

## Grundstücksmarktbericht 2015

### 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: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
	Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm</a>
Berichtszeitraum	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15.05.2016
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
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 .....	53
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	53
5.7	Erbbaurechte.....	53
5.8	Sonderauswertungen.....	54
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage .....	54
5.8.2	Arrondierungsflächen .....	55
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	57
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe).....	58
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen.....	59

<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b> .....	<b>60</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>60</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>61</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>61</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Bodenpreisindexreihen</b> .....	<b>63</b>
<b>6.2.3</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten</b> .....	<b>66</b>
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b> .....	<b>66</b>
<b>6.4</b>	<b>Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)</b> .....	<b>67</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet</b> .....	<b>67</b>
<b>6.6</b>	<b>Flächen für den Obst- und Gemüseanbau</b> .....	<b>68</b>
<b>6.7</b>	<b>Begünstigtes Agrarland</b> .....	<b>69</b>
<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b> .....	<b>70</b>
<b>7.1</b>	<b>Hausnahe Gartenflächen</b> .....	<b>70</b>
<b>7.2</b>	<b>Freizeitflächen</b> .....	<b>72</b>
<b>7.3</b>	<b>Camping- und Zeltplätze</b> .....	<b>73</b>
<b>7.4</b>	<b>Verkehrsflächen – private Wege</b> .....	<b>73</b>
<b>7.5</b>	<b>Sonstige Gemeinbedarfsflächen</b> .....	<b>74</b>
<b>7.6</b>	<b>Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen</b> .....	<b>75</b>
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b> .....	<b>76</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines</b> .....	<b>76</b>
<b>8.2</b>	<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser</b> .....	<b>80</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>80</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser</b> .....	<b>86</b>
<b>8.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften</b> .....	<b>92</b>
<b>8.3.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>92</b>
<b>8.3.2</b>	<b>Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften</b> .....	<b>97</b>
<b>8.4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser</b> .....	<b>100</b>
<b>8.4.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>100</b>
<b>8.5</b>	<b>Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser</b> .....	<b>104</b>
<b>8.5.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>104</b>
<b>8.6</b>	<b>Gewerbe- und Industrieobjekte</b> .....	<b>106</b>
<b>8.7</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte</b> .....	<b>107</b>
<b>8.7.1</b>	<b>Bebaute Erholungsgrundstücke</b> .....	<b>107</b>
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b> .....	<b>110</b>
<b>9.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung</b> .....	<b>110</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b> .....	<b>116</b>
<b>10.1</b>	<b>Allgemeine Informationen</b> .....	<b>116</b>
<b>10.2</b>	<b>Allgemeine Bodenrichtwerte</b> .....	<b>116</b>
<b>10.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte</b> .....	<b>121</b>
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten</b> .....	<b>122</b>
<b>11.1</b>	<b>Nutzungsentgelte</b> .....	<b>122</b>
<b>11.2</b>	<b>Mieten</b> .....	<b>124</b>
<b>12.</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b> .....	<b>129</b>

**Anlagen**

<b>Indexreihen bis 2010.....</b>	<b>131</b>
<b>Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der .....</b>	<b>134</b>
<b>Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern .....</b>	<b>134</b>
<b>Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....</b>	<b>136</b>
<b>Statistische Angaben zum Berichtsgebiet .....</b>	<b>137</b>
<b>Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....</b>	<b>138</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>139</b>

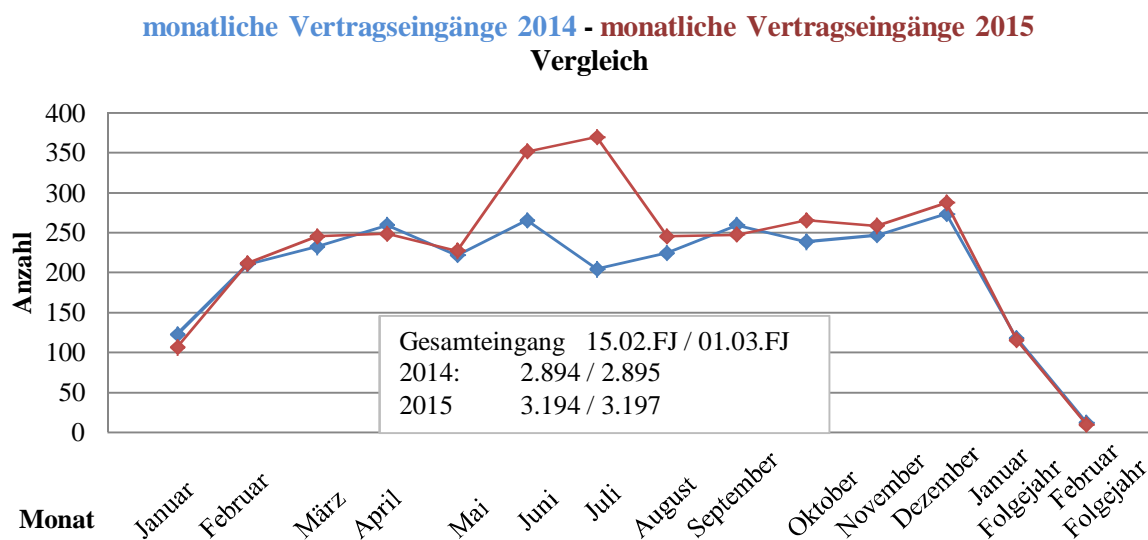


## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2015 ist die Anzahl der bis zum 15.02.16 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel gegenüber 2014 um ca. 11 Prozent gestiegen. Wie üblich war auch in 2015 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 300 Kaufverträge abgeschlossen. Spitzen mit je über 350 Kaufverträgen gab es im Juni und Juli. Im ersten Quartal 2016 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 3.556 (Vorjahr 3.136).

Neben den Kauffalldaten wurden 378 neue Datensätze zu Miet- und Pachtverträgen erfasst, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten mitgeteilt wurden.

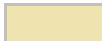







Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist unverändert das Berliner Umland.



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 31.12.2015 wurden ab dem 04.03.2016 auch auf der seit 18.02.2016 online erreichbaren Internetseite [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 15.02.2016.

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





## **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 erst zum 15. Februar des Folgejahres beendet. 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.

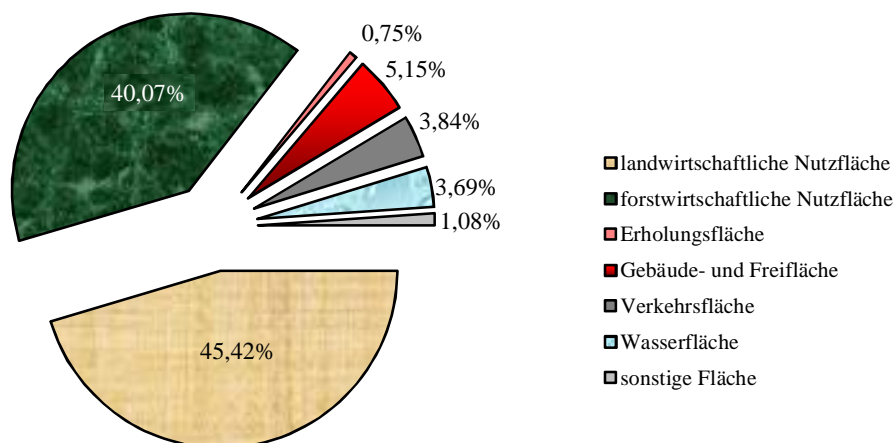
### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

#### 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.

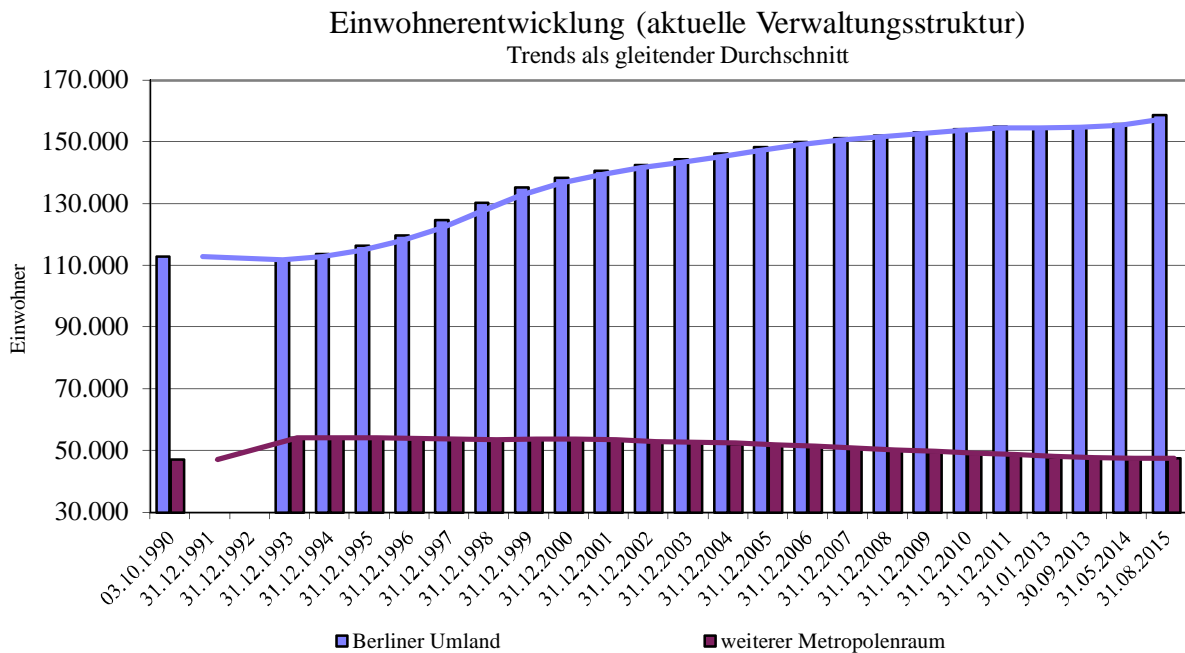
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2015



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 203.383 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 31.08.2015 ist die Einwohnerzahl im Kreis im Vergleich zum 31.05.2014 erneut gering um 1 % angestiegen.



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 zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt worden. Die oben erwähnten Vorgängerplanungen lebten wieder auf und bilden somit im Land Brandenburg die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Am 02. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) im Land Brandenburg verkündet und trat mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

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, Mühlenbecker Land, Glienicke/ Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Leegebruch, Kremmen, Löwenberger Land, Liebenwalde
Zehdenick-Gransee	Zehdenick, Fürstenberg/ Havel, Amt Gransee und Gemeinden

Der Landkreis Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55, A 24 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Die 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. 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. Mit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten ist für die nahe Zukunft jedoch nicht 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.



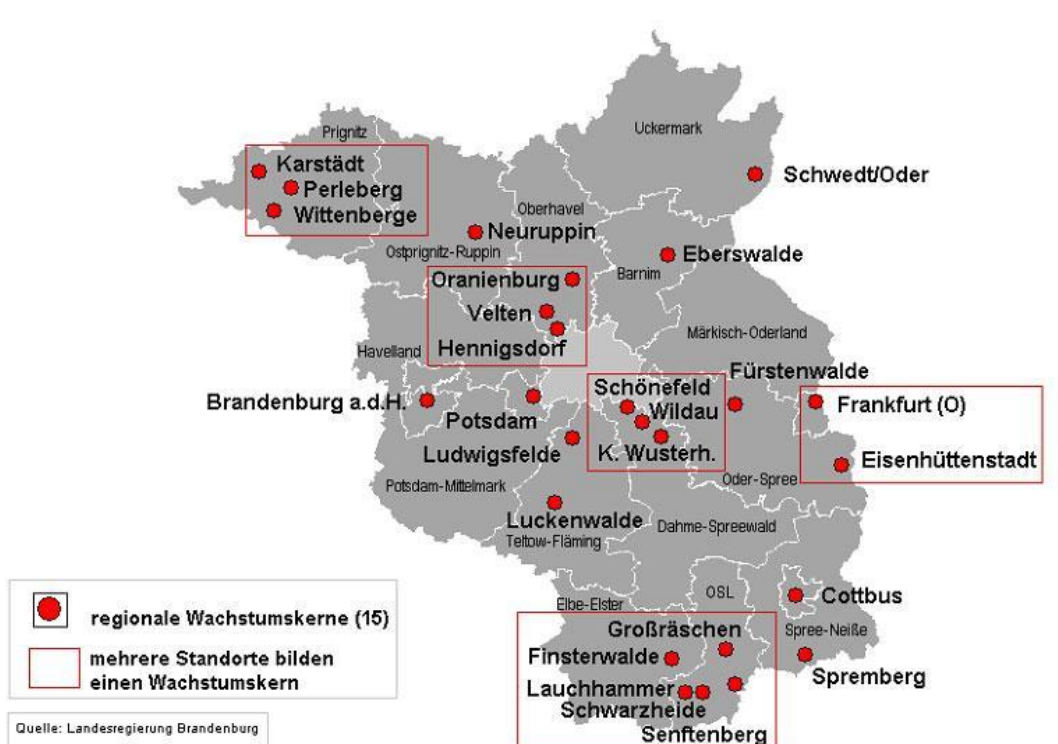
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

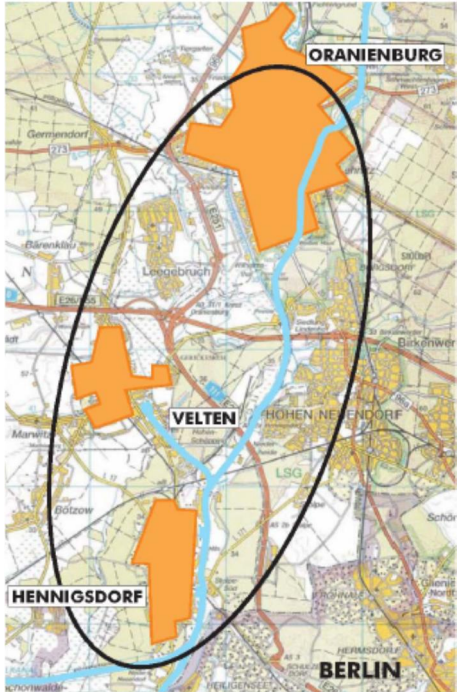
Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und im weiteren Metropolenraum in Zehdenick. In den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

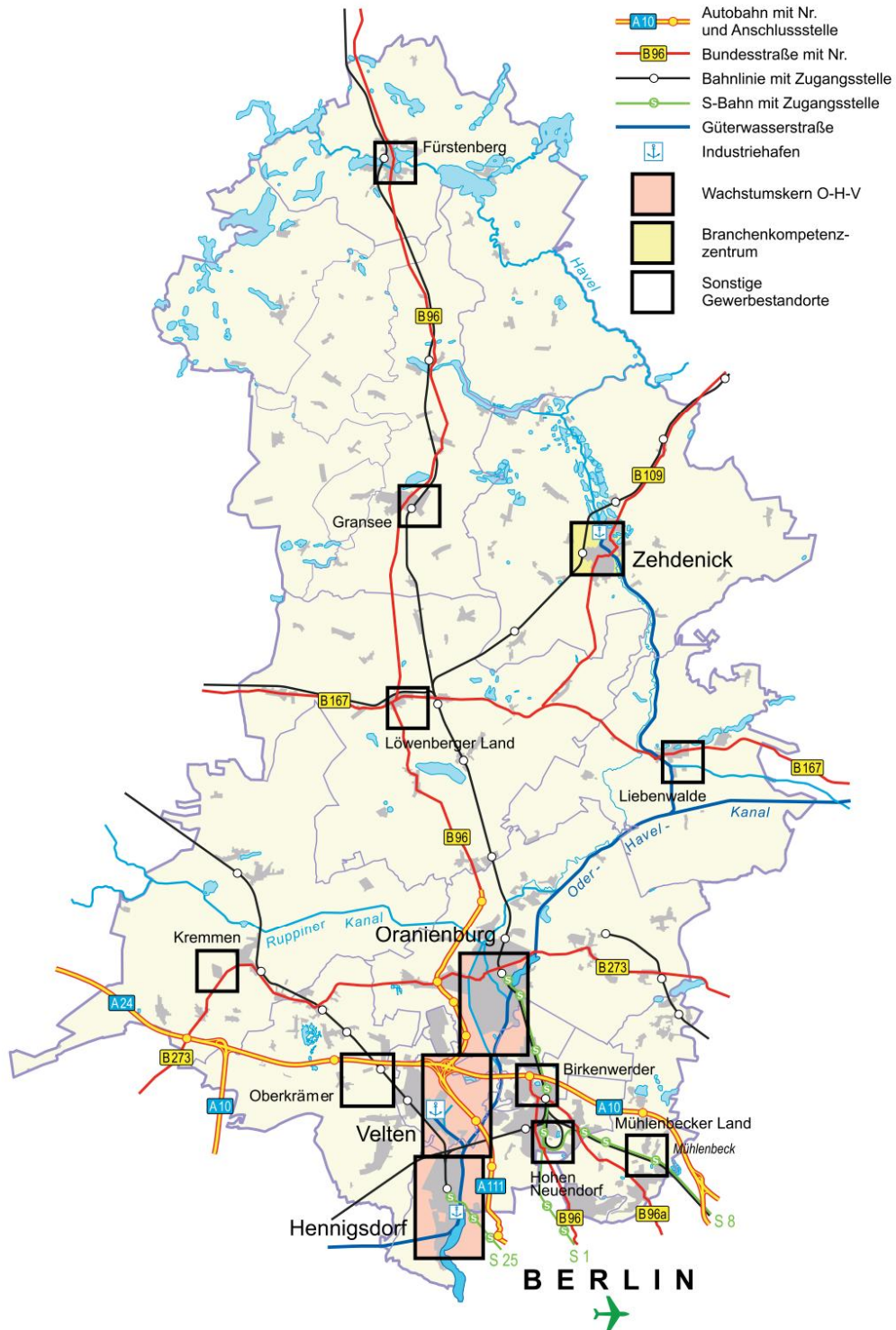
Die Themen "Bildung und Qualifizierung" und "Gewerbeflächenprofilierung" setzt der Wachstumskern in Eigenregie um. Als neue Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern

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 45 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.



Quelle: [www.wirtschaft-oberhavel.de](http://www.wirtschaft-oberhavel.de)

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.

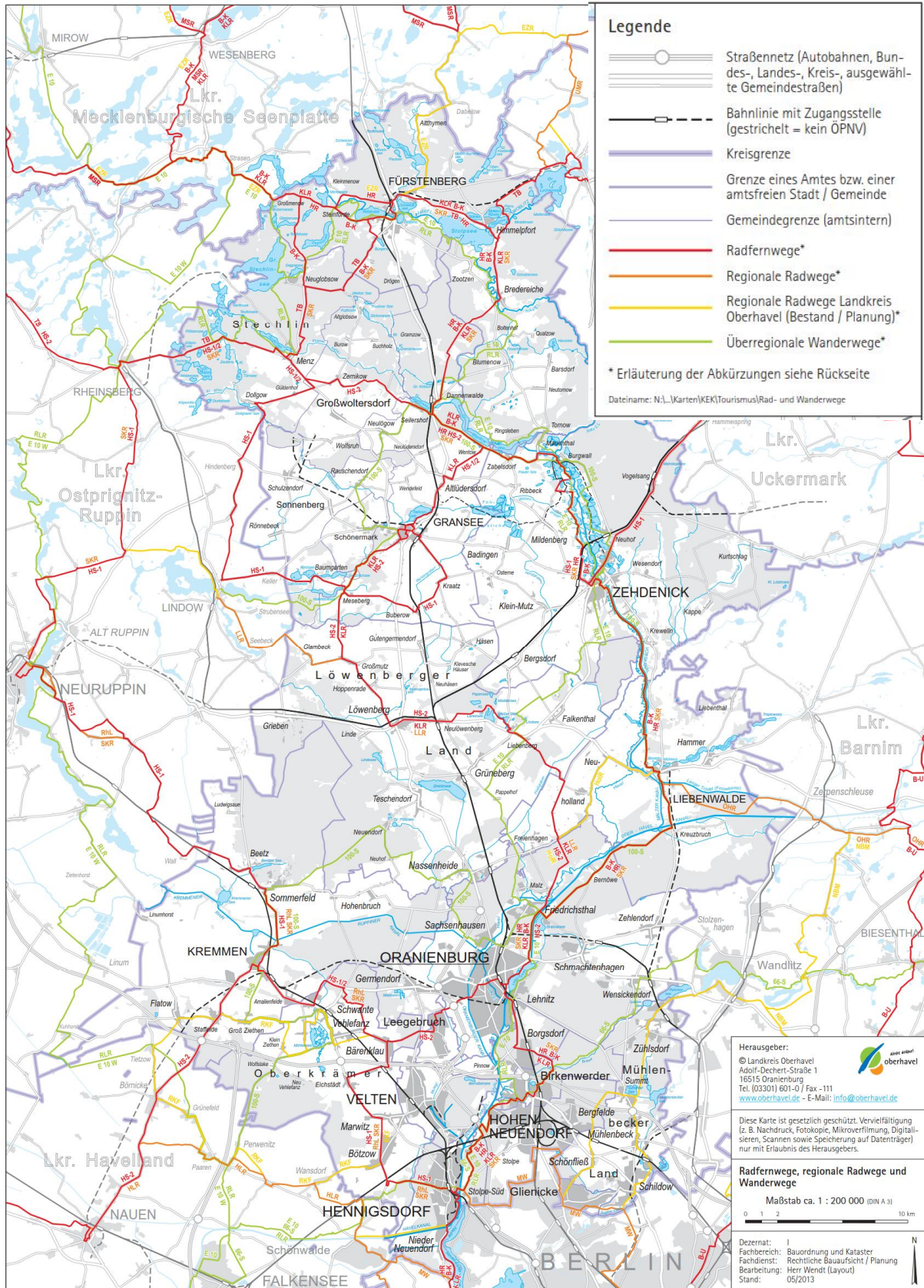
In Neuglobsow kann Jeder sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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 2015

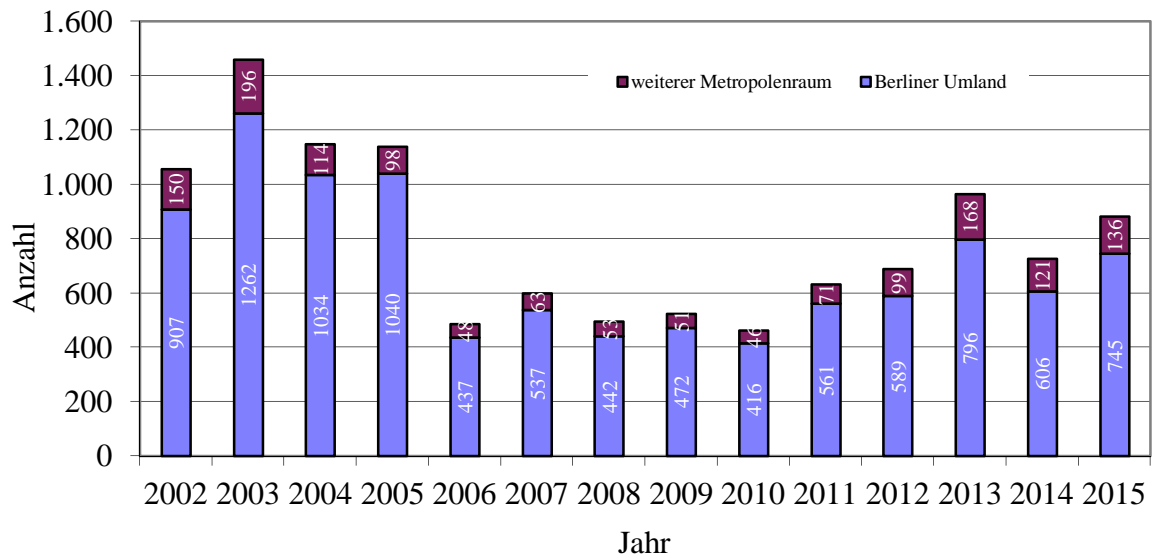
## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Quelle: [www.oberhavel.de](http://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 des Landkreises Oberhavel und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

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

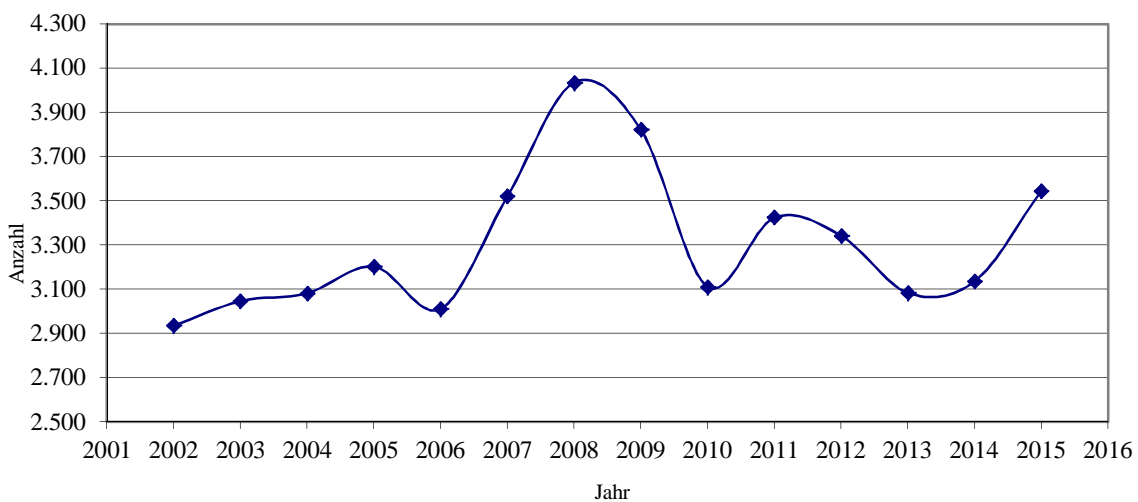


#### 4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2015 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2016 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.556 Datensätze (3 % mehr als im Vorjahr) ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg ist die Anzahl der veräußerten Objekte in den beiden Folgejahren wieder rückläufig gewesen. Nach einem erneuten leichten Ansteigen im Jahr 2011 sank die Zahl der veräußerten Objekte bis 2012 wiederum. Im Vorjahr 2014 war wieder ein leichter Anstieg, der sich im Berichtsjahr wieder deutlich bestätigte, zu registrieren.

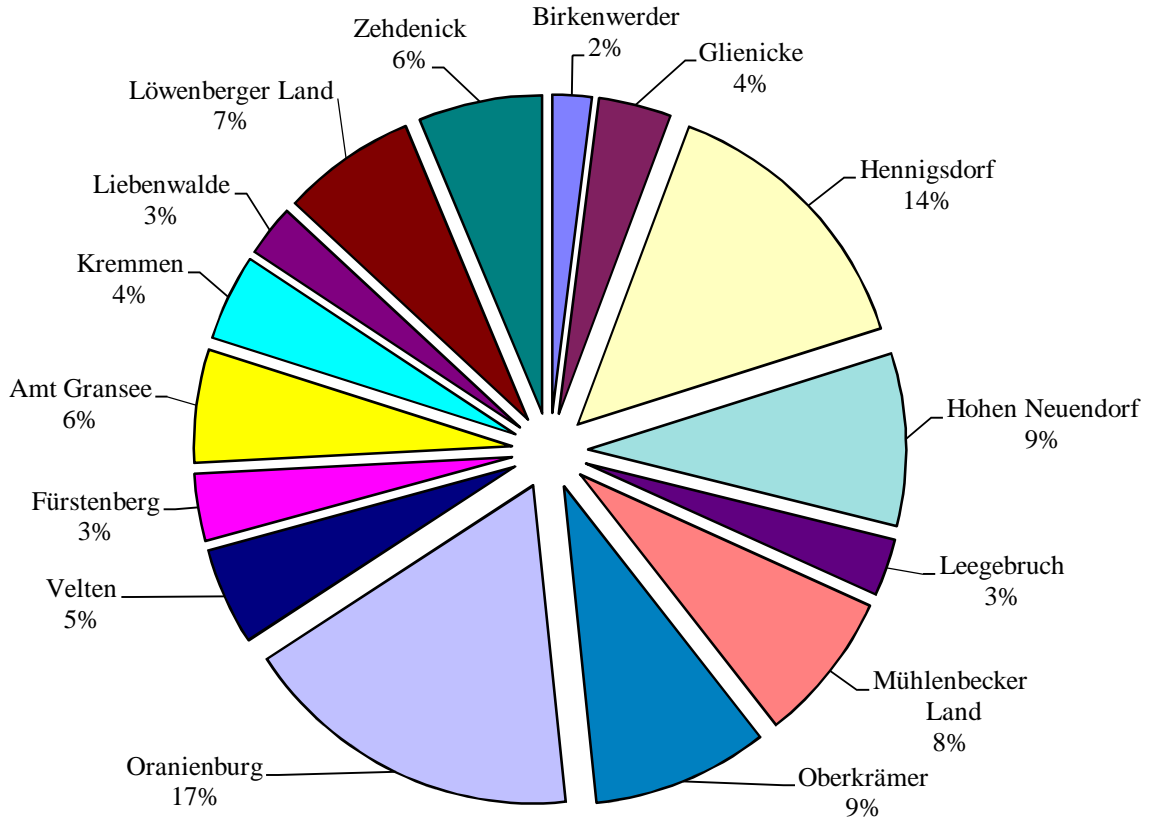
Jedoch gehen auch nach dem o.a. Stichtag jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge werden unter den nachfolgenden Punkten beschrieben.

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

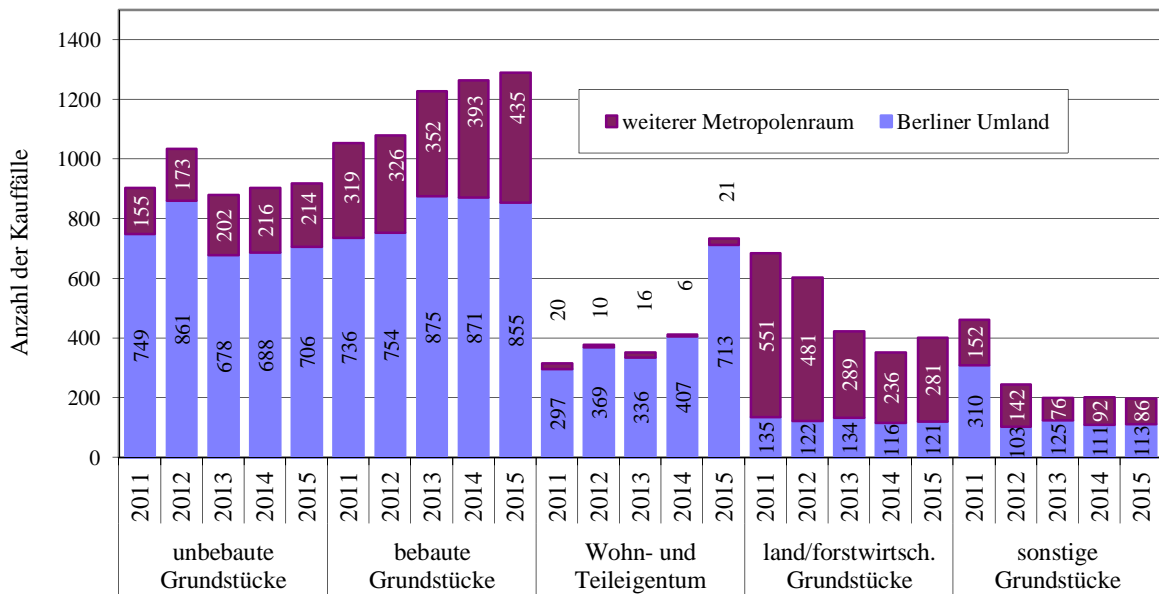


Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 71 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 17 % und Hennigsdorf mit 14 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden mit 7 % am Gesamtmarkt im Löwenberger Land die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Jeweils mit nur 6 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen das Amt Gransee und Gemeinden und Zehdenick am Marktgeschehen teil.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt  
2015



Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen



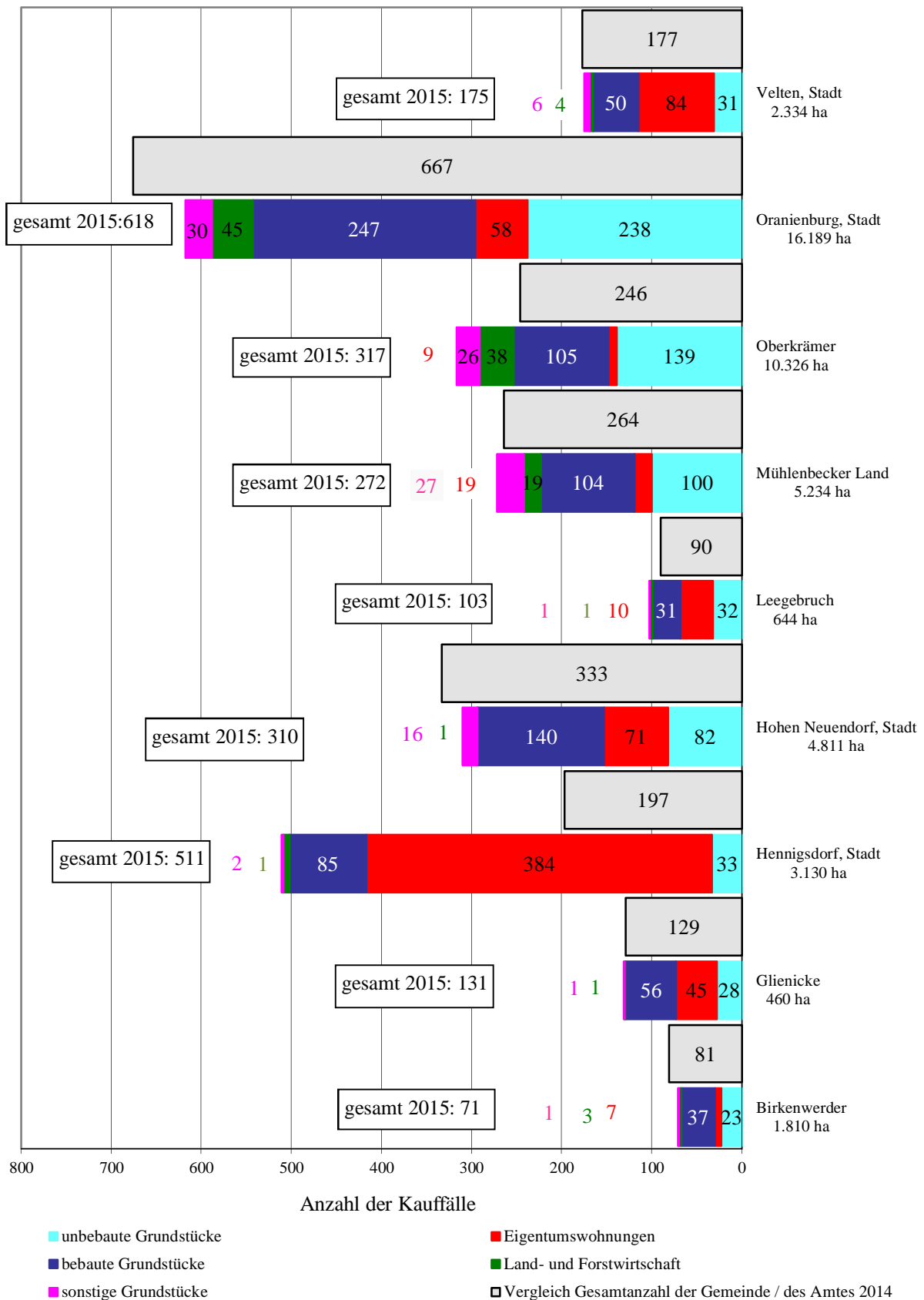
Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befinden sich auf den folgenden Seiten.

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.

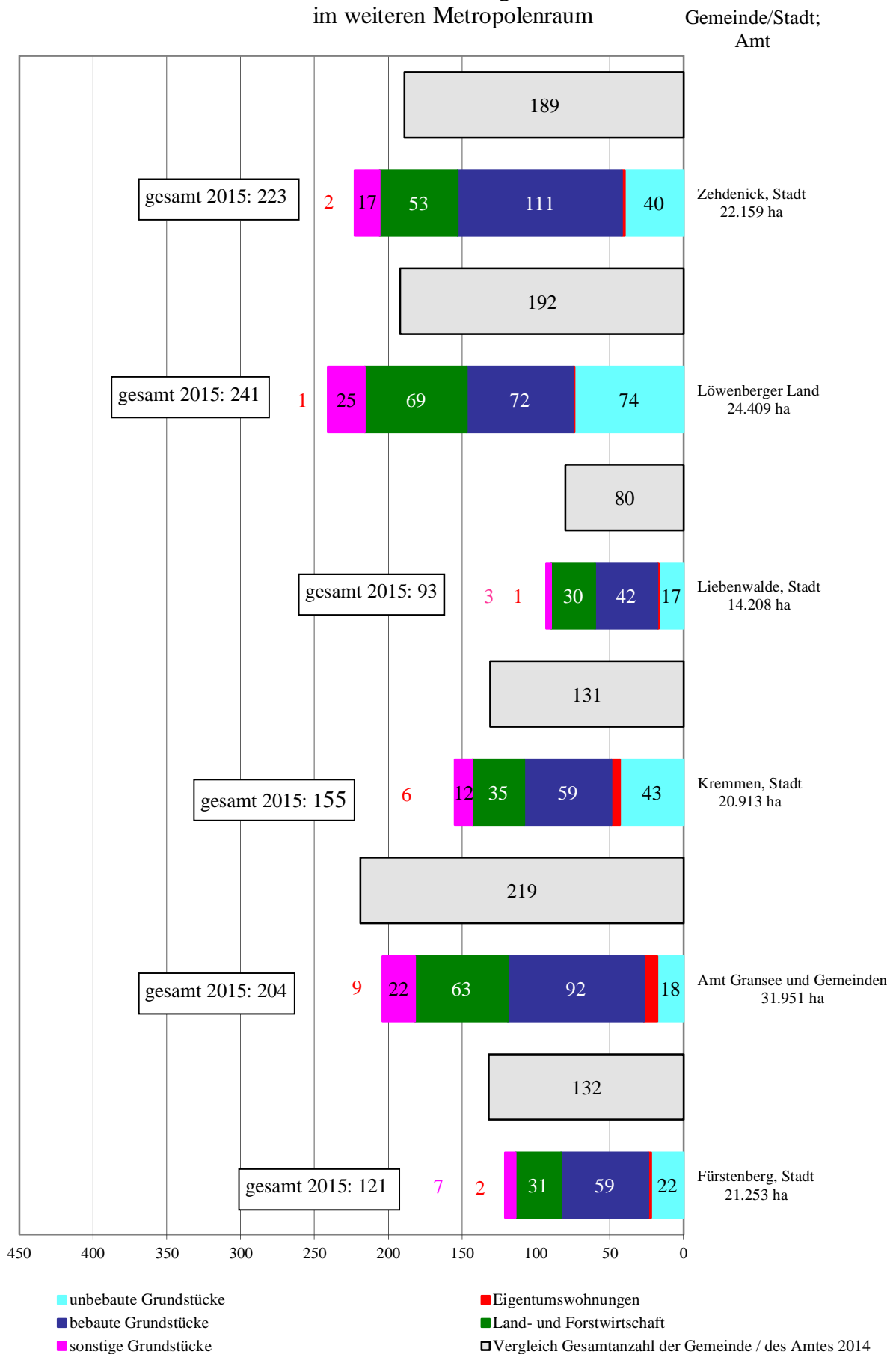


Kauffallverteilung 2015  
 im Berliner Umland

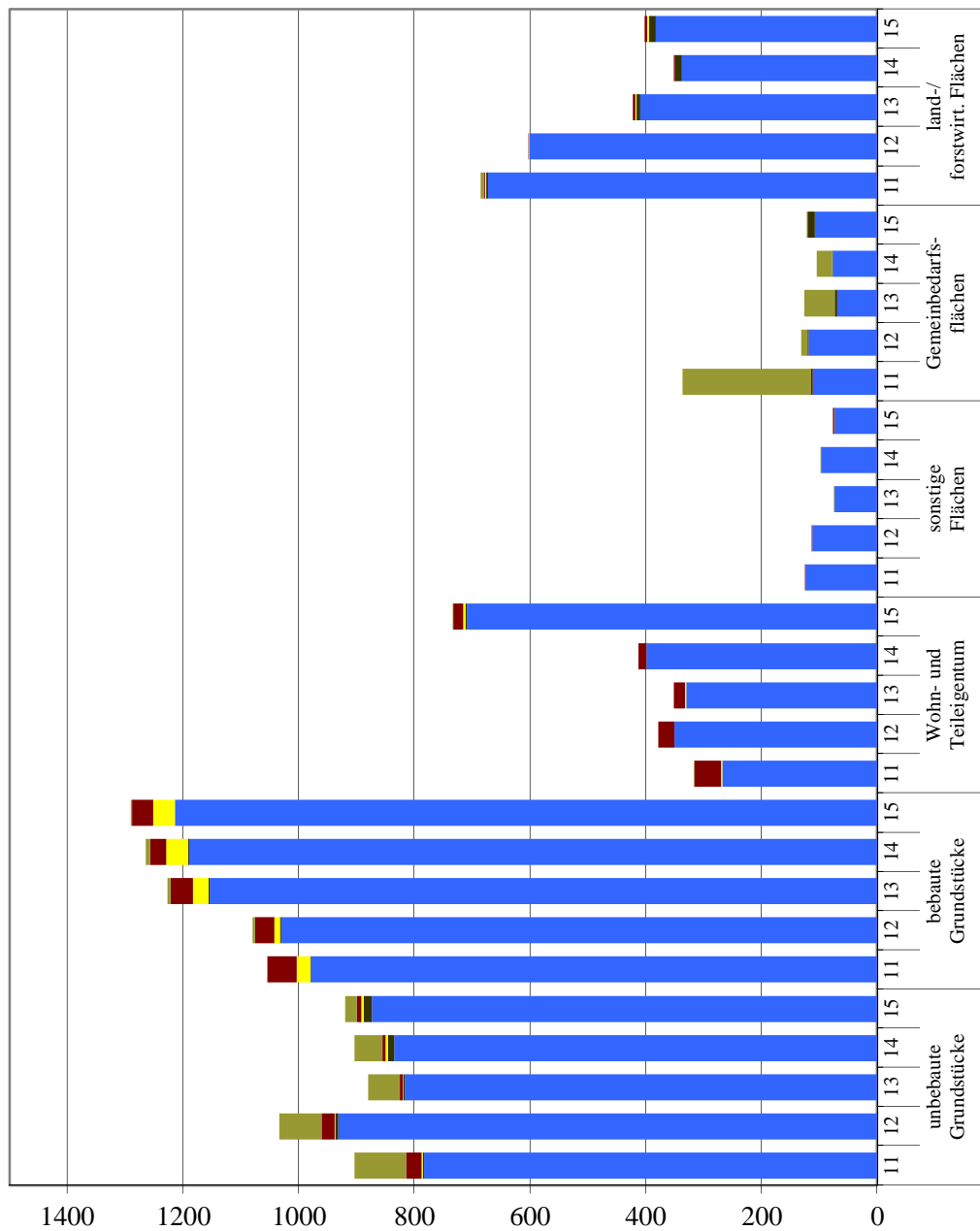
Gemeinde/Stadt;  
 Amt



Kauffallverteilung 2015  
 im weiteren Metropolitanraum



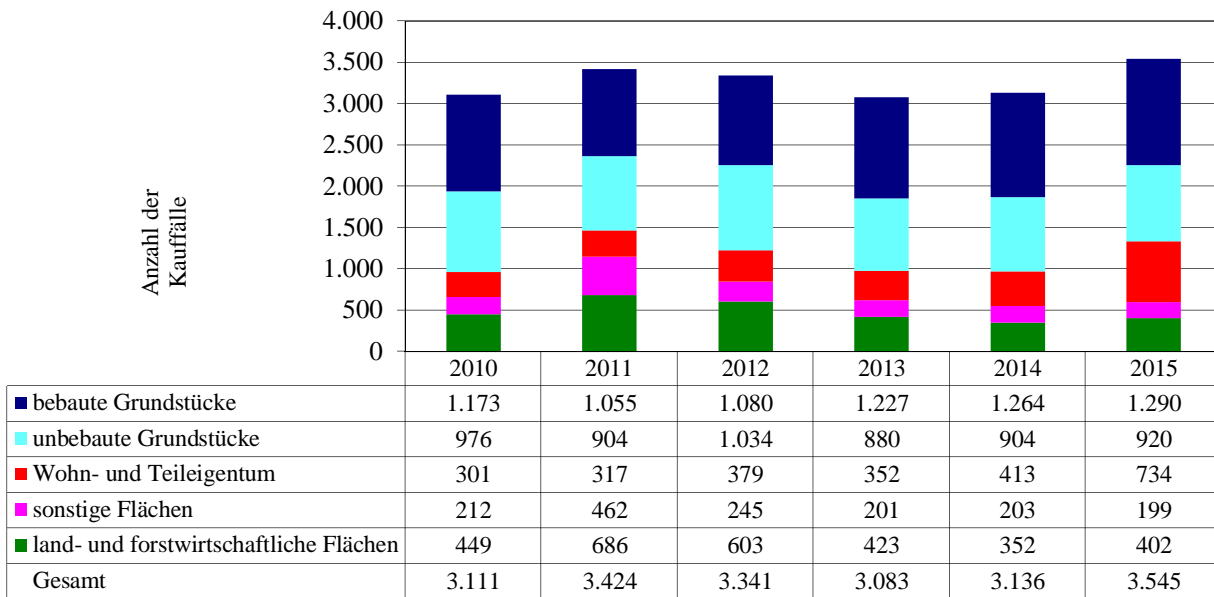
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2011 - 2015



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/forstwirtschaftl. Flächen				
	11	12	13	14	15	11	12	13	14	15	11	12	13	14	15	11	12	13	14	15	11	12	13	14	15	11	12	13	14	15
■ Kauf	783	931	817	835	874	979	1030	1541	1891	2142	68	351	330	399	709	124	112	74	97	73	111	119	69	77	108	673	601	410	338	383
■ Tausch	2	6	2	11	14	1	2	2	2	0	0	0	0	0	2	0	0	1	0	2	1	1	5	1	12	3	0	6	11	12
■ Auseinandersetzung	3	1	1	4	4	23	10	27	38	37	2	0	2	0	5	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2	1	2	0	3
■ Zwangsversteigerung	26	23	5	5	7	51	33	39	28	37	46	28	20	14	17	1	1	0	0	2	2	1	0	0	1	2	1	5	3	4
■ sonstiges	90	73	55	49	21	1	5	5	7	2	1	0	0	0	1	0	1	0	1	0	223	10	52	27	1	6	0	0	0	0

## 4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

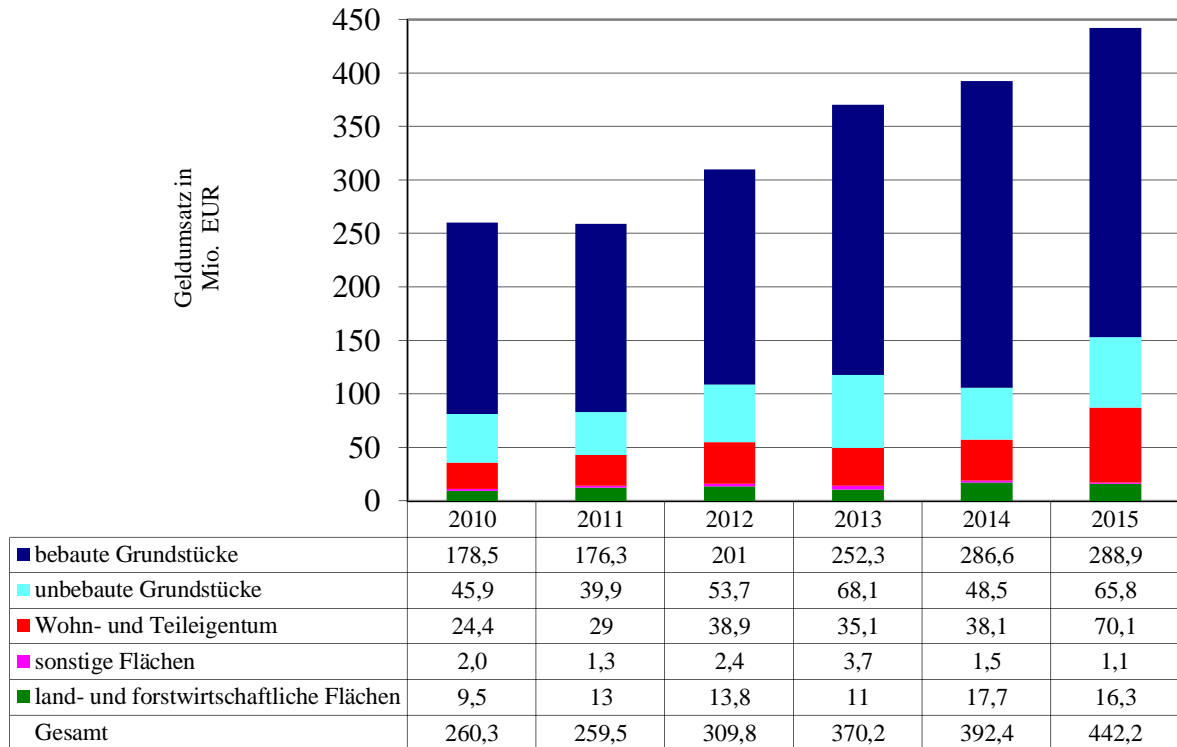


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, war seit 2009 insgesamt, mit leichten Schwankungen, ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2014 kann wieder ein Anstieg der Kauffallzahlen verzeichnet werden. Im Berichtszeitjahr lag dieser bei 13 % gegenüber dem Vorjahr.

Bis auf den Teilmarkt der sonstigen Flächen, in dem die Kauffallanzahl geringfügig zurückgegangen ist, ist in den anderen Teilmärkten eine steigende Kauffallzahl registriert worden. Auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen wurden sogar 78 % mehr Objekte als noch im Vorjahr veräußert.

## 4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich seit 2010 deutlich wieder um. Im Berichtsjahr 2015 ist der Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr wiederum deutlich um 13 % angestiegen.

Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke** und machte mit Schwankungen durchschnittlich um ca. 70 % des Gesamtumsatzes aus. Durchschnittlich wurden in 2015 223.953 Euro pro Kauffall bebauter Grundstücke, etwas weniger als im Vorjahr, gezahlt.

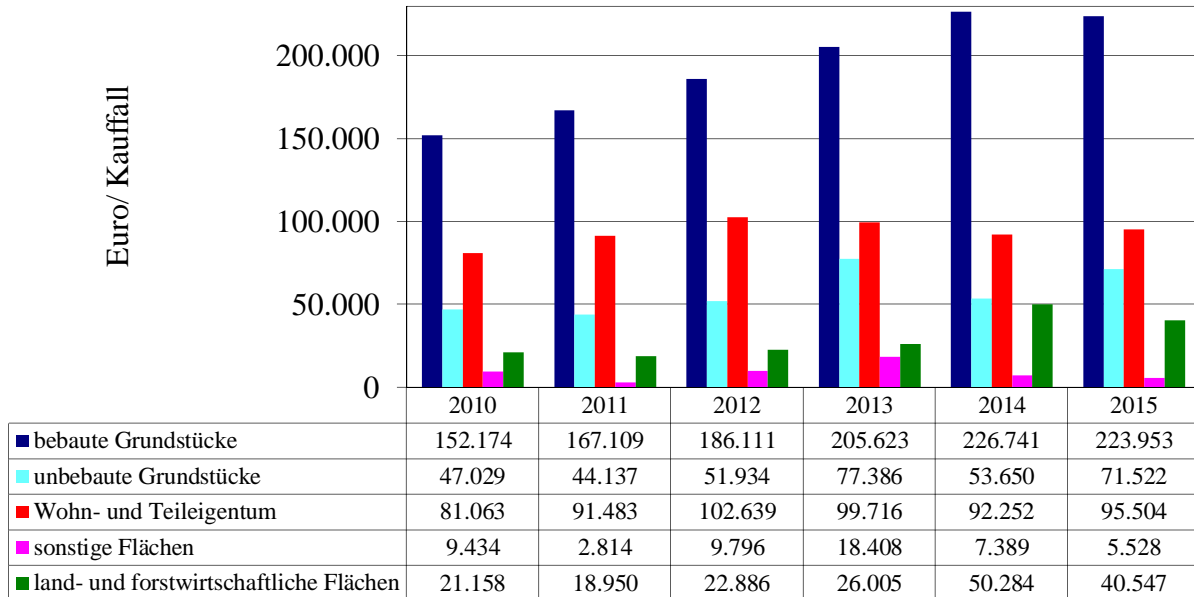
Die Anzahl der **Kauffälle unbebauter Grundstücke** ist im Jahr 2015 wieder angestiegen. Gleichzeitig wurden ebenfalls im Durchschnitt größere Grundstücke als noch im Vorjahr veräußert. Pro Kauffall wurden **durchschnittlich 71.522 Euro** erzielt. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **45 Euro** und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 29 % gestiegen.

Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden in 2015 pro Objekt **ca. 95.504 Euro** erzielt, ca. 4 % mehr als 2014.

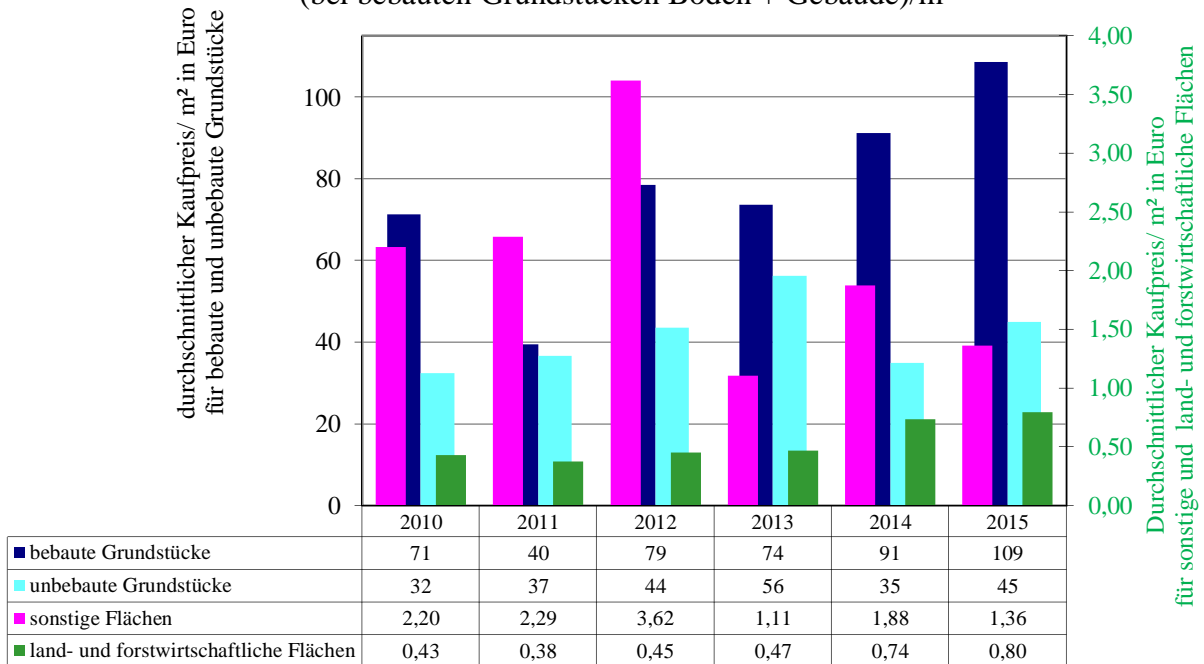
Im Jahr 2015 wurden pro Kauffall **land- und forstwirtschaftlicher Flächen durchschnittlich 50.905 Quadratmeter** zu einem **durchschnittlichen Kaufpreis von 0,80 Euro/m<sup>2</sup>** veräußert. Damit ist der durchschnittliche Kaufpreis um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Der stetige Anstieg der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen ist nunmehr seit dem Jahr 2011 zu beobachten.

Die **sonstigen Flächen** (siehe Punkt 7) haben weiterhin kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, ihr Anteil am Gesamtmarkt ist im Vergleich zum Vorjahr sowohl zahlenmäßig als auch geldumsatzmäßig rückläufig. Mit durchschnittlich 1,36 Euro pro Quadratmeter wurden nur noch 72 % der im Jahr 2014 erzielten Quadratmeterpreise realisiert.

Geldumsatzentwicklung in Euro/ Kauffall



durchschnittlicher Kaufpreis  
(bei bebauten Grundstücken Boden + Gebäude)/m<sup>2</sup>

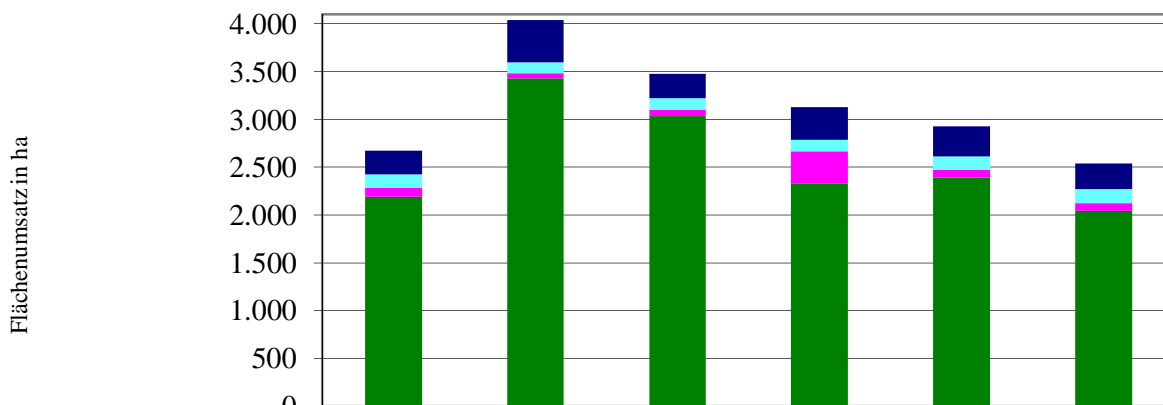


### 4.3 Flächenumsatz

Nach dem Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2011 ist dieser Trend seither wieder rückläufig. Seit 2011 ist der Gesamtflächenumsatz um 37 % zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Jahr 2015 rund 13 % weniger Flächen veräußert. Während in den Teilmärkten unbebauter und sonstiger Flächen der Flächenumsatz noch gestiegen ist, wurden jeweils 85 % weniger bebaute sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen veräußert.

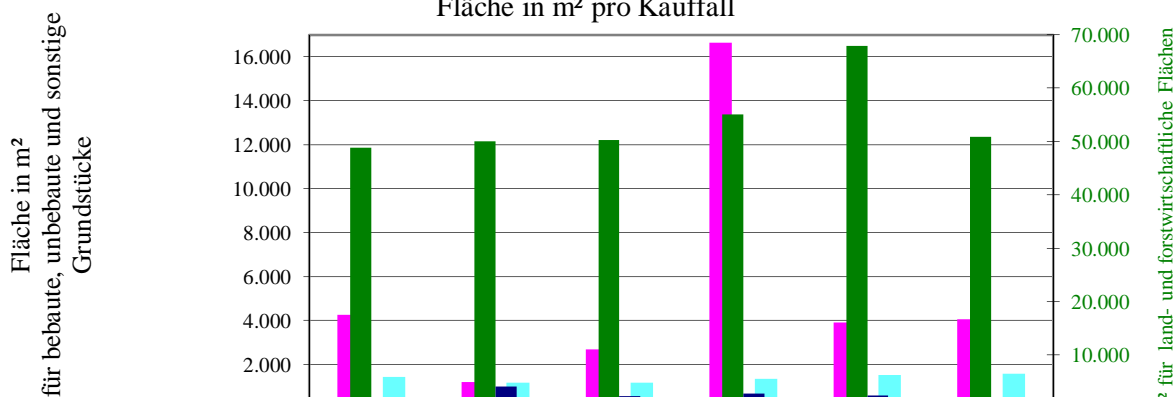
Der Flächenumsatz der **unbebauten Grundstücke** insgesamt ist im Jahr 2015 wieder um 5 % gestiegen. **Pro Kauffall** wurden mit **1.591 Quadratmetern** im Durchschnitt 4 % größere Grundstücke als 2014 veräußert.

Flächenumsatzentwicklung



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
■ bebaute Grundstücke	250	446	256	343	314	266
■ unbebaute Grundstücke	142	109	123	121	139	146
■ sonstige Flächen	91	57	66	334	80	81
■ land- und forstwirtschaftliche Flächen	2.194	3.433	3.037	2.335	2.394	2.046
Gesamt	2.676,30	4.044,20	3.482,70	3.132,60	2.927,40	2.539,40

Fläche in m<sup>2</sup> pro Kauffall



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
■ sonstige Flächen	4.283	1.229	2.706	16.637	3.936	4.060
■ unbebaute Grundstücke	1.451	1.201	1.192	1.375	1.535	1.591
■ land- und forstwirtschaftliche Flächen	48.853	50.039	50.368	55.189	68.023	50.905
■ bebaute Grundstücke	2.135	4.228	2.369	2.793	2.487	2.060

## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Der sich seit dem Berichtsjahr 2014 abzeichnende leichte Anstieg der Kauffallzahlen unbebauter Grundstücke setzte sich auch im Jahr 2015 fort. Insgesamt konnte ein erneuter Anstieg um 2 % verzeichnet werden. Daran hatten die Wohngrundstücke jedoch keinen Anteil. Der auf diesem Sektor beobachtete minimale Rückgang der Kaufzahl wurde durch einen Zuwachs auf dem Teilmarkt der Gewerbe- und der sonstigen Grundstücke von jeweils über 40 % kompensiert.

Mit dem größten Anteil teilmakrtbestimmend sind die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke lag in 2015 bei ca. 90 %.

**Unbebaute Wohngrundstücke** wurden im Jahr 2015 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.250 m<sup>2</sup> veräußert. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m<sup>2</sup> für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Grundstücke mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup> und in dörflichen Lagen Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m<sup>2</sup> veräußert worden.

Seit dem Jahr 2009 bewegen sich die durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise bei 40 und mehr Euro. Im Berichtsjahr 2015 wurde ein durchschnittlicher Wert von **59 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt, eine **Steigerung** gegenüber 2014 **um 34 %**. Jedoch treten hier je nach Lage im Landkreis jedes Jahr sehr große Spannen von unter 4 Euro/m<sup>2</sup> bis weit über 200 Euro/m<sup>2</sup> auf.

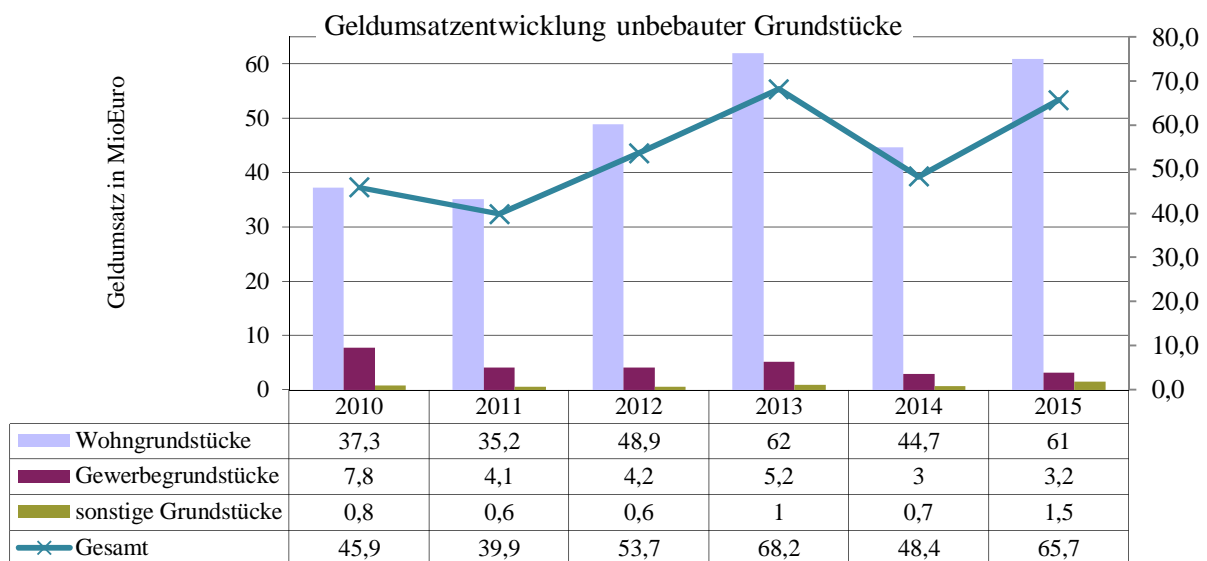
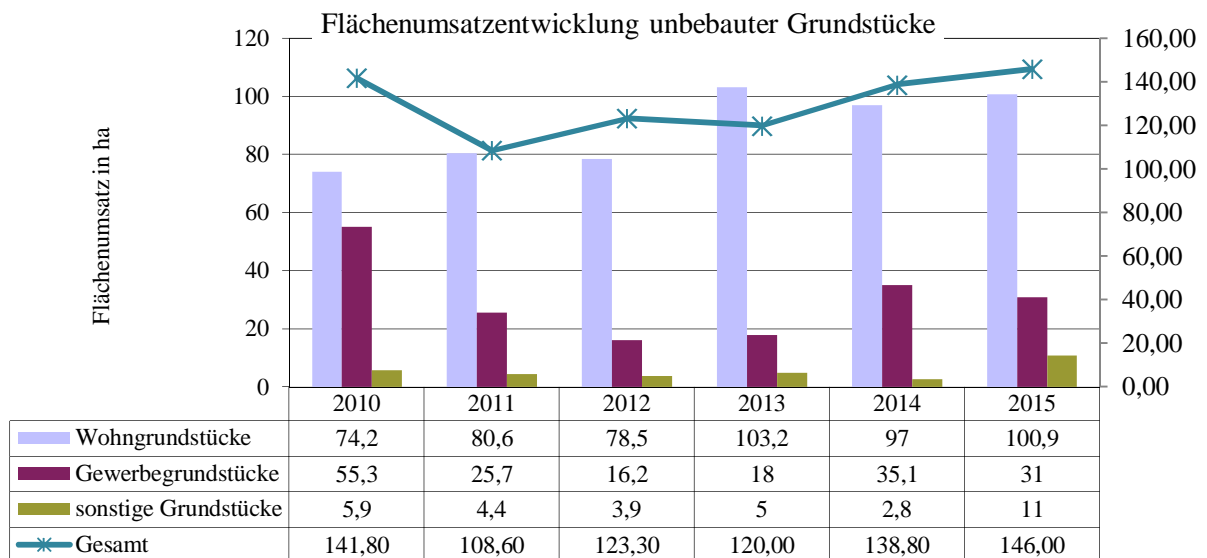
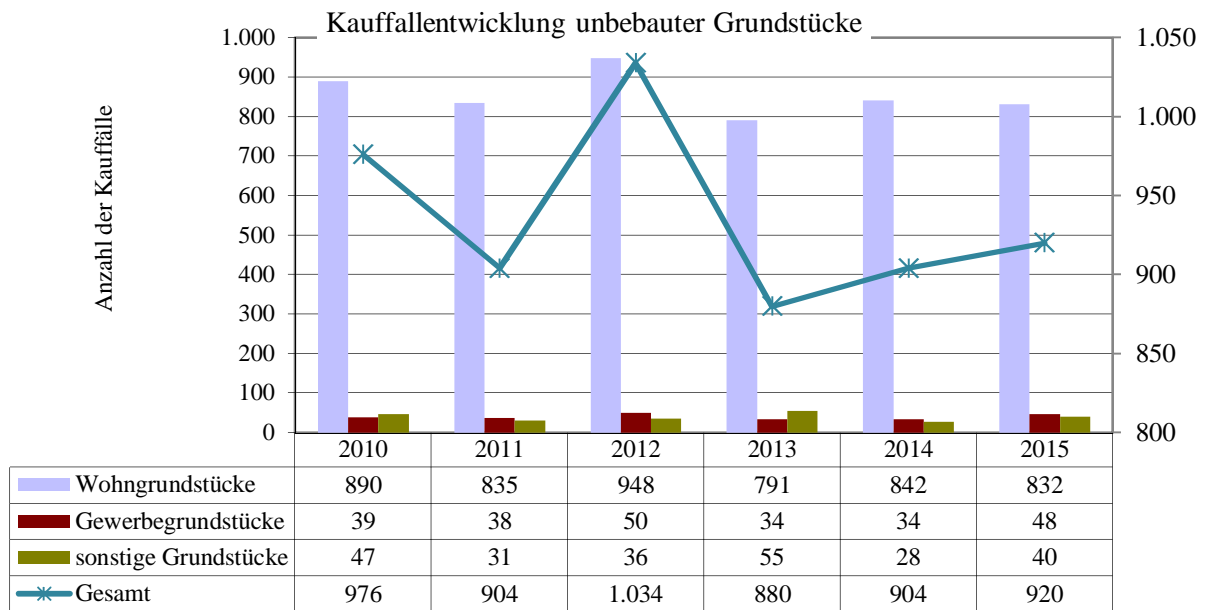
Weiterhin ist mit 5 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke die Anzahl der veräußerten **unbebauten Gewerbegrundstücke** gering. Gegenüber dem Vorjahr 2014 ist ihre Anzahl jedoch gestiegen. Nachdem sich im Jahr 2014 die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall fast verdoppelt hatte, wurden in 2015 wieder nur durchschnittlich 6.458 Quadratmeter pro Kauffall veräußert. Der **durchschnittliche Kaufpreis** pro Kauffall lag jedoch mit **10 Euro/m<sup>2</sup>** gering über dem in 2014 erzielten. Insgesamt ist jedoch aufgrund der niedrigen Kauffallzahl und der jährweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung nicht ausreichend.

Für Gewerbegrundstücke wurden in 2015 nur noch ca. **18 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 19 %). Seit 2013 sank dieses Verhältnis von 55 % ab.

Der Rest der Kauffälle (40 Objekte) bezog sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt war mit **4,3 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** ebenfalls gering.

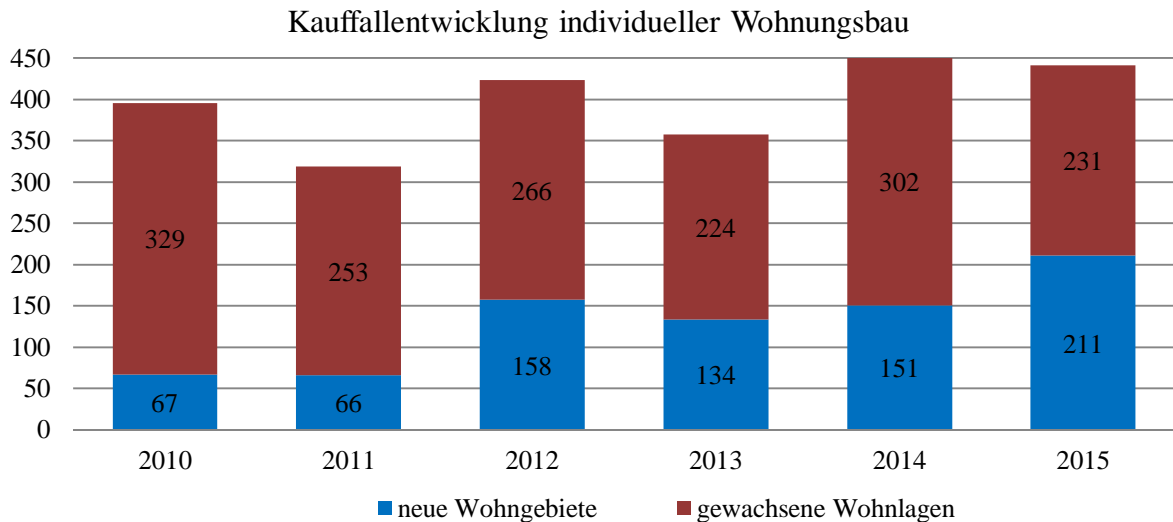
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten sechs Jahren.





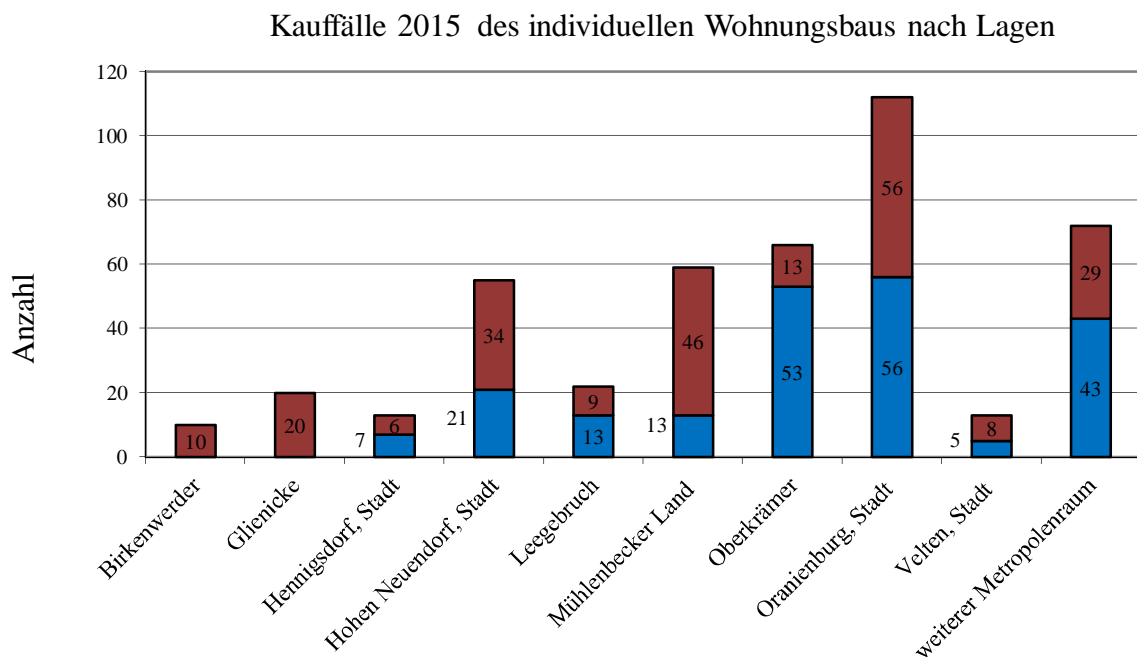
## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2015 geringfügig zurückgegangen. Mehr als die Hälfte der Kauffälle, und damit 50 % mehr als im Vorjahr wurden über Objekte in neuen Wohngebieten abgeschlossen. Demgegenüber gingen die Kauffälle in den gewachsenen Wohnlagen um ca. 30 % zurück.



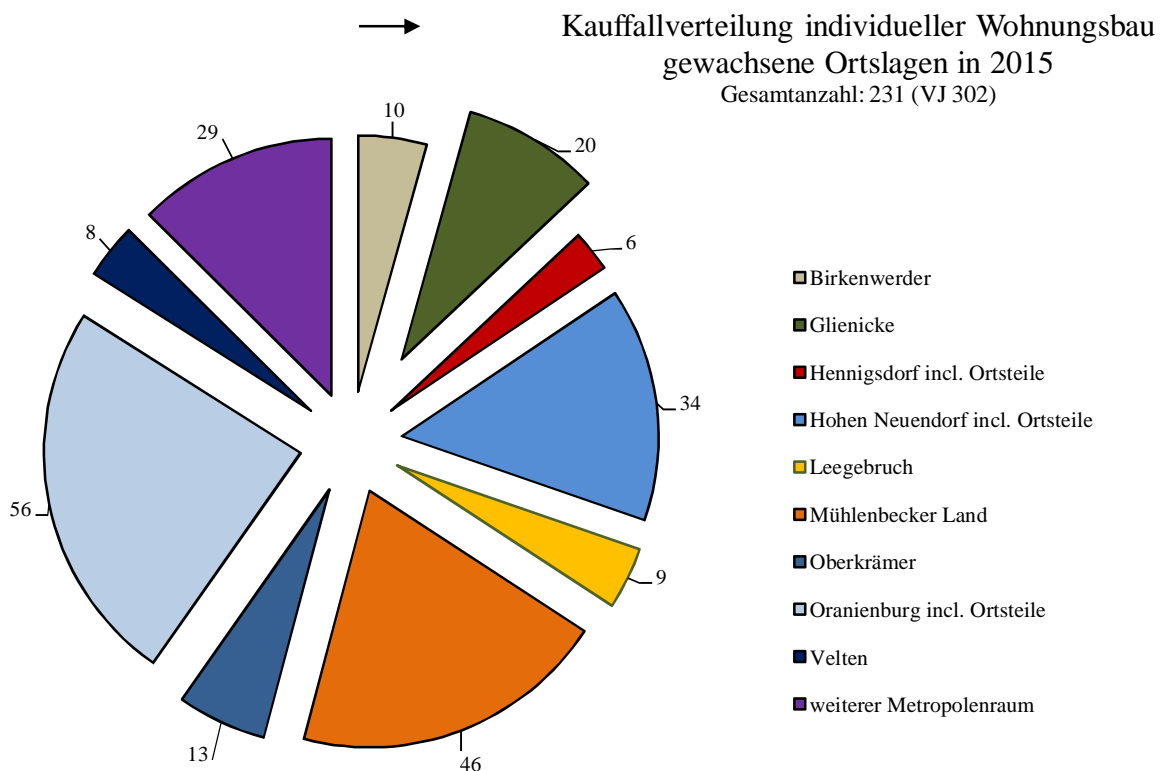
Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 51 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die meisten wurden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land registriert.

Der Einbruch der Kauffallzahlen im weiteren Metropolenraum, welcher im Jahr 2014 zu verzeichnen war, hat sich im Jahr 2015 nicht bestätigt. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kaufverträge in dieser Lage wieder mehr als verfünffacht.

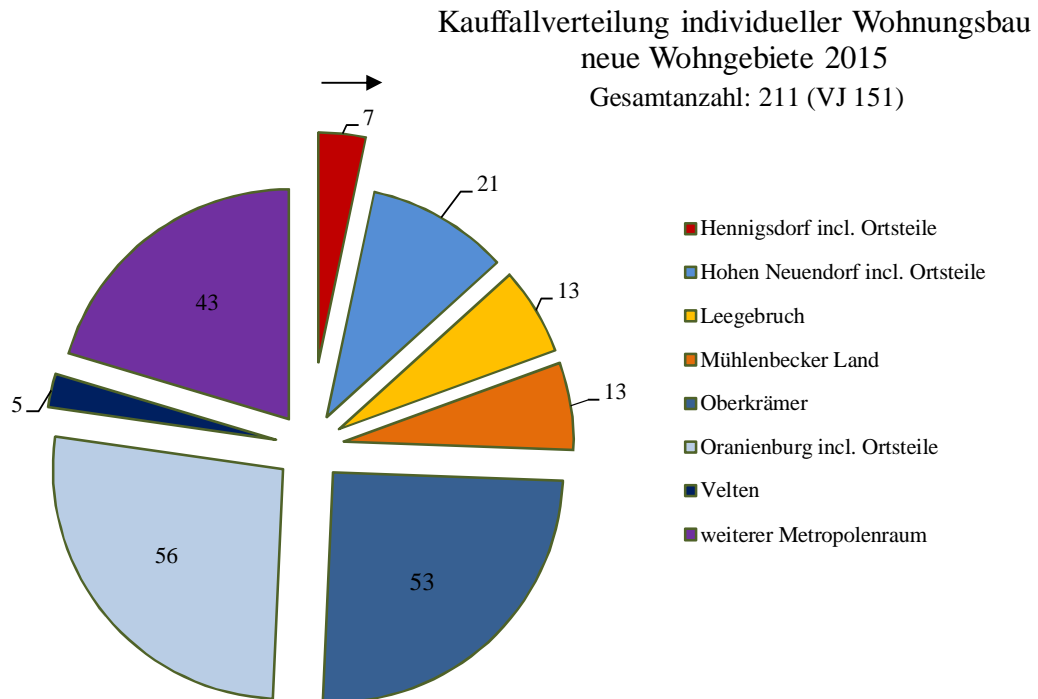


2/3 aller Verkäufe des Jahres 2015 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen unverändert Flächen zwischen 600 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **860 m<sup>2</sup>**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

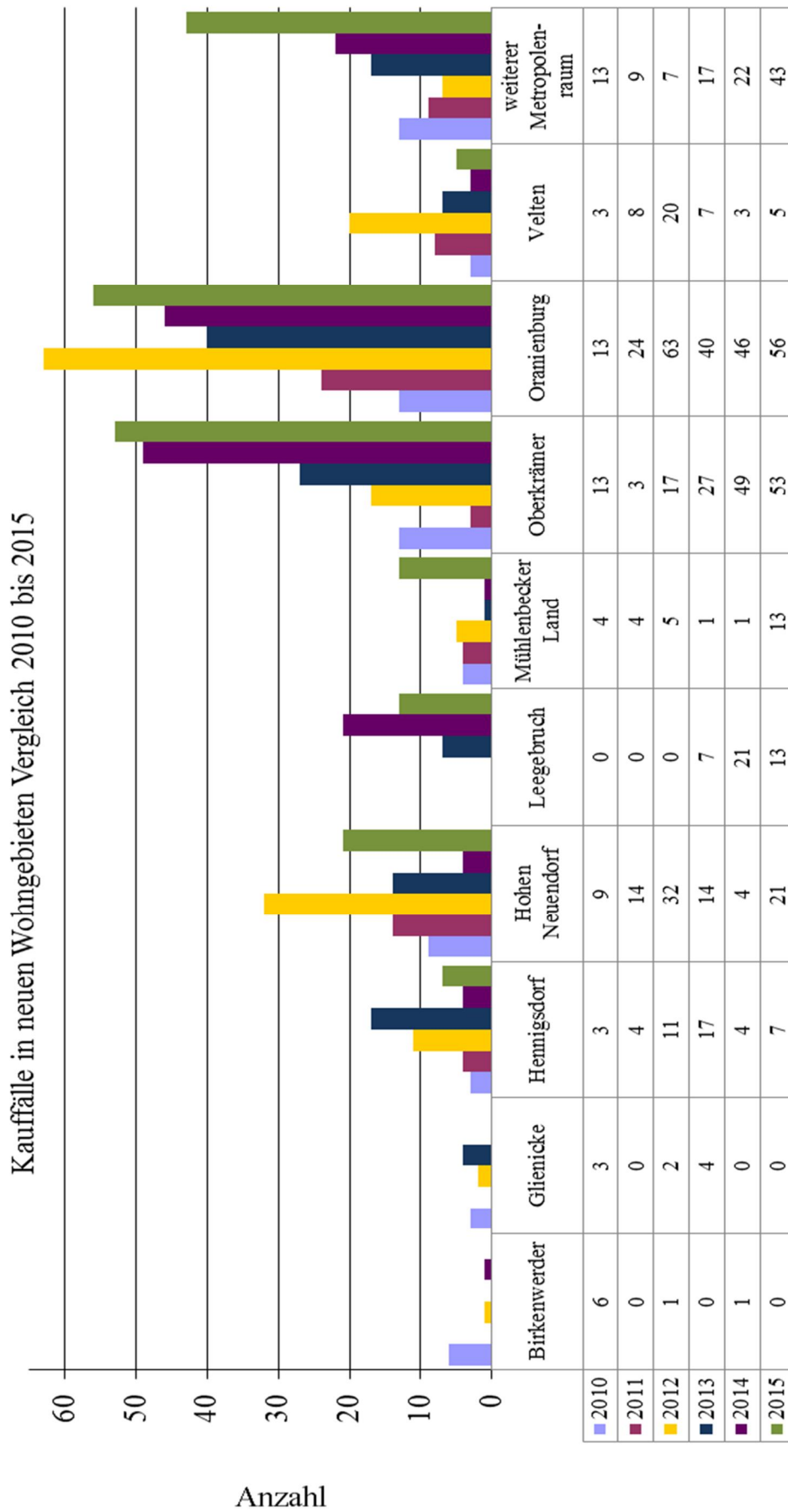
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2015 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen bei durchschnittlich **750 m<sup>2</sup>** und sind damit etwas kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Die in den Vorjahren üblichen großen Spannbreiten bei den veräußerten Flächen waren 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 Oberkrämer und Hohen Neuendorf, neue Wohngebiete eröffnet und Grundstücke vermarktet. Auch im weiteren Metropolitanraum werden vereinzelt Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.



### 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 Metropolitanraum wurde aufgrund der sehr geringen Anzahl in seinen einzelnen Amtsbereichen zusammengefasst ausgewertet.

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

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (10)	635 – 1.389	45.000 – 180.000	40 – 127
	Ø 1.028	Ø 103.188	Ø 99
Glienicke (20)	647 – 1.189	139.000 – 250.000	153 – 274
	Ø 871	Ø 198.323	Ø 229
Hennigsdorf (6)	621 – 993	84.900 – 105.000	Ø 135
	Ø 802	Ø 101.900	
Hohen Neuendorf (34)	616 – 1.029	70.000 – 139.000	88 – 160
	Ø 846	Ø 103.389	Ø 121
Leegebruch (9)	519 – 553	35.000 – 40.672	62 – 74
	Ø 541	Ø 38.779	Ø 71
Mühlenbecker Land (46)	585 – 1.210	40.000 – 125.000	48 – 172
	Ø 889	Ø 84.599	Ø 100
Oberkrämer (13)	743 – 1.200	43.272 – 75.000	52 – 63
	Ø 1.010	Ø 63.656	Ø 59
Oranienburg (56)	600 – 1.150	32.000 – 99.000	38 – 110
	Ø 863	Ø 64.488	Ø 75
Velten (8)	600 – 951	20.000 – 50.000	23 – 61
	Ø 847	Ø 41.000	Ø 50
weiterer Metropolitanraum (29)	534 – 1.147	11.190 – 41.000	15 – 44
	Ø 854	Ø 26.675	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.

Hauptsächlich in Oranienburg und Oberkrämer wurden in 2015 wieder Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

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

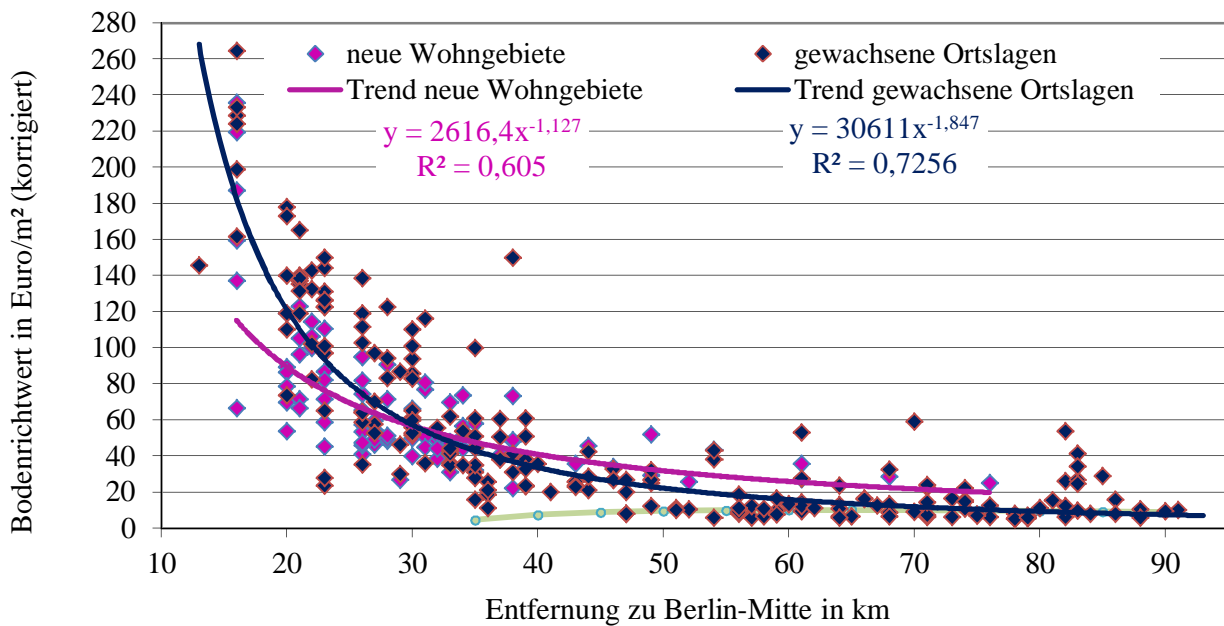
Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (0)	--	--	--
Glienicke (0)	--	--	--
Hennigsdorf (7)	500 – 1.002	77.500 – 130.000	86 – 155
	Ø 784	Ø 102.323	Ø 133
Hohen Neuendorf (21)	556 – 863	85.950 – 140.000	150 – 160
	Ø 688	Ø 108.568	Ø 154
Leegebruch (13)	549 – 660	49.410 – 59.500	Ø 90
	Ø 609	Ø 54.810	
Mühlenbecker Land (13)	605 – 804	83.678 – 103.138	Ø 139
	Ø 684	Ø 92.171	
Oberkrämer (53)	606 – 1.049	37.520 – 72.525	52 – 77
	Ø 806	Ø 54.331	Ø 66
Oranienburg (56)	645 – 1.020	30.000 – 78.000	36 - 110
	Ø 776	Ø 55.047	Ø 72
Velten (5)	Ø 1.124	Ø 78.221	Ø 65
weiterer Metropolitanraum (43)	582 – 995	20.000 – 39.000	32 - 58
	Ø 739	Ø 30.955	Ø 43

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 m<sup>2</sup>) 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 35 km zu Berlin sind noch Unterschiede zwischen Wohnparks und gewachsenen Ortslagen erkennbar, diese bewegen sich jedoch im Durchschnitt bei maximal ca. 10 Euro/m<sup>2</sup>. Im vergangenen Jahr war dieser Unterschied bereits in 25 km Entfernung erkennbar.

Bodenwertniveau in Abhängigkeit von der Berlin-Entfernung





### 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.**

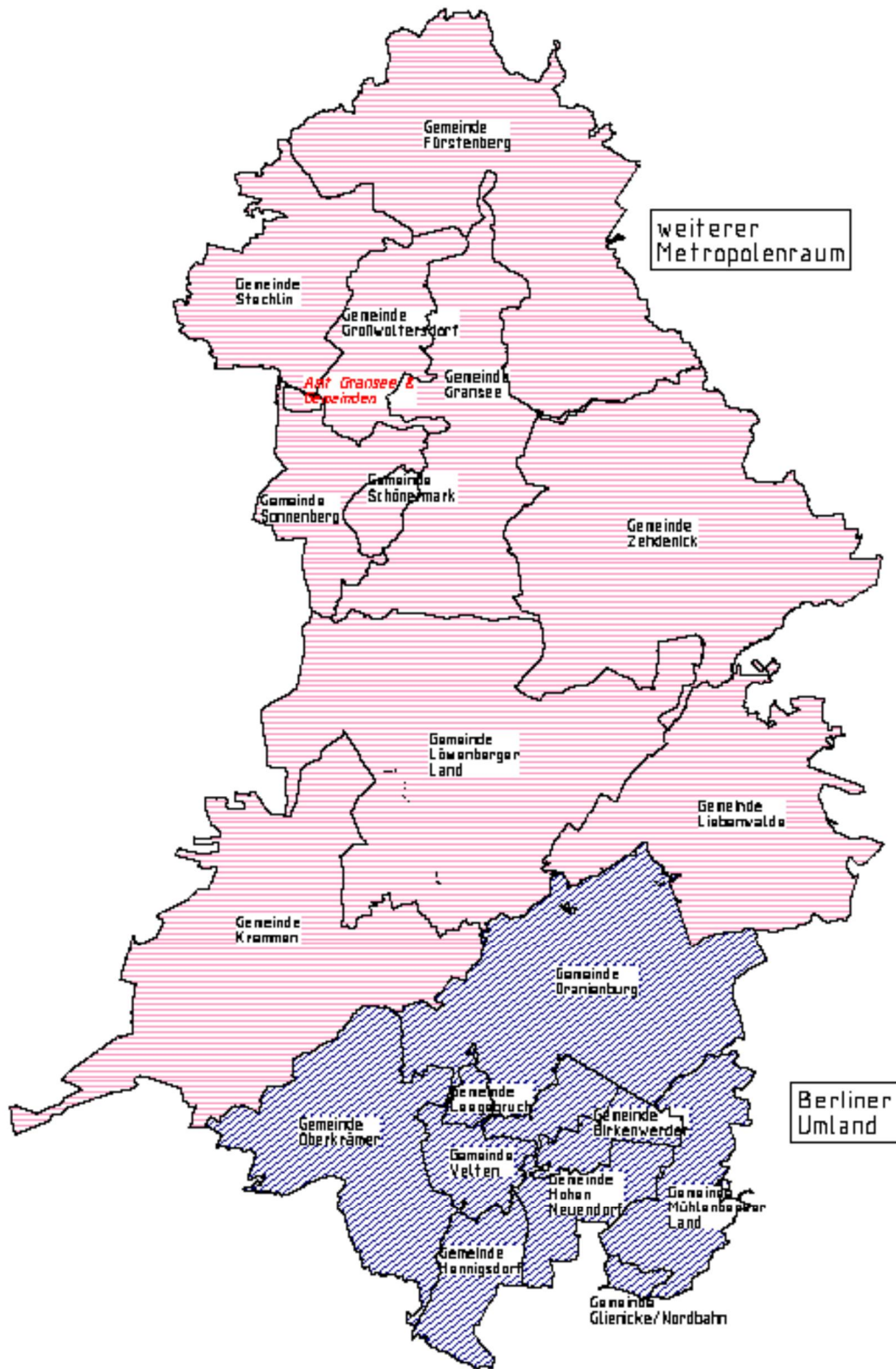
Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2011** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 31.12.2015 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:

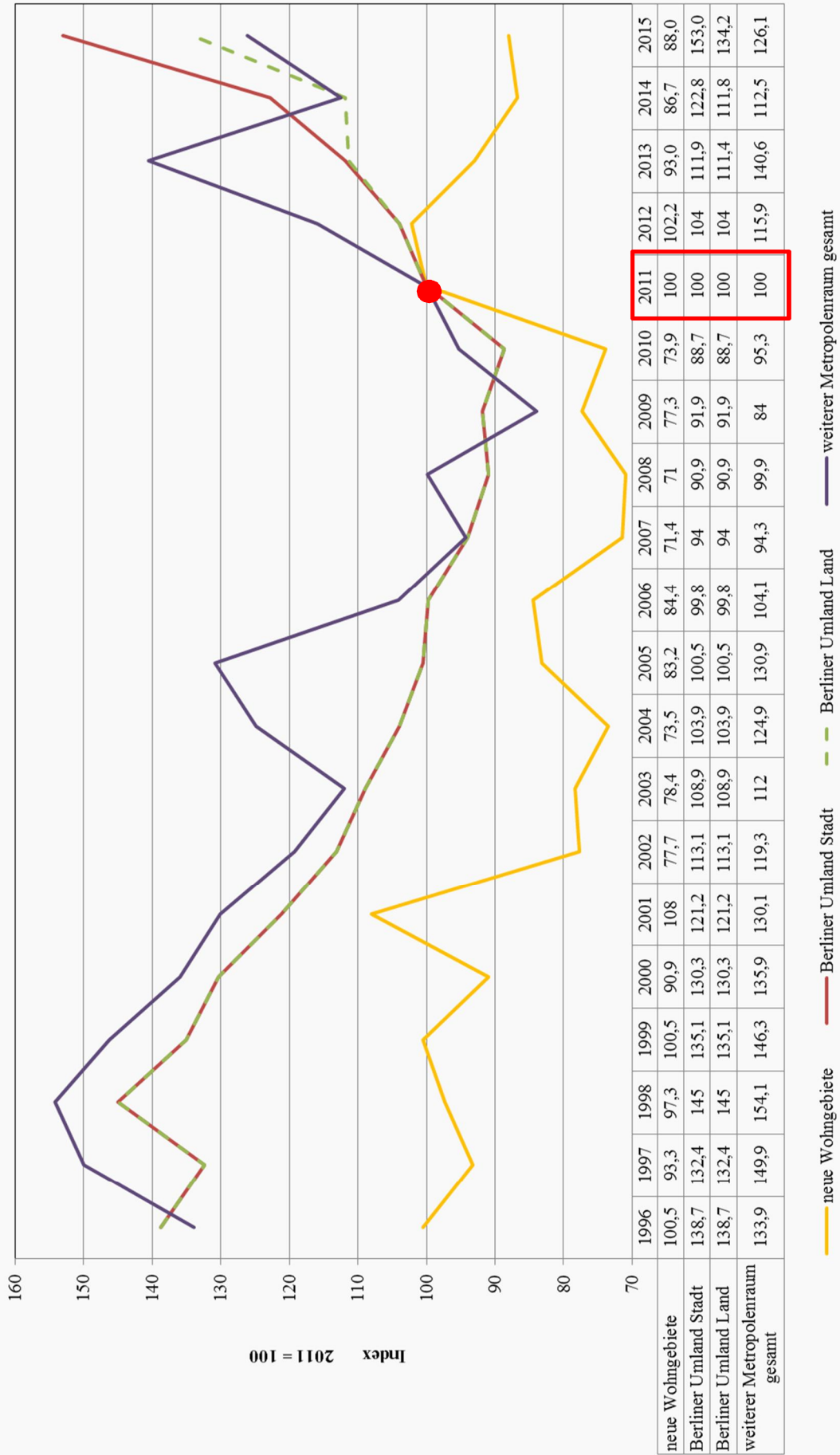
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsüberganges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

Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des 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 abgabenfrei nach KAG
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	100 m <sup>2</sup> bis 1.500 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung



Indexreihen 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 2015 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m<sup>2</sup> und 2.000 m<sup>2</sup>
- 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 2015 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 weiterhin in unterschiedlichem Ausmaß berücksichtigt wurde.

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

Für Gebiete, in denen keine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Grundstücksgröße nachweisbar war, wurde bei der Kennzeichnung des ermittelten Bodenrichtwertes kein Flächenbezug angegeben.

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

ländliche Bereiche Gesamtkreis	
Fläche in m <sup>2</sup>	Koeffizient
250	1,45
300	1,42
350	1,38
400	1,35
450	1,32
500	1,28
550	1,25
600	1,22
650	1,19
700	1,16
750	1,13
800	1,11
850	1,08
900	1,05
950	1,03
1.000	1,00
1.100	0,95
1.200	0,90
1.300	0,86
1.400	0,82
1.500	0,78
1.600	0,74
1.700	0,70
1.800	0,67
1.900	0,64
2.000	0,61

neue Wohngebiete Gesamtkreis	
Fläche in m <sup>2</sup>	Koeffizient
350	1,43
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
1.000	0,83
1.100	0,79
1.200	0,76
1.300	0,72
1.400	0,70
1.500	0,67
1.600	0,65
1.700	0,63
1.800	0,61
1.900	0,59
2.000	0,58

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 <sup>2</sup>	Koeffizient
250	1,13
300	1,12
350	1,11
400	1,09
450	1,08
500	1,07
550	1,06
600	1,05
650	1,04
700	1,03
750	1,02
800	1,01
850	1,00
900	0,99
950	0,98
1.000	0,97
1.100	0,95
1.200	0,93
1.300	0,91
1.400	0,90
1.500	0,88
1.600	0,86
1.700	0,84
1.800	0,83
1.900	0,81

städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	
Gemarkungen: Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick	
Fläche in m <sup>2</sup>	Koeffizient
350	1,29
400	1,26
450	1,24
500	1,21
550	1,18
600	1,16
650	1,13
700	1,11
750	1,09
800	1,06
850	1,04
900	1,02
950	1,00
1.000	0,98
1.100	0,94
1.200	0,91
1.300	0,87
1.400	0,84
1.500	0,81
1.600	0,79
1.700	0,77
1.800	0,75
1.900	0,73
2.000	0,71

**Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten**

Bodenrichtwert: Hohen Neuendorf, Osramsiedlung 130 €/m<sup>2</sup>  
Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes

Größe des Richtwertgrundstücks: 600 m<sup>2</sup> Koeffizient 1,05  
Größe des Bewertungsobjekte: 900 m<sup>2</sup> Koeffizient 0,99

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

$$\frac{0,99}{1,05} * 130 \text{ €/m}^2 = 122,57 \text{ €/m}^2$$

### 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:

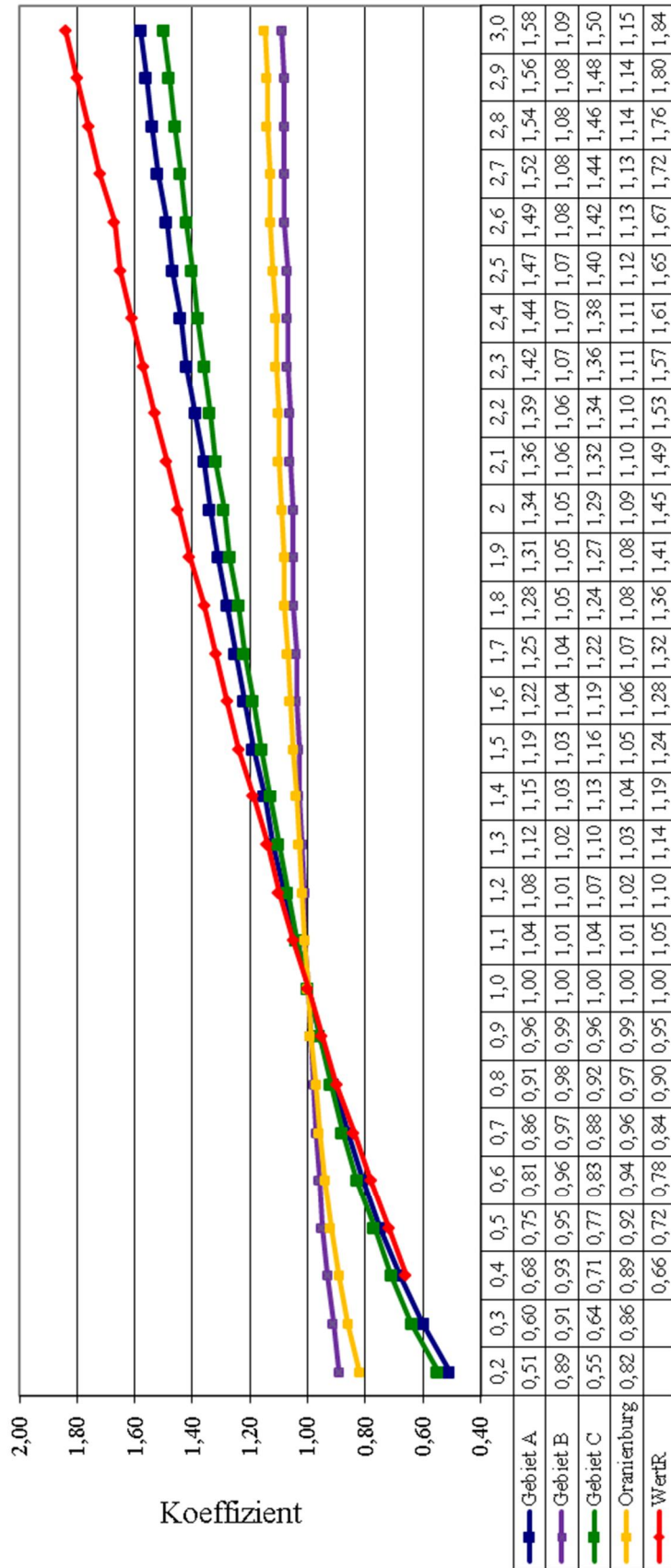
- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- Außenbereichslagen

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

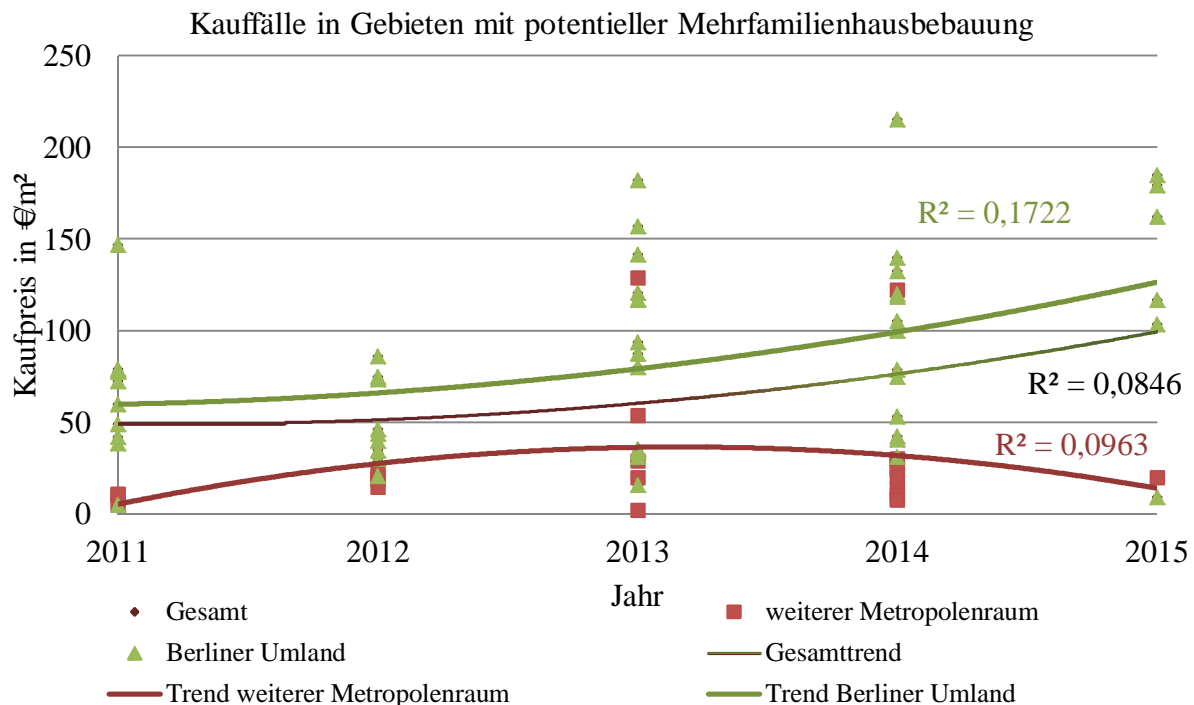


### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2015 wurden sieben Verträge abgeschlossen, bei denen aufgrund der Umgebungsbebauung sowohl individueller Wohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau möglich wären. Aus den Kaufverträgen war jedoch keine geplante Bebauung ersichtlich. Lediglich ein Vertrag wurde im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

#### 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.



Für das Berliner Umland ist innerhalb des Untersuchungszeitraumes eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Im weiteren Metropolenraum ist eine fallende Tendenz erkennbar, jedoch ist für gesicherte Aussagen die Anzahl der Kauffälle zu gering. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen im weiteren Metropolenraum unwesentlich über dem Bodenrichtwertniveau. Im Berliner Umland werden für derartige Objekte im Durchschnitt 7 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert erzielt.

## 5.4 Bauland für Gewerbe

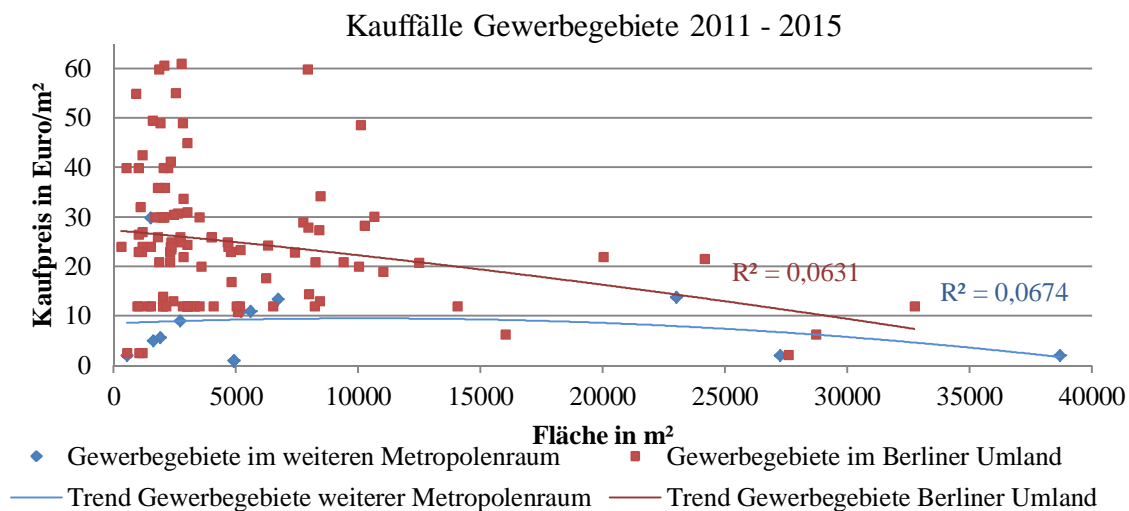
Im Jahr 2015 wurden 35 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Drei Verkäufe wurden im weiteren Metropolenraum getätigt, die übrigen Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Insgesamt 30 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten, hauptsächlich im Berliner Umland** mit einem Bodenwertniveau zwischen **10 und 44 Euro/m<sup>2</sup>** statt.

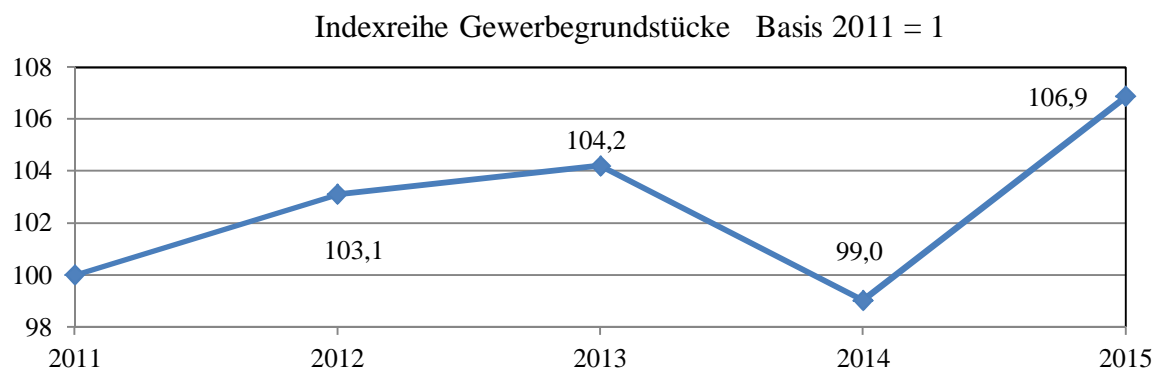
Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **5.323 m<sup>2</sup>** (im Vorjahr 6.643 m<sup>2</sup>).

Bei den veräußerten Flächen in Gewerbegebieten des Berliner Umlandes ist seit dem Jahr 2011 eine Flächenabhängigkeit des Kaufpreises erkennbar.



Generell wird jährlich nur eine sehr geringe Anzahl von Gewerbeflächen in den unterschiedlichsten Lagen veräußert. Insgesamt ist aus den vereinbarten Kaufpreisen nur eine sehr geringe zeitliche Abhängigkeit erkennbar. Deutlich wird dies auch an den über Jahre nahezu unveränderten Bodenrichtwerten für Gewerbebauflächen.

Die aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelte zeitliche Entwicklung wird unten dargestellt.



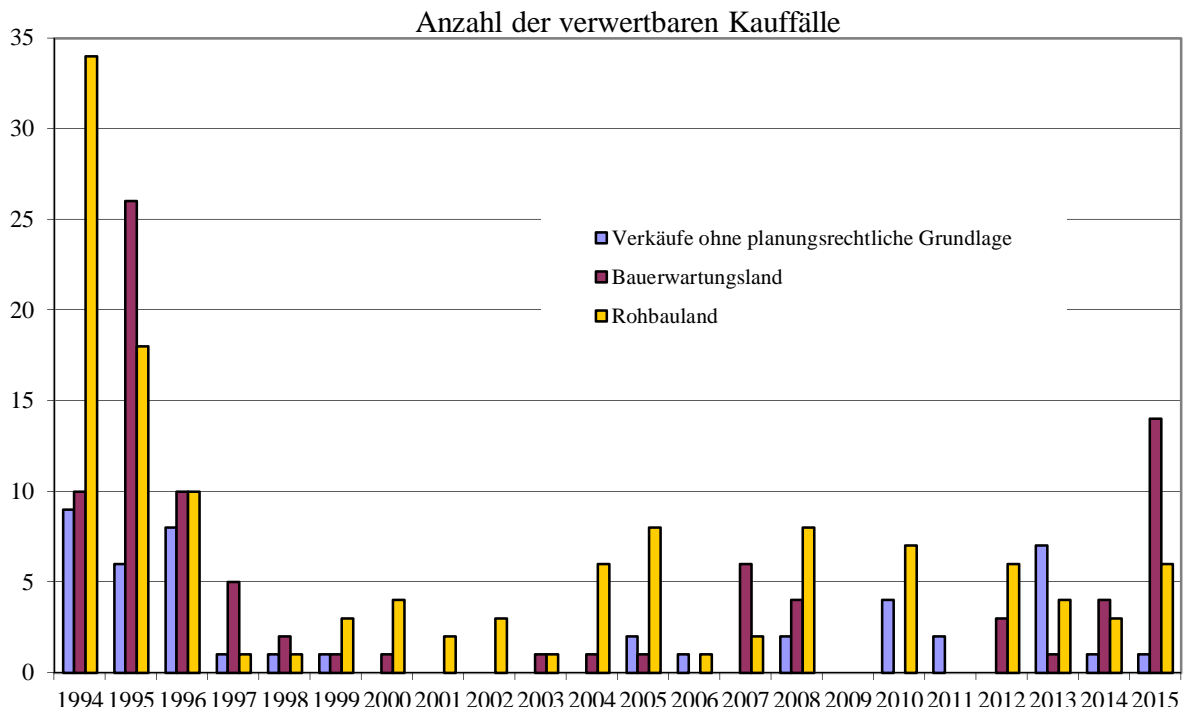
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2015 wurden 24 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon sieben Verträge im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

Da die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Jahre regelmäßig zu gering ist, um eine fundierte Auswertung durchzuführen, werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Auswertung der abgeschlossenen Verträge seit 1994 dargestellt. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass sich das Verhältnis des jeweiligen Entwicklungszustandes zum Baulandwert (dargestellt durch den geltenden benachbarten Bodenrichtwert) innerhalb des genannten Zeitraumes und auch lageabhängig nicht ändert. Es wurden Kaufverträge mit einer Fläche ab 2.000 m<sup>2</sup> und einem zuordenbaren Bodenrichtwert untersucht.

Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass es sowohl für die Vertragsparteien als auch in der Auswertung gerade in den 1990er Jahren ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig gewesen ist, eine Fläche hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes einzuschätzen. Daneben ist festzustellen, dass die erzielten Kaufpreise stark streuen.

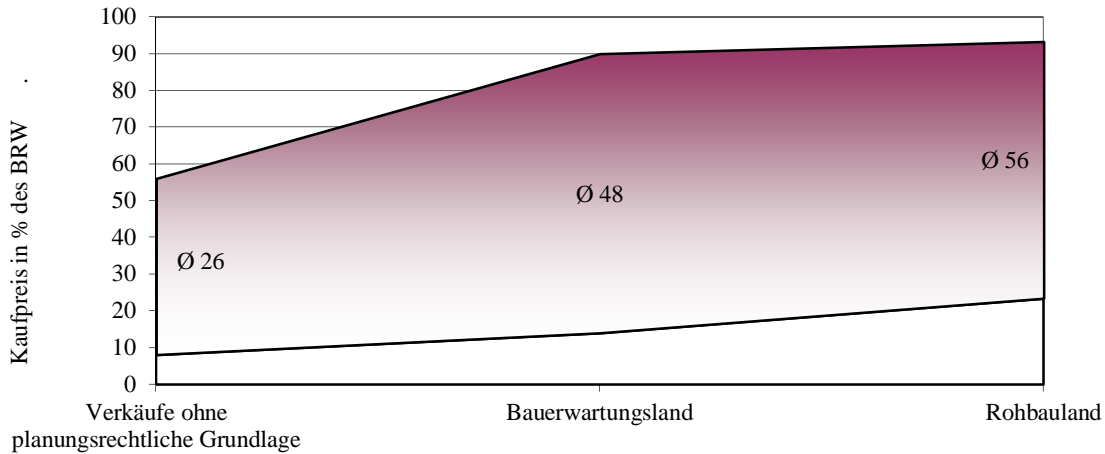
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen. Bei Verkäufen ohne planungsrechtliche Grundlage geht der Markt trotz fehlender Planungen von einer Bebaubarkeit in absehbarer Zeit aus.



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.

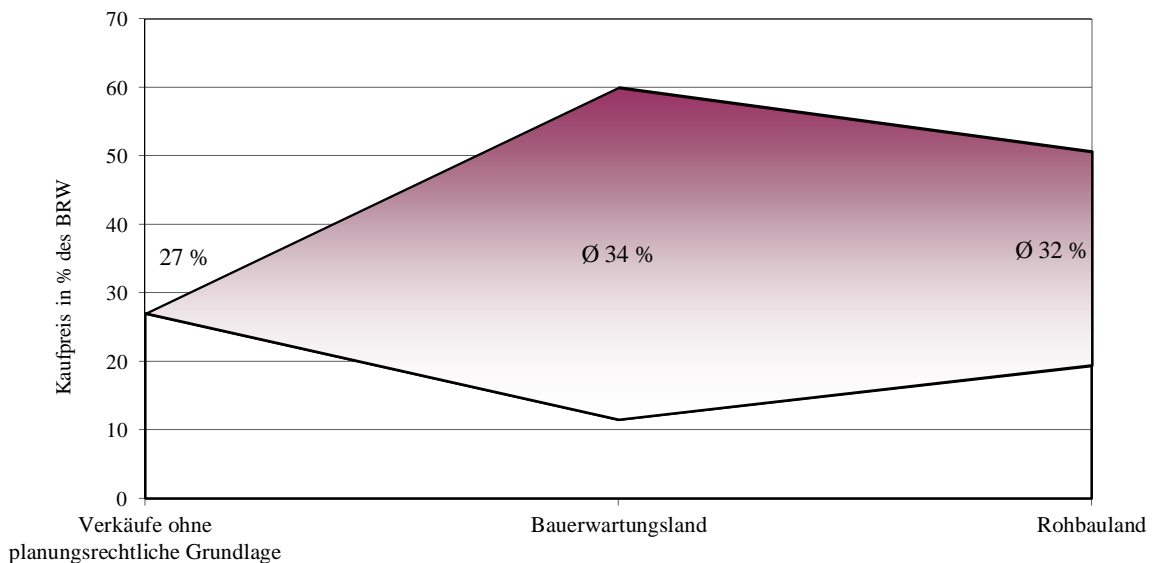
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



Bei **Rohbauland** wurden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** durchschnittlich **ca. 56 %** 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. 48 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche. Für zukünftige **Gewerbeflächen** liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze bei **ca. 27 % bzw. 34 %**.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



## 5.6 Sonstiges Bauland

### 5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2015 wurden 24 Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten gelegenen Grundstücken, eben so viele wie im Vorjahr, abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Bedeutung dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. Neun der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur drei im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 18 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

Es wurden auch in 2015 keine Kaufverträge, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, mehr abgeschlossen.

Neun Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolenraum abgeschlossen, 15 Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 15 Euro/m<sup>2</sup> abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 42 Euro/m<sup>2</sup>.

Die **Grundstücke in Wasserlage**, fast ausschließlich in **Sondernutzungsgebieten** gelegen, wurden zu durchschnittlich **32 % über dem umliegenden Bodenrichtwertniveau für Bauland** veräußert. Dagegen lag bei Grundstücken **ohne besondere Lage** der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis **bei 77 % des umliegenden Baulandwertes**.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2015 wurden nur 20 Verträge (Vorjahr 51) zu Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Vier Objekte lagen im weiteren Metropolenraum.

Fünf Verträge wurden über Erbbaurechte für **Wohnnutzung** neu begründet. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen durchschnittlich bei **4,57 %**. Ausgeber der Erbbaurechte war hauptsächlich die Gebietskörperschaft.

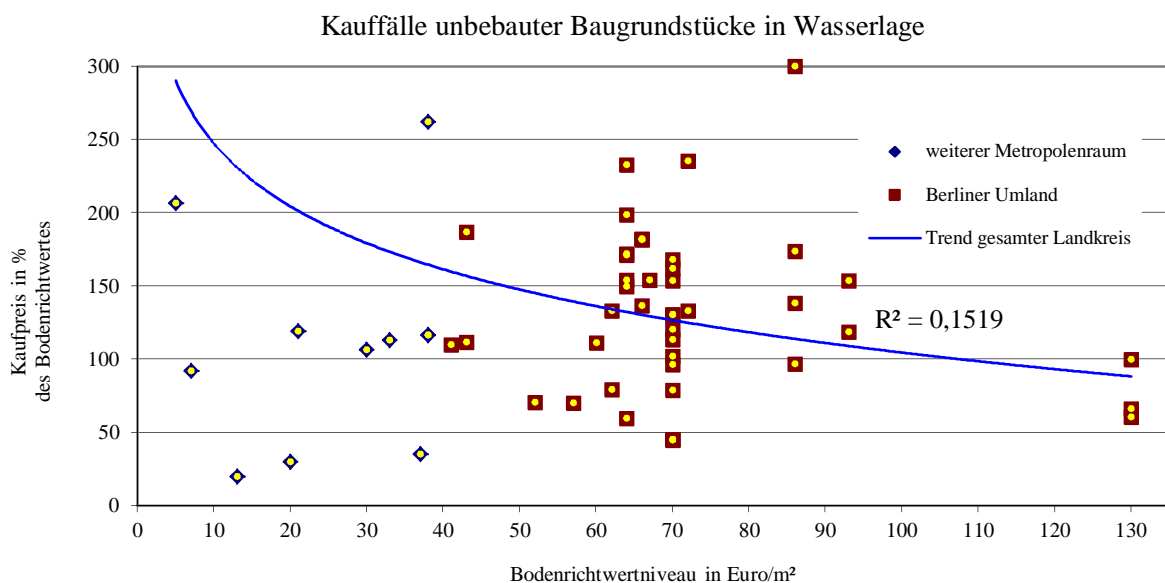
In der Obstbausiedlung Eden wurden Verträge mit einem Erbbauzins von 6 % abgeschlossen.

Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2013 zuletzt zwischen **4,5 bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Es liegen für 2015 nur zwei Abschlüsse, ebenfalls innerhalb dieser Spanne, vor.

## 5.8 Sonderauswertungen

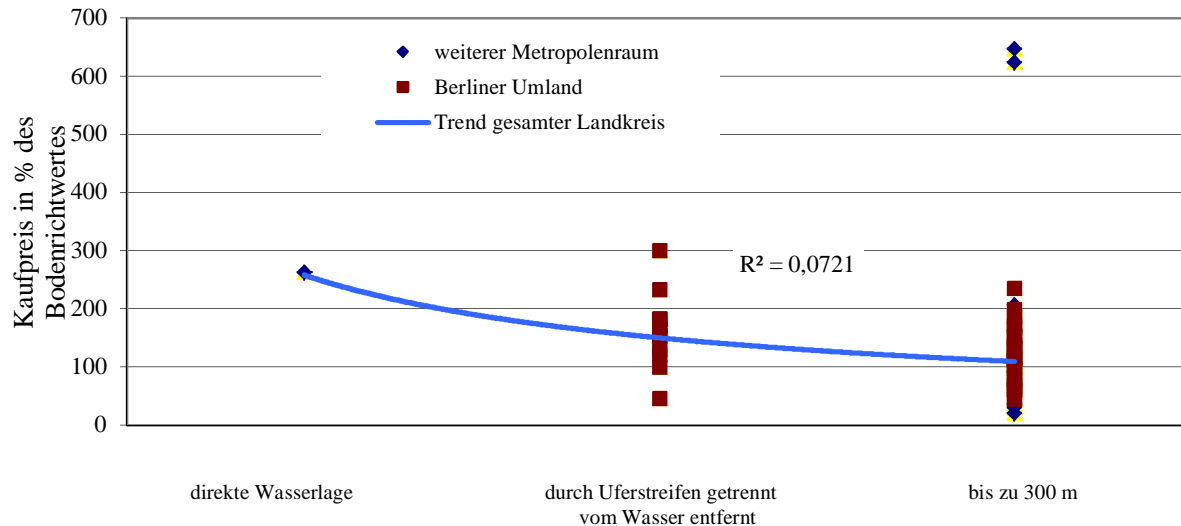
### 5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 57 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu etwa 77 % im Berliner Umland statt. Die Kaufpreise lagen im **Durchschnitt 30 % über dem Bodenrichtwert, unabhängig von der Lage im Landkreis**. Während im Berliner Umland die Schwankungen sehr gering sind, variieren die Kaufpreise im weiteren Metropolitanraum sehr stark und erreichten im Extremfall das Sechsfache des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 23 Euro/m<sup>2</sup>, im Berliner Umland von durchschnittlich 69 Euro/m<sup>2</sup> statt.



Eine Untersuchung der Kauffälle aus 2015 ergab im Gegensatz zum Vorjahr wieder eine deutlichere Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der zu freizeitleich nutzba- ren Gewässern. Hierbei streuten die erzielten Kaufpreise für bis zu 300 m vom Wasser entfernte Grundstücke jedoch stark.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



### 5.8.2 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 36 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, zu gleichen Teilen im Berliner Umland sowie im weiteren Metropolitanraum verteilt, 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 537 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.

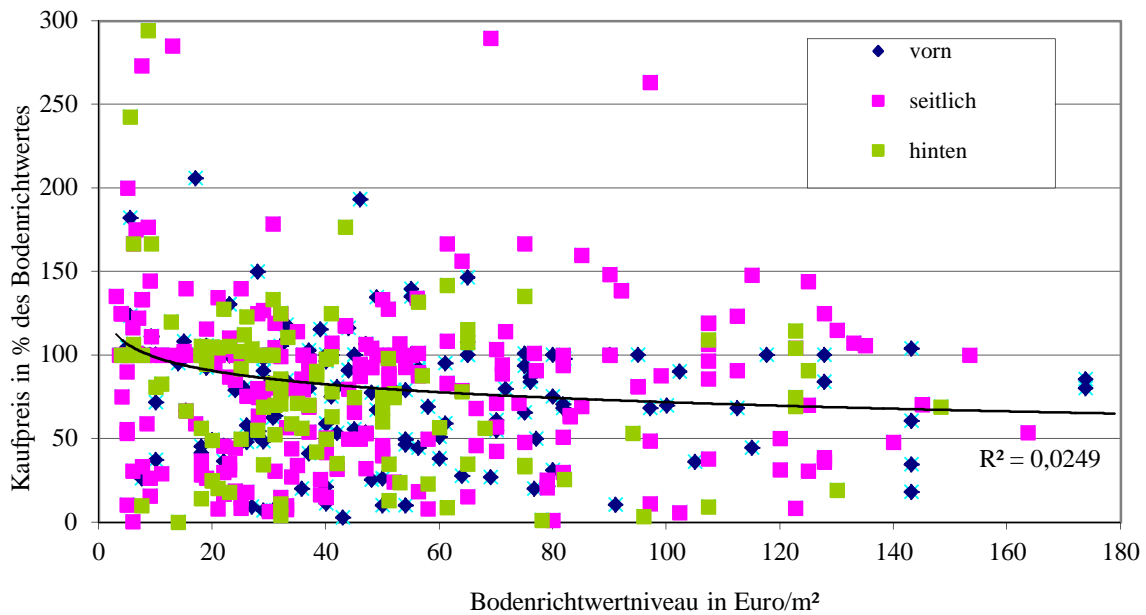
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt, welche sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum nicht wesentlich geändert haben. Auch gibt es kaum eine Unterscheidung in Abhängigkeit von der Lage des zu arrondierenden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

Tabelle 3 Arrondierungsflächen

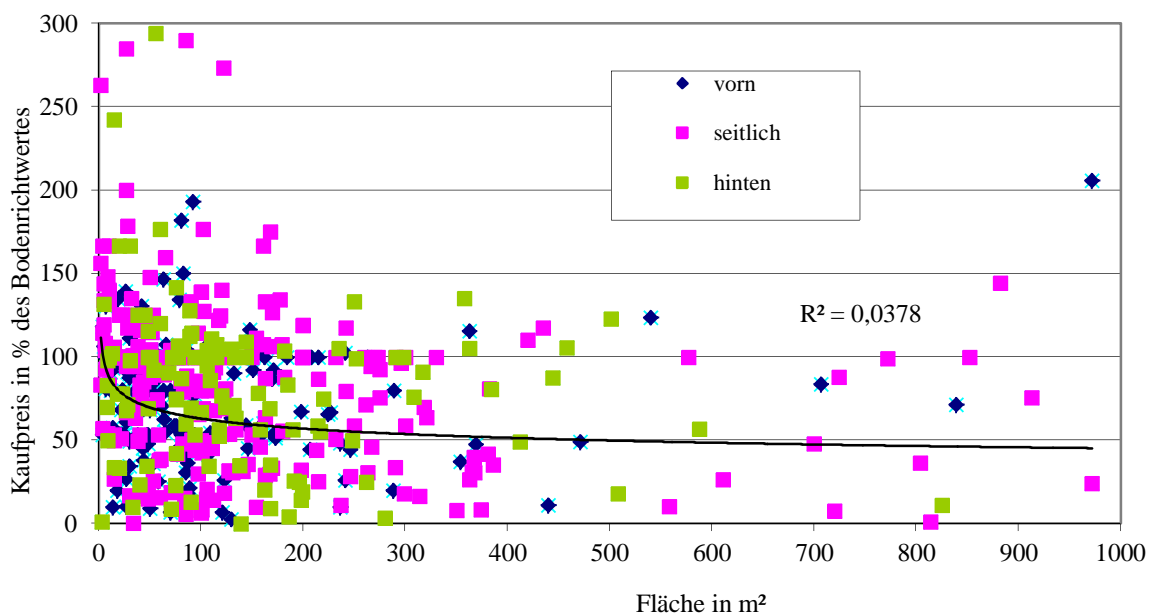
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	182	46	80	100
seitlich	242	32	82	118
hinten	113	33	79	109

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 Bodenwertniveau



Arrondierungsflächen nach Lage  
Abhängigkeit des Kaufpreises von der zu arrondierenden Fläche



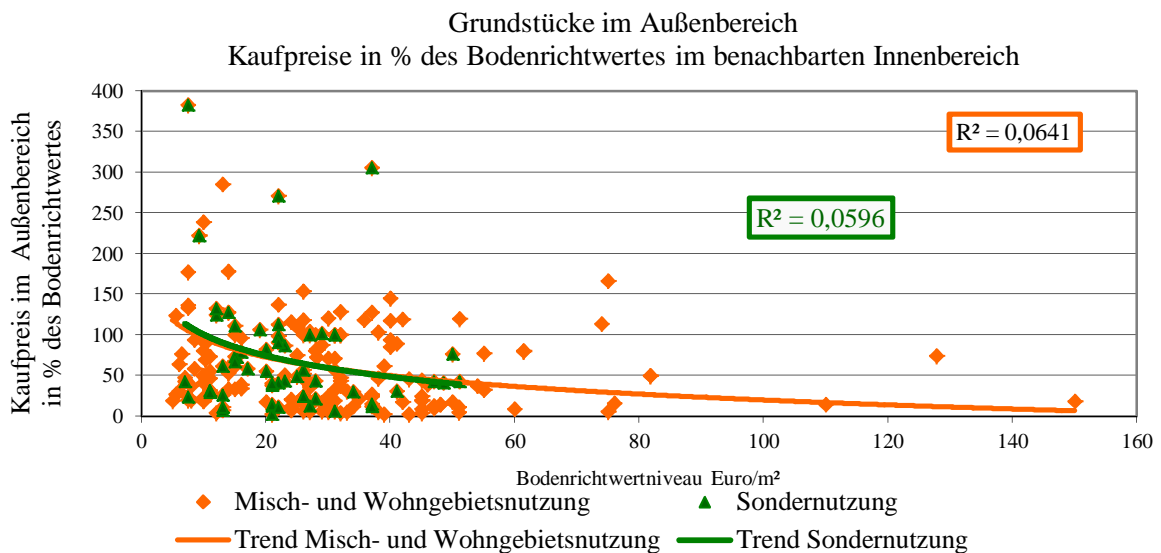
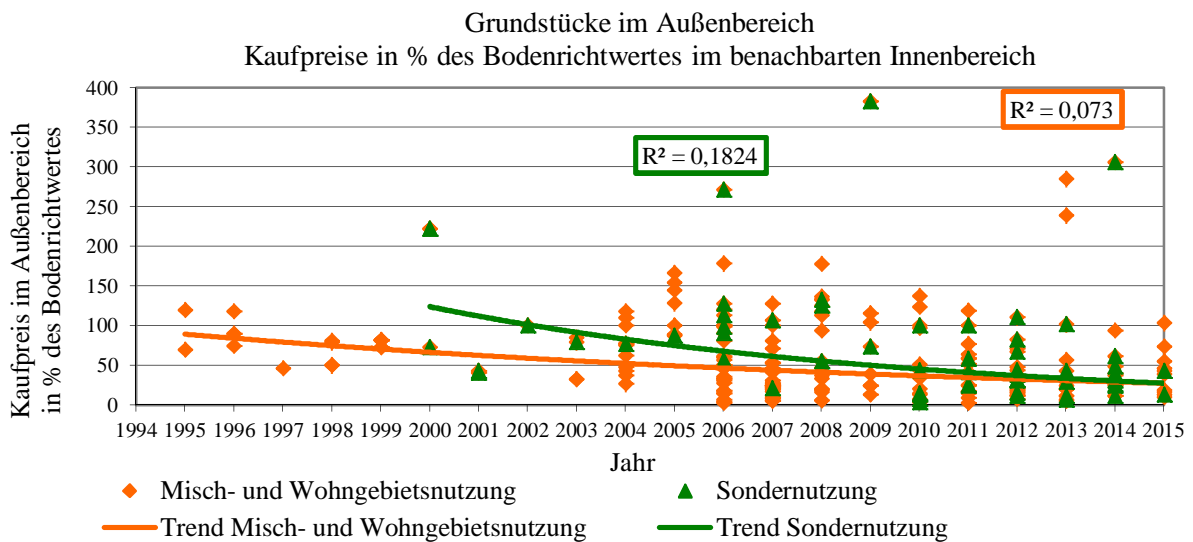


### 5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

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 **53 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (16 - 102 %). Bei **Sondernutzungen im Außenbereich (Erholung)** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **57 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereiches.

Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 43 Euro/m<sup>2</sup> abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz vom Baulandwert sowohl bei Wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt.

Aus der unten stehenden Grafik ist auch die zeitliche Entwicklung ablesbar.

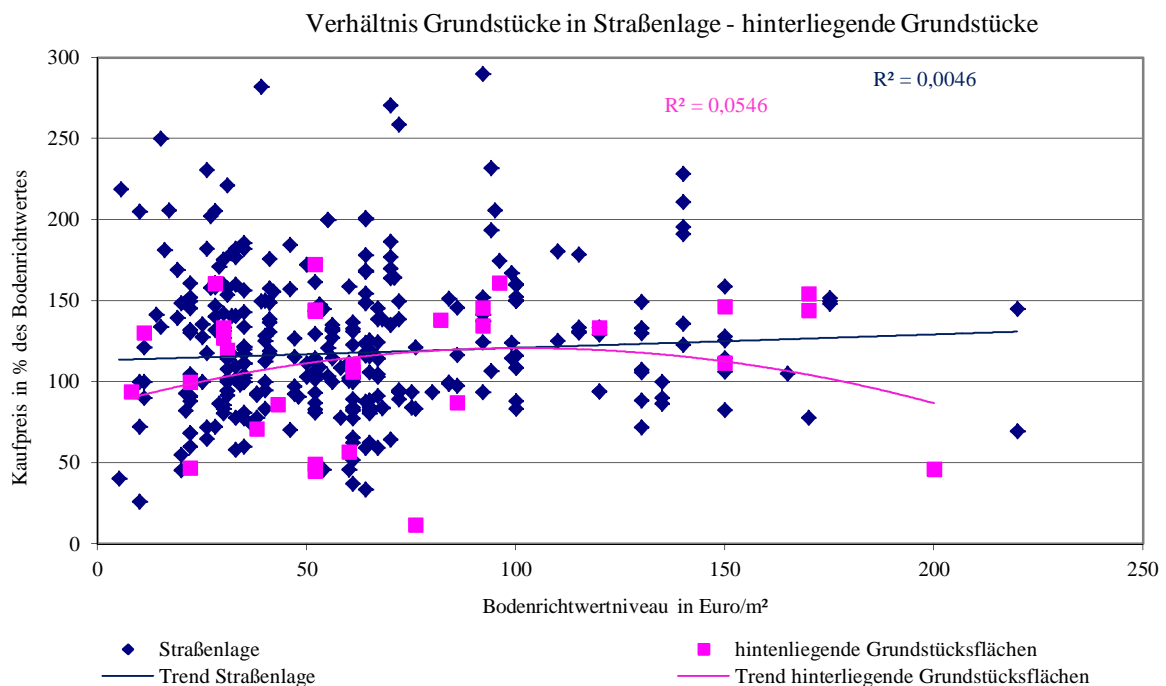


### 5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2015 wurden insgesamt 31 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 30 und 120 Euro statt. Die erzielten Kaufpreise dieser Grundstücke wurden auf ihre Abweichung vom Baulandbodenrichtwert in der jeweiligen Lage untersucht. Parallel dazu wurden die eindeutig als straßenseitig gelegenen Grundstücke ohne Besonderheiten ebenfalls in ihrem Kaufpreis zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt. Im Jahr 2015 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar.

Grundstücke in Straßenlage wurden zwischen 88 und 160 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Baulandbodenrichtwertes, im Durchschnitt 21 % über dem zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert. Auch hinten liegende Baulandflächen wurden über dem geltenden Bodenrichtwert veräußert, jedoch lagen hier die durchschnittlich erzielten Kaufpreise nur 12 % über den Bodenrichtwerten.

Allgemein wird **für hinten liegende Baulandflächen** durchschnittlich ein **Abschlag von 7 %** angebracht. In Bereichen mit niedrigem Bodenwertniveau ist, wie aus der Grafik ersichtlich keine Differenzierung erkennbar.



### 5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

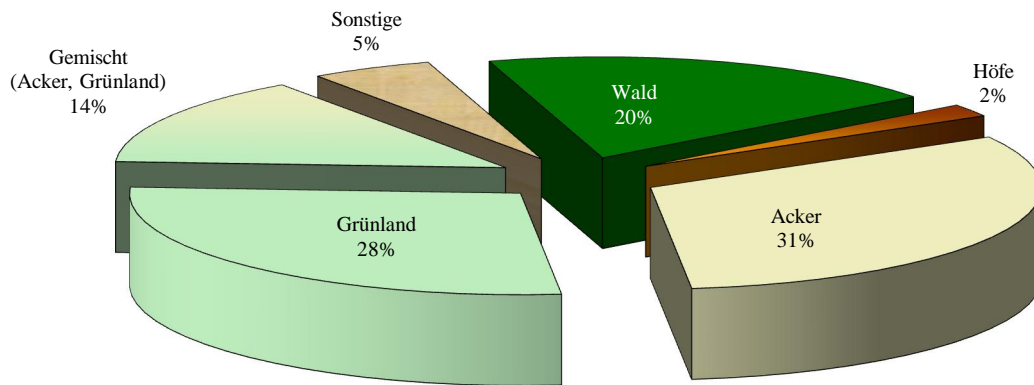
Im Jahr 2015 wurden im gesamten Landkreis 108 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur vier Gewerbe- sowie drei Grundstücke mit Sondernutzung Erholung, veräußert. Die veräußerten Grundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 28 und 95 Euro.

Die gezahlten Kaufpreise für **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietsslage lagen im Durchschnitt ca. 4 % über denen der normalen Reihengrundstücke, bei Gewerbegrundstücken 2 % über dem Wert für Reihengrundstücke.**

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2015



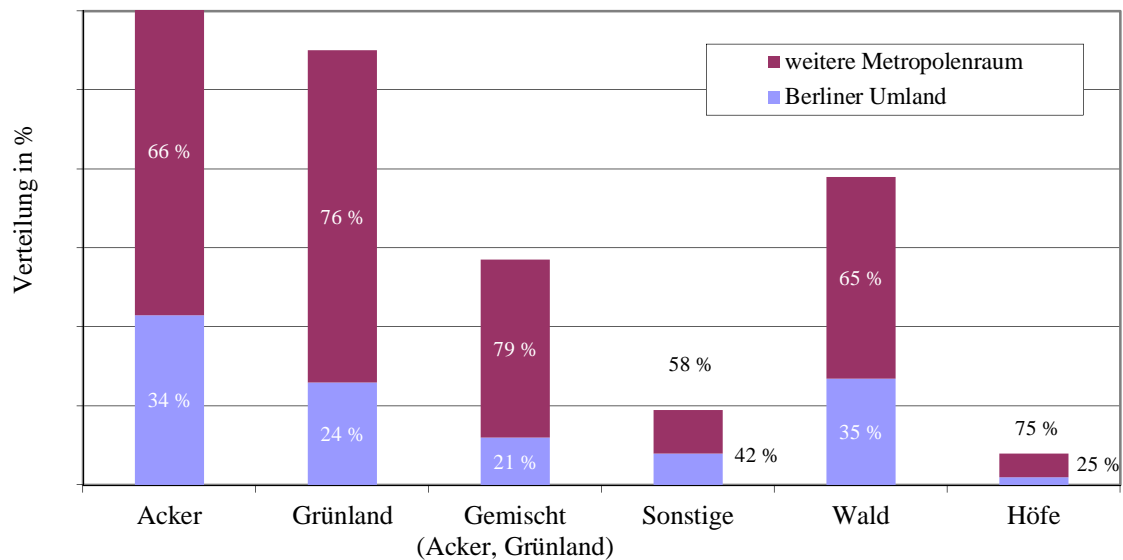
Die im Jahr 2015 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

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 2015 wurden insgesamt 398 Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Von diesen Verträgen fanden 374 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

Insgesamt wurden in 2015 126 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 110 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 77 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 2015 nach Räumen



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität des Bodens mehr festzustellen gewesen. Der bisherige ausgewiesene Bezug des Bodenrichtwertes zu einer mittleren Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes entfällt erstmals für die aktuell ermittelten Bodenrichtwerte.

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** durchschnittlich zwischen 0,31 Euro/m<sup>2</sup> und 1,29 Euro/m<sup>2</sup>, im **Mittel bei 0,65 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 16.595 m<sup>2</sup> veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde für Grünland zwischen 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 1 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, im **Durchschnitt 0,55 Euro/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 9.095 m<sup>2</sup>.

Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,59 Euro/m<sup>2</sup> und 1,32 Euro/m<sup>2</sup>, im **Durchschnitt bei 0,88 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 14.302 m<sup>2</sup> veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,36 Euro/m<sup>2</sup> und 1,03 Euro/m<sup>2</sup>. **Durchschnittlich** konnten **0,63 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2015 bei 36.201 m<sup>2</sup>.

Insgesamt ist das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen bis auf einzelne lagen auch im Jahr 2015 weiter gestiegen.

Bei 41 Kauffällen zu **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 17 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.

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,50	1,15	1,60
Berliner Umland ortsfern	0,59	0,77	0,97
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,35	0,73	2,13
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,37	0,63	1,00

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

27 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon neun Verträge im Berliner Umland.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,35	0,84	1,62
Berliner Umland ortsfern	0,21	0,58	0,98
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,39	1,01	2,00
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,32	0,50	0,70

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.

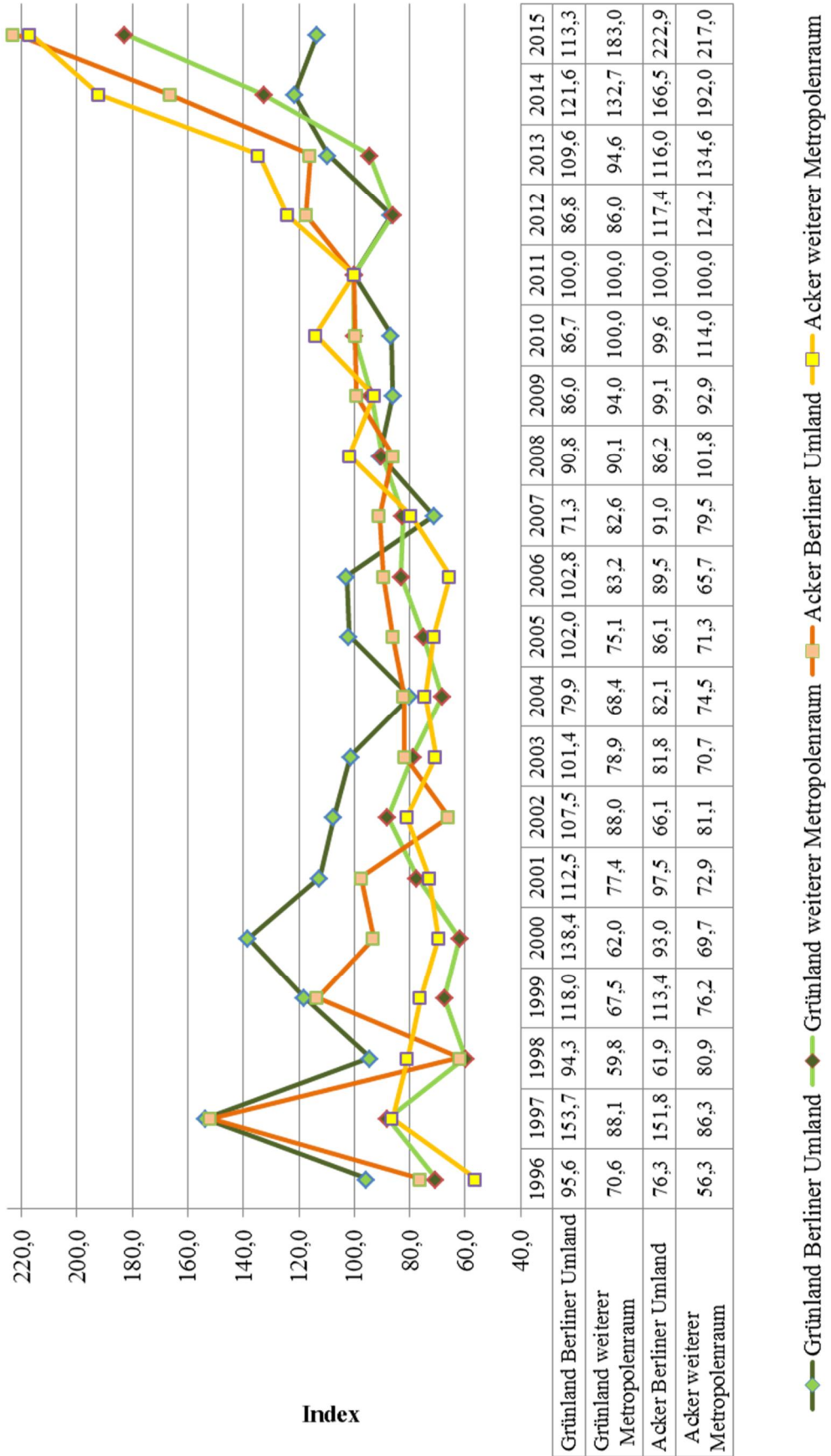
Für die Ermittlung der folgenden Indexreihen wurden Kauffälle mit folgenden Kriterien herangezogen.

Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolenraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2015
Grundstücksflächen	über 5.000 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

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

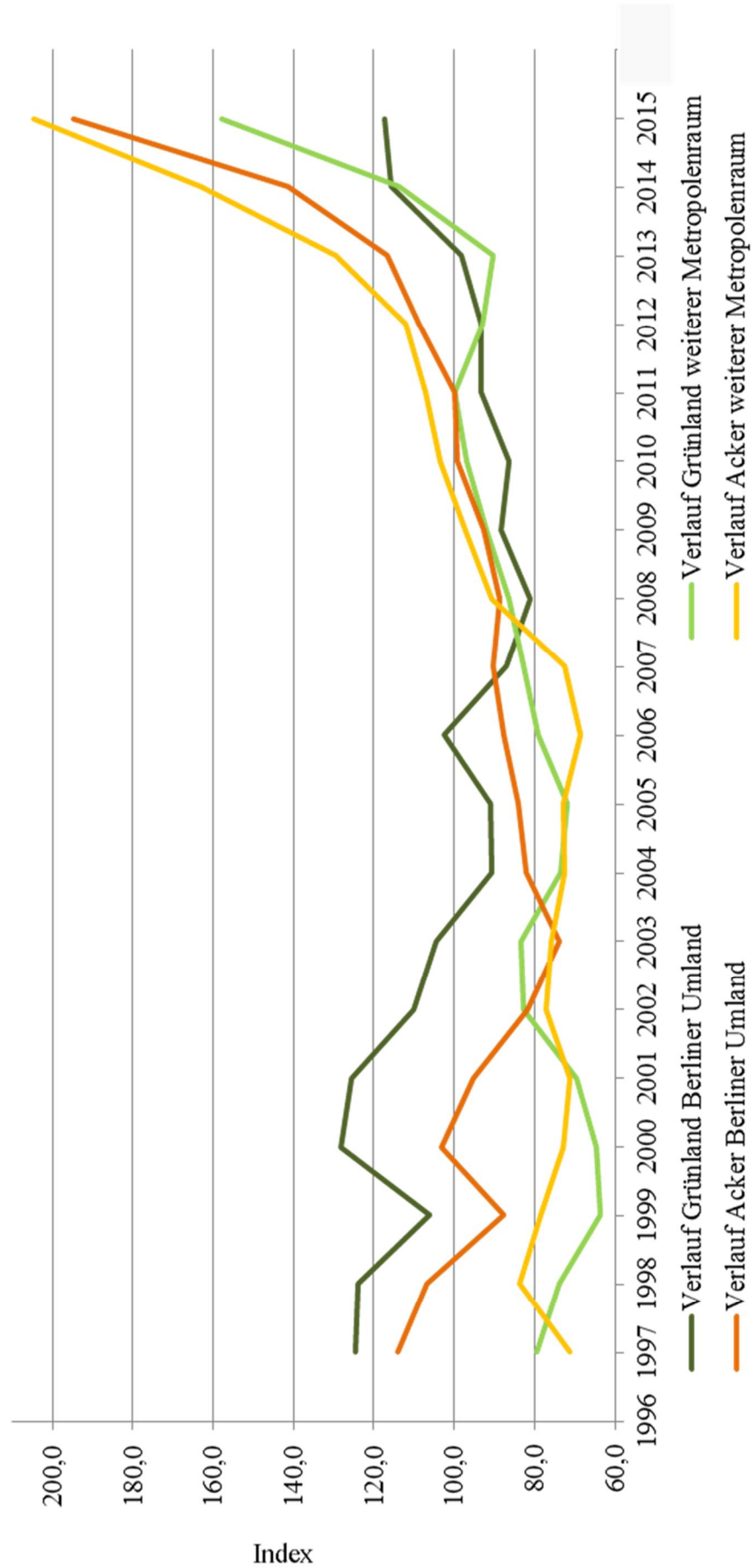
Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke bis 2007 großen Schwankungen unterworfen war. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises nach 2007 tendenziell angepasst haben und anhaltend 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. Seit dem Jahr 2014 ist keine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise von der Bonität des Bodens erkennbar (vgl. 6.2.3).

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 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der jährlichen Bodenrichtwertmittlung ergibt mittlerweile sowohl für **Grünland- als auch Ackerflächen keine eindeutige Abhängigkeit** mehr.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

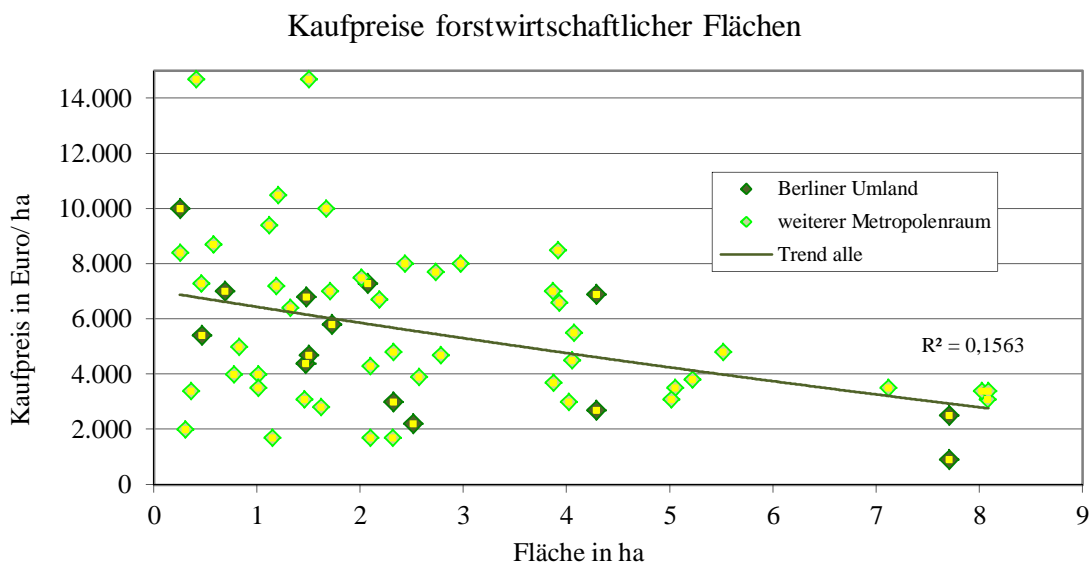
30 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (21 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 70 % (48 Kaufverträge) im weiteren Metropolitanraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

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 **Berliner Umland** wurden in 2015 Kaufpreise zwischen 2.200 und 7.000 Euro/ha, im **Durchschnitt 4.920 Euro/ha** erzielt.

Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 3.100 und 8.400 Euro/ha. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **5.241 Euro/ha**.

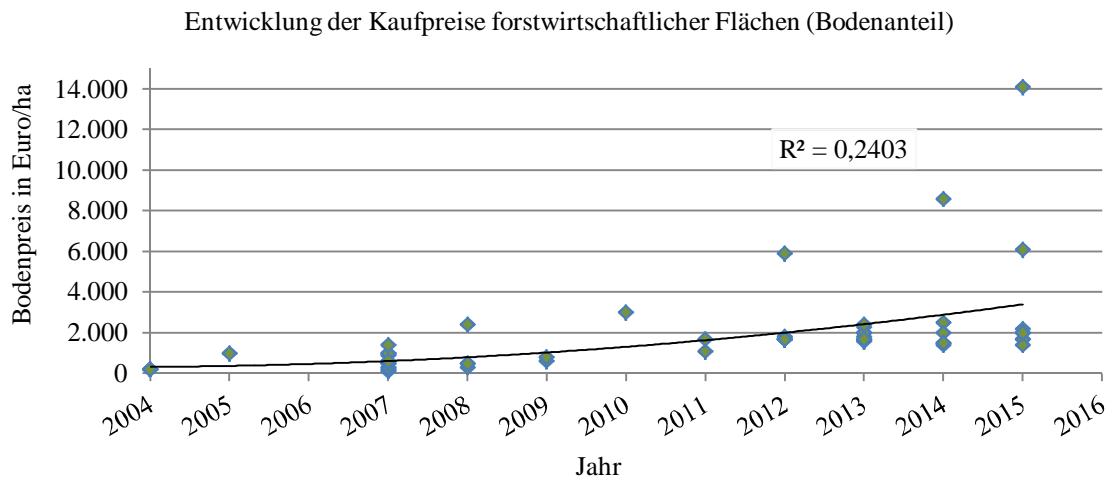
Im Berliner Umland variierten die veräußerten Flächen zwischen 0,5 ha und 4,3 ha, der Durchschnitt lag bei 2,2 ha. Im weiteren Metropolitanraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 0,8 ha und 5 ha, durchschnittlich 2,4 ha veräußert.



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.

Bei einigen Verträgen wurden dem Gutachterausschuss die Wertanteile des Aufwuchses mitgeteilt, sodass für diese Fälle der Bodenpreis separat ausgewiesen werden konnte. Die **ohne Aufwuchs** ermittelbaren **Bodenwerte** lagen zwischen **500 und 2.300 Euro/ha, im Durchschnitt bei 1.474 Euro/ha.**

Obwohl seit 1995 insgesamt nur sehr wenige Kauffälle mit Angabe des Aufwuchsanteils vorliegen, ist doch seit 2005 eine kontinuierliche leichte Bodenwertsteigerung forstwirtschaftlicher Flächen erkennbar.



#### 6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2015 wurden sechs landwirtschaftliche Höfe (inklusive landwirtschaftlicher Betriebsgebäude), davon zwei Höfe im Berliner Umland, veräußert. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 21 ha, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 20.540 Euro/ha.

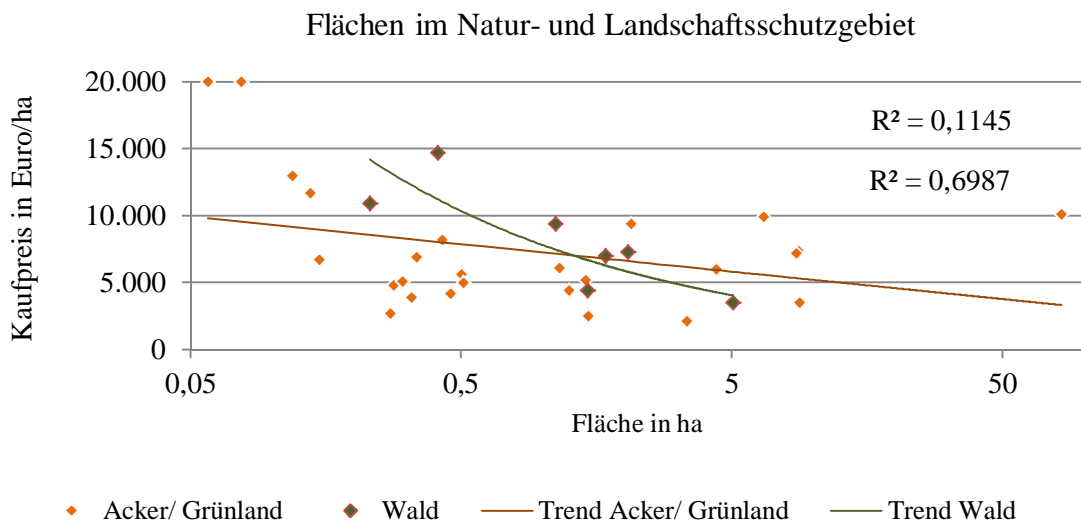
#### 6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt 36 der im Jahr 2015 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, je zur Hälfte ortsnah bzw. ortsfern.

**Landwirtschaftliche Flächen** wurden in Größen zwischen 0,14 und 6,56 ha, im Durchschnitt 1,41 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 6.450 Euro/ha, **durchschnittlich 16 % über Bodenrichtwertniveau** landwirtschaftlicher Flächen.

**Forstwirtschaftliche Flächen** wurden zwischen 0,23 und 2,07 ha, im Durchschnitt 1,35 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag mit 7.800 Euro/ha **ca. 49 % über Bodenrichtwertniveau**.

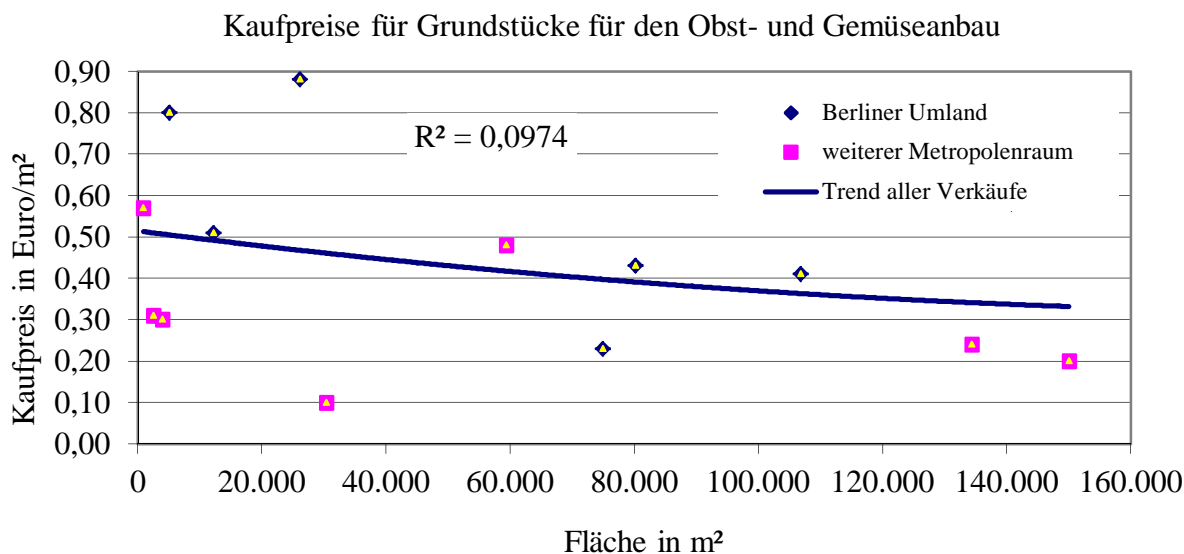
Bei beiden Grundstückskarten konnte keine Unterscheidung hinsichtlich ortsnahen bzw. ortsfernen Lagen festgestellt werden.



## 6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 18 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Zuletzt wurde im Jahr 2015 ein Vertrag abgeschlossen.

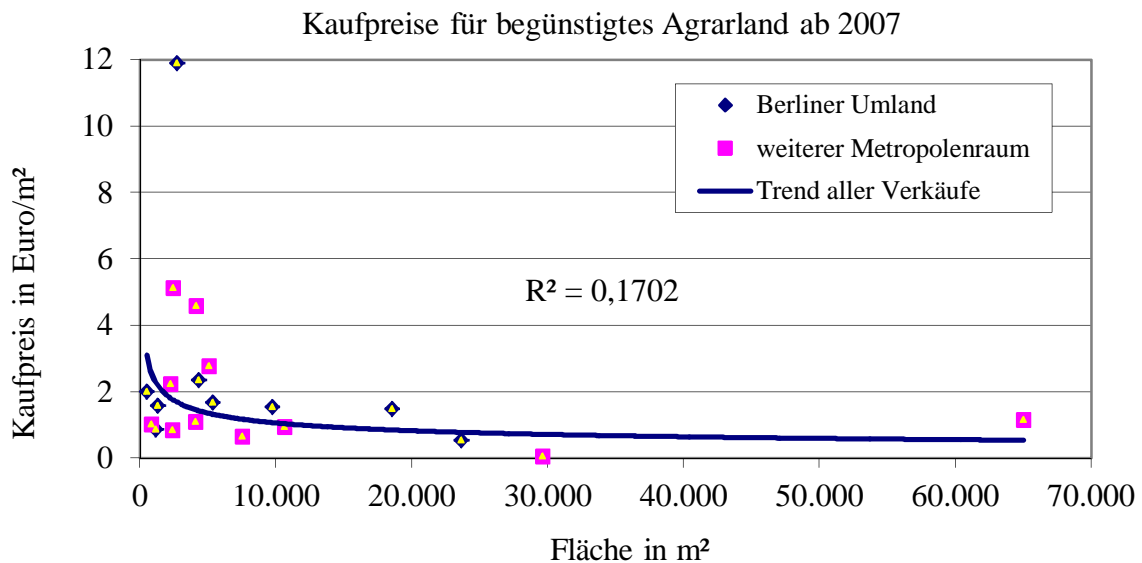
Zehn der abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum, hauptsächlich in der Region Gransee statt, acht Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 21 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen (unten nicht dargestellt) sind jedoch auch Kaufpreise über 2 Euro/m<sup>2</sup> 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.

Nach 2013 wurden keine Grundstückskaufverträge über begünstigtes Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe** zu begünstigtem Agrarland ergab insgesamt 20 Verkäufe, davon neun im Berliner Umland bzw. elf im weiteren Metropolitanraum. Es wurden **Kaufpreise** zwischen 0,85 Euro/m<sup>2</sup> und 2,34 Euro/m<sup>2</sup>, **im Durchschnitt 1,54 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt. Das entspricht dem 2,3- bis 10-fachen des Wertes landwirtschaftlicher Flächen in der jeweiligen Lage, im **Durchschnitt dem 5,2-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



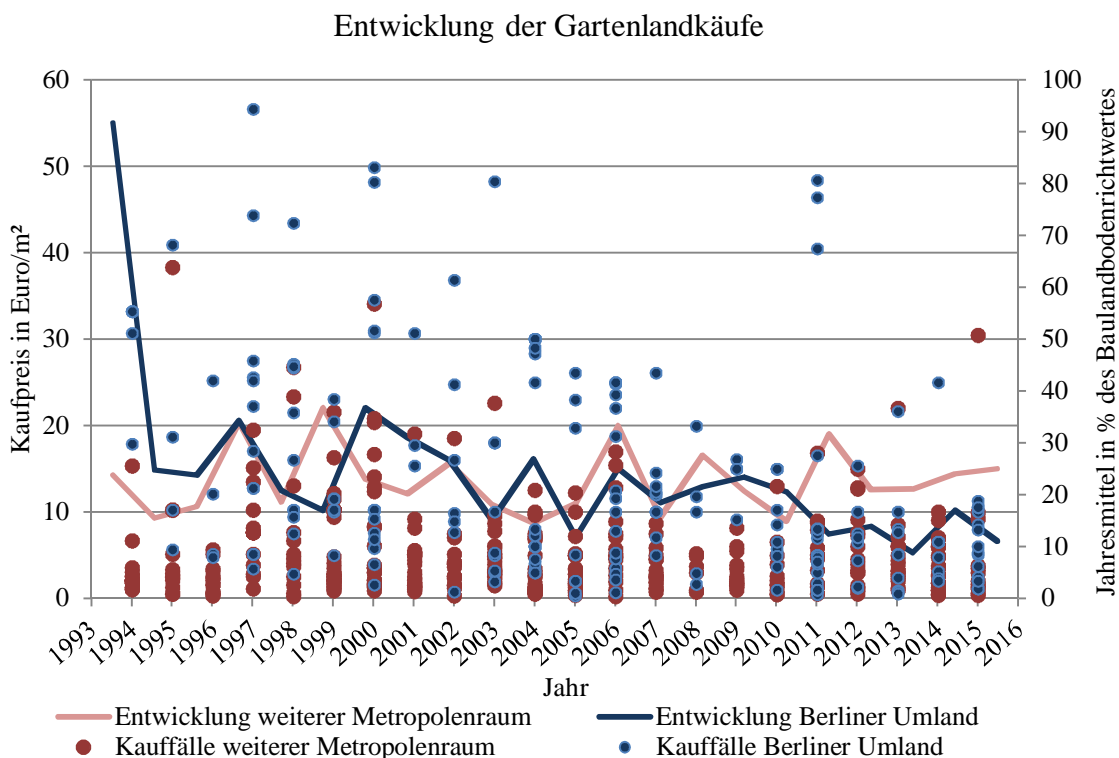
## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 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.

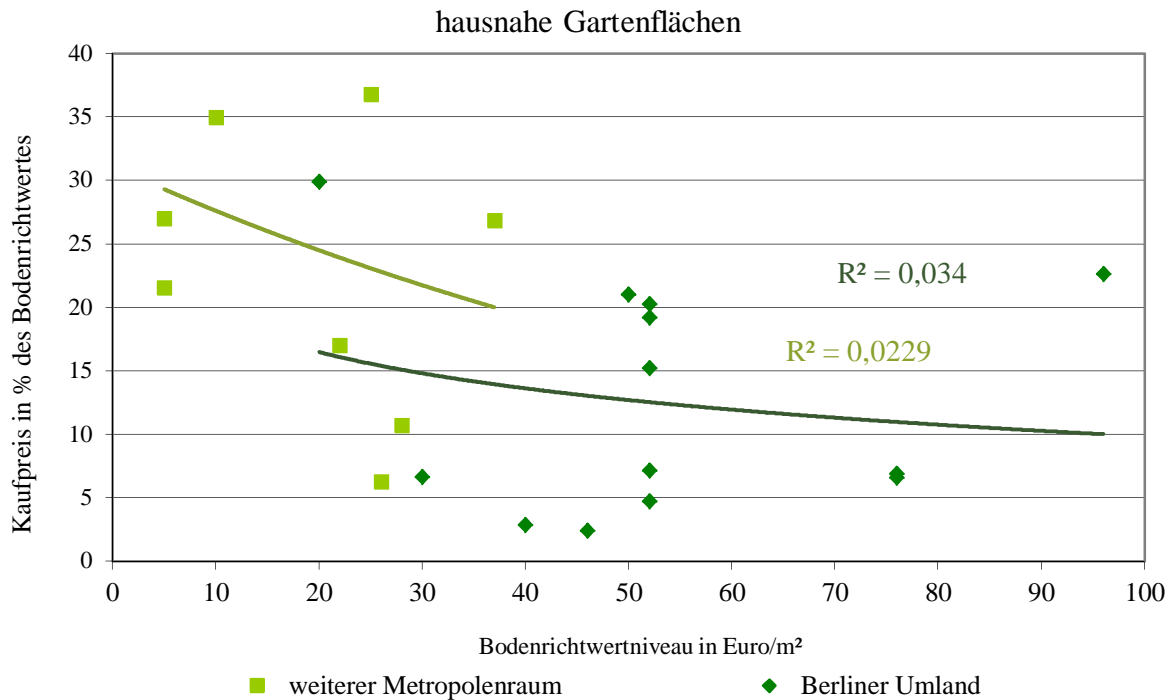
Im Berichtszeitraum wurden 28 Kaufverträge (Vorjahr 36 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 57 % im Berliner Umland sowie zu 43 % im weiteren Metropolitanraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 40 Euro/m<sup>2</sup> bis 52 Euro/m<sup>2</sup>, im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 5 Euro/m<sup>2</sup> bis 26 Euro/m<sup>2</sup> Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** ist der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen mit **12 % des Baulandwertes** wieder auf das Niveau von 2013 zurückgegangen. Im **weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **25 % des Baulandwertes** und ist somit wieder gestiegen.

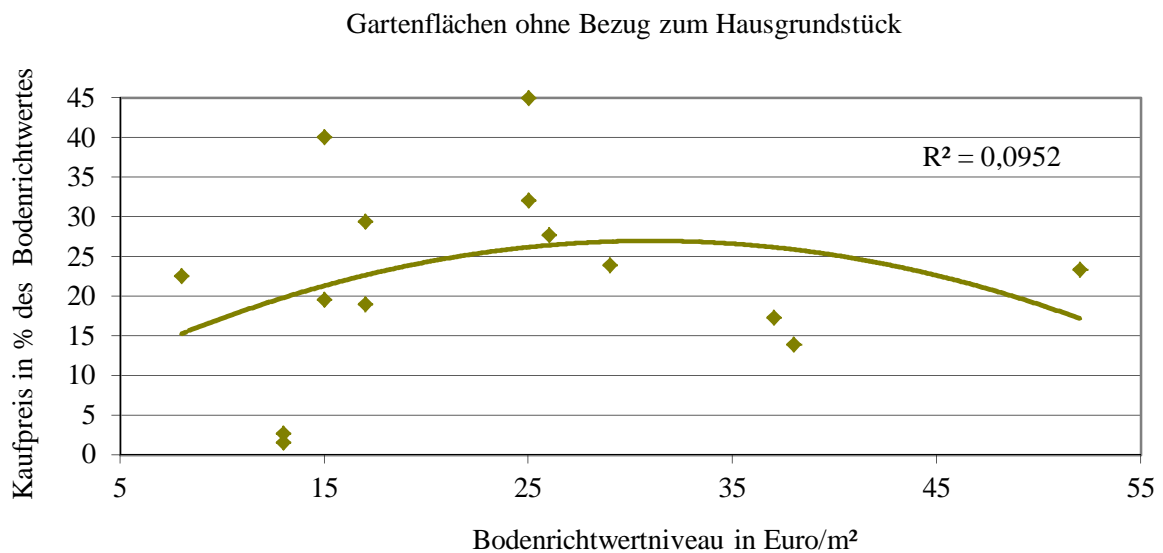


Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. In teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im gesamten Landkreis 4,95 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.



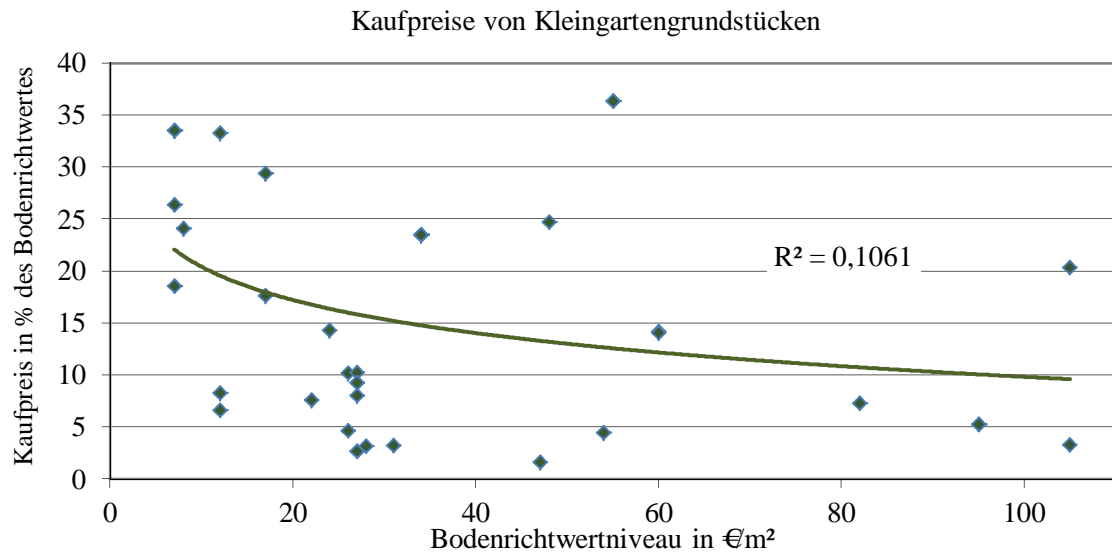
Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch 16 Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, fast ausschließlich im weiteren Metropolitanraum gelegen, vor. Hier wurde im Durchschnitt ca. **20 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.



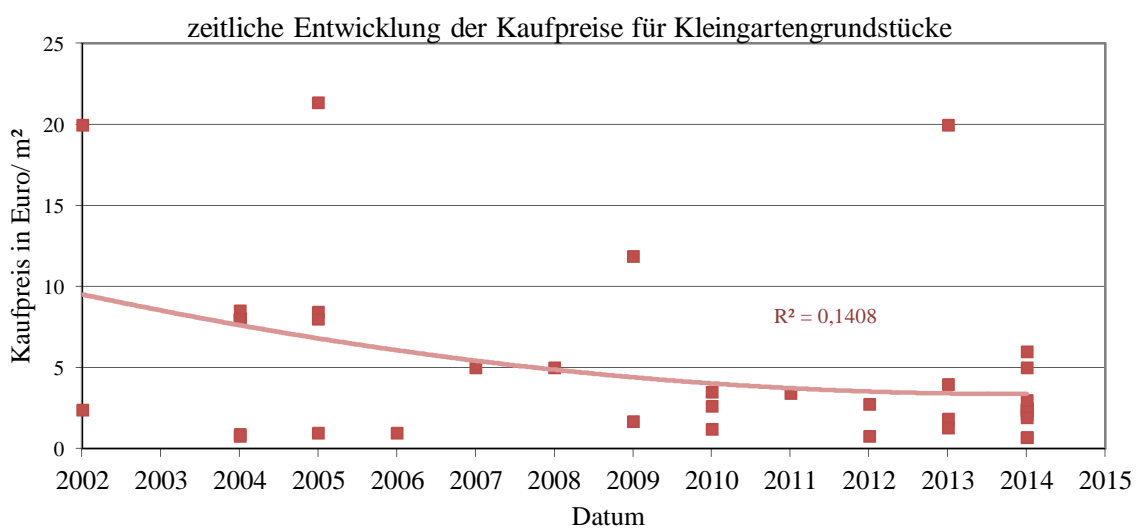
## 7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2015 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** (41 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 5 und 29 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **16 % des Baulandwertes** erzielt.



Im Durchschnitt sind die absolut erzielten Kaufpreise für Grundstücke in Kleingartenanlagen seit 2002 gesunken.





### 7.3 Camping- und Zeltplätze

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten neun Verkäufe der Jahre 2001 bis 2015 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und 28 Euro/m<sup>2</sup> ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m<sup>2</sup> und 8,81 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurde **20 % bis 58 %, im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

### 7.4 Verkehrsflächen – private Wege

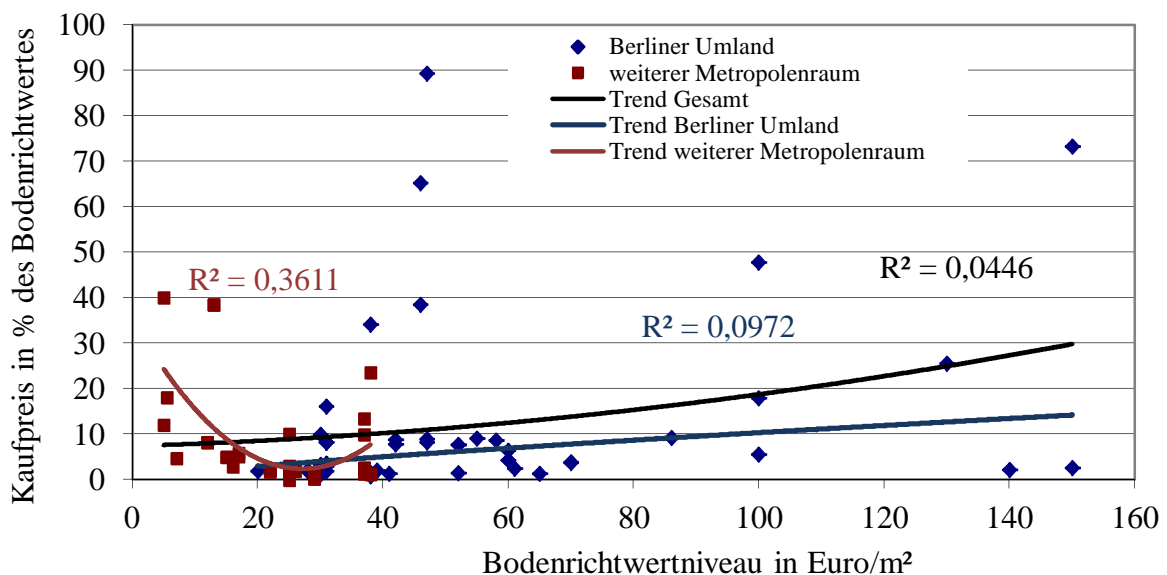
Nur ein Kauffall im Berliner Umland fand im Rahmen einer **vereinfachten Umlegung** statt.

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 68 Verträge (Vorjahr 69 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen.

Hiervon lagen 52 der verkauften Objekte im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **2 % bis ca. 16 %, im Durchschnitt 6 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der **Spanne 0,58 Euro/m<sup>2</sup> bis 8 Euro/m<sup>2</sup>**. **Durchschnittlich** wurden **3 Euro/m<sup>2</sup>** vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 43 m<sup>2</sup> und 551 m<sup>2</sup>.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 43 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,38 Euro/m<sup>2</sup> und 1 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 2 % bis 10 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 57 m<sup>2</sup> und 814 m<sup>2</sup> erzielt.

in 2015 veräußerte öffentlich gewidmete Verkehrsflächen

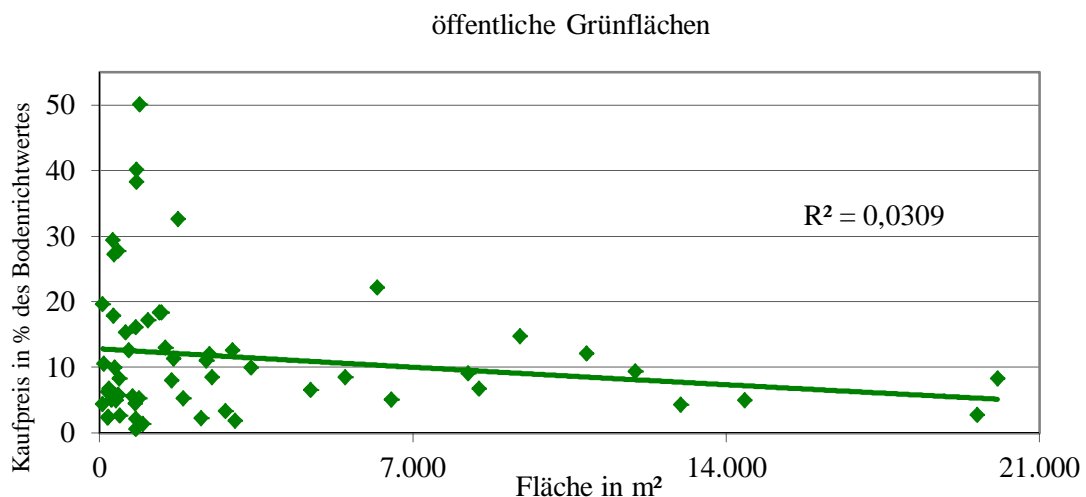


Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2015 insgesamt 15 Verträge abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis lag zwischen **0,52 Euro/m<sup>2</sup> und 16 Euro/m<sup>2</sup>**. Im Durchschnitt wurden **15 % des umliegenden Bodenrichtwertes** erzielt.

## 7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

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 47 Kauffälle vor, davon 64 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zu 2/3 zwischen 6 und 80 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, im **Durchschnitt wurden 29 % des Bodenrichtwertes** erzielt. Die große Spanne kommt aufgrund von Lage- und Strukturunterschieden zustande.

Ebenfalls im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten wurden Grundstückskaufverträge zu **öffentlichen Grünflächen** – Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze untersucht. Hierzu lagen seit 1995 insgesamt 61 Verträge, davon 44 im Berliner Umland vor. 2/3 der erzielten Kaufpreise lagen zwischen **4 und 18 % des Baulandwertes, im Durchschnitt wurden 10 %** erzielt. Es wurden Flächen zwischen 313 m<sup>2</sup> und 5.477 m<sup>2</sup> veräußert.



In 2015 wurden weitere 16 Kaufverträge zu Gleisanlagen sowie Grundstücken mit bzw. für Ver- und Entsorgungseinrichtungen verkauft.

Gleisanlagen, ausschließlich im weiteren Metropolenraum, wurden im Durchschnitt zwischen 0,30 und 1,52 Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

Für Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen wurden Kaufpreise zwischen 14 und 100 % des Bodenrichtwertes für Bauland gezahlt, durchschnittlich 61 %.

## 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.

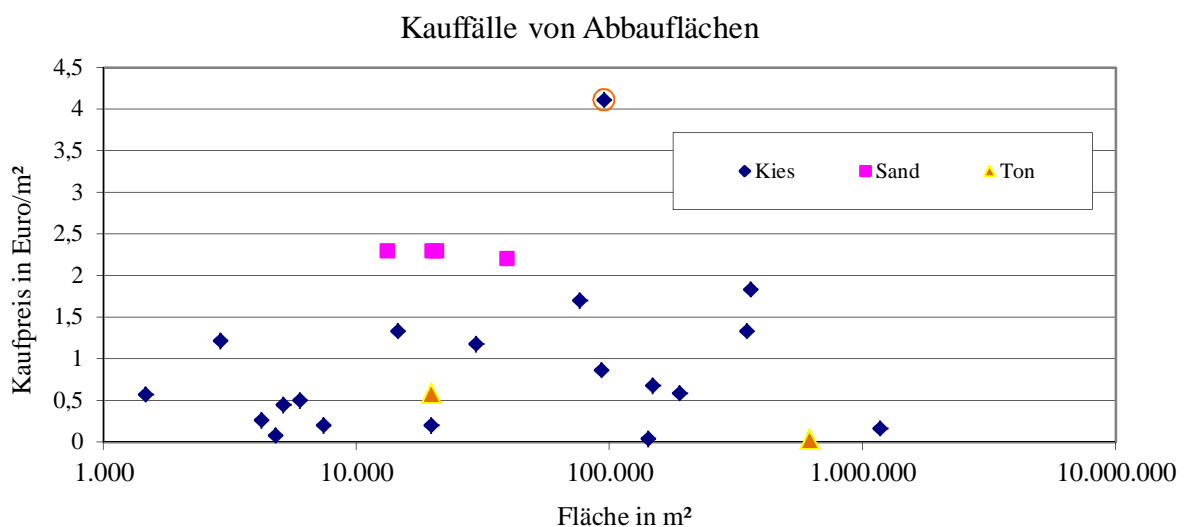
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2012 acht Verkäufe** registriert werden. Seither sind keine Verträge mehr angezeigt worden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,51 Euro/m<sup>2</sup> und 2,80 Euro/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m<sup>2</sup>**. Die Kaufpreise lagen zwischen den 1,8- und dem 8-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind ebenfalls **neun Verkäufe seit 2010** registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **1 Euro/m<sup>2</sup> und 7 Euro/m<sup>2</sup>, im Durchschnitt bei 4,71 Euro/m<sup>2</sup>**. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen dem 2,7- bis 9-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Zuletzt wurden 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/m<sup>2</sup>** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,72 Euro/m<sup>2</sup>**.

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



## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Bereits seit dem Jahr 2011 werden jährlich jeweils mehr bebaute Grundstücke veräußert. Zuletzt im Jahr 2014 stieg deren Anzahl wieder um 2 % an. Der Anstieg der Kauffallzahlen war hauptsächlich bei den Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern um 27 %** gegenüber dem Vorjahr, bei den **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern um 4 %** sowie bei den **sonstigen Gebäuden um 3%** festzustellen. Bei den anderen Gebäudearten sind 2015 die Kauffallzahlen dagegen in Größenordnungen von 11 bis 28 % 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. 50 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus. Im Berichtsjahr sind 645 Kaufverträge (Vorjahr 624) abgeschlossen worden.

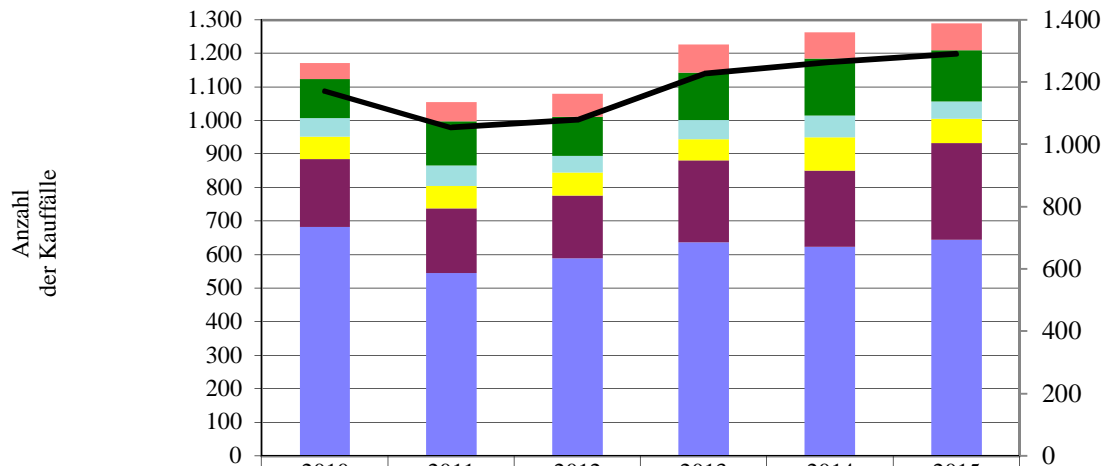
Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Im Zeitraum 2008 bis 2010 stieg die Gesamtkauffallanzahl um ca. 10 %. Innerhalb der beiden Folgejahre 2011/2012 sank deren Anzahl wieder auf den Stand des Jahres 2008. Gegenüber dem Jahr 2012 mit 188 Kauffällen gab es im Jahr 2013 ein um 30 % gesteigertes Vertragsaufkommen, welches im Vorjahr wieder um 7 % zurückging. Im Berichtsjahr 2015 wurde dieser Vorjahresrückgang jedoch wieder ausgeglichen, sodass insgesamt seit 2012 eine steigende Tendenz beim Abschluss von Kaufverträgen zu Reihen- und Doppelhäusern zu verzeichnen ist. Aktuell wurden 289 Objekte veräußert. Ihr Anteil am Gesamtmarkt der bebauten Objekte beträgt im Berichtsjahr 22 %.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** ist mit 152 Verkäufen im Jahr 2015 gegenüber dem Jahr 2014 wieder auf **einen Anteil von 12 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke gesunken.

Der **Marktanteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **aktuell 6 %** und 80 Kaufverträgen sehr gering und weicht nur in geringem Maße vom Kaufvertragsaufkommen der vergangenen Jahre ab.

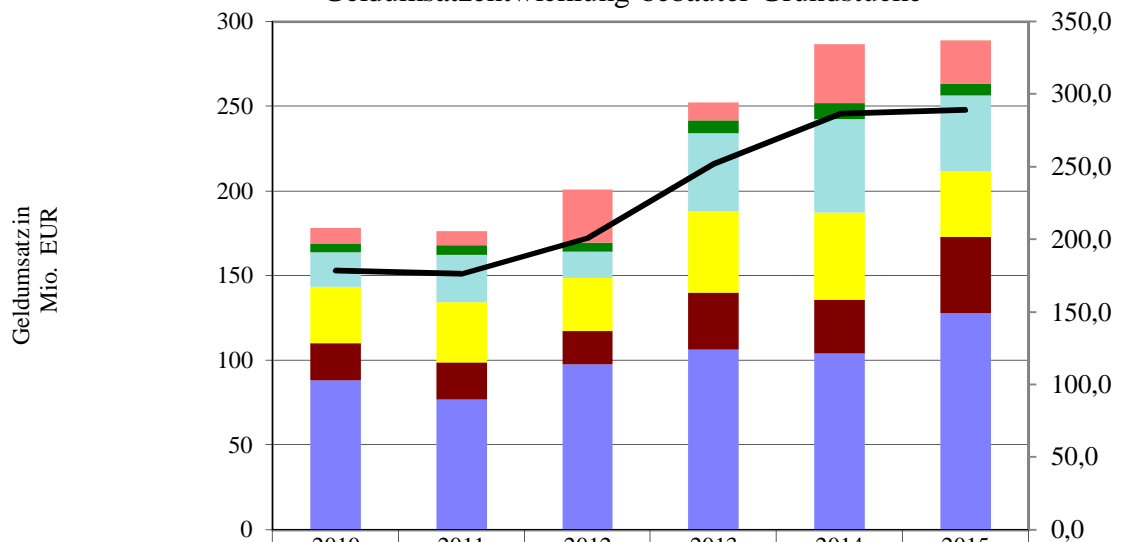
**Mehrfamilienhäuser** sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** machen mit **71 und 53 Kaufverträgen** nur etwa **6 bzw. 4 % des Gesamtteilmarktes** bebauter Grundstücke aus. Ihr Anteil ist im Berichtsjahr nach einem starken Anstieg im Vorjahr wieder gesunken (s.o.).

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sonstige Gebäude	47	57	69	83	78	80
Wochenendhäuser	117	131	116	141	171	152
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	56	61	50	59	65	53
Mehrfamilienhäuser	66	67	68	63	99	71
Reihen- und Doppelhäuser	203	194	188	244	227	289
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	683	545	589	637	624	645
gesamt	1.172	1.055	1.080	1.227	1.264	1.290

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke

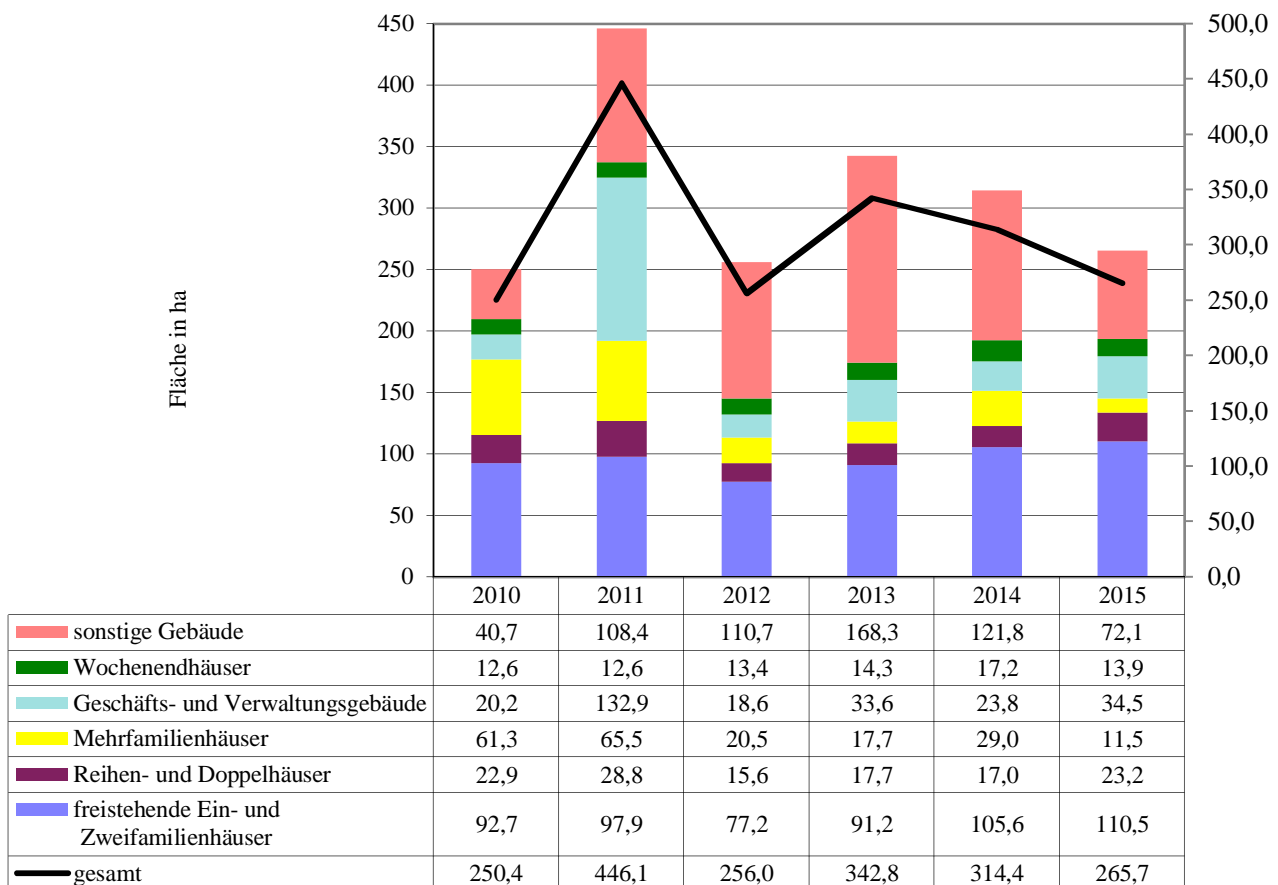


	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sonstige Gebäude	9,7	8,4	31,4	10,6	34,5	25,5
Wochenendhäuser	4,8	5,5	5,3	7,2	9,5	7,1
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	20,2	28,1	15,4	46,3	55,3	44,4
Mehrfamilienhäuser	33,6	35,4	31,4	47,9	51,4	39,0
Reihen- und Doppelhäuser	21,8	22,0	19,8	33,8	31,6	45,1
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	88,3	76,9	97,7	106,4	104,3	127,9
gesamt	178,4	176,3	201,0	252,2	286,6	289,0

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 2015 hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wiederum leicht erhöht und ist damit auf einem Höchststand von 289 Mio. EUR angekommen.

Die Geldumsatzsteigerung 2015 wurde vom Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie der Reihen- und Doppelhäuser bestimmt, wohingegen bei den anderen Teilmärkten ein Rückgang des Geldumsatzes beobachtet wurde.

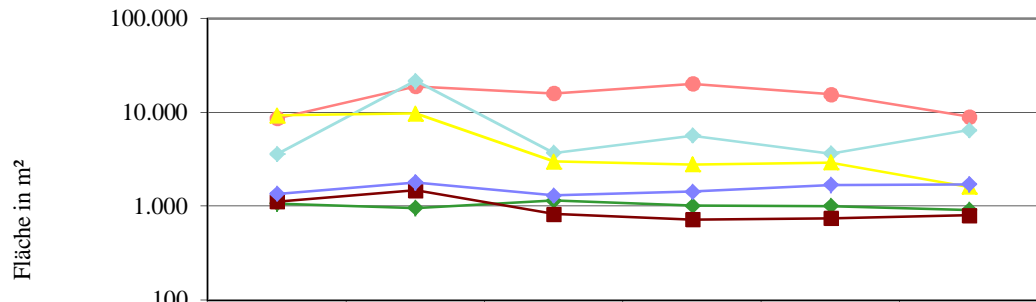
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Gegenüber dem Vorjahr ist der Gesamtflächenumsatz wie bereits im Jahr 2014 weiter, aktuell sogar um ca. 15 % zurückgegangen, hier hauptsächlich verursacht durch geringere Flächenveräußerungen bei den sonstigen Gebäuden sowie den Mehrfamilienhausgrundstücken. Sowohl der Gesamtflächenumsatz als auch die pro Kauffall veräußerte Fläche im individuellen Wohnungsbau sind dagegen gestiegen. Reihen- und Doppelhausgrundstücke waren in 2015 im Durchschnitt 803 Quadratmeter groß. Im Vorjahr waren es noch 749 Quadratmeter.

Die Fläche eines durchschnittlichen Ein- oder Zweifamilienhausgrundstückes war mit 1.713 Quadratmetern in 2015 ebenfalls größer als 2014.

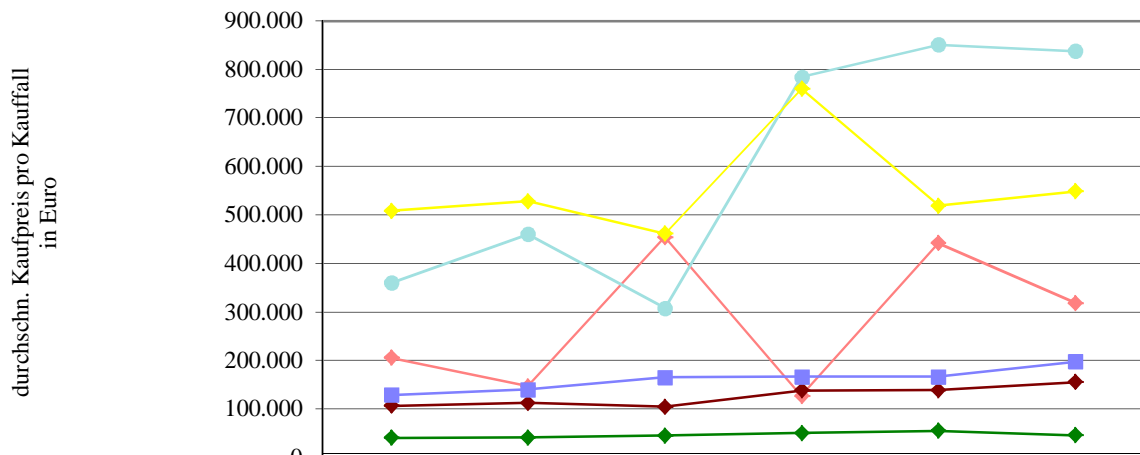
durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sonstige Gebäude	8.660	19.018	16.043	20.277	15.615	9.013
Wochenendhäuser	1.077	962	1.155	1.014	1.006	914
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3.607	21.787	3.720	5.695	3.662	6.509
Mehrfamilienhäuser	9.288	9.776	3.015	2.810	2.929	1.620
Reihen- und Doppelhäuser	1.128	1.485	830	725	749	803
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.357	1.796	1.311	1.432	1.692	1.713

Die veräußerten mit **sonstigen Gebäuden** bebauten Flächen waren im Durchschnitt wieder um ca. 40 % kleiner als im Vorjahr. In 2015 wurden je Kauffall **durchschnittlich 9.013 Quadratmeter** verkauft. Parallel dazu ist der pro Kauffall erzielte Kaufpreis ebenfalls um 28 % gesunken. Die durchschnittlich erzielten Kaufpreise im individuellen Wohnungsbau sowie für Mehrfamilienhäuser sind dagegen zwischen 6 und 19 % gestiegen.

durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



	2010	2011	2012	2013	2014	2015
sonstige Gebäude	206.383	147.368	455.072	127.711	442.308	318.750
Wochenendhäuser	41.026	41.985	45.690	51.064	55.556	46.711
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	360.714	460.656	308.000	784.746	851.077	837.736
Mehrfamilienhäuser	509.091	528.358	461.765	760.317	519.192	549.296
Reihen- und Doppelhäuser	107.389	113.402	105.319	138.525	139.207	156.055
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	129.283	141.101	165.874	167.033	167.147	198.295

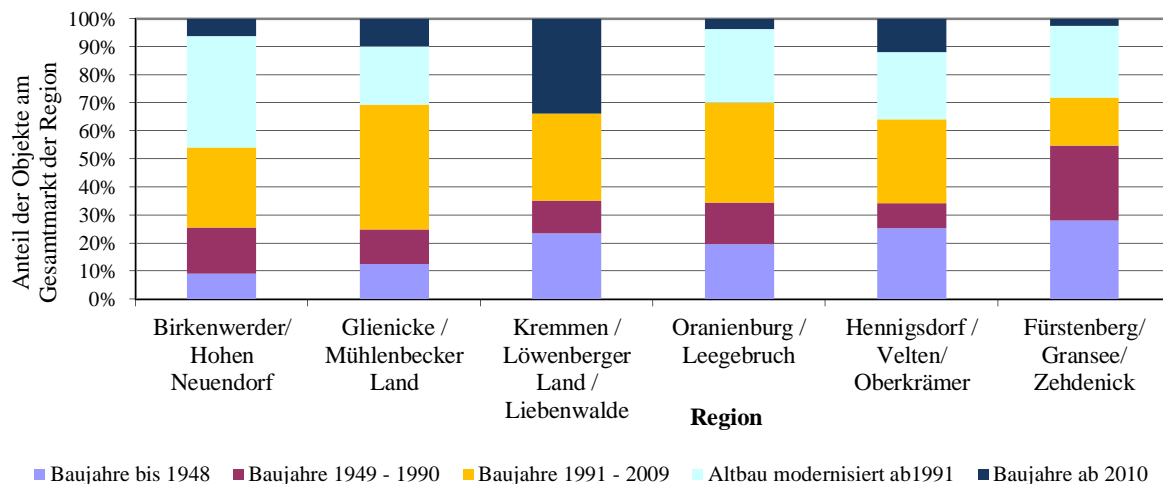
## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2015 wurden mit 31 % Anteil hauptsächlich Gebäude der Baujahre 1991 bis 2009 veräußert. Nach 1991 modernisierte Altbauten, im Vorjahr an erster Stelle am Gesamtmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser, hatten einen Anteil von 24 %. Der Anteil der Neubauten hat sich gegenüber dem Vorjahr von 3 auf 10 % Anteil am Gesamtmarkt erhöht.

Aber auch die älteren Baujahre, jeweils nicht modernisiert 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 2015



Im Folgenden sind die Spannen der in 2015 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 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. Neben diesen Daten sind weitere Verträge vorhanden, bei denen zum Zeitpunkt der Auswertungen die Baujahre noch nicht bekannt waren.

Im Jahr 2015 war hauptsächlich in hochpreisigen Gebieten des Landkreises im Berliner Umland ein weiteres Ansteigen der vereinbarten Kaufpreise zu beobachten. Dies bezog sich nicht nur auf den Gesamtpreis inklusive Grundstücksanteil, sondern allein auch auf die Bausubstanz.

Im nördlichen Bereich des weiteren Metropolenraumes sowie in der Region Velten-Hennigsdorf-Oberkrämer war bei den älteren Baujahren bis 1948 sowie den moderni-



Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

sierten Altbauten im Durchschnitt kein Anstieg zu verzeichnen. Auch die nach der Wiedervereinigung errichteten Gebäude in den südlichen Lagen des weiteren Metropolitanraumes wurden durchschnittlich zu geringeren Kaufpreisen als im Vorjahr gehandelt.

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (98)	bis 1948	757 – 1.360	55 – 130	1.176 – 1.625
		Ø 985	Ø 100	Ø 1.546 (702)
	1949 – 1990	736 – 1.332	75 – 111	1.308 – 2.075
		Ø 944	Ø 92	Ø 1.639 (613)
	1991 - 2009	569 – 1.004	105 – 144	2.071 – 2.750
		Ø 764	Ø 124	Ø 2.386 (1.705)
	ab 2010	602 - 750	Ø 158	1.477 – 1.850
		Ø 699		Ø 1.756 (1.311)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	679 – 1.072	80 – 138	1.304 – 2.300
		Ø 848	Ø 108	Ø 1.784 (1.049)
Glienicke – Mühlenbecker Land (86)	bis 1948	782 – 1.302	67 – 99	1.701 – 2.464
		Ø 1.089	Ø 86	Ø 1.896 (1.015)
	1949 – 1990	720 – 954	87 - 140	1.701 – 2.464
		Ø 942	Ø 109	Ø 1.896 (1.015)
	1991 - 2009	551 – 1.097	115 – 186	2.029 – 3.199
		Ø 818	Ø 152	Ø 2.639 (1.793)
	ab 2010	589 – 829	107 – 141	2.103 – 3.220
		Ø 742	Ø 135	Ø 2.851 (2.022)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	750 – 1.032	80 – 140	1.000 – 2.627
		Ø 936	Ø 116	Ø 1.886 (934)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (86)	bis 1948	1.133 – 3.270	70 - 190	421 – 929
		Ø 2.374	Ø 124	Ø 642 (443)
	1949 - 1990	831 – 1.426	60 – 115	183 – 948
		Ø 1.200	Ø 95	Ø 798 (641)
	1991 - 2009	775 – 2.537	89 – 191	800 – 1.788
		Ø 1.390	Ø 136	Ø 1.251 (1.079)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	909 – 3.045	95 – 150	747 – 1.200
		Ø 1.613	Ø 126	Ø 1.047 (743)
Oranienburg – Leegebruch (117)	bis 1948	647 – 973	70 – 140	593 – 1.500
		Ø 878	Ø 115	Ø 1.081 (669)
	1949 – 1990	574 – 1.079	65 – 160	667 – 1.125
		Ø 837	Ø 111	Ø 969 (548)
	1991 - 2009	551 – 1.061	103 – 158	1.575 – 2.153
		Ø 757	Ø 134	Ø 1.816 (1.518)
	ab 2010	Ø 824	Ø 160	Ø 1.692 (1.288)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	602 – 1.423	95 – 154	1.100 – 1.579
		Ø 999	Ø 122	Ø 1.401 (1.020)

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (79)	bis 1948	704 – 2.106	112 – 220	462 – 1.205
		Ø 1.285	Ø 164	Ø 965 (472)
	1949 - 1990	800 – 1.142	75 – 115	1.348 – 1.800
		Ø 817	Ø 104	Ø 1.660 (838)
	1991 - 2009	549 – 1.010	100 - 176	1.333 – 1.974
		Ø 777	Ø 143	Ø 1.755 (1.417)
	ab 2010	600 – 1.004	48 - 159	1.646 – 2.439
		Ø 826	Ø 133	Ø 2.338 (1.639)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	515 – 1.386	84 – 150	877 – 1.429
		Ø 922	Ø 129	Ø 1.270 (788)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (99)	bis 1948	665 – 4.515	100 – 125	172 - 707
		Ø 2.016	Ø 113	Ø 454 (349)
	1949 - 1990	676 – 3.929	79 – 150	321 – 1.077
		Ø 2.092	Ø 117	Ø 676 (585)
	1991 - 2009	544 – 1.182	85 - 165	594 – 1.412
		Ø 900	Ø 126	Ø 1.251 (1.017)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	855 – 2.635	104 – 170	516 – 990
		Ø 1.620	Ø 136	Ø 772 (605)

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 unter 1.700 Euro/m<sup>2</sup> 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. 650 Euro/m<sup>2</sup>.

Bei Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, ist dieselbe Entwicklung zu beobachten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt derzeit über 1.550 Euro/m<sup>2</sup>. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

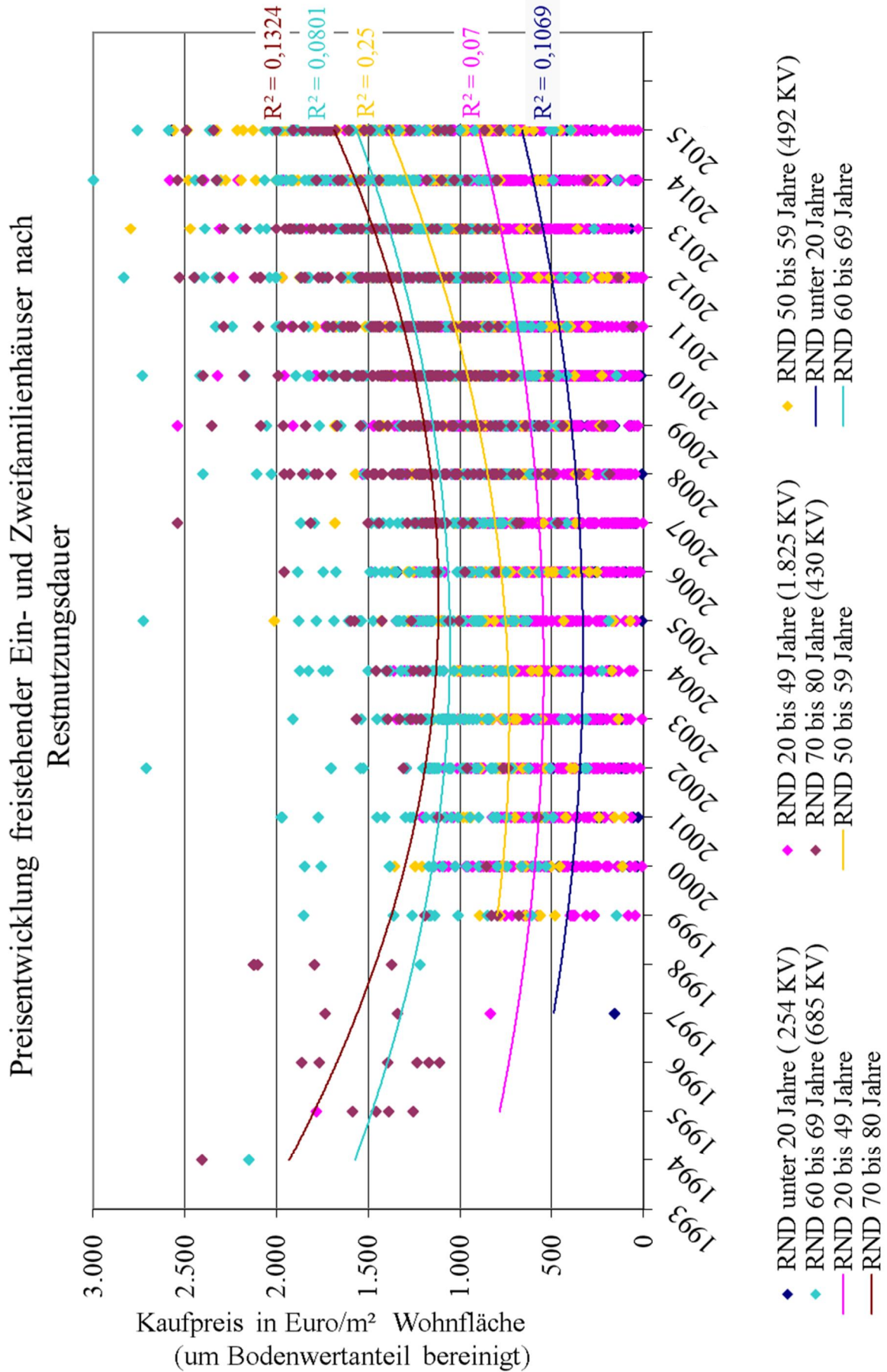
Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 geringfügig ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2015 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre im Durchschnitt zu 900 Euro/m<sup>2</sup> veräußert.

Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich regelmäßig darüber. Seit dem Jahr 2005 wird hier die Differenz immer größer. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis dieser Kategorie lag im Jahr 2005 bei ca. 750 Euro/m<sup>2</sup>. Im Jahr 2015 wurde mit 1.400 Euro/m<sup>2</sup> fast das Doppelte erzielt.

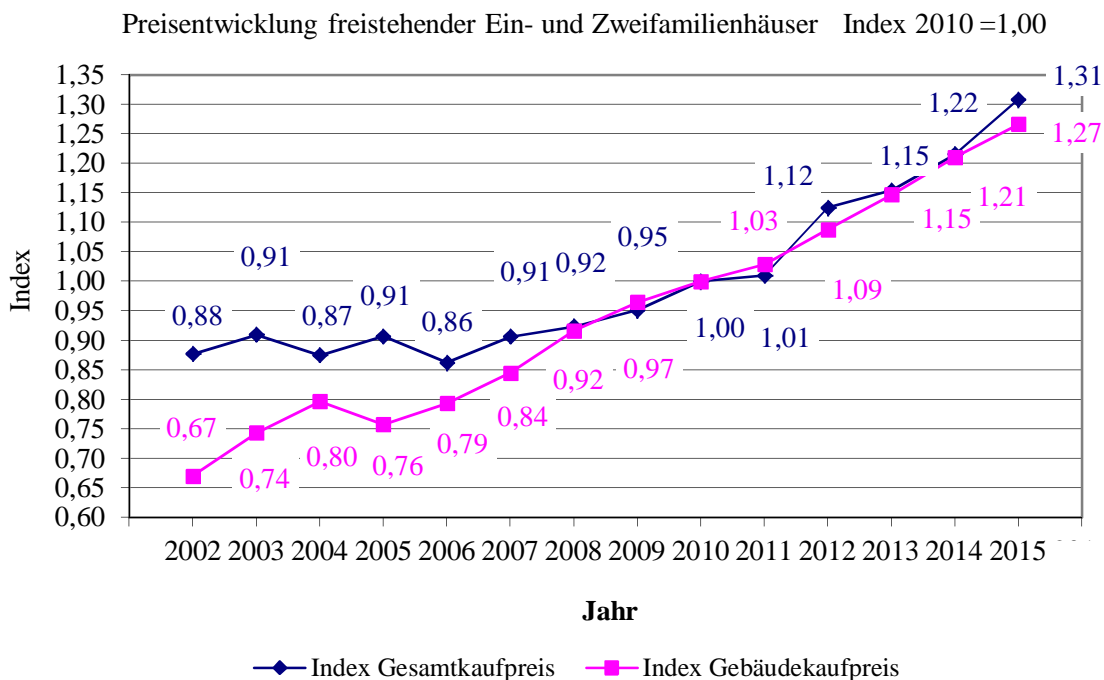
In die folgende Untersuchung sind alle Kauffälle (auch modernisierte Objekte), bei denen die Restnutzungsdauer hinreichend eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt Angaben zu Wohnflächen vorlagen, eingegangen.

Innerhalb der letzten zehn 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.

<b>Modellansätze und -parameter</b>	
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

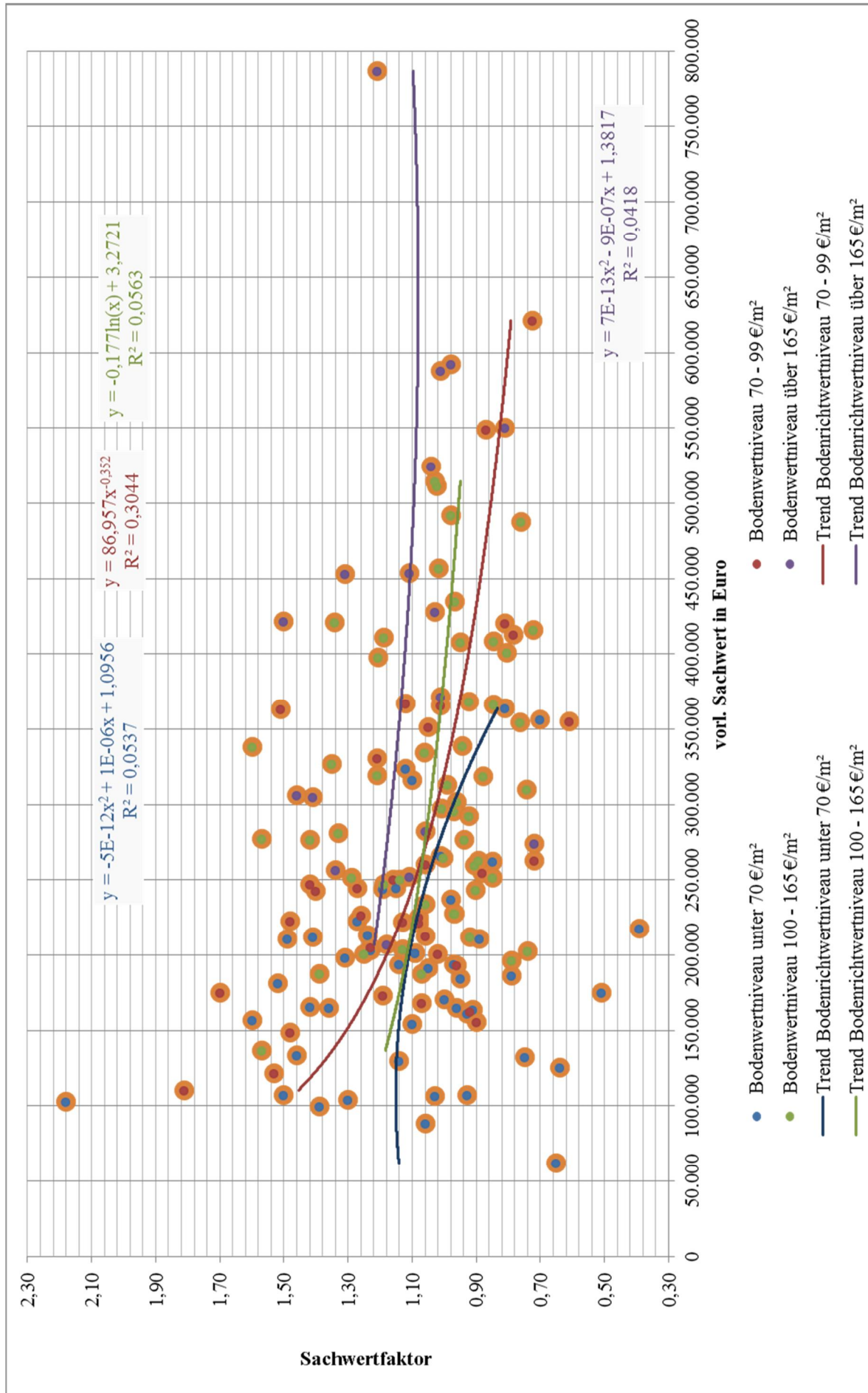
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li><li>b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li><li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li><li>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li></ul> <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

<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
Anzahl der Kauffälle:	148
Zeitraum der Stichprobe:	2010 bis 2015
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	5,50 bis 220 €/m <sup>2</sup>
Grundstückgröße:	bis 1.600 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900, RND größer 20 Jahre unvermietet

Da die ermittelten Sachwertfaktoren noch nicht ausreichend gesichert sind, wird empfohlen, ergänzend zu den ermittelten Sachwertfaktoren im konkreten Bewertungsfall eine Auskunft zu Vergleichskaufpreisen zu beantragen, um auf dieser Grundlage bezogen auf den konkreten Bewertungsfall Sachwertfaktoren zu ermitteln.

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenwertniveau in Euro/m <sup>2</sup>			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
50.000	1,13			
100.000	1,15	1,51		
150.000	1,13	1,31	1,16	
200.000	1,10	1,18	1,11	1,23
250.000	1,03	1,09	1,07	1,20
300.000	0,95	1,03	1,04	1,17
350.000	0,83	0,97	1,01	1,15
400.000		0,93	0,99	1,13
450.000		0,89	0,97	1,12
500.000		0,86	0,95	1,11
550.000		0,83		1,10
600.000		0,80		1,09
650.000		0,78		1,09
700.000				1,09
750.000				1,10
800.000				1,11





### 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

2015 konnten für den Landkreis Oberhavel erstmals Liegenschaftszinssätze ermittelt werden.

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 Liegenschaftszins 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).

#### **Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze**

Objekte	nachhaltig vermietete Objekte, kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien; mit Ortsbesichtigung
Restnutzungsdauer	mindestens 20 Jahre, bei Modernisierung Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 der SW-RL-Bund vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	individueller Wohnungsbau 60 – 80 Jahre (entspr. der jeweiligen Standardstufe nach SW-RL-BB vom 31.03.2014)
Bodenwert	objektypischer Bodenwert (übergroße Grundstücke → überschüssige Fläche bewerten und in Abzug vom Kaufpreis bringen)
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Nettokaltmieten (z.B. durch Vergleich mit vorliegenden, zeitnah abgeschlossenen Mietverträgen) Ausnahme: angenommene nachhaltige vergleichbare Nettokaltmiete (z.B. aus Mietspiegel)

Bewirtschaftungskosten	
Verwaltungskosten	Wohnen: entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung (BV) (AKS - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte angegeben)
Instandhaltungskosten	Wohnen: entsprechend § 28 der II. BV (AKS - entsprechend der programmtechnischen Vorgaben als gerundete Werte angegeben)
Mietausfallwagnis	Wohnen 2 % (entsprechend II. BV) Gewerbe 4 % (entsprechend Fachliteratur)

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2012 - 2015)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>weiterer Metropolitanraum 31 Kauffälle</b>				
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	5	37	28	4,30 (1,23 – 10,88)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	70	200	126	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	62	34	
Rohertragsfaktor	5,50	27,47	14,46	
monatliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	3,04	7,00	5,09	
<b>Berliner Umland 112 Kauffälle</b>				
Bodenwert in €/m <sup>2</sup>	27	165	68	3,34 (0,72 – 7,55)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	40	225	123	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	70	35	
Rohertragsfaktor	8,33	36,47	18,47	
monatliche Nettokaltmiete in €/m <sup>2</sup>	3,57	11,07	6,07	

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

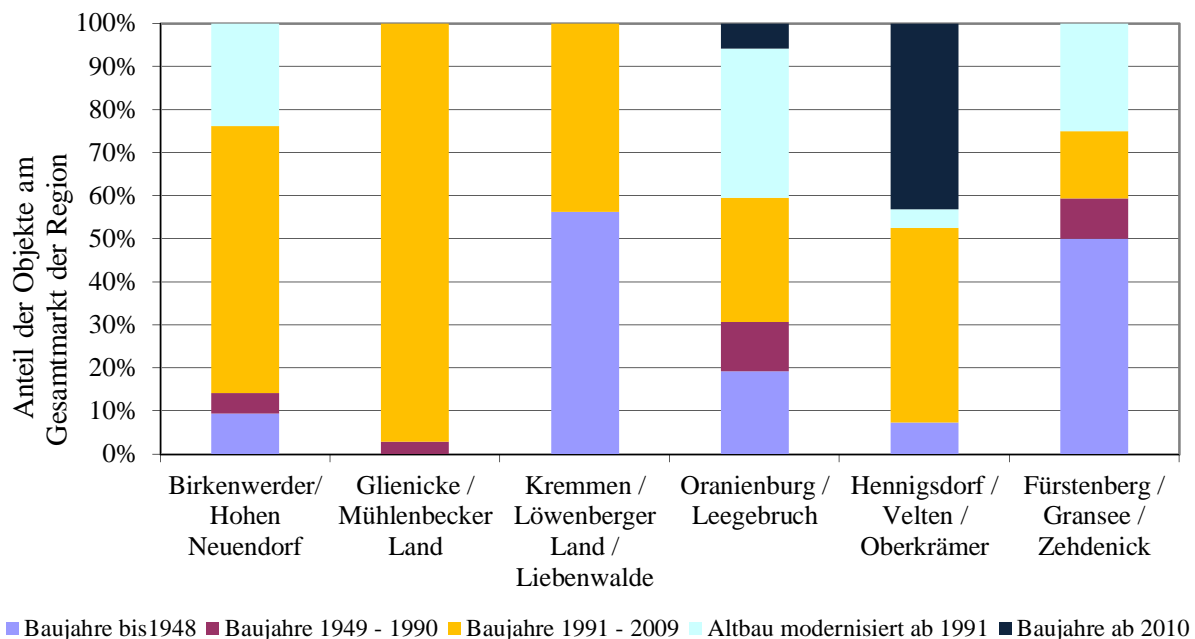
#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2015 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 77 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt wie bereits in den Vorjahren in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg.

Im Jahr 2015 sind 50 % (135 Kaufverträge) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m<sup>2</sup> üblich sind.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2015



Im weiteren Metropolenraum wurden 2015 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.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (21)	1991 - 2009	135 - 267	104 - 132	1.288 - 1.913
		Ø 192	Ø 117	Ø 1.748 (1.492)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	565 - 1.082	Ø 106	1.083 - 2.239
		Ø 895		Ø 1.870 (578)
Mühlenbecker Land – Glienicke (35)	1991 - 2009	130 - 260	96 - 134	1.333 - 2.276
		Ø 188	Ø 113	Ø 1.740 (1.475)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (18)	bis 1948	298 - 1.505	Ø 93	475 - 768
		Ø 1.253		Ø 671 (426)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	409 - 871	73 - 160	629 - 1.088
		Ø 737	Ø 109	Ø 807 (755)
Oranienburg – Leegebruch (54)	bis 1948	608 - 1.230	50 - 100	511 - 1.225
		Ø 862	Ø 83	Ø 1.080 (738)
	1949 - 1990	624 - 925	80 - 120	992 - 1.368
		Ø 719	Ø 104	Ø 1.180 (771)
	1991 - 2009	261 - 501	110 - 125	1.052 - 1.635
		Ø 366	Ø 119	Ø 1.349 (1.286)
	ab 2010	404 - 465	Ø 140	Ø 1.808
		Ø 455		
Altbauten ab 1991 modernisiert	520 - 755	90 - 126	798 - 1.324	
	Ø 623	Ø 106	Ø 1.182 (886)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (96)	bis 1948	Ø 703	70 - 100	1.000 - 1.217
			Ø 96	Ø 1.136 (332)
	1991 - 2009	203 - 373	101 - 133	1.021 - 1.935
		Ø 279	Ø 115	Ø 1.366 (1.189)
	ab 2010	240 - 517	146 - 169	1.934 - 2.220
		Ø 360	Ø 153	Ø 2.057 (1.729)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	363 - 658	Ø 132	Ø 1.354 (1.029)
		Ø 556		
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (41)	bis 1948	397 - 2.497	90 - 120	131 - 462
		Ø 1.340	Ø 109	Ø 328 (294)
	1949 - 1990	1.336 - 1.646	Ø 123	Ø 560 (466)
		Ø 1.549		
	1991 - 2009	214 - 428	Ø 107	684 - 931
		Ø 391		Ø 865 (749)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	357 - 2.138	100 - 160	517 - 781
		Ø 1.356	Ø 127	Ø 639 (527)

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/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf unter 1.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein kontinuierlicher Anstieg auf aktuell **ca. 1.700 Euro/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> sind die gezahlten Quadratmeterpreise bis zum Jahr 2007 auf **unter 300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** gesunken. In **2015** wurden wieder **Kaufpreise im Durchschnitt knapp unter 600 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.

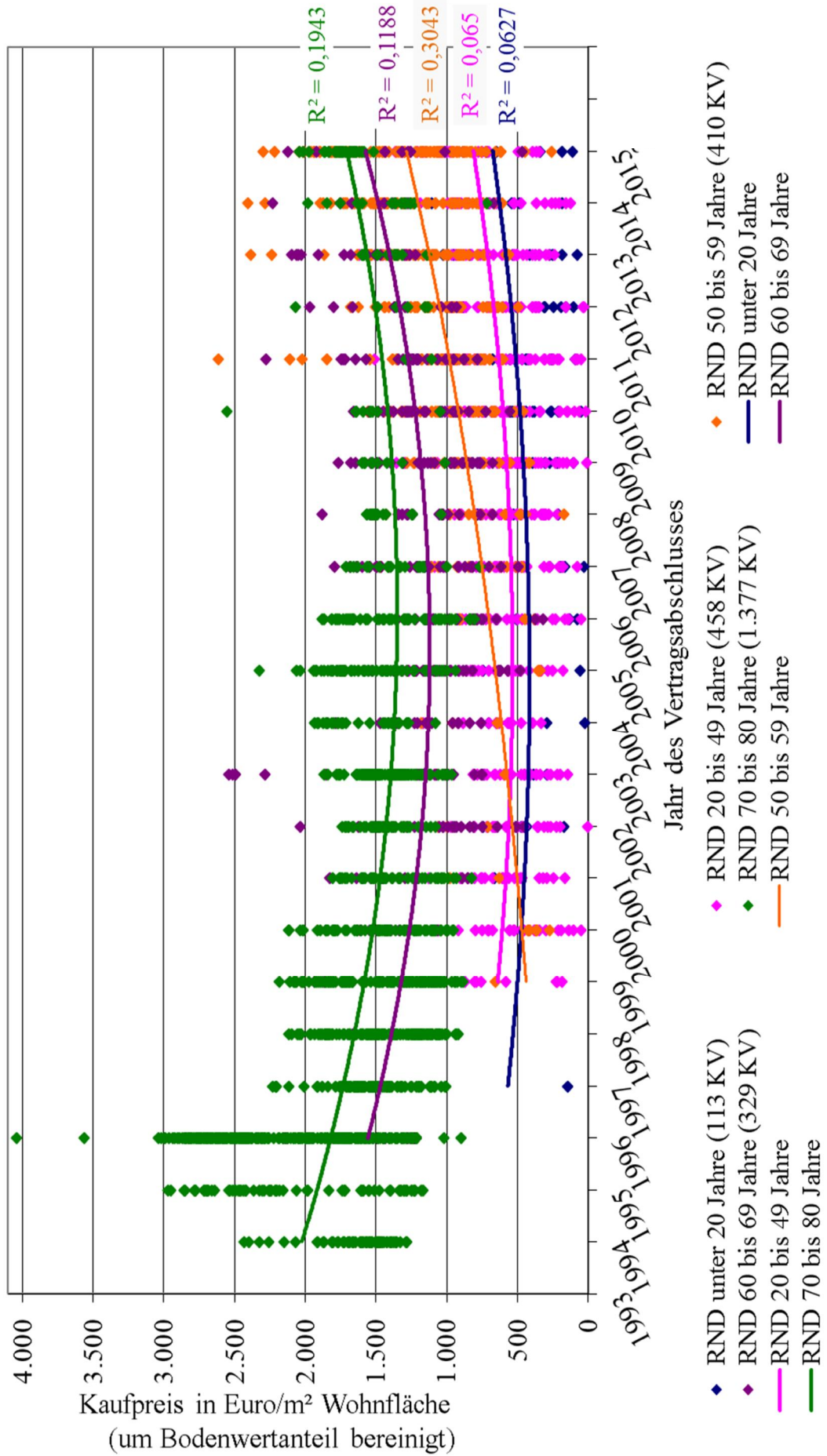
Eine ebenfalls gleich verlaufende Entwicklung, wenn auch nicht so ausgeprägt, verzeichnen die durchschnittlichen Kaufpreise für Objekte mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren**. Diese lagen in 1997 noch um 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, sanken bis 2004 bis 2006 leicht ab und stiegen ab da wieder beständig bis auf **aktuell ca. 800 Euro/m<sup>2</sup>**.

Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** verlief die Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise ähnlich, mittlerweile werden im Durchschnitt **1.600 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** gezahlt.

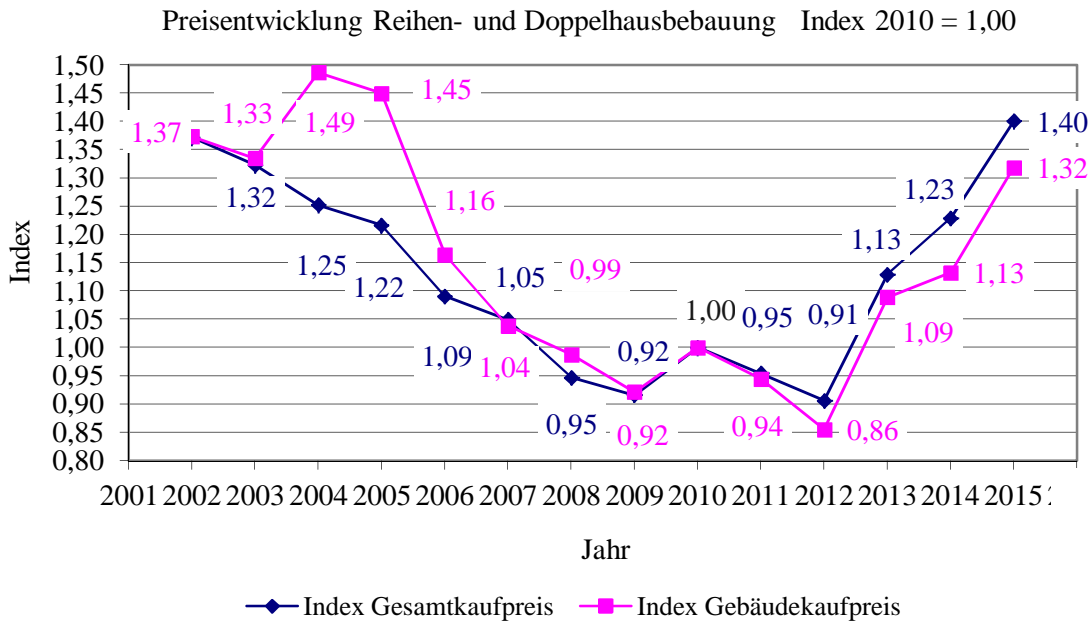
Zu Objekten mit einer Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren liegen erst seit 1999 Daten vor. Seither ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren** steigend. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise haben sich seit 1999 bis 2015 mehr als verdoppelt. In 2015 wurden durchschnittlich **1.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erzielt.

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

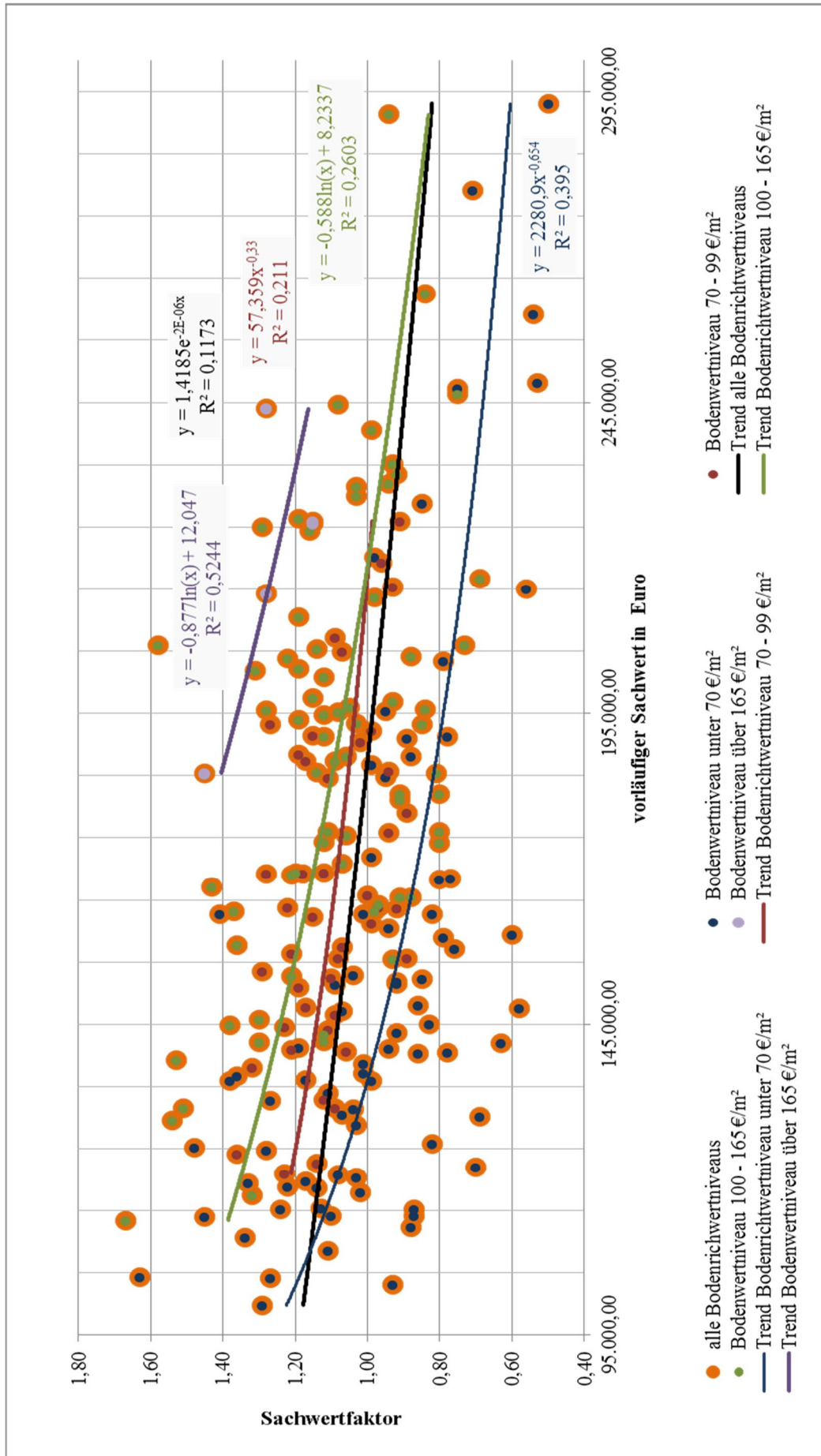
Auf der Basis der seit dem Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie nachträglich nach deren Vorgaben ausgewerteten Kaufverträgen **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihenmittelhäuser (gebrauchte Immobilien)** werden zur Zeit Sachwertfaktoren ermittelt. Da die Ermittlungen hierzu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

<b>Modellansätze und -parameter</b>	
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:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m <sup>2</sup> Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten  Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drennpel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	Mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
Anzahl der Kauffälle:	193
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2015
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	5 €/m <sup>2</sup> bis 175 €/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	bis 1.600 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900 RND größer 20 Jahre unvermietet

Da die ermittelten Sachwertfaktoren noch nicht ausreichend gesichert sind, wird empfohlen, ergänzend zu den ermittelten Sachwertfaktoren im konkreten Bewertungsfall eine Auskunft zu Vergleichskaufpreisen zu beantragen, um auf dieser Grundlage bezogen auf den konkreten Bewertungsfall Sachwertfaktoren zu ermitteln.

vorläufiger Sachwert in Euro	Bodenwertniveau in Euro/m <sup>2</sup>			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
100.000	1,22	1,28	1,46	1,95
150.000	0,94	1,12	1,23	1,59
200.000	0,78	1,02	1,06	1,34
250.000	0,67	0,95	0,93	1,15
300.000	0,60	0,89	0,82	0,99



## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2015 insgesamt 55 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 64 % (35 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Drei Objekte im weiteren Metropolitanraum wurden im komplexen Wohnungsbau errichtet.

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

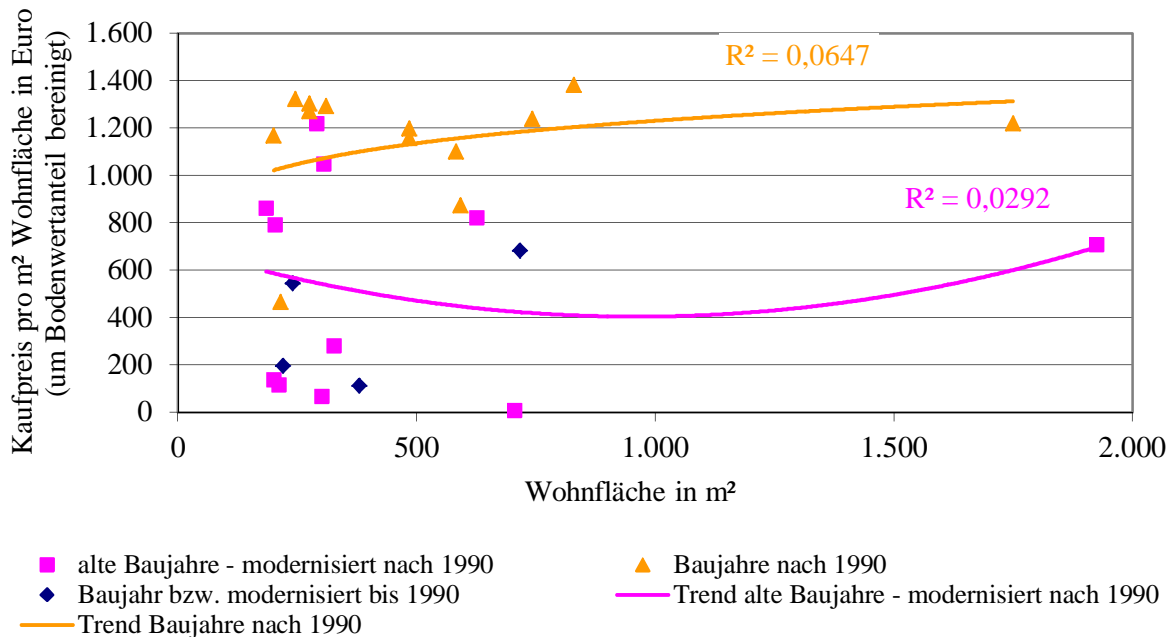
Tabelle 8 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	Ø 389	3 – 5	211 - 621
		Ø 4	Ø 473 (384)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	200 - 625	3 – 7	120 – 1.049
	Ø 352	Ø 5	Ø 673 (538)
Baujahre ab 1990	246 - 591	3 – 9	1.230 – 1.538
	Ø 443	Ø 6	Ø 1.366 (1.217)

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

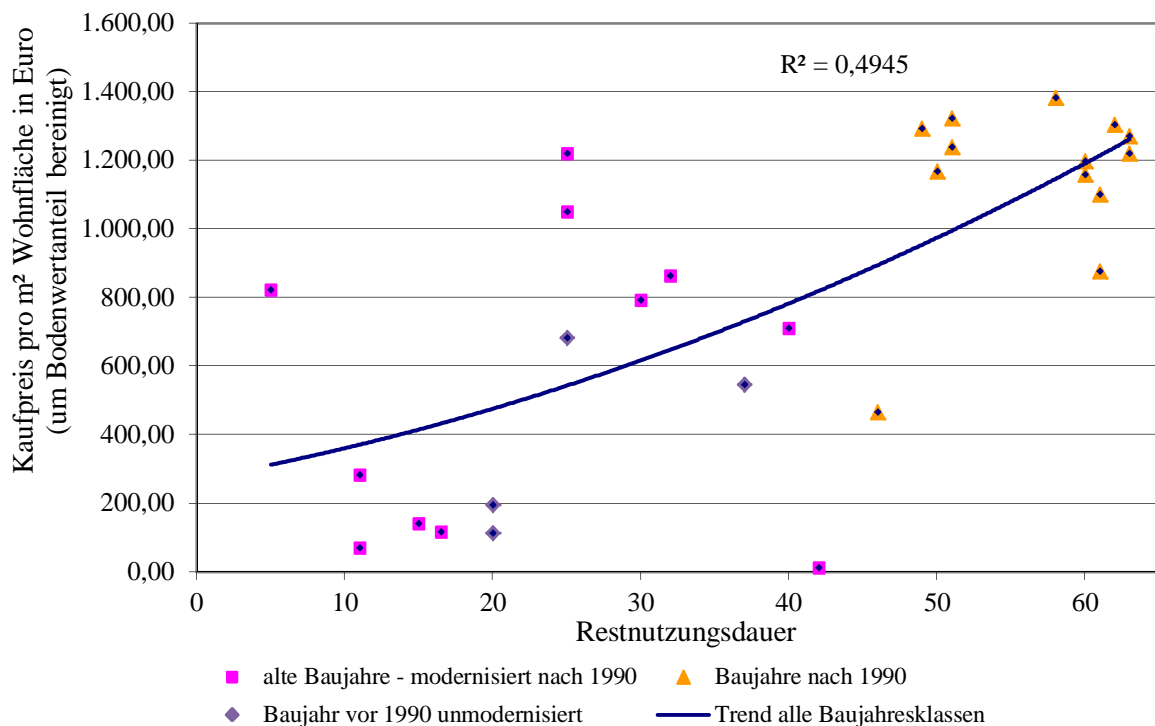
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im folgenden Diagramm dargestellt. Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere in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

in 2015 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.

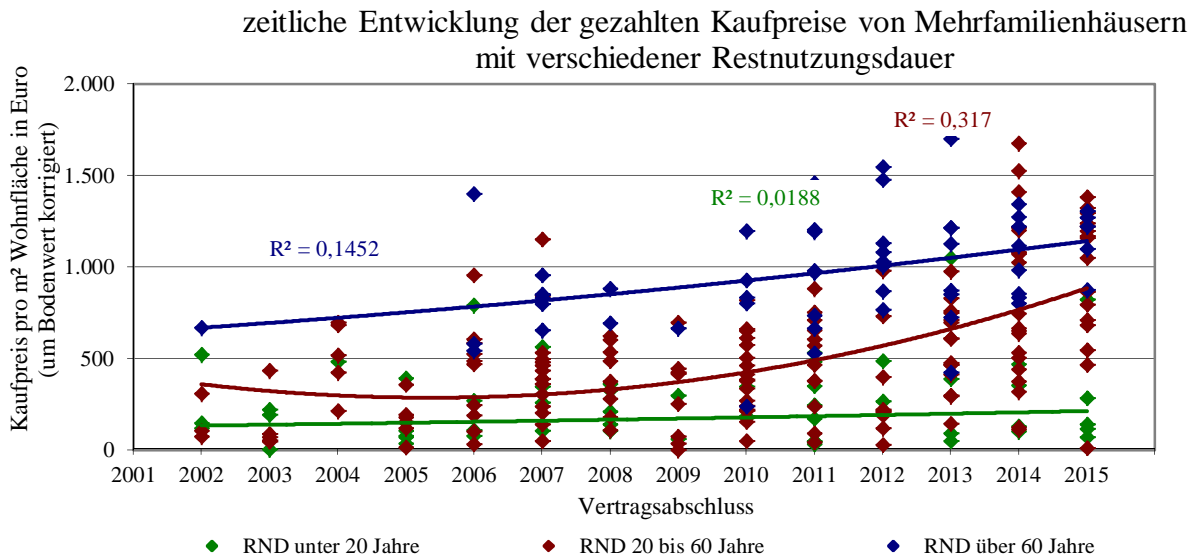
in 2015 veräußerte Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse



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.

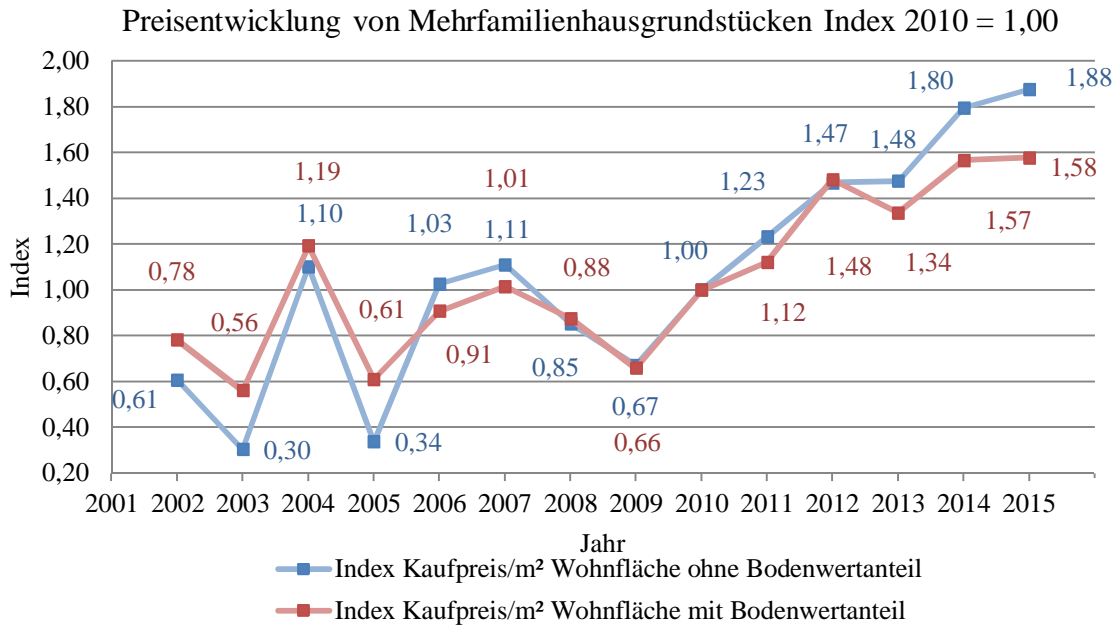
Die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern sind seit dem Jahr 2002 für alle Objekte kontinuierlich angestiegen. Das durchschnittliche Niveau älterer Objekte mit Restnutzungsdauern unter 20 Jahren lag in 2015 bei ca. 200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Gebäude mit mittlerer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 60 Jahren lagen die durchschnittliche erzielten Kaufpreise mit wenig unter 900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche schon beim 4,5-fachen.

Für Gebäude mit sehr langer Restnutzungsdauer über 60 Jahren wurden durchschnittlich 1.150 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.



Eine Untersuchung aller Kaufpreise von Mehrfamilienhausobjekten seit 2002 unabhängig von ihrer Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt zeigt ebenfalls die insgesamt steigende Entwicklung der erzielten Kaufpreise.

Da bei Mehrfamilienhäusern sehr große Unterschiede in der Wohnfläche der einzelnen Objekte bestehen, wird hier die Entwicklung der pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise dargestellt. Ergänzend wird auch der Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil dargestellt, um Einflüsse aus Lagen in unterschiedlichen Bodenwertniveaus zu berücksichtigen.



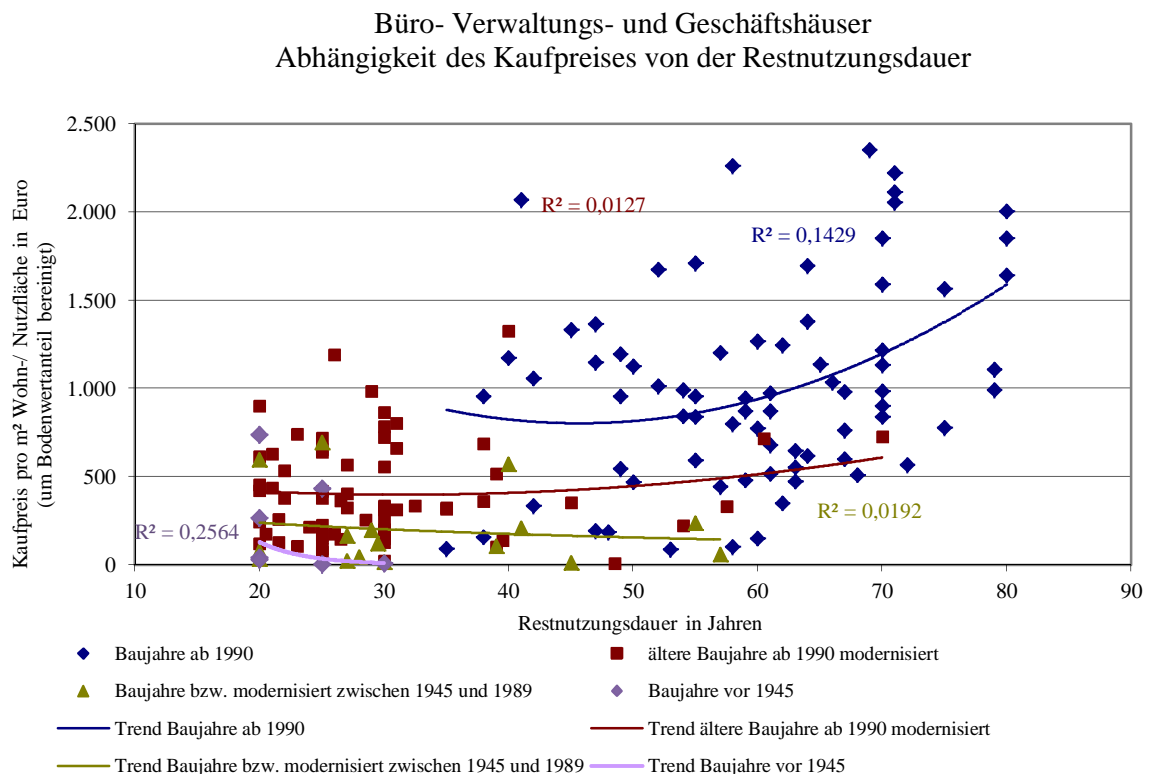
## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2015 liegen insgesamt 36 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 56 % (20 Verträge) im Berliner Umland sowie 44 % (16 Verträge) im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf alle Baujahre von 1900 bis zu 2004. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 613.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 74 Euro/m<sup>2</sup>, im **weiteren Metropolitanraum** von 167.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 35 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 2.030 m<sup>2</sup> und im weiteren Metropolitanraum bei 2.090 m<sup>2</sup>. Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2015 durchschnittlich **806 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **494 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.

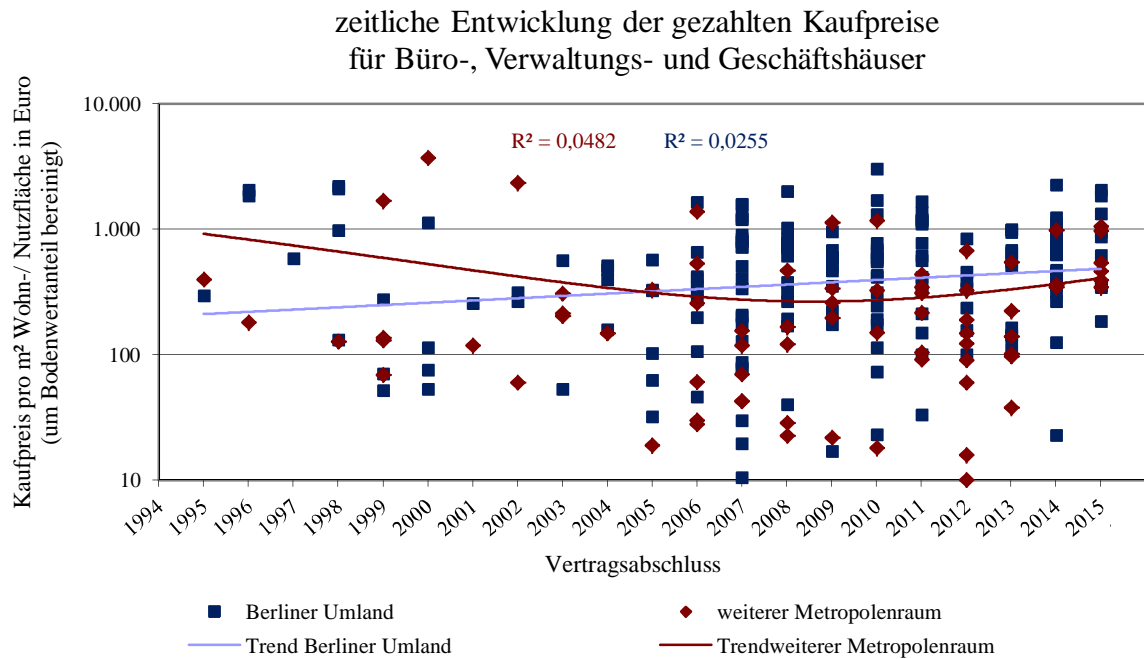
Unten ist die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Restnutzungsdauer der Gebäude dargestellt. Hierfür wurden die dem Gutachterausschuss vorliegenden Verkäufe aller Jahrgänge mit Baujahresangaben ausgewertet.



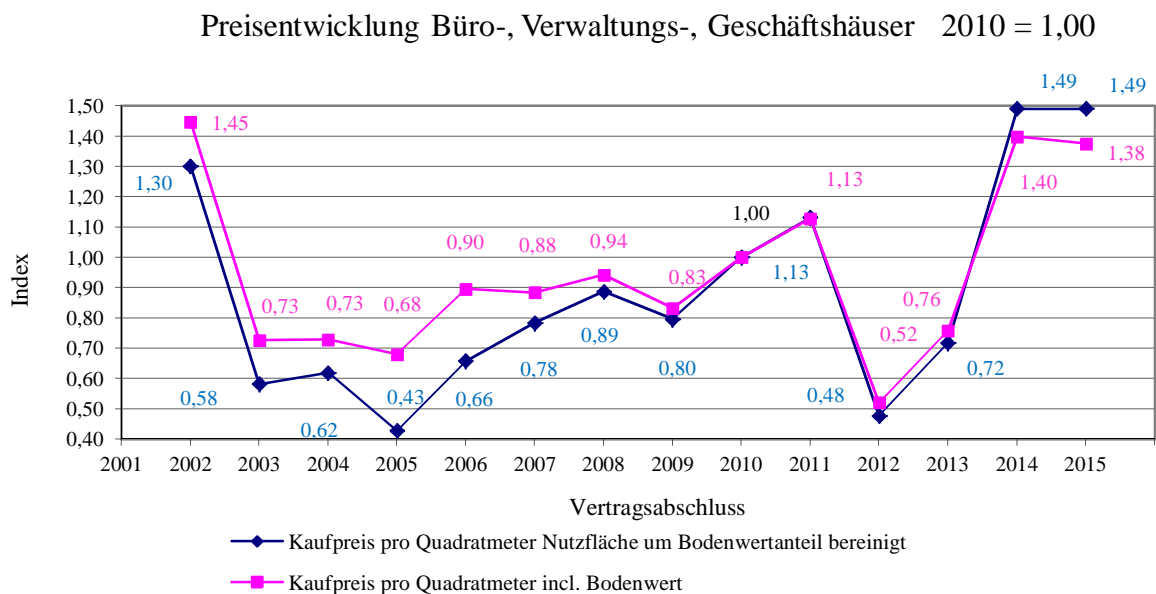


Für einen Bruchteil der Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung liegen ausreichend Daten zur Objektgröße vor. Es handelt sich jedoch besonders in den früheren Jahren um eine sehr geringe Anzahl, insofern ist die unten stehende Grafik nur bedingt aussagekräftig.

Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht.



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



## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2015 wurden 18 Verkäufe registriert, hiervon nur drei im Berliner Umland. Acht Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

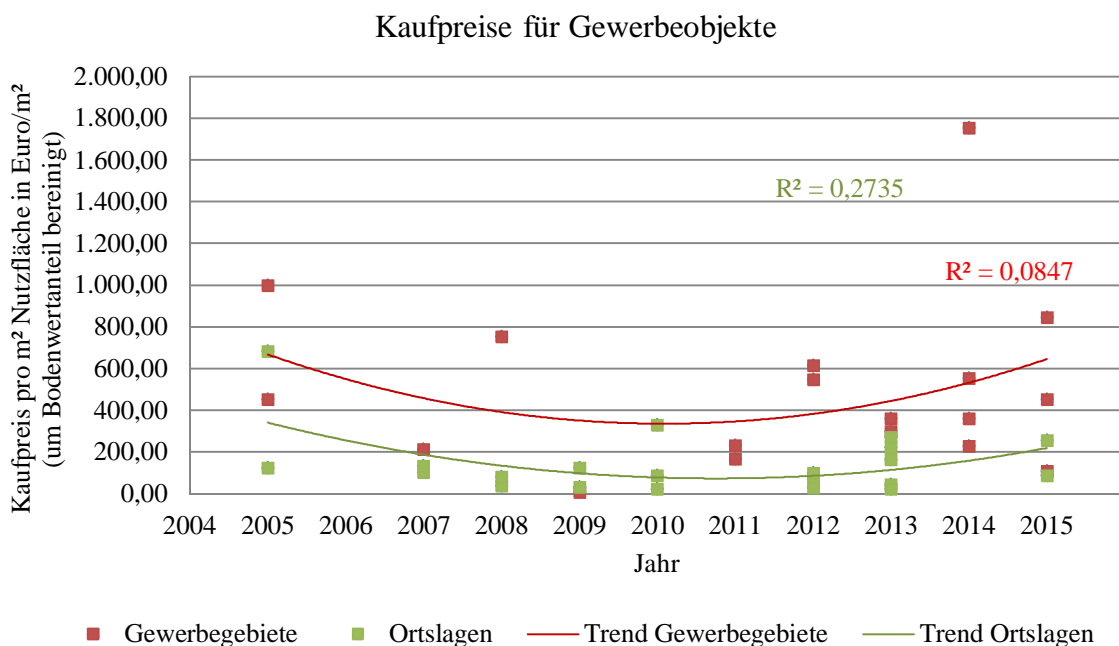
Tabelle 9 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	219 – 5.946	7.868 – 95.000	Ø 173
Gewerbegebiete	1.440 – 4.204	65.000 – 525.000	Ø 470

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 abgeschlossenen Verträge zeigt, dass in Gewerbegebieten im Durchschnitt die 4,2-fache Fläche veräußert wird als innerhalb von Ortslagen. In den Ortslagen wurden im Durchschnitt 1.481 m<sup>2</sup> veräußert, in Gewerbegebieten sind es im Durchschnitt 6.271 m<sup>2</sup>. Das durchschnittliche Objekt in Gewerbegebieten wurde in den 1990er Jahren 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 39 Kauffällen seit 2005 und über den gesamten Landkreis verteilt ist jedoch sehr gering.



## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

### 8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

81 Verträge wurden in 2015 über **bebaute Erholungsgrundstücke** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 35 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolitanraum, 65 % im Berliner Umland. 29 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 28 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

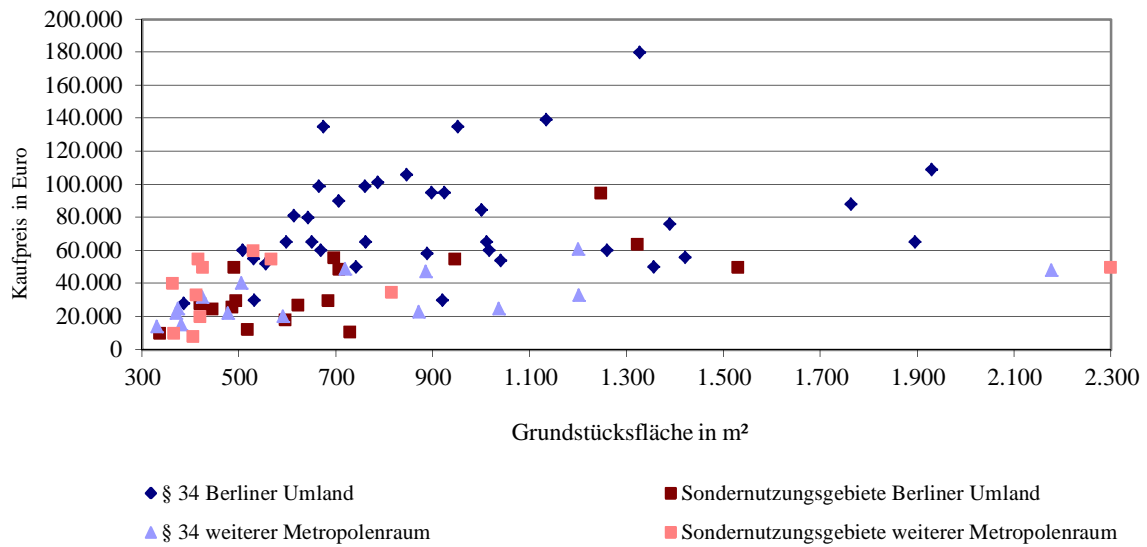
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolitanraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 11 Euro/m<sup>2</sup> und 25 Euro/m<sup>2</sup> statt. Im Berliner Umland lagen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 30 Euro/m<sup>2</sup> und 56 Euro/m<sup>2</sup>.

Tabelle 10 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	613 – 1.326	54.000 – 101.000	30 – 56	1960 – 1980
		Ø 878	Ø 74.394	Ø 47	Ø 1974
	Sondernutzungsgebiete	444 - 945	12.500 – 55.000	34 – 50	1974 – 1988
		Ø 665	Ø 35.147	Ø 43	Ø 1979
weiterer Metropolitanraum	Lage im Wohngebiet	369 – 1.035	20.000 – 47.500	38 – 50	1970 – 1980
		Ø 652	Ø 31.233	Ø 46	Ø 1978
	Sondernutzungsgebiete	364 – 565	20.000 – 55.000	32 – 45	1970 – 1984
		Ø 470	Ø 38.120	Ø 39	Ø 1979

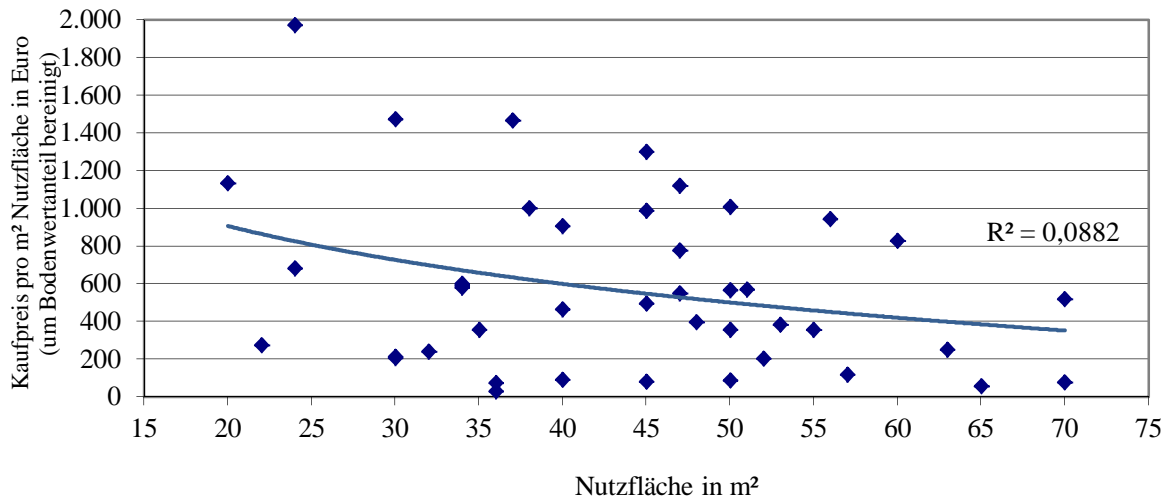
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken 2015

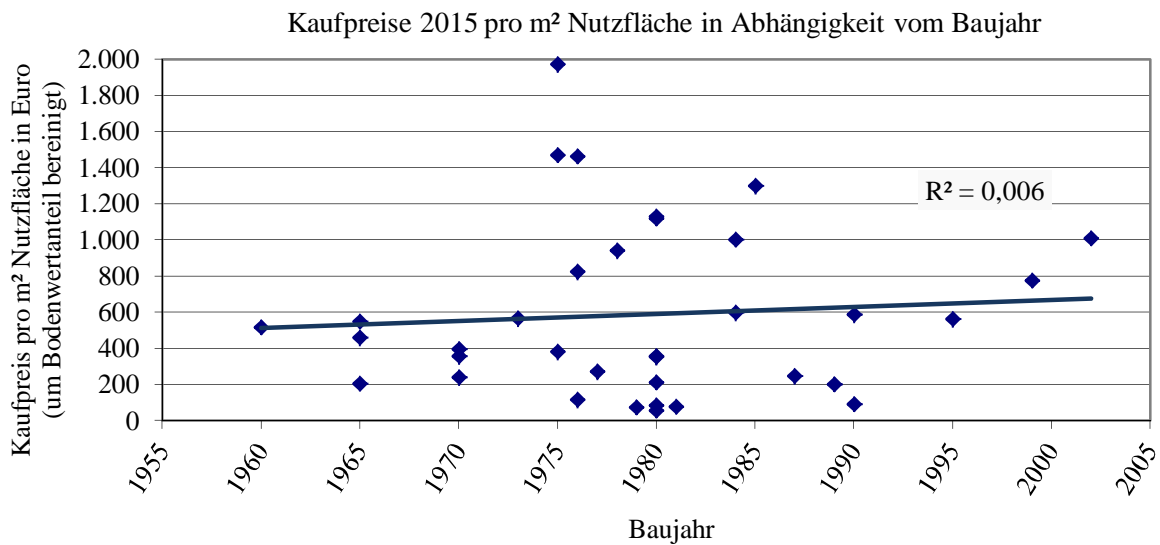


Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.

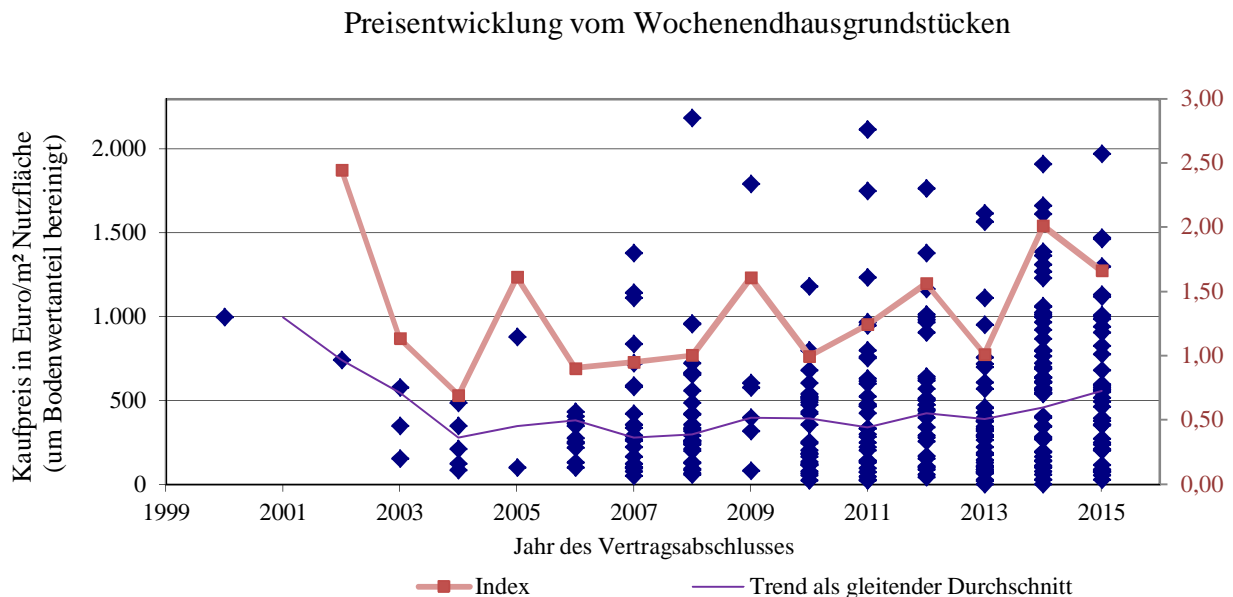
Kaufpreise 2015 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche



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.



18 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen sechs Objekte im weiteren Metropolenraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen und kulturellen Einrichtungen sowie Ausstellungsgebäuden und Gebäude für Freizeitwecke. Aufgrund der jährlich geringen Anzahl und der Unterschiedlichkeit der einzelnen Objektarten sowie der vielfach fehlenden Daten zu Nutzflächen und/ oder Baujahren ist eine nähere Untersuchung dieser Daten nicht sinnvoll.

## 9. Wohnungs- und Teileigentum

Nachdem im Jahr 2013 die Anzahl der Kaufverträge leicht zurückgegangen war, ist deren Zahl in den beiden Folgejahren wieder angestiegen und lag mit 734 Verträgen im Jahr 2015 beim Anderthalbfachen des Jahres 2014. Gleichzeitig stieg im vergangenen Jahr der Geldumsatz mit 3,5 % pro Kauffall gegenüber 2014 wieder leicht an.

Lediglich 19 Verträge wurden im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Der Teilmarkt ist mit jährlich schwankenden Veräußerungszahlen in den letzten Jahren insgesamt eher unbedeutend. Zu 97 % handelte es sich um Weiterveräußerungen. Neues Wohn- und Teileigentum wird, bis auf Ausnahmen, kaum noch fertig gestellt. In 2015 wurden nur sieben Verkäufe über neu errichtete Eigentumswohnungen sowie fünf zu Teileigentum abgeschlossen.

### 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2015 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten sowie Oranienburg, Leegebruch und Glienicke.

In den meisten Lagen stiegen auch im Jahr 2015 die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise weiter an. Es wurde je nach Lage zwischen 3 und 43 % pro Quadratmeter mehr erzielt, durchschnittlich betrug die Steigerung des Wohnflächenpreises 28 %. Nur bei den in den 1990er Jahren errichteten Eigentumswohnungen in Glienicke und Oranienburg lagen die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise der veräußerten Objekte unter denen des Vorjahres.

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 11 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Glienicke 1995 - 1997 (30)	70 - 90	81	1.035 – 1.848	1.495
Hennigsdorf 1914 – 1975, modernisiert (23)	53 - 94	72	1.014 – 1.596	1.098
Hennigsdorf 1996 – 1998 (200)	58 - 79	69	1.538 – 1.944	1.767
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder modernisierte Altbauten (4)	63 - 136	109	460 – 1.129	1.101
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1994 – 1997 (49)	51 - 114	74	1.193 – 2.000	1.510
Leegebruch 1993 – 1996 (35)	61 – 113	79	885 – 1.111	1.015

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

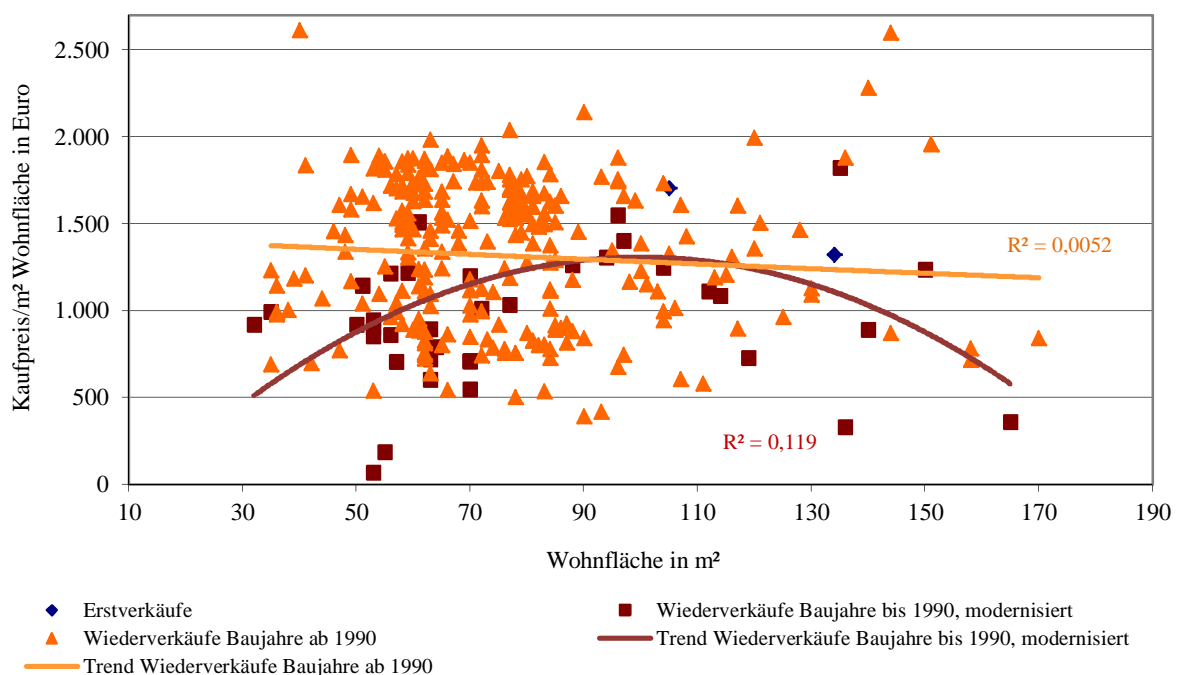
Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 1998 (19)	65 - 105	87	1.364 – 1.657	1.522
Oberkrämer 1992 – 1998 (8)	104 - 130	120	1.118 – 1.323	1.233
Oranienburg, modernisierte Altbauten (22)	53 - 70	61	749 – 1.264	988
Oranienburg 1995 – 1997 (16)	42 – 80	69	714 – 1.316	1.063
Velten Altbau (10)	92 - 106	99	1.608 – 1.908	1.832
Velten 1994 – 1996 (37)	66 - 93	80	859 – 1.476	1.126
weiterer Metropolitanraum Altbau (14)	63 - 98	77	635 - 972	818

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

**Erstverkäufe** fanden ausschließlich im Berliner Umland und dort in Oranienburg, Hennigsdorf und Birkenwerder statt.

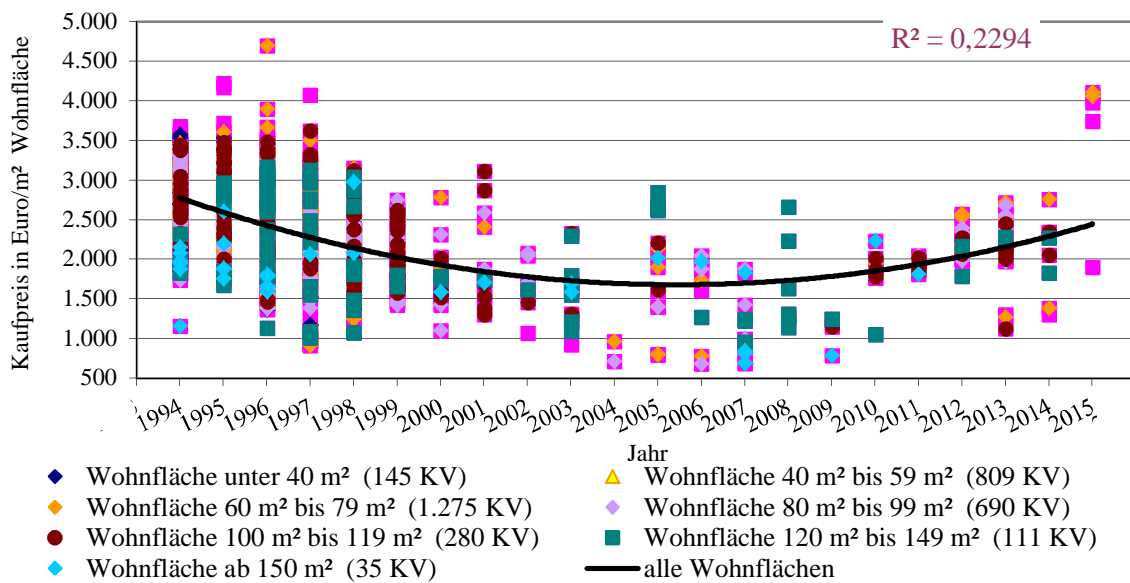
Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt. 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 2015 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/m<sup>2</sup> Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.650 Euro/m<sup>2</sup>. Seit 2007 sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder auf **aktuell über 2.400 Euro/m<sup>2</sup> gestiegen**. In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

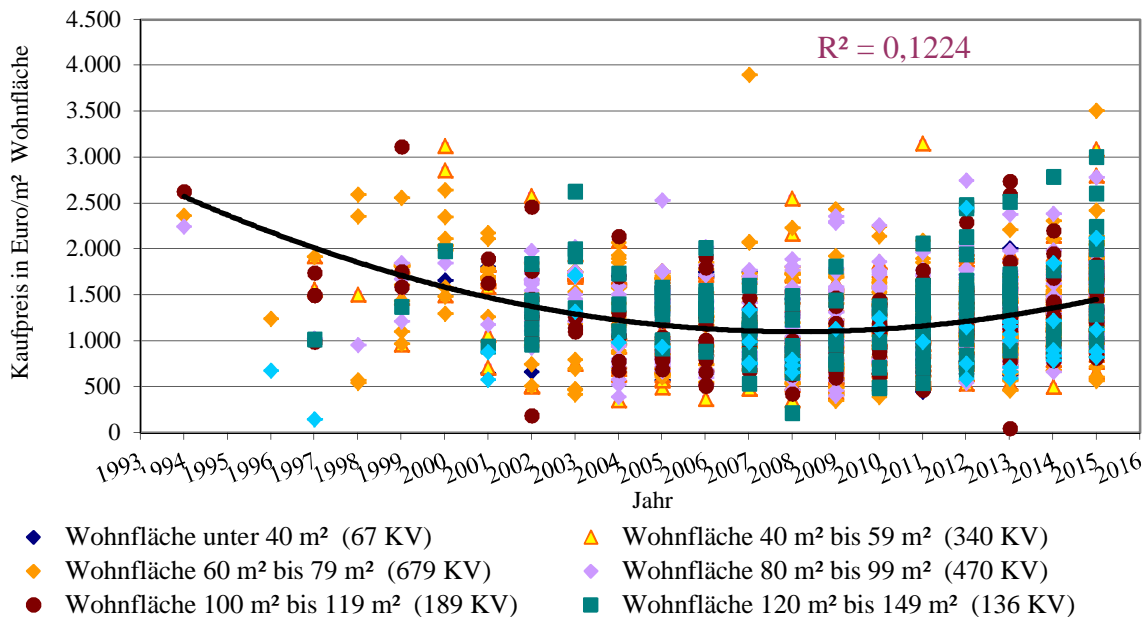
Erstverkäufe Baujahre ab 1994





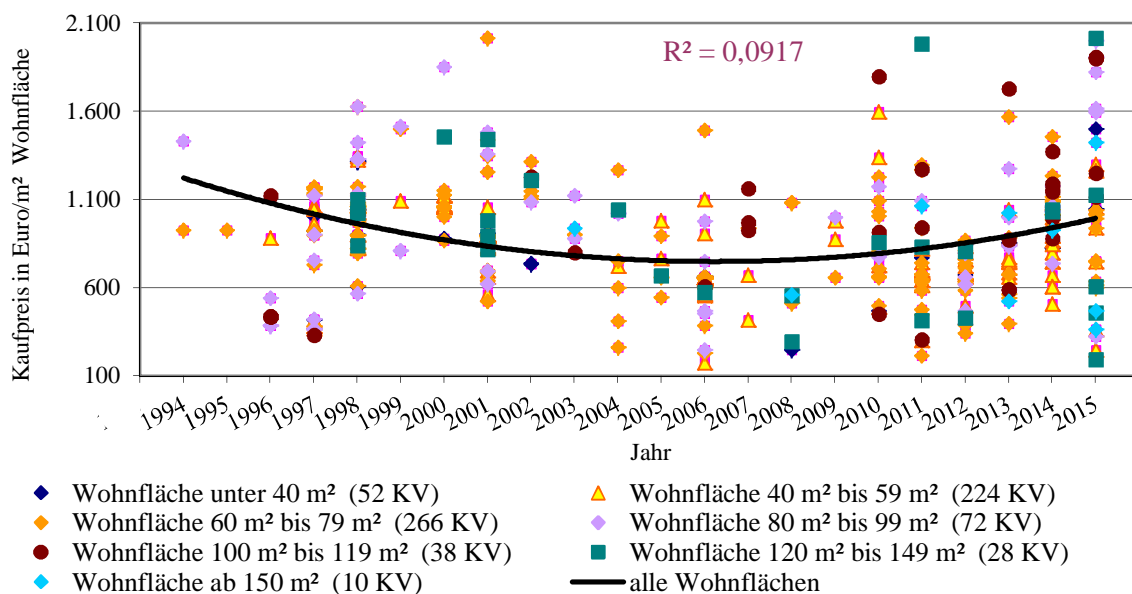
Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990** sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholen sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt aktuell, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.450 Euro**. In 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gängigsten am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup>.

Wiederverkäufe Baujahre ab 1990

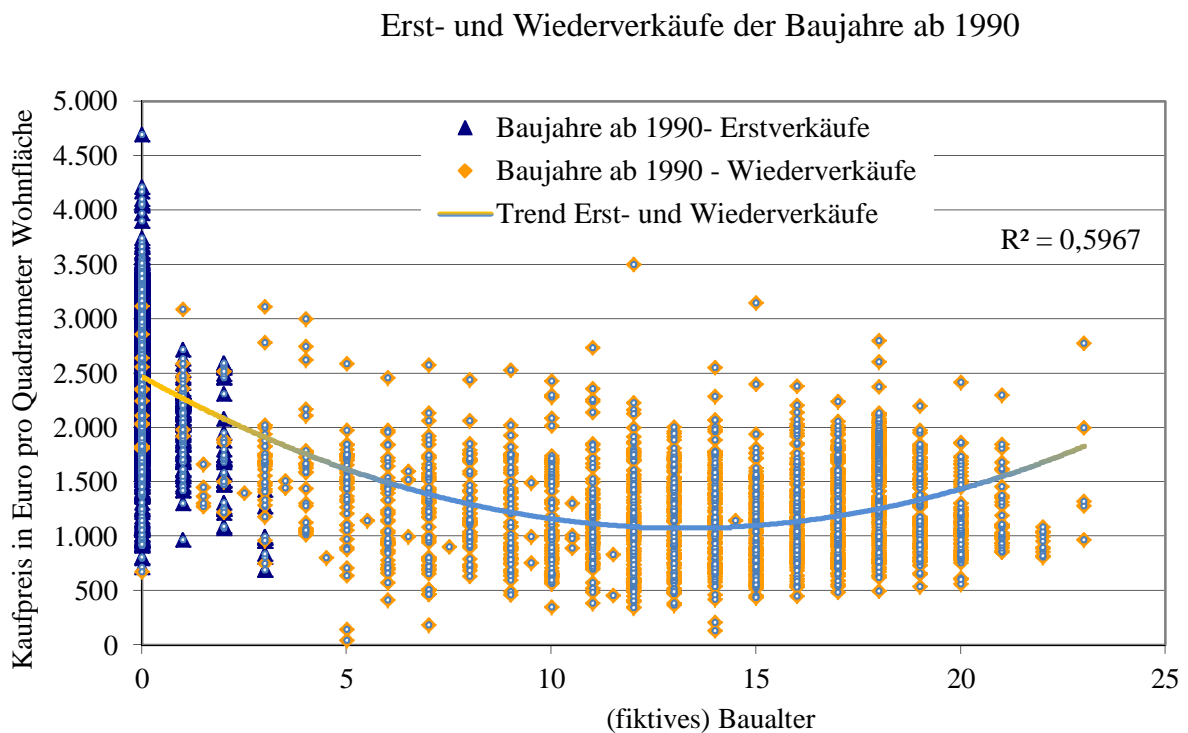
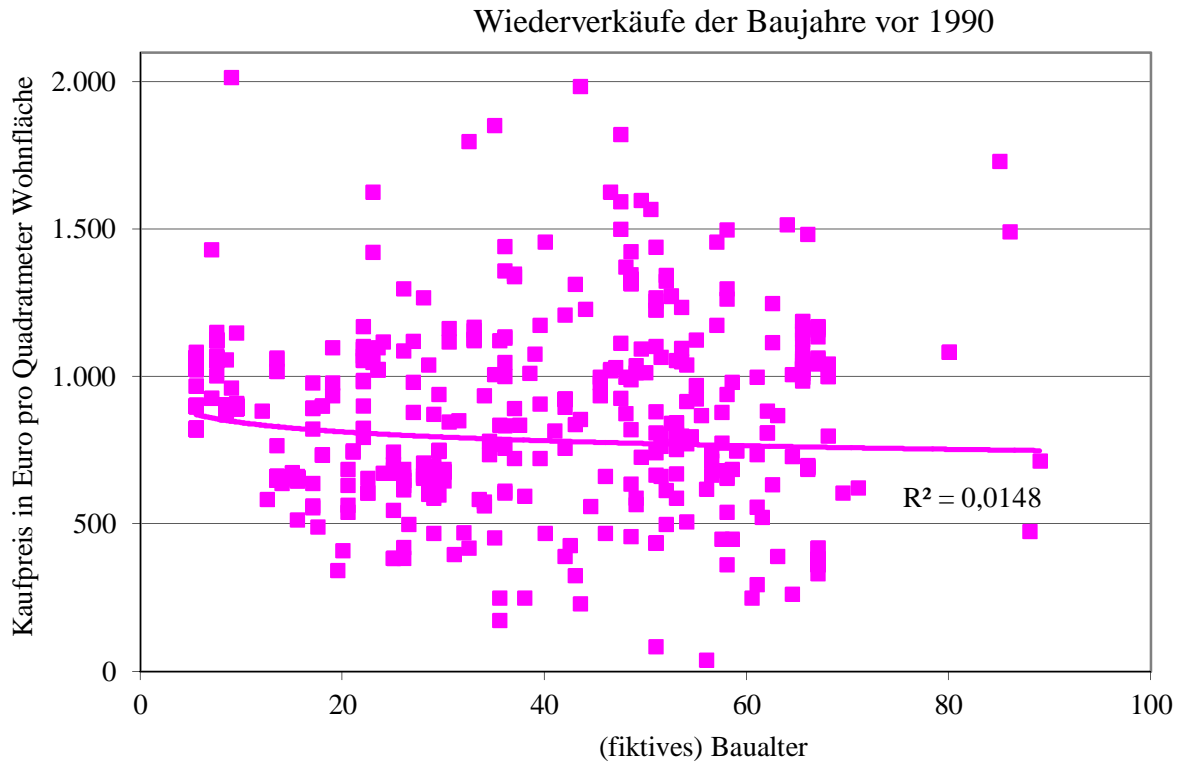


Ein ähnliches Bild zeigt sich bei **Wiederverkäufen von Objekten älterer Baujahre**. Die erzielten Kaufpreise der Baujahre vor 1990 sind seit 1997 von 1.050 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf im Durchschnitt **750 Euro/m<sup>2</sup> in den Jahren 2006/2007** gesunken. **Aufgrund der aktuellen Auswertungen** ist seither ein Anstieg der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise auf **ca. 1.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erkennbar.

Wiederverkäufe Baujahre vor 1990



Mit steigendem Baualter ist ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Wohnungen mit einem Baujahr nach 1990 und dem daraus resultierenden moderneren Grundrissgestaltungen erzielen in einem Baualtersbereich bis 20 Jahre im Durchschnitt über 1.000 Euro pro Quadratmeter. Für modernisierte Altsubstanz mit einem gleichwertigen Baualter dagegen liegen die Quadratmeterpreise mindestens 200 Euro niedriger.

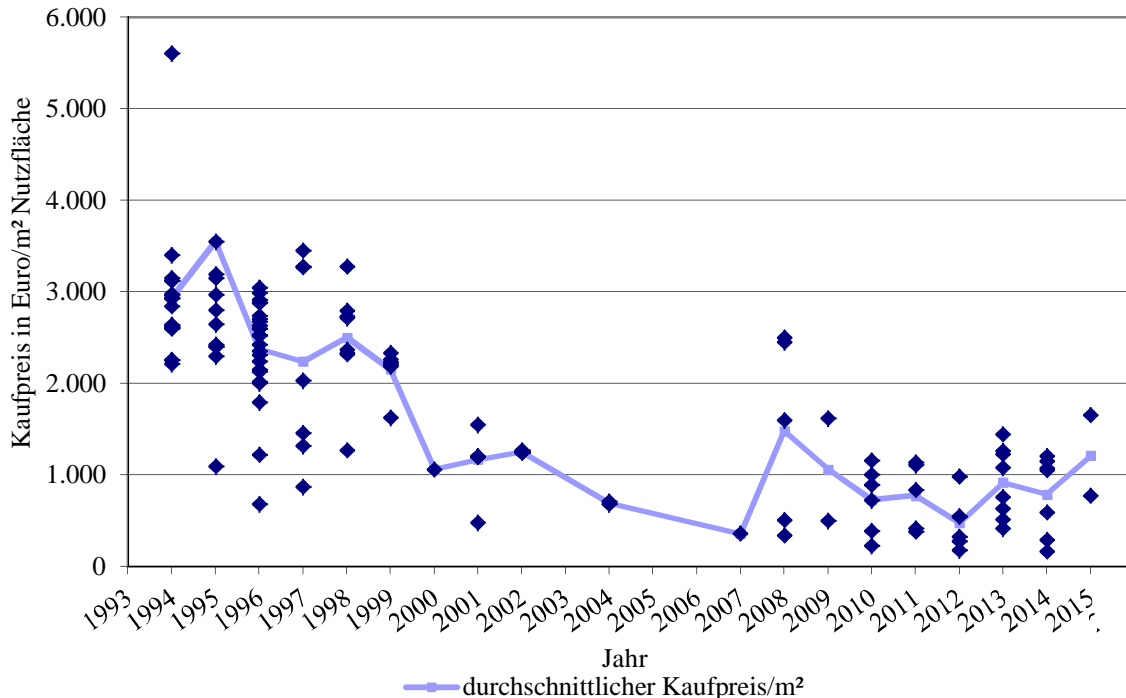


Insgesamt konnten im Jahr 2015 nur neun Verkäufe zu Teileigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten), davon drei im weiteren Metropolitanraum, registriert werden. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **1.208 Euro/m<sup>2</sup>** Nutzfläche.

Einzelne Verträge bezogen sich 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.“<sup>1</sup>

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

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

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Seit 2015 erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite [www.boris-bb.de](http://www.boris-bb.de). Hier können Bodenrichtwerte eingesehen werden. Für Kunden besteht daneben die Möglichkeit, Auszüge 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 **31.12.2015** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 15.02.2016 eingegangenen Kaufverträge.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Zum Stichtag 31.12.2015 wurden insgesamt 428 Bodenrichtwerte (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten), 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.

---

<sup>1</sup> BauGB § 196

<sup>2</sup> 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.

Die der Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte 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 aus dem Bodenrichtwertportal [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) zum Stichtag 31.12.2015. Der Maßstab wird jeweils so gewählt, dass der ausgewählte Bodenrichtwert in seiner Zonenabgrenzung vollständig auf dem Auszug erscheint. Die Erläuterungen zu den für den gewählten Bodenrichtwert ausgewiesenen wertbestimmenden Merkmalen erfolgen in tabellarischer Form. Der Auskunft sind zusätzlich und hier nicht dargestellt die gültigen Umrechnungskoeffizienten beigefügt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20  
16515 Oranienburg

+49 3301 601 55 81  
gutachterausschuss@oberhavel.de



**Bodenrichtwerte 31.12.2015**

gewählte Adresse: Leegebruch

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Leegebruch
BRW-Name	Leegebruch
Zonennummer	0047
Stichtag	31.12.2015
Bodenrichtwert (in Euro/m <sup>2</sup> )	62,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	WA - allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m <sup>2</sup> )	650
Grundstücktiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	o - offene Bauweise
Geschosszahl	II
Beitragssituation	1 - erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	2016/12013-UMK-alle2015.pdf

Folgendes ist zu beachten:

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel

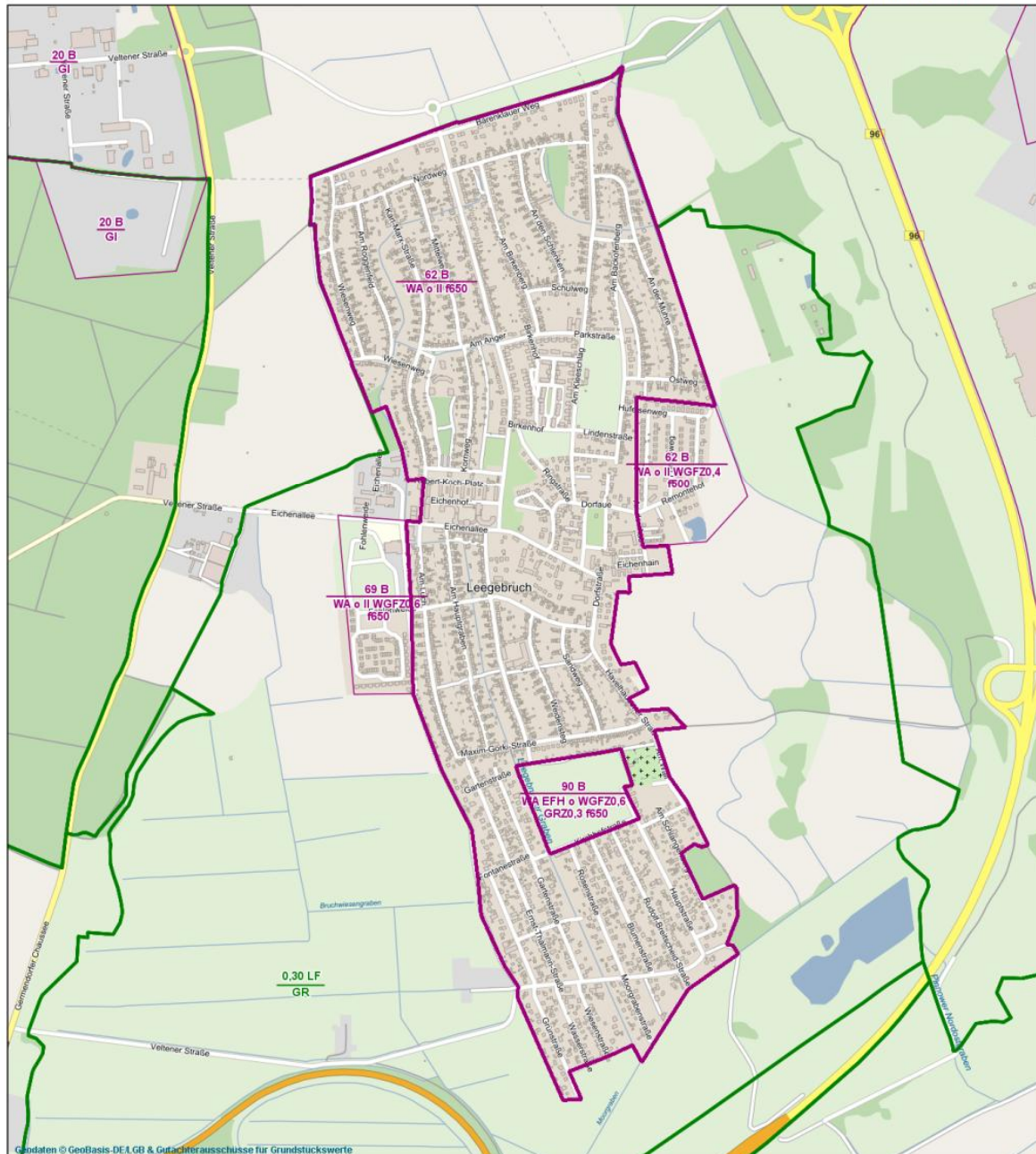
Rungestraße 20  
16515 Oranienburg

+49 3301 601 55 81  
gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 31.12.2015

Maßstab: 1:8439



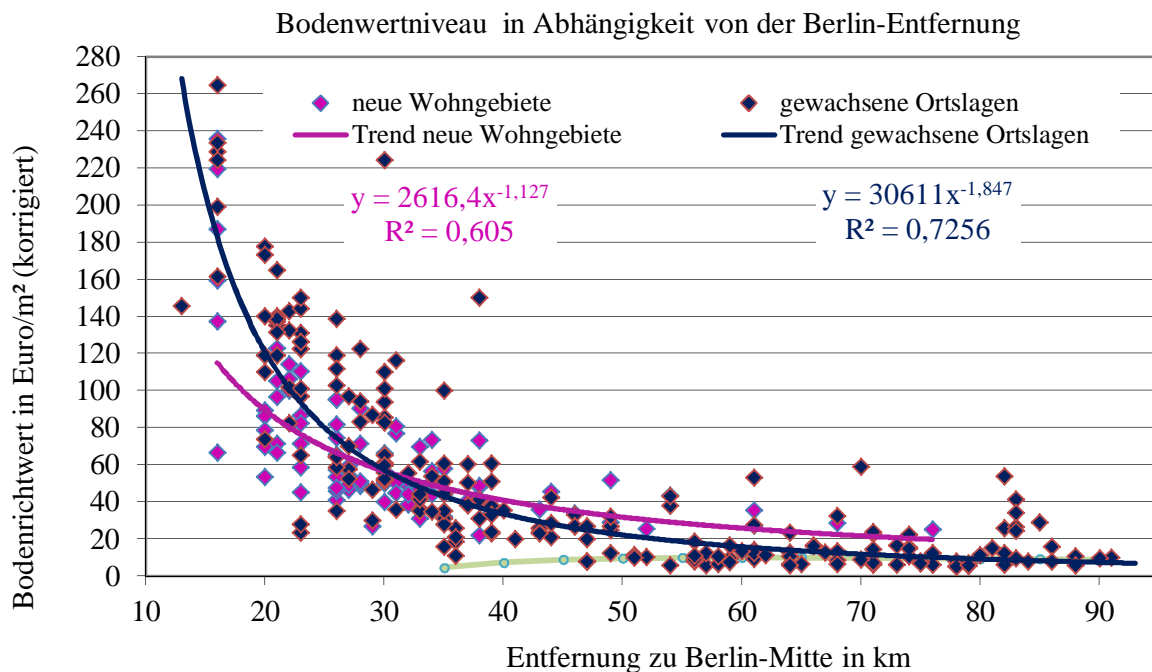
Dieser Auszug wurde am 18.04.2016 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Seite 2

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

Tabelle 12 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in €/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	65 - 150	37	40
Fürstenberg	5 - 31	9 - 16	7 - 34
Glienicke	150 - 270		
Gransee und Gemeinden	6 - 53	12	40
Hennigsdorf	105 - 170	38 - 60	
Hohen Neuendorf	75 - 160	53	
Kremmen	8 - 58	13 - 30	
Leegebruch	62 - 90		
Liebenwalde	9 - 61	5 - 10	22
Löwenberger Land	6 - 61	6,5	
Mühlenbecker Land	30 - 185	43 - 44	35
Oberkrämer	16 - 84	12 - 22	15
Oranienburg	20 - 130	10 - 33	12 - 68
Velten	58 - 95	23 - 29	
Zehdenick	6 - 59	4 - 12	16 - 18



Grafik erstellt auf der Basis des Modells regionaler Lageinflüsse 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 13 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Gemeinde, Stadt (incl. Ortsteile)	typische Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	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 Bodenwertmittlung 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 31.12.2015 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Fürstenberg 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 14 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-

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

fahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

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

Stadt, Gemeinde (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m <sup>2</sup> im Jahr
Birkenwerder baulich genutzt	80 bis 1.300	0,45 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 1,32
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	Beschluss der SVV vom 01.07.2015 ab 01.01.2016 baulich genutzt 1,30 Euro/m <sup>2</sup> Jahr, nicht baulich genutzt 0,90 Euro/m <sup>2</sup> Jahr	
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	13 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	45 bis 900	0,92
Velten nicht baulich genutzt	20 bis 1.088	0,41 bis 0,92
Zehdenick baulich genutzt, Wasserlage	20 - 595	0,56 bis 1,64
Zehdenick nicht baulich genutzt	300 – 840	0,15 – 1,00

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.

## 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 4.282 Datensätze erfasst werden, hiervon nur 11 % (457 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 2.798 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre gelegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

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

Tabelle 15 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis Berliner Umland (124)	39 – 153 Ø 92	4,50 – 10,00 Ø 6,37
Büro / Praxis weiterer Metropolenraum (10)	19 – 149 Ø 98	3,01 – 6,60 Ø 5,21
Gastronomie (9)	88 - 308 Ø 218	3,21 – 5,00 Ø 4,90
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (46)	42 – 231 Ø 97	5,74 – 15,00 Ø 9,20
Geschäftsräume Leegebruch, Oberkrämer (11)	63 – 230 Ø 152	4,30 – 7,84 Ø 5,90
Geschäftsräume Oranienburg (41)	43 – 195 Ø 104	5,83 – 10,40 Ø 7,67
Geschäftsräume Glienicke, Mühlenbecker Land (22)	52 – 190 Ø 116	6,23 – 13,29 Ø 9,69
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 (13)	50 – 200 Ø 152	3,46 – 10,29 Ø 6,96
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (22)	87 – 1.006 Ø 335	1,97 – 5,89 Ø 3,84
Lagerobjekte (23)	50 – 180 Ø 151	1,33 – 3,61 Ø 1,96

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.

In der folgenden Tabelle 16 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Tabelle 16 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltniete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau nicht modernisiert (3)	40 – 60 Ø 58	Ø 3	Ø 2,82
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (15)	54 - 126 Ø 87	Ø 3	2,50 – 5,45 Ø 4,34
Birkenwerder - Neubau nach 1990 (22)	57 - 83 Ø 71	2 – 3 Ø 3	4,95 – 6,87 Ø 6,16
Fürstenberg – Altbau nicht modernisiert (17)	45 – 98 Ø 66	2 - 4 Ø 3	2,13 – 4,47 Ø 3,41
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (47)	48 – 109 Ø 78	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,65 Ø 4,14
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (7)	52 – 100 Ø 81	k.A.	2,65 – 4,83 Ø 3,91
Glienicke – Altbau modernisiert nach 1990 (14)	54 – 80 Ø 69	Ø 3	3,80 – 5,80 Ø 4,87
Glienicke Neubau nach 1990 (674)	64 - 93 Ø 78	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 (198)	59 - 72 Ø 67	3 – 4 Ø 3	5,62 – 7,50 Ø 6,60
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (217)	47 – 79 Ø 66	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)	45 – 90 Ø 67	2 – 3 Ø 3	4,25 – 6,13 Ø 5,42
Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (454)	49 - 79 Ø 63	2 – 3 Ø 3	5,78 – 6,96 Ø 6,30
Kremmen – Altbau nicht modernisiert (8)	Ø 60	Ø 3	2,50 – 3,69 Ø 3,17
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (58)	43 - 77 Ø 57	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,46
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 (11)	38 – 55 Ø 51	k.A.	Ø 5,11
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 (34)	58 – 189 Ø 77	2 - 4 Ø 3	5,14 – 6,65 Ø 6,00

Grundstücksmarktbericht 2015  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
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
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 (504)	48 - 75 Ø 59	2 – 3 Ø 3	4,47 – 5,99 Ø 5,23
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (141)	48 – 81 Ø 63	2 – 3 Ø 3	5,00 – 6,54 Ø 5,82
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 (288)	59 - 84 Ø 70	2 – 3 Ø 3	4,63 – 5,69 Ø 5,29
Zehdenick – Altbau nicht modernisiert (9)	70 – 93 Ø 85	Ø 3	2,35 – 4,47 Ø 3,57
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (15)	41 – 81 Ø 70	2 – 3 Ø 2	3,00 – 5,83 Ø 4,80
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

281 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 **29 Euro pro Stellplatz im Monat**.

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

Tabelle 17 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (10)	102 - 124	Ø 4	6,39 - 7,03 Ø 6,84
	Ø 110		
Glienicke, Mühlenbecker Land (26)	103 – 130	Ø 4	6,80 – 7,67 Ø 7,44
	Ø 127		
Oranienburg (4)	Ø 106	Ø 4	4,90– 6,47 Ø 6,34

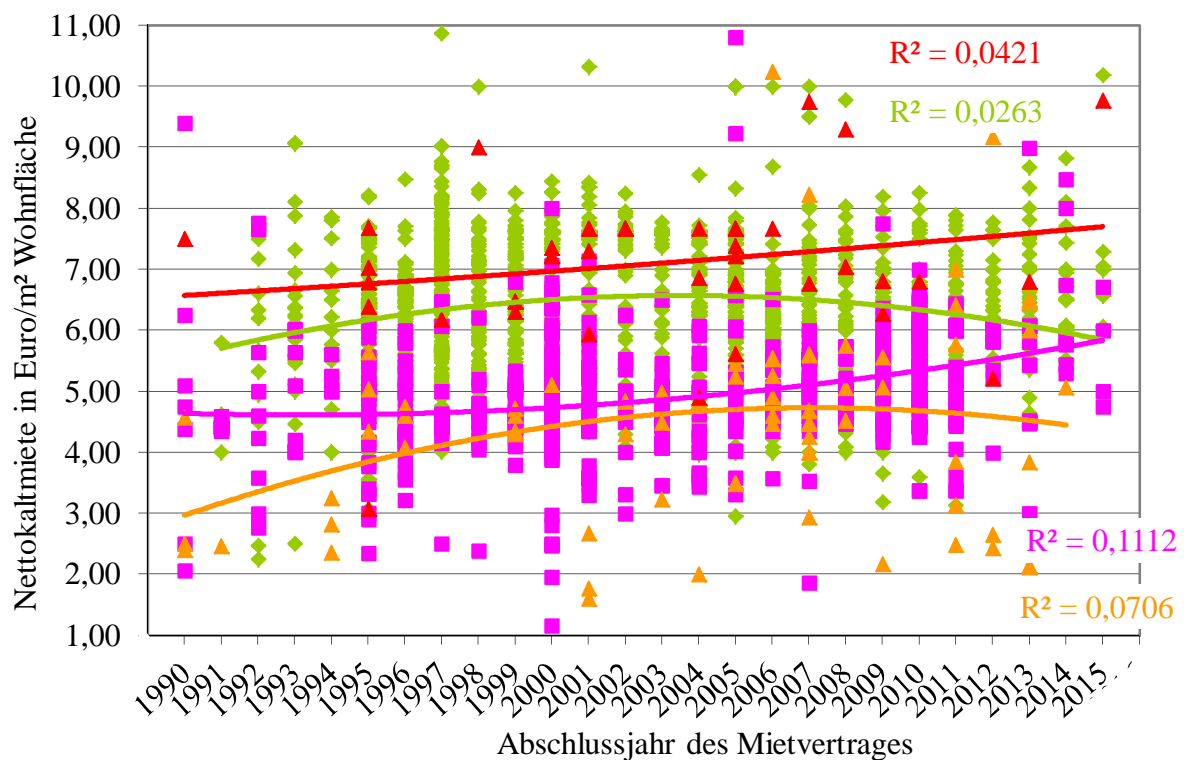
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Fälle bewegen sich in dieser Spanne

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 Oranienburg<sup>1</sup> und Hennigsdorf<sup>2</sup>** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

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



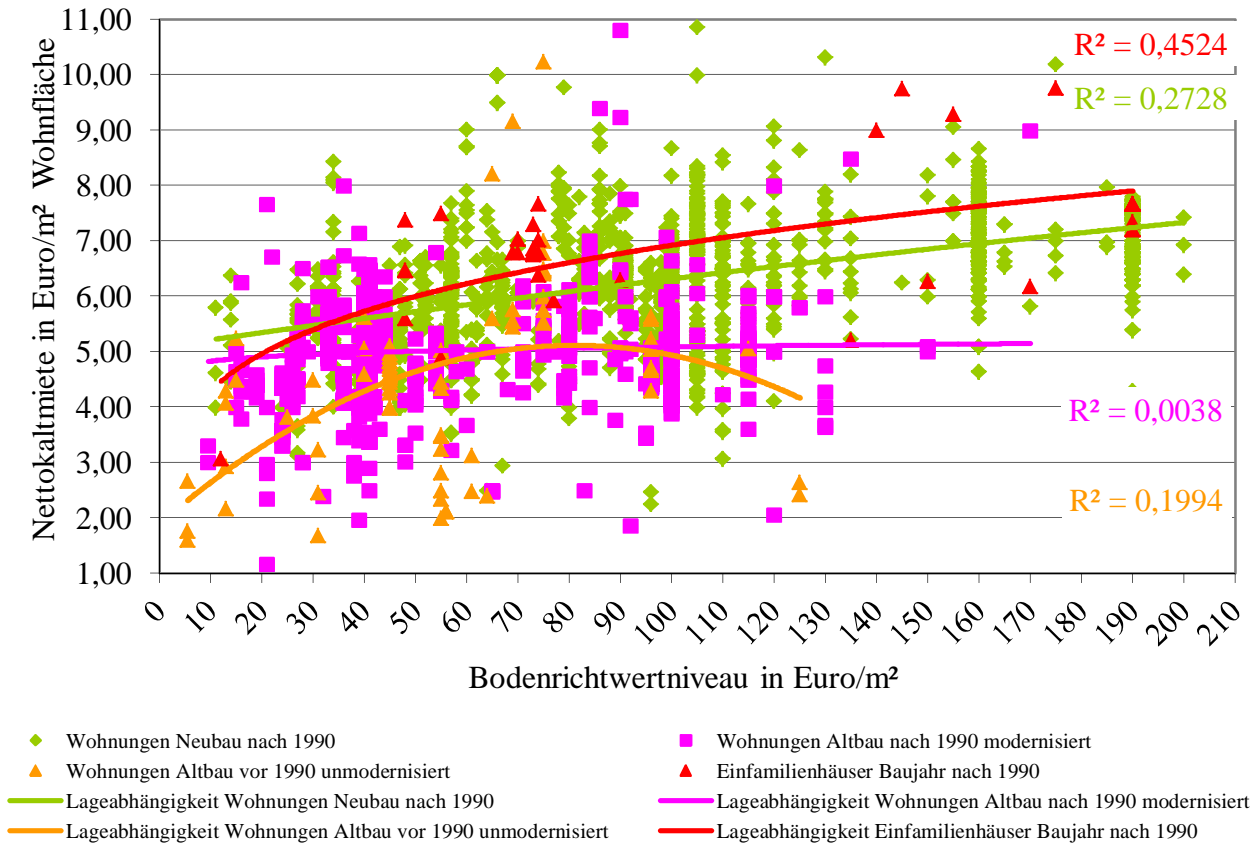
- ◆ Wohnungen Neubau nach 1990
- ▲ Wohnungen Altbau vor 1990 unmodernisiert
- Mietentwicklung Wohnungen Neubau nach 1990
- Mietentwicklung Wohnungen Altbau vor 1990 unmodernisiert
- ◆ Wohnungen Altbau nach 1990 modernisiert
- ▲ Einfamilienhäuser Baujahr nach 1990
- Mietentwicklung Wohnungen Altbau nach 1990 modernisiert
- Mietentwicklung Einfamilienhäuser Baujahr nach 1990

<sup>1</sup> [https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/mietspiegel\\_oranienburg\\_2015.pdf](https://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/mietspiegel_oranienburg_2015.pdf)

<sup>2</sup> [www.hennigsdorf.de/media/custom/1126\\_1768\\_1.PDF](http://www.hennigsdorf.de/media/custom/1126_1768_1.PDF)

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 und Kommunales.

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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- 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 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.

5

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

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

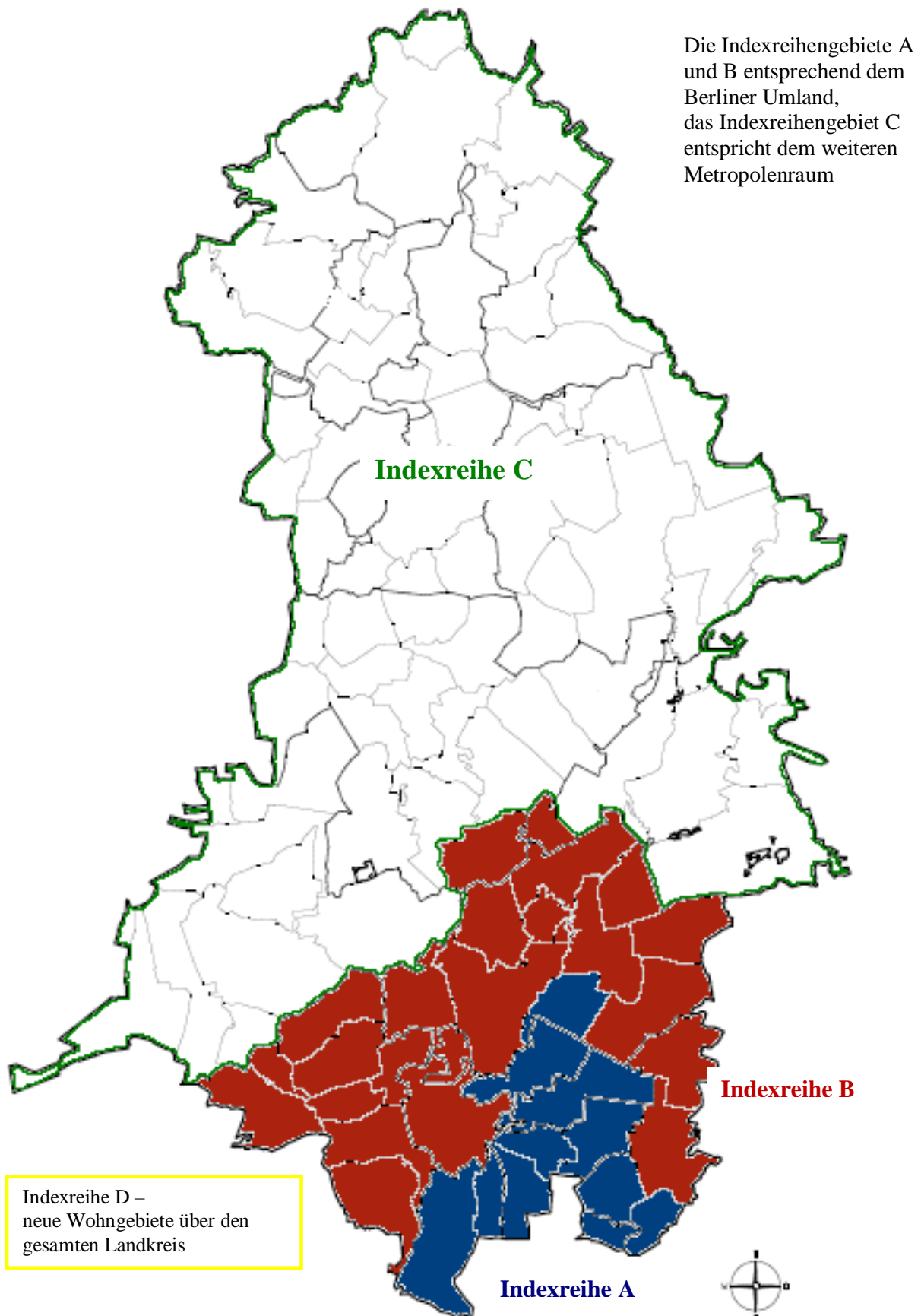
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land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

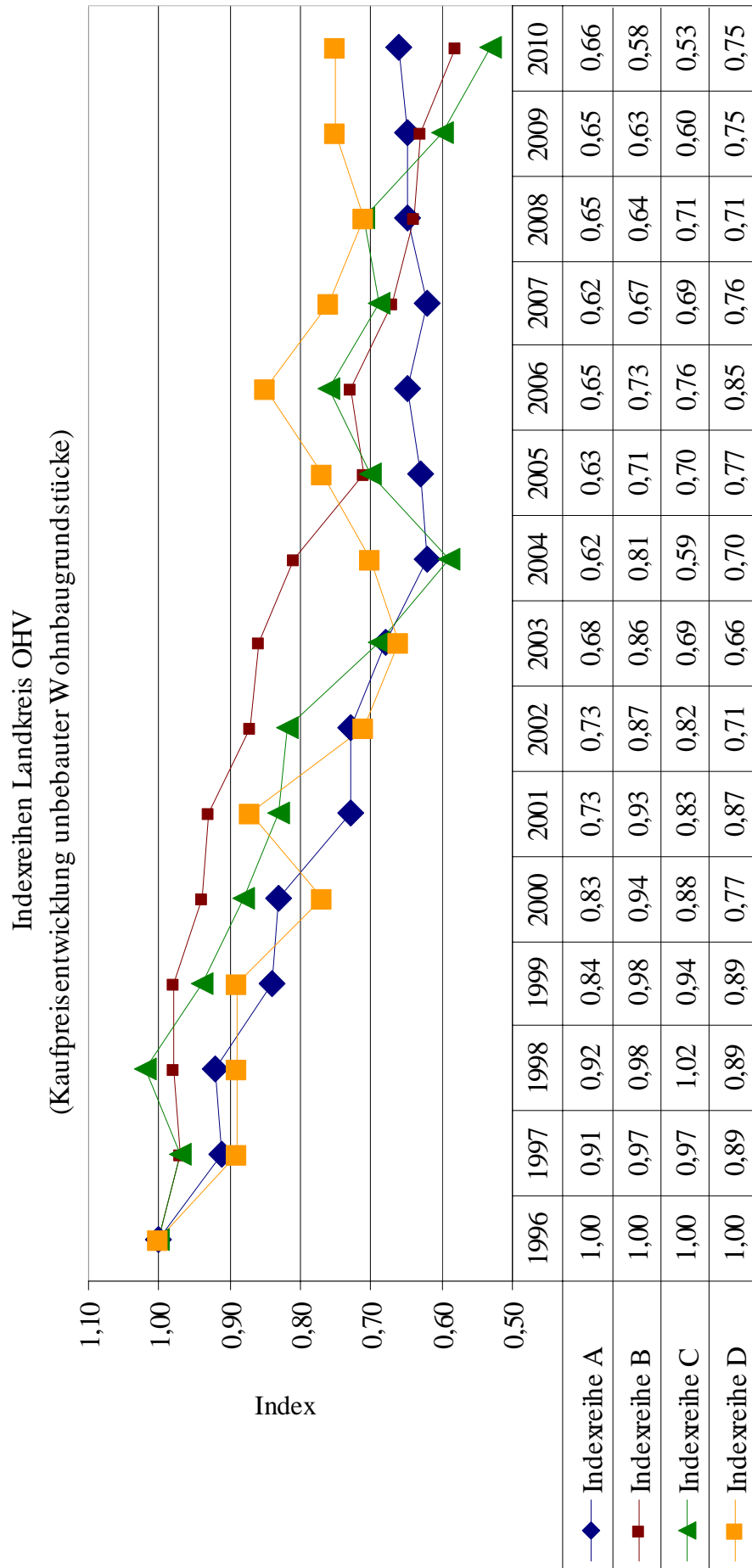
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

10

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

**Geltungsbereich der Indexreihen bis 2010**





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	Waldemardamm 3 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)6084299	(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 2015  
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	(030)90139-5229	(030)90139-5231
	gaa@senstadtum.berlin.de		
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Platanenstr. 43 17033 NEUBRANDENBURG	(0395)570873200	(0395)5708765961
	agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de		

## Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel

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

5

### 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 für Bauwesen, 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 MIK
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)**

5

<b>Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2015)</b>	<b>Einwohner (Stand 31.08.2015)</b>
<b>Birkenwerder</b>	18.094.933	7.933
<b>Fürstenberg</b>	212.528.918	5.849
<b>Glienicke/Nordbahn</b>	4.598.795	12.173
<b>Hennigsdorf</b>	31.298.056	26.185
<b>Hohen Neuendorf</b>	48.111.442	25.462
<b>Kremmen</b>	209.129.330	7.117
<b>Leegebruch</b>	6.437.921	6.659
<b>Liebenwalde</b>	142.075.273	4.245
<b>Löwenberger Land</b>	244.089.939	8.095
<b>Mühlenbecker Land</b>	52.344.218	14.722
<b>Oberkrämer</b>	103.258.249	10.680
<b>Oranienburg</b>	161.885.126	43.148
<b>Velten</b>	23.342.546	11.731
<b>Zehdenick</b>	221.589.910	13.374
<b>Amt Gransee und Gemeinden</b>	319.509.175	<b>9.004</b>
Gransee, Stadt	121.147.605	<b>5.768</b>
Großwoltersdorf	52.286.699	<b>796</b>
Schönermark	11.845.670	<b>430</b>
Sonnenberg	50.283.507	<b>818</b>
Stechlin	83.945.694	<b>1.192</b>
<b>Oberhavel gesamt</b>	1.798.293.828	<b>203.393</b>

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



## 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-BB	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
MIK	Ministerium des Innern und Kommunales
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW_BB	Brandenburgische Sachwertsichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R <sup>2</sup>	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