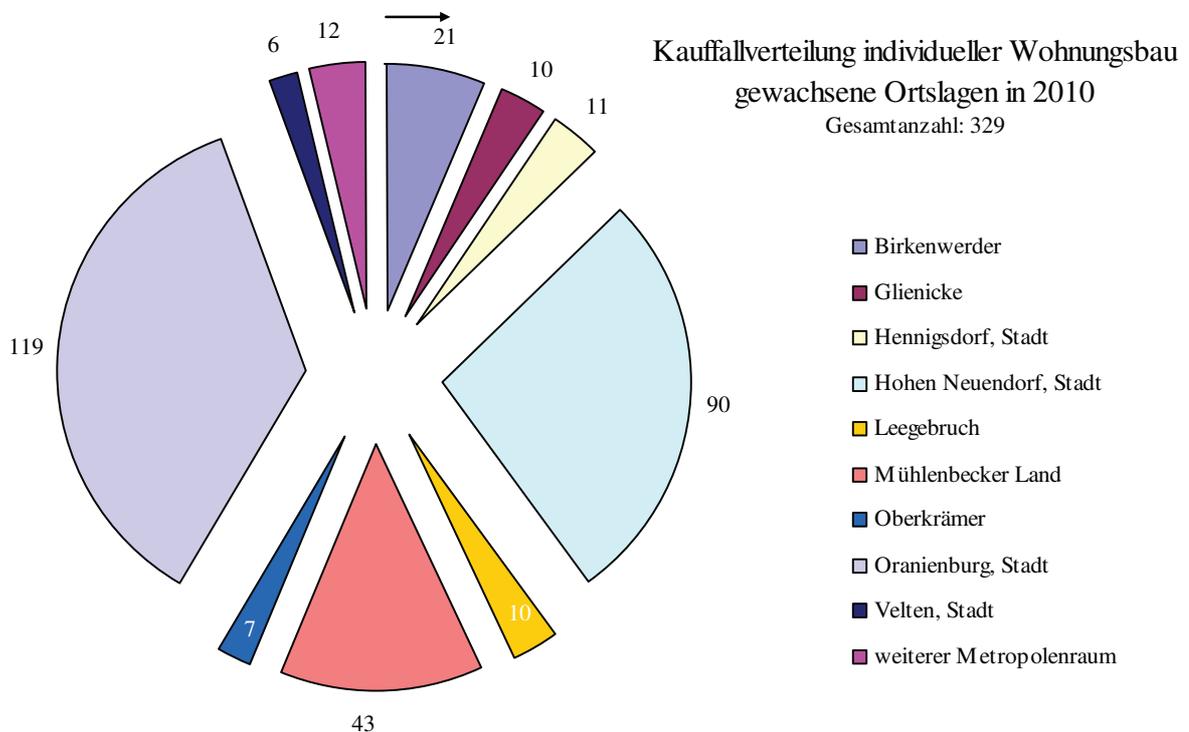
■ Wohngrundstücke	55,7	47,6	63	34	29,8	37,3
■ Gewerbegrundstücke	6,7	5,7	6,1	5,7	14,8	7,8
■ sonstige Grundstücke	1,0	1,1	2,6	0,4	0,5	0,8

5.2 Individueller Wohnungsbau

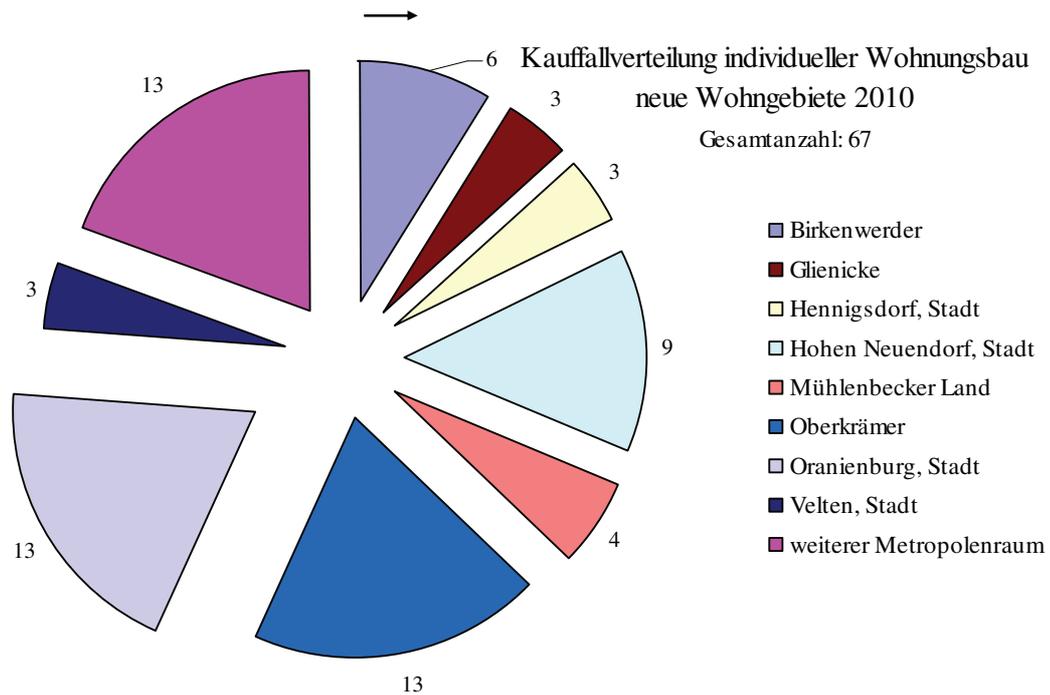
Gegenüber dem Vorjahr wurden ca. 29 % mehr unbebaute Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau veräußert als noch im Vorjahr. Der Anstieg der Verkäufe ist hier gleichmäßig sowohl in den gewachsenen Wohnlagen als auch neuen Wohngebieten zu beobachten gewesen. Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 77 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen und zahlenmäßig die Meisten fanden wie bereits im Vorjahr in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt. Gegenüber dem Vorjahr ist deren Gesamtanteil sogar noch geringfügig gestiegen. Lediglich in der Gemeinde Mühlenbecker Land wurden zwei Kauffälle weniger als im Jahr 2009 abgeschlossen. In Hohen Neuendorf und Oranienburg dagegen konnten wieder mehr Kaufverträge registriert werden.

2/3 aller Verkäufe des Jahres 2010 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 590 m² und 1.075 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **800 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. vereinzelt ebenso Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgenden Grafiken zeigen die Verteilung der in 2010 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

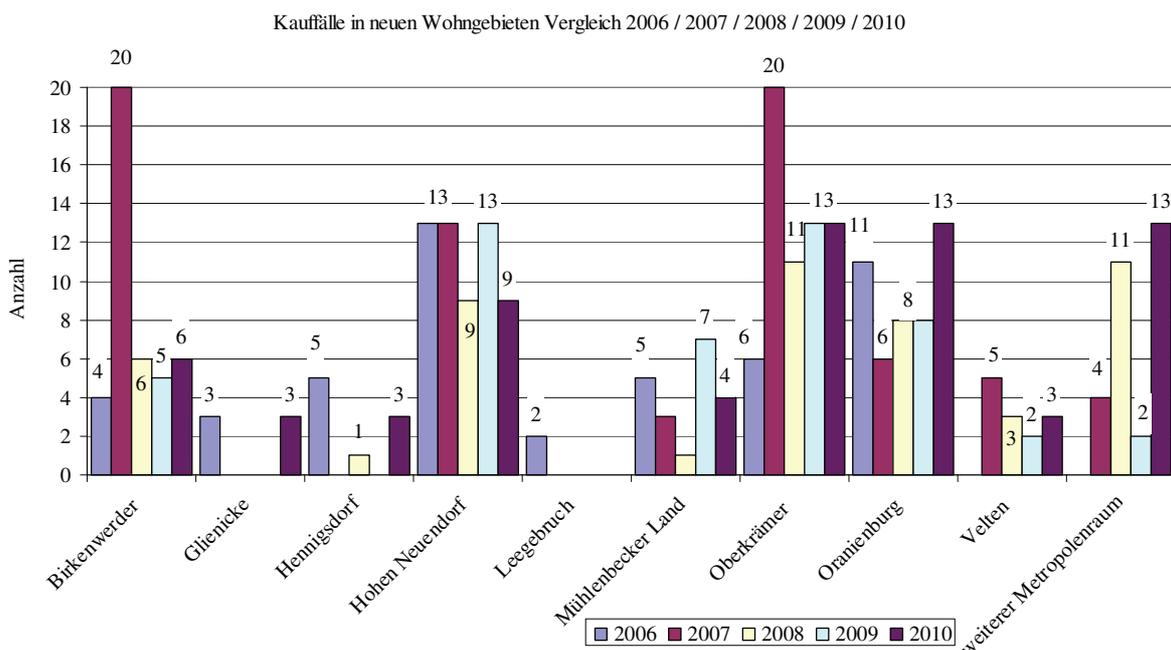


An den Kauffallanzahlen, die die Basis der beiden Grafiken oben bzw. auf der folgenden Seite waren, ist zu sehen, dass der Markt unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten insgesamt nur ca. 17 % der Gesamtanzahl des individuellen Wohnungsbaus ausmacht, jedoch seinem Anteil nach gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben ist.



2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 540 m² und 820 m², durchschnittlich bei **650 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen ab 425 m² sowie größere Grundstücke möglich.

Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle und deren geringe Anzahl deutlich.



5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Tabelle 1 sind die Spannen bzw. Durchschnittswerte der veräußerten Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den **gewachsenen Ortslagen** ablesbar. Parallel dazu wurden die Spannen und durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Im Amtsbereich Gransee und Gemeinden sowie in Fürstenberg und Liebenwalde war die Anzahl der verwertbaren Kaufverträge zu gering (weniger als drei), sodass zu diesen Bereichen keine Angaben gemacht werden können. Bei bis zu fünf vorliegenden Verkäufen, z.B. in Kremmen, im Löwenberger Land und in Zehdenick wurden nur die Durchschnittswerte angegeben.

Tabelle 1 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	615 – 1.070	36.000 – 53.000	64 – 67
	Ø 810	Ø 46.145	Ø 66
Fürstenberg, Stadt	--	--	--
Glienicke	620 – 1.100	68.000 – 127.900	68 – 147
	Ø 850	Ø 99.300	Ø 115
Hennigsdorf, Stadt	730 - 950	80.000 – 120.000	100 – 135
	Ø 840	Ø 98.360	Ø 109
Hohen Neuendorf, Stadt	520 – 1.030	36.000 – 85.700	52 – 93
	Ø 780	Ø 56.380	Ø 75
Kremmen, Stadt	Ø 530	Ø 15.875	Ø 36
Leegebruch	580 – 800	32.000 – 40.000	37 - 61
	Ø 715	Ø 35.380	Ø 52
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	Ø 820	Ø 16.250	Ø 20
Mühlenbecker Land	600 – 1.290	27.500 – 69.000	27 – 86
	Ø 900	Ø 46.46.560	Ø 56
Oberkrämer	610 – 1.000	19.000 – 42.000	28 – 53
	Ø 895	Ø 34.140	Ø 41
Oranienburg, Stadt	600 – 1.055	18.000 – 50.000	24 - 68
	Ø 785	Ø 34.155	Ø 44
Velten, Stadt	795 – 1.245	22.000 – 43.000	25 - 52
	Ø 990	Ø 34.665	Ø 38
Zehdenick, Stadt	Ø 875	Ø 24.970	Ø 29
Amt Gransee und Gemeinden	--	--	--

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

In den in der Tabelle 2 aufgeführten Bereichen fanden Verkäufe in **neu erschlossenen Wohngebieten** statt. Generell gibt es nur noch sehr wenige neue Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut an Bauwillige veräußert werden. In den meisten Fällen handelt es sich bei den unten angeführten Verkäufen um Restflächen in bereits seit mehreren Jahren bestehenden Gebieten. Hauptsächlich in Oranienburg wurden in 2010 Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Berlinentfernung ab.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

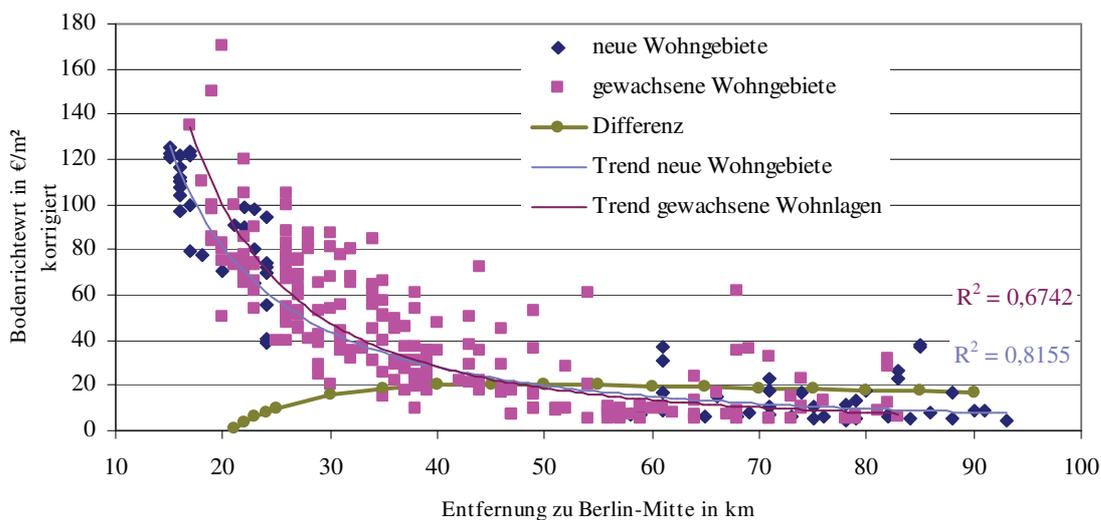
Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Preise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	580 – 625	36.000 – 46.000	55 – 80
	Ø 605	Ø 40.000	Ø 66
Glienicke	Ø 820	Ø 89.165	Ø 112
Hennigsdorf, Stadt	Ø 515	Ø 79.695	Ø 155
Hohen Neuendorf, Stadt	520 - 820	51.700 – 70.350	82 – 117
	Ø 660	Ø 64.755	Ø 102
Kremmen, Stadt	Ø 805	Ø 25.000	Ø 33
Leegebruch	--	--	--
Liebenwalde, Stadt	--	--	--
Löwenberger Land	--	--	--
Mühlenbecker Land	500 – 620	Ø 52.600	71 – 95
	Ø 600		Ø 89
Oberkrämer	585 – 785	32.000 – 50.000	45 – 70
	Ø 730	Ø 42.340	Ø 58
Oranienburg, Stadt	595 – 665	34.635 – 44.225	59 - 70
	Ø 635	Ø 39.975	Ø 63
Velten, Stadt	Ø 570	Ø 39.900	Ø 70
Zehdenick, Stadt	--	--	--
Amt Gransee und Gemeinden	500 – 1.030	15.000 – 33.000	30 - 35
	Ø 735	Ø 23.395	Ø 33

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Eine Untersuchung des letzten Jahres, in der die Bodenwerte von Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen GFZ- und flächenbereinigt (umgerechnet auf GFZ 0,4 und Fläche von 950 m²) ausgewertet wurden, zeigt, dass erst ab einer Entfernung von ca. 20 km von Berlin in den neuen Baugebieten höhere Quadratmeterpreise erzielt wurden als in den gewachsenen Ortslagen. Die Wertdifferenz ist dort mit hoher Wahrscheinlichkeit durch die unterschiedliche Qualität der Erschließung zu erklären. Sie nimmt bis zu einer Berlinentfernung von 40 km bis auf eine Differenz von 20 Euro zu. Mit höheren Entfernungen bleiben die Differenzen konstant. Diese Untersuchung kann auch für 2010 bestätigt werden.

Die Erschließungssituation der gewachsenen Wohnlagen **im Berlinnahen Raum** des Berliner Umlandes hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise verbessert und hat nun in den meisten Lagen einen ähnlichen Stand wie in den nach 1990 neu erschlossenen Gebieten erreicht, sodass hier keine Unterschiede im Bodenwert erkennbar sind. Die Unterschiede sind jedoch in den **Berlinfernen Lagen** ab noch deutlich erkennbar.

Entwicklung des Bodenwertniveaus in Anhängigkeit von der Berlin-Entfernung



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat für das Gebiet des Landkreises Oberhavel Indexreihen für gewachsene Wohnlagen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt und fortgeschrieben. Hierbei wurde der Landkreis in drei Indexgebiete unterteilt. Daneben wurde eine weitere Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete, ebenfalls mit dem Basisjahr 1996 bezogen auf das gesamte Gebiet des Landkreises ermittelt. Die Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2011 herangezogen.

Für die Ermittlung der **Indexreihen gewachsener Wohngebiete (A bis C)** wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen.

Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, abgabepflichtig nach KAG, offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

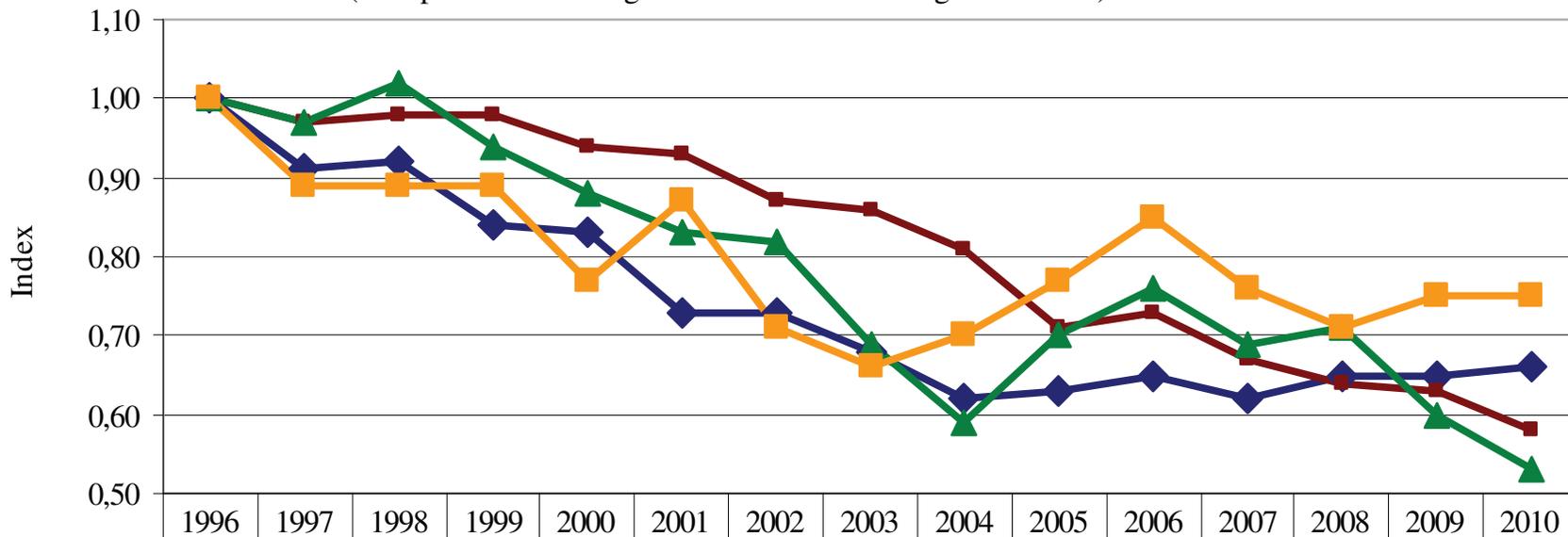
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
Indexreihe C	Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick

Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	150 m ² bis 1.200 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

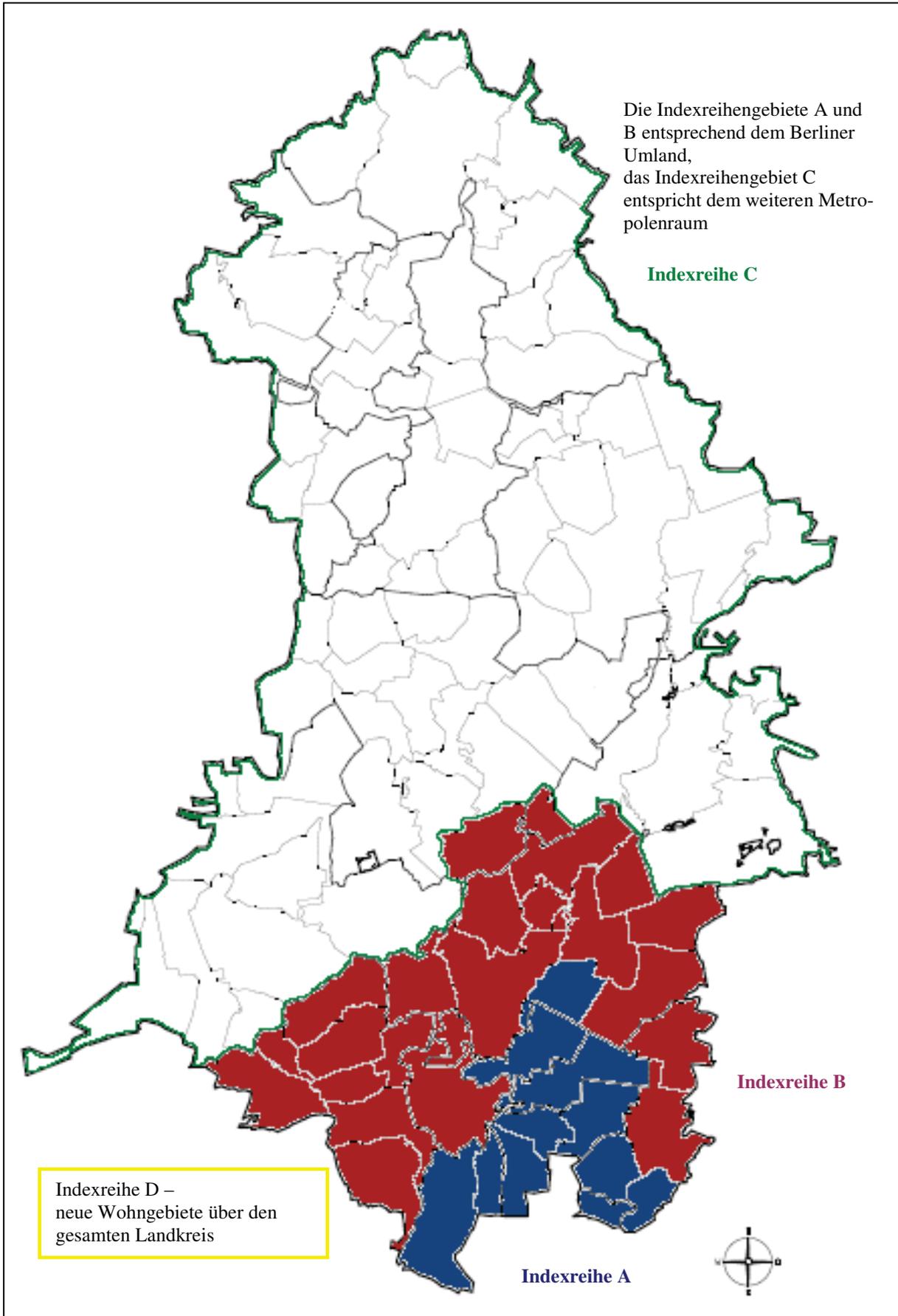
Indexreihen Landkreis OHV
(Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke)



◆ Indexreihe A	1,00	0,91	0,92	0,84	0,83	0,73	0,73	0,68	0,62	0,63	0,65	0,62	0,65	0,65	0,66
■ Indexreihe B	1,00	0,97	0,98	0,98	0,94	0,93	0,87	0,86	0,81	0,71	0,73	0,67	0,64	0,63	0,58
▲ Indexreihe C	1,00	0,97	1,02	0,94	0,88	0,83	0,82	0,69	0,59	0,70	0,76	0,69	0,71	0,60	0,53
■ Indexreihe D	1,00	0,89	0,89	0,89	0,77	0,87	0,71	0,66	0,70	0,77	0,85	0,76	0,71	0,75	0,75

Jahr

Geltungsbereich der Indexreihen



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes von der **Grundstücksgröße in gewachsenen Wohnlagen** (Indexreihe A, B, C) untersucht. Ergänzend wurden auch neue Wohngebiete (Indexreihe D) untersucht. Grundlage für die Untersuchungen waren sowohl Bodenpreise für Bauland im individuellen Wohnungsbau als auch für Mehrfamilienhausbebauung.

Kaufverträge, welche den folgenden Kriterien entsprachen, wurden für die Auswertung herangezogen:

- Käufe in den Jahren 2006 bis 2010 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 150 m² und 2.000 m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, in gemischten Stadt- bzw. Dorflagen
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB, keine Außenbereichslagen
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB bzw. beitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

ausgeschlossen wurden:

- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte

Eine jährliche Änderung der Flächenumrechnungskoeffizienten ist nur sinnvoll, wenn signifikante Abweichungen gegenüber denen des Vorjahres festgestellt werden. Hierzu wurden die sich anhand der neuen Daten ergebenden Umrechnungskoeffizienten geprüft. In Ergebnis dessen wurden neue Umrechnungskoeffizienten ermittelt.

In den Tabellen der folgenden Seiten wird die jeweilige mittlere Grundstücksgröße bezogen auf die jeweiligen Ermittlungsgebiete dem Bezugskoeffizienten 1,0 gleichgesetzt. Übertragungen auf nicht ausgewiesene Gebiete sind nach sachverständiger Einschätzung vorzunehmen. Die dargestellten Untersuchungsgebiete lehnen sich an die in diesem Marktbericht unter Punkt 5.2.2 den Indexreihen zugeordneten Gemeinden bzw. Städten und dem Amt an. Allgemein ist eine umgekehrte Proportionalität zwischen Kaufpreis pro m² und der Grundstücksfläche festzustellen (kleinere Flächen werden im Allgemeinen zu höheren Kaufpreisen pro m² gehandelt).

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert Hohen Neuendorf Osramsiedlung 84 Euro/m² Indexgebiet A I+II
 Größe des Richtwertgrundstückes 600 m² Koeffizient 1,01
 Größe des Bewertungsgrundstückes 900 m² Koeffizient 0,99

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Umrechnungskoeffizient (Bewertungsgrundstück)}}{\text{Umrechnungskoeffizient (Richtwertgrundstück)}} * \text{Bodenrichtwert}$$

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,99}{1,01} * 84 \text{ Euro/m}^2 = 0,99 / 1,01 = \underline{\underline{82 \text{ Euro/m}^2}}$$

Indexreihengebiet A

Indexgebiet A I + II:

Hennigsdorf einschließlich OT Stolpe Süd
 Stadtbereich Hohen Neuendorf
 einschließlich
 OT Stolpe
 OT Bergfelde
 OT Borgsdorf
 Birkenwerder
 Oranienburg OT Lehnitz

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 331

m ²	Koeffizient
500	1,01
550	1,01
600	1,01
650	1,01
700	1,01
750	1,00
800	1,00
850	0,99
900	0,99
950	0,98
1000	0,97
1100	0,95
1200	0,92
1300	0,89
1400	0,85
1500	0,81
1600	0,76

Indexgebiet A III:

Glienicke
 Mühlenbecker Land
 OT Schildow
 Mühlenbecker Land
 OT Schönfließ

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 131

m ²	Koeffizient
350	1,04
400	1,04
450	1,03
500	1,03
550	1,03
600	1,02
650	1,02
700	1,01
750	1,01
800	1,00
850	0,99
900	0,99
950	0,98
1.000	0,97
1.100	0,96
1.200	0,94
1.300	0,92
1.400	0,90
1.500	0,87
1.600	0,85
1.700	0,82
1.800	0,79

Indexreihengebiet B

Indexgebiet B I:

Stadt Velten,
Gemeinde Oberkrämer
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 64

m ²	Koeffizient
450	1,17
500	1,15
550	1,12
600	1,09
650	1,06
700	1,03
750	1,00
800	0,97
850	0,94
900	0,91
950	0,88
1.000	0,85
1.100	0,80
1.200	0,74
1.300	0,68
1.400	0,62
1.500	0,56
1.600	0,51

Indexgebiet B II:

Stadtgebiet Oranienburg
einschl. Sachsenhausen
OT Germendorf
OT Wensickendorf OT Bernöwe
OT Friedrichsthal OT Malz
OT Schmachtenhagen
OT Zehlendorf
Löwenberger Land OT Nassenheide
Liebenwalde OT Freihagen
Leegebruch
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 305

m ²	Koeffizient
400	1,32
450	1,28
500	1,23
550	1,19
600	1,15
650	1,11
700	1,07
750	1,04
800	1,00
850	0,97
900	0,93
950	0,90
1.000	0,87
1.100	0,81
1.200	0,76
1.300	0,70
1.400	0,66
1.500	0,61
1.600	0,57
1.700	0,53
1.800	0,50
1.900	0,46

Indexgebiet B III:

Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck
Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf
Anzahl der untersuchten Kauffälle: 68

m ²	Koeffizient
550	1,01
600	1,01
650	1,01
700	1,01
750	1,01
800	1,01
850	1,00
900	1,00
950	0,99
1.000	0,99
1.100	0,97
1.200	0,95
1.300	0,93
1.400	0,90
1.500	0,87

Indexreihengebiet C:

Indexgebiet C I + II:

Stadt Kremmen OT Kremmen
Stadt Liebenwalde OT Liebenwalde
Stadt Zehdenick OT Zehdenick
Stadt Fürstenberg OT Fürstenberg
Stadt Gransee OT Gransee

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 20

m ²	Koeffizient
200	1,52
250	1,47
300	1,42
350	1,37
400	1,32
450	1,28
500	1,23
550	1,19
600	1,15
650	1,11
700	1,07
750	1,04
800	1,00
850	0,97
900	0,93
950	0,90
1000	0,87
1100	0,81
1200	0,76
1300	0,70
1400	0,66
1500	0,61

Indexgebiet C III:

sonstige Dorflagen der Städte
Fürstenberg, Zehdenick,
Liebenwalde, Kremmen
sowie des Amtes Gransee
Gemeinde Löwenberger Land
ohne Nassenheide und Freienhagen

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 35

m ²	Koeffizient
500	1,02
550	1,02
600	1,02
650	1,02
700	1,01
750	1,01
800	1,00
850	0,99
900	0,98
950	0,96
1000	0,95
1100	0,91
1200	0,86
1300	0,80
1400	0,74
1500	0,66
1600	0,58
1700	0,49

Indexreihe D

neue Wohngebiete
im Umland Berlin
neue Wohngebiete
im weiteren Metropolitanraum

Anzahl der untersuchten Kauffälle: 245

m ²	Koeffizient
150	1,43
200	1,38
250	1,32
300	1,27
350	1,22
400	1,17
450	1,13
500	1,08
550	1,04
600	1,00
650	0,96
700	0,92
750	0,89
800	0,85
850	0,82
900	0,79
950	0,76
1000	0,73
1100	0,67
1200	0,62
1300	0,57
1400	0,53
1500	0,49

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

In den letzten Jahren zeichnet sich bei den gezahlten Kaufpreisen unbebauter Wohngrundstücke eine Abhängigkeit vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung ab. Diese Abhängigkeit hat der Gutachterausschuss untersucht. Hierbei wurde für die **gewachsenen Wohnlagen** nach den Gebieten unterschiedlicher Bodenpreisentwicklung entsprechend der unter Punkt 5.2.2 dieses Berichtes ausgewiesenen Indexgebieten A bis C unterteilt.

Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für **die erstmalige Auswertung** (im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen:

- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen

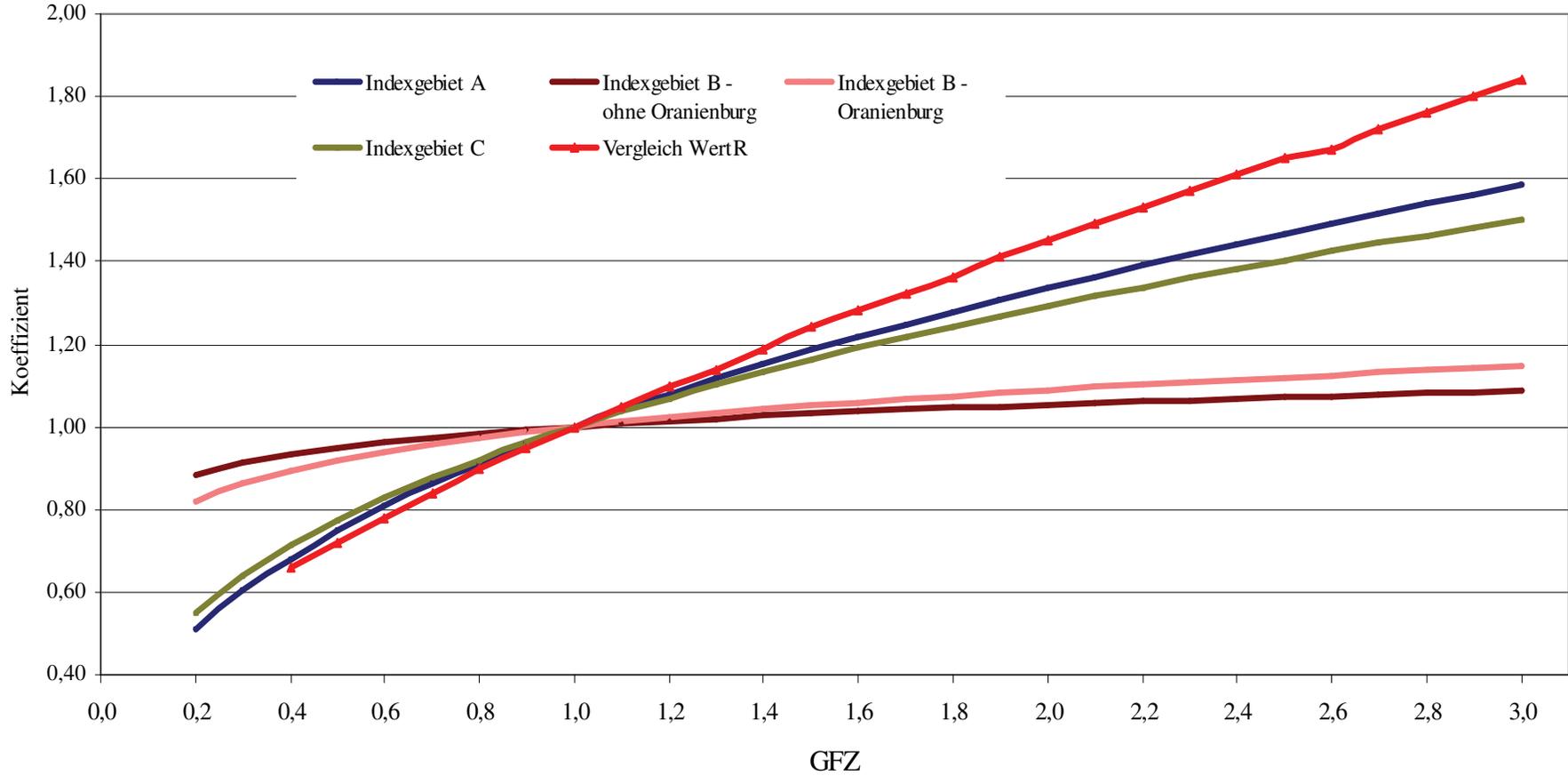
ausgeschlossen wurden:

- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- Außenbereichslagen

Insgesamt standen 913 Verkaufsfälle im Untersuchungszeitraum zur Verfügung. Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Bei den sich ergebenden Trendlinien ist deutlich zu sehen, dass es eine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung gibt. Sie verlaufen jedoch je Untersuchungsgebiet wesentlich moderater (flacher) als die in der WertR veröffentlichte Abhängigkeit.

Für das **engere Stadtgebiet Oranienburg** wurde eine **separate Untersuchung** außerhalb des Indexreihengebietes B vorgenommen.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ		0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1,0	1,1	1,2	1,3	1,4	1,5	1,6	1,7	1,8	1,9	2,0	2,1	2,2	2,3	2,4	2,5	2,6	2,7	2,8	2,9	3,0
Indexgebiet	A	0,51	0,60	0,68	0,75	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,12	1,15	1,19	1,22	1,25	1,28	1,31	1,34	1,36	1,39	1,42	1,44	1,47	1,49	1,52	1,54	1,56	1,58
	B ohne Oranienburg	0,89	0,91	0,93	0,95	0,96	0,97	0,98	0,99	1,00	1,01	1,01	1,02	1,03	1,03	1,04	1,04	1,05	1,05	1,05	1,06	1,06	1,07	1,07	1,07	1,08	1,08	1,08	1,08	1,09
	B - Oranienburg	0,82	0,86	0,89	0,92	0,94	0,96	0,97	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,04	1,05	1,06	1,07	1,08	1,08	1,09	1,10	1,10	1,11	1,11	1,12	1,13	1,13	1,14	1,14	1,15
	C	0,55	0,64	0,71	0,77	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,04	1,07	1,10	1,13	1,16	1,19	1,22	1,24	1,27	1,29	1,32	1,34	1,36	1,38	1,40	1,42	1,44	1,46	1,48	1,50
WertR				0,66	0,72	0,78	0,84	0,90	0,95	1,00	1,05	1,10	1,14	1,19	1,24	1,28	1,32	1,36	1,41	1,45	1,49	1,53	1,57	1,61	1,65	1,67	1,72	1,76	1,80	1,84

5.3 Geschosswohnungsbau

5.3.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 wurden keine unbebauten Grundstücke, welche eindeutig für den Geschosswohnungsbau vorgesehen waren, veräußert.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2010 konnten 25 Kaufverträge und damit zwei Kauffälle mehr als im Vorjahr über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert werden.

Vier Verkäufe und damit 15 % der Objekte wurden im weiteren Metropolenraum, zu gleichen Teilen in Gewerbegebieten als auch im Wohn- bzw. Mischgebieten veräußert. Mit 85 % fand Hauptteil der Verkäufe im Berliner Umland statt.

Insgesamt 18 Verkäufe fanden in **neueren Gewerbegebieten** im Berliner Umland statt. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **9,50 und 58 Euro/m²**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **7.570 m²** (im Vorjahr 6.225 m²). Bei den veräußerten Flächen ist keine eindeutige Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nachweisbar.

Weitere sechs Verkäufe zu Objekten unterschiedlichster Größe fanden in städtischen Randlagen oder im dörflichen Bereich statt.

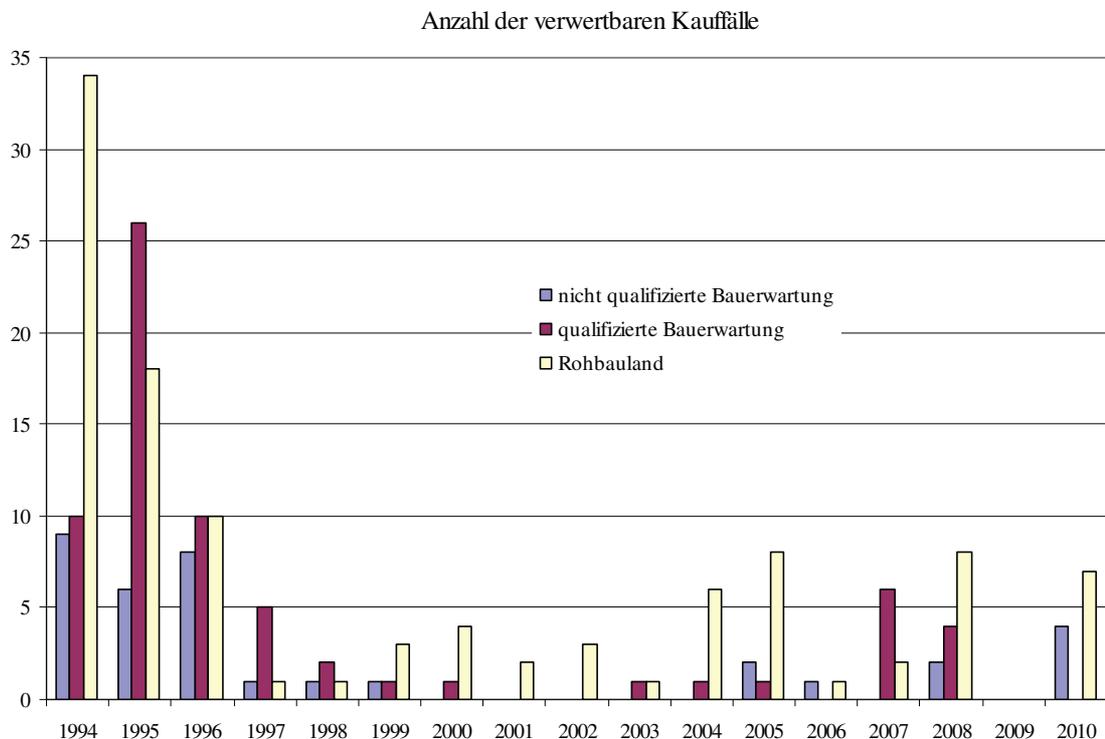
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Insgesamt wurden im Jahr 2010 18 Verträge über Bauerwartungs- bzw. Rohbauland abgeschlossen. Davon befanden sich zehn Objekte im Berliner Umland.

Da die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Jahre regelmäßig zu gering ist, um eine fundierte Auswertung durchzuführen, werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Auswertung der abgeschlossenen Verträge seit 1994 dargestellt. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass sich das Verhältnis des jeweiligen Entwicklungszustandes zum Baulandwert (dargestellt durch den geltenden benachbarten Bodenrichtwert) innerhalb des genannten Zeitraumes und auch lageabhängig nicht ändert. Es wurden Kaufverträge mit einer Fläche ab 2.000 m² und einem zuordenbaren Bodenrichtwert untersucht.

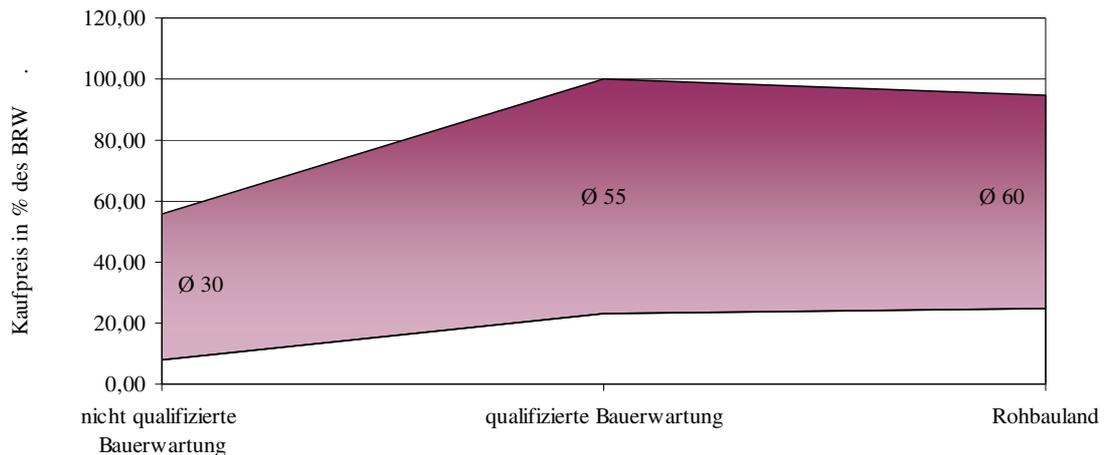
Über alle untersuchten Jahre konnten 251, davon 231 Verträge mit einer zukünftigen Wohn- bzw. Mischnutzung sowie 20 Verträge mit einer geplanten Gewerbenutzung untersucht werden. Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass es sowohl für die Vertragsparteien als auch in der Auswertung gerade in den 1990er Jahren ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig gewesen ist, eine Fläche hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes einzuschätzen. Daneben ist festzustellen, dass die erzielten Kaufpreise stark streuen.

Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen.



Die Untersuchung der Kauffälle wurde getrennt nach zukünftig geplanter Nutzung als Gewerbegrundstück bzw. Wohn-/ Mischgebietenutzung durchgeführt. Nachweislich steigt mit zunehmender Sicherheit der geplanten baulichen Nutzung der in Abhängigkeit des baureifen Landes gezahlte durchschnittliche Kaufpreis. Jedoch gibt es hier Schwankungen und Unsicherheiten in der Einordnung der Planungsqualität, welche die unten aufgezeigten geringeren Maximalwerte für qualifizierte Bauerwartung bzw. Rohbauland verursachen.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung

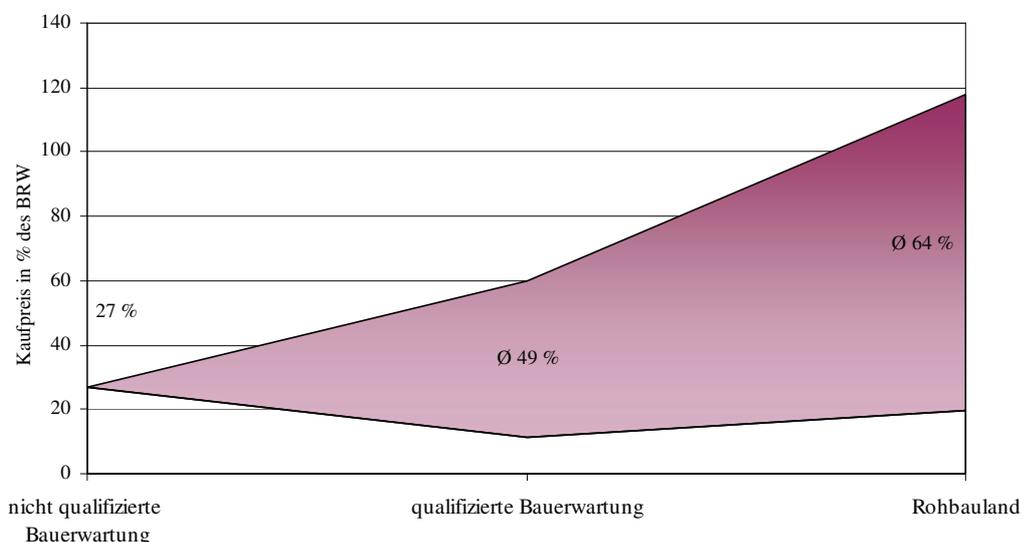


Bei **Rohbauland** werden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** durchschnittlich **ca. 60 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 64 %**.

Bei der **nicht qualifizierten bzw. qualifizierten Bauerwartung** liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **geplanter Wohn-/ Mischnutzung** bei **ca. 30 % bzw. 55 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche.

Für zukünftige **Gewerbeflächen** liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze mit **ca. 27 % bzw. 49 %** darunter.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

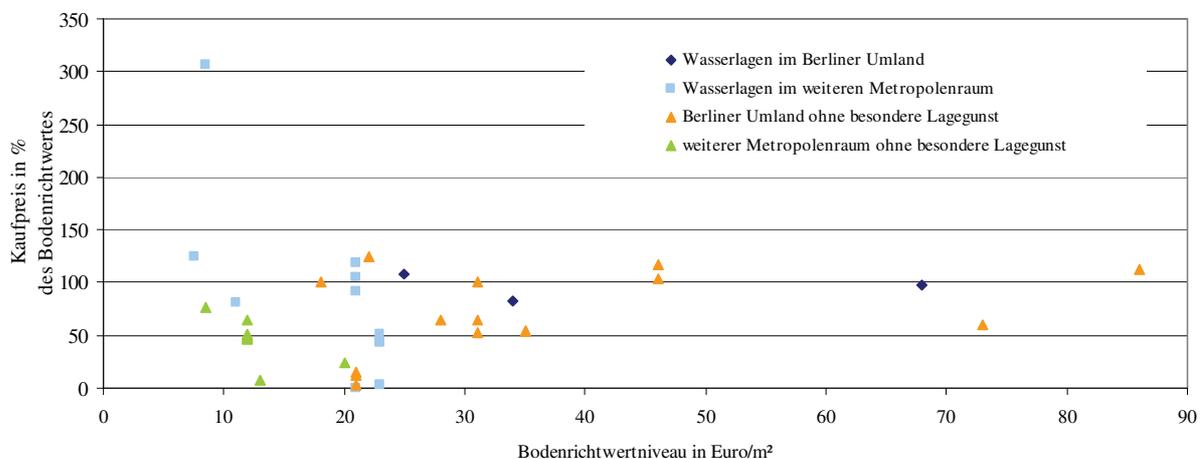
Im Jahr 2010 wurden insgesamt 47 Verträge und damit wiederum fünf Verträge mehr als im Vorjahr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu **Wochenendhausgrundstücken** abgeschlossen. Mit dieser geringen Gesamtzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt trotz der Steigerung weiterhin sehr gering. Es fanden 19 Zukäufe nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz statt. 20 der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur drei im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage.

Von der Gesamtanzahl der Verkäufe wurden 40 % im Berliner Umland und 60 % im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Damit ist das Verteilungsverhältnis innerhalb der letzten drei Jahre stabil geblieben. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 18 Euro abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 34 Euro.

Im **Berliner Umland** lagen die durchschnittlich vereinbarten Quadratmeterpreise bei **ca. 76 % des anliegenden Bodenrichtwertes** für Bauland. Damit ist hier der am Bodenrichtwert gemessene Prozentsatz gegenüber dem Vorjahr von 38 % erheblich angestiegen. Im **weiteren Metropolenraum** waren es **durchschnittlich nur noch 52 %** gegenüber dem Vorjahr mit 66 % **des umliegenden Baulandwertes**. Hier stellt, wenn auch nicht so ausgeprägt wie im Vorjahr, die Lage in Wassernähe einen entscheidenden preisbildenden Faktor dar.

28 Grundstücke wurden in Sondernutzungsgebieten veräußert. Es ist jedoch aufgrund der Verteilung der ohnehin sehr geringen Anzahl der Kauffälle über den gesamten Landkreis keine Abhängigkeit von der Lage in Wohn- bzw. Sondernutzungsgebieten ableitbar.

unbebaute Wochenendhausgrundstücke

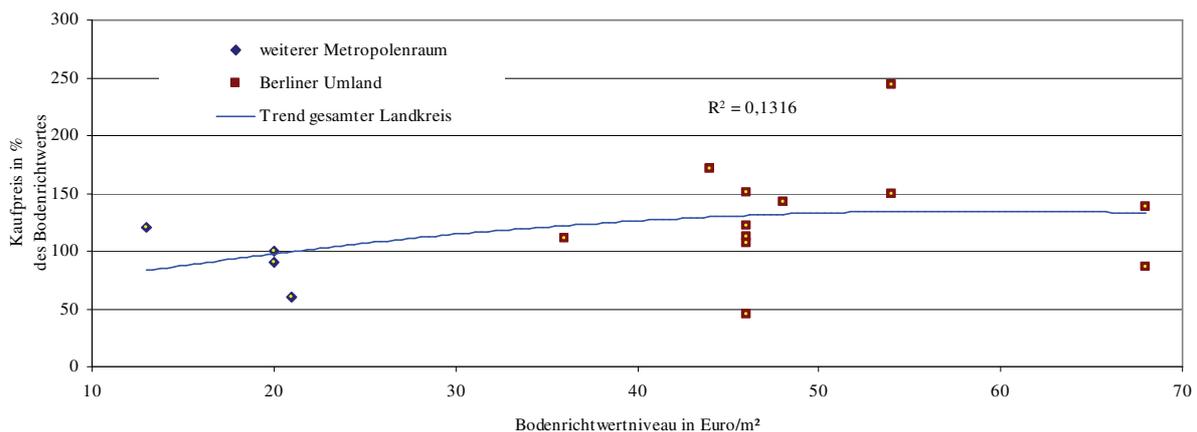


5.6.2 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 16 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser – vgl. Grafik unten) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu 25 % im weiteren Metropolenraum und zu 75 % im Berliner Umland statt. Im **weiteren Metropolenraum** wurden im **Durchschnitt 93% des Bodenrichtwertes** erzielt. Damit konnte sich der Trend des Vorjahres, dass Wassergrundstücke durchschnittlich zu höheren Kaufpreisen veräußert wurden, nicht bestätigen. Jedoch konnte hier nur ein Verkauf eines Grundstückes mit direktem Wasseranschluss registriert werden. Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 13 und 21 Euro statt.

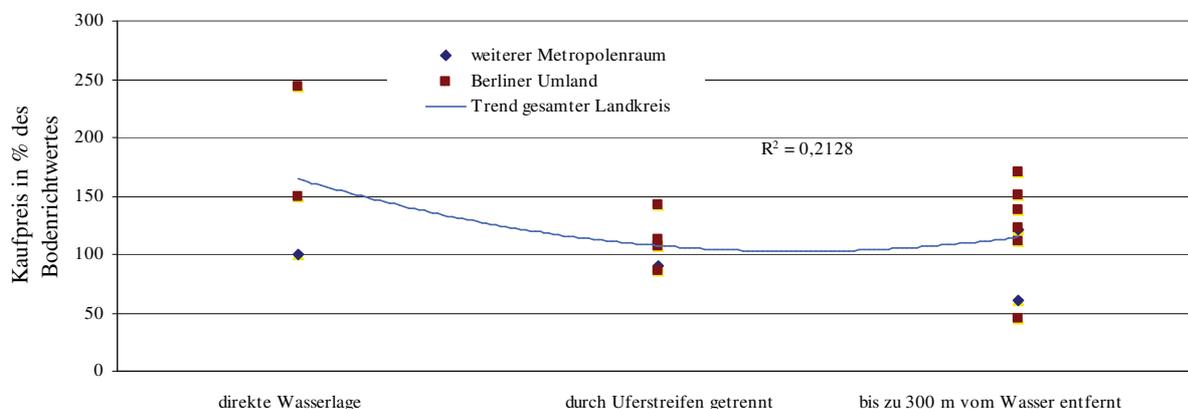
Im **Berliner Umland** hingegen war im Jahr 2010 im Gegensatz zum Vorjahr ein Kaufverhalten mit deutlich höheren Kaufpreisen für Wassergrundstücke als für Nichtwasserlagen zu beobachten. Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise bei 29 % über den Baulandbodenrichtwerten. Die Spanne der erzielten Kaufpreise lag zwischen 86 und 171 % des Bodenrichtwertniveaus.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



Eine Untersuchung der Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zum Wasser zeigt die unten stehende Grafik.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 23 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, zu 61 % im Berliner Umland abgeschlossen. Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft und eine eventuelle Abhängigkeit überprüft. Insgesamt wurden 421 Datensätze untersucht. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

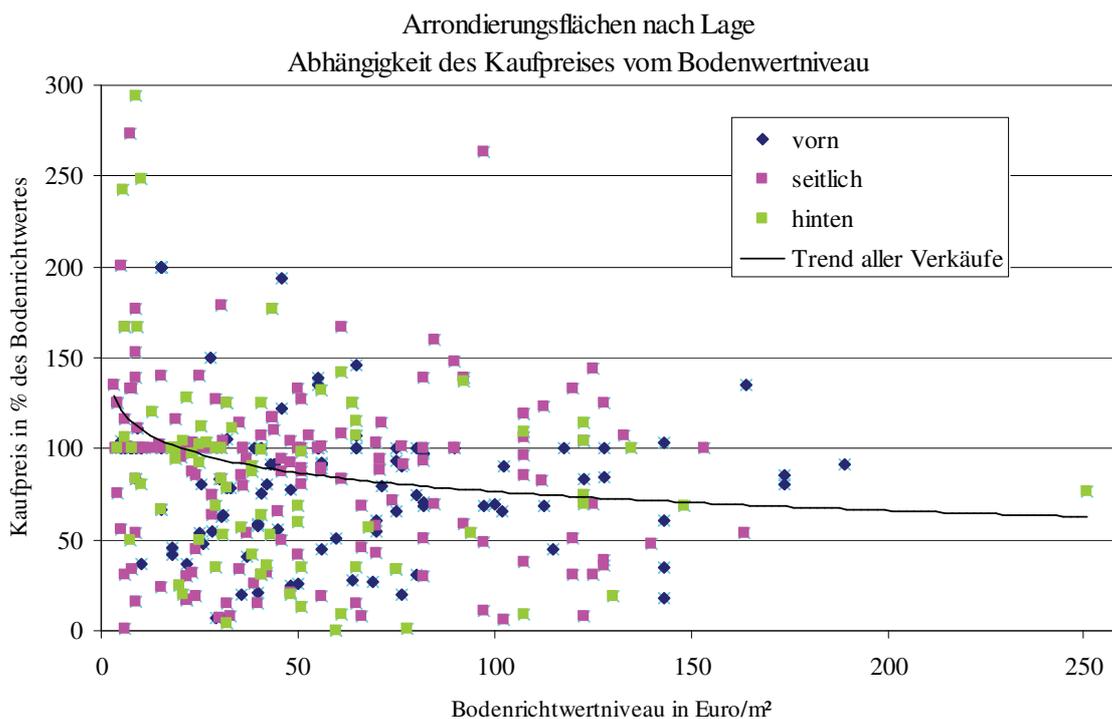
- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern
- das Grundstück besser nutzen zu können
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

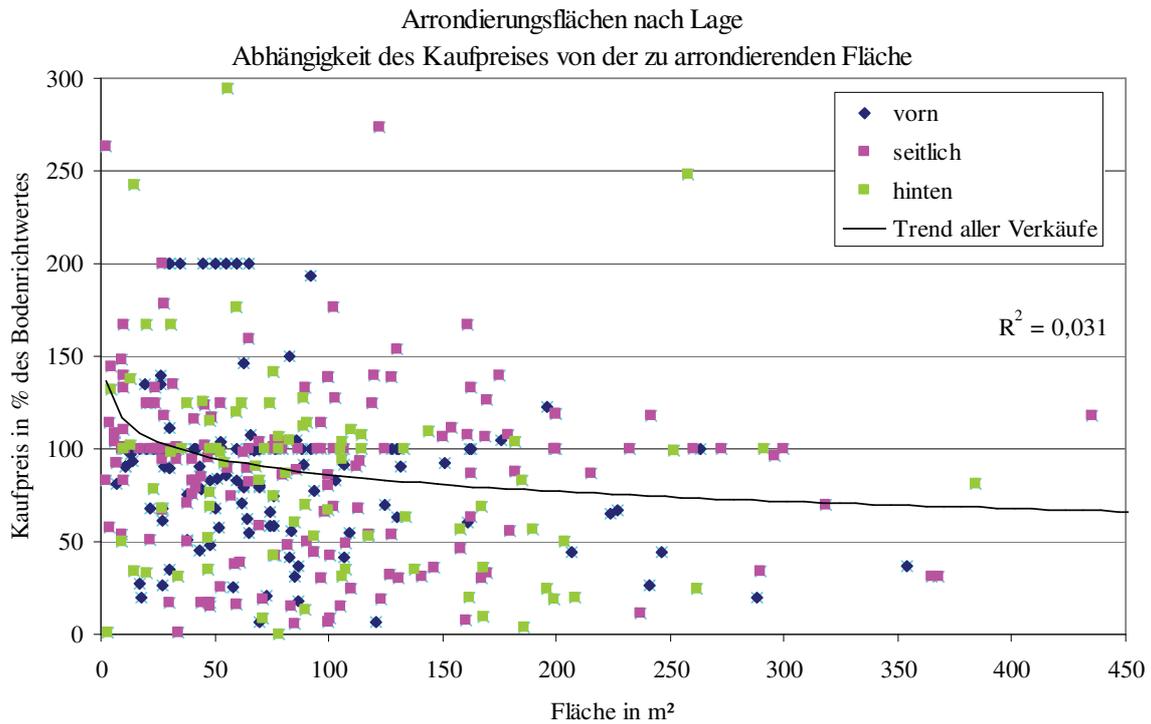
Im Ergebnis der Untersuchung wurden, nach Bereinigung um für die Auswertung nicht geeignete Kauffälle, die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt:

Tabelle 3 Arrondierungsflächen				
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	117	48	85	104
seitlich	166	33	88	125
hinten	85	34	83	120

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

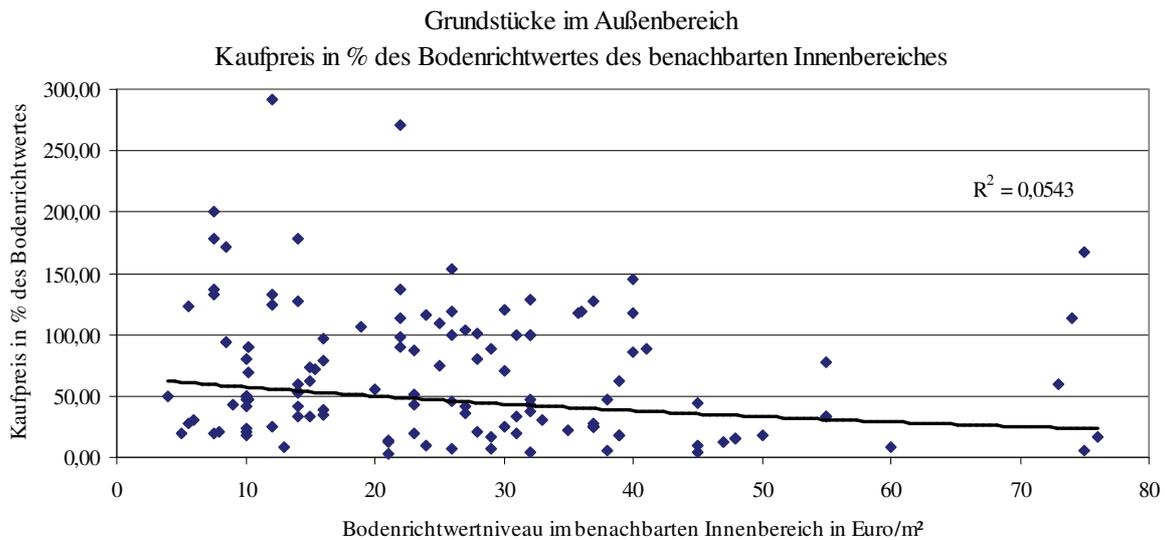
Bei der Kaufpreisgestaltung haben jedoch neben dem Bodenwertniveau und der Größe der zu arrondierenden Fläche weiteren Faktoren einen Einfluss.





5.6.4 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im **Außenbereich** zulässig. Bei einer Untersuchung aller vorliegenden und verwertbaren Kauffälle (130 Stück) zu derartigen Grundstücken wurde festgestellt, dass hier durchschnittlich **58 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurden. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (19 – 118 %). Eine eindeutige Abhängigkeit vom Bodenwertniveau ist anhand der vorliegenden Verträge nicht nachweisbar. In der gleichen Untersuchung im Vorjahr wurden noch 73 % festgestellt.



5.6.5 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 41 Grundstücke registriert für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 37 und 75 Euro statt. Die erzielten Kaufpreise dieser Grundstücke wurden auf ihre Abweichung vom Baulandbodenrichtwert in der jeweiligen Lage untersucht. Parallel dazu wurden die eindeutig als straßenseitig gelegenen Grundstücke ohne Besonderheiten ebenfalls in ihrem Kaufpreis zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt. Die aus den Daten des Vorjahres getroffene Feststellung, dass in der Regel für hinten liegende Grundstücke ein geringerer Kaufpreis vereinbart wird, konnte anhand der Daten des Jahres 2010 nicht mehr nachgewiesen werden. Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem für **in 2. Reihe liegende Baulandflächen** im Durchschnitt ca. 86 % des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt wurden, konnten **im Jahr 2010 keine Abweichungen** bei den Kaufpreisverhandlungen für hinten liegende Grundstücke festgestellt werden. Sowohl bei den Grundstücken in 2. Reihe als auch bei den Grundstücken mit direktem Straßenanschluss waren Schwankungen zwischen 75 und 125 % des Bodenrichtwertniveaus zu verzeichnen.

5.6.6 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2010 wurden im gesamten Landkreis 114 unbebaute Baugrundstücke für Wohn- bzw. Mischnutzung mit einer Ecklage veräußert. Im Durchschnitt wurden für **Eckgrundstücke 95 % des Wertes von normalen Reihengrundstücken** erzielt. Untersucht werden konnten Kauffälle in einem Bodenwertniveau zwischen 31 und 78 Euro. Zu Verkäufen von Gewerbegrundstücken in Ecklagen lagen keine ausreichenden Verkäufe vor.

5.7 Erbbaurechte

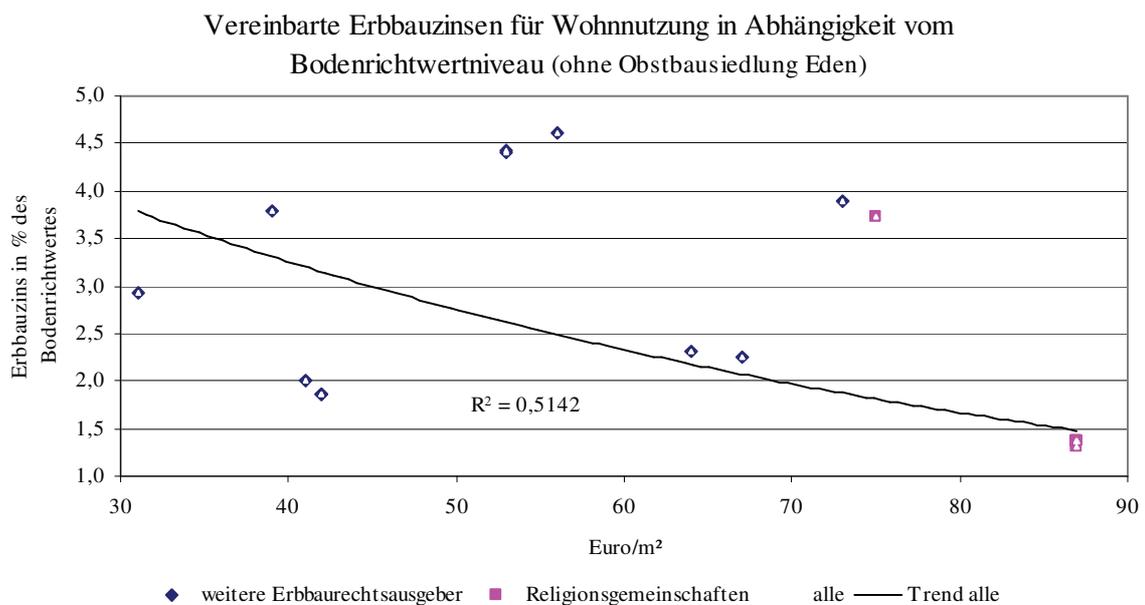
Im Jahr 2010 wurden insgesamt 46 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke (Vorjahr: 33 Kauffälle) abgeschlossen. Lediglich zu drei Gewerbeobjekten wurden Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Hauptzahl der Abschlüsse fand im Berliner Umland statt, nur drei Verträge, zwei über Wohngrundstücke und ein Vertrag über ein Gewerbeobjekt, wurden im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Hauptausgeber von Erbbaurechten waren Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche. In elf Fällen wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert.

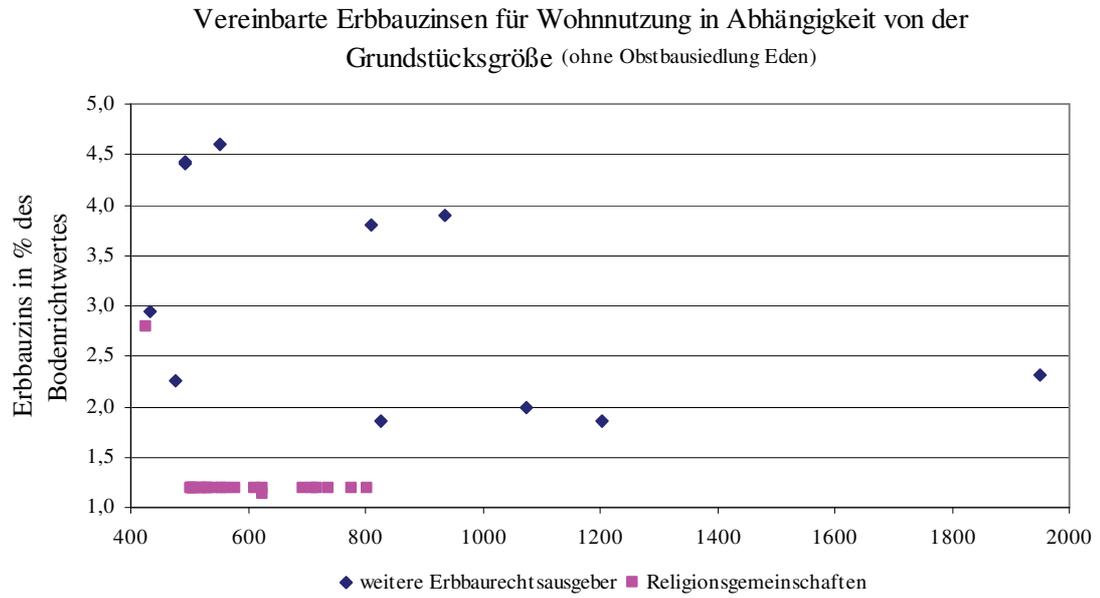
Vier Verträge, Neuabschlüsse bzw. Verlängerungen des Erbbaurechtes, bezogen sich auf die Obstbausiedlung Eden in Oranienburg. Dort werden die Verträge zu einem durch Satzung festgesetzten Zinssatz abgeschlossen und werden aus diesem Grunde nicht in der untenstehenden Grafik dargestellt bzw. gehen nicht in die ausgewiesenen Durchschnittswerte ein.

Die **Erbbauzinsen für Wohngrundstücke** bewegten sich zwischen 1,20 Euro/m² und 1,48 Euro/m², im Durchschnitt 1,24 Euro/m². Die üblichen Wohnbaugrundstücksgrößen lagen zwischen 500 m² und 800 m², es wurden im Allgemeinen zwischen **1,38 und 2,94 %**, im Durchschnitt **1,68 %** des Bodenrichtwertes vereinbart. Die unten stehende Grafik zeigt die vereinbarten Erbbauzinsen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau.

Die vereinbarten Erbbauzinsen für **Gewerbegrundstücke** lagen zwischen **3,9 und 5 %** des Bodenwertes.



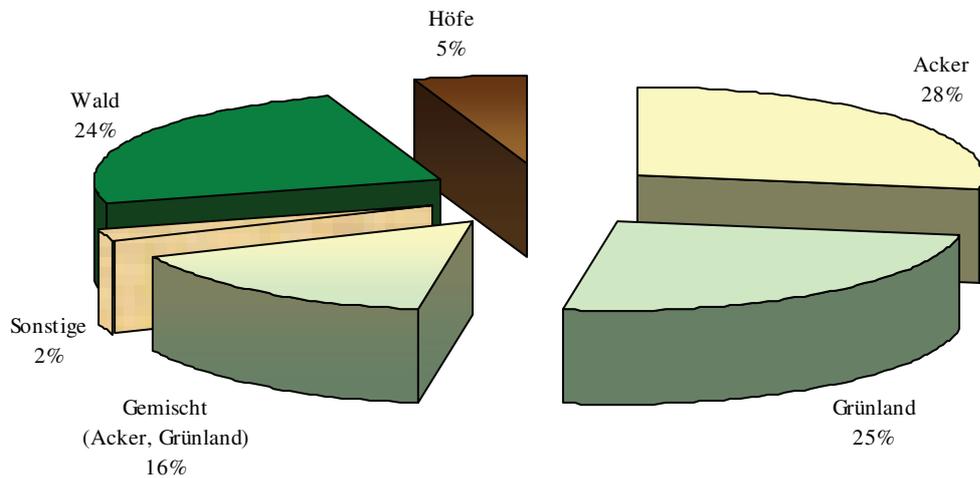
Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinssätze von der Grundstücksfläche ist, wie auf der folgenden Seite ersichtlich, nicht nachweisbar.



6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2010



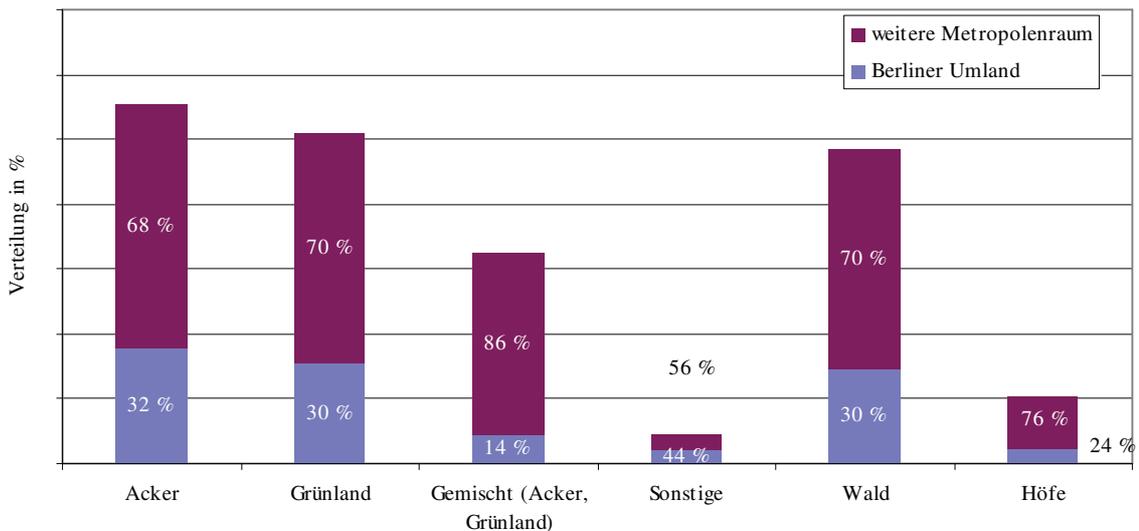
Die im Jahr 2010 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden bezogen auf eine mittlere Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes und in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Gebiete, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, entsprechen wie bereits in den Vorjahren den einzelnen Gemeinden bzw. Städten und dem Amtsbereich. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden keine Flächenbeschränkungen vorgegeben. Vielmehr wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Verkehr und ohne jede Besonderheiten stattfand.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Das unten stehende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises. Im Jahr 2010 wurden insgesamt 405 Kauffälle landwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Damit ist die Zahl der Veräußerungen gegenüber 2009 um ca. 8 % gesunken.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2010 nach Räumen



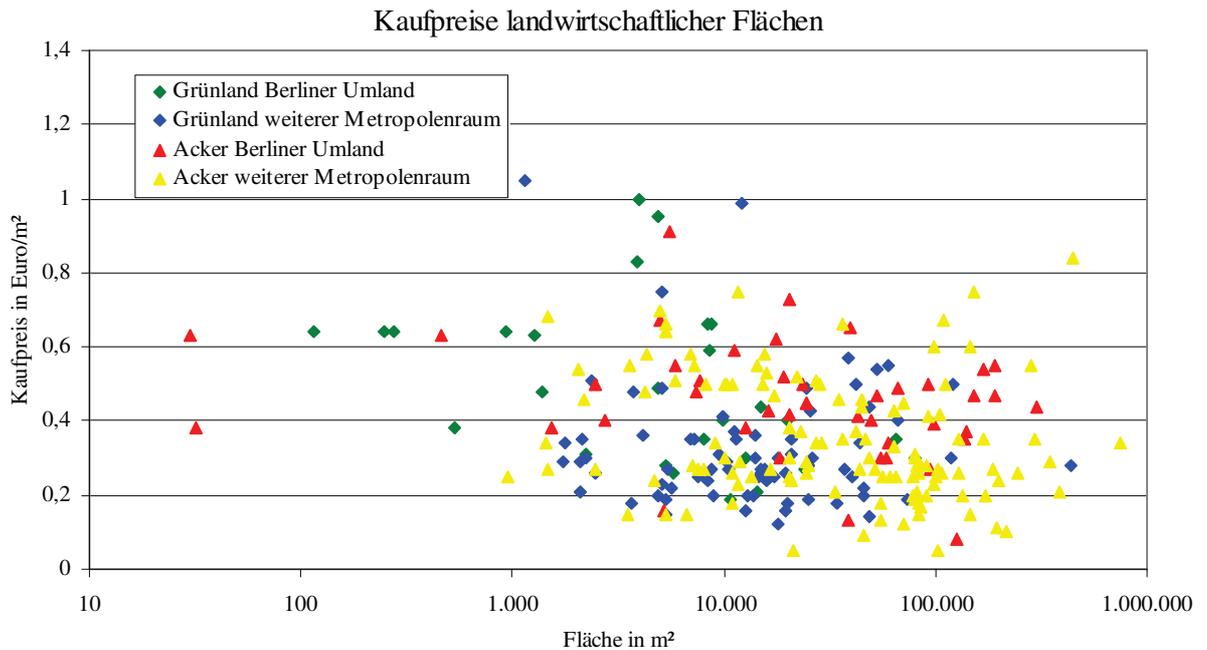
Von den insgesamt 102 Verkäufen zu **Grünlandflächen** wurden **30 %** (31 KV) im **Berliner Umland** verkauft. **70 %** (71 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Mit 111 Verkäufen zu Ackerflächen wurde im Jahr 2010 **85 %** des Vertragsaufkommens des Vorjahres realisiert. Damit ist die Anzahl der Verkäufe zu Ackerflächen bereits über die letzten zwei Jahre sinkend. Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu **32 %** (36 KV) im Berliner Umland abgeschlossen. **68 %** (75 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Bei 230 der registrierten Kauffälle zu Acker und Grünland des Jahres 2010 konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden (sh. Punkt 6.2.3).

6.2.1 Preisniveau

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,28 Euro/m² und 0,95 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,53 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 6.470 m² veräußert. Im **weiteren Metropolenraum** wurde zwischen 0,20 Euro/m² und 0,48 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt 0,30 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 15.680 m².



Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,30 Euro/m² und 0,62 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,46 Euro/m²**. Durchschnittlich wurden 37.400 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,20 Euro/m² und 0,55 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,34 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2010 bei 44.940 m².

Bei 74 Kauffällen zu Ackerflächen, nur neun davon im Berliner Umland, lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie im vergangenen Jahr, existiert. Um bei dieser Untersuchung den Einfluss der unterschiedlichen Bodenqualitäten auf den Kaufpreis auszuschließen, wurden die Kauffälle auf eine einheitliche durchschnittliche Ackerzahl von 25 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet. Für ortsnahe Ackerflächen im **Berliner Umland** konnte im Gegensatz zu den Vorjahren in 2010 im Durchschnitt kein **Zuschlag für die Ortsnähe** festgestellt werden.

Für **ortsnahe Ackerflächen im weiteren Metropolenraum** reduzierte sich der im Durchschnitt gezahlte Zuschlag für ortsnahe Ackerflächen von 38 % im Vorjahr auf ca. 15 % im Jahr 2010.

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen			
Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ² (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,30	0,45	0,59
Berliner Umland ortsfern	0,30	0,45	0,54
weiterer Metropolenraum ortsnah	0,21	0,37	0,55
weiterer Metropolenraum ortsfern	0,19	0,32	0,55

55 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 19 im Berliner Umland. Um hier den Einfluss der Bodenqualität auszuschließen, wurden die Kauffälle ebenfalls auf eine mittlere Grünlandzahl von 31 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittliche erzielte Kaufpreis ortsnaher Flächen **bei mehr als dem Doppelten (223 %)** über dem ortsferner Flächen.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden ebenfalls höhere Kaufpreise als bei ortsfernen Flächen erzielt. Hier bewegte sich der **Zuschlag** bei ca. **20 %**.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen			
Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ² (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,28	0,68	1,62
Berliner Umland ortsfern	0,26	0,32	0,40
weiterer Metropolenraum ortsnah	0,21	0,32	0,49
weiterer Metropolenraum ortsfern	0,18	0,27	0,44

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach Lagen und Nutzungen sowie getrennt nach der landwirtschaftlichen Nutzung untersucht.

Für die Ermittlung der folgenden Indexreihen wurden Kauffälle mit folgenden Kriterien herangezogen.

Lage 1:	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Kremmen, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Lage 2:	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. Während zwischen 2005 und 2007 die Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen in der Lage 2 relativ konstant geblieben war, ist sie seither wieder angestiegen. Die allgemeine Kaufpreisentwicklung von Grünlandflächen in der Lage 1, die zwischen 2005 bis 2008 gesunken war, hat seit dem Jahr 2009 wieder einen Anstieg zu verzeichnen. In beiden Bereichen hat sich im vergangenen Jahr das Wertniveau gegenüber den Vorjahren umgekehrt.

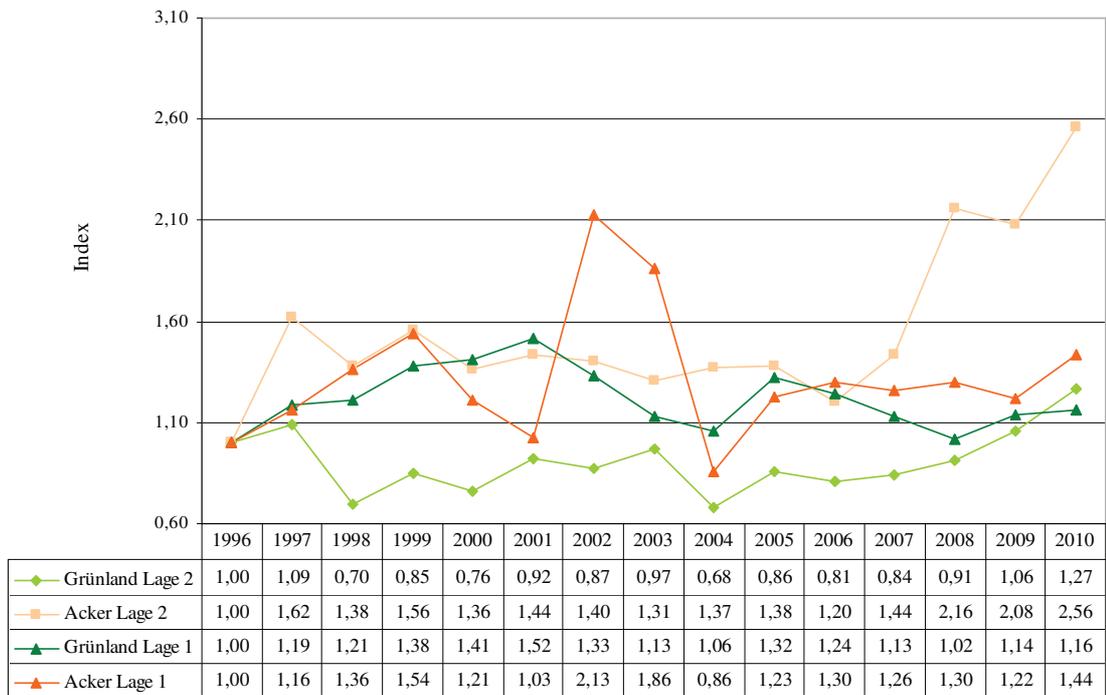
Nach einem Tiefstand in der Wertentwicklung von Ackerflächen in der Lage 2, im Jahr 2006, war mit einem leichten Rückgang im Jahr 2009 ein kontinuierlicher Anstieg auf mehr als das Doppelte des Jahres 2006 sowie das Zweieinhalbfache des Jahres 1996 zu verzeichnen. Der extreme Anstieg der Kaufpreise für Ackerflächen in 2008, gerade in der Lage 2, wurde einerseits in Erwartung eines reichen Ertrages vermutlich durch die medienwirksam publizierte Verdoppelung der Getreidepreise 2007/2008 auf dem Weltmarkt verursacht. Durch Warentermingeschäften wurde eine künstliche Nachfrage geschaffen. Diese gingen jedoch zur Ernte 2008 wieder zurück.¹ Die Kaufpreise des Jahres 2009 zeigten hier zwar einen leichten Rückgang, jedoch werden auch weiterhin sehr hohe Kaufpreise vereinbart.

Insbesondere der zeitweise extreme Anstieg des Indexes im Jahr 2002 von Ackerflächen in der Lage 1 könnte durch die Umstrukturierung der Agrarförderung und der damit verbundenen Flächensicherung verbunden gewesen sein. Dass dies hauptsächlich Auswirkungen auf den Erwerb von Ackerflächen in diesen Lagen hatte, ist ursächlich darin begründet, dass dort hauptsächlich kleinere Betriebsflächen angekauft wurden, bei denen aufgrund der geringeren erworbenen Flächen die höheren Kaufpreise toleriert wurden. Nachdem in der Lage 1 in 2004 das Wertniveau wieder extrem zurückgegangen war, ist auch hier ein stetiges Anwachsen zu verzeichnen.

¹ Quelle: Warum steigen Boden- und Pachtpreise; Neue Landwirtschaft 1/2009

Generell werden die von allen Marktteilnehmern gezahlten Kaufpreise durch die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise beeinflusst.

Indexreihen landwirtschaftlicher Grundstücke LK OHV



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2007 Umrechnungskoeffizienten für die **Anpassung an die Bodenwertzahl** veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfanden. Diese Umrechnungskoeffizienten gelten unverändert weiter.

Ackerzahl	Umrechnungskoeffizient
15	0,75
16	0,78
17	0,81
18	0,83
19	0,86
20	0,88
21	0,91
22	0,93
23	0,95
24	0,98
25	1,00
26	1,02
27	1,04
28	1,06
29	1,09
30	1,11
31	1,13
32	1,15
33	1,17
34	1,19
35	1,20
36	1,22
37	1,24
38	1,26
39	1,28
40	1,30

Grünlandzahl	Umrechnungskoeffizient
20	0,93
21	0,94
22	0,94
23	0,95
24	0,96
25	0,96
26	0,97
27	0,98
28	0,98
29	0,99
30	0,99
31	1,00
32	1,01
33	1,01
34	1,02
35	1,02
36	1,03
37	1,03
38	1,04
39	1,04
40	1,04

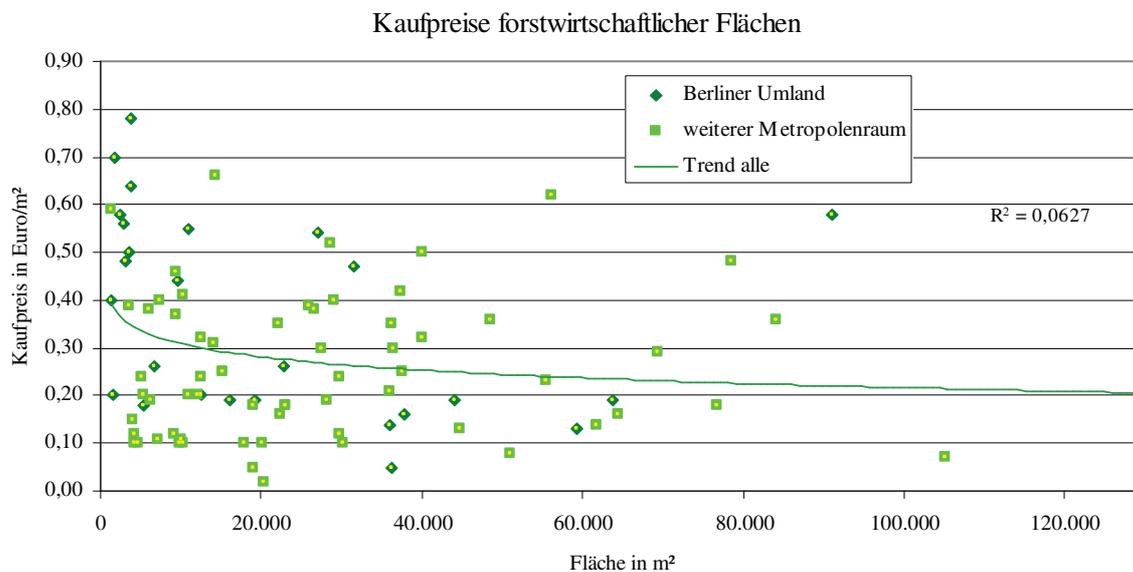
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Die Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen wurden zu etwa einem Drittel (26 KV) im Berliner Umland und zu etwa zwei Dritteln (64 KV) im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Dementsprechend stehen auch keine Angaben zum Alter der Bestockung zur Verfügung. Daher sind die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Im **Berliner Umland** wurden in 2010 Kaufpreise zwischen 0,16 Euro/m² und 0,58 Euro/m², im **Durchschnitt 0,35 Euro/m²** erzielt. Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,10 Euro/m² und 0,40 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,24 Euro/m²**.

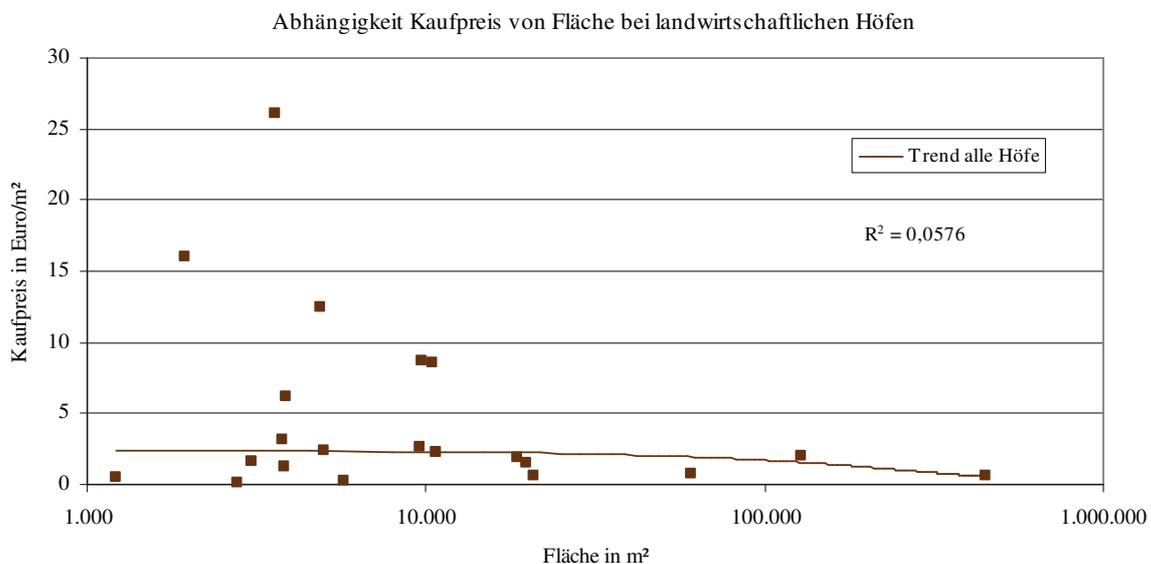
Im weiteren Metropolitanraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 6.100 m² und 50.900 m², durchschnittlich 23.300 m² veräußert. Im Berliner Umland wurden geringere Flächengrößen gehandelt, hier variierten die veräußerten Flächen zwischen 2.550 m² und 37.800 m², der Durchschnitt lag bei 16.100 m².



Die oben stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m² und 130.000 m². Einzelne Verträge mit bis zu 50 ha, sowie die Flächen unter 1.000 m² wurden nicht dargestellt.

6.4 Höfe

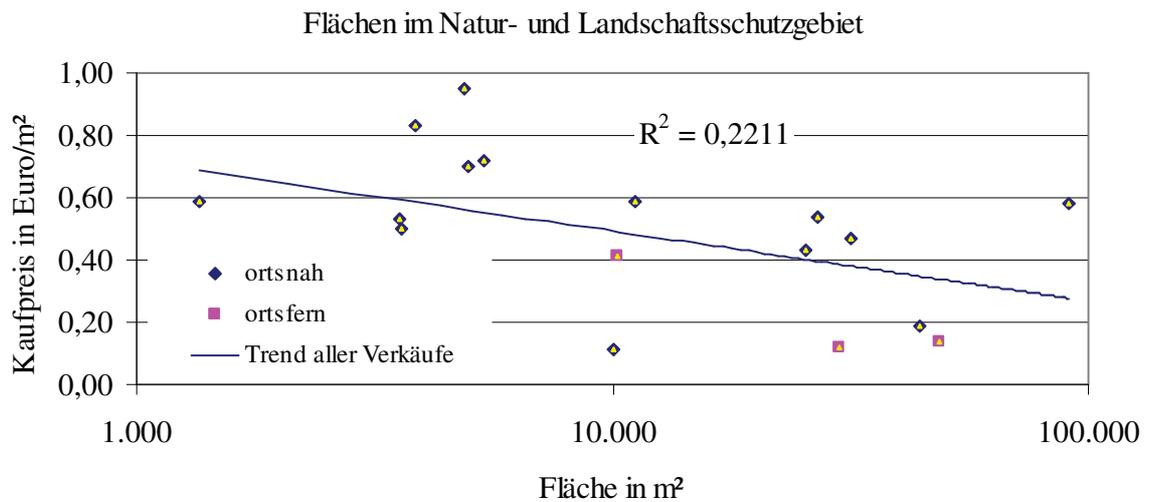
Landwirtschaftliche Höfe wurden nur in sehr geringem Umfang veräußert. Die Kaufanzahl ist jedoch gegenüber dem Vorjahr wieder auf das Doppelte (21 KV) angestiegen. Fünf der Hofstellen (24 %) wurden im Berliner Umland veräußert. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise **zwischen 0,59 Euro/m² und 8,57 Euro/m²** bei veräußerten Flächen zwischen 3.060 m² und ca. 19.800 m². Zwei Höfe hatten Größen über 10 ha. Der **durchschnittlich erzielte Kaufpreis** aller landwirtschaftlichen Höfe lag **bei 2,95 Euro/m²** bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 8.900 m². Die **Preise beinhalten** sowohl die **vorhandene Bebauung** als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

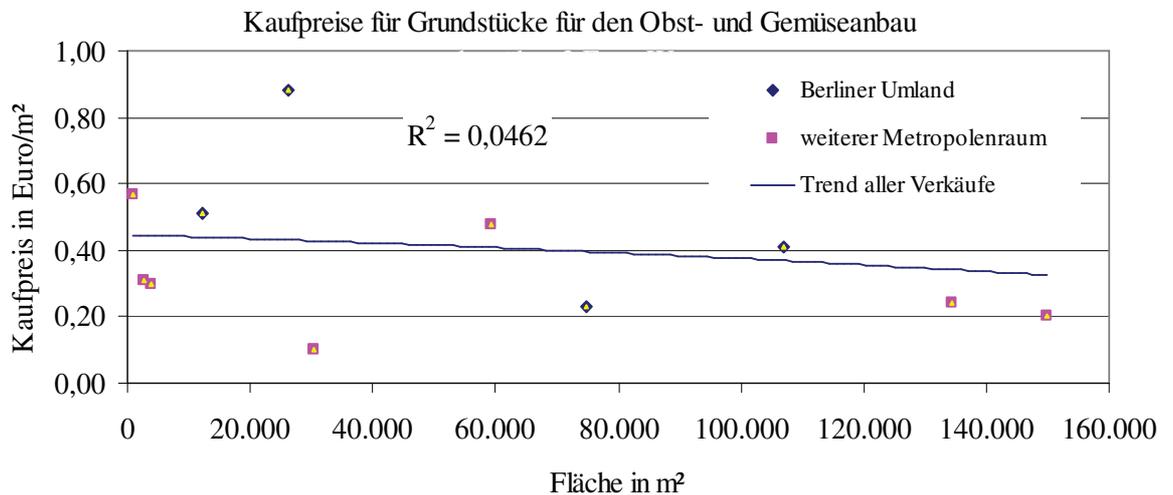
Insgesamt 18 der im Jahr 2010 verkauften Objekte, davon 11 im Berliner Umland, lagen innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Hierbei handelte es sich sowohl um forstwirtschaftliche als auch landwirtschaftliche Nutzflächen. Vier Kauffälle wurden in ortsfernen Lagen registriert.

Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 3.860 m² und 31.660 m², durchschnittlich bei 15.440 m². Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei durchschnittlich **0,48 Euro/m²** und damit beim **1,54 fachen des durchschnittlichen Bodenrichtwertes** der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche. Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,19 Euro/m² und 0,70 Euro/m².



6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

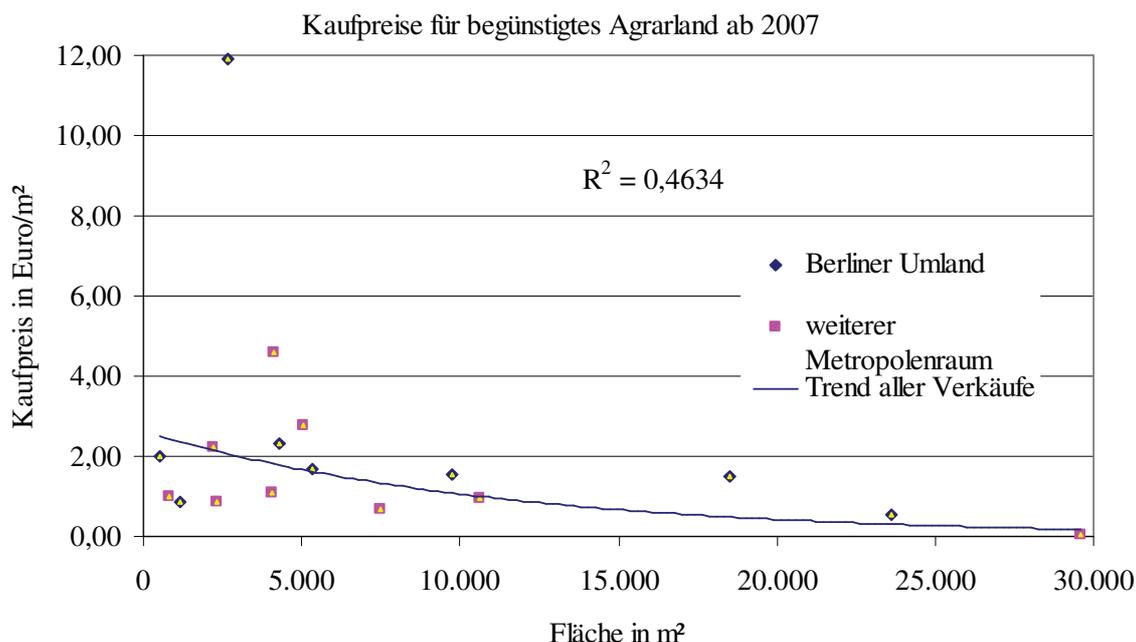
Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 15 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Neun dieser Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum, hauptsächlich in der Region Gransee statt, sechs Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante. Durchschnittlich werden für diese Flächen Quadratmeterpreise **ca. 25 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,60 Euro/m²**. Bei kleineren Flächen sind jedoch auch Kaufpreise größer 2 Euro/m² realisiert worden.



6.7 Begünstigtes Agrarland

Bei begünstigtem Agrarland handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion und ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen. Es muss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage bestehen und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorstehen. Es wird davon ausgegangen, dass für derartige Flächen aufgrund der gegenüber rein land- und forstwirtschaftlicher Flächen höheren Nutzungsqualität ein höherer Kaufpreis erzielt wird, der sich jedoch noch unter dem des Bauerwartungslandes ansiedelt.

2010 konnten keine Verkäufe über begünstigtes Agrarland registriert werden. Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe zu begünstigtem Agrarland ergab insgesamt 17 Verkäufe, jeweils gleich verteilt im Berliner Umland bzw. weiteren Metropolitanraum. Es wurden **Kaufpreise** zwischen 0,66 Euro/m² und 2,34 Euro/m², **im Durchschnitt 1,50 Euro/m²** erzielt. Das entspricht im Durchschnitt dem **5,26-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

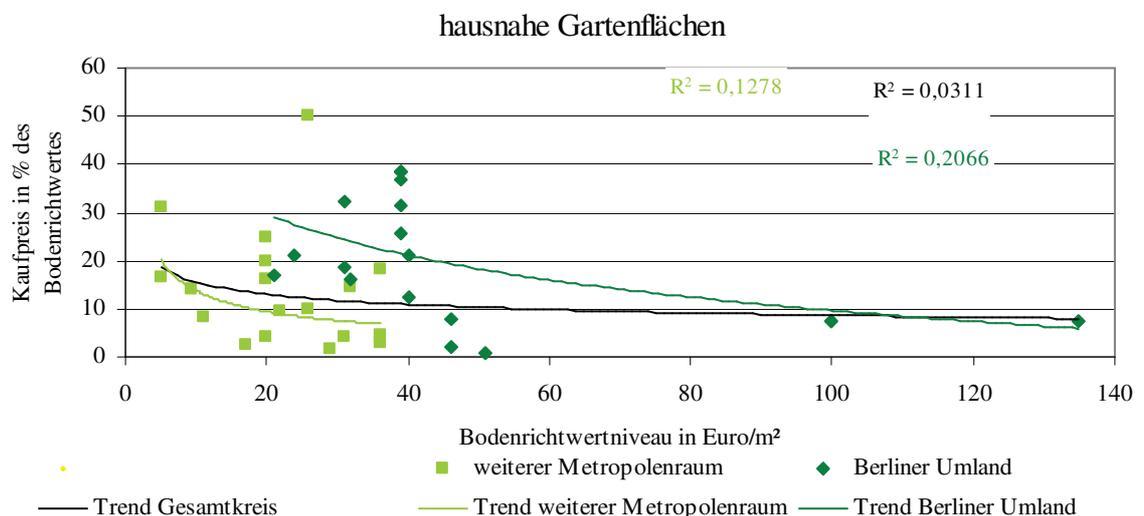
Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 38 Kaufverträge (Vorjahr 35 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden gleichmäßig verteilt im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 31 Euro/m² bis 46 Euro/m², im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 9,50 Euro/m² bis 31 Euro/m² Verkäufe registriert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis mit **13 % des Baulandwertes** nur noch bei der Hälfte des Vorjahres (25 %) und ebenfalls unter dem des Jahres 2008.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Gartenlandflächen bei **20 % des Baulandwertes** (Vorjahr 15 %).

Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. In teureren Lagen sinkt prozentual der vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im Berliner Umland 8,05 Euro/m²** und **im weiteren Metropolitanraum 2,25 Euro/m²** erzielt.



7.2 Freizeitflächen

Neben den oben – unter Punkt 7.1. aufgeführten Verträgen wurden weitere 20 Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Vereinsgrundstücke, abgeschlossen.

Aufgrund der geringen Anzahl und unterschiedlichen Lagen der Kauffälle der jeweiligen Vertragsarten ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll. In Einzelfällen stehen diese Daten jedoch für Auskünfte zur Verfügung.

7.3 Camping- und Zeltplätze

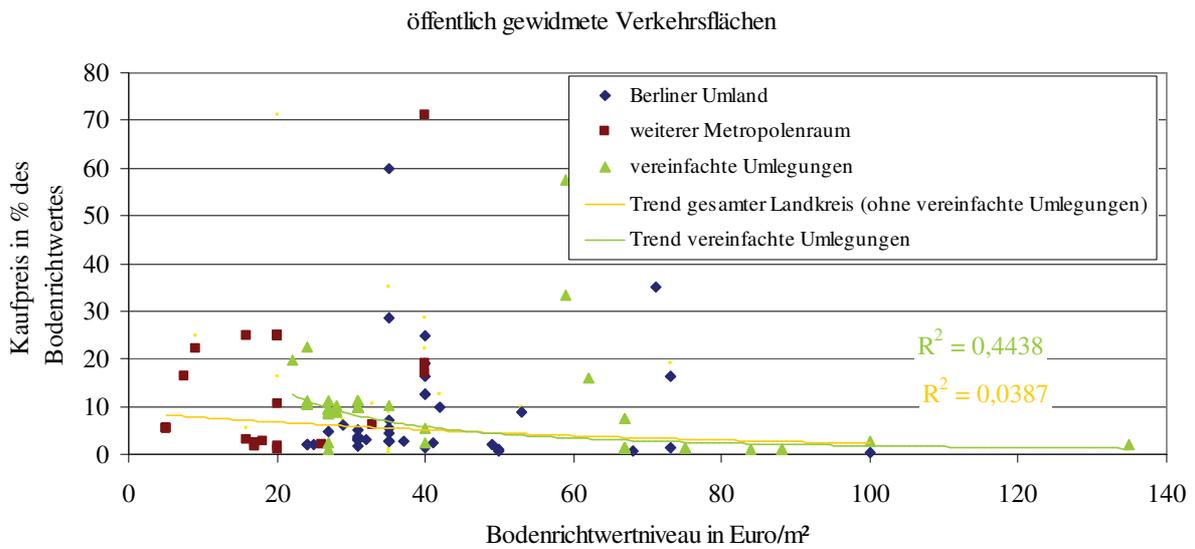
In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten sieben Verkäufe der Jahre 2001 bis 2010 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 66 Euro/m² ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen 3,97 Euro/m² und 8,23 Euro/m², durchschnittlich 6,47 Euro/m². Es wurde **21 % bis 69 %, im Durchschnitt 56 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

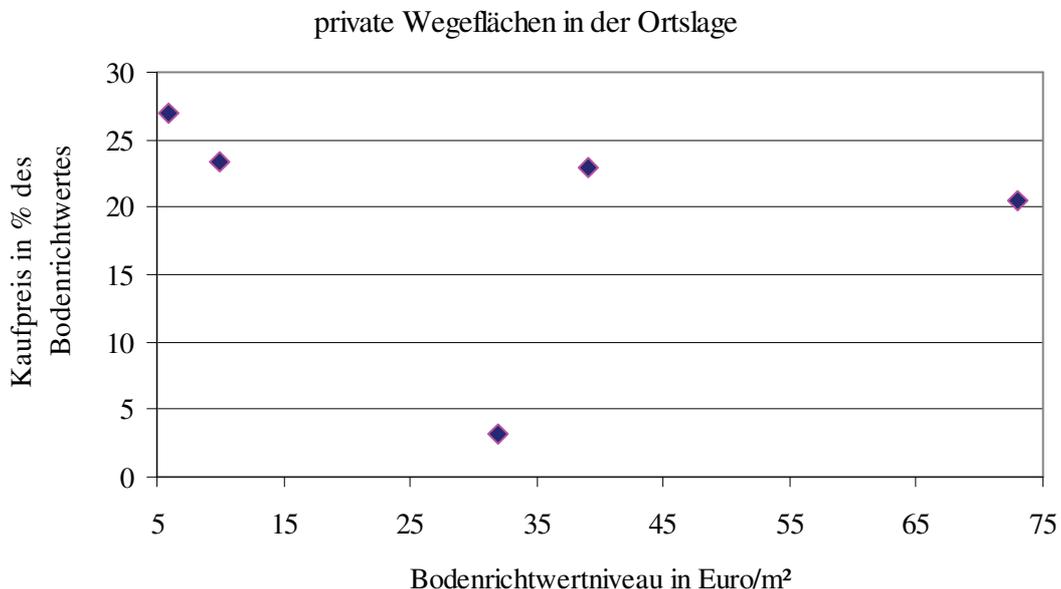
71 Eigentumsübergänge, ausschließlich im Berliner Umland fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Hier wurden Flächen zwischen 10 und 1.900 m² umgelegt. Es wurden Kaufpreise zwischen **1 Euro/m² und 3,11 Euro/m²** erzielt, das entspricht zwischen 1,5 % und 10,5 % des Bodenrichtwertes.

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 93 Verträge über Verkehrsflächen abgeschlossen. Bei den im normalen Geschäftsverkehr veräußerten Objekten betrug der Anteil der Verträge im **Berliner Umland** 59 % (55 KV). Hier wurden Kaufpreise von 1,65 % bis ca. 12,50 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,51 Euro/m² bis 5 Euro/m². **Durchschnittlich** wurden **1,68 Euro/m²** vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 110 m² und 1.695 m². Durchschnittlich wurden 480 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen waren die Gemeinden Mühlenbecker Land und Oranienburg.

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,27 Euro/m² und 5 Euro/m²**. Hier wurden durchschnittlich 2,3 % bis 25 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 26 m² und 1.650 m² erzielt.



Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2010 insgesamt nur neun Verträge (Vorjahr 24), gleichmäßig über den Landkreis verteilt, abgeschlossen. Es handelte sich sowohl um private Wegeflächen außerhalb von Ortslagen innerhalb land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen als auch um Privatwege innerhalb der Ortschaften. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen **0,60 Euro/m² und 9 Euro/m²**. Die geringen Kaufpreise unter 3 Euro/m² wurden für Wege innerhalb landwirtschaftlicher Flächen gezahlt.



Fünf Verträge waren Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** und sind in der oben stehenden Auswertung **nicht enthalten**. Der hierfür durchschnittlich vereinbarte Kaufpreis lag zwischen 0,10 Euro/m² und 10 Euro/m². Die Kaufpreise werden durch das Verkehrsflächenbereinigungsgesetz festgelegt.

7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Weitere 13 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Sportplätze und öffentliche Grünflächen** und wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 6 und 26 Euro/m² abgeschlossen. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen 8 % und 33 % des Bodenrichtwertes der umliegenden Baulandflächen gezahlt. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art der Nutzung oder der Höhe des Bodenrichtwertniveaus kann bei der geringen Kauffallanzahl und der verschiedenartigen Nutzungen nicht abgeleitet werden.

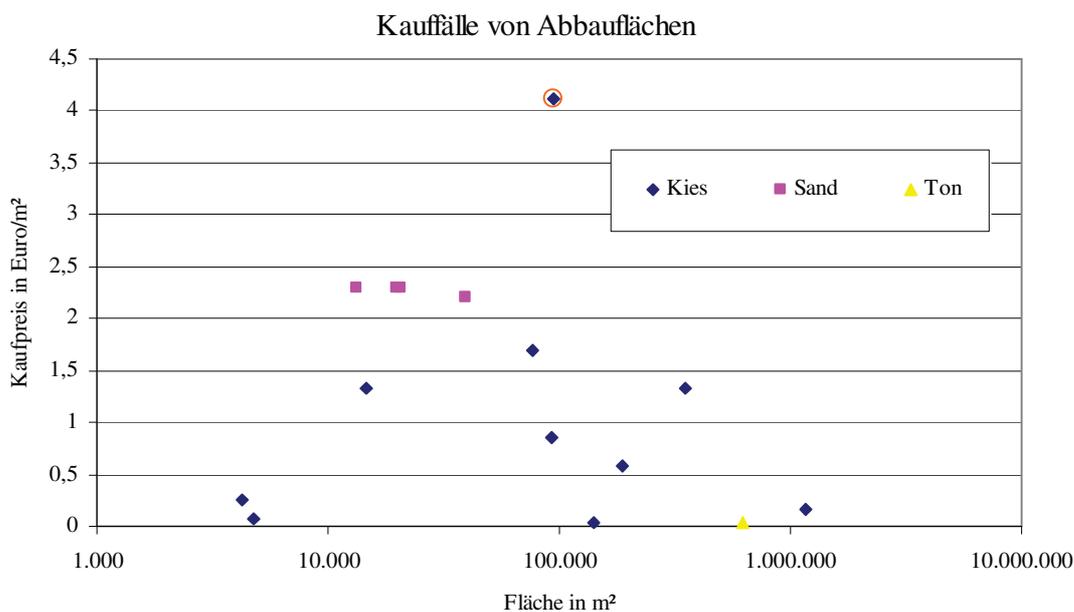
7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraft- und Photovoltaikanlagen. Zu Windkraftanlagen gab es 2010 keine Verkäufe. Zu Flächen für Photovoltaikanlagen fanden in 2010 vier Verkäufe statt, welche bei Bedarf zur Verfügung gestellt werden können.

Im Jahr 2010 wurden keine Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen insgesamt 31 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 insgesamt 16. Hier hat offensichtlich der Kaufzeitpunkt keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann anhand der unten stehenden Darstellung ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,79 Euro/m²**.

Bei dem in der unten stehenden Darstellung überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für eine Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz.



8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

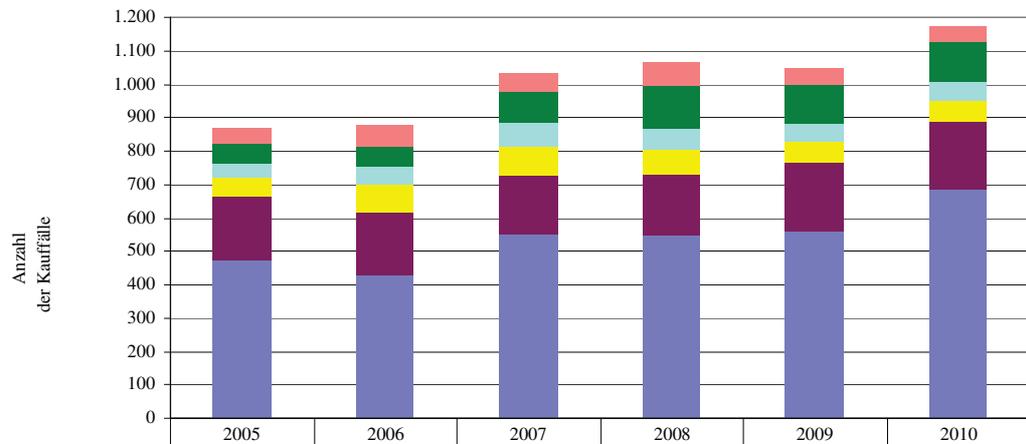
Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich auf Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Nachdem im Jahr 2007 ein Anstieg zu verzeichnen war, bewegten sich die Kauffallzahlen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** in den Folgejahren auf etwa gleichem Niveau. In 2010 ist hier wiederum ein **Anstieg um 21 %** zu verzeichnen, sodass der Anteil der Veräußerungen nunmehr auf **58 % des Gesamtmarktes** der bebauten Grundstücke angestiegen ist und damit auch Hauptursache für den Gesamtanstieg der Kauffallzahlen bebauter Objekte ist.

Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2005 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Die höheren Kauffallzahlen des Jahres 2009 (10%iger Anstieg gegenüber 2008) wurden auch im Jahr 2010 nahezu wieder erreicht.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken**, insgesamt nur ca. 10 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke, **ging nach einem Anstieg bis 2008** wieder leicht zurück, bewegte sich seitdem auf relativ konstantem Niveau. Der Teilmarkt der **sonstigen Gebäude** erfuhr im Jahr 2008 eine Steigerung um 15 % und ging im Berichtsjahr wieder unter die Verkaufszahlen des Jahres 2007 zurück. Ihr Marktanteil an den bebauten Grundstücken liegt mit aktuell 47 Verträgen jedoch unter 5 %.

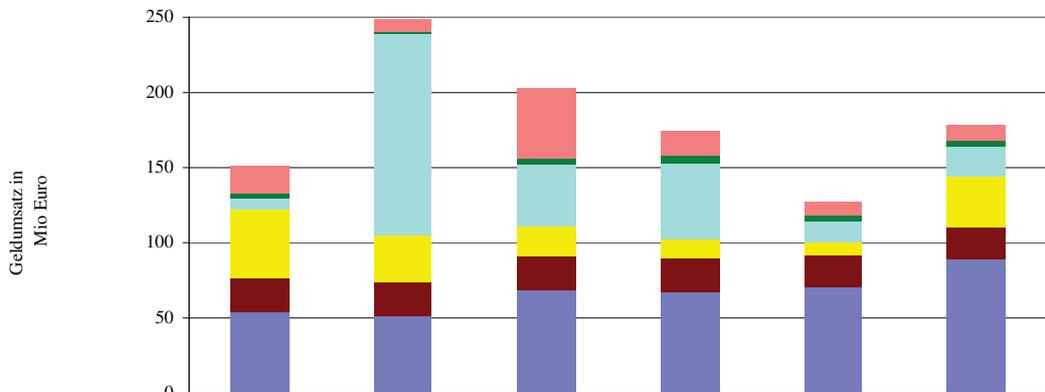
Die Kauffallzahlen der Mehrfamilienhäuser sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude**, seit dem Jahr 2007 rückläufig, sind im Berichtszeitraum wieder leicht gestiegen. Mit 66 sowie 56 Verträgen im Jahr 2010 machte dieser Teilmarkt insgesamt nur knapp 11 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus.

Kauffällentwicklung bebauter Grundstücke



	2005	2006	2007	2008	2009	2010
sonstige Gebäude	46	63	55	65	49	47
Wochenendhäuser	62	61	93	131	115	117
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	42	53	74	63	55	56
Mehrfamilienhäuser	60	85	85	74	58	66
Reihen- und Doppelhäuser	187	185	176	186	207	203
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	473	429	551	546	563	683

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



	2005	2006	2007	2008	2009	2010
sonstige Gebäude	18,0	7,4	46,5	16,8	8,5	9,7
Wochenendhäuser	2,8	2,7	4,2	4,7	4,4	4,8
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	7,4	133,8	41,0	51,6	13,8	20,2
Mehrfamilienhäuser	46,0	31,2	20,7	12,5	8,6	33,6
Reihen- und Doppelhäuser	22,6	22,2	21,8	22,2	21,1	21,8
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	53,9	51,2	68,7	67,1	70,8	88,3

Nachdem seit 2006 der erzielte Gesamtgeldumsatz kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % gesunken ist, wurde im Jahr 2010 wieder eine Umsatzsteigerung um 40 % verzeichnet. Parallel dazu stieg auch der Gesamtflächenumsatz wieder leicht (4 %) an, liegt jedoch immer noch unter dem Spitzenwert von 2008.

Während der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** seit 2004 einen kontinuierlichen Anstieg zu verzeichnen hat, ist die Entwicklung der Kaufpreise der **Reihen- und Doppelhausgrundstücken** für denselben Zeitraum insgesamt leicht rückläufig. Nachdem in den Jahren 2006 bis 2008 für diese Grundstücksarten durchschnittlich das gleiche Kaufpreisniveau wie für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser erzielt wurde, konnten 2009 und 2010 hier nur noch geringere durchschnittliche Kaufpreise realisiert werden. Während für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Durchschnitt ca. 130.000 Euro gezahlt wurden, waren es für Reihen- und Doppelhausgrundstücke mit 107.000 Euro ca. 83 % des Kaufpreises der freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Vor 2005 lag der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis der Reihen- und Doppelhausgrundstücke im Durchschnitt ca. 20 % über dem der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Im Jahr 2009 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt, der Kaufpreis für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke liegt jetzt im Durchschnitt 20 % über dem der Reihen- und Doppelhausgrundstücke.

Seit dem Jahr 2007 sind bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hohe Umsatzeinbußen**, jeweils mit jährlichen Schwankungen, zu verzeichnen. Insgesamt kann seit 2006 von einem stetigen Umsatzrückgang gesprochen werden. Der geringe Umsatz von 13,8 Millionen Euro im Jahr 2009 ist jedoch in 2010 wieder um 46 % gestiegen.

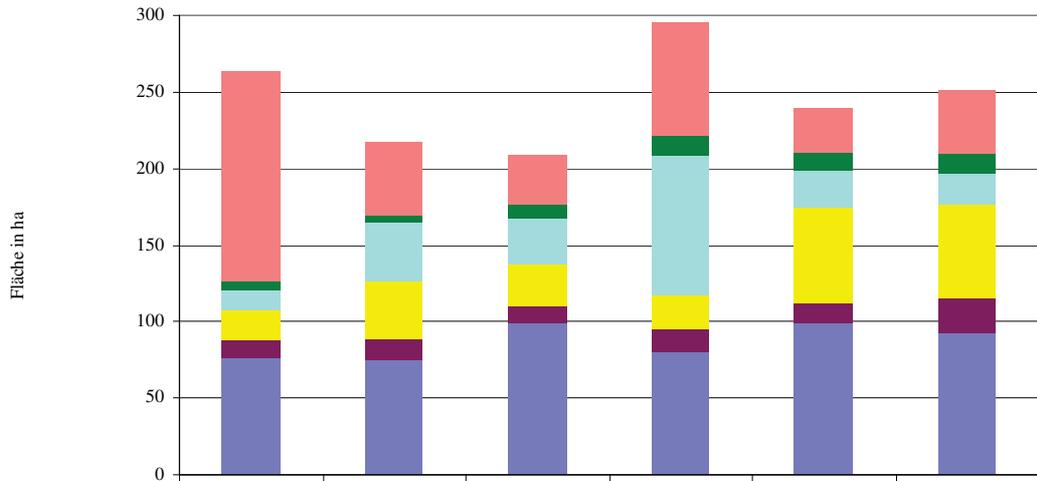
Insgesamt stieg der Geldumsatz aller Teilmärkte gegenüber dem Jahr 2009 von gering für Reihen- und Doppelhäuser bzw. Wochenendhäuser bis auf fast das Vierfache des Vorjahres für Mehrfamilienhäuser.

Dahingegen stellt sich die Tendenz der Flächenumsatzentwicklung der Teilmärkte nicht so eindeutig dar. Während der Flächenumsatz der Reihen- und Doppelhäuser bei nur unwesentlich weniger Kauffällen als im Vorjahr um mehr als 80 % angestiegen ist, ist der Flächenumsatz der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bei gestiegenen Kauffallzahlen um ca. 7 % gesunken. Das durchschnittliche Reihen- und Doppelhausgrundstück wurde mit 1.100 Quadratmetern veräußert, das durchschnittliche freistehende Einfamilien- bzw. Zweifamilienhaus hatte eine Grundstücksfläche von 1.350 m².

Sowohl der Flächenumsatz der Teilmärkte der Mehrfamilienhäuser als auch der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ist gegenüber dem Vorjahr 2009 gesunken. Die hier durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche betrug in 2010 ca. 9.300 bzw. 3.600 Quadratmeter.

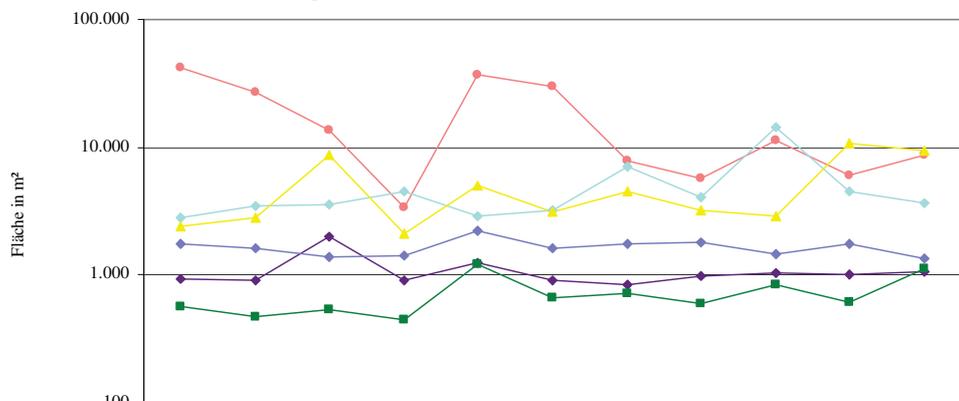
Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



	2005	2006	2007	2008	2009	2010
sonstige Gebäude	138,0	48,9	31,7	74,2	29,5	40,7
Wochenendhäuser	5,6	5,1	9,2	13,5	11,6	12,6
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	13,3	37,3	30,1	91,1	25,0	20,2
Mehrfamilienhäuser	18,8	38,3	27,3	21,6	62,0	61,3
Reihen- und Doppelhäuser	12,3	13,2	10,4	15,6	12,6	22,9
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76,1	75,3	99,5	80,2	99,5	92,7

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



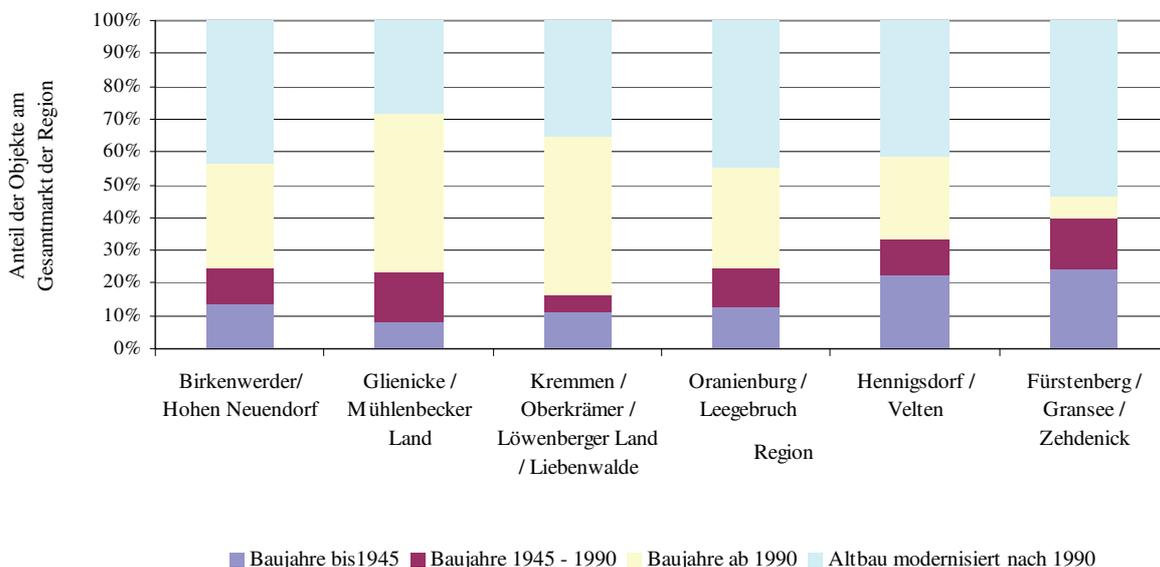
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
sonstige Gebäude	42.390	26.568	13.550	3.370	36.508	30.000	7.762	5.764	11.415	6.020	8.660
Wochenendhäuser	939	912	2.000	910	1.253	903	836	989	1.031	1.009	1.077
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	2.818	3.442	3.575	4.568	2.898	3.167	7.038	4.068	14.460	4.545	3.607
Mehrfamilienhäuser	2.379	2.790	8.620	2.125	5.017	3.133	4.506	3.212	2.919	10.690	9.288
Reihen- und Doppelhäuser	570	474	540	452	1.225	658	714	591	839	609	1.128
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.749	1.631	1.372	1.405	2.222	1.609	1.755	1.806	1.469	1.767	1.357

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Gegenüber dem Vorjahr wurden 2010 insgesamt etwa 7 % mehr freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser veräußert. Vermehrt wurden hauptsächlich neue Baujahre nach 1990 und nach 1990 modernisierte Bauten sowie gut erhaltene Baujahre vor 1990 angeboten. Die Kauffallanzahl zu unmodernisierten Bauten der Baujahre bis 1945 ist rückläufig gewesen.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2010



Im Folgenden sind die Spannen der in 2010 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Nur der Durchschnitt wird angegeben, wenn weniger als fünf Kaufpreise vorlagen.

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (96)	bis 1945	760 – 1.275	70 – 130	850 – 1.075
		Ø 1.070	Ø 105	Ø 990 (440)
	1945 – 1990	800 – 1.025	65 – 100	715 – 1.335
		Ø 985	Ø 85	Ø 1.140 (515)
	ab 1990	540 – 900	115 – 150	1.545 – 2.050
		Ø 715	Ø 130	Ø 1.805 (1.385)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	770 – 1.135	90 – 150	890 – 1.780
		Ø 925	Ø 120	Ø 1.365 (770)

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Glienicke – Mühlenbecker Land (64)	bis 1945	685 – 1.765	Ø 75	365 – 1.135
		Ø 1.320		Ø 1.065 (585)
	1945 – 1990	610 – 970	Ø 80	865 – 1.250
		Ø 800		Ø 1.115 (315)
	ab 1990	500 – 1.085	115 – 150	1.370 – 2.265
		Ø 760	Ø 130	Ø 1.855 (1.370)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	635 – 1.070	85 – 135	955 – 1.875
		Ø 870	Ø 110	Ø 1.420 (700)
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (93)	bis 1945	490 – 2.310	Ø 75	135 – 770
		Ø 1.335		Ø 520 (490)
	1945 – 1990	900 – 1.150	Ø 120	Ø 785 (575)
		Ø 1.050		
	ab 1990	535 – 1.170	100 – 155	1.050 – 1.640
		Ø 815	Ø 125	Ø 1.350 (1.100)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	640 – 2.500	85 - 140	540 – 1.000
		Ø 1.540	Ø 115	Ø 780 (550)
Oranienburg – Leegebruch (125)	bis 1945	770 – 1.250	90 – 170	150 – 640
		Ø 940	Ø 135	Ø 480 (195)
	1945 – 1990	685 – 1.345	90 - 120	580 – 1.185
		Ø 925	Ø 105	Ø 875 (555)
	ab 1990	530 – 1.125	95 – 150	1.130 – 1.745
		Ø 755	Ø 120	Ø 1.405 (1.065)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	650 – 1.250	85 - 160	770 – 1.200
		Ø 860	Ø 115	Ø 1.020 (700)
Velten – Hennigsdorf (37)	bis 1945	520 – 1.340	k.A.	Ø 225 (k.A.)
		Ø 1.010		
	1945 - 1990	525 – 800	Ø 135	Ø 890 (605)
		Ø 680		
	ab 1990	495 – 1.280	105 - 190	1.085 – 1.785
		Ø 855	Ø 145	Ø 1.470 (1.045)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	690 – 1.085	70 – 125	1.035 – 1.550
		Ø 945	Ø 100	Ø 1.300 (645)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (69)	bis 1945	625 – 2.400	90 – 120	140 – 305
		Ø 1.535	Ø 110	Ø 270 (190)
	1945 – 1990	530 – 1.160	Ø 130	265 – 580
		Ø 935		Ø 525 (360)
	ab 1990	520 – 930	120 – 150	875 – 1.090
		Ø 965	Ø 140	Ø 1.045 (840)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	640 – 2.250	90 - 175	390 - 870
		Ø 1.295	Ø 130	Ø 660 (535)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

8.2.2 Preisentwicklung

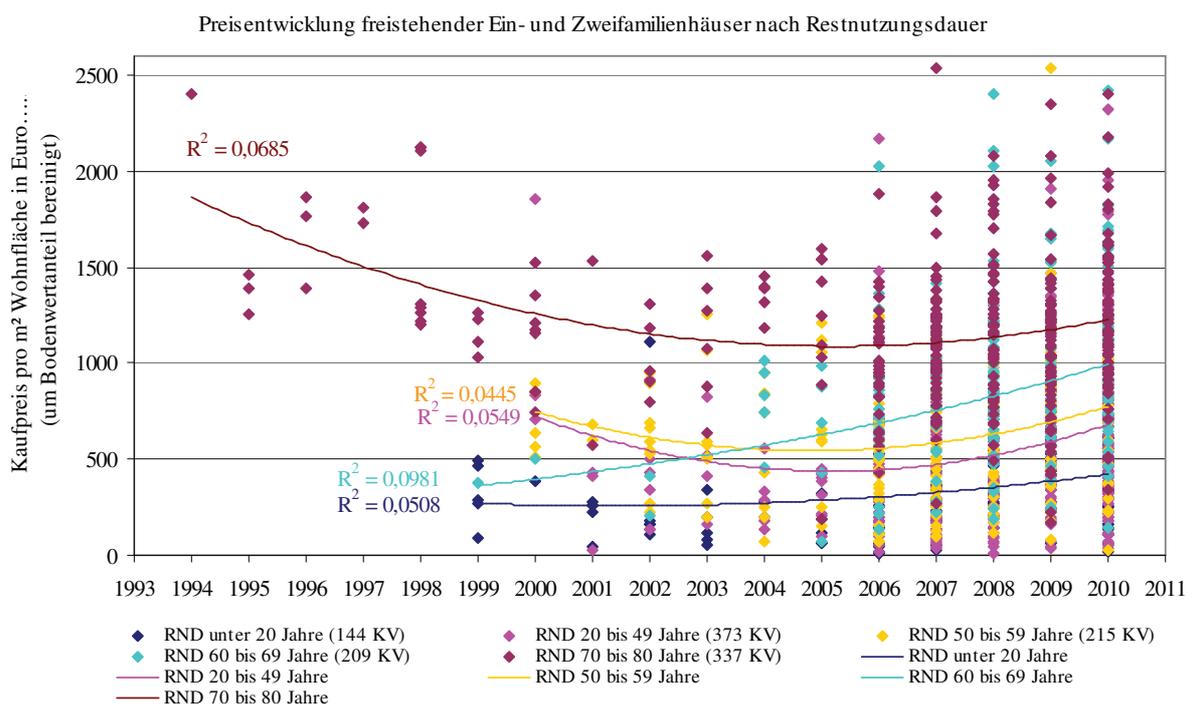
Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. Seit dem Jahr 2007 sind die Verkaufspreise wieder leicht steigend.

Auch Gebäude mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer bzw. wirtschaftlich bereits verbrauchte Gebäude wurden veräußert – der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis war bis 2003/ 2004 leicht rückläufig, danach jedoch wieder ansteigend. Im gesamten zurückliegenden Zeitraum lag der Quadratmeterpreis jedoch immer unter 500 Euro.

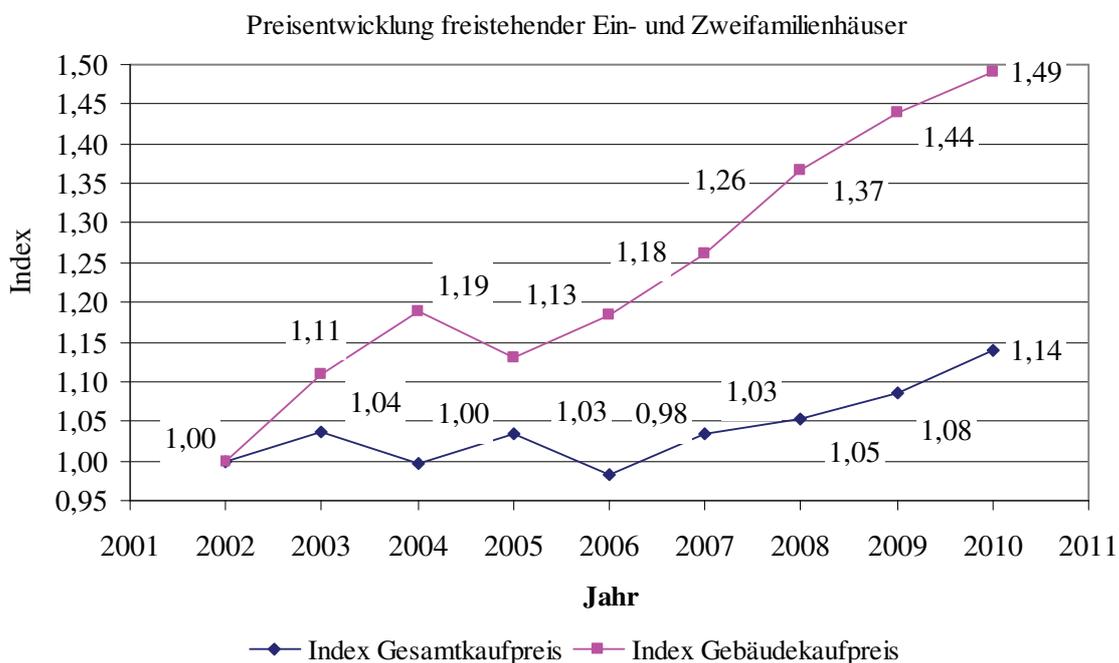
Bemerkenswert ist die gute Marktgängigkeit von Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, die ihren Ausdruck im Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise bis zu aktuell durchschnittlich um 1.000 Euro/m² findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 kontinuierlich. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2010 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich fast 700 Euro erzielt. Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich jeweils ca. 100 Euro darüber.

In die unten stehende Untersuchung sind alle Kauffälle (auch modernisierte Objekte), bei denen die Restnutzungsdauer hinreichend eingeschätzt werden konnte, eingegangen. Um eine Vergleichbarkeit der Kauffälle aus unterschiedlichsten Lagen herzustellen, wurden die Kaufpreise ohne ihren Bodenwertanteile untersucht.



Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** (nicht baupreisindexbereinigt) ableiten. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt als steigend angesehen werden können, fällt auf, dass die Gesamtkaufpreise zwar ebenfalls über die Jahre gestiegen sind, sich der Hauptanteil der positiven Preisentwicklung jedoch auf den Gebäudewert bezieht.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

In der folgenden Übersicht sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2010 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde, wenn auch gegenüber dem Vorjahr geringer, mit 76 % im Berliner Umland und hier hauptsächlich verteilt über die Gemeinden Glienicke, Mühlenbecker Land, Leegebruch und Oranienburg abgeschlossen.

Im Jahr 2010 sind 39 % (60 KV) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m² üblich sind.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

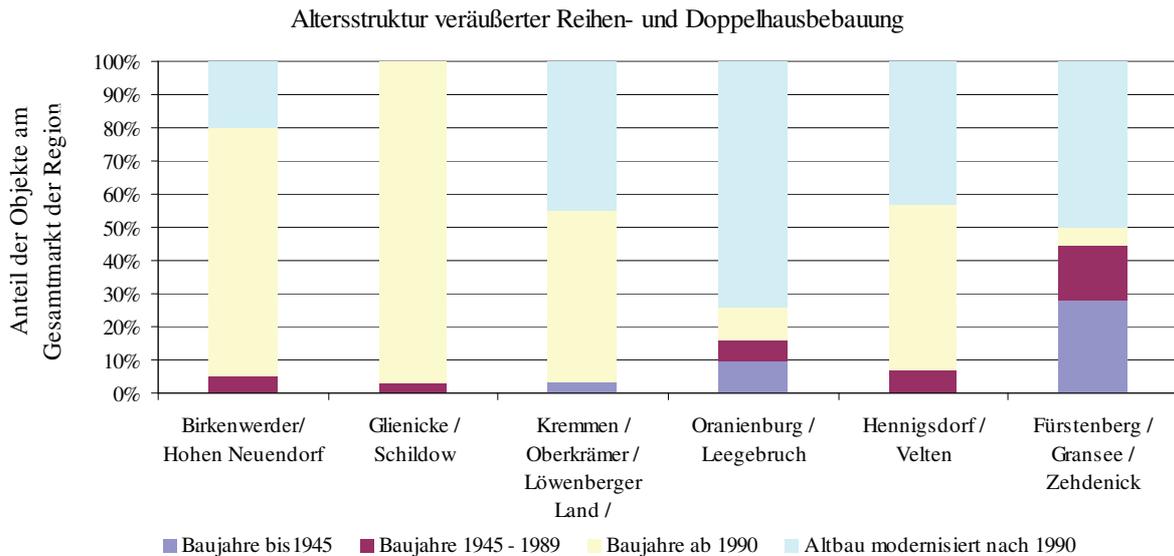
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (19)	ab 1990	135 - 280	100 – 135	1.210 – 1.680
		Ø 225	Ø 115	Ø 1.465 (1.270)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	680 - 975	Ø 115	Ø 820 (220)
		Ø 960		
Mühlenbecker Land – Glienicke (33)	ab 1990	210 - 330	95 - 135	1.220 – 2.100
		Ø 275	Ø 115	Ø 1.680 (1.280)
Kremmen – Oberkrämer – Löwenberger Land – Liebenwalde (32)	ab 1990	180 – 435	100 – 125	790 – 1.185
		Ø 340	Ø 115	Ø 935 (770)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	330 – 995	55 – 135	370 - 765
		Ø 720	Ø 100	Ø 645 (530)
Oranienburg – Leegebruch (33)	bis 1945	285 – 545	Ø 75	Ø 445 (255)
		Ø 535		
	1946 - 1989	Ø 840	Ø 100	Ø 465 (165)
	ab 1990	190 - 300	Ø 115	Ø 1.235 (990)
		Ø 265		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	600 - 905	80 - 115	655 – 1.155
Ø 720		Ø 100	Ø 870 (525)	
Velten – Hennigsdorf (15)	ab 1990	285 – 335	100 - 115	Ø 1.400 (1.240)
		Ø 325	Ø 110	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	335 - 455	Ø 100	Ø 1.190 (790)
		Ø 505		

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (26)	bis 1945	475 – 1.810	Ø 115	Ø 455 (365)
		Ø 1.200		
	1946 - 1989	475 – 1.810	Ø 125	Ø 590 (555)
		Ø 1.145		
	Altbauten nach 1990 modernisiert	520 – 1.425	65 – 130	555 – 1.020
		Ø 1.175	Ø 100	Ø 765 (760)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Im weiteren Metropolenraum wurden seit 2007 kaum Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Hier sind in 2010 nur einige wenige im Löwenberger Land veräußert worden. Altbauten werden, in unterschiedlichem Grad modernisiert, veräußert. Im Berliner Umland im Bereich Glienicke – Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land) wurden nur Neubauobjekte am Markt angeboten.

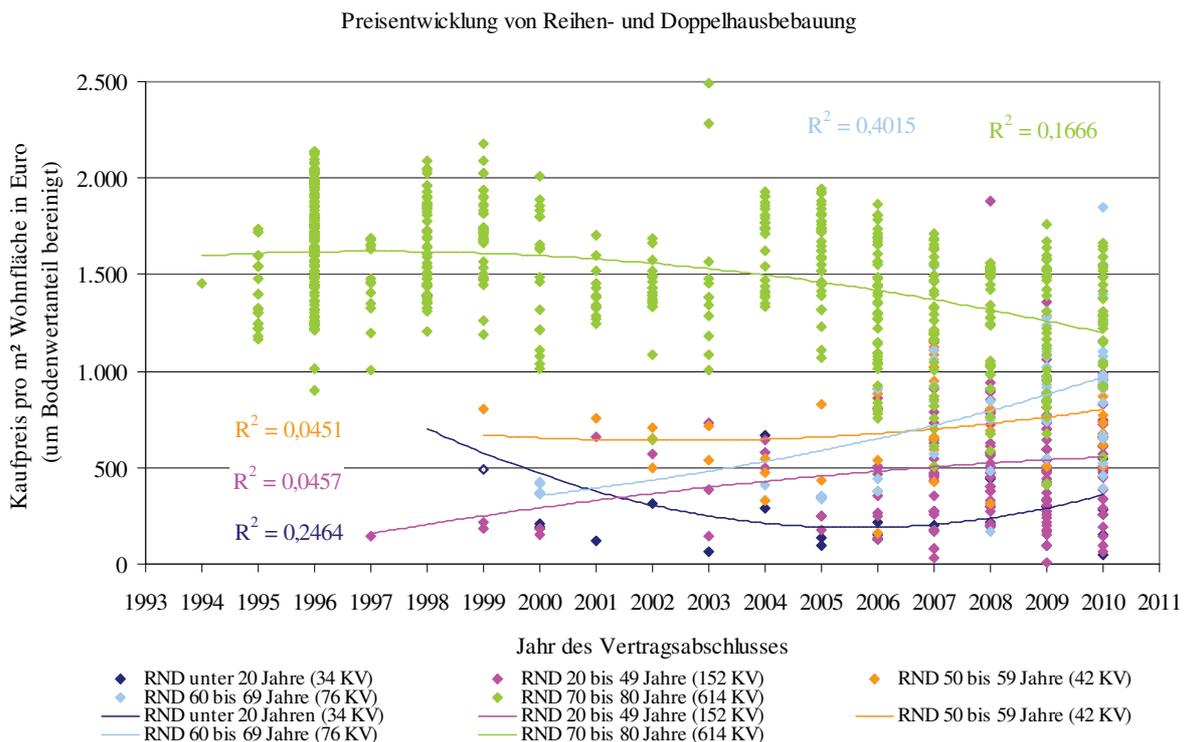


8.3.2 Preisentwicklung

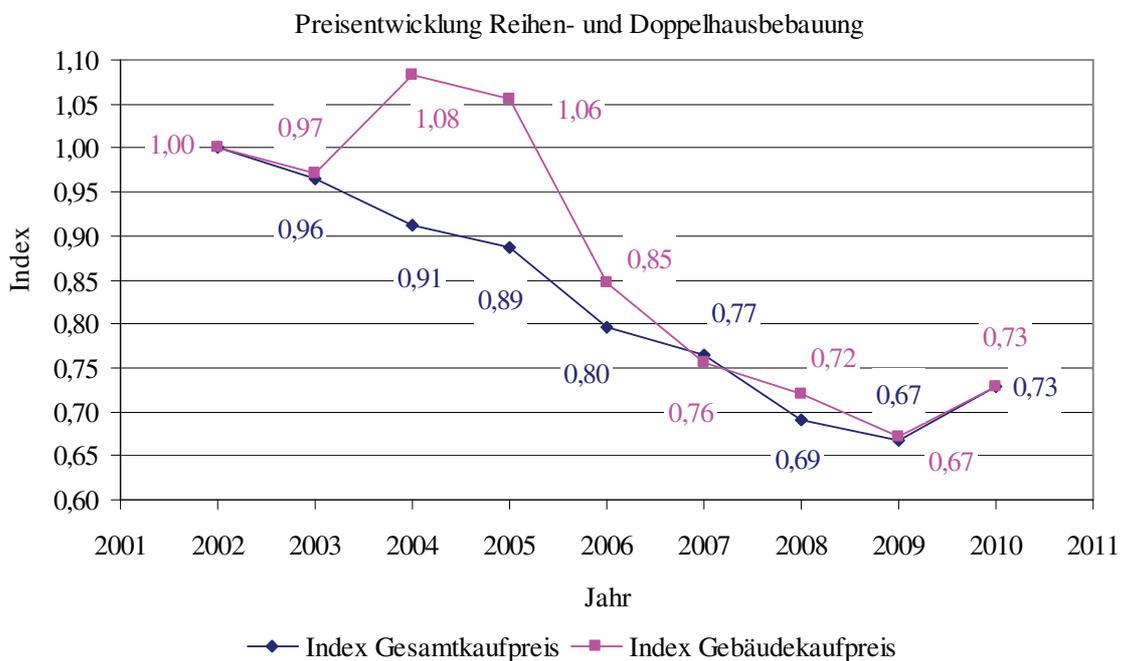
Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser kontinuierlich um insgesamt ca. 400 Euro/m² gesunken.

Hingegen sind die gezahlten Kaufpreise aller Altbauten je nach angesetzter Restnutzungsdauer steigend. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegen abgestuft nach Restnutzungsdauer jeweils ca. 200 Euro/m² unter der jeweils höheren Restnutzungsdauerstufe. Für Gebäude mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren werden im Durchschnitt ca. 1000 Euro/m² erzielt, während es für Gebäude mit Restnutzungsdauern unter 20 Jahren im Durchschnitt nur noch 350 Euro/m² waren.

Für die unten stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und die Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen. Die Grafik zeigt, dass die Objekte mit hoher Restnutzungsdauer den Hauptanteil der Verkäufe stellen.



Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung** ableiten. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt bis 2009 als sinkend angesehen werden können, fällt auf, dass die Gesamtkaufpreise bis 2009 kontinuierlich gesunken sind, während in den Jahren 2004 und 2005 die Kaufpreisanteile für die Gebäude extrem anstiegen, um dann wieder abzufallen. Beide Reihen sind im Jahr 2010 wieder gleichmäßig angestiegen.



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2010 wurden insgesamt 211 Verträge und damit wieder 3 % weniger als im Vorjahr über Eigentumswohnungen abgeschlossen. Lediglich sieben Verträge fanden im weiteren Metropolenraum statt. Bei 18 Verkäufen, bis auf einen Vertrag im Berliner Umland gelegen, handelte es sich um Erstverkäufe. Umgewandelte Wohnungen wurden nicht veräußert.

Der Teilmarkt ist, obwohl die Zahl der Veräußerungen innerhalb der letzten Jahre wieder angestiegen ist, eher unbedeutend. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt. Von 60 der veräußerten Wohnungen ist bekannt, dass diese vermietet sind.

8.4.1 Preisniveau

Unveränderte Hauptstandorte der Verkäufe waren die Städte Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch. Hauptsächlich in Hohen Neuendorf und Oranienburg sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise gegenüber dem Vorjahr wieder zwischen 20 und 40 % angestiegen. Im Mühlenbecker Land ist ebenfalls ein deutlicher Anstieg der gezahlten Quadratmeterpreise zu beobachten. In Velten und Hennigsdorf hingegen sind die im Durchschnitt gezahlten Quadratmeterpreise rückläufig gewesen.

Die **Erstverkäufe** im Berliner Umland fanden in Hennigsdorf, Glienicke und der Region Hohen Neuendorf – Birkenwerder statt. Die Spanne der gezahlten Kaufpreise lag zwischen 1.370 und 1.720 Euro, im Durchschnitt bei 1.525 Euro/m² Wohnfläche und damit im Durchschnitt ca. 20 % über den durchschnittlichen Kaufpreisen für Weiterveräußerungen.

In der folgenden Übersicht sind die Lagen mit **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt. Weitere einzelne Verkäufe zu Altbauwohnungen fanden in Oranienburg statt. Die geringe Anzahl der Verkäufe bzw. die erhobenen Daten z.B. zu Baujahren und Wohnflächen reichen für weitere Auswertungen nicht aus. Zu den veräußerten Wohnungen gehört in der Regel auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 8 Weiterveräußerungen von Wohneigentum

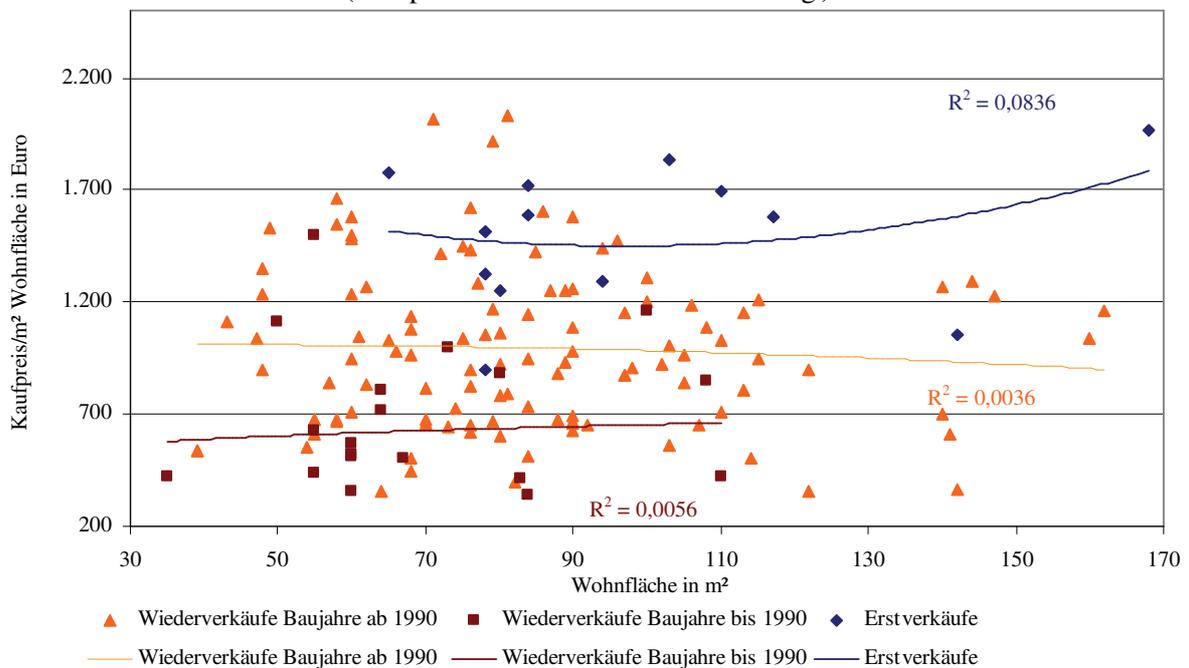
Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1996 – 1999 (27)	75 – 110	90	900 – 1.720	1.325
Hennigsdorf 1923 – 1972 (24)	55 – 75	65	665 – 1.175	910
Hennigsdorf 1995 – 1997 (34)	50 – 75	65	1.020 – 1.570	1.295
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1995 – 1997 (36)	60 – 115	90	950 – 1.400	1.220
Leegebruch 1994 – 1996 (21)	55 – 90	75	670 – 915	790
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 2003 (11)	60 – 90	85	825 – 1.860	1.390
Oberkrämer (alle Ortsteile) 1994 – 1998 (6)	--	115	--	1.050
Oranienburg Baujahre 1990 – 1996 (5)	--	55	720 – 1.120	1.000
Velten 1994 – 1996 (19)	70 - 90	85	445 - 840	680
weiterer Metropolenraum 1994 (5)	70 - 80	75	--	770

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt. Die für diese Auswertung zur Verfügung stehenden Kauffälle sind jedoch beschränkt durch die Angaben zur Wohnfläche, welche nicht für alle Kauffälle vorliegt.

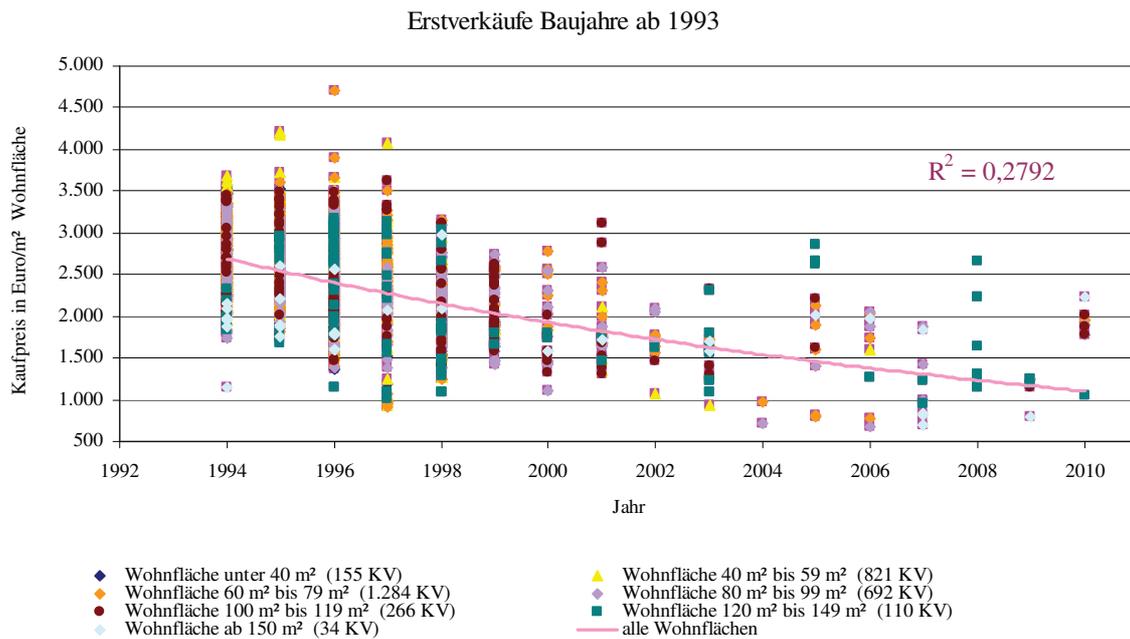
Die aktuellen Verkaufsfälle zeigen entgegen den Erwartungen eine mit der Wohnfläche steigende Tendenz der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche bei den Erstverkäufen und den Wiederverkäufen älterer Baujahre vor 1990. Bei den Wiederveräußerungen der Baujahre nach 1990 ist eine leicht sinkende Tendenz der Quadratmeterpreise mit steigender Wohnfläche ersichtlich.

Abhängigkeit der Kaufpreise von Eigentumswohnungen von der Wohnfläche
(Kaufpreise um Bodenwertanteile bereinigt)



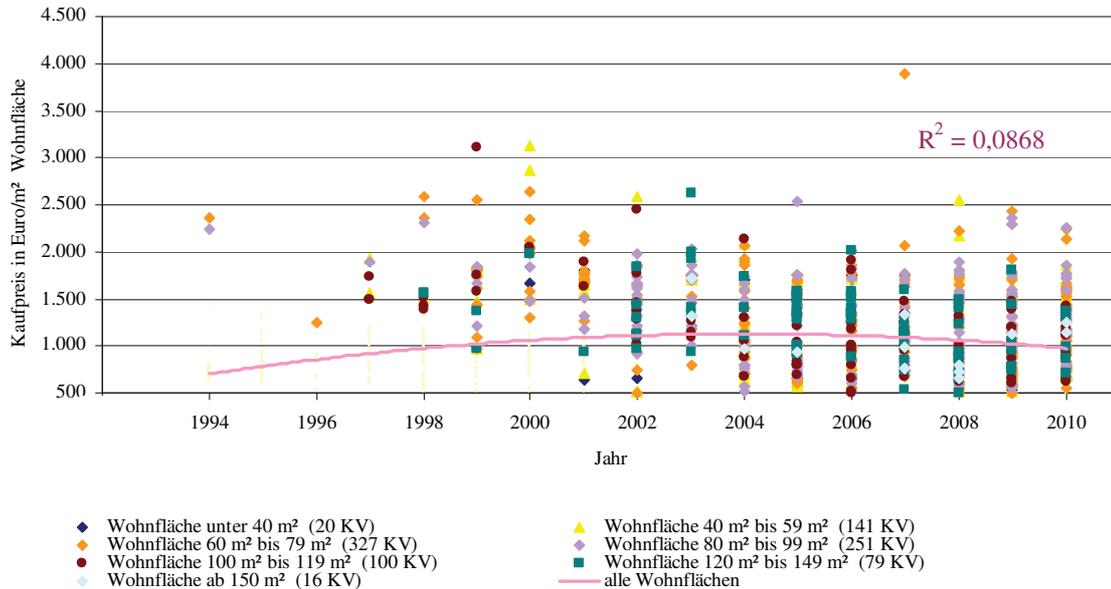
8.4.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1993 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1993 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Berichtszeitraum im Durchschnitt nur noch ca. 1.100 Euro/m². In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

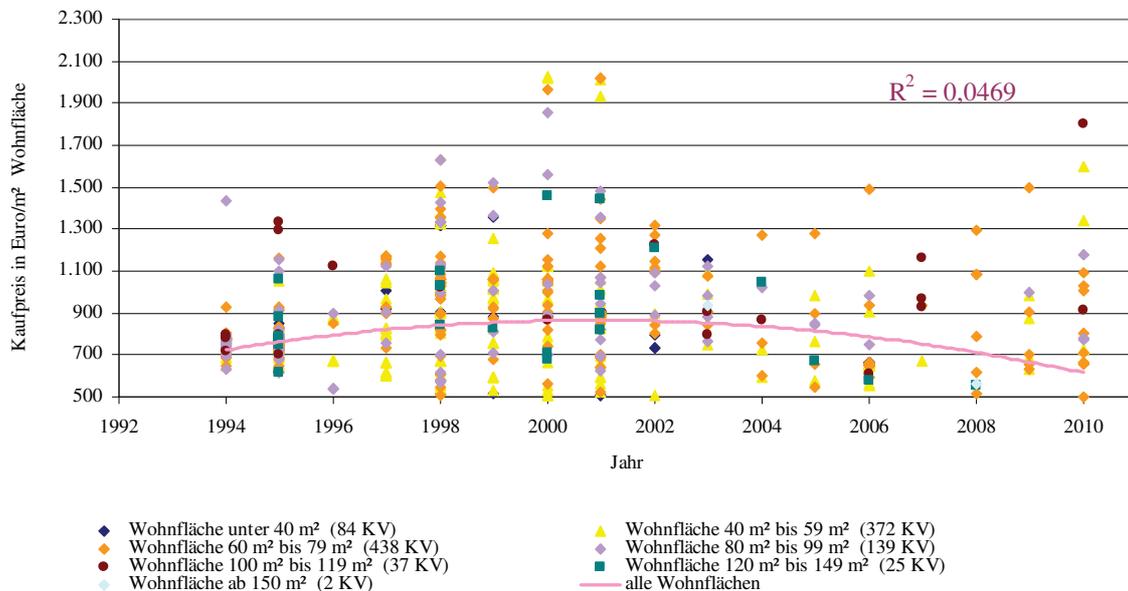


Bei den Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990 sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 2002 ebenfalls leicht gefallen. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt jetzt bei ca. 1.000 Euro. Die hauptsächlich am Markt angebotenen Grundstücke haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m².

Wiederverkäufe Baujahre ab 1990



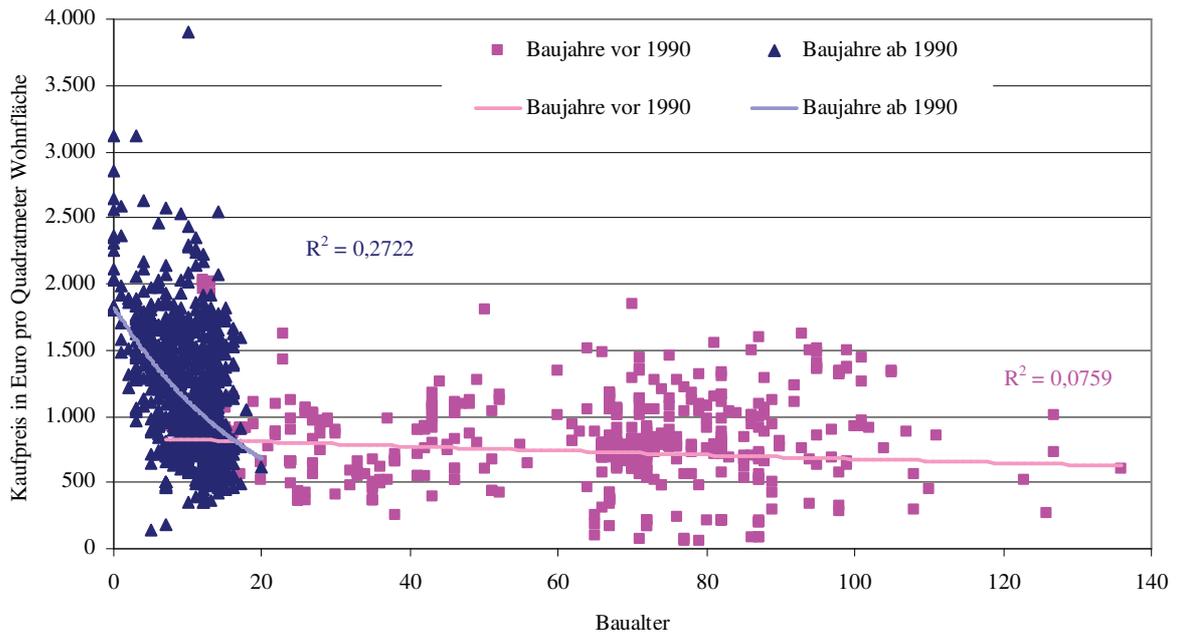
Wiederverkäufe Baujahre vor 1990



Die erzielten Kaufpreise bei Wiederverkäufen von Altbauobjekten stiegen seit 1994 bis zum Jahr 2001 im Durchschnitt bis auf maximal 900 Euro pro Quadratmeter an. Danach ist wieder ein Absinken der Verkaufspreise auf derzeit ca. 600 Euro/m² zu beobachten.

Mit steigendem Baualter ist ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sinkt der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis stark, auf unter 50 % ab. Die für höhere Baualter gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise sinken dann moderat weiter ab. Bei diesen Objekten muss jedoch auch davon ausgegangen werden, dass es mindestens teilweise Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang gegeben hat.

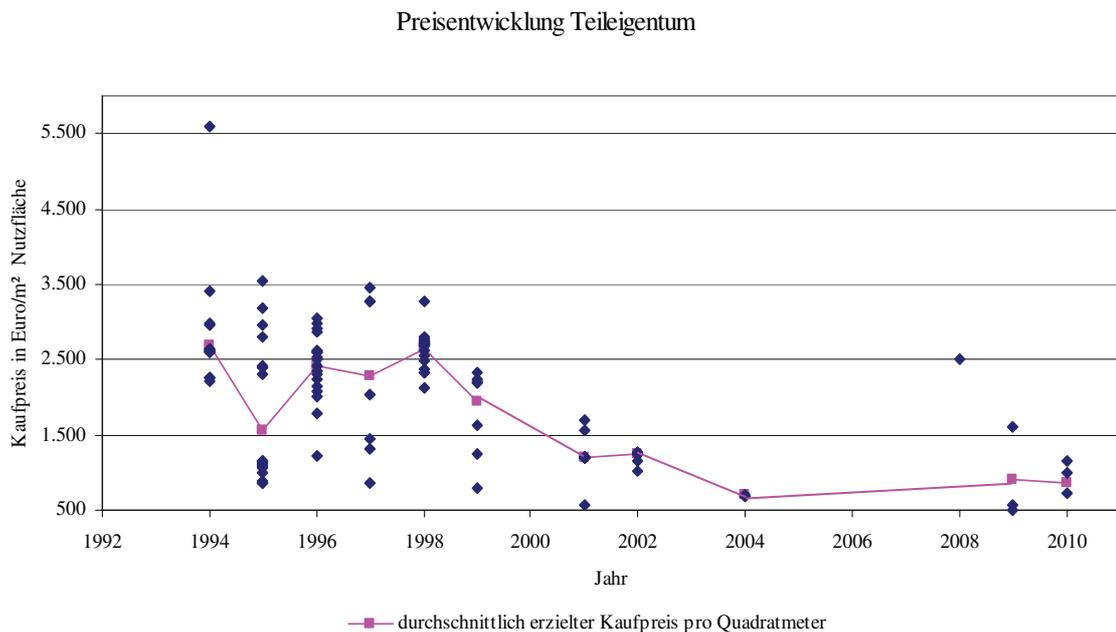
Wiederverkäufe aller Baujahre



8.5 Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2010 nur acht Verkäufe zu Teileigentumseinheiten gewerblicher Nutzungen ausschließlich im Berliner Umland in Glienicke, Hennigsdorf, Birkenwerder und Velten registriert werden. Ebenfalls an diesen Standorten wurden acht Verkäufe zu Teileigentumseinheiten für Stellplatznutzung in Tiefgaragen registriert. Die Kaufpreise variierten hier zwischen 7.000 Euro und 10.000 Euro pro Stellplatz.

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentum, zu denen Nutzflächenangaben zu erhalten waren, zeitlich aus. Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist sehr gering und beschränkt sich auch in den Vorjahren ausschließlich auf die oben stehenden Gemeinden sowie Oranienburg und Hohen Neuendorf. Korrelierend mit der überdurchschnittlich hohen Anzahl der Veräußerungen von 1994 bis 1996 fand auch hier der Hauptanteil der Veräußerungen zu hohen Quadratmeterpreisen statt. Ab dem Jahr 2000 werden nur noch sporadisch Teileigentumseinheiten veräußert. Auch der erzielte Kaufpreis ist seit 1998 bis 2004 kontinuierlich zurückgegangen. In den beiden Folgejahren fanden sogar überhaupt keine Veräußerungen zu Teileigentum statt. Aktuell liegt der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei ca. 850 Euro/m².



8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden insgesamt 54 Kauffälle zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet. Damit ist deren Anzahl wieder um 50 % auf die Zahl der Verkäufe des Jahres 2008 gestiegen. 76 % (41 KV) der abgeschlossenen Kauverträge fanden im Berliner Umland statt, damit hat sich der Markt weiter in diese Richtung verschoben. Ein Objekt, ebenfalls im Berliner Umland angesiedelt, war ein Gebäude des komplexen Wohnungsbaus.

Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise.

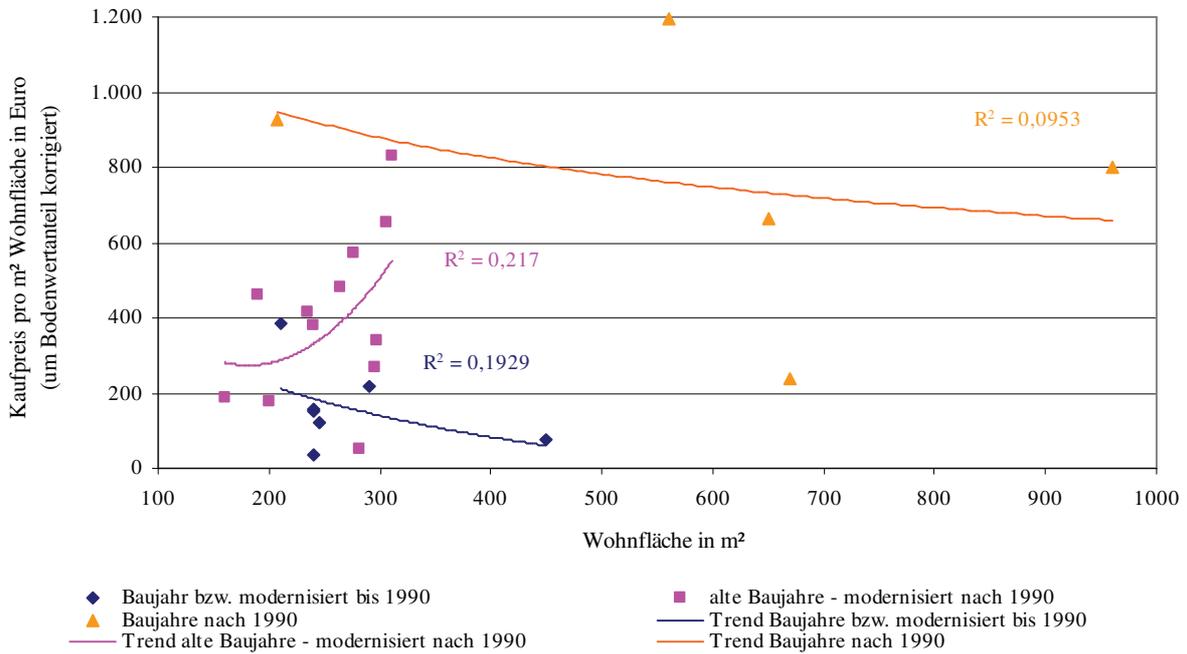
Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
	Durchschnitt in m ²	Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	210 - 365	3 - 5	135 – 335
	275	4	255 (130)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	200 – 300	3 – 6	425 – 900
	260	4	645 (390)
Baujahre ab 1990	560 - 960	6 - 36	440 – 1.200
	890	14	645 (390)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

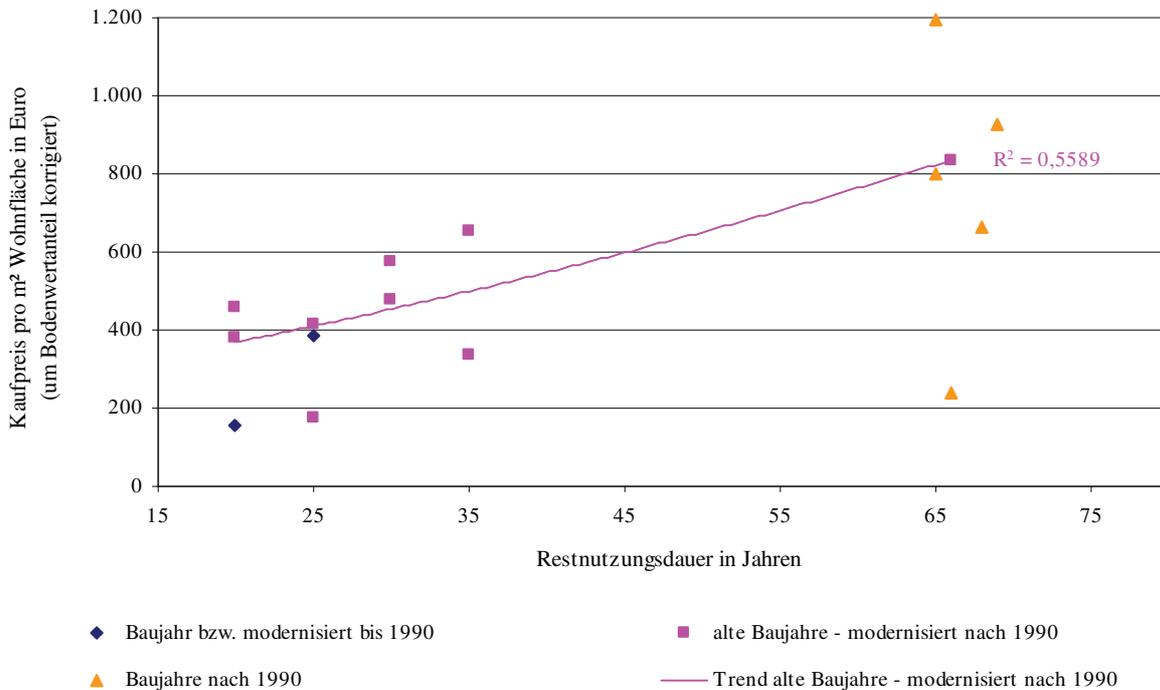
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im untenstehenden Diagramm dargestellt. Da die Objekte in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, diese um den Bodenwertanteil bereinigt worden. Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere in der Gruppe alter Baujahre- modernisiert bis 1990 auf einen großen Baujahrszeitraum und unterschiedliche Modernisierungsgrade, sodass die folgende Darstellung nur geringe Aussagekraft hat.

Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse



Für die wenigen Objekte, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte, ist die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Restnutzungsdauer im unten stehenden Diagramm dargestellt.

Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse

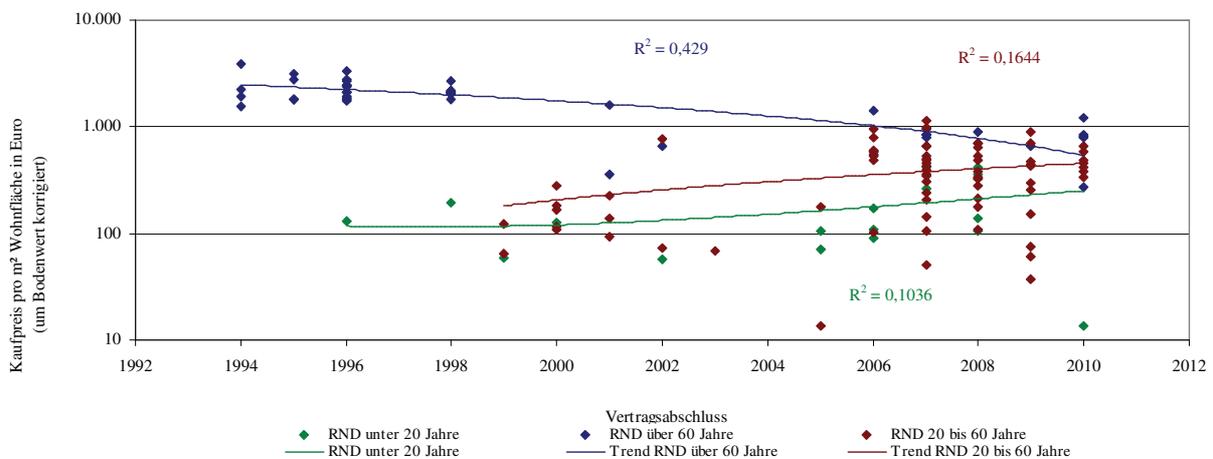


8.6.2 Preisentwicklung

Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind diese, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

Seit dem Jahr 1994 ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis von Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer von über 60 Jahren stetig gesunken. Wurden noch in den Jahren 1994 bis 1998 sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt 2000 Euro/m² Wohnfläche gezahlt, lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2006 unter 1000 Euro/m². Im Jahr 2010 wurden durchschnittlich nur noch etwas über 500 Euro pro Quadratmeter erzielt. Bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Hier werden seit 2000 steigende Kaufpreise beobachtet. Seit 2006 werden vermehrt Objekte mit Restnutzungsdauern zwischen 20 und 60 Jahren veräußert. In den letzten beiden Jahren lag der für diese Baujahresgruppe vereinbarte Kaufpreis im Durchschnitt nur wenig unter dem von Objekten mit einer Restnutzungsdauer über 60 Jahren. Bei Gebäuden mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer unter 20 Jahren ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis in den letzten Jahren ebenfalls steigend.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit verschiedener Restnutzungsdauer



8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Für den Landkreis Oberhavel konnten die eigenen Auswertungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze noch nicht abgeschlossen werden. Zur landesweiten Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die anhand aller im Land Brandenburg zur Verfügung stehenden Daten die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach einheitlicher Vorgehensweise betreibt. Die Ergebnisse der Ermittlungen der Arbeitsgruppe wurden im Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg sowie auf den Internetseiten der Gutachterausschüsse Brandenburg veröffentlicht. Da der Gutachterausschuss für Oberhavel keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermitteln konnte, wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

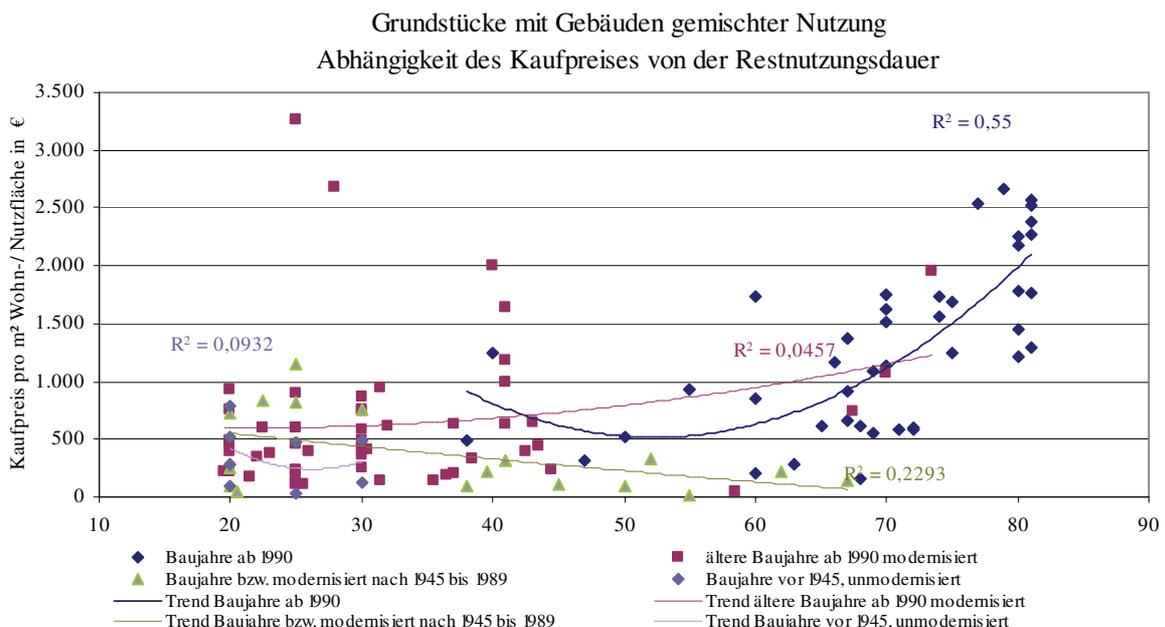
8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen für das Jahr 2010 34 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 22 im Berliner Umland sowie 12 im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen zwischen 1900 nach 1990 und 2010. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 219.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 60 Euro/m², im **weiteren Metropolitanraum** von 110.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 27 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.010 m² und im weiteren Metropolitanraum bei 2.470 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2010 durchschnittlich **730 Euro/m² Wohn/Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **580 Euro/m²** erzielt.

Unten ist die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Restnutzungsdauer der Gebäude dargestellt. Hierfür wurden die dem Gutachterausschuss vorliegenden Verkäufe aller Jahrgänge ausgewertet.

Sowohl bei neu errichteten als auch nach 1990 modernisierten Gebäuden steigt der vereinbarte Kaufpreis pro Quadratmeter Wohn-/ Nutzfläche mit der steigenden Restnutzungsdauer. Die Anzahl der Baujahre vor 1945, unmodernisiert ist sehr gering, so dass hier keine eindeutigen Aussagen möglich sind.

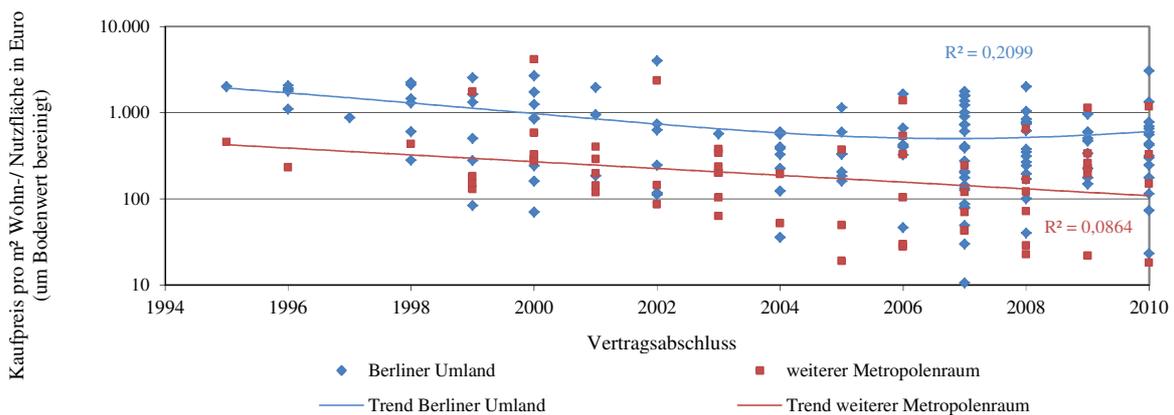


8.7.2 Preisentwicklung

Für einen Bruchteil der Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung liegen ausreichend Daten zur Objektgröße vor. Es handelt sich jedoch besonders in den früheren Jahren um eine sehr geringe Anzahl, insofern ist die unten stehende Grafik nur bedingt aussagekräftig.

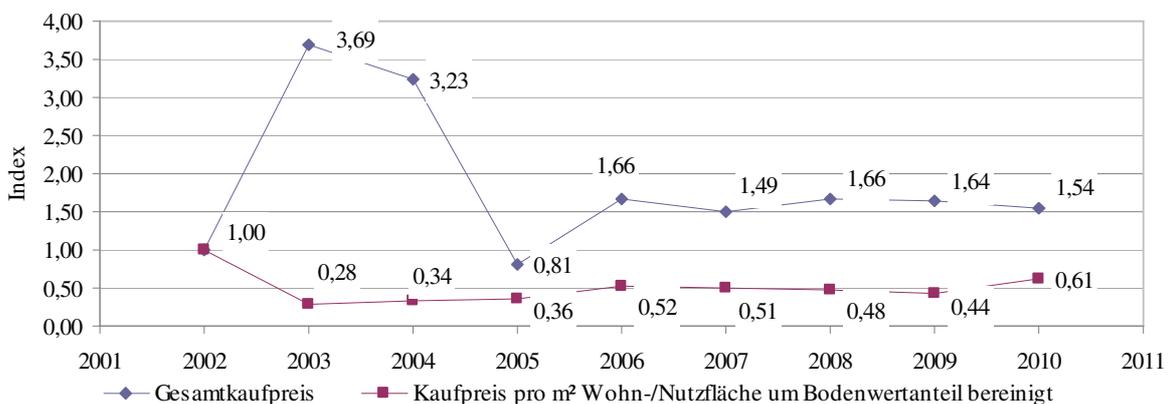
Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Wohn-/Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht. Sowohl im weiteren Metropolitanraum als auch im Berliner Umland ist hinsichtlich der vereinbarten Quadratmeterpreise ein beständiges Absinken bis zum Jahr 2006 zu verzeichnen. Während diese Tendenz im weiteren Metropolitanraum unverändert anhält, ist im **Berliner Umland** seit 2006 ein Stagnieren der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise bei ca. 500 Euro/ m² bis 2009 zu verzeichnen gewesen. Im Jahr 2010 war hier wieder eine leichte Erhöhung auf durchschnittlich **600 Euro/m²** erkennbar. Im **weiteren Metropolitanraum** sind die durchschnittlichen Kaufpreise auf ca. **100 Euro/m²** in 2010 gesunken.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise
für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



Die Preisentwicklung des Gesamtteilmarktes der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser stellt sich in den folgenden Indexreihen dar.

Preisentwicklung Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2010 wurden 12 Verkäufe registriert, hiervon sieben im Berliner Umland. Fünf Objekte, davon nur eines im weiteren Metropolenraum lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Lage der Objekte	Fläche in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro
Ortslage	175 – 1.155	1.570 – 65.000	Ø 210
Gewerbegebiete	1.420 – 7.215	110.000 – 220.000	Ø 340

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

66 Verträge (nur 63 % des Vorjahresvertragsaufkommens) wurden über bebaute Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Davon lagen ca. 21 % im weiteren Metropolenraum, 79 % im Berliner Umland. 10 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten bzw. in Außenbereichslagen, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. Nur fünf befanden sich in Wasserlage.

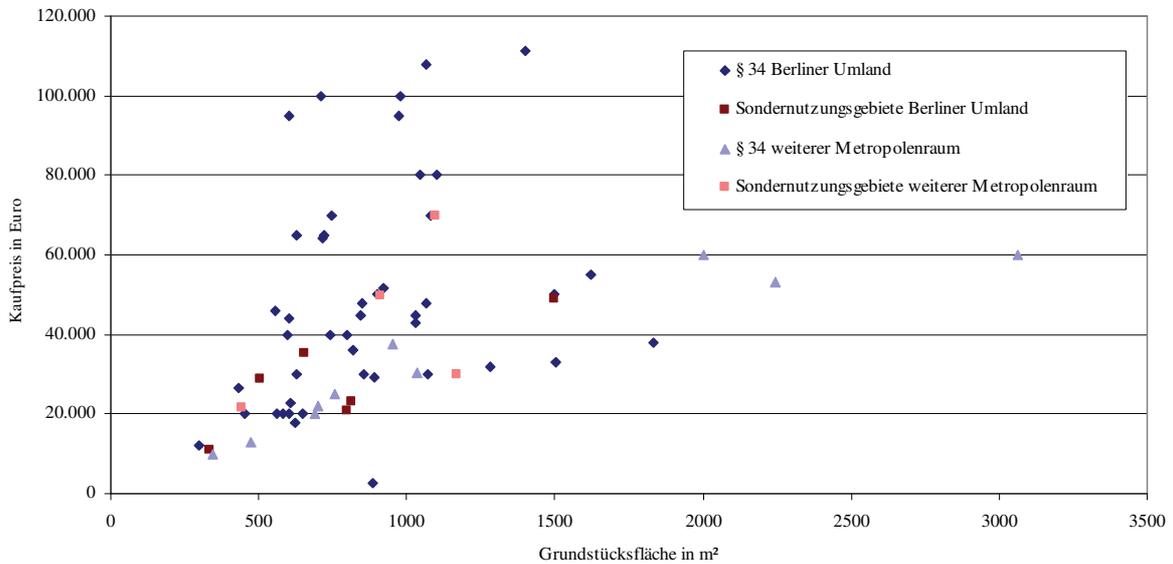
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolenraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 Euro/m² und 21 Euro/m² statt. Im Berliner Umland liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 25 und 67 Euro/m².

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	475 – 2.000	13.000 – 53.000	Ø 35	1975 - 1987
		Ø 1.105	Ø 32.625		Ø 1982
	Sondernutzungsgebiete	445 – 1.095	21.500 – 49.900	Ø 48	Ø 1982
		Ø 905	Ø 42.850		
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	600 – 1.080	20.000 – 75.000	Ø 45	1960 - 1980
		Ø 835	Ø 45.700		Ø 1971
	Sondernutzungsgebiete	505 – 810	21.000 – 35.500	Ø 45	1980 – 1989
		Ø 1.765	Ø 28.100		

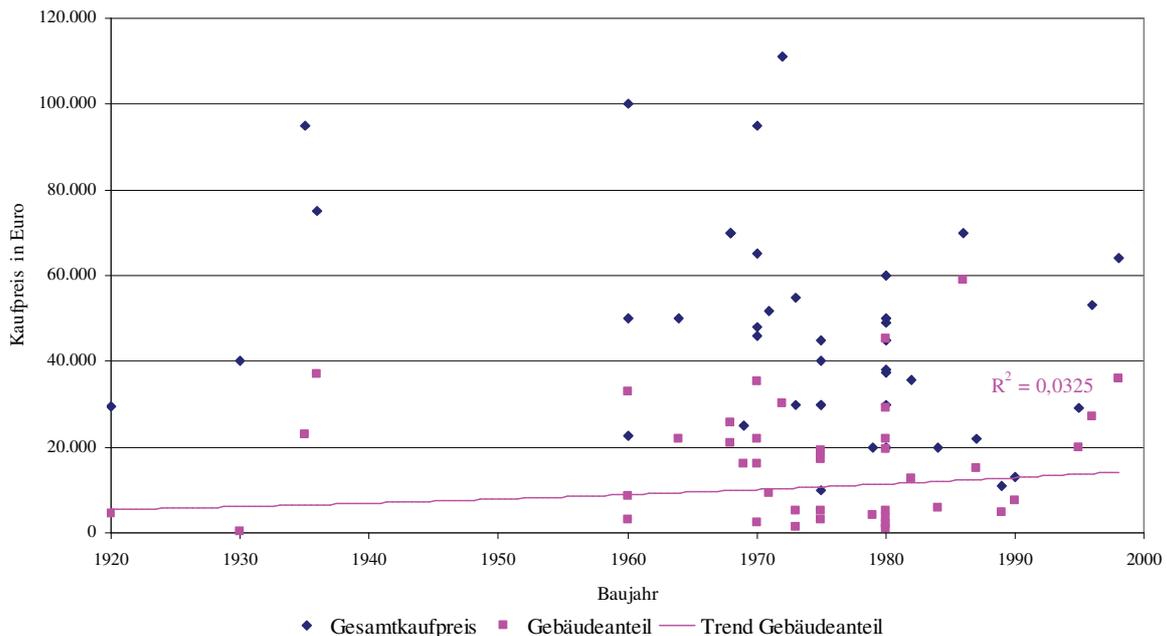
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von bebauten Erholungsgrundstücken



Da insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude erhoben werden konnten, ist eine Auswertung des Kaufpreises pro Quadratmeter Nutzfläche nicht möglich. Stattdessen wird hier der Gesamtpreis, bzw. der Gebäudewert in Abhängigkeit vom Baujahr betrachtet. Es gibt nur eine leichte Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise für Wochenendhäuser vom Baujahr des Gebäudes, der wesentliche Anteil des Kaufpreises wird vom Bodenrichtwert und damit von der Lage der Objekte bestimmt.

Abhängigkeit Kaufpreis vom Baujahr bei bebauten Erholungsgrundstücken



8.10 Sonstige bebaute Objekte

19 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen neun im Berliner Umland sowie zehn im weiteren Metropolenraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen oder kulturellen Einrichtungen, Verkaufsstellen sowie Garagengrundstücke. Aufgrund der geringen Anzahl der einzelnen Objektarten und der unterschiedlichen Lagen ist eine nähere Untersuchung dieser Daten nicht sinnvoll.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten. (§ 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV).

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.“¹

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.²

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden nur solche Kaufpreise aus Verträgen berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Die Kaufverträge müssen zum Zeitpunkt der Ermittlung der Bodenrichtwerte vorgelegen haben.

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Bereits ab dem Stichtag 01.01.10 sind die aktuellen Bodenrichtwerte über die Internetseite <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> einsehbar. Für Kunden besteht daneben jedoch weiterhin die Möglichkeit, Auszüge in analoger Form zu erhalten.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Gemäß § 193 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zum Stichtag 1. Januar 2011 ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 26.01.2011 eingegangenen Kaufverträge.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Für Bauland (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten) wurden zum Stichtag 01.01.2011 insgesamt 344, für land- und forstwirtschaftliche Flächen 37 Bodenrichtwerte ermittelt. Damit wurden die Bodenrichtwerte weiter verdichtet und weitestgehend entsprechend den gewachsenen Anforderungen auch zonal abgegrenzt. Insbesondere wurden flächendeckend neue Bodenrichtwerte für Gewerbegebiete ermittelt.

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

Daneben wurden auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten auch außerhalb der Bodenrichtwertsetzung in separaten Gutachten zu abweichenden Stichtagen ermittelt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme (Anfangs- oder Endwertqualität).

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte werden in folgender Form dargestellt:

Bodenrichtwert in €/m²
wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

W	Wohnbaufläche	WA	allgemeines Wohngebiet
		WR	reines Wohngebiet
		WS	Kleinsiedlungsgebiet
		WB	besonderes Wohngebiet
M	gemischte Baufläche	MD	Dorfgebiet
		MI	Mischgebiet
		MK	Kerngebiet
G	gewerbliche Baufläche	GE	Gewerbegebiet
		GI	Industriegebiet
		GD	dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche
S	Sonderbaufläche	SO	Sondergebiet
		SOE	Erholungsgebiet

Abweichender Entwicklungszustand

R	Rohbauland	E	Bauerwartungsland	SF	Sonstige Flächen
----------	------------	----------	-------------------	-----------	------------------

Bauweise

o	offene Bauweise	g	geschlossene Bauweise	a	abweichende Bauweise
----------	-----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------

Maß der baulichen Nutzung

Geschosszahl - römische Zahl

z.B. **II** = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse)
(III-IV) = Spannenangabe

Geschossflächenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **GFZ 0,4** = Geschossfläche 40% der Grundstücksfläche

Grundflächenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **GRZ 0,6** = überbaubare Grundstücksfläche 60%

Baumassenzahl - arabische Dezimalzahl

z.B. **BMZ 3,4** = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche

Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück

Grundstücksfläche - arabische Zahl
 z.B. **800m²** = 800 m² Grundstücksfläche
(800-1200m²) = Spanne 800-1200 m² Grundstücksfläche

Grundstückstiefe - arabische Zahl
 z.B. **40m** = 40 m Grundstückstiefe

Bodenrichtwertzonen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

StUb Stadumbau - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

Städtebauliche Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des BauGB werden farbig hinterlegt: 

San Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Der jeweils zugrunde gelegte Zustand des Bodenrichtwertgrundstücks ist bei den Bodenrichtwerten gekennzeichnet mit:

- A** sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)
- E** Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

Beispiele:

<p>80</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>WA-o-II-GFZ 0,5-500m²-20m</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5- Grundstücksfläche 500m²-Grundstückstiefe 20m</p>
<p>65*</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>WA-o-(I-II)-GFZ 0,6-(300-500m²)-20m</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-(ein- bis zweigeschossige Bebauung)-Geschossflächenzahl 0,6-(Grundstücksfläche 300-500m²)-Grundstückstiefe 20m</p>
<p>A 75</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>W-III</p>	<p>Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Wohnbaufläche- dreigeschossige Bebauung</p>
<p>(65)</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>R-M</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Rohbauland-gemischte Baufläche</p>
<p>25</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>SF</p>	<p>Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB</p> <hr style="border: 1px solid black;"/> <p>Sonstige Flächen</p>

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung.

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

A Ackerland **GR** Grünland **F** Forsten

Bei den Nutzungsarten Acker- und Grünland werden zusätzlich die Acker- bzw. Grünlandzahlen angegeben. Die mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichneten Bodenrichtwerte für forstwirtschaftlich genutzte Flächen enthalten den Baumbestand.

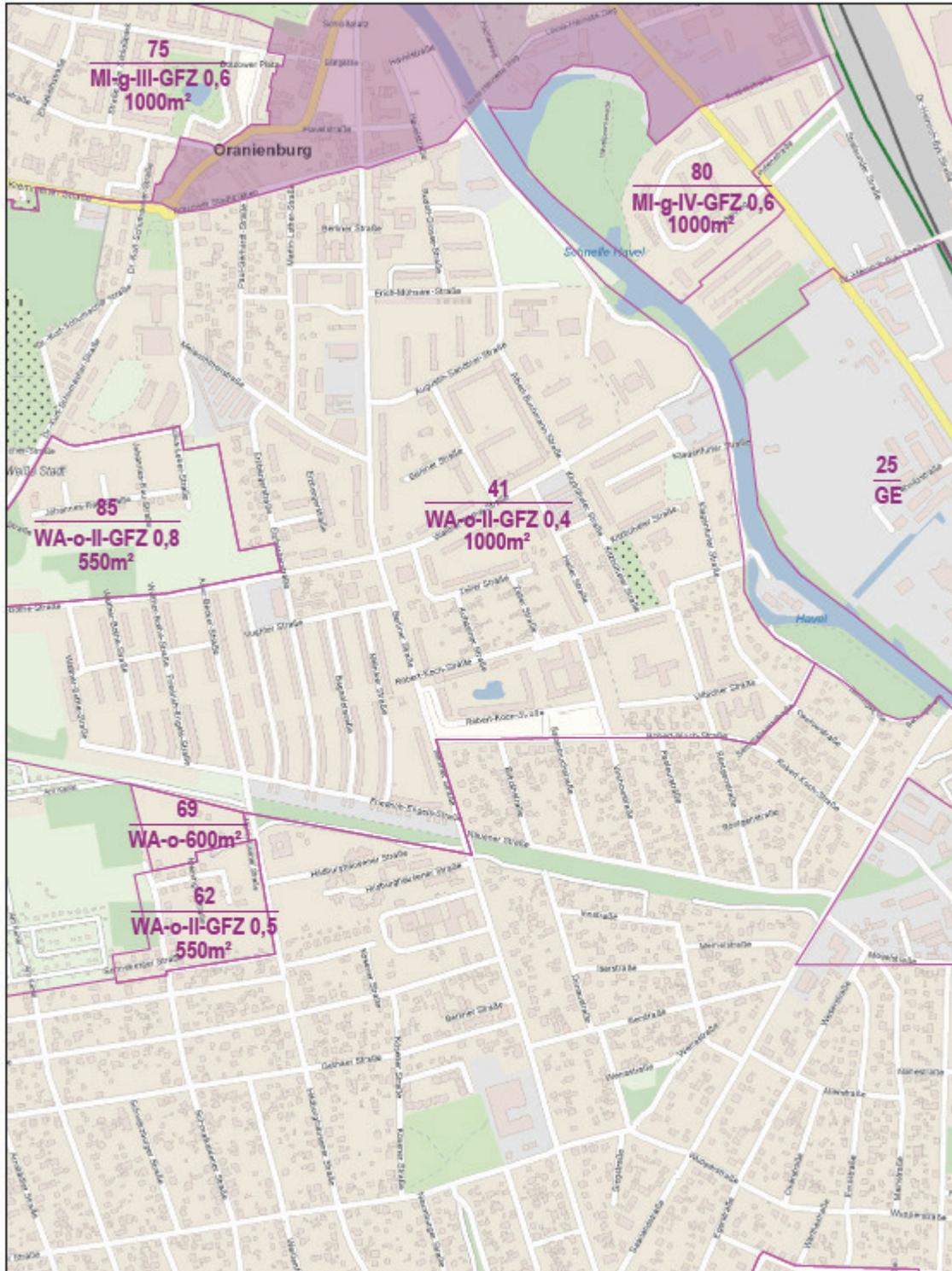
Beispiele:

$\frac{0,28}{A-50}$ $\frac{0,45}{GR-40}$ $\frac{0,25}{A-(30-50)}$ $\frac{0,30}{GR-(20-45)}$

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

$\frac{0,17}{F}$ $\frac{0,22}{F-mA}$

Bodenrichtwertauskunft auf der Grundlage der Geobasisdaten 01.01.2011
(der Beschlussmaßstab von 1:10.000 wurde an dieser Stelle zur besseren Darstellung verkleinert)



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 01. Januar 2011

Maßstab 1:10000

Region: Oranienburg (Auszug)

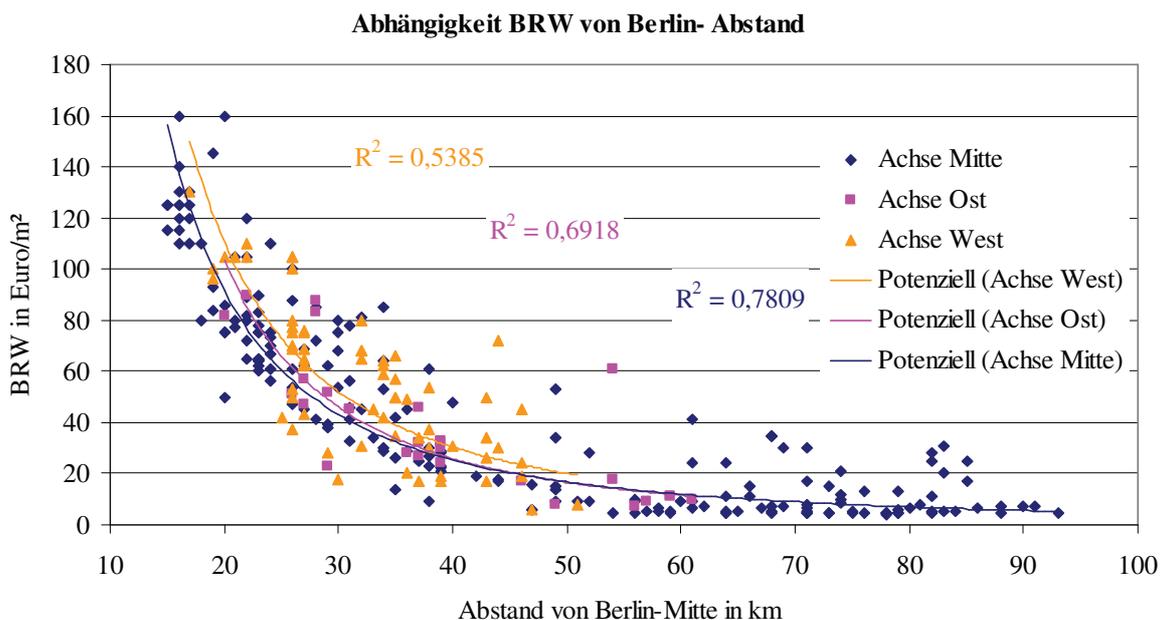


Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt (s. Legende).

Um dem Leser einen allgemeinen Eindruck vom Preisniveau in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Oberhavel zu geben, werden im Folgenden die ermittelten Bodenrichtwerte als Preisspannen für die jeweilige Einheit dargestellt. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte verzichtet.

Tabelle 12 Übersicht über die Bodenrichtwerte									
Gemeinde/Stadt bzw. Amt	Wert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei								
	Wohngebiete			Gewerbe			Sondernutzung Erholung		
Birkenwerder	56	-	110	37					
Fürstenberg, Stadt	4	-	31	9	-	16	7	-	20
Glienicke	80	-	160						
Gransee und Gemeinden	5	-	41	11			35		
Hennigsdorf, Stadt	96	-	155	40	-	52			
Hohen Neuendorf, Stadt	54	-	120	57					
Kremmen, Stadt	6	-	72	13	-	28			
Leegebruch	53	-	85						
Liebenwalde, Stadt	7	-	61	5	-	10	11		
Löwenberger Land	4,5	-	61	6,5					
Mühlenbecker Land	23	-	160	43	-	58			
Oberkrämer	17	-	105	12	-	18			
Oranienburg, Stadt	14	-	85	14	-	30	14	-	22
Velten, Stadt	42	-	100	25	-	52			
Zehdenick, Stadt	4,5	-	35	4	-	12	10		

Im Allgemeinen nehmen mit steigender Entfernung zu Berlin die Bodenrichtwerte ab. Die folgende Grafik zeigt dies deutlich.



Grafik erstellt auf der Basis des Modells regionaler Lageeinflüsse auf den Wert von Grund und Boden; S. Kobel; veröffentlicht in Vermessung Brandenburg Nr. 1/2005

9.2.1 Lagetypische Grundstückseigenschaften

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt nur bei den Bodenrichtwertzonen, in denen eine Abhängigkeit von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte. Dies ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen sich die entsprechende Bodenrichtwertzone mit der verbindlichen Bauleitplanung deckt. Daneben wird die Grundstücksfläche in Gebieten ausgewiesen, in denen die Ermittlung der Bodenrichtwerte unter Zuhilfenahme der unter Punkt 5.2.3 veröffentlichten Flächenumrechnungsfaktoren erfolgte.

In anderen, i.d.R. nach § 34 BauGB bebauten Gebieten, hat der Gutachterausschuss für das Gebiet typische Grundstücksgrößen und Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt. Die gemeindetypischen Grundstücksflächen bzw. die GFZ sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Tabelle 13 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Stadt, Gemeinde incl. Ortsteile	typische Grundstücks- fläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	0,2 – 0,3
Fürstenberg, Stadt	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee, Stadt	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,4
Hennigsdorf, Stadt	600 – 1.000	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf, Stadt	600 – 900	0,3 – 0,4
Kremmen, Stadt	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	650	0,4
Liebenwalde, Stadt	1.000	0,4
Löwenberger Land	600 – 1.600	0,3 – 0,4
Mühlenbecker Land	750 – 1.000	0,3 – 0,4
Oberkrämer	500 – 800	0,3 – 0,4
Oranienburg, Stadt	600 – 1.000	0,2 – 0,6
Schönermark	750	0,4
Sonnenberg	500 – 1.300	0,3 – 0,4
Stechlin	800 – 1.600	0,3 – 0,4
Velten, Stadt	800	0,4
Zehdenick, Stadt	600 – 1.400	0,3 – 0,6

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) sind für die Bodenwertermittlung die Regelungen der §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB zu beachten. Bei Kauffällen während der Maßnahme wird i.d.R. die planungsrechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, zugrunde gelegt, weil Bodenwerterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung und durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eintreten, nicht den jeweiligen Grundstückseigentümern zufallen. Demgegenüber sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) in Betracht zu ziehen.

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden für Einzelgebiete zonale Werte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit private Sachverständige oder den Gutachterausschuss beauftragen.

Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Er ermittelte für die Sanierungsgebiete der Städte Fürstenberg, Gransee, Hennigsdorf, Oranienburg und Zehdenick besondere Bodenrichtwerte. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 01.01.2011 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Gransee, Oranienburg und Zehdenick fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet Hennigsdorf wurde antragsgemäß eine Fortschreibung zu einem abweichenden Stichtag in 2009 vorgenommen. Die Sanierungsmaßnahme der Stadt Fürstenberg ist weitestgehend abgeschlossen, aus diesem Grund hat die Stadt Fürstenberg auf die Fortschreibung zum aktuellen Stichtag verzichtet.

In Gebieten, in denen die Ermittlung durch private Sachverständige durchgeführt wurde, geben die Gemeinden hierüber Auskunft. Dies betrifft die Städte Hohen Neuendorf, Kremmen, Liebenwalde und Velten.

Im Nahbereich von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 165 ff. BauGB können sich Anpassungsgebiete i.S.d. § 170 BauGB ergeben. Die Ermittlung der Bodenwerte wird dort analog zu Sanierungsgebieten gehandhabt. Städtebauliche Entwicklungsmaßnahmen werden in Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf und in Hohen Neuendorf OT Borgsdorf durchgeführt. Angaben hierzu sind beim jeweiligen Entwicklungsträger zu erfragen.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls zum Stichtag 01.01.2011 ermittelt und veröffentlicht.

Die der Ermittlung zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen (in Einzelfällen einem Zusammenschluss von Amtsbereichen) des Landkreises. Eine andere sinnvolle Abgrenzung anhand landwirtschaftlicher Räume hat sich anhand der Kauffälle nicht herauskristallisiert.

10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss wird durch § 7 NutzEV verpflichtet, eine Datensammlung zu in seinem Geschäftsbereich nach dem 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsentgelten zu führen und hieraus in anonymisierter Form Auskunft zu geben. In der folgenden Tabelle werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröffentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind nach wie vor die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Datenabgabe verpflichtet werden. Eine Anzeigepflicht privater Personen besteht nicht. Die Daten haben sich innerhalb der letzten fünf Jahre kaum verändert, da nur noch in einzelnen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Eine Vielzahl der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre vor der Währungsumstellung. Ihre Angabe erfolgt, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583, in Euro. Ab 2002 sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden. Daneben kann bei vielen Vertragsdaten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Verträge, welche i.d.R. jährlich verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen sein.

Zu Vergleichsentgelten ist in den letzten Jahren kaum noch eine Nachfrage zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Landkreises die vorliegenden Verträge entsprechend den Möglichkeiten der Nutzungsentgeltverordnung bereits bis zum zulässigen ortsüblichen Nutzungsentgelt angehoben wurden. Dies wird ebenso deutlich am starken Rückgang der Anträge auf Erstattung von Gutachten gem. § 7 NutzEV. Lediglich in Einzelfällen, insbesondere in größeren Erholungsgebieten, kommt es zu Unstimmigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, welche nicht selten in Gerichtsverfahren enden. Zur Nachweisführung kann im Rahmen dieser Verfahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 14 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Stadt, Gemeinde incl. Ortsteile	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder, baulich genutzt	80 bis 1.300	0,51 bis 1,79
Birkenwerder, nicht baulich	300	0,55
Fürstenberg, Stadt nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Fürstenberg, Stadt baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Hennigsdorf, Stadt baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 800	1,71 bis 3,07
Hohen Neuendorf, Stadt baulich genutzt	240 bis 1.400	1,02 bis 2,40
Hohen Neuendorf, Stadt nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Kremmen, Stadt baulich genutzt	15 bis 570	1,00 bis 1,20
Leegebruch Garagenstellplätze		100/ Stellplatz
Liebenwalde, Stadt baulich genutzt	130 – 600	0,61 – 0,82
Löwenberger Land	250 bis 1.980	0,26 bis 1,10
Mühlenbecker Land, baulich genutzt	210 bis 1.720	0,40 bis 1,51
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	40 bis 600	0,2 bis 0,75
Oberkrämer, baulich genutzt	45 bis 500	1,00
Oranienburg, Stadt baulich genutzt	44 bis 1.730	0,36 bis 2,72
Oranienburg, Stadt nicht baulich genutzt	32 bis 371	0,38 bis 2,25
Oranienburg, Stadt Garagenstellplätze		81,82/ Stellplatz
Velten, Stadt baulich genutzt	67 bis 709	0,92
Velten, Stadt nicht baulich genutzt	64 - 630	0,41 – 0,92
Zehdenick, Stadt baulich genutzt, Wasserlage	92 - 595	0,56 bis 1,64
Zehdenick, Stadt nicht baulich genutzt	320 – 840	0,15 – 1,00

10.2 Mieten

Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietwohnobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. Im Ergebnis dieser Abfrage in 2010 wurden dem Gutachterausschuss weitere Daten unterschiedlicher Qualitäten zu insgesamt 355 Mietverträgen vorgelegt. Somit befinden sich in der Gesamtdatensammlung ab 2006 mittlerweile 1.800 Datensätze, hiervon nur 11 % (192 Verträge) im weiteren Metropolitanraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Insgesamt 1.206 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre belegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

Tabelle 15 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis (61)	40 – 135 Ø 90	3,86 – 9,07 Ø 5,79
Gastronomie (4)	40 - 235 Ø 160	4,00 – 8,00 Ø 6,92
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (19)	45 – 135 Ø 95	5,74 – 11,28 Ø 8,35
Geschäftsräume Oranienburg (23)	45 – 135 Ø 95	6,00 – 10,00 Ø 7,84
Geschäftsräume Glienicke (7)	55 – 90 Ø 80	3,00 – 7,25 Ø 6,57
Geschäftsräume Hennigsdorf (10)	65 – 180 Ø 115	4,57 – 20,50 Ø 12,46
Geschäftsräume Velten (26)	50 – 195 Ø 125	4,75 – 9,92 Ø 6,91
Geschäftsräume weiterer Metropolitanraum (6)	Ø 290	2,71 – 10,29 Ø 6,59
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (15)	100 - 335 Ø 225	2,08 – 5,43 Ø 4,09

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 16 Mieten für Wohnungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutz-/ Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (12)	40 - 125 Ø 80	Ø 3	2,47 – 5,46 Ø 3,99
Fürstenberg – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (42)	50 – 110 Ø 80	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,54 Ø 4,04
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (4)	50 – 100 Ø 75	k.A.	3,90 – 4,96 Ø 4,69
Glienicke – Altbau moderni- siert nach 1990 (7)	55 – 70 Ø 65	k.A.	2,06 – 4,30 Ø 3,80
Glienicke Neubau nach 1990 (416)	65 – 90 Ø 80	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,22
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (57)	45 - 80 Ø 65	2 – 3 Ø 3	4,00 – 4,86 Ø 4,60
Gransee und Gemeinden- Neubau nach 1990 (6)	50 - 90 Ø 65	2 – 4 Ø 3	5,12 – 5,92 Ø 5,56
Hennigsdorf – Altbau mo- dernisiert nach 1990 (64)	60 - 70 Ø 65	k.A.	4,10 – 5,43 Ø 4,84
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (113)	40 – 80 Ø 60	2 – 3 Ø 2	5,29 – 6,41 Ø 6,03
Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (23)	55 – 90 Ø 75	Ø 3	4,23 – 5,77 Ø 5,05
Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (170)	40 - 90 Ø 60	2 – 3 Ø 2	5,60 – 7,00 Ø 6,18
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (44)	35 - 60 Ø 55	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Liebenwalde – Neubau nach 1990 (8)	40 – 50 Ø 50	k.A.	5,07 – 5,11 Ø 5,10
Löwenberger Land – Altbau modernisiert nach 1990 (8)	40 – 75 Ø 65	Ø 3	4,28 – 4,75 Ø 4,64
Mühlenbecker Land – Neu- bau nach 1990 (17)	50 – 80 Ø 70	k.A.	4,77 – 6,65 Ø 5,98
Oberkrämer – Neubau nach 1990 (11)	60 – 80 Ø 70	k.A.	4,91 – 5,78 Ø 5,49
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau (30)	55 - 70 Ø 65	2 – 3 Ø 3	4,00 – 4,60 Ø 4,34
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (69)	45 - 95 Ø 70	2 – 4 Ø 3	4,20 – 5,00 Ø 4,75
Oranienburg (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (47)	45 – 80 Ø 60	2 – 3 Ø 2	5,62 – 9,50 Ø 6,33
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (33)	50 - 85 Ø 65	2 – 3 Ø 3	3,07 – 4,30 Ø 3,66
Velten Neubau nach 1990 (161)	45 - 80 Ø 65	2 – 3 Ø 3	4,66 – 5,77 Ø 5,34
Zehdenick – Altbau moder- niert nach 1990 (10)	40 – 100 Ø 80	k.A.	2,50 – 4,85 Ø 3,78

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

97 Verträge sind über die Anmietung von **Garagenstellplätzen** im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag bei durchschnittlich **23 Euro pro Stellplatz im Monat**.

Tabelle 17 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

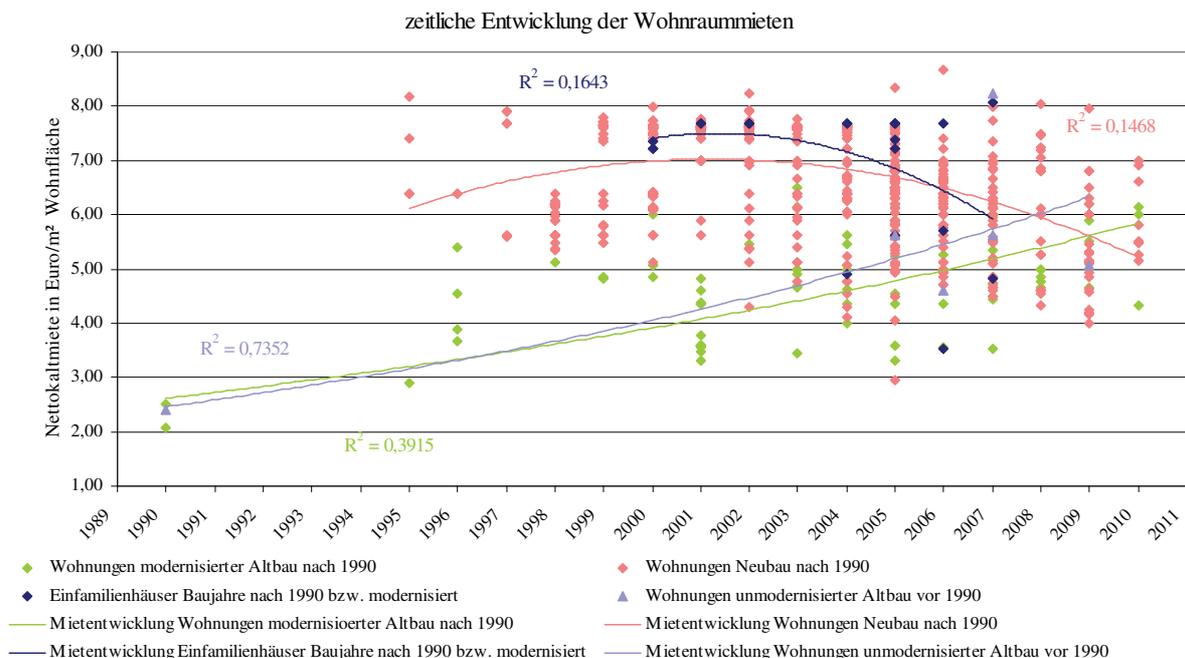
Objektart (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (6)	60 - 125 Ø 100	k.A.	6,79 - 7,68 Ø 7,15
Glienicke (15)	125 - 130 Ø 130	4	7,21 - 7,67 Ø 7,60
Oranienburg (6)	70 - 100 Ø 85	4	2,50 - 6,47 Ø 4,53

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

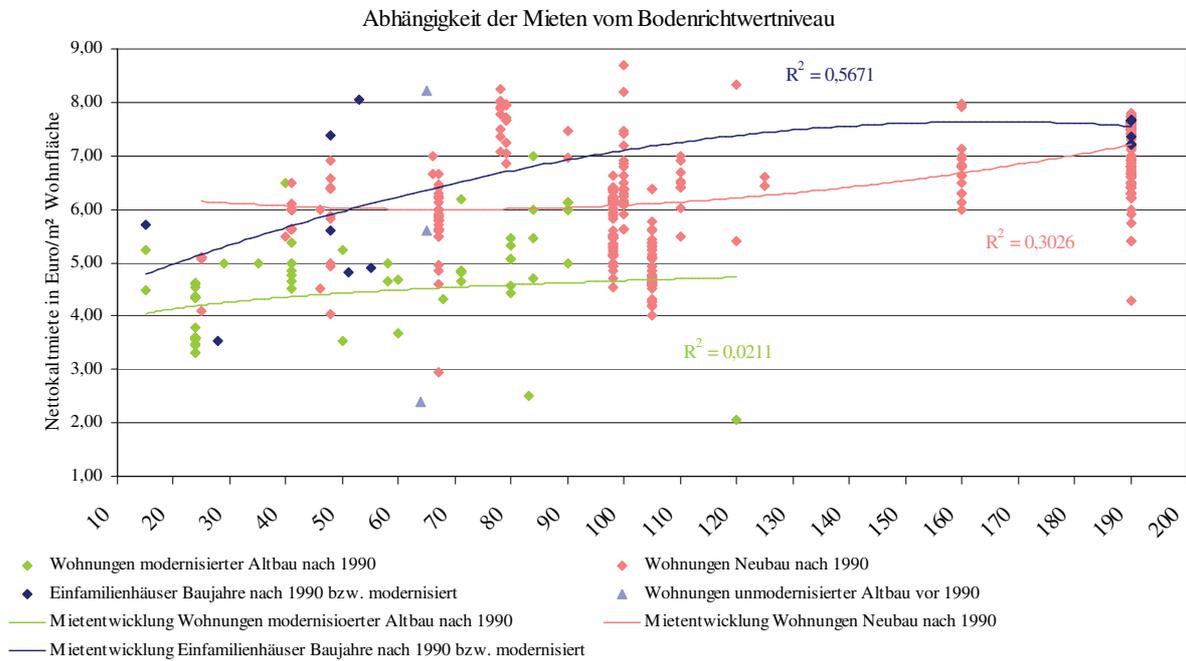
Wenige weitere Mietverträge zu Einfamilienhäusern in Velten, Mühlenbecker Land oder im weiteren Metropolenraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** Mietspiegel für Wohnraummietspiegel vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage erhältlich. Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, bei denen das Abschlussdatum des Mietvertrages bekannt gegeben wurde, wurde die zeitliche Abhängigkeit der vereinbarten Mieten untersucht. Es wurden alle Verträge ab einem Mietdatum ab 1990 verwendet.



Für dieselben Objekte wurde auch die Abhängigkeit von der Lage der vermieteten Objekte, dargestellt durch das Bodenrichtwertniveau, untersucht.



11. Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind Einrichtungen des Landes Brandenburg, die für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet wurden.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde außerdem ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Seine Geschäftsstelle ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg eingerichtet. Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Aufsichts- oder Weisungsbefugnisse gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.

Die Rechtsgrundlagen für die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617)
- die Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010
- (GVBl. II/10, Nr. 27)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse ist daneben folgende Rechtsnorm relevant:

- Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Auch durch andere Rechtsvorschriften werden Aufgaben auf die Gutachterausschüsse übertragen. Bedeutsam sind dabei insbesondere:

- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147), und
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, und
- die Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten, und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg, und
- die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses muss bereits vorliegen)

**Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern**

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202759	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03341)354906	(03341)354997
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU	(03541)8705391	(03541)8705310
	gaa@osl-online.de		
Oder-Spree	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gutachterausschuss@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62492	(033971)71047
	gutachter@o-p-r.de		
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Bergstraße 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912215	(0355)49912111
	gaa@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084201	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT/ ODER	(03332)441816	(03332)441850
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG(HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)6124203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Frankfurt/Oder	Goepelstr. 38 15234 FRANKFURT (ODER)	(0335)5526204	(0335)5526299
	gutachter@frankfurt-oder.de		

Grundstücksmarktbericht 2010
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Land / Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung Geoinformation, Ver- messung, Wertermitt- lung	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)9012 7498	(030)9012 3193
	gaa@senstadt.berlin.de		
Mecklenburg-Strelitz	Woldegker Chaussee 35 17235 NEUSTRELITZ	(03981)481 200	(03981)481 400
	aerhardt@ira-mst.de		

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurde in der unten stehenden Besetzung für die Amtsperiode 2009 bis 2013 bestellt.

Vorsitzender

Gromm, Henry	Vermessungsassessor Fachdienstleiter Vermessung im Landkreis Oberhavel
--------------	--

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Hofer, Günter	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kanig, Karl	Diplomingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Beyer, Heike	Diplomingenieurin (FH) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Friedrich, Silke	Vermessungsassessorin
Gering-Klehn, Gabriele	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Diplomökonomin
Matthes, Harald	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Sachverständiger
Pfennig, Susann	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rohr, Yvonne	Diplombauingenieurin (FH) Sachverständige
Wagner, Wolfram	Vermessungsassessor Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Spree, Loana	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg
Richter, Nelly	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg

**Statistische Angaben zum Berichtsgebiet
Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel
(Quellen: Katasteramt Oberhavel; LDS)**

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m² (Stand 31.12.2010)	Einwohner (Stand 31.10.2010)
Birkenwerder	18.095.549	7.818
Fürstenberg, Stadt	212.555.912	6.256
Glienicke/Nordbahn	4.598.947	11.005
Hennigsdorf, Stadt	31.291.354	25.920
Hohen Neuendorf, Stadt	48.103.877	24.360
Kremmen, Stadt	209.258.283	7.098
Leegebruch	6.437.921	6.610
Liebenwalde, Stadt	142.070.427	4.337
Löwenberger Land	244.165.430	8.071
Mühlenbecker Land	52.336.309	14.051
Oberkrämer	103.258.374	10.665
Oranienburg, Stadt	161.800.830	41.861
Velten, Stadt	23.342.283	11.846
Zehdenick, Stadt	221.4768.764	13.865
Amt Gransee und Ge- meinden	319.496.150	9.399
Gransee, Stadt	121.150.659	5.974
Großwoltersdorf	52.272.455	861
Schönermark	11.845.674	433
Sonnenberg	50.281.621	887
Stechlin	83.945.741	1.244
Oberhavel gesamt	1.798.280.410	203.162

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: Landkreis Oberhavel

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BU	Berliner Umland
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
GaGEbO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAV	Gutachterausschussverordnung
GebGBbg.	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KV	Kaufvertrag/ Kaufverträge
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
wMR	weiterer Metropolitanraum
WertR	Wertermittlungsrichtlinie