

## Grundstücksmarktbericht 2011



## **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](mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm](http://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)

Beschlussdatum: 25.04.2012

Erscheinungsdatum: 21.05.2012

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

## Inhaltsverzeichnis

<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze.....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes .....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht .....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen .....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung.....</b>	<b>16</b>
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung.....</b>	<b>17</b>
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze .....</b>	<b>23</b>
<b>4.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>23</b>
<b>4.2</b>	<b>Vertragsvorgänge .....</b>	<b>29</b>
<b>4.3</b>	<b>Geldumsatz .....</b>	<b>30</b>
<b>4.4</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2</b>	<b>Individueller Wohnungsbau.....</b>	<b>35</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Preisniveau .....</b>	<b>37</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen</b>	<b>40</b>
<b>5.2.3.1</b>	<b>Grundstücksgröße.....</b>	<b>43</b>
<b>5.2.3.2</b>	<b>Geschossflächenzahl.....</b>	<b>45</b>
<b>5.3</b>	<b>Geschosswohnungsbau.....</b>	<b>48</b>
<b>5.4</b>	<b>Gewerbliche Bauflächen .....</b>	<b>48</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Preisniveau .....</b>	<b>48</b>
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland .....</b>	<b>49</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstiges Bauland.....</b>	<b>51</b>
<b>5.6.1</b>	<b>Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....</b>	<b>51</b>
<b>5.6.2</b>	<b>Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage .....</b>	<b>52</b>
<b>5.6.3</b>	<b>Arrondierungsflächen.....</b>	<b>53</b>
<b>5.6.4</b>	<b>Grundstücke im Außenbereich .....</b>	<b>54</b>
<b>5.6.5</b>	<b>Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe) .....</b>	<b>56</b>
<b>5.6.6</b>	<b>Grundstücke in Ecklagen .....</b>	<b>56</b>
<b>5.7</b>	<b>Erbbaurechte .....</b>	<b>57</b>
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....</b>	<b>58</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>58</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>59</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Preisniveau .....</b>	<b>60</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....</b>	<b>62</b>
<b>6.2.3</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten .....</b>	<b>64</b>
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen.....</b>	<b>65</b>
<b>6.4</b>	<b>Höfe.....</b>	<b>66</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....</b>	<b>66</b>
<b>6.6</b>	<b>Flächen für den Obst- und Gemüseanbau .....</b>	<b>67</b>
<b>6.7</b>	<b>Begünstigtes Agrarland .....</b>	<b>68</b>

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>69</b>
7.1	Hausnahe Gartenflächen .....	69
7.2	Freizeitflächen .....	70
7.3	Camping- und Zeltplätze .....	70
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	70
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen .....	71
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	72
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke .....</b>	<b>73</b>
8.1	Allgemeines .....	73
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser .....	77
8.2.1	Preisniveau .....	77
8.2.2	Preisentwicklung .....	79
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....	82
8.3.1	Preisniveau .....	82
8.3.2	Preisentwicklung .....	84
8.4	Wohnungseigentum.....	87
8.4.1	Preisniveau .....	87
8.4.2	Preisentwicklung .....	90
8.5	Teileigentum .....	93
8.6	Mehrfamilienhäuser .....	94
8.6.1	Preisniveau .....	94
8.6.2	Preisentwicklung .....	96
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze .....	96
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser .....	97
8.7.1	Preisniveau .....	97
8.7.2	Preisentwicklung .....	98
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte .....	99
8.8.1	Preisniveau .....	99
8.8.2	Preisentwicklung .....	99
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	100
8.10	Sonstige bebaute Objekte .....	102
<b>9.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>103</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag .....	103
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	103
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften .....	110
9.3	Besondere Bodenrichtwerte .....	111
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen .....	111
<b>10.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>112</b>
10.1	Nutzungsentgelte .....	112
10.2	Mieten .....	114
<b>11.</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses .....</b>	<b>118</b>

**Anlagen**

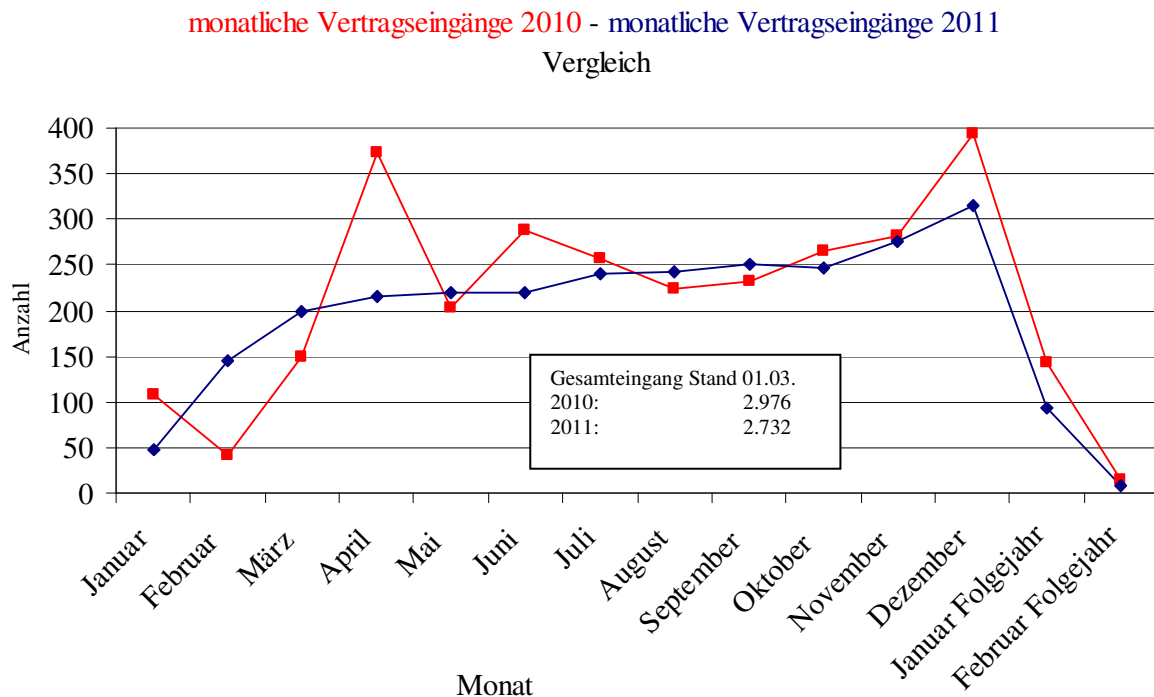
<b>Indexreihen bis 2010 .....</b>	<b>121</b>
<b>Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der .....</b>	<b>124</b>
<b>Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern</b>	
<b>Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....</b>	<b>126</b>
<b>Statistische Angaben zum Berichtsgebiet .....</b>	<b>127</b>
<b>Übersichtskarte für das Berichtsgebiet .....</b>	<b>128</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis.....</b>	<b>129</b>



## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2011 ist die Anzahl der bis zum 15.02.12 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel gegenüber dem Vorjahr wieder um 8 % gesunken, lag aber immer noch über den Kauffallzahlen des Jahres 2010. Während zu Jahresanfang das Kaufverhalten nach dem Vorjahresboom noch etwas verhalten war, stieg die Anzahl der monatlich vereinbarten Verträge bis zum Jahresende kontinuierlich und es wurden wie in jedem Jahr im Dezember sehr viele Verkäufe getätigt. Im ersten Quartal 2012 wurden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin das Berliner Umland.










Mit den eingegangenen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Zahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.424. Daneben wurden Daten zu Mietverträgen erfasst, wenn im Zusammenhang mit dem Verkauf von Mietobjekten die erzielten Mieten mitgeteilt wurden.



Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

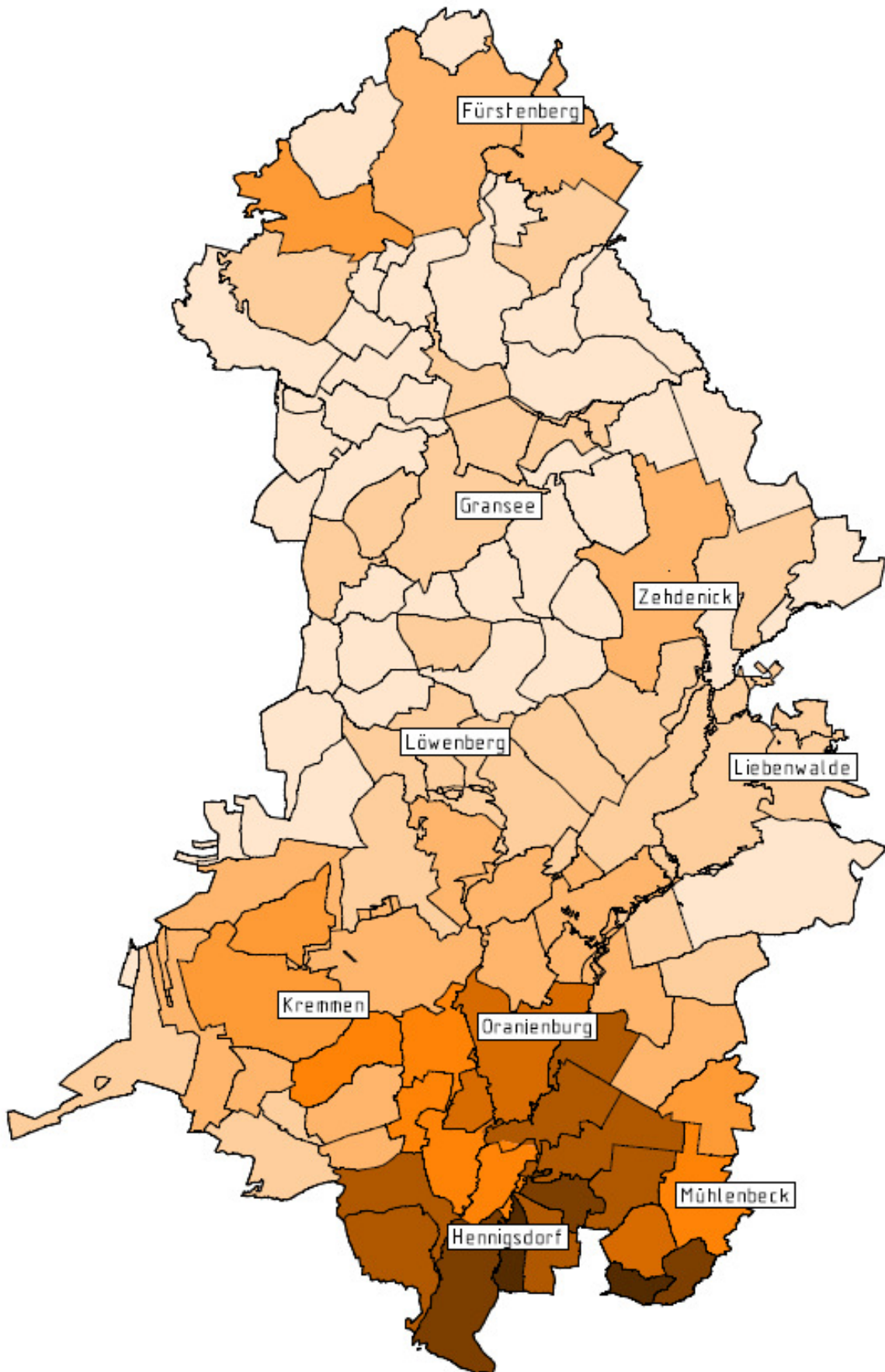
Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt wirken. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen die höchsten 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 Bodenrichtwerte 01.01.2012 wurden ab dem 05.03.2012 auch auf der Internetseite [www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm](http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm) veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 06.02.2012

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



**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.

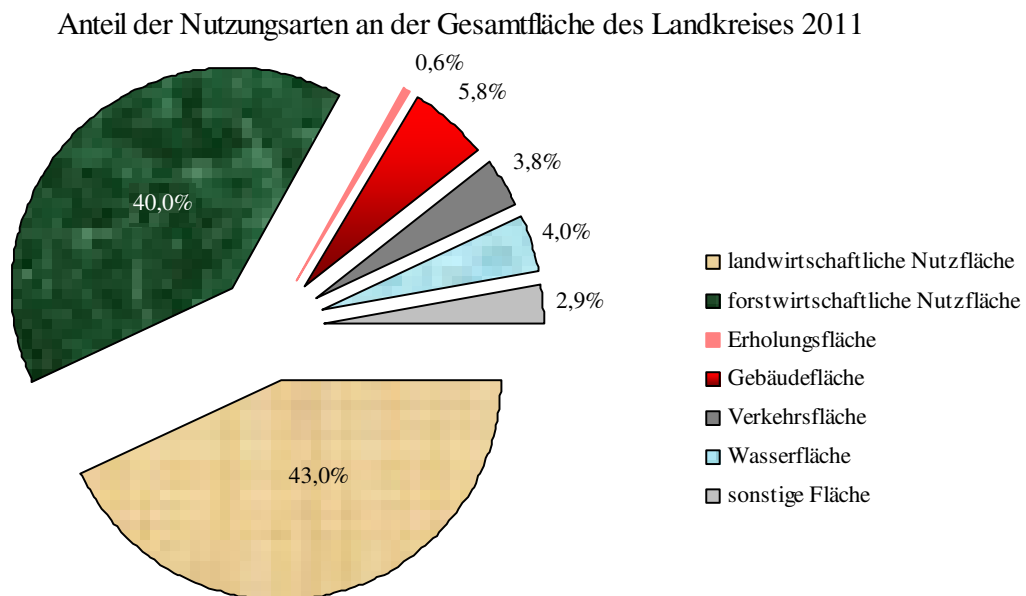
Wenn zu einzelnen Themenfeldern keine Auswertungen im Grundstücksmarktbericht zu finden sind, besteht jederzeit die Möglichkeit, einen aufgabenbezogenen Auswerteantrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder aber landkreisübergreifend an die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses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

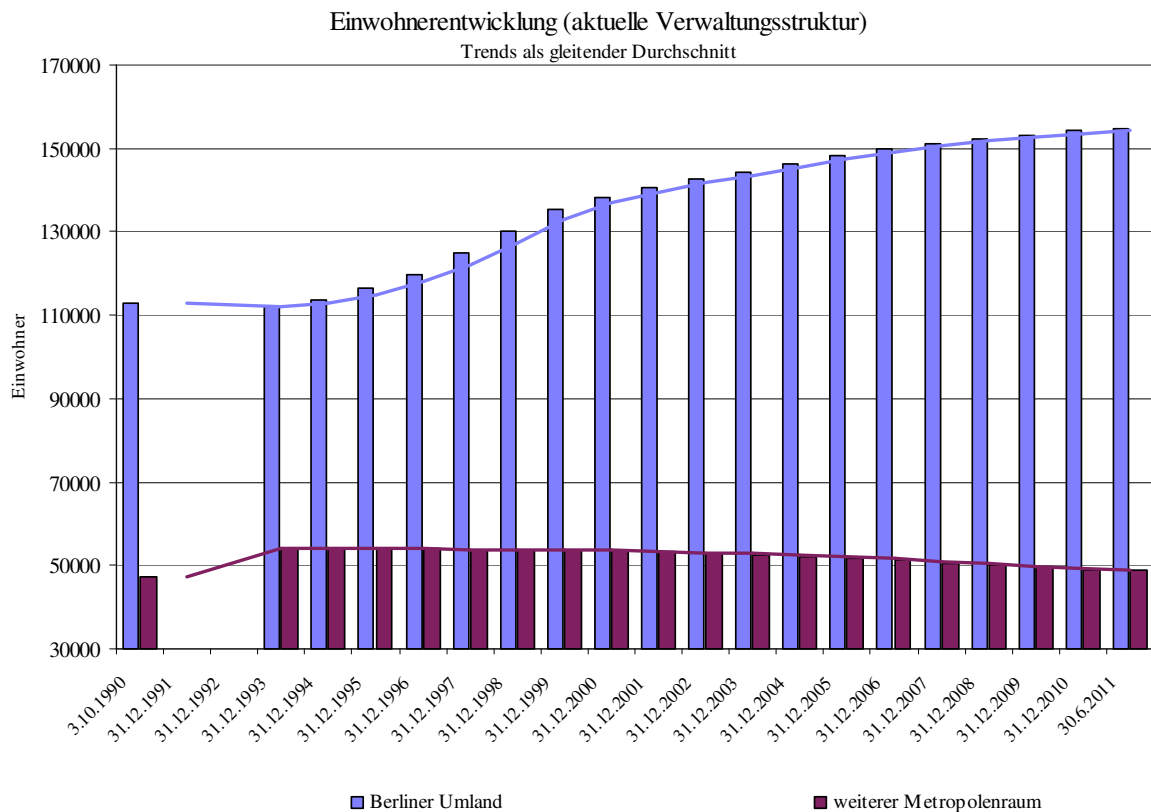
Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.816 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 203.299 Einwohnern des Landkreises sind 76 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört 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 zum ersten Halbjahr 2011 ist die Einwohnerzahl im Kreis im Vergleich zum Vorjahr erneut gering angestiegen.

Die Entwicklung im weiteren Metropolitanraum ist seit Jahren leicht rückläufig, wird aber durch die anwachsende Bevölkerungszahl im Berliner Umland ausgeglichen.



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 Neuen- dorf, Birkenwerder, Leegebruch, Kremmen, Löwenberger Land, Lie- benwalde
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 Verkehrsanbindungen. 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 Ortsumgehung 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



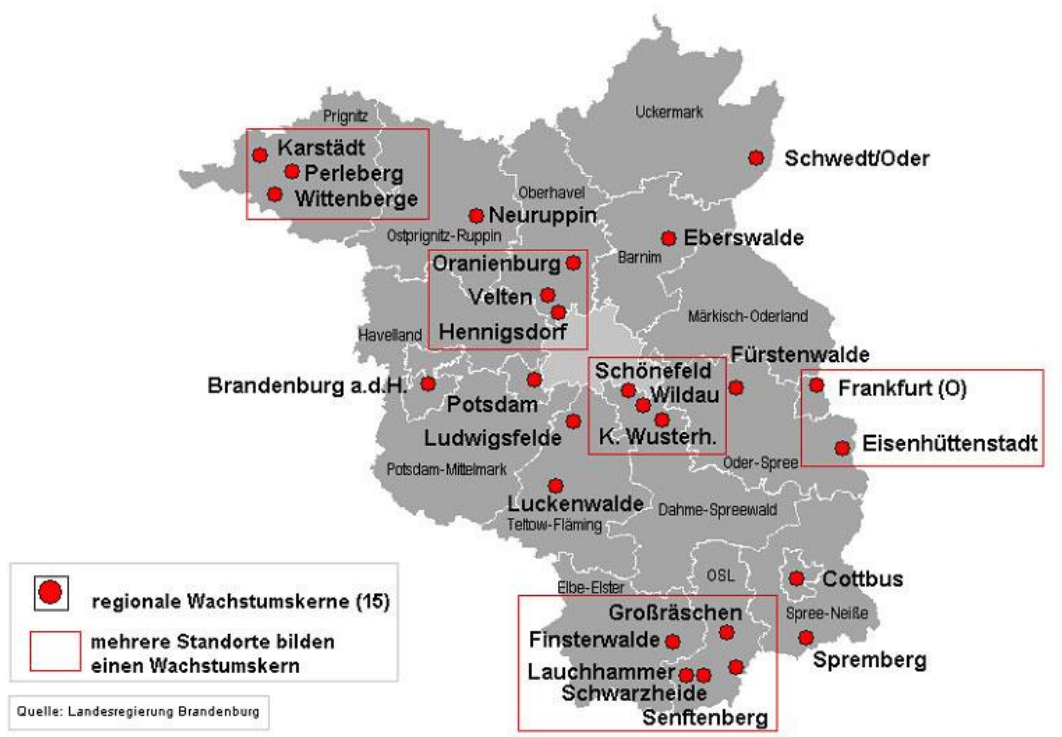
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

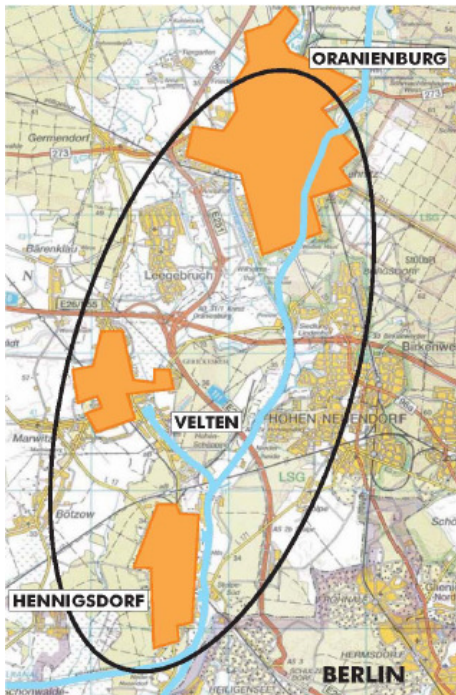
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen/-Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu 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.

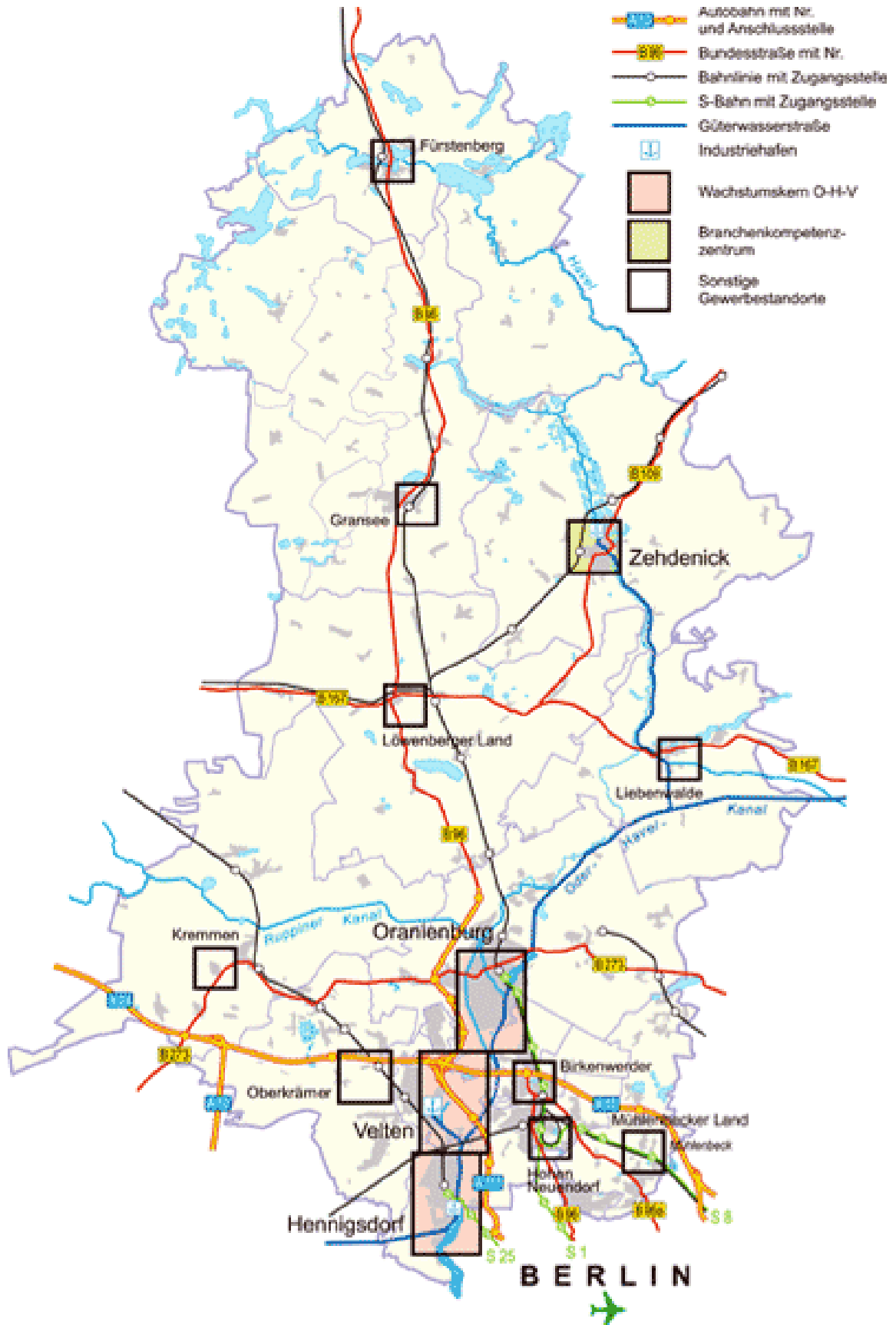


Der Regionale Wachstumskern (RWK) Oranienburg - Hennigsdorf - Velten legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Zu den Branchenschwerpunkten des Gebietes mit ca. 6.100 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- Vehlefanz- 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.



Quelle: WInTO GmbH

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.

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

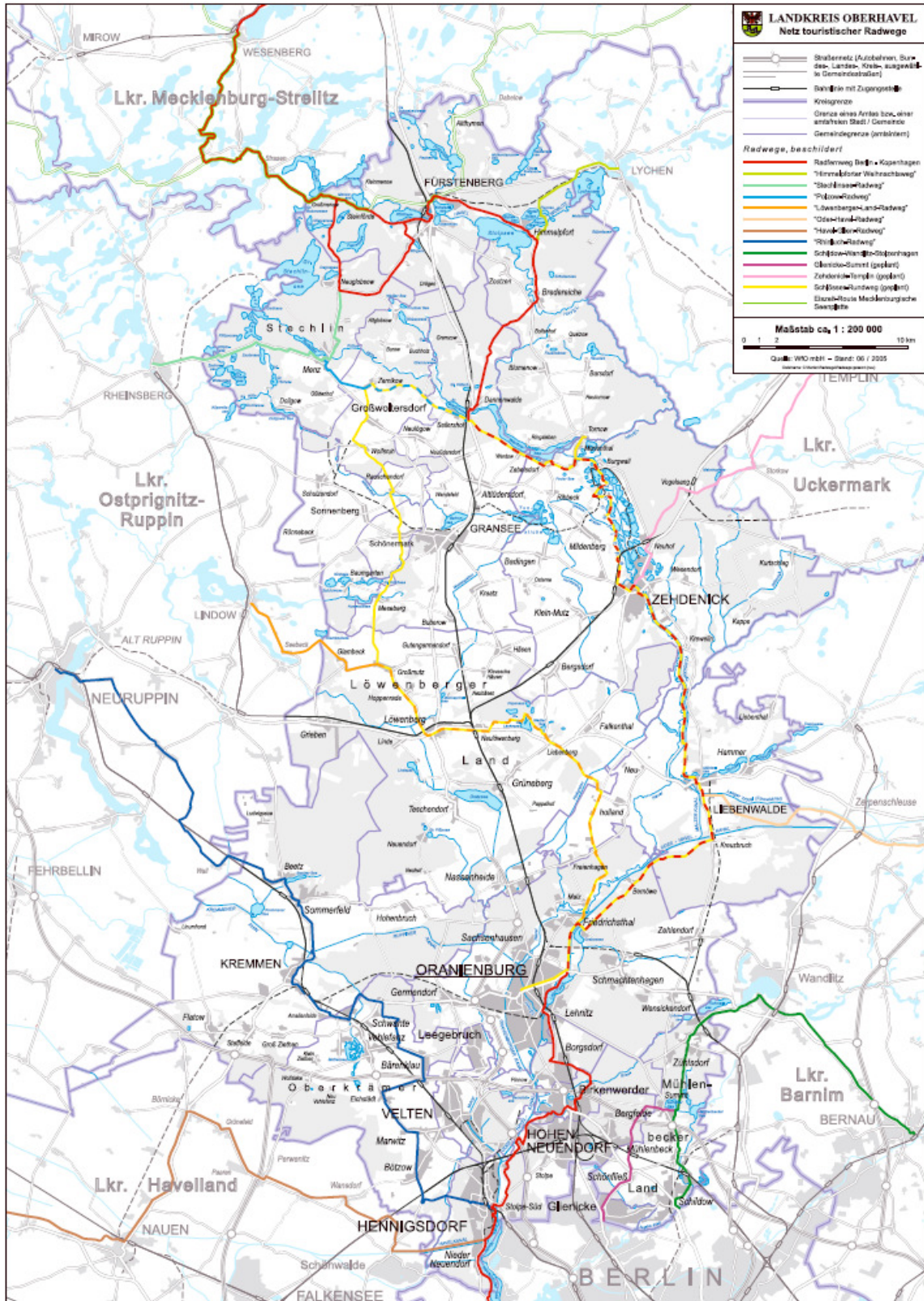
Die unterschiedlichen Facetten des Landkreises können bei einer ausgedehnten Radtour durch Felder und Wälder, an der Havel entlang des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen, vorbei an Schlössern und Landhäusern genossen werden. Der Weg führt von der Stadt Zehdenick mit einer sehenswerten historischen 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 Himmelpfort 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.

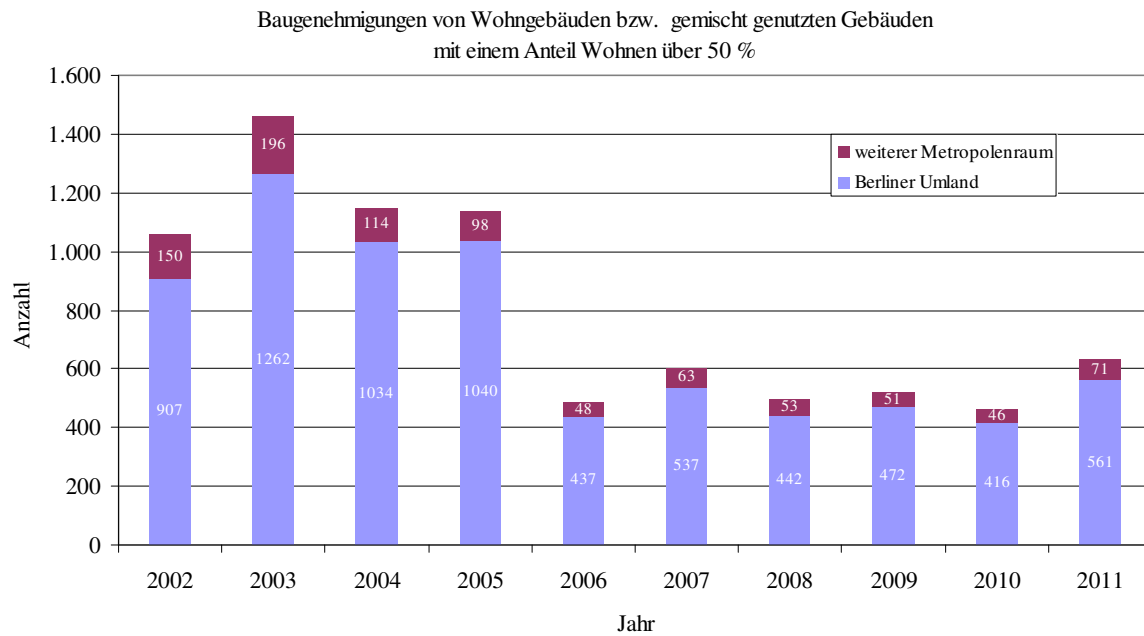
Alles in allem bietet der Landkreis, im Mittel 40 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt, viele Möglichkeiten, dem Großstadtleben zu entfliehen.

Grundstücksmarktbericht 2011  
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Quelle: WfO mbH

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 im Gegensatz zu anderen Landkreisen gleich bleibenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 6 und die immer noch rege, und im Berichtsjahr wieder angewachsene Bautätigkeit. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavels und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

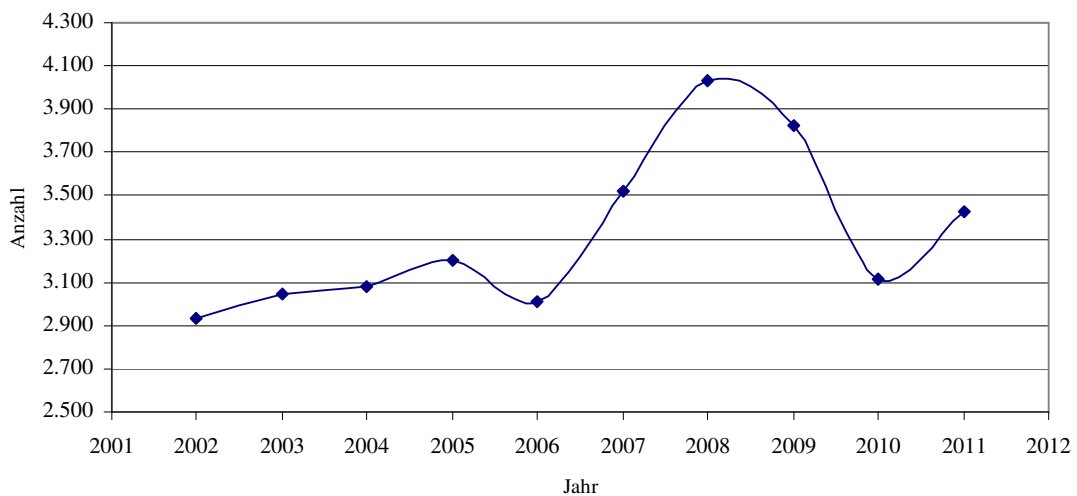


## 4. Übersicht über die Umsätze

### 4.1 Allgemeines

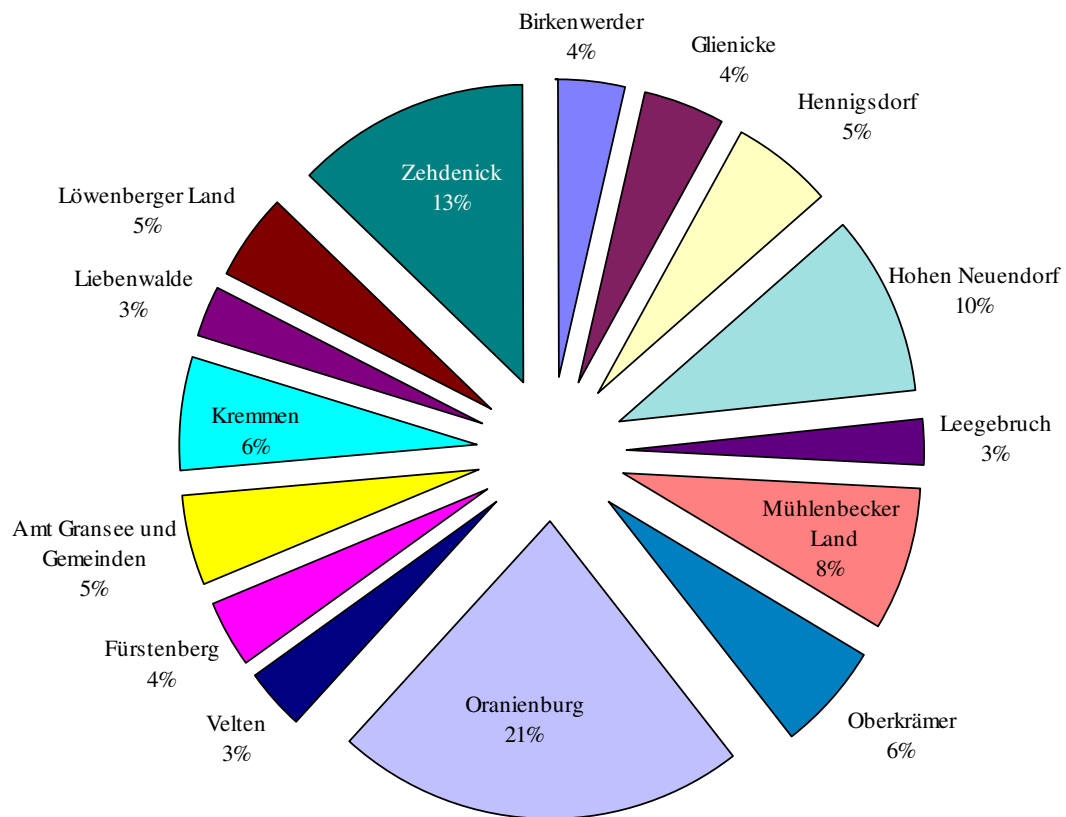
Im Jahr 2011 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2012 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.424 Kaufverträge ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen insgesamt zurückgegangen. Im Berichtsjahr wurde hingegen ein Anstieg registriert. Die abgeschlossenen Verträge werden unter den nachfolgenden Punkten beschrieben.

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



Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil von 65 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 22 % am Gesamtmarkt und Hohen Neuendorf mit 10 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden mit 13 % am Gesamtmarkt in Zehdenick die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Jeweils mit nur 3 bis 8 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen die anderen Städte und Gemeinden am Marktgeschehen teil. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt



In den Städten Oranienburg, Velten Kremen und Zehdenick konnte gegenüber dem Vorjahr ein erhöhtes Kaufvertragsaufkommen verzeichnet werden. In Zehdenick stieg die Anzahl der Kaufverträge auf fast das Zweieinhalbfache, verursacht durch einen sehr großen Anstieg bei den Kauffällen landwirtschaftlicher Grundstücke. In Kremen und Oranienburg wurden 28 bzw. 25 % mehr Kaufverträge abgeschlossen.

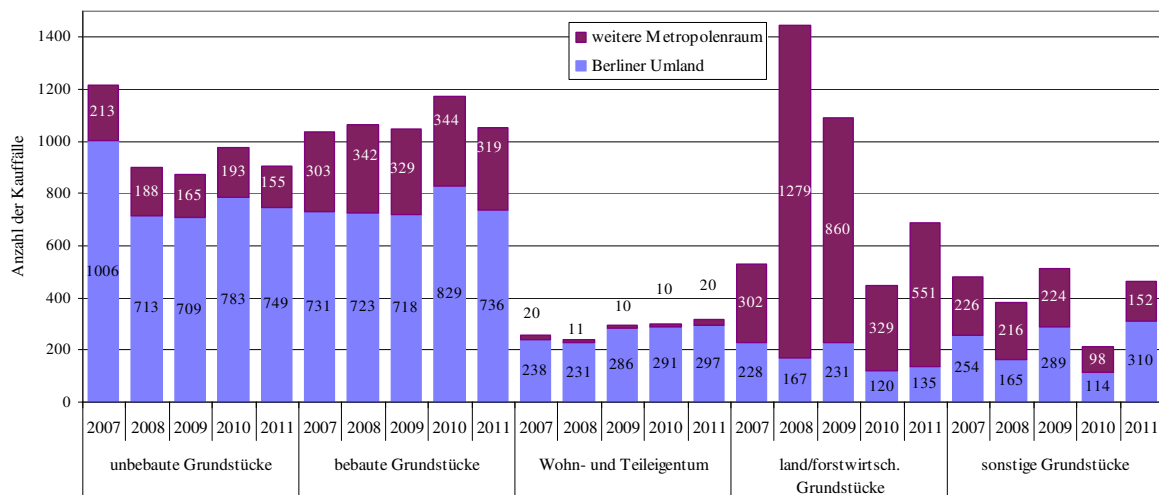
In den übrigen Gemeinden im Berliner Umland wurden je nach Gemeinde 2 bis 6% weniger Kaufverträge registriert. Im Amt Gransee und Gemeinden ist der Grundstücksmarkt um 18 % rückläufig, in Fürstenberg sind es 14 % und im Löwenberger Land 11 % Rückgang.

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.

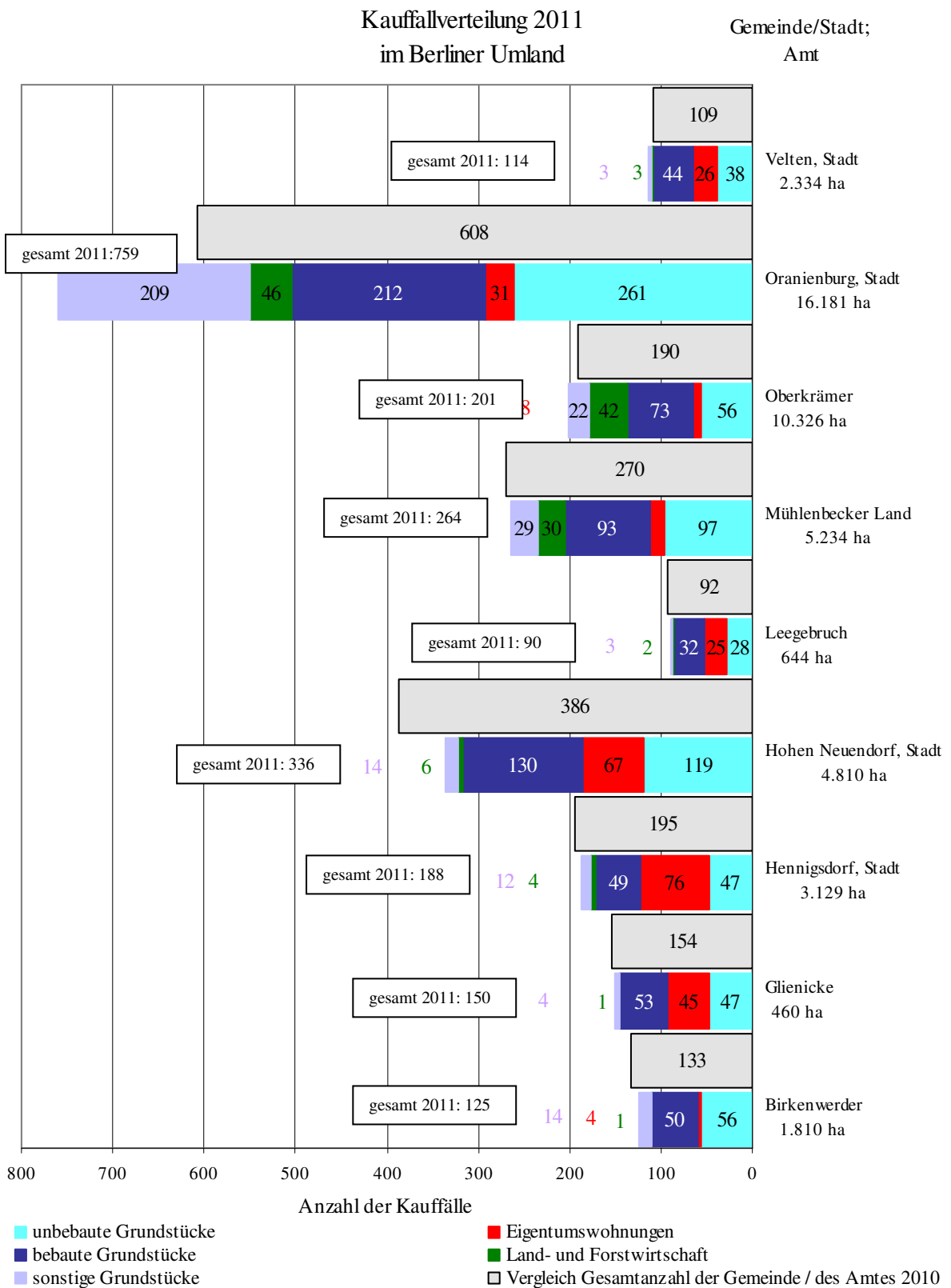
Der in den Vorjahren beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat sich im Berichtszeitraum wieder bestätigt. Jedoch bewegen sich hier die Verkaufszahlen gemessen am Gesamtaufkommen der Grundstücksverkäufe nach wie vor auf sehr geringem Niveau. Kaufhandlungen finden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



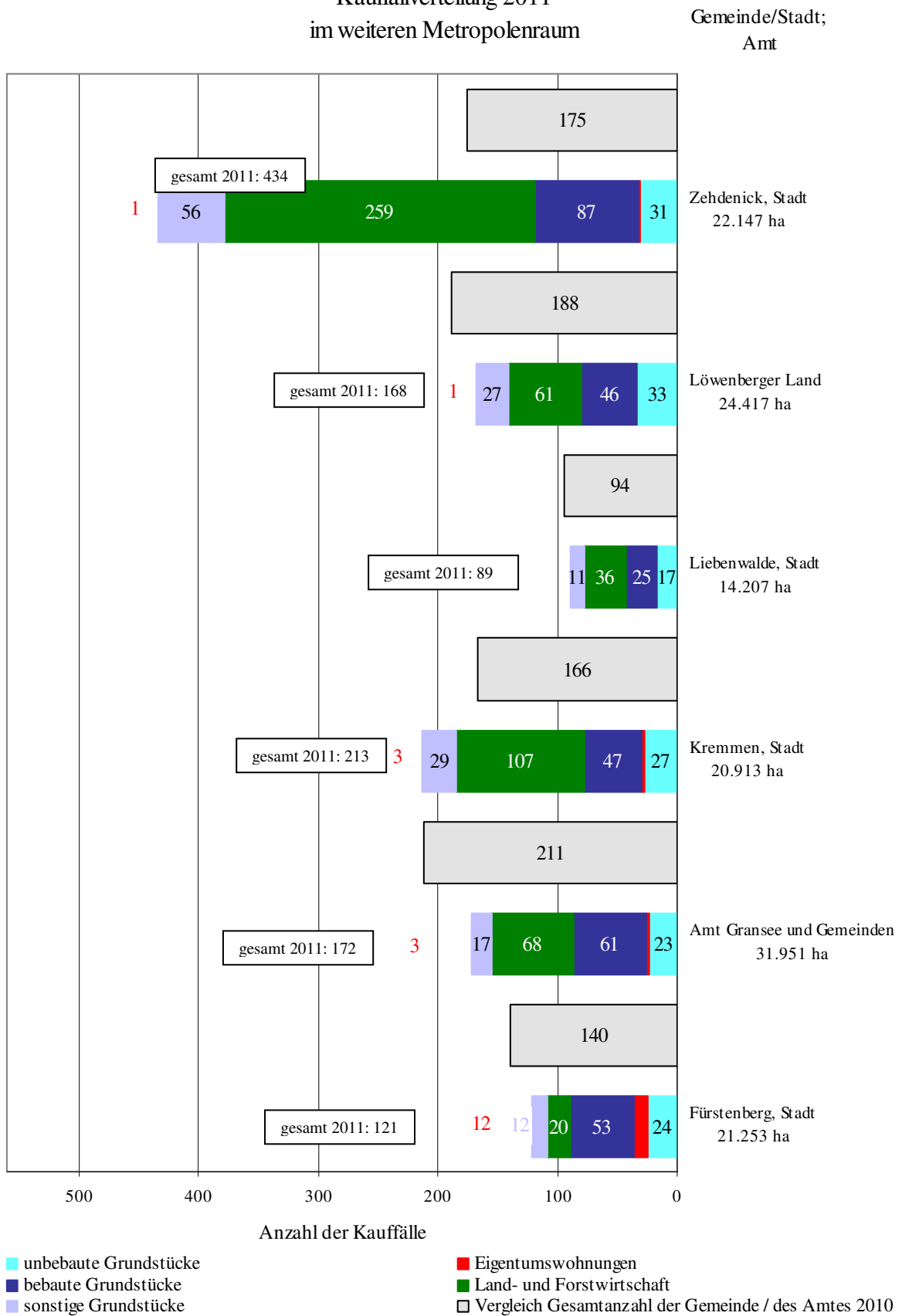
Grundstücksmarktbericht 2011  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



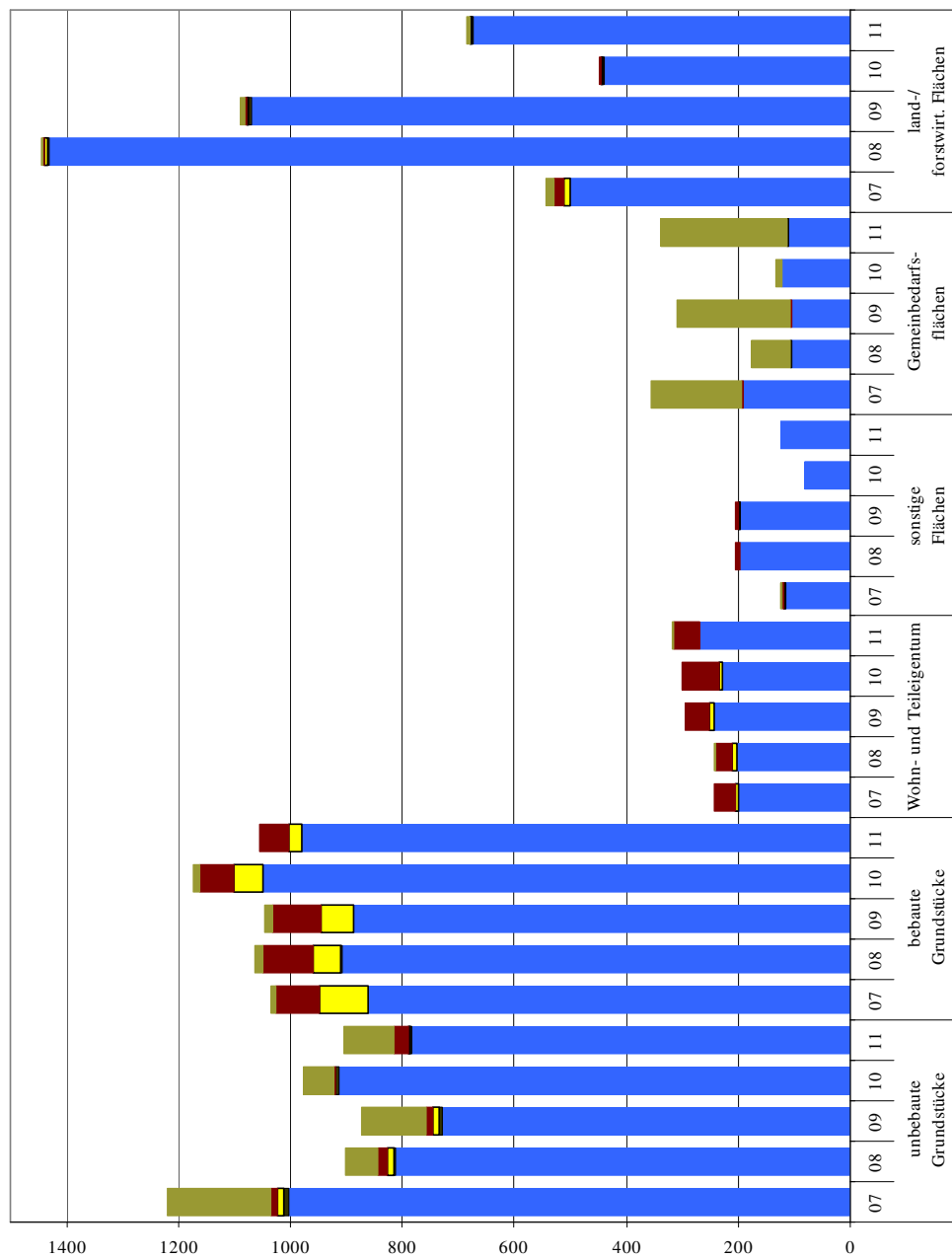
Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFIBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 28 zu erkennen.



Kauffällverteilung 2011  
 im weiteren Metropolitanraum



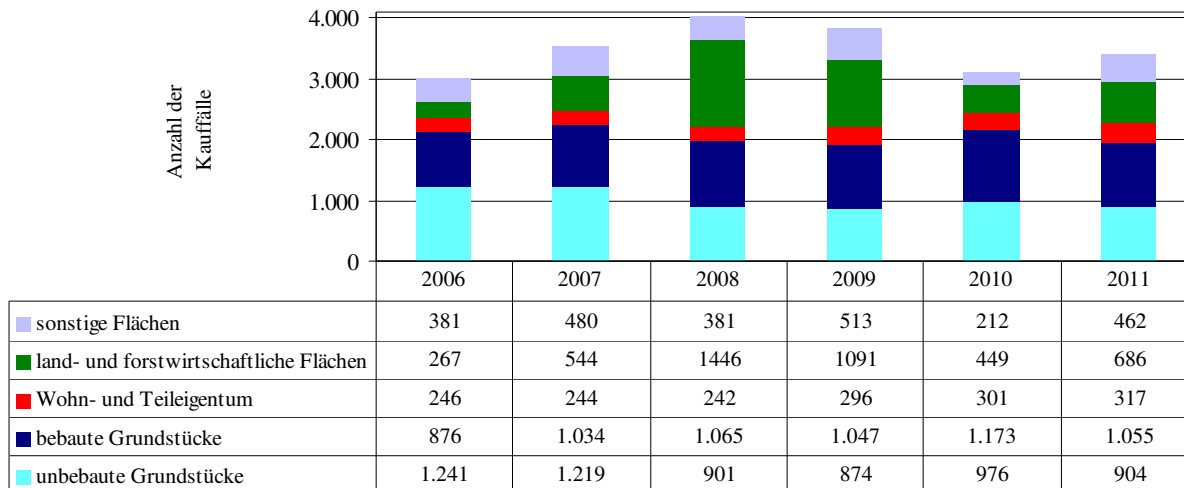
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2007 - 2011



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftl. Flächen				
	07	08	09	10	11	07	08	09	10	11	07	08	09	10	11	07	08	09	10	11	07	08	09	10	11	07	08	09	10	11
sonstiges	18	58	11	54	90	7	16	16	12	1	1	1	1	1	1	5	2	0	0	0	16	67	20	10	22	15	3	9	1	6
Zwangsversteigerung	12	17	12	2	26	78	90	85	61	51	38	29	44	68	46	1	7	6	0	1	1	1	1	1	0	2	18	4	5	4
Auseinandersetzung	11	10	13	2	3	88	50	58	52	23	7	10	9	4	2	2	1	2	0	0	0	0	0	0	0	11	6	3	1	2
Tausch	8	4	5	5	2	0	2	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	1	0	3	6	4
Kauf	10	81	72	91	78	86	90	88	10	97	19	20	24	22	26	11	19	19	80	12	19	10	10	12	11	50	14	10	43	67

## 4.2 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

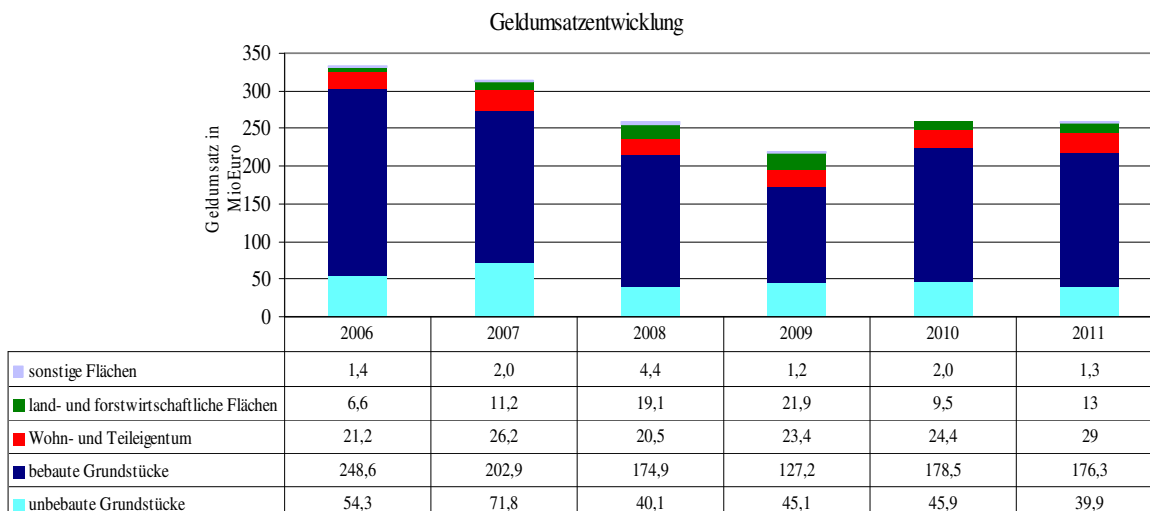


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist ab dem Jahr 2009 ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2011 konnte erstmals wieder ein Anstieg der Gesamtkauffallzahlen um ca. 10 % registriert werden.

Während die **Kauffallzahl bebauter und unbebauter Baugrundstücke um 10 bzw. 7 % rückläufig** war, nahm die Anzahl der Kaufverträge der anderen Grundstücksarten gegenüber dem Vorjahr zu. Während Kauffälle zu **Wohn- und Teileigentum** zu **5 % mehr** abgeschlossen wurden, stieg die Anzahl der Kaufverträge zu land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken um 53 % gegenüber dem Vorjahr. Die Anzahl der Verträge über **sonstige Flächen** wuchs sogar auf **mehr als das Doppelte** an.

Nachdem im Jahr 2010 das Verkaufsverhalten eines der größten Marktteilnehmer des Teilmarktes land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, der BVVG, eher verhalten gewesen war, wurden im Berichtszeitraum hier wieder umfangreiche Transaktionen registriert.

### 4.3 Geldumsatz



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich im Jahr 2010 erstmals mit einem Anstieg von deutlichen 19 % wieder um und konnte auch im Jahr 2011 beibehalten werden. Jedoch haben sich die Anteile der einzelnen Teilmärkte am Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr verschoben.

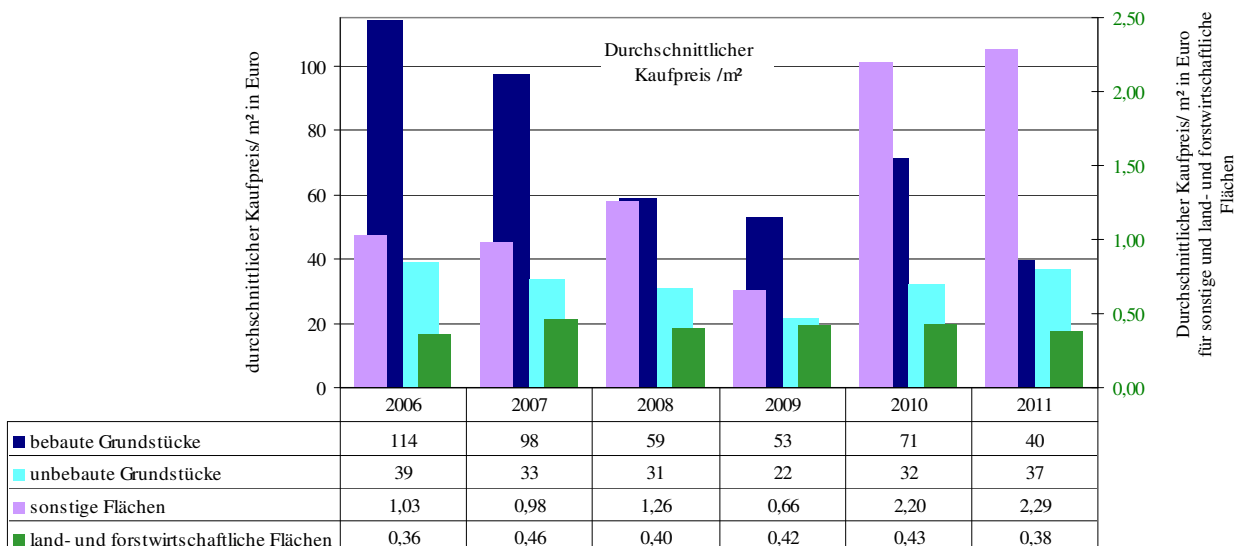
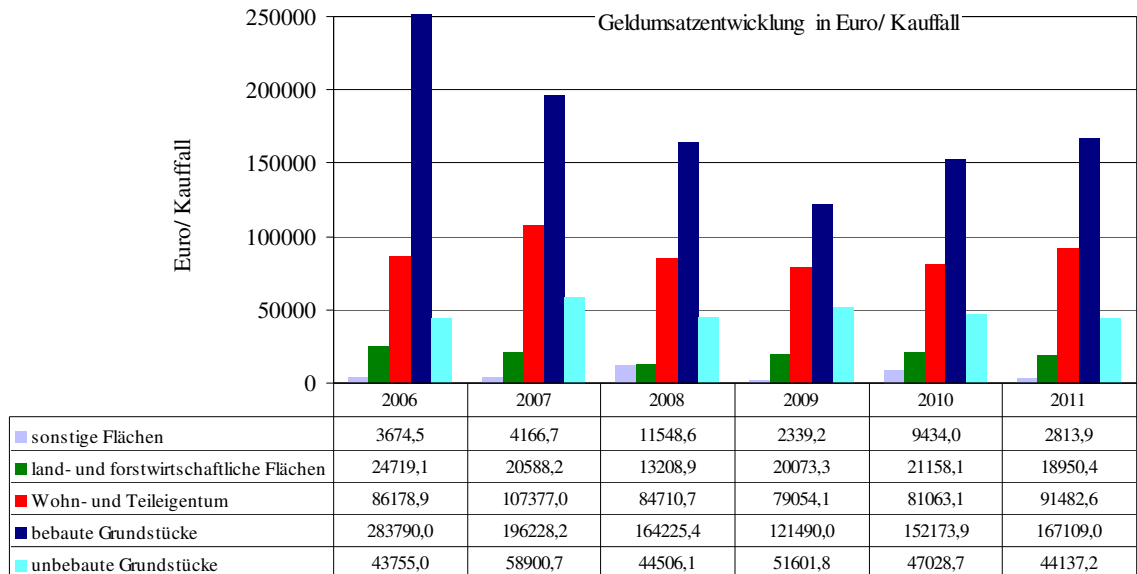
Der Rückgang der Kauffallzahlen unbebauter und bebauter Baugrundstücke brachte auch einen Rückgang des Geldumsatzes dieser Grundstücksteilmärkte mit sich. Gleichzeitig sank auch der durchschnittlich erzielte Kaufpreis pro Quadratmeter mit **40 Euro/ m<sup>2</sup> bei bebauten Grundstücken** auf fast die Hälfte des Vorjahres, während der **durchschnittlich gezahlte Kaufpreis bei unbebauten Baugrundstücken um 16 %** auf durchschnittlich 37 Euro/ m<sup>2</sup> **stieg**. Dieser Anstieg ist über den gesamten Landkreis verteilt zu verzeichnen gewesen (vgl. Grafik auf der Folgeseite).

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke war in den letzten Jahren am stärksten vom Umsatzrückgang betroffen, konnte jedoch **gegenüber 2009 um 40 % zulegen** und ist damit auch der umsatzstärkste Teilmarkt.

Eine steigende Entwicklung, wenn auch auf geringerem Niveau ist bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** zu beobachten gewesen. Hier **stieg der Geldumsatz** seit 2009 jährlich an. Durchschnittlich wurden in 2011 pro Kauffall hier 91.500 Euro, 3 % mehr als im Vorjahr, gezahlt.

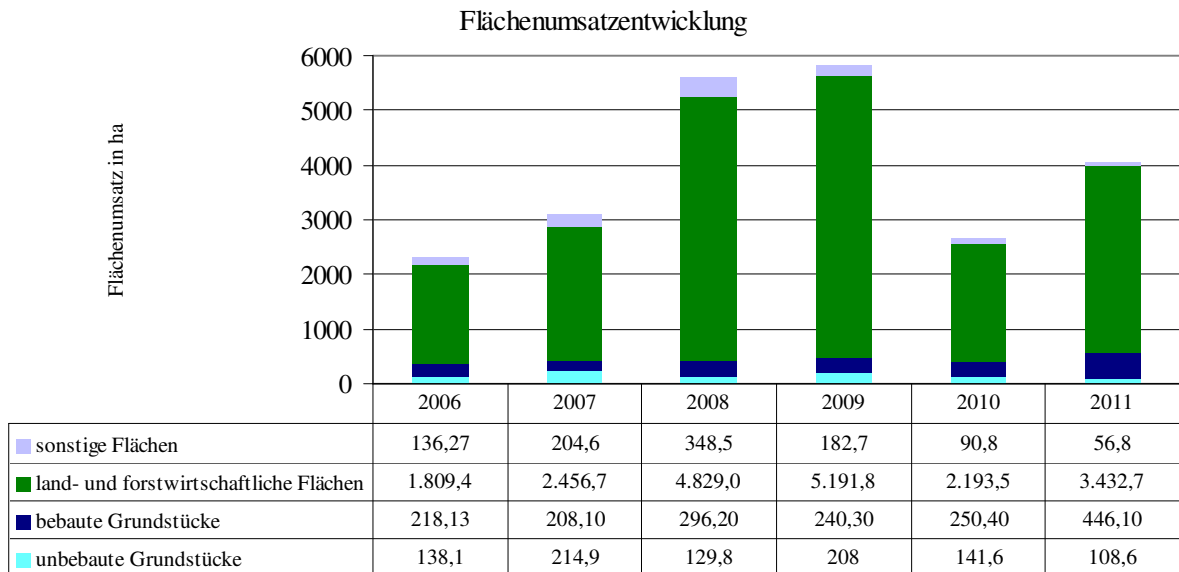
Der Geldumsatz des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke, der im vergangenen Jahr aufgrund der geringeren veräußerten Flächen auf unter die Hälfte (43 %) eingebrochen war, stieg auch im Berichtszeitraum nicht wesentlich. Der pro Kauffall erzielte Kaufpreis sank gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 %, verursacht durch die pro Kauffall geringere veräußerte Fläche.

Die sonstigen Flächen haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, die Umsatzsteigerung dieses Teilmarktes im letzten Jahr konnte nicht weiter gehalten werden. Der Geldumsatz ging fast auf den Wert des Jahres 2009 zurück.



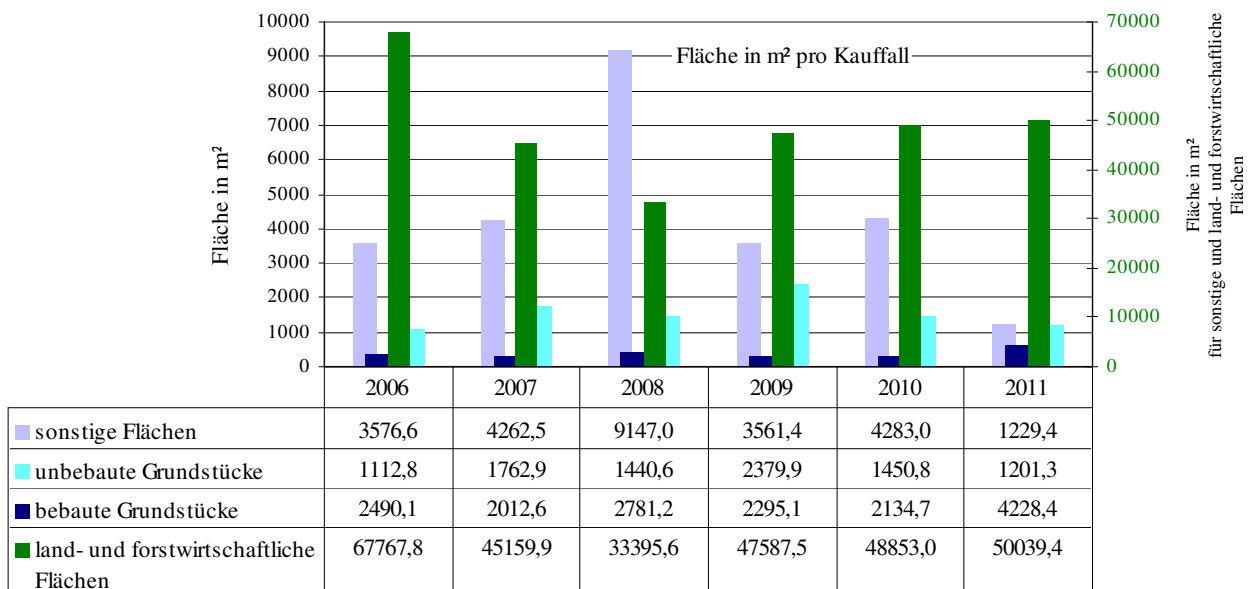
#### 4.4 Flächenumsatz

Nachdem seit 2006 der Umsatz **landwirtschaftlicher Flächen** stetig anstieg, war hier in 2010 ein großer Rückgang auf unter die Hälfte des Vorjahres zu verzeichnen. In 2011 stieg der Flächenumsatz dieses Teilmarktes um 57 %, hauptsächlich dadurch, dass die BVVG wieder Flächen in großem Umfang veräußert hat.



In 2011 wurden im Durchschnitt größere bebaute Grundstücke veräußert als im Jahr 2010. Unbebaute Grundstücke waren im Schnitt ca. 17 % kleiner als noch im Vorjahr. Durchschnittlich wurden pro Kauffall 1.200 Quadratmeter veräußert.

Insbesondere die pro Kauffall veräußerten Flächen sonstiger Grundstücke sind mit durchschnittlich 1.240 Quadratmeter wesentlich geringer geworden als im Vorjahr (4.300 Quadratmeter). Aus diesem Grunde ist der Gesamtflächenumsatz sonstiger Flächen auf ca. 63 % des Vorjahres gesunken.





## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Im Jahr 2011 ist die Gesamtkauffallanzahl unbebauter Baugrundstücke gegenüber dem Vorjahr wieder um **13 Prozent auf 904 Kauffälle gesunken**. Den seit Jahren größten Anteil haben die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke ist auch in 2011 weiter auf ca. 94 % gestiegen.

**Unbebaute Wohngrundstücke** wurden im Jahr 2011 mit einer durchschnittlichen Fläche von 940 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup>, in dörflichen Lagen Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m<sup>2</sup> üblich.

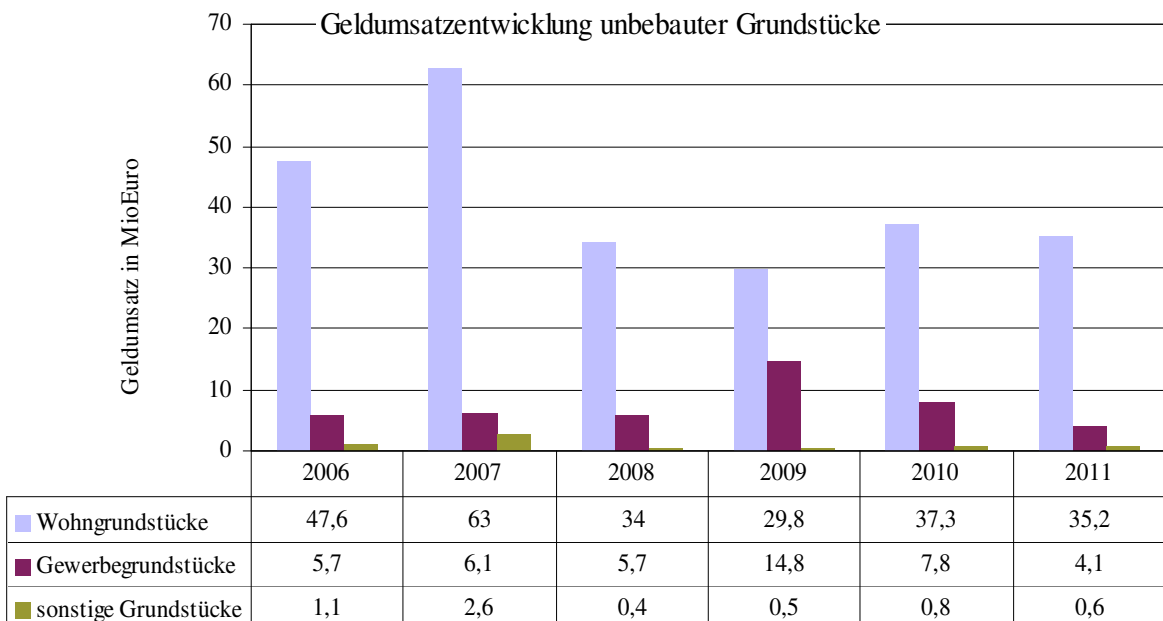
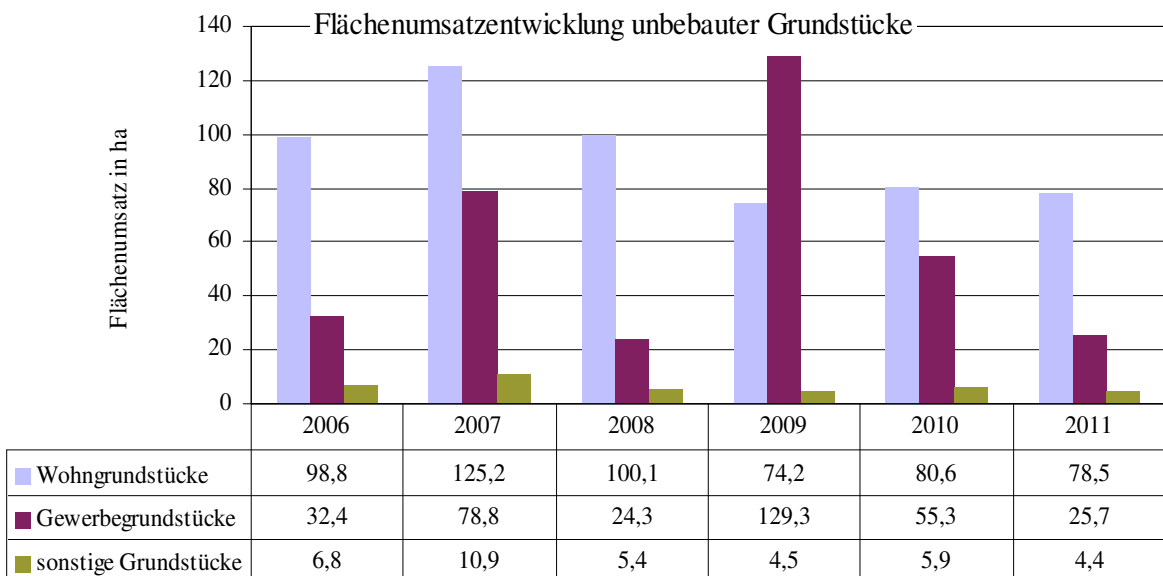
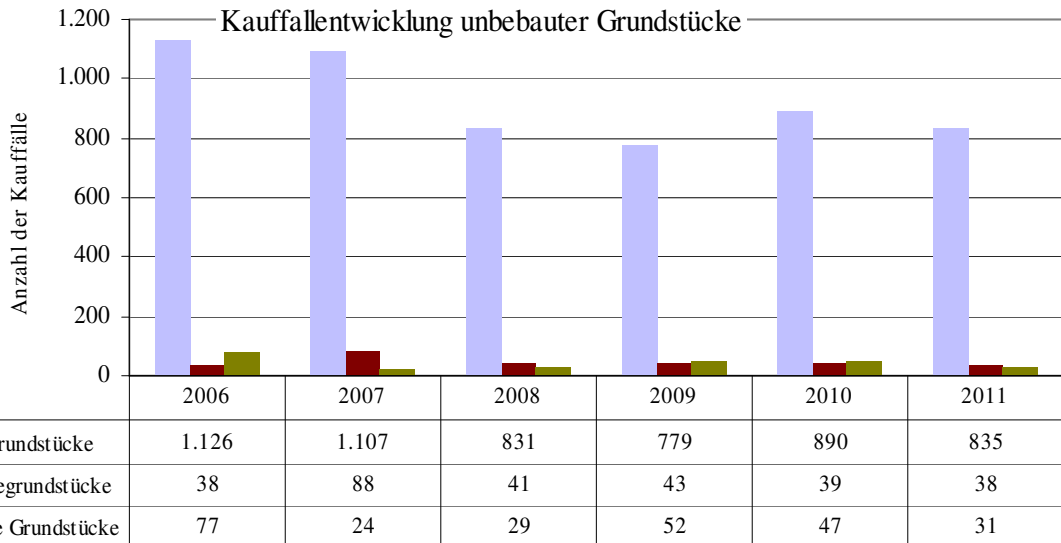
Bis 2007 wurden jährlich schwankende durchschnittliche Quadratmeterpreise unbebauter Baugrundstücke in sehr geringer Schwankungsbreite um 50 Euro registriert. Danach lagen die Durchschnittspreise unter 40 Euro pro Quadratmeter. Seit 2009 wurden durchschnittliche Kaufpreise über 40 Euro pro Quadratmeter erzielt, im Jahr 2011 gab es mit durchschnittlich 45 Euro pro Quadratmeter kaum Abweichungen zum Vorjahr. Diese in den vergangenen Jahren beobachteten 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 2011, ebenfalls ähnlich dem Vorjahr, im Durchschnitt 42.156 Euro ausgegeben.

Sehr gering ist die **Anzahl der veräußerten unbebauten Gewerbegrundstücke**. Ihre Anzahl von 38 Stück macht, unverändert zu 2010, nur ca. 4 % des Marktes unbebauter Grundstücke aus. Nachdem sich bereits im Vorjahr die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall mehr als **halbiert** hat, ist diese im Jahr 2011 weiter auf wiederum 48 % der durchschnittlich veräußerten Fläche des Vorjahres, nämlich 6.763 m<sup>2</sup> abgesunken. Dabei ist der durchschnittlich erzielte Kaufpreis **auf aktuell 16 Euro/ m<sup>2</sup> 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.

Für Gewerbegrundstücke wurden ca. **36 % der Kaufpreise für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 30 %).

Der Rest der Kauffälle (31 Objekte) bezieht sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt ist mit **3 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** von untergeordneter Bedeutung und gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen.

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

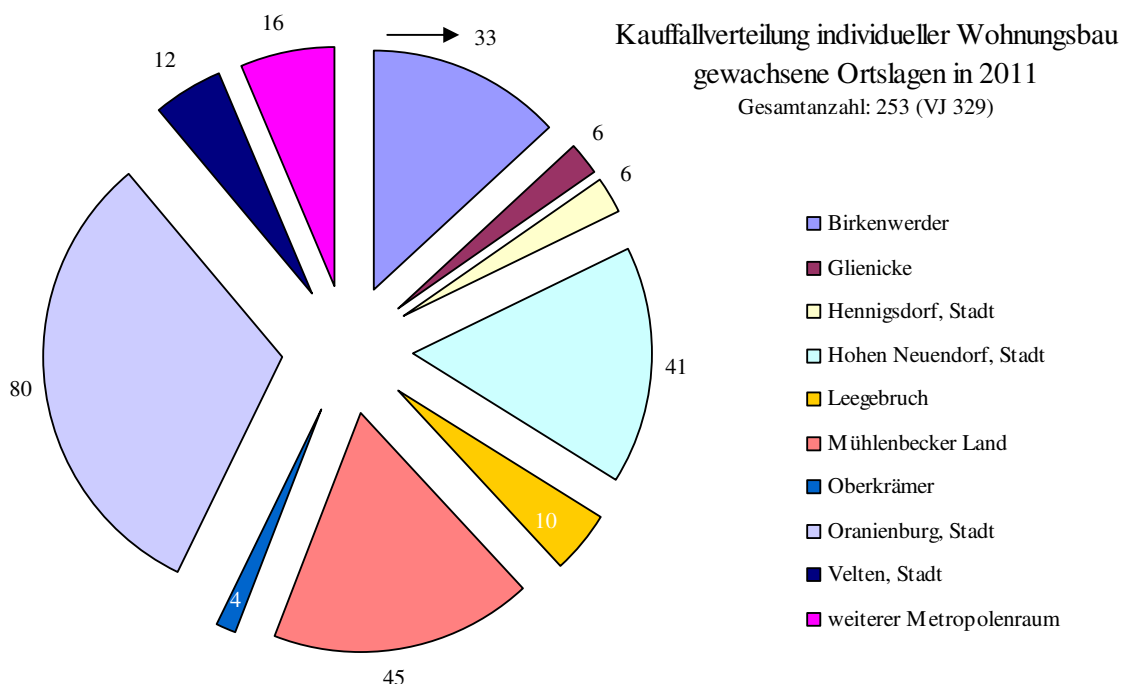


## 5.2 Individueller Wohnungsbau

In 2011 ist die Anzahl der unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau wieder deutlich um 19 % zurückgegangen. Dieser Rückgang bezog sich vorrangig auf die gewachsenen Wohnlagen. Hier wurden jedoch noch mehr Grundstücke als im Jahr 2009 veräußert. Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 79 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken in gewachsenen Ortslagen und zahlenmäßig die Meisten fanden wie bereits im Vorjahr in Oranienburg, Hohen Neuendorf, Birkenwerder und dem Mühlenbecker Land statt.

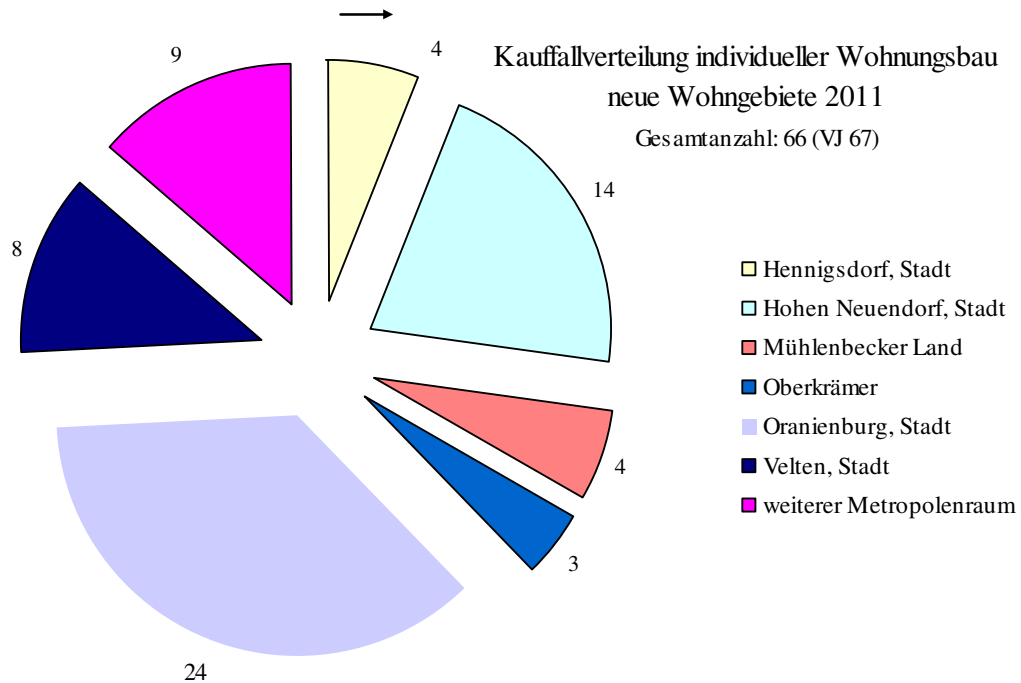
2/3 aller Verkäufe des Jahres 2011 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 620 m<sup>2</sup> und 1.130 m<sup>2</sup> auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **850 m<sup>2</sup>**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. vereinzelt ebenso Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2011 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

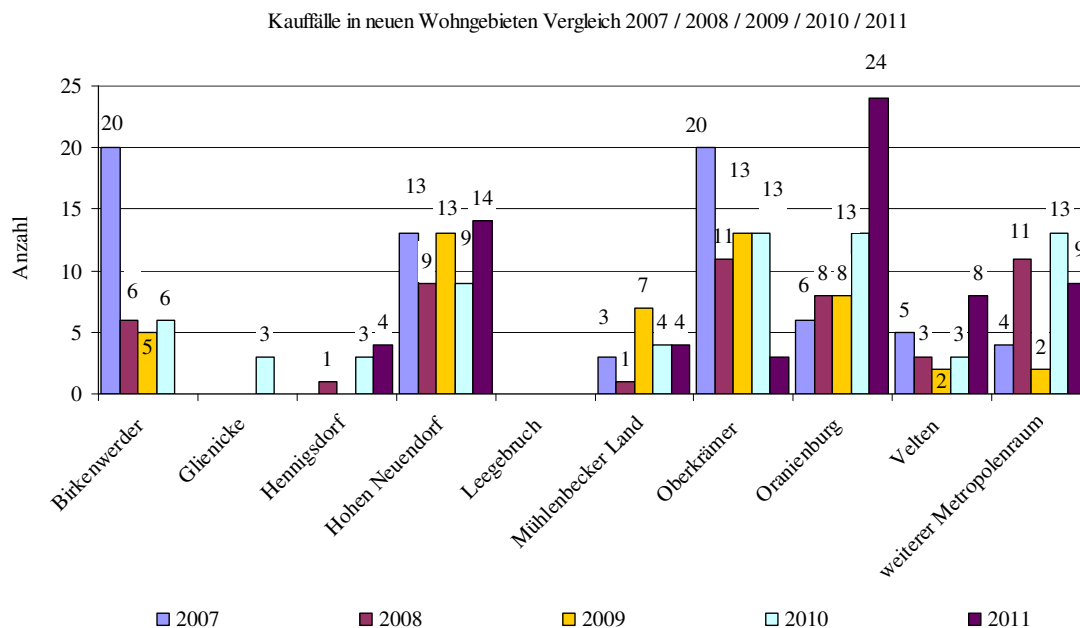


An den Kauffallanzahlen, die die Basis der beiden Grafiken oben bzw. auf der folgenden Seite waren, ist zu sehen, dass zwar der Anteil der Kauffälle in neuen Wohngebieten am Gesamtumsatz der Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus gegenüber dem Vorjahr auf 21 % gestiegen ist, die Kauffallanzahl unbebauter Grundstücke in neuen Wohngebieten hat sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert. Lediglich der Rückgang der Kauffallzahlen in gewachsenen Wohnlagen auf 77 % führte zur Verschiebung des Verhältnisses.

2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 500 m<sup>2</sup> und 725 m<sup>2</sup>, durchschnittlich bei **593 m<sup>2</sup>** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen ab 175 m<sup>2</sup> (bei Reihenhausbebauung) sowie größere Grundstücke möglich.



Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in den einzelnen Gemeinden, welche vom Vermarktungsstand abhängig ist, sichtbar. Daneben wird ihre geringe Anzahl und der Rückgang in den letzten Jahren deutlich. Auch heute noch werden, hauptsächlich in den Gemeinden Oranienburg und Hohen Neuendorf, Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.



### 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. Der weitere Metropolenraum wurde aufgrund der sehr geringen Anzahl in den einzelnen Amtsbereichen des Raumes zusammengefasst ausgewertet.

Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

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

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	570 – 1.010	45.900 – 100.000	65 – 100
	Ø 805	Ø 65.700	Ø 80
Glienicke	620 – 1.125	82.700 – 130.000	90 – 155
	Ø 865	Ø 99.300	Ø 115
Hennigsdorf, Stadt	815 – 1.535	110.000 – 148.035	100 – 145
	Ø 1.085	Ø 125.200	Ø 115
Hohen Neuendorf, Stadt	600 – 1.055	36.000 – 94.000	56 – 100
	Ø 855	Ø 63.400	Ø 75
Leegebruch	600 – 1.130	21.375 – 35.000	28 - 48
	Ø 880	Ø 32.000	Ø 38
Mühlenbecker Land	695 – 1.200	25.000 – 87.000	30 – 100
	Ø 915	Ø 57.100	Ø 60
Oberkrämer	610 – 1.120	31.010 – 48.000	Ø 50
	Ø 905	Ø 47.700	
Oranienburg, Stadt	600 – 990	24.640 – 47.000	30 - 70
	Ø 785	Ø 36.300	Ø 45
Velten, Stadt	730 – 1.235	25.950 – 49.800	20 - 40
	Ø 1.130	Ø 39.000	Ø 35
weiterer Metropolenraum	620 – 1.240	10.000 – 50.000	10 - 35
	Ø 1.010	Ø 30.900	Ø 25

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.

Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Hauptsächlich in Oranienburg wurden in 2011 weiterhin Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

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

Stadt/Gemeinde, Amt	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Preise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	--	--	--
Glienicke	--	--	--
Hennigsdorf, Stadt	Ø 180	Ø 16.600	Ø 93
Hohen Neuendorf, Stadt	455 - 550	59.535 – 72.690	Ø 105
	Ø 530	Ø 70.200	
Leegebruch	--	--	--
Mühlenbecker Land	605 – 745	60.705 – 68.500	86 – 88
	Ø 705	Ø 65.700	Ø 87
Oberkrämer	Ø 675	Ø 41.700	Ø 65
Oranienburg, Stadt	535 – 725	36.070 – 53.950	60 - 85
	Ø 635	Ø 44.700	Ø 70
Velten, Stadt	505 - 575	35.535 - 38.080	60 - 70
	Ø 545	Ø 37.200	Ø 65
weiterer Metropolitanraum	570 – 735	16.500 – 24.305	18 - 45
	Ø 675	Ø 22.300	Ø 35

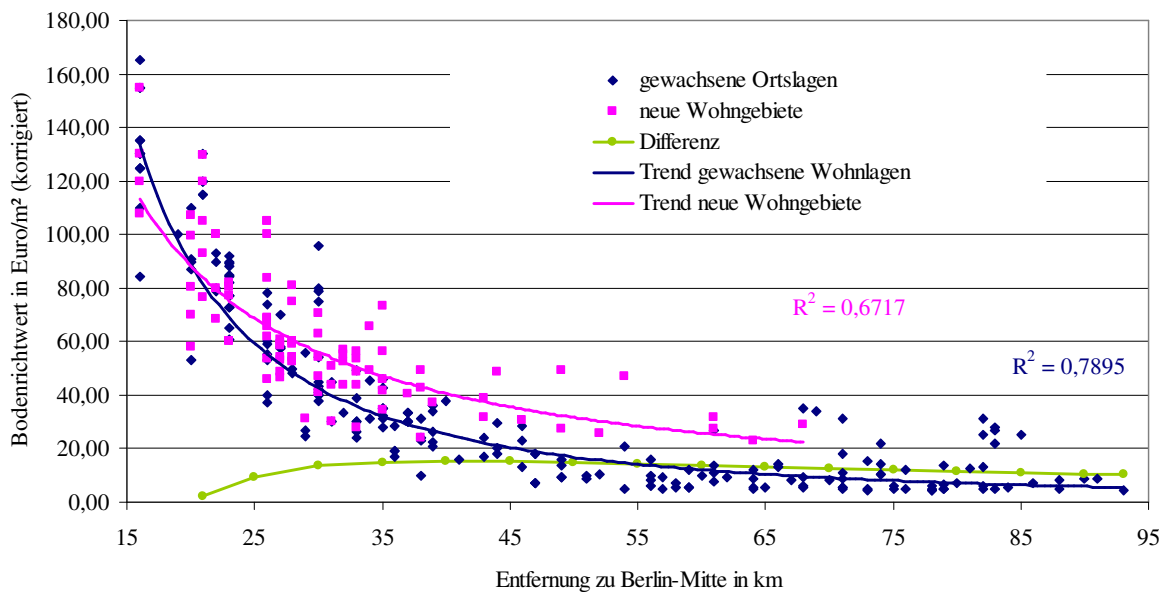
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

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

Die Untersuchung der Bodenwerte von Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen (flächenbereinigt- umgerechnet auf eine Fläche von 950 m<sup>2</sup>) 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 35 km bis auf eine Differenz von 15 Euro zu. Mit höheren Entfernungen bleiben die Differenzen relativ konstant.

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 kaum Unterschiede im Bodenwert erkennbar sind. Die Unterschiede sind jedoch in den **Berlinfernen Lagen** noch erkennbar. Sie haben sich aber gegenüber den beiden Vorjahren, wo noch durchschnittliche Differenzen von 20 Euro nachgewiesen wurden, weiter verringert.

Bodenwertniveau in Abhängigkeit von der Berlin-Entfernung



## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat in den Vorjahren 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. Diese **bisher geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 121 noch einmal verzeichnet.**

Aufgrund der bereits im Vorjahresberichtszeitraum geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue Indexreihen ermittelt und gleichzeitig auf das Basisjahr 2011 bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 01.01.2012 herangezogen.

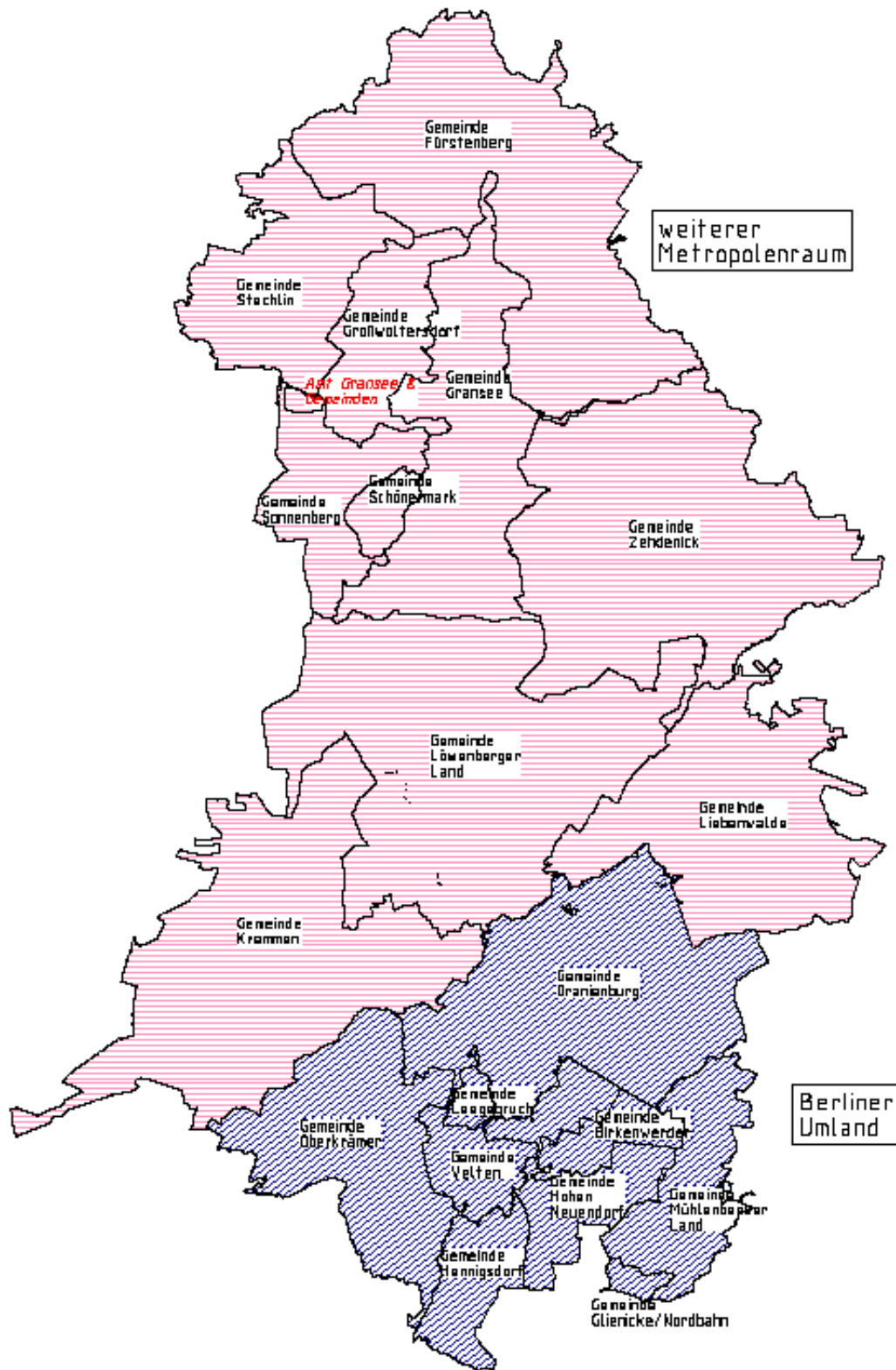
Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

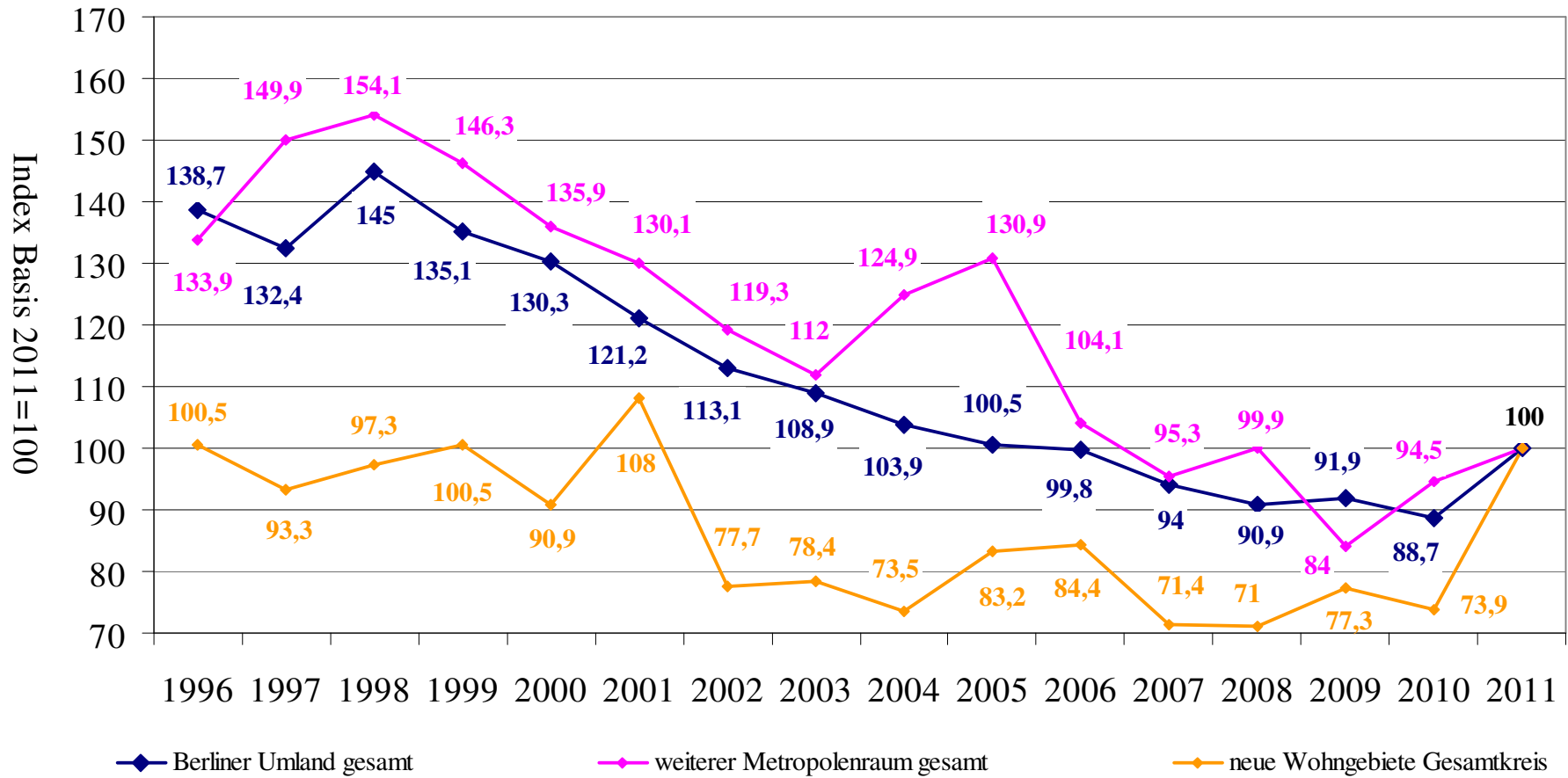
Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des Gesamtgebietes wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plan-Gebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet; keine besonderen und ungewöhnlichen Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	100 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung





## Indexreihen LK Oberhavel



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### 5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in gewachsenen Wohnlagen und in neuen Wohngebieten 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:

- Kauffälle bis 2011 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- 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

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Wenn signifikante Abweichungen gegenüber denen des Vorjahres festgestellt werden, sind diese entsprechend anzupassen. Aufgrund der für das Jahr 2011 zusätzlich vorliegenden Daten wurde festgestellt, dass beim Abschluss der Kaufverträge in neu erschlossenen Wohngebieten sowie in den ländlichen Bereichen des Berliner Umlandes bzw. des weiteren Metropolitanraumes die Fläche der zu veräußernden Grundstücke weiterhin berücksichtigt wurde.

In den städtischen Lagen konnte innerhalb des Untersuchungsbereiches zwischen 100 und 2000 m<sup>2</sup> keine Flächenabhängigkeit mehr nachgewiesen werden.

Aus dieser erheblichen Änderung im Marktverhalten wurden die Umrechnungskoeffizienten mit diesem Bericht neu gestaltet. Es wurden separate Umrechnungskoeffizienten für neue Wohngebiete und für ländliche Bereiche der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ermittelt.

Zu den **städtischen Bereichen**, in denen **zwischen 100 und 2000 m<sup>2</sup> keine Flächenabhängigkeit** nachgewiesen werden konnte, gehören die **folgenden Ortsteile** (entsprechen den Gemarkungen):

Bergfelde	Birkenwerder	Borgsdorf
Fürstenberg	Glienicke	Gransee
Hennigsdorf	Hohen Neuendorf	Kremmen
Lehnitz	Liebenwalde	Mühlenbeck
Oranienburg	Sachsenhausen	Schildow
Schönfließ	Stolpe Dorf	Stolpe Süd
Velten	Zehdenick	

Für das restliche Gebiet des Landkreises Oberhavel wurden die folgenden Flächenumrechnungskoeffizienten ermittelt:

Fläche in m <sup>2</sup>	ländliche Bereiche des Berliner Umlandes und des weiteren Metropolenraumes	neue Wohngebiete im gesamten Landkreis
100	1,24	
150	1,23	1,23
200	1,21	1,21
250	1,20	1,18
300	1,18	1,16
350	1,17	1,13
400	1,15	1,11
450	1,14	1,08
500	1,12	1,05
550	1,11	1,03
<b>600</b>	1,09	<b>1,00</b>
650	1,08	0,97
700	1,06	0,95
750	1,05	0,92
800	1,03	0,89
850	1,02	0,86
<b>900</b>	<b>1,00</b>	0,84
950	0,98	0,81
1000	0,97	0,75
1100	0,94	0,69
1200	0,91	0,63
1300	0,88	0,57
1400	0,85	0,51
1500	0,82	0,45
1600	0,79	
1700	0,76	
1800	0,73	
1900	0,70	
2000	0,67	

### **Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten**

Bodenrichtwert Birkenwerder, An den Havelwiesen 78 Euro/m<sup>2</sup>

Zuordnung: neue Wohngebiete

Größe des Richtwertgrundstückes 500 m<sup>2</sup> Koeffizient 1,05

Größe des Bewertungsgrundstückes 900 m<sup>2</sup> Koeffizient 0,84

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

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{0,94}{1,05} * 78 \text{ Euro/m}^2 = \underline{\underline{62 \text{ Euro/m}^2}}$$

#### **5.2.3.2 Geschossflächenzahl**

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreises unbebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung untersucht.

Hierbei wurde für die **gewachsenen Wohnlagen** nach den in der unten stehenden Tabelle verzeichneten Gebieten unterteilt.

Gebiet

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

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

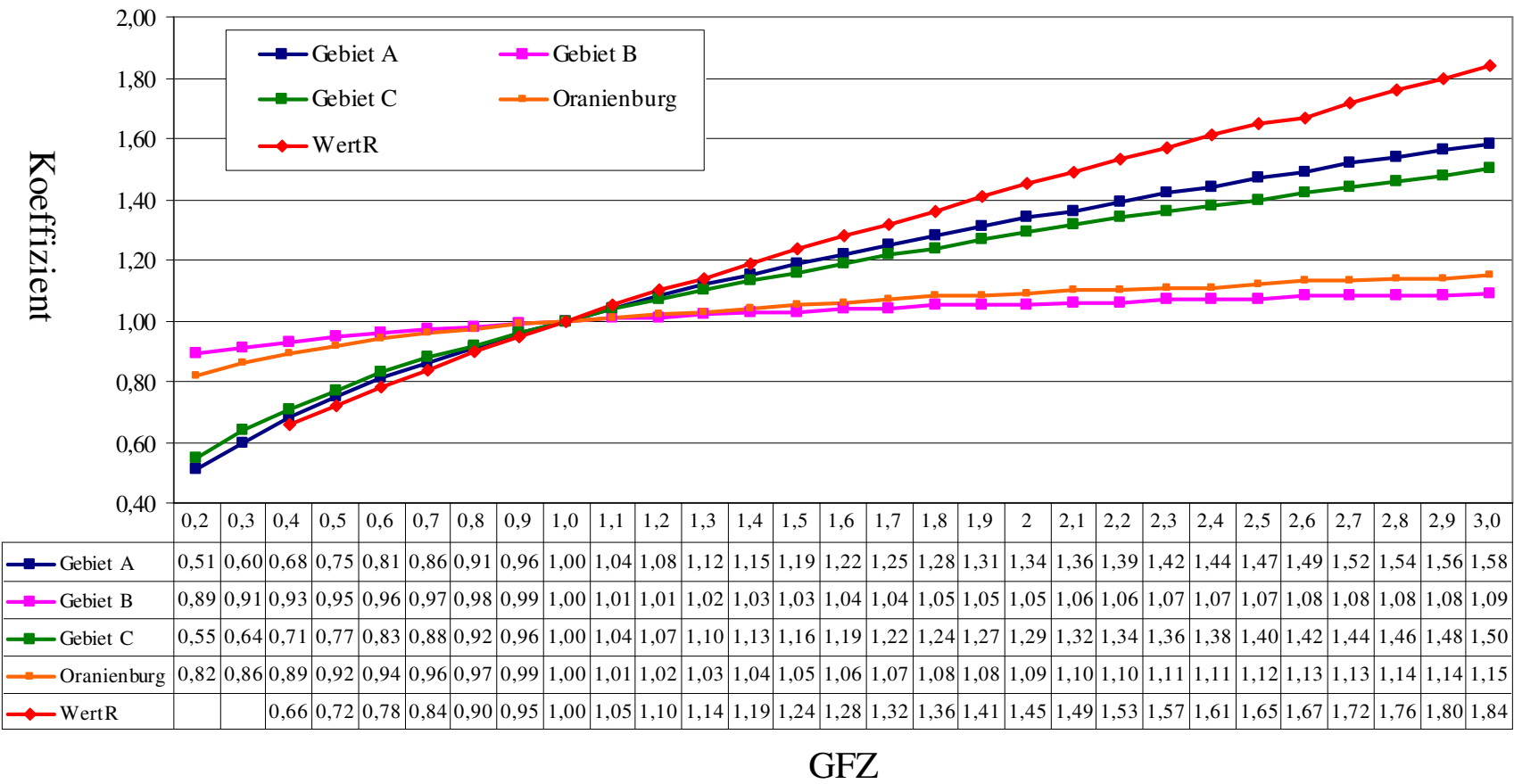
- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgebaut oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Lage in Gebieten 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.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



### 5.3 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2011 wurden drei Verträge abgeschlossen, bei denen aufgrund der Umgebungsbebauung sowohl individueller Wohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau möglich wäre. Aus dem Kaufvertrag war jedoch keine geplante Bebauung ersichtlich. Ein Abgleich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ergab mindestens bei einem Fall eine geplante Einfamilienhausbebauung.

### 5.4 Gewerbliche Bauflächen

#### 5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2011 wurden 23 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Sieben Verkäufe und damit 30 % der Objekte wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert, 70 % der Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

Insgesamt 20 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten**, davon sieben im weiteren Metropolitanraum, statt. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **10 und 52 Euro/m<sup>2</sup>**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **3.010 m<sup>2</sup>** (im Vorjahr 7.570 m<sup>2</sup>). Bei den veräußerten Flächen ist keine eindeutige Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nachweisbar.

Drei Verkäufe zu Objekten unterschiedlichster Größe fanden außerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten statt.



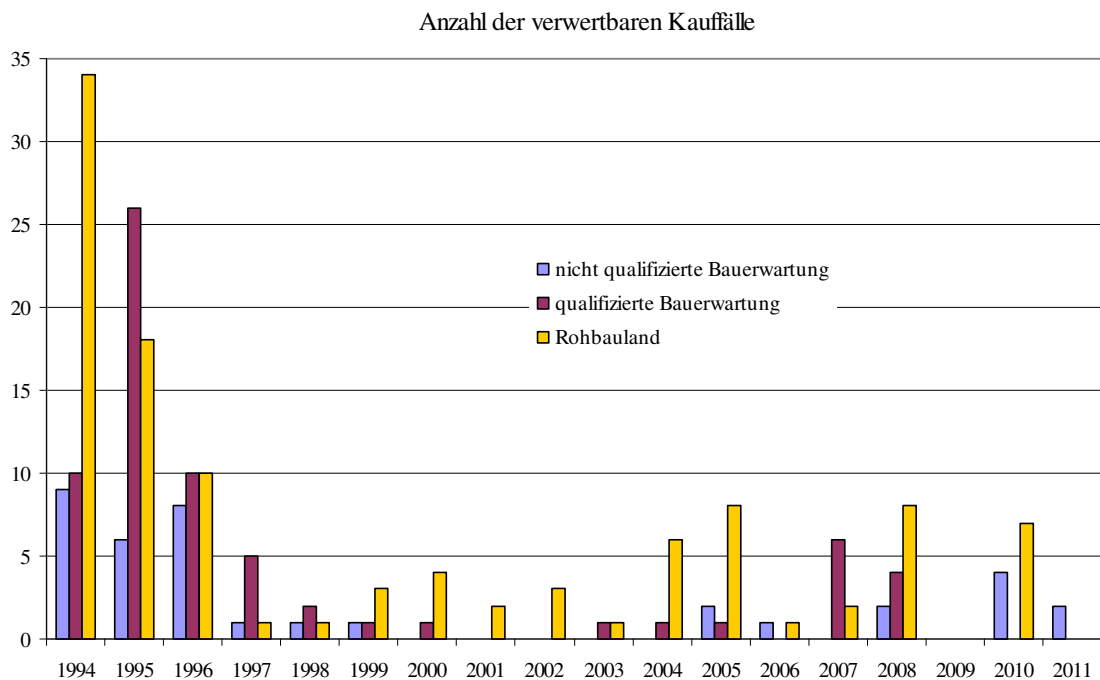
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2011 wurden nur zwei Verträge über Bauerwartungsland im Berliner Umland abgeschlossen.

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 m<sup>2</sup> und einem zuordenbaren Bodenrichtwert untersucht.

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.

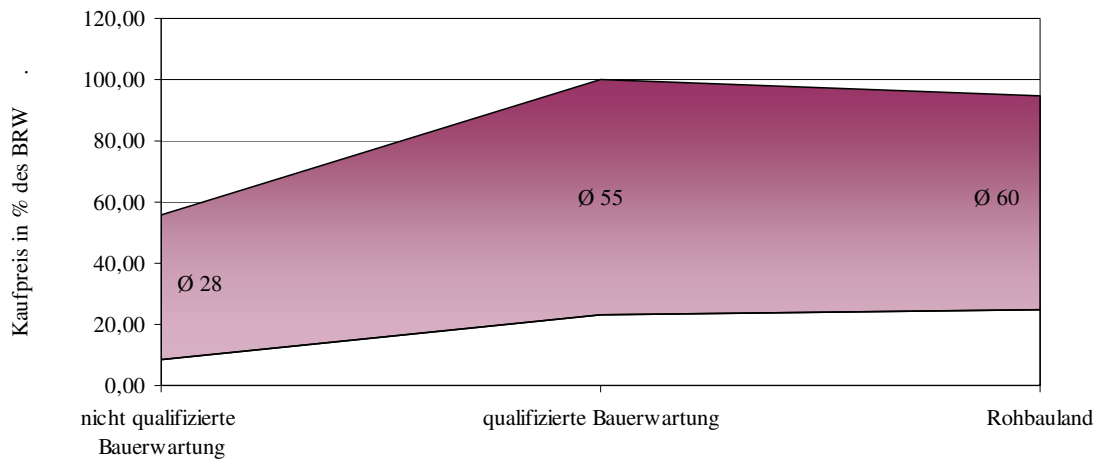
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen.



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.

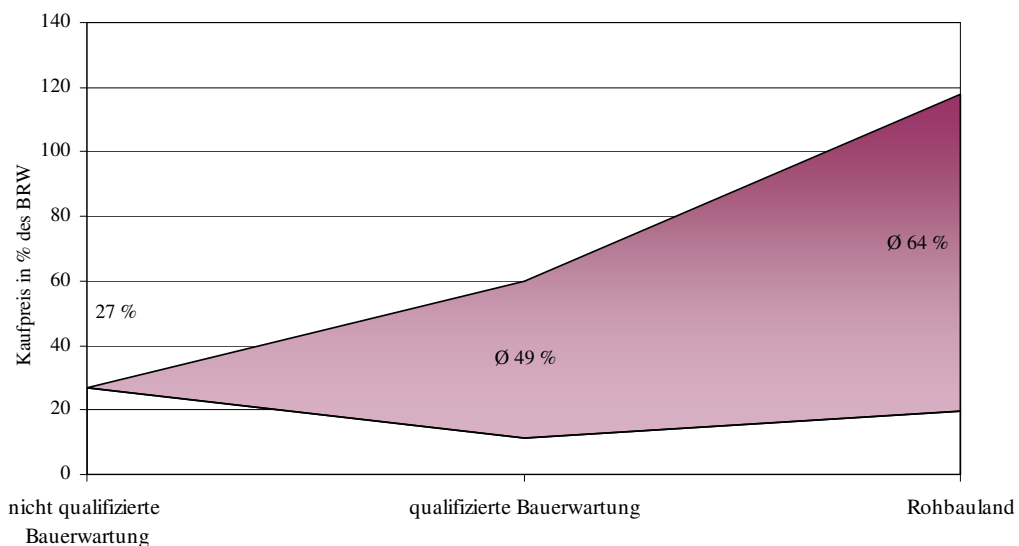
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



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. 28 % 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

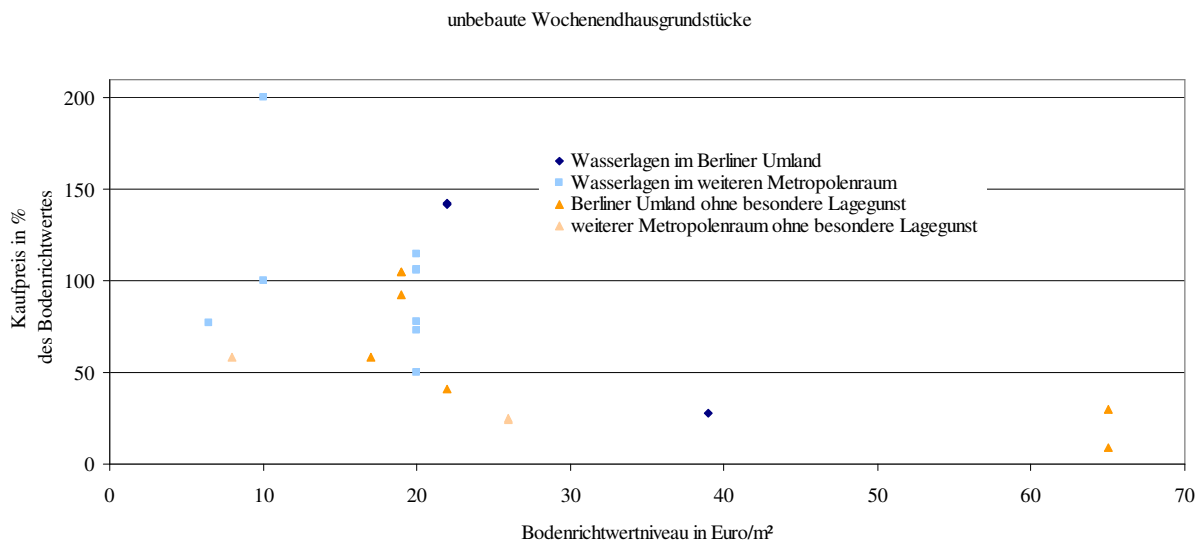
### 5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 23 Verträge und somit nur noch knapp 50 % der Verträge des Vorjahres im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu **Wochenendhausgrundstücken** abgeschlossen. Mit dieser geringen Gesamtzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. 12 der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur drei im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 18 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

Entgegen dem Vorjahr (19 KV) fanden nur noch drei Verträge nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz statt.

Die Kaufverträge waren im gesamten Landkreis nahezu gleich verteilt. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 18 Euro abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 30 Euro.

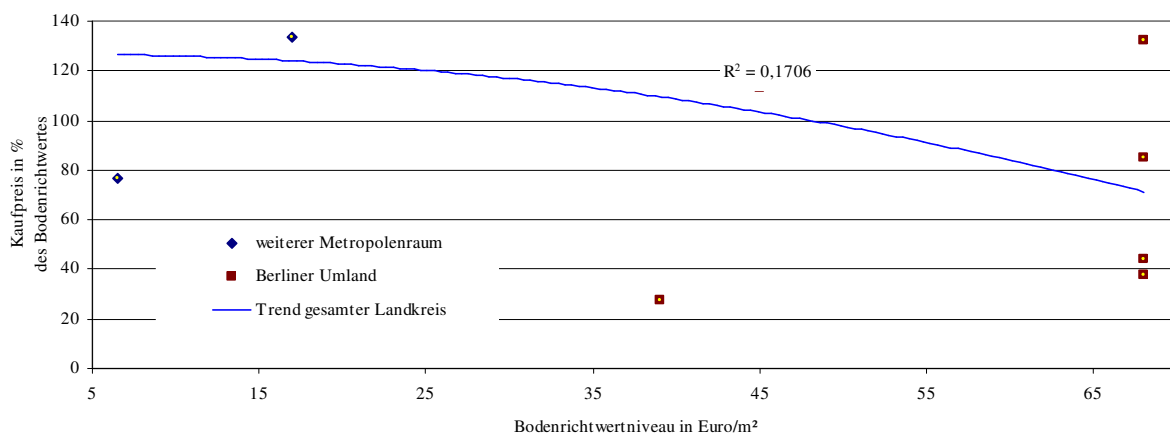
Die Grundstücke in Wasserlage wurden i.d.R. zwischen 50 und 143 % des Wertes des umliegenden Bodenrichtwertniveaus, im Durchschnitt jedoch nahezu gleich dem Baulandwert veräußert. Dagegen lag bei Grundstücken ohne besondere Lagegunst der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis nur bei 60 % des umliegenden Baulandwertes. Hier war die verhandelte Kaufpreisspanne von 9 % bis 105 % besonders groß.



### 5.6.2 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

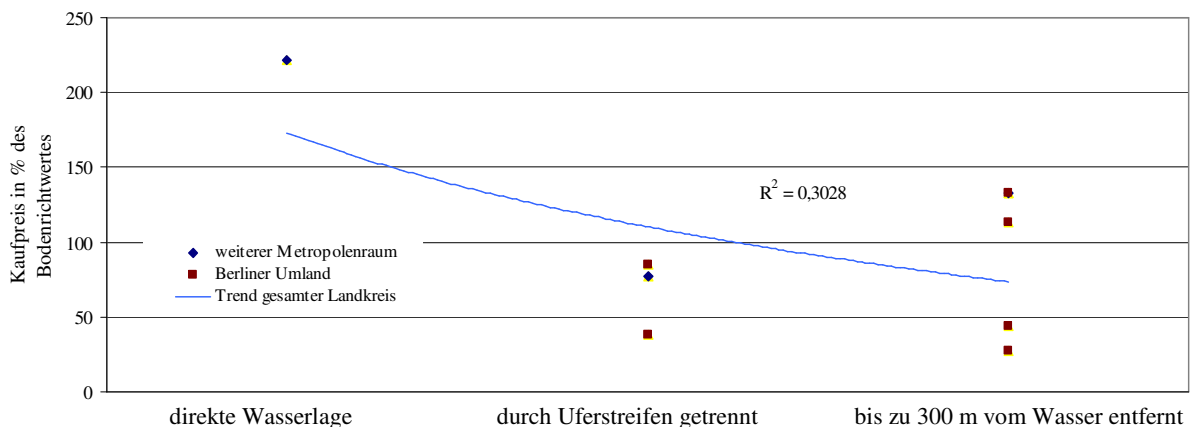
Bei insgesamt nur neun Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser – vgl. Grafik unten) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu 1/3 im weiteren Metropolenraum und zu 2/3 % im Berliner Umland statt. Während im **weiteren Metropolenraum** im **Durchschnitt 44 % über dem Bodenrichtwertes** erzielt wurde, waren es **im Berliner Umland** im Durchschnitt nur **73 %**. Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 14 Euro, im Berliner Umland von durchschnittlich 60 Euro statt.

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 2011 wurden insgesamt 39 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, zu 59 % 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, eine eventuelle Abhängigkeit von der Lage wurde dann überprüft. Insgesamt wurden 496 Datensätze untersucht. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

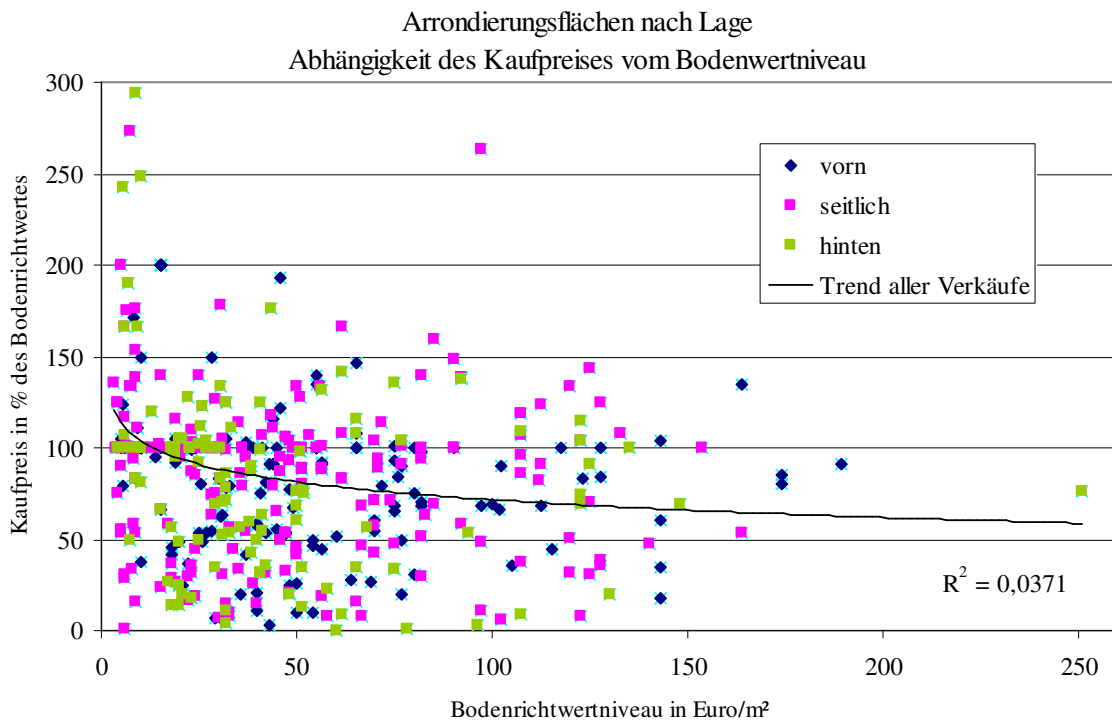
- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern
- das Grundstück besser nutzen zu können
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

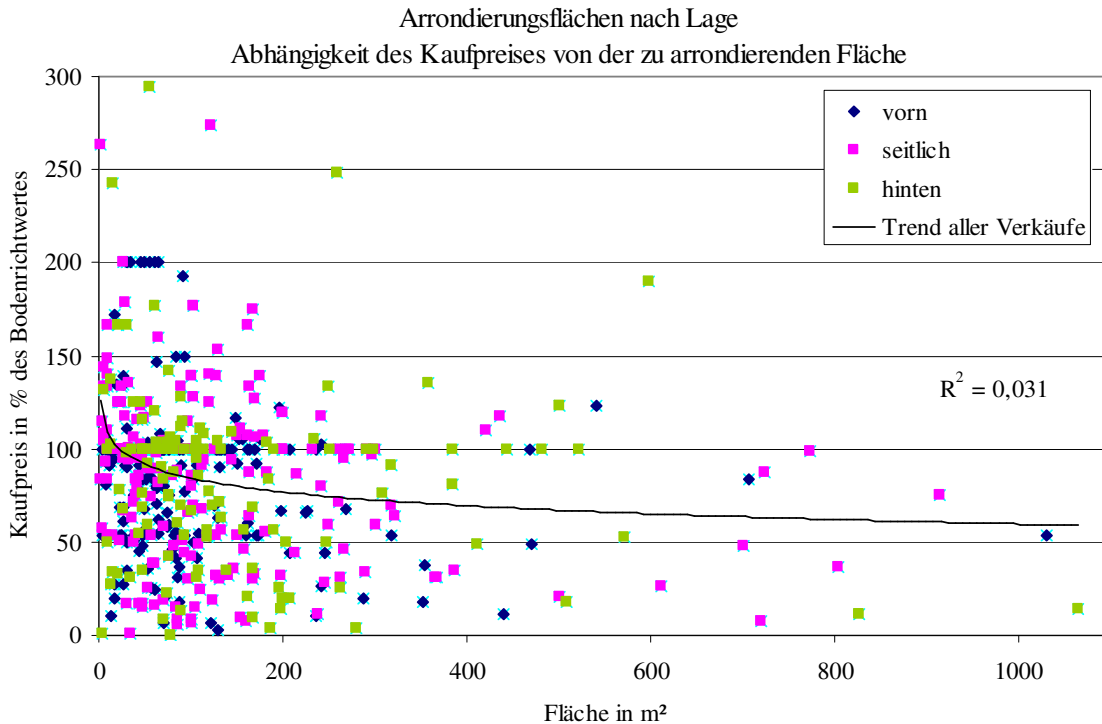
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt:

Tabelle 3 Arrondierungsflächen				
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	171	49	82	100
seitlich	204	33	84	119
hinten	121	33	82	111

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.





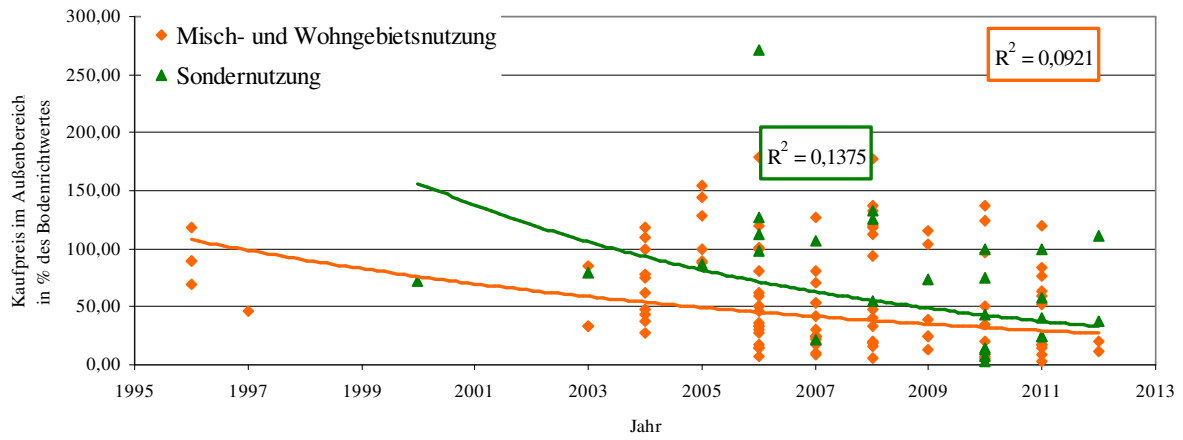
#### 5.6.4 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des § 35 BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im **Außenbereich** zulässig. Bei einer Untersuchung aller vorliegenden und verwertbaren Kauffälle zu wohn- bzw. mischgenutzten Grundstücken im Außenbereich wurde festgestellt, dass hier durchschnittlich **54 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (17 – 110 %). Bei Sondernutzungen im Außenbereich lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei 70 % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich.

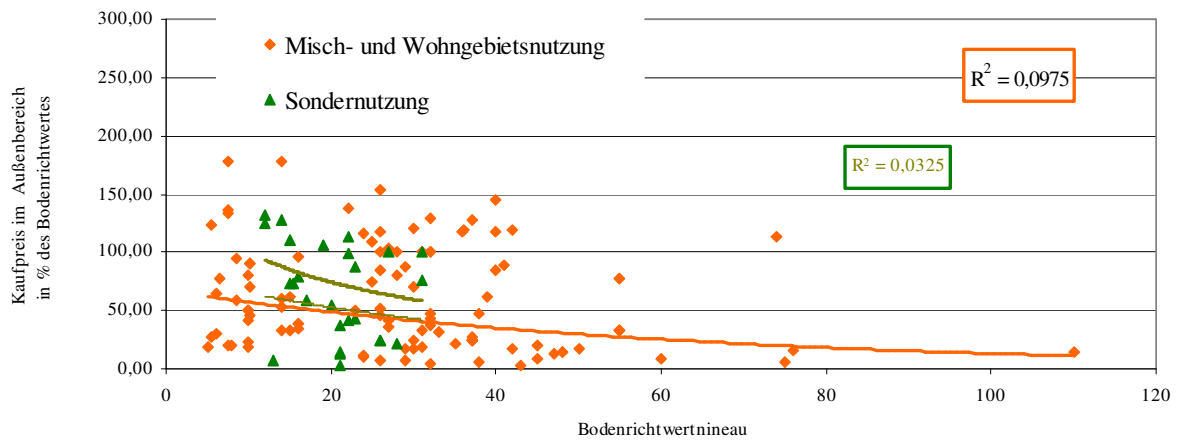
Innerhalb der letzten Jahre ist der durchschnittlich für Außenbereichsgrundstücke erzielte Kaufpreis gegenüber dem Baulandbodenrichtwert im Innenbereich weiter abgesunken.

Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 60 Euro/m<sup>2</sup> abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz des Baulandwertes sowohl bei wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt.

Grundstücke im Außenbereich  
Kaufpreise in % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich



Grundstücke im Außenbereich  
Kaufpreise in % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich



### 5.6.5 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 21 Grundstücke (50% des Vorjahres) 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 53 und 120 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. Im Jahr 2011 war entgegen dem Vorjahr erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar.

Während Grundstücke in Straßenlage zwischen 86 und 137 % des zum Jahresbeginn ermittelten Baulandbodenrichtwertes, im Durchschnitt 15 % über dem Bodenrichtwert veräußert wurden, lagen die erzielten Kaufpreise von in 2. Reihe gelegenen Grundstücken bei durchschnittlich 100 % mit Schwankungen von 76 bis 122 %. Unter Berücksichtigung der tatsächlich angestiegenen Kaufpreise ergibt sich hier für Grundstücke in **2. Reihe ein durchschnittlich angebrachter Abschlag von 15 %**.

### 5.6.6 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2011 wurden im gesamten Landkreis 97 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage veräußert. Im Durchschnitt wurden für **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietslage dieselben Werte gezahlt wie für normale Reihengrundstücke**. Untersucht werden konnten Kauffälle in einem Bodenwertniveau zwischen 30 und 80 Euro.

Für Gewerbegrundstücke in Ecklagen wurden ca. 25 % mehr als für Reihengrundstücke gezahlt. Bei Erholungsgrundstücken wurden nur 94 % der Kaufpreise für Reihengrundstücke erzielt.



## 5.7 Erbbaurechte

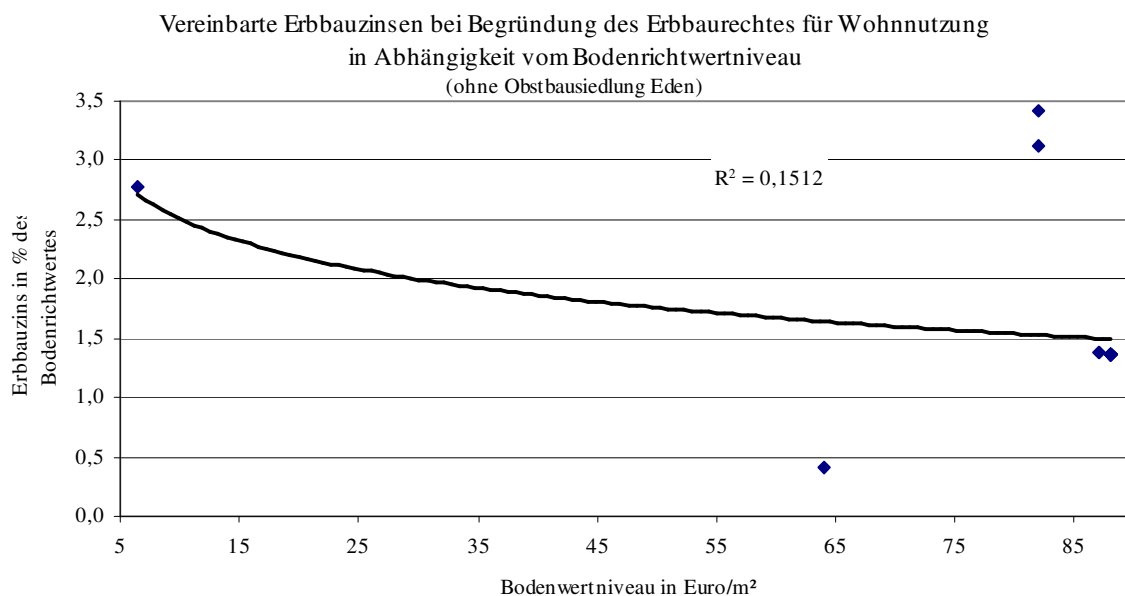
Im Jahr 2011 wurden insgesamt 52 Erbbaurechtsverträge über unbebaute Wohngrundstücke (Vorjahr: 46 Kauffälle) abgeschlossen. Lediglich zu vier Gewerbeobjekten wurden Erbbaurechtsverträge abgeschlossen. Die Hauptzahl der Abschlüsse fand im Berliner Umland statt, nur vier Verträge, zwei über Wohngrundstücke und zwei über Gewerbeobjekte, wurden im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Hauptausgeber von Erbbaurechten sind seit Jahren hauptsächlich Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche. In 26 Fällen wurde das mit dem Erbbaurecht belastete Grundstück an den Erbbauberechtigten veräußert.

Drei Verträge, Neuabschlüsse bzw. Verkauf 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 in 2011 bis auf wenige Abweichungen im Durchschnitt bei 1,20 Euro/m<sup>2</sup>. Die üblichen Wohnbaugrundstücksgrößen lagen zwischen 510 m<sup>2</sup> und 707 m<sup>2</sup>, es wurde im Allgemeinen, abweichend vom Landesdurchschnitt, zwischen 1,36 und 1,38 %, im Durchschnitt 1,37 % des Bodenrichtwertes vereinbart. Diese Homogenität erklärt sich durch die Konzentration der Vertragsvorgänge auf ein eng begrenztes Gebiet. Die unten stehende Grafik zeigt die vereinbarten Erbbauzinsen in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau.

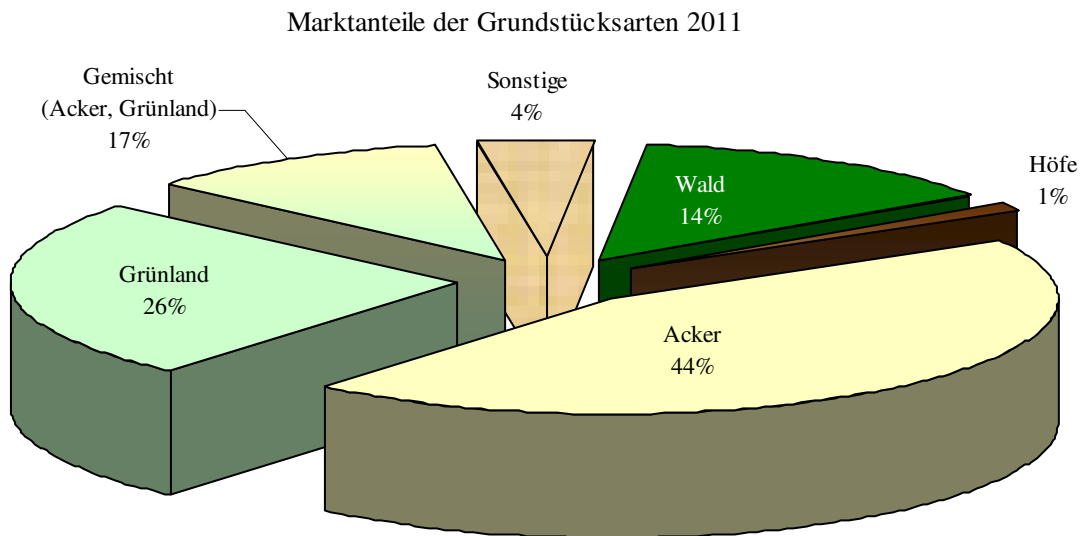
Zu Erbbauzinsen für **Gewerbegrundstücke kann für das Jahr 2011 aufgrund fehlender Angaben bzw. ungewöhnlicher Verhältnisse keine Aussage** getroffen werden, im Vorjahr wurden zwischen 3,9 und 5 % des Bodenwertes erzielt.



Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinssätze von der Grundstücksfläche ist auch im Jahr 2011 nicht nachweisbar.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines



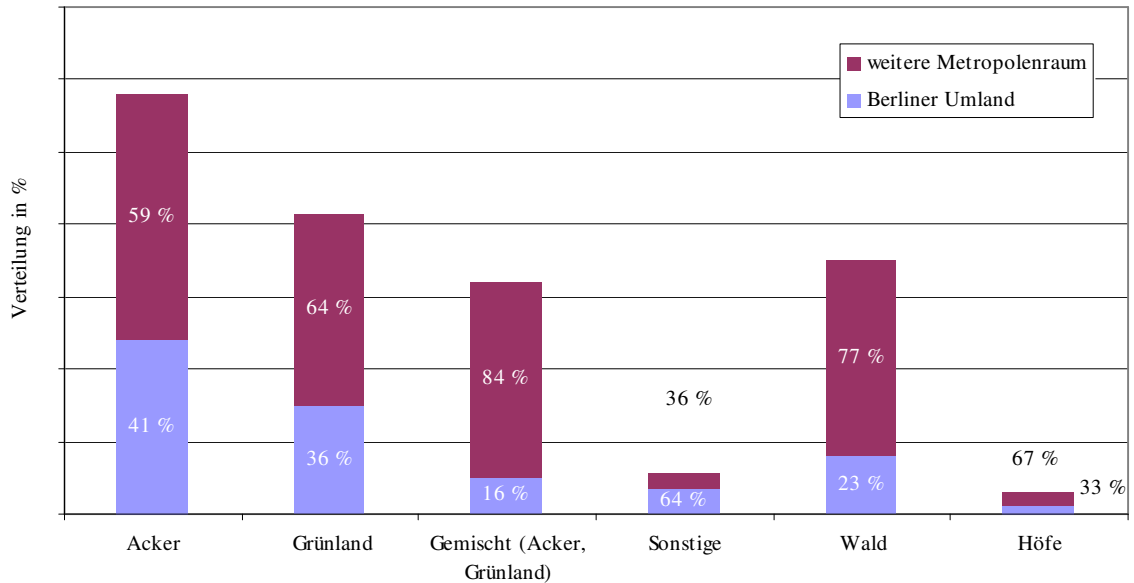
Die im Jahr 2011 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden bezogen auf eine mittlere Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes 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

Im Jahr 2011 wurden insgesamt 686 Kauffälle landwirtschaftlicher Grundstücke, davon 350 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr registriert. Das unten stehende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2011 nach Räumen



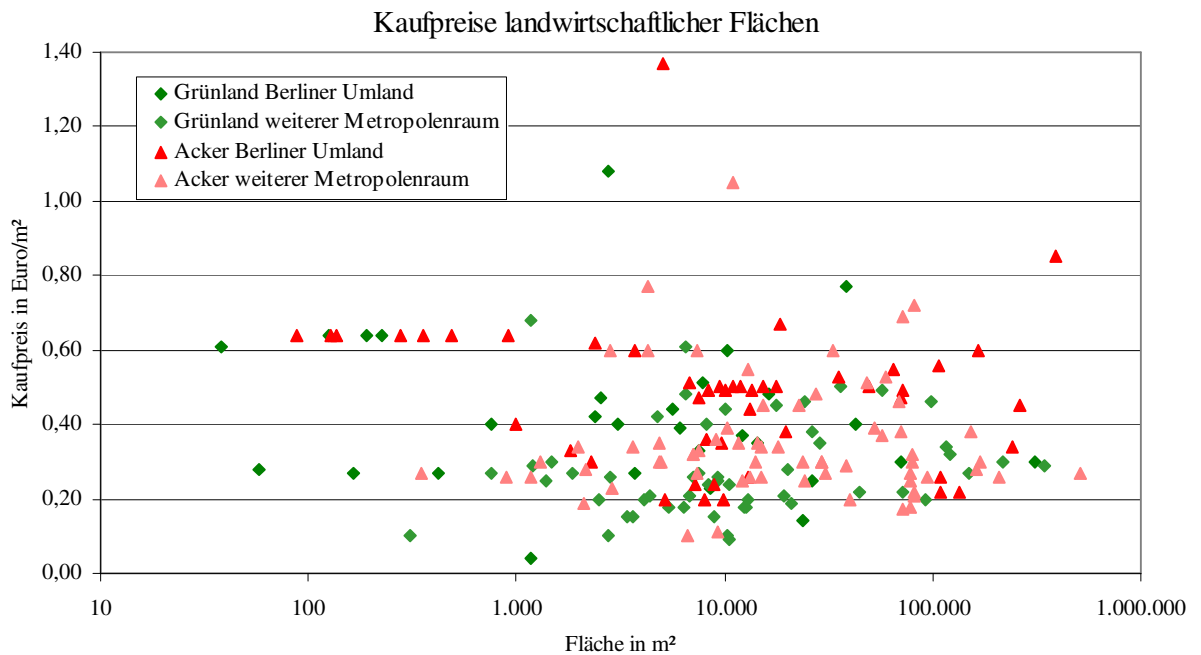
Von den insgesamt 83 Verkäufen zu **Grünlandflächen** wurden **36 %** (30 KV) im **Berliner Umland** getätigt. 64 % (53 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu **41 %** (48 KV) im Berliner Umland abgeschlossen. 59 % (68 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Bei 150 der registrierten Kauffälle zu Acker und Grünland des Jahres 2011 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 0,27 Euro/m<sup>2</sup> und 0,64 Euro/m<sup>2</sup>, im **Durchschnitt bei 0,20 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 7.599 m<sup>2</sup> veräußert. Im **weiteren Metropolitanraum** wurde zwischen 0,18 Euro/m<sup>2</sup> und 0,45 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, im **Durchschnitt 0,27 Euro/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 13.375 m<sup>2</sup>.



Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,26 Euro/m<sup>2</sup> und 0,64 Euro/m<sup>2</sup>, im **Durchschnitt bei 0,48 Euro/m<sup>2</sup>**. Durchschnittlich wurden 19.424 m<sup>2</sup> veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,25 Euro/m<sup>2</sup> und 0,51 Euro/m<sup>2</sup>. **Durchschnittlich** konnten **0,33 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2011 bei 78.873 m<sup>2</sup>.

Bei 77 Kauffällen zu Ackerflächen lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, 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. Gegenüber den Untersuchungen der Vorjahre sind in 2011 ortsnahe Ackerflächen zu geringeren Kaufpreisen als ortsferne Flächen gehandelt worden. Im **Berliner Umland** lag der durchschnittliche erzielte Quadratmeterpreis bei 73 % des Quadratmeterpreises ortsferner Flächen.

Für **ortsnahe Ackerflächen im weiteren Metropolenraum** wurden nur ca. 79 % der Kaufpreise ortsferner Flächen gezahlt.

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen			
Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,23	0,47	0,66
Berliner Umland ortsfern	0,23	0,64	0,81
weiterer Metropolenraum ortsnah	0,24	0,33	0,45
weiterer Metropolenraum ortsfern	0,24	0,42	0,67

37 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 22 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.

Gegenüber dem Vorjahr, in dem noch erheblich höhere Kaufpreise für ortsnahe Flächen gezahlt wurden, haben sich die Kaufpreise von ortsfernen und ortsnahen Flächen angeglichen.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittliche erzielte Kaufpreis ortsnaher Flächen in 2011 nur bei etwa **90 %** dem der ortsfernen Flächen. Im **weiteren Metropolenraum** wurden zwar noch höhere Kaufpreise als bei ortsfernen Flächen erzielt. Hier bewegte sich der **Zuschlag** bei ca. **10 %** jedoch auch unter dem des Vorjahres.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen			
Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m <sup>2</sup> (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,23	0,43	0,72
Berliner Umland ortsfern	0,14	0,48	0,63
weiterer Metropolenraum ortsnah	0,15	0,30	0,60
weiterer Metropolenraum ortsfern	0,18	0,27	0,45

## 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. Bereits im Vorjahr hat eine Änderung in der Landesentwicklungsplanung stattgefunden, welche bei der Ermittlung auch der landwirtschaftlichen Indexreihen in diesem Jahr umgesetzt wurde. Das vorher zum engeren Verflechtungsraum zu Berlin gehörende Gemeindegebiet Kremmen ist durch die o.g. Planungen dem weiteren Metropolenraum zugeordnet. Aufgrund dieser geänderten Räume wurden die Indexreihen, abgestimmt auf die aktuellen Räume, neu ermittelt und auf das Basisjahr 2011 = 100 bezogen.

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

Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlensecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolenraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2011
Grundstücksflächen	über 5.000 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

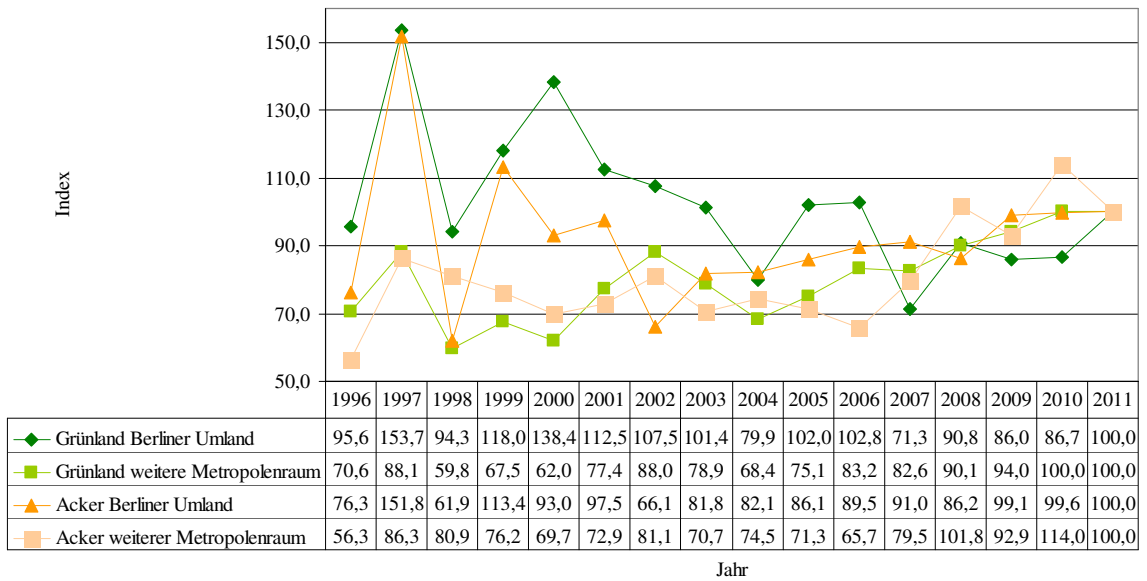
Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises tendenziell anpassen. Lagen die erzielten Kaufpreise im Berliner Umland in den Jahren bis 2002 noch wesentlich höher als die im weiteren Metropolenraum, werden seitdem die Unterschiede immer geringer. Für die deutlichen Unterschiede in den gezahlten Kaufpreisen, welche sich nicht durch eine differierende Ertragsfähigkeit des Bodens erklären lässt, war in den früheren Jahren der Lageeinfluss der Bundeshauptstadt und damit einhergehend eine gewisse Entwicklungserwartung verantwortlich zu machen. Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass viele dieser Käufe durch die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise beeinflusst werden.

Die folgende Grafik zeigt die für landwirtschaftliche Flächen ermittelten Indexreihen mit den entsprechenden Jahreswerten. In der darunter stehenden Grafik wurden die deutlich erkennbar schwankenden Entwicklungen zur besseren Darstellung der Entwicklungstendenz mit Trendlinien ausgeglichen.

# Grundstücksmarktbericht 2011

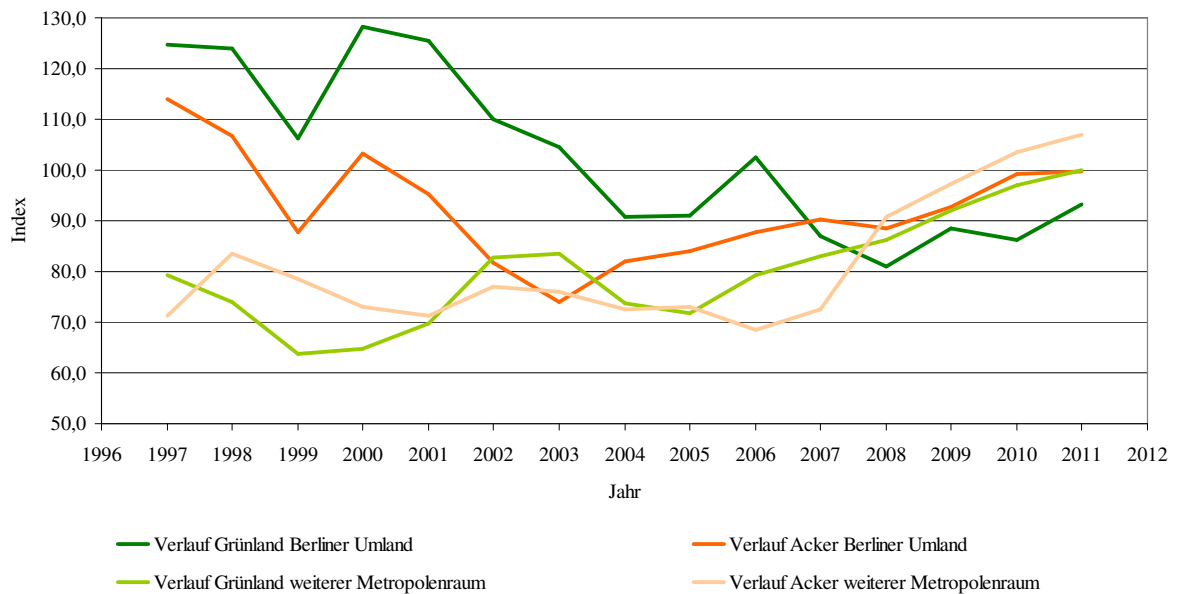
## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV



◆ Grünland Berliner Umland   ■ Grünland weitere Metropolenraum   ▲ Acker Berliner Umland   ■ Acker weiterer Metropolenraum

Indexreihen Landwirtschaft LK OHV  
als Verlauf dargestellt



### 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
<b>25</b>	<b>1,00</b>
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
<b>31</b>	<b>1,00</b>
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

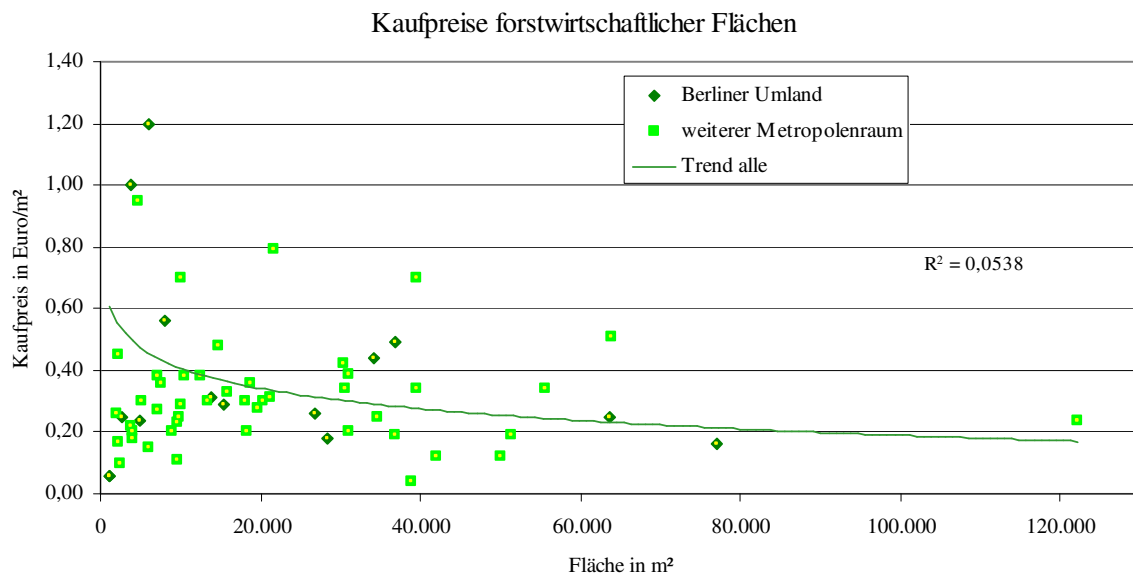


### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

23 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (16 KV) fanden im Berliner Umland und 77 % (54 KV) im weiteren Metropolitanraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2011 Kaufpreise zwischen 0,06 Euro/m<sup>2</sup> und 0,80 Euro/m<sup>2</sup>, im **Durchschnitt 0,35 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt. Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,17 Euro/m<sup>2</sup> und 0,42 Euro/m<sup>2</sup>. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,28 Euro/m<sup>2</sup>**.

Im Berliner Umland wurden geringere Flächengrößen gehandelt, hier variierten die veräußerten Flächen zwischen 1.200 m<sup>2</sup> und 36.900 m<sup>2</sup>, der Durchschnitt lag bei 15.200 m<sup>2</sup>. Im weiteren Metropolitanraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 3.700 m<sup>2</sup> und 50.100 m<sup>2</sup>, durchschnittlich 18.900 m<sup>2</sup> veräußert.



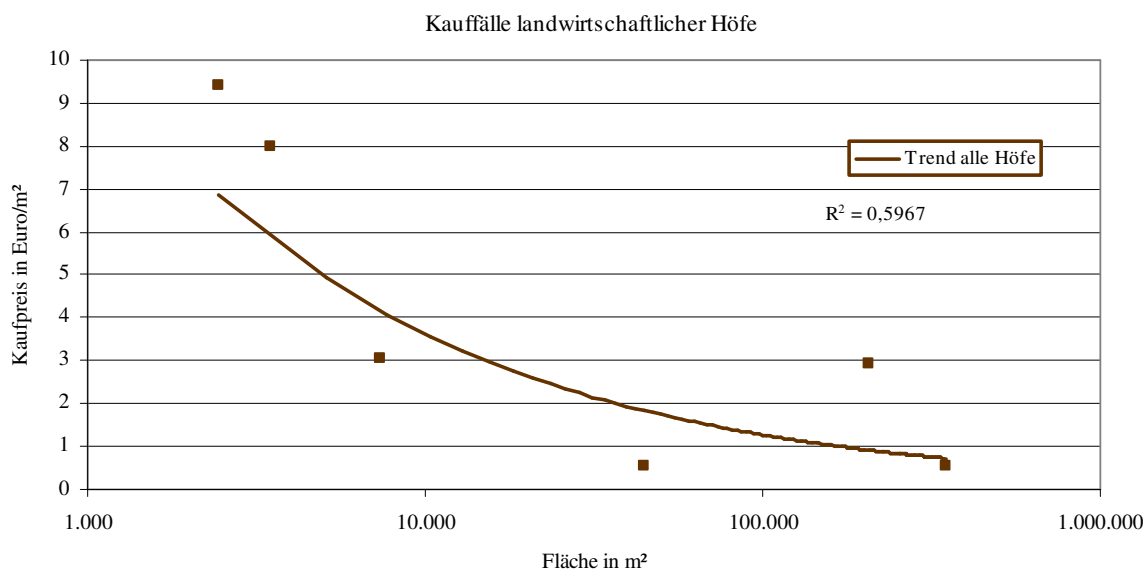
Die oben stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m<sup>2</sup> und 130.000 m<sup>2</sup>. Einzelne Verträge mit bis zu 50 ha, sowie die Flächen unter 1.000 m<sup>2</sup> wurden nicht dargestellt.

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 wie bisher inklusive Baumbestand ermittelt worden.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss nur 90 Verträge für alle Lagen des gesamten Landkreises vor, bei denen der Aufwuchs wertmäßig mitgeteilt wurde und der Bodenpreis somit separat ausgewiesen werden konnte. Die **ohne Aufwuchs** ermittelbaren **Bodenwerte** lagen zwischen **0,05 und 0,22 Euro/m<sup>2</sup>**, im **Durchschnitt bei 0,11 Euro/m<sup>2</sup>**.

## 6.4 Höfe

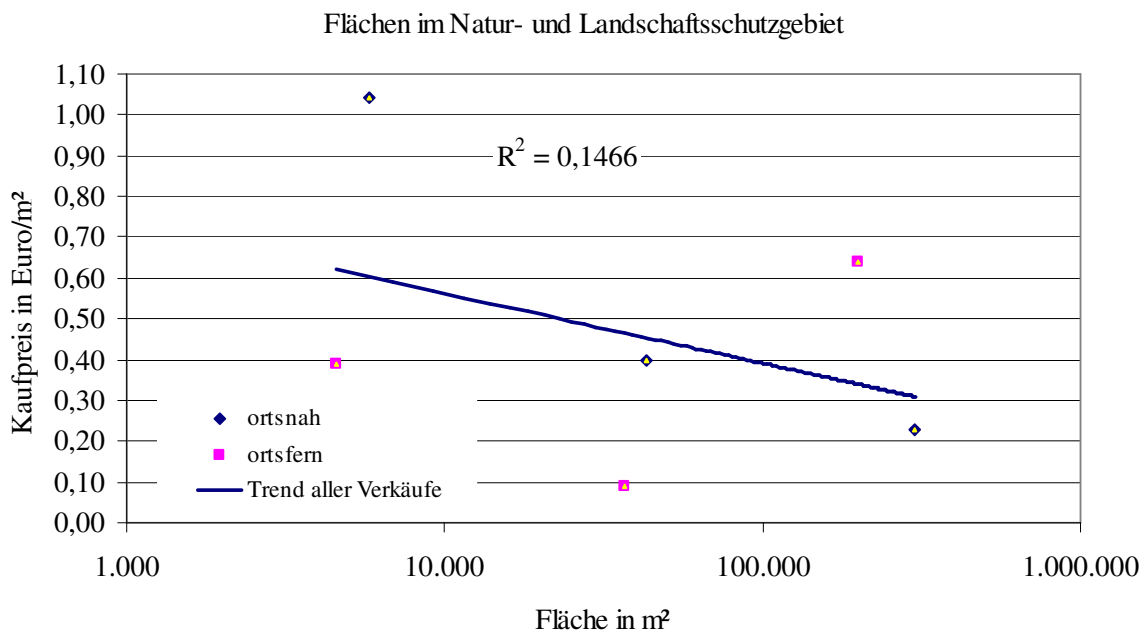
Landwirtschaftliche Höfe wurden nur in sehr geringem Umfang veräußert. Gegenüber dem Vorjahr, in dem noch 21 Verträge abgeschlossen wurden, sank die Anzahl wieder auf nur sechs Verträge. Lediglich zwei Objekte lagen im Berliner Umland. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise **zwischen 0,56 Euro/m<sup>2</sup> und 8,00 Euro/m<sup>2</sup>** bei veräußerten Flächen zwischen 3.500 m<sup>2</sup> und ca. 20 ha. Der **durchschnittlich erzielte Kaufpreis** aller landwirtschaftlichen Höfe lag **bei 4,08 Euro/m<sup>2</sup>** bei einer durchschnittlich veräußerten Fläche von 10 ha. Die **Preise beinhalten** sowohl die **vorhandene Bebauung** als auch die über den eigentlichen Hofraum hinausgehende landwirtschaftliche Fläche.



## 6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

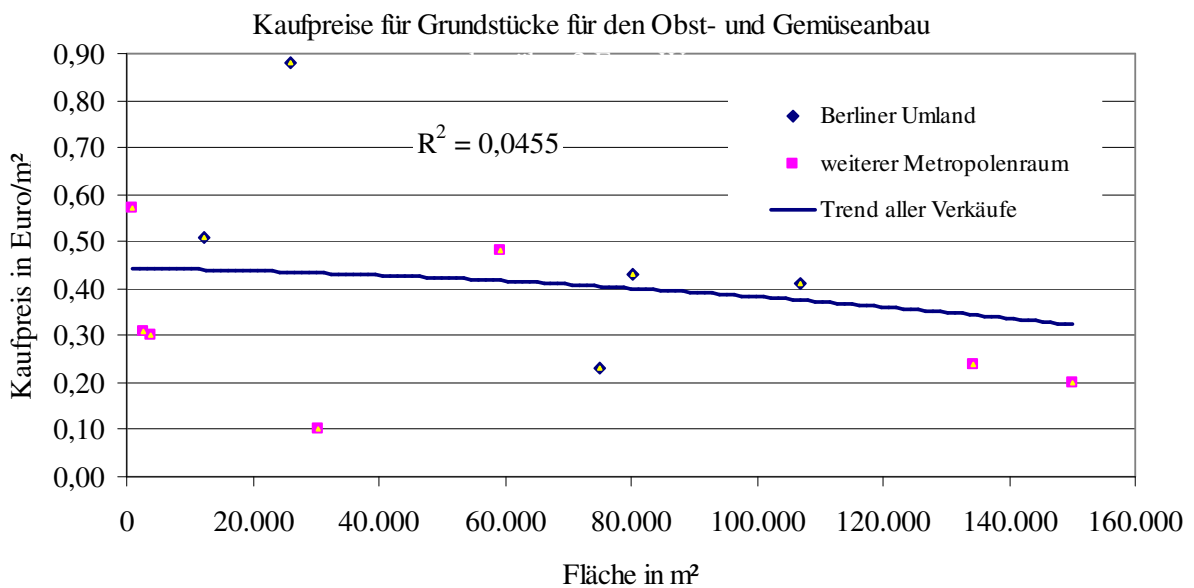
Insgesamt sechs der im Jahr 2011 verkauften Objekte, zu gleichen Teilen im Berliner Umland und weiteren Metropolenraum, lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes. Hierbei handelte es sich sowohl um forstwirtschaftliche als auch umlandwirtschaftliche Nutzflächen.

Die veräußerten Grundstücksgrößen lagen zwischen 4.570 m<sup>2</sup> und 30 ha, durchschnittlich bei 10 ha. Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei durchschnittlich **0,47 Euro/m<sup>2</sup>** und damit beim **1,34 fachen des durchschnittlichen Bodenrichtwertes** der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche. Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,09 Euro/m<sup>2</sup> und 1,04 Euro/m<sup>2</sup>. Eine Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Lage zum Ort ist nicht erkennbar.



## 6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

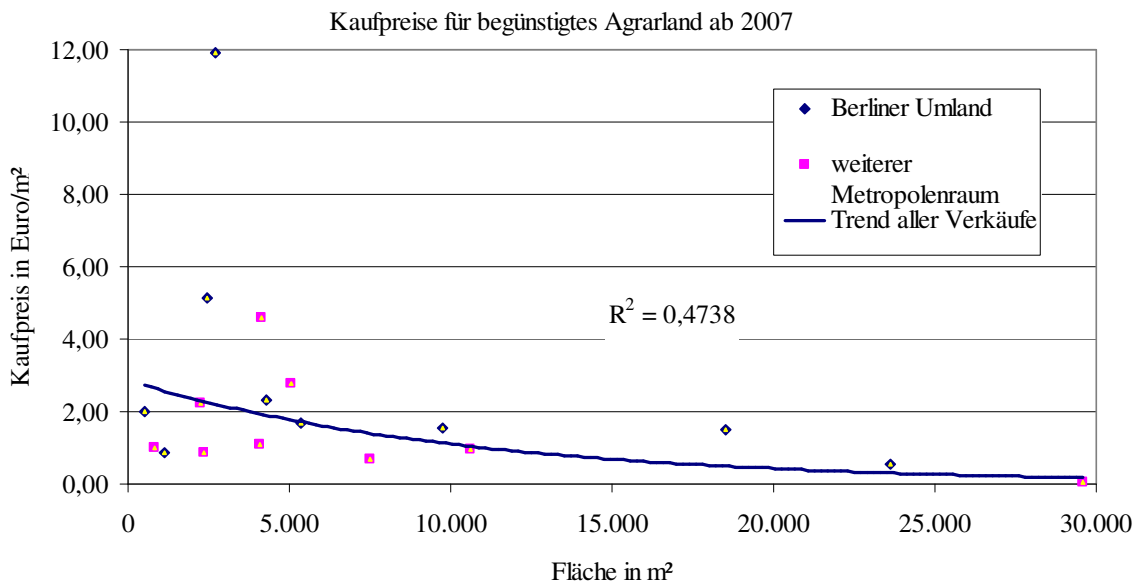
Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 16 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Neun dieser Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum, hauptsächlich in der Region Gransee statt, sechs Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante. Durchschnittlich werden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 25 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen (unten nicht dargestellt) sind jedoch auch Kaufpreise über 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.

2011 konnte nur ein Verkauf über begünstigtes Agrarland registriert werden. Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe zu begünstigtem Agrarland ergab insgesamt 18 Verkäufe, jeweils gleich verteilt im Berliner Umland bzw. weiteren Metropolenraum. Es wurden **Kaufpreise** zwischen 0,85 Euro/m<sup>2</sup> und 2,77 Euro/m<sup>2</sup>, **im Durchschnitt 1,72 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt. Das entspricht im Durchschnitt dem **6,37-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Hausnahe Gartenflächen

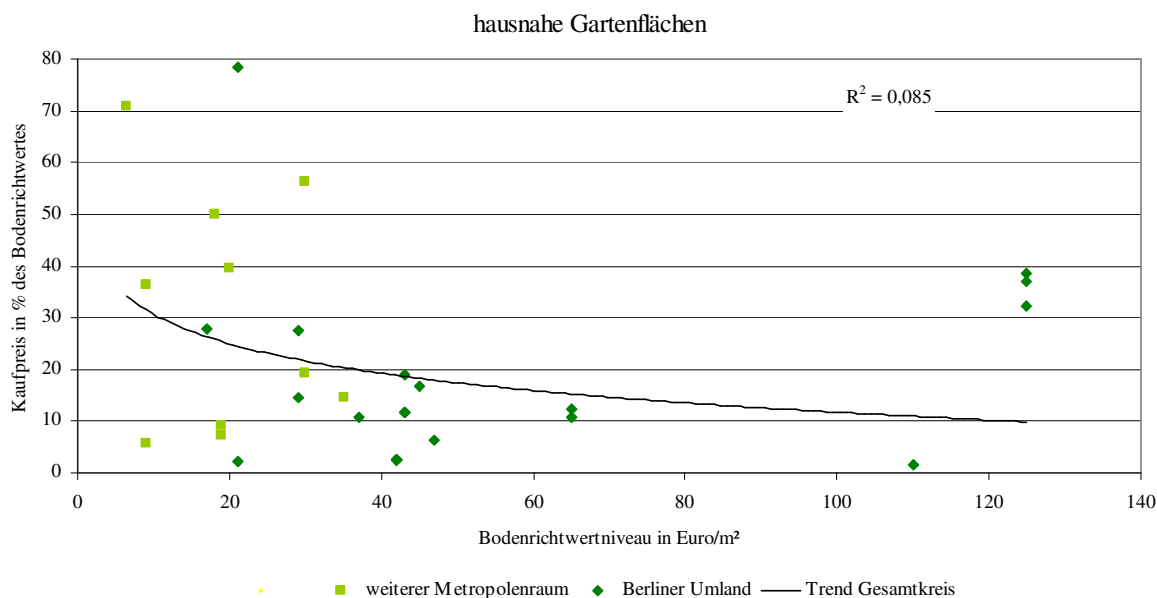
Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 36 Kaufverträge (Vorjahr 38 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 70 % im Berliner Umland sowie zu 30 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 29 Euro/m<sup>2</sup> bis 65 Euro/m<sup>2</sup>, im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 6,50 Euro/m<sup>2</sup> bis 30 Euro/m<sup>2</sup> Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** ist der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Gartenlandflächen auf **12 % des Baulandwertes** (Vorjahr 20 %) und damit noch unter den Wert des Jahres 2009 gesunken.

Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **29 % des Baulandwertes** und ist damit gegenüber dem Vorjahr (13 %) angestiegen.

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 gesamten Landkreis 4,90 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.



Neben den obigen Daten zu hausnahem Gartenland liegen einzelne Verkäufe von **Gartenflächen am Rande von Dorfgebieten ohne Bezug zum Hausgrundstück** vor. Hier wurde ca. das **5 bis 6-fache des landwirtschaftlichen Wertes** erzielt.

## 7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden weitere sechs (6) Verträge zu **Grundstücken mit verschiedenster Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Vereinsgrundstücke, abgeschlossen.

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

## 7.3 Camping- und Zeltplätze

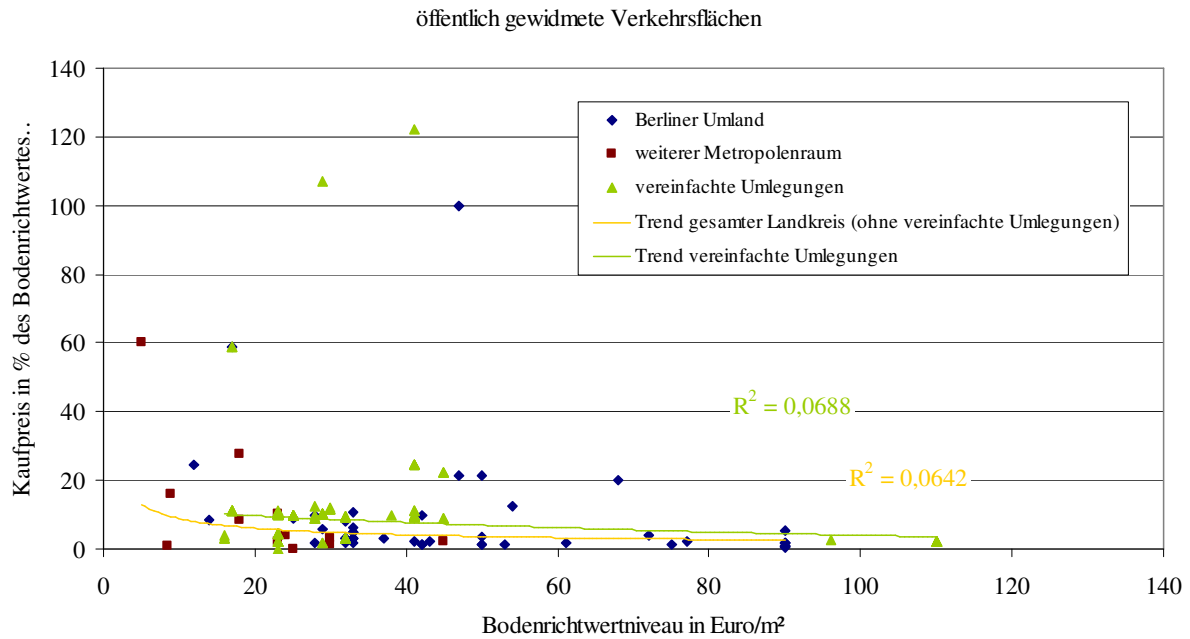
In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten sieben Verkäufe der Jahre 2001 bis 2011 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und 28 Euro/m<sup>2</sup> ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **3,97 Euro/m<sup>2</sup> und 5,75 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurde **20 % bis 58 %**, im **Durchschnitt 41 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

## 7.4 Verkehrsflächen – private Wege

185 Eigentumsübergänge, davon 90 % im Berliner Umland fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Hier wurden Flächen zwischen 55 und 239 m<sup>2</sup> umgelegt. Es wurden Kaufpreise zwischen **1,88 Euro/m<sup>2</sup> und 3,51 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt, das entspricht zwischen 4% und 11 % des Bodenrichtwertes.

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 62 Verträge über Verkehrsflächen abgeschlossen. Bei den im normalen Geschäftsverkehr veräußerten Objekten betrug der Anteil der Verträge im **Berliner Umland** 79 % (49 KV). Hier wurden Kaufpreise von 1 % bis ca. 11 % des Bodenrichtwertes für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,69 Euro/m<sup>2</sup> bis 4,07 Euro/m<sup>2</sup>. **Durchschnittlich** wurden **1,73 Euro/m<sup>2</sup>** vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 94 m<sup>2</sup> und 906 m<sup>2</sup>. Durchschnittlich wurden 345 m<sup>2</sup> veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen war die Gemeinde Mühlenbecker Land.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden insgesamt 13 Objekte verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 2,31 Euro/m<sup>2</sup>**. Hier wurden durchschnittlich 1 % bis 16 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 54 m<sup>2</sup> und 2.229 m<sup>2</sup> erzielt.



Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2011 insgesamt nur drei Verträge abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis lag zwischen **1,15 Euro/m² und 5,03 Euro/m²**.

Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** fanden in 2011 nicht statt.

## 7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Weitere 13 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Bahneinrichtungen und öffentliche Grünflächen** und wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 11 und 57 Euro/m² abgeschlossen. Hier wurden bei unterschiedlichen Nutzungen und Bodenwertniveaus Kaufpreise zwischen **3 % und 20 % 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. Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

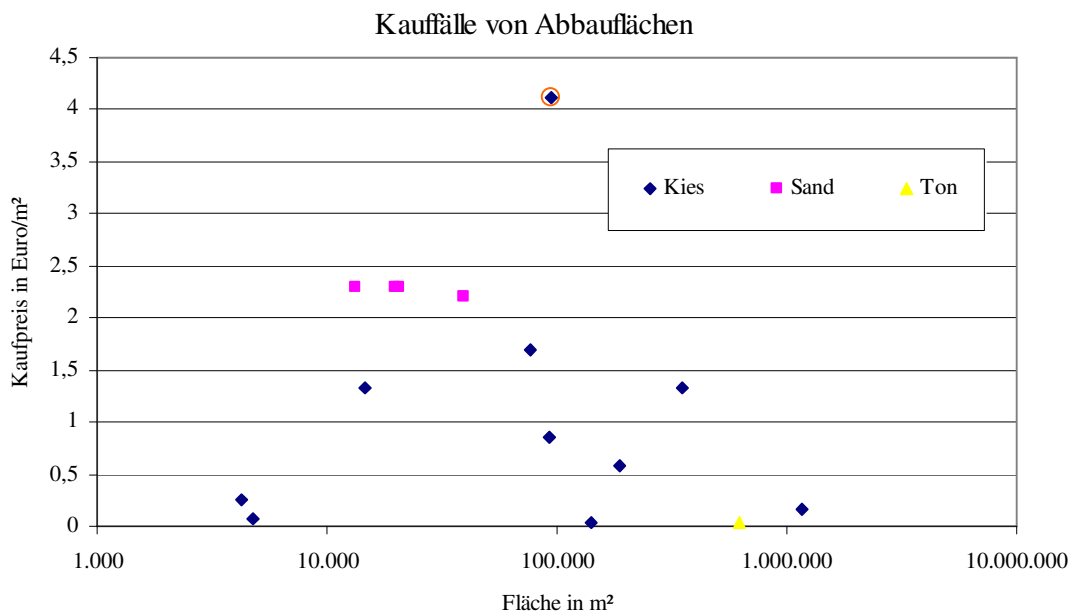
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt seit 2001 sieben (7) Verkäufe registriert werden. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen **1,02 Euro/m<sup>2</sup> und 2,80 Euro/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1,90 Euro/m<sup>2</sup>**. Durchschnittlich wurden 39 % des benachbarten Baulandwertes erzielt.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind ebenfalls sieben (7) Verkäufe seit 2010 registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **1 Euro/m<sup>2</sup> und 7 Euro/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 4,85 Euro/m<sup>2</sup>** bzw. 21 % des benachbarten Baulandwertes.

Im Jahr 2011 wurden wiederum 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/m<sup>2</sup>** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,79 Euro/m<sup>2</sup>**.

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 bereits über Jahre 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 war ein Anstieg um 21 % zu verzeichnen, der jedoch im Berichtsjahr wieder im gleichen Maße rückläufig war. Die Verkaufszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern machen im Jahr 2011 mittlerweile 52 % des Gesamtvertragsaufkommens bebauter Grundstücke aus.

Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Der sehr geringe Anstieg der Kauffallzahl in 2009 (10%iger Anstieg gegenüber 2008) ist bis heute wieder um insgesamt um 6 % zurückgegangen. Der Anteil des Teilmarktes am Gesamtmarkt der bebauten Objekte beträgt im Berichtsjahr 18 %.

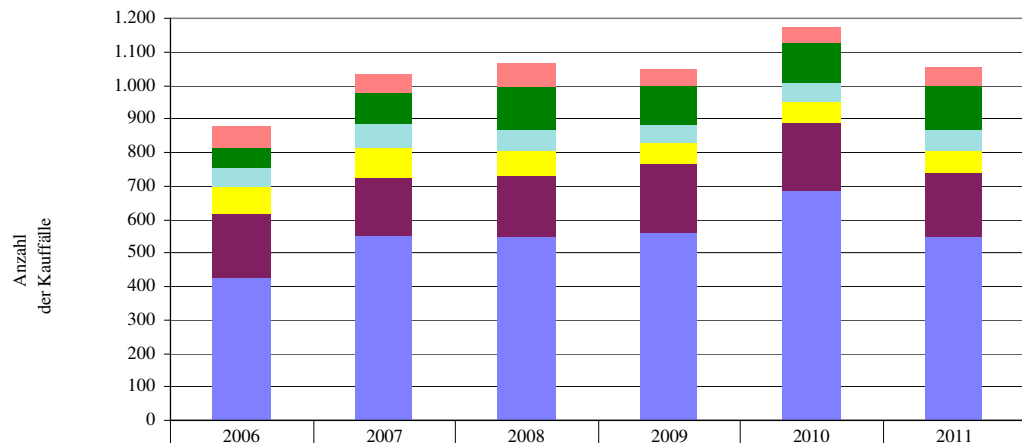
Der Rückgang der Gesamtkauffallzahlen bebauter Grundstück wird ausschließlich durch den Rückgang der Kauffallzahlen des individuellen Wohnungsbaus (freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ca. 80 % des Vorjahres, Reihen- und Doppelhäuser ca. 96 %) bestimmt.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken**, aktuell insgesamt nur **ca. 12 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke, ging nach einem Anstieg bis 2008 wieder leicht zurück, bewegte sich seitdem auf relativ konstantem Niveau. Gegenüber dem Vorjahr wurden 12 % mehr Wochenendhausgrundstücke veräußert.

Ein ähnlicher Verlauf, jedoch mit einem **Anteil am Gesamtmarkt von nur 5 %**, zeigt sich bei den **sonstigen Gebäuden**. Ihr Anteil am Gesamtmarkt stieg gegenüber dem Vorjahr um 21 %.

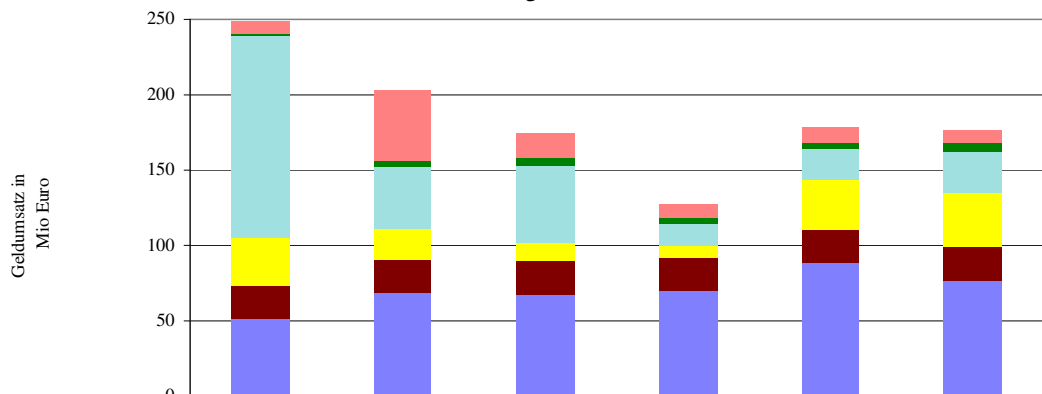
Die Kauffallzahlen der **Mehrfamilienhäuser** sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** sind **seit dem Jahr 2007** mit Schwankungen **leicht rückläufig**. Der Anteil ihrer Kauffallzahlen am Gesamtmarkt bebauter Objekte liegt jedoch mit 2 bzw. 9 % über dem des Vorjahres.

Kauffällentwicklung bebauter Grundstücke



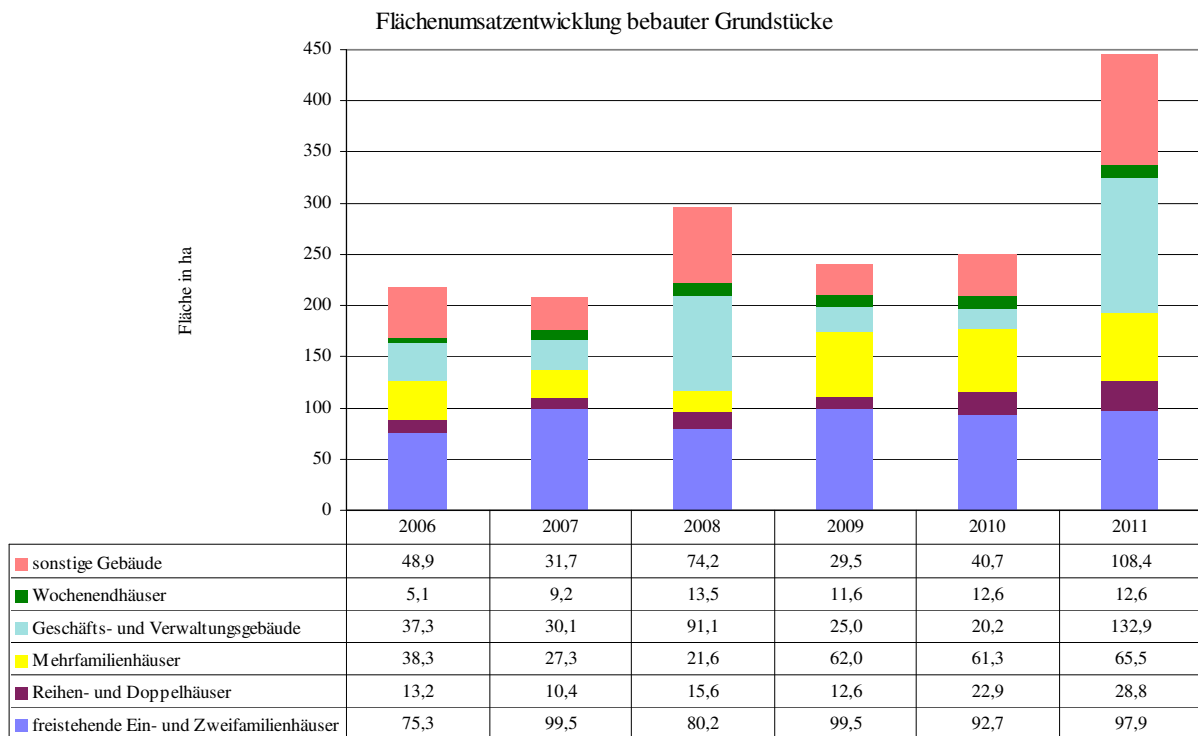
sonstige Gebäude	63	55	65	49	47	57
Wochenendhäuser	61	93	131	115	117	131
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	53	74	63	55	56	61
Mehrfamilienhäuser	85	85	74	58	66	67
Reihen- und Doppelhäuser	185	176	186	207	203	194
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	429	551	546	563	683	545

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



sonstige Gebäude	7,4	46,5	16,8	8,5	9,7	8,4
Wochenendhäuser	2,7	4,2	4,7	4,4	4,8	5,5
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	133,8	41,0	51,6	13,8	20,2	28,1
Mehrfamilienhäuser	31,2	20,7	12,5	8,6	33,6	35,4
Reihen- und Doppelhäuser	22,2	21,8	22,2	21,1	21,8	22,0
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	51,2	68,7	67,1	70,8	88,3	76,9

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. Dieser Wert konnte auch im Jahr 2011 nahezu gehalten werden. Jedoch haben sich die Marktanteile der einzelnen Grundstücksarten hinsichtlich des Geldumsatzes gegenüber dem Vorjahr verschoben. Verursacht wird dies trotz der insgesamt gesunkenen Kauffallzahlen durch einen enormen Anstieg des Flächenumsatzes um 78 % gegenüber dem Vorjahr. Der im Jahr 2011 erreichte Gesamtflächenumsatz ist der höchste seit Beginn der Berichterstattung.



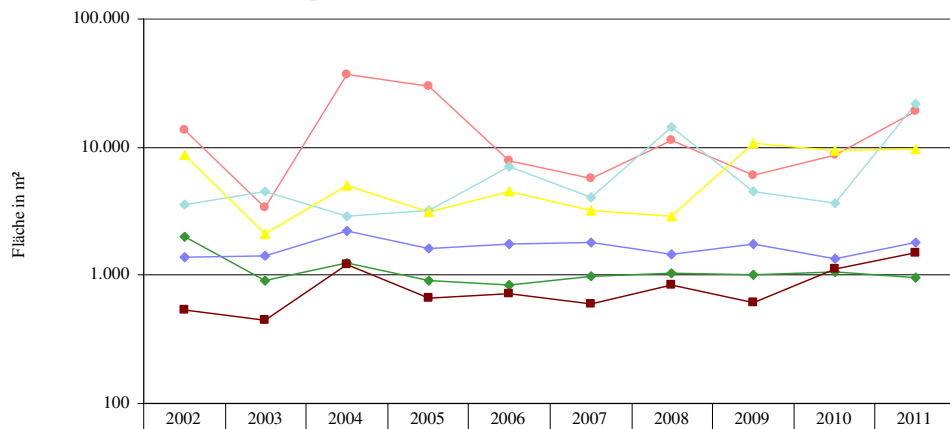
Während der durchschnittlich pro Kauffall gezahlte Kaufpreis von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** seit 2004 einen leichten aber kontinuierlichen Anstieg zu verzeichnen hat, ist die Entwicklung der Kaufpreise der **Reihen- und Doppelhausgrundstücke** für denselben Zeitraum insgesamt 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 seit 2009 hier nur noch geringere durchschnittliche Kaufpreise realisiert werden. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in 2011 im Durchschnitt ca. 141.000 Euro gezahlt, für Reihen- und Doppelhausgrundstücke waren es mit 113.000 Euro ca. 80 % 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.

Seit dem Jahr 2007 sind bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hohe Geldumsatzeinbußen**, jeweils mit jährlichen Schwankungen, zu verzeichnen. Der geringe Umsatz von 13,8 Millionen Euro im Jahr 2009 ist jedoch seither wieder ansteigend und lag im Berichtsjahr 2011 wieder beim Doppelten des Jahres 2009.

# Grundstücksmarktbericht 2011

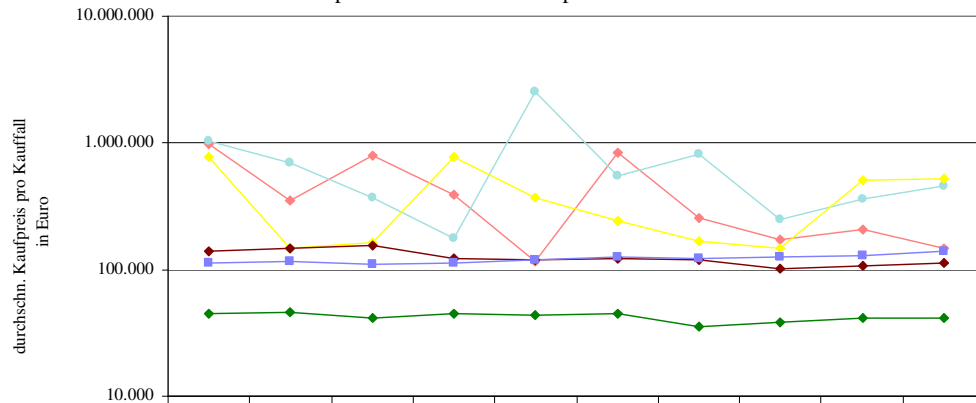
## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
sonstige Gebäude	13.550	3.370	36.508	30.000	7.762	5.764	11.415	6.020	8.660	19.018
Wochenendhäuser	2.000	910	1.253	903	836	989	1.031	1.009	1.077	962
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3.575	4.568	2.898	3.167	7.038	4.068	14.460	4.545	3.607	21.787
Mehrfamilienhäuser	8.620	2.125	5.017	3.133	4.506	3.212	2.919	10.690	9.288	9.776
Reihen- und Doppelhäuser	540	452	1.225	658	714	591	839	609	1.128	1.485
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.372	1.405	2.222	1.609	1.755	1.806	1.469	1.767	1.357	1.796

durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



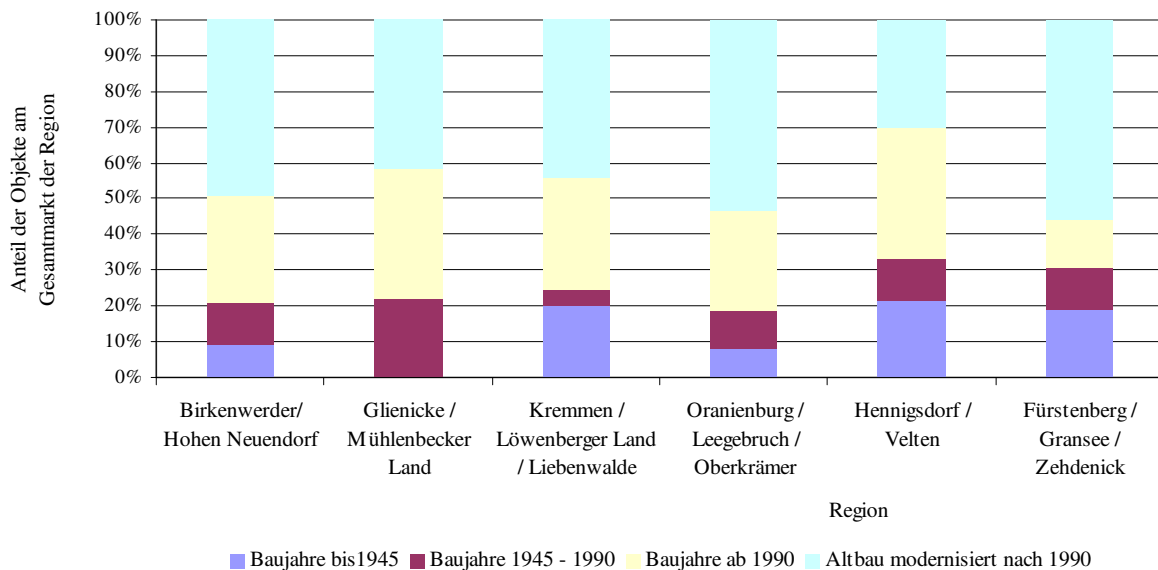
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
sonstige Gebäude	977500	352174	803175	391304	117460	845455	258462	173469	206383	147368
Wochenendhäuser	44615	46154	41053	45161	44262	45161	35878	38261	41026	41985
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	1035000	697297	367347	176190	2524528	554054	819048	250909	360714	460656
Mehrfamilienhäuser	782278	147917	163793	766667	367059	243529	168919	148276	509091	528358
Reihen- und Doppelhäuser	140684	145635	153846	120856	120000	123864	119355	101932	107389	113402
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	112109	114754	111205	113953	119347	124682	122894	125755	129283	141101

## 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau

Auch in 2011 wurden wieder hauptsächlich neue Baujahre nach 1990 und nach 1990 modernisierte Bauten sowie gut erhaltene Gebäude mit Baujahren vor 1990 angeboten. Die Kauffälle zu unmodernisierten Bauten der Baujahre bis 1945 sind weiter rückläufig und hauptsächlich in den ländlicheren Bereichen angesiedelt.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2011



Im Folgenden sind die Spannen der in 2011 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Grundstücksmarktbericht 2011  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (110)	bis 1945	650 – 1.050	90 – 120	390 – 920
		Ø 865	Ø 105	Ø 755 (165)
	1945 – 1990	515 – 1.080	80 - 150	730 – 1.265
		Ø 915	Ø 105	Ø 1.025 (450)
	ab 1990	565 – 940	110 – 165	1.270– 2.020
		Ø 745	Ø 140	Ø 1.625 (1.230)
Altbauten nach 1990 modernisiert	630 – 1.230	80 – 150	810 – 1.600	
		Ø 870	Ø 1.200 (660)	
Glienicke – Mühlenbecker Land (77)	1945 – 1990	740 – 1.250	90 - 135	625 – 1.540
		Ø 1.030	Ø 110	Ø 1.055 (465)
	ab 1990	500 – 1.045	105 – 170	960 – 2.415
		Ø 755	Ø 135	Ø 1.665 (1.250)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	710 – 1.165	95 – 180	780 – 1.520
		Ø 915	Ø 130	Ø 1.155 (650)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (45)	bis 1945	500 – 3.095	Ø 100	180 – 400
		Ø 1.685		Ø 375 (195)
	ab 1990	700 – 1.035	90 – 120	1.010 – 1.490
		Ø 860	Ø 110	Ø 1.275 (1.075)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	640 – 2.095	100 - 180	470 - 770
		Ø 1.405	Ø 140	Ø 675 (570)
Oranienburg – Leegebruch (101)	bis 1945	755 – 1.275	Ø 75	Ø 1.505 (960)
		Ø 985		
	1945 – 1990	670 – 1.185	60 - 125	545 – 1.000
		Ø 970	Ø 110	Ø 850 (565)
	ab 1990	500 – 1.135	100 – 160	1.335 – 1.740
		Ø 740	Ø 125	Ø 1.515 (1.245)
Altbauten nach 1990 modernisiert	660 – 1.400	70 - 155	780 – 1.440	
	Ø 1.010	Ø 115	Ø 1.090 ( 720)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (60)	bis 1945	830 – 1.820	90 - 180	755 – 1.100
		Ø 1.370	Ø 155	Ø 950 (425)
	1945 - 1990	Ø 735	535 – 1.075	535 – 1.075
			Ø 135	Ø 920 (600)
	ab 1990	495 – 950	110 - 145	1.300 – 1.800
		Ø 765	Ø 130	Ø 1.480 (1.200)
Altbauten nach 1990 modernisiert	835 – 1.560	100 – 155	875 – 1.195	
	Ø 1.200	Ø 130	Ø 995 (635)	
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (52)	bis 1945	560 – 1.950	90 – 140	Ø 370 (250)
		Ø 1.480	Ø 125	
	1945 – 1990	775 – 3.610	70 - 130	220 – 865
		Ø 1.920	Ø 120	Ø 615 (460)
	ab 1990	675 – 1.180	75 – 135	930 – 1.430
		Ø 1.025	Ø 125	Ø 1.225 (1.090)
Altbauten nach 1990 modernisiert	580 – 2.245	85 - 140	455 – 1.090	
	Ø 1.250	Ø 110	Ø 795 (645)	

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

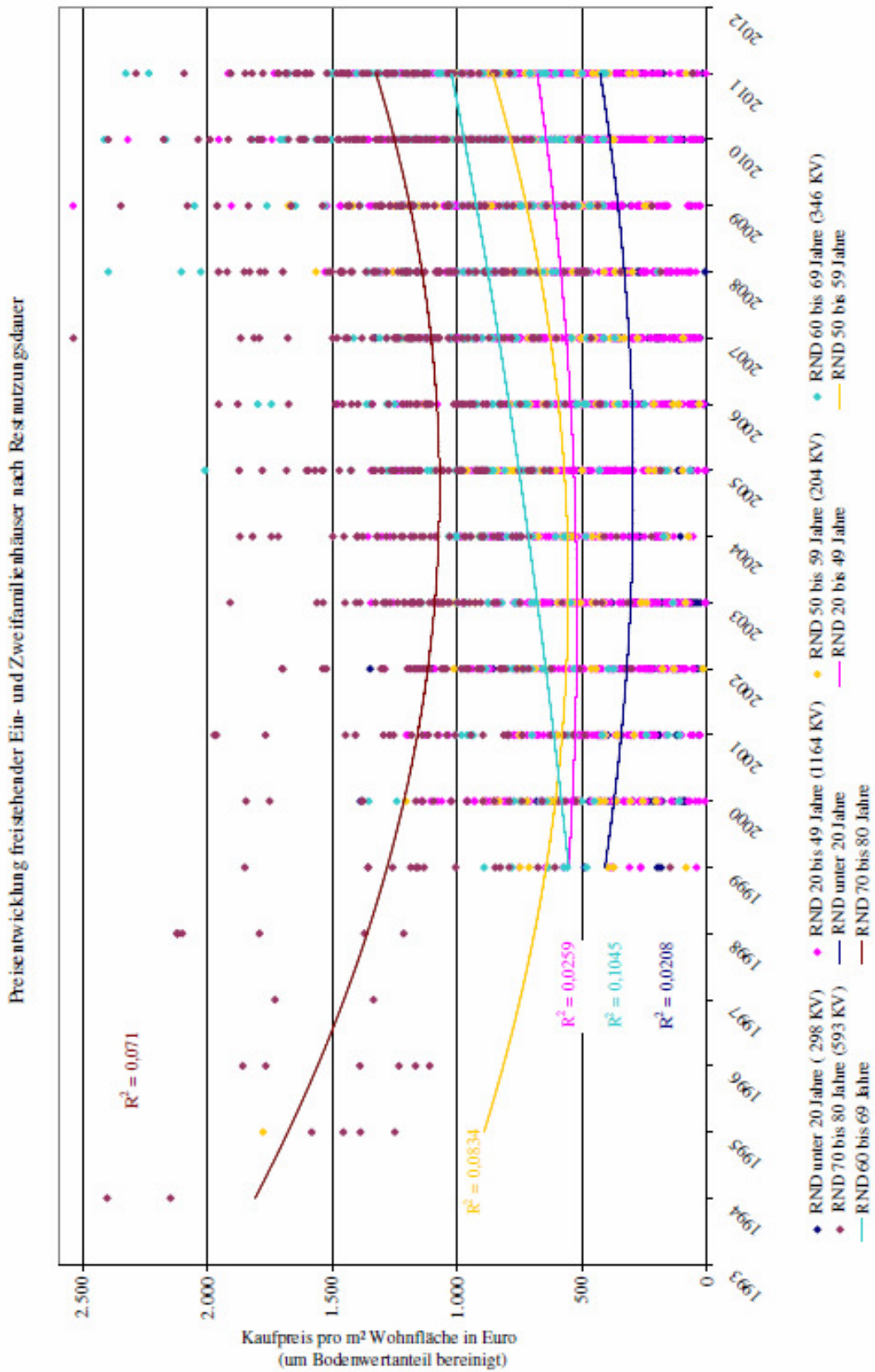
Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. In den folgenden Jahren stiegen die Verkaufspreise wieder leicht an und lagen im Jahr 2011 bei durchschnittlich 1.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

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 leicht über 1.000 Euro/m<sup>2</sup> findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

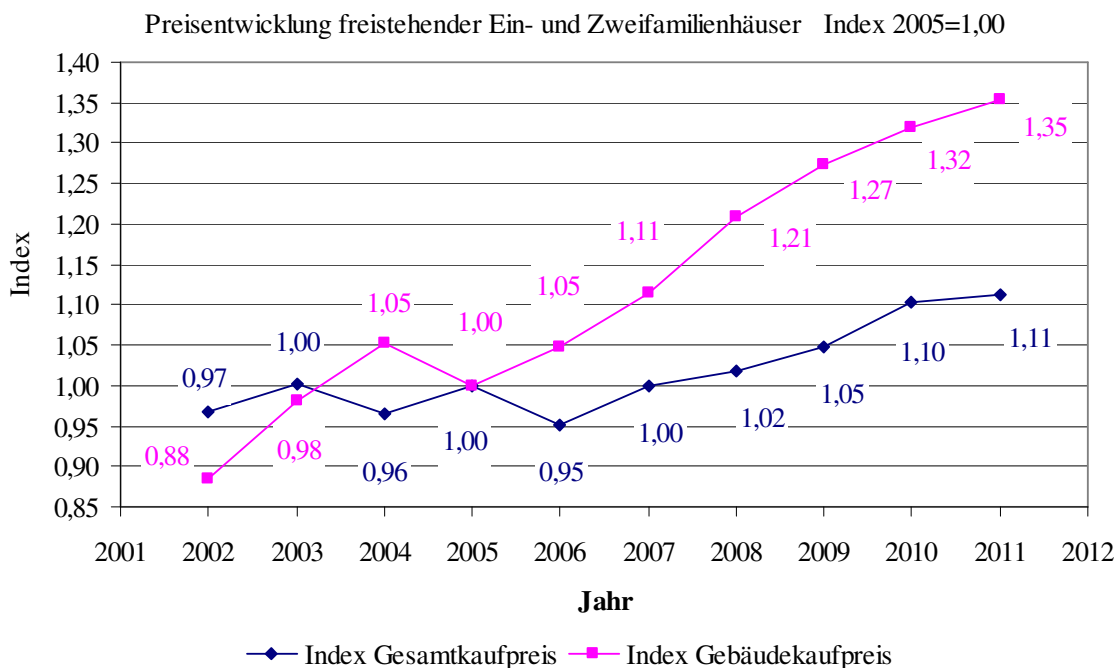
Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 kontinuierlich leicht ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2011 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich fast 700 Euro erzielt. Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich jeweils ca. 100 bis 150 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. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes wurden die Indexreihen auf das Basisjahr 2005= 1,00 angestimmt. 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.



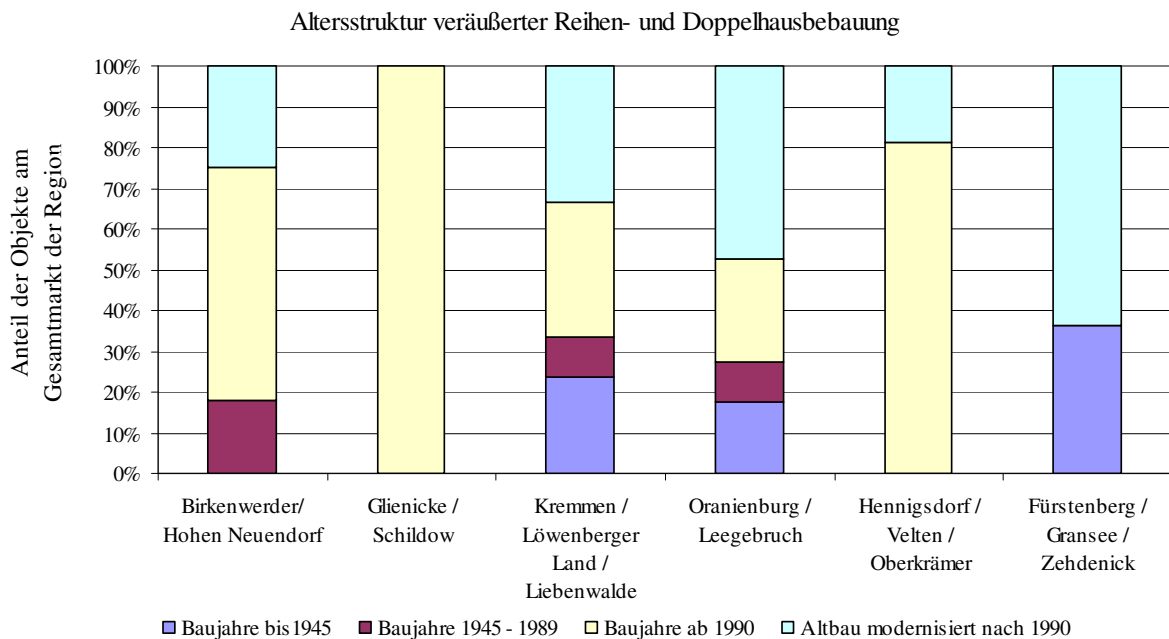
### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2011 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde, wenn auch gegenüber dem Vorjahr erneut um 2 % geringer, mit 74 % im Berliner Umland und hier hauptsächlich verteilt über die Gemeinden Glienicke, Mühlenbecker Land, Leegebruch und Oranienburg abgeschlossen.

Im Jahr 2011 sind 32 % (56 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 m<sup>2</sup> üblich sind.

Im weiteren Metropolenraum wurden seit 2007 kaum Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Im Jahr 2011 konnten überhaupt keine Veräußerungen zu Neubauten verzeichnet werden. Altbauten werden, in unterschiedlichem Grad modernisiert, veräußert. Im Berliner Umland im Bereich Glienicke – Gemeinde Mühlenbecker Land wurden nur Neubauobjekte am Markt angeboten.



Grundstücksmarktbericht 2011  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)	
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (37)	1945 - 1990	385 – 1.345	110 - 115	Ø 615 (385)	
		Ø 875	Ø 115		
	ab 1990	175 - 560	110 – 130	1.225 – 1.650	
		Ø 410	Ø 120	Ø 1.475 (1.230)	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	660 – 1.260	100 - 115	910 – 1.285	
		Ø 1.250	Ø 110	Ø 1.195 (465)	
Mühlenbecker Land – Glienicke (20)	ab 1990	140 - 320	95 - 130	1.285 – 2.155	
		Ø 230	Ø 115	Ø 1.550 (1.265)	
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (14)	bis 1945	345 - 870	Ø 105	Ø 325 (60)	
		Ø 750			
	1945 - 1990	Ø 1.445	Ø 100	Ø 580 (635)	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	650 – 1.080	30 – 80	175 - 880	
		Ø 925	Ø 75	Ø 785 (635)	
	Oranienburg – Leegebruch (40)	bis 1945	510 – 705	Ø 110	100 - 715
Ø 605			Ø 625 (550)		
1945 - 1990		225 - 640	Ø 105	250 - 705	
		Ø 560		Ø 590 (345)	
ab 1990		210 - 350	Ø 120	875 – 1.385	
		Ø 325		Ø 1.110 (980)	
Altbauten nach 1990 modernisiert		595 - 825	80 - 130	630 – 1.070	
		Ø 690	Ø 110	Ø 865 (500)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (39)		ab 1990	170 – 365	105 - 125	865 – 1.410
			Ø 260	Ø 115	Ø 1.215 (1.055)
	Altbauten nach 1990 modernisiert	425 - 680	Ø 100	645 – 1.280	
		Ø 630		Ø 1.125 (770)	
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (26)	bis 1945	330 – 1.300	70 - 100	115 - 705	
		Ø 985	Ø 95	Ø 610 (470)	
	Altbauten nach 1990 modernisiert	245 – 1.190	85 - 120	495 - 960	
		Ø 750	Ø 100	Ø 665 (585)	

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

### 8.3.2 Preisentwicklung

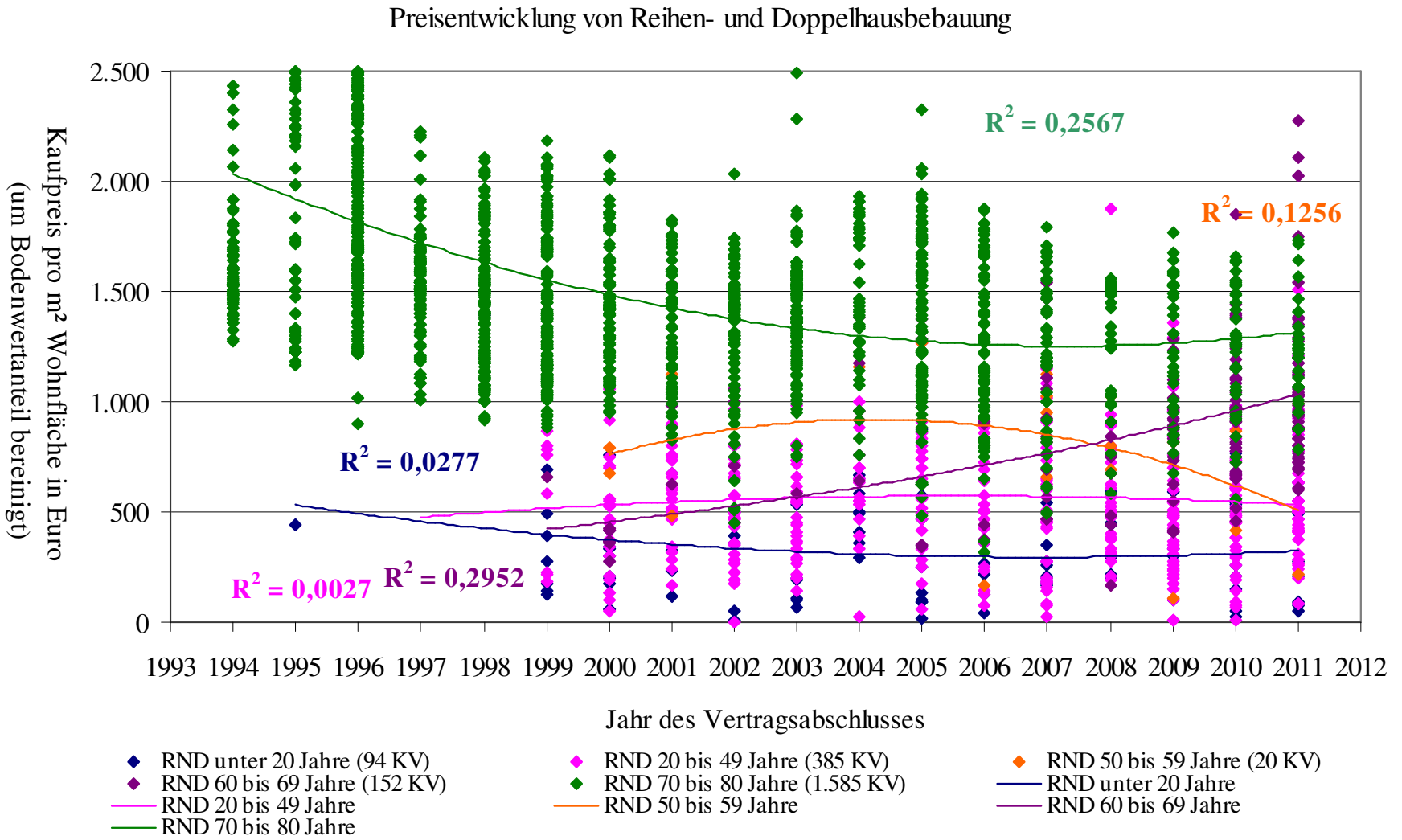
Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser von über 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf unter 1.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein leichter Anstieg auf aktuell gering über 1.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erkennbar.

Eine ähnliche Entwicklung, jedoch auf sehr viel geringerem Niveau von im Jahr 1995 ca. 550 Euro pro Quadratmeter auf aktuell knapp über 300 Euro pro Quadratmeter, wird bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 20 Jahren beobachtet.

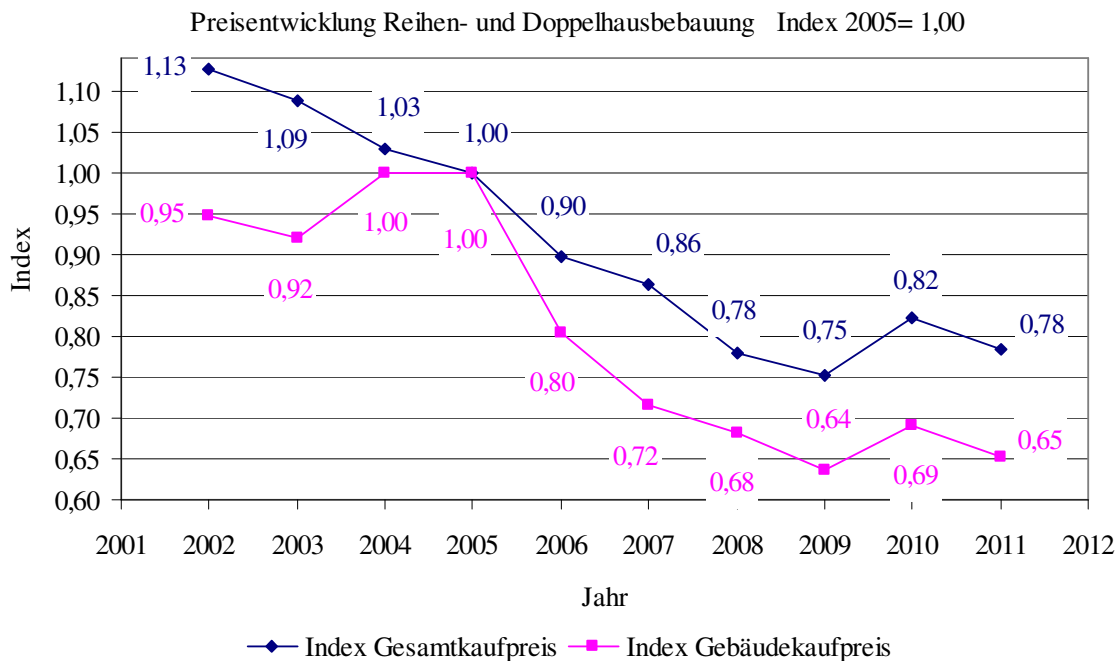
Für Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren konnte seit 1999 ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise auf mittlerweile ca. 1.000 Euro verzeichnet werden. Ebenfalls einen, wenn auch sehr geringen Anstieg, verzeichnen die durchschnittlichen Kaufpreise für Objekte mit Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren. Diese lagen in 1997 noch unter 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in 2011 wurden durchschnittlich ca. 550 Euro pro Quadratmeter erzielt.

Nicht sehr aussagefähig, da nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Verträge zur Verfügung stand, ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren. Diese stiegen von 2000 bis 2004/ 2005 von unter 800 Euro pro Quadratmeter auf ca. 900 Euro pro Quadratmeter an, danach sinken die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise auf momentan unter 500 Euro pro Quadratmeter.

Für die auf der folgenden Seite stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und bei denen 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 seit 2009 in ihrer Entwicklung fast deckungsgleich und nach einem zwischenzeitlichen Anstieg in 2010 im Jahr 2011 noch geringfügig über dem Index des Jahres 2009.



## 8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2011 konnten 17 % mehr Verkäufe zu Wohnungseigentum registriert werden als noch im Jahr 2010. Es wurden insgesamt 247 Verträge abgeschlossen, welche zu 97 % im Berliner Umland angesiedelt waren.

Zu 93 % handelte es sich um Weiterveräußerungen von Wohneigentum, nur 17 Verkäufe wurden erstmals, über neu gebaute Eigentumswohnungen abgeschlossen. Eine Wohnung älteren Baujahres wurde zur Eigentumswohnung umgewandelt.

Der Teilmarkt ist, obwohl die Zahl der Veräußerungen innerhalb der letzten Jahre wieder angestiegen ist, insgesamt eher unbedeutend. Neue Eigentumswohnungen werden kaum noch fertig gestellt. Von 96 der veräußerten Wohnungen ist bekannt, dass diese vermietet veräußert wurden.

### 8.4.1 Preisniveau

Weiterhin unveränderte Hauptstandorte der Verkäufe waren die Städte Hohen Neuendorf, Hennigsdorf und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch.

Bis auf die Gemeinden Leegebruch, Oberkrämer und Velten und bei den wenigen Kaufverträgen im weiteren Metropolenraum waren die durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise im Jahr 2011 in allen Lagen rückläufig. In Oberkrämer bewegten sich die Durchschnittspreise etwa auf dem Vorjahresniveau.

In Hennigsdorf waren Rückgänge von 20 – 25 % zu verzeichnen, in Hohen Neuendorf von durchschnittlich 15 %. In den restlichen Lagen waren die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bis zu ca. 8 % geringer als noch im Vorjahr.

In Velten hingegen wurde ein Mehrkaufpreis von im Durchschnitt 20 % erzielt, auch Leegebruch lag im Durchschnitt über dem Vorjahresdurchschnittswert.

Die **Erstverkäufe** im Berliner Umland fanden hauptsächlich in Glienicke statt. Einige weitere Veräußerungen wurden in der Region Birkenwerder- Hohen Neuendorf, in Oranienburg und im Mühlenbecker Land registriert.

Tabelle 8.1 Erstverkäufe von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Glienicke 2012 (13)	80 – 105	95	1.850 – 1.940	1.900

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

In der folgenden Übersicht sind die Lagen mit **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt. Zu den veräußerten Wohnungen gehört in der Regel auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.

Tabelle 8.2 Weiterveräußerungen von Wohneigentum

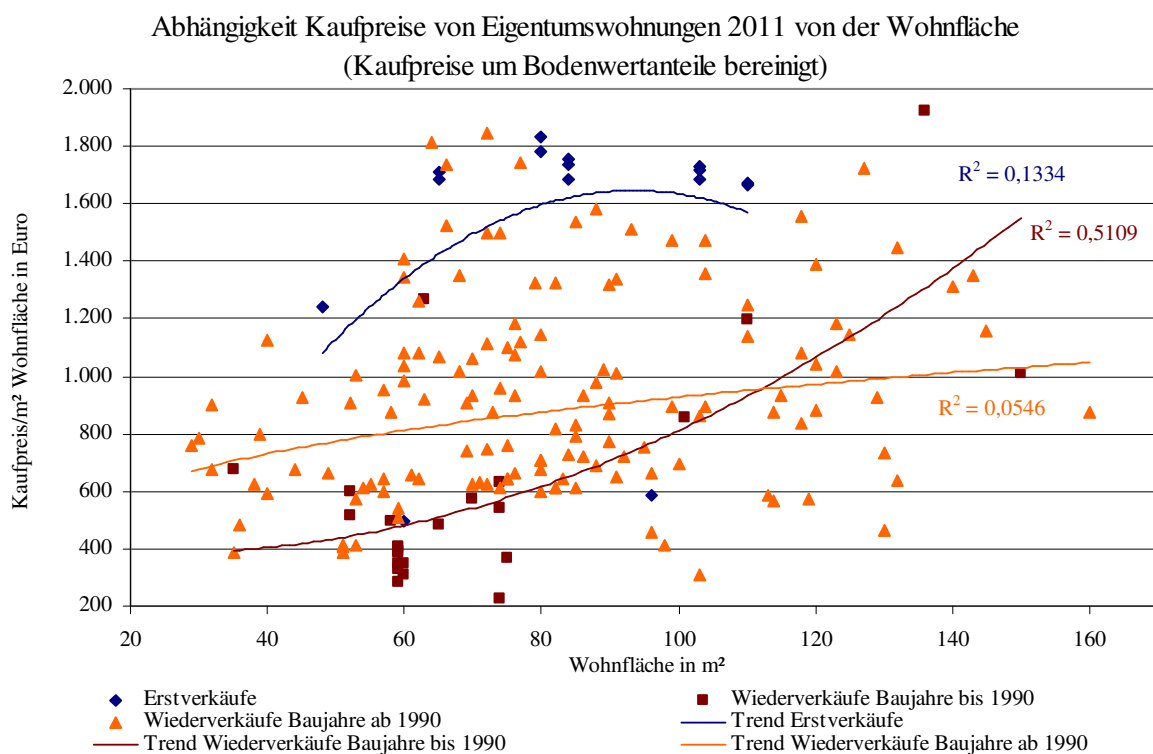
Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Glienicke 1995 – 1997 (25)	70 – 85	80	920 – 1.560	1.220
Hennigsdorf 1912 – 1972 (31)	--	60	635 – 745	680
Hennigsdorf 1994 – 1997 (41)	45 - 90	70	835 – 1.440	1.095
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1995 – 1998 (47)	50 – 100	75	570 – 1.435	1.030
Leegebruch 1994 – 1997 (18)	45 – 115	85	705 – 1.000	840
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1996 – 1998 (13)	90 – 105	95	825 – 1.605	1.285
Oberkrämer (alle Ortsteile) 1995 – 2000 (8)	95 - 120	115	640 – 1.250	1.060
Oranienburg 1914 – 1996 (19)	55 - 90	75	630 – 1.146	960
Velten 1994 – 1996 (21)	60 - 125	90	685 – 1.040	825
weiterer Metropolitanraum 1958 - 1997 (7)	65 - 80	75	85 – 1.155	890

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



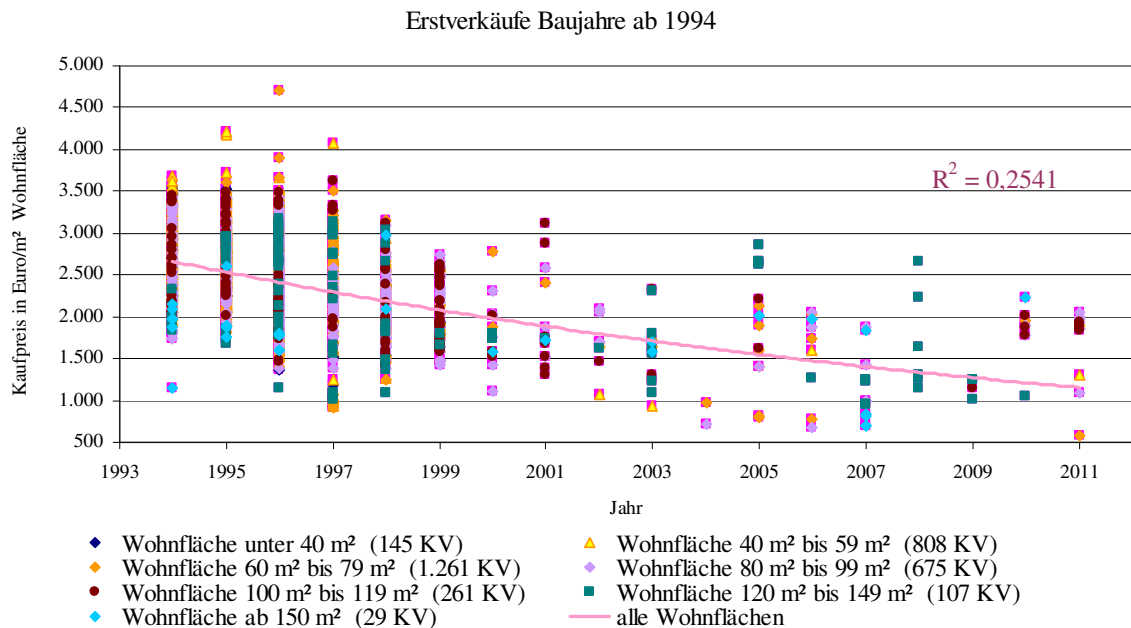
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt. 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 wie bereits im Vorjahr entgegen den Erwartungen bei allen Verkaufsgruppen eine mit der Wohnfläche steigende Tendenz der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche. Lediglich bei den Erstverkäufen ist ab einer Wohnungsgröße von ca. 90 m<sup>2</sup> wieder ein Absinken der gezahlten Quadratmeterpreise erkennbar.

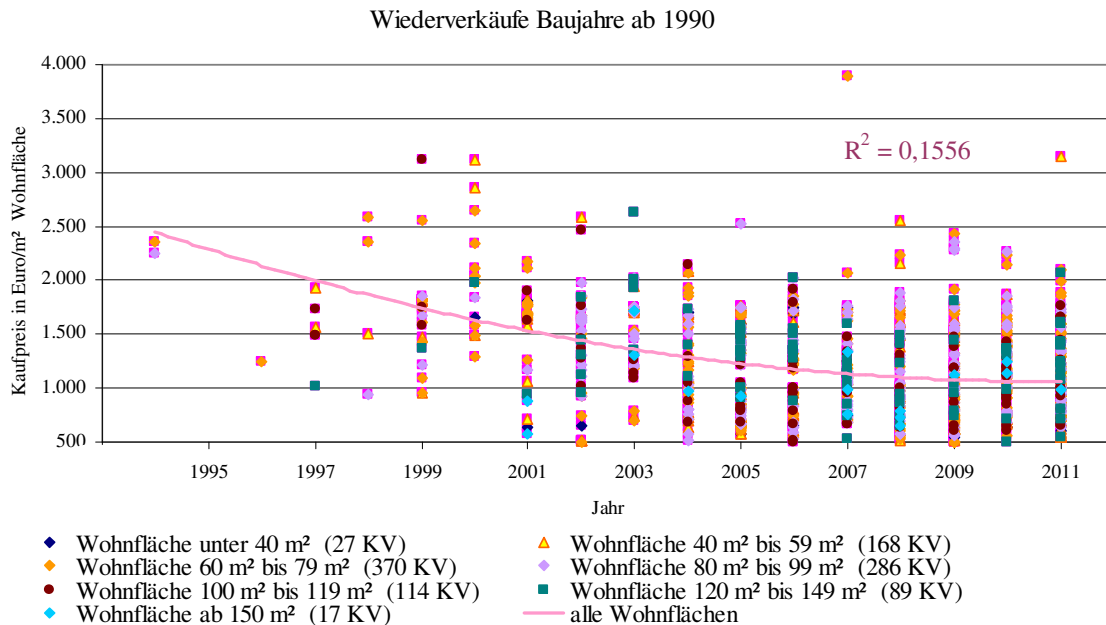


### 8.4.2 Preisentwicklung

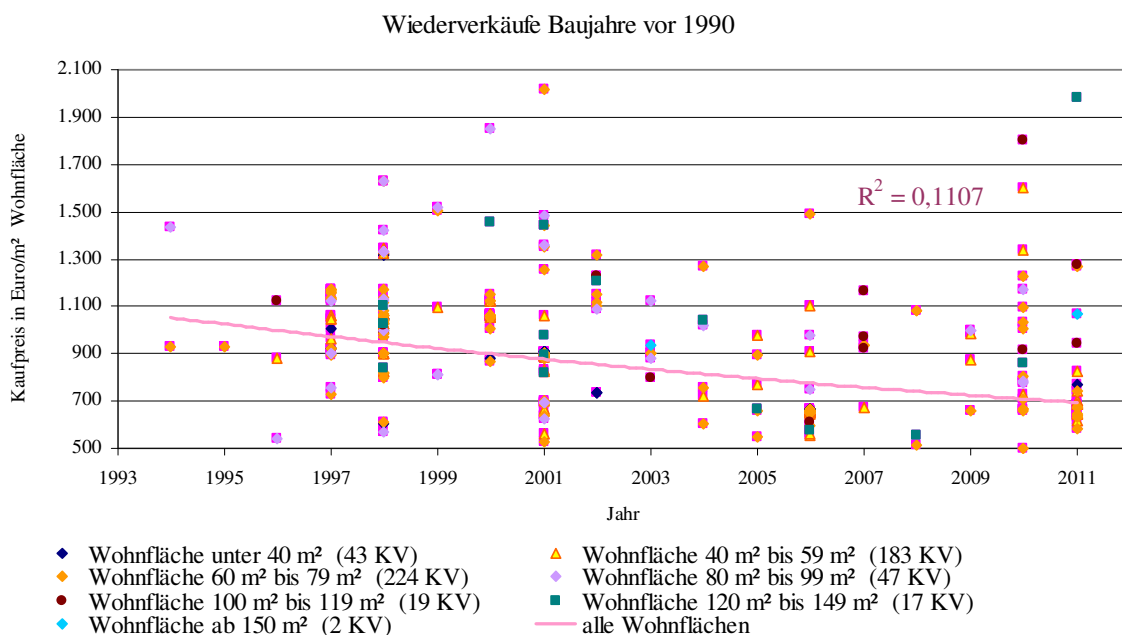
Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1994 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1994 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Berichtszeitraum im Durchschnitt nur noch ca. **1.100 Euro/m<sup>2</sup>**, das sind **ca. 40 % der in 1994 erzielten Kaufpreise**. In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.



Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen** nach 1990 sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt jetzt bei **ca. 1.100 Euro**, in 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, d.h. es werden heute im Durchschnitt nur noch **ca. 46 % der Kaufpreise von 1994** erzielt. Die hauptsächlich 2011 am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup>.

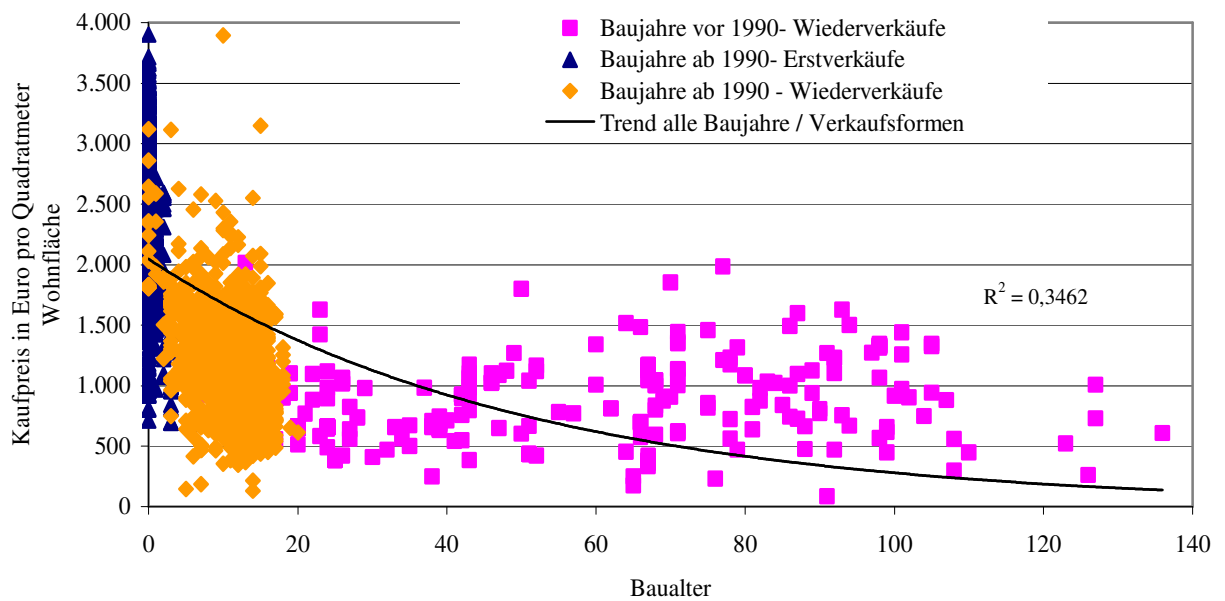


Ein ähnliches Bild zeigt sich bei **Wiederverkäufen von Objekten älterer Baujahre**. Die erzielten Kaufpreise der Baujahre vor 1990 sind seit 1994 von 1.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell im Durchschnitt **ca. 700 Euro pro Quadratmeter** gesunken. Dies entspricht etwa **67 % der im Jahr 1994 erzielten Kaufpreise**.



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.

### Verkäufe aller Baujahre



## 8.5 Teileigentum

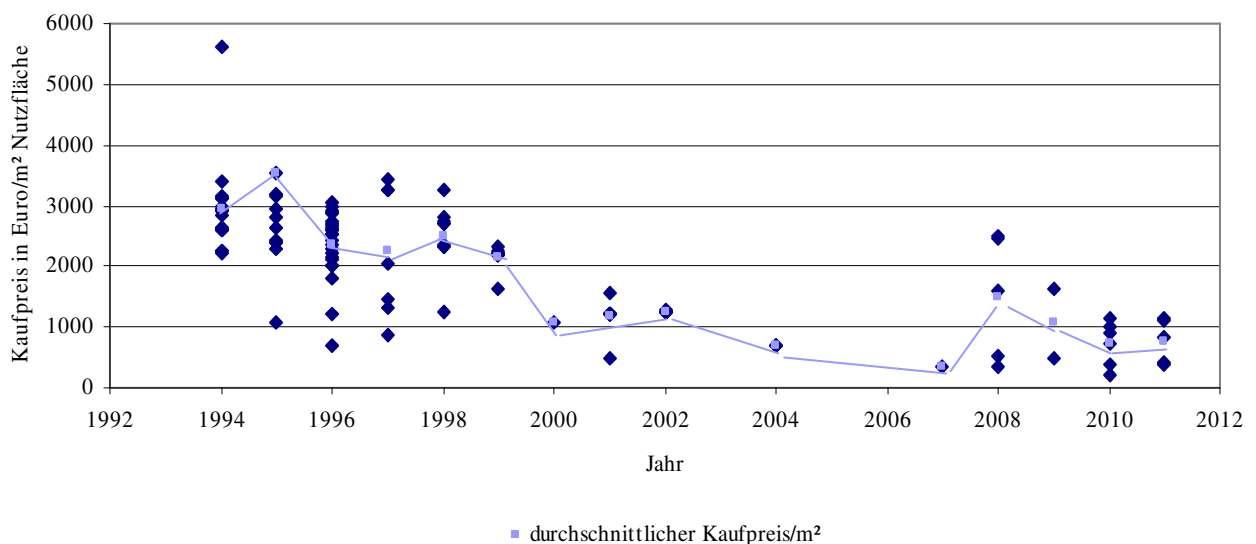
Insgesamt konnten im Jahr 2011 nur 18 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten, ausschließlich im Berliner Umland und hauptsächlich in Glienicke, Hohen Neuendorf und Velten registriert werden.

Davon bezogen sich 14 Verkäufe auf Stellplätze in Tiefgaragen, im Freien oder Garagen. Hier wurden unabhängig von der Art des Stellplatzes Kaufpreise **zwischen 2.375 Euro und 14.500 Euro** erzielt.

Die restlichen Verkäufe wurden über separate Hobby- und Kellerräume abgeschlossen, nur eine Gewerbeeinheit wurde veräußert.

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 unter 800 Euro/m<sup>2</sup>.

Preisentwicklung Teileigentum



## 8.6 Mehrfamilienhäuser

### 8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden in 2011 insgesamt 48 Kauffälle zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet. 71 % (34 KV) der abgeschlossenen Kauverträge fanden im Berliner Umland statt. 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. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

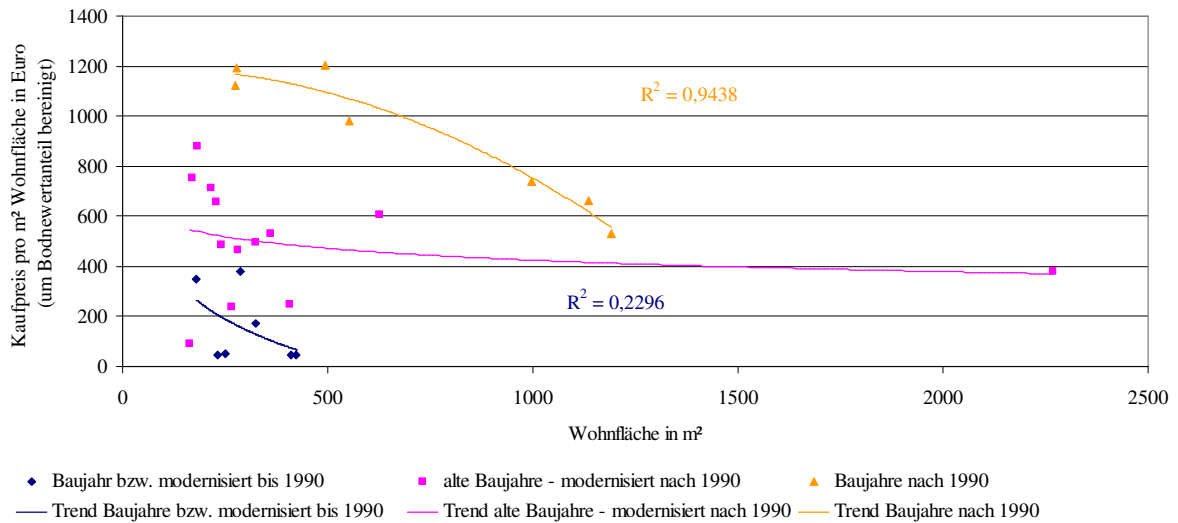
Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
	Durchschnitt in m <sup>2</sup>		Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	230 - 325	Ø 4	Ø 230 (132)
	300		
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	180 - 360	3 - 6	340 - 895
	280	5	655 (480)
Baujahre ab 1990	280 - 1.190	5 - 20	770 - 1.605
	1.115	14	1.220 (875)

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

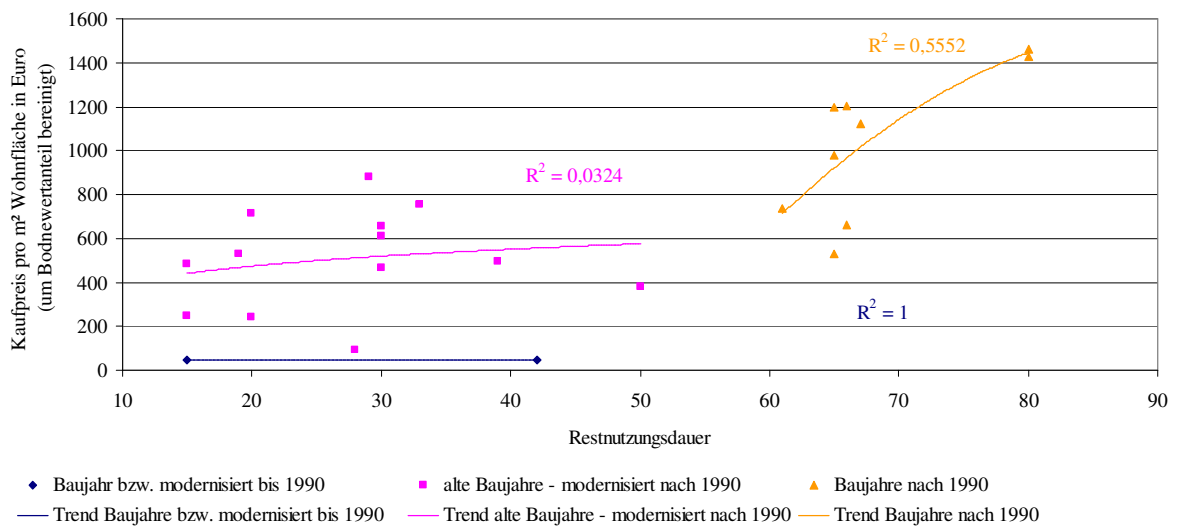
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im untenstehenden Diagramm dargestellt. Da die Objekte in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert 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 Baujahreszeitraum 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

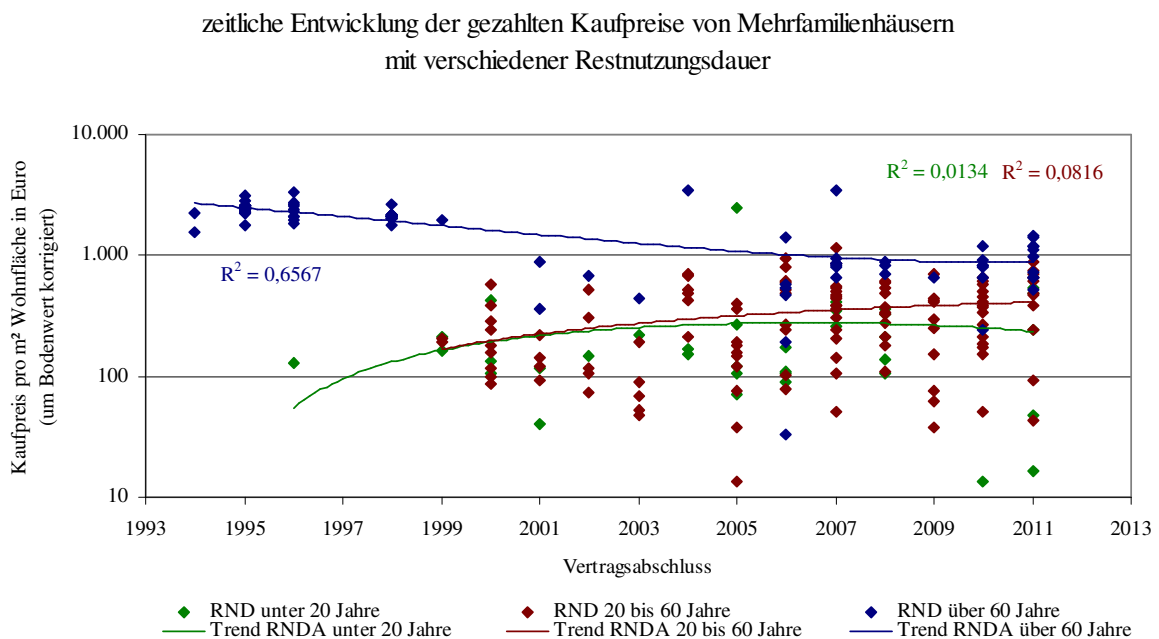


### 8.6.2 Preisentwicklung

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/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt, lag der durchschnittliche Kaufpreis im Jahr 2006 bei 1000 Euro/m<sup>2</sup>. Ab 2006 pegelt sich der durchschnittlich erzielte Kaufpreis auf um 900 Euro/m<sup>2</sup> ein.

Bei Objekten mit einer Restnutzungsdauer unter 60 Jahren ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Hier werden seit 2000 steigende Kaufpreise beobachtet, in 2011 durchschnittlich 400 Euro/m<sup>2</sup>. Bei Gebäuden mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer unter 20 Jahren war der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis in den Jahren bis 2007 ebenfalls steigend bis im Durchschnitt gering unter 300 Euro/m<sup>2</sup>. Seit 2007 fallen hier die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise jedoch wieder, in 2011 waren es ca. 250 Euro/m<sup>2</sup>.



### 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

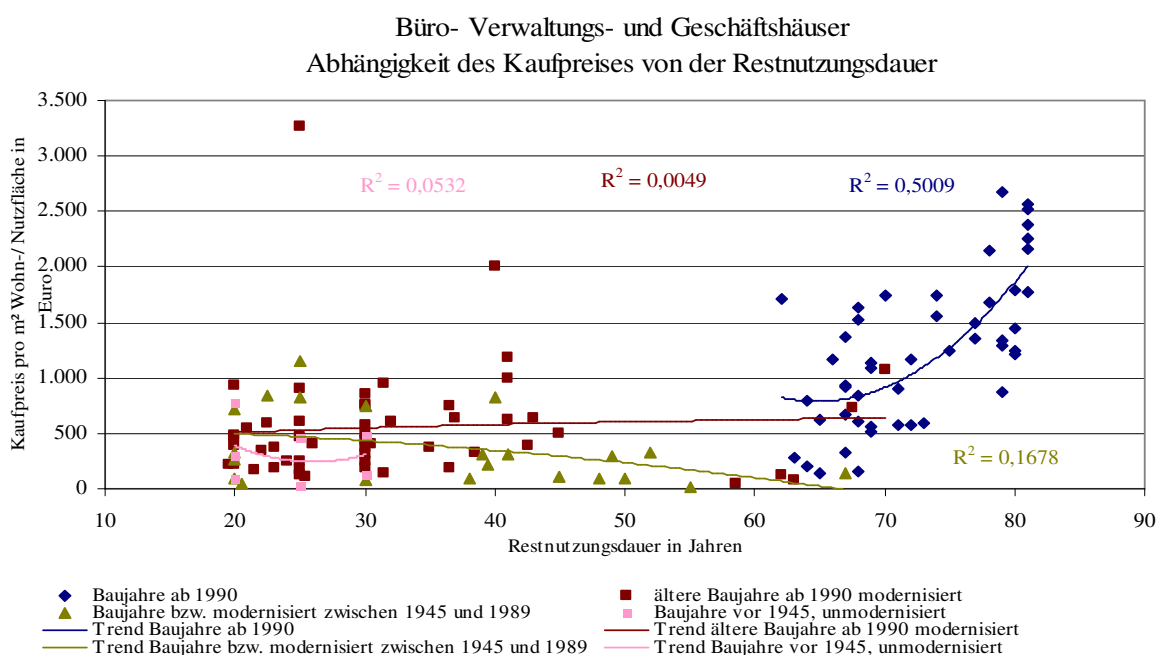
### 8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen für das Jahr 2011 34 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden drei Viertel, d.h. 25 im Berliner Umland sowie neun im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die Baujahre der veräußerten Objekte lagen vorrangig zwischen 1900 und 1995. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 339.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 57 Euro/m<sup>2</sup>, im **weiteren Metropolitanraum** von 84.800 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 22 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.340 m<sup>2</sup> und im weiteren Metropolitanraum bei 1.470 m<sup>2</sup>. Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2011 durchschnittlich **890 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **270 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.

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

Bei neu errichteten als auch nach 1990 modernisierten Gebäuden steigt der vereinbarte Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche mit der steigenden Restnutzungsdauer, jedoch nur in geringem Maße, an. Bei nach 1990 neu errichteten Objekten ist eine deutliche Abnahme der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise in den ersten zehn Jahren nach Errichtung, danach ein moderates Absinken erkennbar. Die Anzahl der Kauffälle der Baujahre vor 1945, unmodernisiert, ist sehr gering, sodass hier keine eindeutigen Aussagen möglich sind.

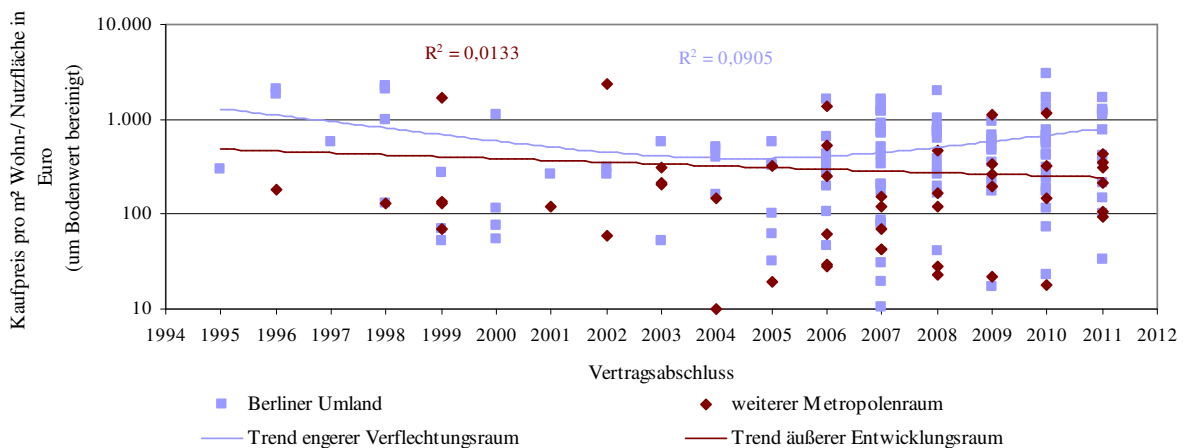


### 8.7.2 Preisentwicklung

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.

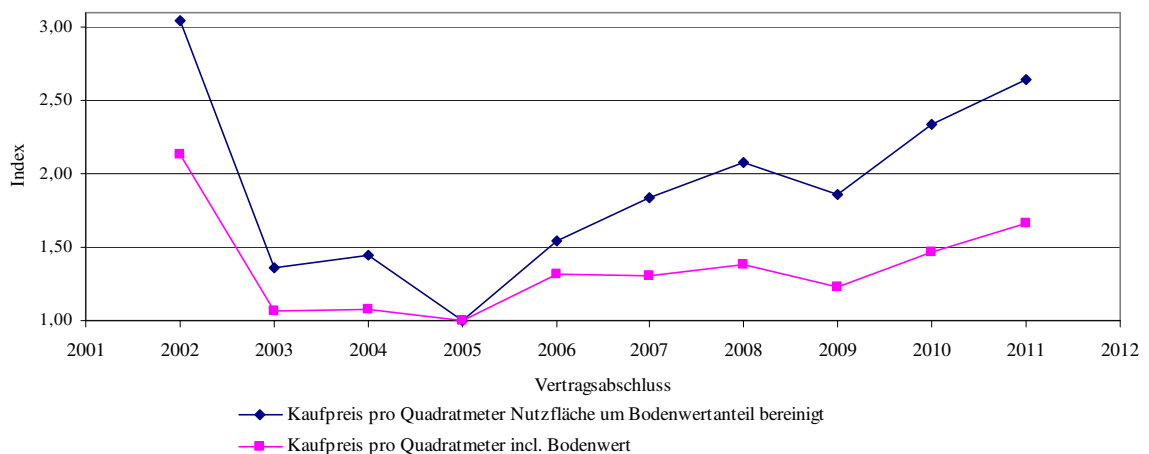
Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht. Sowohl im weiteren Metropolitanraum als auch im Berliner Umland ist hinsichtlich der vereinbarten Quadratmeterpreise ein beständiges Absinken bis zum Jahr 2006 zu verzeichnen. Während diese Tendenz im weiteren Metropolitanraum unverändert anhält, ist im **Berliner Umland** nach dem Tiefpunkt in 2005/2006 bei 500 Euro/m<sup>2</sup> wieder ein Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise zu verzeichnen.

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 2005 = 1,00



## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

### 8.8.1 Preisniveau

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2011 wurden 14 Verkäufe registriert, hiervon sechs im Berliner Umland. Fünf Objekte, davon zwei im weiteren Metropolenraum, lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Lage der Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche in Euro
Ortslage	150 – 2.270	2.900 – 40.000	Ø 103
Gewerbegebiete	1.515 – 10.000	80.000 – 250.000	Ø 376

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

### 8.8.2 Preisentwicklung

Es liegen für Gewerbegrundstücke nur sehr wenige Kaufpreise über alle Jahre verteilt vor, zu denen die Angaben zu gewerblichen Nutzflächen bekannt sind. Diese Anzahl ist für eine Auswertung nicht ausreichend. Eine Betrachtung der erzielten Gesamtkaufpreise kann aufgrund der stark differierenden Lageinflüsse, vermuteten Nutzflächen und Grundstücksflächen zu keinem sachgerechten Ergebnis führen.

## 8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

56 Verträge wurden über bebaute Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Damit ist die Zahl der Veräußerungen auch im Berichtszeitraum weiter um 15 % gesunken. Ca. 15 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolitanraum, 86 % im Berliner Umland. Nur fünf der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. Neun Grundstücke befanden sich in einer näheren Lage zum Wasser.

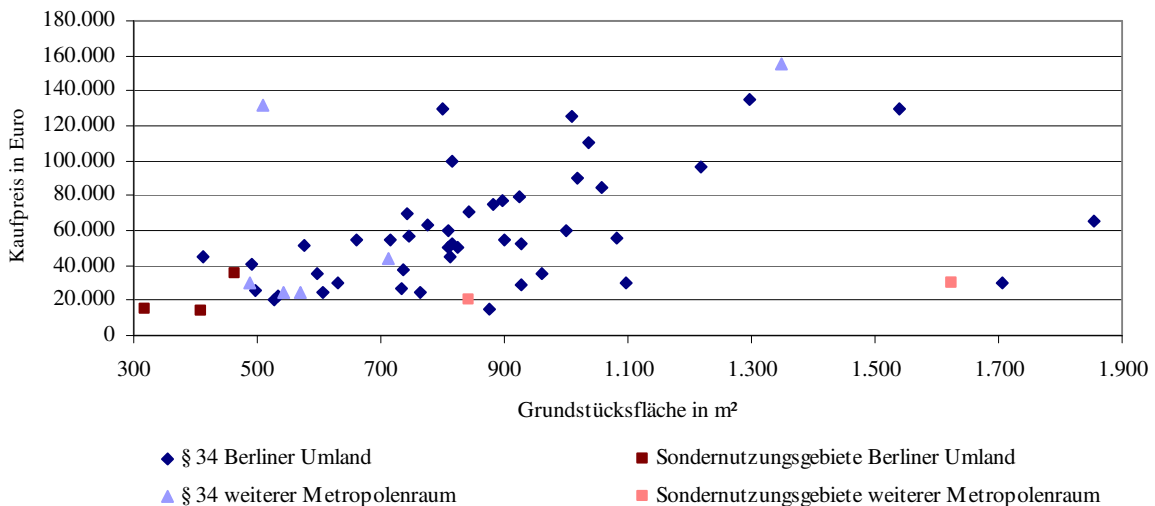
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolitanraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 11 Euro/m<sup>2</sup> und 18 Euro/m<sup>2</sup> statt. Im Berliner Umland liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 30 und 75 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	605 – 1.035	29.010 – 85.000	30 - 50	1945 - 1980
		Ø 840	Ø 54.400	Ø 41	Ø 1971
	Sondernutzungsgebiete	315 - 410	Ø 21.300	Ø 41	Ø 1977
		Ø 395			
Weiterer Metropolitanraum	Lage im Wohngebiet	510 - 715	35.000 – 131.800	Ø 60	Ø 1981
		Ø 695	Ø 68.500		
	Sondernutzungsgebiete	Ø 1.235	Ø 25.000	Ø 43	Ø 1956

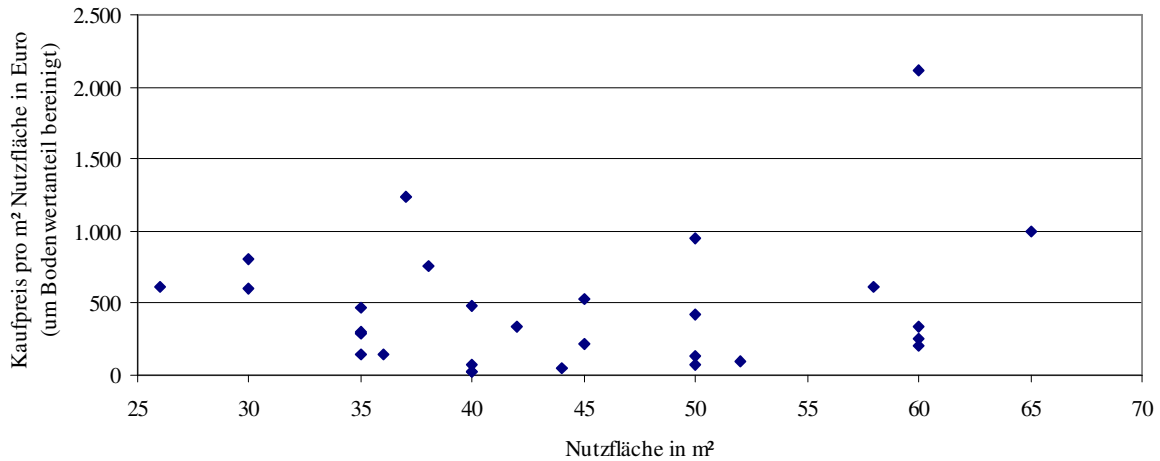
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

### Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken



Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.

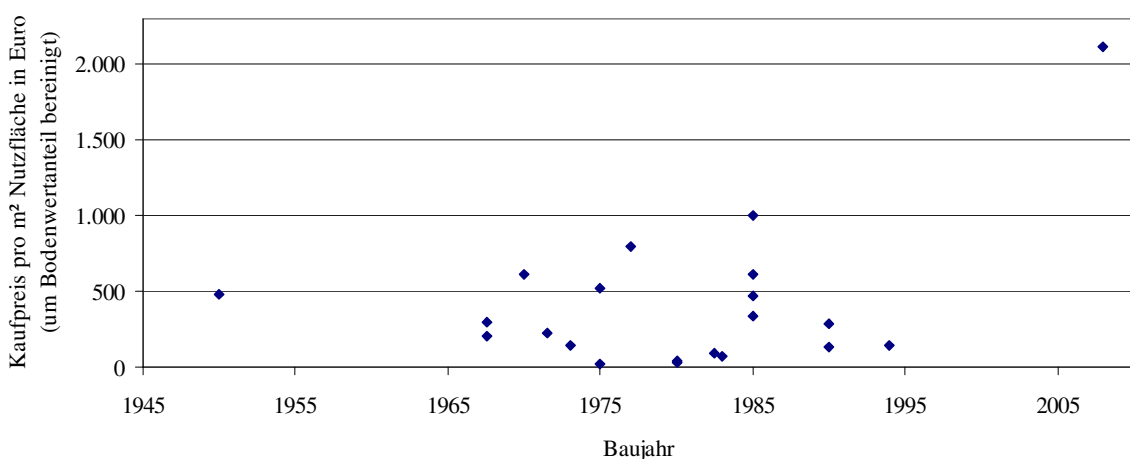
Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche



Eine eindeutige Abhängigkeit ist aus der oben stehenden Darstellung jedoch nicht ablesbar, vielmehr streuen die erzielten Kaufpreise unabhängig von der Nutzfläche i.d.R. im Bereich bis 1000 Euro/ m<sup>2</sup>. Dies wird auf das Alter und den Zustand der veräußerten Objekte zurückgeführt.

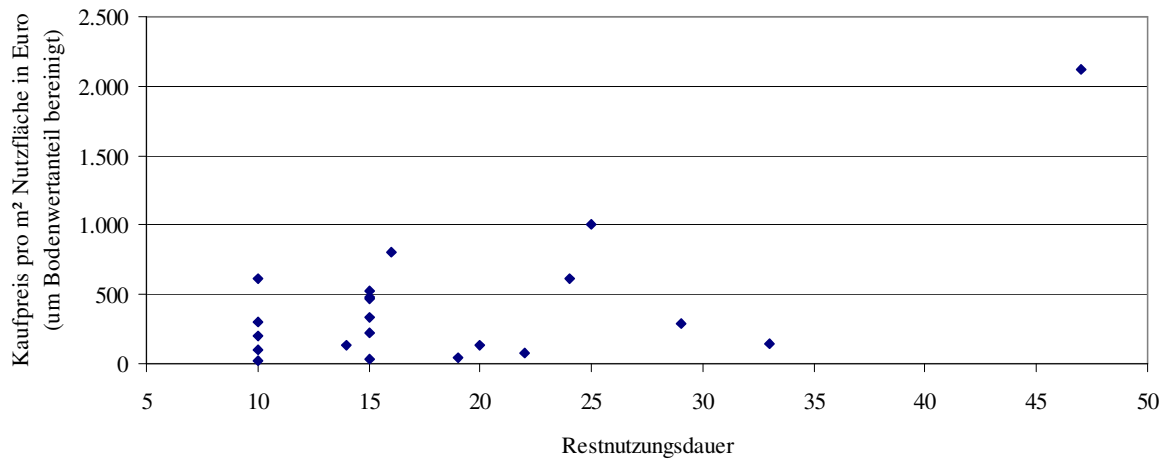
Ergänzend ist unten der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr bzw. von der eingeschätzten Restnutzungsdauer dargestellt.

Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in Abhängigkeit vom Baujahr



Bei der Darstellung der Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer auf der folgenden Seite ist die Abhängigkeit deutlich erkennbar.

Kaufpreise pro m<sup>2</sup> Nutzfläche in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer



### 8.10 Sonstige bebaute Objekte

19 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen sieben im Berliner Umland sowie 12 im weiteren Metropolitanraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, Bootshäusern, ehemalige Bahnbetriebsgebäude, 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.“<sup>1</sup>

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 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.<sup>2</sup>

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 2012 ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 25.01.2012 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 01.01.2012 insgesamt 394, davon 37 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Damit wurden die Bodenrichtwerte weiter verdichtet und weitestgehend entsprechend den gewachsenen Anforderungen auch zonal abgegrenzt.

---

<sup>1</sup> BauGB § 196

<sup>2</sup> ImmoWertV § 10(1)

Daneben wurden auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten auch außerhalb der Bodenrichtwertsetzung in separaten Gutachten 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 €/m<sup>2</sup>  
wertbeeinflussende Merkmale

**Wertbeeinflussende Merkmale**

**Art der baulichen Nutzung**

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

**Abweichender Entwicklungszustand**

<b>R</b>	Rohbauland	<b>E</b>	Bauerwartungsland	<b>SF</b>	Sonstige Flächen
----------	------------	----------	-------------------	-----------	------------------

**Bauweise**

<b>o</b>	offene Bauweise	<b>g</b>	geschlossene Bauweise	<b>a</b>	abweichende Bauweise
----------	-----------------	----------	--------------------------	----------	-------------------------

**Maß der baulichen Nutzung**

Geschosszahl - römische Zahl

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

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 m<sup>3</sup> Baumasse je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche


**Angaben zum Bodenrichtwertgrundstück**

Grundstücksfläche - arabische Zahl  
 z.B. **800m<sup>2</sup>** = 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche  
**(800-1200m<sup>2</sup>)** = Spanne 800-1200 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche

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

**Bodenrichtwertzonen** werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

**StUb** Stadtumbau - 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:**

<b>80</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>WA-o-II-GFZ 0,5-500m<sup>2</sup>-20m</b>	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-zweigeschossige Bebauung-Geschossflächenzahl 0,5- Grundstücksfläche 500m <sup>2</sup> -Grundstückstiefe 20m
<b>65*</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
<b>WA-o-(I-II)-GFZ 0,6-(300-500m<sup>2</sup>)-20m</b>	allgemeines Wohngebiet-offene Bauweise-(ein- bis zweigeschossige Bebauung)-Geschossflächenzahl 0,6-(Grundstücksfläche 300-500m <sup>2</sup> )-Grundstückstiefe 20m
<b>A 75</b>	Anfangswertqualität Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>W-III</b>	Wohnbaufläche- dreigeschossige Bebauung
<b>(65)</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragspflichtig nach BauGB
<b>R-M</b>	Rohbauland-gemischte Baufläche
<b>25</b>	Bodenrichtwert erschließungsbeitragsfrei nach BauGB
<b>SF</b>	Sonstige Flächen

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.

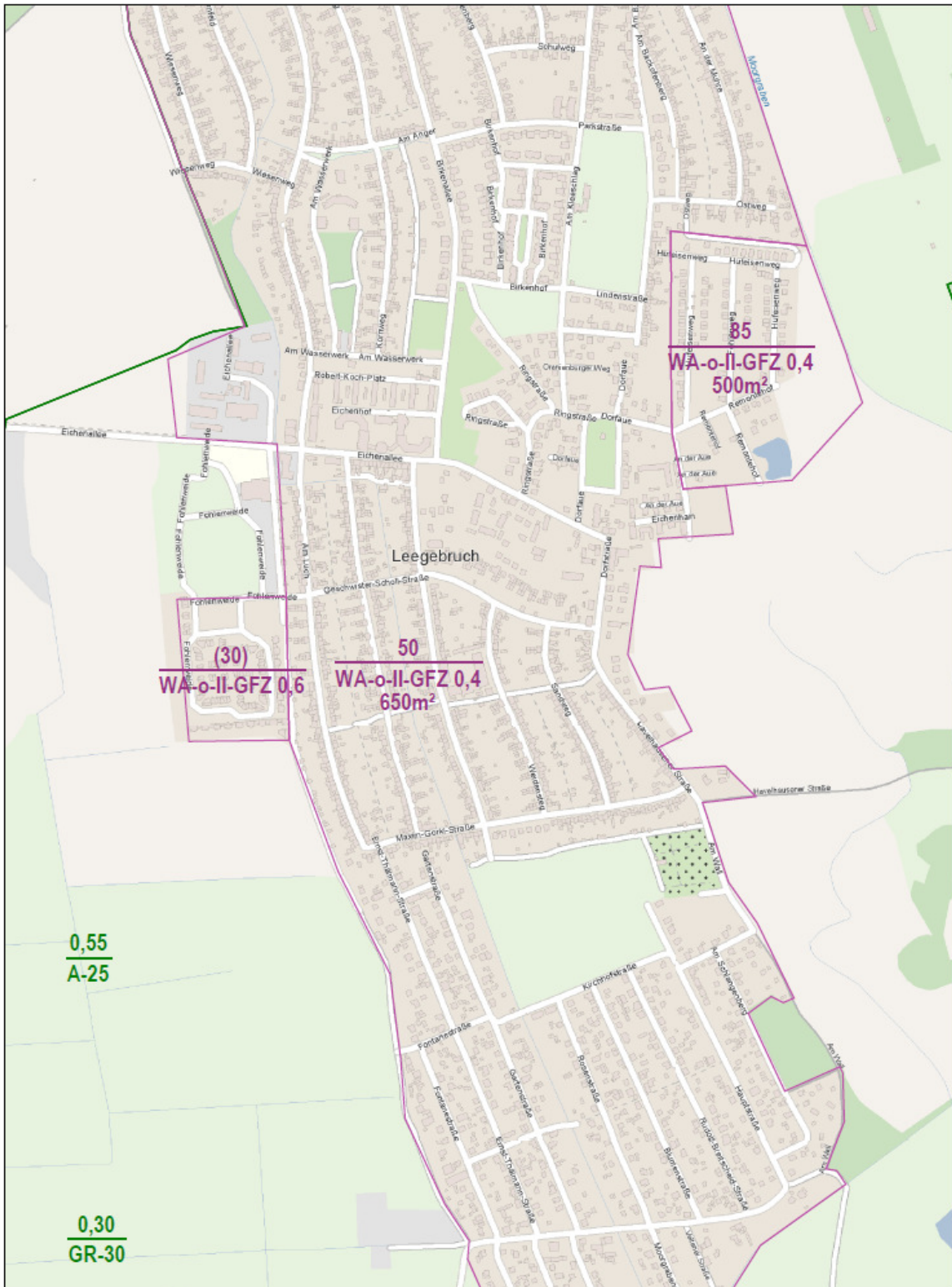
#### Beispiele:

<u>0,28</u> A-50	<u>0,45</u> GR-40	<u>0,25</u> A-(30-50)	<u>0,30</u> GR-(20-45)
---------------------	----------------------	--------------------------	---------------------------

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen werden wie folgt gekennzeichnet:

<u>0,17</u> F	<u>0,22</u> 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 2012

Maßstab 1:10000

Region: Leegebruch (Auszug)

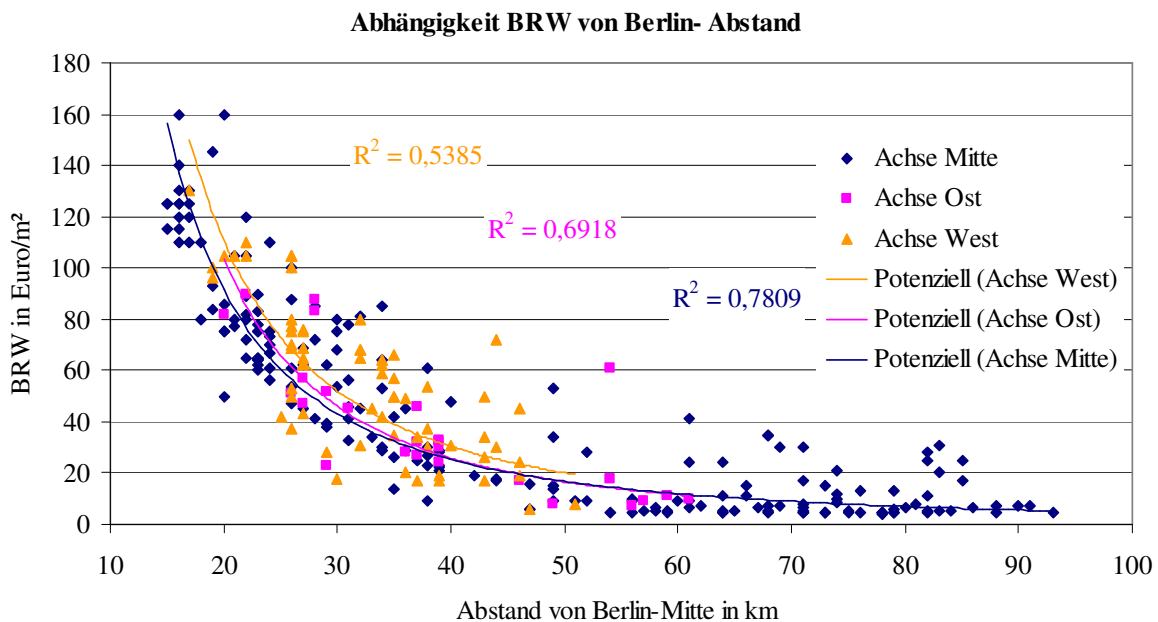


Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg. Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt (s. Legende).

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.

Gemeinde/Stadt bzw. Amt	Wert in €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei								
	Wohngebiete/ Dorfgebiete			Gewerbe			Sondernutzung Erholung		
Birkenwerder	73	-	110	37					
Fürstenberg, Stadt	4,5	-	69	9	-	16	7	-	18
Glienicke	84	-	160						
Gransee und Gemeinden	5	-	41	11			32		
Hennigsdorf, Stadt	93	-	155	40	-	52			
Hohen Neuendorf, Stadt	60	-	130	53					
Kremmen, Stadt	7	-	60	13	-	30			
Leegebruch	50	-	85						
Liebenwalde, Stadt	8	-	61	5	-	10	11		
Löwenberger Land	5	-	61	6,5					
Mühlenbecker Land	27	-	160	43	-	57			
Oberkrämer	18	-	105	12	-	18			
Oranienburg, Stadt	16	-	96	10	-	27	12	-	45
Velten, Stadt	40	-	100	24	-	52			
Zehdenick, Stadt	5	-	43	4	-	12	11		

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 inkl. Ortsteile	typische Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	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 den Gutachterausschuss oder private Sachverständige 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 01.01.2012 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Gransee und Zehdenick fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet Hennigsdorf wurde zuletzt eine Fortschreibung zu einem abweichenden Stichtag in 2009 vorgenommen. Für das Sanierungsgebiet der Stadt Oranienburg wurde 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 01.01.2012 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 sehr wenigen 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 2011  
 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 <sup>2</sup>	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m <sup>2</sup> 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. In der Gesamtdatensammlung ab 2006 konnten insgesamt 1.800 Datensätze erfasst werden, hiervon nur 11 % (198 Verträge) im weiteren Metropolenraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Insgesamt 1.238 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 <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis (62)	39 – 135 Ø 88	4,49 – 9,07 Ø 6,07
Gastronomie (4)	41 - 235 Ø 159	4,00 – 8,00 Ø 6,92
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (19)	43 – 136 Ø 93	5,74 – 11,28 Ø 8,35
Geschäftsräume Oranienburg (23)	45 – 135 Ø 96	6,00 – 10,00 Ø 7,84
Geschäftsräume Glienicke (7)	56 – 89 Ø 78	3,00 – 7,25 Ø 6,57
Geschäftsräume Hennigsdorf (10)	63 – 182 Ø 116	4,57 – 20,50 Ø 12,46
Geschäftsräume Velten (28)	50 – 197 Ø 118	4,75 – 9,92 Ø 6,86
Geschäftsräume weiterer Metropolenraum (6)	Ø 288	2,71 – 10,29 Ø 6,59
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (16)	102 - 403 Ø 288	2,01 – 5,43 Ø 3,92

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

Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Grundstücksmarktbericht 2011  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 16 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (12)	60 - 100 Ø 80	Ø 3	2,49 – 5,08 Ø 3,99
Birkenwerder Neubau nach 1990 (13)	39 - 77 Ø 63	1 – 3 Ø 2	6,21 – 6,88 Ø 6,58
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (43)	48 – 103 Ø 77	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,50 Ø 4,02
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (4)	52 – 100 Ø 76	k.A.	3,90 – 4,96 Ø 4,69
Glienicke – Altbau modernisiert nach 1990 (13)	54 – 75 Ø 68	Ø 3	3,80 – 5,10 Ø 4,76
Glienicke Neubau nach 1990 (424)	66 – 91 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,21
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (57)	47 - 82 Ø 64	2 – 3 Ø 3	4,00 – 4,86 Ø 4,60
Gransee und Gemeinden- Neubau nach 1990 (6)	50 - 90 Ø 64	2 – 4 Ø 3	5,12 – 5,92 Ø 5,56
Hennigsdorf – Altbau modernisiert nach 1990 (64)	60 - 71 Ø 62	k.A.	4,10 – 5,43 Ø 4,84
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (113)	39 – 79 Ø 61	2 – 3 Ø 2	5,29 – 6,41 Ø 6,03
Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (30)	55 – 90 Ø 73	Ø 3	4,44 – 5,90 Ø 5,25
Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (171)	41 - 89 Ø 61	2 – 3 Ø 2	5,60 – 7,00 Ø 6,20
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (48)	35 - 74 Ø 56	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Leegebruch Neubau nach 1990 (3)	37 – 80 Ø 69	2 – 3 Ø 3	4,50 – 6,00 Ø 5,57
Liebenwalde – Neubau nach 1990 (8)	38 – 52 Ø 49	k.A.	5,07 – 5,11 Ø 5,10
Löwenberger Land – Altbau modernisiert nach 1990 (8)	40 – 75 Ø 64	Ø 3	4,28 – 4,75 Ø 4,64
Mühlenbecker Land – Neubau nach 1990 (18)	53 – 88 Ø 70	Ø 3	5,14 – 6,65 Ø 5,92
Oberkrämer – Neubau nach 1990 (10)	58 – 81 Ø 72	k.A.	5,32 – 5,78 Ø 5,57
Oranienburg (inkl. Ortsteile) Altbau (43)	56 - 89 Ø 69	2 – 3 Ø 3	4,03 – 5,00 Ø 4,57
Oranienburg - (inkl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (65)	47 - 97 Ø 68	2 – 4 Ø 2	4,17 – 5,07 Ø 4,74
Oranienburg - (inkl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (47)	43 – 80 Ø 59	2 – 3 Ø 2	5,62 – 9,50 Ø 6,33
Velten – unmodernisiert (15)	39 – 78 Ø 61	k.A.	1,92 – 5,63 Ø 4,23
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (28)	55 - 78 Ø 68	2 – 3 Ø 3	4,30 – 5,21 Ø 4,69
Velten Neubau nach 1990 (166)	45 - 79 Ø 67	2 – 3 Ø 3	4,66 – 5,75 Ø 5,35
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (9)	41 – 83 Ø 75	k.A.	2,50 – 4,85 Ø 3,96

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

135 Verträge sind über die Anmietung von **Garagen bzw. Stellplätzen** im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 15 und 35 Euro, durchschnittlich bei **23 Euro pro Stellplatz im Monat**.

Tabelle 17 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

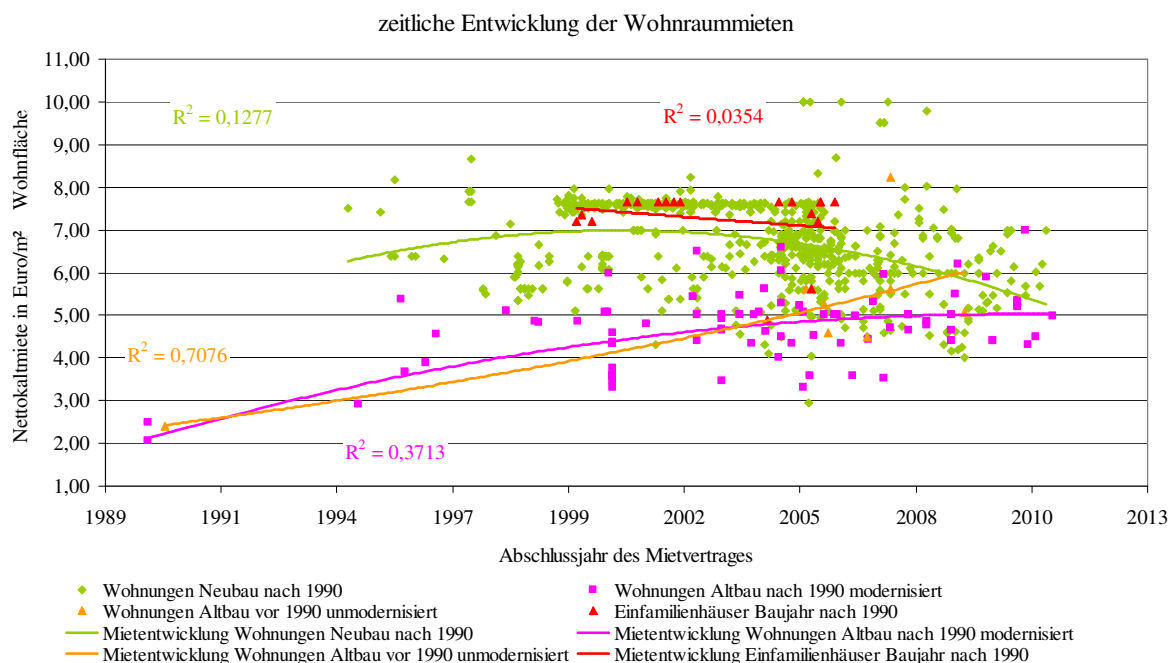
Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (4)	Ø 125	k.A.	6,39 - 7,03 Ø 6,97
Glienicke, Mühlenbecker Land (16)	125 – 130 Ø 129	4	7,21 – 7,67 Ø 7,57
Oranienburg (3)	Ø 100	4	4,90– 6,47 Ø 5,95

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

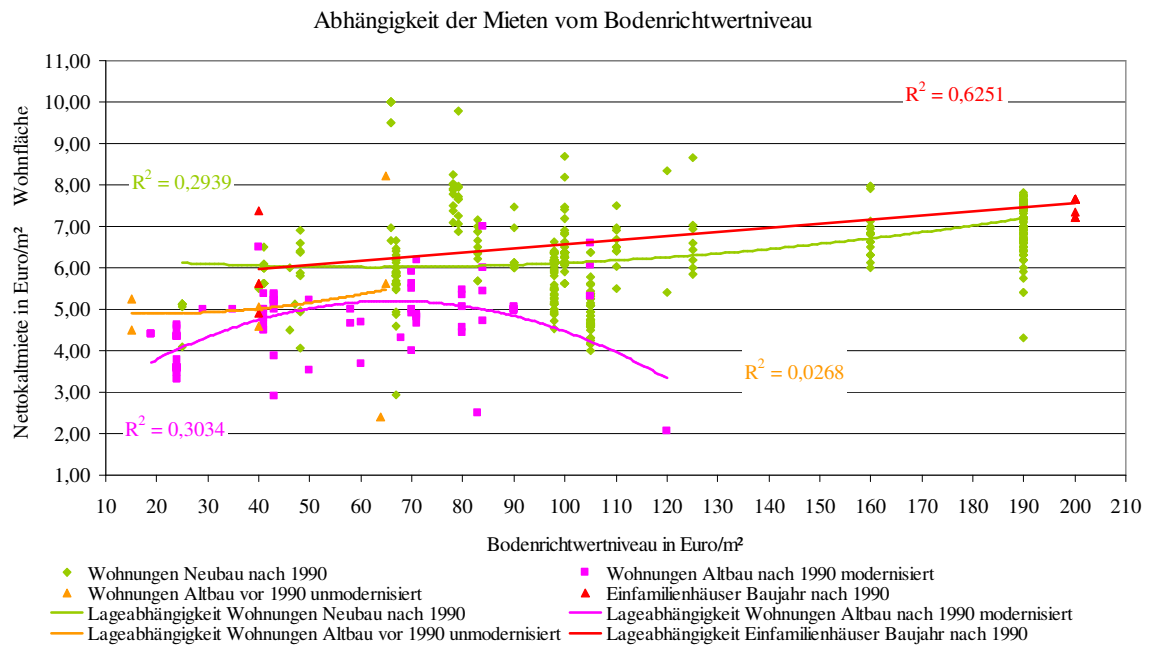
Wenige weitere Mietverträge zu Einfamilienhäusern in Velten oder im weiteren Metropolitanraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

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. Für Oranienburg laufen momentan die Arbeiten an einem qualifizierten Mietspiegel.

Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, bei denen das Abschlussdatum des Mietvertrages und das Baujahr 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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Brandenburgische 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) 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)





### **Indexreihen bis 2010**

Für die Ermittlung der bis 2010 geltenden **Indexreihen gewachsener Wohngebiete (A bis C)** wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen.

5

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 <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

#### **zugehörige Gemeinden, Städte, Amt**

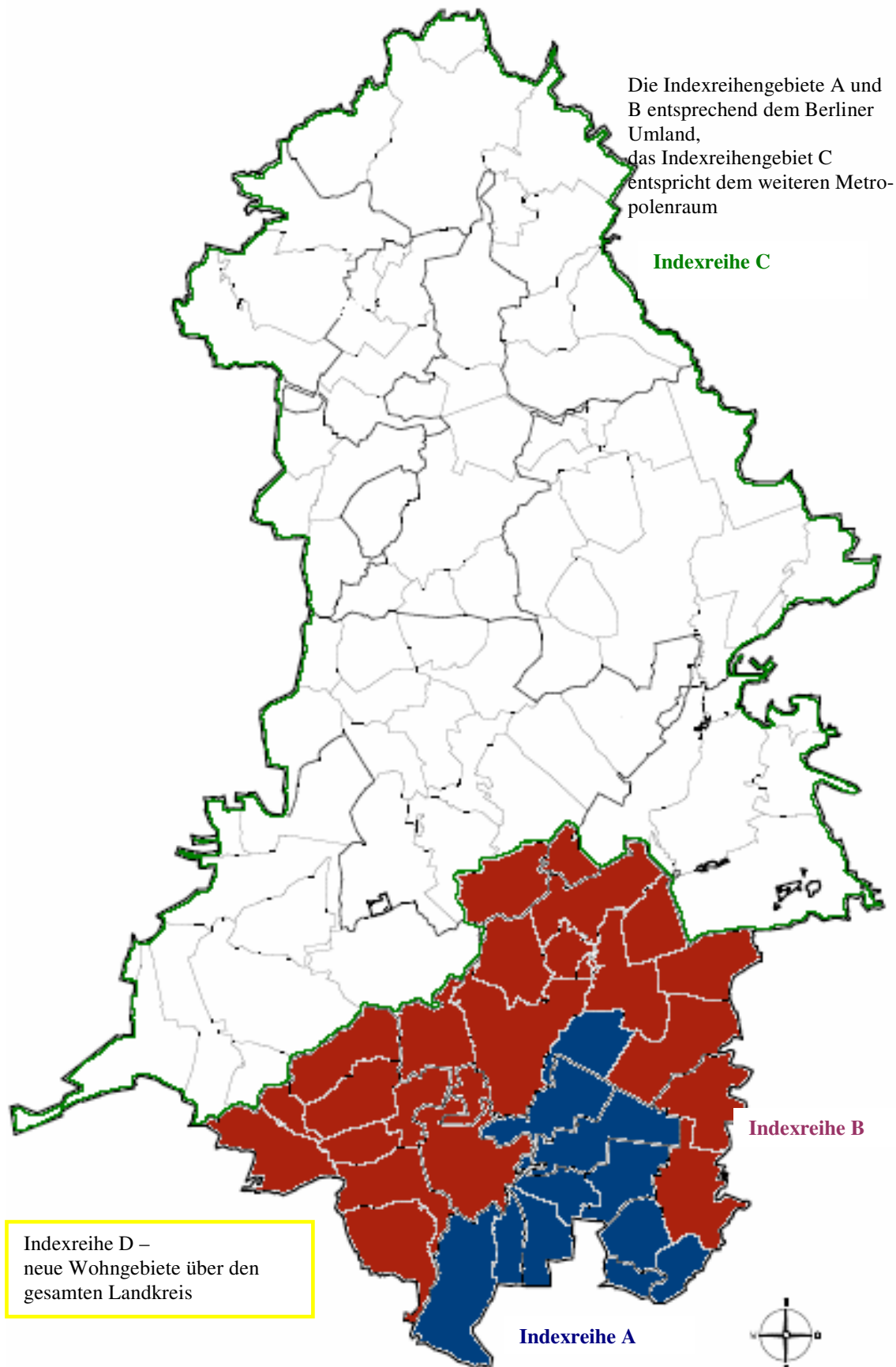
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land 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.

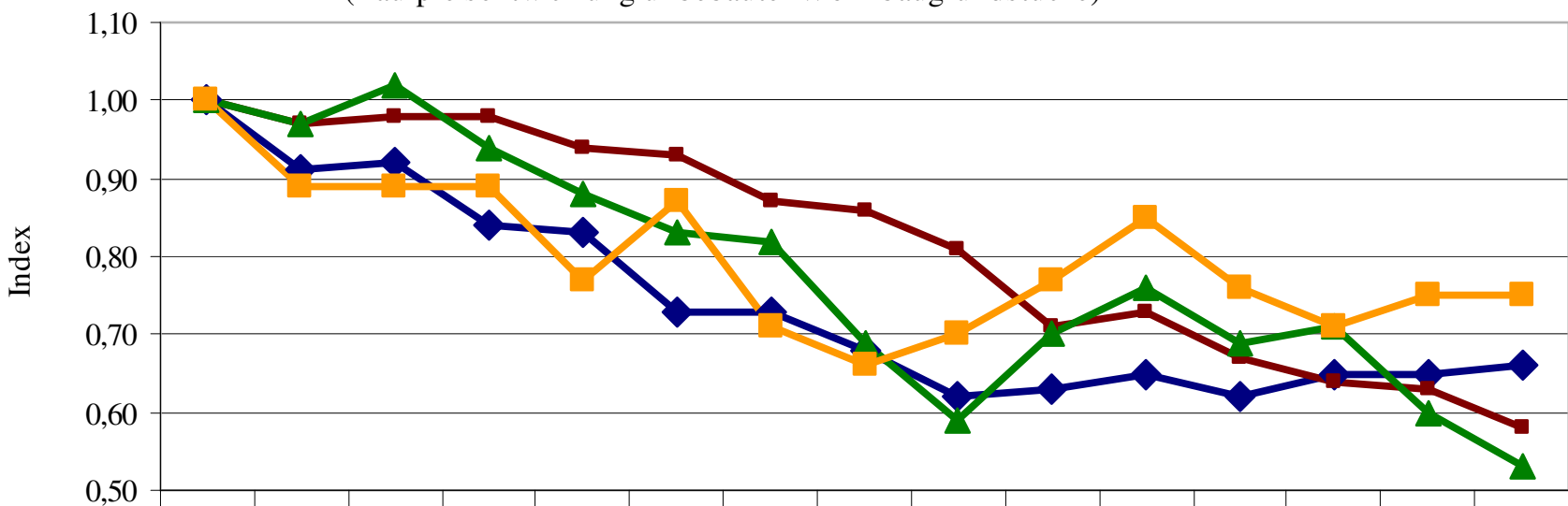
10

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 <sup>2</sup> bis 1.200 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

## Geltungsbereich der Indexreihen bis 2010



Indexreihen Landkreis OHV  
(Kaufpreisentwicklung unbebauter Wohnbaugrundstücke)



	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
◆ 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

**Anschriften der Gutacherausschüsse 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	(03346)8507461	(03346)8507469
	geschaefsstelle-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/ Stadt Frankfurt( Oder)	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62492	(033971)71047
	gutachter@o-p-r.de		
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 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		
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		

Grundstücksmarktbericht 2011  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

---

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
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 und Umwelt III E 29	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)90139-5229	(030)90139-5231
	gaa@senstadtum.berlin.de		
Mecklenburg-Strelitz	Woldegker Chaussee 35 17235 NEUSTRELITZ	(03981)481 200	(03981)481 400
	aerhardt@lra-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)**

<b>Amtsbereich/Gemeinde</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2011)</b>	<b>Einwohner (Stand 30.06.2011)</b>
<b>Birkenwerder</b>	<b>18.095.571</b>	<b>7.792</b>
<b>Fürstenberg, Stadt</b>	<b>212.531.727</b>	<b>6.177</b>
<b>Glienicke/Nordbahn</b>	<b>4.598.919</b>	<b>11.070</b>
<b>Hennigsdorf, Stadt</b>	<b>31.291.229</b>	<b>25.938</b>
<b>Hohen Neuendorf, Stadt</b>	<b>48.104.238</b>	<b>24.458</b>
<b>Kremmen, Stadt</b>	<b>209.133.565</b>	<b>7.083</b>
<b>Leegebruch</b>	<b>6.437.925</b>	<b>6.657</b>
<b>Liebenwalde, Stadt</b>	<b>142.073.522</b>	<b>4.341</b>
<b>Löwenberger Land</b>	<b>244.169.931</b>	<b>8.056</b>
<b>Mühlenbecker Land</b>	<b>52.340.182</b>	<b>14.114</b>
<b>Oberkrämer</b>	<b>103.258.406</b>	<b>10.734</b>
<b>Oranienburg, Stadt</b>	<b>161.808.539</b>	<b>41.895</b>
<b>Velten, Stadt</b>	<b>23.342.258</b>	<b>11.896</b>
<b>Zehdenick, Stadt</b>	<b>221.470.918</b>	<b>13.761</b>
<b>Amt Gransee und Gemeinden</b>	<b>319.506.930</b>	<b>9.327</b>
Gransee, Stadt	121.157.519	5.963
Großwoltersdorf	52.276.878	859
Schönermark	11.845.018	414
Sonnenberg	50.281.608	876
Stechlin	83.945.907	1.215
<b>Oberhavel gesamt</b>	<b>1.798.163.860</b>	<b>203.299</b>

# 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
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
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 <sup>2</sup>	Korrelationskoeffizient (von = ungenau bis 1= gesichert)
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
wMR	weiterer Metropolitanraum
WertR	Wertermittlungsrichtlinie