

Grundstücksmarktbericht 2012



Impressum

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

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)
Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelbild: Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten
(vgl. Bildunterschriften)

Beschlussdatum: 05.06.2013

Erscheinungsdatum: 10.06.2013

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

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	10
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	11
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	11
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung.....	16
4.	Übersicht über die Umsätze	22
4.1	Allgemeines	22
4.2	Vertragsvorgänge	28
4.3	Geldumsatz	29
4.4	Flächenumsatz	31
5.	Bauland	32
5.1	Allgemeines	32
5.2	Individueller Wohnungsbau.....	34
5.2.1	Preisniveau	36
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	39
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	42
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	42
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	44
5.3	Geschosswohnungsbau.....	46
5.4	Gewerbliche Bauflächen	46
5.4.1	Preisniveau	46
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	47
5.6	Sonstiges Bauland.....	49
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	49
5.6.2	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	49
5.6.3	Arrondierungsflächen.....	50
5.6.4	Grundstücke im Außenbereich	52
5.6.5	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	53
5.6.6	Grundstücke in Ecklagen	53
5.7	Erbbaurechte	54
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	55
6.1	Allgemeines	55
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	56
6.2.1	Preisniveau	57
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	59
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten.....	61
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen.....	62
6.4	Höfe.....	63
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	63
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	64
6.7	Begünstigtes Agrarland	65

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	66
7.1	Hausnahe Gartenflächen	66
7.2	Freizeitflächen	67
7.3	Camping- und Zeltplätze	68
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	68
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	69
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	70
8.	Bebaute Grundstücke	71
8.1	Allgemeines	71
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	75
8.2.1	Preisniveau	75
8.2.2	Preisentwicklung	77
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	80
8.3.1	Preisniveau	80
8.3.2	Preisentwicklung	82
8.4	Wohnungseigentum.....	85
8.4.1	Preisniveau	85
8.4.2	Preisentwicklung	88
8.5	Teileigentum	91
8.6	Mehrfamilienhäuser	92
8.6.1	Preisniveau	92
8.6.2	Preisentwicklung	94
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze	95
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	96
8.7.1	Preisniveau	96
8.7.2	Preisentwicklung	97
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	98
8.8.1	Preisniveau	98
8.8.2	Preisentwicklung	98
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	98
8.9.1	Preisniveau	98
8.9.2	Preisentwicklung	100
8.10	Sonstige bebaute Objekte	101
9.	Bodenrichtwerte	102
9.1	Gesetzlicher Auftrag	102
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	102
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	113
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	113
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	114
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	115
10.1	Nutzungsentgelte	115
10.2	Mieten	117
11.	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses..	121

Anlagen

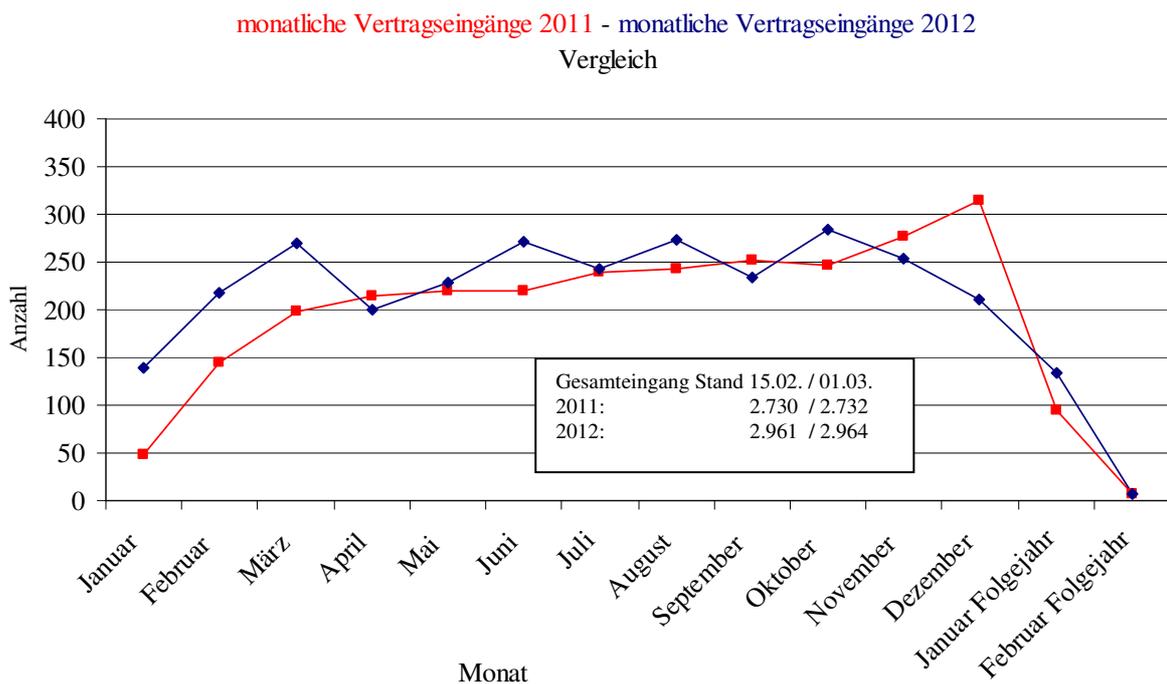
Indexreihen bis 2010	123
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	126
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	126
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	128
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	129
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	130
Abkürzungsverzeichnis.....	131

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2012 ist die Anzahl der bis zum 15.02.13 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen. Wie üblich war auch in 2012 in den ersten zwei Monaten das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 300 Kaufverträge abgeschlossen. Im Gegensatz zum Vorjahr sind die Kauffallzahlen zum Jahresende nicht mehr angestiegen sondern bewegten sich nur geringfügig unter den Vertragszahlen der Vormonate. Im ersten Quartal 2013 wurden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Mit den eingegangenen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Gesamtzahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.341. Diese Zahl liegt 2 % geringfügig unter der der ausgewerteten Datensätze des Jahres 2011.

Neben den Kauffalldaten wurden Daten zu Mietverträgen erfasst, wenn im Zusammenhang mit dem Verkauf von Mietobjekten die erzielten Mieten mitgeteilt wurden.

Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin das Berliner Umland.



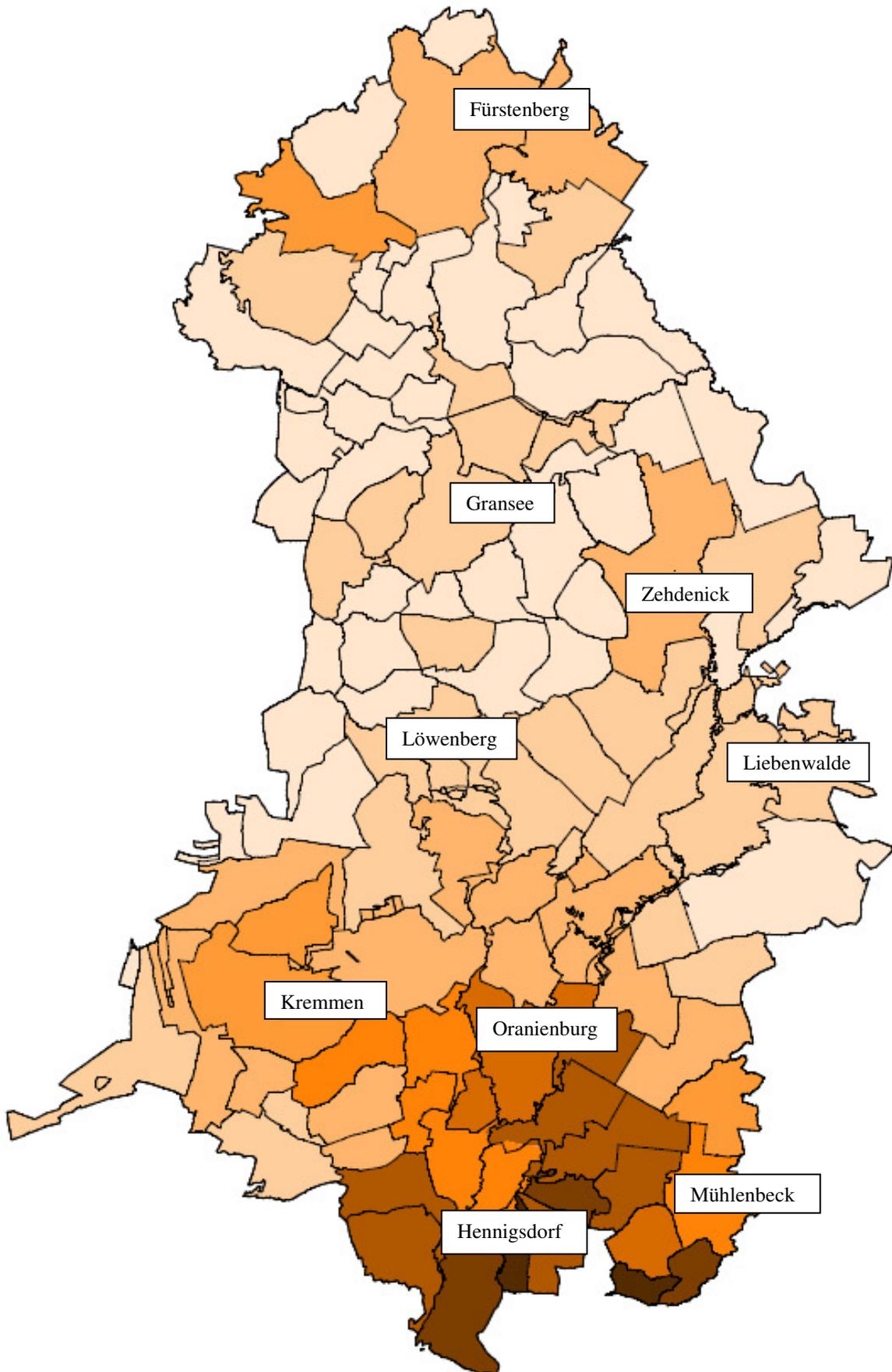
Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

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 zum Stichtag 31.12.2012 wurden ab dem 20.03.2013 auch auf der Internetseite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 12.02.2013

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

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

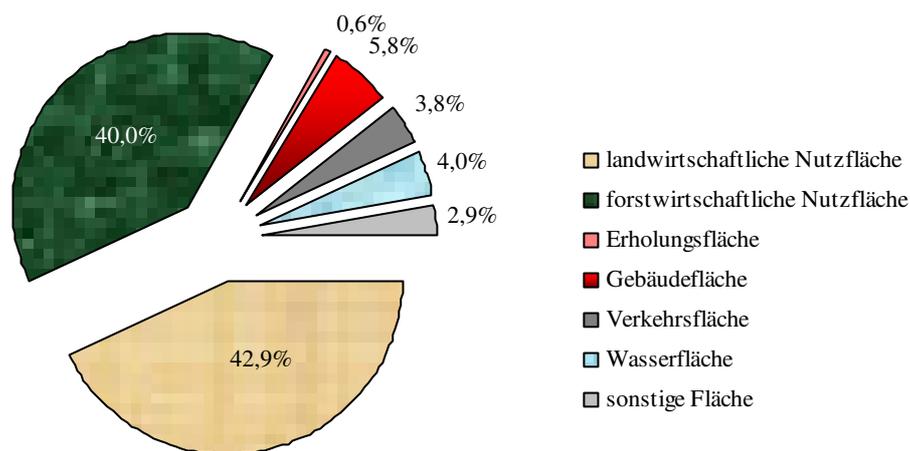
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.825 ha.

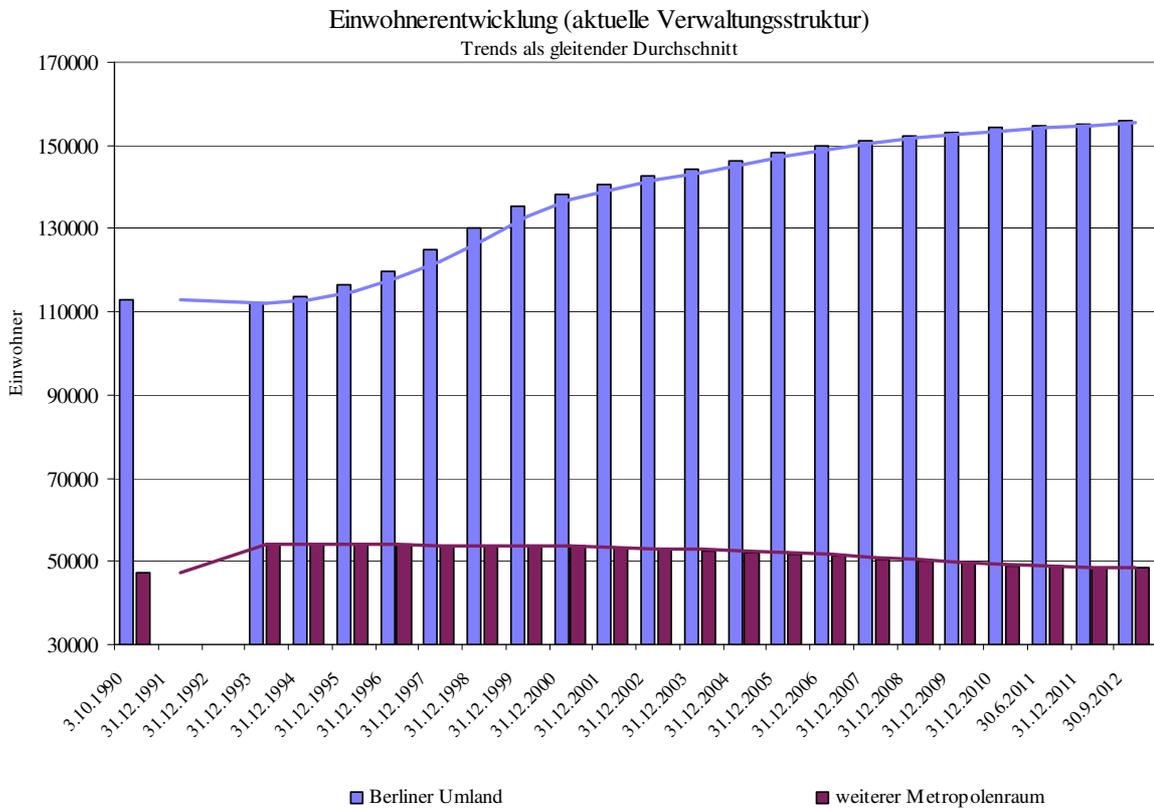
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2012



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 zum letzten verfügbaren Stand sind in der Anlage enthalten.

Von den 204.304 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 2012 ist die Einwohnerzahl im Kreis im Vergleich zum Vorjahr erneut gering angestiegen.

Die Entwicklung im weiteren Metropolenraum 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 wahrneh-

men. 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 Ortsumgehung 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 genutzt, welche zurzeit in wechselnden Abschnitten modernisiert wird. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin, der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf auf der die Züge im 20 Minuten Takt verkehren. Derzeit erfolgt eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten. Jedoch ist auch bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit für die nahe Zukunft nicht mit einer schnellen Anbindung Velten an das S-Bahn-Netz zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsverbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss im Raum Hennigsdorf-Velten eröffnet. Hiermit wurde eine bessere Anbindung der dortigen Gewerbestandorte erreicht. Von der fertig gestellten 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.



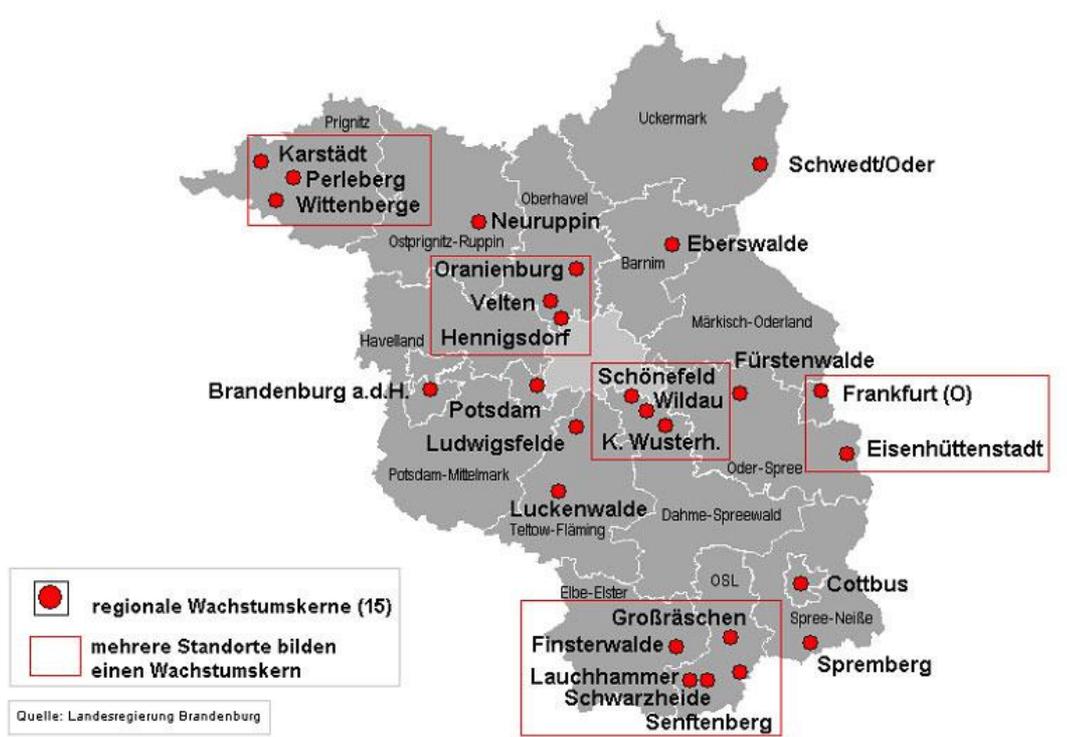
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

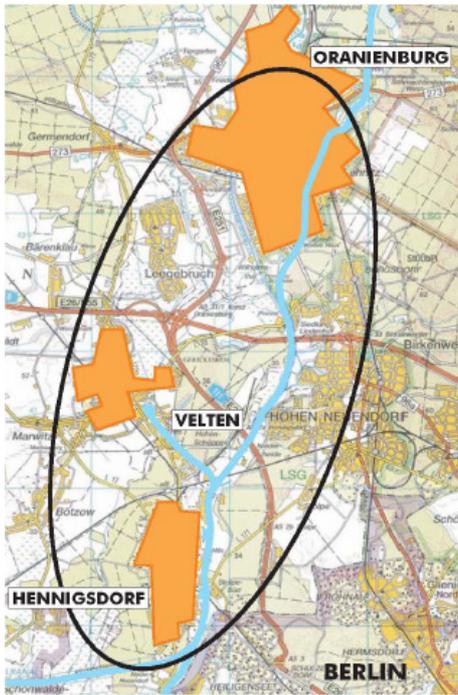
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen-/Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu 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 im weiteren Metropolenraum. In weiteren Lagen des weiteren Metropolenraumes finden kaum Neuansiedlungen statt.

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. Der Städteverbund Oranienburg, Hennigsdorf und Velten des Landkreises Oberhavel ist 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.

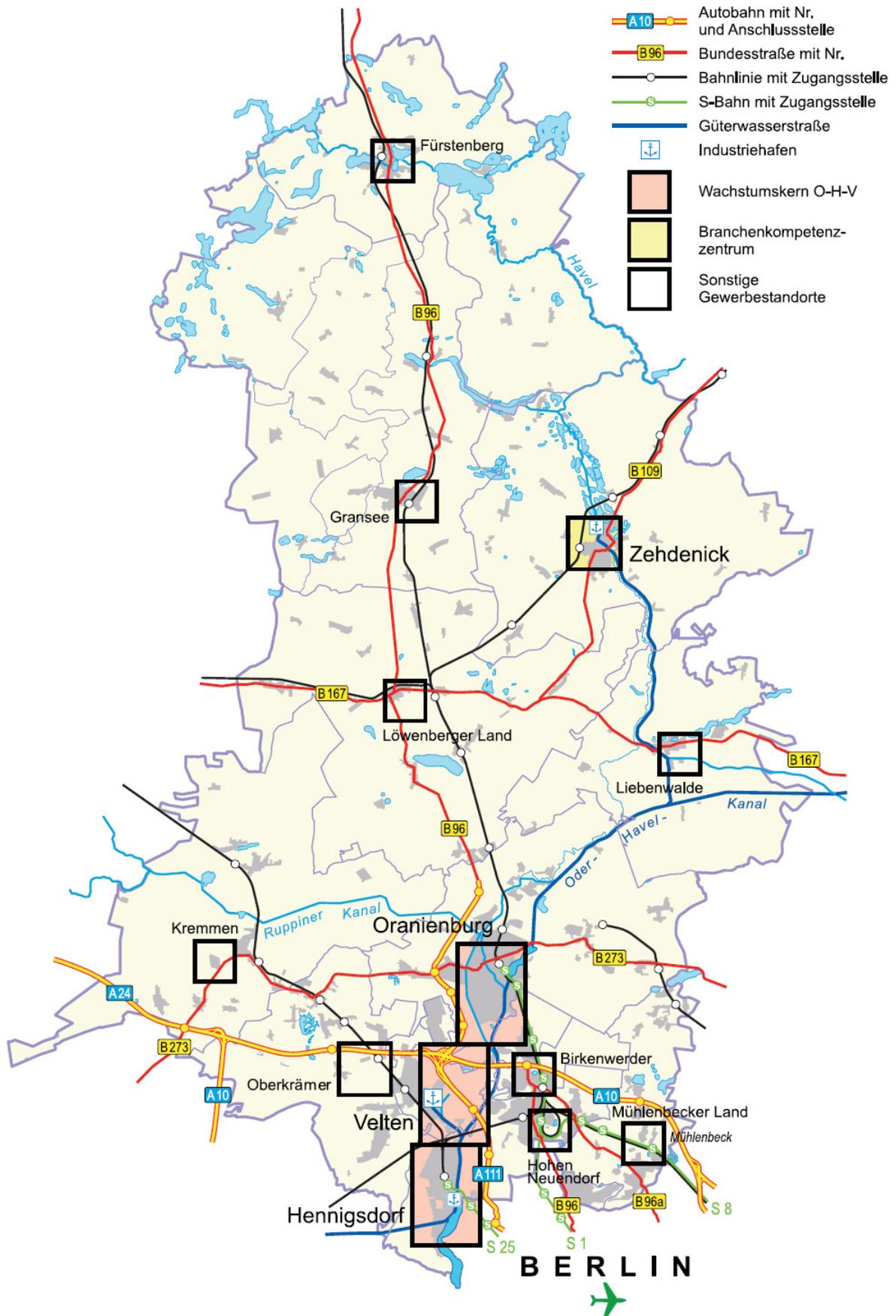
Quelle: Standortentwicklungskonzept RWK Oranienburg - Hennigsdorf - Velten; complan GmbH/ B.B.S.M. mbH

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.

Insgesamt stehen Investoren 40 Gewerbegebiete zur Verfügung. Der Hauptteil der Gewerbeflächen liegt mit 86 % im Berliner Umland. Die letzten verfügbaren Daten zur Gesamtauslastung der Gewerbegebiete lagen bei etwa 72 %, wobei die Gewerbeflächen im Berliner Umland zu 73 %, die im weiteren Metropolenraum zu ca. 66 % ausgelastet waren. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 283 Hektar.

Insgesamt besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder einem Industriehafen. Hauptsächlich sind in den vorhandenen Gewerbegebieten Unternehmen des Metall- und Maschinenbaus, des Handels- und des Baugewerbes, KFZ- und Recyclingbetriebe ansässig.



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

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 Wassersport, Golf, Radfahren, Reiten und Wandern.

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

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

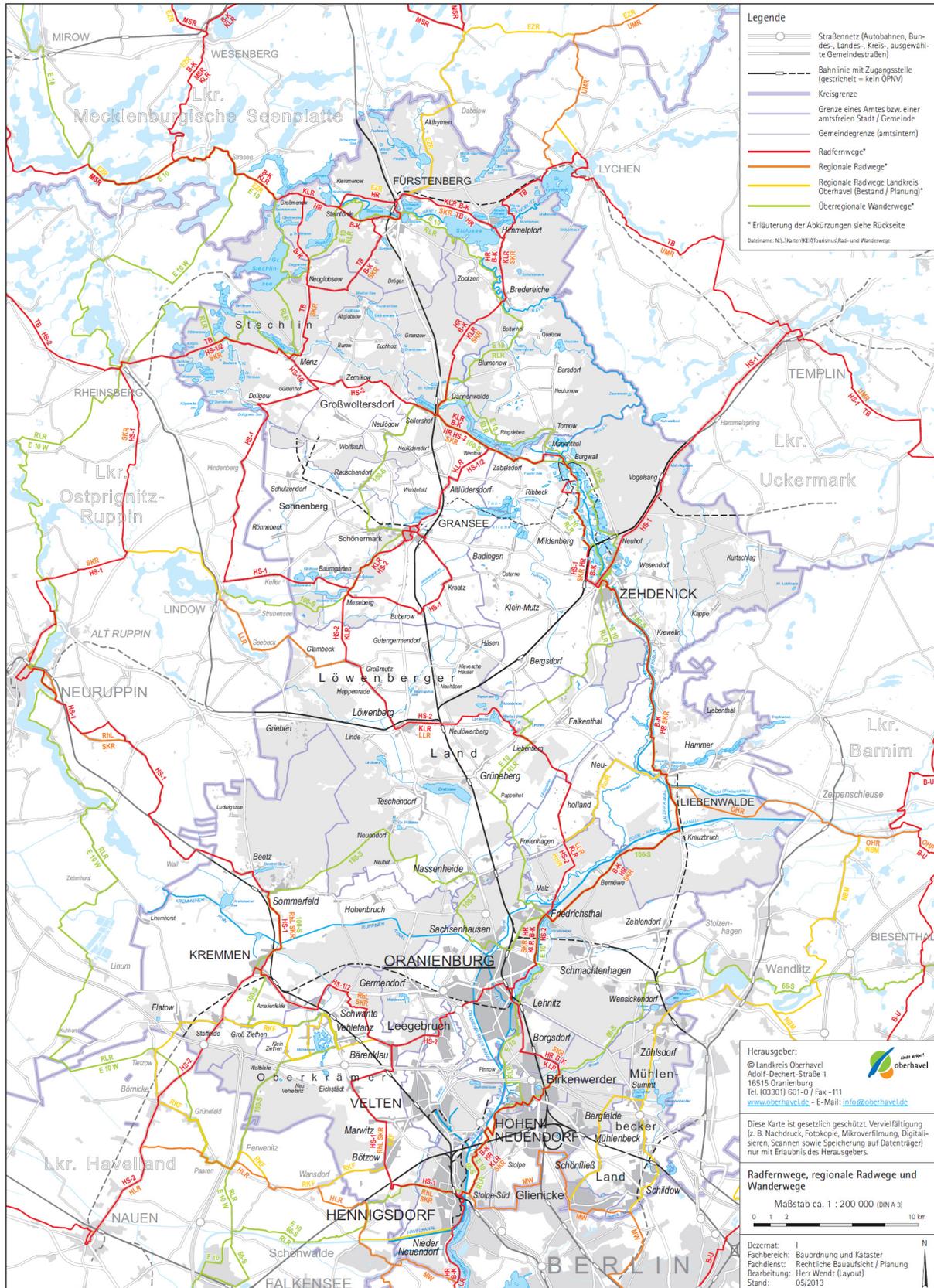
In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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.

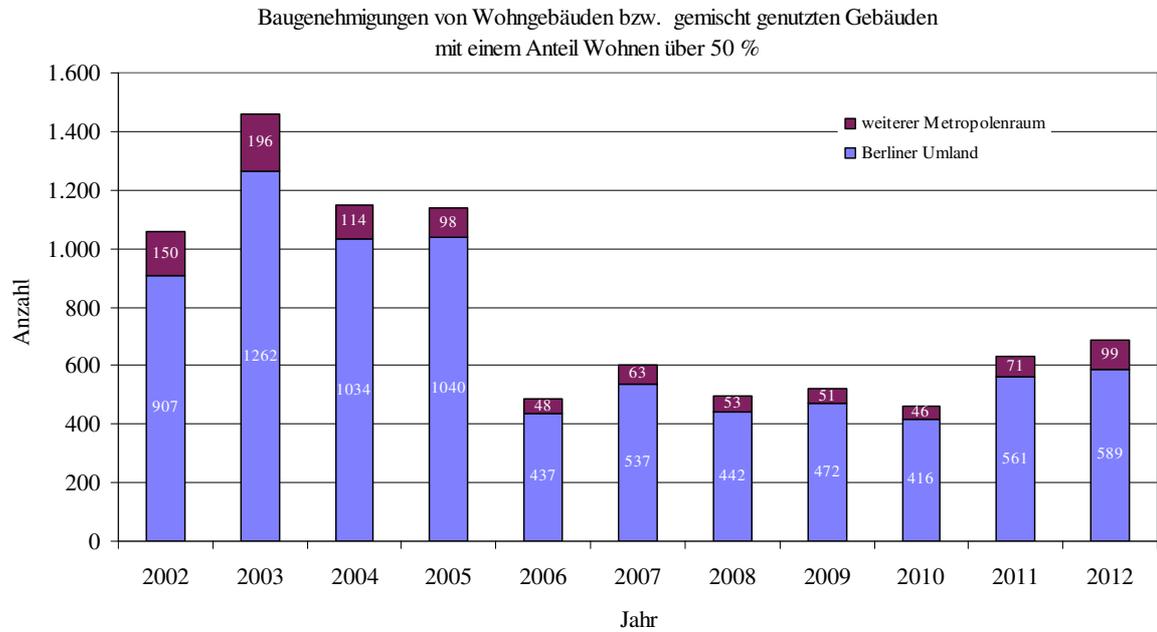
Grundstücksmarktbericht 2012

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Quelle: www.oberhavel.de

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 12 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.

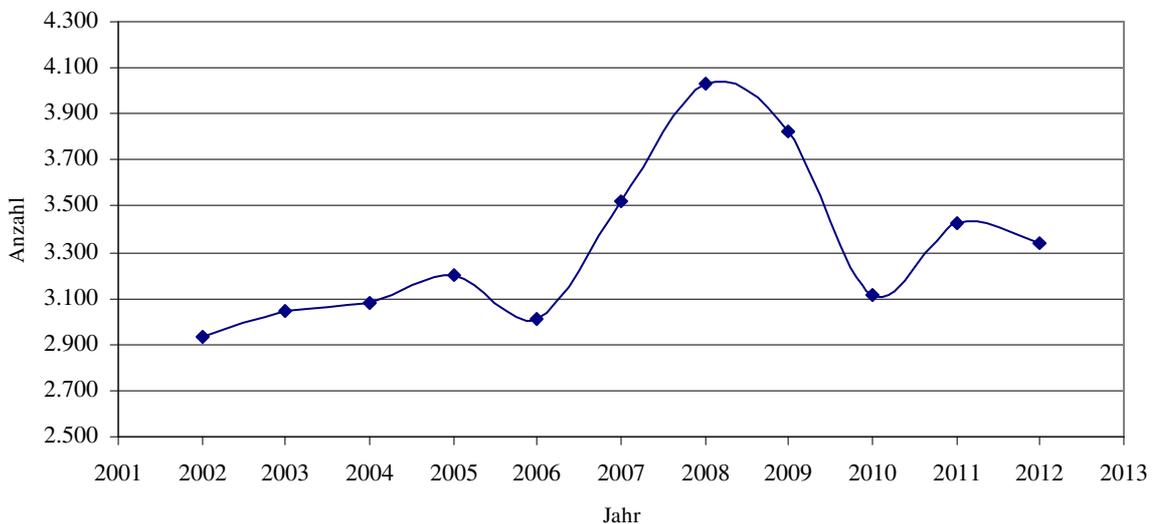


4. Übersicht über die Umsätze

4.1 Allgemeines

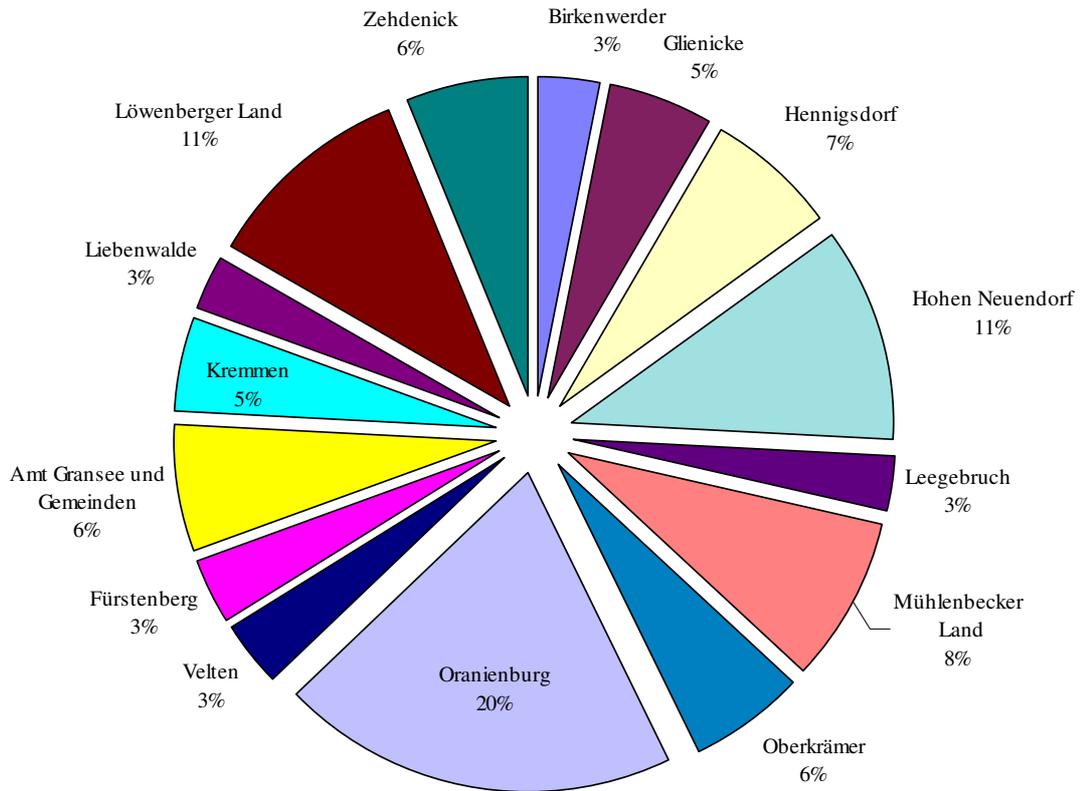
Im Jahr 2012 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2013 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.341 Kaufverträge (2 % weniger als im Vorjahr) ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen insgesamt zurückgegangen. Im Berichtsjahr wurde nach einem leichten Anstieg im Vorjahr wiederum ein geringfügiger Rückgang registriert. Jedoch gehen auch nach dem o.a. Stichtag jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten 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 66 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 20 % und Hohen Neuendorf mit 11 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden mit 11 % 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 2012

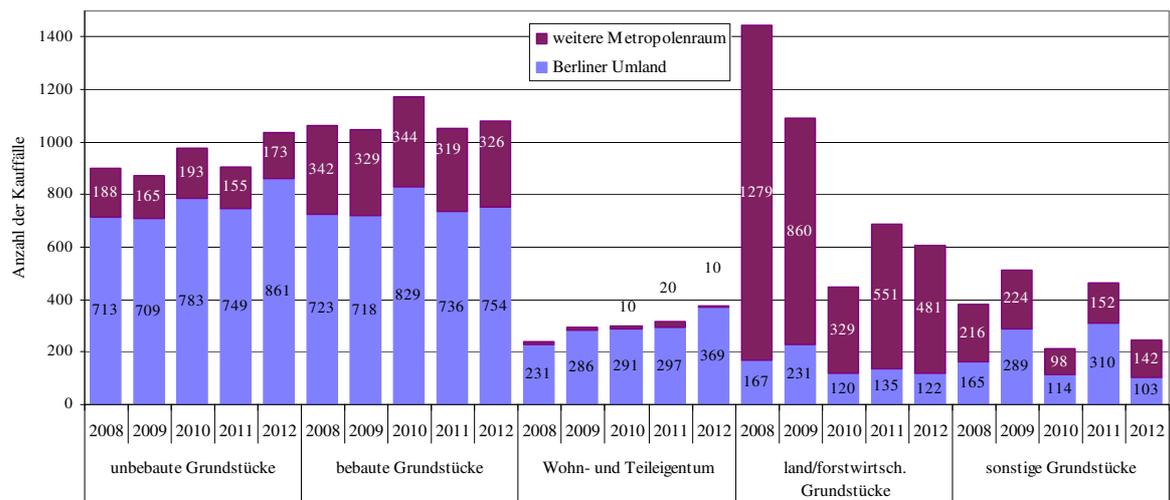


In Zehdenick sank die Anzahl der Kaufverträge nach der Verdoppelung im Vorjahr wieder um mehr als die Hälfte ab. Die extrem hohe Kauffallzahl der landwirtschaftlichen Grundstücke ist in 2012 wieder auf ein durchschnittliches Maß zurückgegangen. Im Löwenberger Land hingegen ist der Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken in 2012 auf das Dreifache gestiegen, sodass sich insgesamt im Löwenberger Land das Kaufvertragsaufkommen gegenüber 2011 mehr als verdoppelt hat. Im Amtsbereich Gransee und Gemeinden wurden ebenfalls aufgrund des gestiegenen Umsatzes land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke ca. 24 % mehr Kaufverträge als 2011 abgeschlossen. In den Städten Oranienburg, Velten, Kremmen, Liebenwalde und Fürstenberg sowie in der Gemeinde Birkenwerder ist die Anzahl der veräußerten Grundstücke gegenüber 2011 zurückgegangen.

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 setzte sich auch im Berichtszeitraum fort. 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.

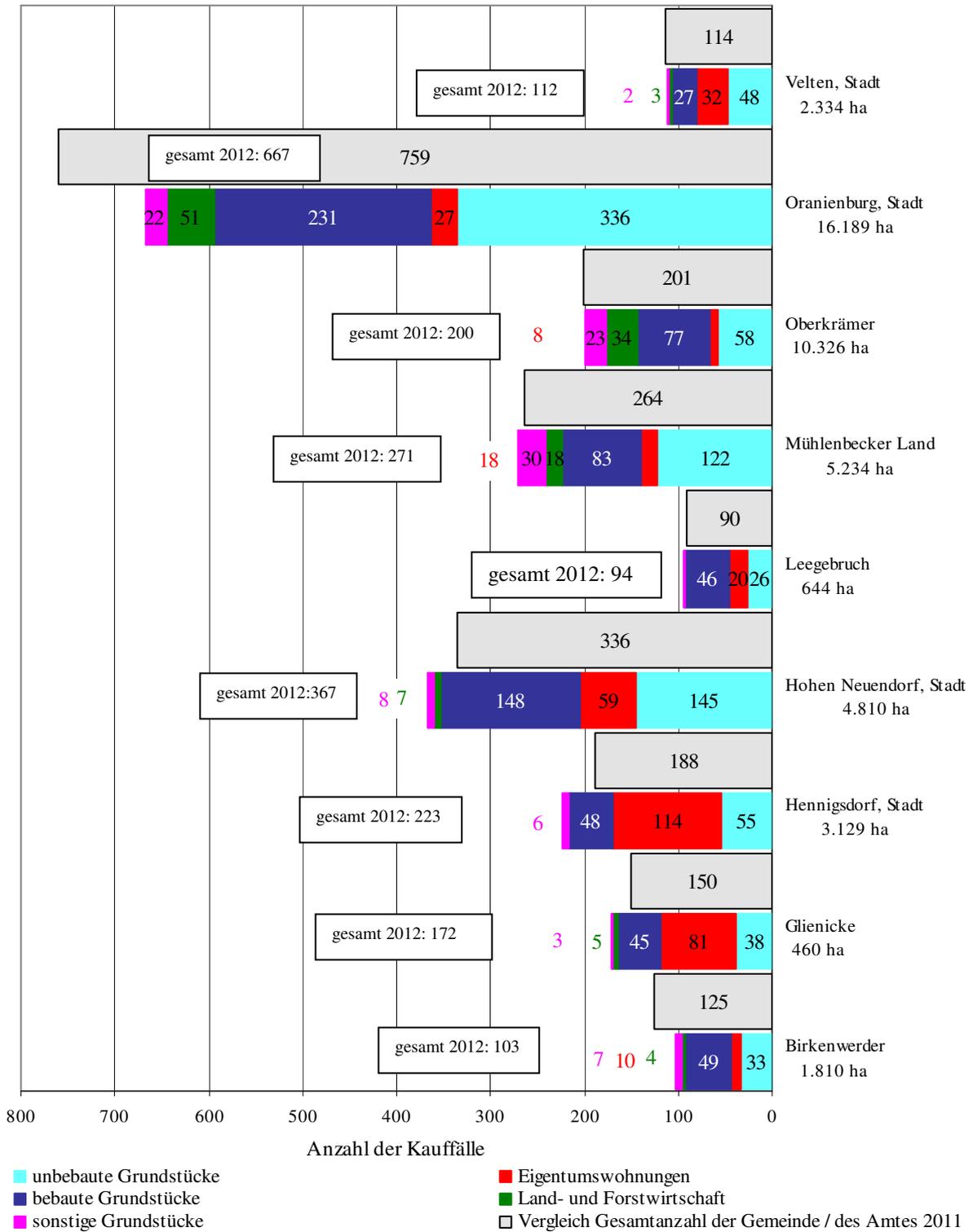
Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

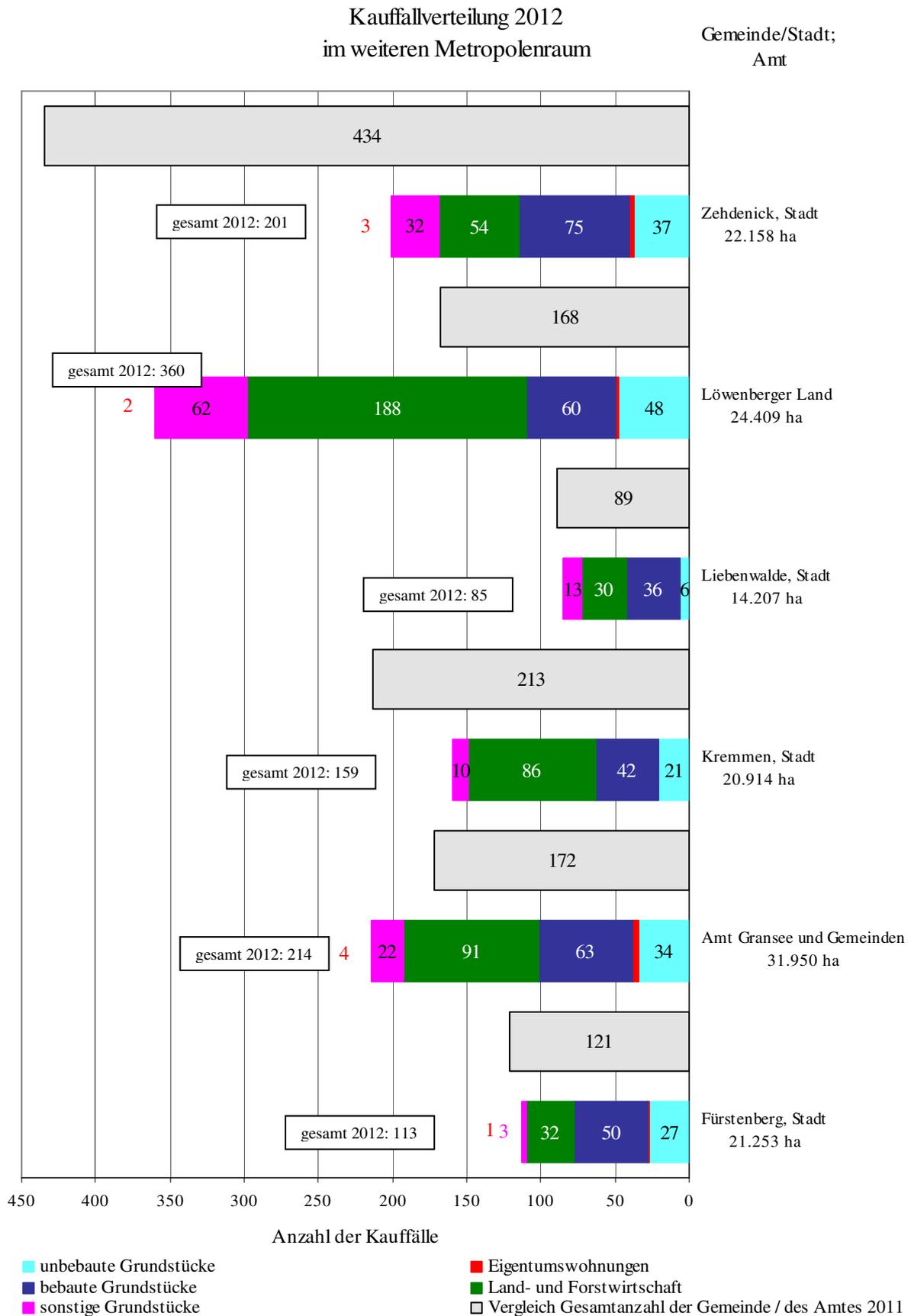


Für alle folgenden Auswertungen werden Käufälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Käufälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFIBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 27 zu erkennen.

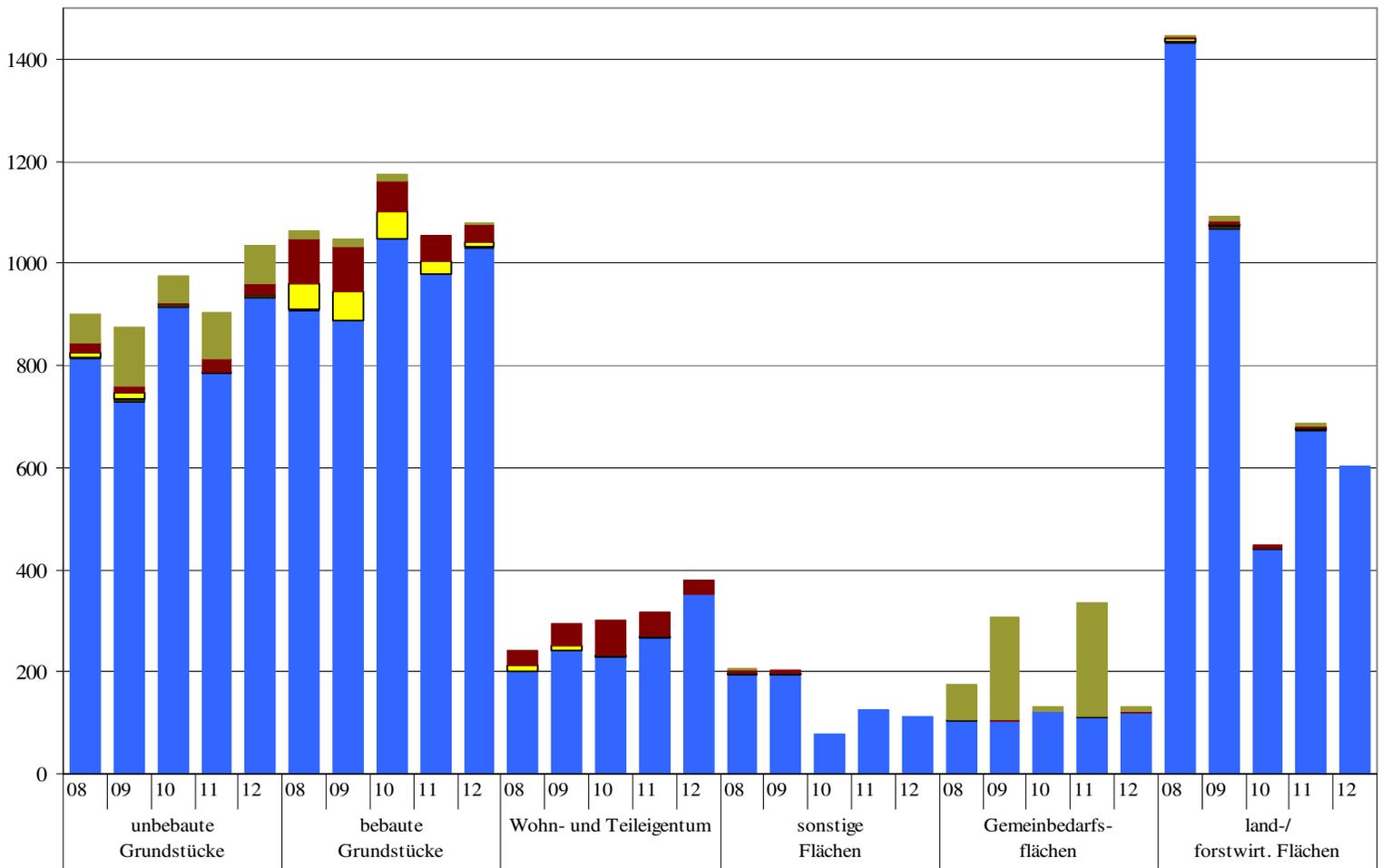
Kauffallverteilung 2012
 im Berliner Umland

Gemeinde/Stadt; Amt





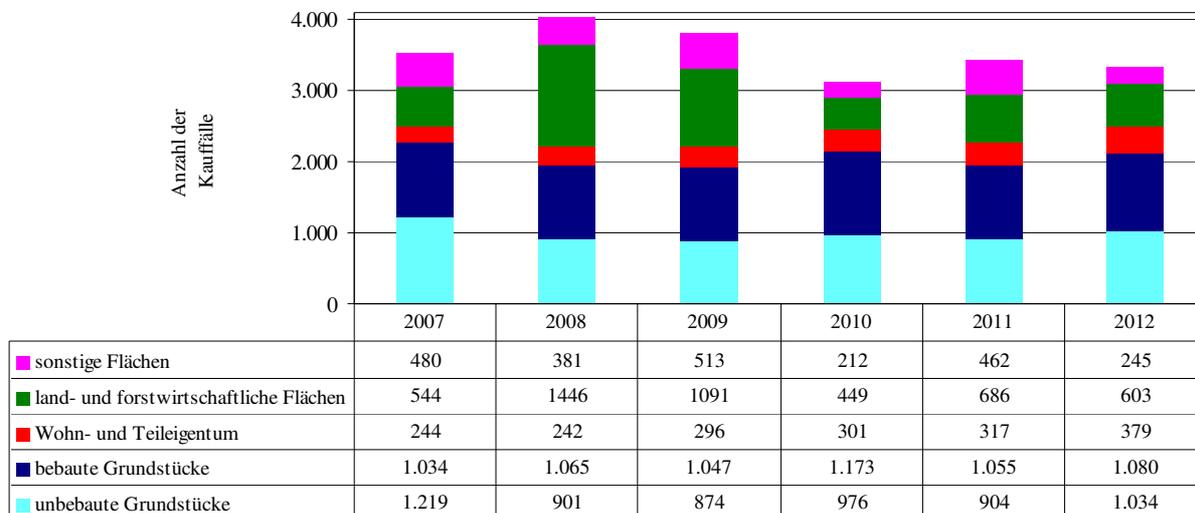
**Eigentumsübergänge nach Vertragsarten
2008 - 2012**



	unbaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirt. Flächen				
	08	09	10	11	12	08	09	10	11	12	08	09	10	11	12	08	09	10	11	12	08	09	10	11	12	08	09	10	11	12
■ sonstiges	58	116	54	90	73	16	16	12	1	5	1	1	0	1	0	2	0	0	0	1	67	203	10	223	10	3	9	1	6	0
■ Zwangsversteigerung	17	12	2	26	23	90	85	61	51	33	29	44	68	46	28	7	6	0	1	1	1	1	0	2	1	4	5	4	2	1
■ Auseinandersetzung	10	13	2	3	1	50	58	52	23	10	10	9	4	2	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0	0	6	3	1	2	1
■ Tausch	4	5	5	2	6	2	0	0	1	2	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	3	0	1	1	1	3	6	4	3	0
■ Kauf	812	728	913	783	931	907	888	1048	979	1030	202	242	228	268	351	196	196	80	124	112	104	105	121	111	119	1430	1068	439	673	601

4.2 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffällzahlen

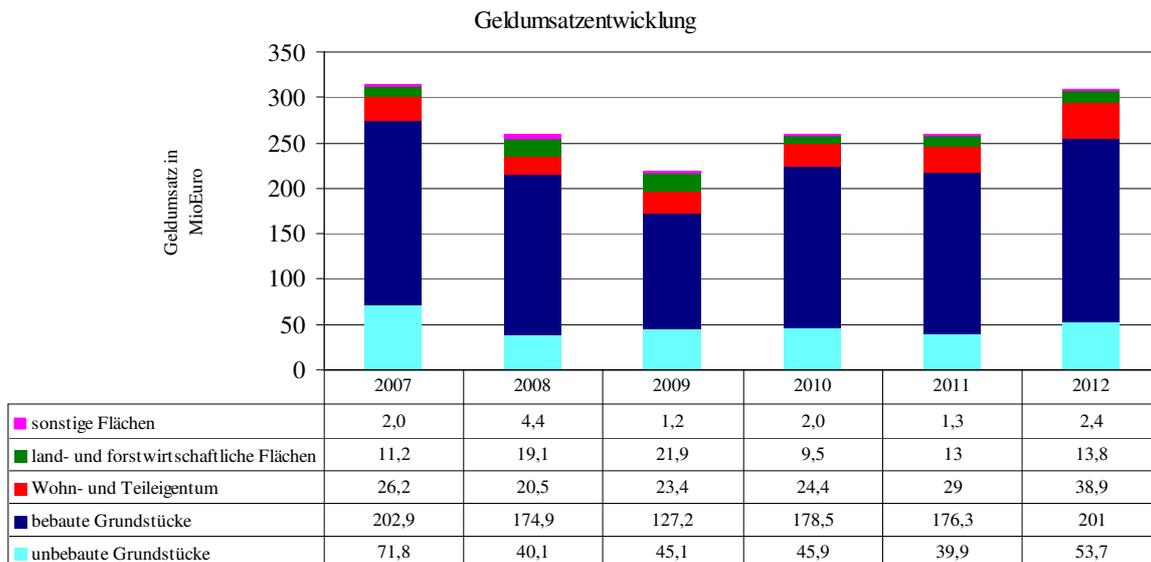


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist seit 2009 insgesamt, mit leichten Schwankungen, ein geringfügiger Rückgang der Gesamtkauffällzahlen zu verzeichnen.

Im Jahr 2012 gingen jedoch nur die Kauffällzahlen von land- und forstwirtschaftlichen sowie sonstigen Grundstücken zurück. Die Anzahl der Verträge über **sonstige Flächen** halbierte sich nach einer Verdoppelung im Vorjahr fast wieder auf die Anzahl von 2010. Die Anzahl der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sank im Berichtsjahr um 12 %. Dies wurde wiederum hauptsächlich durch die in geringerem Umfang ausgefallenen Transaktionen durch die BVVG verursacht.

Die Kauffällzahl von Baugrundstücken, unbebaut sowie bebaut und von Eigentumswohnungen stieg an. Es wurden **2 % mehr unbebaute Grundstücke** sowie **14 % mehr bebaute Grundstücke** gegenüber dem Jahr 2011 veräußert, es wurden **ca. 20 % mehr Eigentumswohnungen** (neu errichtete und Weiterverkäufe) veräußert.

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. Im Jahr 2012 konnte erneut eine deutliche Steigerung von ca. 19 % gegenüber den beiden Vorjahren erzielt werden.

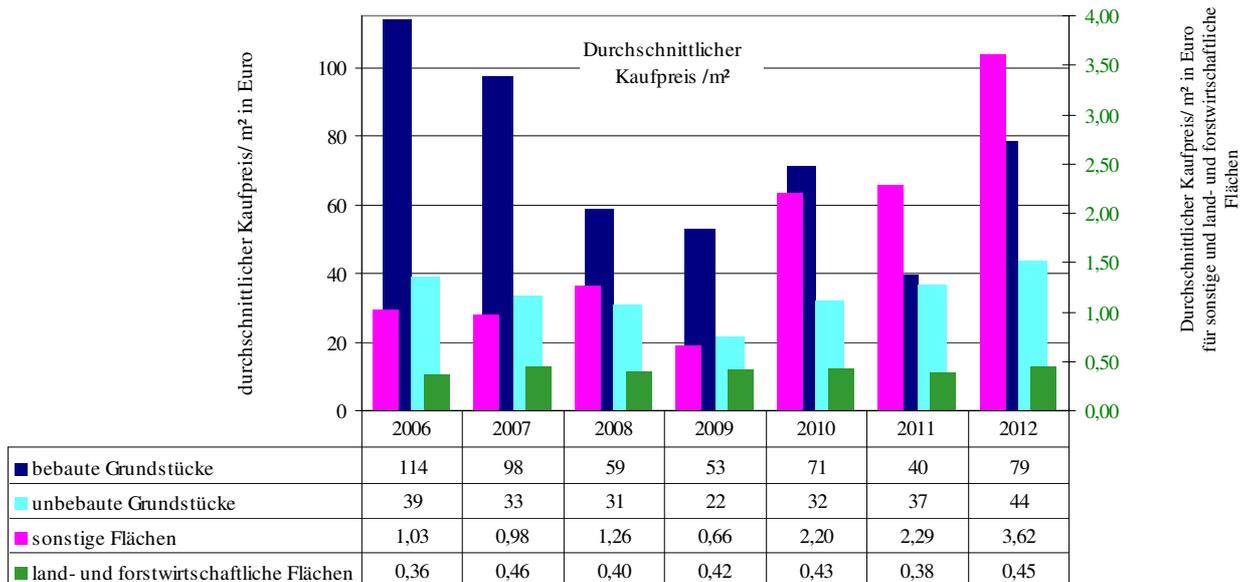
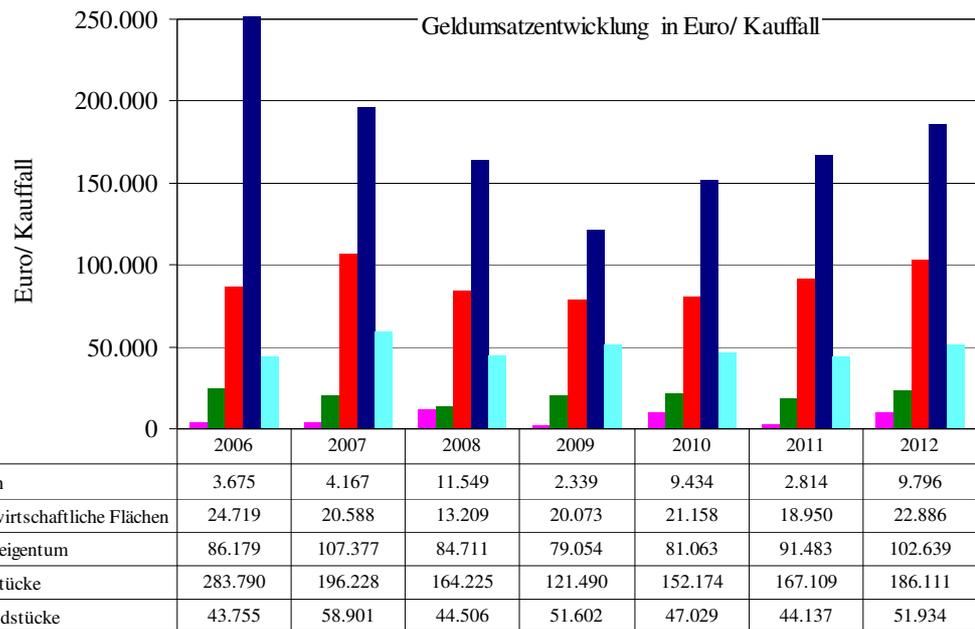
Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**, ist jedoch gegenüber dem Vorjahr 2011 um 3 % zurückgegangen und machte im Jahr 2012 insgesamt 65 % des Gesamtumsatzes aus. Dabei wurde jedoch gegenüber 2011 mit durchschnittlich **186.000 Euro pro Kauffall ca. 11 % mehr Umsatz pro Kauffall** erzielt.

Zusätzlich zu den steigenden Kauffallzahlen **unbebauter Grundstücke** konnte deren Geldumsatz um ca. 35 % gegenüber 2011 gesteigert werden, sodass hier in 2012 ca. **52.000 Euro pro Kauffall** erzielt wurden. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis stieg um 19 % auf etwa **44 Euro pro Quadratmeter** Grundstücksfläche.

Generell wurde auf allen Grundstücksteilmärkten pro Kauffall eine größere Geldsumme als noch im Jahr 2011 umgesetzt. Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden in 2012 pro Objekt **ca. 103.000 Euro** erzielt, ca. 12 % mehr als 2011.

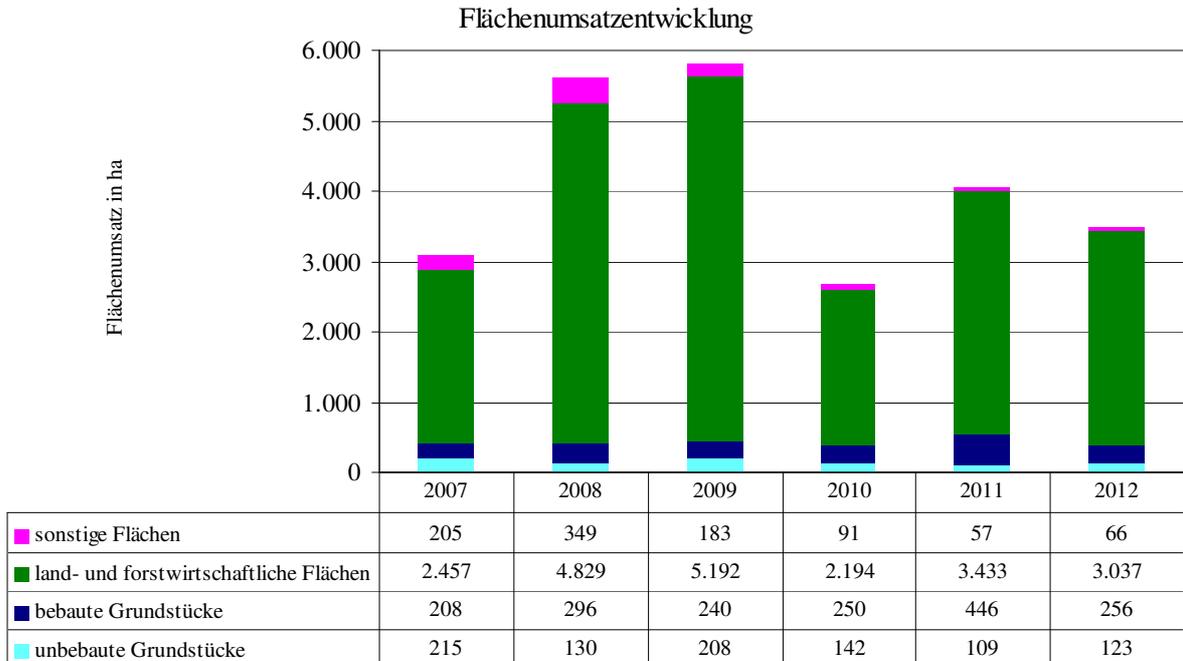
Trotz gesunkener Kauffallzahlen sowie eines geringeren Flächenumsatzes auf dem Teilmarkt der **land- und forstwirtschaftliche Grundstücke** stieg der Flächenumsatz um 6 % gegenüber dem Vorjahr, es wurden mit **durchschnittlich 23.000 Euro pro Kauffall**, ca. 21 % mehr pro Objekt ausgegeben. Der durchschnittlich erzielte **Quadratmeterpreis** lag in 2012 bei **0,45 Euro** (Vorjahr 0,38 Euro)

Die **sonstigen Flächen** haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, gegenüber dem Vorjahr konnte in 2012 trotz gesunkener Kauffallzahl wieder mehr Geld umgesetzt werden. Es wurden im Jahr durchschnittlich **3,62 Euro pro Quadratmeter** erzielt (2011 2,29 Euro/m²).



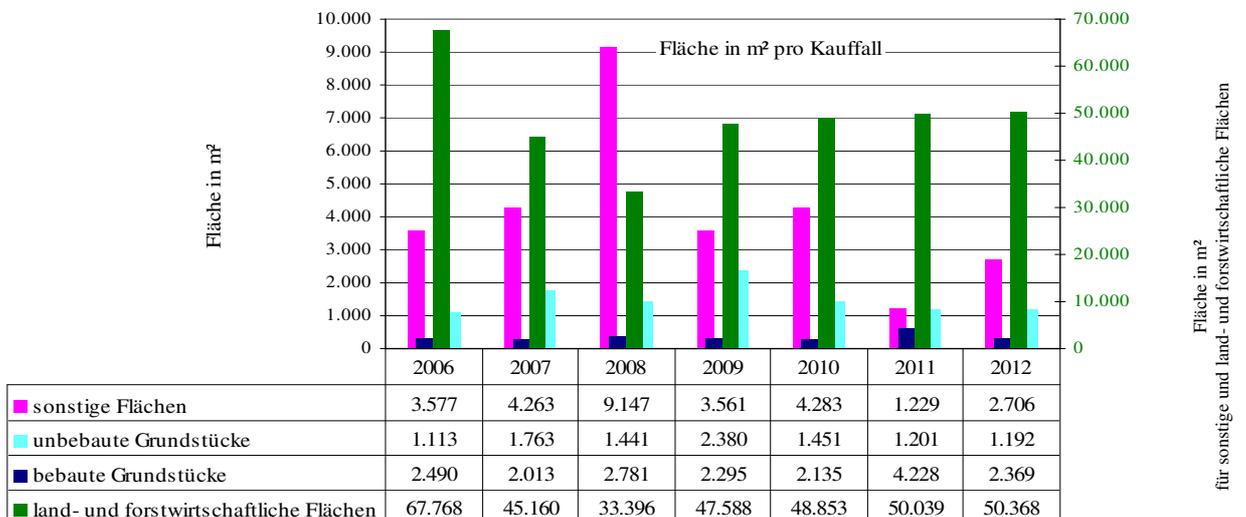
4.4 Flächenumsatz

Nach dem Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2011 ist dieser insgesamt wieder auf 86 % des Vorjahres zurückgegangen. Dies betraf mit einem Rückgang auf 57 % des Vorjahres die **bebauten Grundstücke**, hier wurden in 2012 **2.370 m² pro Kauffall** veräußert. Bei den **landwirtschaftlichen Grundstücken** ging der Flächenumsatz auf 88 % zurück, hier wurden **pro Kauffall nur noch 3.040 m²** veräußert.



Der Flächenumsatz der unbebauten sowie sonstigen Grundstücke hingegen stieg um 14 bzw. 17 % an. Pro Kauffall eines sonstigen Grundstückes wurden in 2012 2.700 m² veräußert – weit mehr als das Doppelte des Jahres 2011.

Die durchschnittliche veräußerte Fläche **unbebauter Grundstücke** lag jedoch mit **1.195 m²** unter der Grundstücksgröße des Vorjahres.



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Im Jahr 2012 ist die Gesamtkauffallanzahl unbebauter Baugrundstücke gegenüber dem Vorjahr wieder um **14 Prozent auf 1.034 Kauffälle gestiegen**. Den seit Jahren größten Anteil haben die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke lag in 2012 weiter bei ca. 92 %.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2012 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.089 m² veräußert, das war pro Kauffall durchschnittlich 16 % mehr als in 2011. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in neuen Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m² veräußert worden. In dörflichen Lagen wurden auch Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m² veräußert.

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 und stiegen seither wieder kontinuierlich auf aktuell **47 Euro pro Quadratmeter** an. Auch der **pro Kauffall** erzielte Kaufpreis stieg seit 2009 stetig, auf heute **ca. 51.600 Euro** an.

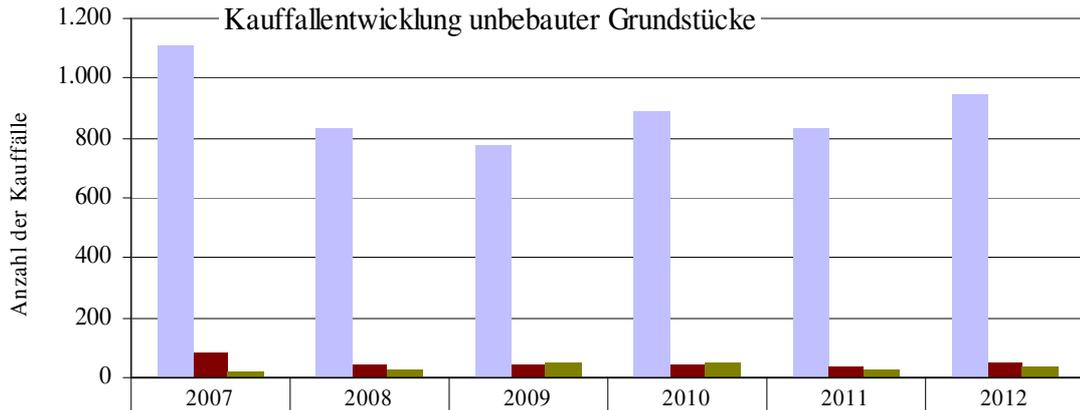
Weiterhin ist mit 5 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke die Anzahl der veräußerten **unbebauten Gewerbegrundstücke** gering. Jedoch ist ihre Anzahl gegenüber den beiden Vorjahren auf derzeit 50 Stück um 30 % gestiegen. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall ist seit 2009 ebenfalls kontinuierlich gesunken und betrug 2012 durchschnittlich **3.240 m²**. Der Kaufpreis pro Quadratmeter ist jedoch gegenüber dem Vorjahr um über 60 % auf durchschnittlich **26 Euro** gestiegen. Auch hier ist eine stetige Steigerung seit 2009 zu beobachten. Insgesamt ist jedoch aufgrund der geringen Kauffallzahl und der jährweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung zu gering.

Für Gewerbegrundstücke wurden in 2012 ca. **55 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 36 %). Seit 2009 stieg dieses Verhältnis von damals 29 % kontinuierlich an.

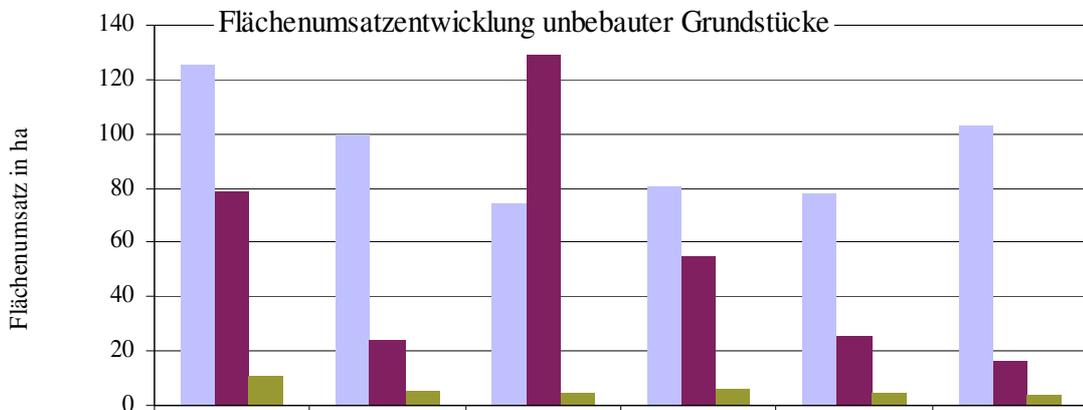
Der Rest der Kauffälle (36 Objekte) bezieht sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt ist mit **3 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** von untergeordneter Bedeutung.

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

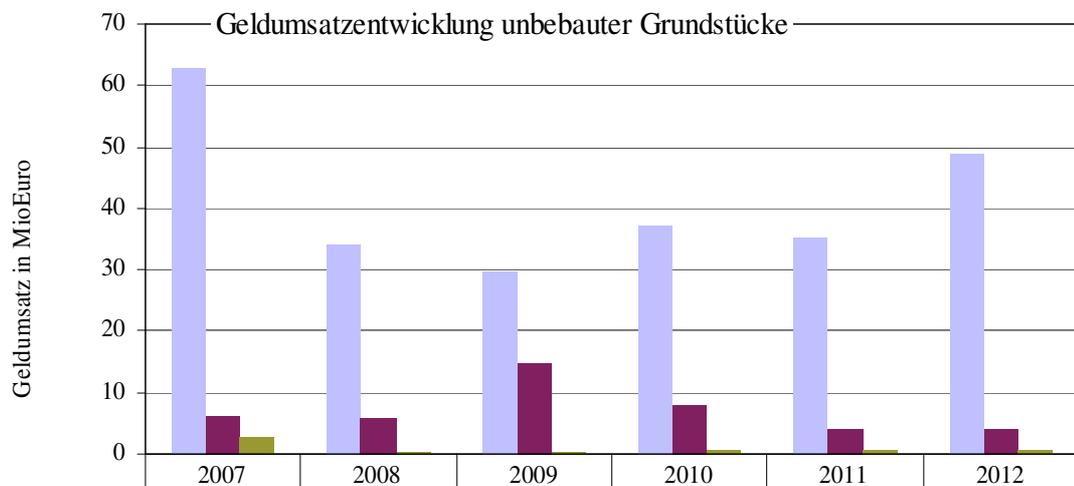
Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



■ Wohngrundstücke	1.107	831	779	890	835	948
■ Gewerbegrundstücke	88	41	43	39	38	50
■ sonstige Grundstücke	24	29	52	47	31	36



■ Wohngrundstücke	125,2	100,1	74,2	80,6	78,5	103,2
■ Gewerbegrundstücke	78,8	24,3	129,3	55,3	25,7	16,2
■ sonstige Grundstücke	10,9	5,4	4,5	5,9	4,4	3,9



■ Wohngrundstücke	63	34	29,8	37,3	35,2	48,9
■ Gewerbegrundstücke	6,1	5,7	14,8	7,8	4,1	4,2
■ sonstige Grundstücke	2,6	0,4	0,5	0,8	0,6	0,6

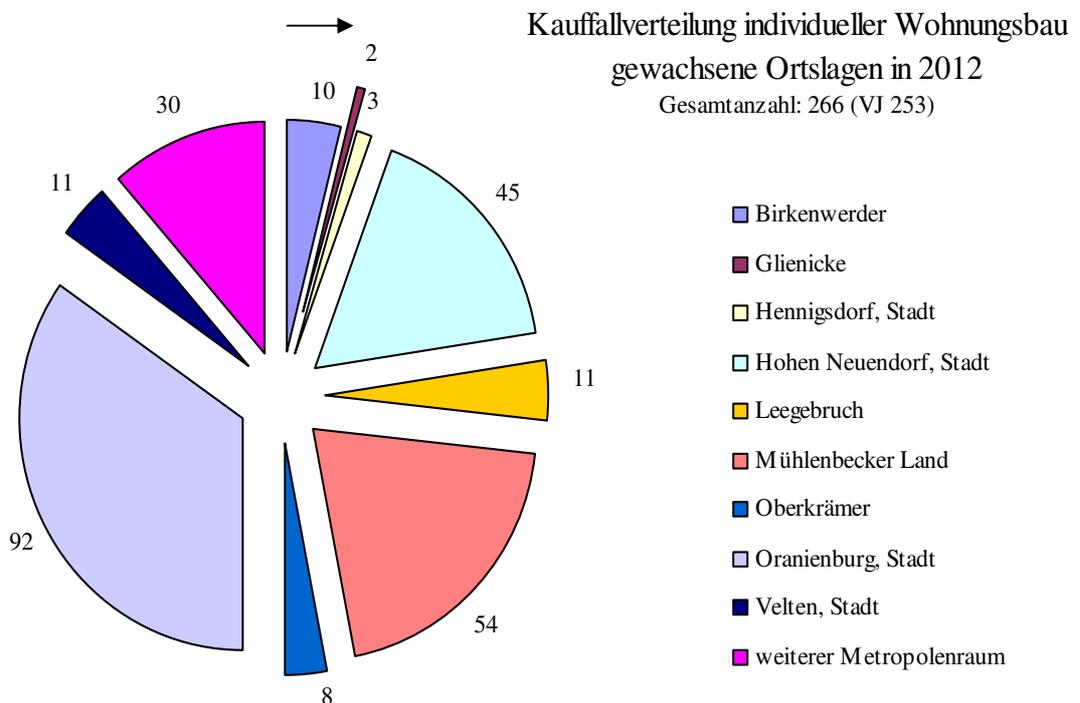
5.2 Individueller Wohnungsbau

Die Anzahl der unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2012 nach einem Rückgang im Vorjahr wieder deutlich (um 33 %) auf insgesamt 424 Stück gestiegen. Sowohl in gewachsenen Wohnlagen, hier jedoch nur 5 %, als auch neuen Wohngebieten mit 39 % des Vorjahres wurden wieder mehr Grundstücke veräußert.

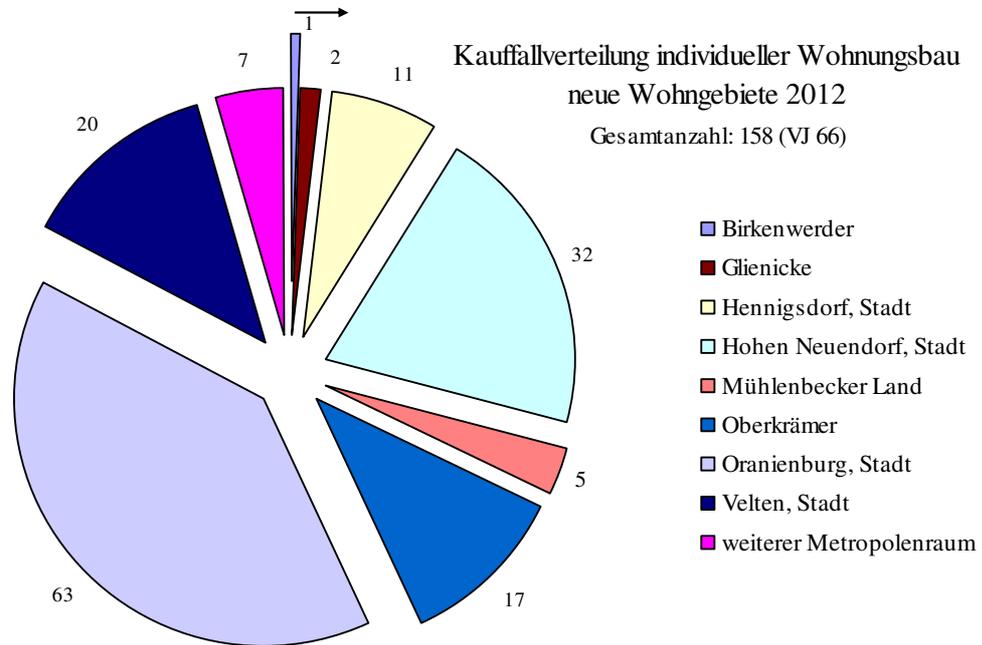
Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 68 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die Meisten fanden wie bereits im Vorjahr in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt.

Rund 2/3 aller Verkäufe des Jahres 2012 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 610 m² und 1.200 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **860 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

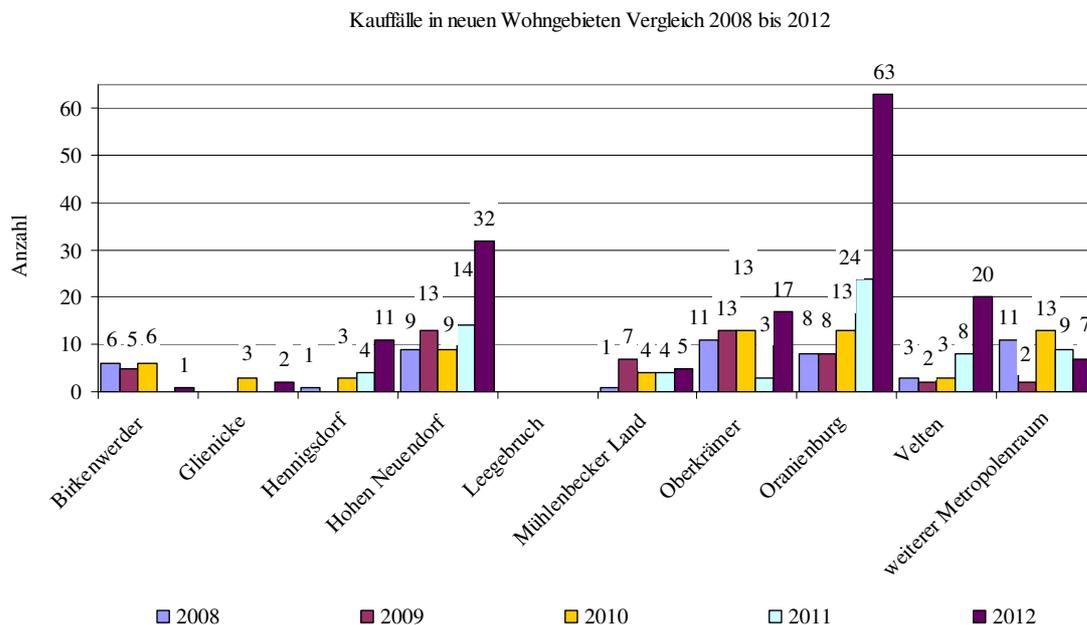
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2012 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 520 m² und 770 m², durchschnittlich bei **620 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen unter 300 m² 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 werden 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. In diesen beiden Gemeinden ist im vergangenen Jahr ein extremer Anstieg der Verkäufe in neuen Wohngebieten und dementsprechend eine gestiegene Bautätigkeit zu verzeichnen.



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 ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	620 – 940	35.000 – 72.600	55 - 92
	Ø 800	Ø 55.300	Ø 71
Glienicke	Ø 940	Ø 76.400	Ø 100
Hennigsdorf, Stadt	Ø 855	Ø 108.300	Ø 120
Hohen Neuendorf, Stadt	585 – 1.035	46.000 – 90.000	54 – 105
	Ø 805	Ø 66.305	Ø 85
Leegebruch	580 – 1.000	32.200 – 53.000	28 - 67
	Ø 775	Ø 41.920	Ø 56
Mühlenbecker Land	670 – 1.225	30.000 – 90.000	37 - 102
	Ø 950	Ø 59.710	Ø 65
Oberkrämer	650 – 1.440	35.000 – 55.000	35 - 43
	Ø 1.230	Ø 49.250	Ø 42
Oranienburg, Stadt	615 – 1.040	22.500 – 54.500	28 - 67
	Ø 815	Ø 37.380	Ø 45
Velten, Stadt	830 – 1.245	33.200 – 52.500	29 - 58
	Ø 1.080	Ø 45.965	Ø 42
weiterer Metropolenraum	585 – 1.030	15.010 – 30.000	22 - 36
	Ø 825	Ø 23.645	Ø 30

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 und Hohen Neuendorf wurden in 2012 wieder 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 ²	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in Euro	Preise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	--	--	--
Glienicke	--	--	--
Hennigsdorf, Stadt	495 - 800	76.000 – 111.000	117 - 150
	Ø 710	Ø 99.110	Ø 141
Hohen Neuendorf, Stadt	510 - 670	56.160 – 94.500	121 - 139
	Ø 605	Ø 80.075	Ø 134
Leegebruch	--	--	--
Mühlenbecker Land	470 - 665	40.035 – 59.500	Ø 98
	Ø 580	Ø 55.890	
Oberkrämer	530 – 1.170	29.900 – 64.405	64 - 68
	Ø 785	Ø 45.360	Ø 58
Oranienburg, Stadt	525 – 805	36.040 – 61.690	53 - 90
	Ø 635	Ø 47.880	Ø 75
Velten, Stadt	540 - 645	36.380 – 43.790	60 - 68
	Ø 600	Ø 38.835	Ø 65
weiterer Metropolitanraum	Ø 660	20.000 – 30.850	Ø 39
		Ø 25.400	

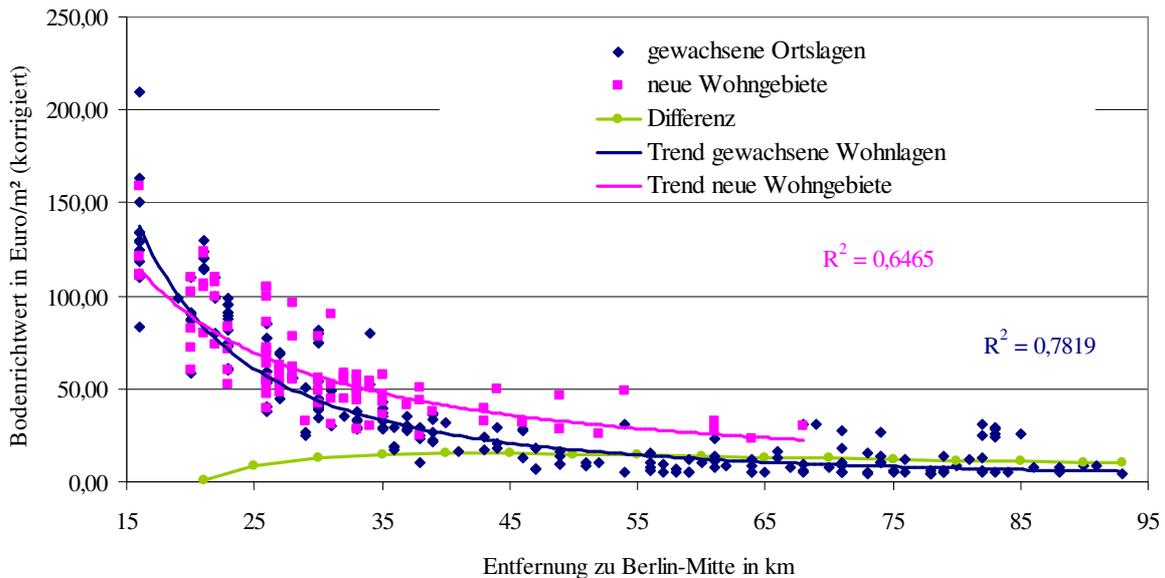
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

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 m²) 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 auf 10 bis 13 Euro 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 1 verzeichnet.**

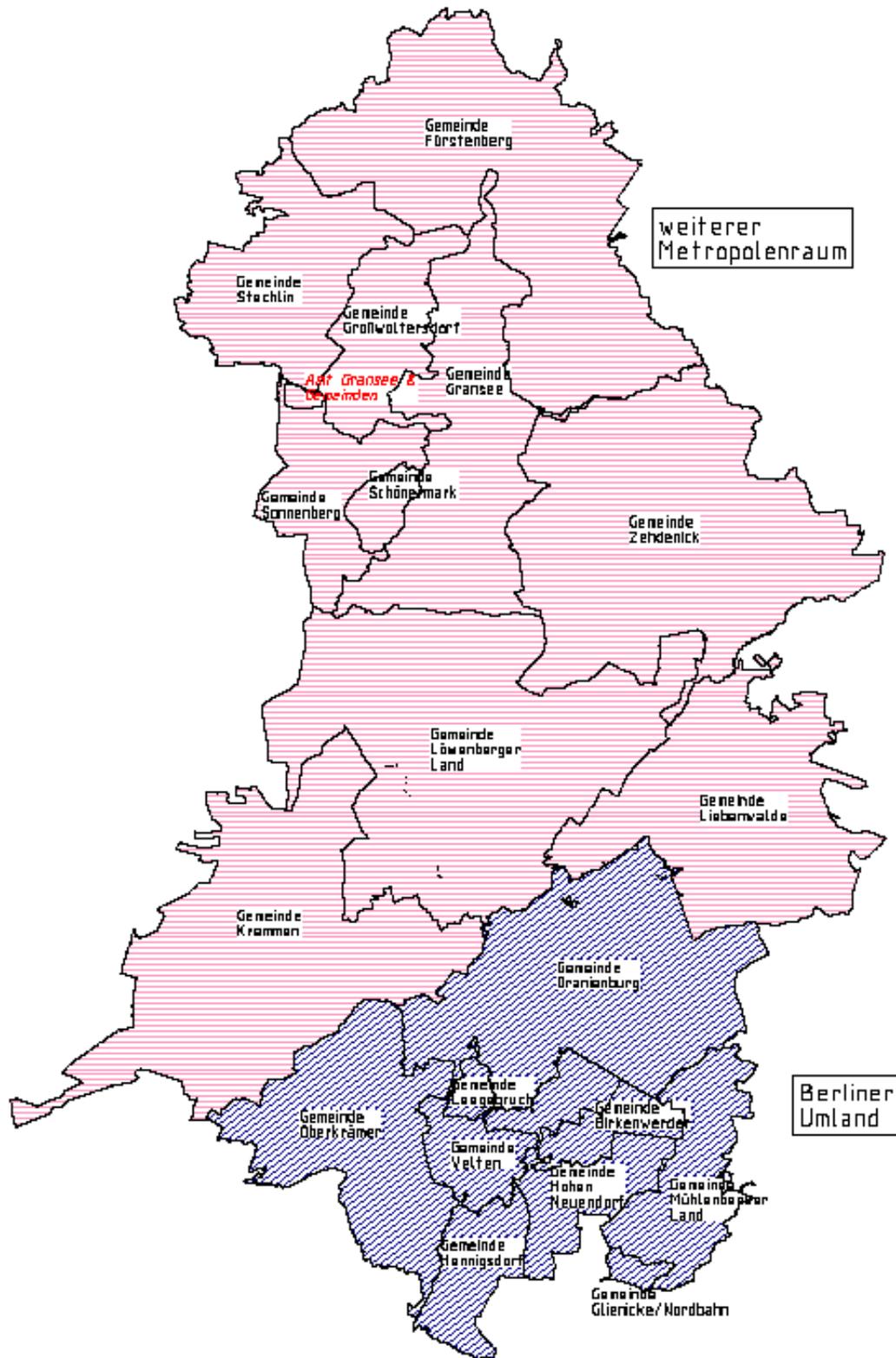
Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2011** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 31.12.2012 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:

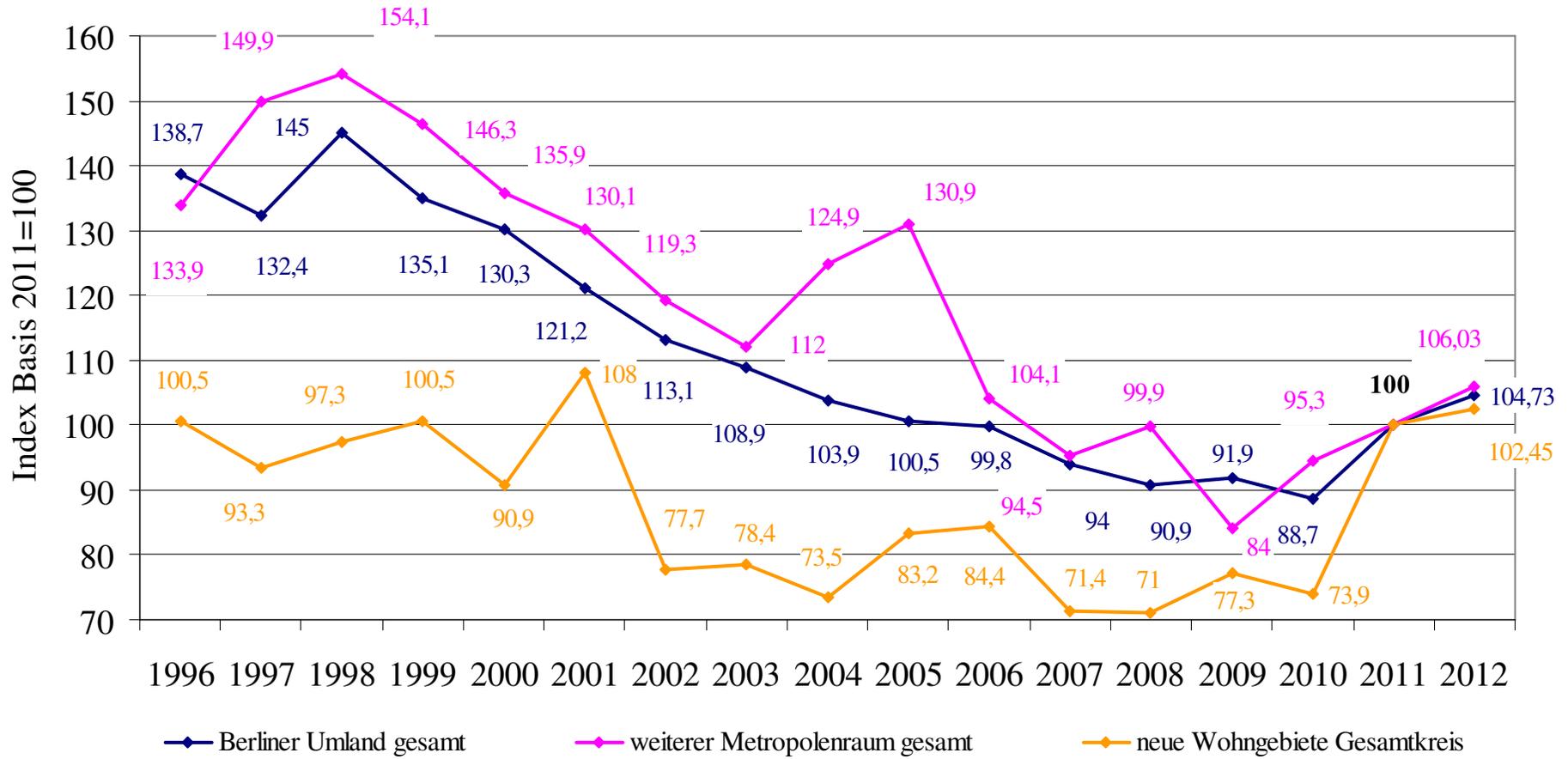
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m ² bis 2.000 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, 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 ² bis 1.500 m ²
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 2012 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 2.000 m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung, in gemischten Stadt- bzw. Dorflagen
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB, keine Außenbereichslagen
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB bzw. beitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

ausgeschlossen wurden:

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

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 2012 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 Metropolenraumes die Größe der Fläche der zu veräußernden Grundstücke berücksichtigt wurde.

Gegenüber dem Vorjahr, in dem in den städtischen Lagen keine Flächenabhängigkeit zwischen 100 und 2.000 m² nachgewiesen werden konnte, ist diese im Jahr 2012 wiederum erkennbar.

Es ergeben sich die auf der folgenden Seite dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

ländliche Bereiche Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
100	1,22
150	1,20
200	1,19
250	1,18
300	1,16
350	1,15
400	1,14
450	1,13
500	1,11
550	1,10
600	1,09
650	1,08
700	1,06
750	1,05
800	1,04
850	1,03
900	1,01
950	1,00
1000	0,99
1100	0,96
1200	0,94
1300	0,91
1400	0,89
1500	0,86
1600	0,84
1700	0,81
1800	0,78
1900	0,76
2000	0,73

neue Wohngebiete Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
200	1,25
250	1,22
300	1,19
350	1,16
400	1,13
450	1,11
500	1,08
550	1,05
600	1,03
650	1,00
700	0,98
750	0,95
800	0,93
850	0,90
900	0,88
950	0,86
1000	0,84
1100	0,80
1200	0,76
1300	0,72
1400	0,69
1500	0,65
1600	0,62

städtische Bereiche Berliner Umland	
Gemarkungen: Bergfelde, Birkenwerder, Borgsdorf, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Lehnitz, Mühlenbeck, Oranienburg, Sachsenhausen, Schildow, Schönfließ, Stolpe, Stolpe Süd, Velten	
Fläche in m ²	Koeffizient
150	1,02
200	1,02
250	1,01
300	1,01
350	1,01
400	1,01
450	1,01
500	1,01
550	1,01
600	1,01
650	1,00
700	1,00
750	1,00
800	1,00
850	1,00
900	1,00
950	1,00
1000	1,00
1100	0,99
1200	0,99
1300	0,99
1400	0,99
1500	0,98
1600	0,98
1700	0,98
1800	0,98
1900	0,98
2000	0,97

städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	
Gemarkungen: Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick	
Fläche in m ²	Koeffizient
250	1,40
300	1,34
350	1,30
400	1,25
450	1,22
500	1,18
550	1,15
600	1,13
650	1,10
700	1,08
750	1,06
800	1,04
850	1,02
900	1,00
950	0,98
1000	0,97
1100	0,94
1200	0,91
1300	0,88
1400	0,86
1500	0,84
1600	0,82
1700	0,80
1800	0,78
1900	0,77
2000	0,75

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert: Hohen Neuendorf, Osramsiedlung 100 €/m²
Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes

Größe des Richtwertgrundstücks: 600 m² Koeffizient 1,01
Größe des Bewertungsobjekte: 900 m² Koeffizient 1,00

angepasster Bodenwert

$$= \frac{\text{Koeffizient. Bewertungsobjekt}}{\text{Koeffizient RW-Grundstück}} * \text{BRW}$$

$$\frac{1,00}{1,01} * 100 \text{ €/m}^2 = 99 \text{ €/m}^2$$

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreises unbebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung (GFZ) 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:

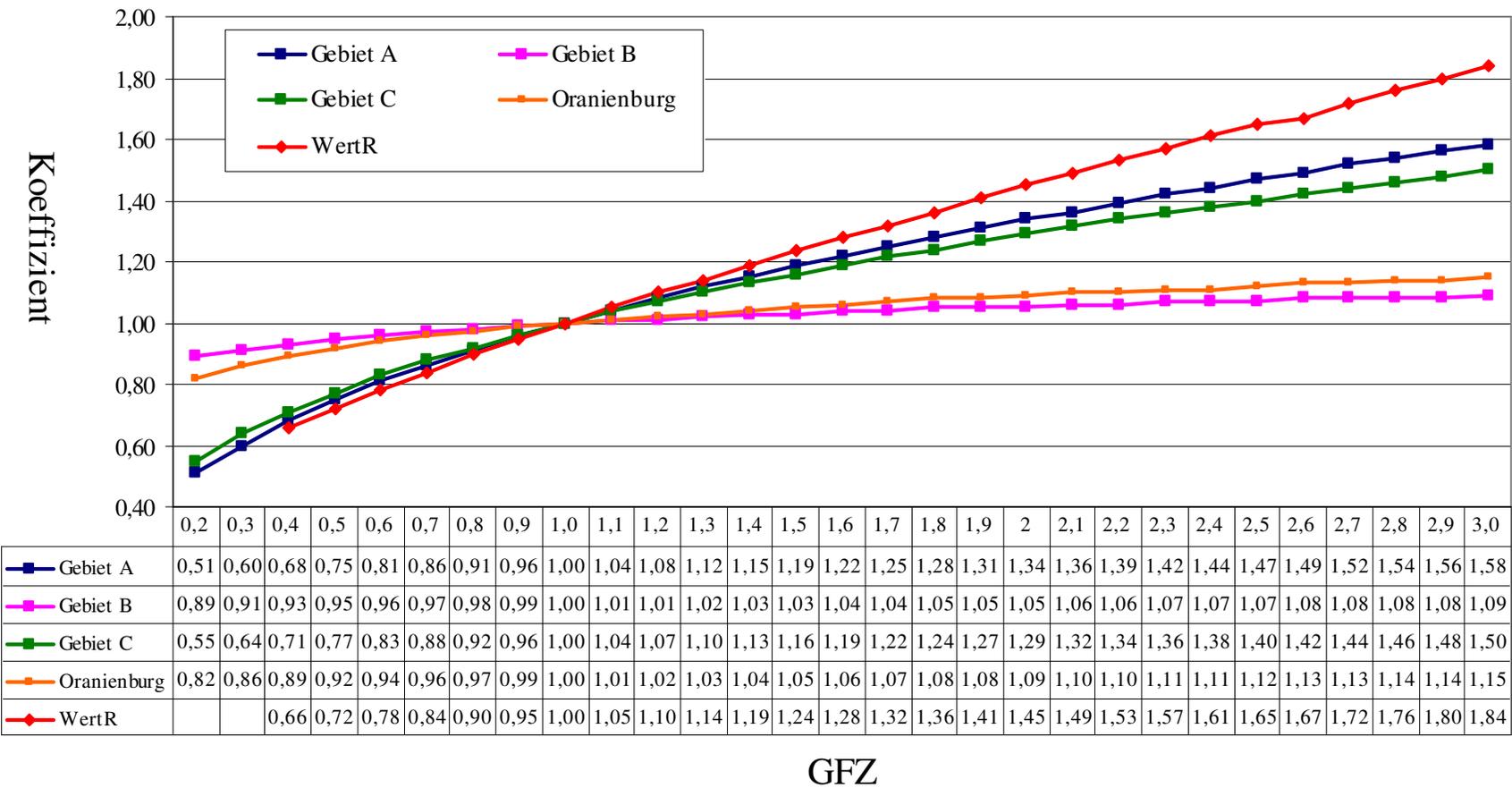
- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Lage in Gebieten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

ausgeschlossen wurden:

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

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

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



5.3 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2012 wurden fünf 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 bei zwei Fällen eine geplante Einfamilienhausbebauung sowie bei einem Fall die Errichtung einer Stellplatzanlage. Zu den übrigen Verträgen waren noch keine Planungsakten vorhanden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2012 wurden 25 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Fünf Verkäufe und damit 20 % der Objekte wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert, 80 % der Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

Insgesamt 21 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten**, davon vier im weiteren Metropolitanraum, statt. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **11 und 43 Euro/m²**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **4.520 m²** (im Vorjahr 3.010 m²). Bei den veräußerten Flächen ist, auch wegen der geringen Anzahl, keine eindeutige Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nachweisbar.

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

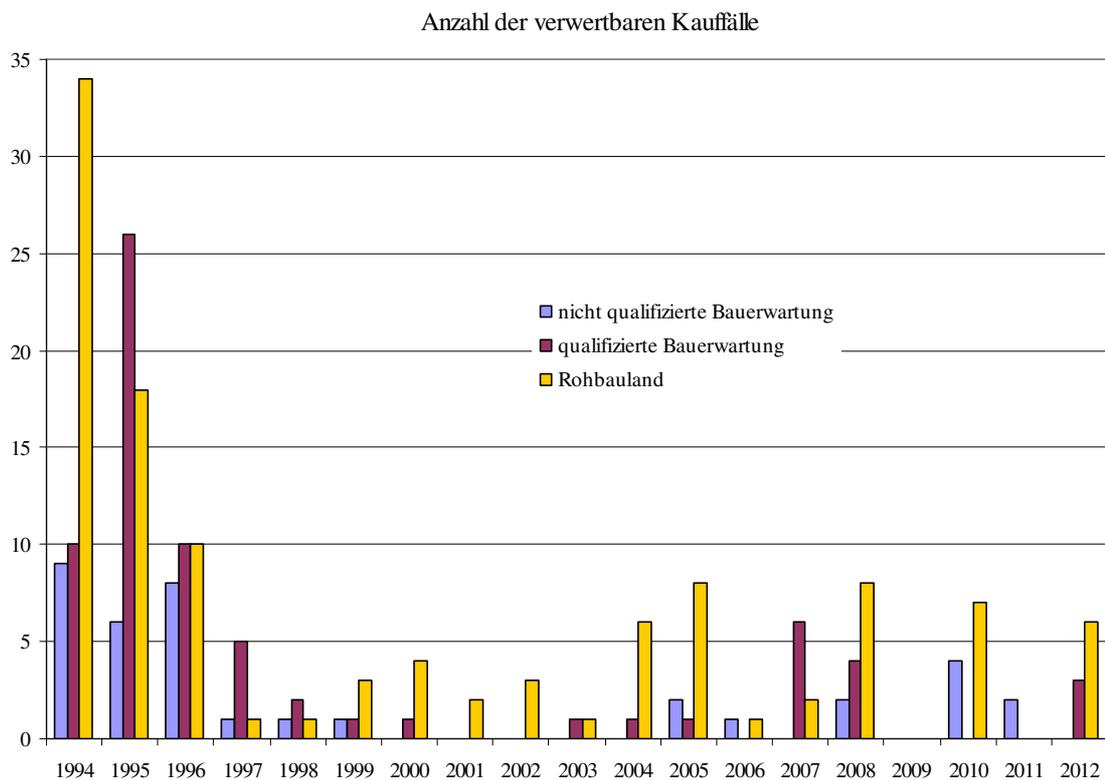
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2012 wurden neun Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon ein Vertrag im Weiteren Metropolitanraum, 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 m² 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.

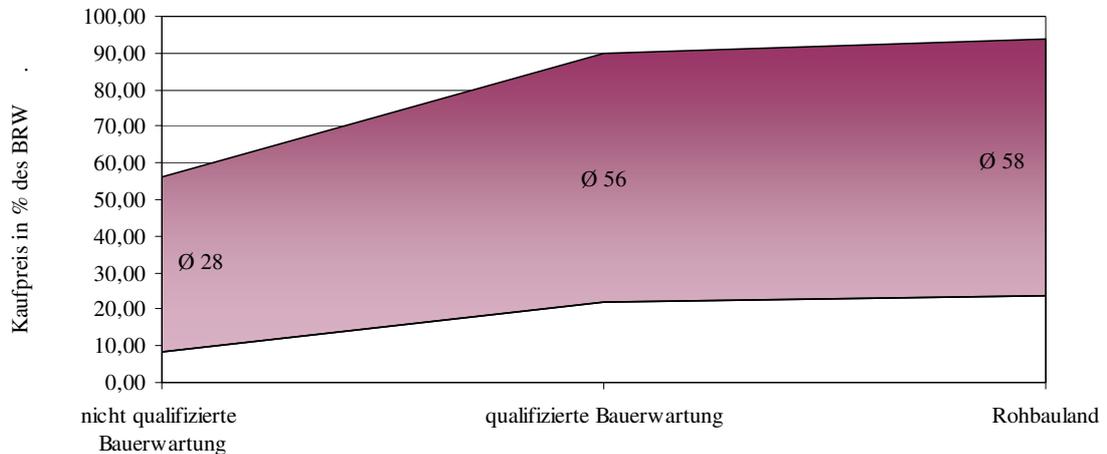
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen.



Die Untersuchung der Kauffälle wurde getrennt nach zukünftig geplanter Nutzung als Gewerbegrundstück bzw. Wohn-/ Mischgebietsnutzung 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.

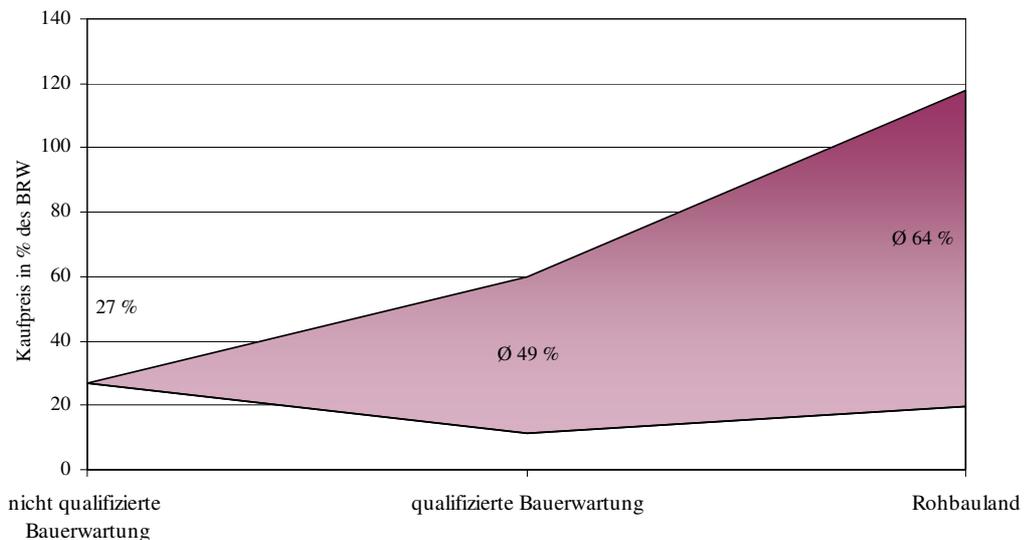
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



Bei **Rohbauland** werden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** durchschnittlich **ca. 58 %** 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. 56 %** 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 2012 wurden 26 Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten gelegenen Grundstücken abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. 13 der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur vier im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 22 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

Es wurden in 2012 keine Verträge nach dem Schuldrechtsanpassungsgesetz abgeschlossen.

12 Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolenraum abgeschlossen, 14 Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 15 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 34 Euro pro Quadratmeter.

Die **Grundstücke in Wasserlage**, ausschließlich **in Sondernutzungsgebieten** gelegen, wurden durchschnittlich zu **68 % des umliegenden Bodenrichtwertniveaus** veräußert. Dagegen lag bei Grundstücken ohne besondere Lagegunst der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis bei 53 % des umliegenden Baulandwertes.

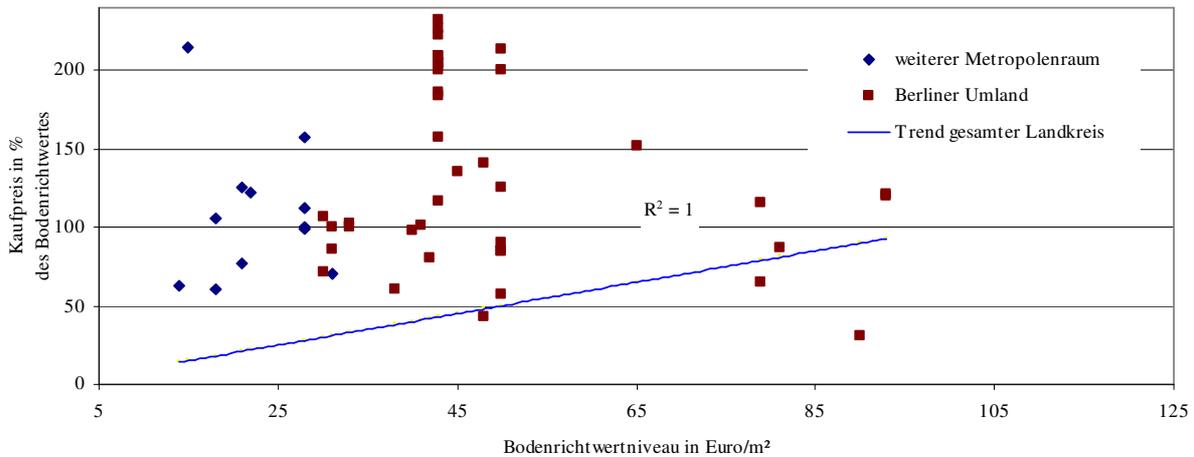
5.6.2 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 54 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu 22 % im weiteren Metropolenraum und zu 78 % im Berliner Umland statt. Während im **weiteren Metropolenraum** im **Durchschnitt** nur **3 % über dem Bodenrichtwert** erzielt wurde, war es **im Berliner Umland** im Durchschnitt **28 % über den Bodenrichtwert**. Die erzielten Kaufpreise schwanken jedoch insgesamt stark, 2/3 der Kaufpreise bewegten sich zwischen 63 % und 240 % des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 22 Euro pro Quadratmeter, im Berliner Umland von durchschnittlich 47 Euro pro Quadratmeter statt.

Eine Untersuchung der Kauffälle aus 2012 ergab keine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zu freizeitlich nutzbaren Gewässern.

Entgegen den bisherigen Erfahrungen stieg der prozentual vom Bodenrichtwert gezahlte Kaufpreis mit steigendem Bodenwertniveau.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 20 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, davon 11 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 513 Datensätze untersucht. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

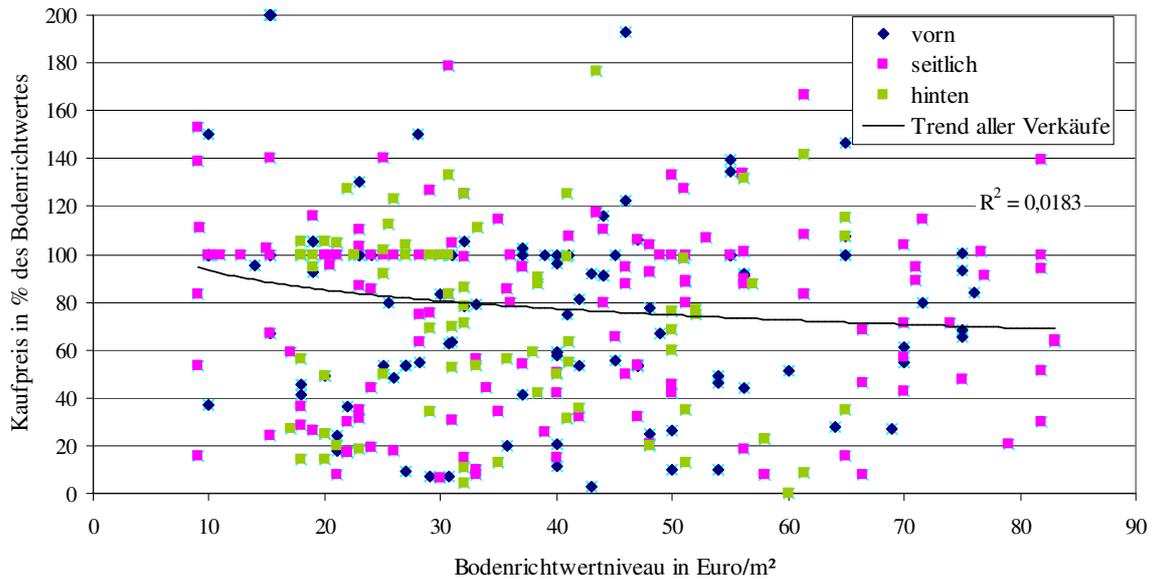
- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern
- das Grundstück besser nutzen zu können
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

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

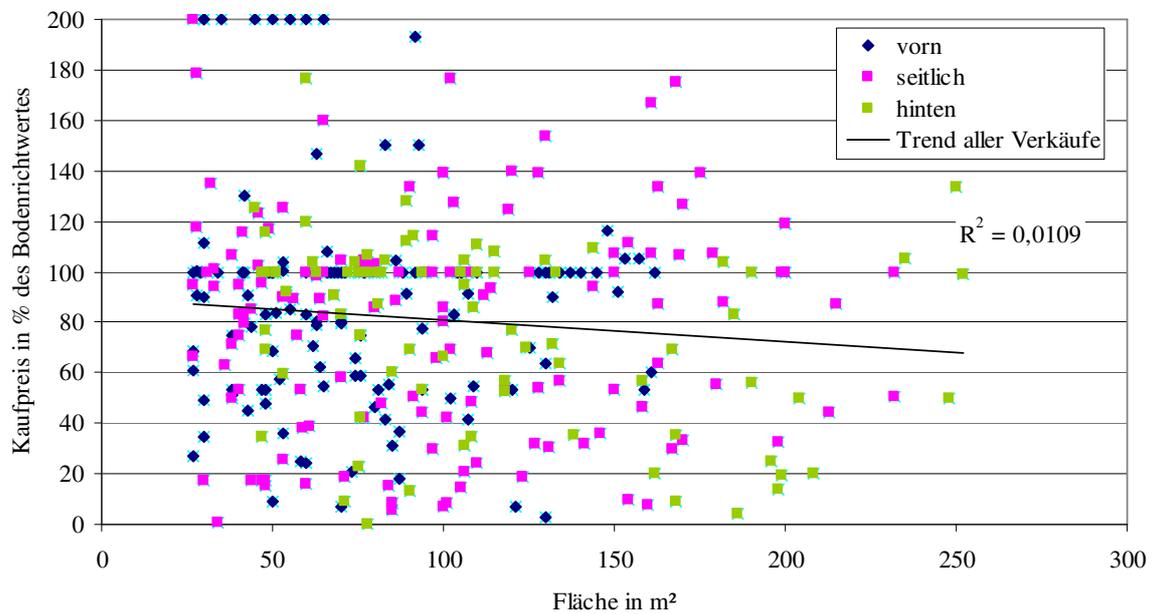
Tabelle 3 Arrondierungsflächen				
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	176	49	82	101
seitlich	212	32	82	118
hinten	125	31	81	111

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

Arrondierungsflächen nach Lage
Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwertniveau



Arrondierungsflächen nach Lage
Abhängigkeit des Kaufpreises von der zu arrondierenden Fläche

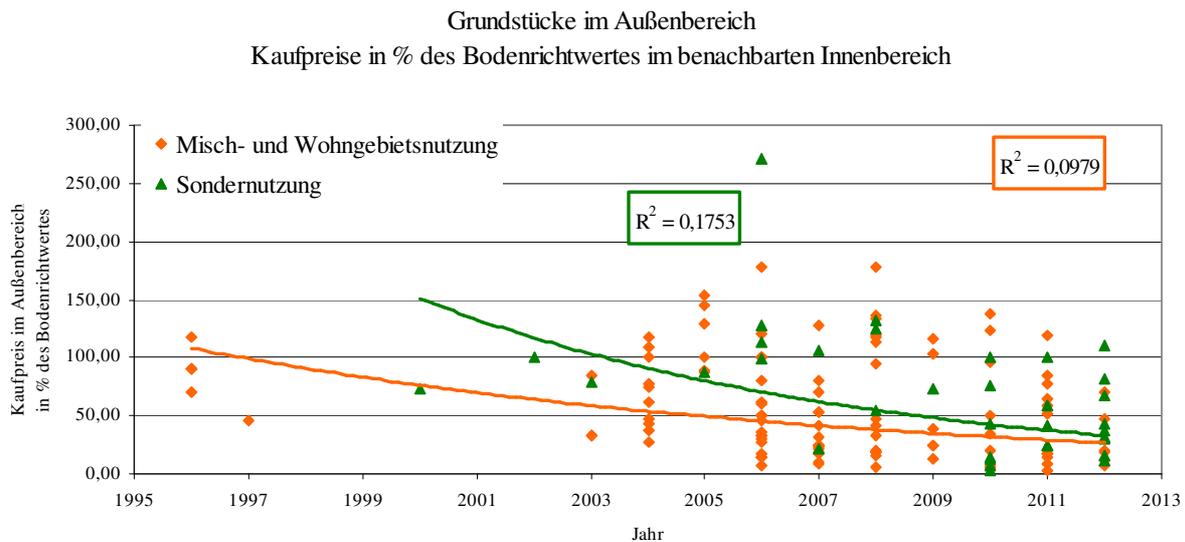


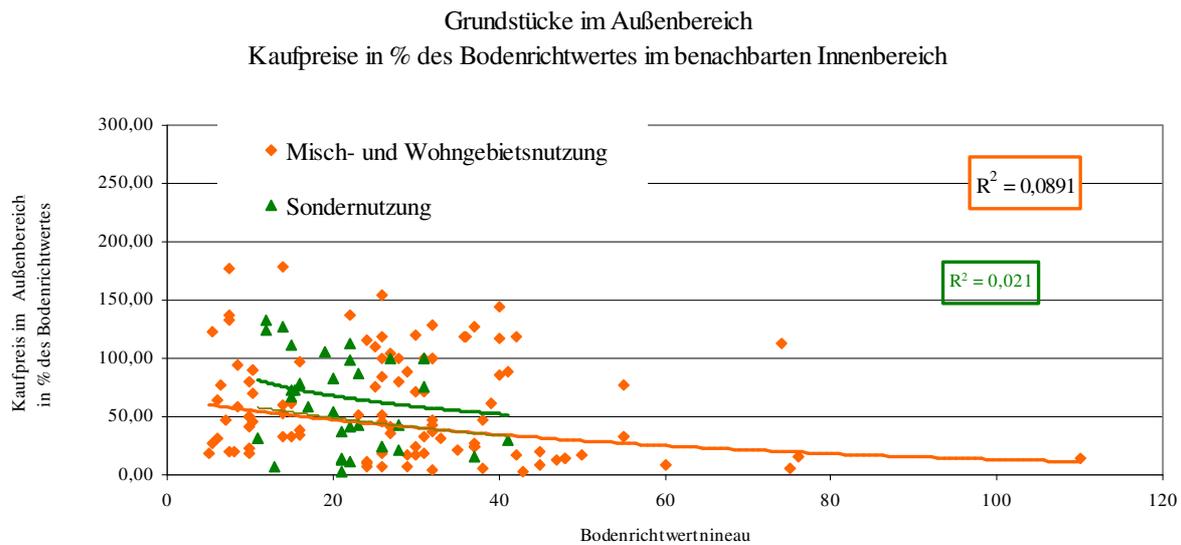
5.6.4 Grundstücke im Außenbereich

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. gemischt genutzten 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 – 104 %). Bei **Sondernutzungen im Außenbereich** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **62 % des Bodenrichtwertes** im benachbarten Innenbereich. Bisher waren es 70 %.

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

Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 60 Euro/m² 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.





5.6.5 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 27 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 75 und 127 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 2012 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen, wenn auch nicht so ausgeprägt wie im Vorjahr, erkennbar.

Während Grundstücke in Straßenlage zwischen 77 und 136 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Baulandbodenrichtwertes, im Durchschnitt 6 % über dem zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert wurden, lagen die erzielten Kaufpreise von in 2. Reihe gelegenen Grundstücken bei durchschnittlich 104 % mit Schwankungen von 75 bis 127 %. Für Grundstücke in **2. Reihe wurde durchschnittlich ein Abschlag von 3 %** registriert.

5.6.6 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2012 wurden im gesamten Landkreis 129 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur ein Gewerbe- sowie zwei Erholungsgrundstücke, veräußert. Untersucht werden konnten Kauffälle in einem Bodenwertniveau zwischen 33 und 92 Euro.

Die gezahlten Kaufpreise für **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietslage wichen nur unwesentlich von denen der normalen Reihengrundstücke ab.**

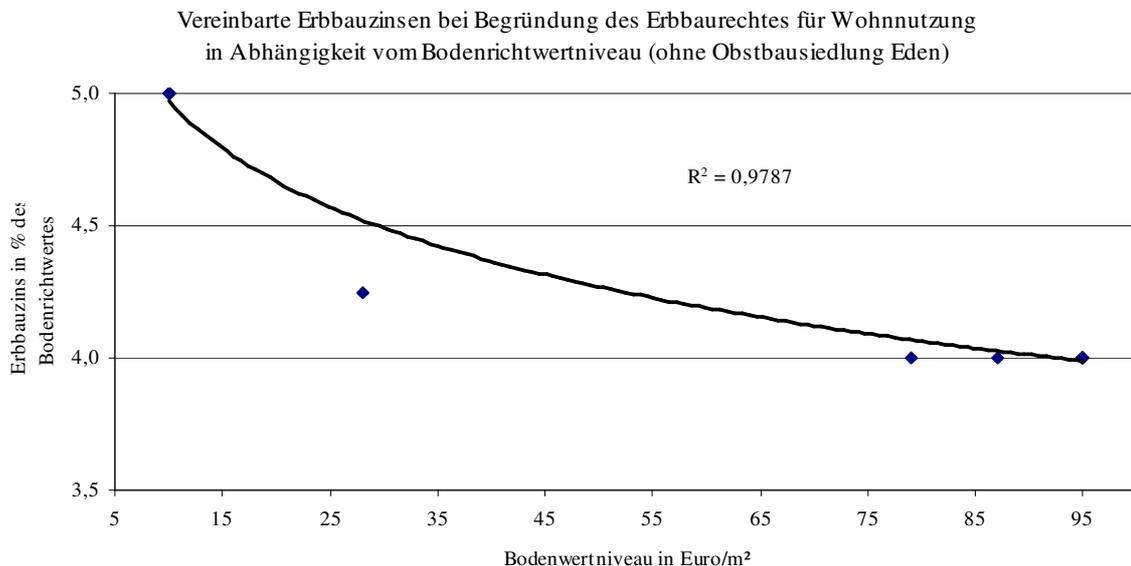
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2012 wurden insgesamt 101 Verträge zu Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Sieben Objekte lagen im weiteren Metropolenraum, nur zwei Objekte waren Gewerbe- bzw. gemischt genutzte Objekte.

31 Verträge wurden über Erbbaurechte für Wohnnutzung neu begründet, für zwei Objekte wurden Folgeverträge abgeschlossen. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen zwischen **4 und 5 %**. In der Obstbausiedlung Eden wurden Verträge mit einem Erbbauzins von 4 % abgeschlossen.

Hauptsächlich wurden Verträge in Oranienburg, Mühlenbeck und dem Löwenberger Land abgeschlossen. Hauptausgeber von Erbbaurechten sind seit Jahren hauptsächlich Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche.

Zu Erbbauzinsen für **Gewerbegrundstücke kann für das Jahr 2012 keine Aussage** getroffen werden, in 2010 wurden zwischen 3,9 und 5 % des Bodenwertes erzielt.

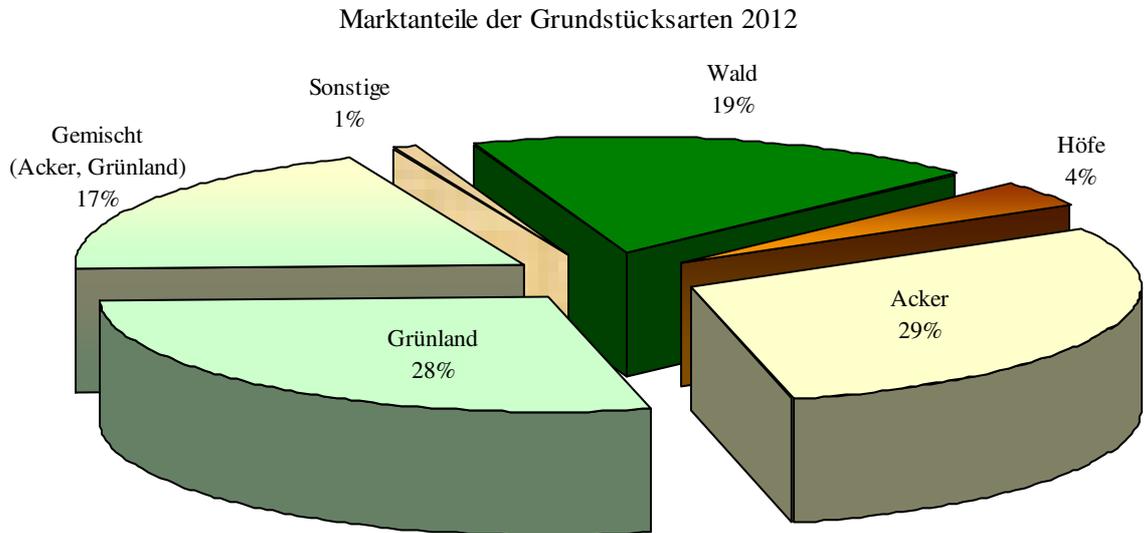


Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinssätze von der Grundstücksfläche ist auch im Jahr 2012 nicht nachweisbar.

66 Erbbaurechtsverträge über Wohnnutzung wurden vorzeitig aufgelöst und die Grundstücke an den Erbbauberechtigten verkauft.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

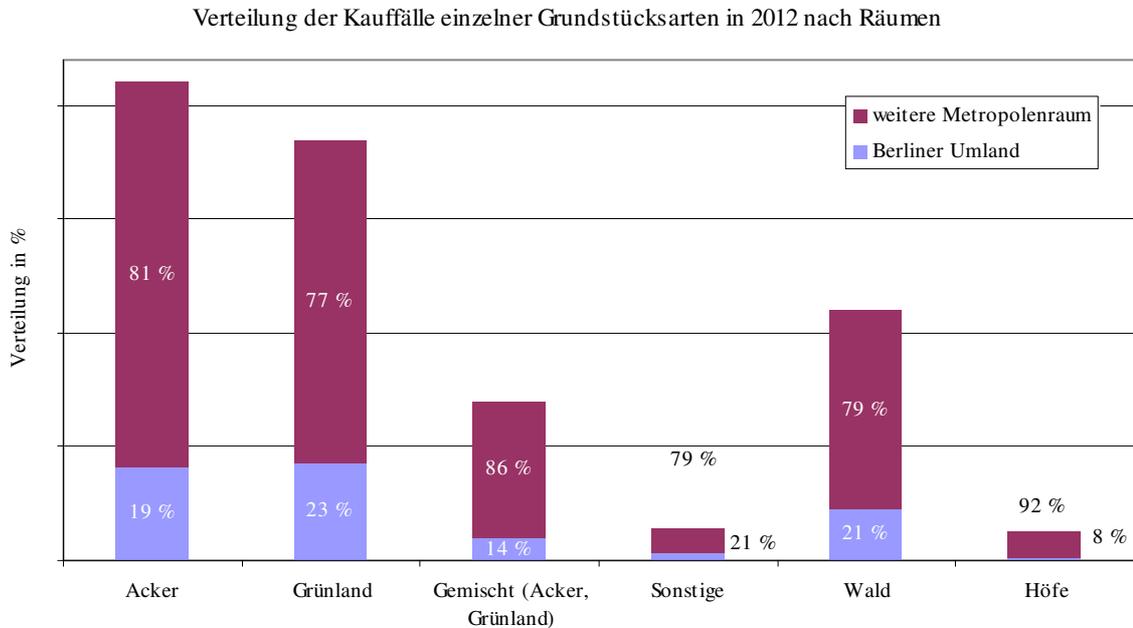


Die im Jahr 2012 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

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 2012 wurden insgesamt 603 Kauffälle landwirtschaftlicher Grundstücke, nur noch 88 % des Vorjahres registriert. Von diesen Verträgen fanden 341 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das unten stehende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.



Von den insgesamt 59 Verkäufen zu **Grünlandflächen** wurden 63 % (37 KV) im Berliner Umland getätigt. 37 % (22 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

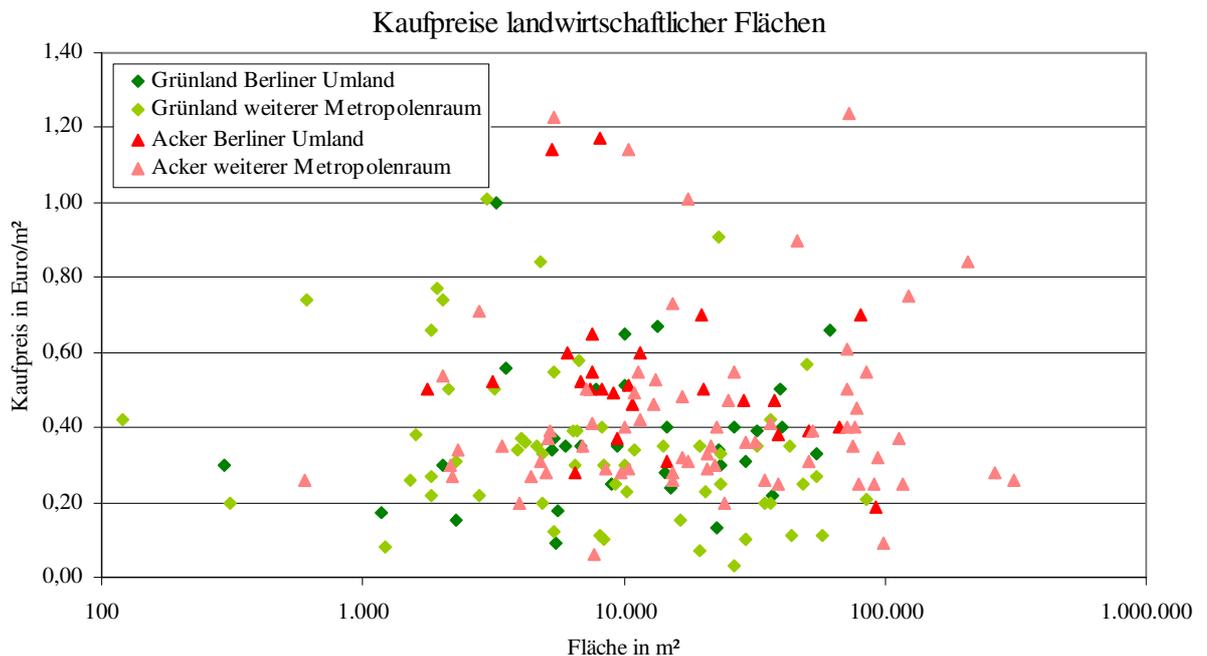
Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu 38 % (28 KV) im Berliner Umland abgeschlossen. 62 % (45 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Bei 124 der registrierten Kauffälle zu Acker und Grünland des Jahres 2012 konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden (s. Punkt 6.2.3).

6.2.1 Preisniveau

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,22 Euro/m² und 0,67 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,40 Euro/m²**. Im Vorjahr lag der erzielte Durchschnittswert noch bei 0,20 Euro/m². Es wurden durchschnittlich 13.350 m², das Doppelte des Vorjahres veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** wurde zwischen 0,11 Euro/m² und 0,55 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt mit 0,31 Euro/m²** ebenfalls mehr als in 2011. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 11.475 m² und war damit geringer als im Vorjahr.



Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,37 Euro/m² und 0,70 Euro/m², im **Durchschnitt** ebenfalls höher als 2011 **bei 0,52 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 14.485 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,26 Euro/m² und 0,71 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,39 Euro/m²** erzielt werden, ebenfalls ein Anstieg gegenüber 2011. Die Durchschnittsfläche lag in 2012 bei 76.600 m².

Bei 73 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. Im Berliner Umland sind auch im Jahr 2012, wie schon im Jahr 2011 ortsnahe Flächen zu einem geringeren Kaufpreis als ortsferne veräußert worden. Im weiteren Metropolitanraum hingegen wurden ortsnahe Flächen wertmäßig höher als ortsferne Flächen gehandelt. Im **Berliner Umland** lag der durchschnittliche erzielte Quadratmeterpreis bei nur noch 54 % des Quadratmeterpreises ortsferner Flächen. Für **ortsnahe Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum** wurden im Durchschnitt 18 % mehr als für ortsferne Flächen gezahlt.

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen			
Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ² (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,33	0,45	0,59
Berliner Umland ortsfern	0,50	0,83	1,44
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,26	0,41	0,71
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,26	0,35	0,48

56 Verkäufe von Grünlandflächen wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 27 im Berliner Umland. Um hier den Einfluss der Bodenqualität auszuschließen, wurden die Kauffälle ebenfalls auf eine mittlere Grünlandzahl von 31 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet.

Im Jahr 2012 lagen die Kaufpreise ortsnaher Flächen wieder über denen ortsferner Flächen, im weiteren Metropolitanraum wurde im Durchschnitt **86 % mehr für ortsnahe Grünlandflächen** als für ortsferne Flächen gezahlt. Auch im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für ortsnah gelegene Grünlandflächen **ca. 5 % über den Kaufpreisen für ortsferne Flächen**.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen			
Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ² (2/3 Werte)		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,14	0,46	0,69
Berliner Umland ortsfern	0,35	0,44	0,65
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,12	0,46	0,78
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,10	0,25	0,37

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. Die im Jahr 2010 geänderte Landesentwicklungsplanung fand auch bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Indexreihen ab dem Jahr 2011 ihren Niederschlag. 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 31.12.2012
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. 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.

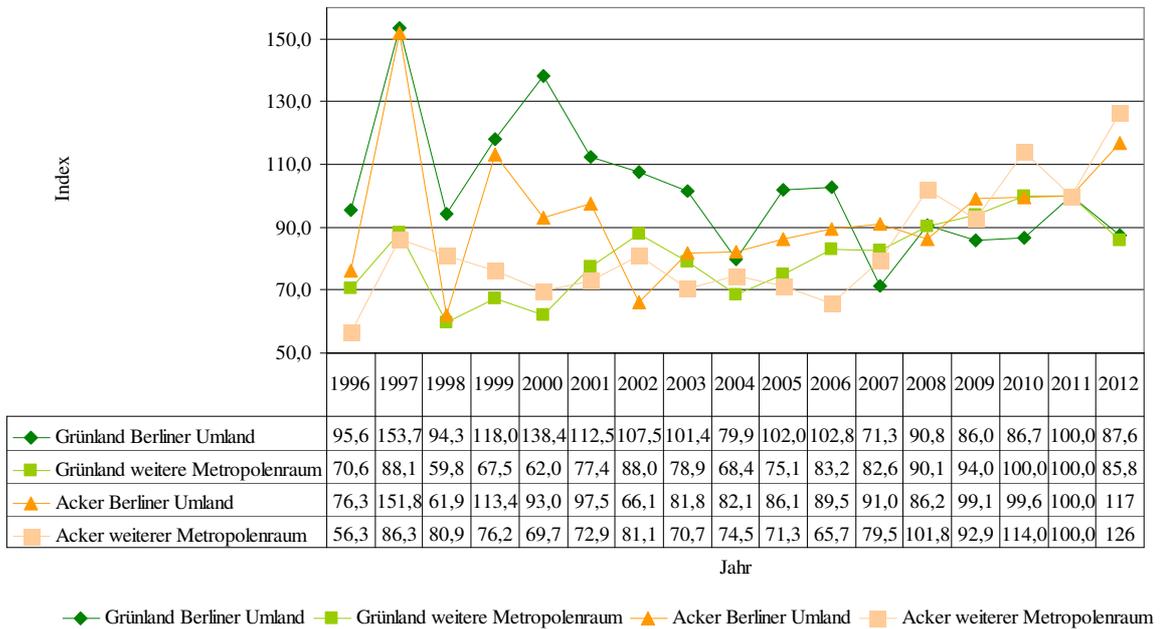
Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, 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.

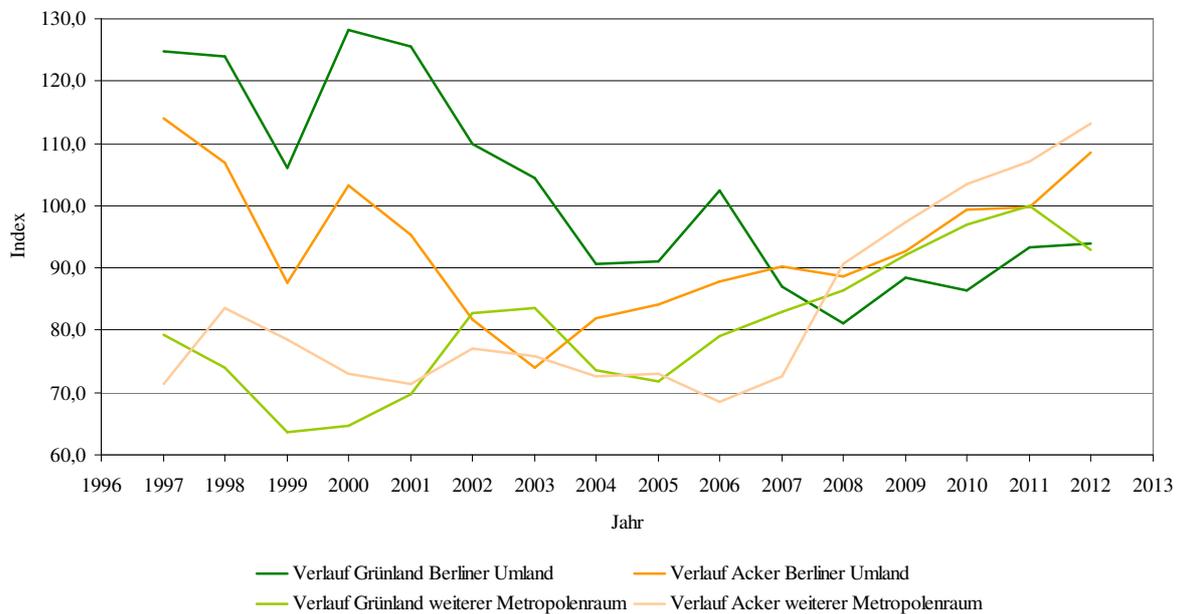
Grundstücksmarktbericht 2012

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV



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
25	1,00
26	1,02
27	1,04
28	1,06
29	1,09
30	1,11
31	1,13
32	1,15
33	1,17
34	1,19
35	1,20
36	1,22
37	1,24
38	1,26
39	1,28
40	1,30

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

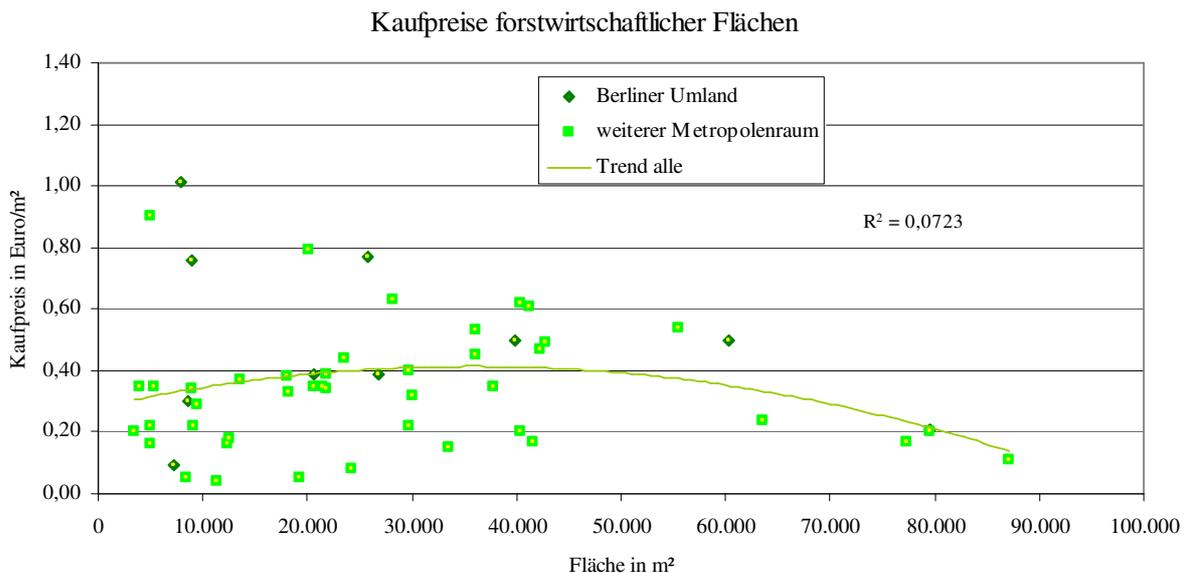
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

23 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (15 KV) fanden im Berliner Umland und 77 % (49 KV) im weiteren Metropolitanraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2012 Kaufpreise zwischen 0,09 Euro/m² und 0,77 Euro/m², im **Durchschnitt 0,47 Euro/m²** erzielt. Einige wenige Verkäufe zu überdurchschnittlich hohen Kaufpreisen bezogen sich auf Objekte geringerer Grundstücksgrößen in Ortsnähe oder Ortslage, welche jedoch in der Flächennutzungsplanung als Waldfläche ausgewiesen sind. Hier wurden Kaufpreise zwischen 2 und 13 Euro/m² erzielt.

Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,16 Euro/m² und 0,59 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,33 Euro/m²**.

Im Berliner Umland variierten die veräußerten Flächen zwischen 7.100 m² und 80.000 m², der Durchschnitt lag bei 31.000 m². Im weiteren Metropolitanraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 5.000 m² und 55.500 m², durchschnittlich 23.200 m² veräußert.



Die oben stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m² und 100.000 m². Einzelne Verträge mit bis zu 100 ha, sowie die Flächen unter 1.000 m² wurden nicht dargestellt.

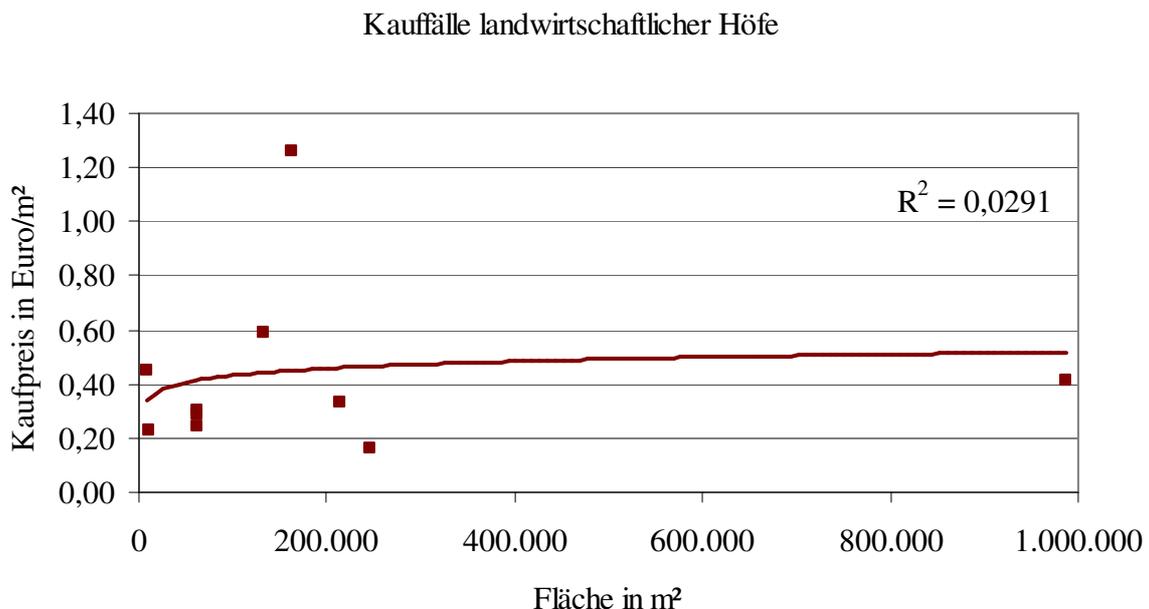
Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Dementsprechend stehen auch keine Angaben zum Alter der Bestockung zur Verfügung. Daher sind die **Bodenrichtwerte** forstwirtschaftlicher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

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss nur 91 Verträge in allen Jahrgängen und allen 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/m²**, im **Durchschnitt bei 0,11 Euro/m²**.

6.4 Höfe

Landwirtschaftliche Höfe wurden nur in sehr geringem Umfang veräußert. Von den insgesamt 12 Verträgen wurde nur ein Vertrag über ein Objekt im Berliner Umland abgeschlossen. Insgesamt lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise **zwischen 0,24 Euro/m² und 0,66 Euro/m²** bei veräußerten Flächen zwischen 1 ha und ca. 21 ha. Der **durchschnittlich erzielte Kaufpreis** aller landwirtschaftlichen Höfe lag **bei 0,66 Euro/m²** 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.

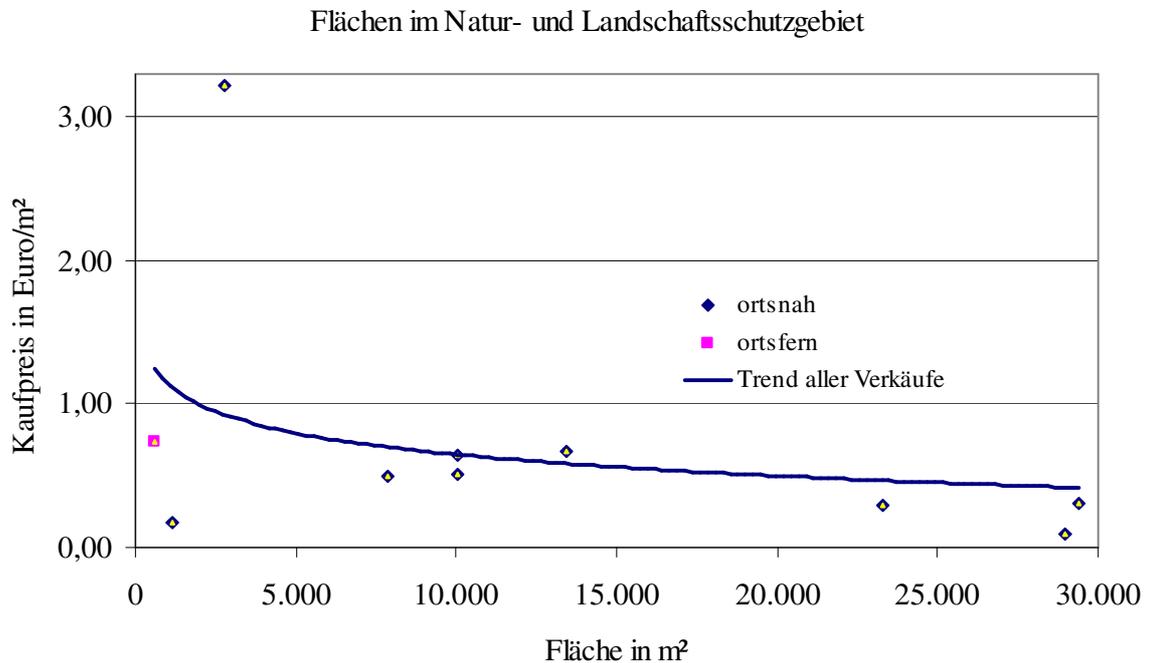


6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt zehn der im Jahr 2012 verkauften Objekte, davon acht im Berliner Umland, lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes. Hierbei handelte es sich ausschließlich um landwirtschaftliche Nutzflächen.

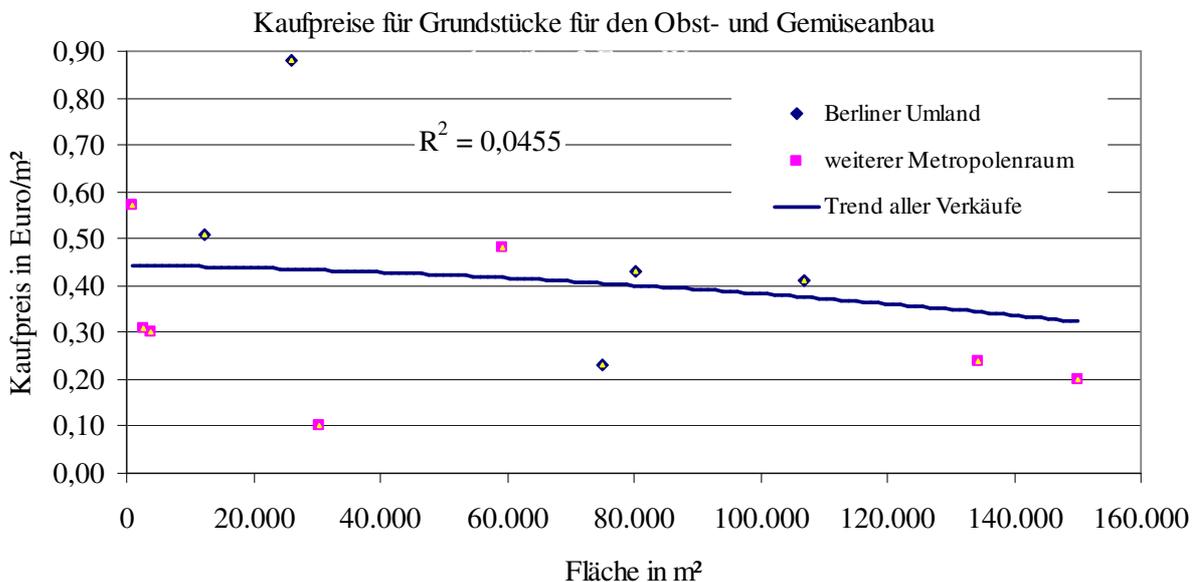
Es wurden sowohl Flächen geringerer Größe unter 1.000 m² als auch Flächen bis 3 ha veräußert, durchschnittlich bei 1,2 ha. Die vereinbarten Kaufpreise lagen bei durchschnittlich **0,48 Euro/m²** und damit beim **1,24 fachen des durchschnittlichen Bodenrichtwertes** der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche. Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,10 Euro/m² und 0,74 Euro/m².

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.

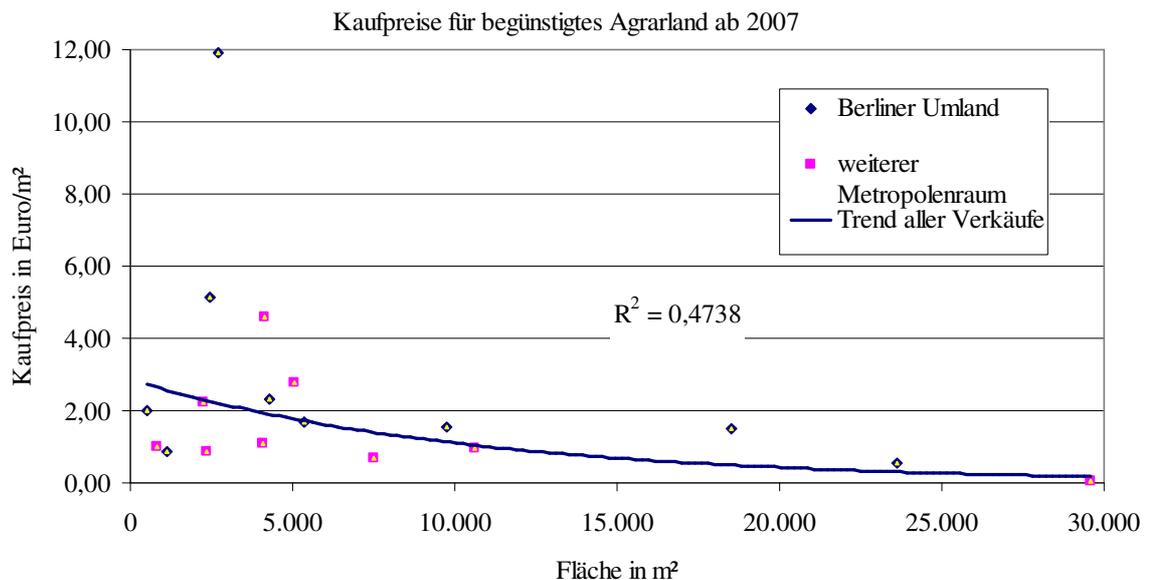


Im Jahr 2012 konnte kein Verkauf zu dieser Grundstücksart registriert werden.

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.

In 2012 wurde kein Grundstückskaufvertrag über begünstigtes Agrarland abgeschlossen. Zuletzt konnte 2011 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/m² und 2,77 Euro/m², **im Durchschnitt 1,72 Euro/m²** erzielt. Das entspricht im Durchschnitt dem **6,4-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

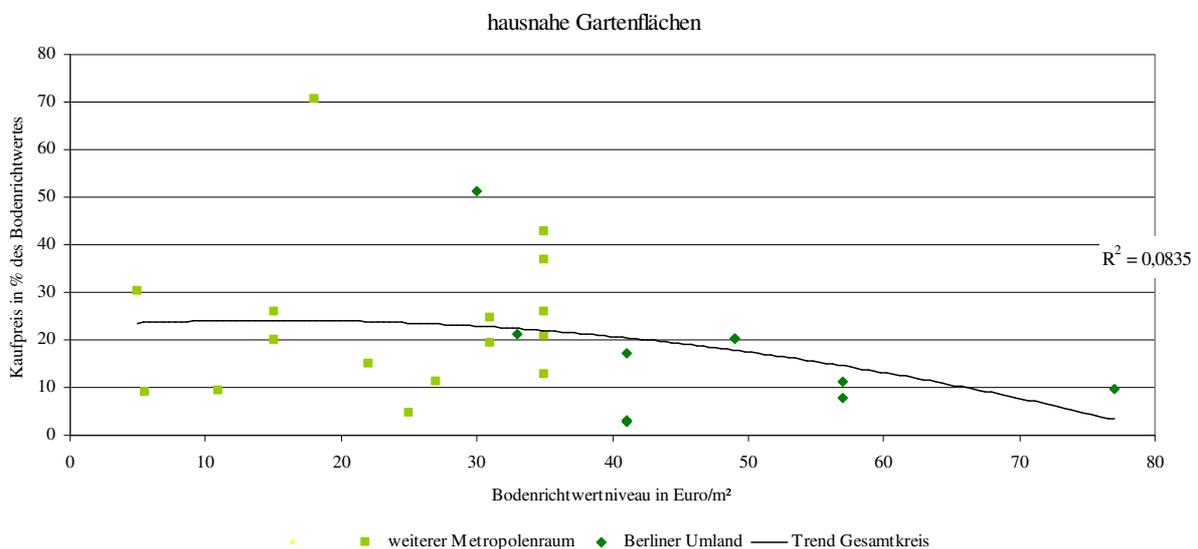
Zu hausnahen, nicht selbstständig bebaubaren Gartenflächen wurden im Berichtszeitraum 26 Kaufverträge (Vorjahr 36 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 35 % im Berliner Umland sowie zu 65 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 33 Euro/m² bis 57 Euro/m², im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 11 Euro/m² bis 35 Euro/m² Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** ist der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis für Gartenlandflächen mit **14 % des Baulandwertes** leicht gegenüber dem Vorjahr (12 %) gestiegen.

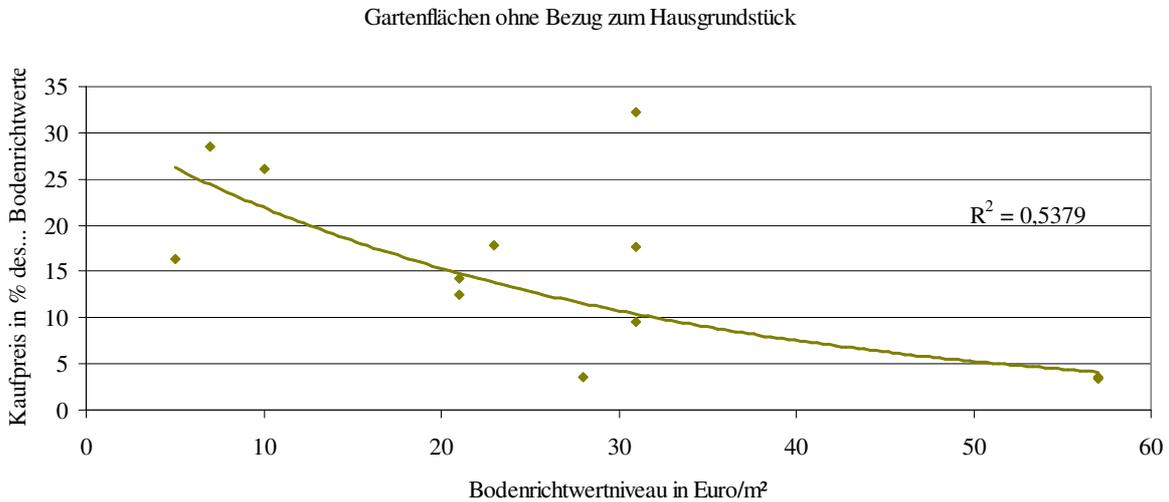
Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **21 % des Baulandwertes** und ist damit gegenüber dem Vorjahr (29 %) wieder gesunken. Die in den vergangenen Jahren jeweils ermittelten Abhängigkeiten von Baulandwert zeigen im zeitlichen Verlauf starke Schwankungen.

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 5,72 Euro/m²** erzielt.



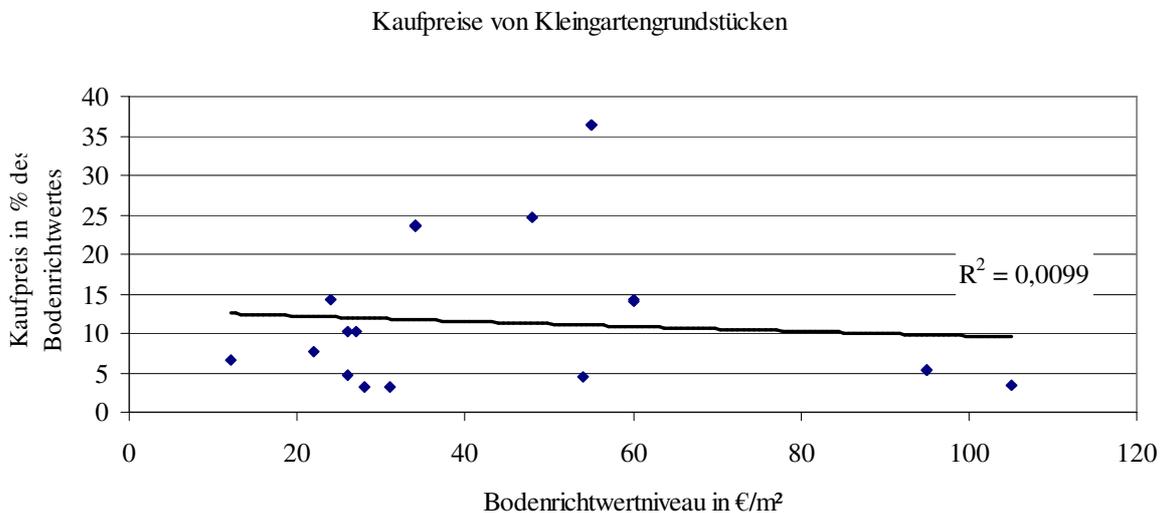
Neben den obigen Daten zu hausnahem Gartenland liegen auch Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück** vor. Hier wurde ca. das **5 bis 11-fache des landwirtschaftlichen Wertes** erzielt. Auch bei diesen Grundstücken ist eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von Bodenrichtwertniveau erkennbar.



7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden weitere vier (4) Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Sportanlagen, abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

In einer Einzelauswertung im Rahmen eines Verkehrswertgutachtens wurden alle bisher im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** (33 Stück) überprüft. Es wurde hier zwischen 5 und 24 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **14 % des Baulandwertes** erzielt. Aus der unten stehenden Grafik ist zudem eine Abhängigkeit von der Höhe des Bodenwertniveaus ablesbar.



7.3 Camping- und Zeltplätze

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten acht Verkäufe der Jahre 2001 bis 2012 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 28 Euro/m² ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 5,75 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 58 %**, **im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

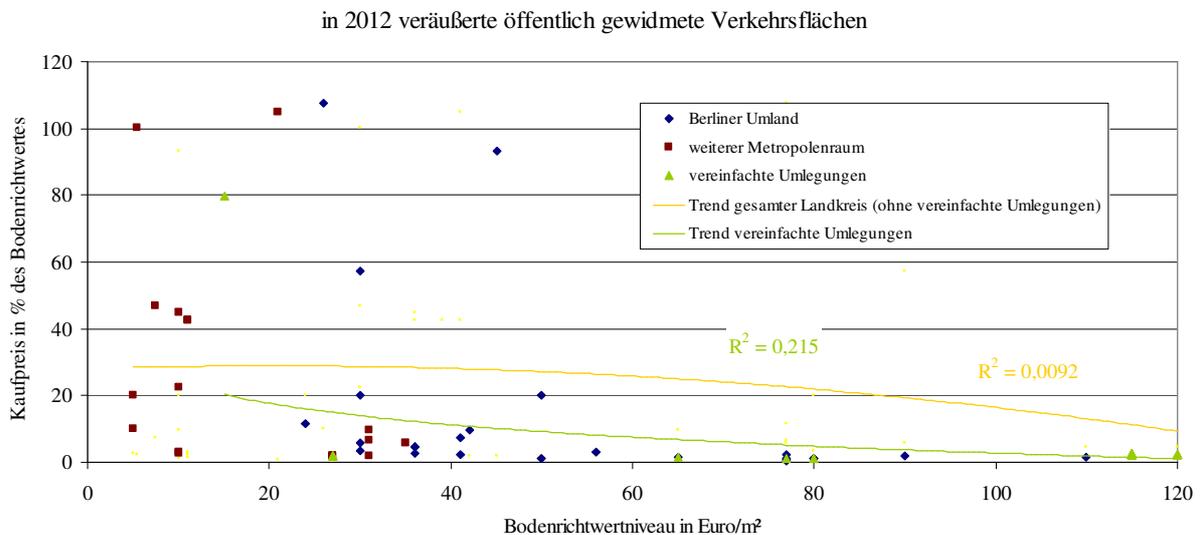
7.4 Verkehrsflächen – private Wege

55 Eigentumsübergänge, davon 87 % im Berliner Umland fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt.

Im Landkreis wurden Flächen zwischen 5 und 144 m² umgelegt. Es wurden Kaufpreise zwischen **1,00 Euro/m² und 2,58 Euro/m²** erzielt, das entspricht durchschnittlich 2,2 % des Bodenrichtwertes.

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 118 Verträge (Vorjahr 62 Verträge) über Straßenverkehrsflächen abgeschlossen. Hiervon lagen 58 % (69 Verträge) der verkauften Objekte im **Berliner Umland**. Hier wurden Kaufpreise **von 1 % bis ca. 20 %**, **im Durchschnitt 8 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet vereinbart. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 0,64 Euro/m² bis 3,85 Euro/m². **Durchschnittlich** wurden **1,56 Euro/m²** vereinbart. Die ausgewerteten Kaufverträge bezogen sich auf Ankäufe von Flächen zwischen 91 m² und 686 m². Durchschnittlich wurden 297 m² veräußert. Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen war die Gemeinde Mühlenbecker Land.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden insgesamt 49 Objekte verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,41 Euro/m² und 2,40 Euro/m²**. Hier wurden durchschnittlich 2 % bis 43 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 84 m² und 1.535 m² erzielt.



Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2012 insgesamt sieben Verträge abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis lag zwischen **0,51 Euro/m² und 1,97 Euro/m²**.

Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** fanden in 2012 nicht statt.

7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

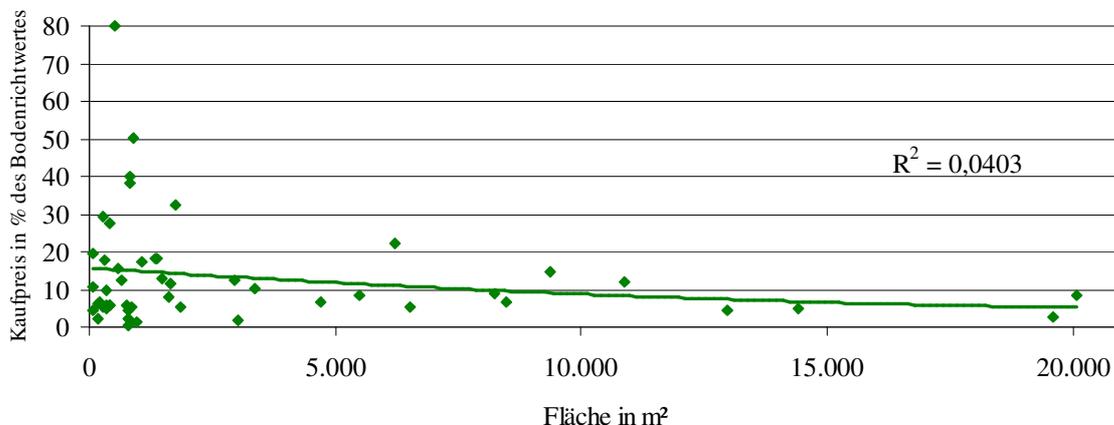
Weitere 13 abgeschlossene Kaufverträge bezogen sich auf **andere Nutzungen** wie **Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Baugrundstücke für Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen** und wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 15 und 83 Euro/m² abgeschlossen. Für eine gesicherte Auswertung ist die Datenanzahl jedoch zu gering.

Im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss die insgesamt vorliegenden Kauffälle von **Baugrundstücken für den Gemeinbedarf** untersucht. Hier liegen seit dem Jahr 1994 insgesamt 44 Kauffälle vor, davon 61 % im Berliner Umland gelegen. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Zeit ist nicht nachweisbar. Die erzielten Kaufpreise lagen zu 2/3 zwischen 6 und 60 % des Bodenrichtwertes in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **25 % des Bodenrichtwertes** erzielt.

Ebenfalls im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten wurden Grundstückskaufverträge zu **öffentlichen Grünflächen** – Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze untersucht. Hierzu lagen seit 1995 insgesamt 55 Verträge, davon 38 im Berliner Umland vor.

2/3 der erzielten Kaufpreise lagen zwischen **5 und 18 % des Baulandwertes**, im Durchschnitt wurden 10 % erzielt. Es wurden Flächen zwischen 300 und 6.200 m² veräußert.

öffentliche Grünflächen



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.

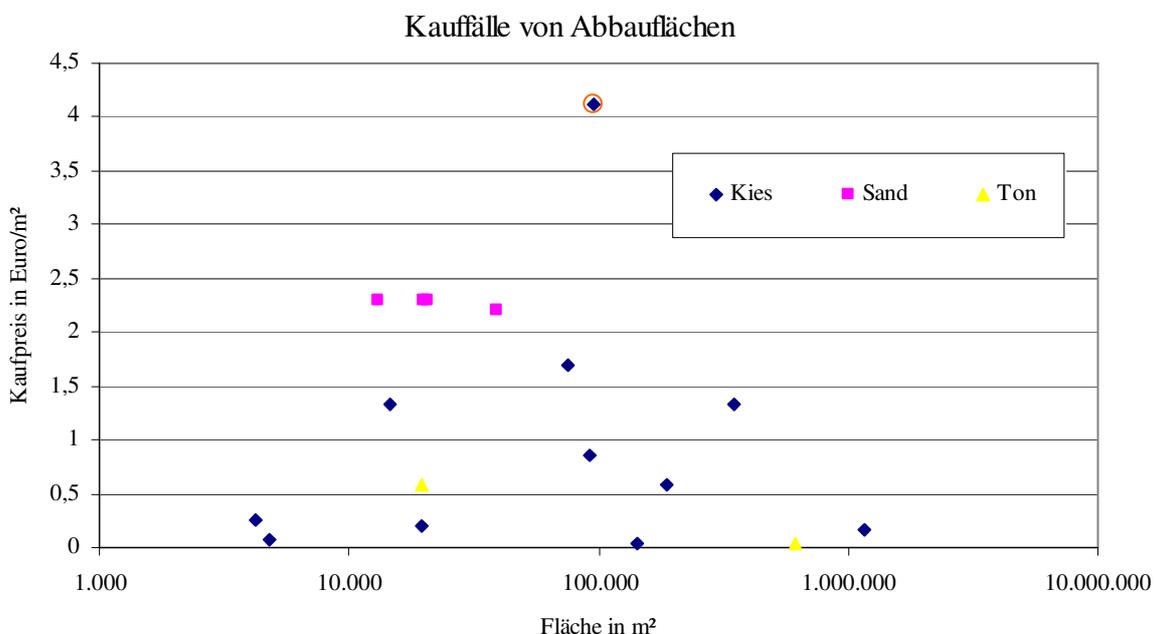
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt seit 2000 acht (8) Verkäufe registriert werden. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen **0,51 Euro/m² und 2,80 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m²**. Durchschnittlich wurde das 6-fache des Ackerwertes erzielt.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind ebenfalls neun (9) Verkäufe seit 2010 registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **1 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,71 Euro/m²** bzw. den 9-fachen des Ackerwertes.

Im Jahr 2012 wurden zwei Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 33 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 insgesamt waren es 18 Fälle. Hier hat offensichtlich der Kaufzeitpunkt keinen Einfluss auf den vereinbarten Kaufpreis. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann anhand der unten stehenden Darstellung ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,72 Euro/m²**.

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



8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Gegenüber dem Jahr 2011 ist die Gesamtkauffallzahl bebauter Grundstücke leicht (2 %) gestiegen, hauptsächlich durch den größeren Umsatz an freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie sonstigen Gebäuden, zu denen auch Bauernhäuser gehören. Der Teilmarkt der Wochenendhäuser, der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sowie der Reihen- und Doppelhäuser ist jeweils zurückgegangen.

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 mit einem kurzzeitigen Anstieg in 2010 auf etwa gleichem Niveau. Die Verkaufszahlen von Ein- und Zweifamilienhäusern machen im Jahr 2012 mittlerweile 55 % des Gesamtvertragsaufkommens bebauter Grundstücke aus.

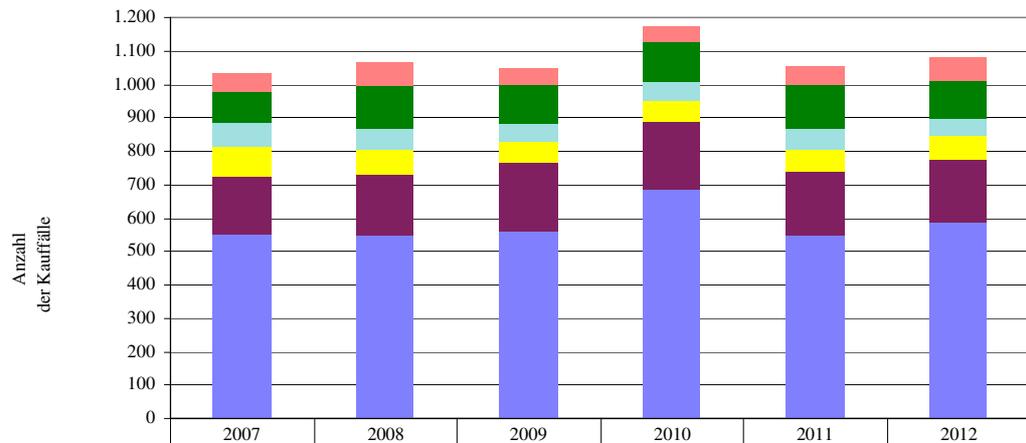
Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Der sehr geringe Anstieg der Kauffallzahl in 2009 (10%iger Anstieg gegenüber 2008) ist bis heute wieder um insgesamt um 9 % zurückgegangen. Der Anteil des Teilmarktes am Gesamtmarkt der bebauten Objekte beträgt im Berichtsjahr 17 %.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken**, aktuell insgesamt nur **ca. 11 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke, ging nach einem Anstieg in 2011 wieder auf das Vorjahresniveau zurück.

Der **Marktanteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **6 %** sehr gering. Gegenüber dem Vorjahr sind jedoch **21 % mehr sonstige Objekte** veräußert worden.

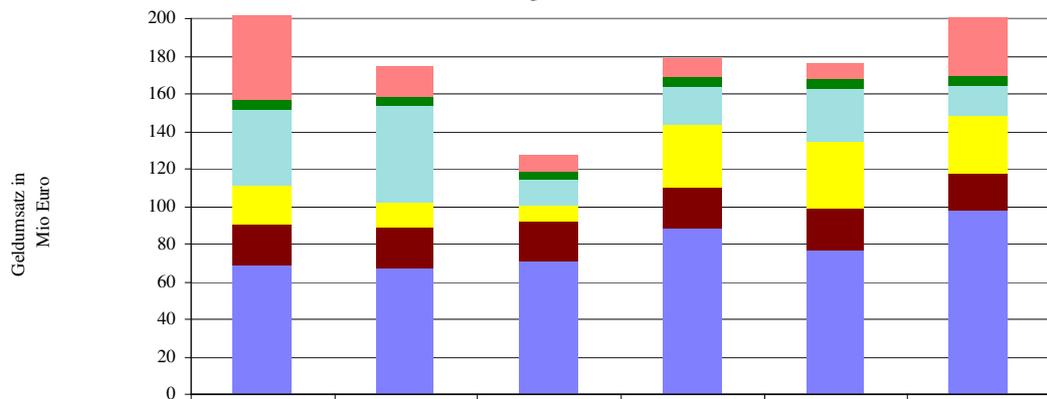
Die Kauffallzahl der **Mehrfamilienhäuser** hat sich gegenüber 2011 **kaum verändert**, während die Anzahl der veräußerten **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude**, sowieso schon gering, gegenüber 2011 **um 18 % rückläufig** war.

Kaufentwicklung bebauter Grundstücke



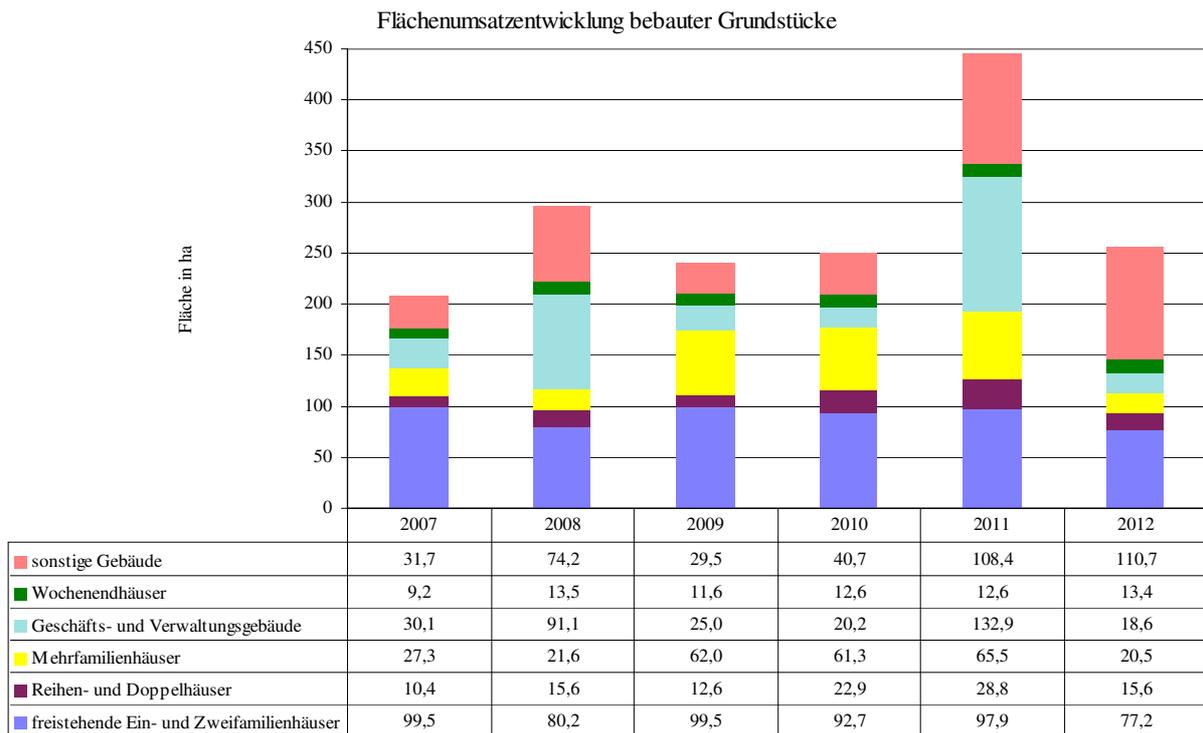
sonstige Gebäude	55	65	49	47	57	69
Wochenendhäuser	93	131	115	117	131	116
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	74	63	55	56	61	50
Mehrfamilienhäuser	85	74	58	66	67	68
Reihen- und Doppelhäuser	176	186	207	203	194	188
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	551	546	563	683	545	589

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



sonstige Gebäude	46,5	16,8	8,5	9,7	8,4	31,4
Wochenendhäuser	4,2	4,7	4,4	4,8	5,5	5,3
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	41,0	51,6	13,8	20,2	28,1	15,4
Mehrfamilienhäuser	20,7	12,5	8,6	33,6	35,4	31,4
Reihen- und Doppelhäuser	21,8	22,2	21,1	21,8	22,0	19,8
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	68,7	67,1	70,8	88,3	76,9	97,7

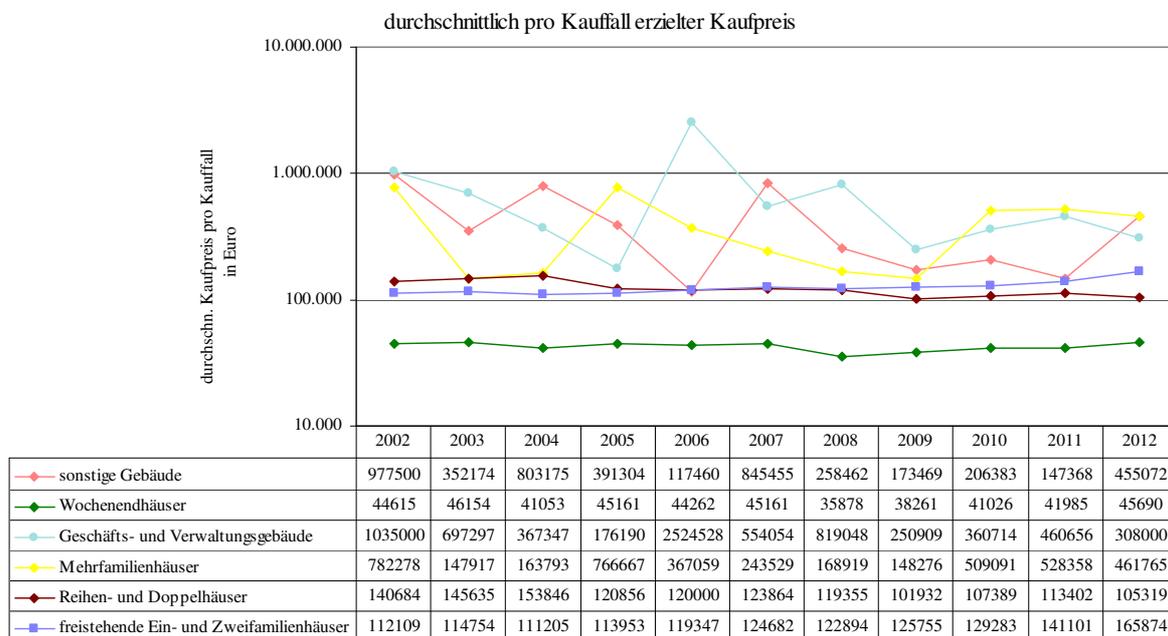
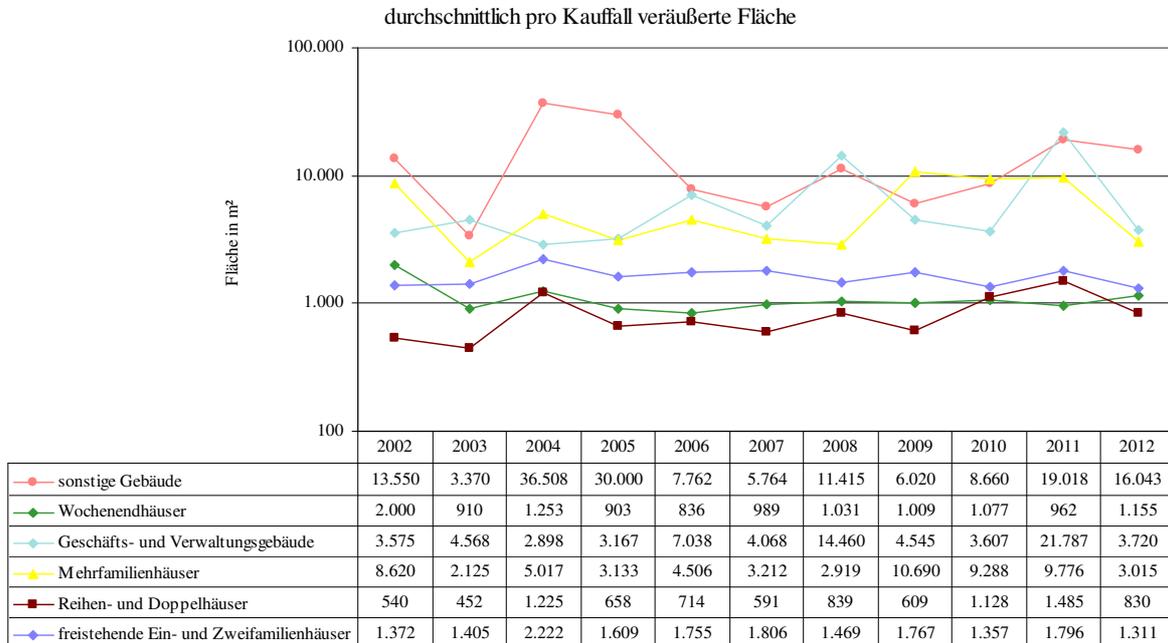
Nachdem seit 2006 der erzielte Gesamtgeldumsatz kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % gesunken ist, wurde im Jahr 2010 wieder eine Umsatzsteigerung um 40 % verzeichnet, welche auch im Jahr 2011 realisiert wurde. Im Jahr 2012 wurde noch einmal eine Umsatzsteigerung gegenüber den beiden Vorjahren von 14 % verzeichnet. Hierbei ist der Anteil des Geldumsatzes bei den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern von 44 % am Gesamtumsatz auf 48 % gestiegen. Der Anteil des Geldumsatzes bei sonstigen Gebäuden ist ebenfalls von 5 % auf 16 % gestiegen. Dagegen ist der Umsatzanteil der anderen Gebäudearten jeweils zurückgegangen.



Im Jahr 2011 hatte sich der Flächenumsatz insgesamt, hauptsächlich verursacht durch einen extremen Anstieg der veräußerten Flächen von Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden um 78 % erhöht. Im Berichtszeitraum gingen die Flächenumsatzzahlen wieder auf nahezu die Werte des Jahres 2010 zurück. So hatten in 2012 die veräußerten Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit ca. 3.700 Quadratmetern im Durchschnitt weniger als 1/5 der Größe. Ebenfalls nur eine Fläche von 1/3 des Vorjahres 2011 hatten mit durchschnittlich 3.015 Quadratmetern die Grundstücke mit Mehrfamilienhausbebauung. Daneben sind ebenso die durchschnittlich veräußerten Flächen von Reihen- und Doppelhäusern und freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern geringer geworden. Lediglich die Flächen von Wochenendhausgrundstücken sind gegenüber 2011 um 20 % gestiegen und damit größer als 2010.

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 2012 im Durchschnitt ca. 166.000 Euro gezahlt, für Reihen- und Doppelhausgrundstücke waren es mit 105.000 Euro ca. 63 % 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 2006 sind bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hohe Geldumsatzeinbußen**, jeweils mit jährlichen Schwankungen, zu verzeichnen. Im Jahr 2012 lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis mit 308.000 Euro bei nur noch ca. 12 % des im Jahr 2006 erzielten Durchschnittskaufpreises für derartige Objekte.

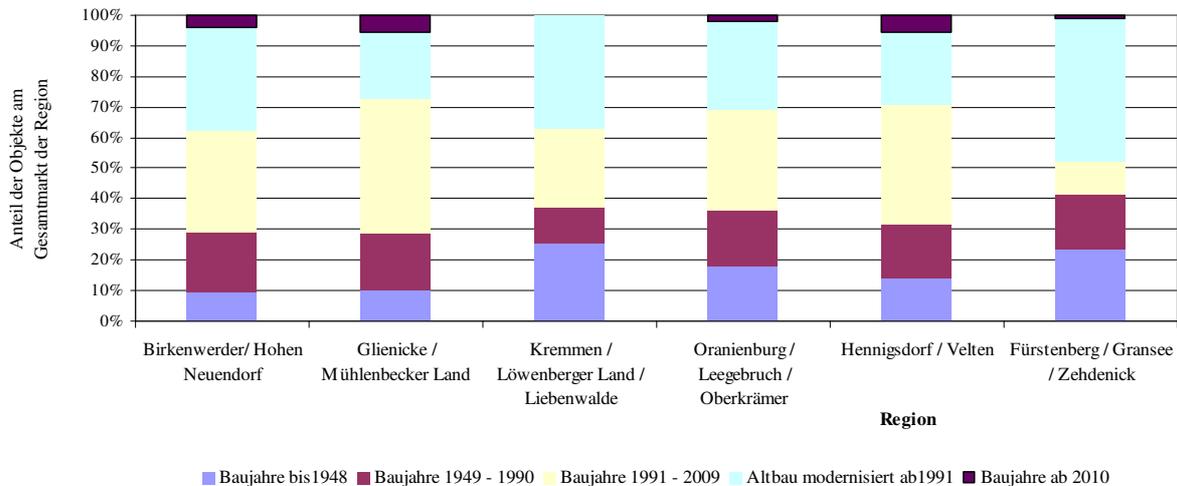


8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Auch in 2012 wurden wieder hauptsächlich neue Baujahre ab 1991 bzw. ab 1991 modernisiert sowie gut erhaltene Gebäude mit Baujahren vor 1990 angeboten. Die Kauffälle zu unmodernisierten Bauten der Baujahre bis 1948 sind weiter rückläufig und hauptsächlich in den ländlicheren Bereichen sowie im weiteren Metropolenraum angesiedelt.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2012



Im Folgenden sind die Spannen der in 2012 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Gegenüber den bisherigen Auswertungen wurden die Baualterklassen in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Im Allgemeinen ist im Jahr 2012 insbesondere bei den neueren Baujahren bzw. modernisierten Altbauten im Berliner Umland eine Steigerung der durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise unabhängig von der genaueren Lage und der Baualterklasse gegenüber den noch in 2011 gezahlten Kaufpreisen erkennbar.

Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)	
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)	
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (108)	bis 1948	635 – 1.150	Ø 107	673 – 1.400	
		Ø 945		Ø 1.167 (780)	
	1949 – 1990	687 – 1.305	75 - 150	1.077 – 1.745	
		Ø 1.034	Ø 117	Ø 1.450 (738)	
	1991 - 2009	475 - 978	110 – 174	1.627– 2.205	
		Ø 734	Ø 142	Ø 1.924 (1.489)	
	ab 2010	400 - 835	143 - 163	1.608 – 1.782	
		Ø 758	Ø 162	Ø 1.794 (1.471)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	642 – 1.333	90 – 180	1.091 – 2.007	
		Ø 956	Ø 129	Ø 1.505 (876)	
Glienicke – Mühlenbecker Land (72)	bis 1948	648 – 1.019	84 - 130	Ø 1.010 (675)	
		Ø 890	Ø 116		
	1949 – 1990	635 – 1.119	70 - 134	754 – 1.852	
		Ø 966	Ø 101	Ø 1.210 (530)	
	1991 - 2009	523 - 927	114 – 174	1.493 – 2.500	
		Ø 752	Ø 141	Ø 2.082 (1.543)	
	ab 2010	600 – 833	111 - 169	1.126 – 2.923	
		Ø 757	Ø 160	Ø 2.298 (1.621)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	694 – 1.118	88 - 140	1.273 – 1.750	
		Ø 926	Ø 118	Ø 1.594 (901)	
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (58)	bis 1948	788 – 2.124	71 - 140	397 – 1.000	
		Ø 1.510	Ø 117	Ø 749 (504)	
	1949 - 1990	624 – 3.165	45 - 121	163 - 813	
		Ø 1.733	Ø 101	Ø 641 (582)	
	1991 - 2009	550 – 1.115	120 - 165	725 – 1.273	
		Ø 842	Ø 142	Ø 1.114 (939)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	744 – 1.790	80 - 142	681 – 1.579	
		Ø 1.301	Ø 111	Ø 999 (721)	
	Oranienburg – Leegebruch (118)	bis 1948	827 – 2.150	95 - 120	439 – 1.230
			Ø 1.220	Ø 109	Ø 813 (535)
1949 – 1990		691 – 1.064	90 - 107	778 – 1.402	
		Ø 866	Ø 97	Ø 1.088 (704)	
1991 - 2009		551 – 1.064	110 - 170	1.127 – 1.754	
		Ø 781	Ø 135	Ø 1.432 (1.140)	
Altbauten ab 1991 modernisiert		663 – 1.267	75 – 120	855 – 1.419	
		Ø 934	Ø 95	Ø 1.183 (715)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (72)		bis 1948	414 – 2.327	72 – 123	694 – 1.480
			Ø 1.441	Ø 108	Ø 1.184 (485)
	1949 - 1990	832 – 1.841	90 - 115	778 – 1.318	
		Ø 1.227	Ø 102	Ø 1.078 (475)	
	1991 - 2009	636 - 904	105 - 170	1.153 – 1.514	
		Ø 770	Ø 139	Ø 1.420 (1.027)	
	ab 2010	340 - 443	124 - 150	1.648 – 1.796	
		Ø 442	Ø 143	Ø 1.756 (1.417)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	793 – 1.277	100 – 170	572 – 1.574	
		Ø 1.035	Ø 141	Ø 1.114 (692)	

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (67)	bis 1948	588 – 2.294	68 - 186	205 - 550
		Ø 1.179	Ø 118	Ø 500 (322)
	1949 – 1990	600 – 1.442	100 - 140	183 - 758
		Ø 1.144	Ø 125	Ø 481 (328)
	1991 - 2010	760 – 952	66 – 144	813 – 1.742
		Ø 984	Ø 122	Ø 1.222 (1.028)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	564 – 2.037	100 - 131	294 – 1.191
		Ø 1.212	Ø 114	Ø 833 (608)

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

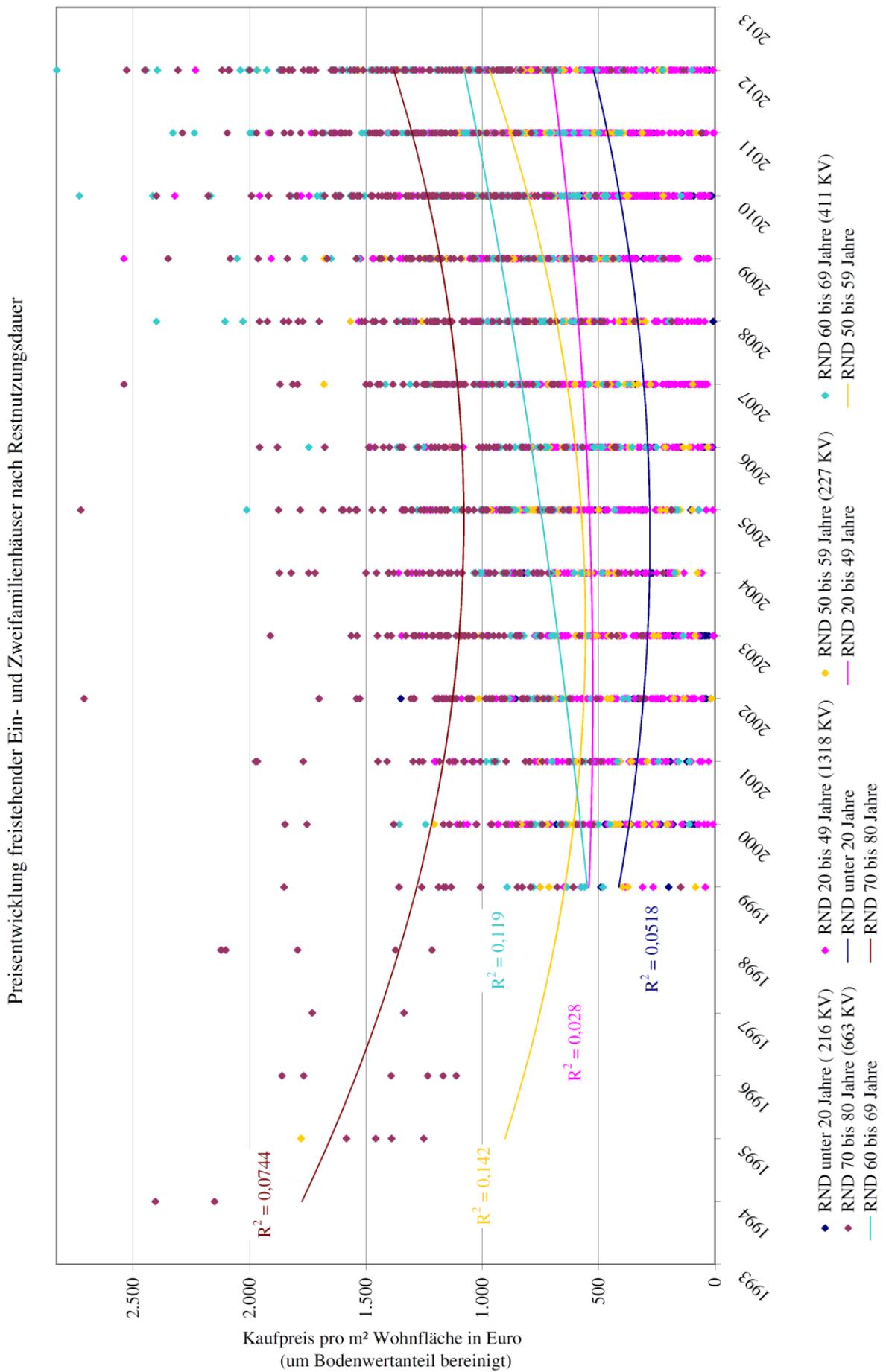
Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. In den folgenden Jahren stiegen die Verkaufspreise wieder leicht an und lagen im Jahr 2012 bei durchschnittlich 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, im Jahr 2012 jedoch erstmals darüber.

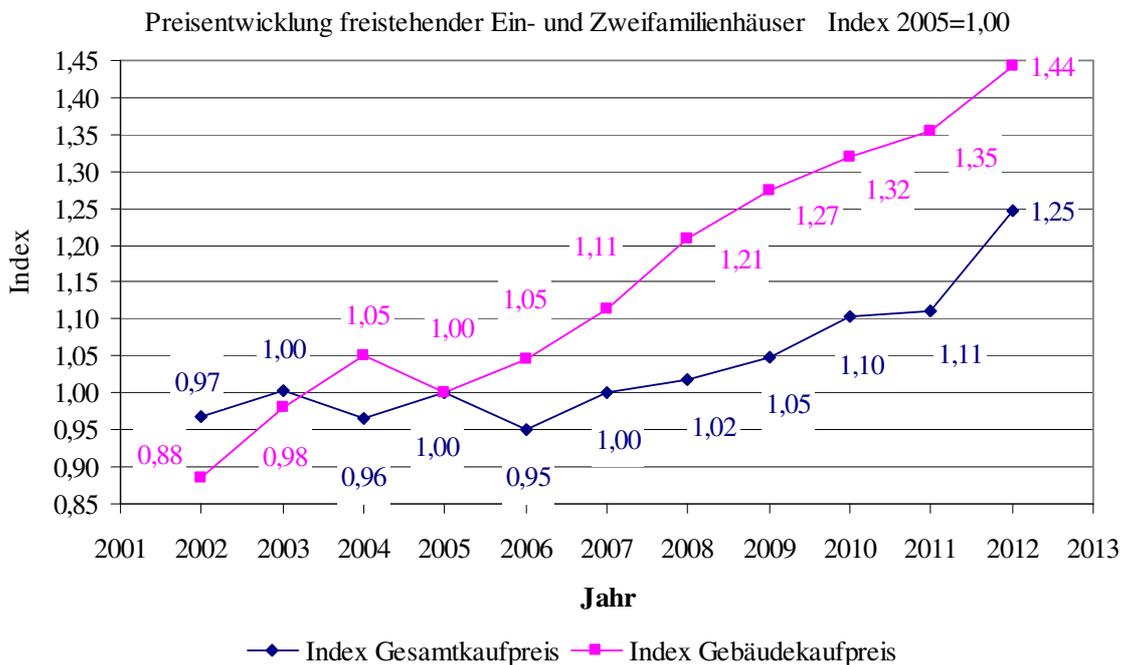
Bemerkenswert ist die gute Marktgängigkeit von Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, die ihren Ausdruck im Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise bis zu aktuell fast 1.100 Euro/m² findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 sehr geringfügig ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2012 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich 700 Euro erzielt. Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich regelmäßig darüber. Seit dem Jahr 2005 wurde hier die Differenz immer größer, so dass der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis dieser Kategorie von ca. 575 Euro im Jahr 2005 auf 975 Euro im Jahr 2012 stieg.

In die folgende 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** abgestimmt. 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, ist zu sehen, dass die positive Preisentwicklung sowohl durch gestiegene Grundstückswerte als auch Gebäudewerte verursacht wird.



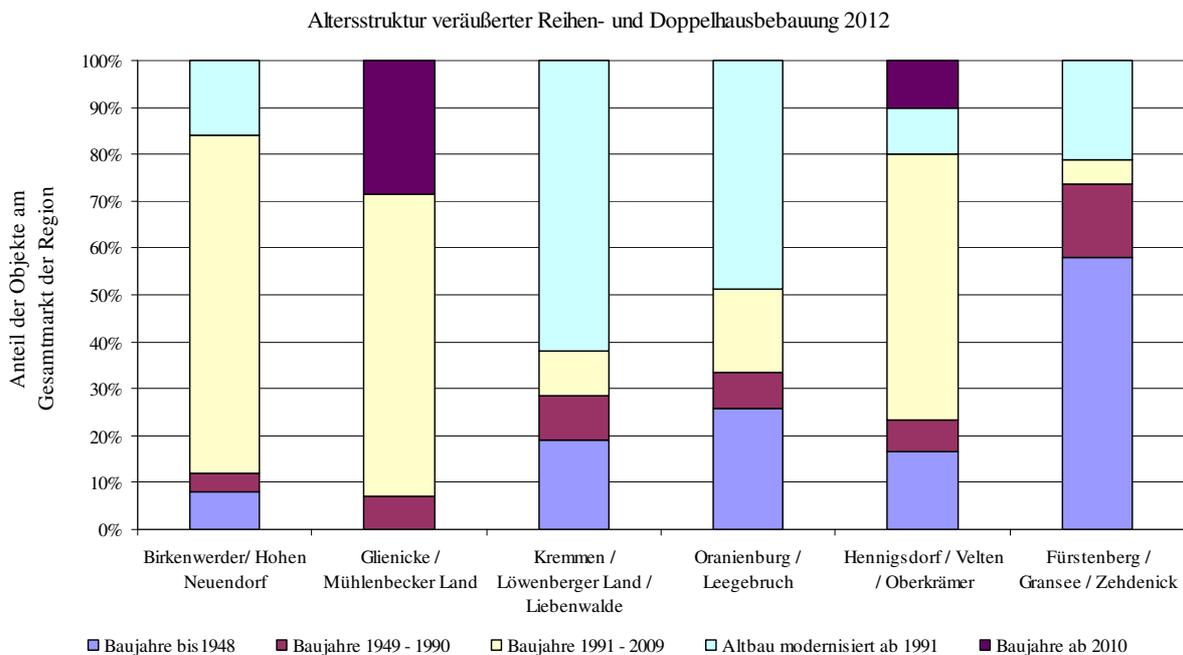
8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2012 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Gegenüber den bisherigen Auswertungen wurden die Baualterklassen in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde mit 67 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg. Im Jahr 2012 sind 29 % (48 KV) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m² üblich sind.

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



Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (27)	1991 - 2009	108 - 233	102 - 122	951 – 1.464
		Ø 164	Ø 110	Ø 1.149 (1.079)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	400 - 671	55 - 100	650 – 1.545
		Ø 613	Ø 87	Ø 1.274 (588)
Mühlenbecker Land – Glienicke (14)	1991 - 2009	153 - 257	96 - 126	1.508 – 2.041
		Ø 237	Ø 108	Ø 1.781 (1.479)
	ab 2010	Ø 663	114 - 150	Ø 2.161 (1.644)
			Ø 137	
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (25)	bis 1948	530 – 1.234	Ø 188	Ø 346 (227)
		Ø 942		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	410 – 1.024	110 - 150	220 - 652
		Ø 720	Ø 131	Ø 531 (366)
Oranienburg – Leegebruch (40)	bis 1948	597 - 946	95 - 145	581 - 826
		Ø 747	Ø 117	Ø 716 (338)
	1949 - 1990	Ø 612	Ø 128	Ø 656 (370)
	1991 - 2009	278 – 380	Ø 125	Ø 1.274 (1.148)
		Ø 337		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	654 – 794	88 – 149	667 – 1.129
		Ø 718	Ø 115	Ø 930 (643)
	Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (31)	bis 1948	309 - 802	Ø 74
Ø 790				
1991 - 2009		158 - 313	101 - 123	792 – 1.406
		Ø 246	Ø 110	Ø 1.219 (1.047)
ab 2010		Ø 339	Ø 125	Ø 1.591 (1.187)
Altbauten ab 1991 modernisiert		Ø 1.212	Ø 110	Ø 1.239 (907)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (29)	bis 1948	394 – 1.326	70 - 150	175 - 600
		Ø 1.033	Ø 115	Ø 447 (311)
	1949 - 1990	Ø 1.849	Ø 150	Ø 218 (158)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 1.281	Ø 101	Ø 564 (510)

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 **ca. 1.350 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** erkennbar.

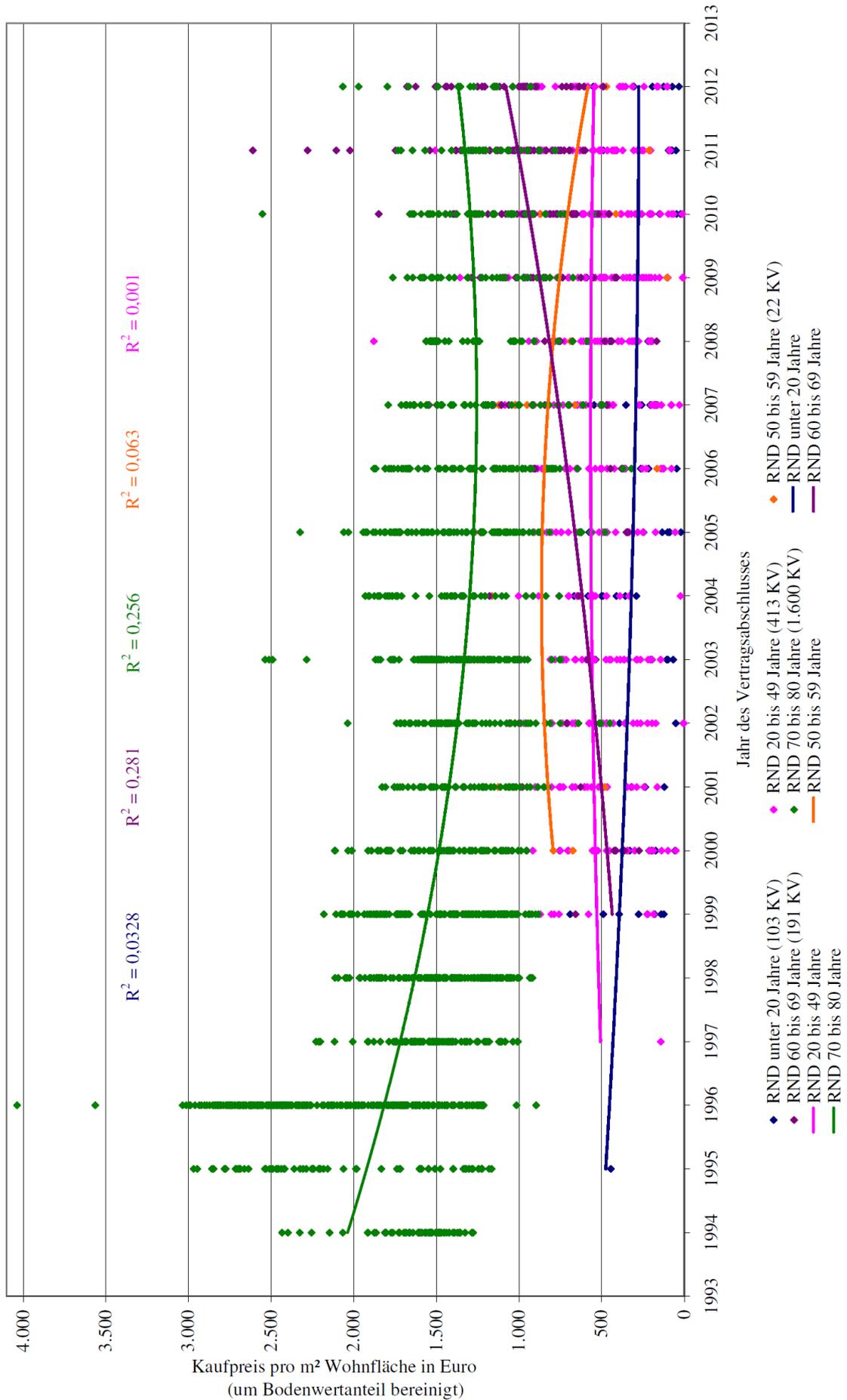
Eine ähnlich rückläufige Entwicklung, jedoch auf sehr viel geringerem Niveau, und immer noch anhaltend, wird bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** beobachtet. Von im Jahr 1995 ca. 500 Euro pro Quadratmeter sind die gezahlten Quadratmeterpreise auf aktuell **unter 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** gesunken.

Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** konnte seit 1999 ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise auf mittlerweile **knapp 1.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** verzeichnet werden. Ebenfalls einen, wenn auch nicht so ausgeprägten Anstieg, verzeichnen die durchschnittlichen Kaufpreise für Objekte mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren**. Diese lagen in 1997 noch um 500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, in 2012 wurde durchschnittlich **ca. 550 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** erzielt.

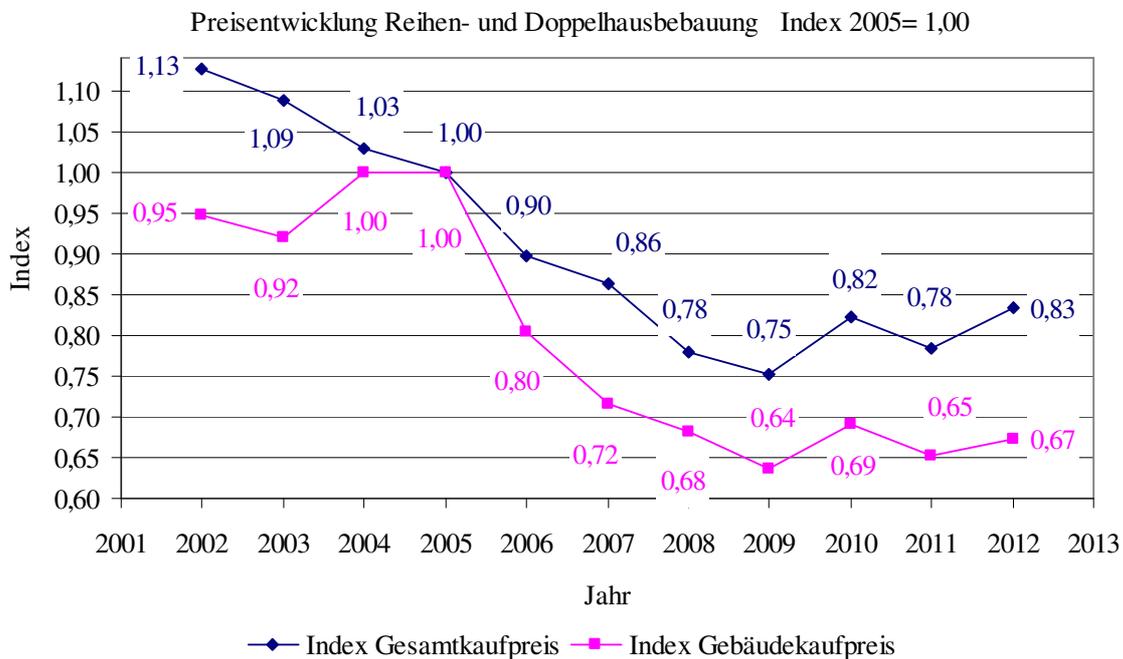
Nicht sehr aussagefähig, da nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Verträge zur Verfügung stand, ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren**. Diese stiegen von 2000 bis 2004/2005 von unter 800 Euro pro Quadratmeter auf fast 900 Euro pro Quadratmeter an, danach sinken die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise auf momentan **unter 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche**.

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.

Preisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung



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 (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt 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 stark anstiegen, um dann wieder abzufallen. Beide Reihen sind seit 2006 fast deckungsgleich und seit 2009 in ihrer Entwicklung tendenziell insgesamt steigend.



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2012 konnten gegenüber dem Vorjahr 28 % mehr Verkäufe von Wohnungseigentum registriert werden. Es wurden insgesamt 315 Verträge abgeschlossen, welche zu 97 % im Berliner Umland angesiedelt waren.

Zu 92 % handelte es sich um Weiterveräußerungen von Wohneigentum, nur 19 Verkäufe wurden erstmals, über neu gebaute Eigentumswohnungen abgeschlossen, bei 5 Verträgen handelte es sich um eine Umwandlung von Eigentumswohnungen.

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 163 der veräußerten Wohnungen ist bekannt, dass diese vermietet veräußert wurden, von 91 dieser Wohnungen wurden die erzielten Mieten bekannt gegeben.

8.4.1 Preisniveau

Hauptstandorte der Verkäufe in 2012 waren die Städte Hohen Neuendorf, Hennigsdorf, Oranienburg und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch.

Bis auf den weiteren Metropolenraum stiegen die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise im Jahr 2012 wieder an.

In Glienicke und Oberkrämer waren Zuwächse von 17 bzw. 19 % zu verzeichnen, in Velten sogar 22 %. In den anderen Lagen stiegen die durchschnittlich gezahlten Wohnflächenpreise um 3 bis 10 %.

Die **Erstverkäufe** im Berliner Umland fanden ausschließlich in Glienicke statt. Hier gab es eine deutliche Steigerung der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise um durchschnittlich 16 %. Es handelt sich bei den veräußerten Objekten um Wohnungen mit einer vergleichbaren Ausstattung, welche auch die veräußerten Wohnungen in 2011 aufwiesen.

Tabelle 8.1 Erstverkäufe von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 2012 (13)	64 – 110	87	2.007 – 2.345	2.198

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.

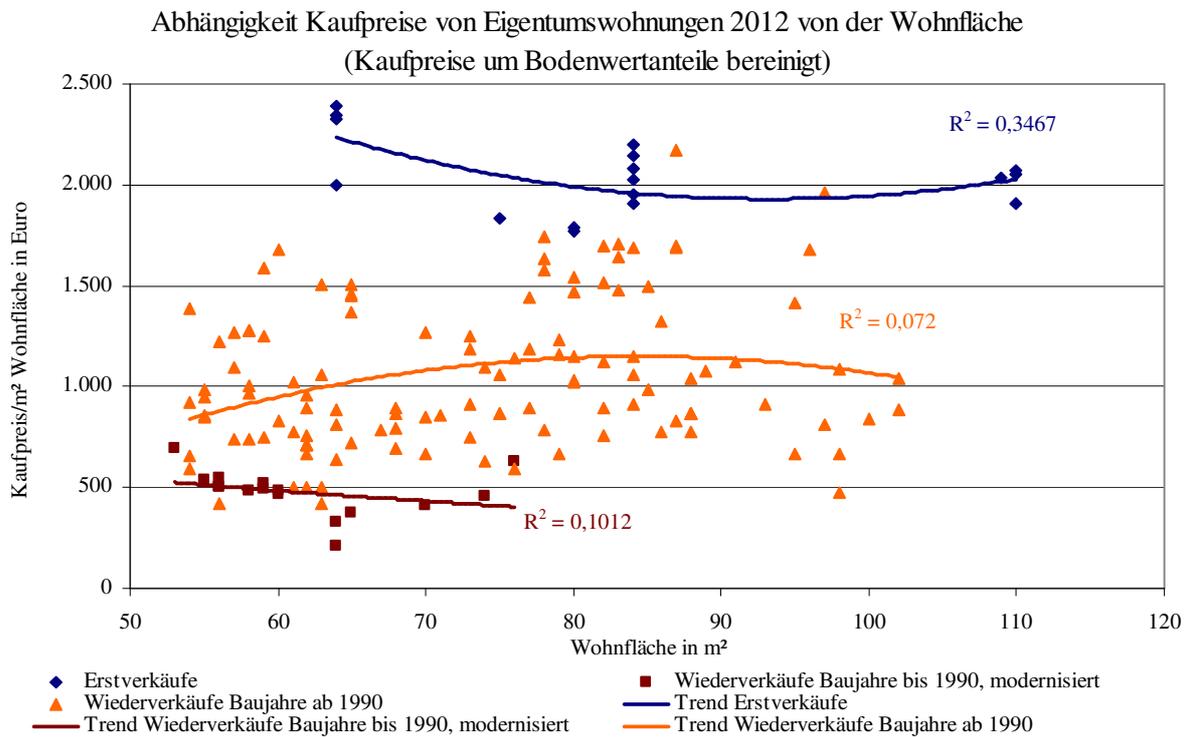
Tabelle 8.2 Weiterveräußerungen von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1993 – 2011 (53)	68 – 97	82	1.039 – 2.017	1.429
Hennigsdorf 1912 – 1972, modernisiert (28)	53 – 73	60	663 – 811	734
Hennigsdorf 1994 – 1999 (67)	56 – 84	67	750 – 1.548	1.161
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1994 – 2005 (45)	53 – 120	75	873 – 1.481	1.129
Leegebruch 1992 – 1999 (20)	38 – 88	67	697 – 1.133	885
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 2001 (16)	64 – 86	80	932 – 1.476	1.318
Oranienburg 1900 – 1975, modernisiert nach 1995 (5)	--	85	--	504
Oranienburg 1990 – 2006 (15)	42 – 67	60	800 – 1.339	1.144
Velten 1993 – 1997 (25)	57 – 130	91	781 – 1.271	1.003
weiterer Metropolenraum Baujahr nach 1990 bzw. nach 1990 modernisierter Altbau (7)	64 – 84	83	344 – 619	500

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

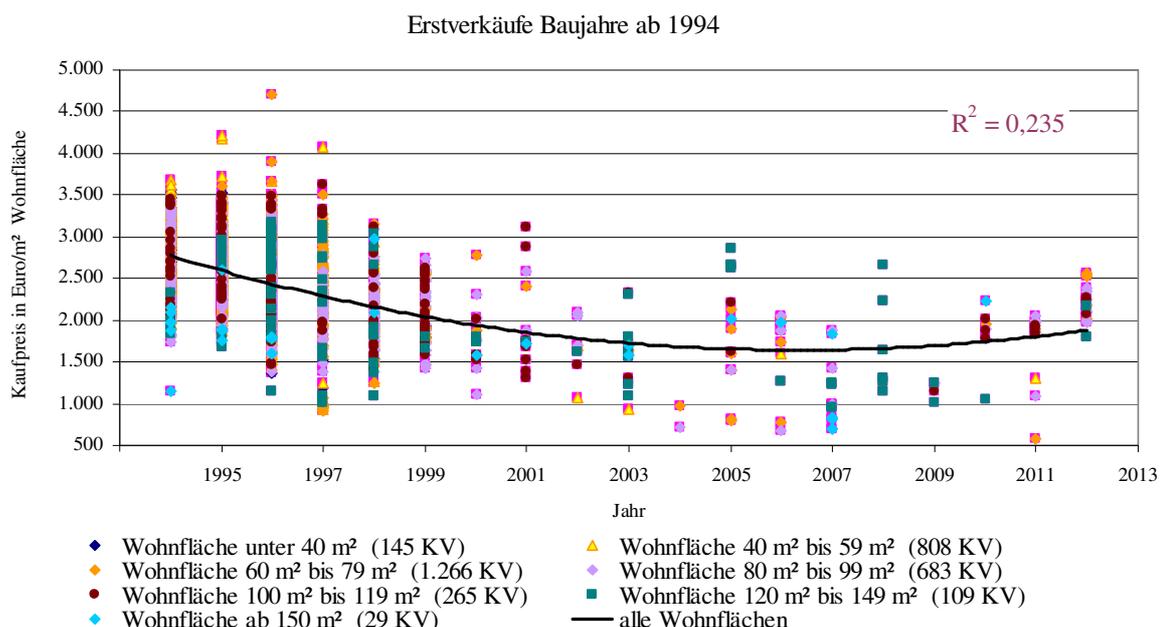
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt.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

Sowohl bei den Erstverkäufen als auch bei den Wiederverkäufen älterer, modernisierter Baujahre sinkt der durchschnittlich erzielte Kaufpreis mit steigender Wohnungsgröße. Bei den Wiederverkäufen der Baujahre ab 1990 steigen jedoch, wie bereits im Vorjahr verzeichnet, die gezahlten Quadratmeterpreise mit der Wohnungsgröße.



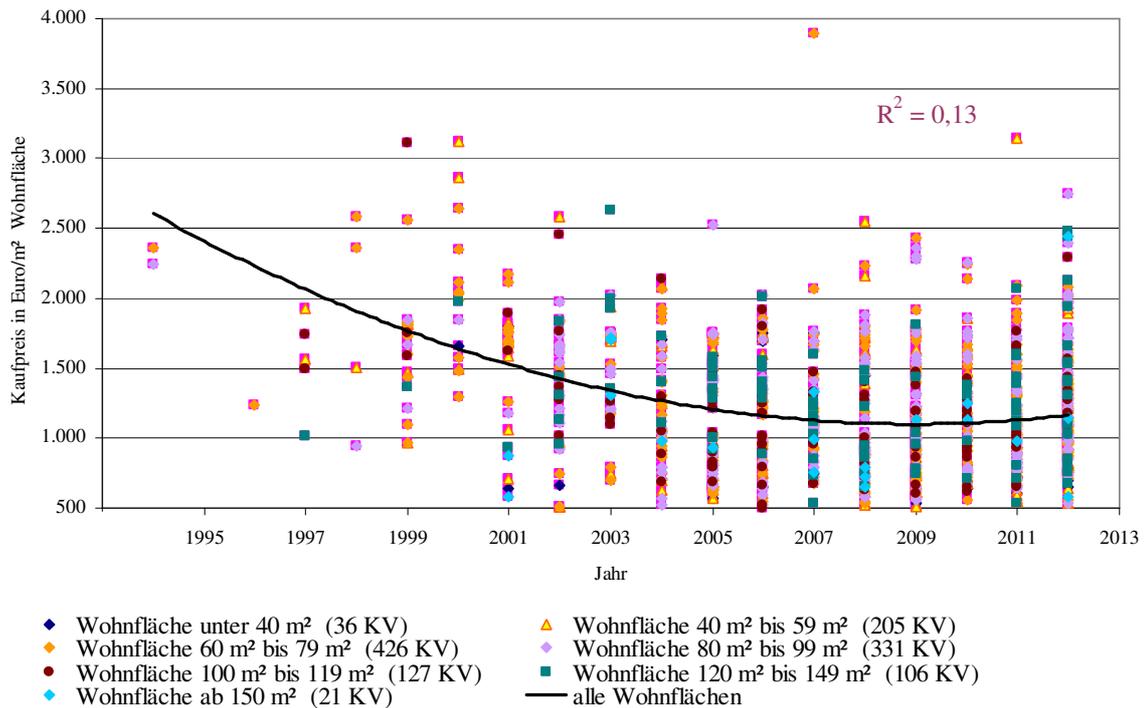
8.4.2 Preisentwicklung

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/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.650 Euro/m². Seither sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder auf **aktuell 1.900 Euro/m² gestiegen**. In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.



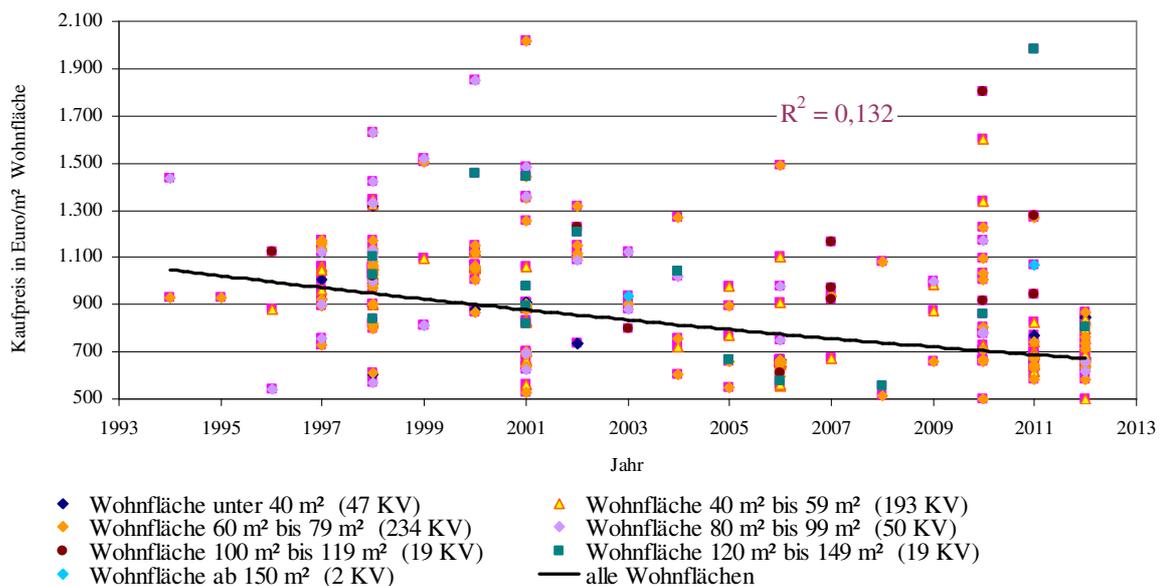
Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen** nach 1990 sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholt sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt jetzt, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.200 Euro**, in 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, d.h. es werden heute im Durchschnitt nur noch **die Hälfte der Kaufpreise von 1994** erzielt. Die hauptsächlich 2012 am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m².

Wiederverkäufe Baujahre ab 1990



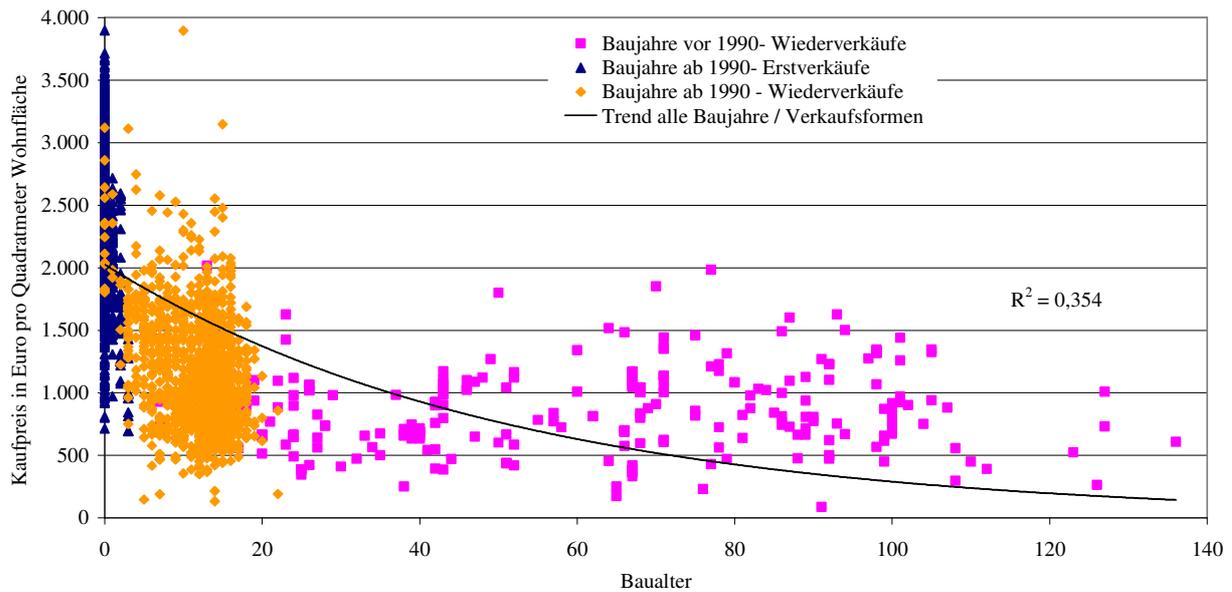
Ein ähnliches Bild zeigt sich bei **Wiederverkäufen von Objekten älterer Baujahre**. Die erzielten Kaufpreise der Baujahre vor 1990 sind seit 1994 von 1.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell im Durchschnitt **unter 700 Euro pro Quadratmeter** gesunken. Dies entspricht etwa **67 % der im Jahr 1994 erzielten Kaufpreise**. Hier ist im Gegensatz zu den Baujahren ab 1990 jedoch noch kein Wiederanstiegen der Kaufpreise zu beobachten.

Wiederverkäufe Baujahre vor 1990



Mit steigendem Baualter ist ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sinkt der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis 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



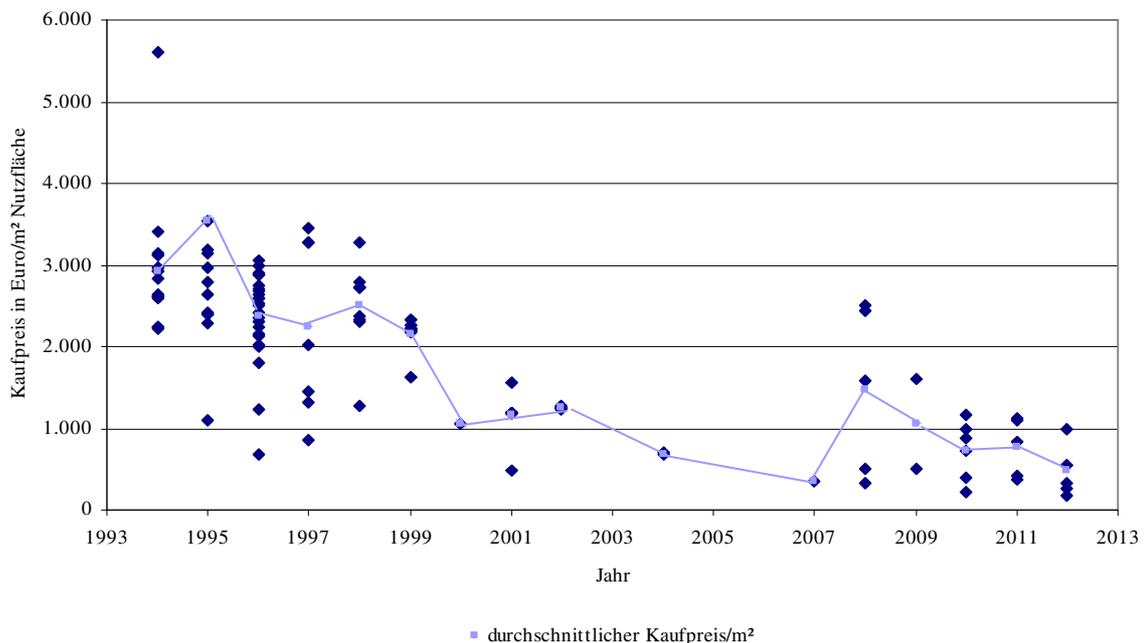
8.5 Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2012 nur 17 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten), ausschließlich im Berliner Umland und hauptsächlich in Glienicke, Hohen Neuendorf und Velten registriert werden. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **474 Euro pro Quadratmeter** Nutzfläche.

Daneben bezogen sich 24 Verkäufe auf Tiefgaragenstellplätze. Hier wurden Kaufpreise **zwischen 2.000 Euro und 5.000 Euro** erzielt.

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 keine Veräußerungen zu Teileigentum statt.

Preisentwicklung Teileigentum (Gewerbeeinheiten)



8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden in 2012 insgesamt 41 Kauffälle (85 % des Vorjahres) zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgewertet. Unverändert 71 % (29 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.

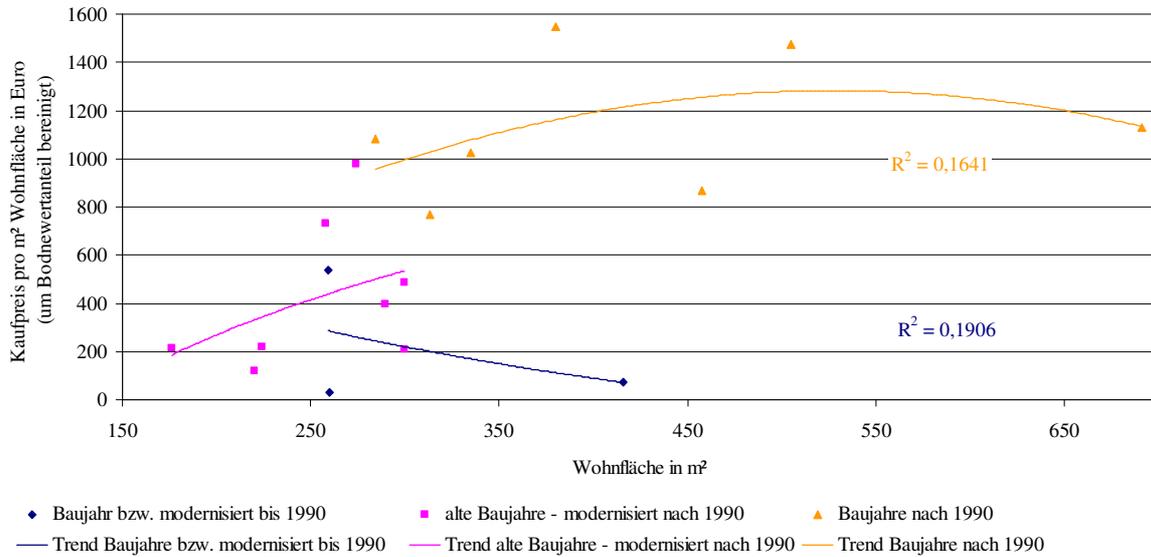
Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
	Durchschnitt in m ²		Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	180 - 400	3 - 6	Ø 243 (132)
	303	Ø 5	
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	220 - 300	3 - 6	517 - 899
	267	Ø 4	717 (350)
Baujahre ab 1990	315 - 505	5 - 8	1.022 - 1.462
	447	Ø 6	1.273 (1.098)

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

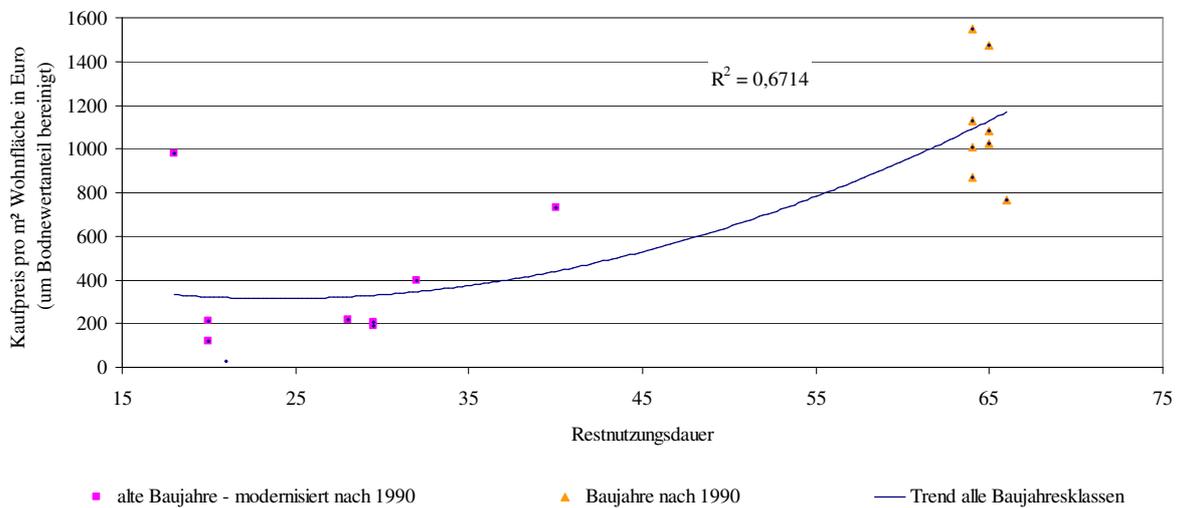
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im folgenden Diagramm dargestellt. Da die Objekte in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden,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

in 2012 veräußerte 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. Der Trend lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Daten nur für den Gesamtbestand darstellen.

in 2012 veräußerte Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse



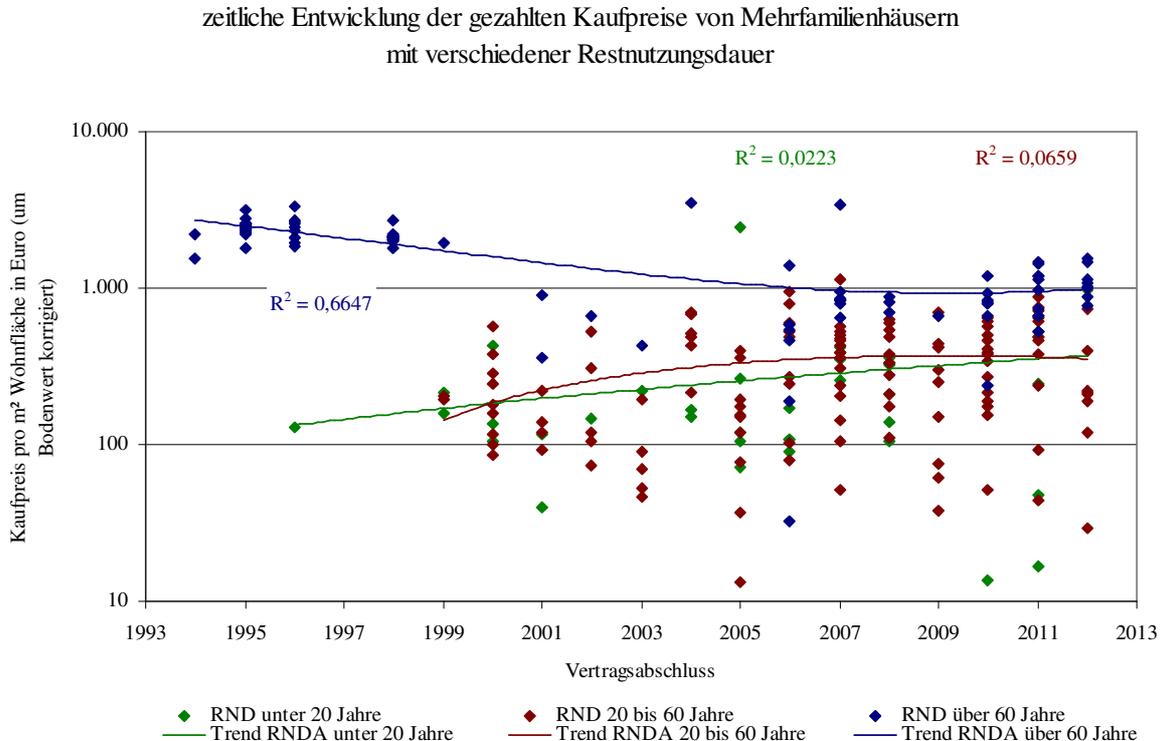
8.6.2 Preisentwicklung

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** bis zum Jahr 2010 stetig gesunken. In den Jahren 1994 bis 1998 wurden noch sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt 2000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Ab 2006 pegelte sich der durchschnittlich erzielte Kaufpreis auf um 900 Euro ein. Seit 2010 ist wieder ein leichter Anstieg auf **aktuell durchschnittlich 1.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** zu verzeichnen.

Bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 60 Jahren** ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Hier werden seit 2000 steigende Kaufpreise beobachtet, welche jedoch seit dem Jahr 2000 wieder leicht zurückgingen. In 2012 wurden **durchschnittliche Quadratmeterpreise unter 400 Euro** erzielt.

Bei Gebäuden mit einer sehr geringen **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** sind die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise seit 1996 **kontinuierlich steigend** und befinden sich derzeit etwa auf gleichem Niveau wie die Quadratmeterpreise der Gebäude mit Restnutzungsdauern zwischen 20 und 60 Jahren.



8.6.3. Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln. Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV).

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. Voraussetzung hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sowie 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

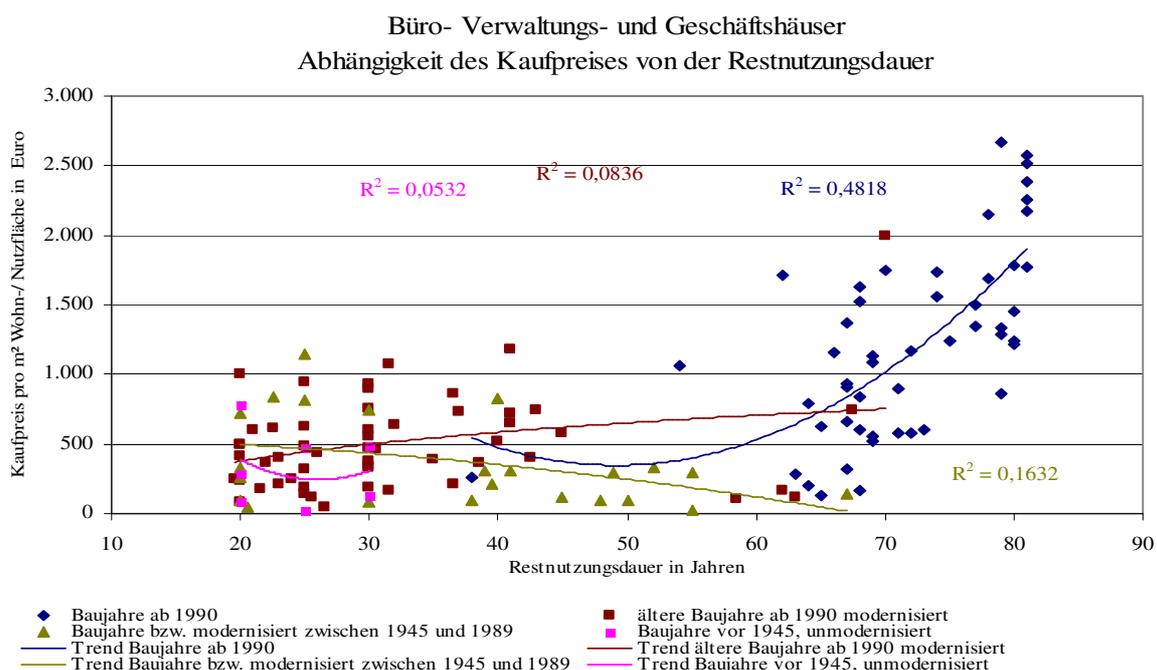
8.7.1 Preisniveau

Insgesamt liegen für das Jahr 2012 33 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 52 % (17) im Berliner Umland sowie 15 im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre um die 1900 bis zu Baujahren um 1965. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 306.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 57 Euro/m², im **weiteren Metropolitanraum** von 49.300 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 34 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.760 m² und im weiteren Metropolitanraum bei 795 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2012 durchschnittlich **317 Euro/m² Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **236 Euro/m²** erzielt. Diese durchschnittlichen Kaufpreise liegen unter denen noch im Jahr 2011 erzielten.

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.

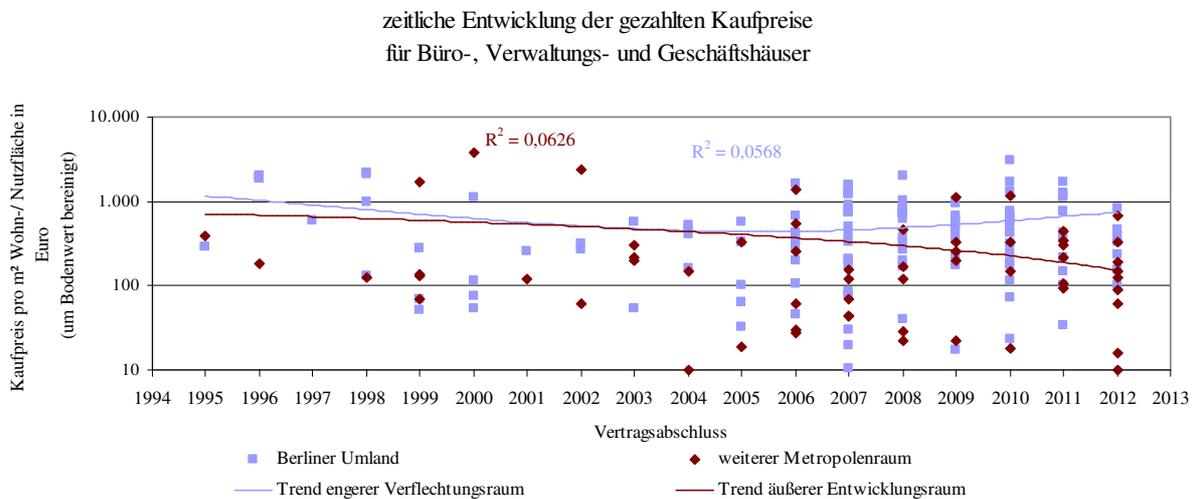
Sowohl bei neu errichteten als auch nach 1990 modernisierten Gebäuden fällt der vereinbarte Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche mit der sinkenden Restnutzungsdauer, bei Letzteren jedoch nur in geringem Maße, ab. Bei nach 1990 neu errichteten Objekten ist eine deutliche Abnahme der pro Quadratmeter 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.



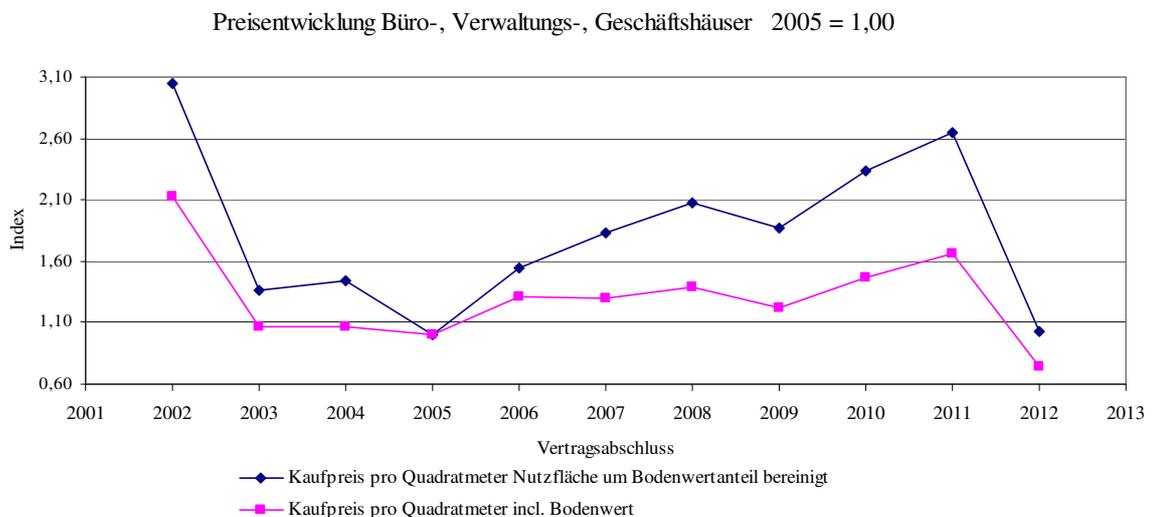
8.7.2 Preisentwicklung

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/m² wieder ein Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise zu verzeichnen.



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



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Preisniveau

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2012 wurden 18 Verkäufe registriert, hiervon 12 im Berliner Umland. Nur vier Objekte, ausschließlich im Berliner Umland, lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Tabelle 10 Gewerbe- und Industrieobjekte			
Lage der Objekte	Fläche in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro
Ortslage	520 – 1.695	12.700 – 80.000	Ø 142
Gewerbegebiete	800 – 12.460	155.000 – 760.000	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

8.9.1 Preisniveau

49 Verträge wurden in 2012 über bebaute Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Damit ist die Zahl der Veräußerungen im Berichtszeitraum weiter um 12 % gesunken. Ca. 27 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolitanraum, 73 % im Berliner Umland. Nur sieben der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 13 Grundstücke befanden sich in einer näheren Lage zum Wasser.

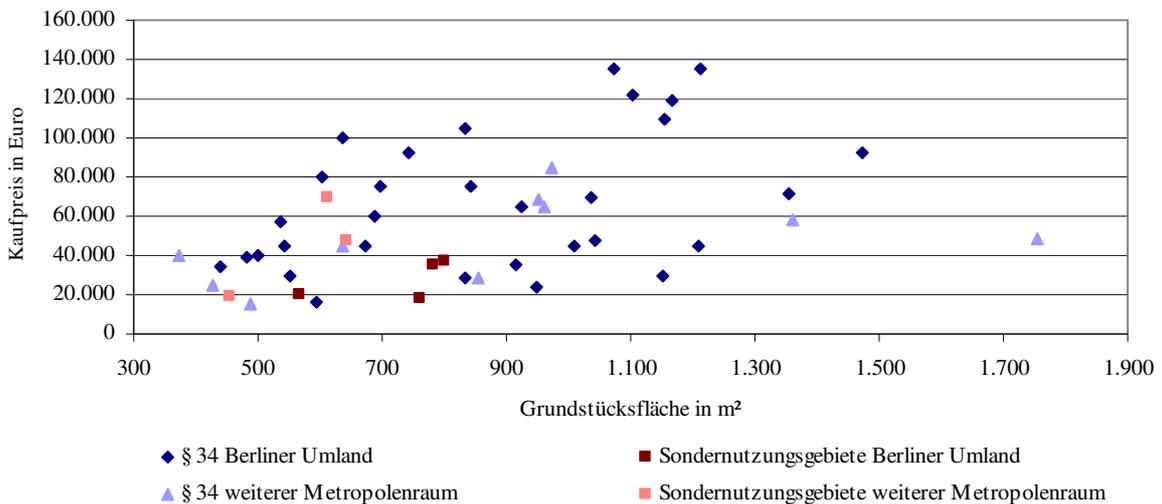
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolenraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 Euro/m² und 22 Euro/m² statt. Im Berliner Umland liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 30 und 84 Euro/m².

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	550 – 1.154	34.000 – 100.000	34 - 51	1945 - 1980
		Ø 873	Ø 61.736	Ø 43	Ø 1969
	Sondernutzungsgebiete	567 - 781	18.000 – 34.915	Ø 45	Ø 1973
		Ø 727	Ø 27.479		
Weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	428 – 611	25.000 – 49.000	36 - 45	1944 - 1980
		Ø 569	Ø 40.100	Ø 41	Ø 1970
	Sondernutzungsgebiete	455 - 611	19.000 – 48.000	k.A.	Ø 1980
		Ø 569	Ø 45.667		

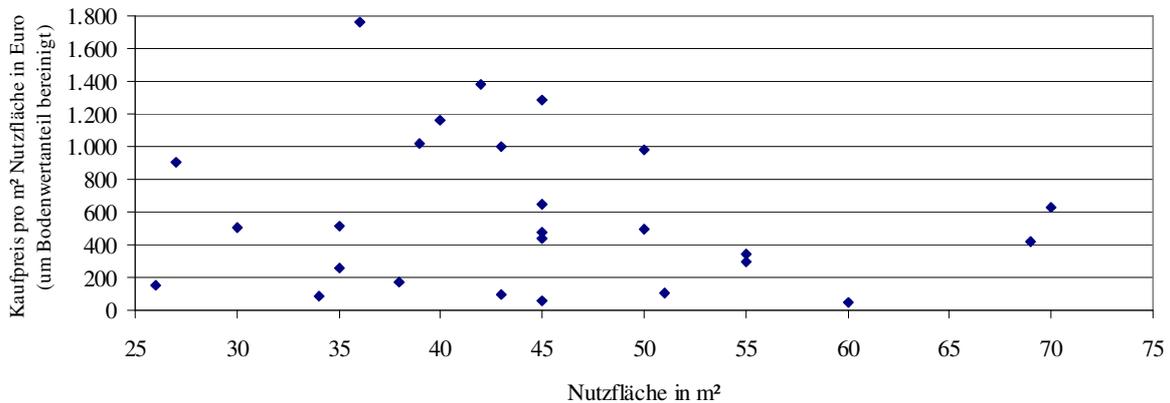
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken 2012



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.

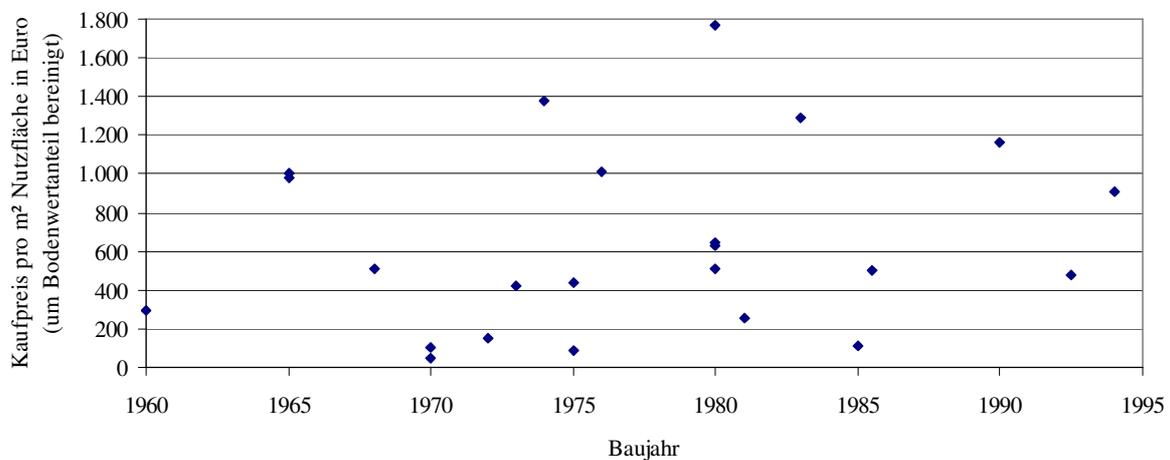
Kaufpreise 2012 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche



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/ m². Dies wird auf das Alter und den Zustand der veräußerten Objekte zurückgeführt.

Ergänzend ist unten der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr dargestellt. Auch hier ist keine Abhängigkeit zu erkennen.

Kaufpreise 2012 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit vom Baujahr

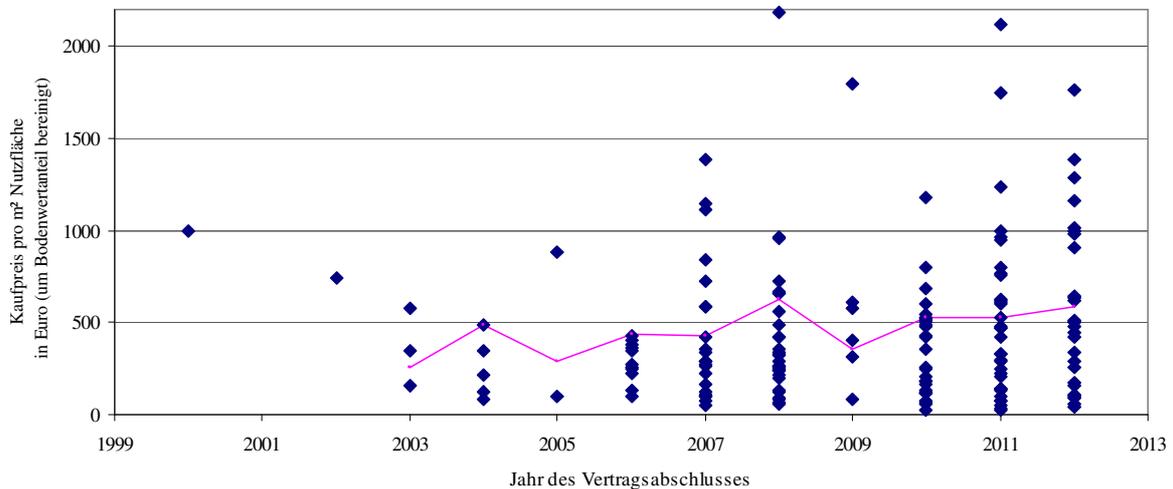


8.9.2 Preisentwicklung

Anhand der vorliegenden Kauffälle aller Jahrgänge, bei denen Angaben zu Nutzflächen vorhanden waren, wurde die zeitliche Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise untersucht. Da für die Jahre vor 2003 nur einige wenige verwendbare Daten vorliegen, sind die jährlich durchschnittlich erzielten Kaufpreise erst ab dem Jahr 2003 ermittelt und in der folgenden Grafik dargestellt worden.

Aus dieser Grafik ergibt sich für den Zeitraum ab 2003 für diesen Grundstücksteilmarkt eine, mit jährlichen Schwankungen versehene, insgesamt leicht ansteigende Entwicklung.

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken



8.10 Sonstige bebaute Objekte

Nur fünf Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen zwei Objekte im weiteren Metropolenraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, soziale Einrichtungen und Vereinsheime. Aufgrund der jährlich geringen Anzahl und der Unterschiedlichkeit der einzelnen Objektarten ist eine nähere Untersuchung dieser Daten nicht sinnvoll.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Bodenrichtwerte sind vorrangig im 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.²

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

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

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Gemäß § 196 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 **31.12.2012** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 30.01.2013 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 31.12.2012 insgesamt 413, davon 37 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Damit wurden die Bodenrichtwerte weiter verdichtet und weitestgehend entsprechend den gewachsenen Anforderungen auch **zonal abgegrenzt**.

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

Daneben wurden auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde **separate Gutachten** über besondere Bodenrichtwerte **in Sanierungsgebieten** auch außerhalb der Bodenrichtwertsitzung erstellt.

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.

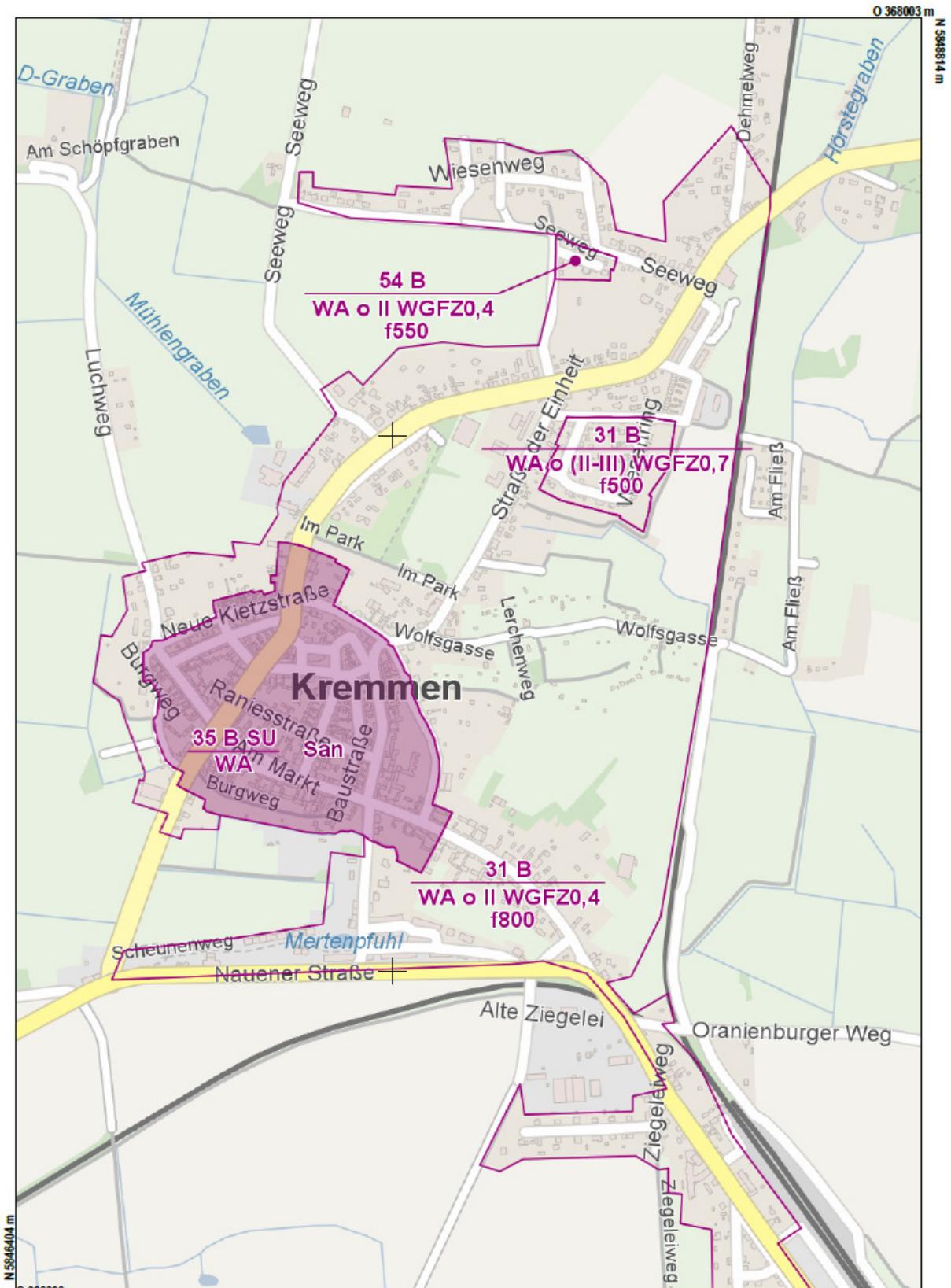
Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende 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 (sanierungsunbeeinflusst oder sanierungsbeeinflusst).

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.

Auf der folgenden Seite sehen Sie ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 31.12.2012 (der Beschlussmaßstab von 1:10.000 wurde an dieser Stelle zur besseren Darstellung verkleinert).



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 31.12.2012

Region: Kremmen

Maßstab: 1:10000



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

Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten entsprechend RL BRW-BB
veröffentlicht unter: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/>

Die Bodenrichtwerte für **Bauflächen** werden wie folgt dargestellt:

<u>50 B ebf</u>					<u>Angaben Bodenrichtwert</u>					
WA EFH o (I-II) t40 f800					Wertbeeinflussende Merkmale					
					Bodenrichtwert	Entwicklungszustand	Sanierungs-/Entwicklungszusatz	Beitrags-situation	Zonen-nummer	
					50	B	ebf			
WA	EFH	o	(I-II)	t40			f800			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grundstückstiefe	Grundstückskreite	Grundstückfläche	weitere Merkmale
Maß der baulichen Nutzung										

Angaben Bodenrichtwert

50 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

<p>W Wohnbaufläche</p> <p>WA allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR reines Wohngebiet</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WB besonderes Wohngebiet</p>	<p>M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p>
<p>G gewerbliche Baufläche</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>GD dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche (bis 01.01.2012)</p>	<p>S Sonderbaufläche</p> <p>SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)</p> <p>SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)</p> <p>GB Bauflächen für Gemeinbedarf</p> <p>SOE Erholungsgebiet (bis 01.01.2012)</p>

Ergänzungen zur Art der Nutzung

<p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser</p> <p>MFH Mehrfamilienhäuser</p> <p>GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)</p> <p>WGH Wohn- und Geschäftshäuser</p> <p>BGH Büro- und Geschäftshäuser</p> <p>BH Bürohäuser</p> <p>PL Produktion und Logistik</p> <p>WO Wochenendhäuser</p> <p>FEH Ferienhäuser</p> <p>FZT Freizeit und Touristik</p>	<p>LAD Läden (eingeschossig)</p> <p>EKZ Einkaufszentren</p> <p>MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art</p> <p>BI Bildungseinrichtungen</p> <p>MED Gesundheitseinrichtungen</p> <p>HAF Hafen</p> <p>GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser</p> <p>MIL Militär</p> <p>LP landwirtschaftliche Produktion</p> <p>ASB Außenbereich</p>
--	---

Maß der baulichen Nutzung

<p>II Geschosszahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • römische Ziffer z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) <li style="padding-left: 20px;">(I-II) = Spannenangabe
<p>WGFZ... Wertrelevante Geschossflächenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. WGFZ0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">WGFZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
<p>GRZ... Grundflächenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. GRZ0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60 % <li style="padding-left: 20px;">GRZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
<p>MBZ... Baumassenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. BMZ3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">BMZ(2,0-4,0) = Spannenangabe

Bauweise

o Offene Bauweise	eh Einzelhäuser	rh Reihenhäuser
g geschlossene Bauweise	ed Einzel- und Doppelhäuser	rm Reihemittelhäuser
a abweichende Bauweise	dh Doppelhaushälften	re Reihenendhäuser

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe	• in Metern z. B. t40 = 40 m Grundstückstiefe t(40-60) = Spannenangabe
b... Grundstücksbreite	• in Metern z. B. b30 = 30 m Grundstücksbreite b(15-25) = Spannenangabe
f... Grundstücksfläche	• in Quadratmetern z. B. f800 = 800 m ² Grundstücksfläche f(400-1.200) = Spannenangabe

Darstellungen von Gebieten

Bodenrichtwertzonen für Bauflächen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

StÜb **Stadtumbau** - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

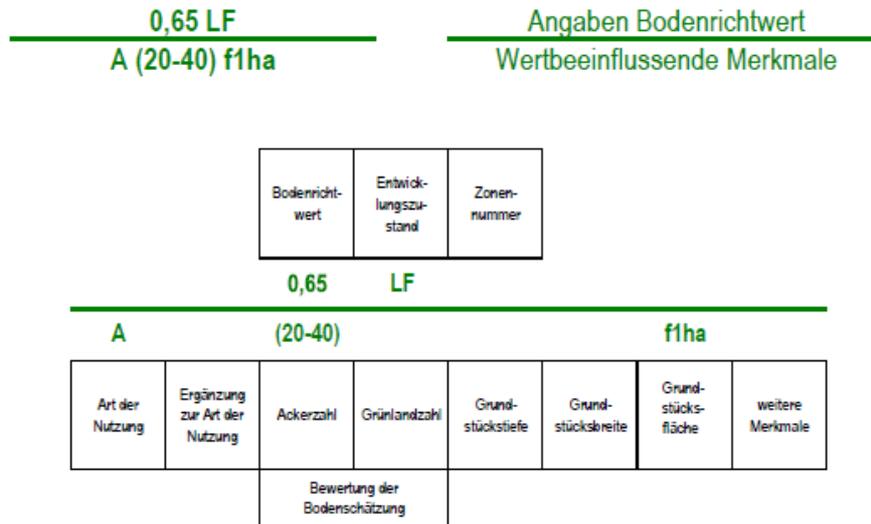
Städtebauliche Maßnahmen werden nach dem zweiten Kapitel des BauGB

farbig hinterlegt: **San** Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Beispiele:

50 E W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland Wohnbaufläche
75 B WA dh II WGFZ0,5 b12 f500	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälfte, zweigeschossige Bebauung, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m ²
75 B ebf WA o (I-II) f(400-1.200)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungs- beitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zweigeschossige Bebauung), (Grundstücksfläche 400-1.200 m ²)
250 B SB W III	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung Wohnbaufläche, dreigeschossige Bebauung

Die Bodenrichtwerte für **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** werden wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

0,65 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

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

Entwicklungszustand

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

LW landwirtschaftliche Fläche

A Acker

GR Grünland

EGA Erwerbsgartenanbaufläche

SK Anbaufläche für Sonderkulturen

WG Weingarten

KUP Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst

UN Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

F forstwirtschaftliche Fläche

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen können mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichnet sein. Diese Bodenrichtwerte enthalten den Baumbestand.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

SK Anbaufläche für Sonderkulturen
SPA Spargelanbaufläche
HPF Hopfenanbaufläche
TAB Tabakanbaufläche

WG Weingarten
FL Weingarten in Flachlage
HL Weingarten in Hanglage
STL Weingarten in Steillage

EGA Erwerbsgartenanbaufläche
OG Obstanbaufläche
GEM Gemüseanbaufläche

BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS Baumschulfläche

Bewertung der Bodenschätzung

30 Ackerzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **30** = Ackerzahl 30
 (20-40) = Spannenangabe

45 Grünlandzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **45** = Grünlandzahl 45
 (35-50) = Spannenangabe

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe • in Metern
 z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
 t(40-60) = Spannenangabe

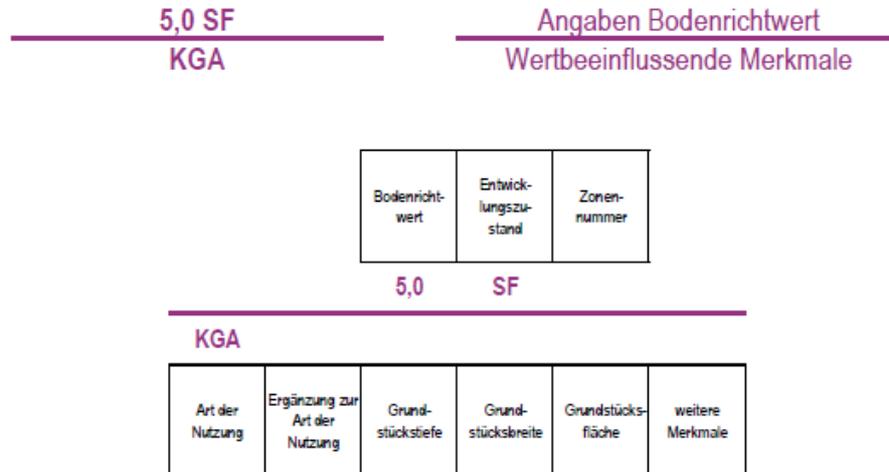
b... Grundstücksbreite • in Metern
 z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
 b(15-25) = Spannenangabe

f... Grundstücksfläche • in Hektar
 z. B. **f1ha** = 1 Hektar Grundstücksfläche
 f(1-4ha) = Spannenangabe

Beispiele:

0,28 LF A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	0,25 LF A (30-50) f(1-4ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 30 bis 50), (Grundstücksgröße 1 bis 4 Hektar)
0,45 LF GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	0,30 LF GR (20-45)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 20 bis 45)
0,17 LF F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	0,22 LF F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für **sonstige Flächen** werden wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

5,0 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen werden mit einer Begleitlinie — begrenzt.

Entwicklungszustand

SF Sonstige Flächen

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

- | | |
|--|--|
| <p>PG Private Grünfläche</p> <p>KGA Kleingartenfläche</p> <p>FGA Freizeitgartenfläche</p> <p>CA Campingplatz</p> <p>SPO Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p>SG sonstige private Flächen</p> <p>FH Friedhof</p> | <p>WF Wasserflächen</p> <p>FP Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p>PP private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p>LG Lagerflächen</p> <p>AB Abbauland</p> <p>GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p>SN Sondernutzungsflächen</p> |
|--|--|

Anmerkung: Bis zum 01.01.2012 wurde **SF sonstige Flächen** als abweichender Entwicklungszustand ohne eine weitere Angabe der Art der Nutzung verwendet.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

AB Abbauland

SND Abbauland von Sand und Kies

TON Abbauland von Ton und Mergel

TOF Abbauland von Torf

STN Steinbruch

KOH Braunkohletagebau

Angaben zum Grundstück

- t...** Grundstückstiefe
- in Metern
 - z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
 - t(40-60)** = Spannenangabe
- b...** Grundstücksbreite
- in Metern
 - z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
 - b(15-25)** = Spannenangabe
- f...** Grundstücksfläche
- in Quadratmetern
 - z. B. **f800** = 800 m² Grundstücksfläche
 - f(400-1.200)** = Spannenangabe

Beispiele:

0,50 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen	10 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen
AB SND	Abbauland von Sand und Kies	PP	private Parkplätze, Stellplatzflächen

Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:

Basiskarten DNM

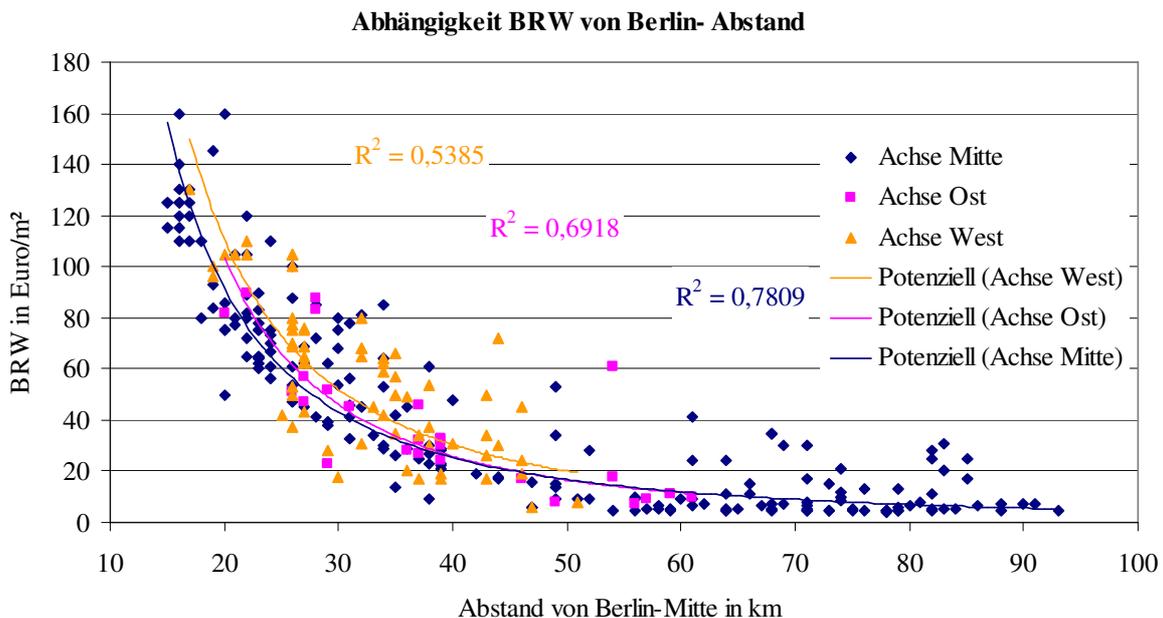
Urheberrecht:

Die Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse sowie die dazugehörigen Kartengrundlagen sind gesetzlich geschützt. Wer diese unbefugt vervielfältigt oder verbreitet, verstößt gegen das Urheberrechtsgesetz.

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

Tabelle 12 Übersicht über die Bodenrichtwerte									
Gemeinde/Stadt bzw. Amt	Wert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei								
	Wohngebiete/ Dorfgebiete			Gewerbe			Sondernutzung Erholung		
Birkenwerder	73	-	110	37			40		
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	30		
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	10		

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



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

9.2.1 Lagetypische Grundstückseigenschaften

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der wertrelevanten 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 ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	0,2 – 0,3
Fürstenberg, Stadt	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee, Stadt	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,4
Hennigsdorf, Stadt	600 – 1.000	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf, Stadt	600 – 900	0,3 – 0,4
Kremmen, Stadt	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	650	0,4
Liebenwalde, Stadt	1.000	0,4
Löwenberger Land	600 – 1.600	0,3 – 0,4
Mühlenbecker Land	750 – 1.000	0,3 – 0,4
Oberkrämer	500 – 800	0,3 – 0,4
Oranienburg, Stadt	600 – 1.000	0,2 – 0,6
Schönermark	750	0,4
Sonnenberg	500 – 1.300	0,3 – 0,4
Stechlin	800 – 1.600	0,3 – 0,4
Velten, Stadt	800	0,4
Zehdenick, Stadt	600 – 1.400	0,3 – 0,6

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden für Einzelgebiete zonale Werte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit 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 31.12.2012 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Gransee und Zehdenick fortgeschrieben. Für das Sanierungsgebiet der Stadt Oranienburg erfolgt die Fortschreibung zum Stichtag 31.03.2013. Das Sanierungsgebiet Hennigsdorf wurde zum 16.03.2013 satzungsgemäß aufgehoben. Hier erfolgte letztmalig zu diesem Stichtag eine Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte.

In Gebieten, in denen die Ermittlung durch private Sachverständige durchgeführt wurde, geben die Gemeinden hierüber Auskunft. Dies betrifft die Städte 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. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird in Hohen Neuendorf OT Borgsdorf durchgeführt. Angaben hierzu sind beim Entwicklungsträger zu erfragen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf wurde erfolgreich abgeschlossen. Für dieses Gebiet wurden erstmals zum Stichtag 31.12.2012 wieder Bodenrichtwerte ermittelt.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls zum Stichtag 31.12.2012 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 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 in Euro, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583. 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 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 14 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke/ Garagennutzung

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

10.2 Mieten

Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietwohnobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. In der Gesamtdatensammlung ab 2006 konnten mittlerweile insgesamt 2.547 Datensätze erfasst werden, hiervon nur 8 % (215 Verträge) im weiteren Metropolenraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Insgesamt 1.497 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre belegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

Die folgende Tabelle zeigt die Spannen der dem Gutachterausschuss angezeigten **Gewerbemieten**.

Tabelle 15 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis (76)	40 – 135 Ø 88	4,41 – 8,40 Ø 5,96
Gastronomie (5)	41 - 235 Ø 164	4,00 – 8,00 Ø 6,53
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (19)	43 – 136 Ø 93	5,74 – 11,28 Ø 8,35
Geschäftsräume Oranienburg (29)	45 – 179 Ø 103	6,14 – 10,40 Ø 7,95
Geschäftsräume Glienicke (8)	56 – 104 Ø 88	3,00 – 7,25 Ø 6,51
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 (8)	51 - 164 Ø 121	2,71 – 6,38 Ø 5,34
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (18)	102 – 1.006 Ø 339	1,97 – 5,43 Ø 3,60

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.

Auf der **nächsten Seite** sind in der Tabelle 16 die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 2012
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 16 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (13)	63 - 110 Ø 88	Ø 3	2,50 – 5,08 Ø 4,33
Birkenwerder - Neubau nach 1990 (13)	39 - 77 Ø 63	1 – 3 Ø 2	6,21 – 6,88 Ø 6,58
Fürstenberg – Altbau nicht modernisiert (10)	46 – 94 Ø 64	Ø 3	2,15 – 4,00 Ø 3,24
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (49)	48 – 109 Ø 77	2 – 4 Ø 3	3,56 – 4,50 Ø 4,01
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 (464)	64 - 90 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,22
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 (148)	60 - 71 Ø 67	Ø 3	4,39 – 5,29 Ø 4,72
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (118)	39 – 79 Ø 62	2 – 3 Ø 2	5,33 – 6,50 Ø 6,04
Hohen Neuendorf – Altbau nicht modernisiert (8)	42 – 92 Ø 78	Ø 4	4,12 – 5,61 Ø 4,90
Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (45)	55 – 90 Ø 69	Ø 3	3,77 – 5,91 Ø 5,19
Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (293)	48 - 86 Ø 63	2 – 3 Ø 2	5,77 – 7,00 Ø 6,26
Kremmen – Altbau nicht modernisiert (4)	Ø 65	Ø 3	2,62 – 3,22 Ø 3,13
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (49)	35 - 73 Ø 56	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Leegebruch Neubau nach 1990 (4)	37 – 80 Ø 61	1 – 3 Ø 3	4,50 – 6,00 Ø 5,56
Liebenwalde – Altbau modernisiert nach 1990 (4)	37 – 75 Ø 67	1 – 3 Ø 2	1,16 – 2,97 Ø 2,74
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 (20)	53 – 86 Ø 72	3 - 4 Ø 4	5,09 – 6,64 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 (91)	50 - 90 Ø 66	2 – 3 Ø 3	3,58 – 5,00 Ø 4,35
Oranienburg - (inkl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (322)	49 - 70 Ø 57	2 – 3 Ø 2	4,59 – 5,99 Ø 5,27
Oranienburg - (inkl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (81)	43 – 80 Ø 58	2 – 3 Ø 2	5,62 – 9,50 Ø 6,34

Grundstücksmarktbericht 2012
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Velten – unmodernisiert (15)	39 – 78 Ø 61	k.A.	1,92 – 5,63 Ø 4,23
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (55)	50 - 78 Ø 65	2 – 3 Ø 3	3,35 – 5,00 Ø 4,21
Velten Neubau nach 1990 (202)	52 - 81 Ø 68	2 – 3 Ø 3	4,60 – 5,70 Ø 5,26
Zehdenick – Altbau moderni- siert 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

162 Verträge sind über die Anmietung von **Garagen bzw. Stellplätzen** im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 17 und 41 Euro, durchschnittlich bei **25 Euro pro Stellplatz im Monat**.

In einigen Lagen konnten neben den Wohnraummieten in Mehrfamilienhäusern auch **Mieten für Einfamilienhäuser** registriert werden.

Tabelle 17 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (9)	102 - 124	Ø 4	6,76 - 7,03 Ø 6,90
	Ø 111		
Glienicke, Mühlenbecker Land (19)	125 – 130 Ø 129	Ø 4	7,21 – 7,67 Ø 7,54
Oranienburg (3)	Ø 100	Ø 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

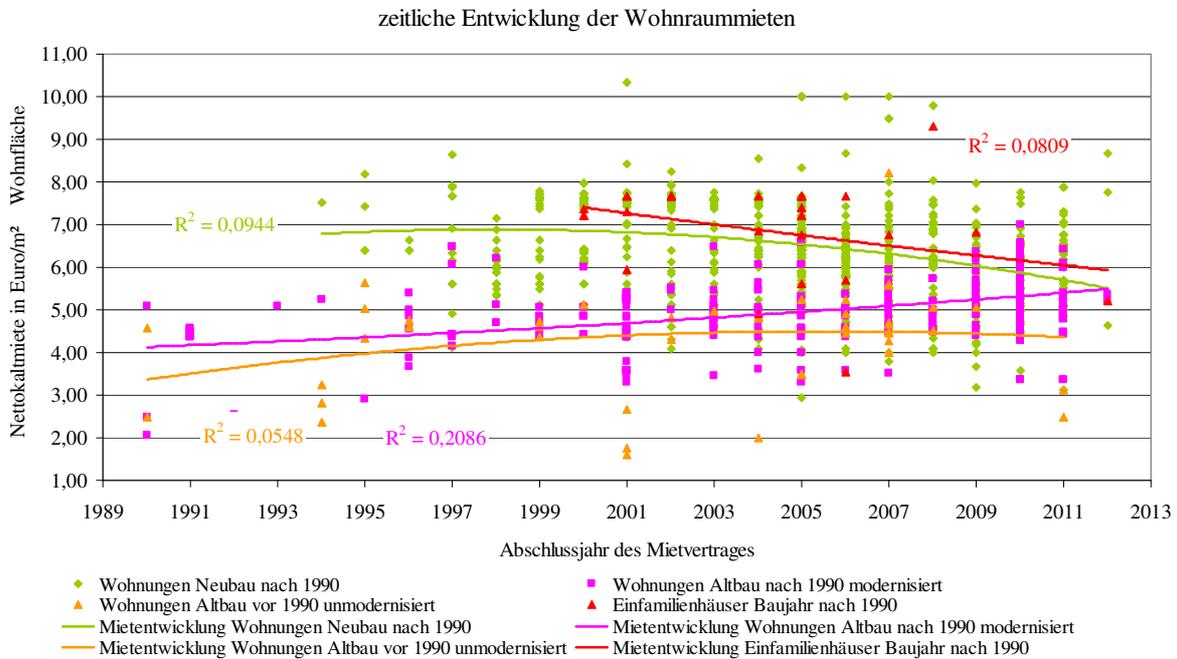
Wenige weitere Mietverträge zu Einfamilienhäusern in Velten oder im weiteren Metropolitanraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg¹ und Hennigsdorf²** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

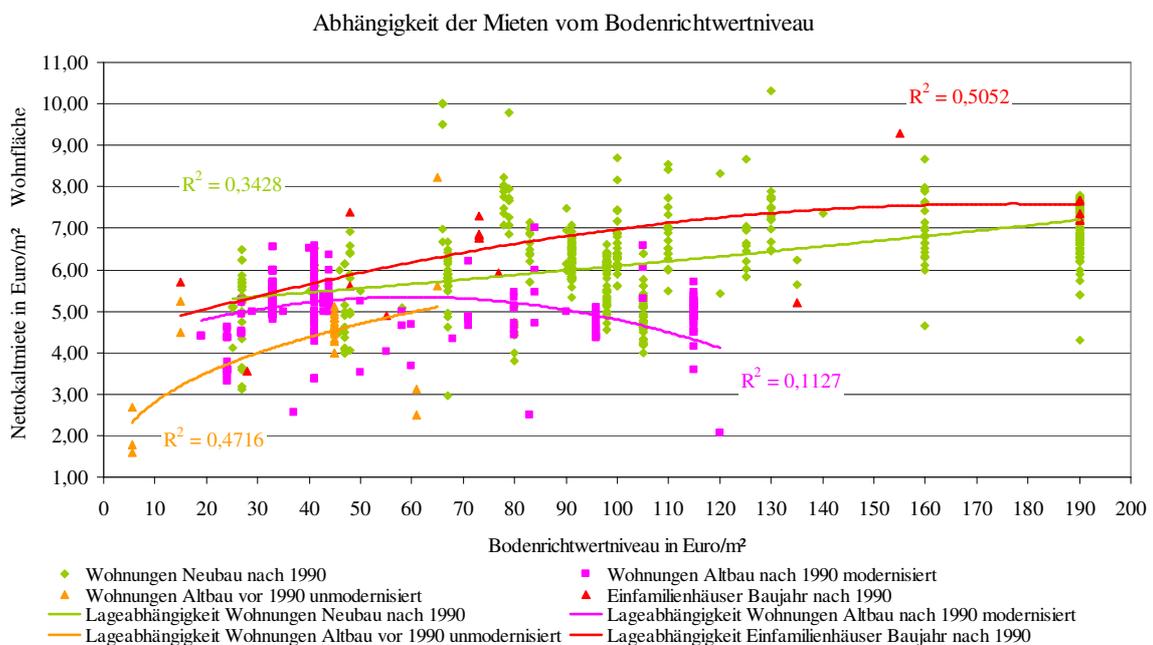
¹ http://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/mietspiegel_2012_amtsblatt.pdf

² http://www.hennigsdorf.de/PDF/Mietspiegel_2012.PDF?ObjSvrID=1126&ObjID=1768&ObjLa=1&Ext=PDF&WTR=1&_ts=1330688059

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 der Gutachterausschüsse und des 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.

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

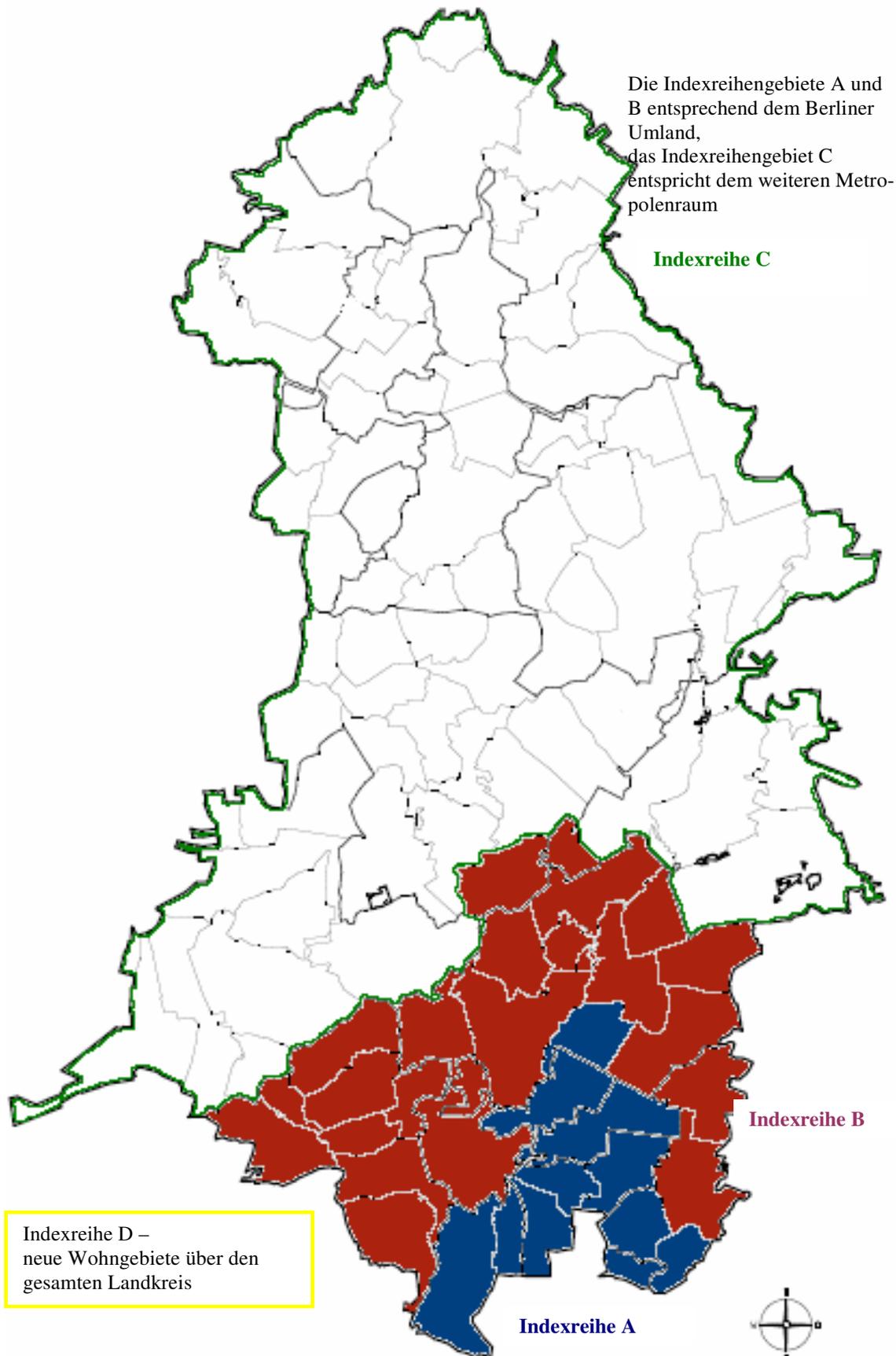
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

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

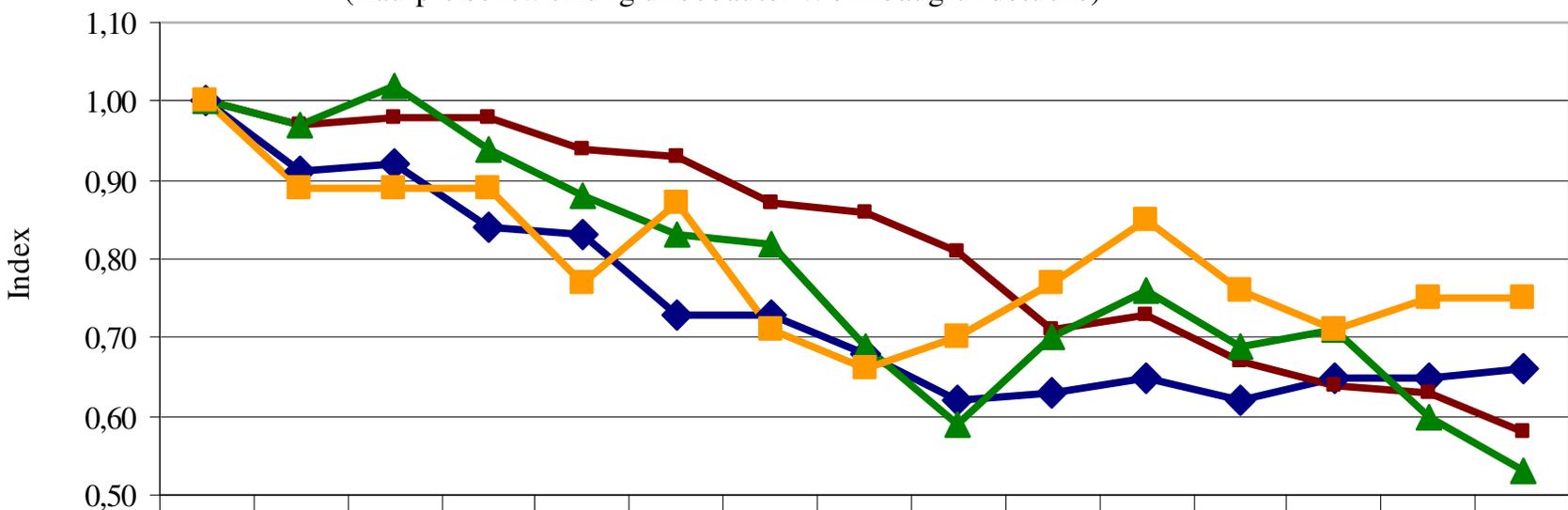
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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

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

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202759	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 STRAUSBERG	(03346)8507461	(03346)8507469
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4 – 7 03205 CALAU	(03541)8705391	(03541)8705310
	gaa@osl-online.de		
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt(Oder)	Spreeinsel 1 15848 BEESKOW	(03366)351712	(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 2012
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		
Mecklenburgische Seenplatte	Woldegker Chaussee 35 17235 NEUSTRELITZ	(03981)481 200	(03981)481 435
	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	Diplomökonomin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Matthes, Harald	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Sachverständiger
Pfennig, Susann	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Rohr, Yvonne	Diplombauingenieurin (FH) Sachverständige
Wagner, Wolfram	Vermessungsassessor Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

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

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

Amtsbereich/Gemeinde	Flächen in m² (Stand 31.12.2012)	Einwohner (Stand 30.09.2012)
Birkenwerder	18.094.978	7.883
Fürstenberg, Stadt	212.531.874	6.090
Glienicke/Nordbahn	4.598.744	11.317
Hennigsdorf, Stadt	31.298.139	26.037
Hohen Neuendorf, Stadt	48.104.057	24.786
Kremmen, Stadt	209.136.509	7.053
Leegebruch	6.437.899	6.652
Liebenwalde, Stadt	142.073.865	4.276
Löwenberger Land	244.087.536	8.008
Mühlenbecker Land	52.340.146	14.367
Oberkrämer	103.258.582	10.726
Oranienburg, Stadt	161.891.118	42.209
Velten, Stadt	23.342.171	12.003
Zehdenick, Stadt	221.582.037	13.666
Amt Gransee und Gemeinden	319.497.993	9.231
Gransee, Stadt	121.147.110	5.848
Großwoltersdorf	52.276.887	875
Schönermark	11.845.018	416
Sonnenberg	50.283.411	866
Stechlin	83.945.567	1.226
Oberhavel gesamt	1.798.275.648	204.304

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

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
GFZ	Geschossflächenzahl
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
RL-BRW-BB	Brandenburgische Richtwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient (von = ungenau bis 1= gesichert)
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
wMR	weiterer Metropolenraum
WertR	Wertermittlungsrichtlinie