

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Oberhavel



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Rungestr. 20 16515 Oranienburg
	Telefon: 03301 / 601 5581 03301 / 601 5567
	Telefax: 03301 / 601 5580
	email: gutachterausschuss@oberhavel.de
	Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02. 2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15.05.2015
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	30,- €
Titelbild	Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten (vgl. Bildunterschriften)

Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer 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	Vertragsvorgänge.....	28
4.2	Geldumsatz.....	29
4.3	Flächenumsatz.....	31
5.	Bauland	32
5.1	Allgemeines.....	32
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau /	34
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	34
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	38
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	41
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	44
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	44
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	46
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	49
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	49
5.4	Bauland für Gewerbe.....	50
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	50
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	51
5.6	Sonstiges Bauland / Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	53
5.7	Erbbaurechte.....	53
5.8	Sonderauswertungen.....	54
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	54
5.8.2	Arrondierungsflächen	56
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	58
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	59
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen.....	60
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	61
6.1	Allgemeines.....	61
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	62
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	62
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	64
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	66
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	67
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	68
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	68
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	69
6.7	Begünstigtes Agrarland	70

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	71
7.1	Hausnahe Gartenflächen.....	71
7.2	Freizeitflächen	73
7.3	Camping- und Zeltplätze.....	73
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	74
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	75
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	76
8.	Bebaute Grundstücke.....	77
8.1	Allgemeines	77
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	82
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	82
8.2.2	Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser	88
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	91
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	91
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (in Bearbeitung) ...	96
8.4	Mehrfamilienhäuser	98
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	98
8.4.2	Liegenschaftszinssätze (keine eigene Ermittlung in OHV,.....	
	Verweis auf landesweite Ermittlung).....	101
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	102
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	102
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	104
8.7	Sonstige bebaute Objekte	105
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	108
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum.....	108
9.2	Preisniveau und Preisentwicklung von Teileigentum	114
10.	Bodenrichtwerte	115
10.1	Allgemeine Informationen.....	115
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	115
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	126
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	127
11.1	Nutzungsentgelte.....	127
11.2	Mieten	130
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	135

Anlagen

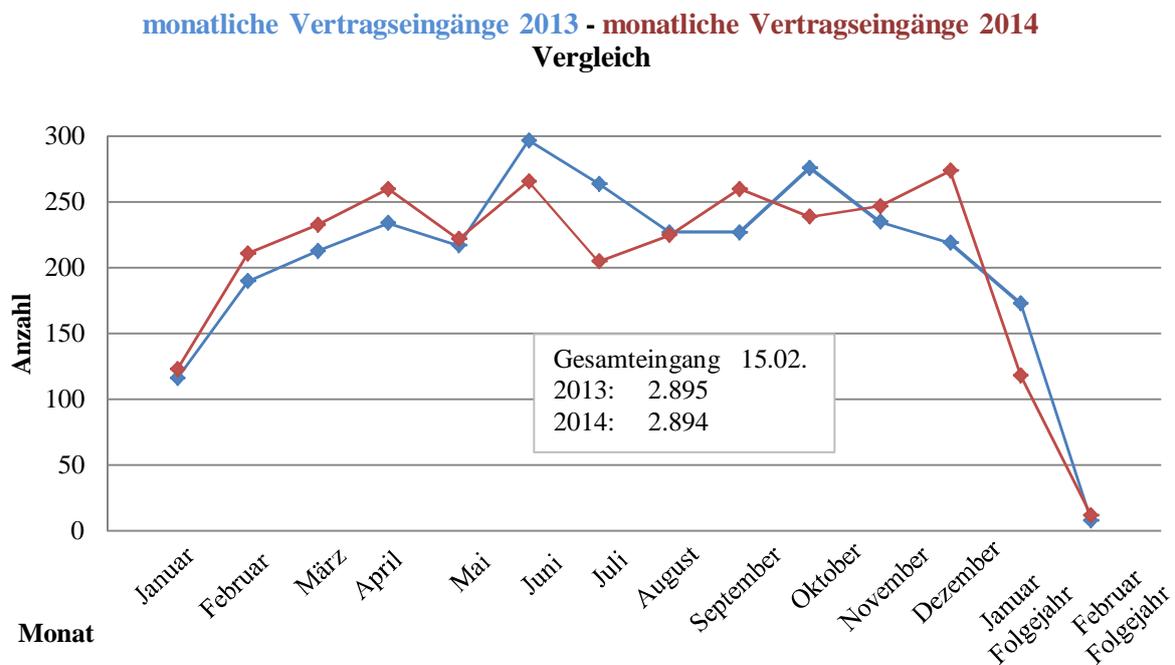
Indexreihen bis 2010	137
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der.....	140
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	140
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel	142
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	143
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	144
Abkürzungsverzeichnis.....	145

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2014 ist die Anzahl der bis zum 15.02.15 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel gegenüber 2013 gleich geblieben. Wie üblich war auch in 2014 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 300 Kaufverträge abgeschlossen. Im ersten Quartal 2015 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 3.136 (Vorjahr 3.083).

Neben den Kauffalldaten wurden 430 neue Datensätze zu Mietverträgen erfasst, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Mietobjekten mitgeteilt wurden.

Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist unverändert das Berliner Umland.



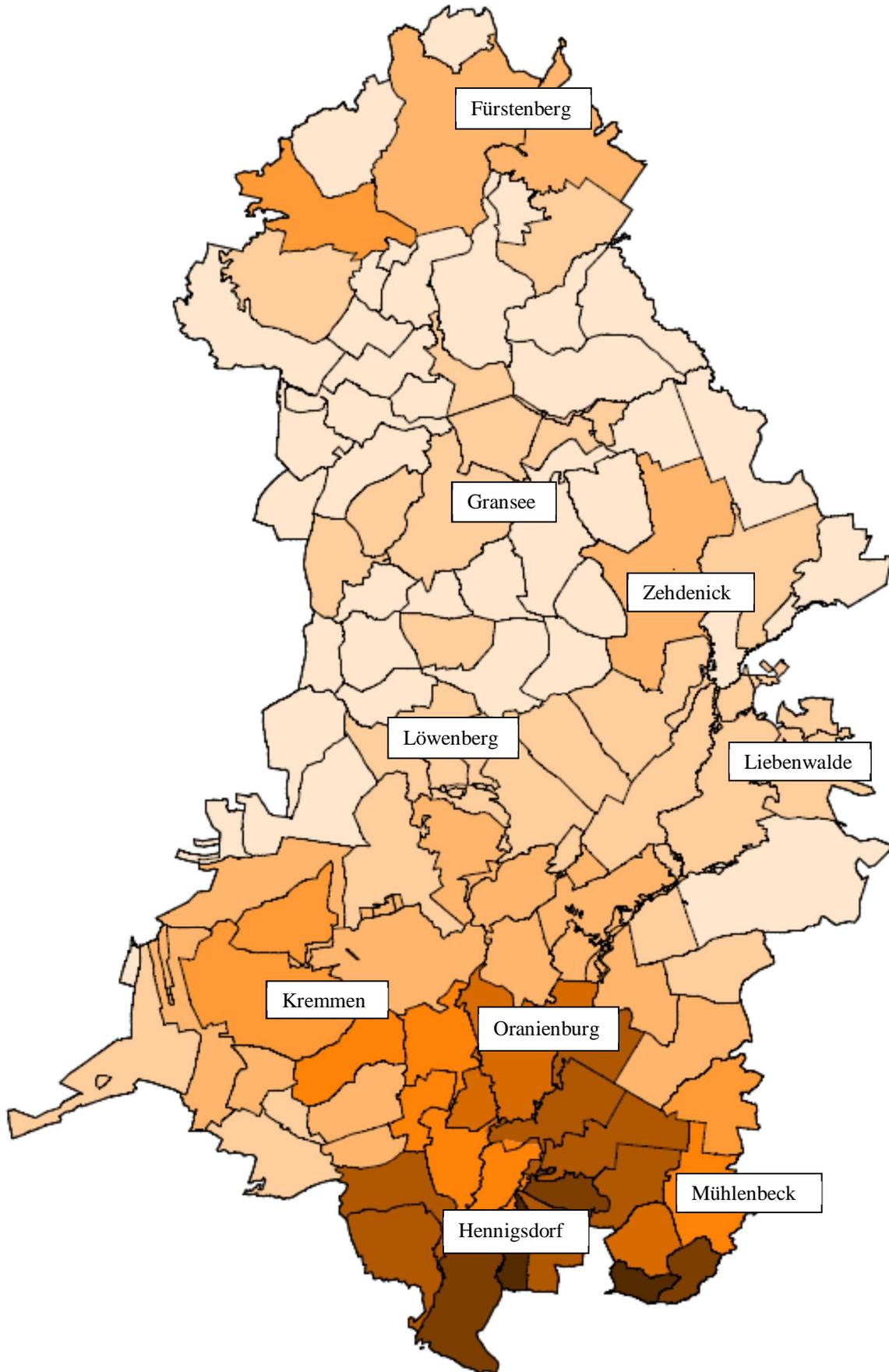
Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf das Bodenrichtwertniveau 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 31.12.2014 wurden ab dem 17.03.2015 auch auf der Internetseite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 23.02.2015.

	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.

Zu einzelnen Themen werden unter Bündelung aller landesweit erfasster Daten zentrale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss durchgeführt, deren Ergebnisse in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Für den Fall, dass keine landkreiskonkreten Auswertungen veröffentlicht werden können, wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.

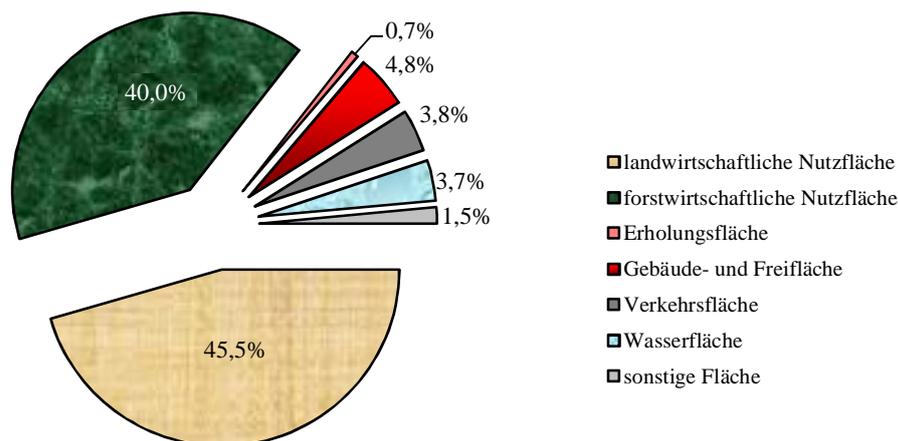
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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. 180.820 ha.

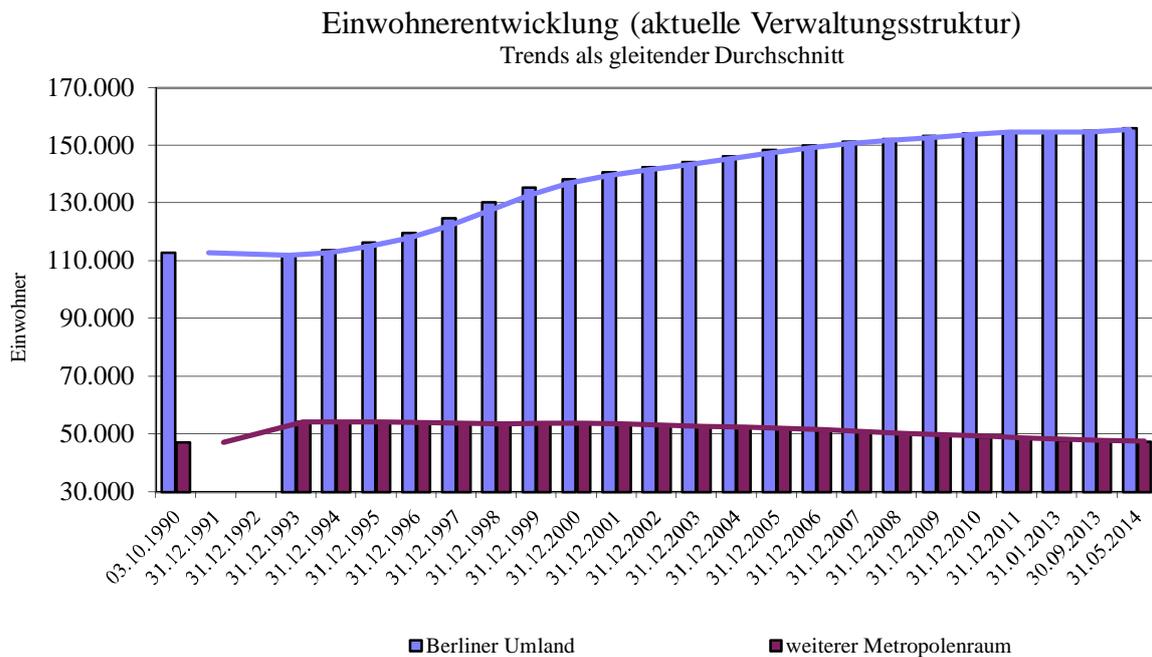
Anteil der Nutzungsarten gem. Kataster an der Gesamtfläche des Landkreises 2014



Quelle: ALKIS

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 203.393 Einwohnern des Landkreises sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landtrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten. Nach den nunmehr vorliegenden aktuellen Zahlen zum 31.05.2014 ist die Einwohnerzahl im Kreis im Vergleich zum 30.09.2013 erneut gering angestiegen, wobei eine geringfügige Verlagerung hin zum Berliner Umland erfolgte.



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.

Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 16.06.2014 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg für Brandenburg außer Kraft gesetzt worden und kann bis auf weiteres keine Anwendung mehr finden. Die oben erwähnten Vorgängerpläne leben wieder auf und bilden somit im Land Brandenburg die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Obwohl zur Drucklegung dieses Marktberichtes außer Kraft, fungierte der Landesentwicklungsplan bis zu diesem Zeitpunkt (also noch im Berichtszeitraum) als Planungsgrundlage und findet an dieser Stelle weiterhin Erwähnung.

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 auf der folgenden Seite. 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 usw.) konzentriert werden. Die Mittelzentren in Funktionsteilung sollen für den gemeinsamen Bereich in enger Abstimmung die gemeinsame Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Mittelzentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen. Die Mittelbereiche (grundsätzlich orientiert an der administrativen Gliederung) werden jeweils durch den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches gebildet.

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

Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen



Quelle: LEP-BB

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

Der Landkreis Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55, A 24 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Die 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 Verkehrsanbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss im Raum Hennigsdorf-Velten eröffnet. Hiermit wurde eine bessere Anbindung der dortigen Gewerbestandorte erreicht. Von der fertig gestellten Ortsumgehung Oranienburg kann das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreicht werden. Es ist beabsichtigt, die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, in den nächsten Jahren weiter umfangreich auszubauen, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.



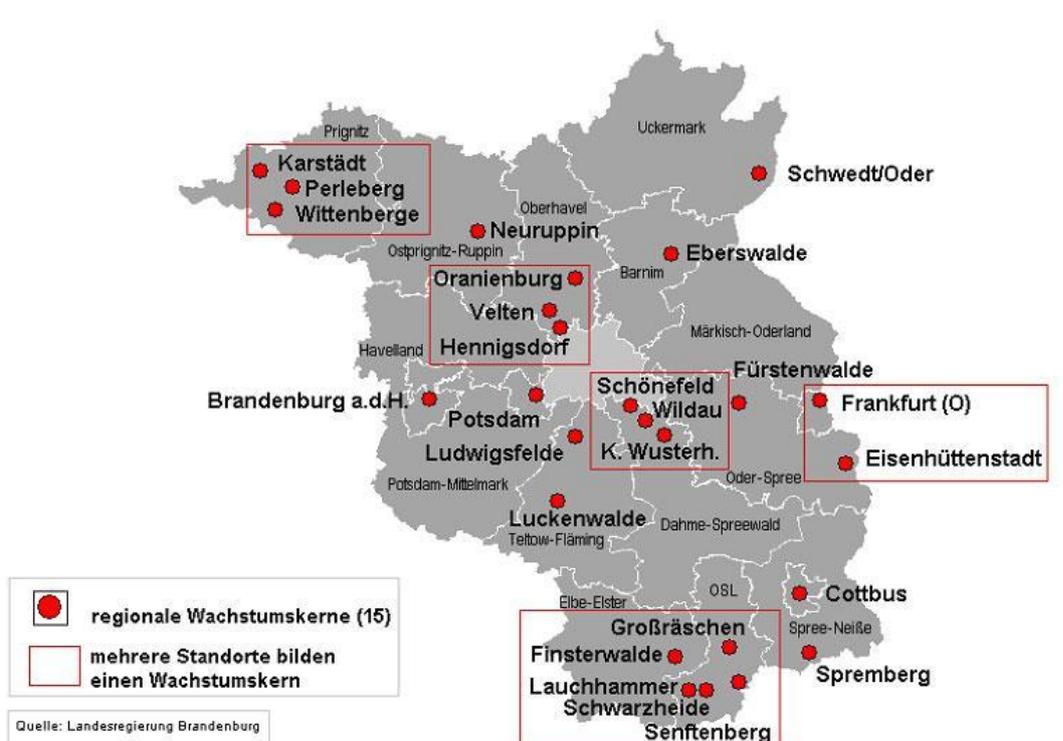
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

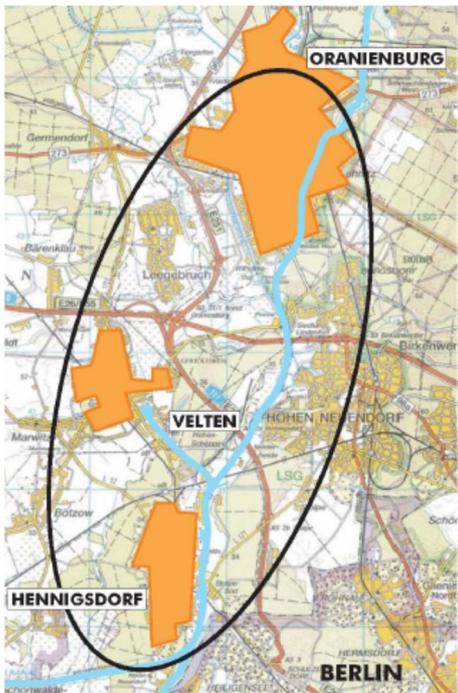
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen/-Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu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



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

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.

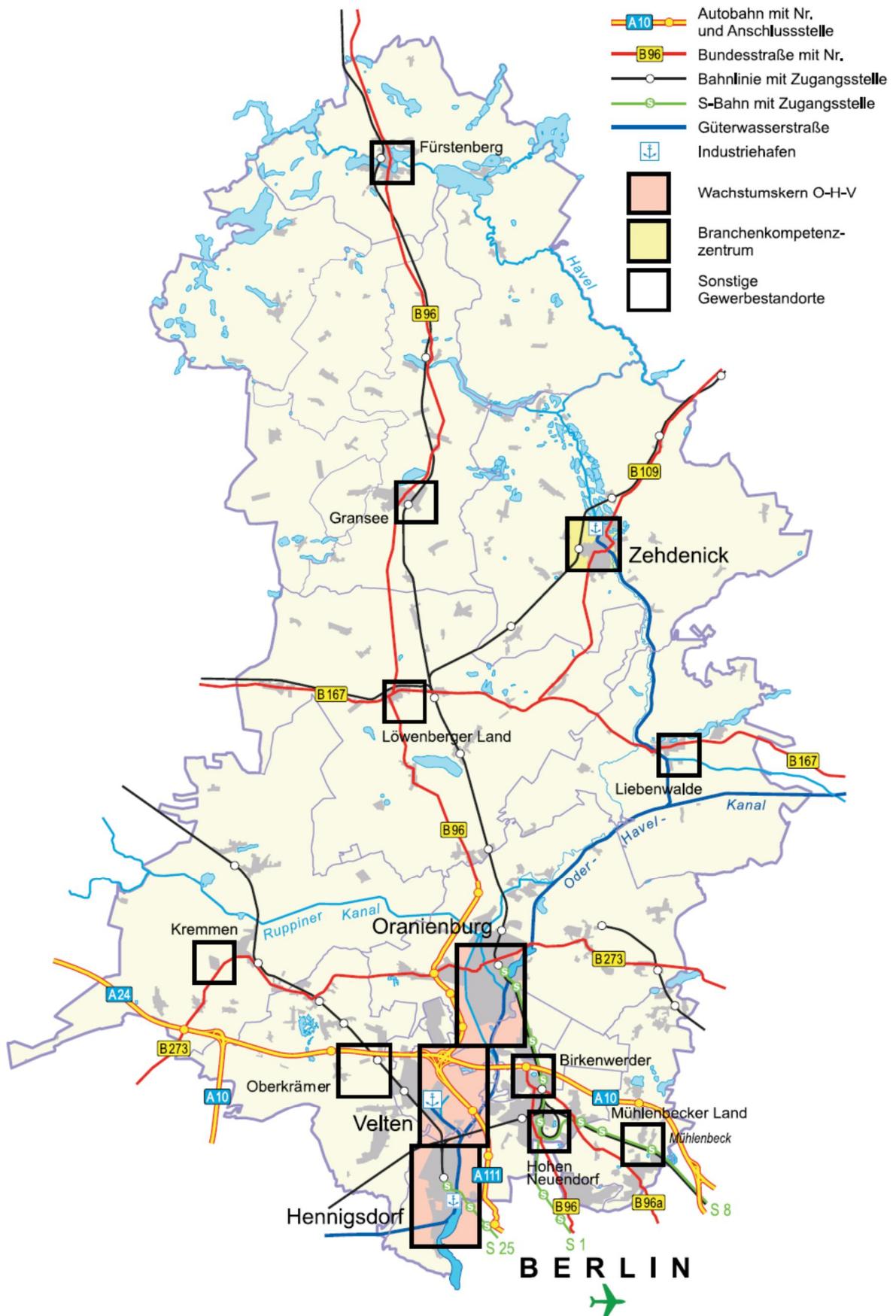
Die Themen "Bildung und Qualifizierung" und "Gewerbeflächenprofilierung" setzt der Wachstumskern in Eigenregie um. Als neue Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern

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.

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 Himmelpfort der Klostergarten. Zur Weihnachtszeit ist hier auch das Weihnachtspostamt für Besucher geöffnet.

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

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

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

Grundstücksmarktbericht 2014

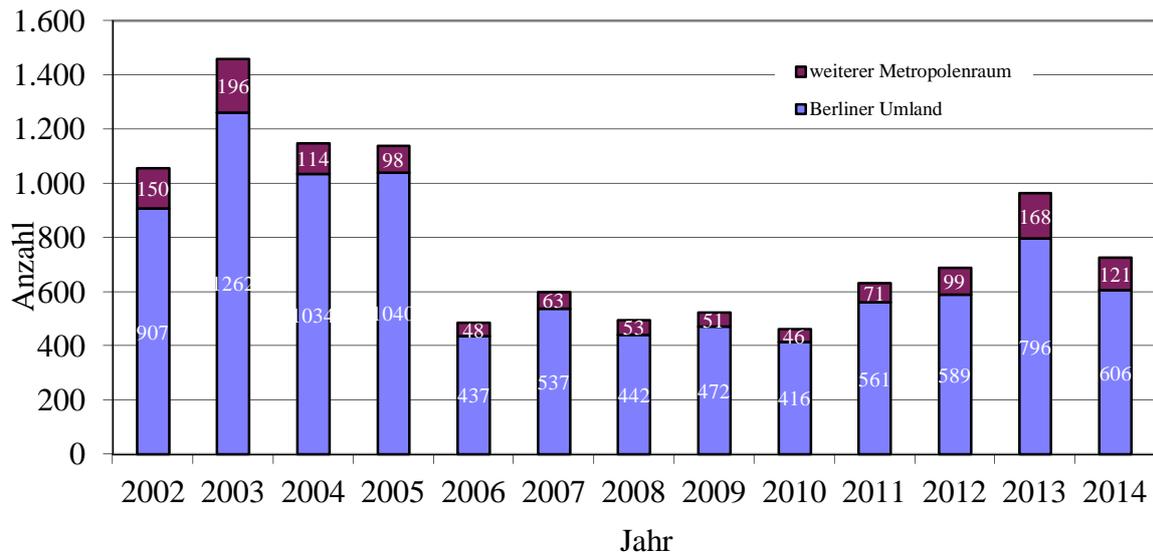
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



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 leicht steigenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 12 und die immer noch rege Bautätigkeit. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavelns und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

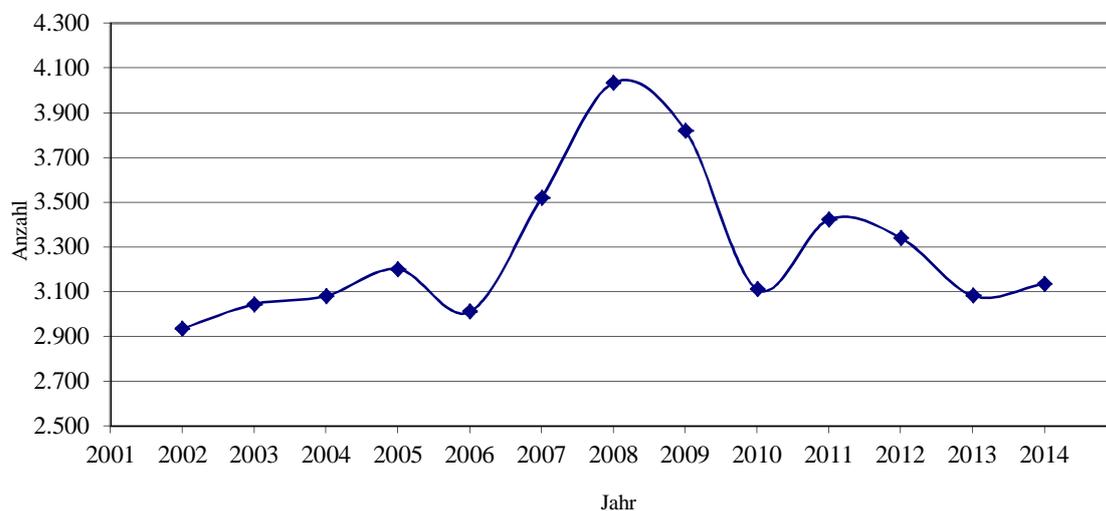
Baugenehmigungen von Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden mit einem Anteil Wohnen über 50 %



4. Übersicht über die Umsätze

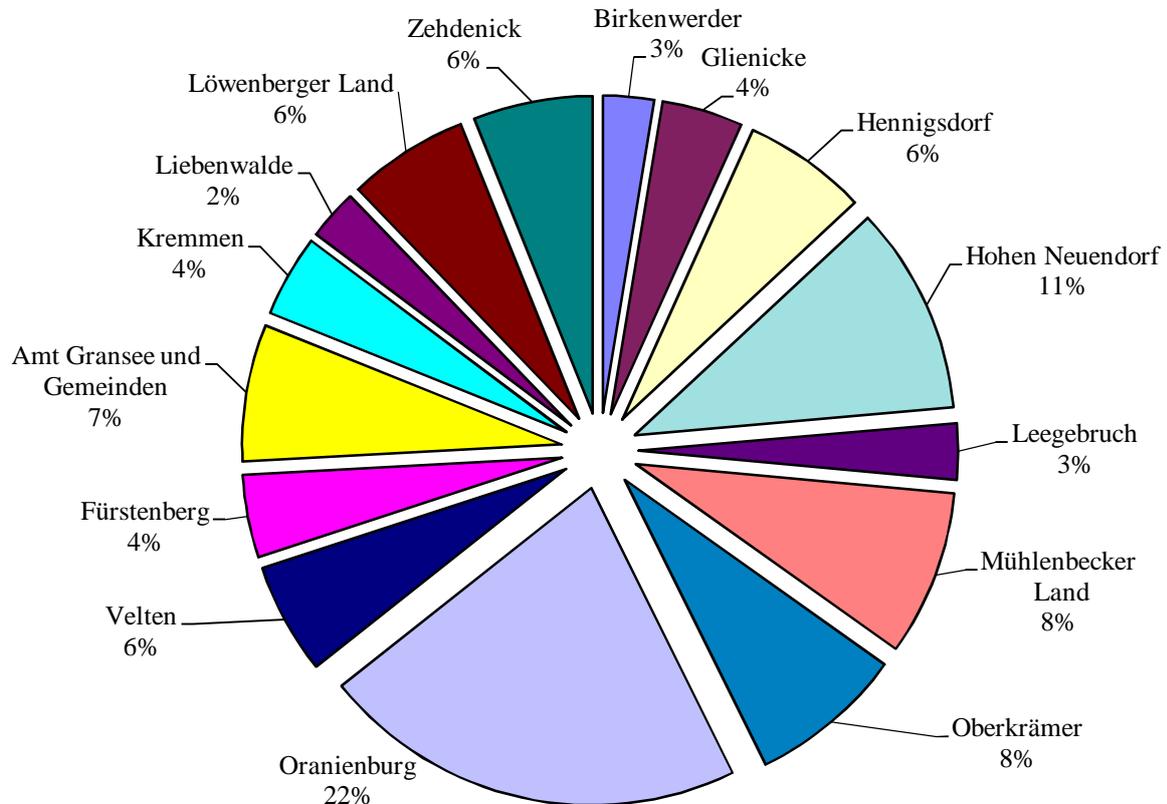
Im Jahr 2014 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2015 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.136 Datensätze (fast 2 % mehr als im Vorjahr) ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen zurückgegangen. Im Vorjahr sank die Kauffallzahl nach einem leichten Aufwärtstrend in 2011 und 2012 wieder unter die Anzahl von 2010 und ist im Berichtsjahr nur leicht angestiegen. 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)



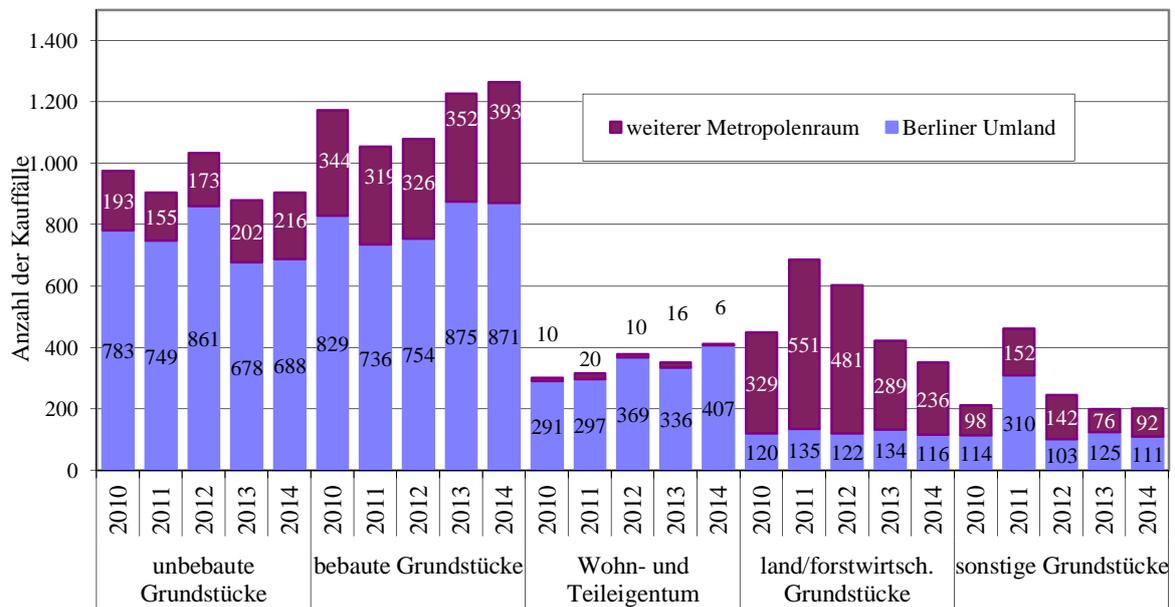
Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (unverändert 70 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 22 % und Hohen Neuendorf mit 11 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolitanraum wurden mit 7 % am Gesamtmarkt im Amtsbereich Gransee und Gemeinden die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Jeweils mit nur 6 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen das Löwenberger Land und Zehdenick am Marktgeschehen teil.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt
2014

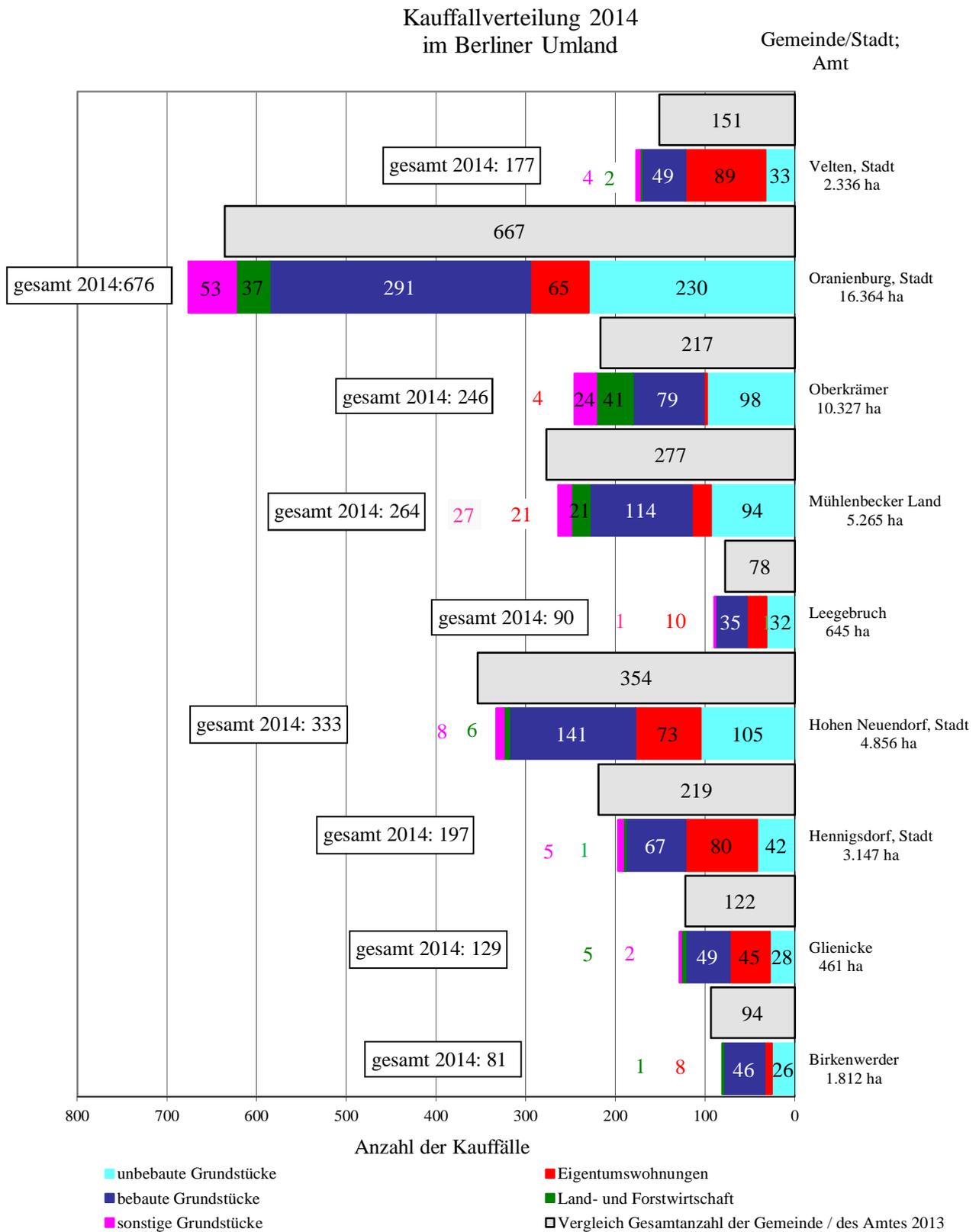


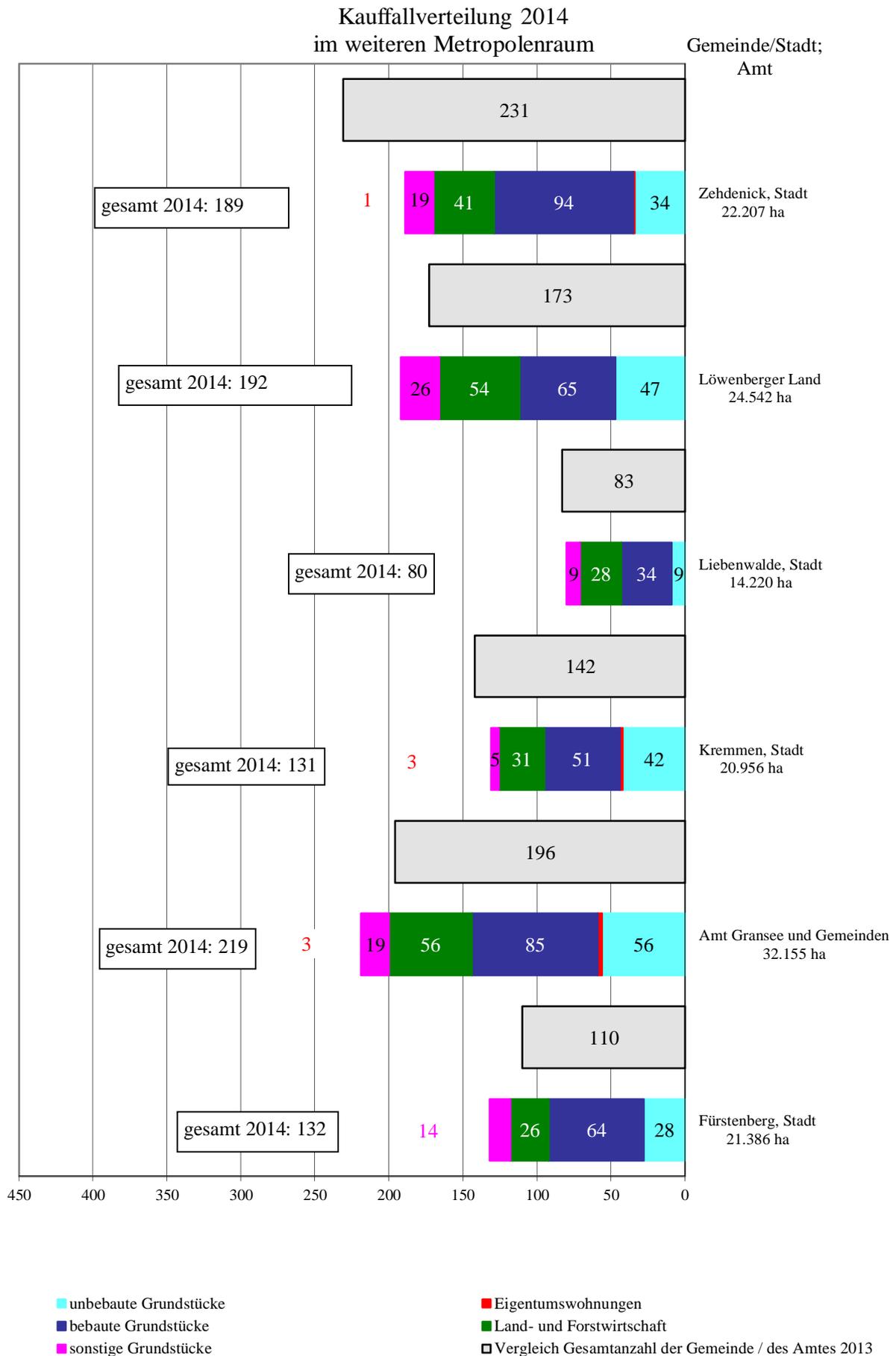
Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befinden sich auf den folgenden Seiten.

Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen

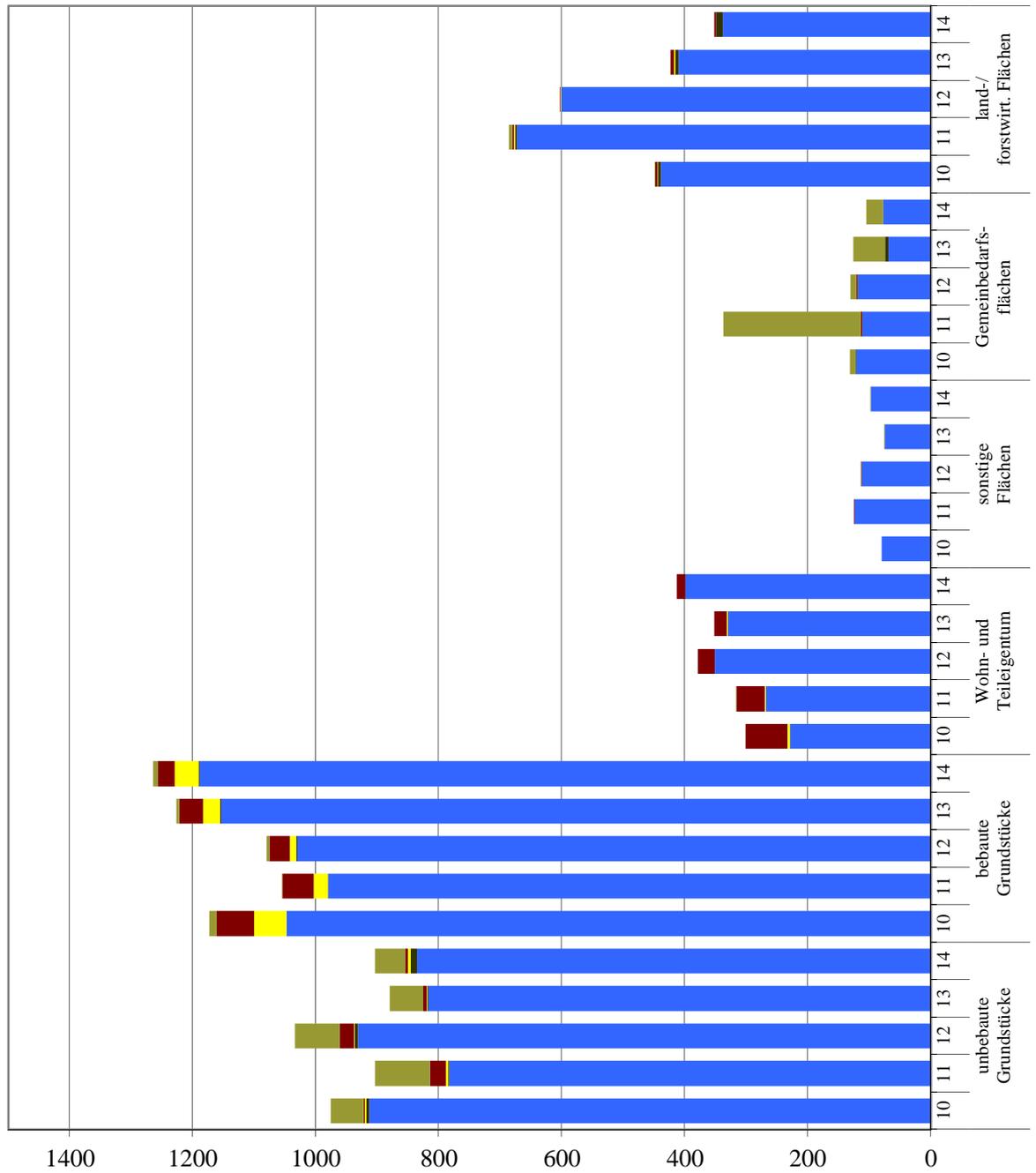


Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFlBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein.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



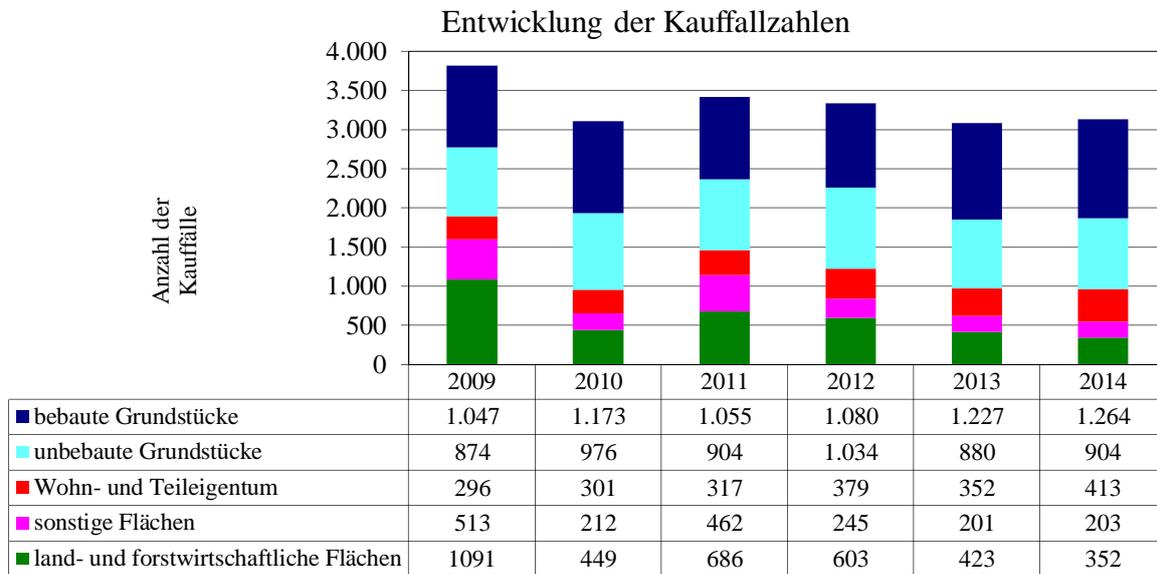


Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2010 - 2014



	unbaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftl. Flächen								
	10	11	12	13	14	10	11	12	13	14	10	11	12	13	14	10	11	12	13	14	10	11	12	13	14	10	11	12	13	14	10	11	12	13
■ Kauf	913	783	931	817	835	1048	979	1030	1154	1189	228	268	351	330	399	80	124	112	74	97	121	111	119	69	77	439	673	601	410	338				
■ Tausch	5	2	6	2	11	0	1	2	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1	1	1	5	1	4	3	0	6	11				
■ Auseinandersetzung	2	3	1	1	4	52	23	10	27	38	4	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	2	1	2	0				
■ Zwangsversteigerung	2	26	23	5	5	61	51	33	39	28	68	46	28	20	14	0	1	1	0	0	0	2	1	0	0	4	2	1	5	3				
■ sonstiges	54	90	73	55	49	12	1	5	5	7	0	1	0	0	0	0	0	1	0	1	10	223	10	52	27	1	6	0	0	0				

4.1 Vertragsvorgänge

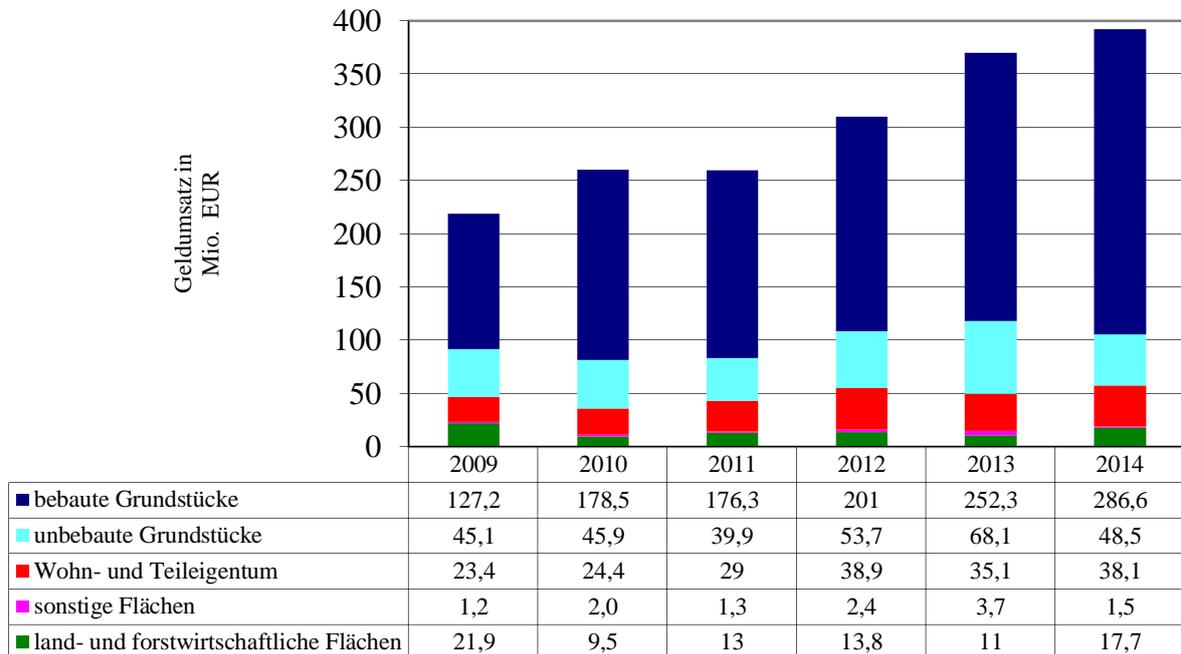


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, war seit 2009 insgesamt, mit leichten Schwankungen, ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen. Für das Berichtsjahr wurde wieder eine geringfügig steigende Entwicklung der Gesamtkauffallanzahl (unter 2 %) beobachtet.

Bis auf den Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke, in dem die Kauffallzahlen zurückgegangen sind, ist in den anderen Teilmärkten eine gleichbleibende bis leicht ansteigende Kauffallzahl registriert worden.

4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich seit 2010 deutlich wieder um. Im Berichtsjahr 2014 ist der Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr wieder um 6 % angestiegen.

Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke** und machte im Jahr 2012 insgesamt 73 % des Gesamtumsatzes aus. Nach einer Steigerung des **Geldumsatzes** von 10 % im Jahr 2013 ist dieser im Berichtsjahr noch einmal **um 14 % gestiegen**. Durchschnittlich wurden in 2014 226.741 Euro pro Kauffall bebauter Grundstücke gezahlt.

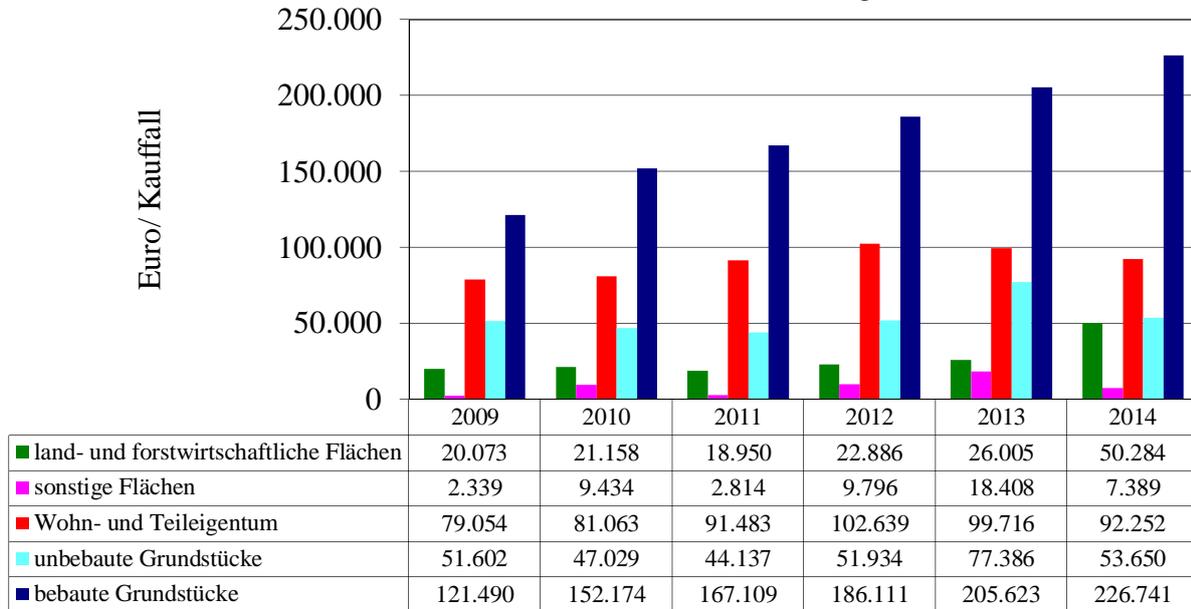
Die Anzahl der **Kauffälle unbebauter Grundstücke** ist im Jahr 2014 wieder leicht angestiegen. Jedoch wurden im Durchschnitt größere Grundstücke als noch im Vorjahr veräußert. Pro Kauffall wurden **durchschnittlich 53.650 Euro** erzielt. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **35 Euro** und ist damit gegenüber 2013 gesunken.

Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden in 2014 pro Objekt **ca. 92.000 Euro** erzielt, ca. 7 % weniger als 2013.

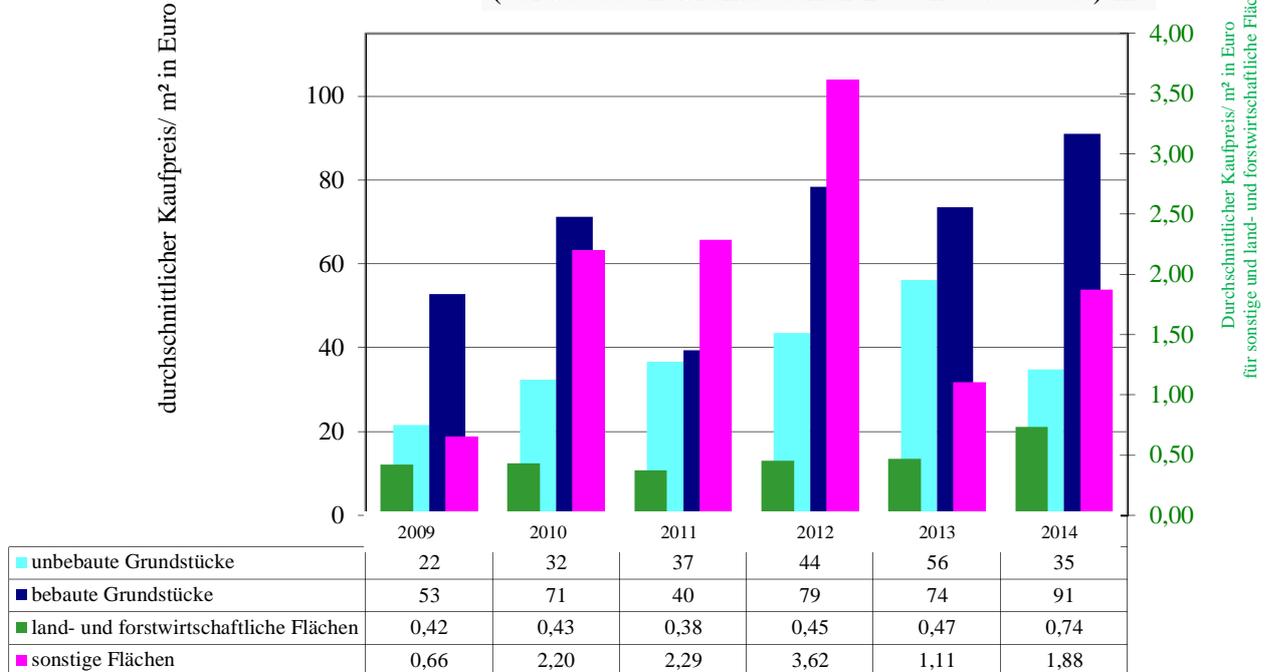
Trotz leicht gesunkener Kauffallzahlen ist der Flächenumsatz auf dem Teilmarkt der **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** wieder um ca. 23 % gestiegen. Im Jahr 2014 wurden **pro Kauffall durchschnittlich 68.000 Quadratmeter** veräußert. Zusätzlich hat sich der Geldumsatz fast verdoppelt. Durchschnittlich wurden **0,74 Euro/m²** gezahlt.

Die **sonstigen Flächen** haben weiterhin kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, ihr Anteil am Gesamtmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr konstant geblieben. Jedoch wurden pro Kauffall sowohl geringere Flächen zu gestiegenen durchschnittlichen Kaufpreisen veräußert. Der durchschnittlich in 2014 erzielte Quadratmeterpreis lag dabei bei ca. 1,88 Euro/m², 69 % höher als im Vorjahr.

Geldumsatzentwicklung in Euro/ Kauffall



Durchschnittlicher Kaufpreis
(bei bebauten Grundstücken Boden + Gebäude)/m²

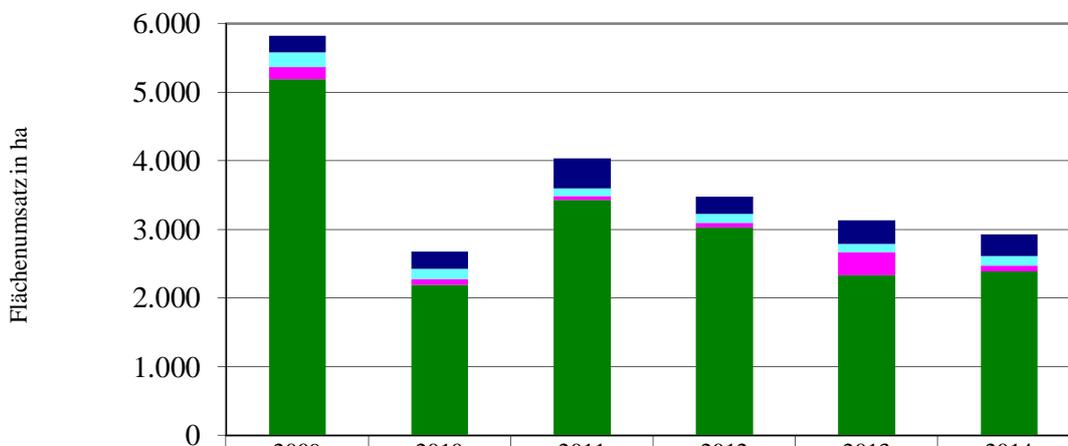


4.3 Flächenumsatz

Nach dem Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2011 ist dieser Trend seither wieder rückläufig. Seit 2011 ist der Gesamtflächenumsatz um 28 % zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Jahr 2014 7 % weniger Flächen veräußert. Von diesem Rückgang waren in 2014 besonders stark der Teilmarkt der sonstigen Grundstücke mit 75 % Rückgang betroffen.

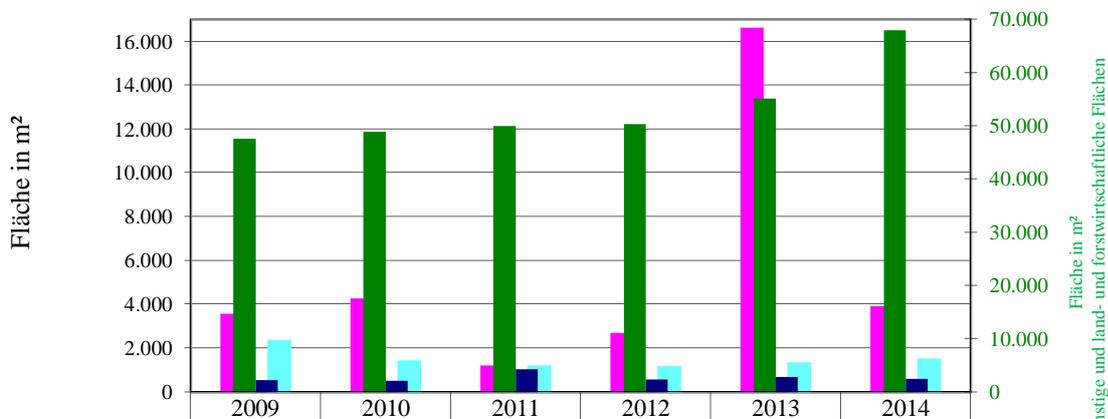
Der Flächenumsatz der **unbebauten Grundstücke** insgesamt ist im Jahr 2014 wieder um 15 % gestiegen. **Pro Kauffall wurden mit 1.535 Quadratmetern** im Durchschnitt 12 % größere Grundstücke als 2013 veräußert.

Flächenumsatzentwicklung



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
■ bebaute Grundstücke	240	250	446	256	343	314
■ unbebaute Grundstücke	208	142	109	123	121	139
■ sonstige Flächen	183	91	57	66	334	80
■ land- und forstwirtschaftliche Flächen	5.192	2.194	3.433	3.037	2.335	2.394

Fläche in m² pro Kauffall



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
■ sonstige Flächen	3.561	4.283	1.229	2.706	16.637	3.936
■ unbebaute Grundstücke	2.380	1.451	1.201	1.192	1.375	1.535
■ land- und forstwirtschaftliche Flächen	47.588	48.853	50.039	50.368	55.189	68.023
■ bebaute Grundstücke	2.295	2.135	4.228	2.369	2.793	2.487

5. Bauland

5.1 Allgemeines

Nachdem im Jahr 2013 die Gesamtkauffallanzahl unbebauter Grundstücke zurückgegangen war, war im Jahr 2014 wieder ein Anstieg von knapp 3 % zu verzeichnen.

Mit dem größten Anteil teilmarktbestimmend sind die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke lag in 2014 bei ca. 93 %.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2014 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.198 m² veräußert, das war pro Kauffall durchschnittlich 2 % geringer als in 2013. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in 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.

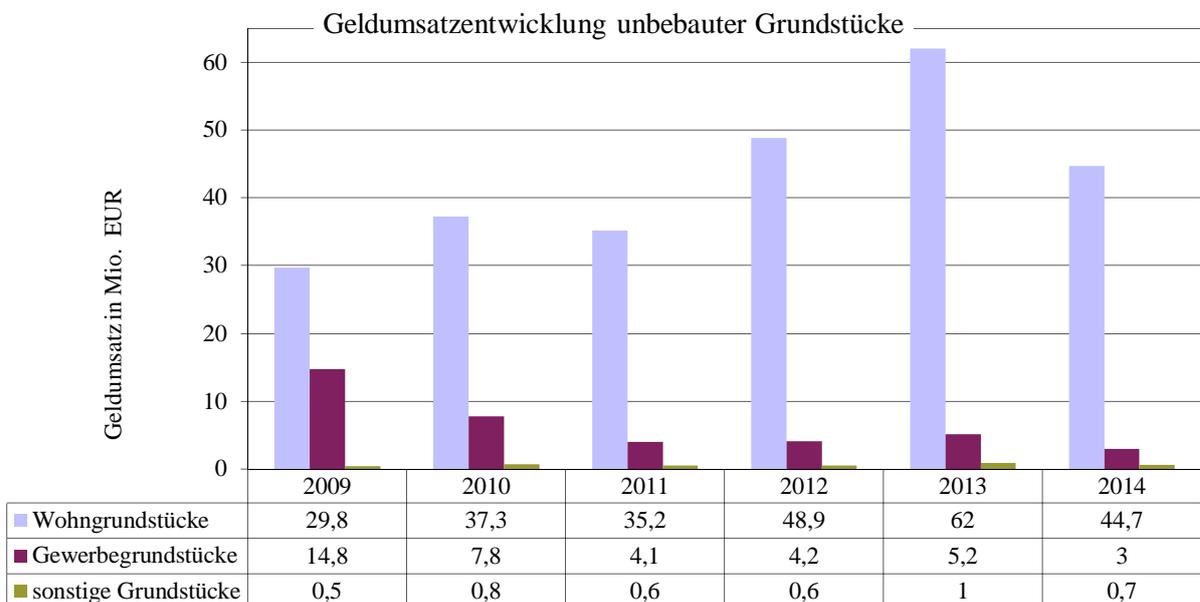
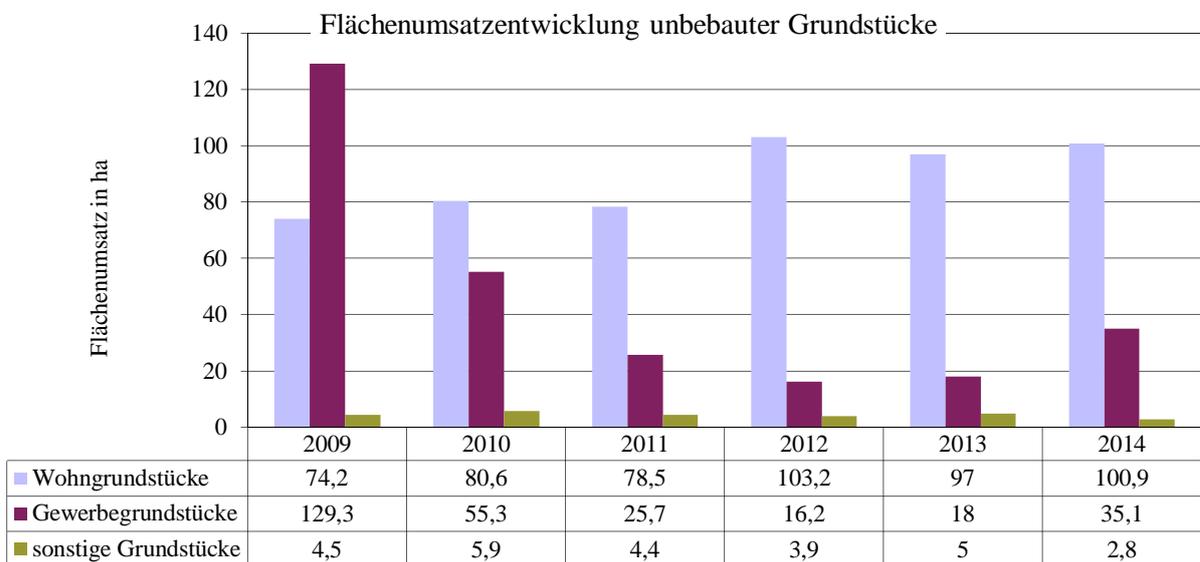
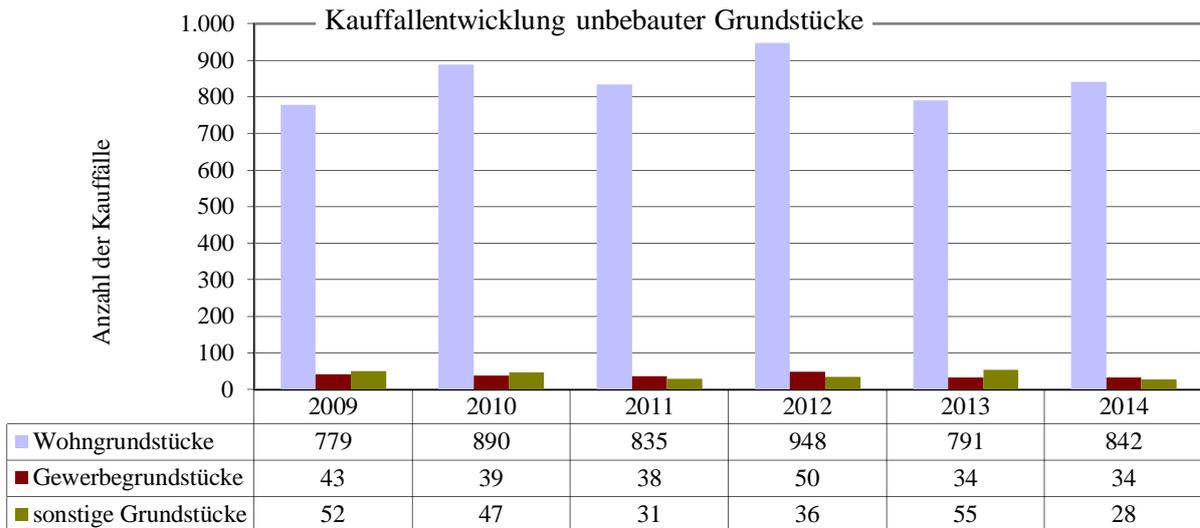
Seit dem Jahr 2009 bewegen sich die durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise bei 40 und mehr Euro. Im vergangenen Jahr 2013 wurde ein durchschnittlicher Wert von 64 Euro/m² erzielt. Im Jahr 2014 lag dieser wieder bei **44 Euro/m²**. Jedoch treten hier je nach Lage im Landkreis jährlich sehr große Spannen von unter 4 Euro/m² bis weit über 200 Euro/m² auf.

Weiterhin ist mit 4 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke die Anzahl der veräußerten **unbebauten Gewerbegrundstücke** gering. Gegenüber dem Vorjahr 2013 ist ihre Anzahl jedoch konstant geblieben. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall, von 2009 bis 2012 kontinuierlich sinkend, wächst seit 2013 wieder an und betrug in 2014 durchschnittlich **10.324 m²**, fast das Doppelte der Vorjahresdurchschnittsfläche. Der durchschnittliche Kaufpreis pro Kauffall sank jedoch im Jahr 2014 mit erzielten 88.235 Euro wieder auf 58 % des Vorjahreswertes. In **2014** konnten im Durchschnitt nur noch **9 Euro/m²** erzielt werden. Insgesamt ist jedoch aufgrund der geringen Kauffallzahl und der jahresweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung zu gering.

Für Gewerbegrundstücke wurden in 2014 nur noch ca. **19 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 45 %). Seit 2013 sinkt dieses Verhältnis von 55 % ab.

Der Rest der Kauffälle (28 Objekte) bezog sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt war mit **3 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** ebenfalls gering und ist nach einem Anstieg im Vorjahr wieder auf die Hälfte zurückgegangen.

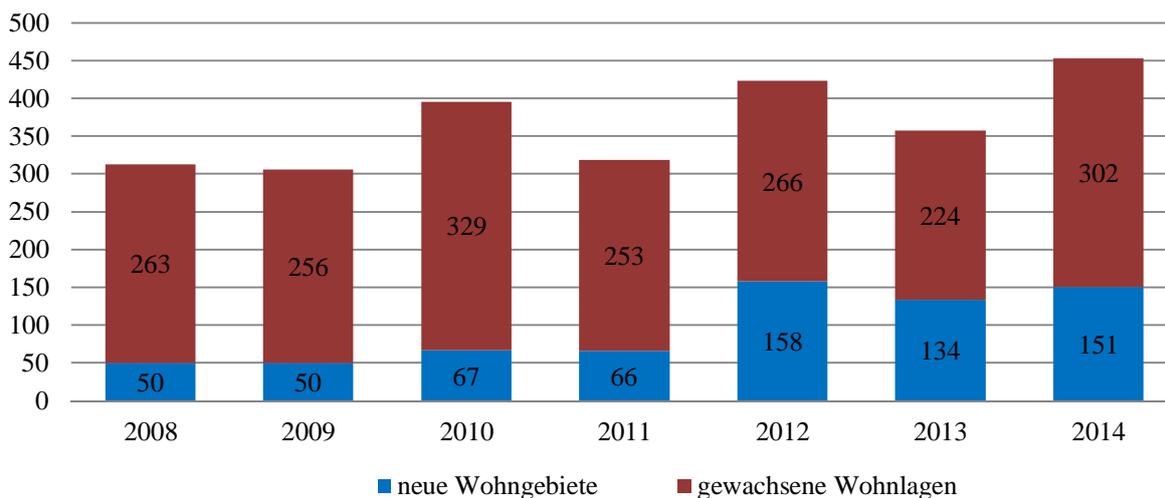
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten sechs Jahren.



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

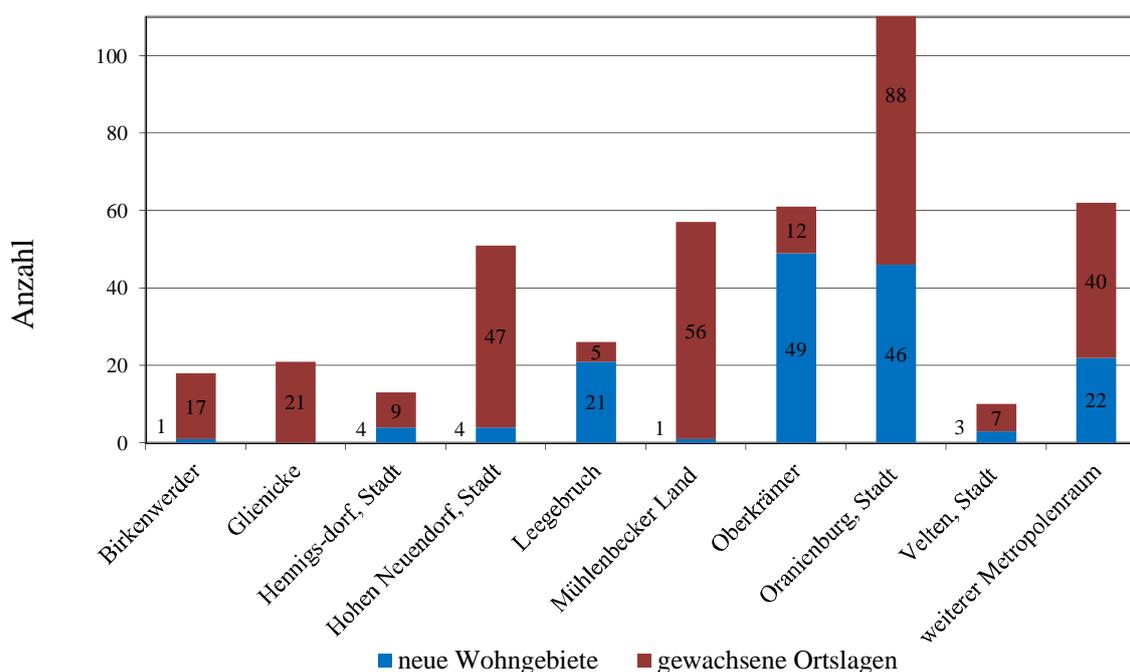
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2014 wieder um 27 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen und ebenfalls 7 % größer als im Jahr 2012. Der Zuwachs betraf sowohl Kauffälle in neuen Wohngebieten als auch in den gewachsenen Wohnlagen.

Kauffallentwicklung individueller Wohnungsbau



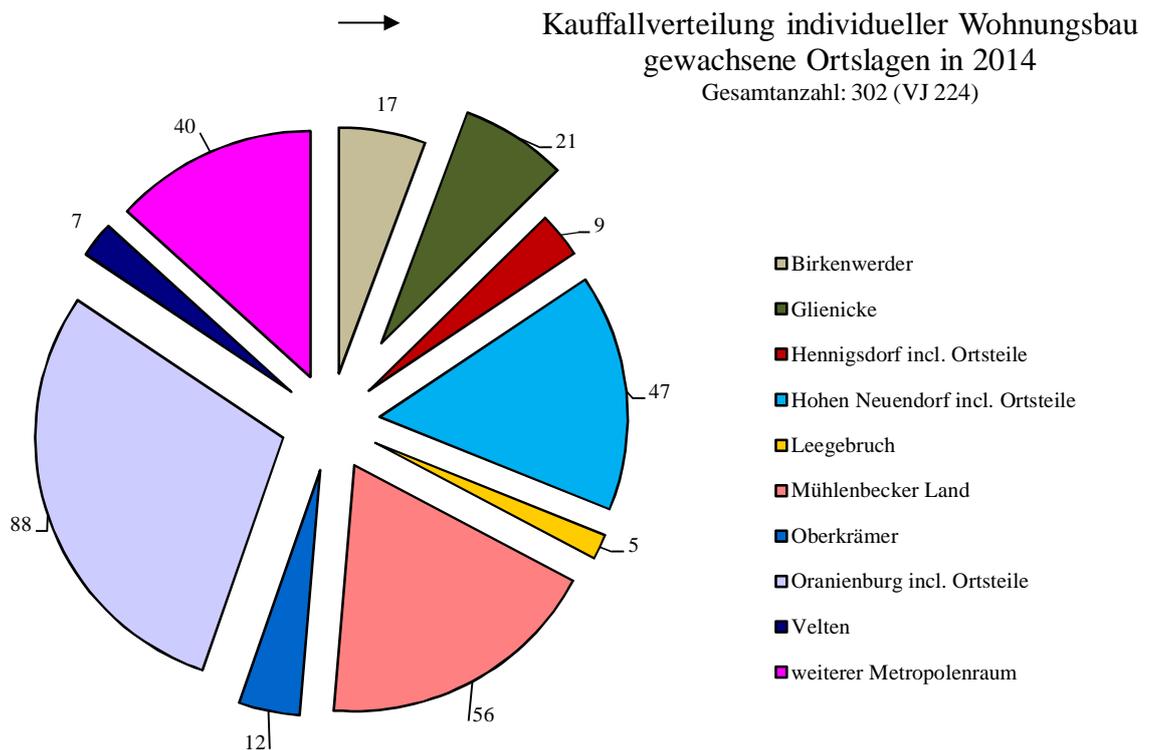
Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 53 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die Meisten wurden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land registriert.

Kauffälle 2014 des individuellen Wohnungsbaus nach Lagen

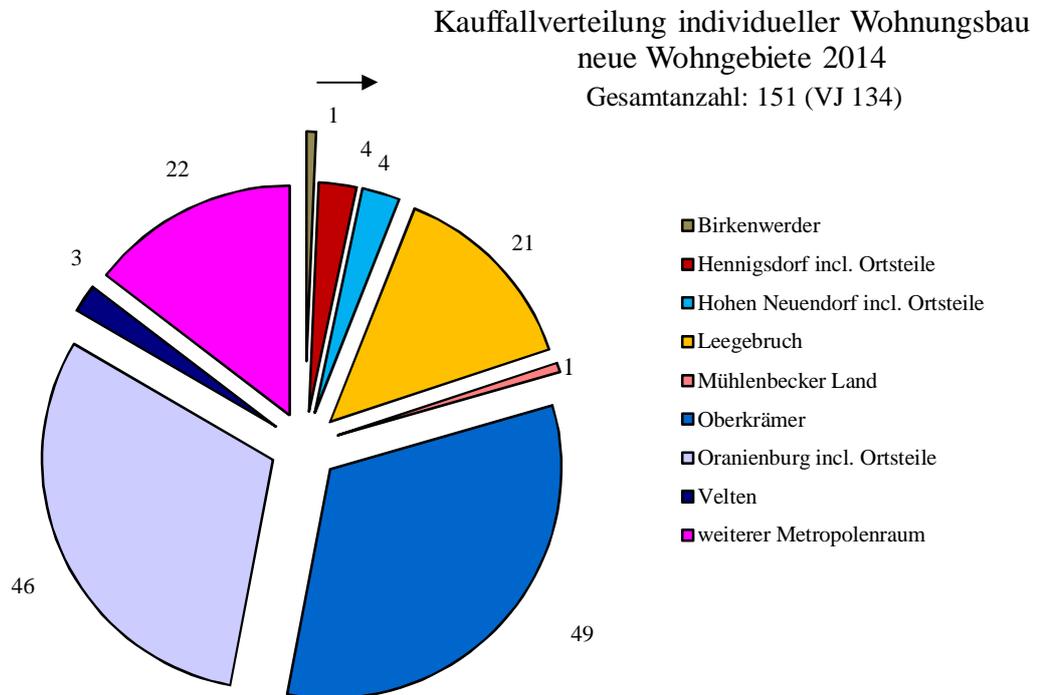


2/3 aller Verkäufe des Jahres 2014 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen unverändert Flächen zwischen 700 m² und 1.200 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **850 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

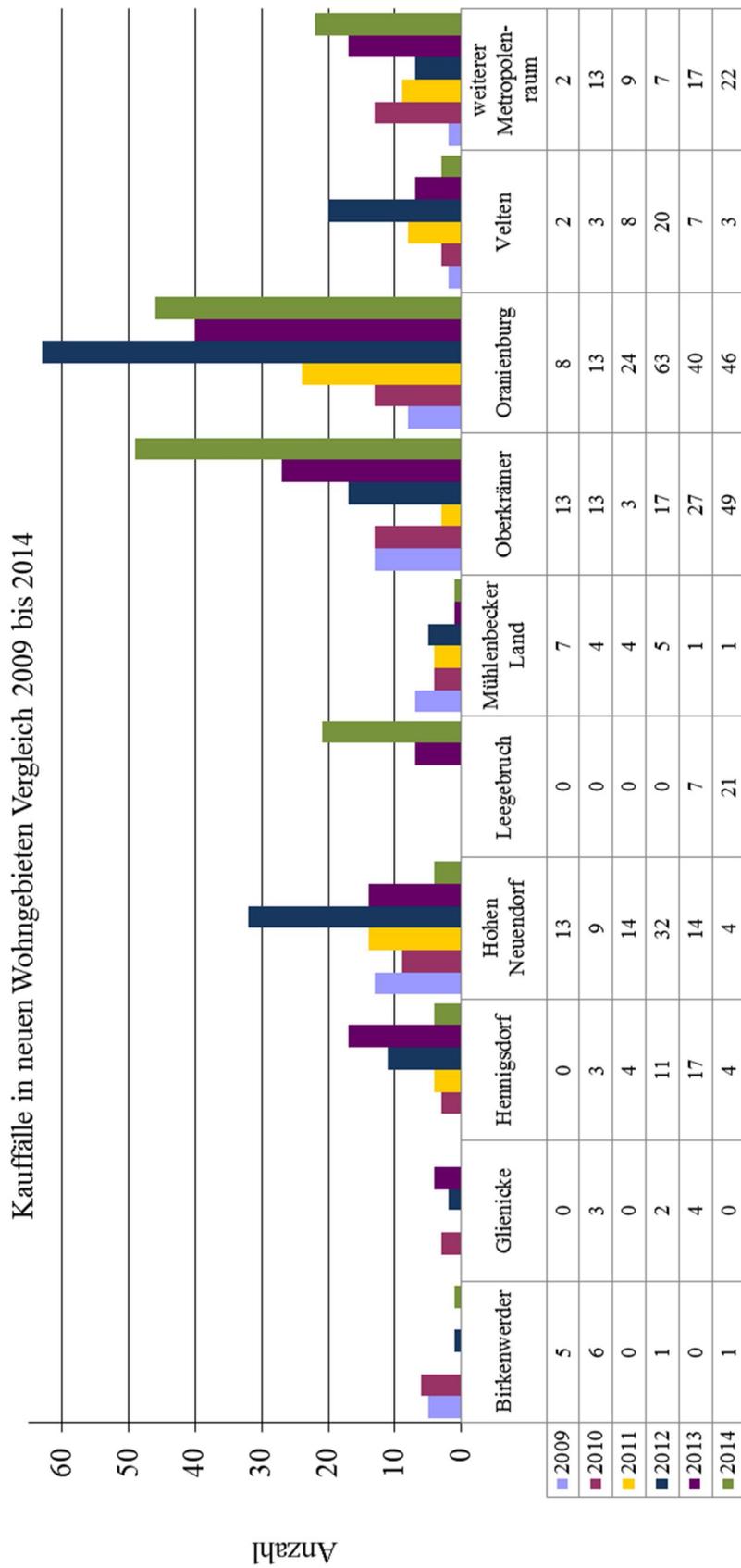
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2014 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Ebenfalls rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen bei durchschnittlich **780 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Die in den Vorjahren beobachtete große Spannweite bei den veräußerten Flächen war im Berichtsjahr bis auf einzelne Ausnahmen nicht mehr vorhanden.



Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden, welche vom Vermarktungsstand abhängig ist, sichtbar. Auch heute noch werden, hauptsächlich in den Gemeinden Oranienburg und Oberkrämer, neue Wohngebiete eröffnet und Grundstücke vermarktet. Auch in Leegebruch wurde im Berichtsjahr wieder ein neues Wohngebiet um einen Bauabschnitt erweitert.



5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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 drei bis 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 (incl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (17)	350 – 966	36.096 – 100.000	76 - 96
	Ø 757	Ø 1.470	Ø 89
Glienicke (21)	600 – 1.125	115.000 – 275.004	150 - 230
	Ø 876	Ø 188.897	Ø 207
Hennigsdorf (9)	482 – 983	89.999 – 136.999	115 - 165
	Ø 830	Ø 115.671	Ø 130
Hohen Neuendorf (47)	511 – 1.032	47.700 – 102.000	62 – 121
	Ø 810	Ø 77.596	Ø 97
Leegebruch (8)	599 - 748	35.003 – 44.251	49 - 63
	Ø 716	Ø 41.251	Ø 57
Mühlenbecker Land (56)	550 – 1.289	38.500 – 102.008	42 - 115
	Ø 864	Ø 67.623	Ø 64
Oberkrämer (12)	750 – 1.551	30.998 – 58.000	35 - 58
	Ø 1.001	Ø 46.071	Ø 46
Oranienburg (88)	628 – 1.106	21.001 – 72.000	31 - 81
	Ø 825	Ø 44.096	Ø 53
Velten (7)	1.043 – 1.379	38.598 – 68.992	28 - 43
	Ø 1.169	Ø 61.518	Ø 38
weiterer Metropolenraum (40)	550 – 1.266	8.799 – 35.699	27 - 34
	Ø 935	Ø 22.587	Ø 29

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

Hauptsächlich in Oranienburg und Oberkrämer wurden in 2014 wieder Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

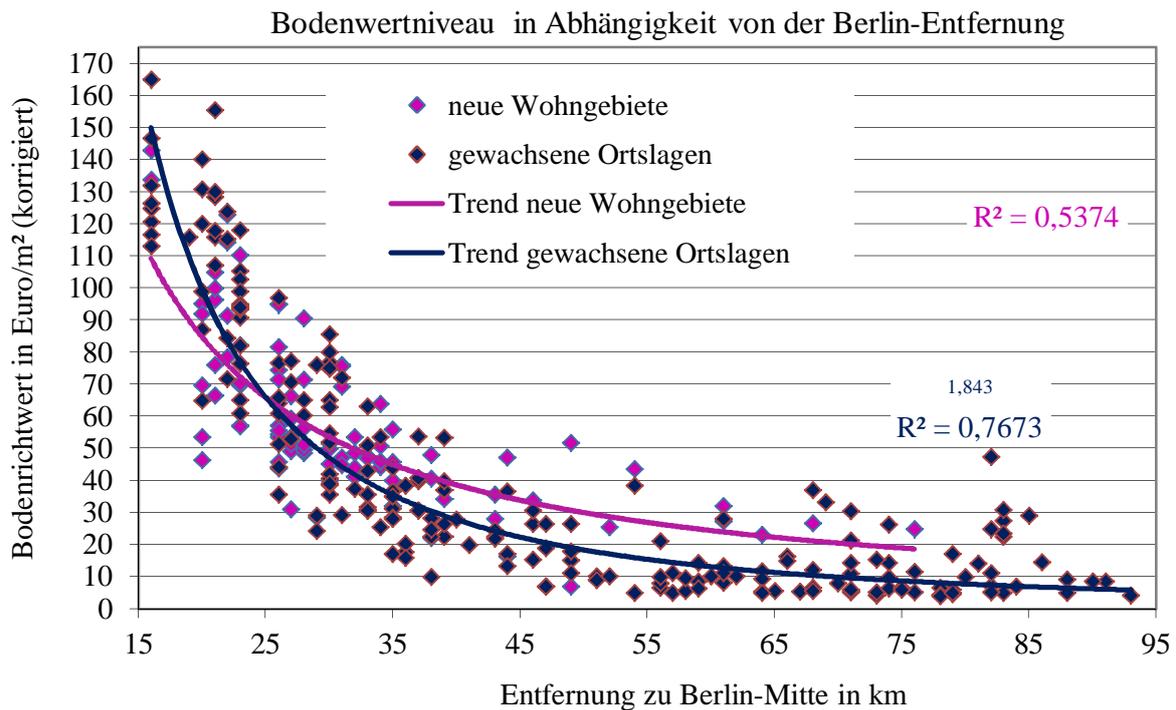
Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (1)	--	--	--
Glienicke (0)	--	--	--
Hennigsdorf (4)	Ø 885	Ø 88.156	Ø 110
Hohen Neuendorf (4)	Ø 592	Ø 85.000	Ø 162
Leegebruch (21)	525 - 782	31.458 – 37.917	57 - 61
	Ø 590	Ø 34.826	Ø 60
Mühlenbecker Land (1)	--	--	--
Oberkrämer (49)	654 – 1.231	34.995 – 70.002	46 - 68
	Ø 848	Ø 49.678	Ø 58
Oranienburg (46)	685 – 1.035	29.998 – 68.500	36 – 85
	Ø 785	Ø 49.368	Ø 63
Velten (3)	Ø 1.049	Ø 68.185	Ø 68
weiterer Metropolitanraum (22)	514 – 1.164	16.002 – 38.000	28 - 39
	Ø 815	Ø 28.408	Ø 34

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 Entfernung zu Berlin ab. In einigen Gemeinden, in denen die Erschließungs- und Ausbausituation in den gewachsenen Wohnlagen in den vergangenen Jahren erheblich verbessert wurde, sind die dort erzielten Kaufpreise ähnlich oder sogar höher als in neuen Wohngebieten.

Die Untersuchung der Bodenwerte von Zweitverkäufen in Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen (flächenbereinigt- umgerechnet auf eine Fläche von 950 m²) zeigt, dass im Berlinnahen Bereich in neuen Wohngebieten keine höheren Kaufpreise als in gewachsenen Wohnlagen erzielt werden. Die gewachsenen Wohnlagen sind vielfach sogar attraktiver. Die Erschließungssituation der gewachsenen Ortslagen in diesem Bereich 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. Ab einer Entfernung von 25 km zu Berlin sind noch Unterschiede zwischen Wohnparks und gewachsenen Ortslagen erkennbar, diese bewegen sich jedoch im Durchschnitt bei maximal ca. 10 Euro/m².



5.2.2 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 **bis 2011 geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 1 verzeichnet.**

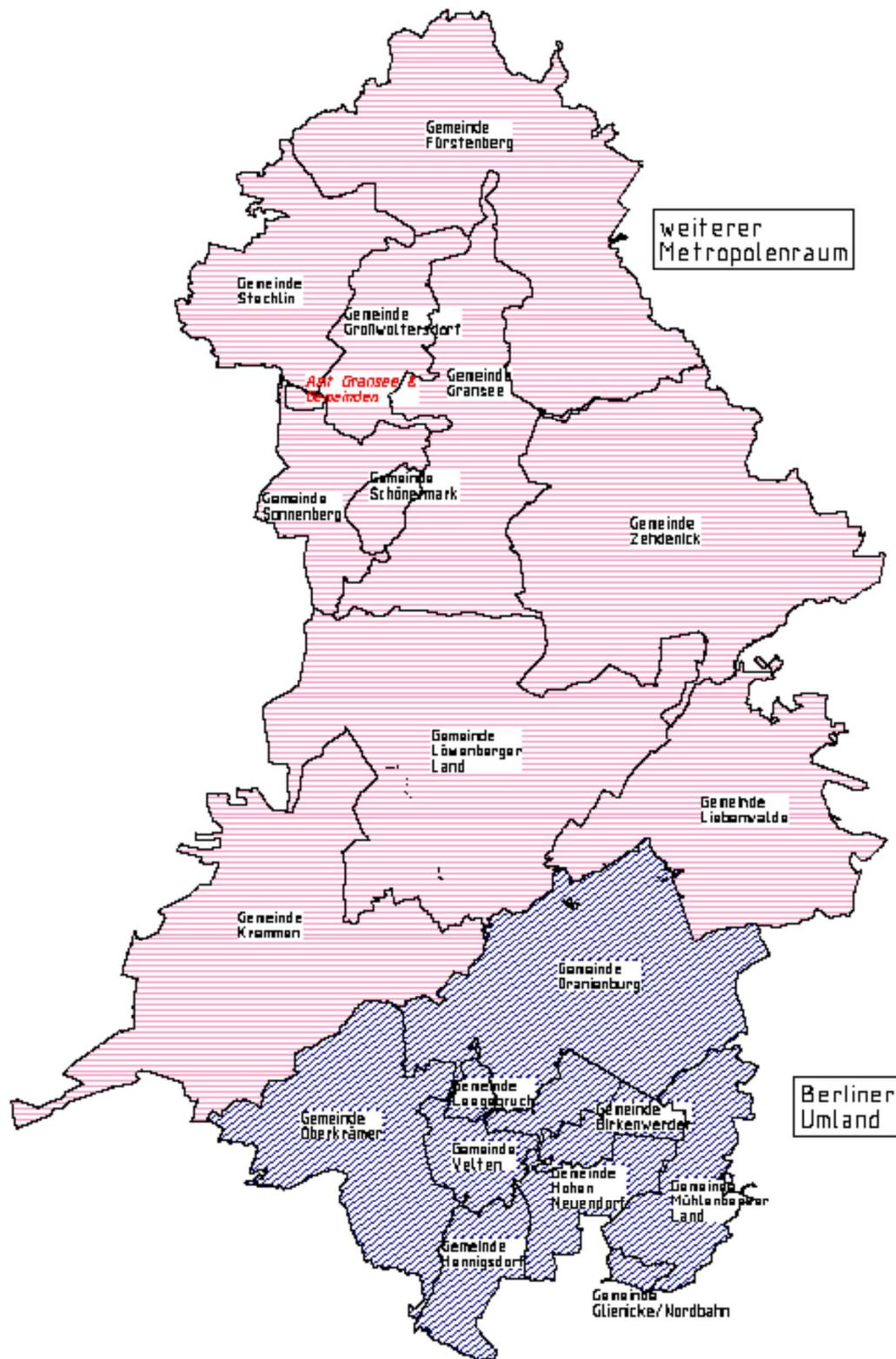
Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2011** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 31.12.2014 herangezogen. Im Gegensatz zu den Vorjahren wurde in diesem Jahr – auch rückwirkend ab dem Basisjahr 2011 die Indexreihe der gewachsenen Lagen des Berliner Umlandes in den ländlichen und städtischen Bereich unterteilt.

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:

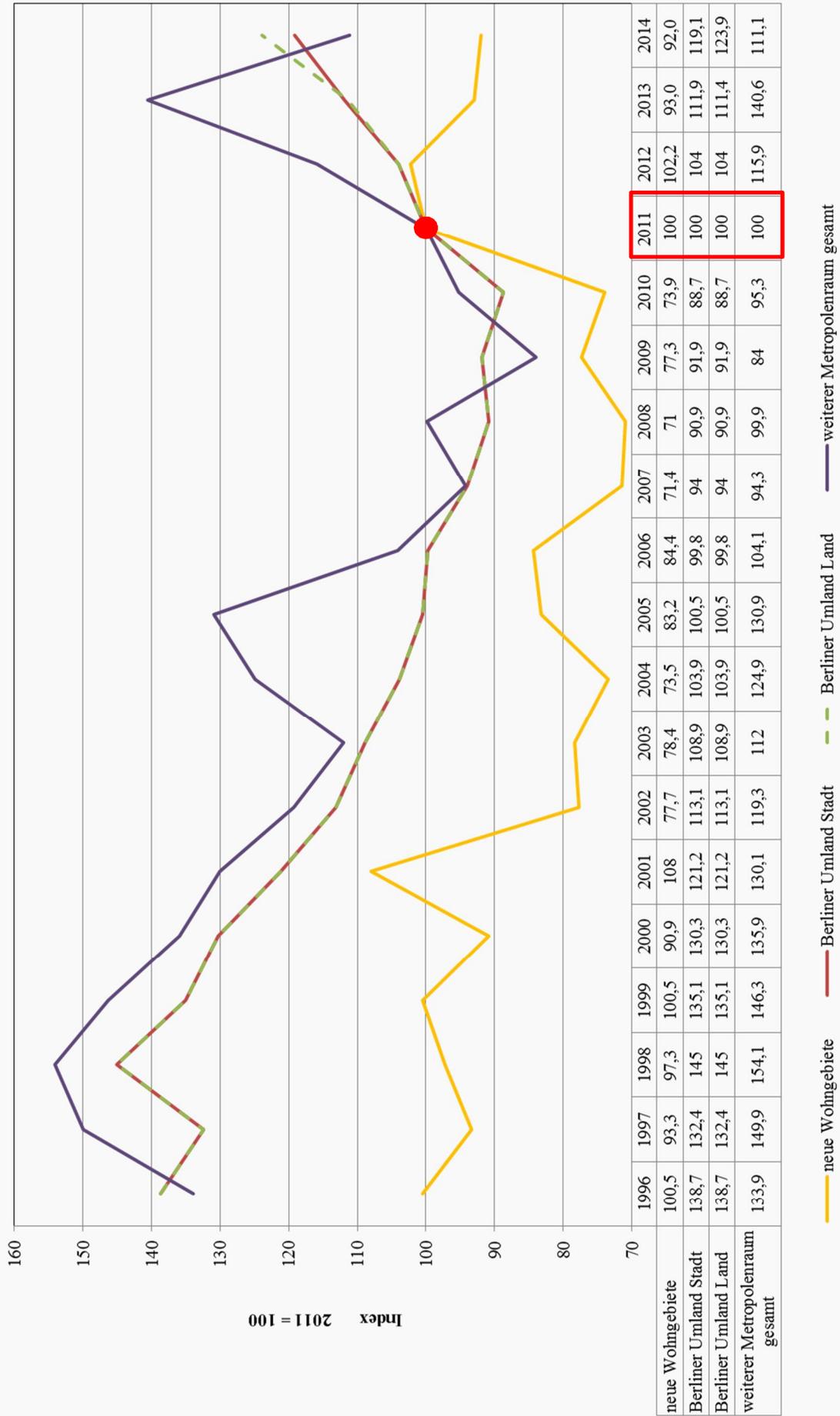
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m ² bis 2.000 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch,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

Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des Gesamtkreises 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 Landkreis Oberhavel 2011 = 100



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 Wohnbauland als auch Mischbauflächen

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

- Kauffälle bis 2014 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 2.000 m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke 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 2014 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 in unterschiedlichem Ausmaß berücksichtigt wurde.

Deshalb ergeben sich die auf der folgenden Seite dargestellten unterschiedlichen Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksmarktbericht 2014
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

ländliche Bereiche Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
250	1,35
300	1,33
350	1,30
400	1,28
450	1,26
500	1,23
550	1,21
600	1,19
650	1,16
700	1,14
750	1,12
800	1,09
850	1,07
900	1,05
950	1,02
1000	1,00
1100	0,95
1200	0,91
1300	0,86
1400	0,81
1500	0,77
1600	0,72
1700	0,67
1800	0,63
1900	0,58
2000	0,53

neue Wohngebiete Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
400	1,34
450	1,26
500	1,19
550	1,13
600	1,08
650	1,04
700	1,00
750	0,96
800	0,93
850	0,90
900	0,88
950	0,85
1000	0,83
1100	0,79
1200	0,75
1300	0,72
1400	0,70
1500	0,67
1600	0,65
1700	0,63
1800	0,61
1900	0,59

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
250	1,06
300	1,06
350	1,05
400	1,05
450	1,04
500	1,04
550	1,03
600	1,03
650	1,02
700	1,02
750	1,01
800	1,01
850	1,00
900	1,00
950	0,99
1000	0,99
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,96
1400	0,95
1500	0,94
1600	0,93
1700	0,92
1800	0,91
1900	0,90

städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	
Gemarkungen: Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick	
Fläche in m ²	Koeffizient
250	1,23
300	1,22
350	1,20
400	1,18
450	1,16
500	1,14
550	1,13
600	1,11
650	1,09
700	1,08
750	1,06
800	1,05
850	1,03
900	1,02
950	1,00
1000	0,99
1100	0,96
1200	0,93
1300	0,90
1400	0,87
1500	0,85
1600	0,82
1700	0,80
1800	0,77
1900	0,75
2000	0,73

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert: Hohen Neuendorf, Osramsiedlung 130 €/m²
Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes

Größe des Richtwertgrundstücks: 600 m² Koeffizient 1,03
Größe des Bewertungsobjekte: 900 m² Koeffizient 1,00

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

$$\frac{1,00}{1,03} * 130 \text{ €/m}^2 = 126,31 \text{ €/m}^2$$

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung (GFZ) untersucht. Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist in Bebauungsplangebieten durch die Planunterlagen festgeschrieben. In Gebieten, welche entsprechend § 34 BauGB bebaubar sind, wurde das realisierbare Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch festgestellt und bisher zum Bodenrichtwert mit ausgewiesen. Im Berichtsjahr zeigte sich zuletzt deutlich, dass in den gewachsenen Wohnlagen die erzielbare GFZ bei der Preisfindung i.d.R. keine Rolle spielt. Aus diesem Grunde wurden insbesondere die Bodenrichtwerte in diesen Lagen ohne den Bezug zu einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) ausgewiesen.

In Gebieten, in denen aktuelle Untersuchungen eine Abhängigkeit bestätigen, wurde die WGFZ entsprechend den Regelungen des Punktes 6 (4) der Brandenburgischen Bodenrichtwertrichtlinie ermittelt und entsprechend ausgewiesen.

Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für die erstmalige Auswertung (im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen und anhand aktueller Daten überprüft.

- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt 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:

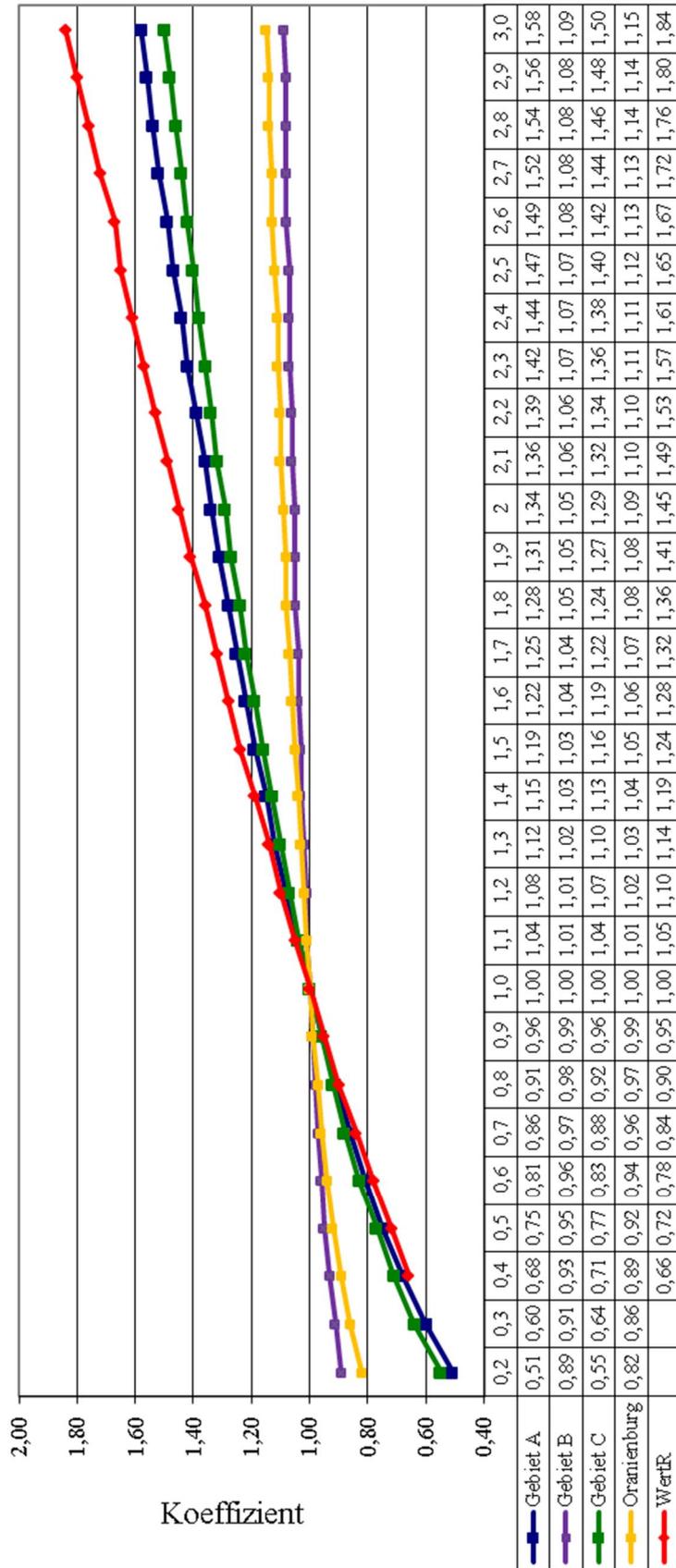
- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- Außenbereichslagen

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. Hierbei wurde 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)

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ

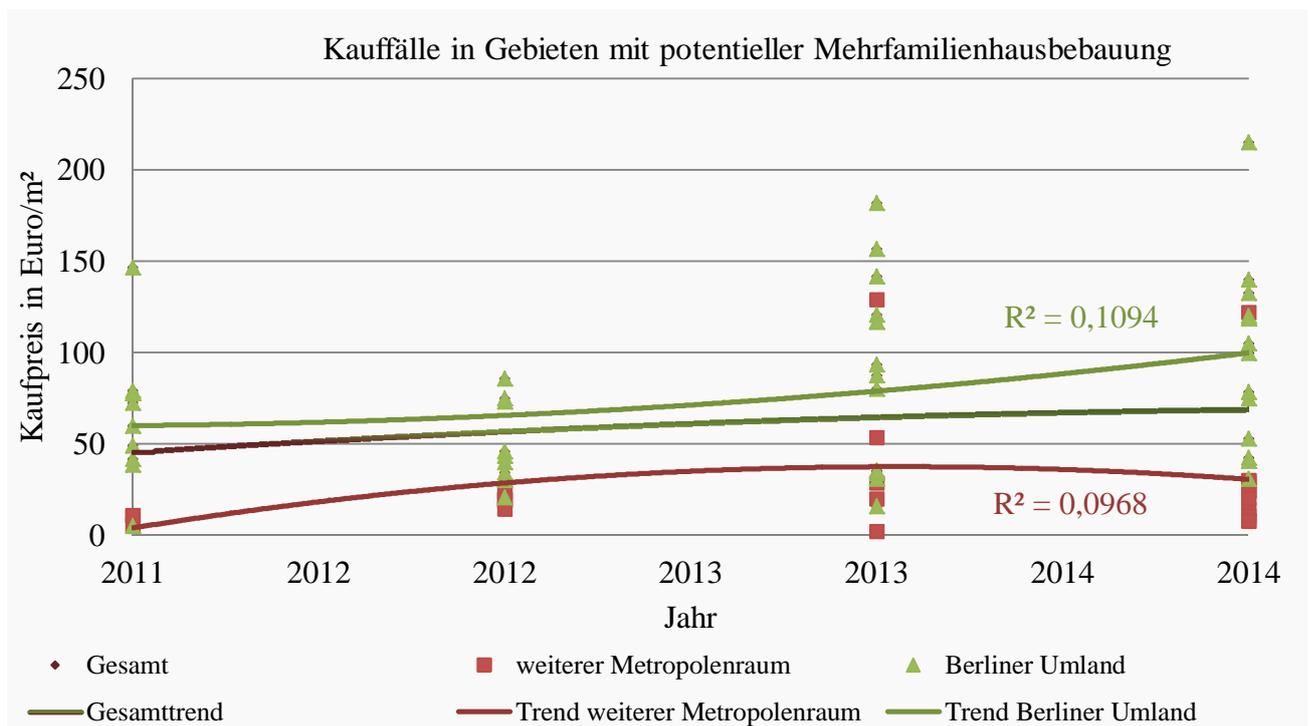
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2014 wurden zehn Verträge abgeschlossen, bei denen aufgrund der Umgebungsbebauung sowohl individueller Wohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau möglich wären. Aus den Kaufverträgen war jedoch keine geplante Bebauung ersichtlich. Ein Abgleich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ergab bei einem Fall trotz der Umgebungsbebauung Geschosswohnungsbau eine geplante Einfamilienhausbebauung.

Bei fünf Grundstücken ist Geschosswohnungsbau geplant. Im Mittel wurde bei diesen Objekten ca. 17 % über dem Bodenrichtwert als Kaufpreis vereinbart.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Da, wie oben dargestellt, bei den wenigsten Kauffällen eindeutig ist, wie die Grundstücke, auch wenn sie potentiell für eine Mehrfamilienhausbebauung geeignet sind, zukünftig bebaut werden, ist eine genaue Zuordnung schwer möglich. Die folgende Grafik wurde anhand der Einschätzungen der vorgefundenen Umgebungsbebauung der einzelnen Kauffälle angefertigt.



Sowohl für den weiteren Metropolitanraum als auch das Berliner Umland ist innerhalb des Untersuchungszeitraumes eine insgesamt leicht steigende Tendenz erkennbar. Jedoch ist für den weiteren Metropolitanraum allein für das Berichtsjahr wieder eine leicht abfallende Tendenz erkennbar.

Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen im weiteren Metropolitanraum durchschnittlich nur bei 88 % des für die jeweilige Lage ausgewiesenen Bodenrichtwertes. Im Berliner Umland werden für derartige Objekte im Durchschnitt 2 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert erzielt.

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2014 wurden 23 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Ein Verkauf wurde im weiteren Metropolenraum getätigt, die übrigen Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

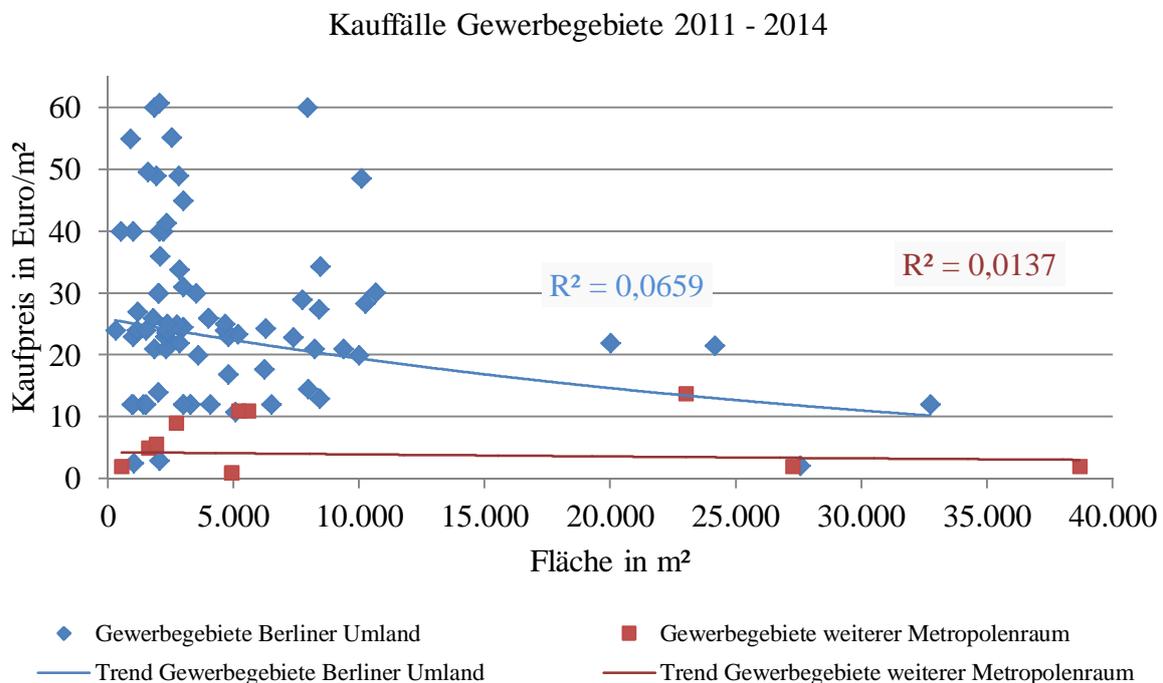
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Insgesamt 20 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten** statt. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **12 und 37 Euro/m²**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **6.643 m²** (im Vorjahr 3.815 m²).

Bei den veräußerten Flächen in Gewerbegebieten des Berliner Umlandes ist seit dem Jahr 2011 eine Flächenabhängigkeit des Kaufpreises erkennbar. Im weiteren Metropolenraum zeigte sich diese nicht.

Generell wird jährlich nur eine sehr geringe Anzahl von Gewerbeflächen in den unterschiedlichsten Lagen veräußert. An den gezahlten Kaufpreisen ist keine deutliche Kaufpreisentwicklung ablesbar. Deutlich wird dies auch an den über Jahre unveränderten Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen.



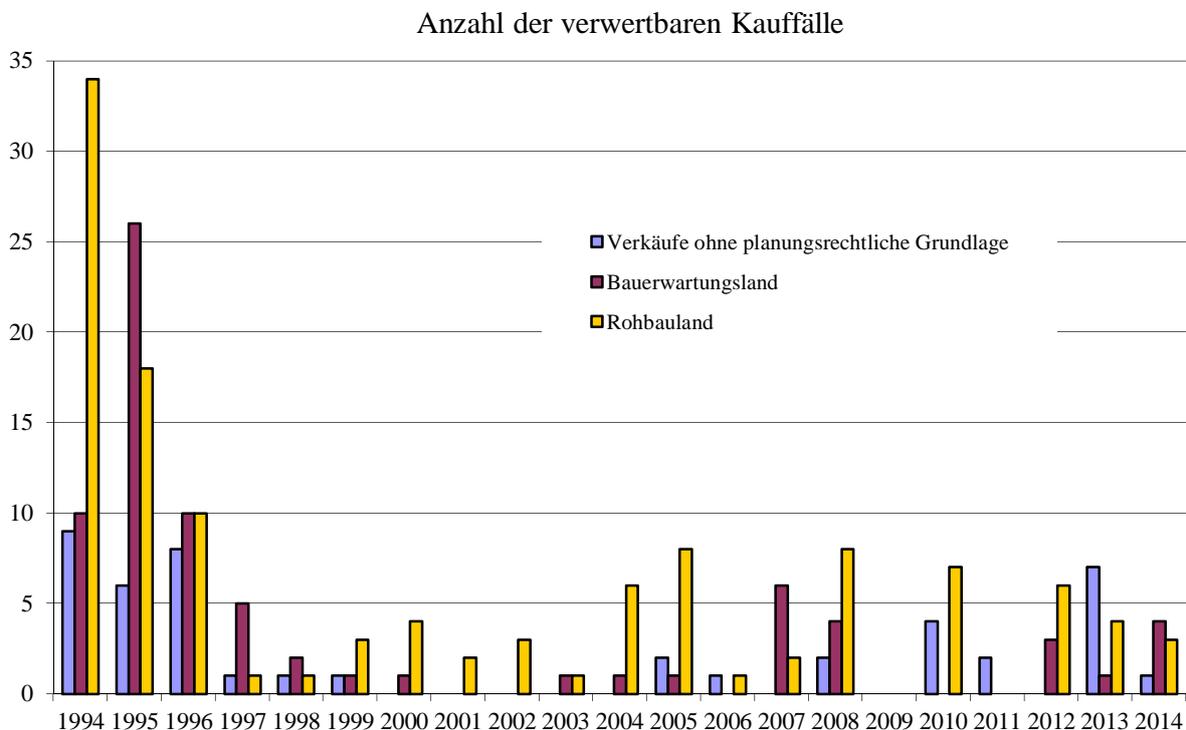
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2014 wurden acht Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon nur 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.

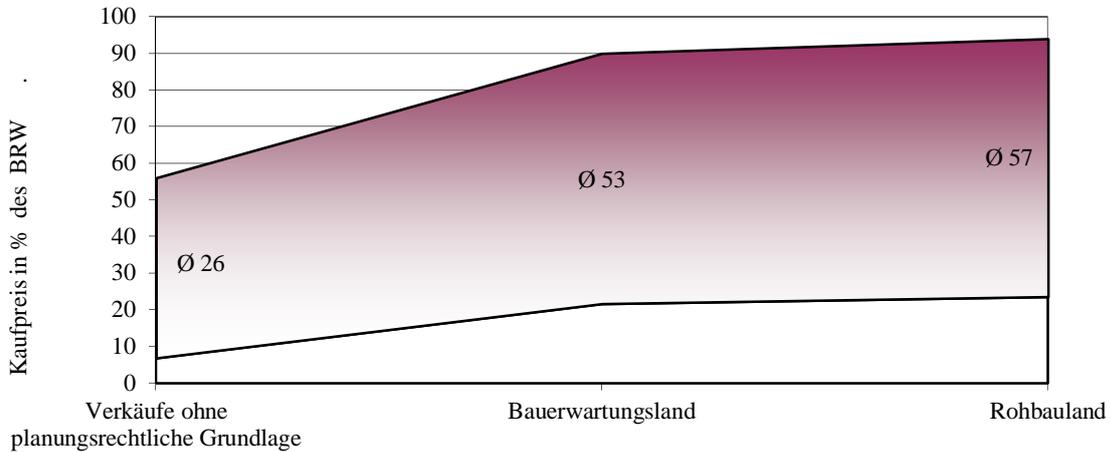
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen. Bei Verkäufen ohne planungsrechtliche Grundlage geht der Markt trotzdem fehlender Planungen anhand der Umstände von einer Bebaubarkeit in absehbarer Zeit aus.



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.

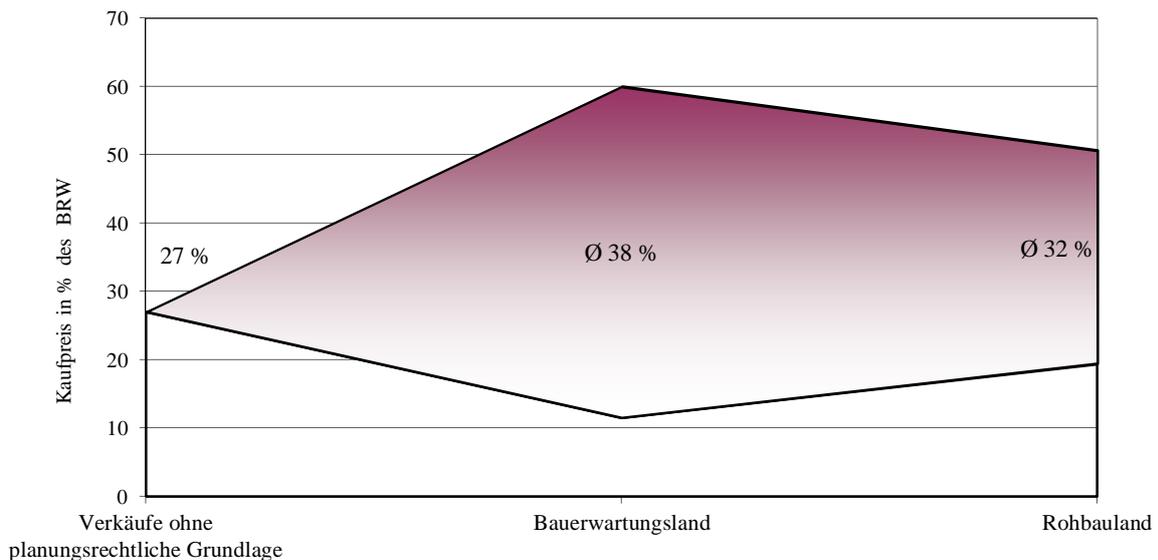
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



Bei **Rohbauland** wurden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** durchschnittlich **ca. 57 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 32 %**.

Bei der **nicht qualifizierten bzw. qualifizierten Bauerwartung** liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **geplanter Wohn-/ Mischnutzung** bei **ca. 26 % bzw. 53 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche. Für zukünftige **Gewerbeflächen** liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze bei **ca. 27 % bzw. 38 %**.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



5.6 Sonstiges Bauland / Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2014 wurden 24 Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten gelegenen Grundstücken, nur 59 % des Vorjahres, abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. Die Hälfte der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur ein Kauffall im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 21 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

Es wurden auch in 2014 keine Kaufverträge, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, mehr abgeschlossen.

16 Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolenraum abgeschlossen, acht Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 21 Euro/m² abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 37 Euro/m².

Die **Grundstücke in Wasserlage**, ausschließlich in **Sondernutzungsgebieten** gelegen, wurden zu durchschnittlich **17 % über dem umliegenden Bodenrichtwertniveau für Bauland** veräußert. Dagegen lag bei Grundstücken **ohne besondere Lagegunst** der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis **bei 79 % des umliegenden Baulandwertes**.

5.7 Erbbaurechte

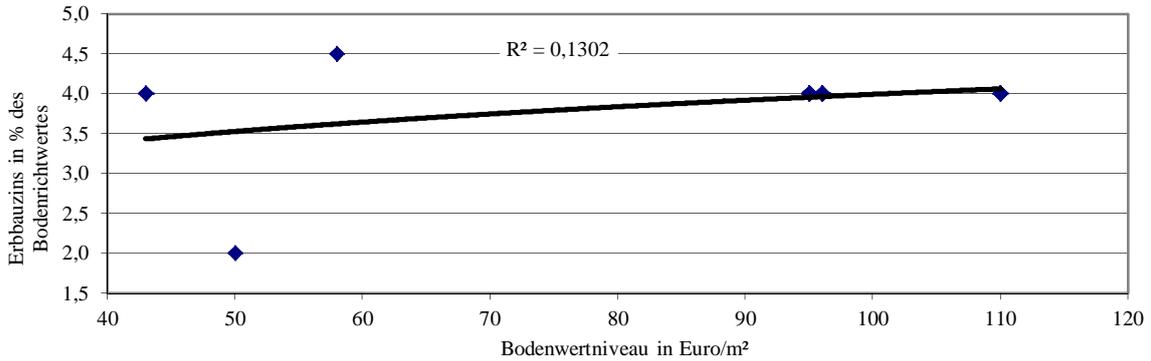
Im Jahr 2014 wurden insgesamt 51 Verträge (Vorjahr 55) zu Erbbaurechtsgrundstücken, ausschließlich zur Wohnnutzung, abgeschlossen. Vier Objekte lagen im weiteren Metropolenraum.

35 Verträge wurden über Erbbaurechte für **Wohnnutzung** neu begründet. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen durchschnittlich bei **4 %**. In der Obstbausiedlung Eden wurden Verträge mit einem Erbbauzins von 6 % abgeschlossen.

Die Vertragsgrundstücke befanden sich in Hohen Neuendorf, Mühlenbeck und Oranienburg. Hauptausgeber von Erbbaurechten war bis auf wenige Ausnahmen die Kirche.

Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Vorjahr zwischen **4,5 bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Aktuelle Abschlüsse lagen nicht vor.

Vereinbarte Erbbauzinsen bei Begründung des Erbbaurechtes für Wohnnutzung
in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau (ohne Obstbausiedlung Eden)



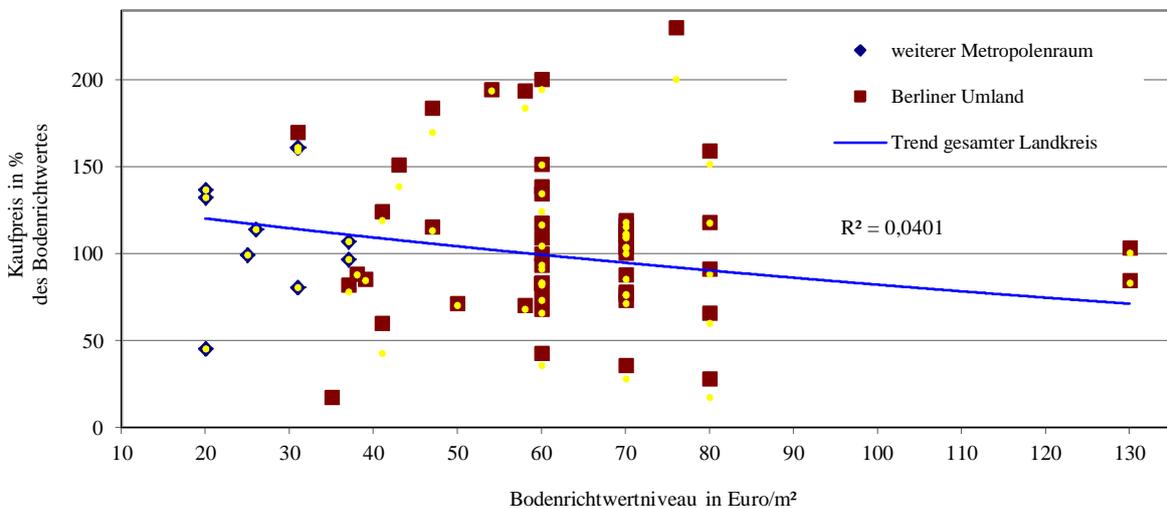
5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

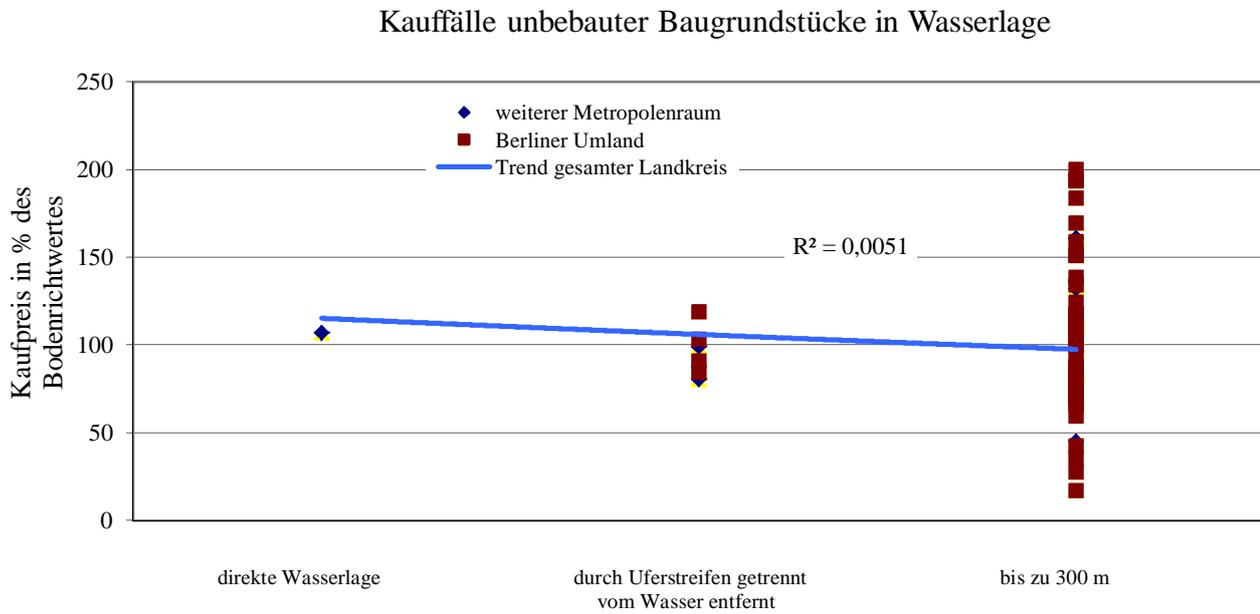
Bei insgesamt 69 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu etwa 80 % im Berliner Umland statt. Während im **weiteren Metropolitanraum** im **Durchschnitt 25 % über dem Bodenrichtwert** erzielt wurde, lag im **Berliner Umland** der Durchschnitt wie bereits im Vorjahr **etwa beim Bodenrichtwert**. Die erzielten Kaufpreise schwanken jedoch insgesamt stark, 2/3 der Kaufpreise bewegten sich zwischen 70 % und 151 % des Bodenrichtwertes.

Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von durchschnittlich 28 Euro/m², im Berliner Umland von durchschnittlich 63 Euro/m² statt.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



Eine Untersuchung der Kauffälle aus 2014 ergab nur noch eine geringe Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der zu freizeitleich nutzbaren Gewässern. Hierbei streuten die erzielten Kaufpreise für bis zu 300 m vom Wasser entfernte Grundstücke jedoch stark.



5.8.2 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 42 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, davon 20 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. Insgesamt wurden 502 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern 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
(mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit)
- das Grundstück besser nutzen zu können
(mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit)
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

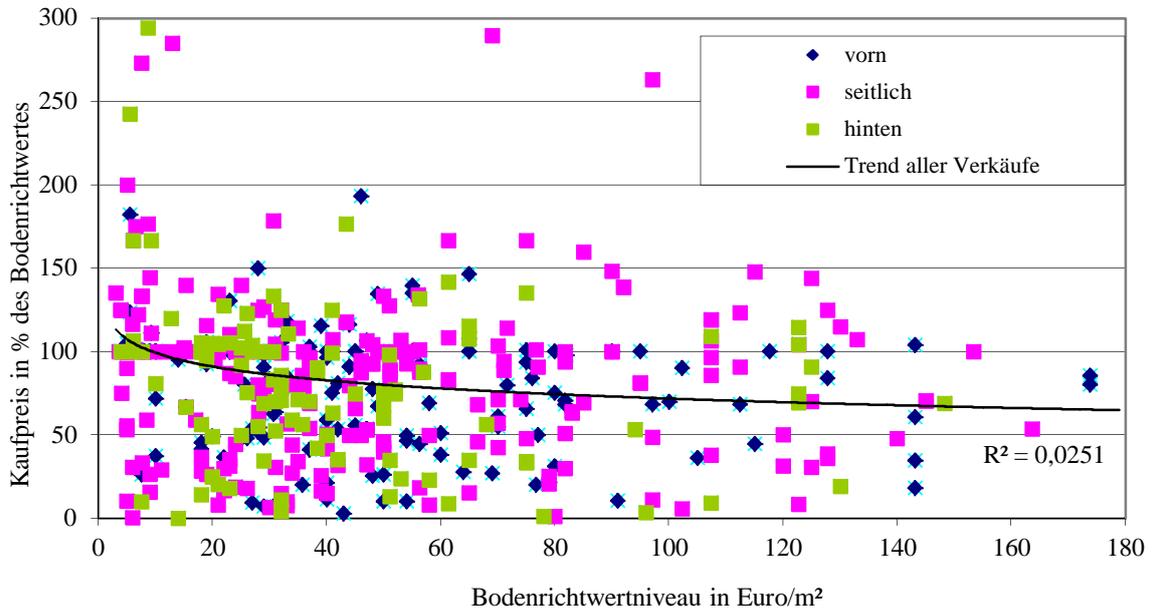
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt, welche sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum nicht wesentlich geändert haben. Auch gibt es kaum eine Unterscheidung in Abhängigkeit von der Lage des zu arrondierenden Grundstückes zum Stammgrundstück.

Tabelle 3 Arrondierungsflächen

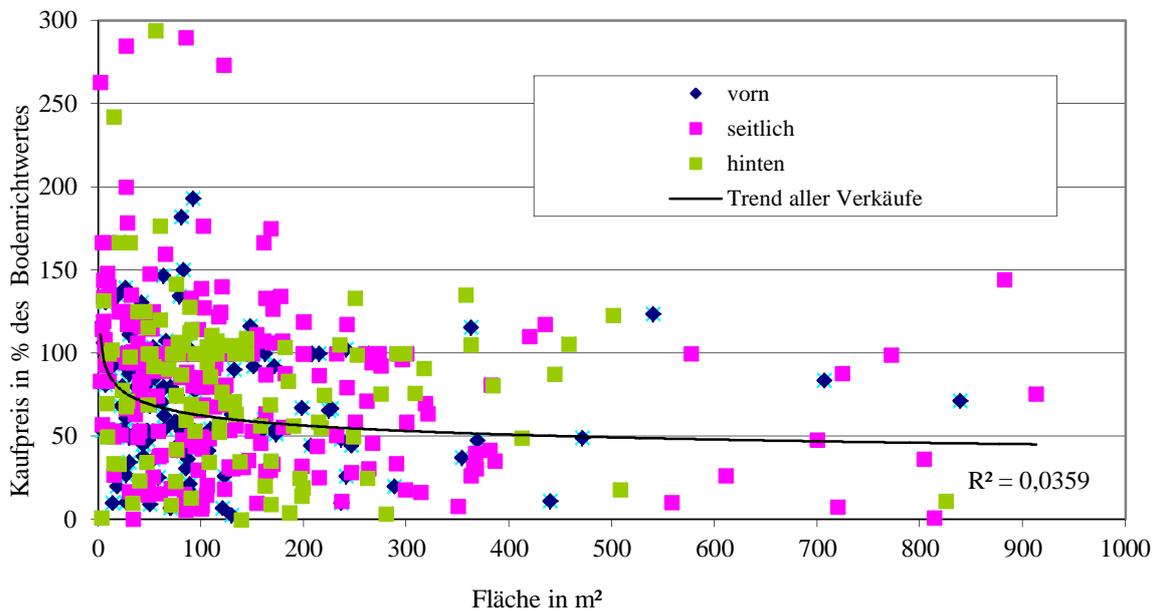
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	166	45	79	100
seitlich	229	32	83	119
hinten	107	33	80	111

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 Bodenrichtniveau



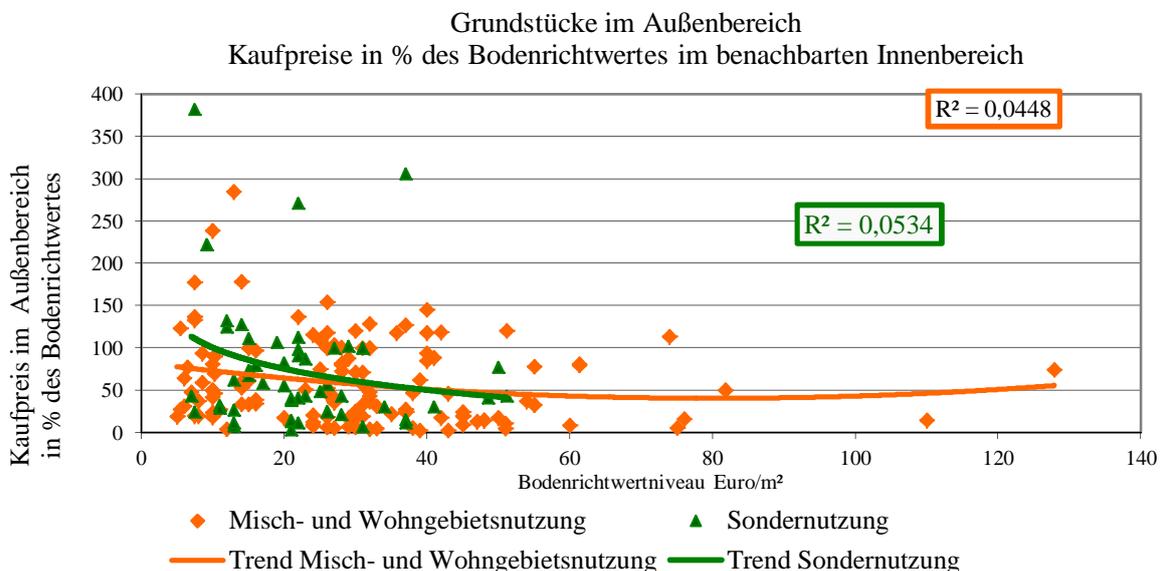
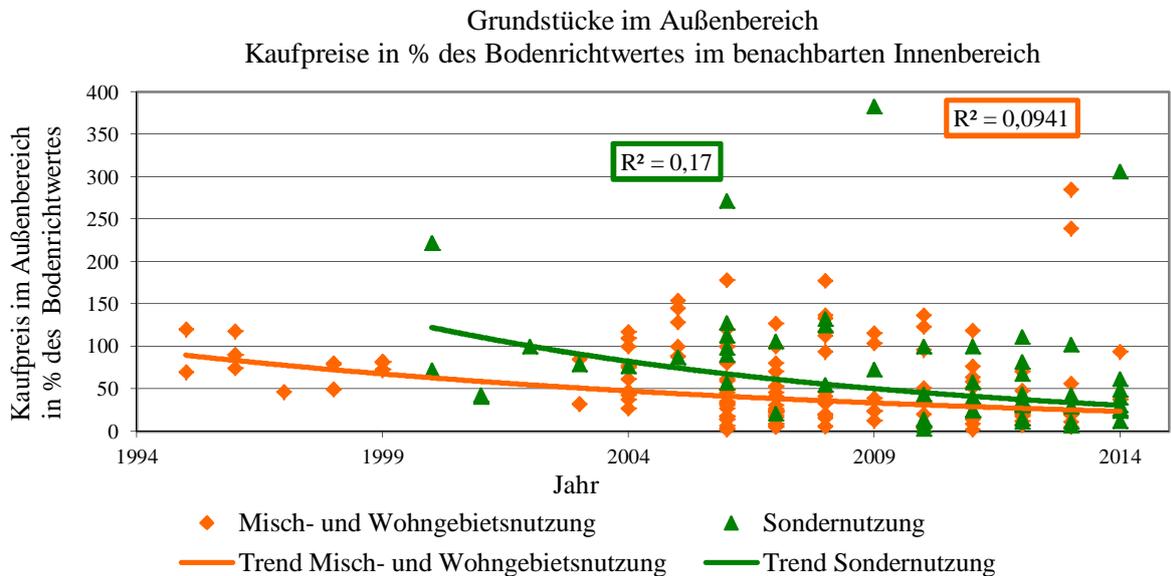
Arrondierungsflächen nach Lage
Abhängigkeit des Kaufpreises von der zu arrondierenden Fläche



5.8.3 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 **52 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (16 - 100 %). Bei **Sondernutzungen im Außenbereich** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **58 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs.

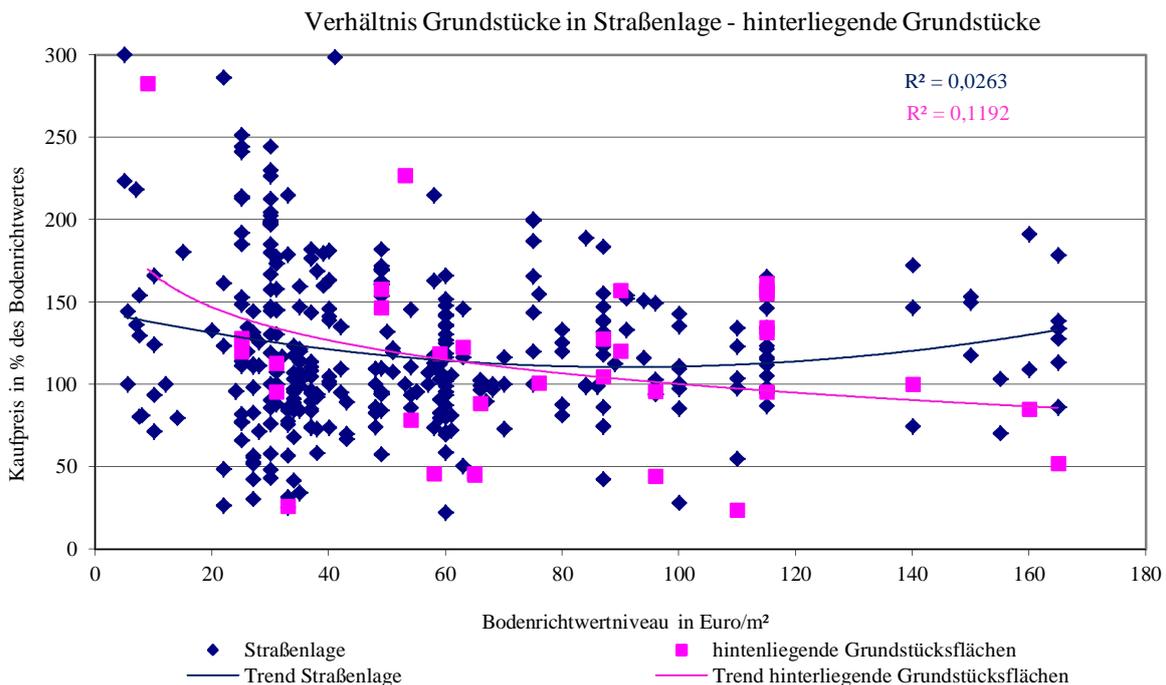
Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 60 Euro/m² abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz des Bau- landwertes sowohl bei Wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt.



5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 34 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 31 und 115 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 2014 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar.

Während Grundstücke in Straßenlage zwischen 83 und 163 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Baulandbodenrichtwertes, im Durchschnitt 10 % über dem zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert wurden, lagen die erzielten Kaufpreise von in 2. Reihe gelegenen Grundstücken bei **durchschnittlich 95 %** mit Schwankungen von 46 bis 155 %. Damit ist der Abschlag gegenüber dem vergangenen Jahr trotz großer Spannen insgesamt geringer geworden. In Bereichen mit niedrigem Bodenwertniveau ist, wie aus der Grafik ersichtlich keine Differenzierung erkennbar.



5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2014 wurden im gesamten Landkreis 127 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur neun Gewerbe- sowie vier Grundstücke mit Sondernutzung Erholung, veräußert. Die veräußerten Grundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 26 und 91 Euro.

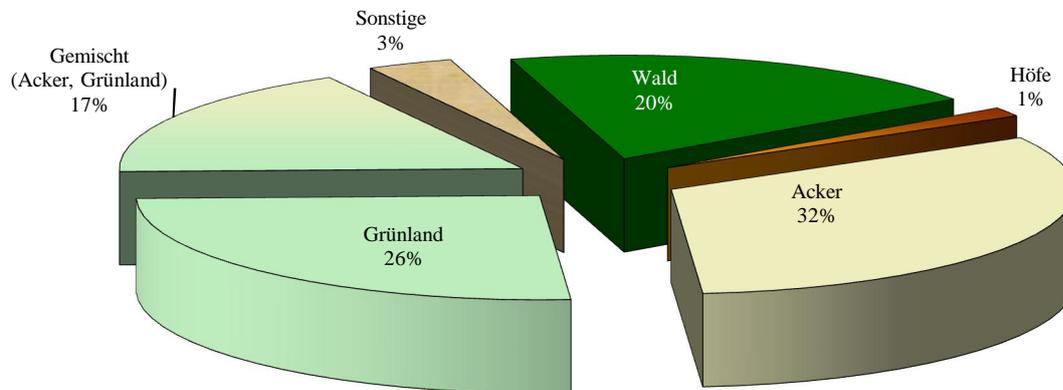
Die gezahlten Kaufpreise für **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietslage lagen im Durchschnitt ca. 5 % über denen der normalen Reihengrundstücke.**

Bei Gewerbegrundstücken wurden für Eckgrundstücke **ca. 97 %** des Wertes für Reihengrundstücke vereinbart.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2014



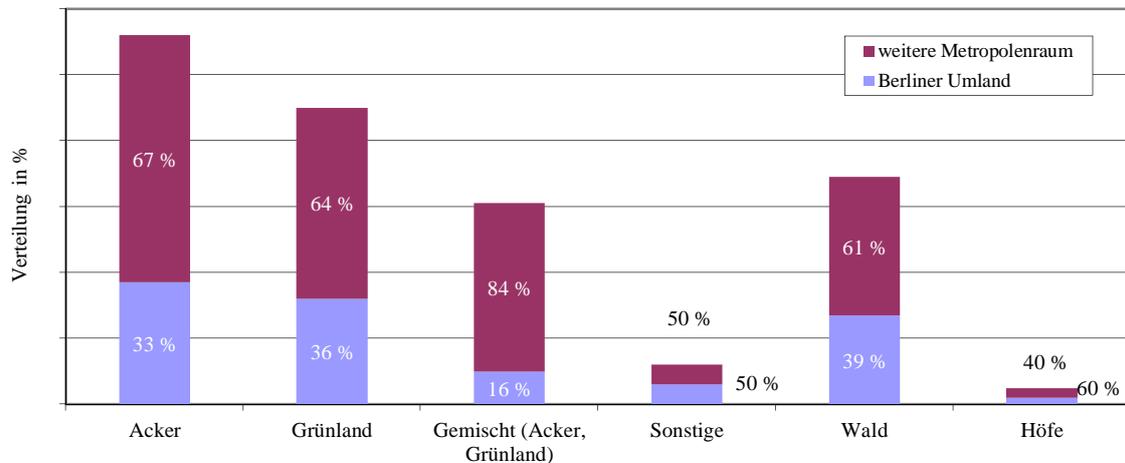
Die im Jahr 2014 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

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.

Im Jahr 2014 wurden insgesamt 352 Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, erneut 16 % weniger als im Vorjahr registriert. Von diesen Verträgen fanden 335 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

Insgesamt wurden in 2014 112 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 90 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 69 Kauffällen veräußert. Der Rest der Kauffälle bezog sich auf landwirtschaftliche Höfe, gemischte Acker- und Grünlandflächen sowie Unlandflächen und Obstanbau.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2014 nach Räumen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Bei nur noch 28 der registrierten Kauffälle zu Acker und Grünland des Jahres 2014 konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden (s. Punkt 6.2.3).

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** durchschnittlich zwischen 0,33 Euro/m² und 0,66 Euro/m², im **Mittel bei 0,43 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 8.218 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde für Grünland zwischen 0,24 Euro/m² und 0,63 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt 0,43 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 19.923 m².

Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,46 Euro/m² und 1,20 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,82 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 18.179 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,31 Euro/m² und 0,86 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,56 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2014 bei 29.837 m².

Insgesamt ist das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen bis auf einzelne lagen gegenüber dem Vorjahr gestiegen.

Bei 41 Kauffällen zu **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 20 Verträge im Berliner Umland abgeschlossen. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, existiert. Der mögliche Einfluss der unterschiedlichen Bodenqualitäten auf den Kaufpreis konnte in diesem

Jahr nicht untersucht werden, da zu einem sehr großer Anteil der Kaufverträge keine Bodenwertzahlen erfasst werden konnten (vgl. Punkt 6.2).

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,42	0,87	1,44
Berliner Umland ortsfern	0,42	0,80	1,00
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,12	0,45	0,75
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,39	0,59	0,86

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

29 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 20 Verträge im Berliner Umland. Auch hier konnten für das Jahr 2014 die Kaufpreise nicht auf eine einheitliche Bodenwertzahl umgerechnet werden.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,31	0,48	1,00
Berliner Umland ortsfern	0,25	0,44	0,63
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,08	0,86	2,30
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,24	0,42	0,63

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

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

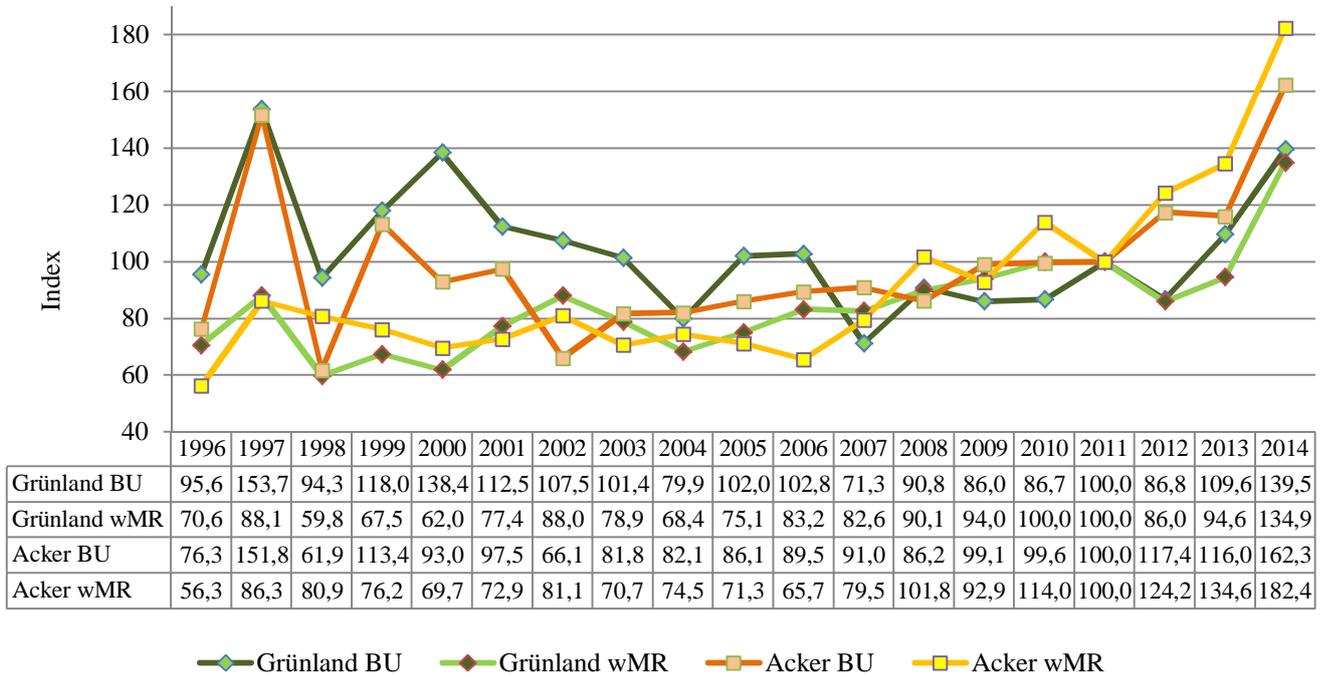
Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlensecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolenraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2014
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 bis 2007 großen Schwankungen unterworfen war. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises nach 2007 tendenziell angepasst haben und anhaltend auch eine steigende Tendenz aufweisen. 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.

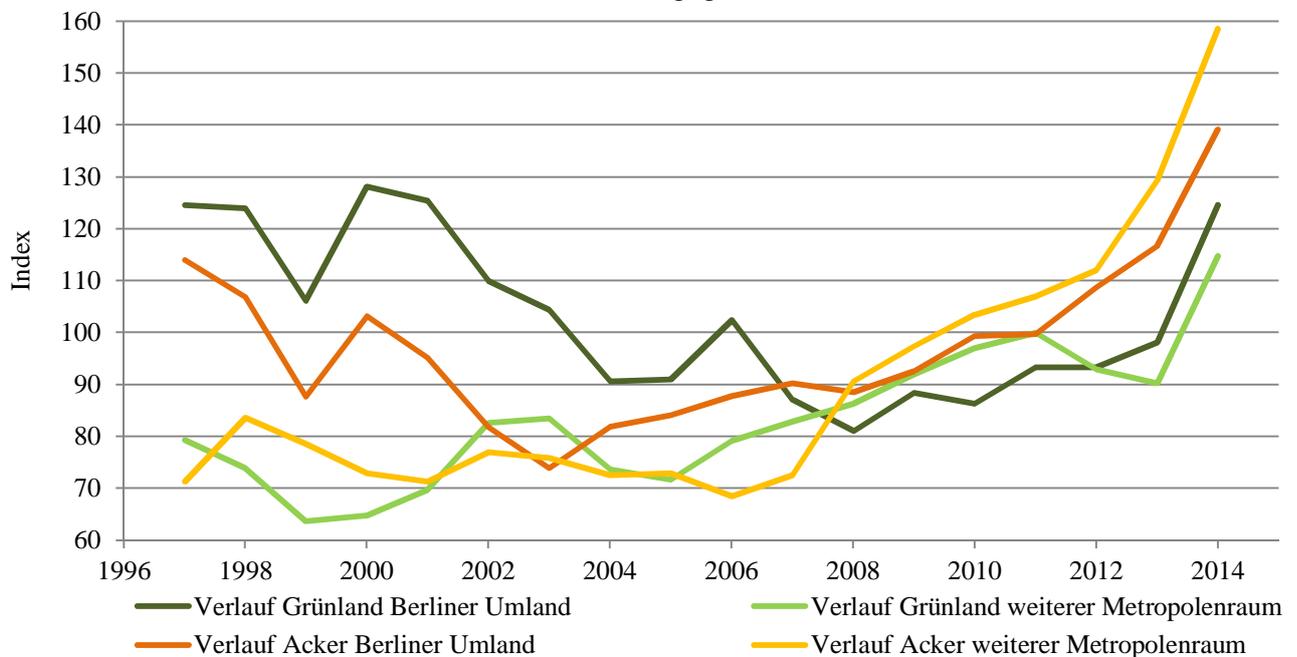
Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass viele dieser Käufe durch die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise beeinflusst werden. Im Berichtszeitraum war eine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise von der Bonität nicht mehr nachweisbar.

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.

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV



Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV
 (ausgeglichen)



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. Eine erneute Überprüfung der Bonitätsabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise bei Verträgen mit Flächen ab 5.000 m² ergibt mittlerweile für **Grünlandflächen keine eindeutige Abhängigkeit** mehr.

Für **Ackerflächen** ist auch heute noch eine **Abhängigkeit** nachweisbar, die jedoch gegenüber den Vorermittlungen geringer ausfällt.

Ackerzahl (AZ)	Koeffizient	Ackerzahl (AZ)	Koeffizient
12	0,82	32	1,04
13	0,83	33	1,05
14	0,84	34	1,06
15	0,85	35	1,07
16	0,86	36	1,08
17	0,87	37	1,10
18	0,88	38	1,11
19	0,89	39	1,12
20	0,90	40	1,13
21	0,91	41	1,15
22	0,92	42	1,16
23	0,93	43	1,17
24	0,94	44	1,19
25	0,96	45	1,20
26	0,97	46	1,22
27	0,98	47	1,23
28	0,99	48	1,24
29	1,00	49	1,26
30	1,01	50	1,27
31	1,02		

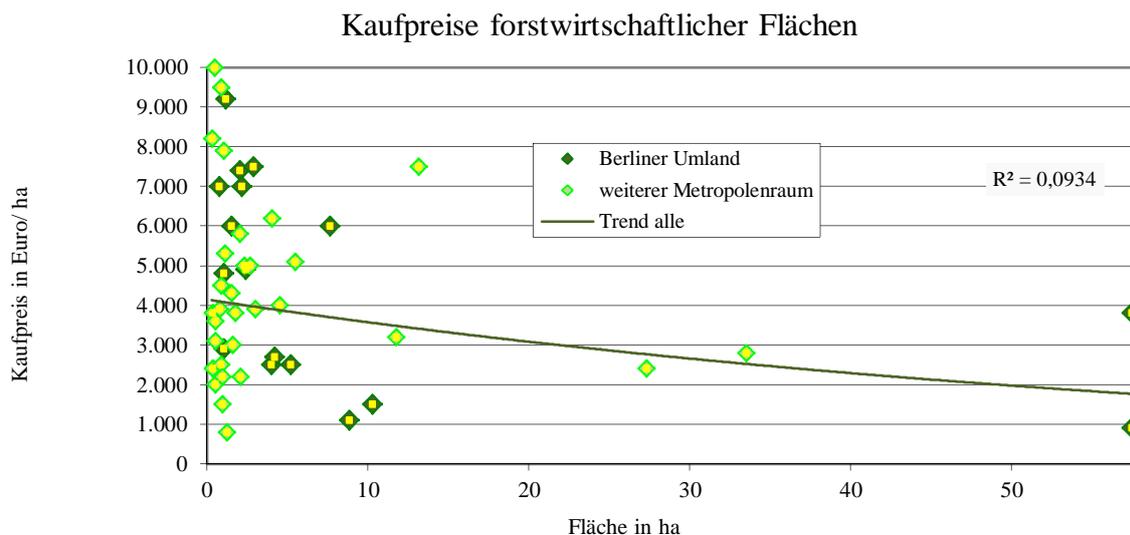
6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

40 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (25 KV) fanden im Berliner Umland und 60 % (38 KV) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2014 Kaufpreise zwischen 1.100 und 7.400 Euro/ha, im **Durchschnitt 4.500 Euro/ha** 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. Diese Daten gingen nicht in die o.a. Durchschnittswerte ein.

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 2.200 und 6.200 Euro/ha. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **4.000 Euro/ha**.

Im Berliner Umland variierten die veräußerten Flächen zwischen 2 ha und 19 ha, der Durchschnitt lag bei 6,6 ha. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 0,8 ha und 4,5 ha, durchschnittlich 1,7 ha veräußert.



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 inklusive des Jahrganges 2014 124 Verträge in 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 **600 und 2.300 Euro/ha**, im **Durchschnitt bei 1.320 Euro/ha**.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2014 wurden fünf landwirtschaftliche Höfe (inklusive landwirtschaftlicher Betriebsgebäude), davon zwei Höfe im Berliner Umland, veräußert. Die Flächen schwankten stark zwischen 3 und 89 ha. Entsprechendes galt ebenfalls für die Kaufpreise.

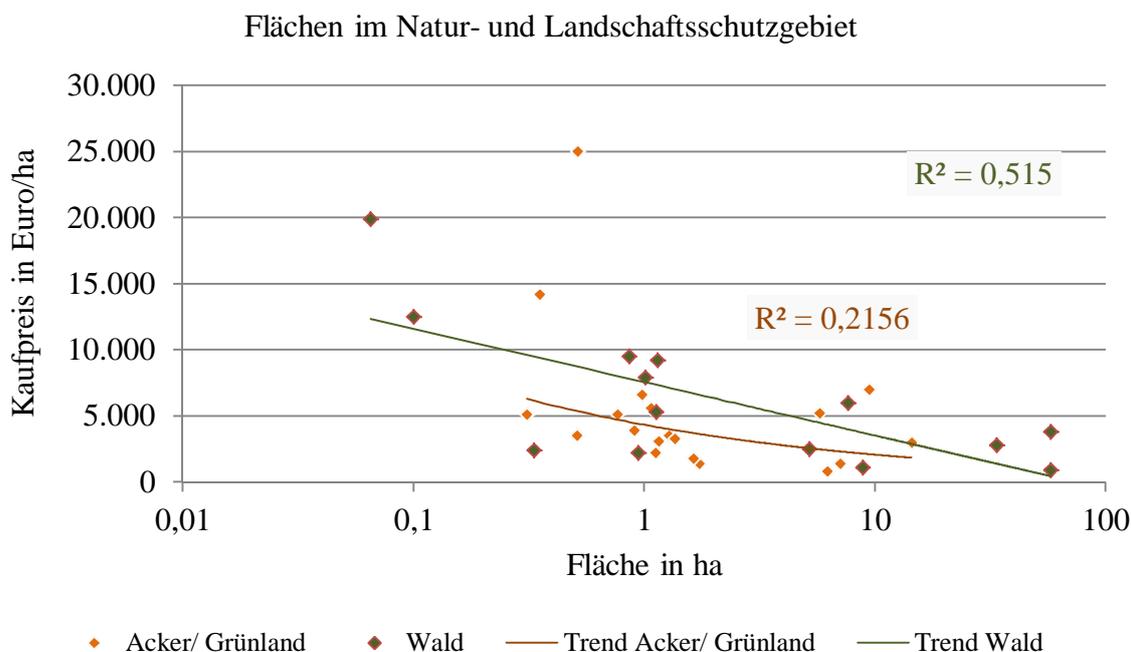
6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt 35 der im Jahr 2014 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes. Fast alle der Acker- und Grünlandflächen lagen in unmittelbarer Ortsnähe. Von den insgesamt 14 Waldflächen lag jeweils die Hälfte ortsfern bzw. ortsnah.

Landwirtschaftliche Flächen wurden in Größen zwischen 0,35 und 6,21 ha, im Durchschnitt 1,78 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 4.071 Euro/ha, bei **ca. 71 % des Bodenrichtwertniveaus** landwirtschaftlicher Flächen.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden zwischen 0,1 und 33,51 ha, im Durchschnitt 6,06 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag mit 5.650 Euro/ha bei **ca. 161 % des durchschnittlichen Bodenrichtwertniveaus**.

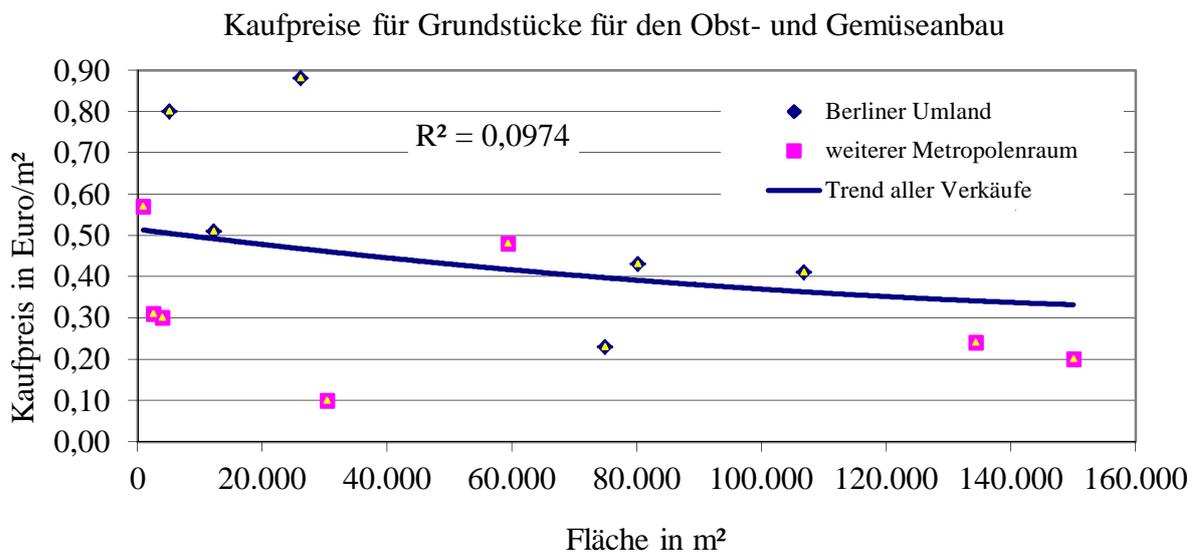
Bei beiden Grundstückskarten konnte keine Unterscheidung hinsichtlich ortsnahen bzw. ortsfernen Lagen festgestellt werden.



6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 17 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Zuletzt wurde im Jahr 2014 ein Vertrag abgeschlossen.

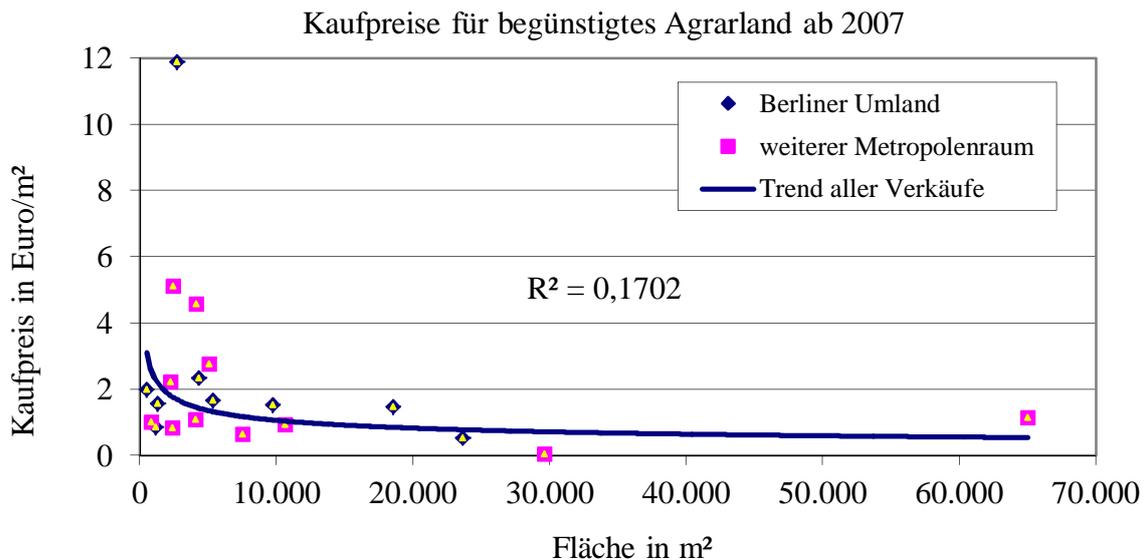
Neun der abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum, hauptsächlich in der Region Gransee statt, acht Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 28 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen (unten nicht dargestellt) sind jedoch auch Kaufpreise über 2 Euro/m² realisiert worden.



6.7 Begünstigtes Agrarland

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

In 2014 wurden keine Grundstückskaufverträge über begünstigtes Agrarland abgeschlossen. Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 20 Verkäufe, davon neun im Berliner Umland bzw. elf im weiteren Metropolitanraum. Es wurden **Kaufpreise** zwischen 0,85 Euro/m² und 2,34 Euro/m², **im Durchschnitt 1,54 Euro/m²** erzielt. Das entspricht im Durchschnitt dem **5,2-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Hausnahe Gartenflächen sind nicht selbstständig bebaubare Gartenflächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, für die ausschließlich eine gärtnerische Nutzung infrage kommt. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung bzw. dem Bundeskleingartengesetz. Die hierzu abgeschlossenen Verkäufe wurden nicht zur Arrondierung eines in der Ortslage befindlichen Baugrundstückes abgeschlossen.

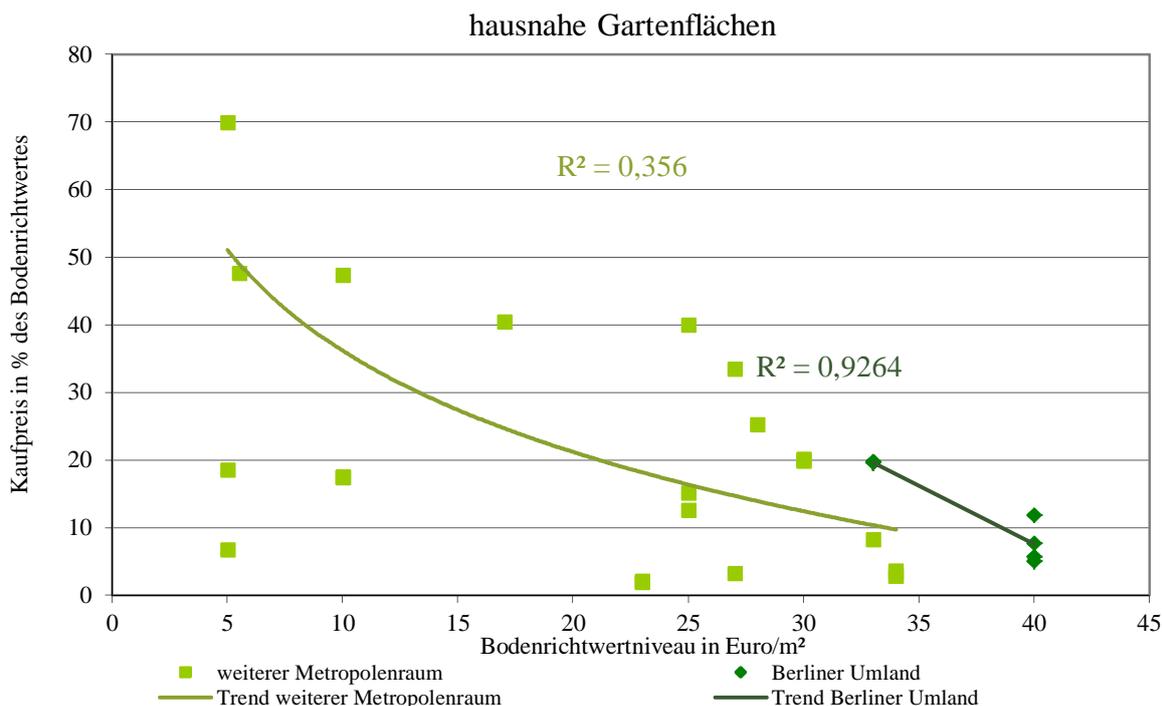
Im Berichtszeitraum wurden 36 Kaufverträge (Vorjahr 31 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 31 % im Berliner Umland sowie zu 69 % im weiteren Metropolitanraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 33 Euro/m² bis 40 Euro/m², im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 5,50 Euro/m² bis 30 Euro/m² Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** ist der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen mit **16 % des Baulandwertes** wieder leicht angestiegen. Im Vorjahr wurden nur 12,5 % erzielt.

Im **weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **20 % des Baulandwertes** und ist somit wieder leicht gesunken.

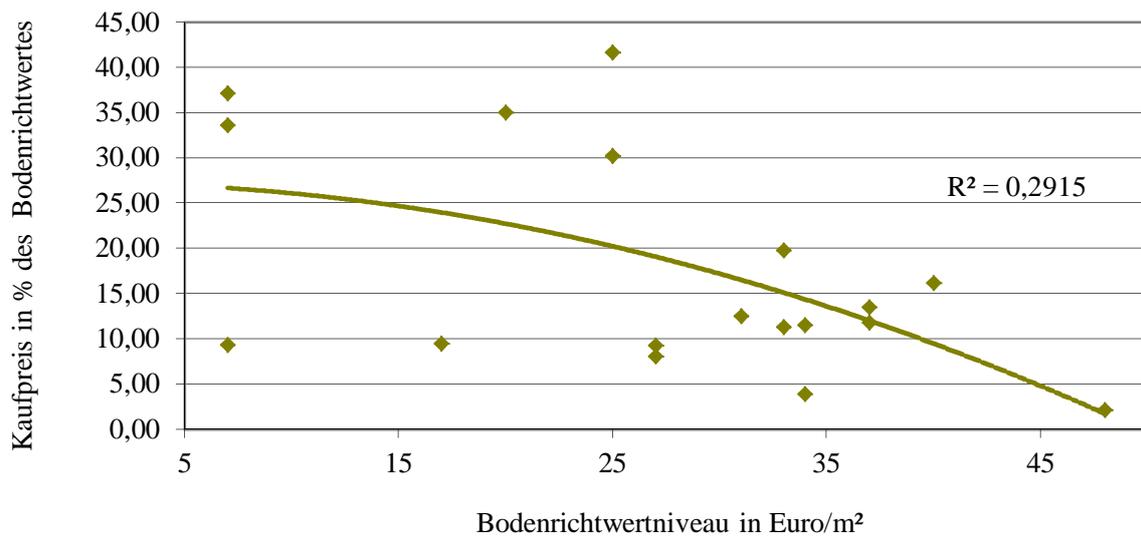
Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. In teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im gesamten Landkreis 3,97 Euro/m²** erzielt.



Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch 18 Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, fast ausschließlich im weiteren Metropolitanraum gelegen, vor. Hier wurde ca. **17 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt. Auch bei diesen Grundstücken ist eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise vom Bodenrichtwertniveau erkennbar.

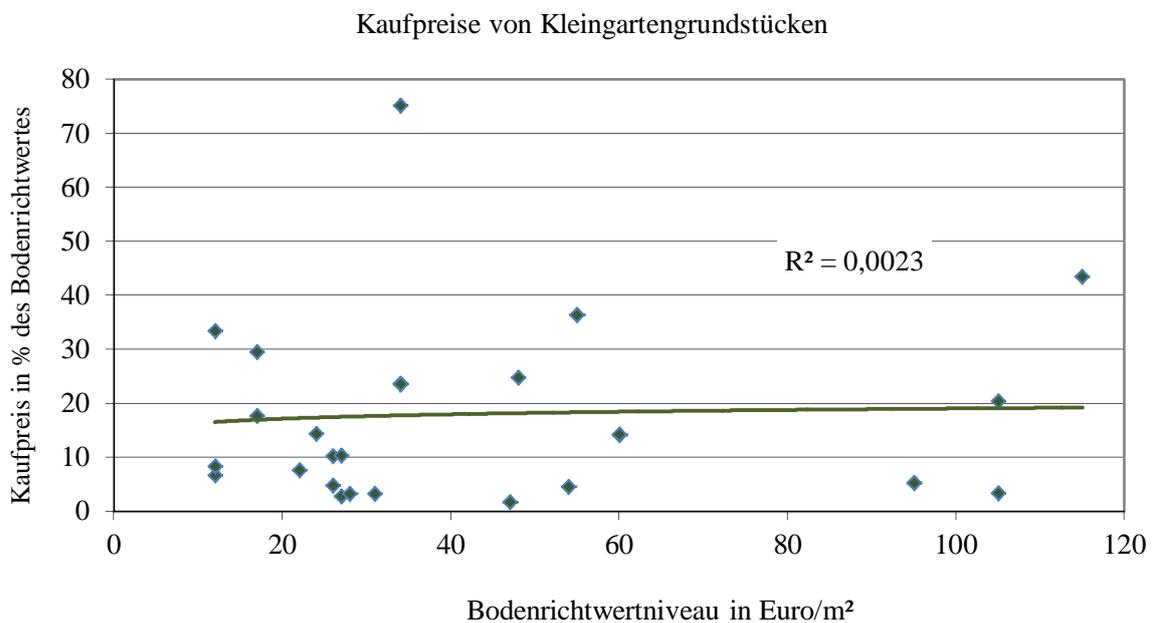
Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück



7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2014 weitere sieben Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Wasserflächen, abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

In einer Einzelauswertung wurden alle seit 2002 im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** (40 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 4 und 30 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **15 % des Baulandwertes** erzielt.



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. Nach 2012 wurden keine weiteren Verkäufe dieser Grundstücksart getätigt. 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

24 Eigentumsübergänge, sämtlich im Berliner Umland fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Es wurden Flächen zwischen 16 und 434 m² umgelegt und Beträge zwischen **2,56 Euro/m² und 3,60 Euro/m², durchschnittlich 3 Euro/m²** erzielt, das entspricht **durchschnittlich 11 % des Bodenrichtwertes**.

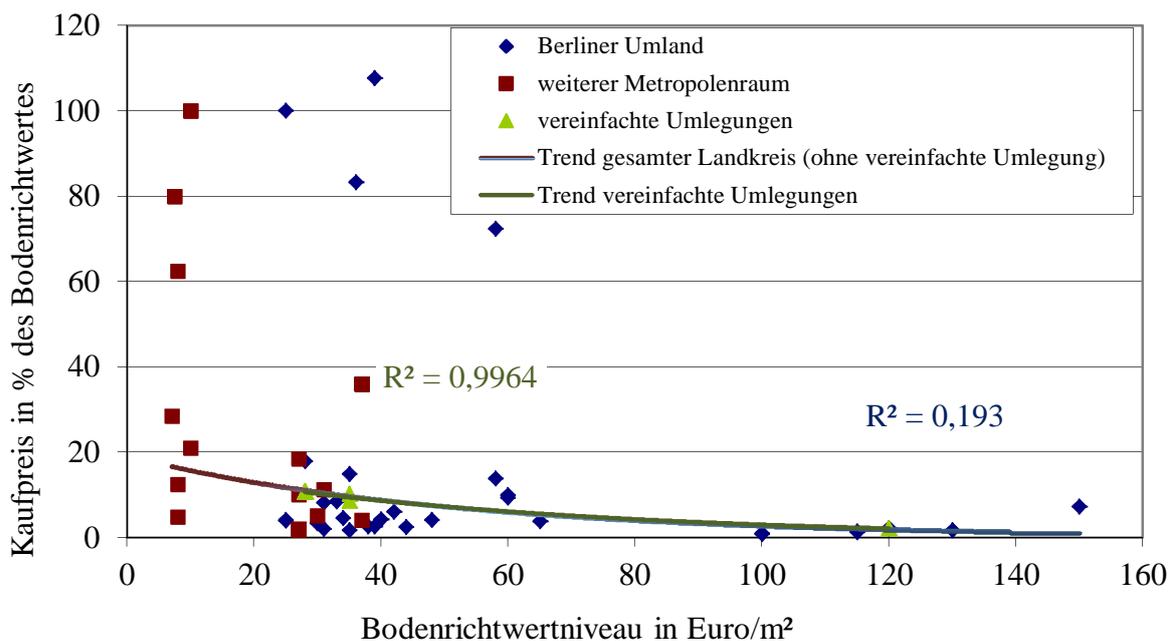
Im normalen Geschäftsverkehr wurden 69 Verträge (Vorjahr ebenfalls 69 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen.

Hiervon lagen 42 der verkauften Objekte innerhalb von Ortslagen im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **2 % bis ca. 14 %, im Durchschnitt 6 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 1 Euro/m² bis 6 Euro/m². **Durchschnittlich wurden 2,74 Euro/m² vereinbart**. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 51 m² und 644 m².

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 21 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,55 Euro/m² und 10 Euro/m²**. Hier wurden durchschnittlich 2 % bis 63 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 35 m² und 557 m² erzielt.

13 weitere Verkäufe fanden außerhalb von Ortslagen im Randbereich von landwirtschaftlichen Flächen statt. Hier wurden die Flächen i.d.R. zum Wert der umgebenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu Werten zwischen 0,23 Euro/m² und 0,51 Euro/m² angekauft.

in 2014 veräußerte öffentlich gewidmete Verkehrsflächen



Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2014 insgesamt 12 Verträge abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis lag zwischen **0,86 Euro/m² und 50 Euro/m²**. Im Durchschnitt wurden **32 % des umliegenden Bodenrichtwertes** erzielt. Hier ist trotz der geringen Kauffallzahl eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße erkennbar. Für größere Flächen wurden Kaufpreise an der unteren Grenze erzielt, für kleinere Wegeflächen unter 1.000 m² lagen die Kaufpreise bei den oberen Werten.

Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** fanden auch in 2014 nicht statt.

7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

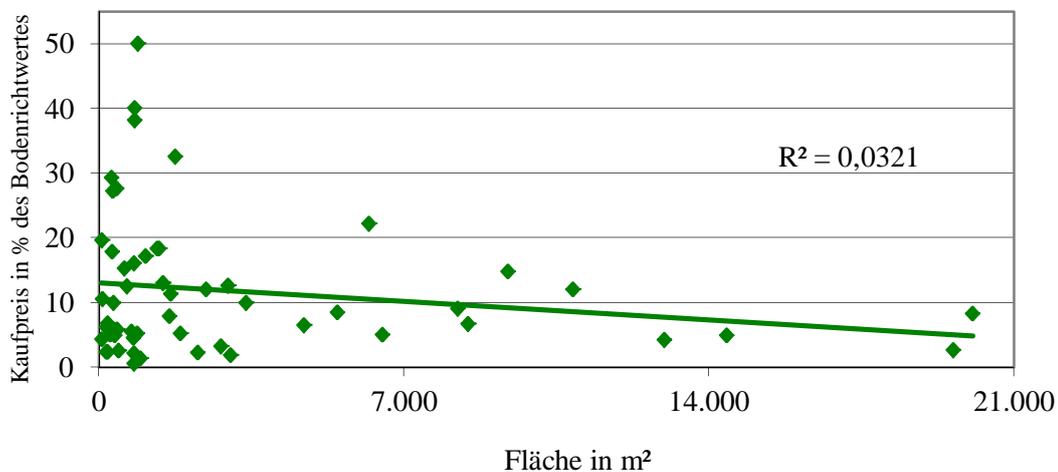
Lediglich ein Verkauf bezog sich in 2014 auf eine **andere Gemeinbedarfsnutzung - öffentliche Grünfläche**.

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 45 Kauffälle vor, davon 62 % 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 26 % 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 57 Verträge, davon 40 im Berliner Umland vor.

2/3 der erzielten Kaufpreise lagen zwischen **3 und 18 % des Baulandwertes**, im Durchschnitt wurden 10 % erzielt. Es wurden Flächen zwischen 300 m² und 5.477 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.

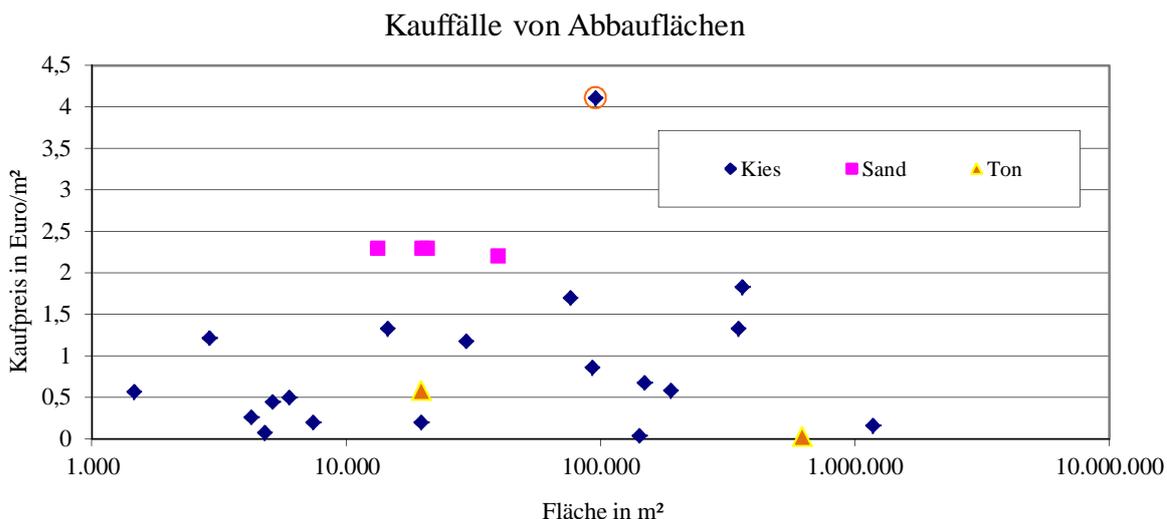
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von 2000 bis 2012 acht Verkäufe registriert werden. Seither sind keine Verträge mehr angezeigt worden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,51 Euro/m² und 2,80 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m²**. Durchschnittlich wurde der 6- fache Ackerwert erzielt.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind ebenfalls neun 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. dem 9- fachen des Ackerwertes.

Im Jahr 2014 wurden zwei weitere Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 40 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 25 Fälle. Anhand der vorhandenen Kauffälle konnte kein Einfluss des Kaufzeitpunktes auf den vereinbarten Kaufpreis nachgewiesen werden. 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 2,30 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

Bereits seit dem Jahr 2011 werden jährlich jeweils mehr bebaute Grundstücke veräußert. Zuletzt im Jahr 2014 stieg deren Anzahl wieder um 3 % an. Der Anstieg der Kauffallzahlen war hauptsächlich bei den Veräußerungen von **Mehrfamilienhäusern um 57 %** gegenüber dem Vorjahr, bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden um 10 %** sowie bei den **Wochenendhäusern um 21%** festzustellen. Bei den anderen Gebäudearten sind die Kauffallzahlen dagegen in Größenordnungen von 2 bis 7 % rückläufig gewesen.

Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich bereits über Jahre auf Verkäufe **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**. Aktuell macht diese Grundstücksart ca. 49 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus. Im Berichtsjahr sind gegenüber dem Vorjahr geringfügig weniger Kaufverträge (624 KV) abgeschlossen worden.

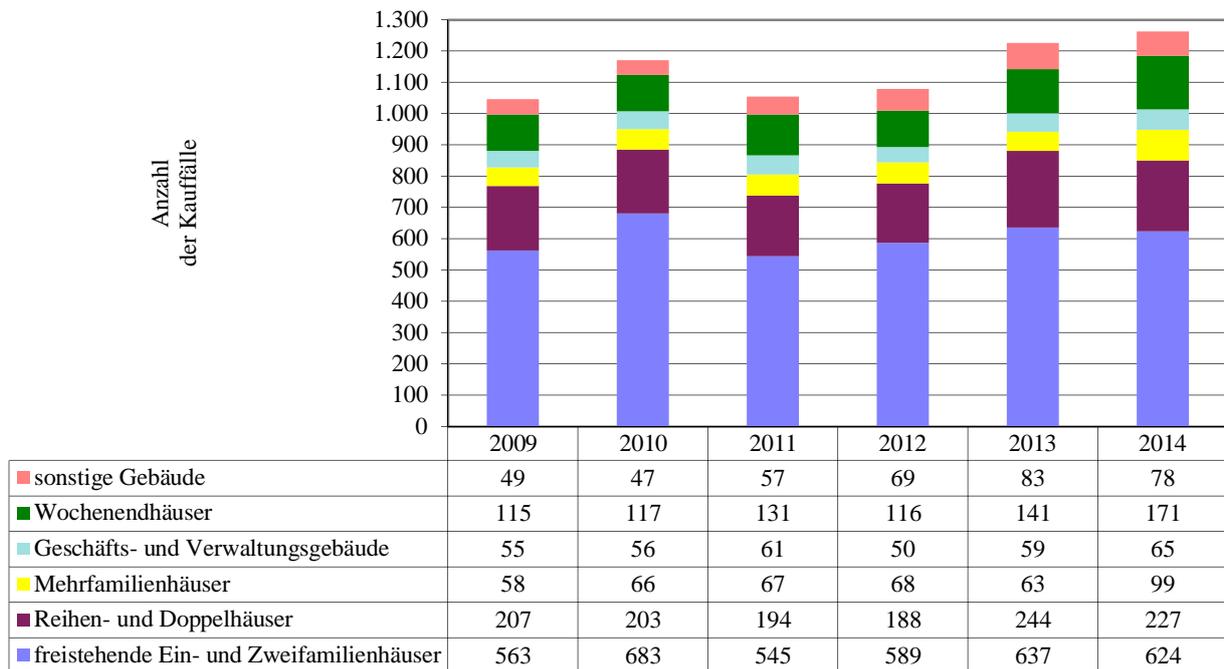
Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Im Zeitraum 2008 bis 2010 stieg die Gesamtkauffallanzahl um ca. 10 %. Innerhalb der beiden Folgejahre 2011/2012 sank deren Anzahl wieder auf den Stand des Jahres 2008. Gegenüber dem Jahr 2012 mit 188 Kauffällen gab es im Jahr 2013 ein um 30 % gesteigertes Vertragsaufkommen, welches im Berichtsjahr wieder um 7 % zurückging. In 2014 wurden 227 Kaufverträge zu Reihen- und Doppelhäusern abgeschlossen. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtmarkt der bebauten Objekte beträgt im Berichtsjahr 18 %.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** ist aktuell wieder auf **14 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke angewachsen. Gegenüber dem Vorjahr wurden mit 171 Kaufverträgen 21% mehr Verträge abgeschlossen.

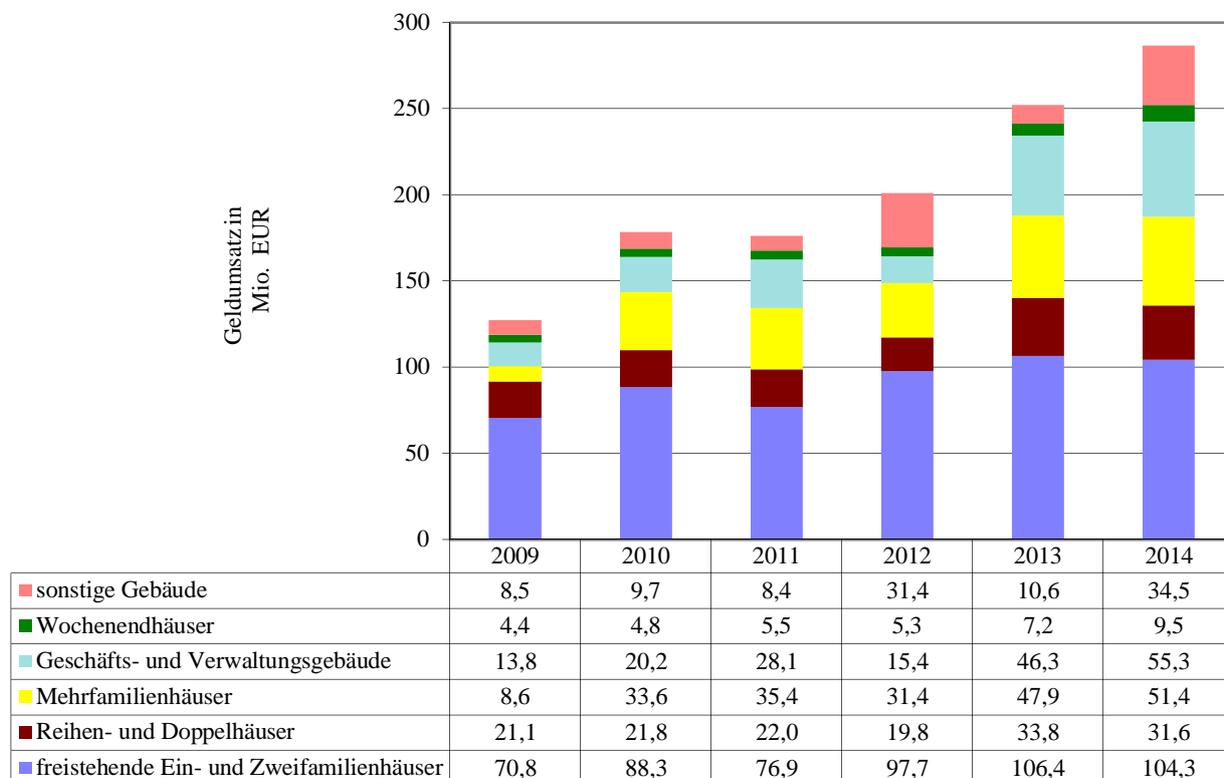
Der **Marktanteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **aktuell 6 %** und 78 Kaufverträgen sehr gering und weicht nur in geringem Maße vom Kaufvertragsaufkommen der vergangenen Jahre ab.

Mehrfamilienhäuser sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** machen mit **99 und 65 Kaufverträgen** nur etwa **8 bzw. 5 % des Gesamtteilmarktes** bebauter Grundstücke aus. Ihr Anteil ist jedoch im Berichtsjahr stark angestiegen (s.o.).

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



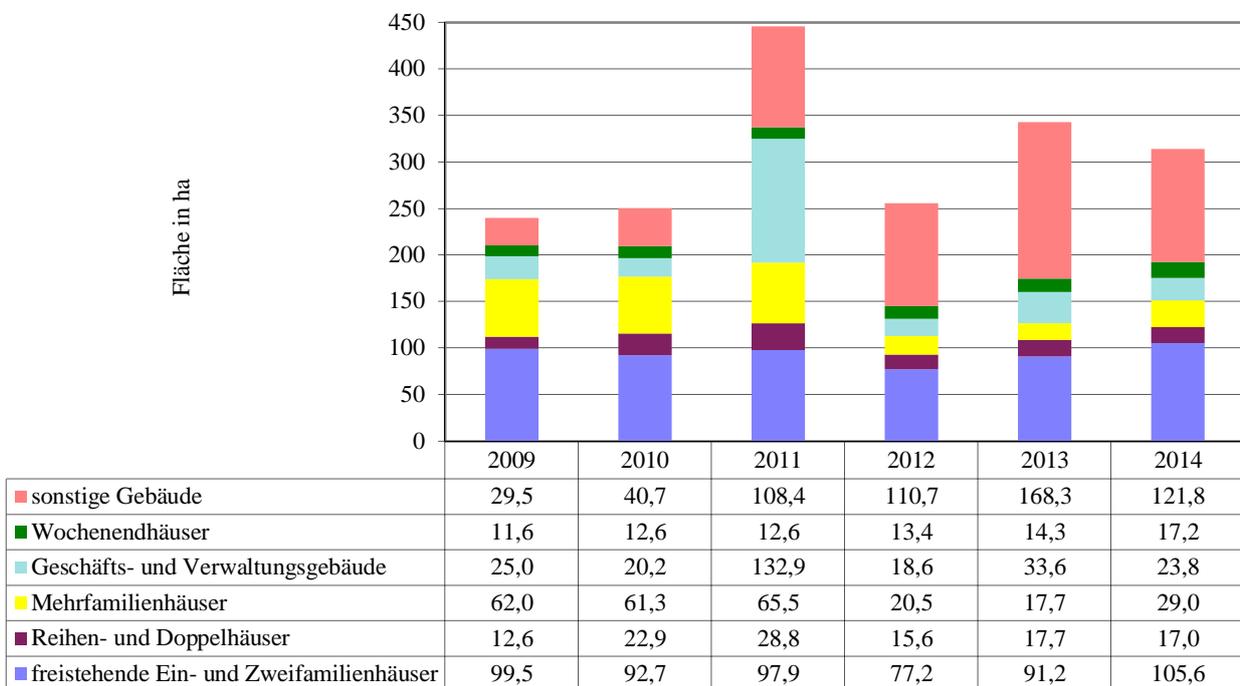
Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Nachdem seit 2006 der erzielte Gesamtgeldumsatz kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % gesunken ist, wurde in den Folgejahren mit einem geringen Rückgang im Jahr 2011 eine anhaltende Steigerung des Geldumsatzes verzeichnet. Im Berichtsjahr 2014 hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wiederum erhöht und ist damit auf einem Höchststand von 286,6 Mio. EUR angekommen.

Die Geldumsatzsteigerung wurde wesentlich vom Teilmarkt der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bestimmt. Daneben wurden auch Umsatzsteigerungen bei Mehrfamilienhäusern, Wochenendhäusern und sonstigen Gebäuden beobachtet. Der Geldumsatz im individuellen Wohnungsbau ist dagegen in geringem Maße zurückgegangen.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



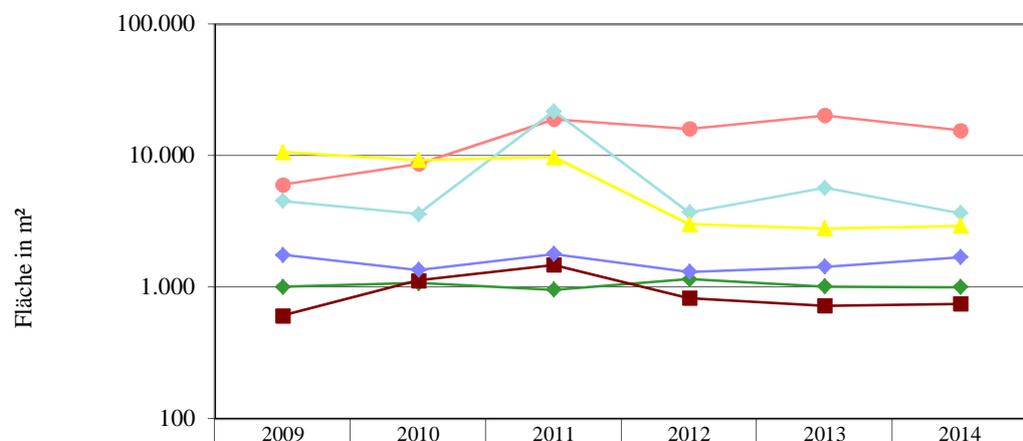
Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtflächenumsatz im Jahr 2014 wieder um ca. 8 % zurückgegangen, insbesondere verursacht durch geringere Flächenveräußerungen bei den sonstigen Gebäuden.

Auch der Flächenumsatz der **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** ist bei dem bereits dargestellten gestiegenen Geldumsatz um 29 % gegenüber 2013 gesunken. Pro Kauffall wurden **im Durchschnitt 3.662 m²** veräußert. Der **durchschnittlich pro Kauffall** erzielte Kaufpreis lag bei **ca. 851.000 EUR**.

Neben dem gestiegenen Geldumsatz bei **Mehrfamilienhäusern** ist deren Flächenumsatz ebenfalls gestiegen. **Pro Kauffall** wurden ca. **2.929 Quadratmeter** veräußert. Der durchschnittlich gezahlte **Kaufpreis** lag bei **519.192 Euro**.

Die durchschnittliche Fläche von Grundstücken mit Gebäuden des individuellen Wohnungsbaus hat sich gegenüber 2013 ebenfalls vergrößert und lag bei **Reihen- und Doppelhäusern** mit **durchschnittlich 749 Quadratmetern** um 3 % höher als 2013. Die durchschnittliche Fläche von veräußerten **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** erhöhte sich um ca. 18 % auf **1.692 Quadratmeter**. Trotz größerer veräußerter Grundstücke ist der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis nur sehr gering angestiegen.

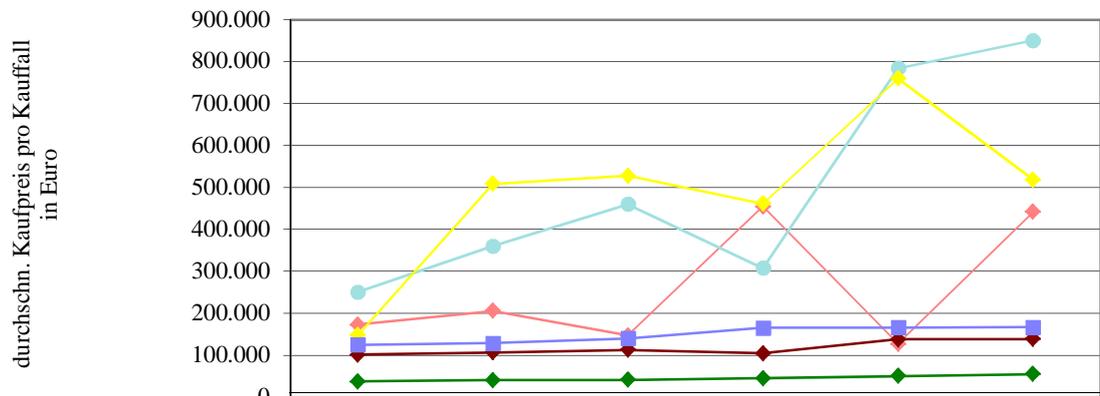
durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



Fläche in m²	2009	2010	2011	2012	2013	2014
sonstige Gebäude	6.020	8.660	19.018	16.043	20.277	15.615
Wochenendhäuser	1.009	1.077	962	1.155	1.014	1.006
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4.545	3.607	21.787	3.720	5.695	3.662
Mehrfamilienhäuser	10.690	9.288	9.776	3.015	2.810	2.929
Reihen- und Doppelhäuser	609	1.128	1.485	830	725	749
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.767	1.357	1.796	1.311	1.432	1.692

Die veräußerten mit **sonstigen Gebäuden** bebauten Flächen waren im Durchschnitt um 23 % kleiner als im Jahr 2013. In 2014 wurden je Kauffall **durchschnittlich 15.615 m²** verkauft. Mit **durchschnittlich 442.308 Euro** wurde mehr als das Dreifache des Jahres 2013 und damit wieder fast so viel wie im Jahr 2012 erzielt.

durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



	2009	2010	2011	2012	2013	2014
sonstige Gebäude	173.469	206.383	147.368	455.072	127.711	442.308
Wochenendhäuser	38.261	41.026	41.985	45.690	51.064	55.556
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	250.909	360.714	460.656	308.000	784.746	851.077
Mehrfamilienhäuser	148.276	509.091	528.358	461.765	760.317	519.192
Reihen- und Doppelhäuser	101.932	107.389	113.402	105.319	138.525	139.207
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	125.755	129.283	141.101	165.874	167.033	167.147

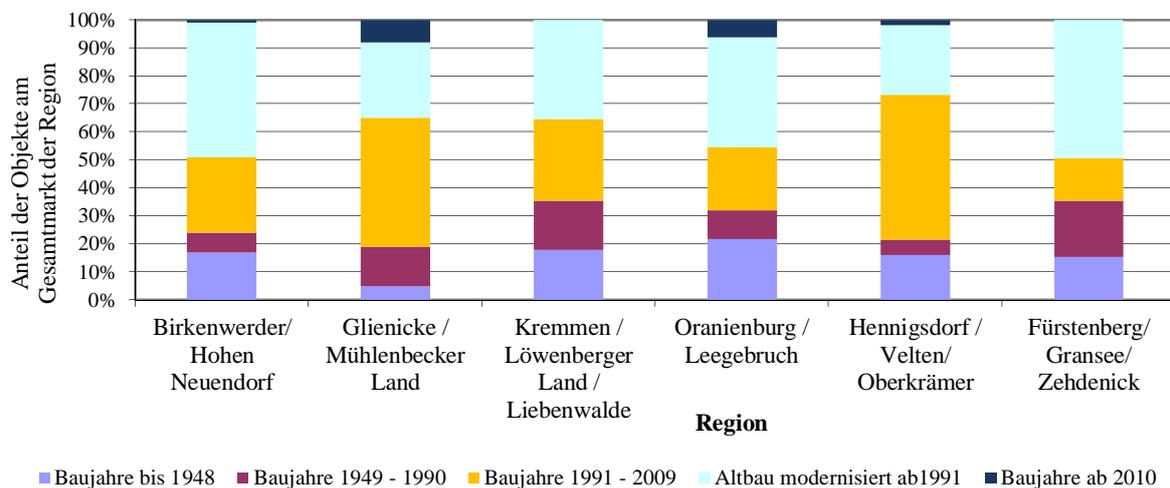
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2014 wurden mit 39 % Anteil hauptsächlich nach 1990 modernisierte Altbauten veräußert. An zweiter Stelle rangierten mit 30 % die im gleichen Zeitraum neu gebauten Ein- und Zweifamilienhäuser. Neubauten, welche nach 2010 neu errichtet wurden, wurden in 2014 nur zu einem sehr geringen Anteil (3 %) veräußert.

Aber auch die älteren Baujahre, jeweils unmodernisiert oder teilmodernisiert sind seit Jahren marktgängig und werden gern, auch mit dem Ziel einer schrittweisen längerfristigen Sanierung, angekauft. Sie sind hauptsächlich in den ländlichen Bereichen sowie im weiteren Metropolenraum angesiedelt.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
im Jahr 2014



Im Folgenden sind die Spannen der in 2014 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Gegenüber früheren 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. Neben diesen Daten sind eventuell weitere Verträge vorhanden, bei denen zum Zeitpunkt der Auswertungen die Baujahre noch nicht bekannt waren.

Auch im Jahr 2014 war bei neueren Baujahren nach 1990 ein weiteres Ansteigen der vereinbarten Kaufpreise zu beobachten. Dies bezog sich nicht nur auf den Gesamtpreis inklusive Grundstücksanteil, sondern allein auch auf die Bausubstanz. Dagegen waren ältere, vor 1990 errichtete Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland nicht so begehrt bzw. wurden zu geringeren durchschnittlichen Kaufpreisen als im Vorjahr gehandelt. Im nördlichen Bereich des weiteren Metropolenraumes war bei allen Baujahren ein Anstieg der durchschnittlich erzielten Kaufpreise zu beobachten, während im

Südteil des weiteren Metropolitanraumes ebenfalls wie im Berliner Umland nur die Verkäufer von nach 1990 errichteten Gebäuden von einem Preiszuwachs profitierten.

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 (100)	bis 1948	652 – 1.175	96 – 120	234 – 1.404
		Ø 890	Ø 104	Ø 1.007 (525)
	1949 – 1990	Ø 823	Ø 103	660 - 947
				Ø 884 (321)
	1991 - 2009	526 – 1.001	110 – 190	1.221 – 2.583
		Ø 748	Ø 141	Ø 1.908 (1.383)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	621 – 1.206	82 – 154	1.238 – 2.031
		Ø 920	Ø 113	Ø 1.665 (858)
Glienicke – Mühlenbecker Land (68)	bis 1948	Ø 1.447	Ø 56	Ø 1.269 (724)
	1949 – 1990	685 – 1.198	120 - 142	542 – 1.337
		Ø 1.060	Ø 138	Ø 1.104 (526)
	1991 - 2009	600 – 1.010	109 - 193	1.900 – 2.741
		Ø 846	Ø 147	Ø 2.297 (1.692)
	ab 2010	493 - 950	120 - 156	1.250 – 3.156
		Ø 877	Ø 149	Ø 2.463 (1.789)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	772 – 1.554	90 – 140	1.324 – 2.364
		Ø 1.036	Ø 115	Ø 1.801 (977)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (83)	bis 1948	831 – 2.550	75 - 100	318 – 676
		Ø 1.843	Ø 97	Ø 555 (359)
	1949 - 1990	922 – 3.012	100 – 120	327 - 717
		Ø 2.265	Ø 119	Ø 586 (358)
	1991 - 2009	585 – 1.266	106 – 153	941 – 1.565
		Ø 815	Ø 128	Ø 1.273 (1.099)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	640 – 1.680	100 – 155	548 – 1.042
		Ø 1.124	Ø 130	Ø 889 (668)
Oranienburg – Leegebruch (128)	bis 1948	597 – 1.521	75 - 165	222 – 1.339
		Ø 963	Ø 118	Ø 848 (628)
	1949 – 1990	596 – 718	84 – 120	637 – 1.800
		Ø 669	Ø 103	Ø 1.442 (1.149)
	1991 - 2009	501 – 924	116 – 153	1.373 – 2.125
		Ø 734	Ø 135	Ø 1.788 (1.460)
	ab 2010	552 - 788	137 - 145	Ø 2.023 (1.679)
		Ø 681	Ø 143	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	630 – 1.086	80 – 155	809 – 1.667
		Ø 809	Ø 117	Ø 1.308 (927)

Grundstücksmarktbericht 2014
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)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (81)	bis 1948	Ø 1.739	122 - 180	Ø 1.489 (1.358)
			Ø 171	
	1949 - 1990	Ø 2.198	Ø 100	Ø 573 (–)
	1991 - 2009	470 – 1.233	111 - 165	1.150 – 1.750
		Ø 713	Ø 134	Ø 1.469 (1.218)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	670 – 1.440	81 – 160	1.219 – 1.980
Ø 1.054		Ø 122	Ø 1.663 (1.040)	
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (95)	bis 1948	777 – 2.451	62 - 133	240 – 1.000
		Ø 1.714	Ø 111	Ø 667 (535)
	1949 - 1990	616 – 1.420	90 - 146	492 - 720
		Ø 1.001	Ø 120	Ø 626 (498)
	1991 - 2009	504 – 1.410	85 - 120	989 – 1.339
		Ø 1.154	Ø 106	Ø 1.246 (1.081)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	569 – 1.875	85 - 175	478 – 1.125
		Ø 1.121	Ø 129	Ø 843 (718)

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

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 an und lagen im Berichtsjahr im Durchschnitt knapp über 1.500 Euro/m² 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. Bis zum Jahr 2012 lag der Quadratmeterpreis jedoch immer noch unter 500 Euro, 2012 wurde diese Marke durchbrochen. Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis liegt mittlerweile bei ca. 600 Euro/m².

Bei Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, ist der Quadratmeterpreis ebenfalls bereits über Jahre ansteigend und liegt aktuell im Durchschnitt über 1.200 Euro/m². Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

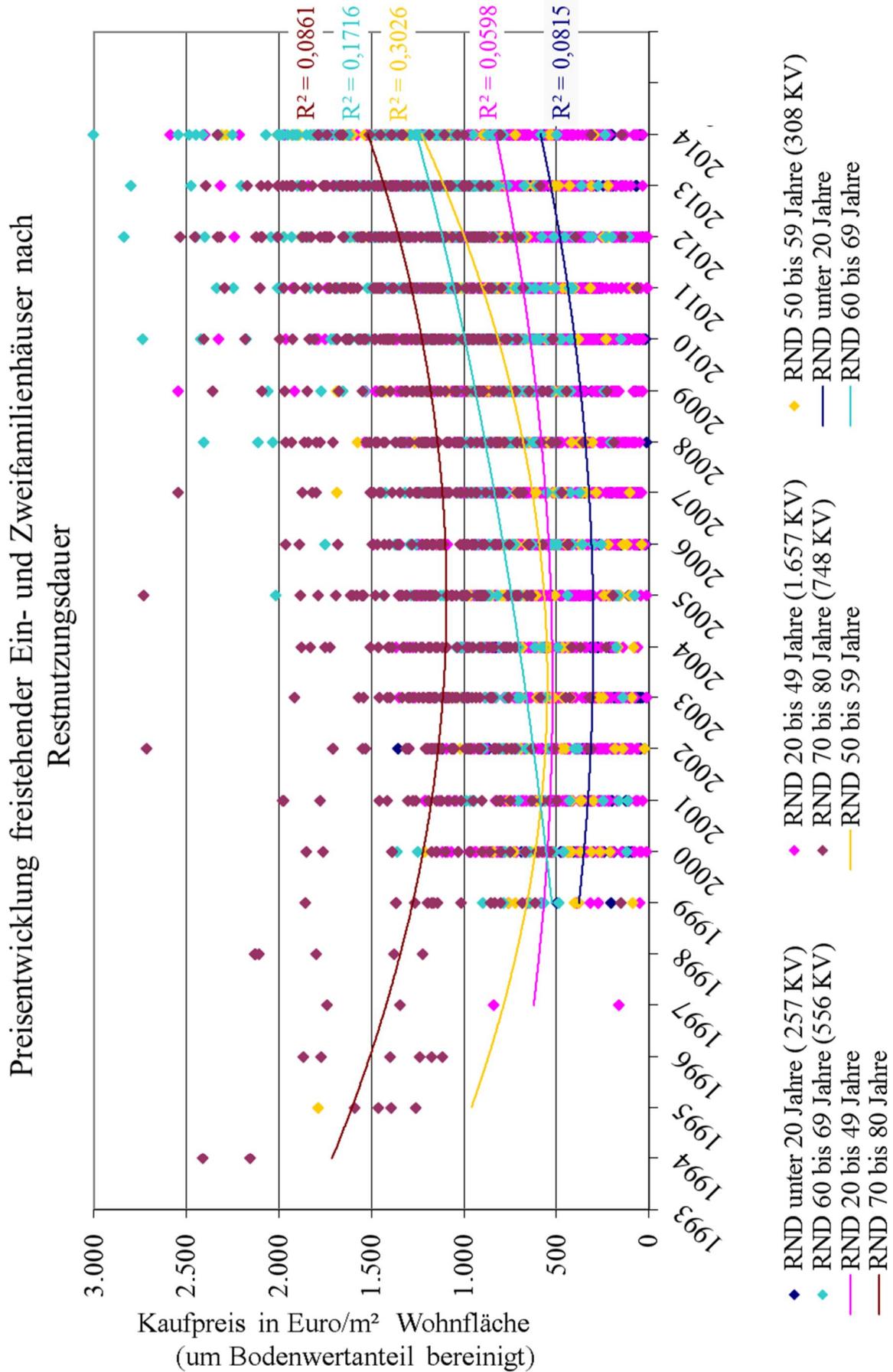
Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 geringfügig ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2014 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich leicht über 800 Euro/m² 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. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis dieser Kategorie lag im Jahr 2005 bei ca. 575 Euro/m². Im Jahr 2005 wurden 1.200 Euro/m² erzielt.

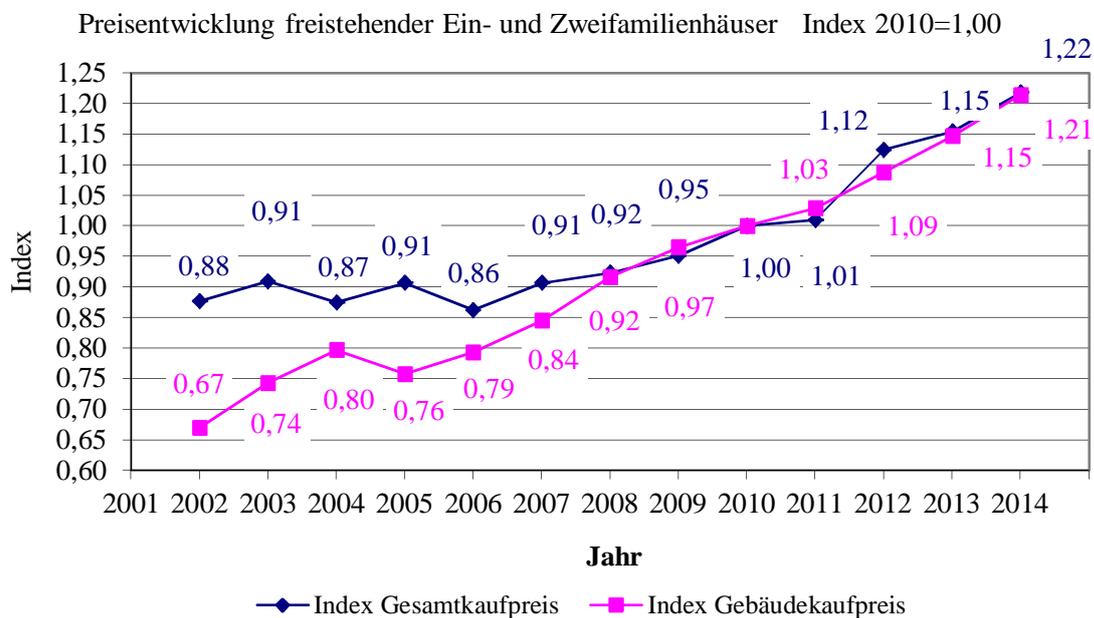
In die folgende Untersuchung sind alle Kauffälle (auch modernisierte Objekte), bei denen die Restnutzungsdauer hinreichend eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt Angaben zu Wohnflächen vorlagen, eingegangen.

Innerhalb der letzten acht Jahre ist für alle Restnutzungsdauern ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise deutlich erkennbar.

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 2010= 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.



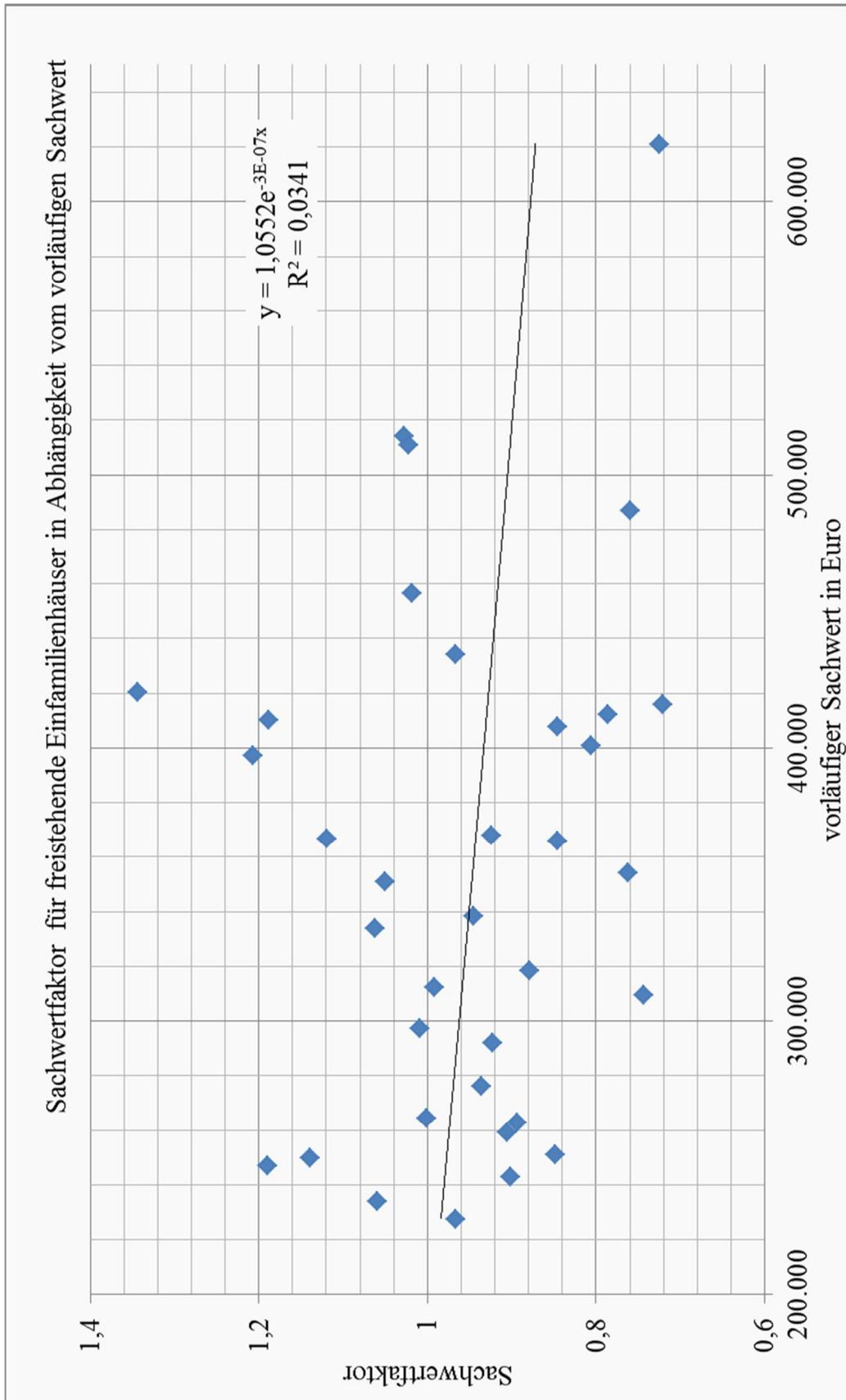
8.2.2 Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser

Auf der Basis der seit dem Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie nachträglich nach deren Vorgaben ausgewerteten Kaufverträgen **zu Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern (gebrauchte Immobilien)** wurden für folgende Bodenwertniveaus **Sachwertfaktoren** ermittelt.

Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010-Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-Richtlinie
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansätze für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB Carports und weitere Nebengebäude: Zeitwert

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drenpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	Mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	37
Zeitraum der Stichprobe:	2010 bis 2014
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	96 €/m ² bis 165 €/m ²
Grundstücksgröße:	bis 1.600 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900 RND größer 20 Jahre unvermietet

Da die ermittelten Sachwertfaktoren nur auf der Grundlage weniger Kaufpreise ermittelt wurden und noch nicht ausreichend gesichert sind, wird empfohlen, im konkreten Bewertungsfall eine Auskunft zu Vergleichskaufpreisen zu beantragen, um auf dieser Grundlage bezogen auf den konkreten Bewertungsfall Sachwertfaktoren zu ermitteln.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

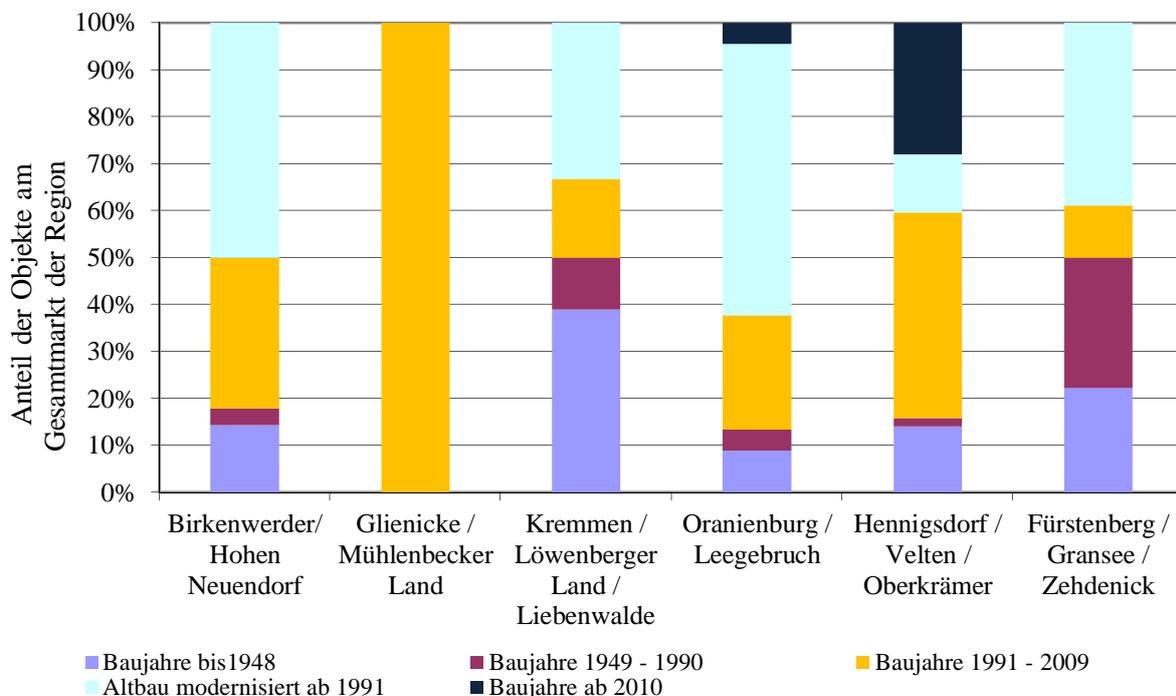
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2014 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Gegenüber bisherigen Auswertungen wurden die Baualtersklassen 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 74 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt wie bereits im Vorjahr in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg.

Im Jahr 2014 sind 39 % (81 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.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2014



Im weiteren Metropolenraum wurden 2014 keine Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Altbauten wurden, in unterschiedlichem Grad modernisiert, veräußert. Im Berliner Umland im Bereich Glienicke – Gemeinde Mühlenbecker Land

wurden ausschließlich nach 1990 errichtete Objekte weiterveräußert. Schwerpunkt von Neubauobjekten, nach 2010 errichtet, ist die Region Oranienburg-Leegebruch sowie Hennigsdorf-Velten-Oberkrämer. In diesen Regionen sind auch bei allen Baualterklassen die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise angestiegen.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

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 (28)	bis 1948	898 – 1.258	90 - 110	Ø 1.241 (290)
		Ø 1.151	Ø 108	
	1991 - 2009	130 - 286	104 - 150	1.095 – 1.486
		Ø 227	Ø 134	Ø 1.301 (1.046)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	922 – 1.231	Ø 130	Ø 1.304 (448)
		Ø 1.069		
Mühlenbecker Land – Glienicke (29)	1991 - 2009	140 – 269	100 – 142	1.269 – 2.050
		Ø 185	Ø 126	Ø 1.711 (1.466)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (21)	bis 1948	626 – 1.237	Ø 77	Ø 455 (293)
		Ø 1.054		
	1991 - 2009	244 - 351	110 – 125	1.056 – 1.682
		Ø 326	Ø 118	Ø 1.435 (1.293)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	314 – 1.515	Ø 130	400 - 908
		Ø 950		Ø 845 (637)
Oranienburg – Leegebruch (49)	bis 1948	Ø 1.069	Ø 80	Ø 1.250 (663)
		1991 - 2009	244 – 351	110 - 125
	Ø 326		Ø 118	Ø 1.435 (1.293)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	622 – 887	90 – 124	750 – 1.333
		Ø 749	Ø 118	Ø 1.101 (805)
	Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (62)	bis 1948	60 – 1.000	Ø 105
Ø 710				
1991 - 2009		188 - 329	101 - 130	1.102 – 1.840
		Ø 260	Ø 116	Ø 1.479 (1.250)
ab 2010		330 - 717	145 – 148	1.627 – 2.233
		Ø 572	Ø 146	Ø 1.857 (1.411)
Altbauten ab 1991 modernisiert	424 - 610	100 - 122	1.053 – 1.871	
	Ø 513	Ø 115	Ø 1.465 (1.012)	
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (27)	bis 1948	726 – 1.420	Ø 101	Ø 577 (406)
		Ø 1.306		
	1949 - 1990	649 – 2.093	Ø 100	230 – 900
		Ø 1.558		Ø 726 (419)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 1.008	120 - 135	533 - 667
			Ø 128	Ø 566 (447)

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

Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für **neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser** von über 2.000 Euro/m² Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf unter 1.300 Euro/m² Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein kontinuierlicher Anstieg auf aktuell **ca. 1.500 Euro/m² Wohnfläche** erkennbar.

Eine ähnliche Entwicklung, jedoch auf wesentlich geringerem Niveau, wird bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** beobachtet. Von im Jahr 1995 ca. 500 Euro/m² sind die gezahlten Quadratmeterpreise bis zum Jahr 2007 auf **unter 300 Euro/m² Wohnfläche** gesunken. In **2014** wurden wieder **Kaufpreise im Durchschnitt um 400 Euro/m²** erzielt.

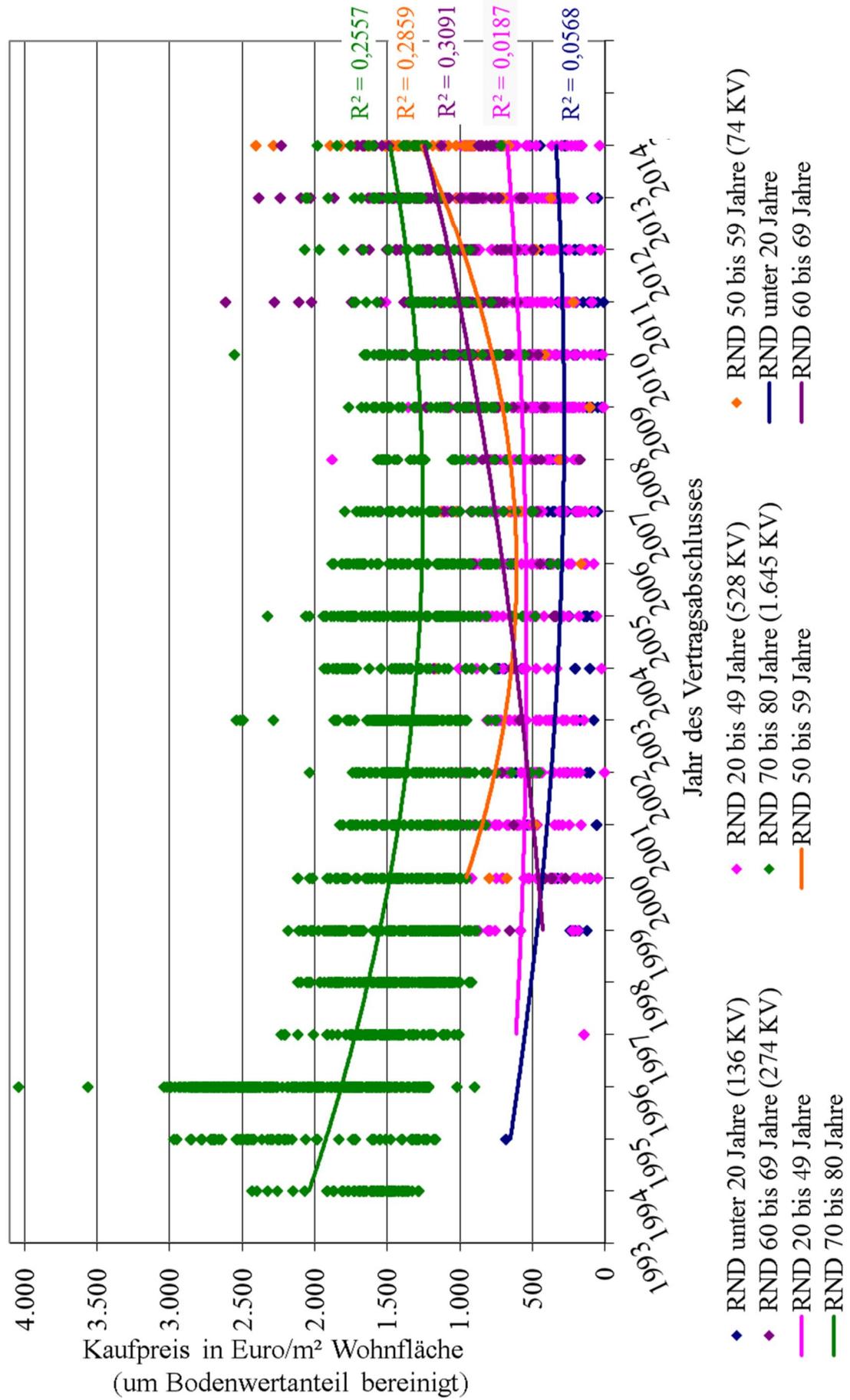
Eine ebenfalls gleich verlaufende Entwicklung, wenn auch nicht so ausgeprägt, verzeichnen die durchschnittlichen Kaufpreise für Objekte mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren**. Diese lagen in 1997 noch um 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, sanken bis 2004 bis 2006 leicht ab und stiegen ab da wieder beständig bis auf **aktuell knapp unter 700 Euro/m²**.

Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** konnte seit 1999 ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise auf mittlerweile **1.250 Euro/m² Wohnfläche** verzeichnet werden.

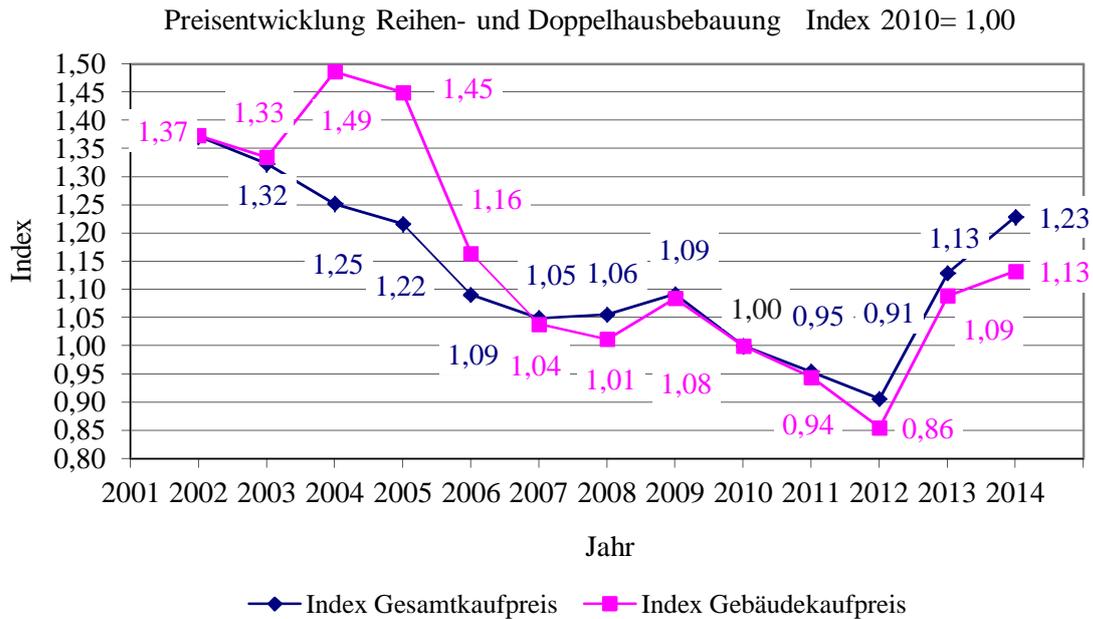
Nicht sehr aussagefähig, da nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Verträge zur Verfügung stand, ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren**. Jedoch bestätigen auch diese ausgewerteten Daten seit 2007 gestiegene Kaufpreise. Aktuell liegen diese im Durchschnitt ebenfalls bei **ca. 1.250 Euro/m² Wohnfläche**, doppelt so hoch wie im Jahr 2013.

Für die auf der folgenden Seite stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt 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.



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (in Bearbeitung)

Auf der Basis der seit dem Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie nachträglich nach deren Vorgaben ausgewerteten Kaufverträgen **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)** werden zur Zeit Sachwertfaktoren ermittelt. Da die Ermittlungen hierzu noch nicht abgeschlossen sind, erfolgt an dieser Stelle noch keine Veröffentlichung. Bei der Ermittlung werden jedoch die folgenden Modellansätze verwendet.

Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010-Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-Richtlinie
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansätze für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB Carports und weitere Nebengebäude: Zeitwert

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none">a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgtb) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundflächec) Vordächer im üblichen Umfangd) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	Mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2014 insgesamt 72 Kaufverträge (41 % mehr als im Vorjahr) zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 64 % (46 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Ein Objekt wurde im komplexen Wohnungsbau errichtet.

Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise. Bei bis zu fünf Kauffällen werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne. Generell wurden gegenüber dem Vorjahr 2013 in allen Baujahresgruppen höhere durchschnittliche Quadratmeterpreise erzielt. Die Steigerung bezog sich sowohl auf den Boden- als auch auf den Gebäudewert.

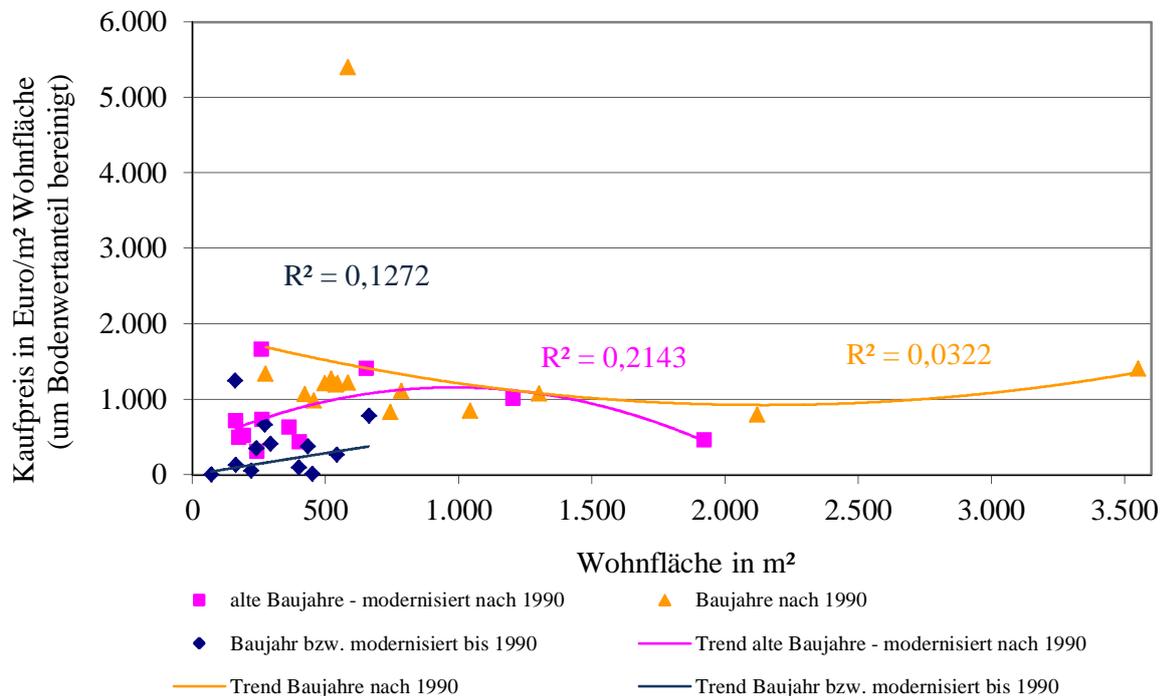
Tabelle 8 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

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	163 - 433	3 - 7	200 - 577
	297	Ø 5	Ø 456 (263)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	189 - 712	3 - 7	667 - 1.214
	444	Ø 6	Ø 959 (816)
Baujahre ab 1990	455 - 1.042	5 - 14	912 - 1.496
	689	Ø 10	Ø 1.329 (1.143)

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

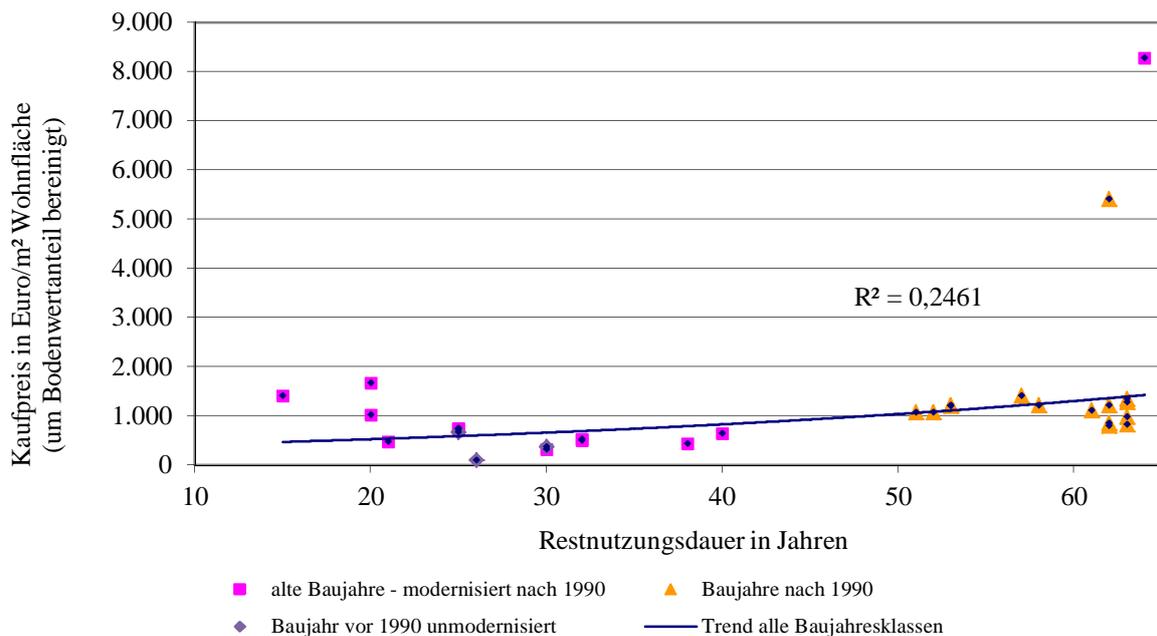
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im folgenden Diagramm dargestellt. Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere in der Gruppe alter Baujahre-modernisiert bis 1990 auf einen großen Baujahreszeitraum und unterschiedliche Modernisierungsgrade, sodass die folgende Darstellung nur geringe Aussagekraft hat.

in 2014 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 2014 veräußerte Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse

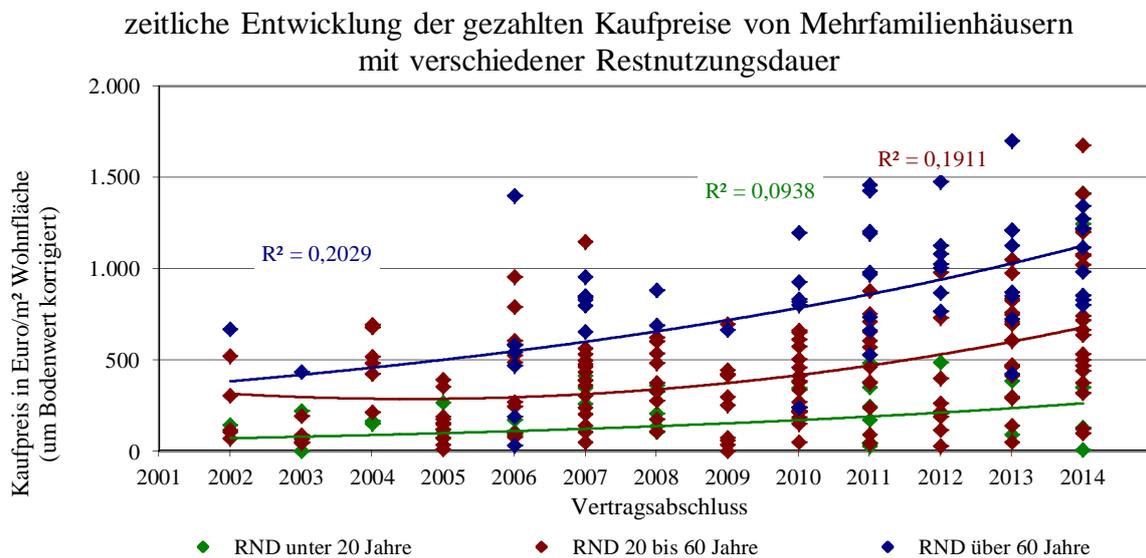


Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind diese, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

Die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern sind seit dem Jahr 2002 für alle Objekte kontinuierlich angestiegen. Das durchschnittliche Niveau älterer Objekte mit Restnutzungsdauern unter 20 Jahren lag in 2014 bei ca. 250 Euro/m² Wohnfläche. Für Gebäude mit mittlerer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 60 Jahren lagen die durchschnittliche erzielten Kaufpreise mit wenig unter 600 Euro/m² Wohnfläche schon bei mehr als dem Doppelten.

Für Gebäude mit sehr langer Restnutzungsdauer über 60 Jahren wurden durchschnittlich 1.100 Euro/m² Wohnfläche erzielt.

In 2002 lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise noch bei unter 500 Euro/m².



8.4.2 Liegenschaftszinssätze (keine eigene Ermittlung in OHV, Verweis auf landesweite Ermittlung)

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 bisher keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermitteln konnte, **wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.**

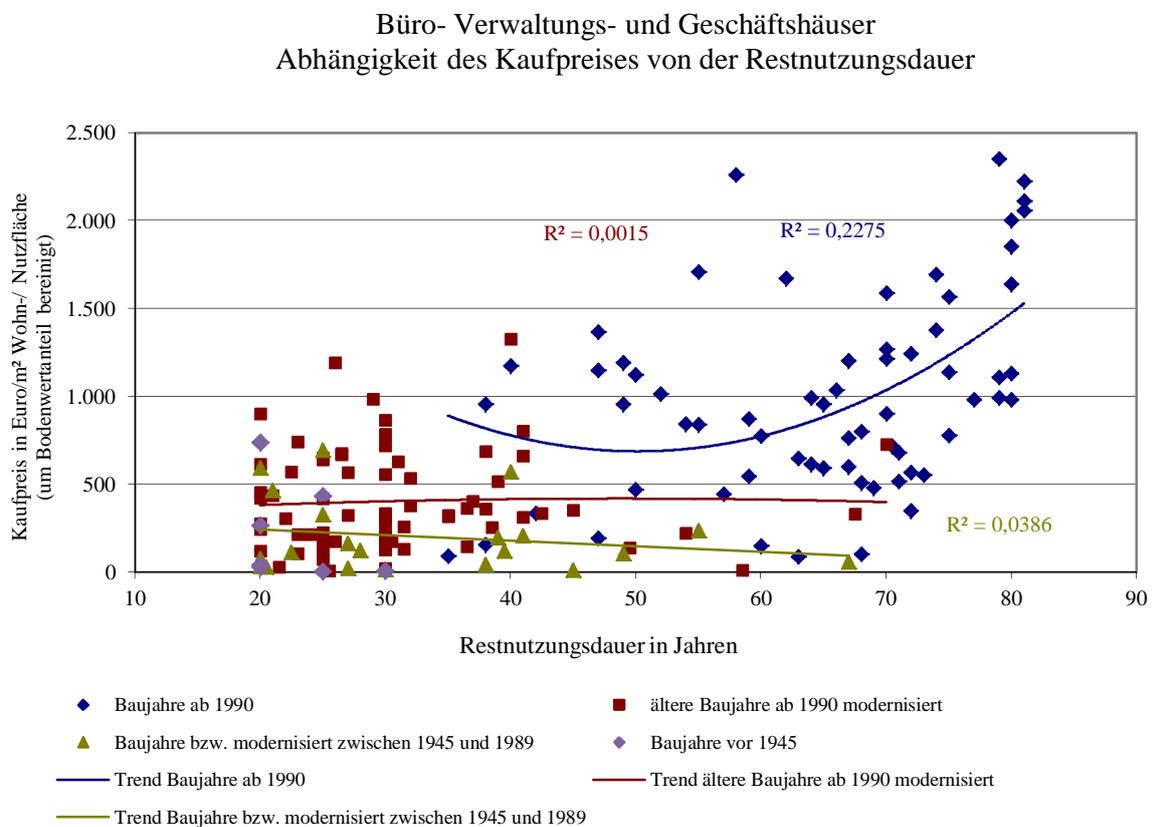
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2014 liegen insgesamt 38 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 76 % (29 Verträge) im Berliner Umland sowie 24 % (9 Verträge) im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre um 1900 bis zu Neubauten um 1997. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 471.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 66 Euro/m², im **weiteren Metropolitanraum** von 204.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 41 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.130 m² und im weiteren Metropolitanraum bei 1.629 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2014 durchschnittlich **702 Euro/m² Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **563 Euro/m²** und damit wieder mehr als im Vorjahr erzielt.

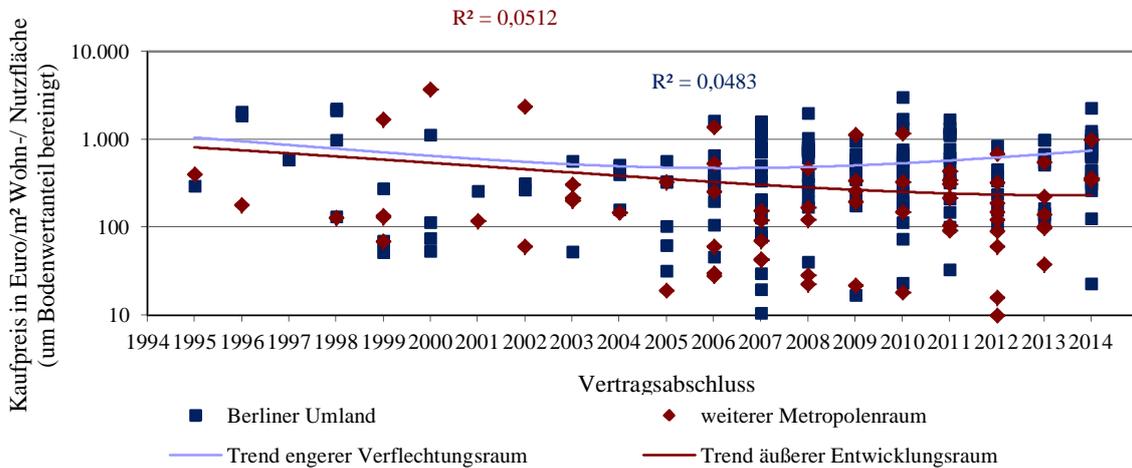
Unten ist die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Restnutzungsdauer der Gebäude dargestellt. Hierfür wurden die dem Gutachterausschuss vorliegenden Verkäufe aller Jahrgänge mit Baujahresangaben ausgewertet.



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.

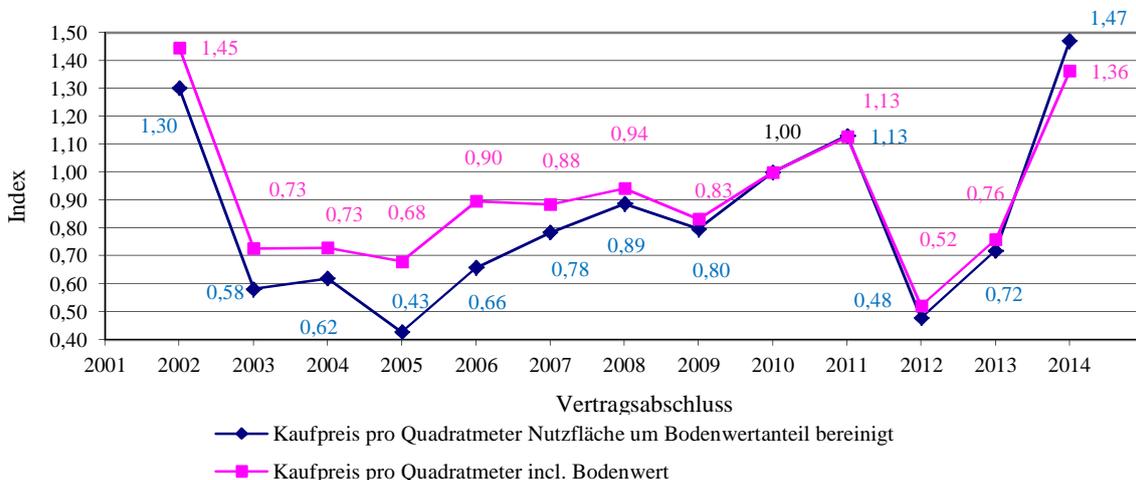
Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht. Sowohl im weiteren Metropolitanraum als auch im Berliner Umland ist hinsichtlich der vereinbarten Quadratmeterpreise ein beständiges Absinken bis zum Jahr 2006 zu verzeichnen. Während diese Tendenz im weiteren Metropolitanraum unverändert anhält, ist im **Berliner Umland** seit dem Tiefpunkt in 2005/2006 bei 500 Euro/m² wieder ein leichter Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise auf aktuell ca. 750 Euro/m² zu verzeichnen.

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



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

Preisentwicklung Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser 2010 = 1,00



8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2014 wurden 19 Verkäufe registriert, hiervon sieben im Berliner Umland. Nur sechs Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten, davon ein Vertrag im weiteren Metropolenraum.

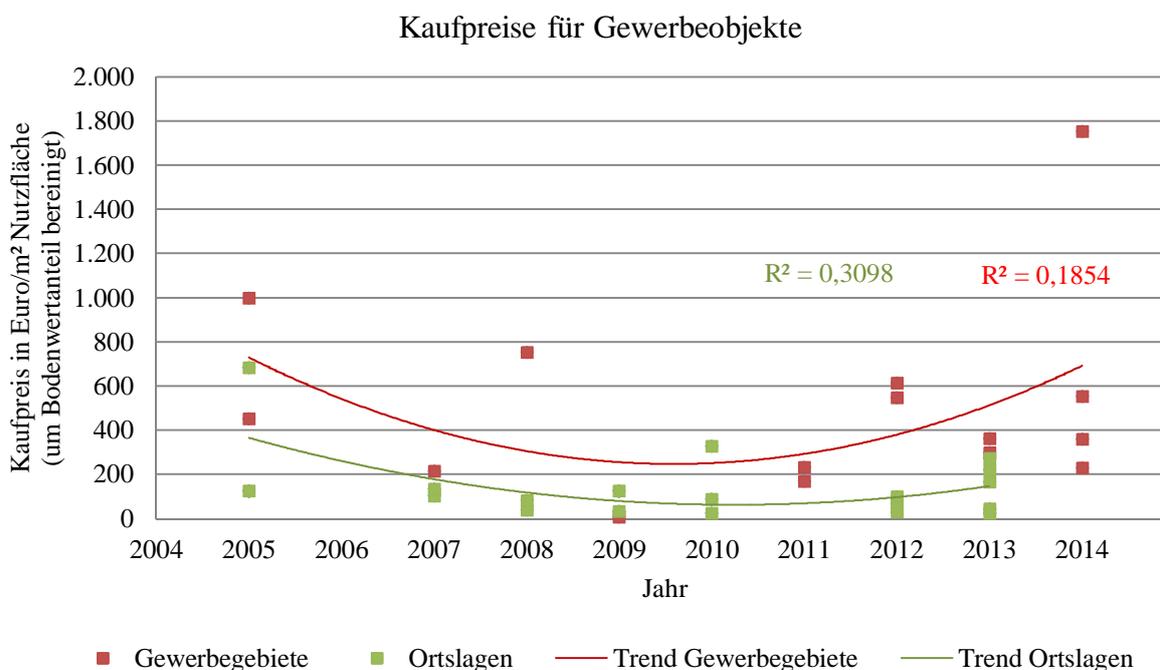
Tabelle 9 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Fläche in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	403 – 3.040	5.000 – 40.000	k.A.
Gewerbegebiete	2.987 – 17.536	Ø 3.020.930	Ø 726

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

Eine Auswertung der seit 2003 abgeschlossener Verträge zeigt, dass in Gewerbegebieten im Durchschnitt die 4,8-fache Fläche veräußert wird als innerhalb von Ortslagen. In den Ortslagen wurden im Durchschnitt 1.450 m² veräußert, in Gewerbegebieten sind es im Durchschnitt 7.010 m². Das durchschnittliche Objekt in Gewerbegebieten wurde 1995 errichtet, in Ortslagen handelt es sich vorrangig um ältere Baujahre.

Es liegen für Gewerbegrundstücke nur sehr wenige Kaufpreise über alle Jahre verteilt vor, zu denen die Angaben zu gewerblichen Nutzflächen bekannt sind. Diese Kauffälle sind in der unten stehenden Grafik, um die Bodenwertanteile bereinigt, dargestellt. Die Anzahl von insgesamt 34 Kauffällen seit 2005 und über den gesamten Landkreis verteilt ist jedoch sehr gering.



8.7 Sonstige bebaute Objekte

96 Verträge wurden in 2014 über **bebaute Erholungsgrundstücke** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Damit ist die Zahl der Veräußerungen im Berichtszeitraum wiederum um 52 % gestiegen. 22 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolitanraum, 78 % im Berliner Umland. 31 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 33 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

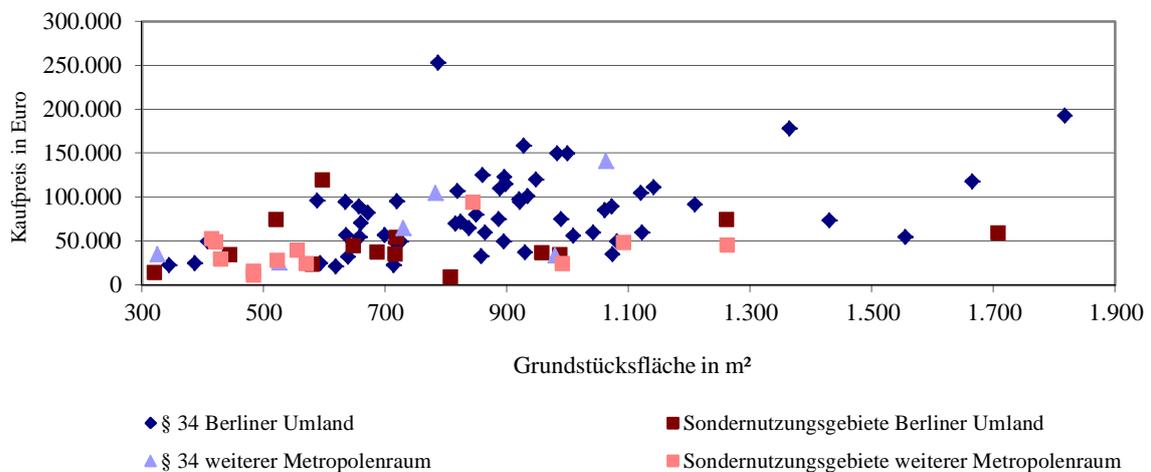
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolitanraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 Euro/m² und 25 Euro/m² statt. Im Berliner Umland lagen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 34 Euro/m² und 100 Euro/m².

Tabelle 10 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	656 – 1.080	48.000 – 118.000	30 - 60	1950 - 1980
		Ø 876	Ø 79.377	Ø 45	Ø 1970
	Sondernutzungsgebiete	320 – 986	15.000 – 60.000	30 - 45	1960 - 1981
		Ø 681	Ø 37.515	Ø 38	Ø 1977
weiterer Metropolitanraum	Lage im Wohngebiet	325 – 979	26.000 – 65.000	28 - 50	1975 - 1985
		Ø 734	Ø 54.167	Ø 48	Ø 1982
	Sondernutzungsgebiete	429 - 990	25.000 – 50.000	35 - 40	1976 – 1984
		Ø 663	Ø 38.167	Ø 39	Ø 1983

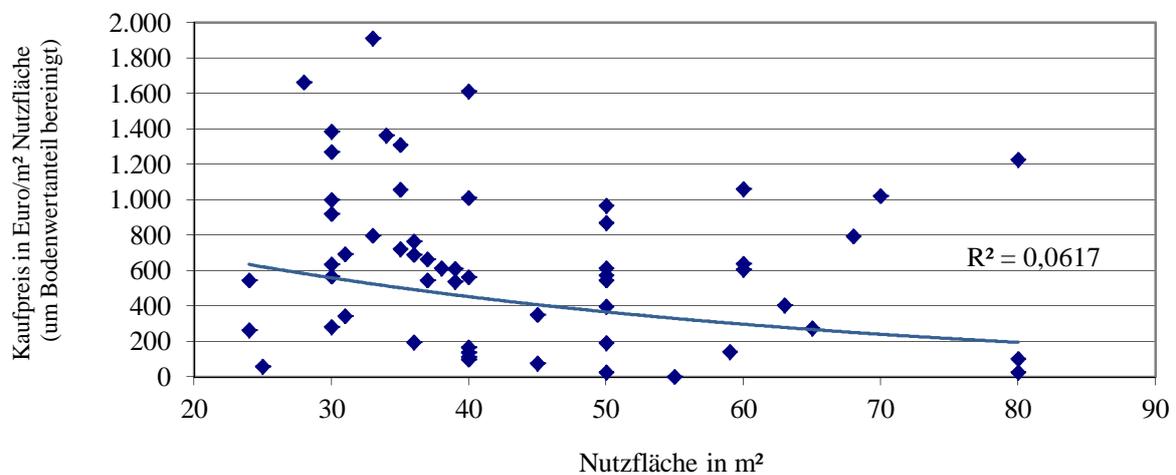
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken 2014

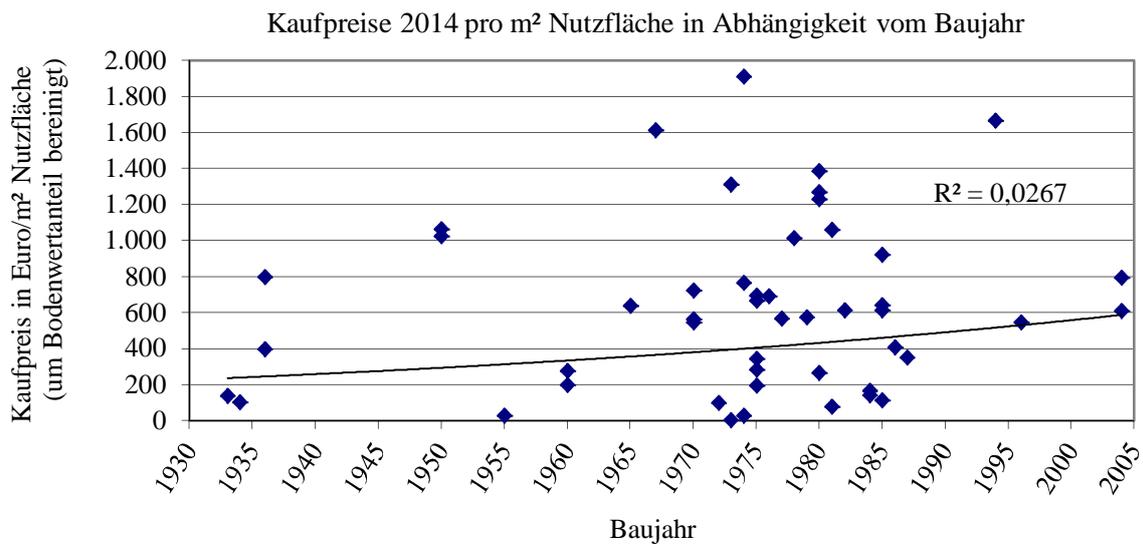


Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.

Kaufpreise 2014 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche

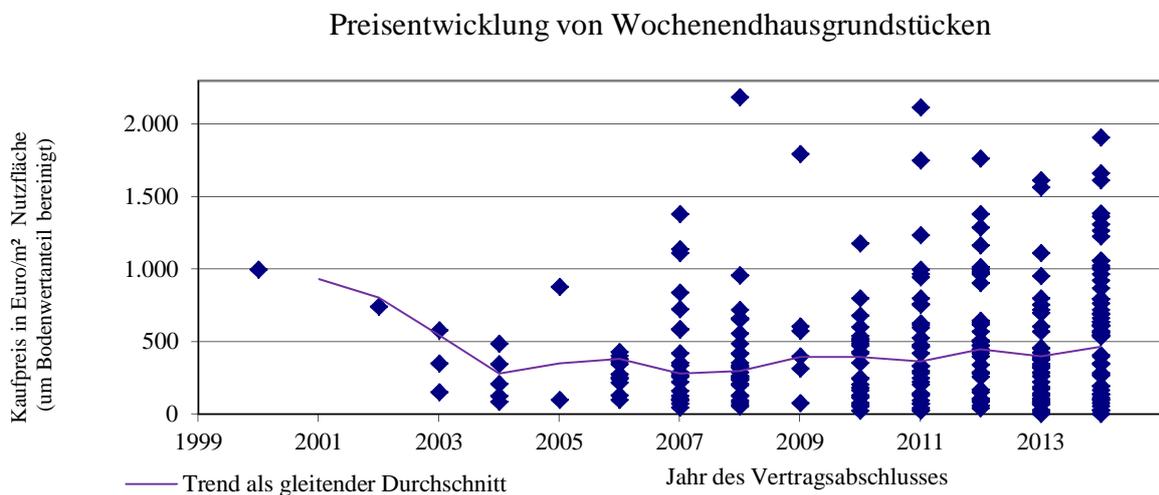


Ergänzend ist folgend der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr dargestellt. Trotz großer Streuung ist eine geringe Abhängigkeit vom Baualter erkennbar.



Anhand der vorliegenden Kauffälle aller Jahrgänge, bei denen Angaben zu Nutzflächen vorhanden waren, wurde die zeitliche Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise untersucht. Für die Jahre vor 2003 liegen nur einige wenige verwendbare Daten vor.

Aus dieser Grafik ergibt sich für den Zeitraum ab 2003 bis 2007 für diesen Grundstücksteilmarkt eine rückläufige und ab 2007 mit jährlichen Schwankungen versehene, insgesamt geringfügig ansteigende Entwicklung. Im Berichtsjahr ist der durchschnittlich erzielte Preis pro Quadratmeter Nutzfläche gegenüber dem Vorjahr wieder gestiegen.



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

9. Wohnungs- und Teileigentum

Im Jahr 2014 wurden nach einem geringen Rückgang der Kauffallzahlen 2013 wieder ähnlich viele Eigentumswohnungen veräußert, wie bereits im Jahr 2012. Insgesamt wurden 317 Verträge abgeschlossen, hiervon lediglich vier Verträge im weiteren Metropolitanraum.

Der Teilmarkt ist mit jährlich schwankenden Veräußerungszahlen in den letzten Jahren insgesamt eher unbedeutend. Zu 96 % handelte es sich um Weiterveräußerungen von Wohneigentum. Neue Eigentumswohnungen werden, bis auf Ausnahmen, kaum noch fertig gestellt. In 2014 wurden nur 13 Verkäufe über neu errichtete Eigentumswohnungen abgeschlossen.

Von 206 der veräußerten Wohnungen ist bekannt, dass diese vermietet veräußert wurden. Von 80 dieser Wohnungen wurden die erzielten Mieten bekannt gegeben.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung von Wohnungseigentum

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2014 waren, obwohl insgesamt in fast allen Lagen die Anzahl der Verkäufe zurückgegangen ist, die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten sowie Oranienburg, Leegebruch und das Mühlenbecker Land..

In den meisten Lagen stiegen auch im Jahr 2014 die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise weiter an. Es wurde je nach Lage zwischen 1 und 37 % pro Quadratmeter mehr erzielt, durchschnittlich betrug die Steigerung des Wohnflächenpreises 16 %. Im Mühlenbecker Land, Glienicke und Hennigsdorf sanken die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise der zwischen 1990 und 2010 errichteten Wohnungen leicht.

Auch in Oberkrämer wurde im Jahr 2014 wieder eine geringe Zahl von Verkäufen registriert.

Erstverkäufe fanden ausschließlich im Berliner Umland und dort in Glienicke und der Region Birkenwerder – Hohen Neuendorf statt. In beiden Lagen gab es erneut eine Steigerung der im Durchschnitt pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise.

Tabelle 11 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

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 (7)	--	113	2.059 – 2.341	2.268
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (5)	--	74	--	1.622

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.

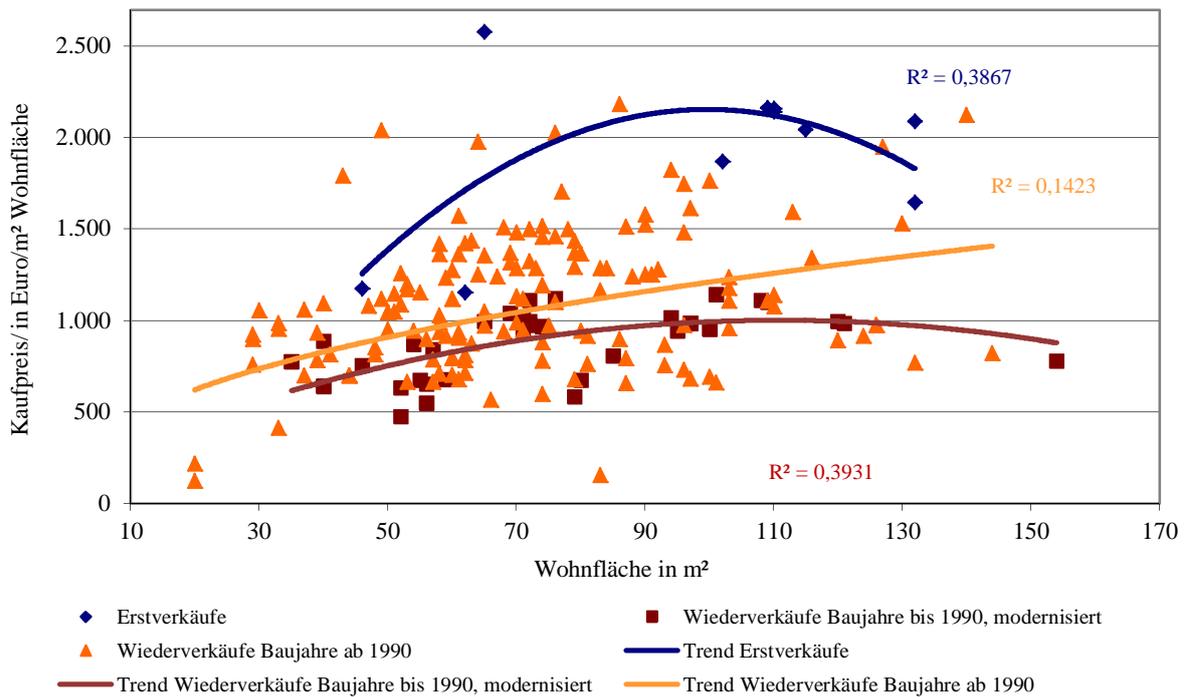
Tabelle 12 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

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 (32)	50 - 100	75	1.219 - 1.776	1.575
Hennigsdorf 1912 – 1972, modernisiert (29)	40 – 76	61	750 – 1.115	975
Hennigsdorf 1992 – 1998 (41)	33 – 63	55	1.000 – 1.532	1.234
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1994 – 2001 (52)	48 - 90	68	1.000 – 1.722	1.352
Leegebruch 1993 – 1997 (21)	61 – 87	76	860 – 1.070	985
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1994 – 2002 (20)	64 – 110	89	1.148 – 1.624	1.390
Oberkrämer modernisierte Altbauten (3)	--	117	--	1.265
Oranienburg , modernisierte Altbauten (27)	56 - 101	83	826 – 1.087	885
Oranienburg 1993 – 1998 (9)	--	94	--	1.365
Velten 1994 – 1997 (65)	56 – 97	72	782 – 1.314	964
weiterer Metropolenraum Altbau (4)	--	130	--	388

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

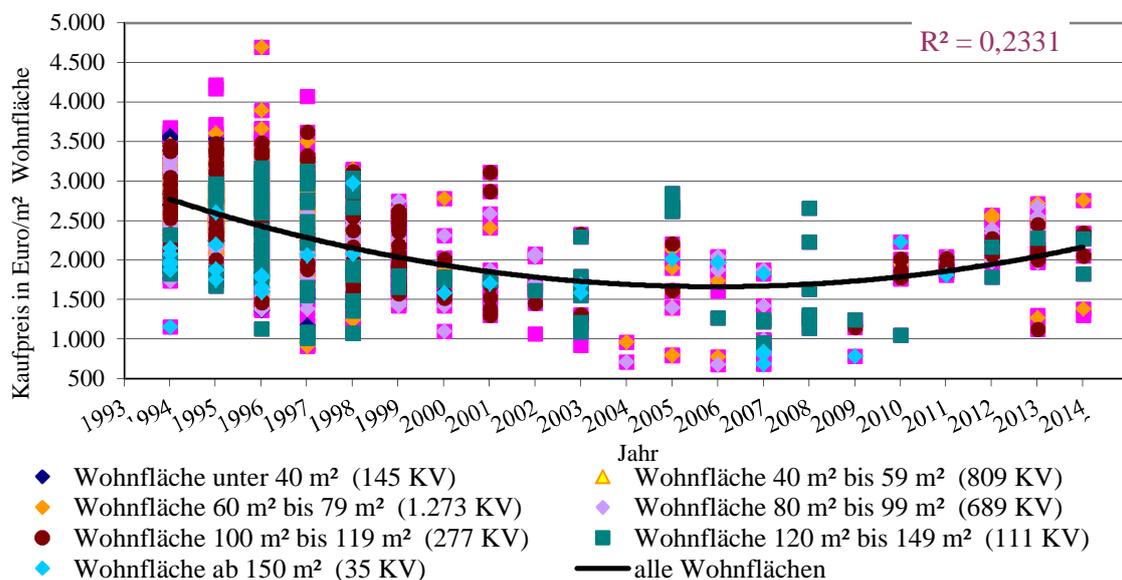
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt.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

Abhängigkeit Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2014 von der Wohnfläche (Kaufpreise um Bodenwertanteile bereinigt)



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. Seit 2007 sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder auf **aktuell fast 2.200 Euro/m² gestiegen**. In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

Erstverkäufe Baujahre ab 1994



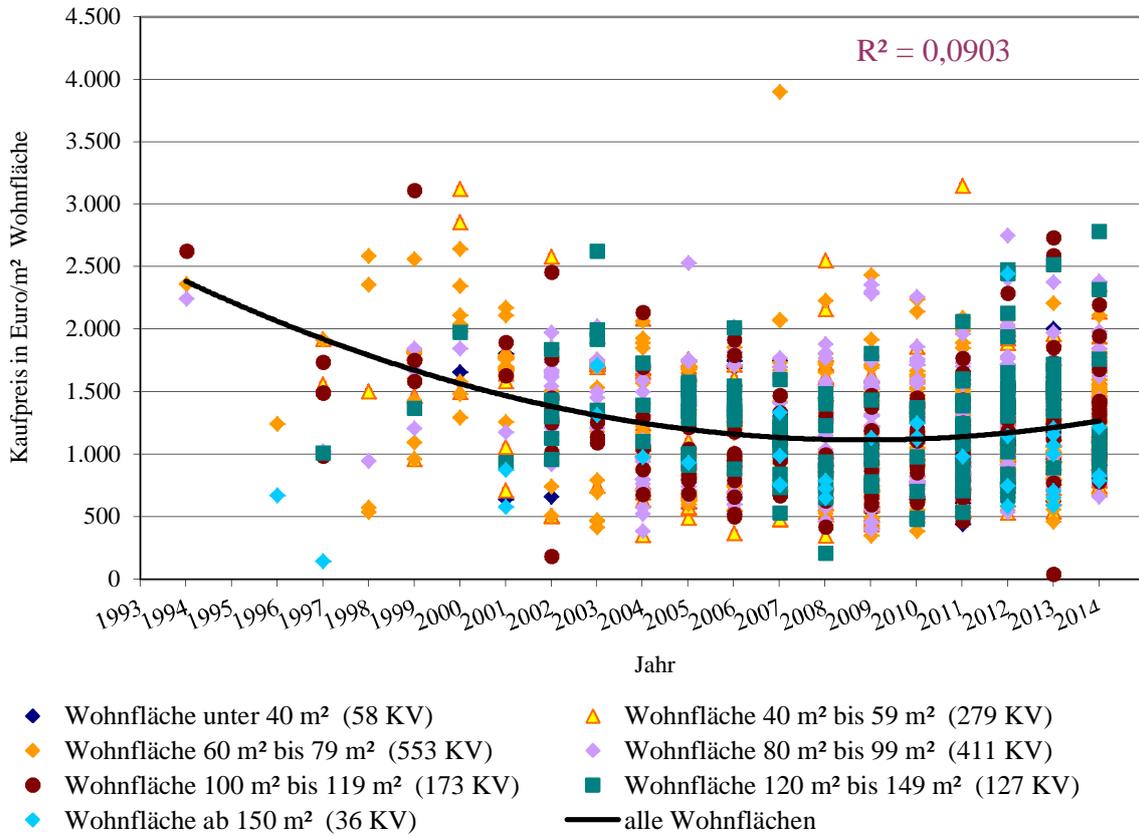
Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990** sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholen sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt aktuell, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.250 Euro**.

In 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro/m² Wohnfläche, d.h. es wird heute im Durchschnitt etwa **die Hälfte des Kaufpreises von 1994** erzielt.

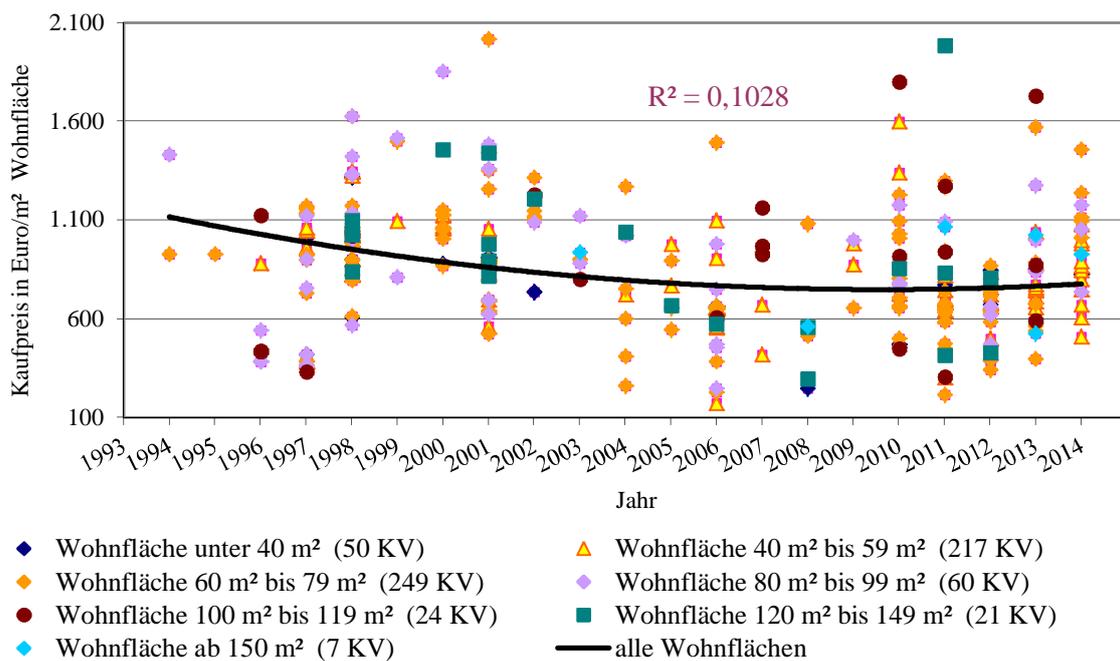
Die gängigsten am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m².

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/m² Wohnfläche auf im Durchschnitt **750 Euro/m² in den Jahren 2010/ 2011** gesunken. Dies entspricht etwa **67 % der im Jahr 1994 erzielten Kaufpreise**. Aufgrund der aktuellsten Auswertungen ist seit 2011 ein geringfügiger Anstieg der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise erkennbar.

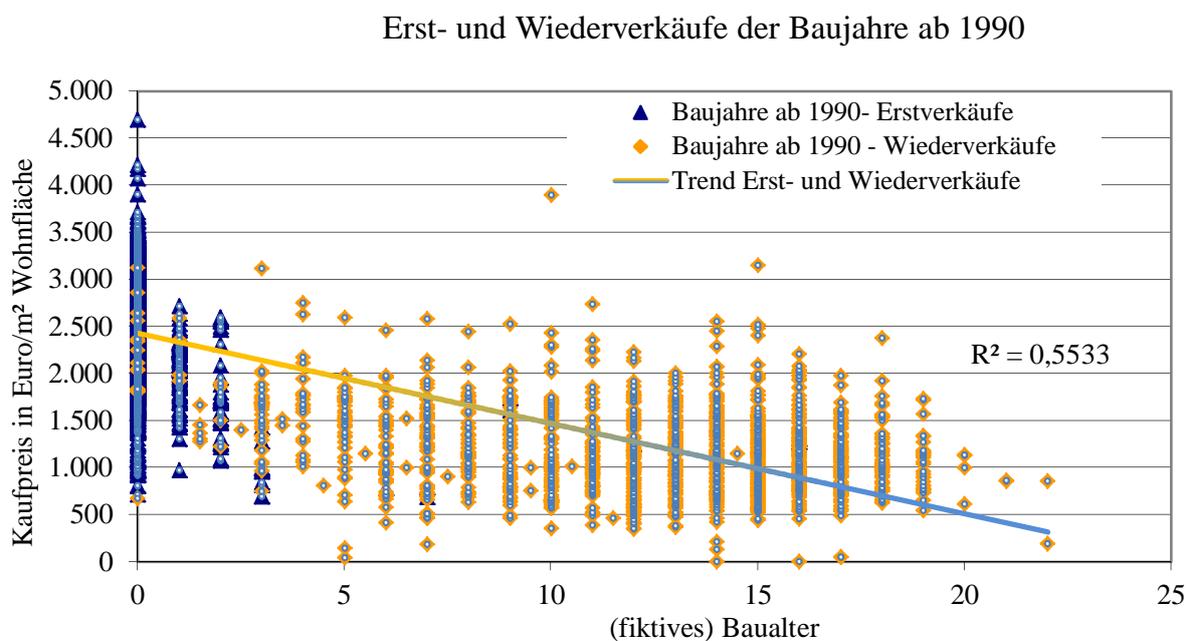
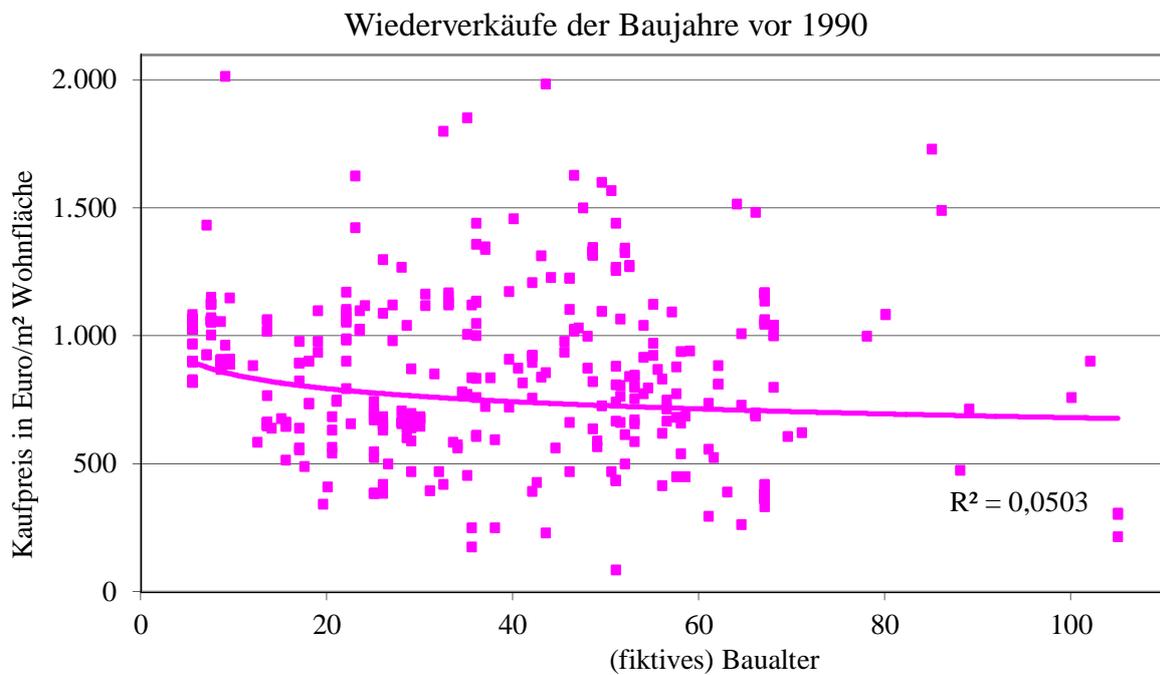
Wiederverkäufe Baujahre ab 1990



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.



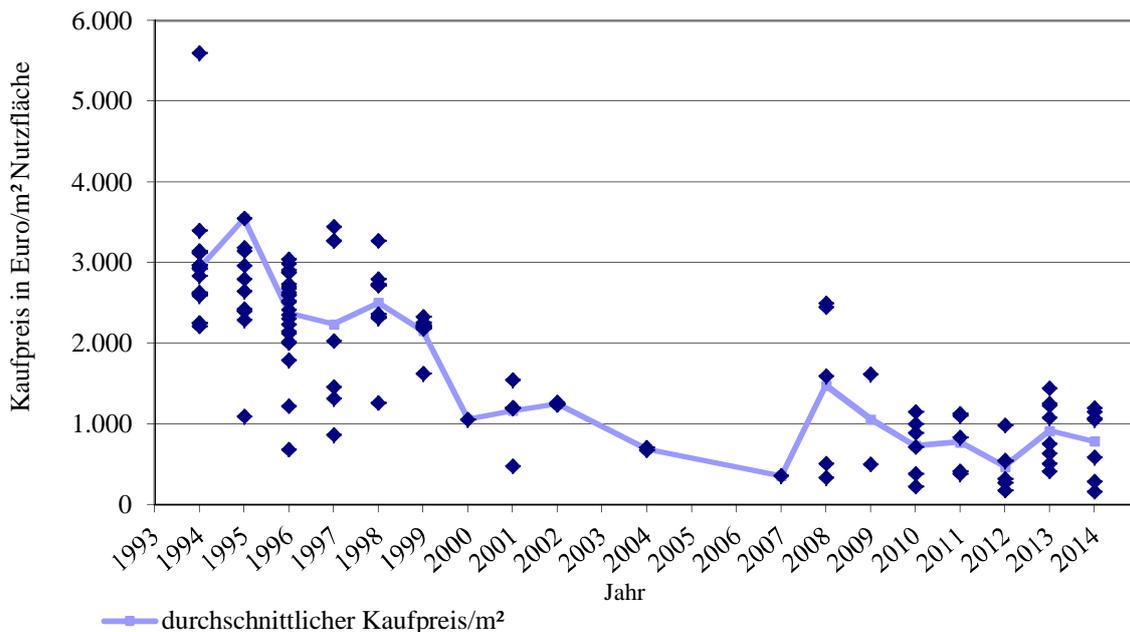
9.2 Preisniveau und Preisentwicklung von Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2014 nur acht Verkäufe zu Teileigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten), ausschließlich im Berliner Umland registriert werden. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **1.053 Euro/m²** Nutzfläche. Jedoch ist die Spanne in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung mit 285 bis 1.074 Euro/m² Nutzfläche sehr groß.

Daneben bezogen sich zwei, als größeres Paket abgeschlossene Verkäufe auf Stellplätze. Anhand dieser geringen Anzahl der Verkäufe kann aus den aktuellen Daten keine Aussage zum durchschnittlichen Kaufpreis getroffen werden. In der Regel werden die Stellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohneinheit ohne Angabe eines separaten Kaufpreises veräußert (vgl. Punkt 9.1).

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 fast ausschließlich auf das Berliner Umland. 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. Im Zeitraum 2010 bis aktuell wurden wieder einzelne Objekte veräußert, jedoch ist i.d.R. die Nutzfläche der veräußerten Einheiten unbekannt.

Preisentwicklung Teileigentum (Gewerbeeinheiten)



10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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/m² 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.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

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 **31.12.2014** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 11.02.2015 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 31.12.2014 insgesamt 442, davon 38 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt und **zonal abgegrenzt**.

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

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

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.

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.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls zum Stichtag 31.12.2014 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.

An dieser Stelle sehen Sie ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft in Form eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte zum Stichtag 31.12.2014 (der Beschlussmaßstab von 1:10.000 wurde an dieser Stelle zur besseren Darstellung verkleinert).

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:

50 B ebf					Angaben Bodenrichtwert					
WA EFH o (I-II) t40 f800					Wertbeeinflussende Merkmale					
		Bodenrichtwert		Entwicklungs- zustand		Sanierungs-/ Entwick- lungszusatz		Beitrags- situation		Zonen- nummer
		50		B		ebf				
WA		EFH		o		(I-II)		t40		f800
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschoss- zahl	wertrele- vante Geschoss- flächenzahl	Grund- flächenzahl	Bau- massenzahl	Grund- stückstiefe	Grund- stücksbreite	Grund- stücks- fläche	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

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

Ergänzungen zur Art der Nutzung

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

Maß der baulichen Nutzung

II Geschosszahl	• römische Ziffer z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) (I-II) = Spannenangabe
WGFZ... Wertrelevante Geschossflächenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. WGFZ0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche WGFZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
GRZ... Grundflächenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. GRZ0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60 % GRZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
MBZ... Baumassenzahl	• arabische Dezimalzahl z. B. BMZ3,4 = 3,4 m ³ Baumasse je m ² Grundstücksfläche 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.

StUb **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-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig 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:

0,65 LF				Angaben Bodenrichtwert			
A (20-40) f1ha				Wertbeeinflussende Merkmale			
		Bodenrichtwert	Entwicklungszustand				
		0,65	LF				
A		(20-40)		f1ha			
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Ackerzahl	Grünlandzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfläche	weitere Merkmale
		Bewertung der Bodenschätzung					

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

- | | |
|--|---|
| <p>SK Anbaufläche für Sonderkulturen</p> <p>SPA Spargelanbaufläche</p> <p>HPF Hopfenanbaufläche</p> <p>TAB Tabakanbaufläche</p>
<p>EGA Erwerbsgartenanbaufläche</p> <p>OG Obstanbaufläche</p> <p>GEM Gemüseanbaufläche</p> | <p>WG Weingarten</p> <p>FL Weingarten in Flachlage</p> <p>HL Weingarten in Hanglage</p> <p>STL Weingarten in Steillage</p>
<p>BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche</p> <p>BMS Baumschulfläche</p> |
|--|---|

Bewertung der Bodenschätzung

- | | | |
|-----------|--------------|--|
| 30 | Ackerzahl | <ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. 30 = Ackerzahl 30 <li style="padding-left: 20px;">(20-40) = Spannenangabe |
| 45 | Grünlandzahl | <ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. 45 = Grünlandzahl 45 <li style="padding-left: 20px;">(35-50) = Spannenangabe |

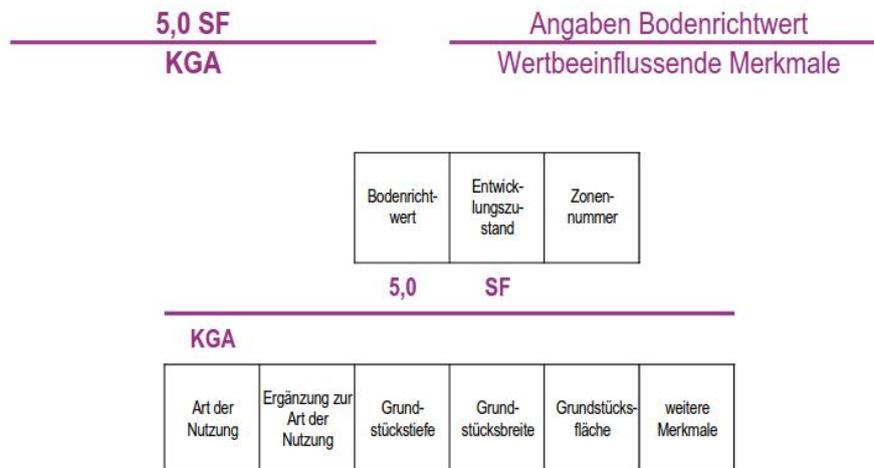
Angaben zum Grundstück

- | | | |
|-------------|-------------------|--|
| t... | Grundstückstiefe | <ul style="list-style-type: none"> • in Metern z. B. t40 = 40 m Grundstückstiefe <li style="padding-left: 20px;">t(40-60) = Spannenangabe |
| b... | Grundstücksbreite | <ul style="list-style-type: none"> • in Metern z. B. b30 = 30 m Grundstücksbreite <li style="padding-left: 20px;">b(15-25) = Spannenangabe |
| f... | Grundstücksfläche | <ul style="list-style-type: none"> • in Hektar z. B. f1ha = 1 Hektar Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">f(1-4ha) = Spannenangabe |

Beispiele:

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

<u>0,50 SF</u>	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u>	<u>10 SF</u>	<u>Bodenrichtwert sonstige Flächen</u>
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

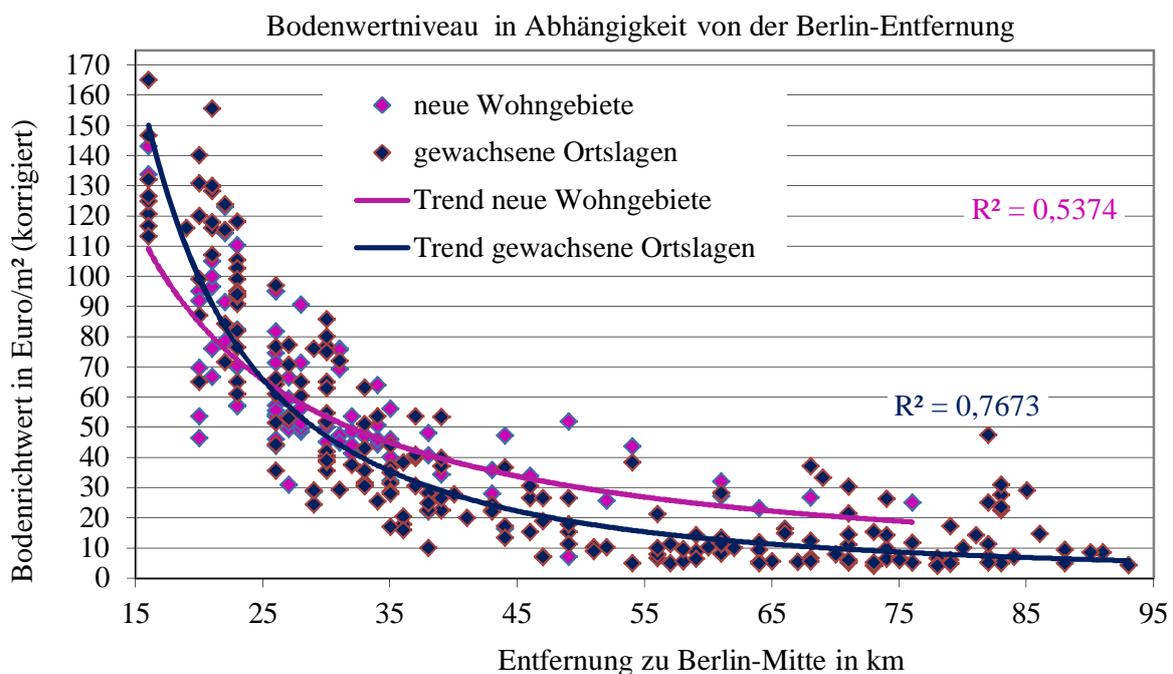
Urheberrecht:

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 13 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	61 - 130	37	40
Fürstenberg	4 - 31	9 - 16	7 - 30
Glienicke	115 - 120		
Gransee und Gemeinden	5 - 29	12	32
Hennigsdorf	105 - 165	40 - 60	
Hohen Neuendorf	70 - 160	53	
Kremmen	7 - 60	13 - 30	
Leegebruch	56 - 62		
Liebenwalde	8 - 61	5 - 10	11
Löwenberger Land	5 - 61	6,5	
Mühlenbecker Land	29 - 150	43 - 44	31
Oberkrämer	15 - 84	10 - 18	15
Oranienburg	16 - 100	10 - 33	12 - 45
Velten	53 - 95	19 - 29	
Zehdenick	5 - 38	4 - 12	11 - 18



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

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 14 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Gemeinde, Stadt (incl. Ortsteile)	typische Grundstücks- fläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	0,2 – 0,3
Fürstenberg	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,4
Hennigsdorf	600 – 1.000	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf	600 – 900	0,3 – 0,4
Kremmen	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	650	0,4
Liebenwalde	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	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	800	0,4
Zehdenick	600 – 1.400	0,3 – 0,6

10.3 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 kon-

junkturrellen 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. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 31.12.2014 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Gransee, Zehdenick und Oranienburg fortgeschrieben.

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.

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 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 15 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 Ver-

fahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

Im März 2015 wurde eine Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes durch den Bundestag abgelehnt, mit dem eine Verlängerung des Kündigungsschutzes der Nutzer geplant war. Ab dem 03. Oktober 2015 können nunmehr Verträge, die der Nutzungsentgeltverordnung unterliegen ohne Begründung durch die Grundstückseigentümer gekündigt werden.

Grundstücksmarktbericht 2014
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 15 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	0,45 bis 1,79
Birkenwerder nicht baulich	68 bis 300	0,51 bis 0,55
Fürstenberg nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Fürstenberg baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Glienicke nicht baulich genutzt	108 bis 4.557	0,05 bis 1,14
Glienicke baulich genutzt	472 bis 1.533	0,50 bis 1,17
Hennigsdorf baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 800	1,71 bis 3,07
Hennigsdorf	Durch die Stadt Hennigsdorf werden entsprechend eines Beschlusses der SVV seit 2006 generell 1 Euro/m ² im Jahr, unabhängig von der Nutzung der Objekte, vereinbart.	
Hohen Neuendorf baulich genutzt	100 bis 2.550	1,02 bis 2,40
Hohen Neuendorf nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Kremmen baulich genutzt	15 bis 620	1,00 bis 1,20
Leegebruch Garagenstellplätze	61,36 - 100/ Stellplatz	
Liebenwalde baulich genutzt	130 - 735	0,60 – 0,82
Löwenberger Land	250 bis 1.980	0,26 bis 1,10
Mühlenbecker Land baulich genutzt	260 bis 1.720	0,40 bis 3,13
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	37 bis 1.400	0,05 bis 0,75
Oberkrämer baulich genutzt	65 bis 1.095	0,15 - 0,90
Oranienburg baulich genutzt	55 bis 1.730	0,36 bis 3,56
Oranienburg nicht baulich genutzt	85 bis 1.585	0,51 bis 2,00
Oranienburg Garagenstellplätze	81,82/ Stellplatz	
Velten baulich genutzt	130 bis 710	0,92
Velten nicht baulich genutzt	20 bis 1.090	0,41 bis 0,92
Zehdenick baulich genutzt, Wasserlage	92 - 595	0,56 bis 1,64
Zehdenick nicht baulich genutzt	320 – 840	0,15 – 1,00

11.2 Mieten

Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. In der Gesamtdatensammlung ab 2006 konnten mittlerweile insgesamt 3.526 Datensätze erfasst werden, hiervon nur 9 % (310 Verträge) im weiteren Metropolenraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Die erhobenen Daten stellen nur einen kleinen Teil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge dar und stellen aus diesem Grunde keine Mietsammlung im Sinne des § 558e BGB dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann.

Insgesamt 2.247 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 16 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis Berliner Umland (108)	39 – 150 Ø 90	4,41 – 8,25 Ø 5,97
Büro / Praxis weiterer Metropolenraum (8)	19 – 140 Ø 94	3,01 – 6,00 Ø 5,22
Gastronomie (7)	88 - 270 Ø 218	3,21 – 5,00 Ø 4,90
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (33)	45 – 136 Ø 86	5,32 – 9,37 Ø 7,54
Geschäftsräume Leegebruch, Oberkrämer (11)	63 – 230 Ø 152	4,30 – 7,84 Ø 5,90
Geschäftsräume Oranienburg (39)	43 – 187 Ø 102	5,83 – 10,00 Ø 7,51
Geschäftsräume Glienicke, Mühlenbecker Land (9)	56 – 104 Ø 88	3,00 – 7,25 Ø 6,51
Geschäftsräume Hennigsdorf (12)	74 – 358 Ø 167	4,57 – 20,50 Ø 11,54
Geschäftsräume Velten (29)	50 – 197 Ø 117	4,75 – 9,92 Ø 6,83
Geschäftsräume weiterer Metropolenraum (8)	51 – 164 Ø 121	2,71 – 6,38 Ø 5,34
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (21)	87 – 1.006 Ø 334	1,97 – 5,43 Ø 3,66
Lagerobjekte (22)	50 – 180 Ø 156	1,00 – 3,23 Ø 1,82

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

Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Auf der **nächsten Seite** sind in der Tabelle 17 die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 2014
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 17 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltniete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau nicht modernisiert (3)	40 – 60 Ø 58	Ø 3	Ø 2,82
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (14)	63 - 110 Ø 87	Ø 3	2,50 – 5,45 Ø 4,35
Birkenwerder - Neubau nach 1990 (13)	39 - 77 Ø 63	1 – 3 Ø 2	6,21 – 6,88 Ø 6,58
Fürstenberg – Altbau nicht modernisiert (14)	45 – 98 Ø 62	2 - 4 Ø 3	2,48 – 4,47 Ø 3,78
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (40)	62 – 112 Ø 81	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,60 Ø 4,10
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (5)	52 – 101 Ø 86	k.A.	3,20 – 4,96 Ø 4,39
Glienicke – Altbau modernisiert nach 1990 (13)	54 – 75 Ø 68	Ø 3	3,80 – 5,10 Ø 4,76
Glienicke Neubau nach 1990 (665)	64 - 93 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,17
Gransee und Gemeinden Altbau nicht modernisiert (51)	51 – 81 Ø 65	2 – 4 Ø 3	4,60 – 4,86 Ø 4,60
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (54)	56 - 77 Ø 67	2 – 3 Ø 2	4,52 – 4,86 Ø 4,67
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 (191)	60 - 72 Ø 68	Ø 3	4,41 – 5,43 Ø 4,76
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (121)	39 – 79 Ø 62	2 – 3 Ø 2	5,34 – 6,50 Ø 6,05
Hohen Neuendorf – Altbau nicht modernisiert (9)	42 – 92 Ø 73	Ø 3	4,12 – 5,61 Ø 4,92
Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (64)	48 – 90 Ø 65	Ø 3	4,25 – 6,00 Ø 5,45
Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (431)	49 - 80 Ø 63	2 – 3 Ø 3	5,77 – 6,92 Ø 6,28
Kremmen – Altbau nicht modernisiert (8)	45 – 60 Ø 64	Ø 3	2,50 – 3,69 Ø 3,17
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (48)	35 - 74 Ø 56	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Leegebruch Neubau nach 1990 (78)	46 – 89 Ø 66	2 – 3 Ø 3	4,98 – 6,46 Ø 5,87
Liebenwalde – Altbau modernisiert nach 1990 (5)	37 – 98 Ø 77	1 – 3 Ø 2	1,16 – 2,97 Ø 2,66
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 – Altbau nicht modernisiert (5)	30 – 55 Ø 50	k.A.	5,45 – 7,26 Ø 6,64
Mühlenbecker Land – Neubau nach 1990 (29)	58 – 105 Ø 79	2 - 4 Ø 4	5,09 – 6,65 Ø 6,02
Oberkrämer – Altbau unmodernisiert (3)	Ø 102	k.A.	Ø 3,20
Oberkrämer – Altbau modernisiert nach 1990 (8)	44 – 71 Ø 62	Ø 3	3,99 – 5,29 Ø 4,70
Oberkrämer – Neubau nach 1990 (10)	58 – 81 Ø 72	k.A.	5,32 – 5,78 Ø 5,57

Grundstücksmarktbericht 2014
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
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau (94)	47 - 84 Ø 64	2 - 3 Ø 3	3,99 - 5,61 Ø 4,65
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (499)	48 - 74 Ø 59	2 - 3 Ø 3	4,48 - 5,99 Ø 5,23
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (111)	49 - 81 Ø 65	2 - 3 Ø 3	4,73 - 6,98 Ø 5,79
Velten – unmodernisiert (15)	39 - 78 Ø 61	k.A.	1,92 - 5,63 Ø 4,23
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (63)	50 - 78 Ø 64	2 - 3 Ø 3	3,39 - 5,23 Ø 4,34
Velten Neubau nach 1990 (257)	57 - 82 Ø 69	2 - 3 Ø 3	4,63 - 5,69 Ø 5,29
Zehdenick – Altbau nicht modernisiert (6)	80 - 90 Ø 85	Ø 3	3,50 - 4,50 Ø 3,97
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (9)	41 - 83 Ø 75	k.A.	2,50 - 4,85 Ø 3,96
Zehdenick – Neubau nach 1990 (30)	61 - 78 Ø 69	2 - 3 Ø 2	4,76 - 5,65 Ø 5,22

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

273 Verträge sind über die Anmietung von Stellplätzen in **Tiefgaragen, Garagen bzw. nicht überdachten Stellplätzen** ausschließlich im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 20 und 36 Euro, durchschnittlich bei **28 Euro pro Stellplatz im Monat**.

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

Tabelle 18 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 (10)	102 - 124	Ø 4	6,39 - 7,03 Ø 6,84
	Ø 110		
Glienicke, Mühlenbecker Land (23)	118 - 130	Ø 4	6,27 - 7,67 Ø 7,40
	Ø 128		
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 Fälle bewegen sich in dieser Spanne

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

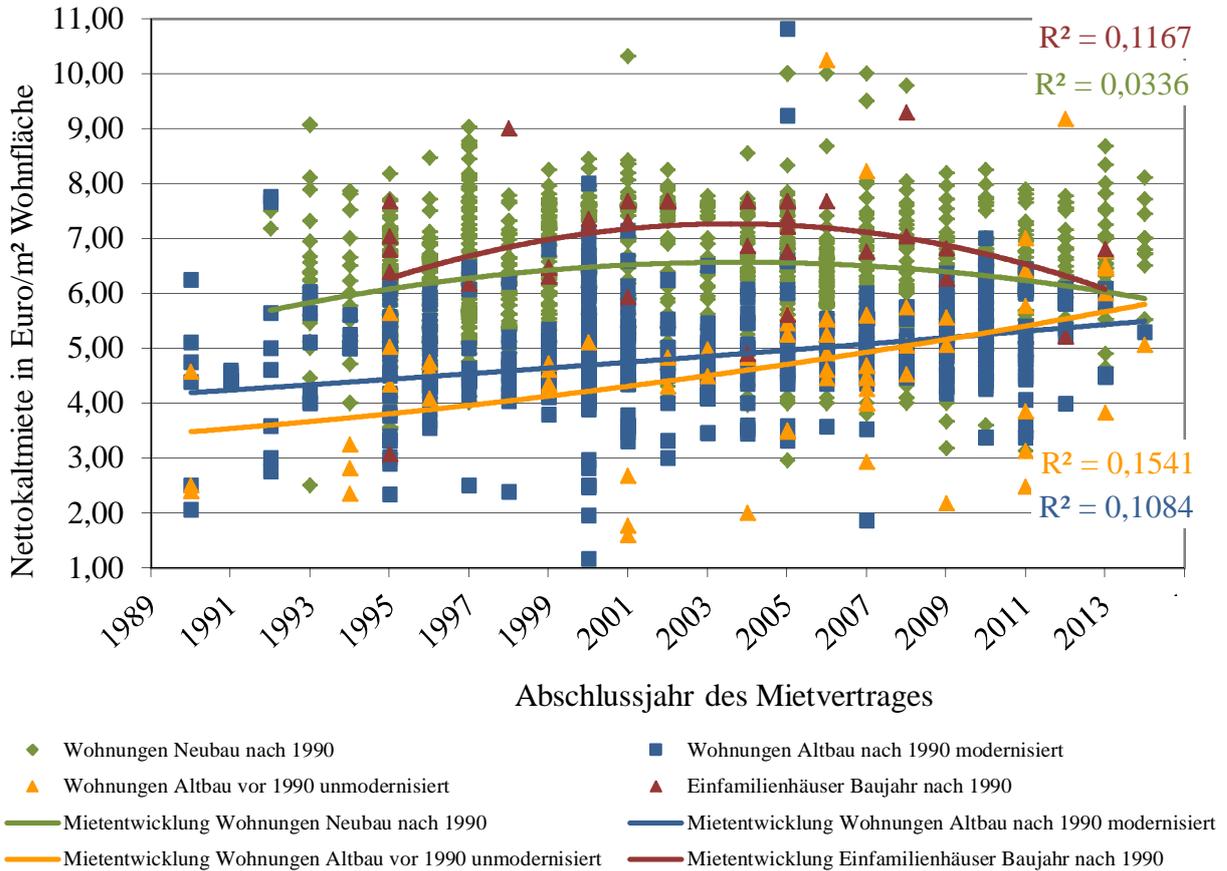
In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg¹ und Hennigsdorf²** Mietspiegel für Wohnraummiets vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

¹ https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/mietspiegel_oranienburg_2015.pdf

² www.hennigsdorf.de/media/custom/1126_1768_1.PDF

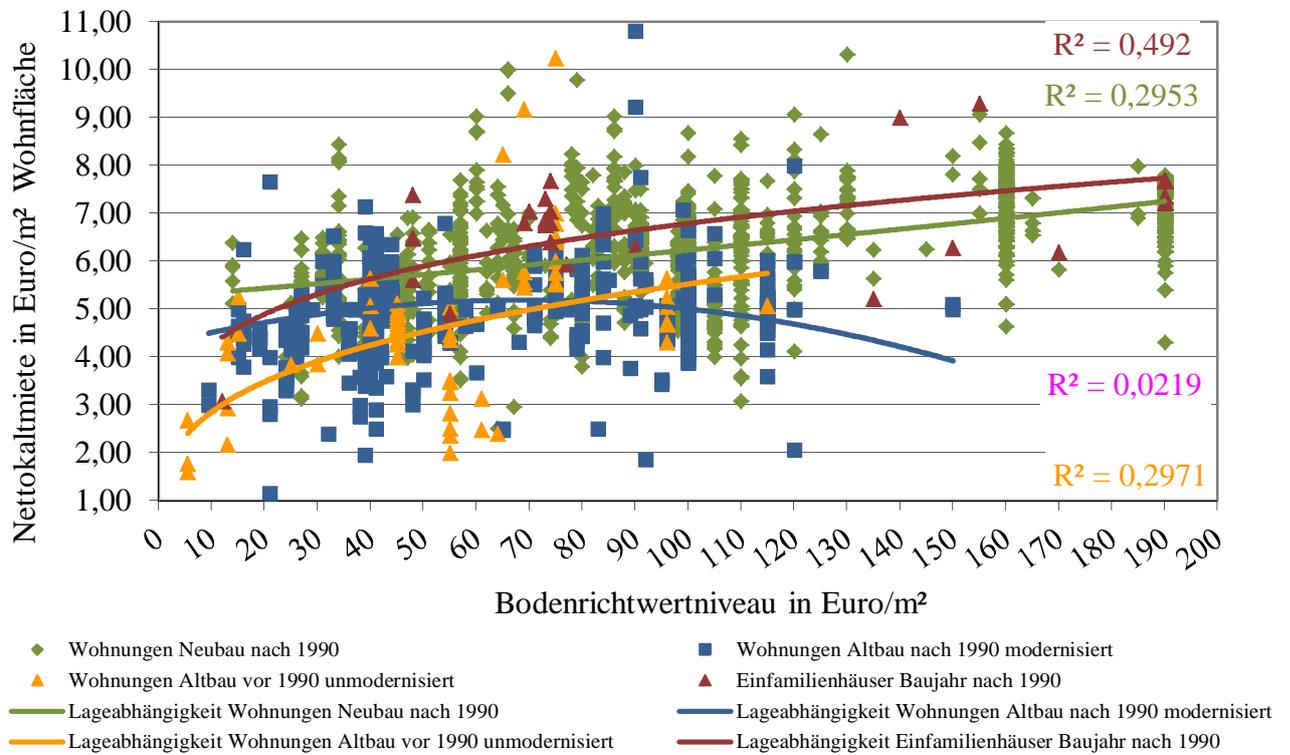
Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, bei denen das Abschlussdatum des Mietvertrages und das Baujahr bekannt gegeben wurde, wurde die zeitliche Abhängigkeit der vereinbarten Mieten untersucht. Es wurden alle Verträge ab einem Mietdatum ab 1990 verwendet.

zeitliche Entwicklung der Wohnraummieten



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

Abhängigkeit der Mieten vom Bodenrichtwertniveau



12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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 regelmäßig 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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse sind daneben folgende Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes – Sachwertrichtlinie – SW-RL (BAnz AT 18.10.2012)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie _VW-RL) vom 20. März 2014 BAnz AT 11.04.2014
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie-KPSErf-RL) zuletzt geändert durch 3. Erlass vom 25.03.2015 AZ: 13 - 584-30
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL-SW-BB) vom 31. März 2014 AZ: MI 13 – 584-85
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie RL-BRW-BB) vom 20. September 2011 AZ: MI III/4 - 584-33
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) vom 10.02.2015 AZ: 13 - 584-37

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

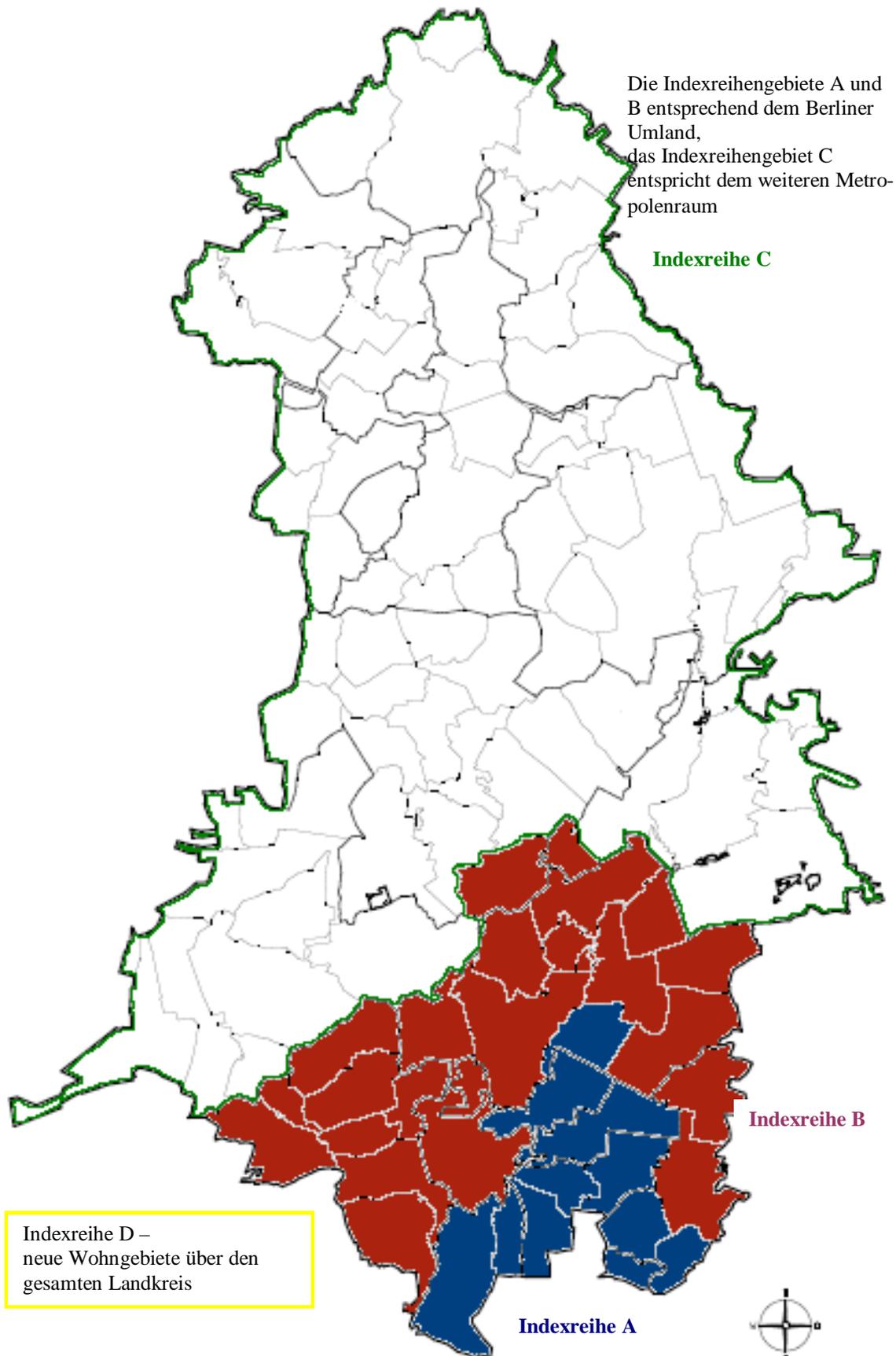
zugehörnde Gemeinden, Städte, Amt

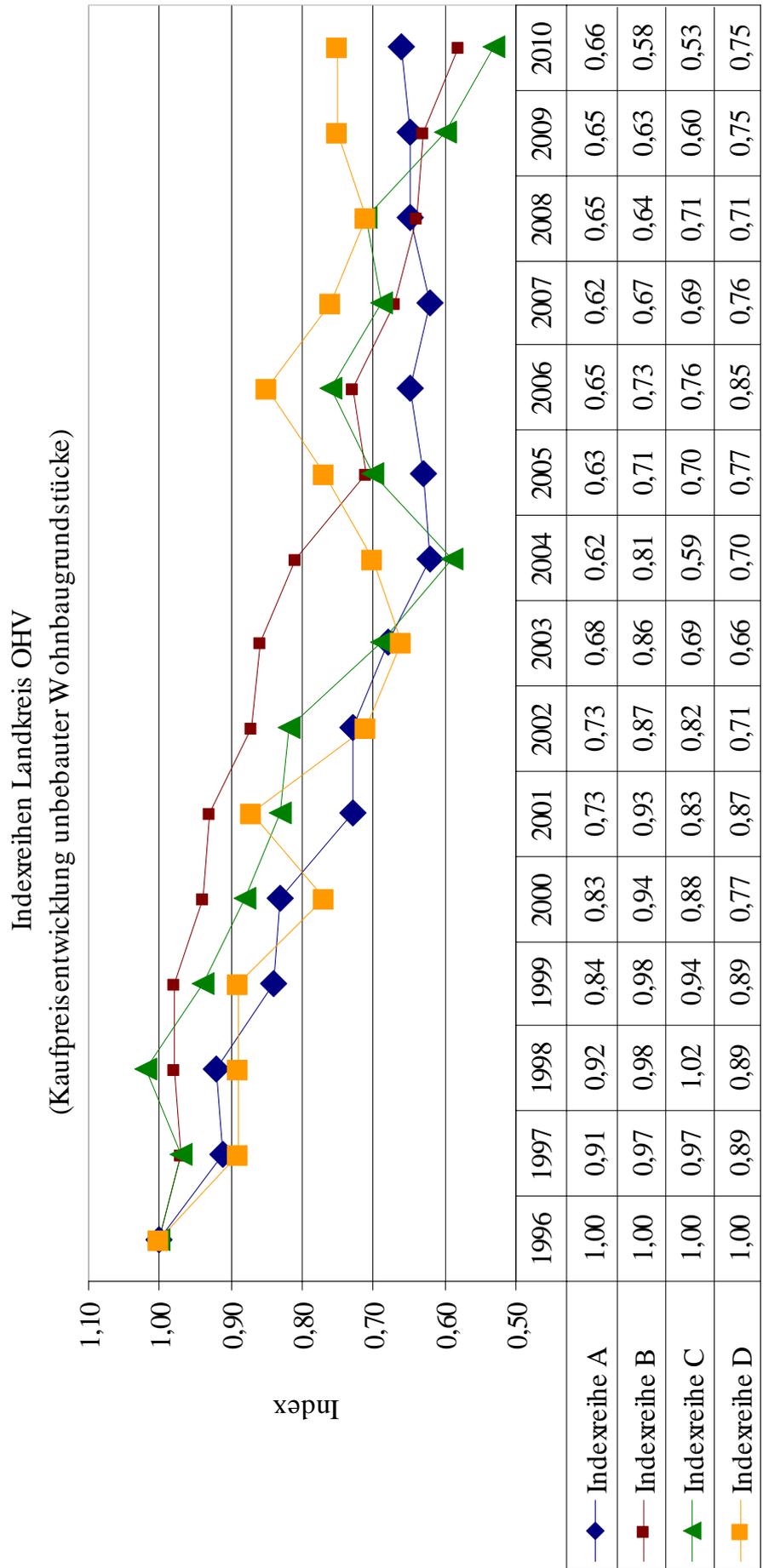
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land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





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)202758	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Goethestr. 59-60 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11 a 15344 STRAUSBERG	(03346)8507461	(03346)8507469
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt(Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 NEURUPPIN	(03391)6886211	(03391)6886209
	gutachter@opr.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 und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912247	(0355)49912111
	gaa-spn-osl@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)612134203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
---	--------------------------	---------	---------

Land / Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN gaa@senstadtum.berlin.de	(030)90139-5229	(030)90139-5231
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Platanenstr. 43 17033 NEUBRANDENBURG agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de	(0395)570873200	(0395)5708765961

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurde in der unten stehenden Besetzung für die Amtsperiode 2014 bis 2018 bestellt.

Vorsitzender

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

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Beyer, Heike	Diplomingenieurin (FH) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Gering-Klehn, Gabriele	Diplomökonomin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Hofer, Günter	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kanig, Karl	Diplomingenieur, Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Cohausz, Nicola	Dipl.- Ing.- Architektin, zertifizierte Sachverständige
Friedrich, Silke	Vermessungsassessorin
Matthes, Harald	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur, Sachverständiger
Rohr, Yvonne	Diplombauingenieurin (FH) Sachverständige
Schaper, Jan	Diplombauingenieur (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung
Schilling, Heike	Diplomwirtschaftlerin, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Schmidt, Daniel	Diplom-Kaufmann, zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
Wagner, Wolfram	Vermessungsassessor Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Koschella, Gunar	Bausachverständiger Finanzamt Oranienburg
Spree, Loana	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg

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

Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)	Flächen in m² (Stand 31.12.2014)	Einwohner (Stand 31.05.2014)
Birkenwerder	18.121.448	7.848
Fürstenberg	213.863.245	5.911
Glienicke/Nordbahn	4.609.322	11.741
Hennigsdorf	31.471.775	25.832
Hohen Neuendorf	48.562.214	25.035
Kremmen	209.555.798	7.121
Leegebruch	6.448.274	6.546
Liebenwalde	142.197.704	4.177
Löwenberger Land	245.424.447	7.987
Mühlenbecker Land	52.648.541	14.463
Oberkrämer	103.673.570	10.551
Oranienburg	163.638.481	42.267
Velten	23.363.823	11.645
Zehdenick	223.069.977	13.309
Amt Gransee und Gemeinden	321.551.672	8.960
Gransee, Stadt	121.672.429	5.727
Großwoltersdorf	52.659.701	799
Schönermark	11.922.377	423
Sonnenberg	50.562.240	828
Stechlin	84.734.925	1.183
Oberhavel gesamt	1.808.200.291	203.393

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BU	Berliner Umland
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DNM	Digitales Navigationsmodell
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GebGBbg	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
i.d.R.	In der Regel
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
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW_BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz

WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolitanraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie