

Grundstücksmarktbericht 2016

Landkreis Oberhavel



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Rungestr. 20 16515 Oranienburg
	Telefon: 03301 / 601 5581 03301 / 601 5567
	Telefax: 03301 / 601 5580
	email: gutachterausschuss@oberhavel.de
	Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2016 bis 31.12.2016
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2016 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2017 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15.05.2017
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr	entsprechend Brandenburgischer Gutachterausschussgebührenordnung in der jeweils gültigen Fassung
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	45
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....	48
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	48
5.4	Bauland für Gewerbe.....	49
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	49
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland.....	50
5.6	Sonstiges Bauland	52
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	52
5.7	Erbbaurechte	52
5.8	Sonderauswertungen	53
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	53
5.8.2	Arrondierungsflächen.....	54
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich	56
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	58
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	58
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	59
6.1	Allgemeines	59
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	60
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	60
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	62
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	65
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	65
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	66
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	66
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	67
6.7	Begünstigtes Agrarland	68

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	69
7.1	Hausnahe Gartenflächen.....	69
7.2	Freizeitflächen	71
7.3	Camping- und Zeltplätze.....	72
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	72
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	73
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	74
8.	Bebaute Grundstücke.....	75
8.1	Allgemeines	75
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	80
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	80
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser	86
8.2.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	90
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	92
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	92
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	97
8.4	Mehrfamilienhäuser	100
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	100
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	103
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	104
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	104
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	106
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	107
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	108
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	108
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	111
9.1	Preisniveau, Preisentwicklung	111
9.2	Liegenschaftszinssätze.....	119
10.	Bodenrichtwerte	120
10.1	Allgemeine Informationen.....	120
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	120
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	126
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	127
11.1	Nutzungsentgelte	127
11.2	Mieten	129
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	133

Anlagen

Indexreihen bis 2010.....	136
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	139
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	141
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	142
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	143
Abkürzungsverzeichnis	144

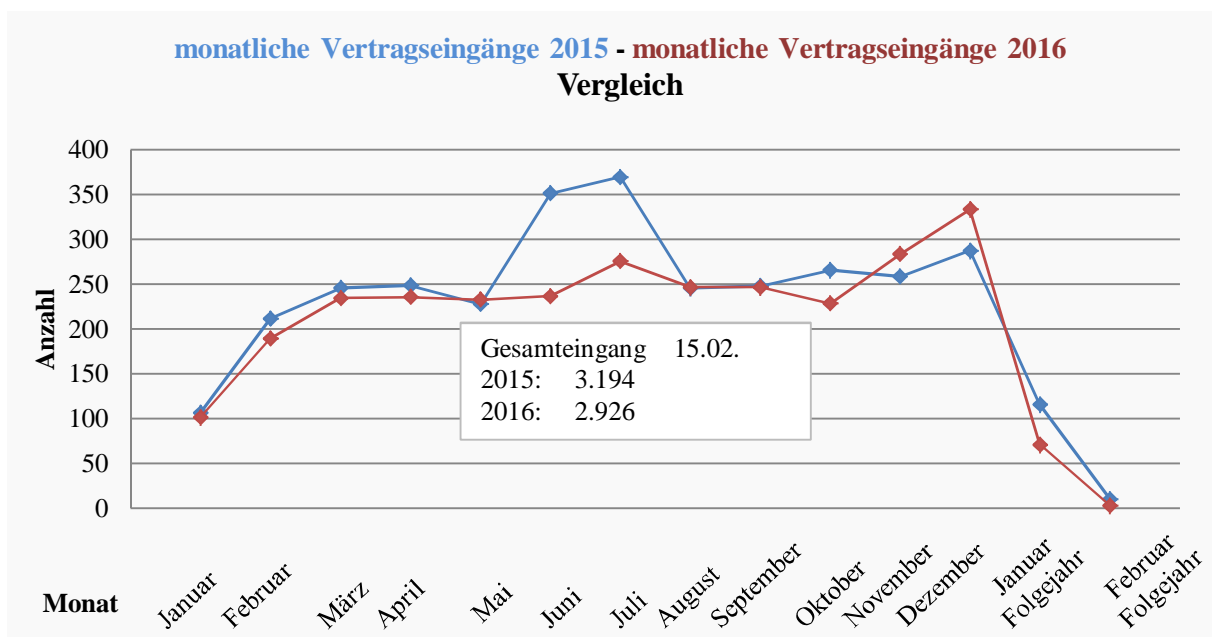
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

5 Nach einem Anstieg im Vorjahr ist die Anzahl der bis zum 15.02.17 eingegangenen und im Jahr 2016 abgeschlossenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel wieder um ca. acht Prozent gesunken. Wie üblich war auch 2016 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 250 Kaufverträge abgeschlossen. Spitzen mit über 300 Kaufverträgen gab es zum Jahresende. Im ersten Quartal 2017 wurden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert.

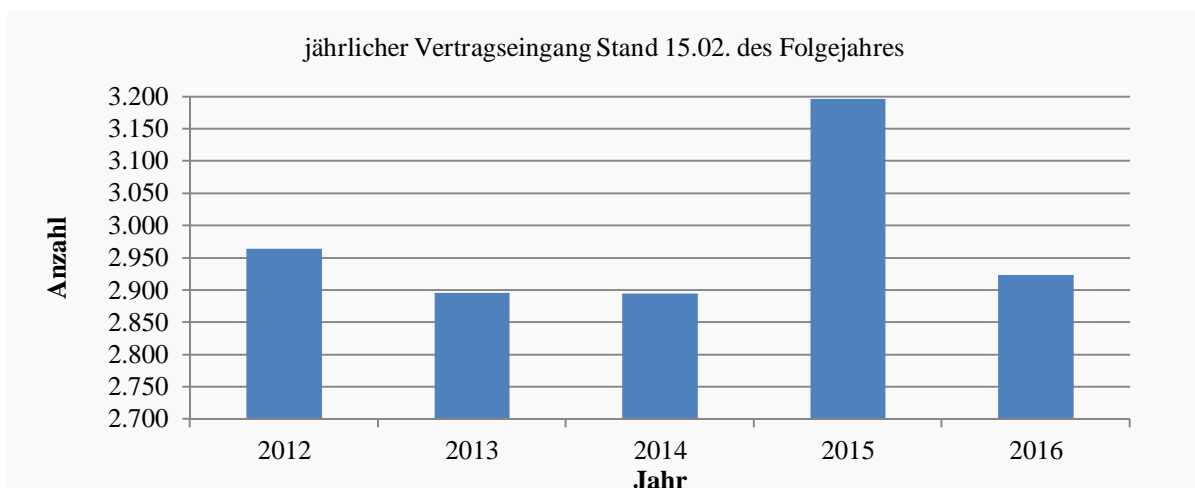
10 Mit den eingegangenen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Die Gesamtzahl der ausgewerteten Datensätze betrug 3.135 (Vorjahr 3.556).

15 Neben den Kauffalldaten wurden 395 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.

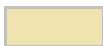









20



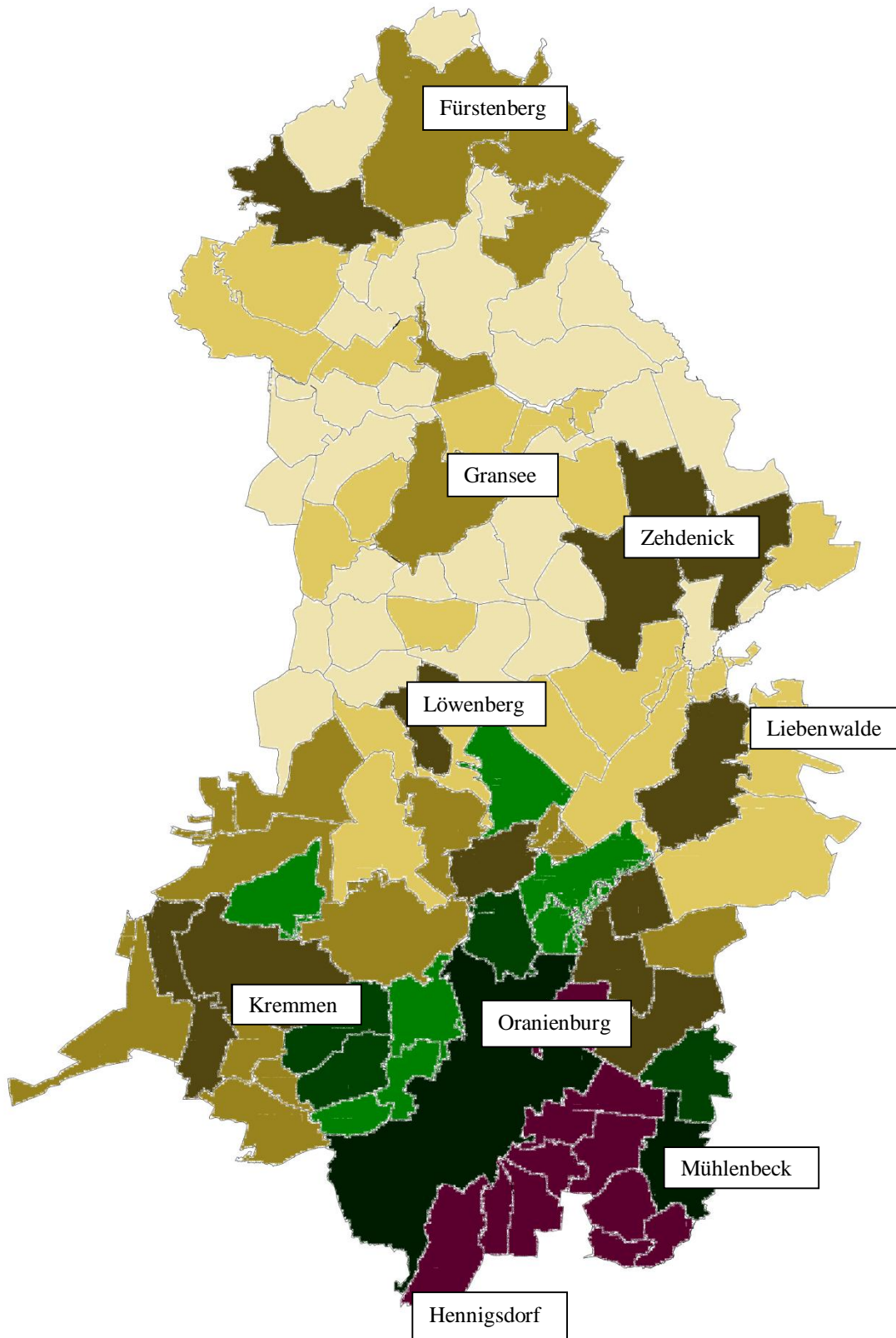
Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

- 5 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 scheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin das Hauptkriterium für den Grundstückserwerb zu sein..
- 10 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.
- 15 Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2016 wurden ab dem 01.03.2017 auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 20.02.2017.

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

20

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

5 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.

10 Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich im Frühjahr 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.

20 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 be-
25 dingt aussagekräftig.

30 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.

35 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.

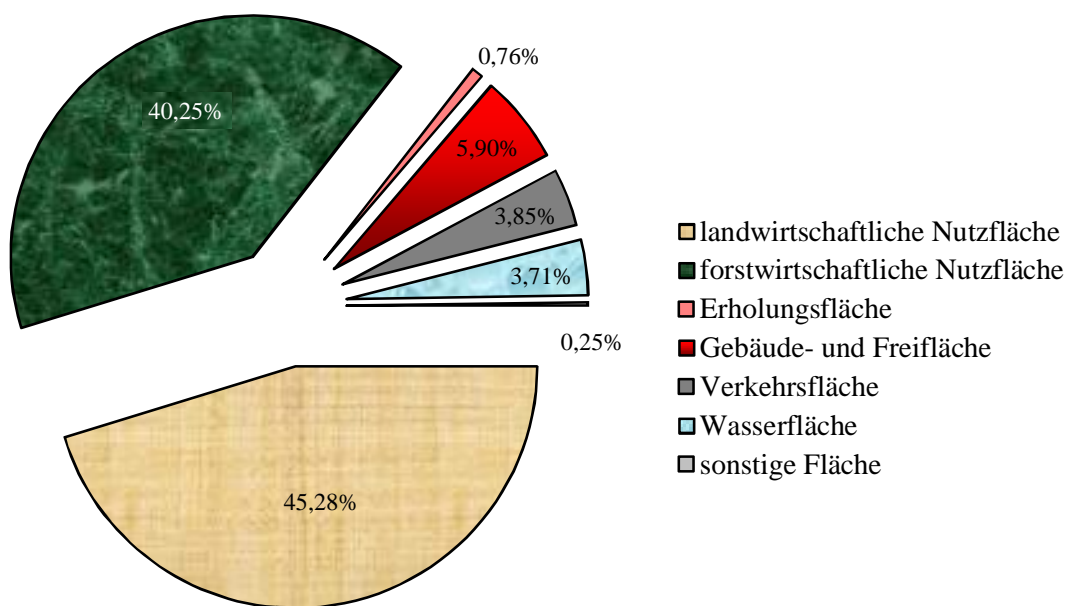
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

5 Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Bundeshauptstadt 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.

10 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. 180.818 ha.

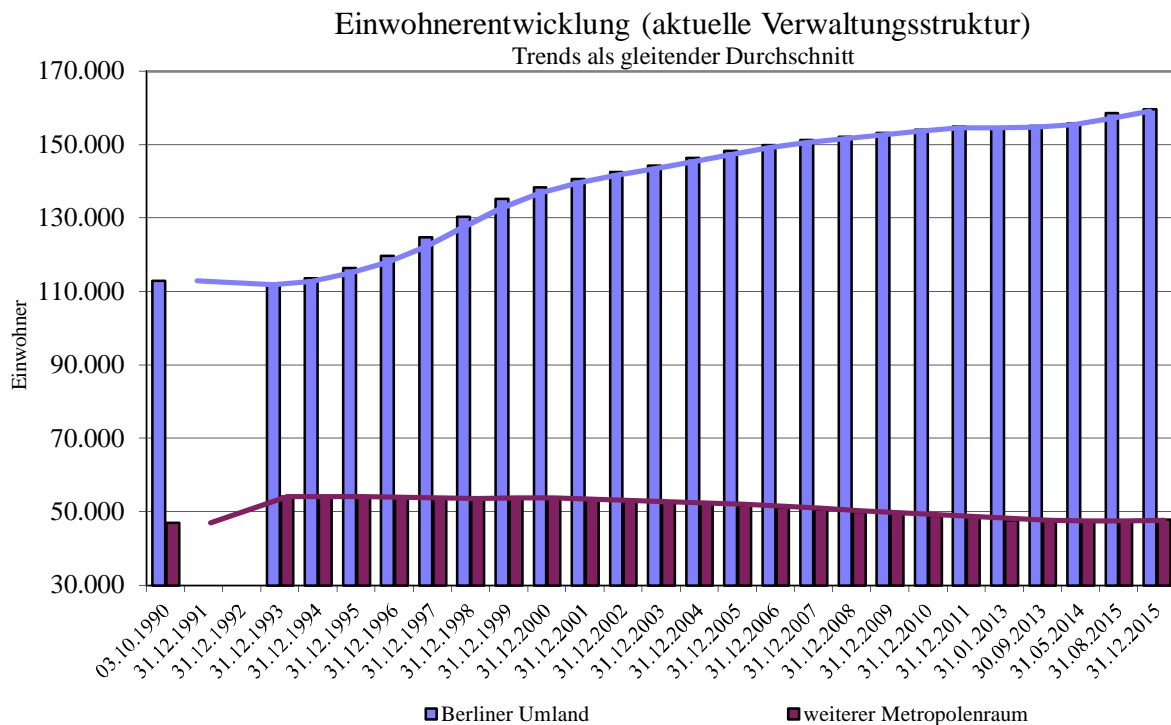
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises 2016



Quelle: ALKIS

20 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.

25 Von den 207.524 Einwohnern des Landkreises (Stand 31.12.2015) sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten.



Bevölkerungsentwicklung Quelle AfS-BBB

5 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.

10
15 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.

20
25 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.

30 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.

5

10

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



15

Quelle: LEP-BB

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

- 5 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 bzw. 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.
- 10 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-
- 15 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.
- 20 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 Hennigsdorf 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.

5



Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

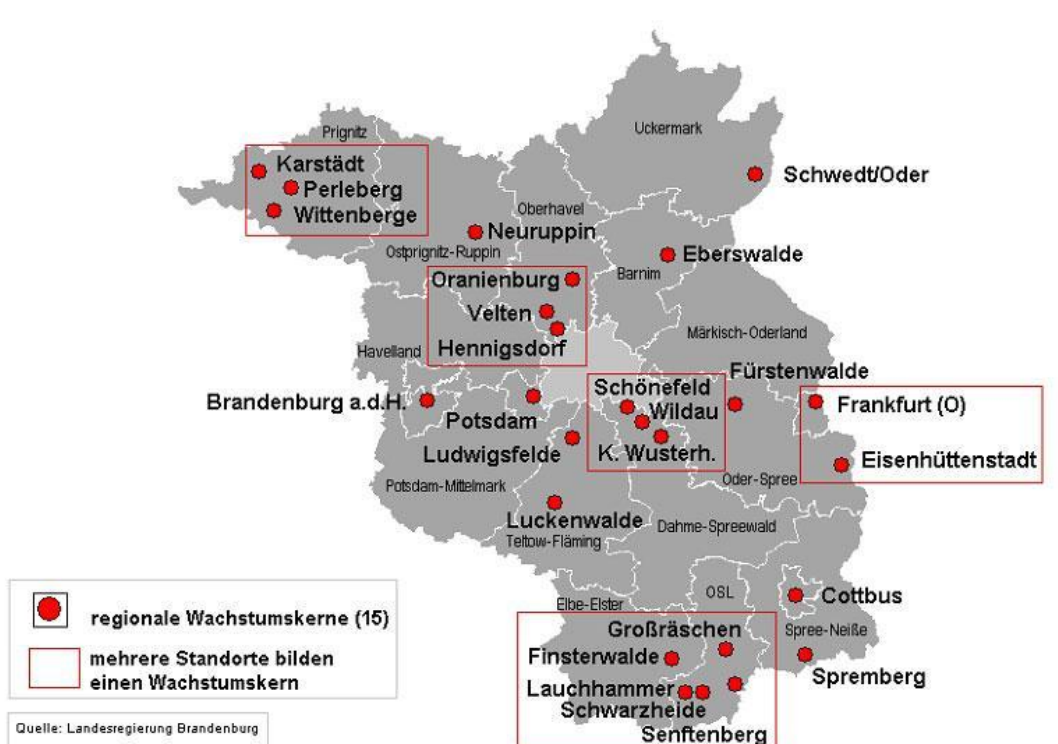
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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

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

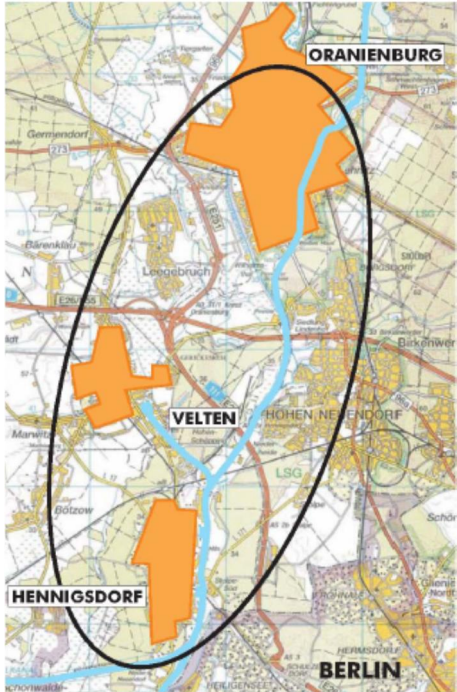
Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und im weiteren Metropolenraum in Zehdenick. In den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

5



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.

30

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.

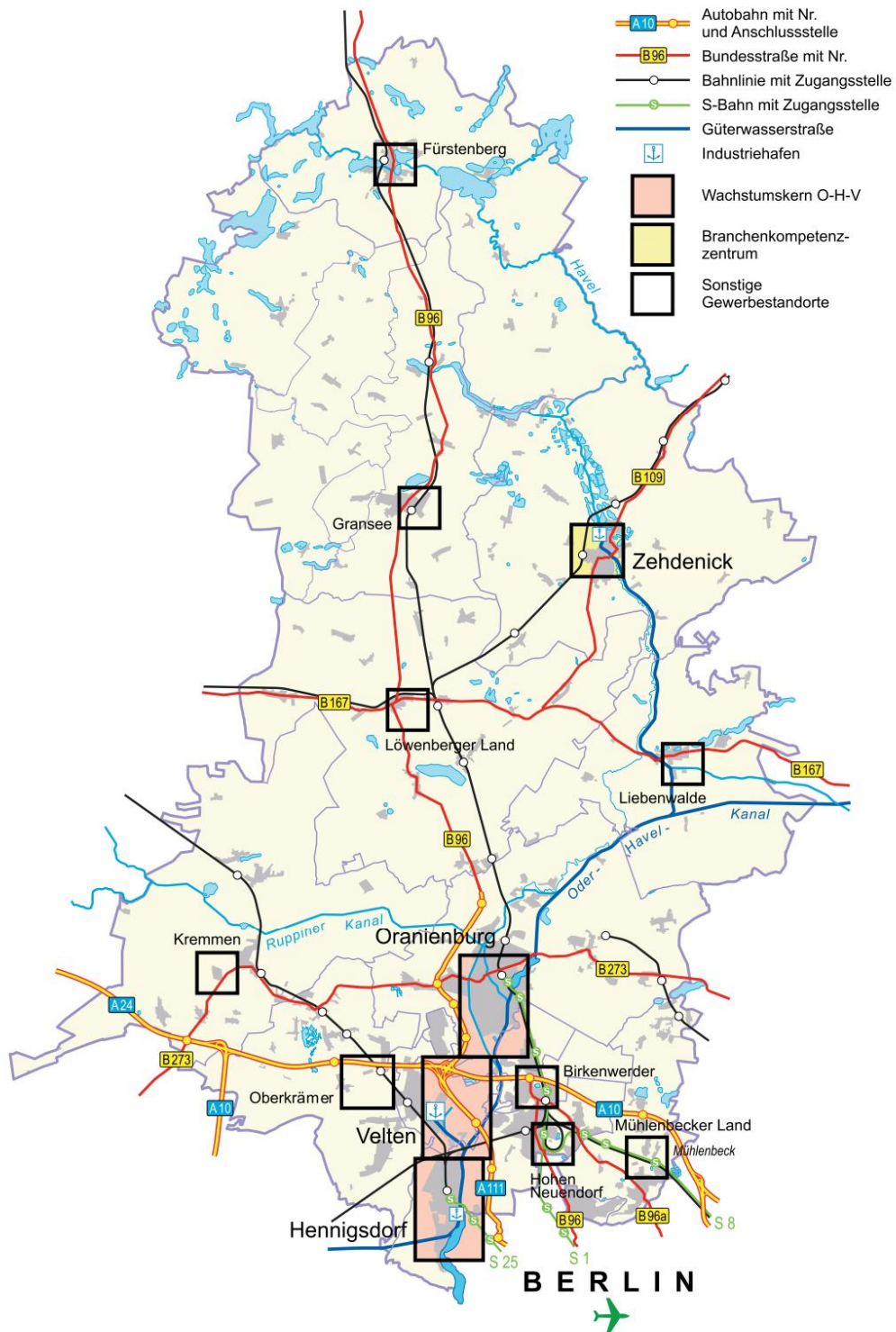
35

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.

40

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.

45

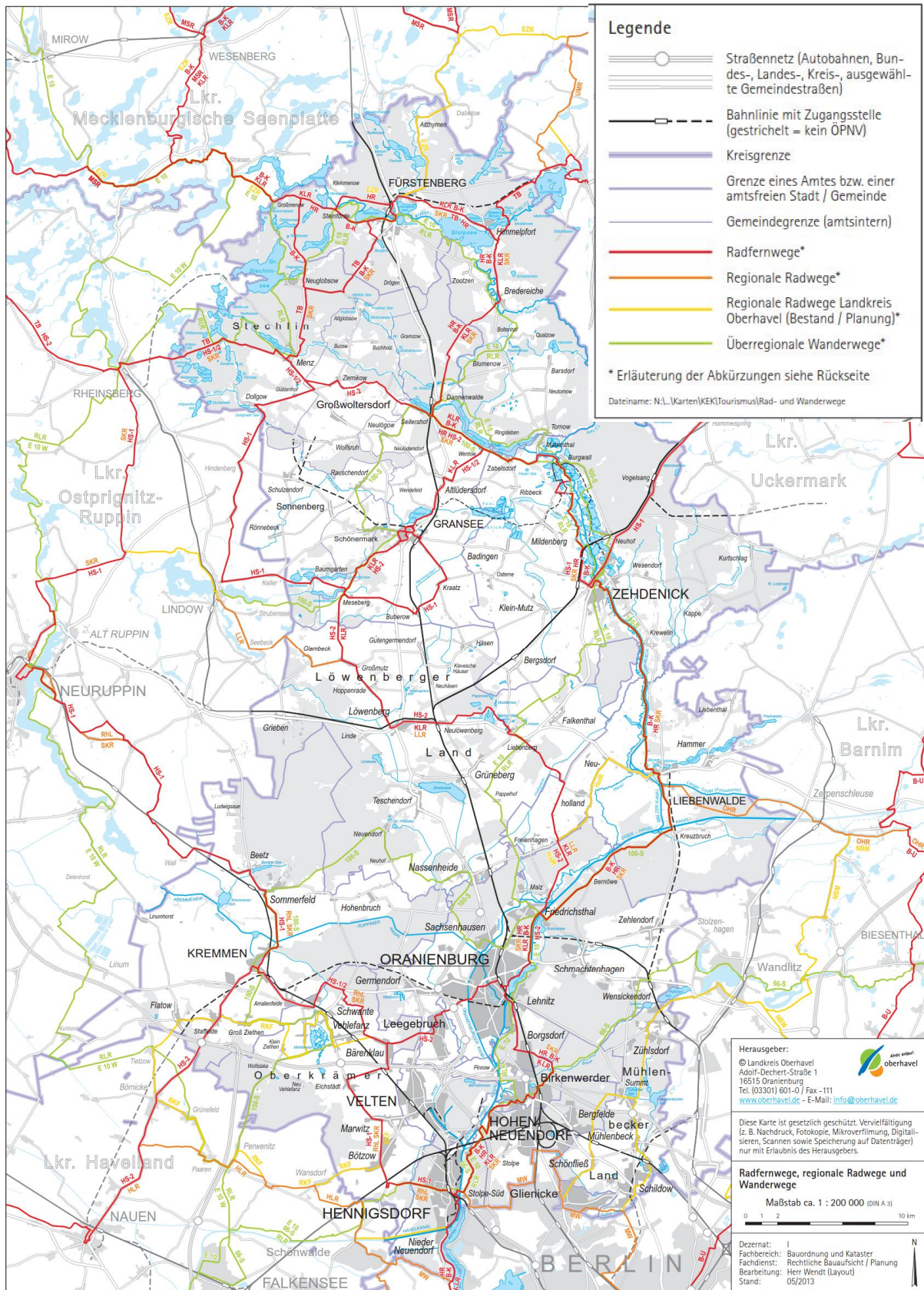


Quelle: www.wirtschaft-oberhavel.de

- 5 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.
- 10 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.
- 15 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.
- 20 In Neuglobsow kann jeder sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.
- 25 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.
- 30 Alles in allem bietet der Landkreis, im Mittel 40 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt, viele Möglichkeiten, dem Großstadtleben zu entfliehen.

Grundstücksmarktbericht 2016

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

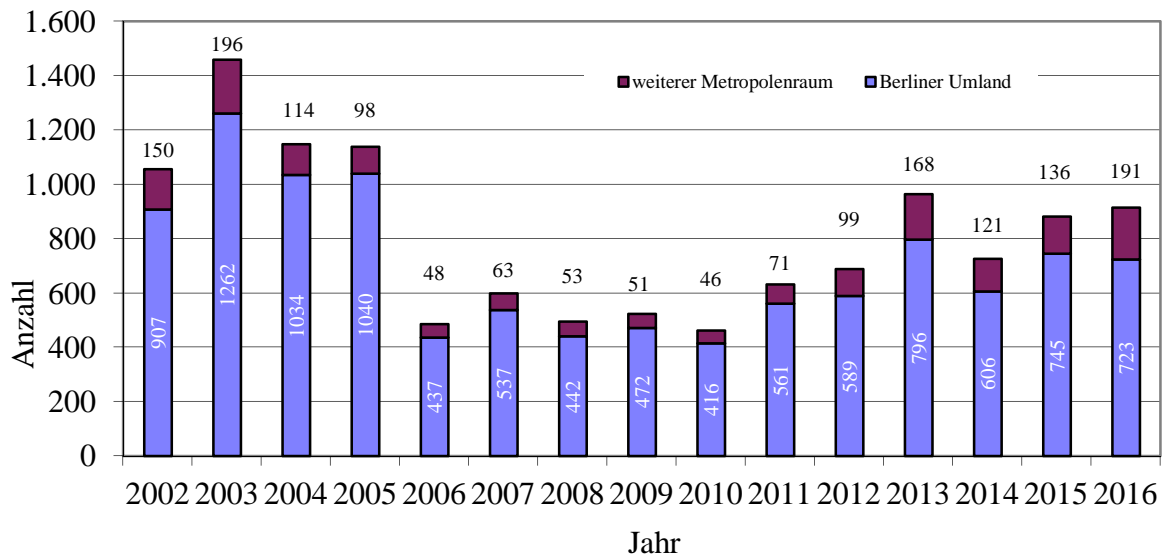


Quelle: www.oberhavel.de

5

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 %



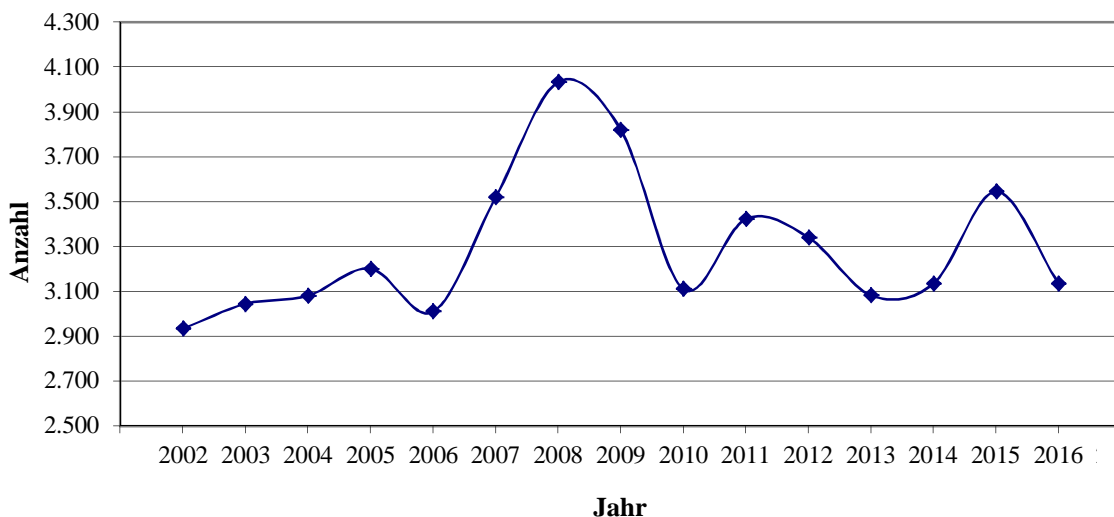
10

4. Übersicht über die Umsätze

5 Im Jahr 2016 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2017 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.135 Datensätze 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 2013 wiederum. Seit 2014 konnte wieder eine steigende Anzahl von Veräußerungsfällen registriert werden. 2016 ging die Anzahl der Kaufverträge wieder auf das Niveau von 2014 zurück.

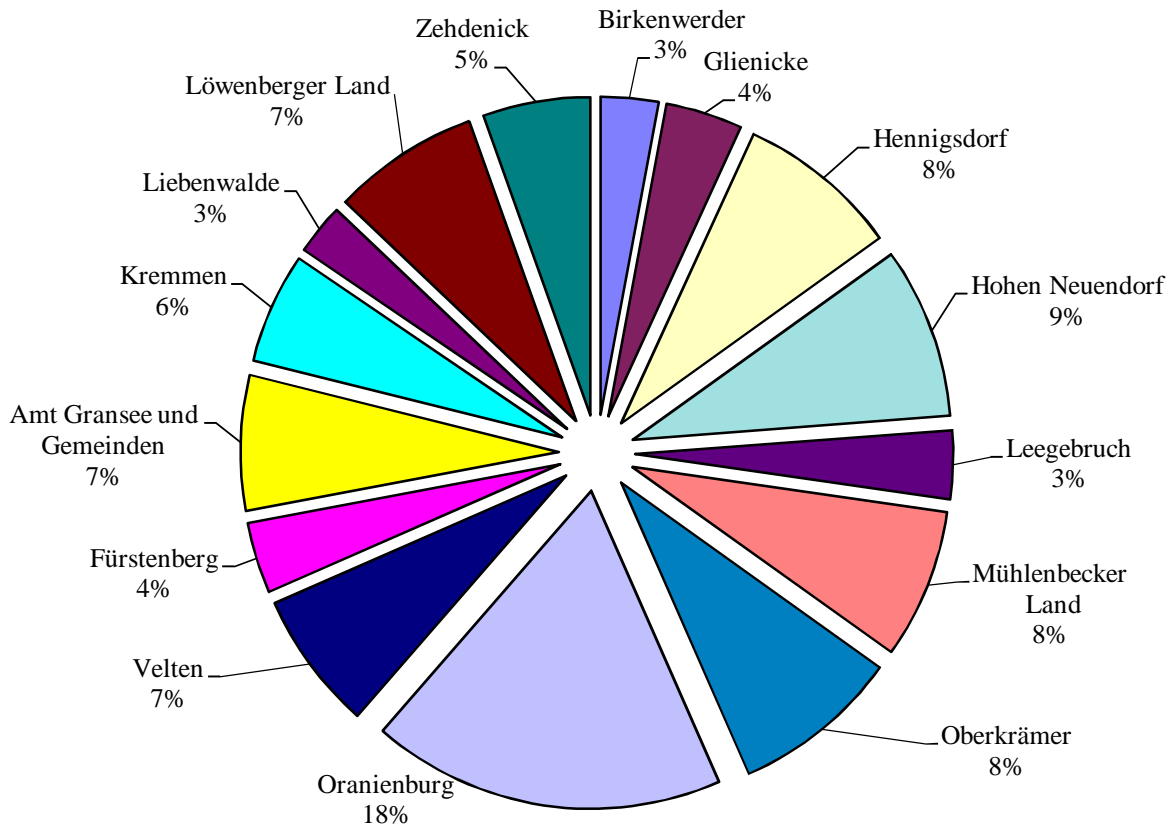
15 Jedoch gehen auch nach dem o.a. Stichtag jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

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

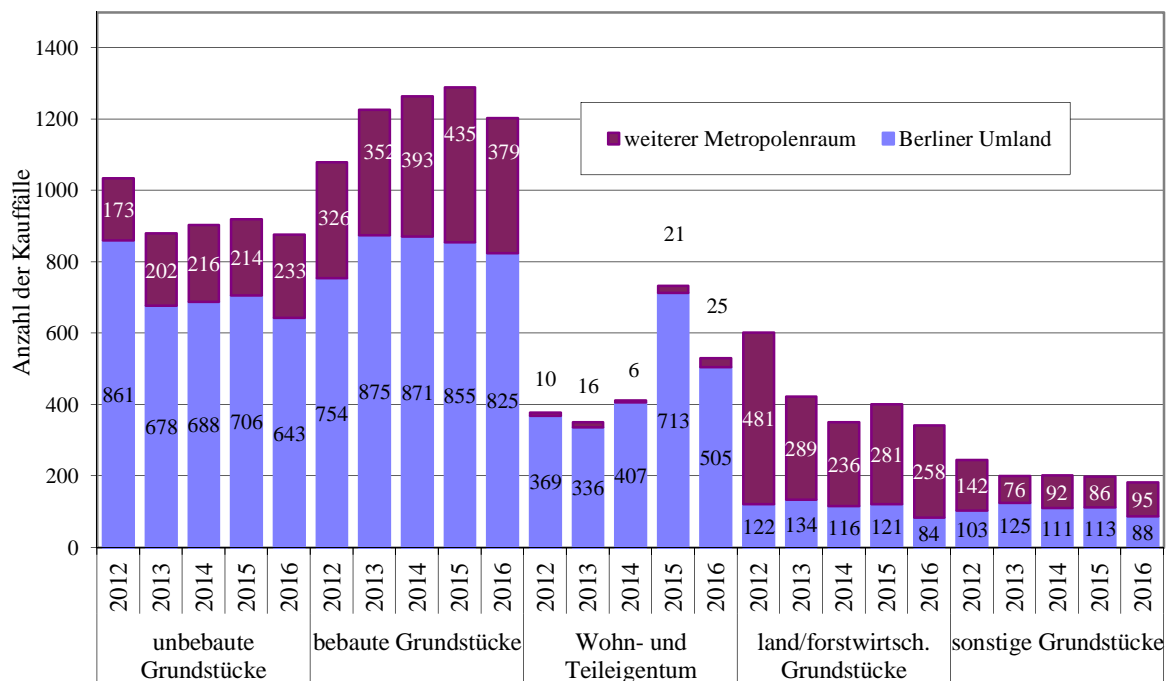


20 Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 68 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Hier lag der Hauptschwerpunkt entsprechend der Anzahl der Verkäufe in den Stadt Oranienburg mit 18 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden mit jeweils 7 % am Gesamtmarkt im Löwenberger Land und im Amt Gransee und Gemeinden die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt
2016

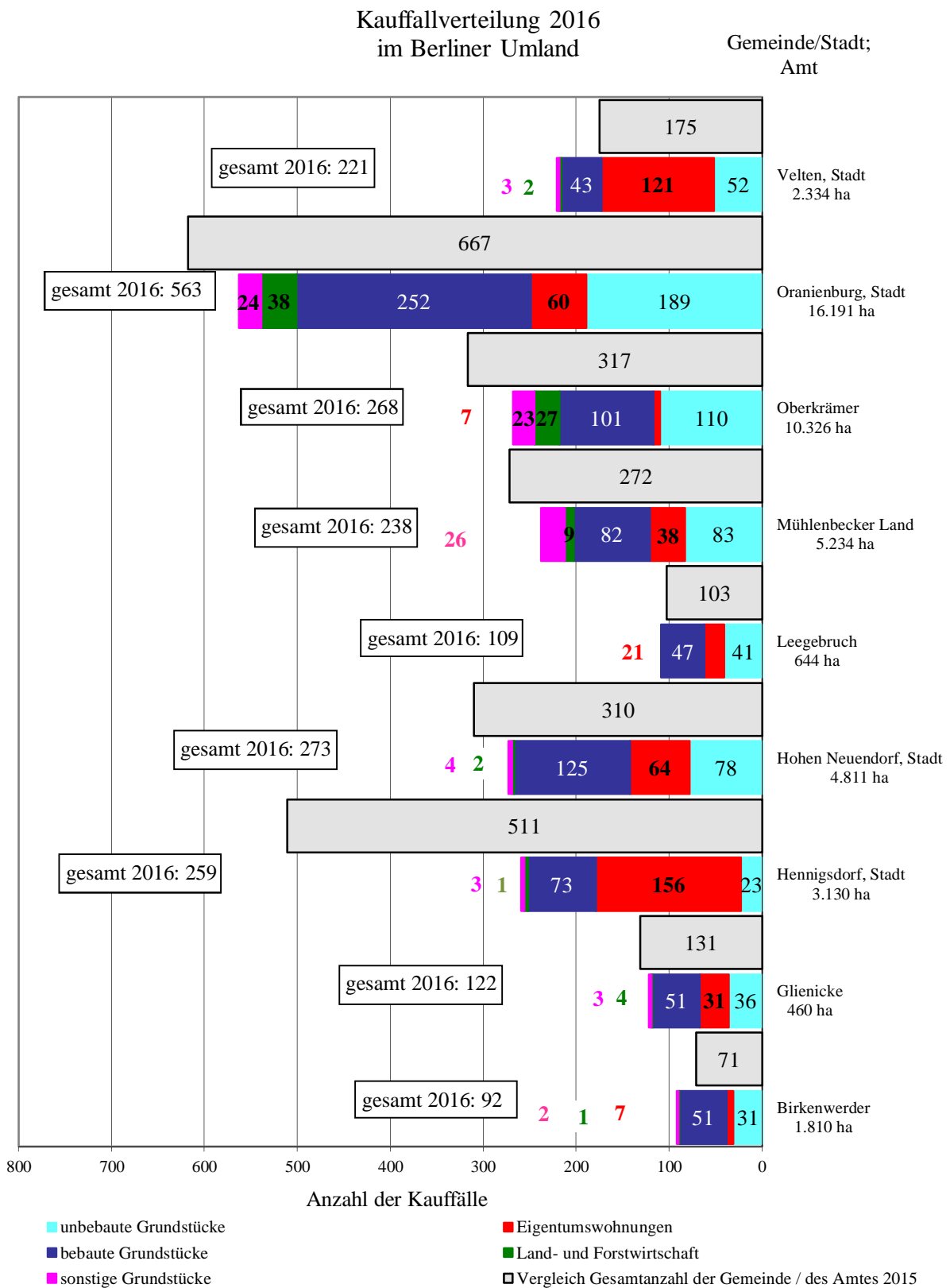


Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen



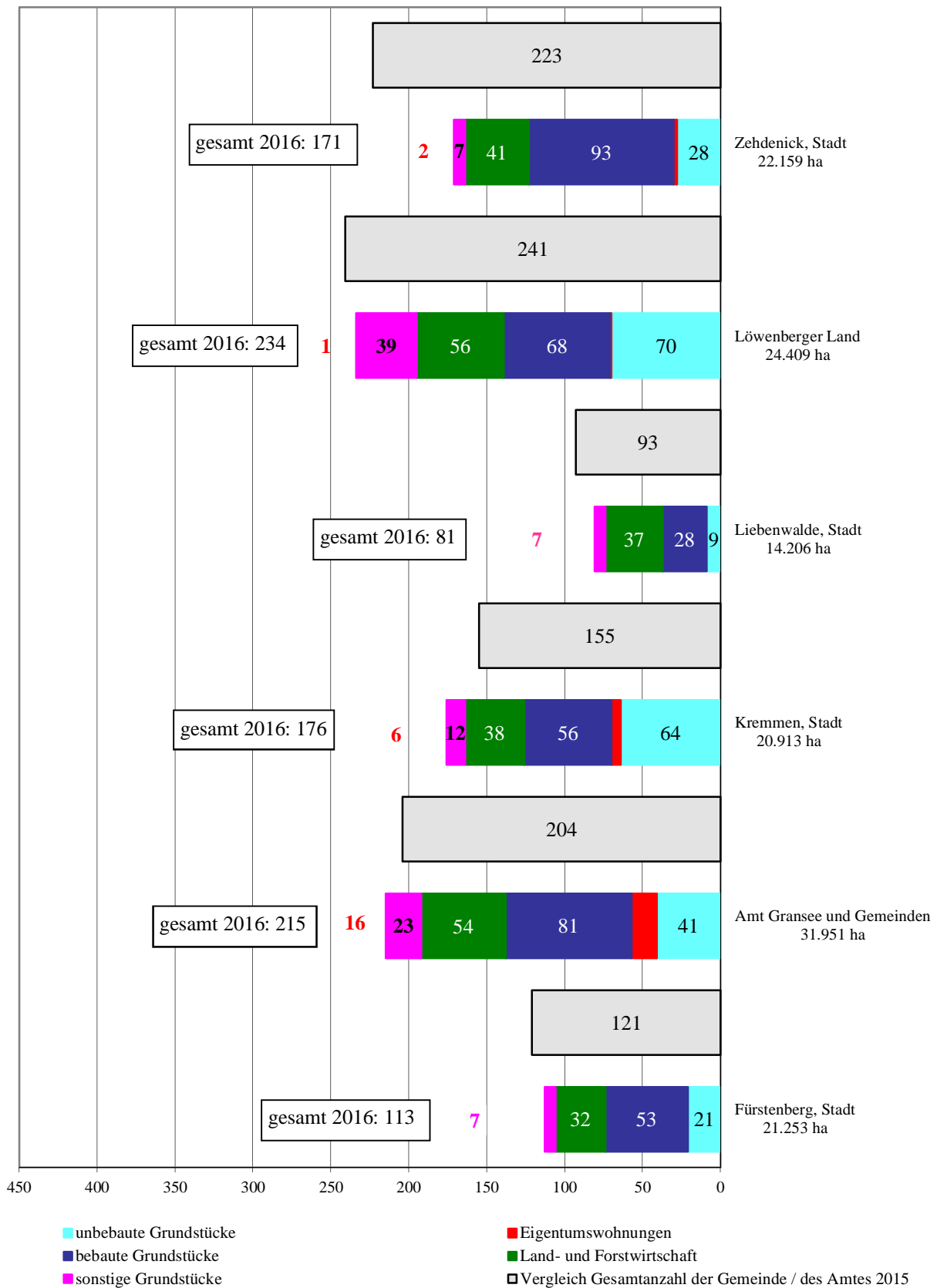
Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befinden sich auf den folgenden Seiten.

- 5 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
- 10 Seite 27 zu entnehmen.

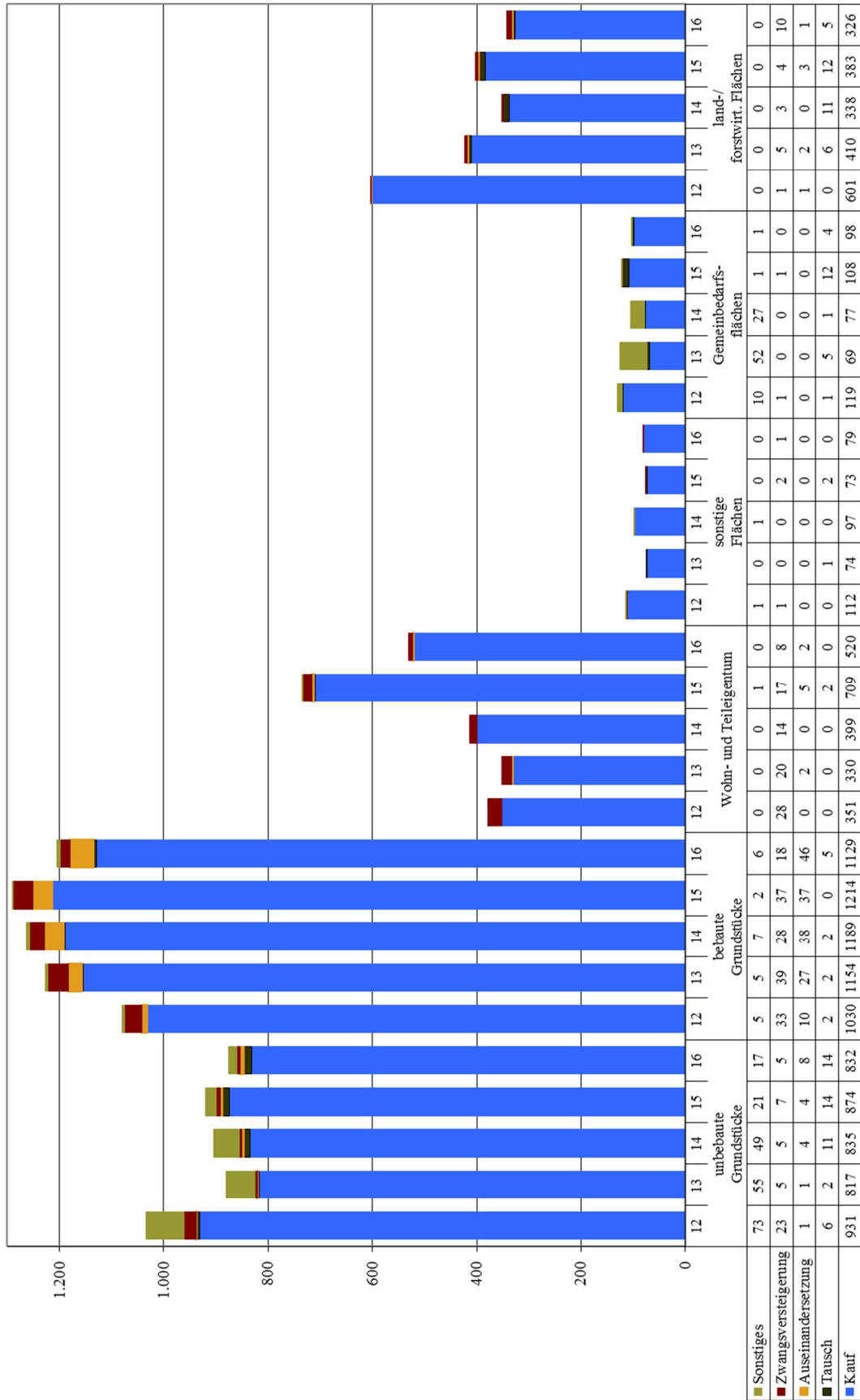


Kauffallverteilung 2016
 im weiteren Metropolitanraum

Gemeinde/Stadt;
 Amt

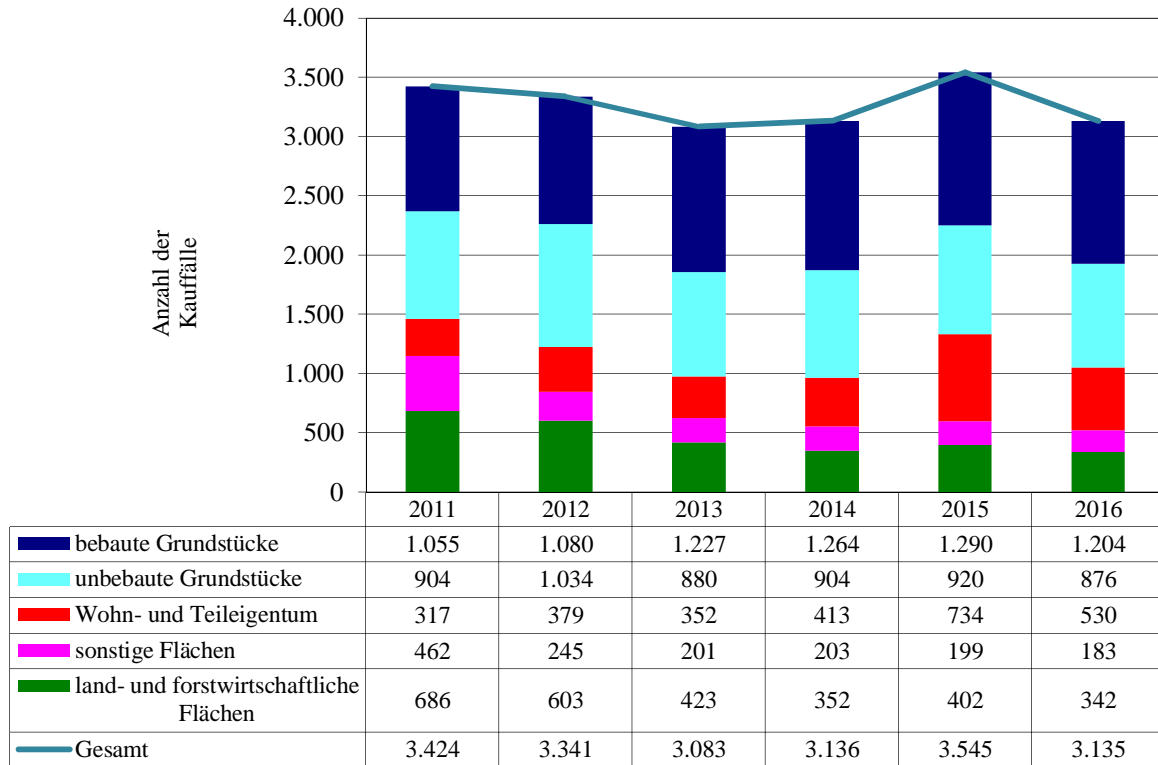


Eigentumsübergänge nach Vertragsarten
 2012 - 2016



4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen



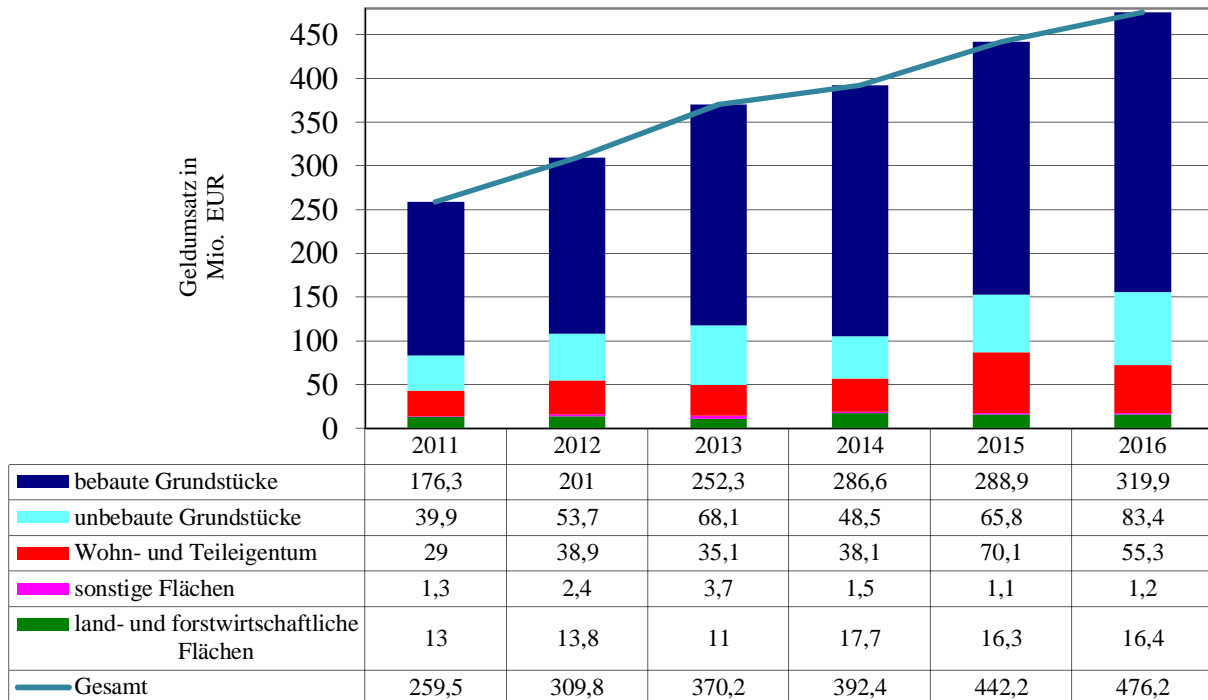
5

10

Im Jahr 2015 war nach jährlichen Schwankungen in den Vorjahren die Kauffallanzahl gegenüber 2014 wieder um 13 % gestiegen. Im Berichtsjahr ist die Gesamtkauffallzahl wieder auf den Stand des Jahres 2014 zurückgegangen. Dieser Rückgang betrifft sich in unterschiedlichem Ausmaß alle Teilmärkte. Der größte Rückgang war auf dem Teilmarkt des Wohn- und Teileigentums zu verzeichnen.

4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



5 Seit 2011 ist ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2016 ist der Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr deutlich um 8 % angestiegen.

10 Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke** und machte mit Schwankungen durchschnittlich 70 % des Gesamtumsatzes aus. Durchschnittlich wurden im Berichtsjahr 265.698 Euro pro Kauffall bebauter Grundstücke, 19 % mehr als im Vorjahr, gezahlt.

15 Ebenfalls gestiegen sind die Geldumsätze bei unbebauten Grundstücken, sonstigen und land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

20 Bei **unbebauten Grundstücken** wurden im Jahr 2016 pro Kauffall **durchschnittlich 95.205 Euro** erzielt, eine 33- prozentige Steigerung gegenüber 2015. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **54 Euro** und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 20 % gestiegen.

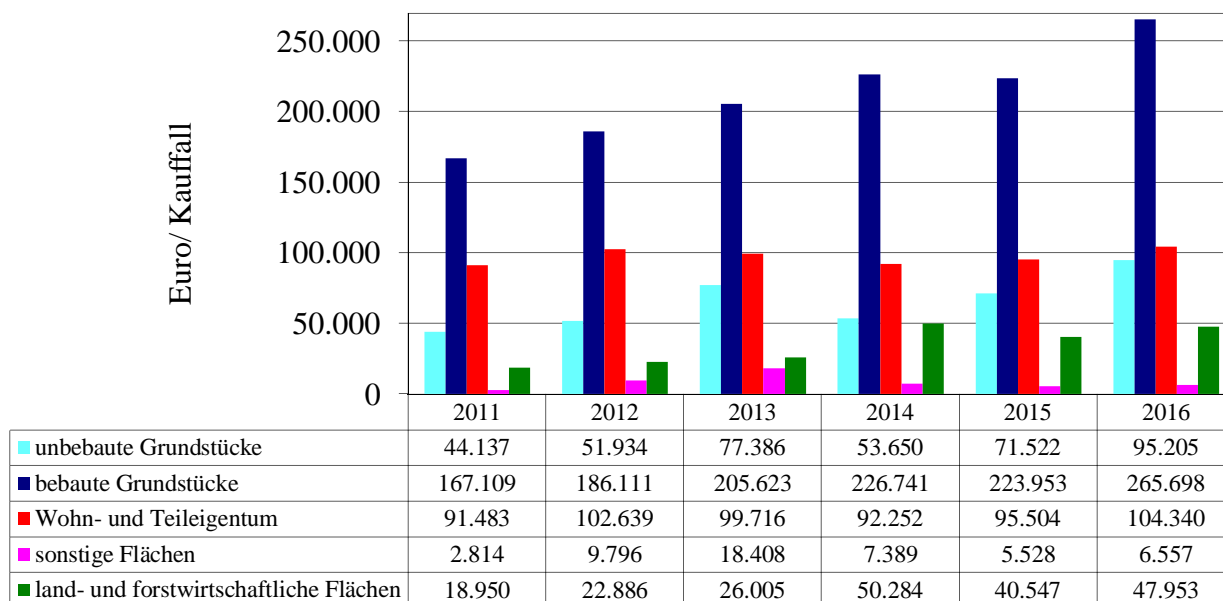
25 Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Berichtsjahr 17 % weniger Objekte veräußert. Dementsprechend ist der Geldumsatz hier insgesamt rückläufig. Jedoch ist mit einem **durchschnittlichen Kaufpreis pro Objekt** von **104.340 Euro** 9 % mehr Umsatz als im Vorjahr erzielt worden.

Im Jahr 2016 wurden pro Kauffall **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** **durchschnittlich 53.947 Quadratmeter** zu einem **durchschnittlichen Kaufpreis von 0,89 Euro/m²** veräußert. Damit ist der durchschnittliche Kaufpreis erneut um

ca. 11 % 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.

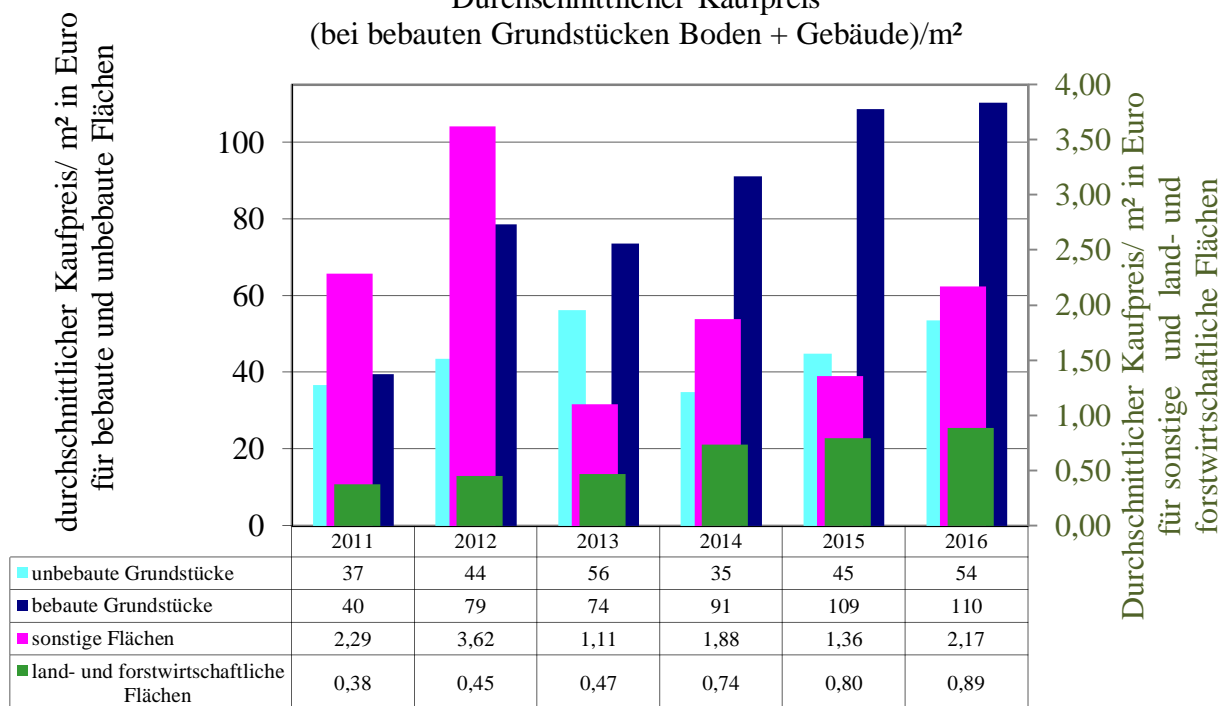
- 5 Die **sonstigen Flächen** (siehe Punkt 7) haben weiterhin kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Jedoch ist ihr Anteil am Gesamtmarkt gegenüber dem Vorjahr sowohl zahlenmäßig als auch geldumsatzmäßig angestiegen. Mit durchschnittlich 2,17 Euro pro Quadratmeter wurde im Berichtsjahr 60 % mehr als in Vorjahr pro Quadratmeter realisiert.

Geldumsatzentwicklung in Euro/ Kauffall



10

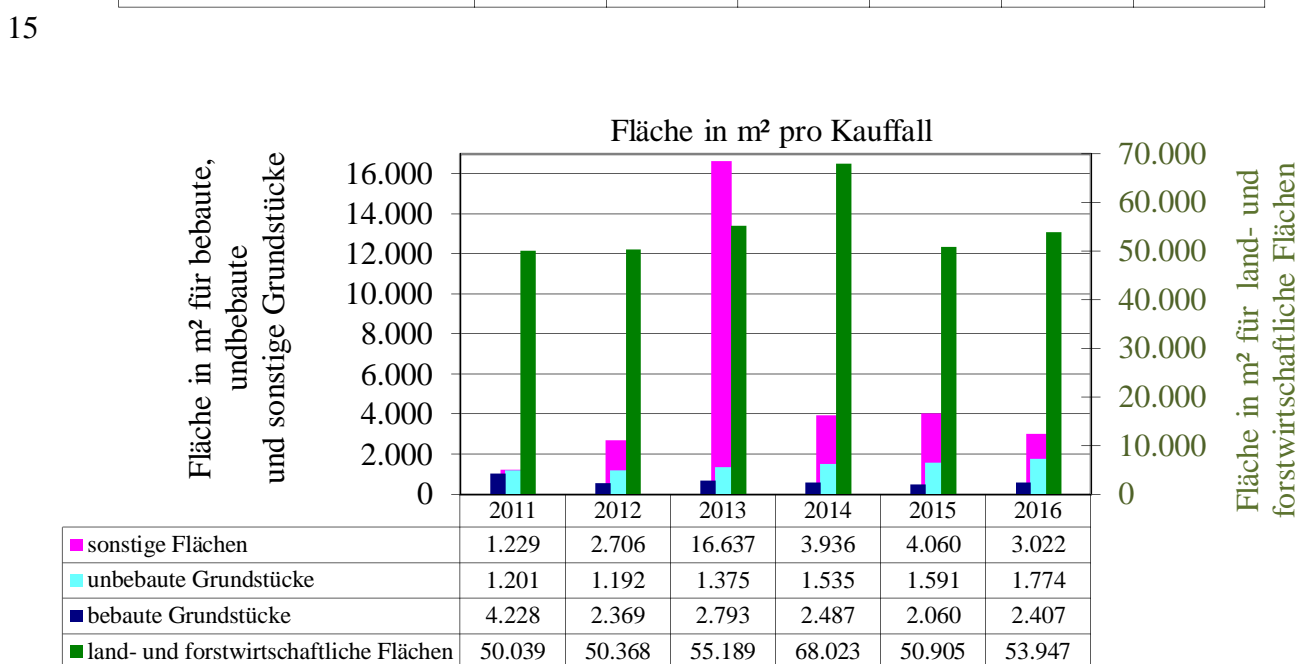
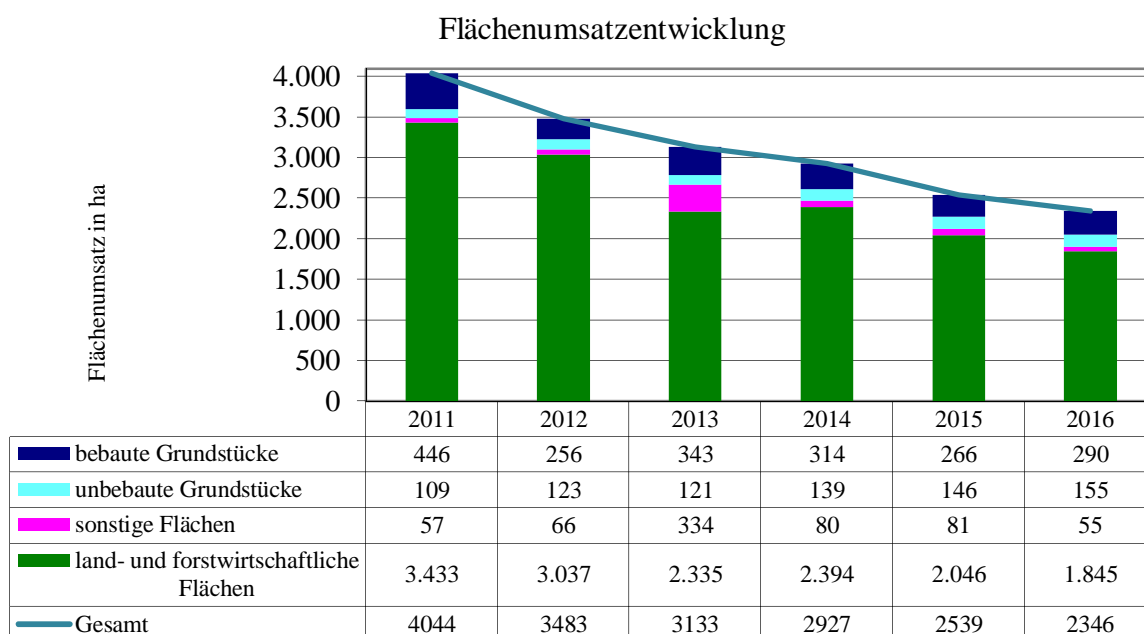
Durchschnittlicher Kaufpreis
(bei bebauten Grundstücken Boden + Gebäude)/m²



4.3 Flächenumsatz

Nach dem Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2011 ist dieser Trend seither wieder rückläufig. Seit 2011 ist der Gesamtflächenumsatz um 42 % zurückgegangen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Jahr 2016 rund 8 % weniger Flächen veräußert. Während in den Teilmärkten unbebauter und bebauter Grundstücke der Flächenumsatz gegenüber dem Jahr 2015 noch um 6 – 9 % gestiegen ist, wurden ca. 10 % weniger land- und forstwirtschaftliche Fläche sowie 32 % weniger sonstige Fläche veräußert.

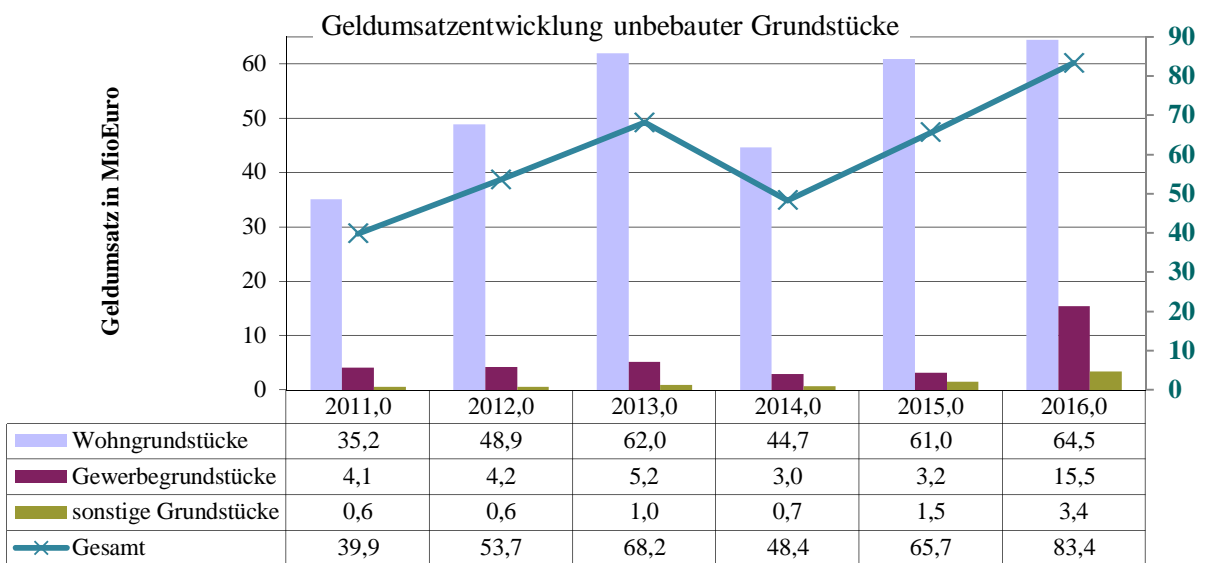
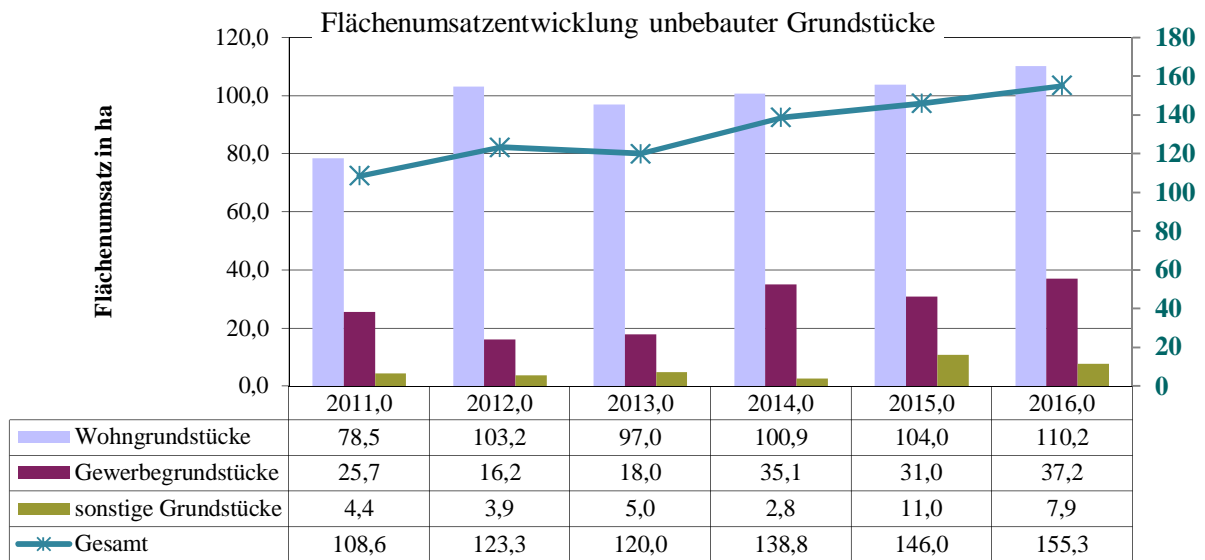
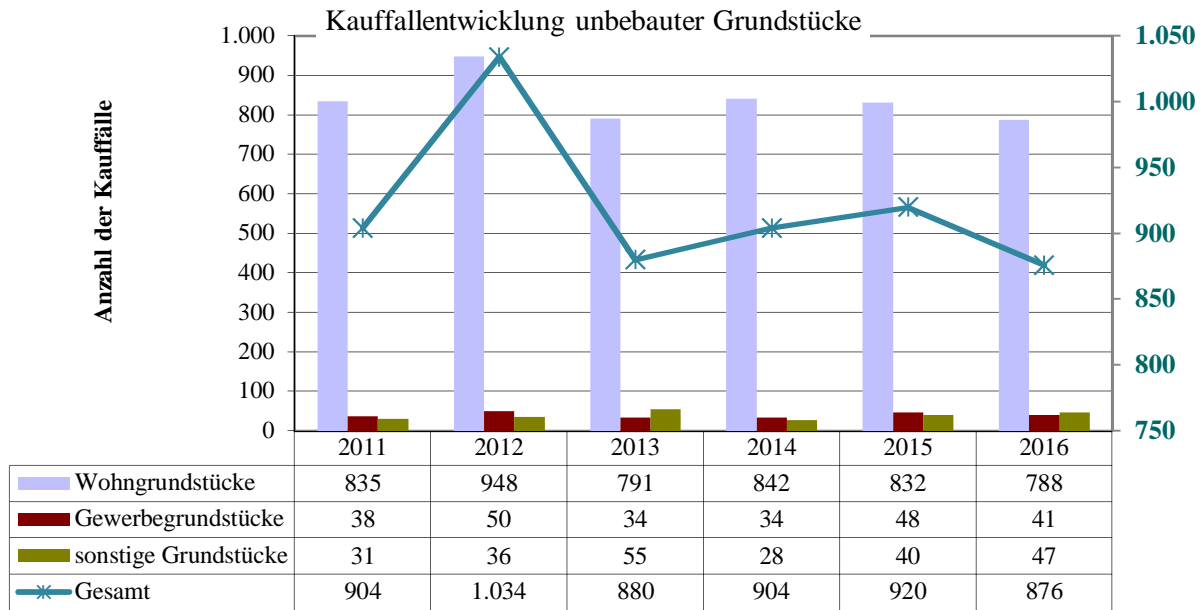
5
10 **Pro Kauffall unbebauter Grundstücke wurden mit 1.774 Quadratmetern im Durchschnitt 12 % größere Grundstücke als 2015 veräußert. Auch die durchschnittliche Fläche bebauter Grundstücke ist mit 2.407 Quadratmetern ca. 17 % größer als im Vorjahr.**



5. Bauland

5.1 Allgemeines

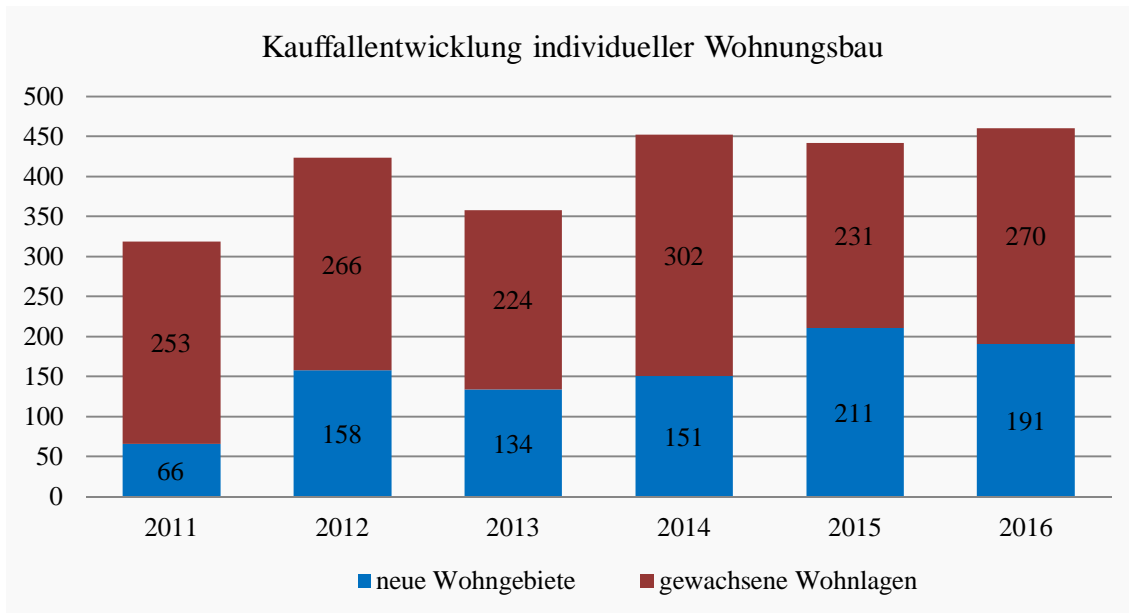
- 5 Der sich seit dem Jahr 2013 abzeichnende leichte Anstieg der Gesamtkauffallzahlen unbebauter Grundstücke setzte sich im Berichtsjahr nicht fort. Wohngrundstücke waren hiervon mit 5 % Rückgang gegenüber dem Vorjahr betroffen, die Kauffallanzahl von Gewerbegrundstücken ging sogar um 15 % zurück. Hingegen wurden ca. 18 % mehr sonstige Grundstücke veräußert.
- 10 Weiterhin unverändert mit dem größten Anteil teilmarktbestimmend sind die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke lag auch in 2016 bei ca. 90 %.
- 15 **Unbebaute Wohngrundstücke** wurden im Jahr 2016 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.398 m² und damit ca. 12 % größer als im Jahr 2015 veräußert. Die veräußerten Flächen variieren jedoch stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Grundstücke mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 20 1.000 m² und in dörflichen Lagen auch Grundstücke mit Größen über 1.500 m² veräußert worden.
- 25 Seit dem Jahr 2009 bewegen sich die durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise bei 40 und mehr Euro. Im Berichtsjahr 2016 wurde wie bereits im Vorjahr ein durchschnittlicher Wert von **59 Euro/m²** erzielt. Jedoch weichen die tatsächlich in den jeweiligen Gemeinden erzielten Kaufpreise hiervon in sehr großen Spannen ab. Während im Berlinnahen Raum in einigen Lagen sehr hohe Kaufpreise weit über 30 200 Euro pro Quadratmeter erzielt wurden, wurden in Berlinferneren Lagen Grundstücke auch unter 5 Euro/m² verkauft.
- 35 Weiterhin ist mit 5 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke die Anzahl der veräußerten **unbebauten Gewerbegrundstücke** gering und ihre absolute Zahl ist auch gegenüber dem Vorjahr wieder gesunken. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr **um 20 % gestiegen**, Der **durchschnittliche Kaufpreis** pro Kauffall lag mit **42 Euro/m²** beim Vierfachen des Vorjahres. Insgesamt ist jedoch aufgrund der niedrigen Kauffallzahl und der weiterhin jahrweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte 40 Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung nicht ausreichend.
- Für Gewerbegrundstücke wurden in 2016 ca. **71 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 18 %).
- 45 Der Rest der Kauffälle (47 Objekte) bezog sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt war mit **5 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** ebenfalls gering.
- 50 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

5

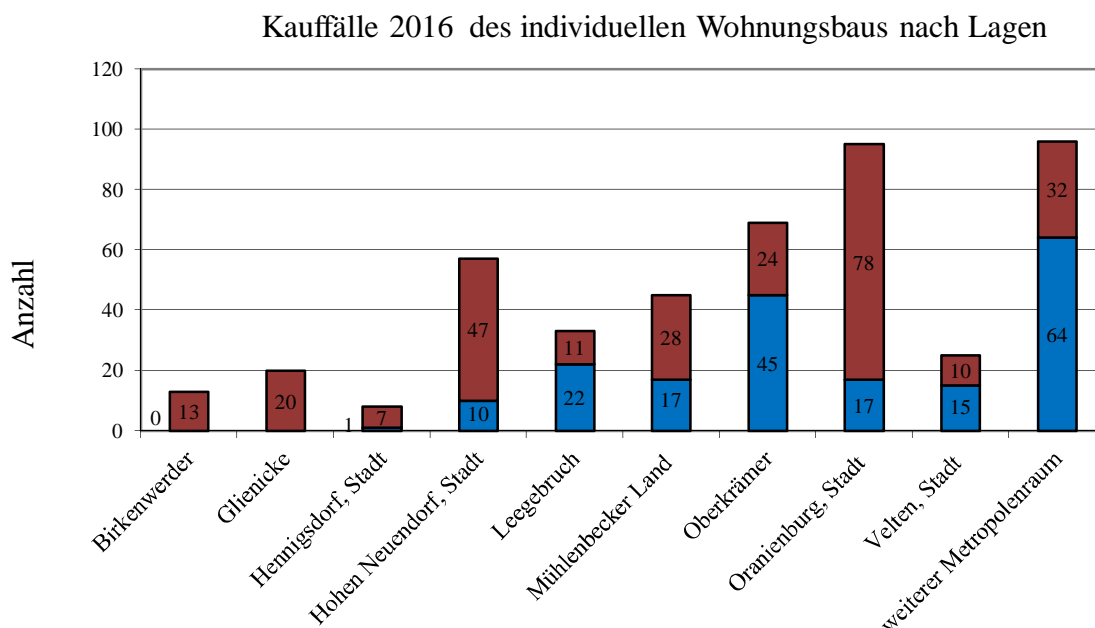
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr wieder um ca. vier Prozent angestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 17 % mehr Kaufverträge in den gewachsenen Wohnlagen getätigt. In neuen Wohngebieten wurden neun Prozent weniger Verträge abgeschlossen.



10

Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss bzw. gute Erreichbarkeit über den Berliner Ring und guter infrastruktureller Erschließung. 48 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die meisten wurden in Oranienburg, Hohen Neuendorf und Oberkrämer registriert. Seit 2014 steigen auch die Kauffallzahlen im weiteren Metropolenraum wieder an. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kaufverträge in dieser Lage im Jahr 2016 um 33 % erhöht.

15

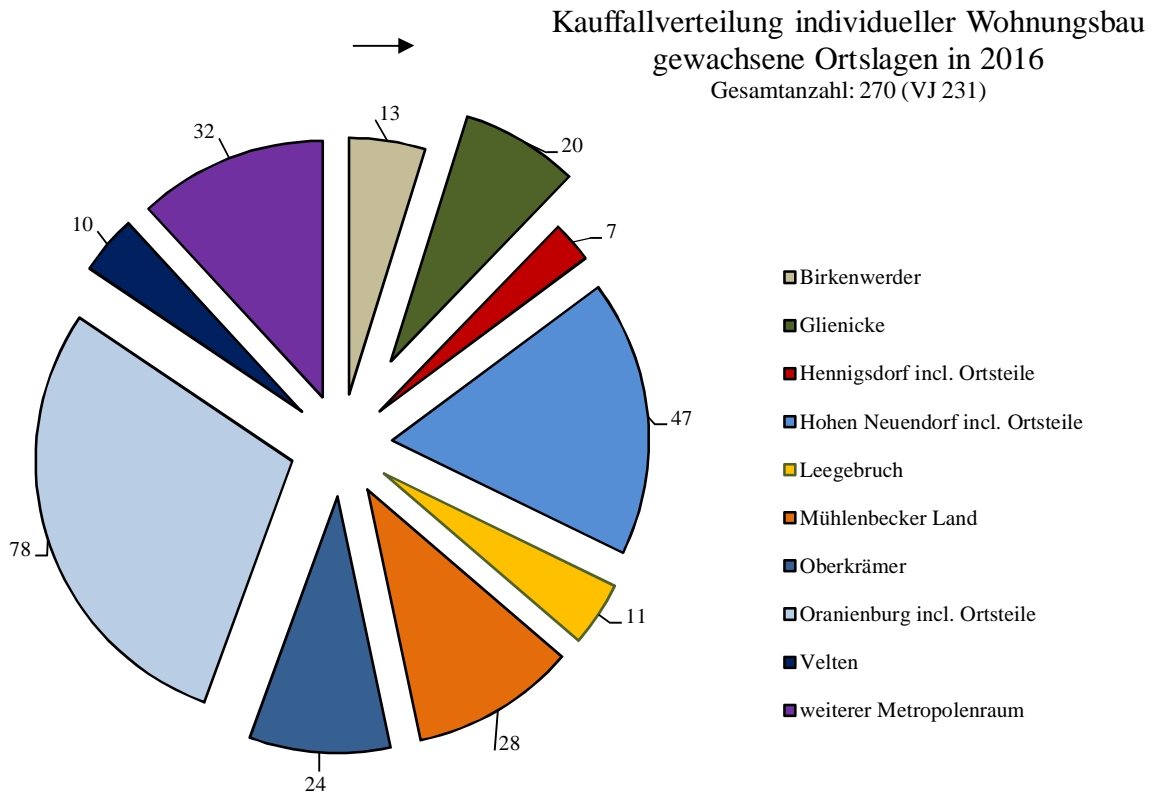


2/3 aller Verkäufe des Jahres 2016 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 600 m² und 1.300 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **850 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

5

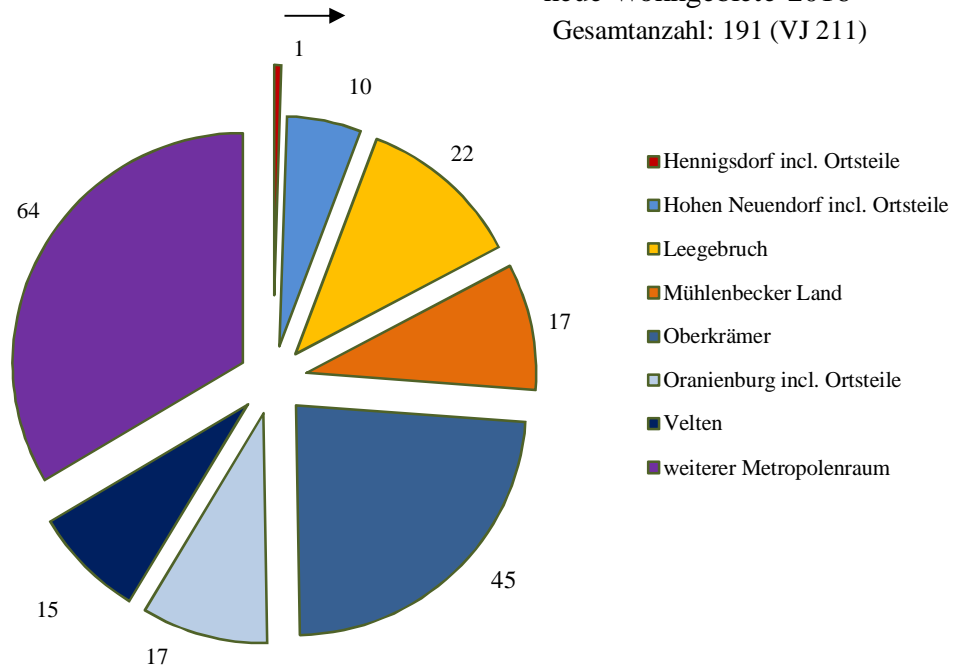
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2016 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

10



Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen bei durchschnittlich **690 m²** und sind damit etwas kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Die in den Vorjahren üblichen großen Spannweiten bei den veräußerten Flächen waren im Berichtsjahr bis auf einzelne Ausnahmen nicht mehr vorhanden.

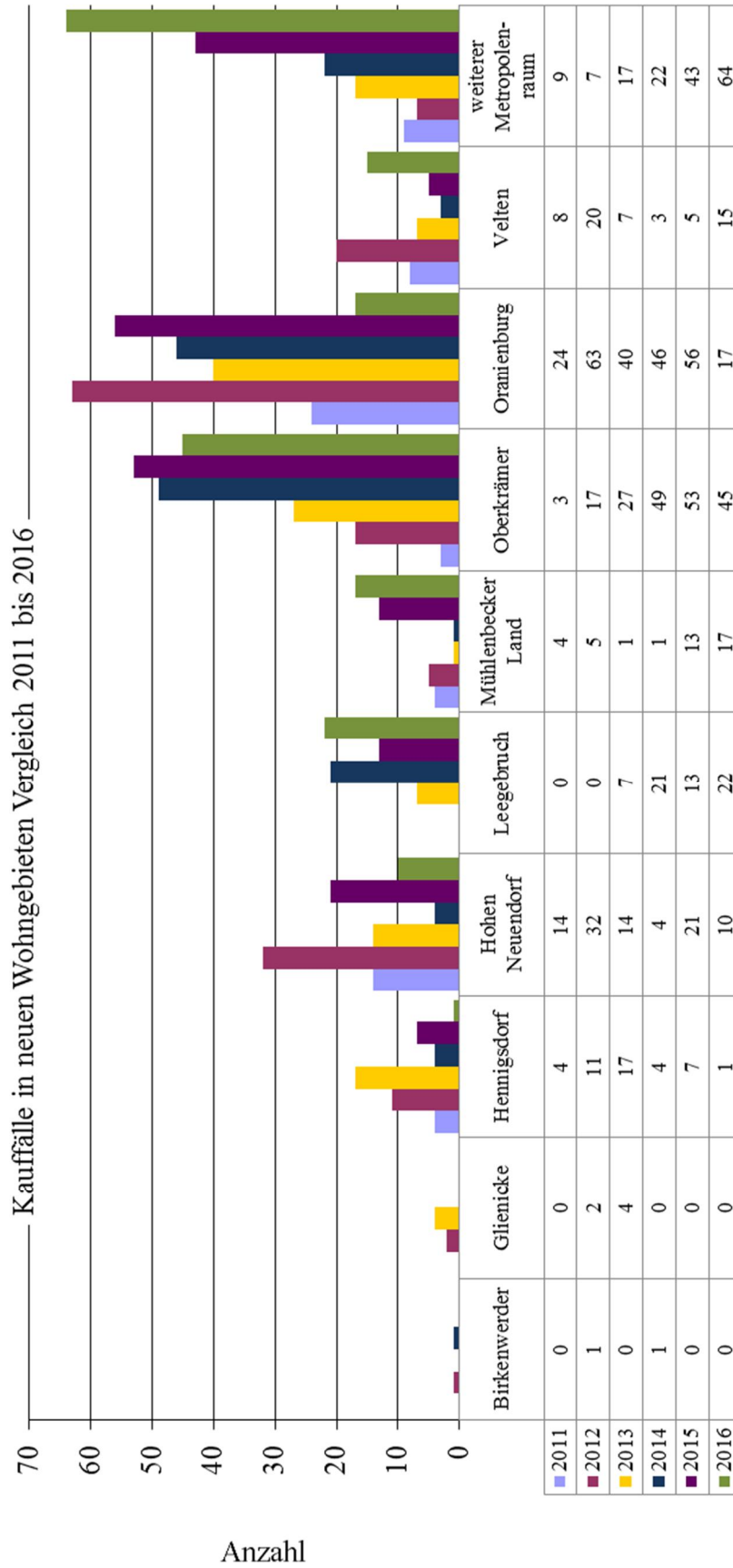
Kauffallverteilung individueller Wohnungsbau
neue Wohngebiete 2016
Gesamtanzahl: 191 (VJ 211)



5

10

Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden, welche vom Vermarktungsstand abhängig ist, sichtbar. Hauptsächlich in den Gemeinden Oberkrämer, Leegebruch, Oranienburg und Mühlenbecker Land werden neue Wohngebiete eröffnet und Grundstücke vermarktet. Im Berichtsjahr wurden jedoch auch vermehrt Verkäufe in neuen Wohngebieten im weiteren Metropolitanraum registriert.



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. Insgesamt ist die Zahl der Verkäufe in gewachsenen Wohnlagen angestiegen. Obwohl auch hier insgesamt mehr Verkäufe stattfanden, wurde aufgrund der geringen Kauffallzahlen in den einzelnen Gemeinden der weitere Metropolenraum zusammengefasst ausgewertet.

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

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (13)	675 – 926	75.000 – 148.000	105 – 150
	Ø 832	Ø 119.998	Ø 145
Glienicke (20)	525 – 1.090	157.500 – 250.000	220 – 240
	Ø 813	Ø 196.246	Ø 232
Hennigsdorf (7)	608 – 854	115.000 – 125.000	140 – 150
	Ø 788	Ø 124.000	Ø 148
Hohen Neuendorf (47)	595 – 1.032	100.000 – 185.000	125 – 150
	Ø 801	Ø 142.022	Ø 133
Leegebruch (11)	573 – 731	35.000 – 65.000	61 - 82
	Ø 680	Ø 52.222	Ø 72
Mühlenbecker Land (28)	542 – 1.290	80.000 – 175.000	68 – 180
	Ø 911	Ø 123.081	Ø 112
Oberkrämer (24)	726 – 1.474	39.024 – 80.976	60 – 72
	Ø 1.006	Ø 64.364	Ø 64
Oranienburg (78)	558 – 1.349	32.853 – 120.000	43 – 97
	Ø 864	Ø 69.676	Ø 76
Velten (10)	732 – 1.499	41.511 – 117.000	61 – 64
	Ø 1.042	Ø 78.554	Ø 62
weiterer Metropolenraum (32)	573 – 1.294	8.500 – 54.000	25 – 46
	Ø 847	Ø 32.774	Ø 33

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 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.

5

Hauptsächlich in Leegebruch und Oberkrämer jedoch auch im weiteren Metropolitanraum wurden in 2016 wieder Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

10

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

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (0)	--	--	--
Glienicke (0)	--	--	--
Hennigsdorf (1)	--	--	--
Hohen Neuendorf (10)	593 – 780	139.820 – 179.400	Ø 230
	Ø 688	Ø 161.105	
Leegebruch (22)	594 – 788	42.176 – 84.000	73 - 120
	Ø 670	Ø 71.429	Ø 101
Mühlenbecker Land (17)	544 – 759	86.544 – 113.164	144 - 185
	Ø 660	Ø 104.056	Ø 164
Oberkrämer (45)	569 – 939	49.500 – 109.460	68 – 84
	Ø 754	Ø 83.715	Ø 82
Oranienburg (17)	491 – 779	71.000 – 88.170	66 – 80
	Ø 622	Ø 81.082	Ø 68
Velten (15)	490 – 746	58.310 – 86.000	Ø 119
	Ø 564	Ø 67.082	
weiterer Metropolitanraum (64)	506 – 1.000	27.300 – 60.000	45 - 69
	Ø 734	Ø 41.816	Ø 58

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

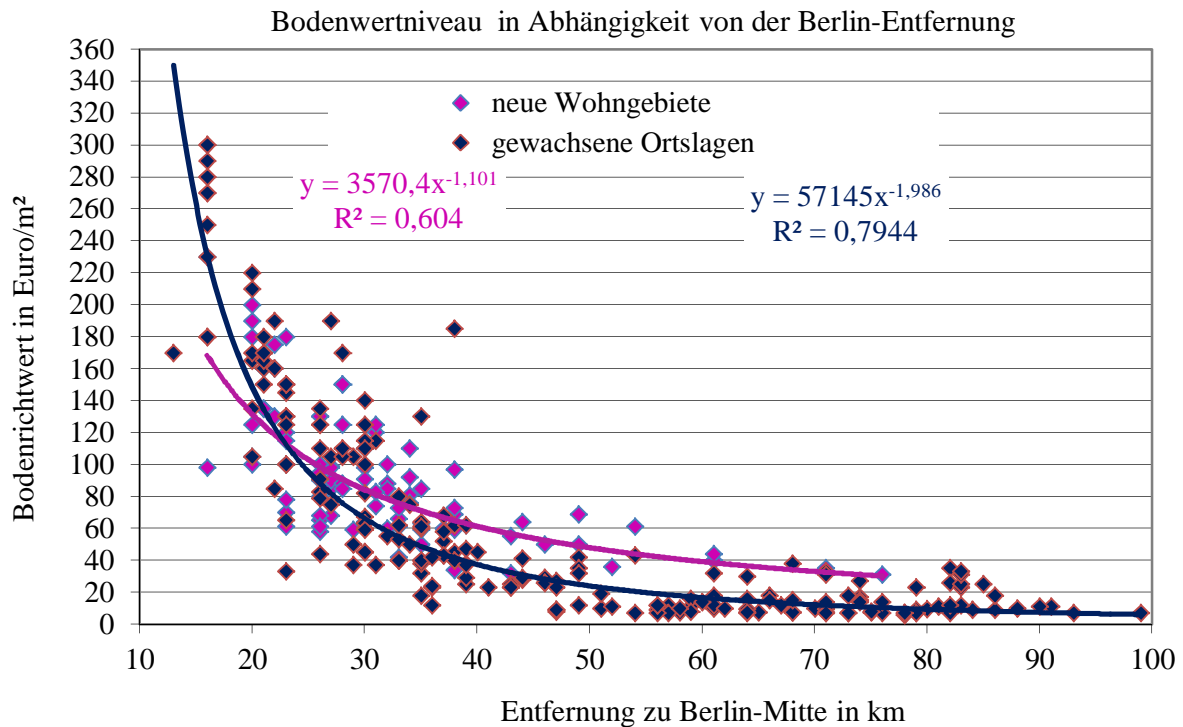
Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Entfernung zu Berlin ab. In einigen Gemeinden, in denen die Erschließungs- und Ausbausituation in den gewachsenen Wohnlagen in den vergangenen Jahren erheblich verbessert wurde, sind die dort erzielten Kaufpreise ähnlich oder sogar höher als in neuen Wohngebieten.

15

Die Untersuchung der Bodenwerte von Zweitverkäufen in Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen zeigt, dass im Berlinnahen Bereich in neuen Wohngebieten keine höheren Kaufpreise als in gewachsenen Wohnlagen erzielt werden. Die gewachsenen Wohnlagen erscheinen 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 über 20 km zu Berlin sind noch Unterschiede zwischen Wohnparks und gewachsenen Ortslagen erkennbar, die sich zwischen 10 und 20 Euro/m² bewegen.

5

10



5.2.2 Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat bis zum Jahr 2011 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.**

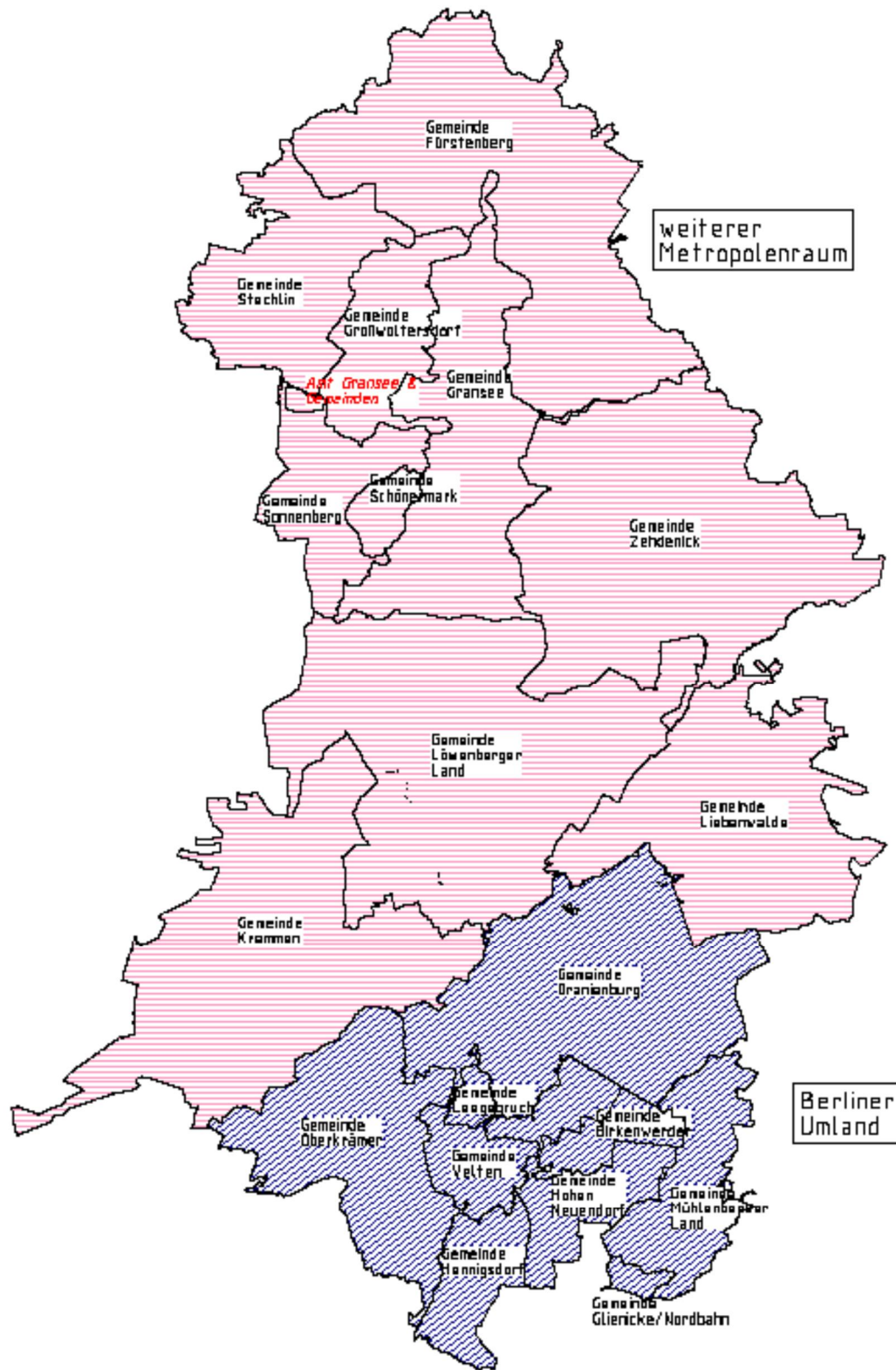
Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen ab dem Grundstücksmarktbericht 2012 nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2011** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 31.12.2016 herangezogen.

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

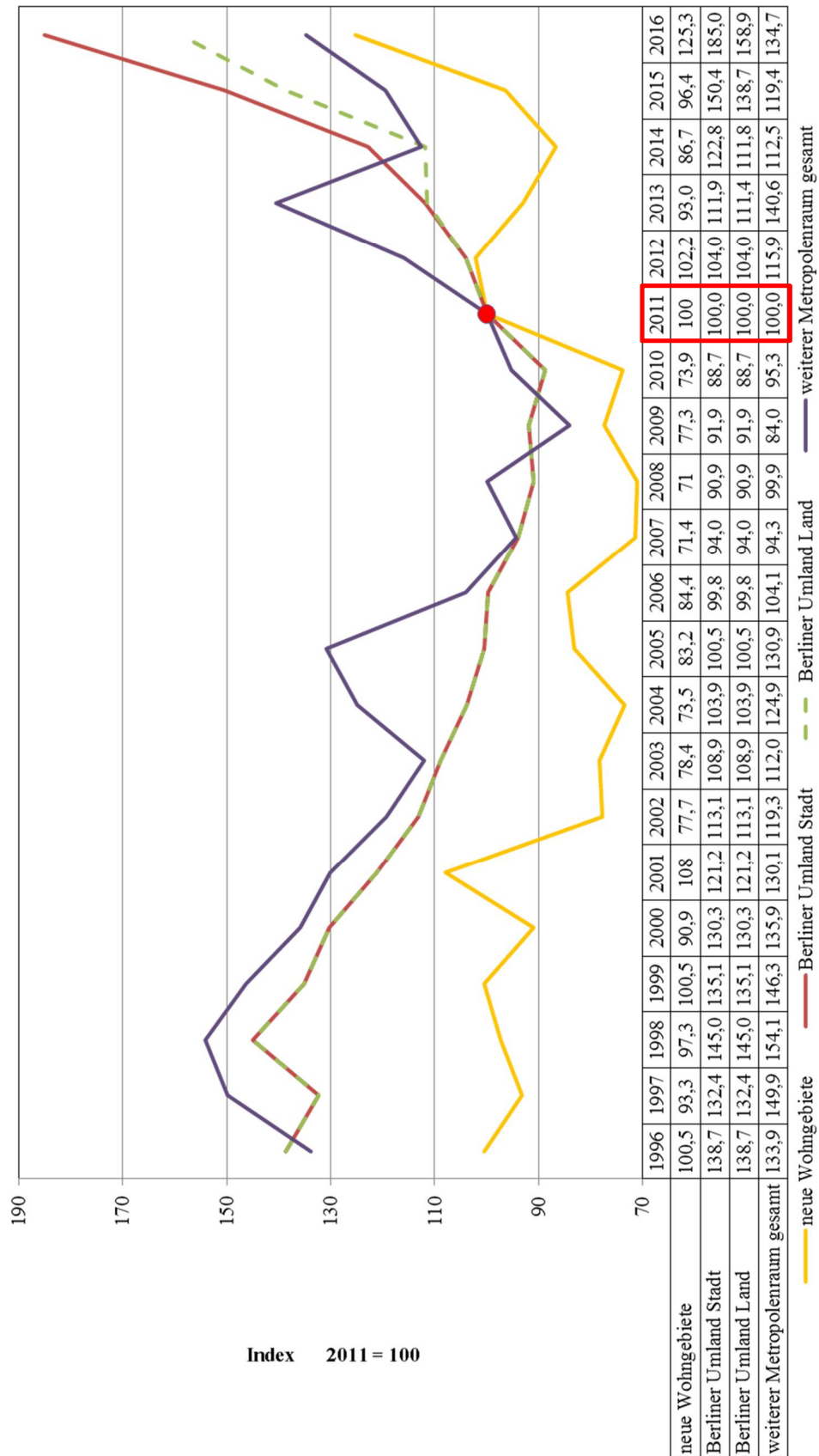
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m ² bis 2.000 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch,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

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

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



Indexreihen Landkreis Oberhavel 2011 = 100



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

- 5 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.
- 10 Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Die Untersuchungen unter Einbeziehung der in 2016 abgeschlossenen Kaufverträge lassen bis auf einige wenige Ausnahmen keine signifikanten Flächenabhängigkeiten mehr erkennen.
- 15 Für Gebiete, in denen **keine Abhängigkeit** der gezahlten Kaufpreise von der Grundstücksgröße nachweisbar war, wurde **bei der Kennzeichnung des ermittelten Bodenrichtwertes kein Flächenbezug** angegeben. Für die verbleibenden Gebiete, in denen eine Flächenabhängigkeit zu berücksichtigen ist, sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten zu verwenden.

Gransee (Lage im städtischen Bereich des weiteren Metropolenraums)	
Fläche in m ²	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

Oranienburg, Obstbausiedlung Eden (Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes)	
Fläche in m ²	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

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert: Obstbausiedlung Eden 45 Euro/m²
Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes

Größe des Richtwertgrundstücks: 1.350 m² Koeffizient 0,905
Größe des Bewertungsobjekte: 900 m² Koeffizient 0,99

$$\begin{aligned} \text{angepasster Bodenwert} &= \frac{\text{Koeffizient Bewertungsobjekt}}{\text{Koeffizient RW- Grundstück}} && * \text{BRW} \\ &= \frac{0,99}{0,905} && * 45 \text{ Euro/m}^2 \\ &= && 49,23 \text{ Euro/m}^2 \end{aligned}$$

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

5 Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise un-
bebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung (GFZ) unter-
sucht. 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 gebietsty-
pisch festgestellt und bisher zum Bodenrichtwert mit ausgewiesen. Im Berichtsjahr
10 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 insbesonde-
re die **Bodenrichtwerte** in diesen Lagen **ohne den Bezug** zu einer wertrelevanten Ge-
schossflächenzahl (WGFZ) **ausgewiesen**.

15 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.

20 Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für die erstmalige Auswertung (im
Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen und anhand aktueller Da-
ten überprüft:

- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 (auch unter Mitwirkung von Maklern bzw.
öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten)
- 25 - 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
- 30 - baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen.

35

Ausgeschlossen wurden:

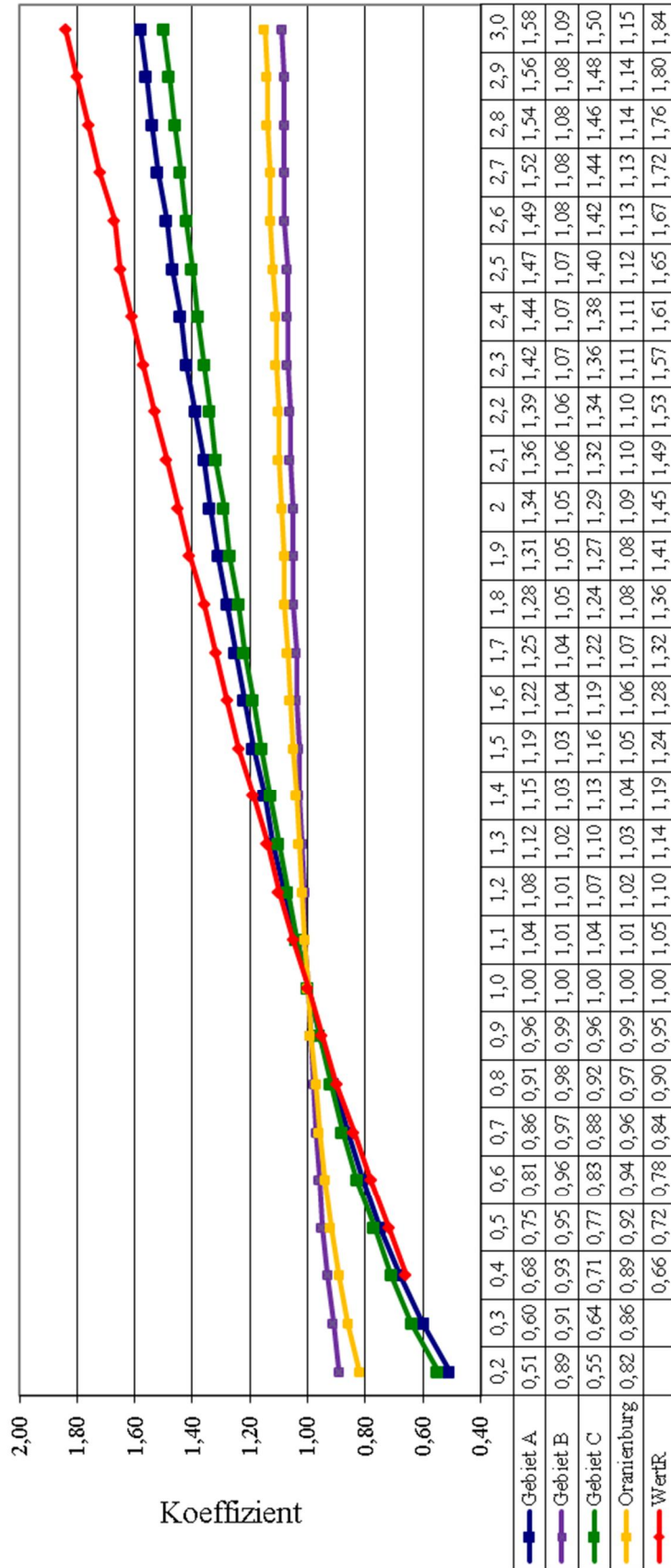
- Kaufverträge mit Lagen in Sanierungsgebieten bzw. Entwicklungsbereichen, der Flurbereinigung
- 5 - Erbbaurechtsverträge
- Kaufverträge mit zukünftiger Nutzung Gemeinbedarf
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen z.B. Nießbrauchrechte
- 10 - Außenbereichslagen.

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)

20

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



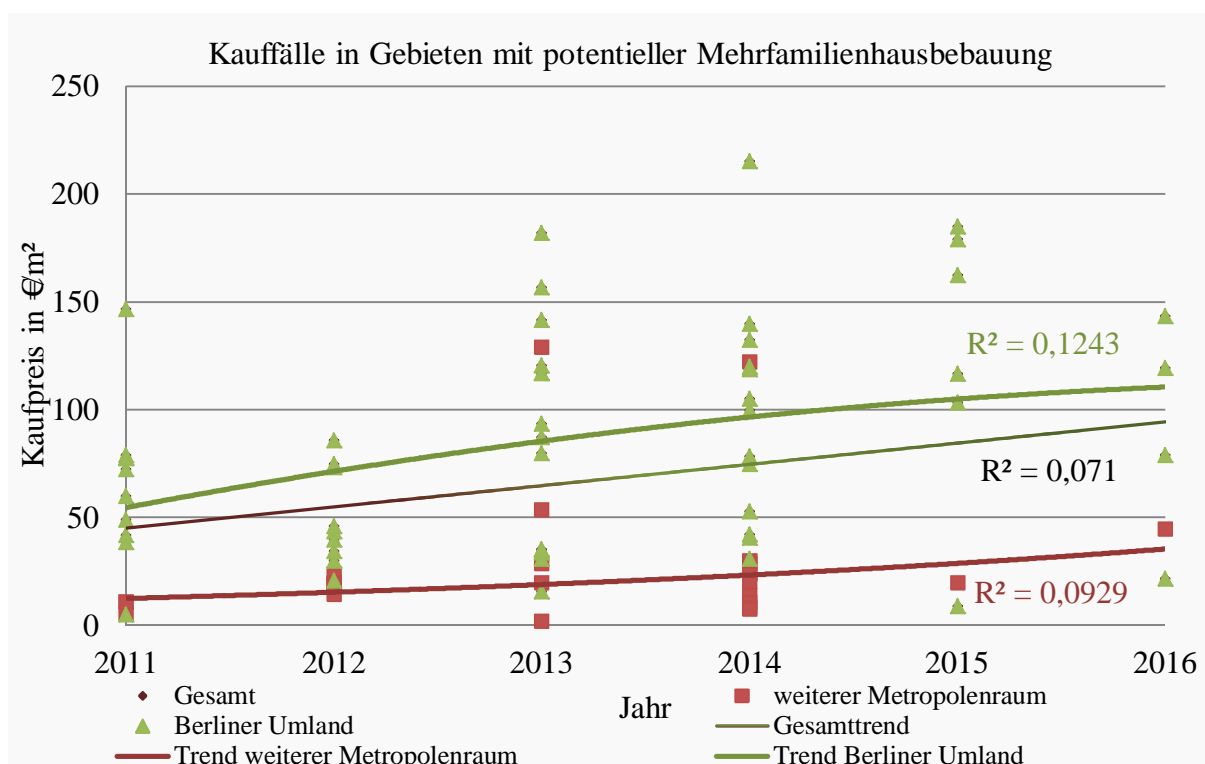
GFZ

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

5 Im Jahr 2016 wurden fünf 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 Metropolitanraum abgeschlossen.

5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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



15 Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Jedoch ist für gesicherte Aussagen die Anzahl der Kauffälle zu gering.

20 Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen Durchschnitt zwischen 3 und 7 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.

5.4 Bauland für Gewerbe

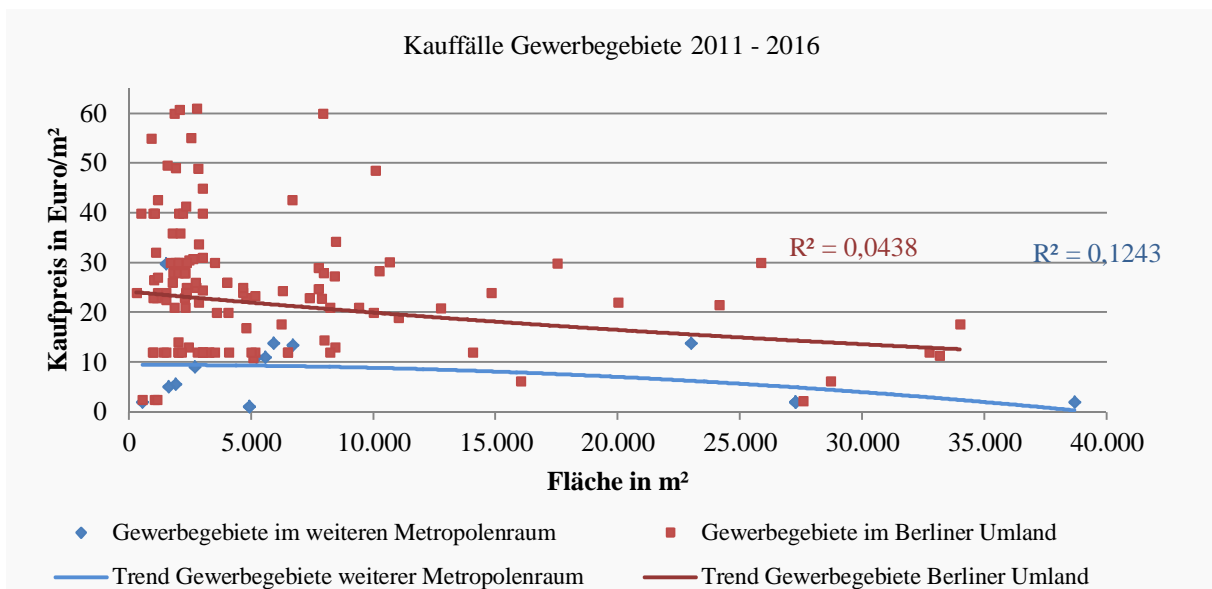
5 Im Jahr 2016 wurden 30 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Sechs Verkäufe wurden im weiteren Metropolenraum getätigt, die übrigen Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

10 Insgesamt 23 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten, hauptsächlich im Berliner Umland** mit einem Bodenwertniveau zwischen **6 und 52 Euro/m²** statt.

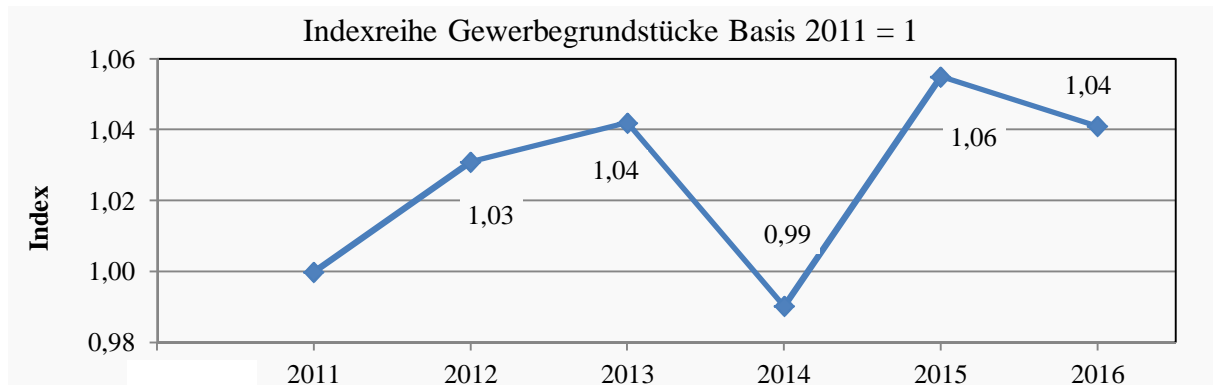
Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **11.077 m²** (im Vorjahr 5.323 m²).

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



20 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.

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



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2016 wurden 23 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon sechs Verträge im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

5

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

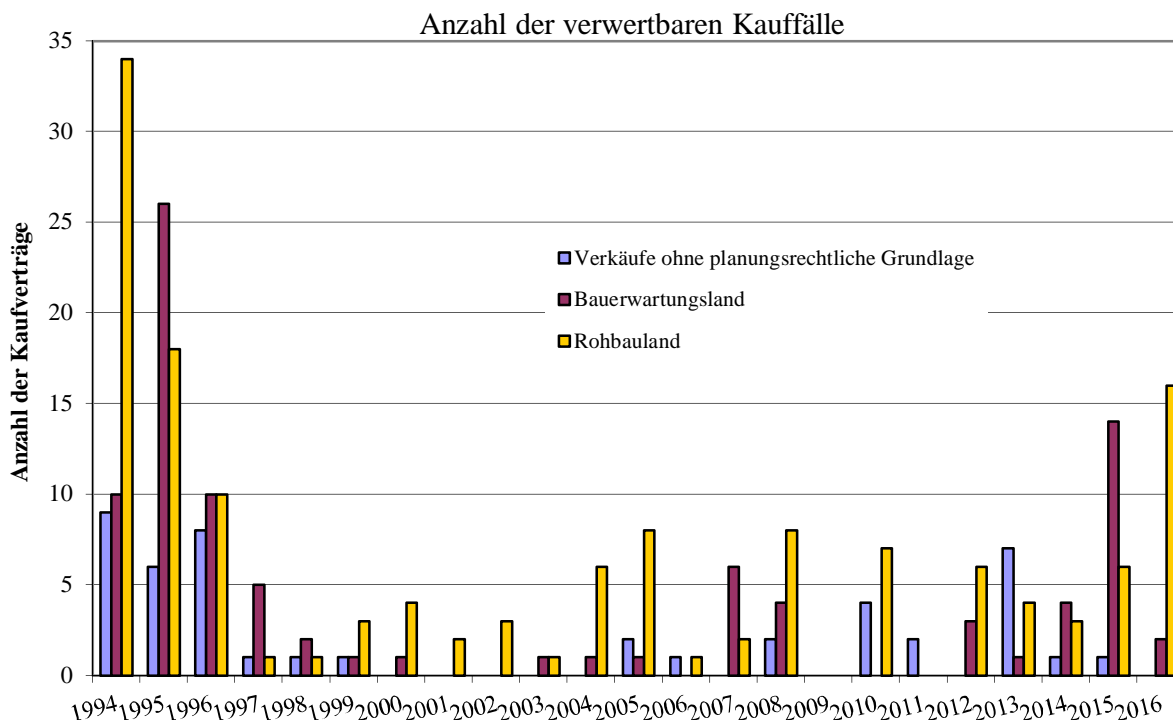
10

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.

15

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.

20

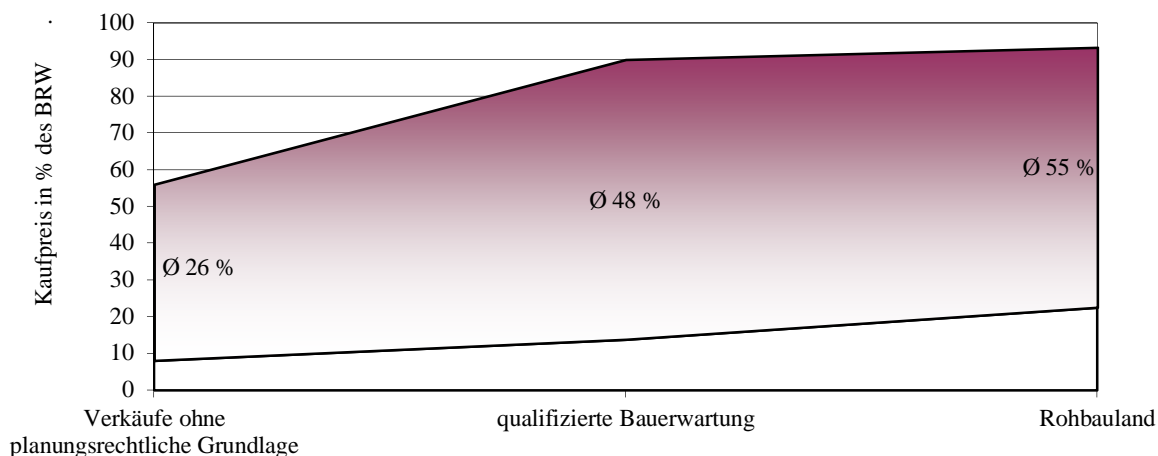


25

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

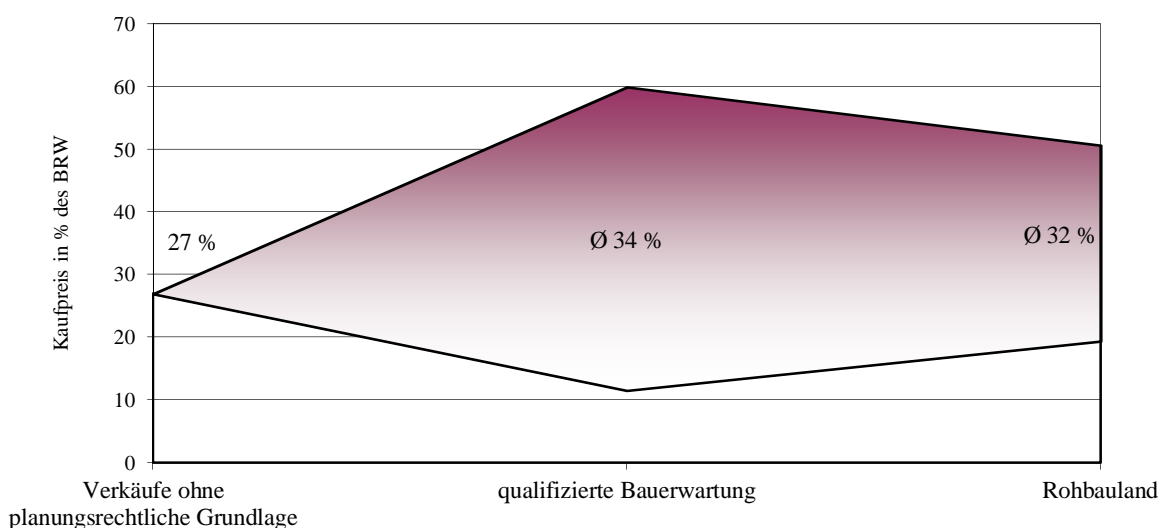


5 Bei **Rohbauland** wurden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** durchschnittlich ca. **55 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 32 %**.

10 Bei der **qualifizierten Bauerwartung** bzw. bei Verkäufen ohne planungsrechtlich Grundlage liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **unterstellter geplanter Wohn-/ Mischnutzung** bei ca. **26 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche. **für Grundstücksverkäufe ohne planungsrechtliche Grundlage bzw. 48 % bei einer qualifizierten Bauerwartung**. Für zukünftige Gewerbeflächen

15 liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze bei ca. **27 % für Grundstücksverkäufe ohne planungsrechtliche Grundlage bzw. 34 % bei einer qualifizierten Bauerwartung**.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

5 Im Jahr 2016 wurden 31 Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten gelegenen Grundstücken, also sieben mehr als im Vorjahr, abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Bedeutung dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. Neun der oben genannten veräußerten Objekte, davon vier im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 26 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

10 Verkäufe, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, wurden nicht abgeschlossen.

15 12 Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolenraum abgeschlossen, 19 Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die Kauffälle im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 21 Euro/m² abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 38 Euro/m².

20 Die **Grundstücke in Wasserlage**, fast ausschließlich in **Sondernutzungsgebieten** gelegen, wurden im Gegensatz zum Vorjahr **11 % unter dem umliegenden Baulandbodenrichtwertniveau** gehandelt. Bei Grundstücken **ohne besondere Lage** lag der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis **mit 70 % des umliegenden Baulandwertes** noch geringer.

25 5.7 Erbbaurechte

30 Im Jahr 2016 wurden nur 23 Verträge (Vorjahr 20) zu Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Nur ein Objekt lag im weiteren Metropolenraum.

35 16 Verträge wurden über Erbbaurechte für **Wohnnutzung** neu begründet. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen durchschnittlich bei **4,21 %**. Ausgeber der Erbbaurechte war hauptsächlich die jeweilige Gebietskörperschaft.

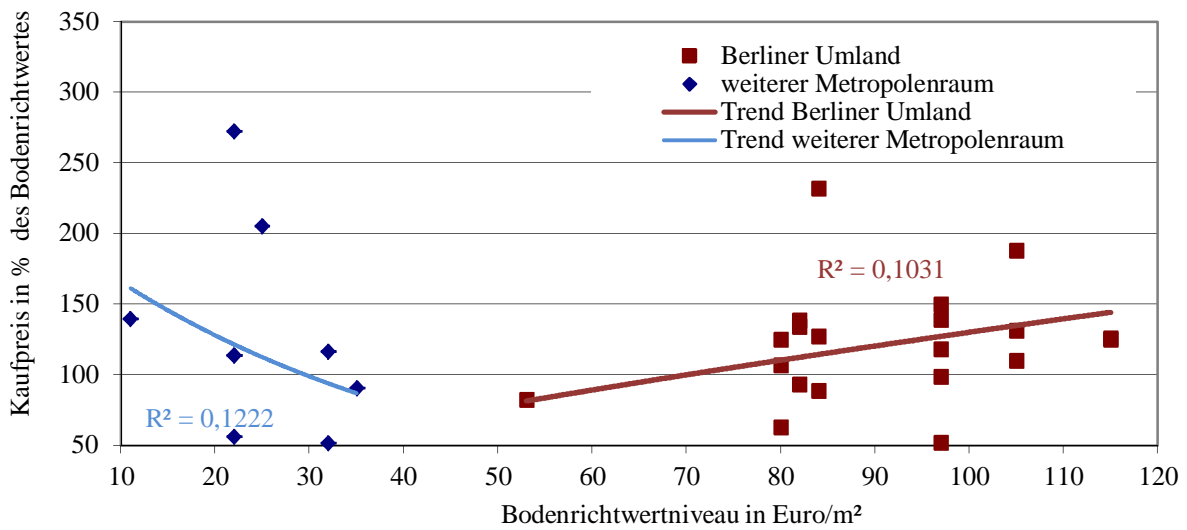
40 Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2013 zuletzt zwischen **4,5 bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Die letzten Abschlüsse, welche auch innerhalb dieser Spanne lagen, wurden in 2015 registriert.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

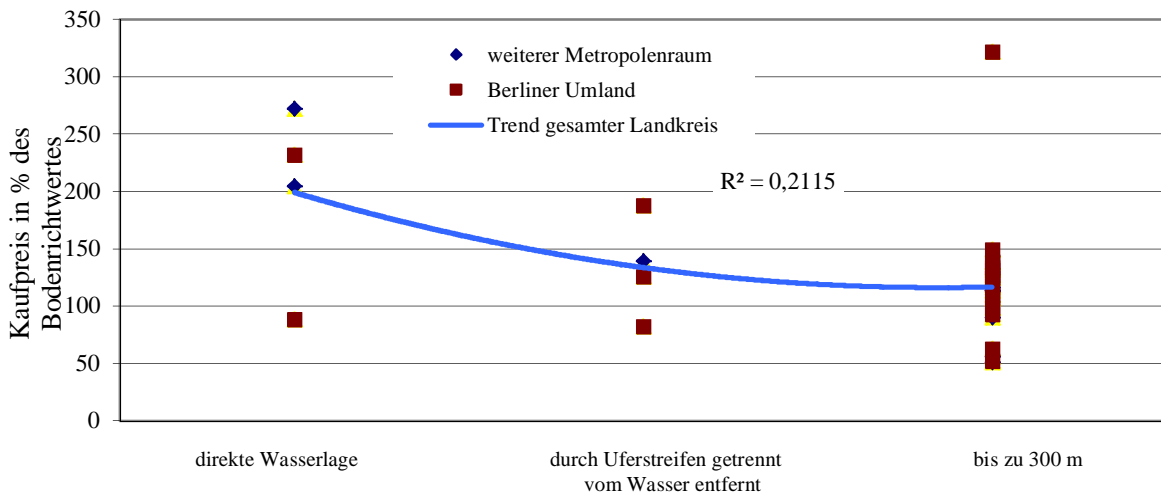
- 5 Bei insgesamt 32 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu etwa 72 % im Berliner Umland statt. Die Kaufpreise lagen im **Durchschnitt zwischen 19 und 25 % über dem Bodenrichtwert**.
- 10 Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 25 Euro/m², im Berliner Umland von durchschnittlich 91 Euro/m² statt.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



- 15 Eine Untersuchung der Kauffälle aus 2016 ergab eine deutlichere Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zu freizeitleich nutzbaren 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 2016 wurden insgesamt 36 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon 23 im Berliner Umland sowie 13 im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

5

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

10

- 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.

15

Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Bodenrichtwertes für Bauland 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.

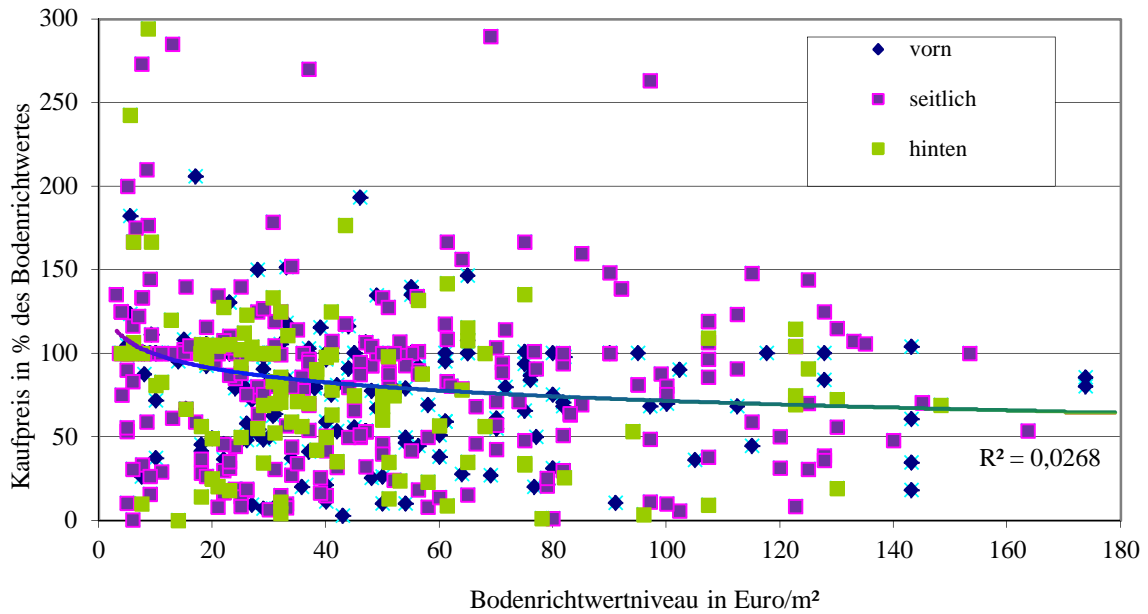
20

Tabelle 3 Arrondierungsflächen

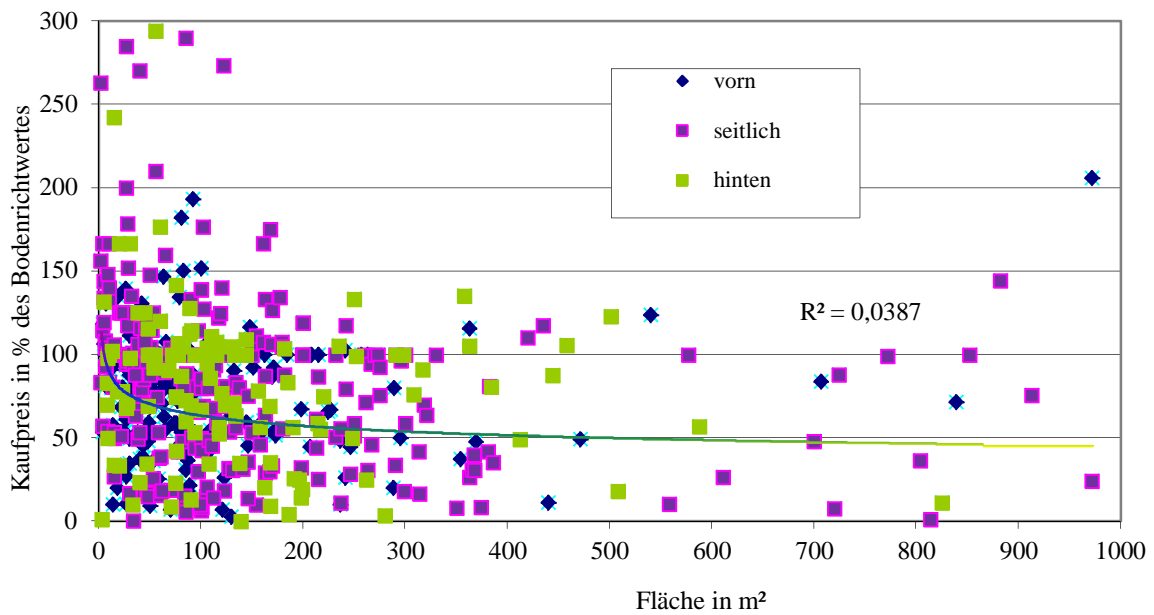
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	198	47	80	100
seitlich	261	32	82	118
hinten	115	34	80	108

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

Arrondierungsflächen nach Lage
Abhängigkeit des Kaufpreises vom Bodenrichtwertniveau



Arrondierungsflächen nach Lage
Abhängigkeit des Kaufpreises von der zu arrondierenden Fläche

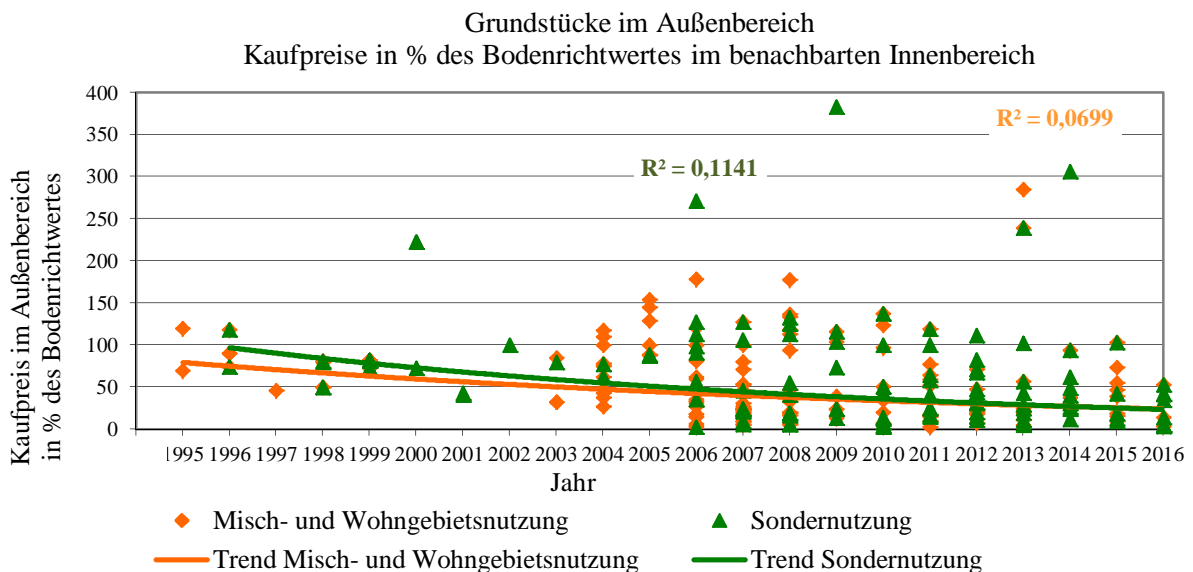


5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

5 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 **51 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (16 - 100 %). Bei **Sondernutzungen im Außenbereich (Erholung)** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei ähnlichen Streuungen ebenfalls bei **51 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs.

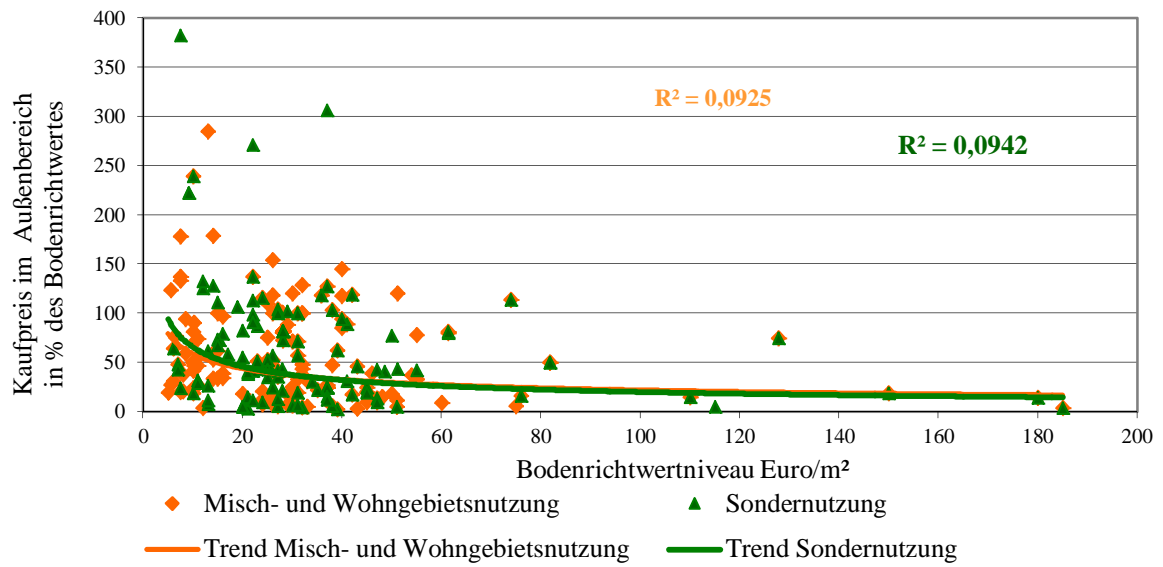
15 Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 50 Euro/m² abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz vom Baulandwert sowohl bei Wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt. Während in den früheren Jahren bis ca. 2010 noch Abweichungen zwischen Wohn- und Mischnutzung und Sondernutzungen erkennbar waren, war diese Unterscheidung in den letzten vier Jahren kaum bis nicht mehr erkennbar.

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



25 Dagegen ist aus der folgenden Grafik die Abhängigkeit vom Bodenwertniveau der benachbarten Innenbereichsflächen erkennbar. Jedoch gibt es auch hier keine deutliche Unterscheidung zwischen Wohn- und Mischnutzung sowie Sondernutzung.

Grundstücke im Außenbereich
Kaufpreise in % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich

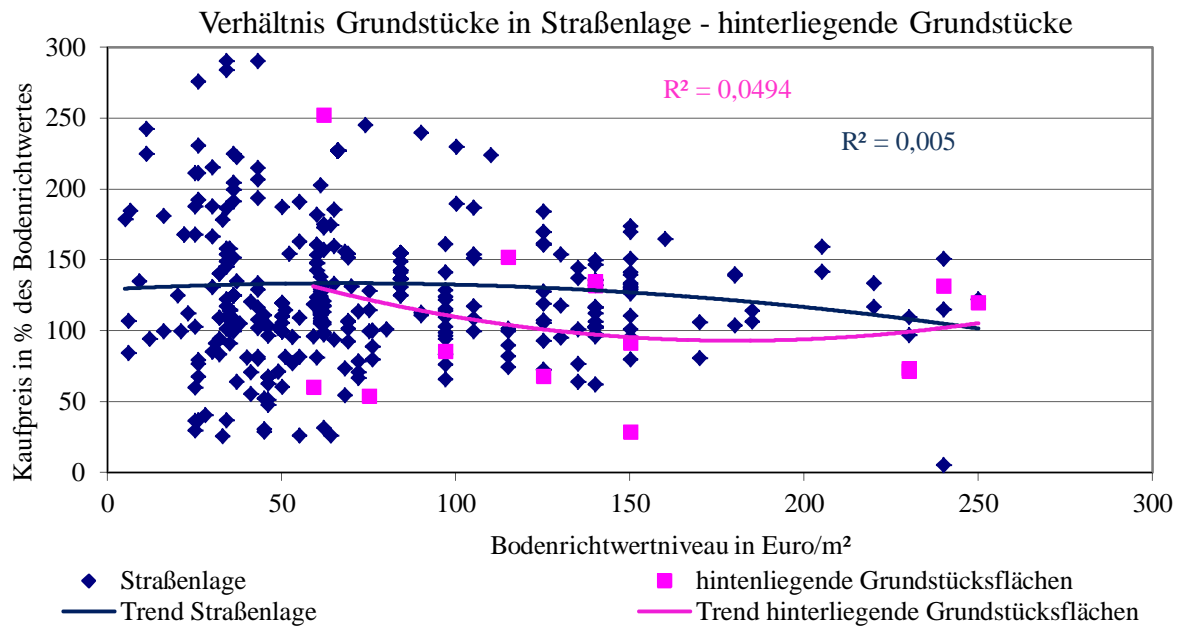


5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

5 Im Jahr 2016 sind insgesamt 15 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden in Lagen des Berliner Umlandes mit einem Bodenwertniveau zwischen 75 und 230 Euro pro Quadratmeter 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 2016 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar.

10 Grundstücke in Straßenlage wurden zwischen 95 und 168 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes für Bauland. Im Durchschnitt wurde 24 % über den zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert.

15 Durchschnittlich wird für hinterliegende Baulandflächen ein Abschlag von 19 % gegenüber dem Bodenrichtwert in Ansatz gebracht.



20

5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

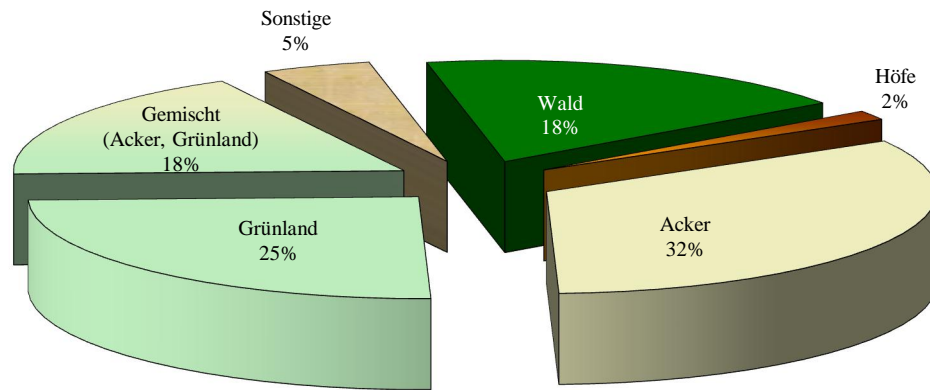
25 Im Jahr 2016 wurden im gesamten Landkreis 98 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur drei Gewerbe- sowie zwei Grundstücke mit Sondernutzung Erholung, veräußert. Die veräußerten Grundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 34 und 100 Euro pro Quadratmeter.

30 **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietslagen wurden in 2016 zu den gleichen Kaufpreisen gehandelt wie normale Reihengrundstücke.**

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2016



5

Die im Jahr 2016 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

10

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.

15

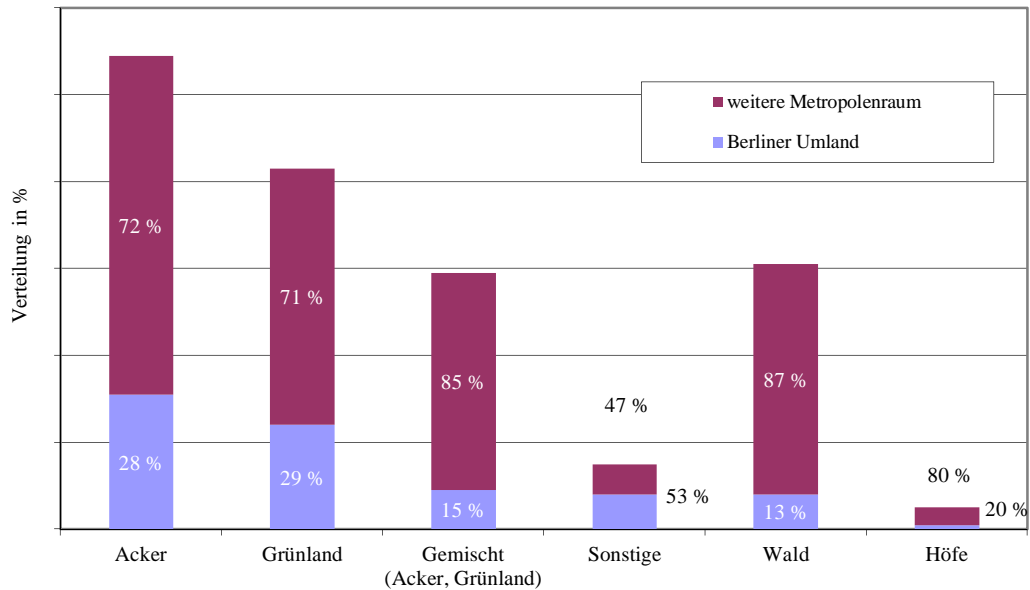
Im Jahr 2016 wurden insgesamt 332 Kauffälle, (im Vorjahr 398 KV) land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Von diesen Verträgen fanden 327 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

20

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 109 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 83 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 61 Kauffällen veräußert. Der Rest der Kauffälle bezog sich auf landwirtschaftliche Höfe, gemischte Acker- und Grünlandflächen sowie Unland- und Obstanbauflächen.

25

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2016 nach Räumen



6.2 Landwirtschaftliche Flächen

5 Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität des Bodens mehr festzustellen gewesen. Aus diesem Grund ist seit 2015 der bis dahin ausgewiesene Bezug des Bodenrichtwertes zu einer mittleren Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes entfallen.

10

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

15

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** durchschnittlich zwischen 0,35 Euro/m² und 1,50 Euro/m², im **Mittel bei 0,80 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 10.441 m² veräußert.

20

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde für Grünland zwischen 0,35 Euro/m² und 0,89 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es **0,55 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 17.895 m².

25

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,69 Euro/m² und 1,50 Euro/m², im **Durchschnitt** bei **0,89 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 12.043 m² veräußert.

30

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,46 Euro/m² und 1,24 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,78 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2016 bei 30.433 m².

Das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen im Berlinnahen Bereich ist gegenüber dem Vorjahr nahezu konstant geblieben. In den Lagen Kremmen und Zehdenick, im weiteren Metropolitanraum gelegen, ist 2016 bei allen Grundstücksarten eine Steigerung der gezahlten Kaufpreise zu beobachten gewesen. In den restlichen La-

gen war das Bild nicht eindeutig. Je nach Lage wurden für Acker oder Grünland im Durchschnitt bis zu 82 % höhere, aber auch bis 23 % geringere Kaufpreise als im Vorjahr gezahlt.

- 5 Bei 36 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden neun 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 Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,33	1,17	2,10
Berliner Umland ortsfern	0,67	0,82	1,00
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,42	0,76	1,30
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,48	0,80	1,20

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

- 10 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 Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,22	0,85	1,01
Berliner Umland ortsfern	0,34	0,77	1,50
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,35	0,61	1,12
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,35	0,54	0,80

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

- 15 Im Jahr 2016 ist eine Abhängigkeit nicht generell erkennbar. Insgesamt werden für Grünland in Ortsnähe im Durchschnitt nur 11 – 14 % über den erzielten Bodenwerten ortsferner Flächen erzielt. Bei Ackerflächen werden im Berliner Umland ca. 42 Prozent mehr als für ortsferne Flächen, im weiteren Metropolitanraum jedoch sogar fünf
- 20 Prozent weniger erzielt.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

5 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 worden. Aufgrund dieser geänderten Räume wurden die Indexreihen, abgestimmt auf die aktuellen Räume, neu ermittelt und auf das **Basisjahr 2011 = 100** bezogen.

10 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 31.12.2016
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

15 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.

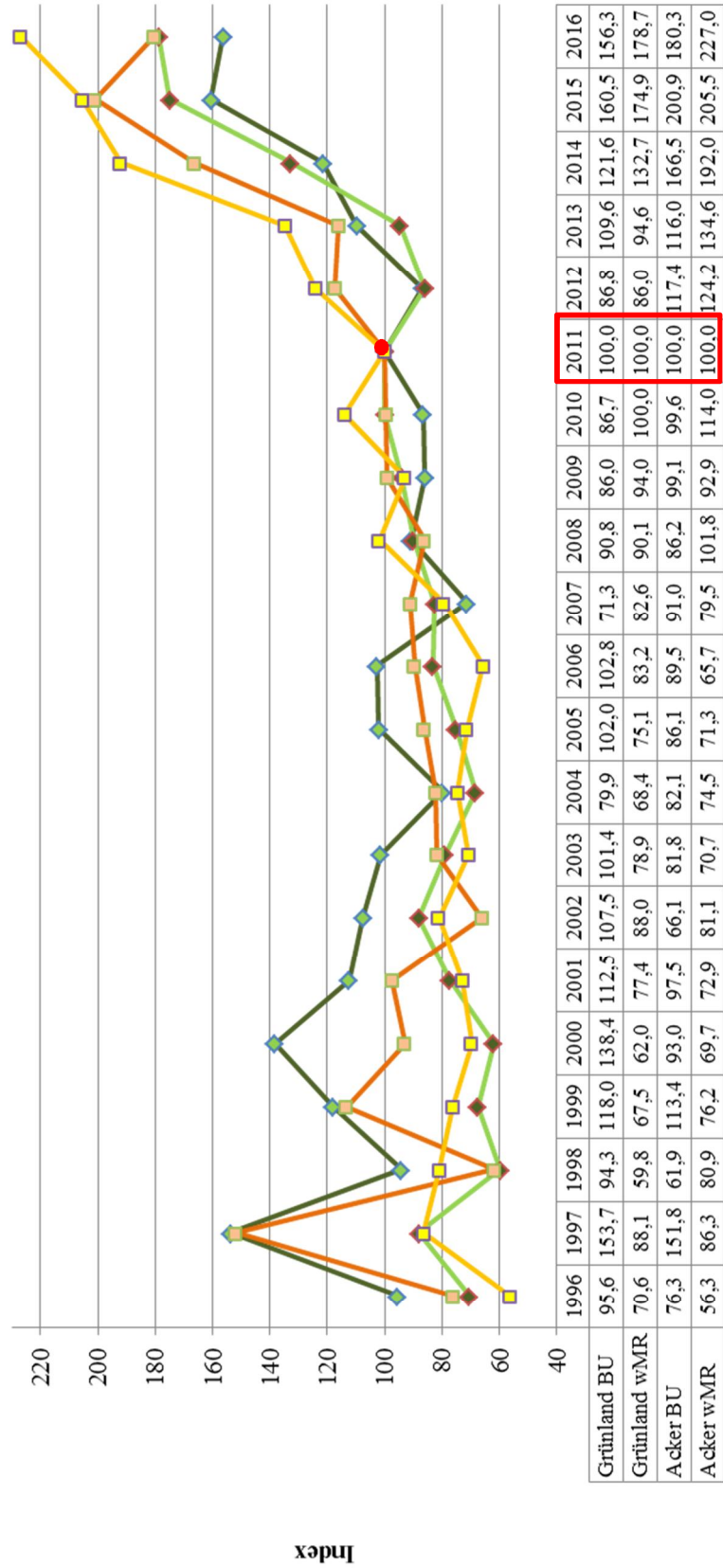
20 Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke bis 2007 großen Schwankungen unterworfen war. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises nach 2007 tendenziell angepasst haben und anhaltend auch eine steigende

25 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.

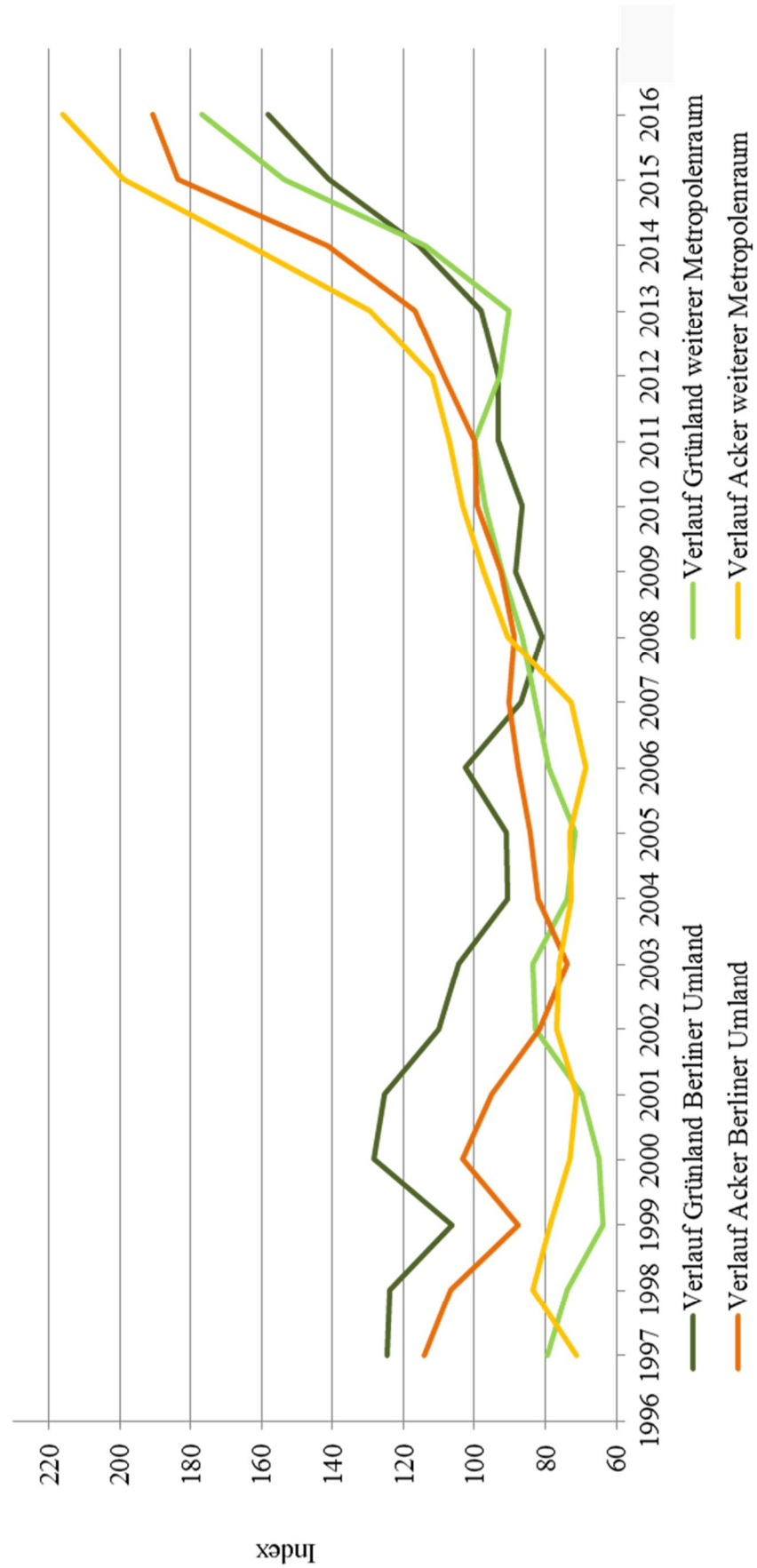
30 Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen,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

35 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 m² im Zusammenhang mit der jährlichen Bodenrichtwertermittlung ergibt mittlerweile sowohl für **Grünland- als auch Ackerflächen keine eindeutige Abhängigkeit** mehr.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

13 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (acht Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 87 % (53 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

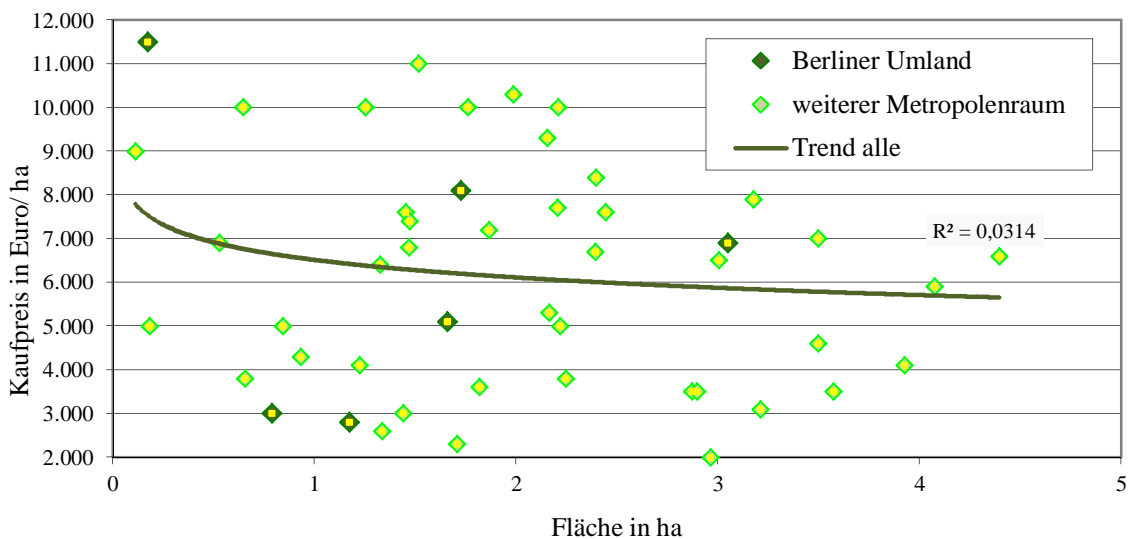
Einige wenige Verkäufe bezogen sich auf Objekte mit geringen Grundstücksgrößen in Ortsnähe oder Ortslage, welche jedoch in der Flächennutzungsplanung als Waldfläche ausgewiesen sind. Diese Daten gingen nicht in die o.a. Durchschnittswerte ein.

Im **Berliner Umland** wurden in 2016 Kaufpreise zwischen 2.800 und 11.500 Euro/ha, im **Durchschnitt 6.200 Euro/ha** erzielt.

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 3.500 und 9.300 Euro/ha. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **6.100 Euro/ha**.

Im Berliner Umland variierten die veräußerten Flächen zwischen 1.700 m² und 3 ha, der Durchschnitt lag bei 1,4 ha. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 0,9 ha und 3,2 ha, durchschnittlich 2,1 ha veräußert.

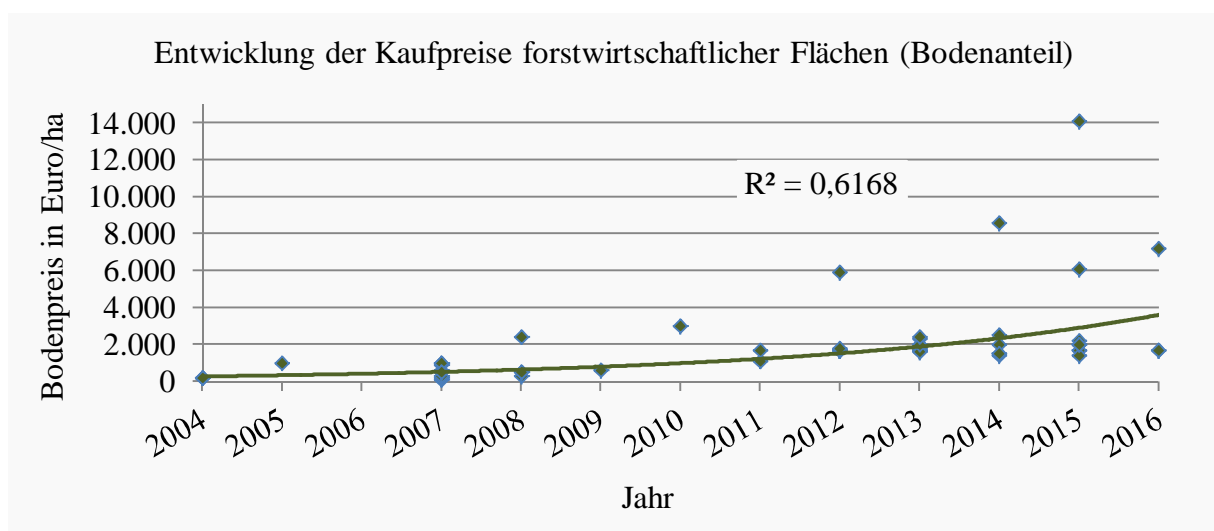
Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



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 im weiteren Metropolitanraum zwischen **300 und 2.000 Euro/ha, im Durchschnitt bei 1.500 Euro/ha.** Im Berliner Umland lagen die ermittelten Bodenwerte zwischen **500 und 6.100 Euro/ha, im Durchschnitt bei 2.000 Euro/ha.**

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



6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

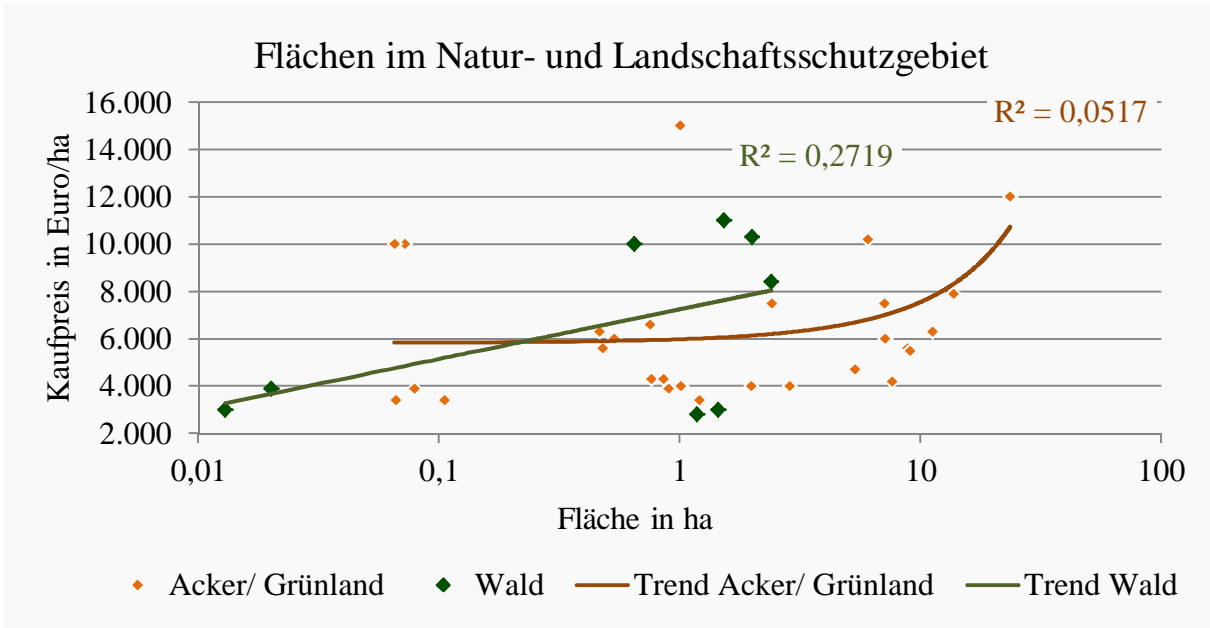
Im Jahr 2016 wurden fünf landwirtschaftliche Höfe (inklusive landwirtschaftlicher Betriebsgebäude), davon ein Hof im Berliner Umland, veräußert. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 3,2 ha, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 7.820 Euro/ha.

6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt 40 der im Jahr 2016 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, in etwa je zur Hälfte ortsnah bzw. ortsforn.

Landwirtschaftliche Flächen wurden in Größen zwischen 0,46 und 8,78 ha, im Durchschnitt 2,95 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 6.110 Euro/ha, **durchschnittlich 8 % über Bodenrichtwertniveau** landwirtschaftlicher Flächen.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden zwischen 0,02 und 1,98 ha, im Durchschnitt 1,13 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag mit 6.433 Euro/ha **ca. 22 % über Bodenrichtwertniveau**.



5

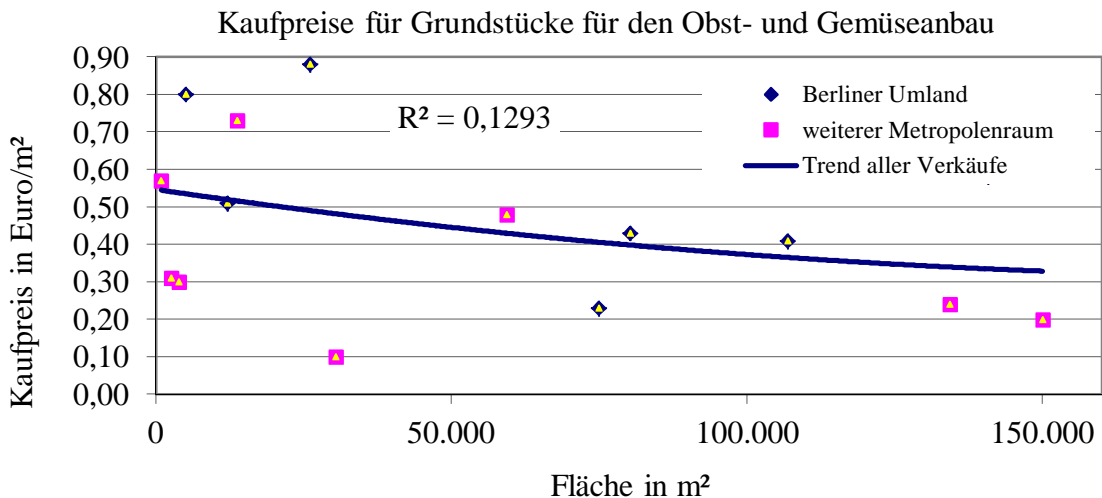
6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

10

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 19 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Zuletzt wurde im Jahr 2016 ein Vertrag abgeschlossen.

15

Elf der abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum, hauptsächlich in der Region Gransee, acht Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante statt. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 17 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen (unten nicht dargestellt) sind jedoch auch Kaufpreise über 2 Euro/m² realisiert worden.

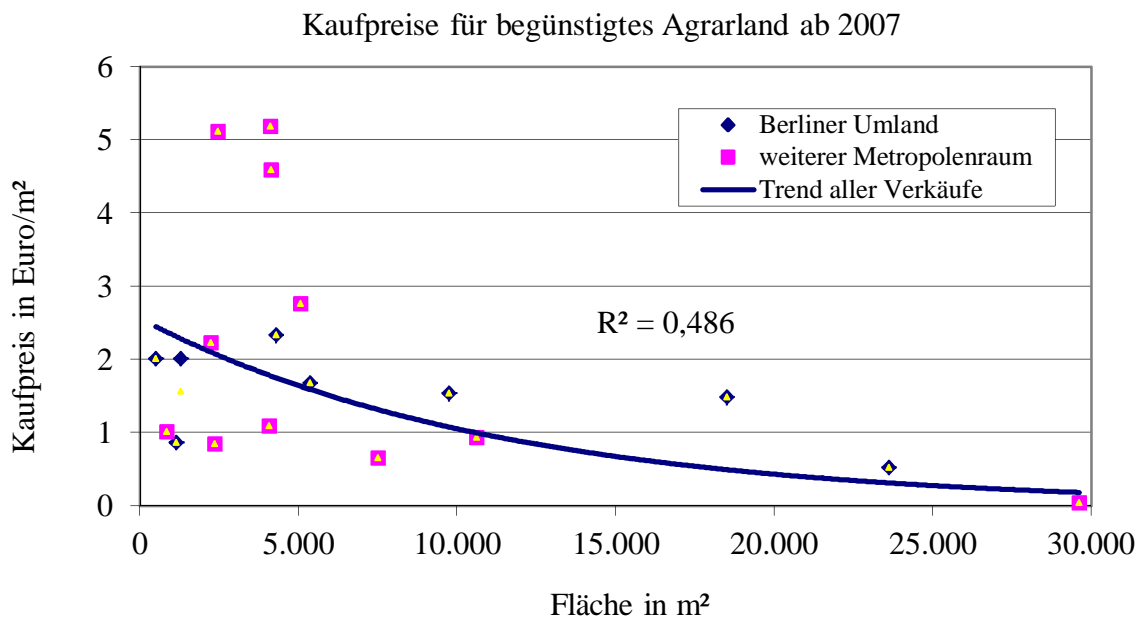


20

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.

Es wurden sehr wenige Grundstückskaufverträge über begünstigtes Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe** zu begünstigtem Agrarland ergab insgesamt 23 Verkäufe, davon zehn im Berliner Umland bzw. 13 im weiteren Metropolitanraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen bis auf wenige Ausreißer zwischen 0,85 Euro/m² und 4,59 Euro/m², **im Durchschnitt 1,90 Euro/m²**. Das entspricht dem 2,2- bis 13-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen in der jeweiligen Lage, im **Durchschnitt dem 6,3-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



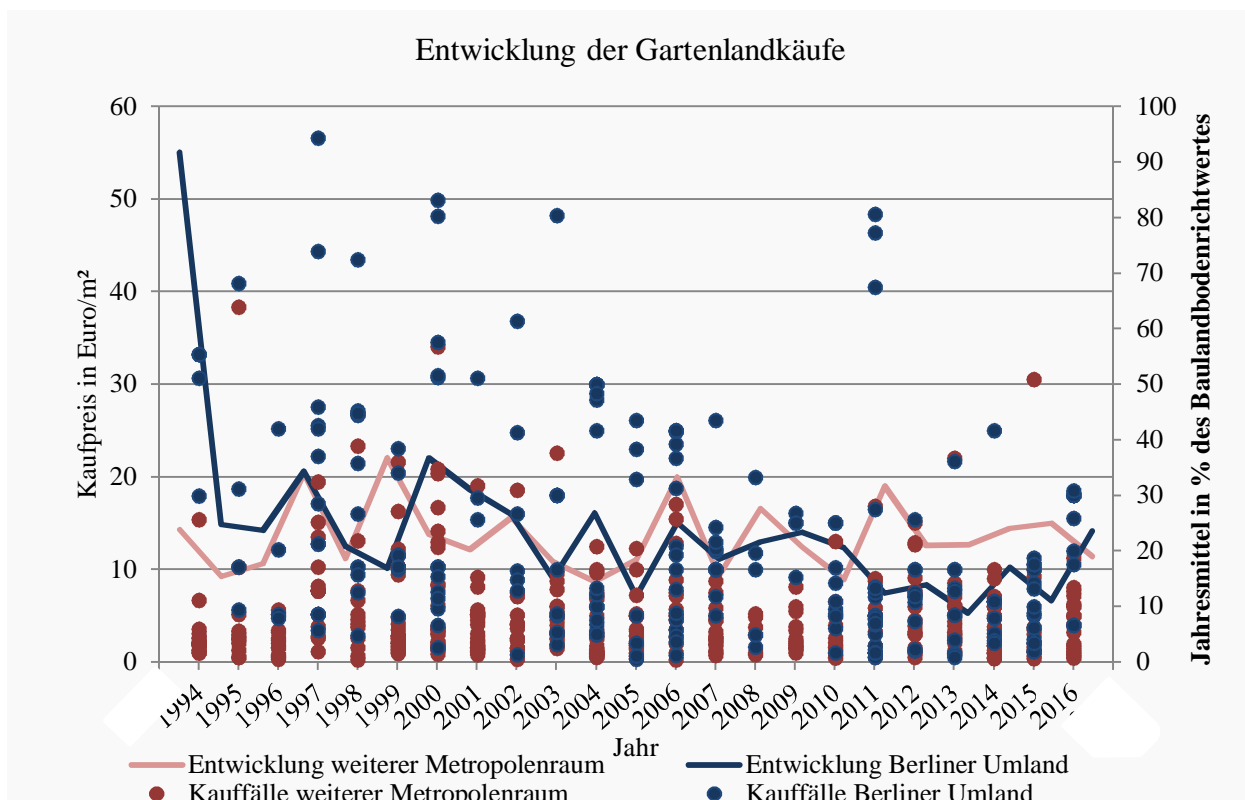
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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.

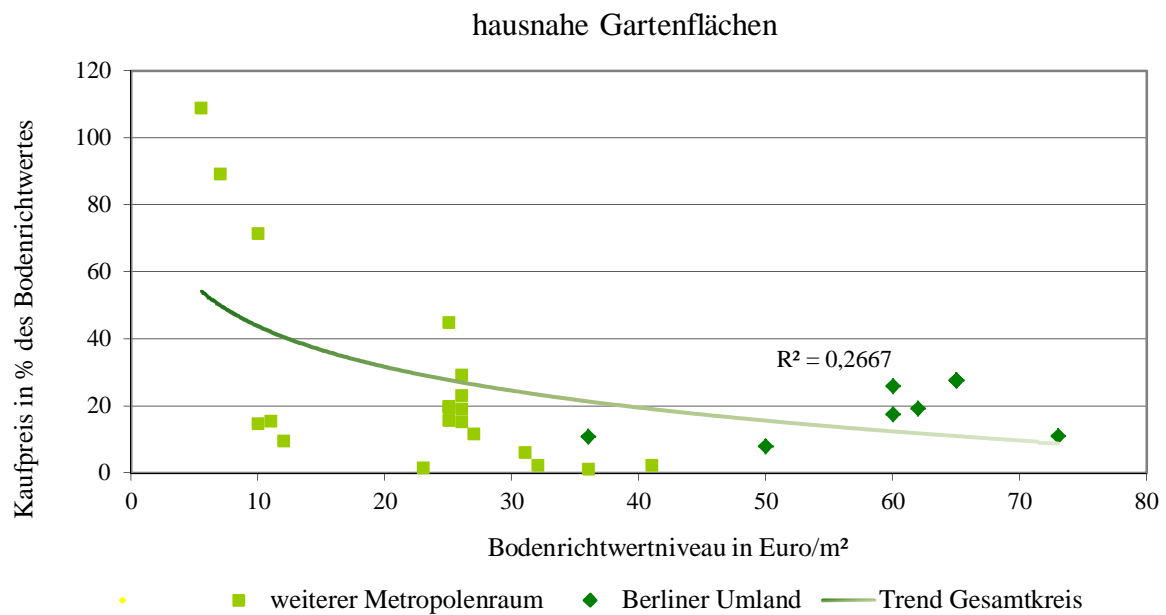
Im Berichtszeitraum wurden 32 Kaufverträge (Vorjahr 28 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 38 % im Berliner Umland sowie zu 62 % im weiteren Metropolitanraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 36 Euro/m² bis 65 Euro/m², im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 10 Euro/m² bis 31 Euro/m² Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2016 bei **21 % des Baulandwertes**. Im **Weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **22 % des Baulandwertes**.

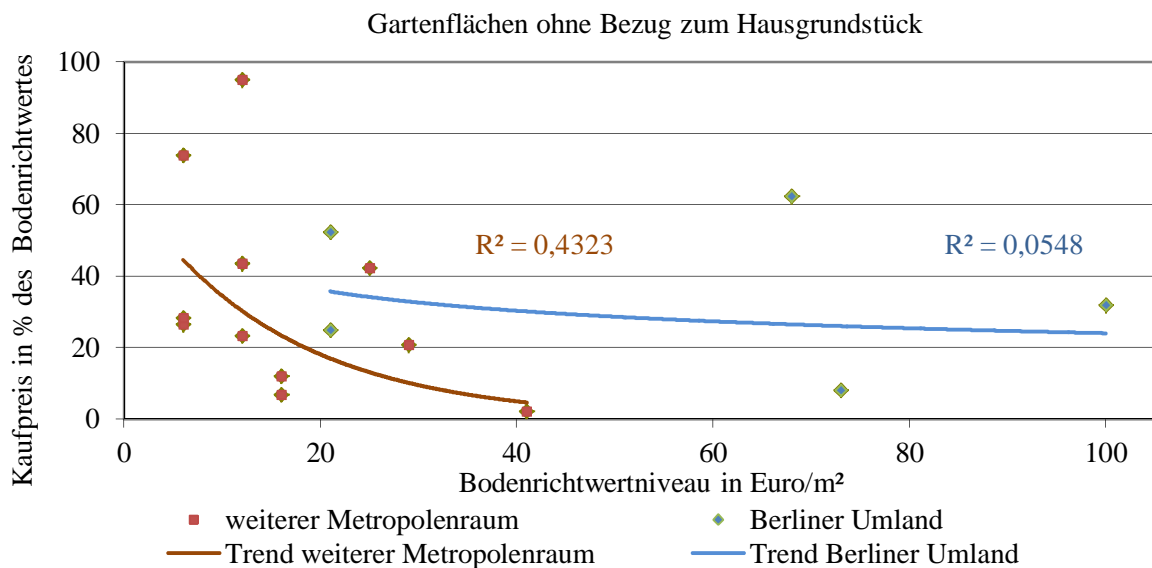


Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. In teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im gesamten Landkreis 6,70 Euro/m²** erzielt.



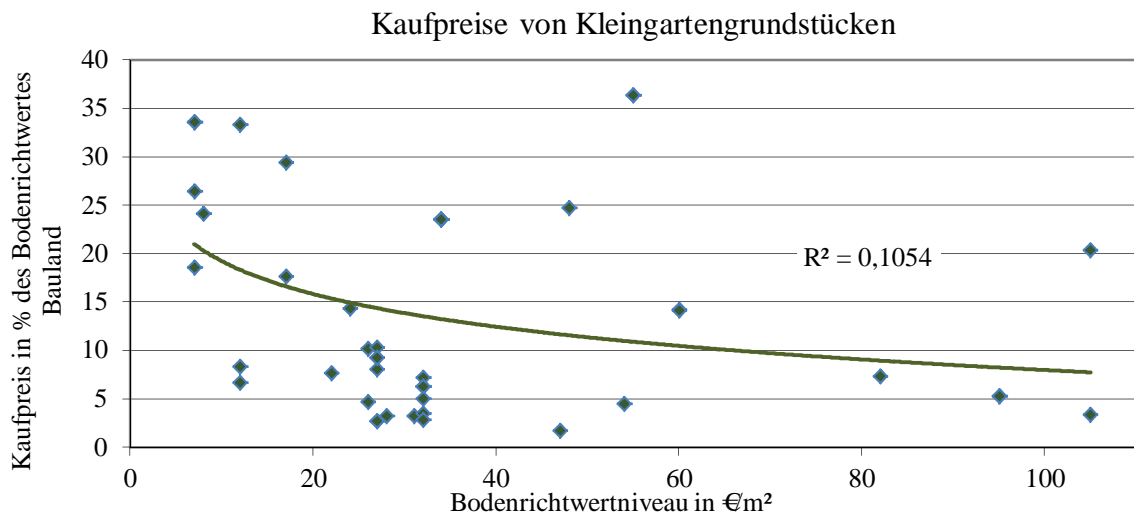
Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch 16 Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, davon fünf im Berliner Umland gelegen, vor. Hier wurde im Durchschnitt ca. **31 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.



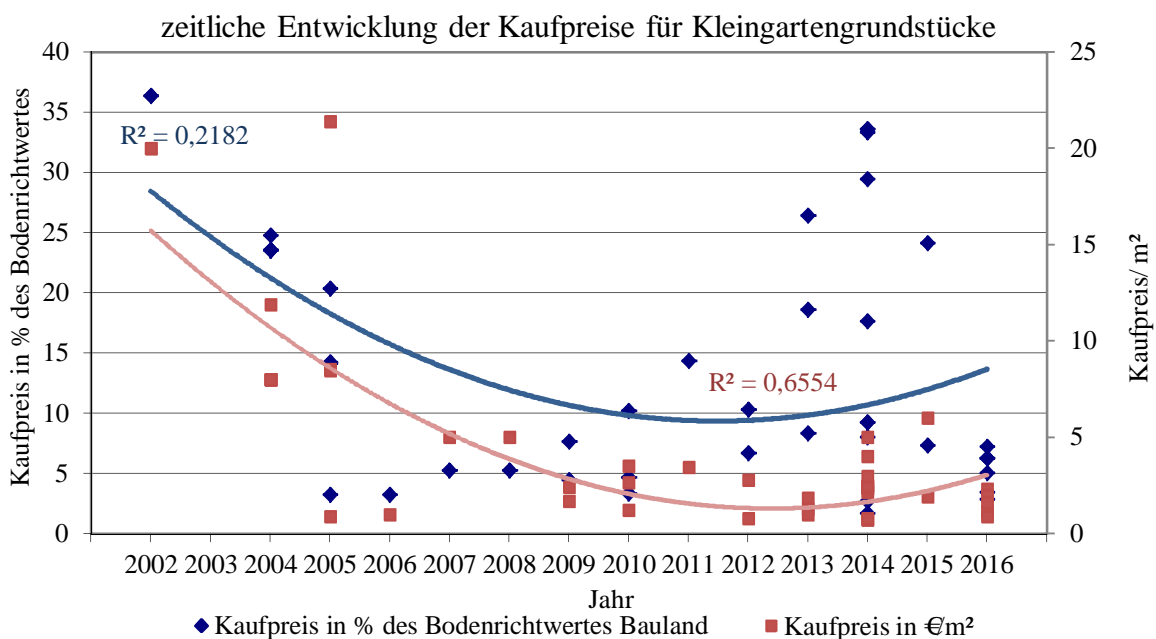
7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2016 weitere elf 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** (48 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 4 und 26 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **13 % des Baulandwertes** erzielt. Durchschnittlich wurde das 9-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen – Grünland erzielt.



Im Durchschnitt sind sowohl die absolut erzielten Kaufpreise für Grundstücke in Kleingartenanlagen als auch ihr vom Baulandwert erzielter Prozentsatz von 2002 bis 2012 gesunken. Seither sind die Kaufpreise jedoch wieder angestiegen.



7.3 Camping- und Zeltplätze

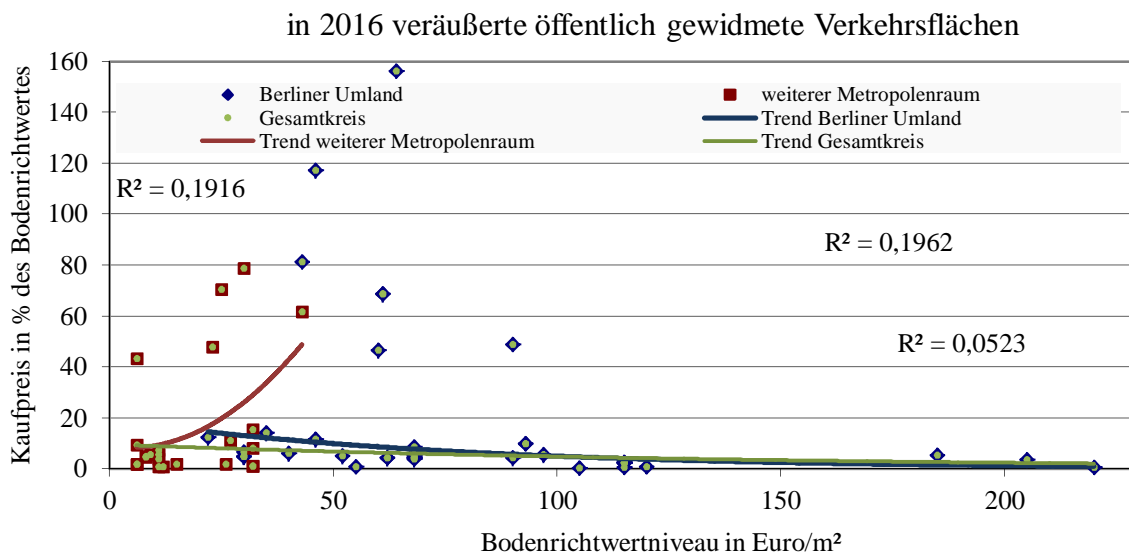
In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten neun Verkäufe der Jahre 2001 bis 2015 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 28 Euro/m² ausgewertet werden. In 2016 fanden hierzu keine Verkäufe statt. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 8,81 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 58 %, im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 75 Verträge (Vorjahr 68 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu landwirtschaftlichen Flächen liegenden Ankaufsf lächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen veräußert.

45 der innerhalb von Ortslagen verkauften Objekte lagen im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **2 % bis ca. 14 %, im Durchschnitt 8 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der **Spanne 1,50 Euro/m² bis 10 Euro/m²**. **Durchschnittlich** wurden **5 Euro/m²** vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 43 m² und 551 m².

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 30 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,11 Euro/m² und 5 Euro/m²**. Es wurde durchschnittlich 1 % bis 43 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 58 m² und 910 m² erzielt.



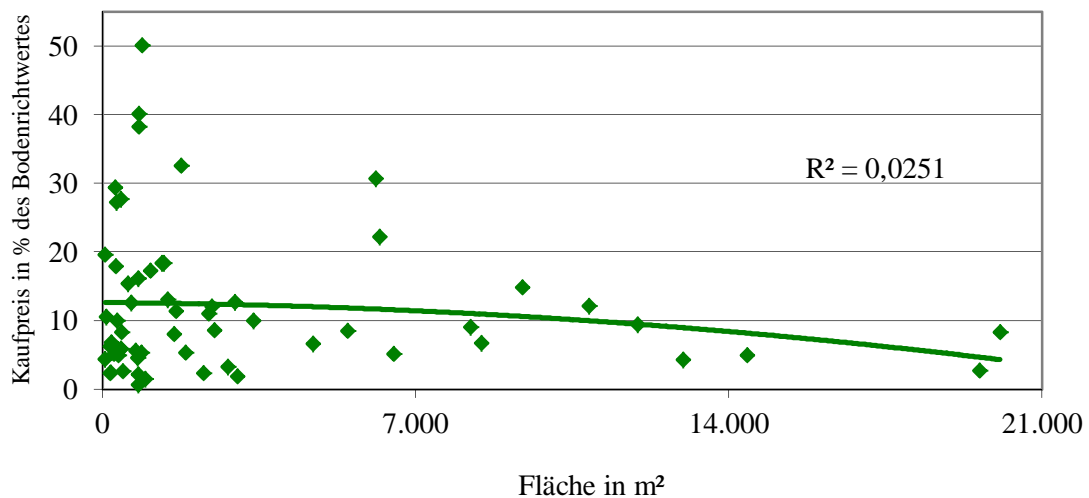
Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2016 insgesamt sieben Verträge abgeschlossen. Lediglich zwei Verträge fanden innerorts statt. Die erzielten Kaufpreise bewegen sich ebenfalls in den oben angegebenen Grenzen.

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. Diese Untersuchung wurde mit den aktuellen Daten fortgeführt. Es liegen mittlerweile seit 1995 insgesamt 63 Verträge, davon 45 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 m² und 6.200 m² veräußert.

öffentliche Grünflächen



Im Berichtsjahr wurden weitere 19 Kaufverträge, hauptsächlich Gleisanlagen verkauft. Bis auf drei Kauffälle lagen diese im weiteren Metropolenraum. Es wurde im Durchschnitt zwischen 0,54 und 4,65 Euro/m² für Gleisanlagen gezahlt.

7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraft- und Photovoltaikanlagen. Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

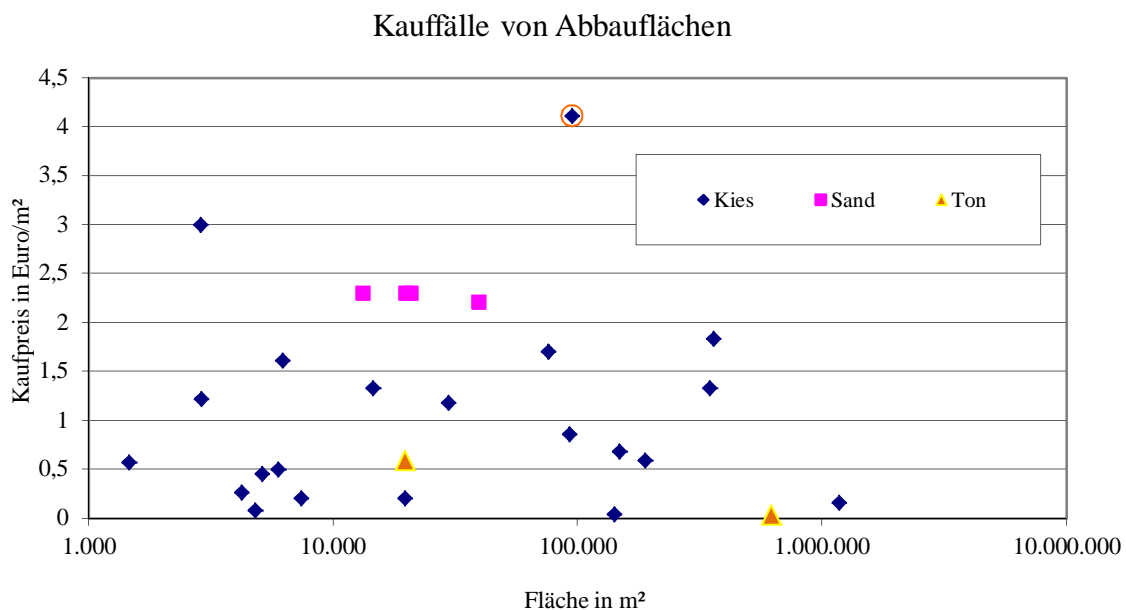
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2012 acht Verkäufe** registriert werden. Seither sind keine Verträge mehr angezeigt worden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,51 Euro/m² und 2,80 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m²**. Die Kaufpreise lagen zwischen dem 1,8- und dem 8-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind **zehn Verkäufe seit 2010** registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,22 Euro/m²**. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen dem 1,57- bis 23-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Zuletzt wurden im Jahr 2016 zwei Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 42 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 27 Fälle. Anhand der vorhandenen Kauffälle konnte kein Einfluss des Kaufzeitpunktes auf den vereinbarten Kaufpreis nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann ebenfalls nicht nachgewiesen werden (sh. Grafik unten).

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,30 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,72 Euro/m²**.

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



8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Der seit dem Jahr 2011 zu beobachtende Anstieg der Kauffallzahlen bebauter Grundstücke setzte sich im Jahr 2016 nicht mehr fort. Gegenüber dem Vorjahr ist die **Gesamtkauffallanzahl um 7 % zurückgegangen**.

Dieser Rückgang der Kauffallzahlen ist mit Ausnahme der Geschäfts- und Verwaltungs- sowie der sonstigen Gebäude bei allen Gebäudearten in Größenordnungen zwischen 5 und 14 % zu beobachten gewesen. Hingegen ist die **Kauffallzahl der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude um 9 %**, die der **sonstigen Gebäude um 11 % gestiegen**.

Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich bereits über Jahre auf Verkäufe **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**. Aktuell macht diese Grundstücksart unverändert ca. 50 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus. Im Berichtsjahr sind 600 Kaufverträge (Vorjahr 645) abgeschlossen worden.

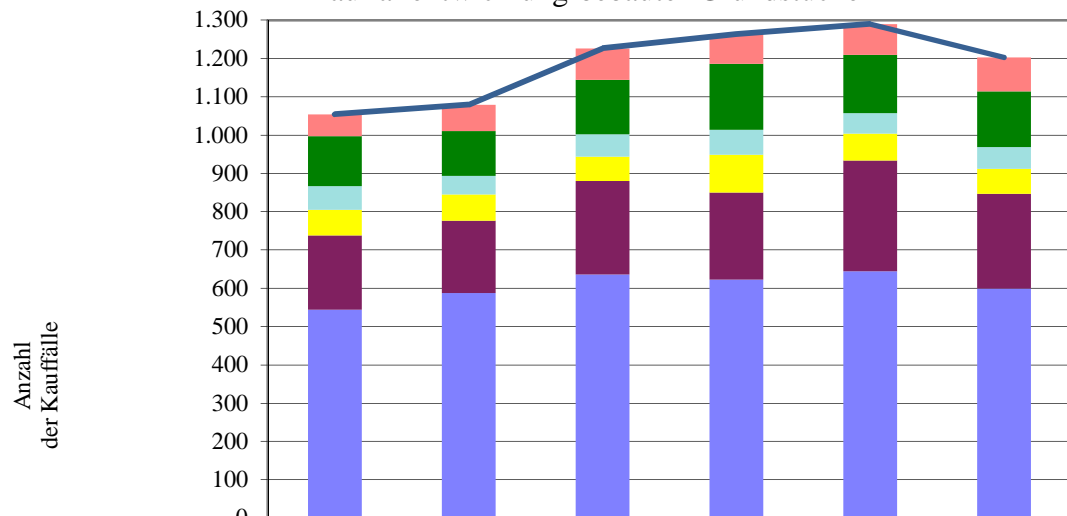
Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Im Zeitraum 2008 bis 2010 stieg die Gesamtkauffallanzahl um ca. 10 %. Innerhalb der beiden Folgejahre 2011/2012 sank deren Anzahl wieder auf den Stand des Jahres 2008. Seither ist die Kauffallanzahl wieder angestiegen, unterlag aber jährlichen Schwankungen. Zuletzt wurden 2016 248 Kaufverträge abgeschlossen.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** ist mit 145 Verkäufen im Jahr 2016 gegenüber dem Jahr 2015 weiter gesunken, macht aber weiterhin ca. **12 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke aus.

Der **Marktanteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **aktuell 7 %** und 89 Kaufverträgen sehr gering.

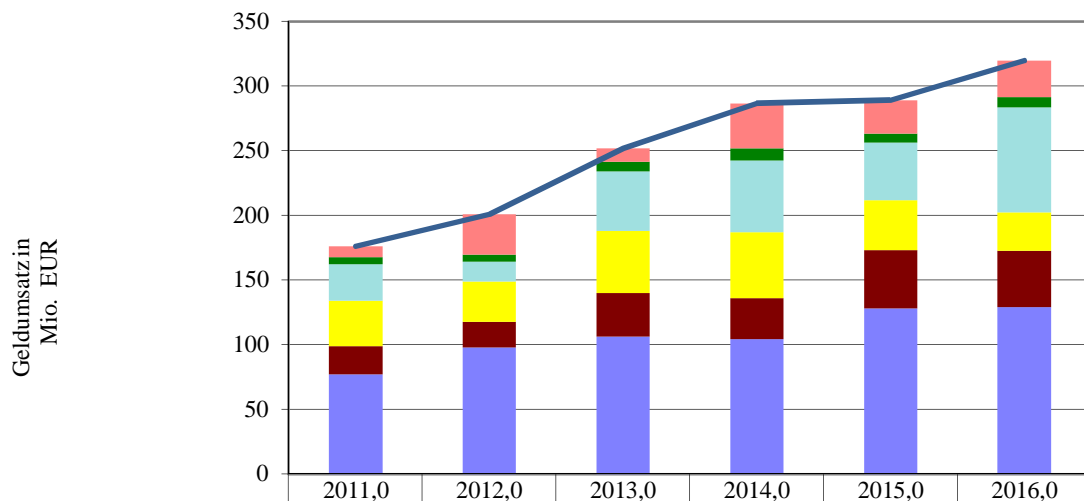
Mehrfamilienhäuser sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** machen mit **64 und 58 Kaufverträgen** nur jeweils etwa **5 % des Gesamtteilmarktes** bebauter Grundstücke aus.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



	2011	2012	2013	2014	2015	2016
sonstige Gebäude	57	69	83	78	80	89
Wochenendhäuser	131	116	141	171	152	145
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	61	50	59	65	53	58
Mehrfamilienhäuser	67	68	63	99	71	64
Reihen- und Doppelhäuser	194	188	244	227	289	248
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	545	589	637	624	645	600
gesamt	1.055	1.080	1.227	1.264	1.290	1.204

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



	2011,0	2012,0	2013,0	2014,0	2015,0	2016,0
sonstige Gebäude	8,4	31,4	10,6	34,5	25,5	27,9
Wochenendhäuser	5,5	5,3	7,2	9,5	7,1	8,0
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	28,1	15,4	46,3	55,3	44,4	81,4
Mehrfamilienhäuser	35,4	31,4	47,9	51,4	39,0	29,6
Reihen- und Doppelhäuser	22,0	19,8	33,8	31,6	45,1	43,9
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76,9	97,7	106,4	104,3	127,9	129,0
gesamt	176,3	201,0	252,2	286,6	289,0	319,8

Nachdem seit 2006 der erzielte **Gesamtgeldumsatz** kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % sank, wurde in den Folgejahren eine anhaltende Steigerung des Geldumsatzes verzeichnet. Im Berichtsjahr hat sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wiederum um 11 % erhöht und ist damit auf einem **Höchststand von 319,8 Mio. EUR** angekommen.

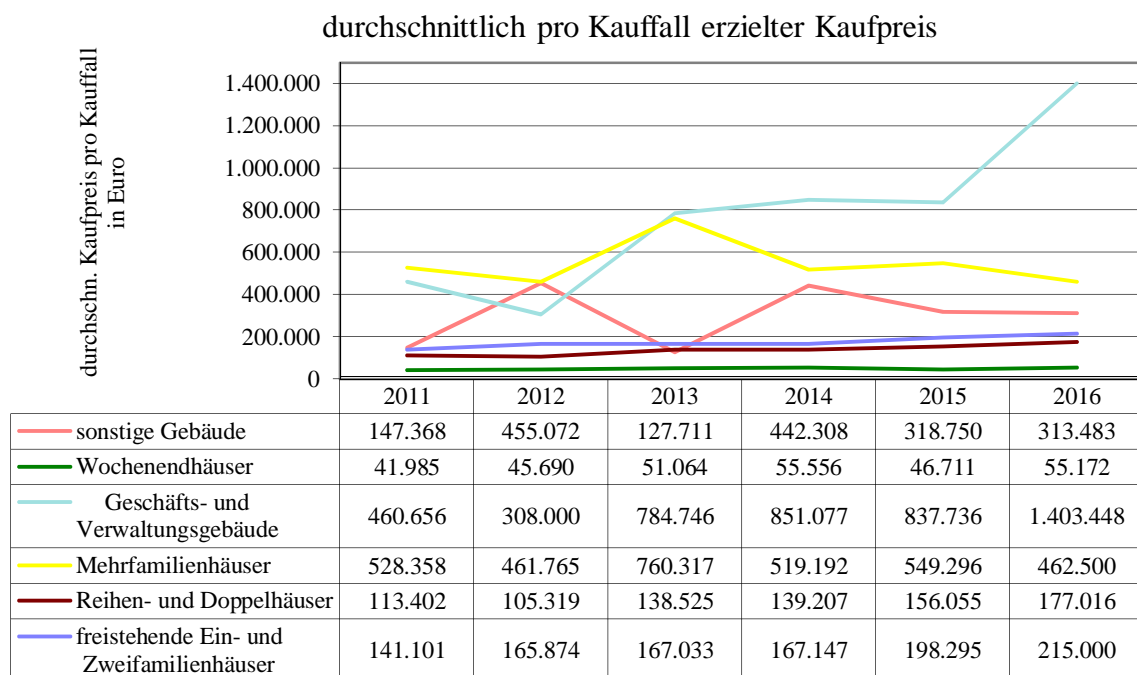
Die Geldumsatzsteigerung 2016 wurde zu 40 % vom Teilmarkt der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser sowie mit 25 % vom Teilmarkt der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude bestimmt. Bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden** wurde gegenüber dem Jahr 2015 **83 % mehr Geldumsatz** erzielt. Hier ist auch ein enormer **Zuwachs von 68 %** der im Durchschnitt **pro Kauffall erzielten Kaufpreise** zu beobachten gewesen.

Der Gesamtgeldumsatz **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** ist im Jahr 2016 zwar nur geringfügig angestiegen. Aufgrund der im Gegensatz zum Vorjahr geringeren Kauffallanzahl ist der **durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis** um 8 % auf **215.000 Euro** angestiegen.

Ebenfalls wegen geringerer Kauffallzahlen ist der Geldumsatz **der Reihen- und Doppelhäuser** gesunken, dennoch wurden **pro Kauffall 177.016 Euro** - 13 % mehr als im Vorjahr erzielt.

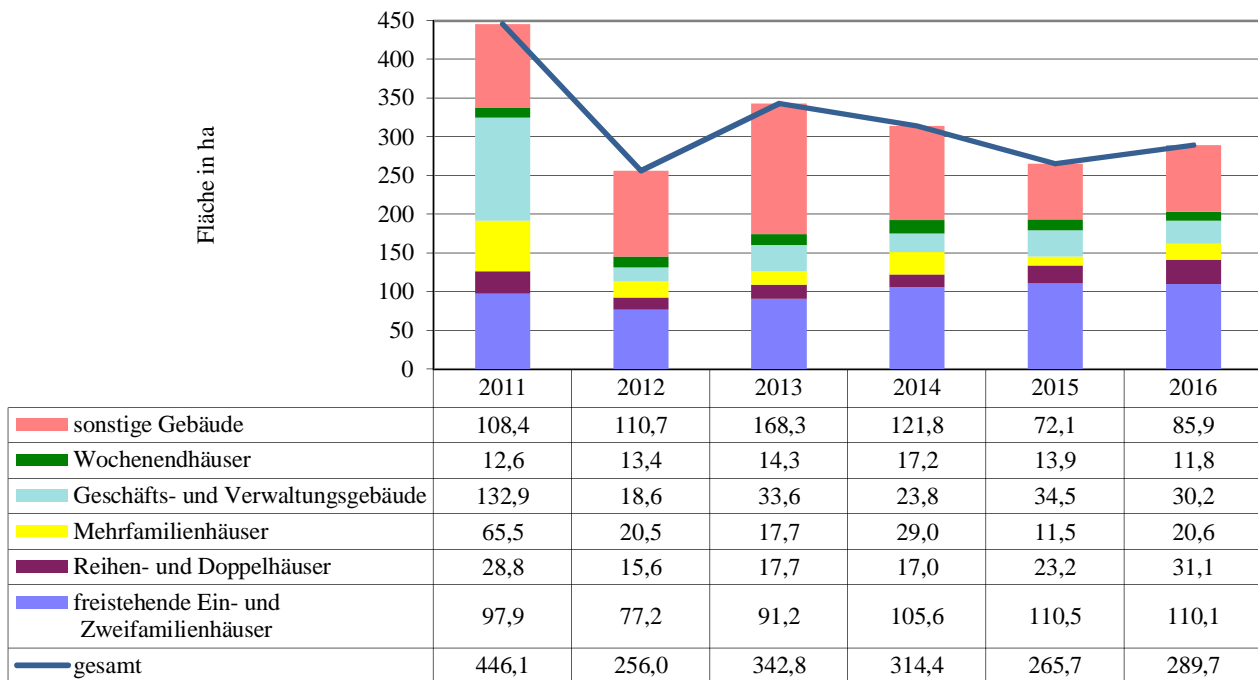
Für bebaute **Wochenendhausgrundstücke** konnten 2016 **im Durchschnitt 55.172 Euro** erzielt werden. Das sind 18 % mehr als 2015.

Sowohl der Geldumsatz des **Teilmarktes Mehrfamilienhausgrundstücke** als auch der **pro Kauffall erzielte Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser** war im Jahr 2016 **rückläufig**. Pro Kauffall wurden mit **462.500 Euro 16 % weniger** als im Jahr 2015 erzielt.



Nachdem der Gesamtflächenumsatz seit 2013 bis zum Vorjahr rückläufig war, konnten im Jahr 2016 wieder ca. 9 % mehr Flächen veräußert werden. Hauptsächlich wurden fast 80 % mehr Flächen zu Mehrfamilienhausgrundstücken veräußert, der Flächenumsatz der Reihen- und Doppelhäuser stieg um 34 %. Auch die pro Kauffall veräußerte Fläche stieg bei Mehrfamilienhausgrundstücken um nahezu das Doppelte. Bei Reihen- und Doppelhäusern waren es 56 % Anstieg.

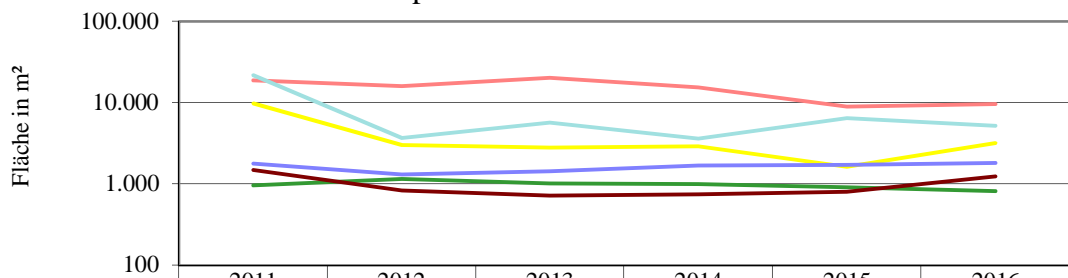
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Die pro Kauffall veräußerte Fläche im individuellen Wohnungsbau ist auch in 2016 weiter angestiegen. **Reihen- und Doppelhausgrundstücke** waren in 2016 im Durchschnitt **1.254 Quadratmeter** groß. Im Vorjahr waren es noch 803 Quadratmeter. Die Fläche eines durchschnittlichen **Ein- oder Zweifamilienhausgrundstückes** war mit **1.835 Quadratmetern** in 2016 ebenfalls um 7 % größer als 2015.

Die veräußerten Flächen von mit **sonstigen Gebäuden** bebauten Objekten waren im Jahr 2016 mit 9.652 Quadratmetern wieder 7 % größer als im Vorjahr.

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



	2011	2012	2013	2014	2015	2016
sonstige Gebäude	19.018	16.043	20.277	15.615	9.013	9.652
Wochenendhäuser	962	1.155	1.014	1.006	914	814
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	21.787	3.720	5.695	3.662	6.509	5.207
Mehrfamilienhäuser	9.776	3.015	2.810	2.929	1.620	3.219
Reihen- und Doppelhäuser	1.485	830	725	749	803	1.254
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.796	1.311	1.432	1.692	1.713	1.835

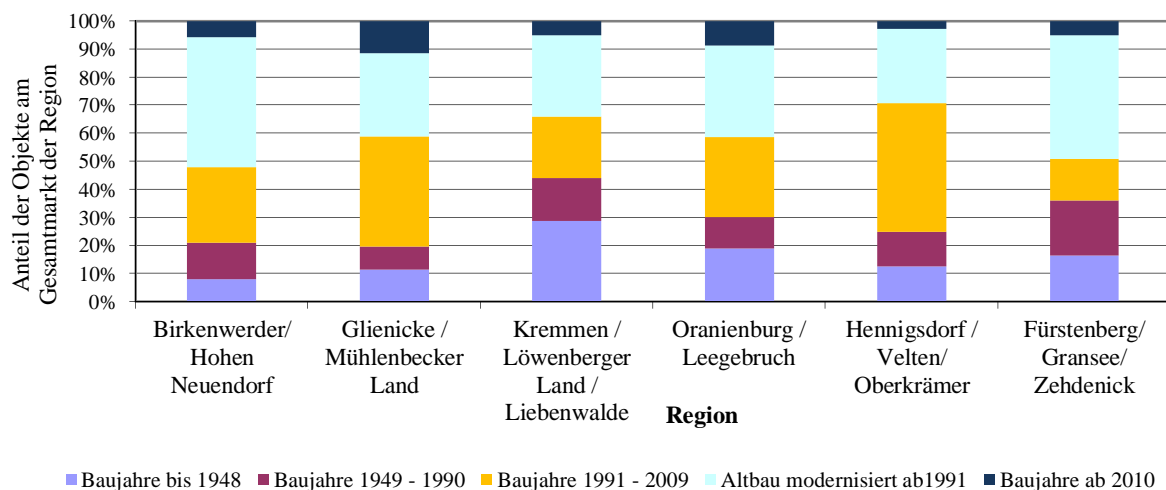
8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2016 wurden mit 36 % Anteil hauptsächlich ab 1991 modernisierte Altbauten veräußert. 29 % Anteil am Markt hatten Objekte der Baujahre 1991 bis 2009. Der Anteil der Neubauten ist gegenüber dem Vorjahr wieder von 10 % auf 7 % Anteil zurückgegangen.

Aber auch die älteren Baujahre vor 1948, jeweils nicht modernisiert oder teilmodernisiert, sind seit Jahren marktgängig. Sie sind hauptsächlich in den ländlichen Bereichen sowie im weiteren Metropolenraum angesiedelt.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im Jahr 2016



Im Folgenden sind die Spannen der in 2016 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Die Baualtersklassen sind in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten gewählt. 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 2016 war bis auf einige wenige Ausnahmen in allen Lagen und allen Baualtersgruppen ein weiteres Ansteigen der vereinbarten Kaufpreise zu beobachten. Dies bezog sich nicht nur auf den Gesamtpreis inklusive Grundstücksanteil, sondern auch allein auf die Bausubstanz.

Grundstücksmarktbericht 2016
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (123)	bis 1948	666 – 931	Ø 134	430 – 1.545
		Ø 841		Ø 1.259 (613)
	1949 – 1990	632 – 1.207	71 – 126	578 – 2.425
		Ø 875	Ø 104	Ø 1.646 (896)
	1991 - 2009	502 – 878	120 – 153	1.621 – 2.920
		Ø 690	Ø 136	Ø 2.405 (1.143)
	ab 2010	506 - 761	130 – 147	1.831 – 2.721
		Ø 656	Ø 142	Ø 2.538 (1.830)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	604 – 1.139	93 – 168	1.224 – 2.632
		Ø 869	Ø 124	Ø 2.067 (1.242)
Glienicke – Mühlenbecker Land (65)	bis 1948	Ø 1.096	Ø 178	Ø 1.424 (505)
	1949 – 1990	545 – 1.188	Ø 129	Ø 1.435 (352)
		Ø 975		
	1991 - 2009	570 – 1.050	130 – 167	2.177 – 3.556
		Ø 803	Ø 148	Ø 2.848 (1.902)
	ab 2010	Ø 688	124 – 175	3.024 – 3.548
			Ø 155	Ø 3.421 (2.495)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	832 – 1.124	100 – 194	1.625 – 3.206
		Ø 999	Ø 145	Ø 2.400 (1.135)
	Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (69)	bis 1948	577 – 2.276	70 - 150
Ø 1.401			Ø 122	Ø 693 (459)
1949 - 1990		954 – 2.218	Ø 112	371 – 989
		Ø 1.958		Ø 729 (523)
1991 - 2009		495 – 1.000	107 – 120	Ø 1.553 (1.491)
		Ø 742	Ø 116	
ab 2010		Ø 1.189	Ø 156	Ø 1.554 (1.396)
Altbauten ab 1991 modernisiert		722 – 2.799	103 – 160	729 – 1.296
		Ø 1.596	Ø 135	Ø 1.016 (786)
Oranienburg – Leegebruch (137)		bis 1948	629 – 1.099	75 – 128
	Ø 872		Ø 104	Ø 1.152 (778)
	1949 – 1990	800 – 1.121	90 – 141	779 – 1.316
		Ø 972	Ø 119	Ø 1.095 (654)
	1991 - 2009	495 – 1.174	106 – 140	1.301 – 2.122
		Ø 757	Ø 128	Ø 1.850 (1.490)
	ab 2010	509 - 824	103 – 151	2.215 – 2.434
		Ø 668	Ø 126	Ø 2.351 (1.891)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	529 – 1.197	69 – 160	1.352 – 2.151
		Ø 818	Ø 112	Ø 1.675 (1.187)

Grundstücksmarktbericht 2016
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (82)	bis 1948	993 – 3.370	80 – 180	813 – 2.158
		Ø 2.413	Ø 100	Ø 1.881 (1.146)
	1949 - 1990	591 – 917	80 - 109	1.278 – 2.035
		Ø 869	Ø 102	Ø 1.801 (895)
	1991 - 2009	564 – 1.004	106 - 180	1.542 – 2.155
		Ø 799	Ø 138	Ø 1.879 (1.498)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	666 – 1.278	94 – 149	1.257 – 2.000
		Ø 1.030	Ø 127	Ø 1.652 (1.158)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (69)	bis 1948	778 – 2.070	92 – 192	269 - 917
		Ø 1.729	Ø 155	Ø 660 (426)
	1949 - 1990	992 – 2.448	Ø 115	385 – 769
		Ø 1.913		Ø 682 (394)
	1991 - 2009	506 – 1.950	100 - 147	694 – 1.324
		Ø 1.177	Ø 133	Ø 1.143 (972)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	679 – 2.635	120 – 200	698 – 1.220
		Ø 3.131	Ø 155	Ø 1.002 (827)

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** bei **1.750 Euro/m² Wohnfläche**.

5

Bei Gebäuden mit **Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren**, ist seit dem Jahr 2000 auch eine steigende Entwicklung zu beobachten. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt derzeit über **1.450 Euro/m²**. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

10

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/m². Im Jahr 2016 wurde mit **1.550 Euro/m²** mehr als das Doppelte erzielt.

15

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 2016 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre **im Durchschnitt zu 1.000 Euro/m²** veräußert.

20

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 bei ca. **800 Euro/m²**.

25

30

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.

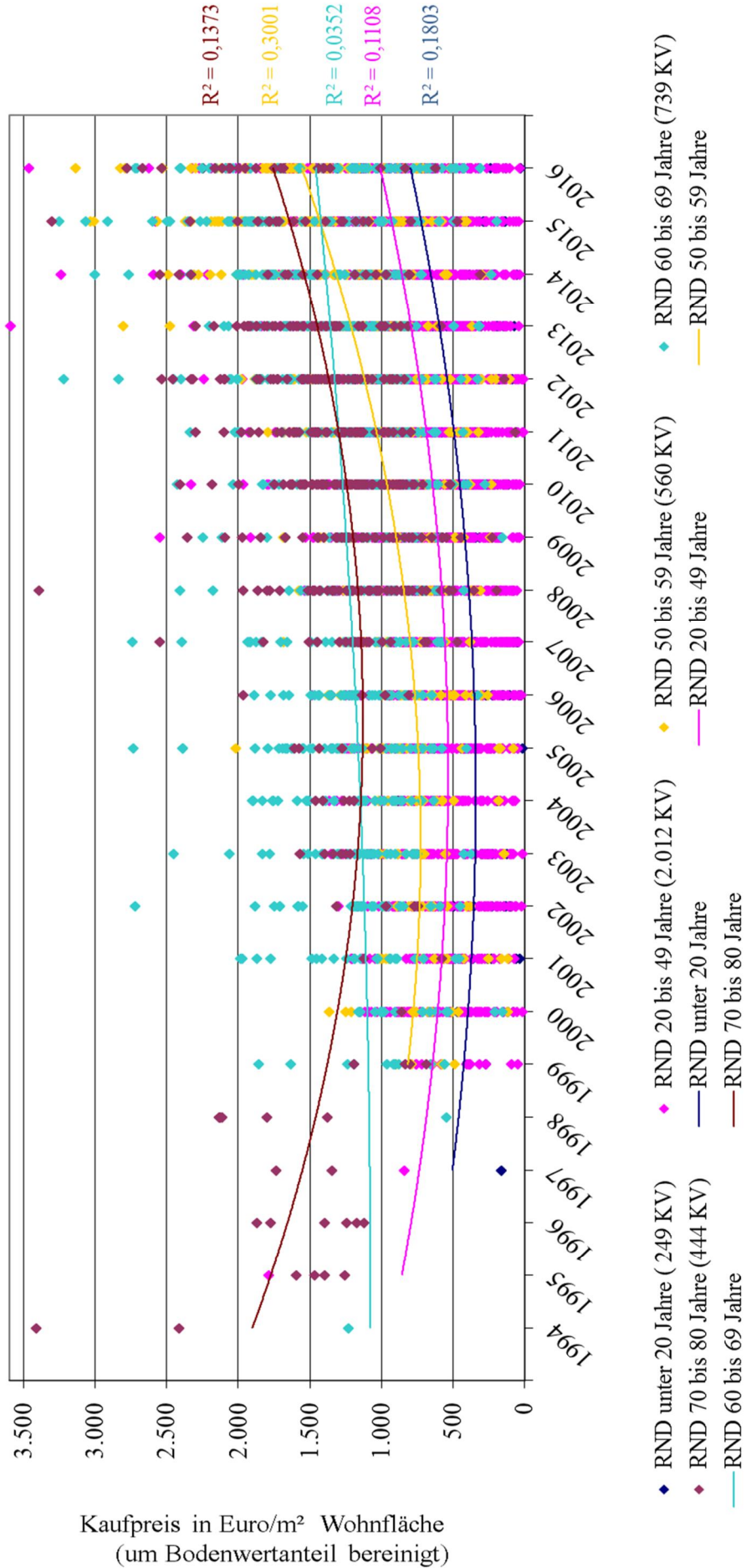
35

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

40

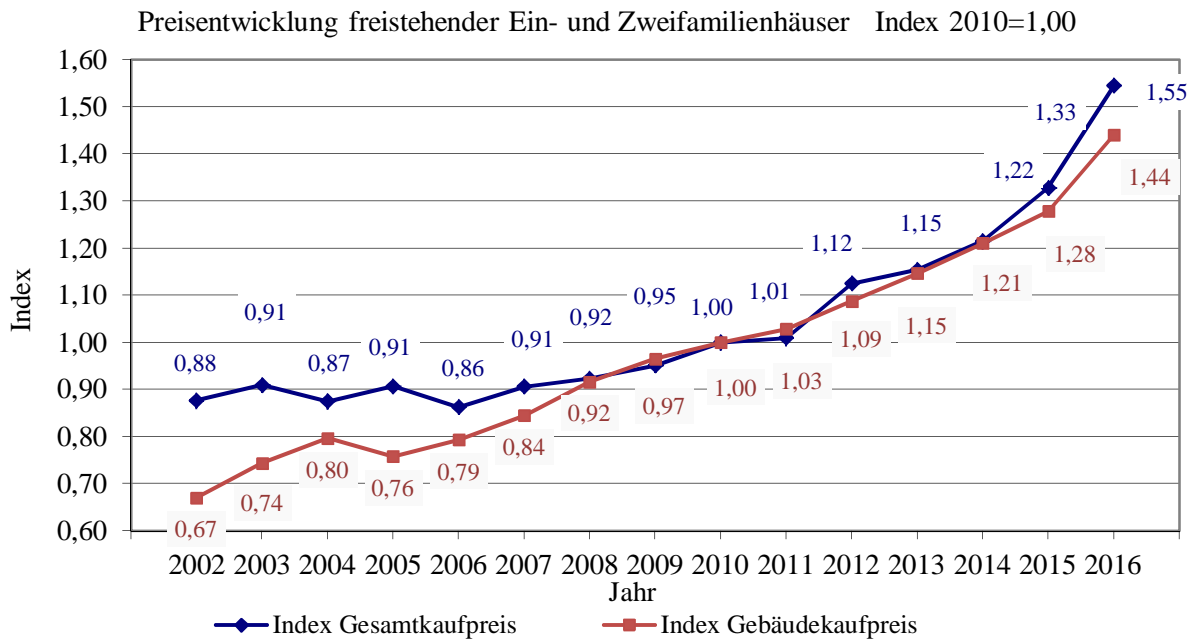
Um eine Vergleichbarkeit der Kauffälle aus unterschiedlichsten Lagen herzustellen, wurden die Kaufpreise ohne ihre Bodenwertanteile untersucht.

Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser nach Restnutzungsdauer



5 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.

15



8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

5

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

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

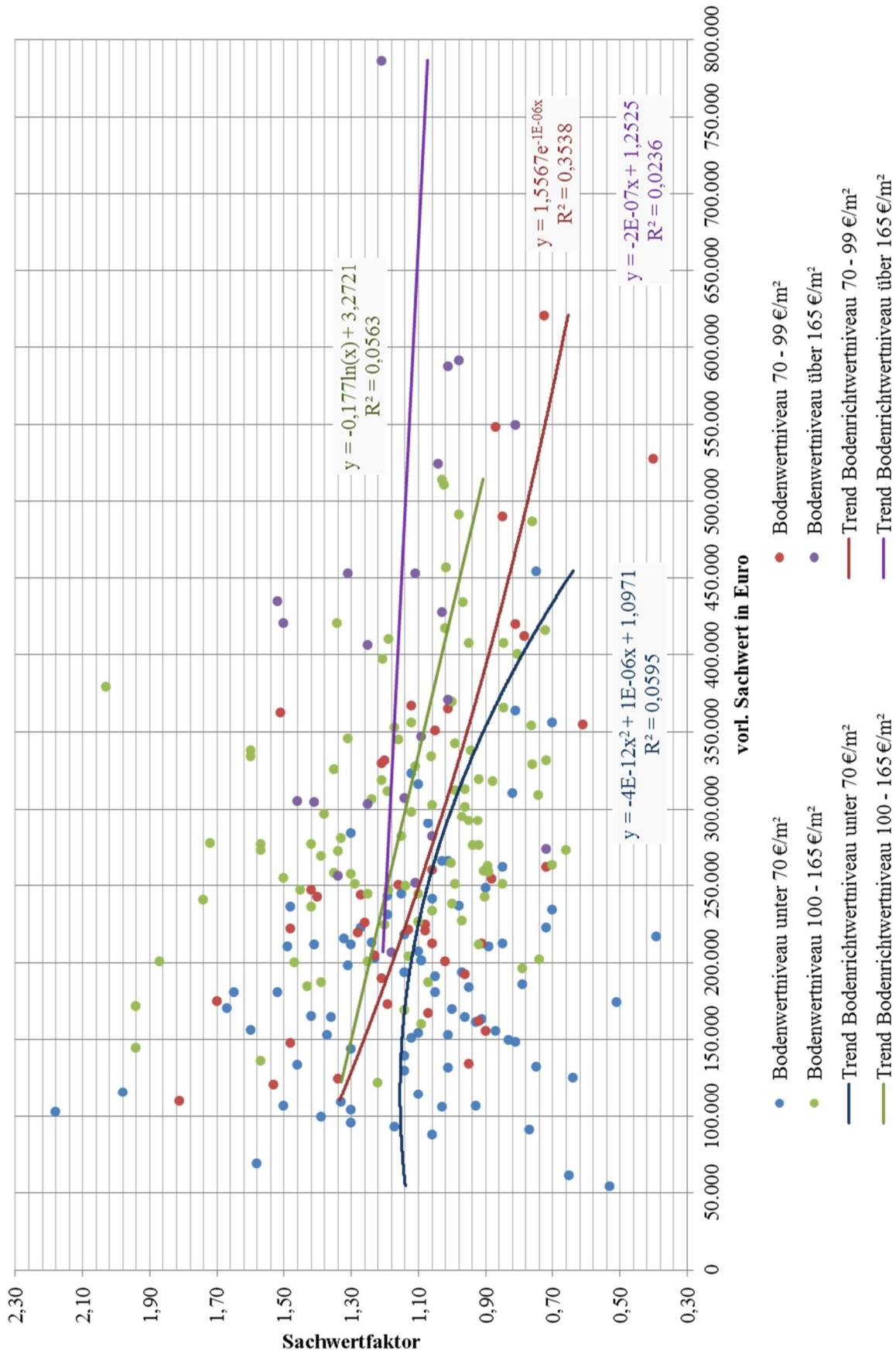
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer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

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	243
Zeitraum der Stichprobe:	2011 bis 2016
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	5,50 bis 240 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	bis 1.600 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900, RND größer 20 Jahre unvermietet

5

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 ²			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
50.000	1,14			
100.000	1,16	1,41	1,23	
150.000	1,16	1,34	1,16	
200.000	1,14	1,27	1,11	1,21
250.000	1,10	1,21	1,07	1,20
300.000	1,04	1,15	1,04	1,19
350.000	0,96	1,10	1,01	1,18
400.000	0,86	1,04	0,99	1,17
450.000	0,74	0,99	0,97	1,16
500.000		0,94	0,95	1,15
550.000		0,90	0,93	1,14
600.000		0,85		1,13
650.000		0,81		1,12
700.000				1,11
750.000				1,10
800.000				1,09



8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Seit dem Jahr 2015 werden für den Landkreis Oberhavel erstmals Liegenschaftszinssätze ermittelt.

5

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.

10

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren als Marktanpassungsfaktor verwendet.

15

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.

20

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).

25

Ergebnisse einer landesweiten Auswertung zu Liegenschaftszinssätzen werden im Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Der Arbeitskreis hat ein Modell zur Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg erarbeitet. Die Auswahl der Kauffälle für die Berechnung von Liegenschaftszinssätzen im Landkreis Oberhavel erfolgt nach den vom Arbeitskreis erarbeiteten Kriterien.

30

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) Mehrfamilienhäuser 80 Jahre Wohn- und Geschäftshäuser 80 Jahre reine Geschäftshäuser 60 Jahre
Bodenwert	objekttypischer 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)

Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden:
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

5

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2012 - 2016)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
weiterer Metropolenraum 46 Kauffälle				
Bodenwert in Euro/m ²	5	46	29	3,83 (0,87 – 10,88)
Wohnfläche in m ²	70	200	123	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	62	34	
Rohertragsfaktor	5,50	31,83	15,36	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,04	7,50	5,35	
Berliner Umland 150 Kauffälle				
Bodenwert in Euro/m ²	26	230	73	3,18 (0,72 – 7,68)
Wohnfläche in m ²	40	225	124	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	70	35	
Rohertragsfaktor	8,33	36,47	18,78	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,57	20,15	6,24	

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

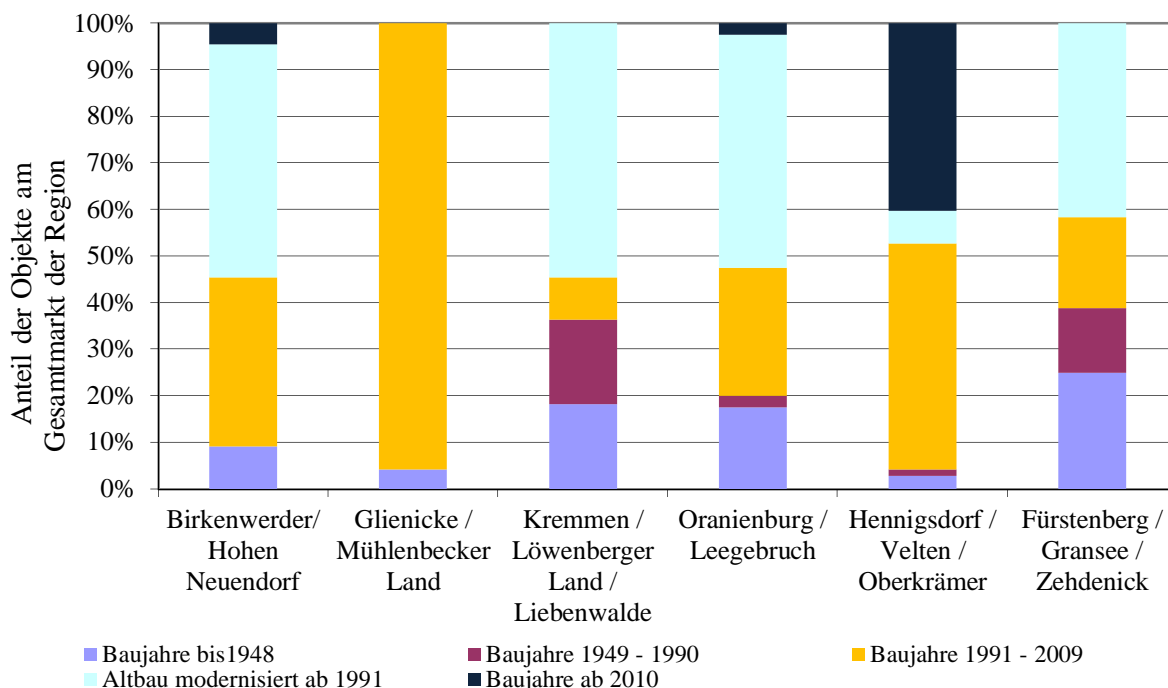
8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5 In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regi-
 onen im Jahr 2016 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften
 dargestellt. Die Baualtersklassen sind an die für statistische Zwecke und Berichte an
 die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei bis zu fünf
 10 Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei
 größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

15 Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde
 mit 72 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt wie bereits in
 den Vorjahren in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und
 Oranienburg.

20 Im Jahr 2016 sind 43 % (97 Kaufverträge) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohn-
 gebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in
 neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die
 Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier
 Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen
 unter 200 m² üblich sind.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2016



25 Im weiteren Metropolenraum wurden auch in 2016 keine Reihen- bzw. Doppelhäuser
 als Neubauten veräußert. Altbauten wurden, in unterschiedlichem Grad modernisiert,
 veräußert. Im Berliner Umland im Bereich Glienicke – Gemeinde Mühlenbecker Land
 wurden hauptsächlich nach 1990 errichtete Objekte weiterveräußert. Schwerpunkt von
 30 Neubauobjekten, nach 2010 errichtet, ist die Region Hennigsdorf-Velten-Oberkrämer.

Grundstücksmarktbericht 2016
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (22)	1991 - 2009	239 - 301	113 – 150	1.643 – 2.089
		Ø 272	Ø 142	Ø 2.011 (1.715)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	504 – 1.346	80 - 170	1.000 – 1.933
		Ø 909	Ø 124	Ø 1.411 (499)
Mühlenbecker Land – Glienicke (25)	1991 - 2009	131 – 386	97 – 153	1.504 – 2.557
		Ø 222	Ø 126	Ø 2.254 (1.905)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (25)	bis 1948	1.061 – 1.795	Ø 92	Ø 651 (317)
		Ø 1.638		
	1949 - 1990	675 – 1.005	Ø 90	Ø 1.113 (755)
		Ø 882		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	460 – 1.515	80 – 110	442 – 1.263
		Ø 916	Ø 99	Ø 904 (669)
Oranienburg – Leegebruch (42)	bis 1948	641 – 826	Ø 125	Ø 1.289 (853)
		Ø 785		
	1991 - 2009	179 – 503	96 - 140	1.392 – 1.993
		Ø 353	Ø 121	Ø 1.724 (1.428)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	607 – 744	85 – 132	99 – 1.651
		Ø 671	Ø 112	Ø 1.254 (903)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (73)	1991 - 2009	188 - 337	101 - 133	1.007– 1.836
		Ø 254	Ø 116	Ø 1.412 (1.255)
	ab 2010	205 – 500	147 – 154	2.007 – 2.306
		Ø 318	Ø 152	Ø 2.149 (1.832)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	172 – 625	90 - 159	756 – 1.611
		Ø 486	Ø 136	Ø 1.310 (821)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (37)	bis 1948	451 – 1.250	55 - 124	247 - 556
		Ø 884	Ø 100	Ø 424 (164)
	1949 - 1990	449 – 1.316	Ø 60	Ø 417 (241)
		Ø 1.287		
	1991 - 2009	248 – 293	Ø 101	980 – 1.129
		Ø 285		Ø 1.076 (956)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	242 – 1.920	70 - 120	333 – 1.045
		Ø 1.138	Ø 98	Ø 689 (548)

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

5 Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für **neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser** von über 2.000 Euro/m² Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf 1.300 Euro/m² Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein kontinuierlicher Anstieg auf aktuell **über 1.700 Euro/m² Wohnfläche** erkennbar.

10 Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** verlief die Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise ähnlich, mittlerweile werden im Durchschnitt **knapp 1.600 Euro/m² Wohnfläche** gezahlt.

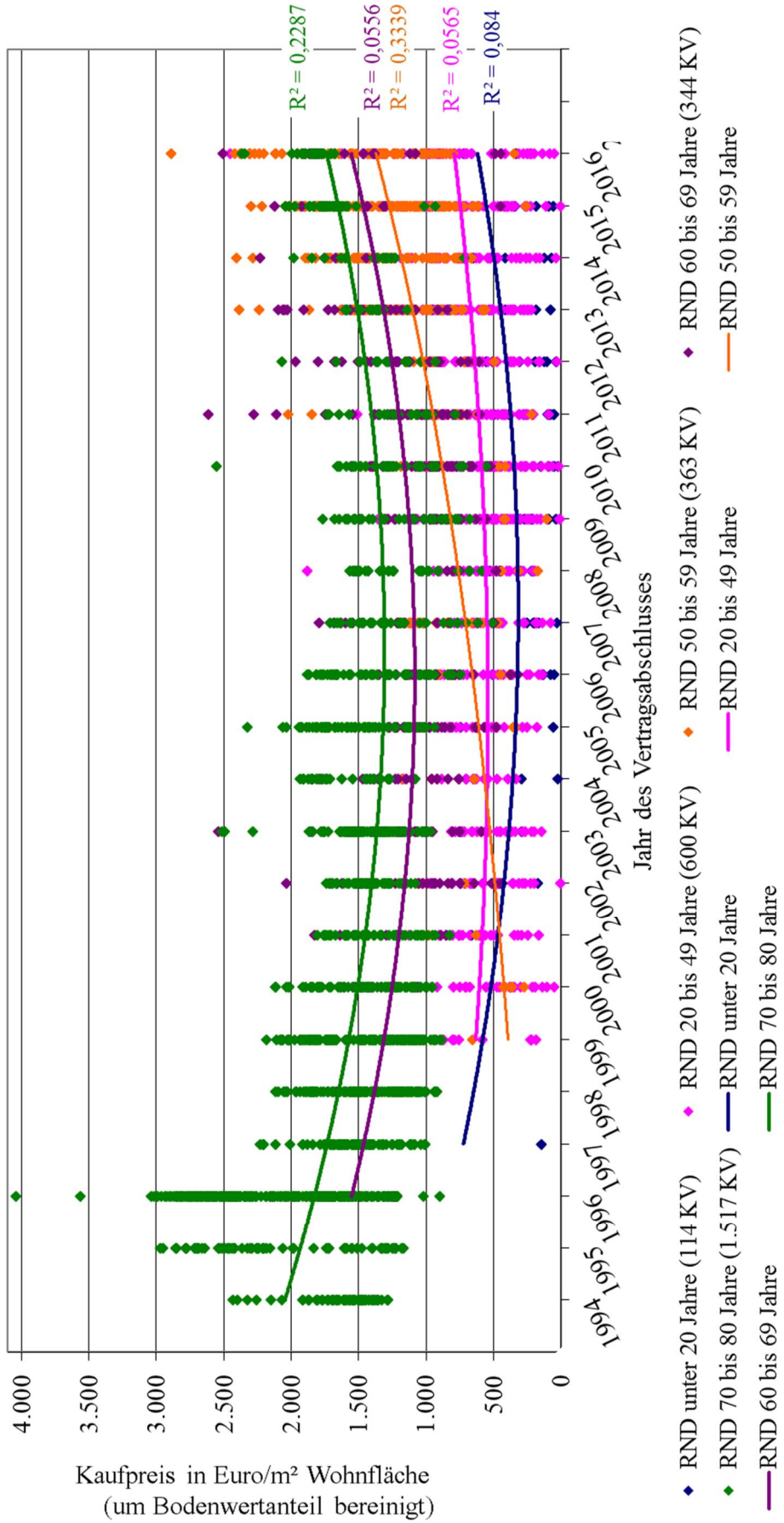
15 Zu Objekten mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren** liegen erst seit 1999 Daten vor. Seither ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren steigend. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise haben sich seit 1999 bis 2016 mehr als verdoppelt. In 2016 wurden durchschnittlich fast **1.400 Euro/m² Wohnfläche** erzielt.

20 Bei Objekten mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren** sanken die durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise bis 2004/ 2006 leicht auf ca. 550 Euro/m² ab und stiegen ab da wieder beständig bis auf **aktuell ca. 800 Euro/m²**.

25 Eine ähnliche Entwicklung, jedoch auf geringerem Niveau, wird bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** beobachtet. Bis zum Jahr 2007 sind die gezahlten Quadratmeterpreise auf **ca. 300 Euro/m² Wohnfläche** gesunken. Seither war wieder ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Im Jahr **2016** wurden **im Durchschnitt wieder Kaufpreise von 600 Euro/m²** erzielt.

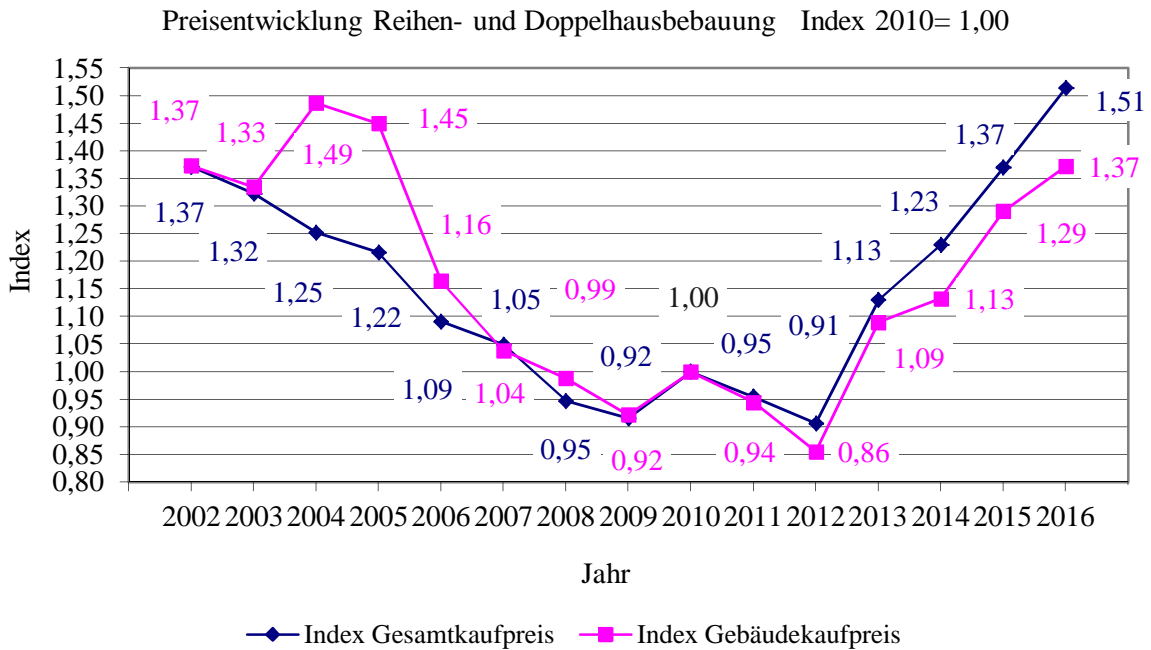
30 Für die auf der folgenden Seite stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen. Die Grafik zeigt, dass die Objekte mit hoher Restnutzungsdauer den Hauptanteil der Verkäufe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

Preisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung



5 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.

10



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

5

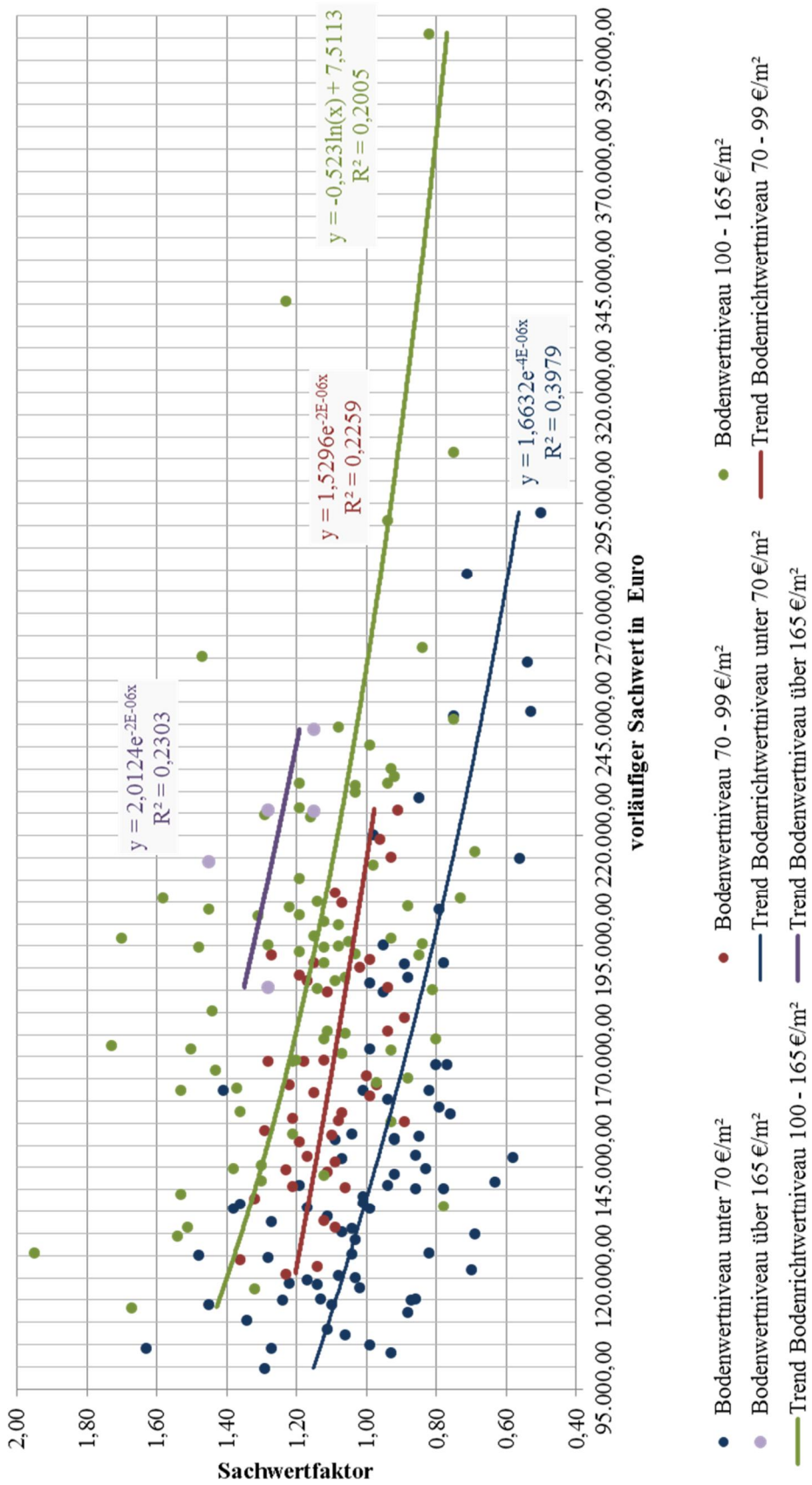
Auf der Basis der seit dem Inkrafttreten der Sachwertrichtlinie nachträglich nach deren Vorgaben ausgewerteten Kaufverträgen **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihend- und Reihemittelhäuser (gebrauchte Immobilien)** wurden Sachwertfaktoren ermittelt. Bei der Ermittlung werden jedoch die folgenden Modellansätze verwendet.

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

Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	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 ² 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
Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	203
Zeitraum der Stichprobe:	2013 bis 2016
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	5 Euro/m ² bis 195 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	bis 1.600 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900 RND größer 20 Jahre unvermietet

5 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 ²			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
100.000	1,11	1,25	1,49	
150.000	0,91	1,13	1,28	1,49
200.000	0,75	1,03	1,13	1,35
250.000	0,61	0,93	1,01	1,22
300.000	0,50		0,92	
350.000			0,83	



8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5 Im gesamten Landkreis wurden in 2016 insgesamt 51 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 69 % (35 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Dazu gehörten vier Objekte des komplexen Wohnungsbaus.

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

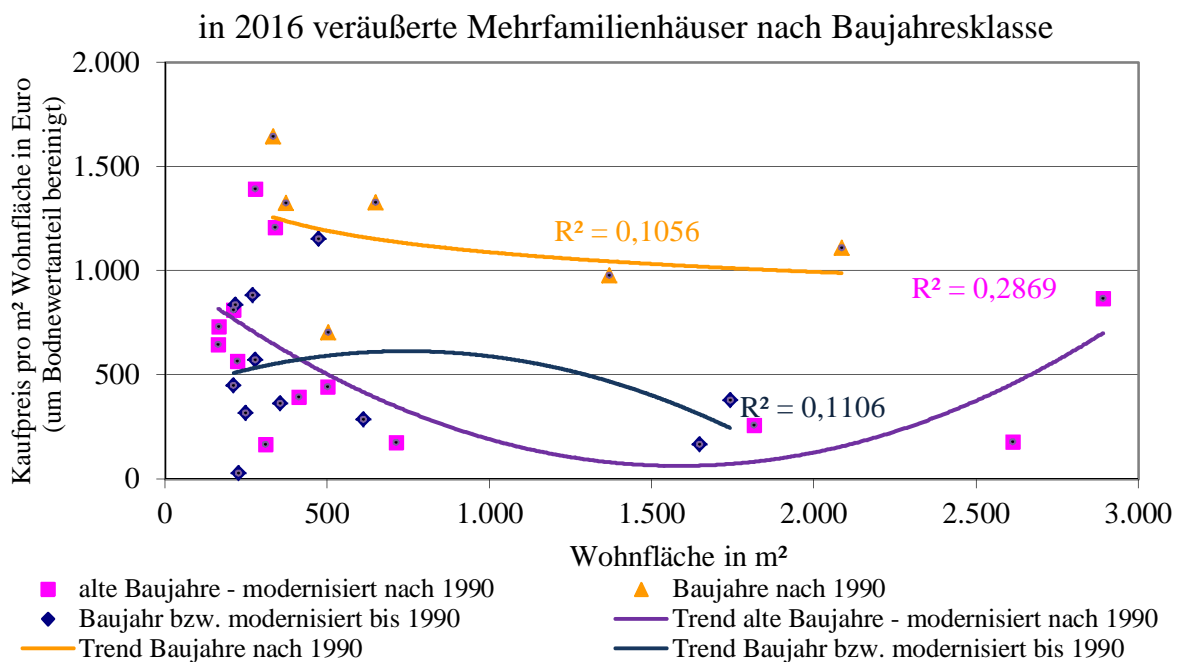
Tabelle 8 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	225 - 610	3 – 8	393 – 1.093
	Ø 456	Ø 5	Ø 613 (473)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	209 - 712	3 – 8	239 – 1.273
	Ø 532	Ø 6	Ø 788 (477)
Baujahre ab 1990	272 – 1.368	5 – 15	1.233 – 1.661
	Ø 885	Ø 10	Ø 1.477 (1.182)

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

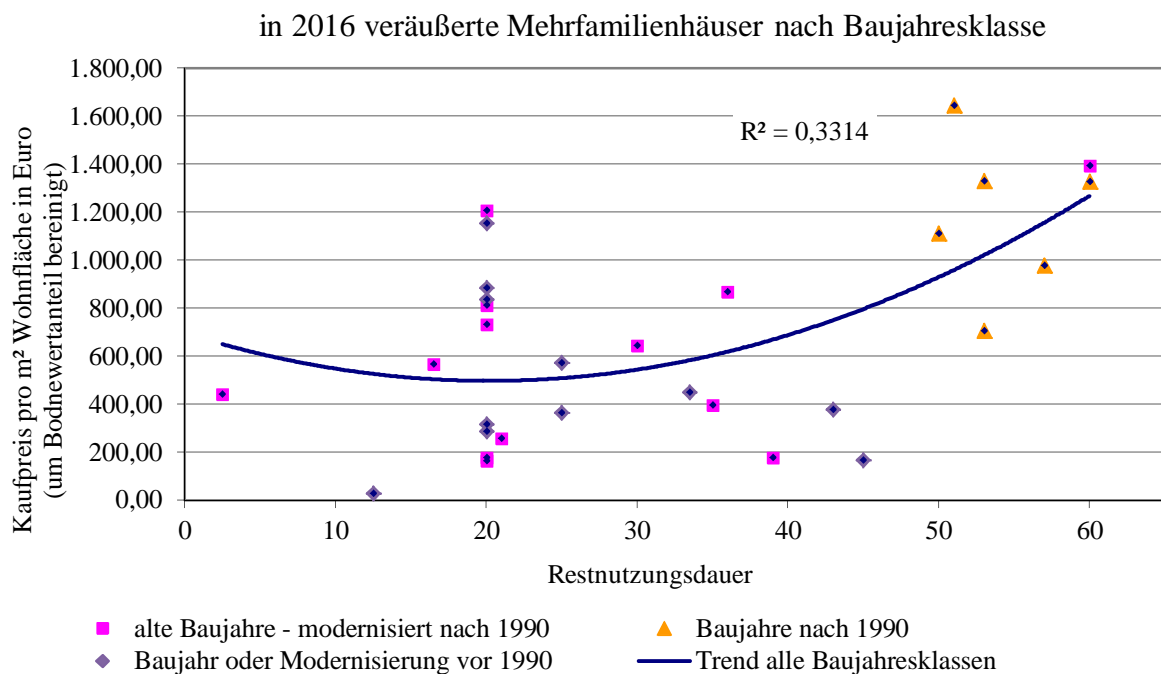
15 Für Kauffälle, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnten hinsichtlich ihrer Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im folgenden Diagramm dargestellt. Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere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

20



5

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.

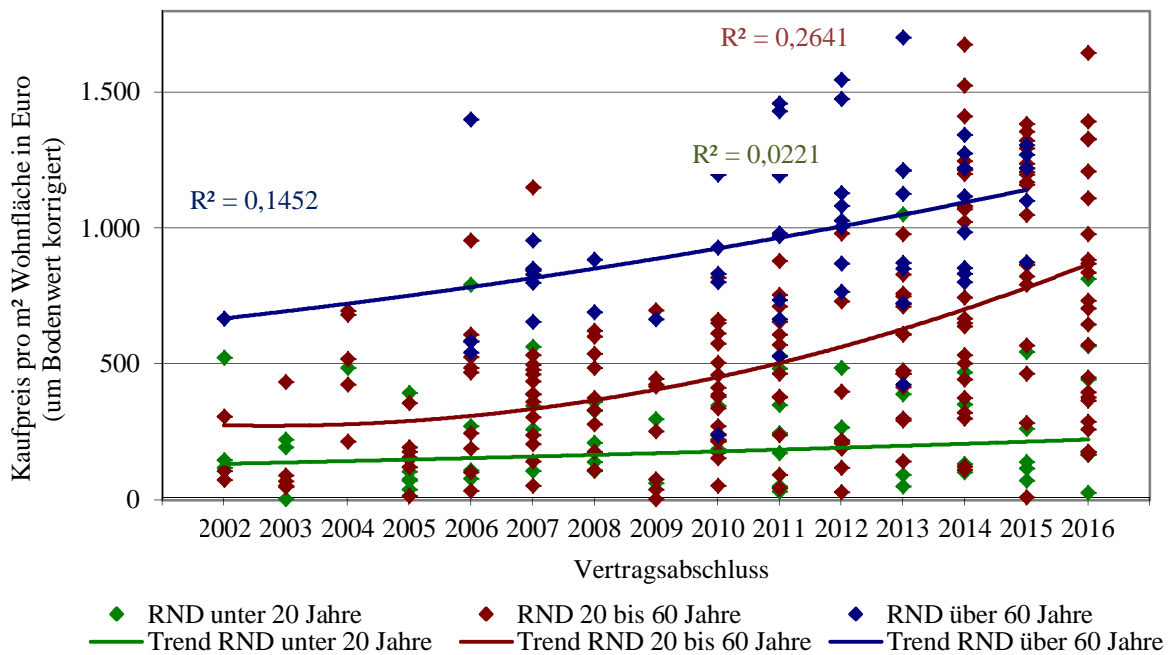


Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind diese, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

5 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 2016 bei über 200 Euro/m² Wohnfläche. Für Gebäude mit mittlerer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 60 Jahren lagen die durchschnittliche erzielten Kaufpreise mit wenig unter 900 Euro/m² Wohnfläche schon beim 4,5- fachen.

10 Für Gebäude mit sehr langer Restnutzungsdauer über 60 Jahren konnten in 2016 keine Verträge in das unten stehende Diagramm aufgenommen werden. Im Vorjahr wurden durchschnittlich 1.150 Euro/m² Wohnfläche erzielt.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit verschiedener Restnutzungsdauer

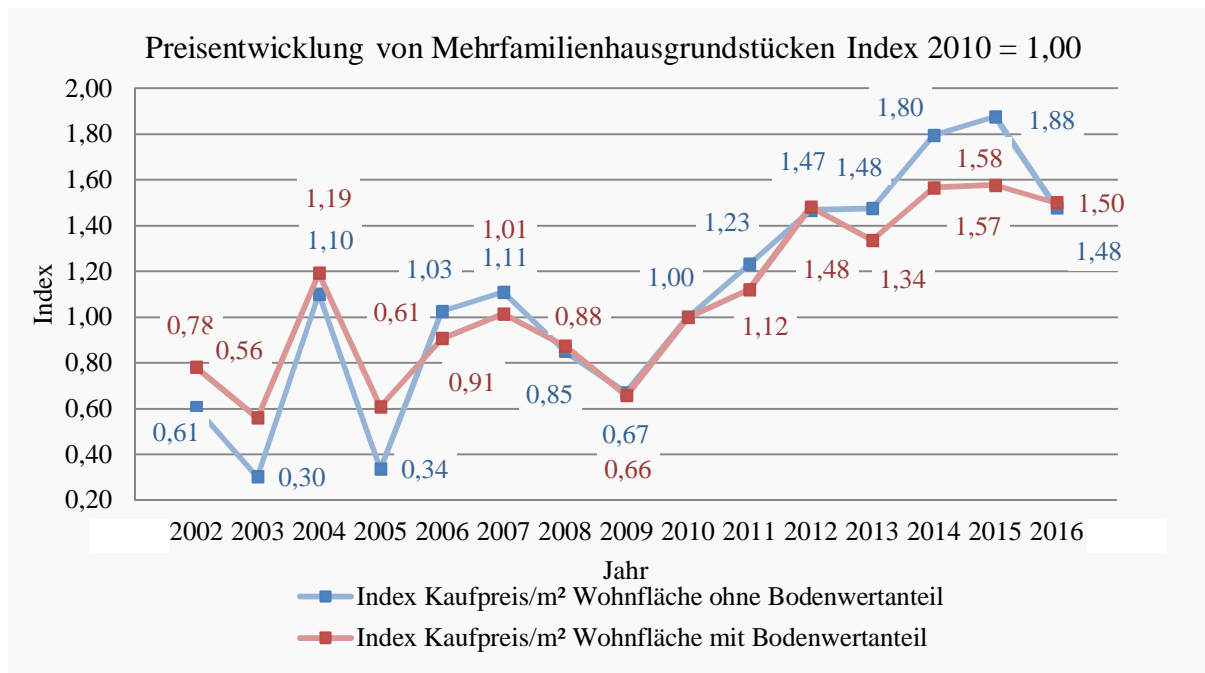


15

20

5

Eine Untersuchung aller Kaufpreise von Mehrfamilienhausobjekten seit 2002 unabhängig von ihrer Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt zeigt die unten stehende 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.



10

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

15

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden. Eine ausführliche Beschreibung ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2012 - 2016)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
gesamter Landkreis Oberhavel 22 Kauffälle				
Bodenwert in Euro/m²	17	140	72	5,27 (1,32 – 15,07)
Wohnfläche in m²	173	2.612	547	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	49	32	
Rohertragsfaktor	4,74	20,83	12,84	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m²	3,62	9,29	5,70	

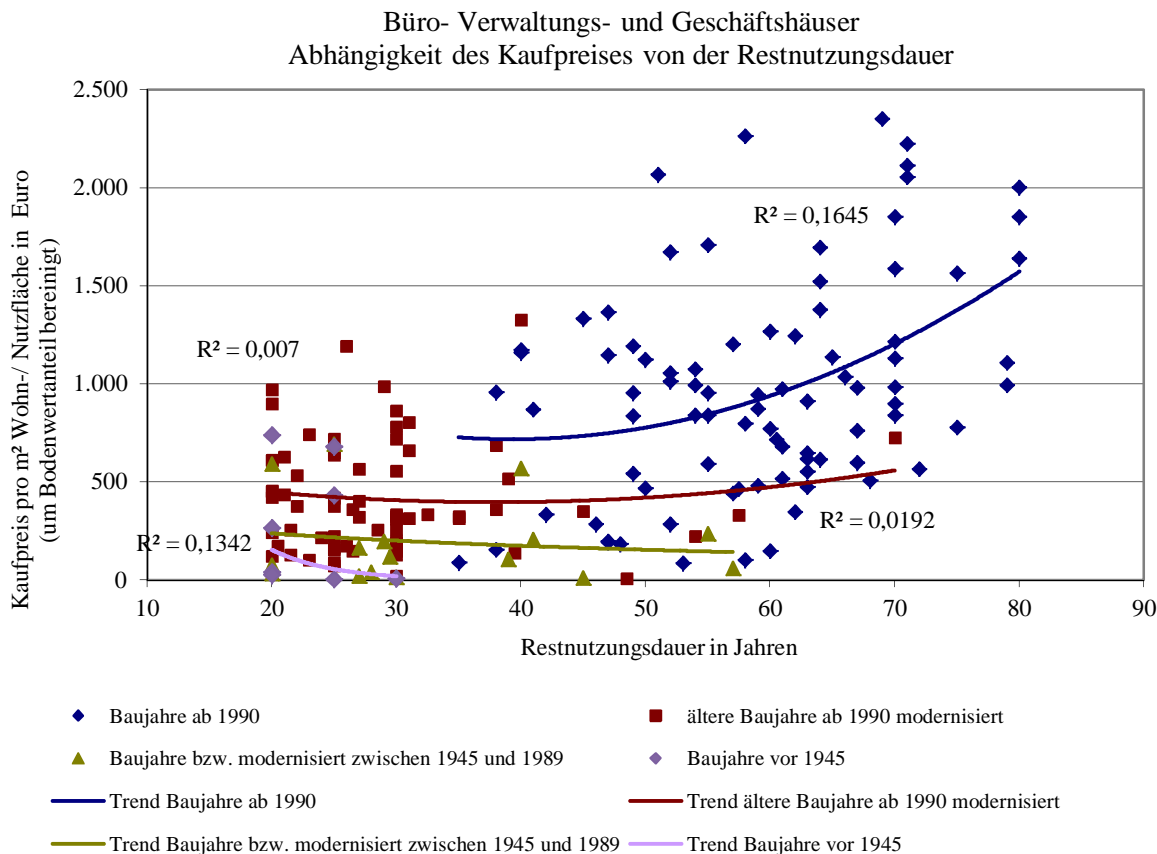
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

5 Für das Jahr 2016 liegen insgesamt 30 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 63 % (19 Verträge) im Berliner Umland sowie 37 % (11 Verträge) im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf alle Baujahre von 1860 bis zu 2010. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

15 Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 632.300 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 92 Euro/m², im **weiteren Metropolitanraum** von 191.700 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 40 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 2.347 m² und im weiteren Metropolitanraum bei 1.392 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2016 durchschnittlich **769 Euro/m² Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **560 Euro/m²** erzielt.

20 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.

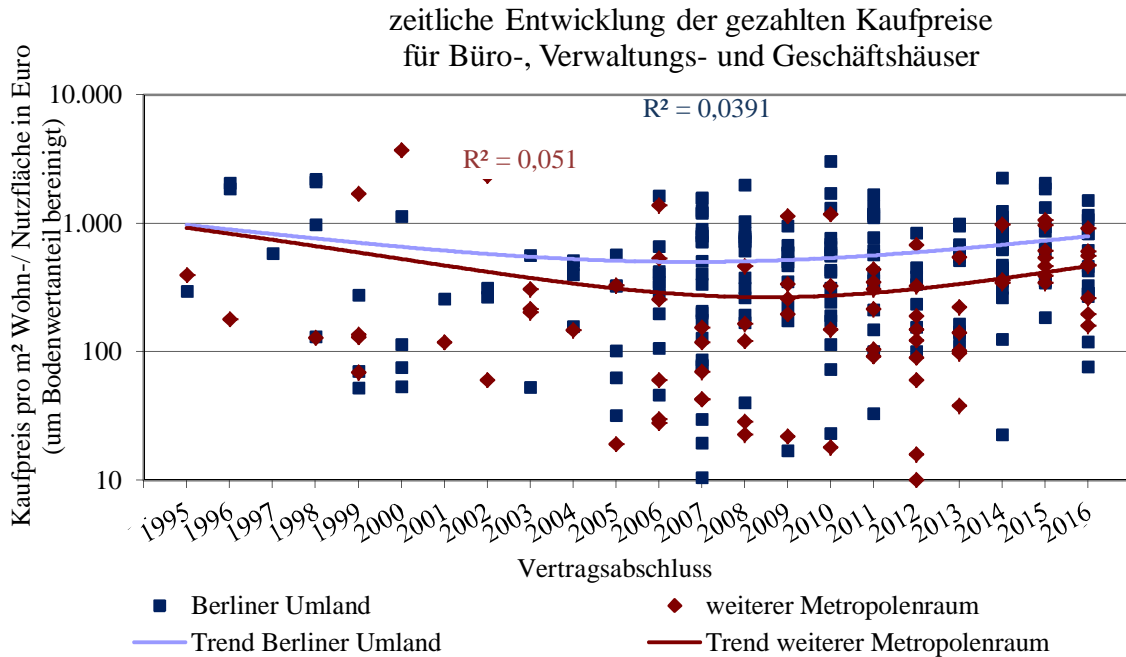


25

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.

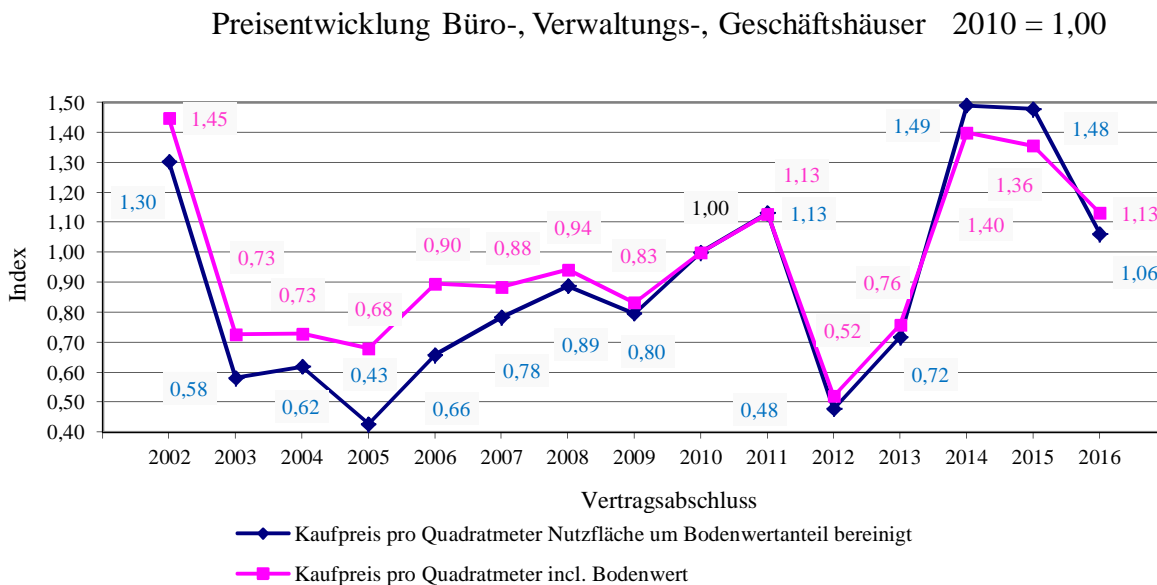
5

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



10

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



8.5.2 Liegenschaftszinssätze

5 Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden. Eine ausführliche Beschreibung ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>.

Liegenschaftszinssätze Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 - 2016)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
gesamter Landkreis Oberhavel 21 Kauffälle				
Bodenwert in Euro/m ²	18	220	73	6,93 (1,81 – 13,37)
Wohn-/Nutzfläche in m ²	80	11.853	2.043	
Restnutzungsdauer in Jahren	27	79	52	
Rohertragsfaktor	5,42	29,37	10,61	
monatliche Netto- kaltmiete in Euro/m ²	2,18	17,50	6,55	

10

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2016 wurden 20 Verkäufe registriert, hiervon neun im Berliner Umland. Sechs Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

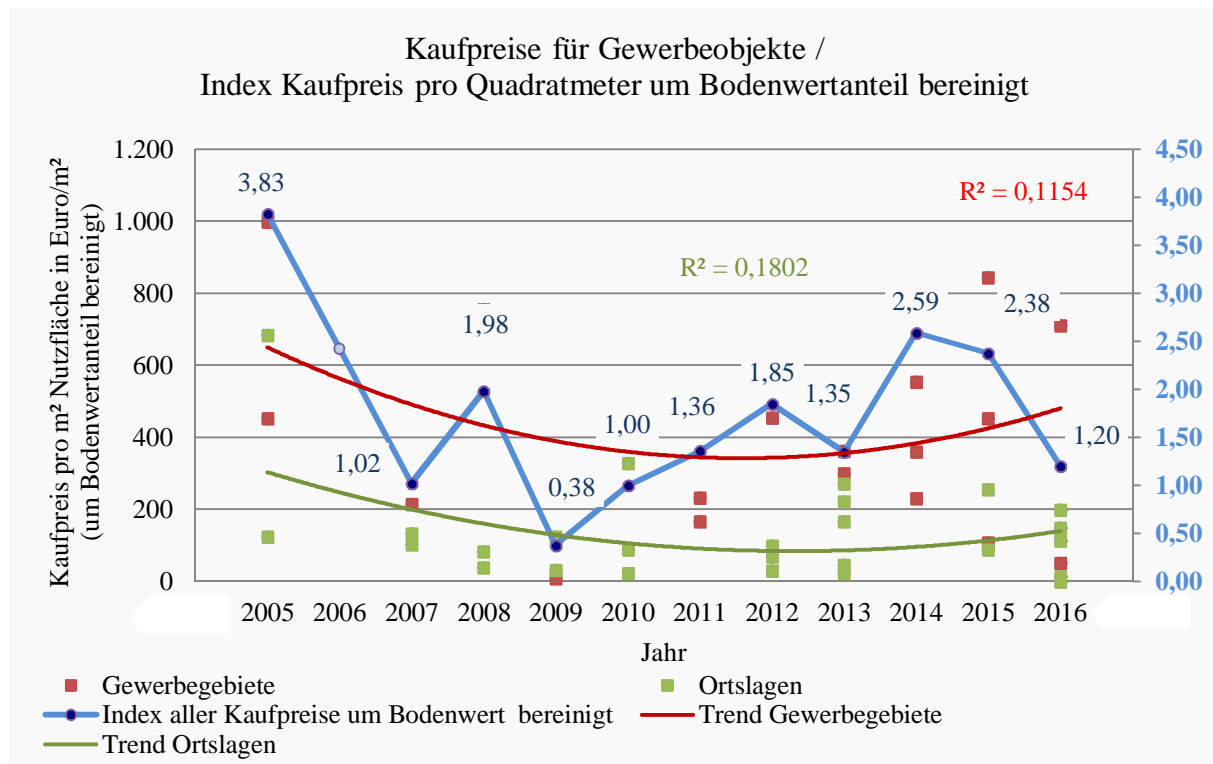
Tabelle 9 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Fläche in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	876 – 4.213	5.000 – 180.000	Ø 96
Gewerbegebiete	4.413 – 14.715	300.000 – 730000	Ø 382

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-fache Fläche veräußert wird als innerhalb von Ortslagen. In den Ortslagen wurden im Durchschnitt 1.572 m² veräußert, in Gewerbegebieten sind es im Durchschnitt 6.374 m². 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 mittlerweile insgesamt 47 Kauffällen seit 2005 und über den gesamten Landkreis verteilt ist jedoch sehr gering.



8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

5 75 Verträge (8 % weniger als im Jahr 2015) wurden in 2016 über **bebaute Erholungsgrundstücke** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 27 % der
 10 Kauffälle lagen im weiteren Metropolenraum, 73 % im Berliner Umland. 25 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 26 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

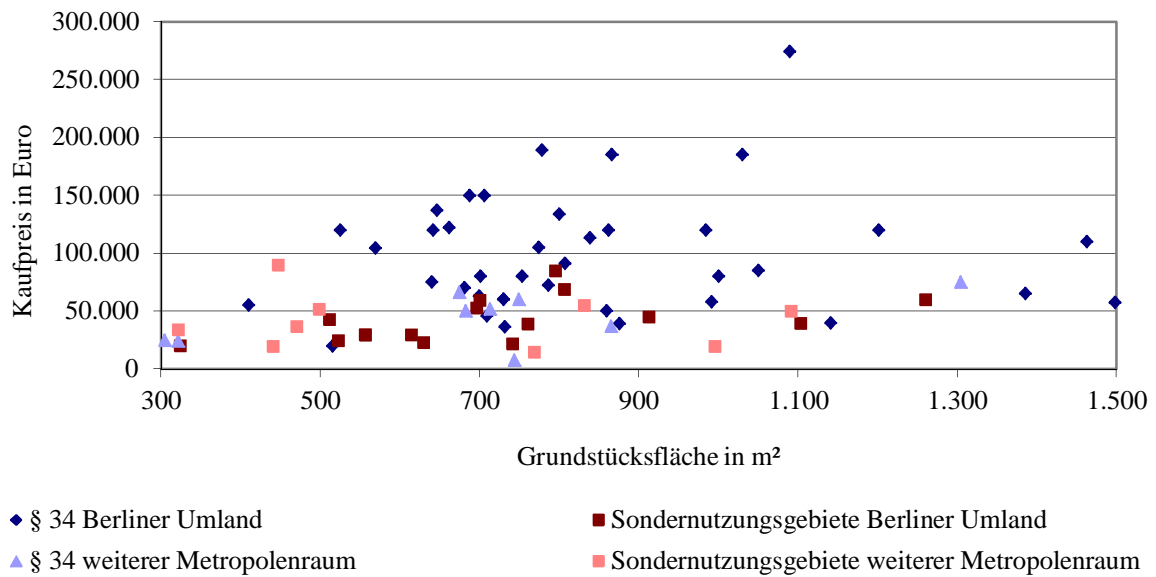
15 In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolenraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 8,50 Euro/m² und 25 Euro/m² statt. Im Berliner Umland lagen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 25 Euro/m² und 110 Euro/m².

Tabelle 10 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	646 – 1.030	55.000 – 134.000	24 – 50	1935 – 1987
		Ø 805	Ø 91.758	Ø 38	Ø 1970
	Sondernutzungsgebiete	622 - 806	23.000 – 59.900	Ø 43	1973 – 1980
		Ø 691	Ø 39.825		Ø 1978
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	282 – 749	15.000 – 60.000	24 – 38	1969 – 1980
		Ø 593	Ø 39.177	Ø 36	Ø 1976
	Sondernutzungsgebiete	440 – 831	20.000 – 52.000	24 – 50	1975 – 1990
		Ø 636	Ø 38.329	Ø 40	Ø 1981

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

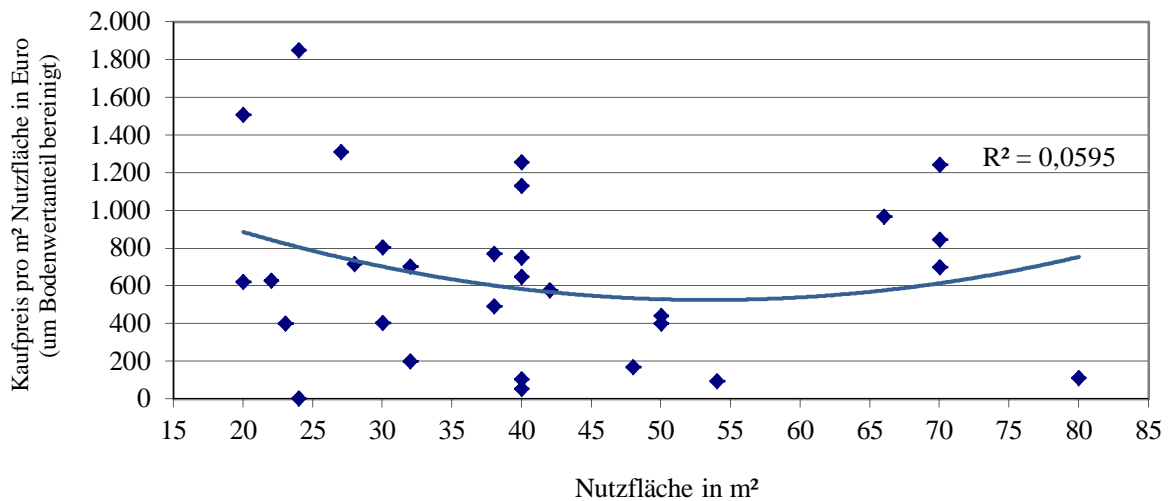
Kauffälle von Wochenendhausgrundstücken 2016



5

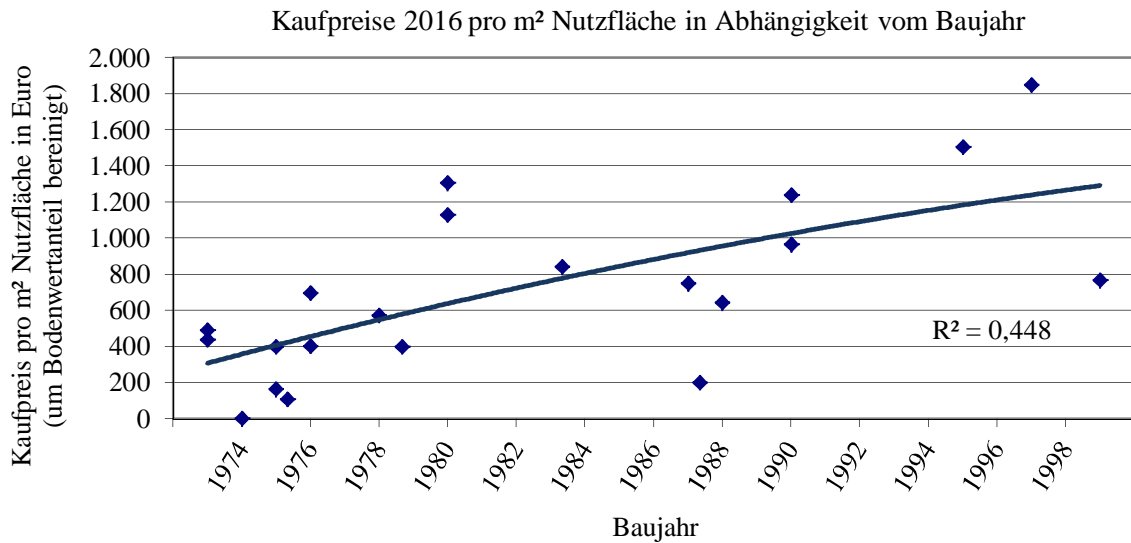
Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.

Kaufpreise 2016 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche



10

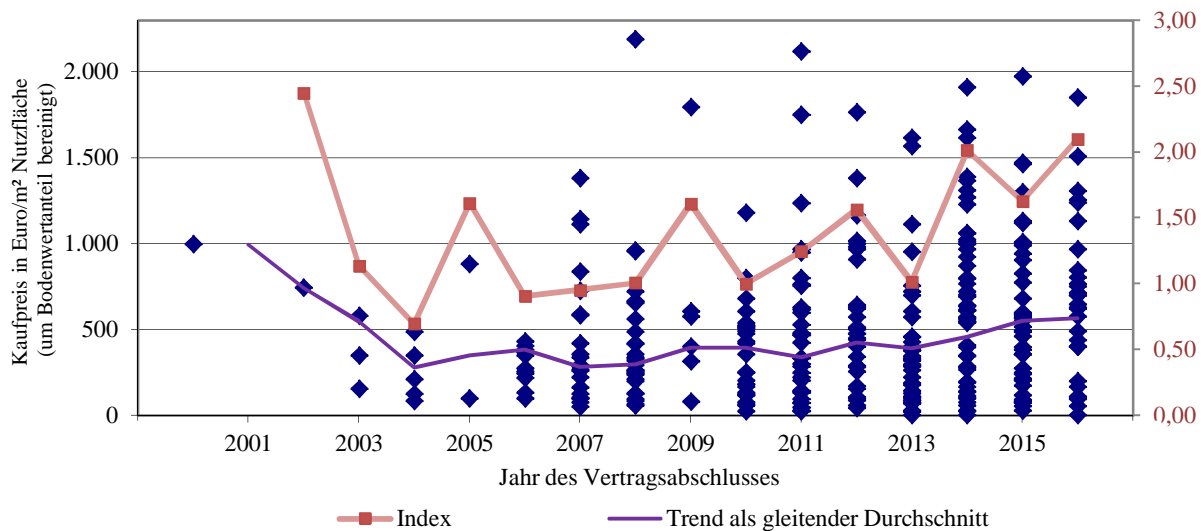
Ergänzend ist folgend der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr dargestellt. Trotz großer Streuung ist eine geringe Abhängigkeit vom Baualter erkennbar.



5

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.

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken

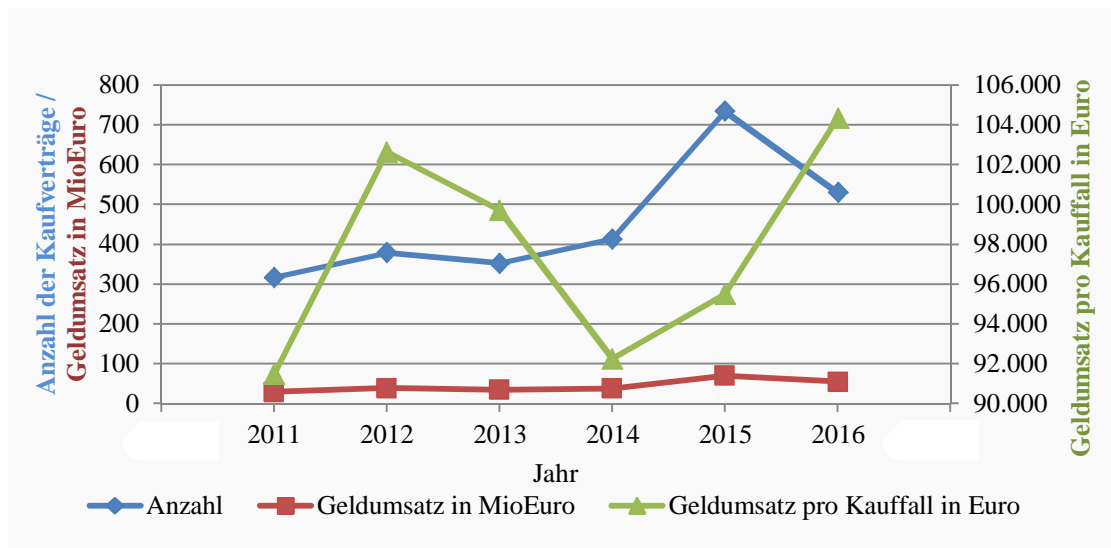


10

15

Neun Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen fünf Objekte im Weiteren Metropolitanraum. 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



5 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. Im aktuellen Berichtszeitraum wurden dagegen nur 530 Verträge (72 % des Vorjahres) abgeschlossen. Gleichzeitig ist auch der Gesamtgeldumsatz gegenüber 2015 wieder zurückgegangen, jedoch stieg der pro Kauffall erzielte Kaufpreis seit 2014 an. In 2016 wurde pro Kauffall 9 % mehr erzielt als im Jahr 2015.

Lediglich 18 Verträge wurden im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

15 Der Teilmarkt ist mit jährlich schwankenden Veräußerungszahlen in den letzten Jahren insgesamt eher unbedeutend. Zu 96 % handelte es sich um Weiterveräußerungen bzw. Umwandlungen. Neues Wohn- und Teileigentum wird, bis auf Ausnahmen, kaum noch fertig gestellt. In 2016 wurden 19 Verkäufe über neu errichtete Eigentumswohnungen abgeschlossen.

9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

25 Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2016 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten, Oranienburg sowie die Gemeinden, Legebruch und Glienicke.

30 In den meisten Lagen stiegen auch im Jahr 2016 die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise weiter an. Es wurde je nach Lage zwischen bis zu 43 % pro Quadratmeter mehr erzielt als 2015, durchschnittlich betrug die Steigerung des Wohnflächenpreises 14 %. Bei den in den 1990er Jahren errichteten Eigentumswohnungen in Hennigsdorf lagen die durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise der veräußerten Objekte geringfügig unter denen des Vorjahres. Bei Altbauten im weiteren Metropolenraum sank der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis auf 76 % des Vorjahres.

35

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.

5

Tabelle 11 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1993 - 1997 (29)	70 - 107	83	1.667 – 2.063	1.843
Hennigsdorf modernisierte Altbauten (26)	54 - 72	61	729 – 1.329	1.158
Hennigsdorf 1996 – 1997 (78)	39 - 82	60	1.242 – 2.056	1.743
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1995 – 1997 (56)	55 - 90	73	1.321 – 1.864	1.569
Leegebruch 1994 (19)	60 – 119	91	1.000 – 1.426	1.290
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 1998 (24)	40 - 100	70	1.468 – 1.721	1.571
Oberkrämer 1990 – 2009 (7)	79 - 100	97	1.432 – 1.772	1.636
Oranienburg, modernisierte Altbauten (9)	78 - 109	99	688 – 1.064	995
Oranienburg 1994 – 1997 (18)	61 – 90	76	1.034 – 1.404	1.268
Velten 1994 – 1996 (83)	60 – 85	72	1.063 – 1.682	1.347
weiterer Metropolitanraum Altbau (13)	--	116	361 - 743	622

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

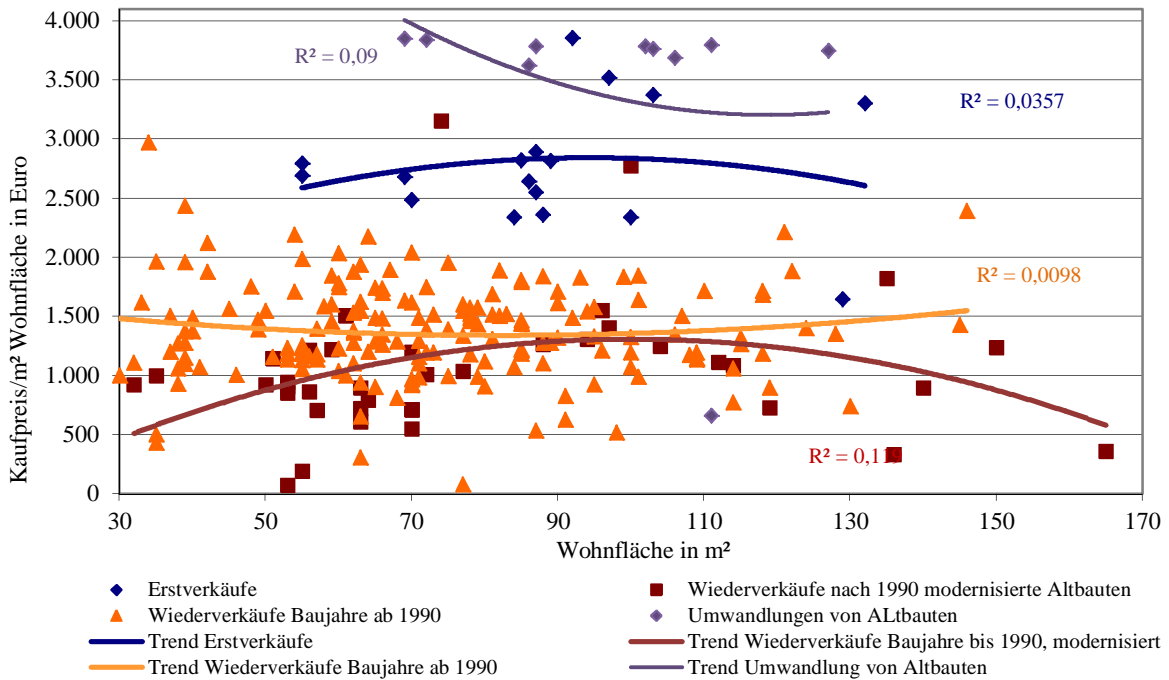
Erstverkäufe fanden ausschließlich im Berliner Umland und dort in Oranienburg, Hennigsdorf und Hohen Neuendorf statt.

10

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.

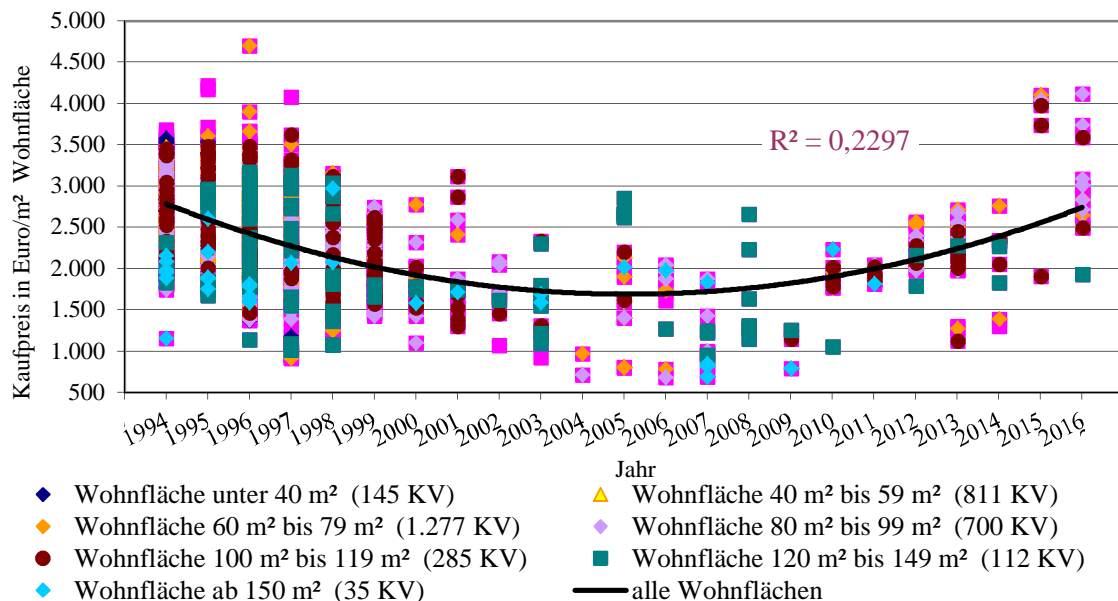
15

Abhängigkeit Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2016 von der Wohnfläche (Kaufpreise um Bodenwertanteile bereinigt)



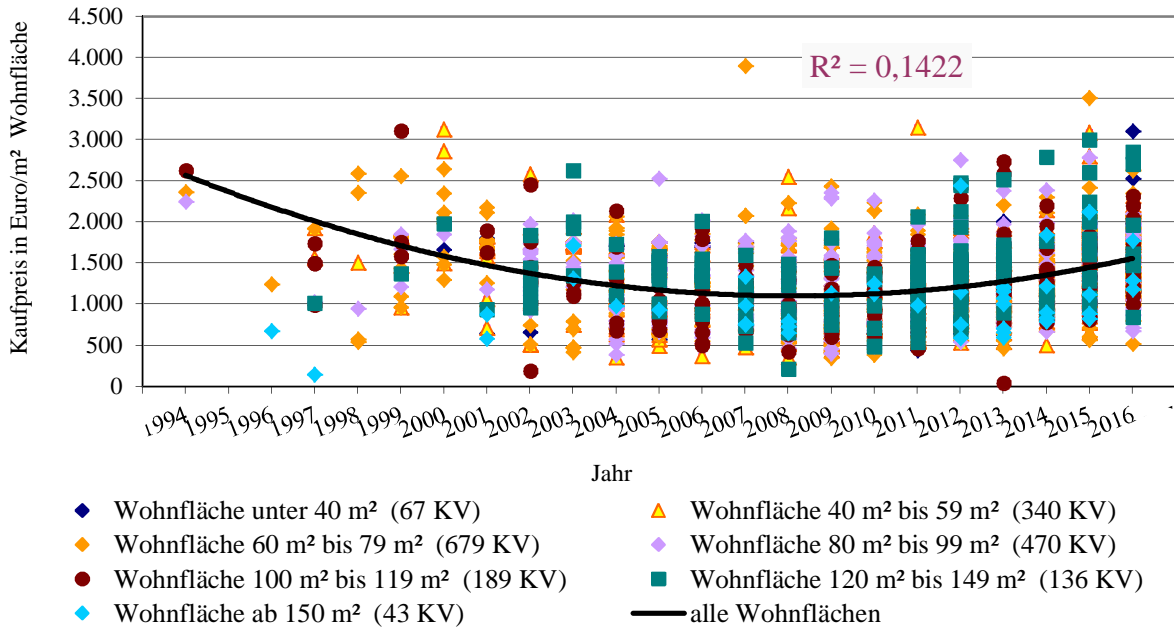
5 Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1994 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1994 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.650 Euro/m². Ab 2007 stiegen die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder an und liegen **aktuell durchschnittlich bei über 2.700 Euro/m²**. In der Le-
 10 gende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

Erstverkäufe Baujahre ab 1994

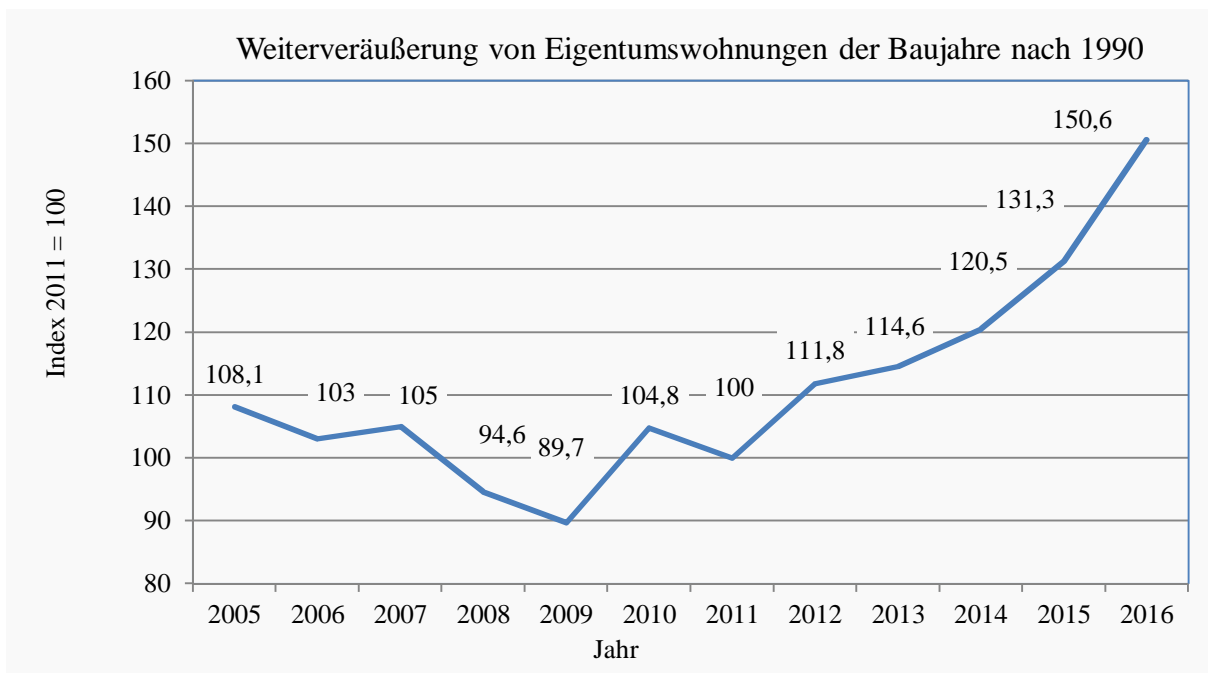


5 Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990** sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholen sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt aktuell, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.500 Euro**. In 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro/m² Wohnfläche. Die gängigsten am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m².

Wiederverkäufe Baujahre ab 1990

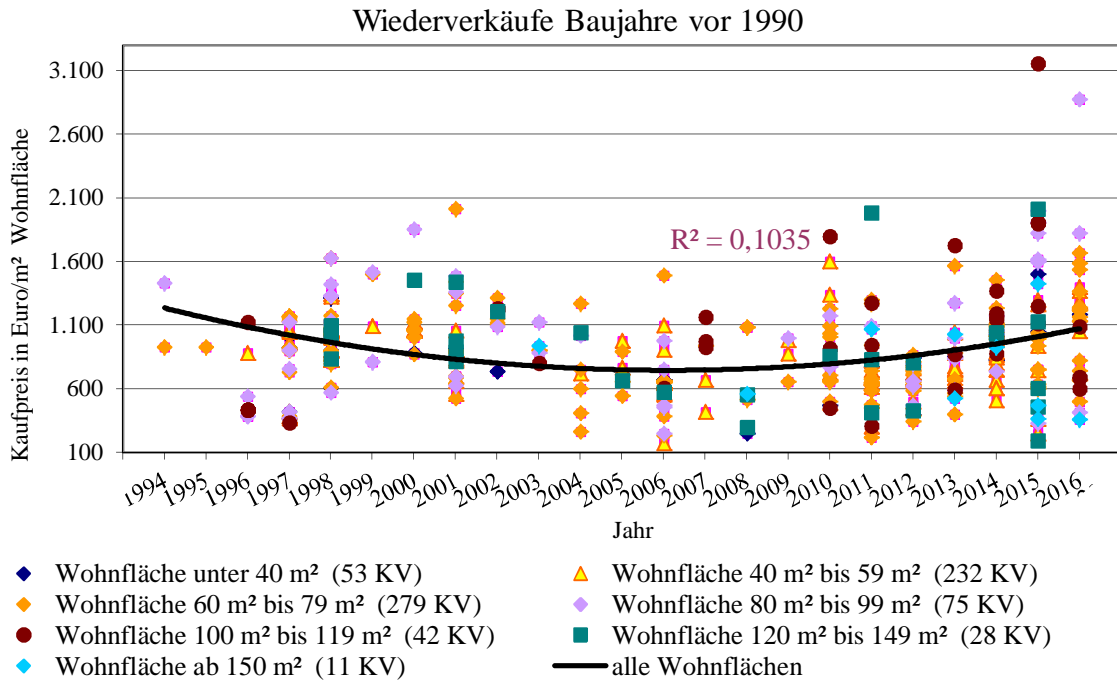


10 Unabhängig von den Wohnflächen ergibt sich für Weiterveräußerungen der Baujahre nach 1990 die folgende ab 2005 geführte Indexreihe.



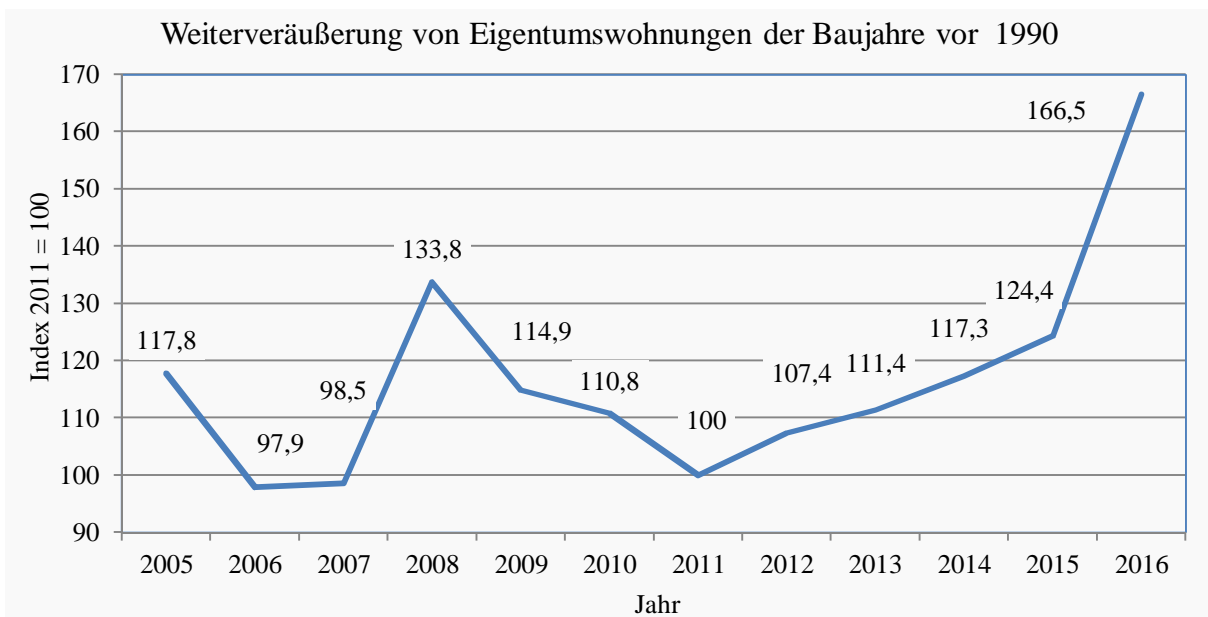
Ein ähnliches Bild zeigt sich bei **Wiederverkäufen von Objekten älterer Baujahre**. Die erzielten Kaufpreise der Baujahre vor 1990 sind seit 1997 von 1.050 Euro/m² Wohnfläche auf im Durchschnitt **750 Euro/m² in den Jahren 2006/2007** gesunken. **Aufgrund der aktuellen Auswertungen** ist seither ein Anstieg der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise auf **ca. 1.100 Euro/m² Wohnfläche** erkennbar.

5



Unabhängig von den Wohnflächen ergibt sich für Weiterveräußerungen der Baujahre vor 1990 die folgende ab 2005 geführte Indexreihe.

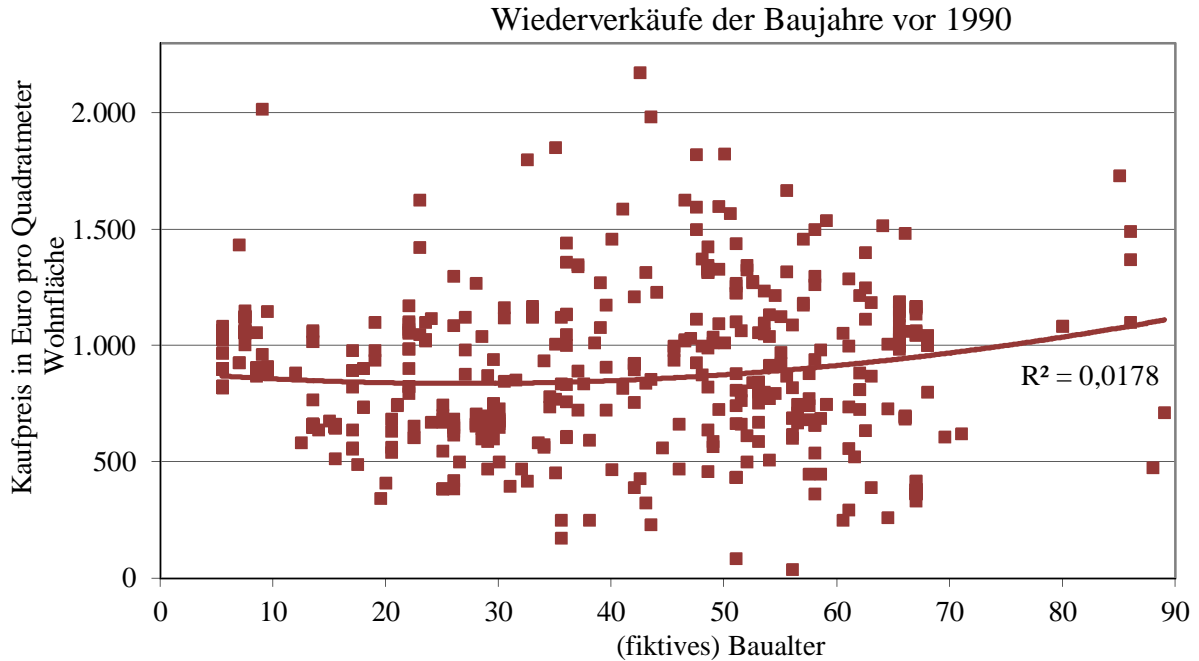
10



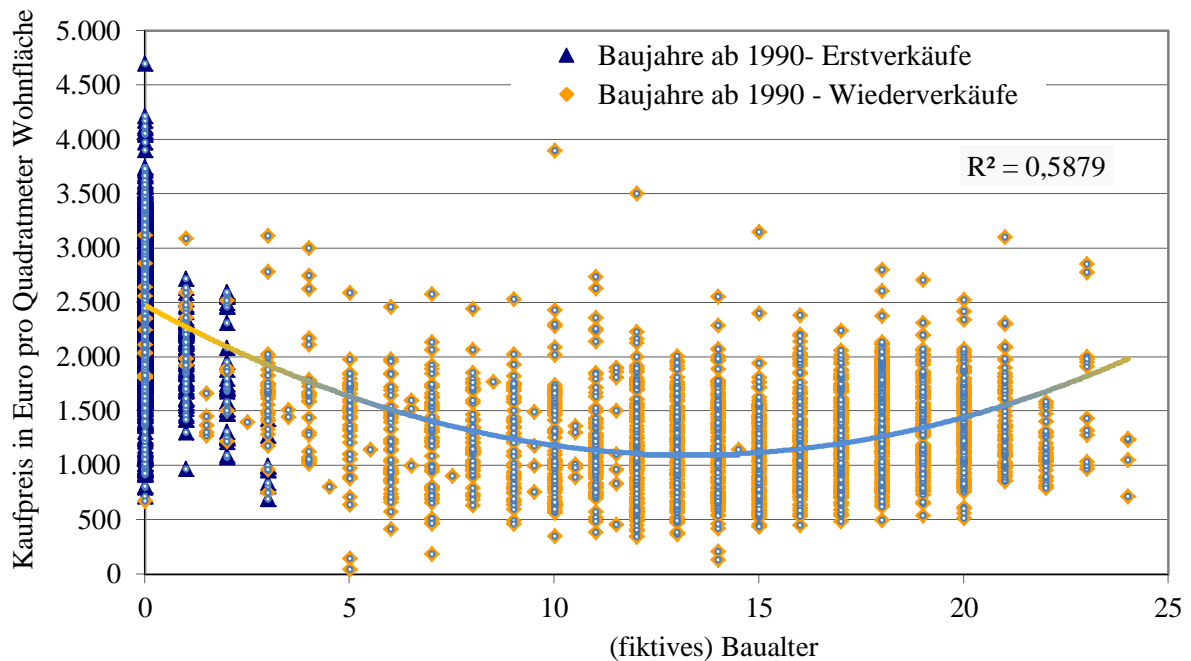
15

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.

5

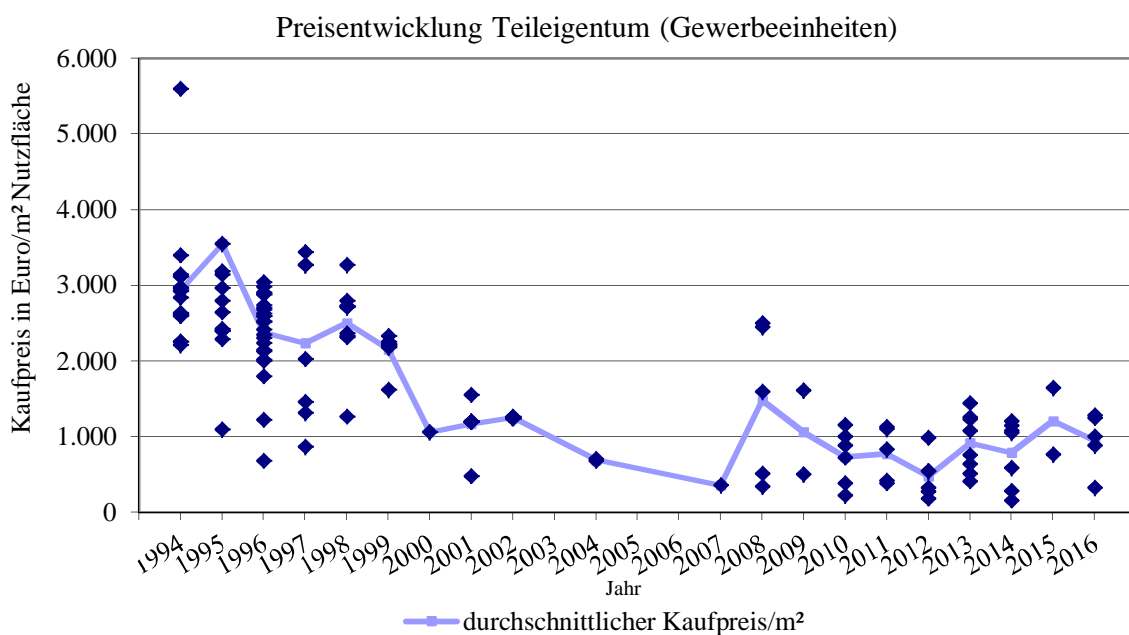


Erst- und Wiederverkäufe der Baujahre ab 1990



10

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentumseinheiten, 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 nur von wenigen Objekten die Nutzfläche bekannt.



Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten Kaufpreise aller Jahre lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/ Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolenraum	224	507	867	1.228
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	338	179	1.696	2.882
Glienicke	160	381	2.145	3.123
Hennigsdorf	270	223	1.901	5.602
Oranienburg	229	159	1.482	2.961
Velten	1.452	1.000	2.429	3.549

Insgesamt konnten im Jahr 2016 nur sechs Verkäufe zu **Teileigentumseinheiten** (Gewerbeeinheiten) im weiteren Metropolenraum, registriert werden. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **957 Euro/m²** Nutzfläche.

5

In der Regel werden die Stellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohneinheit als Sondernutzungsrecht ohne Angabe eines separaten Kaufpreises veräußert (vgl. Punkt 9.1).

10

Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen, ausschließlich im Berliner Umland, erst- oder wiederverkauft.

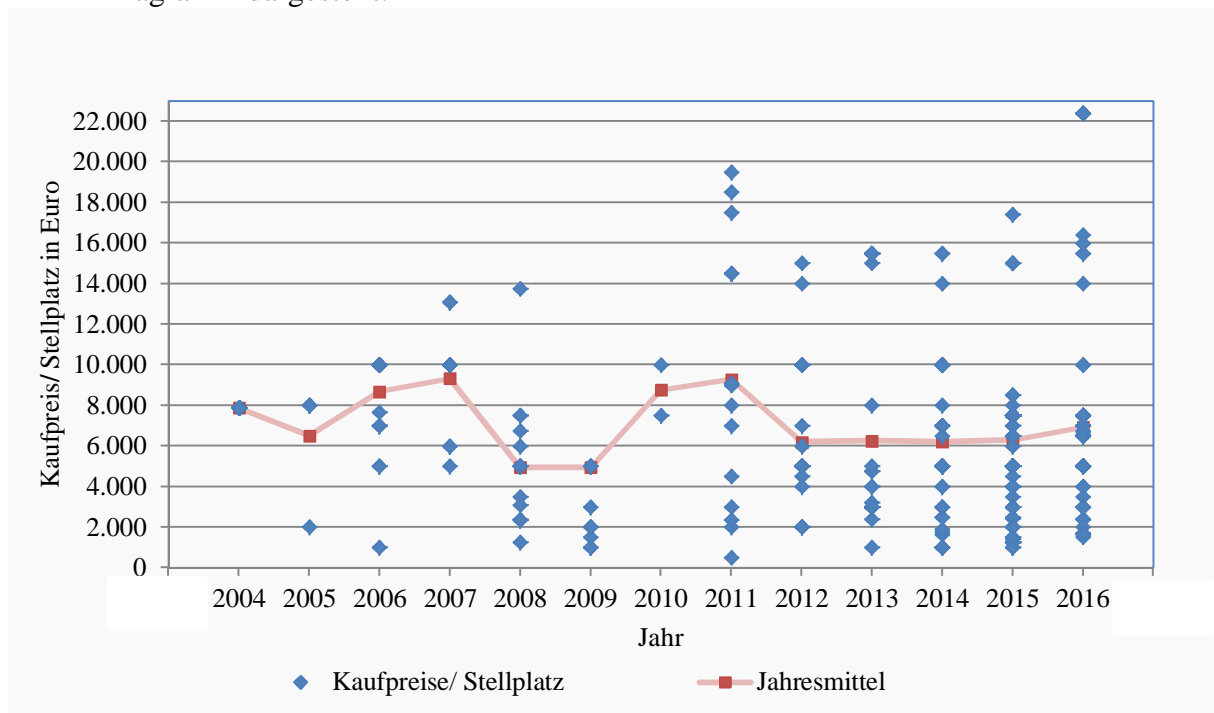
Tabelle 12 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Hennigsdorf (41)	2.400 – 7.500	5.307
Mühlenbecker Land (14)	1.680 – 5.000	2.735
Oranienburg (hauptsächlich Erstverkäufe) (32)	16.000 – 22.400	19.933
Velten (32)	5.000 – 6.500	6.333

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

15

Die jährweise Entwicklung der Kaufpreise für Stellplatzflächen ist in unten stehendem Diagramm dargestellt.

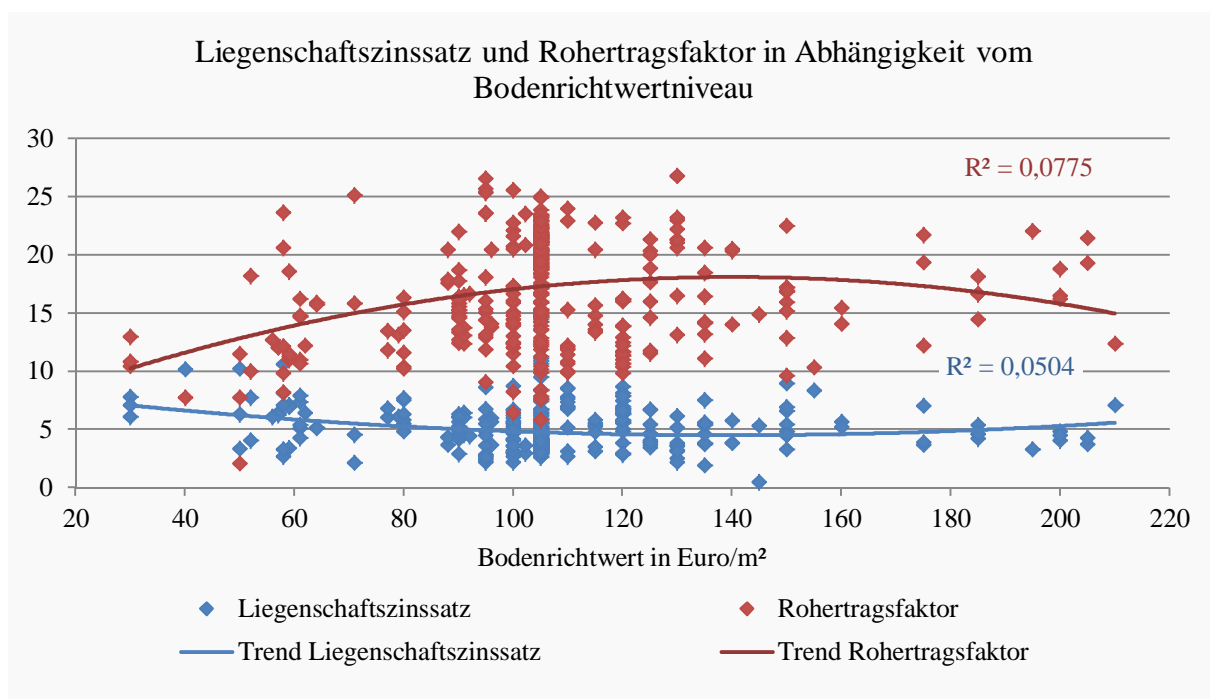


9.2 Liegenschaftszinssätze

5 Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden. Eine ausführliche Beschreibung ist auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2012 - 2016)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
gesamter Landkreis Oberhavel 363 Kauffälle				
Bodenwert in Euro/m ²	30	245	107	4,92 (0,46 – 14,46)
Wohn-/Nutzfläche in m ²	26	143	68	
Restnutzungsdauer in Jahren	51	70	63	
Rohertagsfaktor	2,08	37,78	16,96	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	1,91	11,83	7,13	

10 Liegenschaftszinssätze und Rohertagsfaktoren variieren in Abhängigkeit vom Bodenrichtwertniveau. Die Grafik unten zeigt diese Abhängigkeit.



10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

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

15 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/m² Grundstücksfläche darzustellen.²

20 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.

25 Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Seit 2015 erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de. Hier können Bodenrichtwerte eingesehen werden. Für Kunden besteht daneben die Möglichkeit, Auszüge zu erhalten.

30

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

35 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 **31.12.2016** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 08.02.2017 eingegangenen Kaufverträge.

40 Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Zum Stichtag 31.12.2016 wurden insgesamt 408 Bodenrichtwerte (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten), davon 35 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt und

45 zonal abgegrenzt.

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

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

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

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

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

Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbetragsfreies, 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 zum Stichtag 31.12.2016. 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, wenn notwendig, zusätzlich und hier nicht dargestellt die gültigen Umrechnungskoeffizienten beigelegt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
eMAIL: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 31.12.2016

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Oberhavel - Leegebruch

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Leegebruch
BRW-Name	Leegebruch
Zonenummer	0047
Stichtag	31.12.2016
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	75,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	WA - allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	o - offene Bauweise
Geschosszahl	II
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	

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.

Dieser Auszug wurde am 17.03.2017 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

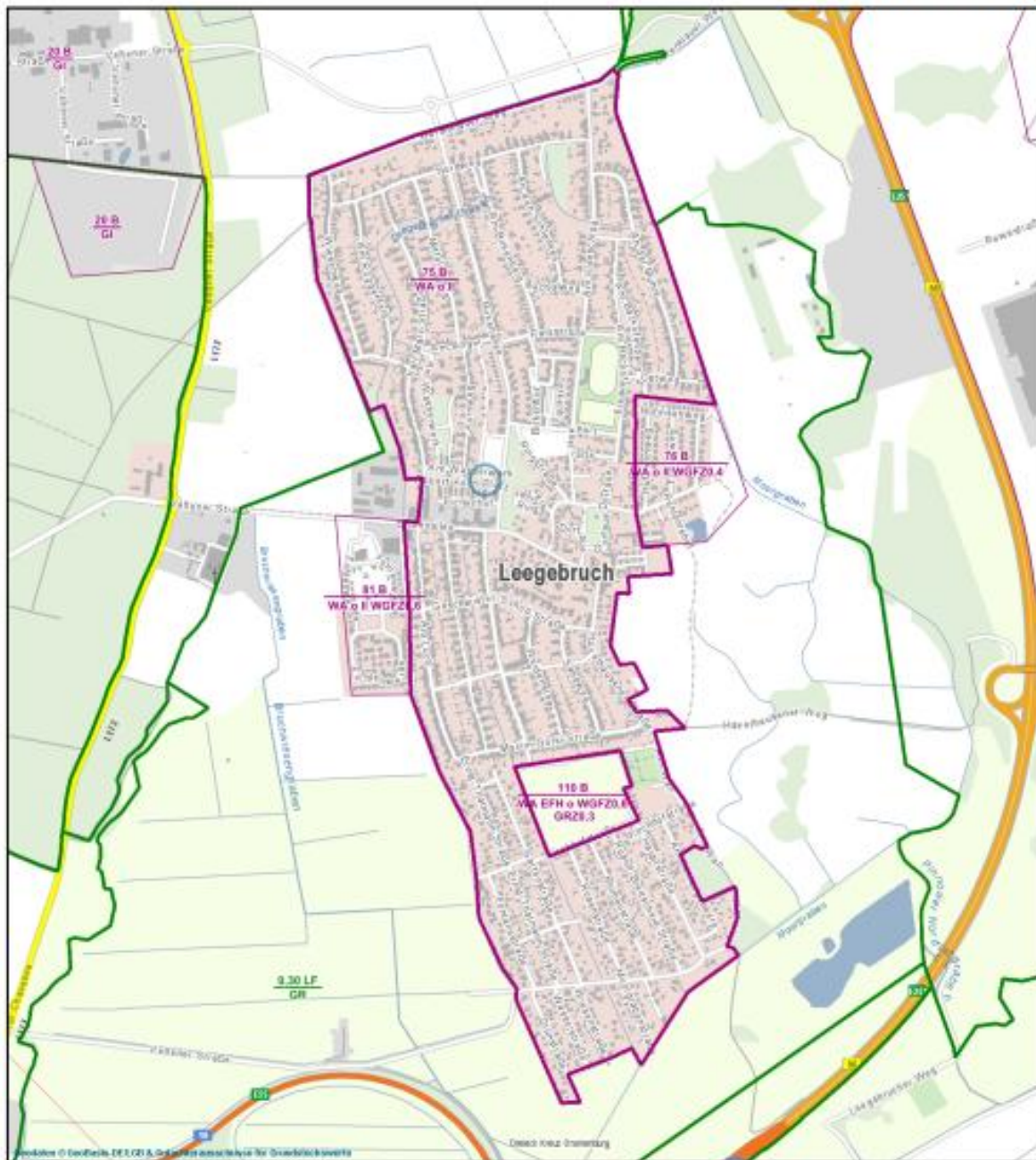
Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
eMAIL: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 31.12.2016

Maßstab: 1:8390



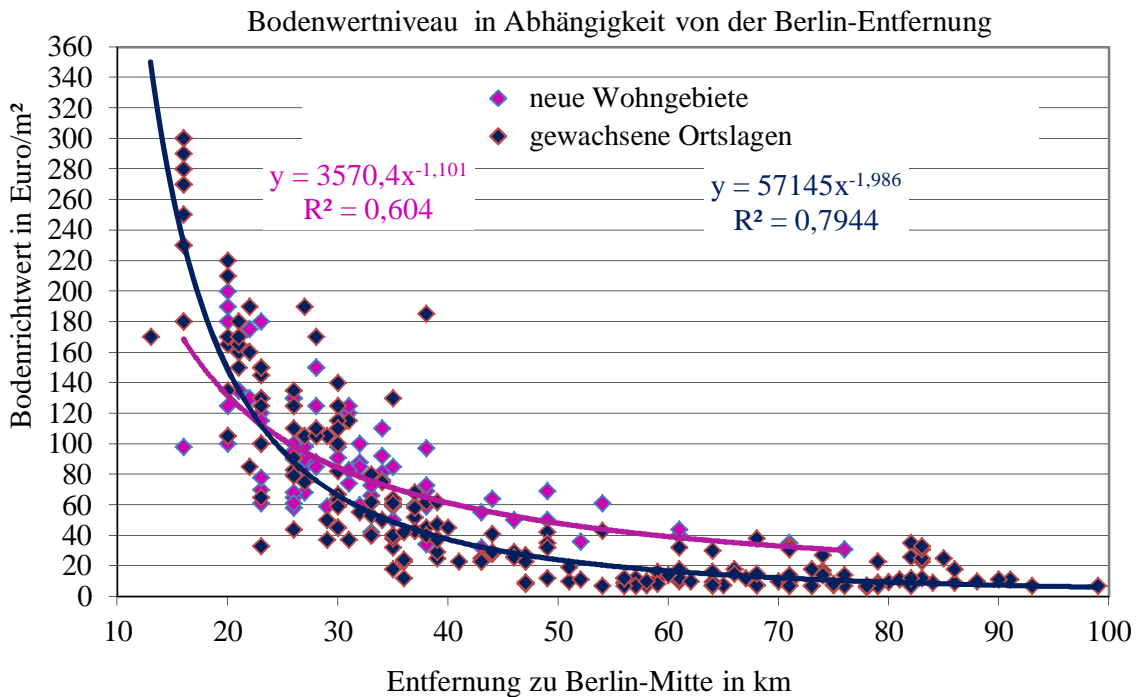
Dieser Auszug wurde am 17.03.2017 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

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.

5

Tabelle 14 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	65 - 145	37	40
Fürstenberg	6 - 33	9 - 16	7 - 34
Glienicke	180 - 300		
Gransee und Gemeinden	7 - 44	13	40
Hennigsdorf	135 - 185	38 - 60	
Hohen Neuendorf	85 - 190	53	
Kremmen	8 - 65	13 - 30	
Leegebruch	75 - 110		
Liebenwalde	9 - 61	5 - 10	22
Löwenberger Land	7 - 69	6,5	
Mühlenbecker Land	37 - 220	43 - 44	35
Oberkrämer	18 - 120	13 - 22	15
Oranienburg	23 - 170	10 - 33	12 - 72
Velten	58 - 95	23 - 27	
Zehdenick	7 - 57	4 - 12	16 - 18



10

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

5 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.

10 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 15 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

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

15

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

5 In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) sind für die Bodenwert-
ermittlung 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,
10 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 Grundstückseigentü-
mern zufallen. Demgegenüber sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen
auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) in Betracht zu ziehen.

15 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-
junkturellen 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 Sach-
verständige beauftragen.

20 Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bo-
denrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Diese werden jeweils auf Antrag
fortgeschrieben. Zum Stichtag 31.12.2016 hat der Gutachterausschuss die besonderen
Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Städte Gransee und Zehdenick fortgeschrie-
ben.

25 In Gebieten, in denen die Ermittlung durch private Sachverständige durchgeführt wur-
de, geben die Gemeinden hierüber Auskunft. Dies betrifft die Städte Kremmen,
Liebenwalde und Velten.

30 Im Nahbereich von städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 165 ff. BauGB
können sich Anpassungsgebiete i.S.d. § 170 BauGB ergeben. Die Ermittlung der Bo-
denwerte wird dort analog zu Sanierungsgebieten gehandhabt. Eine städtebauliche
Entwicklungsmaßnahme wird in Hohen Neuendorf OT Borgsdorf durchgeführt. An-
gaben hierzu sind beim Entwicklungsträger zu erfragen.

35

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

5 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 16 werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröf-
fentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäfts-
10 stelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind nach
wie vor die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Da-
tenabgabe 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
15 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 Vertrags-
daten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Ver-
träge, welche i.d.R. jährlich verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier
20 kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen
sein.

Zu Vergleichsentgelten ist in den letzten Jahren kaum noch eine Nachfrage zu ver-
zeichnen. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Landkreises die vorlie-
25 genden Verträge entsprechend den Möglichkeiten der Nutzungsentgeltverordnung be-
reits 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
30 selten in Gerichtsverfahren enden. Zur Nachweisführung kann im Rahmen dieser Ver-
fahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen wer-
den.

Tabelle 16 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke/
Garagenutzung bzw. von den Ämtern angezeigte Daten als Grundlage ihrer Vereinbarungen

Stadt, Gemeinde (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder baulich genutzt	80 bis 1.300	0,45 bis 1,79
Birkenwerder nicht baulich	68 bis 300	0,51 bis 0,55
Fürstenberg nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Fürstenberg baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Amt Gransee und Gemeinden OT Stechlin	--	1,65
Amt Gransee und Gemeinden Garagenstellplätze	62 Euro/ Stellplatz	
Glienicke nicht baulich genutzt	108 bis 4.557	0,05 bis 1,47
Glienicke baulich genutzt	472 bis 1.533	0,50 bis 1,17

Grundstücksmarktbericht 2016
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Stadt, Gemeinde (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
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 1,50 Euro/m ² Jahr, nicht baulich genutzt 1,30 Euro/m ² 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	Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 baulich selbstständig nutzbare Flächen 2,40 Euro/m ² Jahr der NutzEV unterliegende Flächen gärtnerische Nutzung 0,61 Euro/m ² Jahr bebaute Grundstücke 1,00 – 1,10 Euro/m ² Jahr	
Leegebruch Garagenstellplätze	61,36 – 100 Euro/ Stellplatz	
Liebenwalde baulich genutzt	118 - 735	0,45 – 0,82
Löwenberger Land	250 bis 1.980	0,26 bis 1,10
Mühlenbecker Land baulich genutzt	211 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 5,94
Oranienburg nicht baulich genutzt	29 bis 1.585	0,36 bis 2,00
Oranienburg Garagenstellplätze		81,82 Euro/ 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 – 594	0,56 bis 1,64
Zehdenick nicht baulich genutzt	321 – 837	0,15 – 1,00

5

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.

5

Im Jahr 2016 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 593 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 14 % im weiteren Metropolenraum und 86 % im Berliner Umland abgeschlossen. Bei diesen angezeigten Verträgen handelt es sich um zum Kaufzeitpunkt laufende Verträge, d.h. dass Abschlussdatum des Vertrages kann unter Umständen weit vor dem Kaufzeitpunkt liegen. Eine Angabe des Abschlussdatums erfolgt nur in einigen Fällen.

10

Von den insgesamt bisher erfassten Daten wurden 4.063 ab 1990 abgeschlossen, in den Jahren 2013 bis 2016 waren es insgesamt 336 Verträge. Bei weiteren angezeigten Verträgen ist das Abschlussdatum nicht bekannt.

15

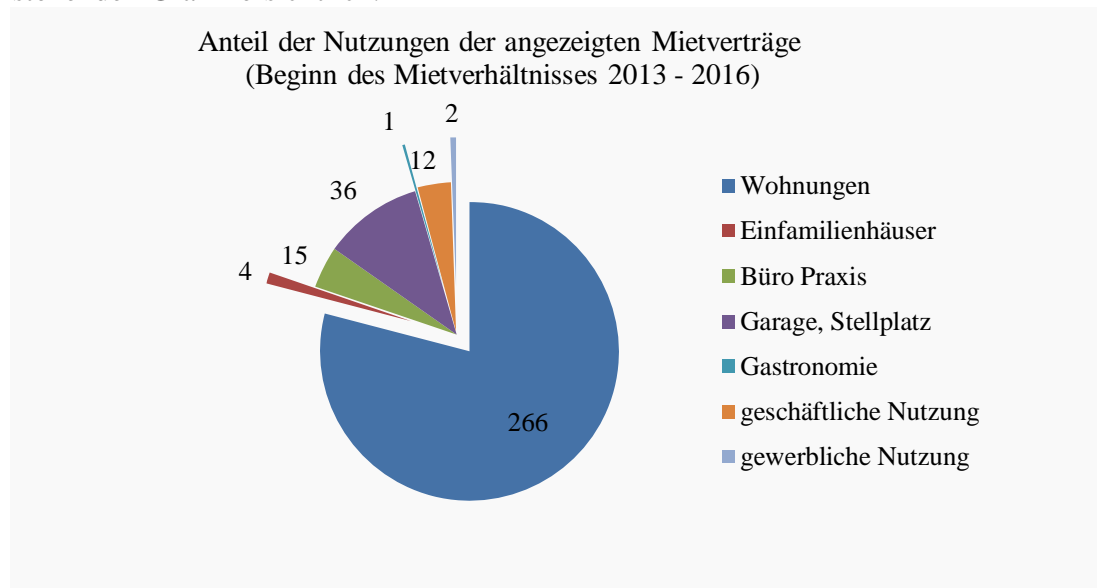
Die erhobenen Daten stellen nur einen kleinen Teil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge dar und stellen aus diesem Grunde keine Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann.

20

Von den im Zeitraum 2013 bis 2016 abgeschlossenen 336 Mietverträgen wurden 250 Verträge im Berliner Umland abgeschlossen, 86 Verträge waren es im Weiteren Metropolenraum.

25

Die unterschiedlichen Nutzungen der abgeschlossenen Verträge sind aus der unten stehenden Grafik ersichtlich.



30

197 Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre gelegen, welche bis auf einzelne Ausnahmen nach 1990 bereits modernisiert wurden.

35

Da für gewerbliche, geschäftliche sowie Büro- und Praxisnutzungen keine ausreichende Anzahl von aktuell abgeschlossenen Verträgen vorliegt, ist an dieser Stelle keine Angabe von Durchschnittswerten möglich. Bei Bedarf ist jedoch für den Einzelfall ei-

ne Auskunft zu früheren Abschlussdaten möglich. Daneben ist bei der IHK Potsdam das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

- 5 In der folgenden Tabelle 17 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2013 dargestellt. Für vermietete Einfamilienhäuser liegen für den genannten Zeitraum keine ausreichenden Daten vor.

Tabelle 17 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (5)	35 – 60 Ø 54	k.A.	3,83 – 5,00 Ø 4,90
Glienicke Neubau nach 1990 (36)	61 - 96 Ø 81	2 – 4 Ø 3	6,69 – 8,17 Ø 7,30
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (7)	88 - 98 Ø 97	3 - 4 Ø 4	4,48 – 4,51 Ø 4,50
Birkenwerder, Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (6)	63 - 93 Ø 76	2 – 4 Ø 3	5,55 – 6,56 Ø 6,19
Birkenwerder, Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (24)	48 - 78 Ø 58	2 – 3 Ø 3	6,33 – 7,00 Ø 6,63
Löwenberger Land – Altbau (6)	36 - 62 Ø 51	k.A.	5,03 – 5,33 Ø 5,17
Mühlenbecker Land – Neubau nach 1990 (6)	40 - 64 Ø 55	1 - 2 Ø 2	6,00 – 7,81 Ø 7,05
Oberkrämer – Altbau unmodernisiert (5)	35 – 58 Ø 47	k.A.	4,83 – 6,00 Ø 5,50
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (38)	40 - 87 Ø 63	3 - 4 Ø 3	5,89 – 6,60 Ø 6,17
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (25)	36 – 59 Ø 53	1 - 2 Ø 1	5,98 – 9,89 Ø 6,77
Velten Neubau nach 1990 (34)	59 - 85 Ø 76	2 – 3 Ø 3	5,52 – 6,47 Ø 5,86
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (60)	54 – 68 Ø 63	k.A.	3,19 – 4,30 Ø 3,78
Zehdenick – Neubau nach 1990 (4)	42 - 45 Ø 44	Ø 2	6,96 – 7,78 Ø 7,50

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

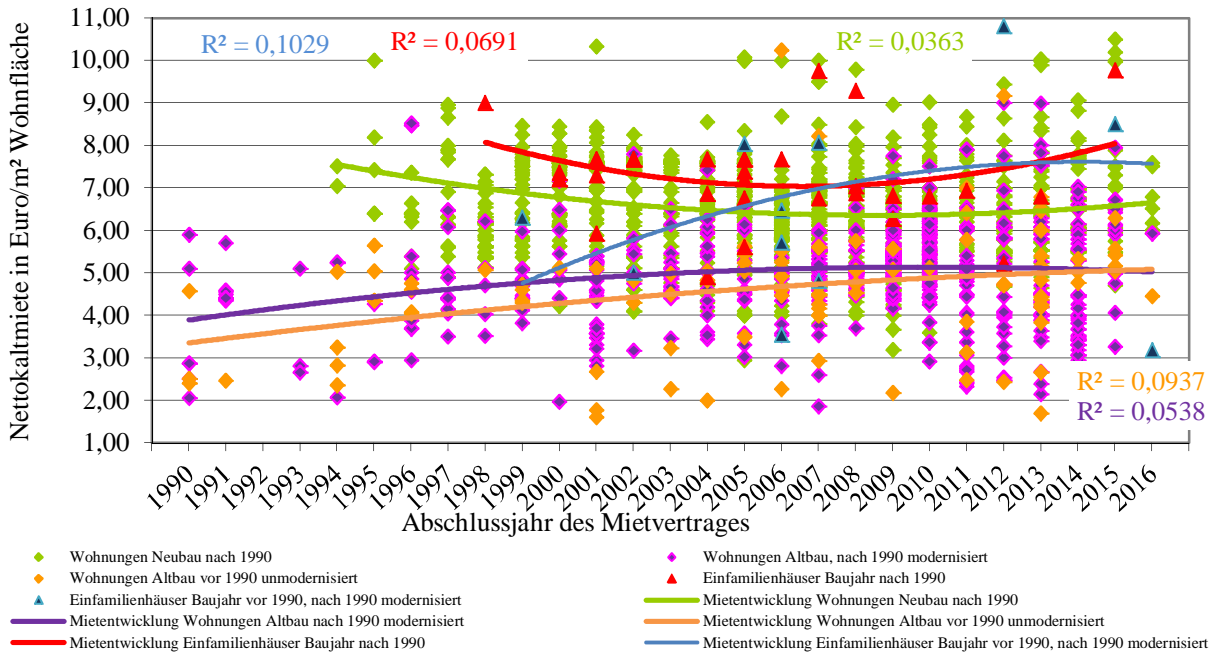
- 10 35 Verträge sind seit 2013 über die Anmietung von **Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. von nicht überdachten Stellplätzen** im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 30 und 42 Euro, durchschnittlich bei **39 Euro pro Stellplatz im Monat**.
- 15 In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg¹ und Hennigsdorf²** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

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

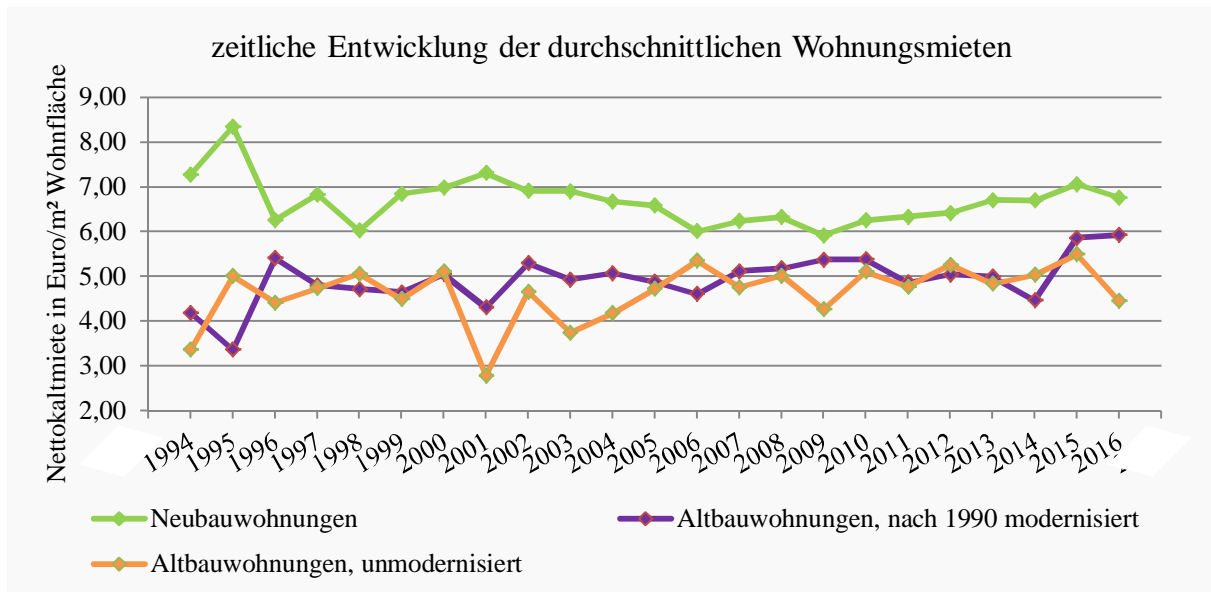
² www.hennigsdorf.de/media/custom/1126_1768_1.PDF

Die zeitliche Entwicklung der Abschlüsse sämtlicher angezeigter Mietverträge ist in den unten stehenden Grafiken dargestellt.

zeitliche Entwicklung der Wohnraummieten seit 1990



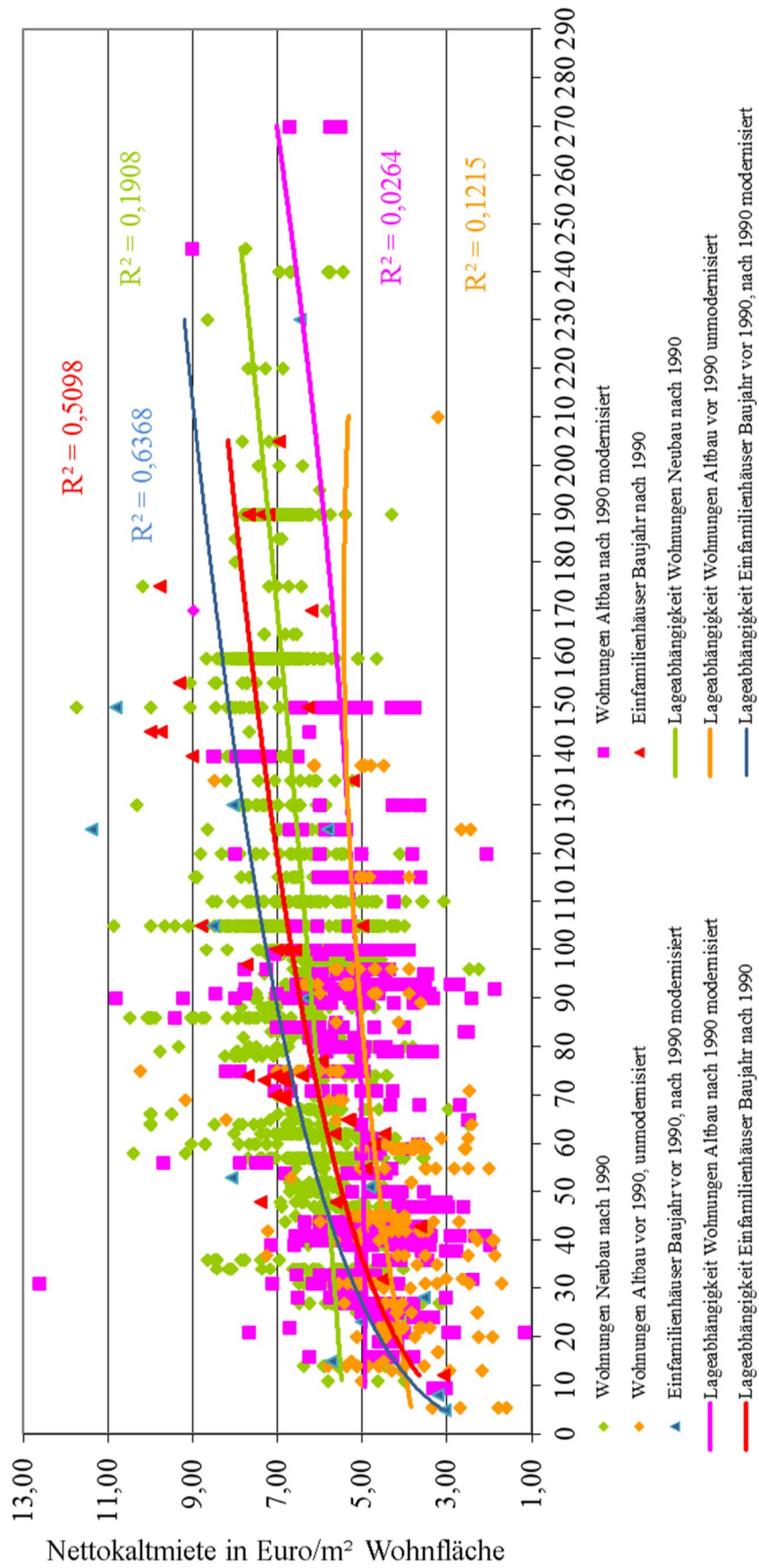
5



10

Die Grafik auf der folgenden Seite zeigt die Abhängigkeit der erzielten Mieten vom Bodenwertniveau. Auch hier wurden sämtliche angezeigte Daten verwendet.

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 vom 05. September 2012 (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)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie-KPSErf-RL) zuletzt geändert durch Erlass vom 21.12.2016 AZ: 13 - 584-30
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL-SW-BB) vom 31. März 2014 AZ: 13 – 584-85
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie RL-BRW-BB) zuletzt geändert am 16. März 2016 AZ: 13 - 584-81

- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) vom 10.02.2015 AZ: 13 - 584-37

5 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
- 10 - die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- 15 - 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
- 20 - 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,
- 25 - 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.
- 30

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

35 des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- 40 - die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten, und
- 45 - 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
- 5 - 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 ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

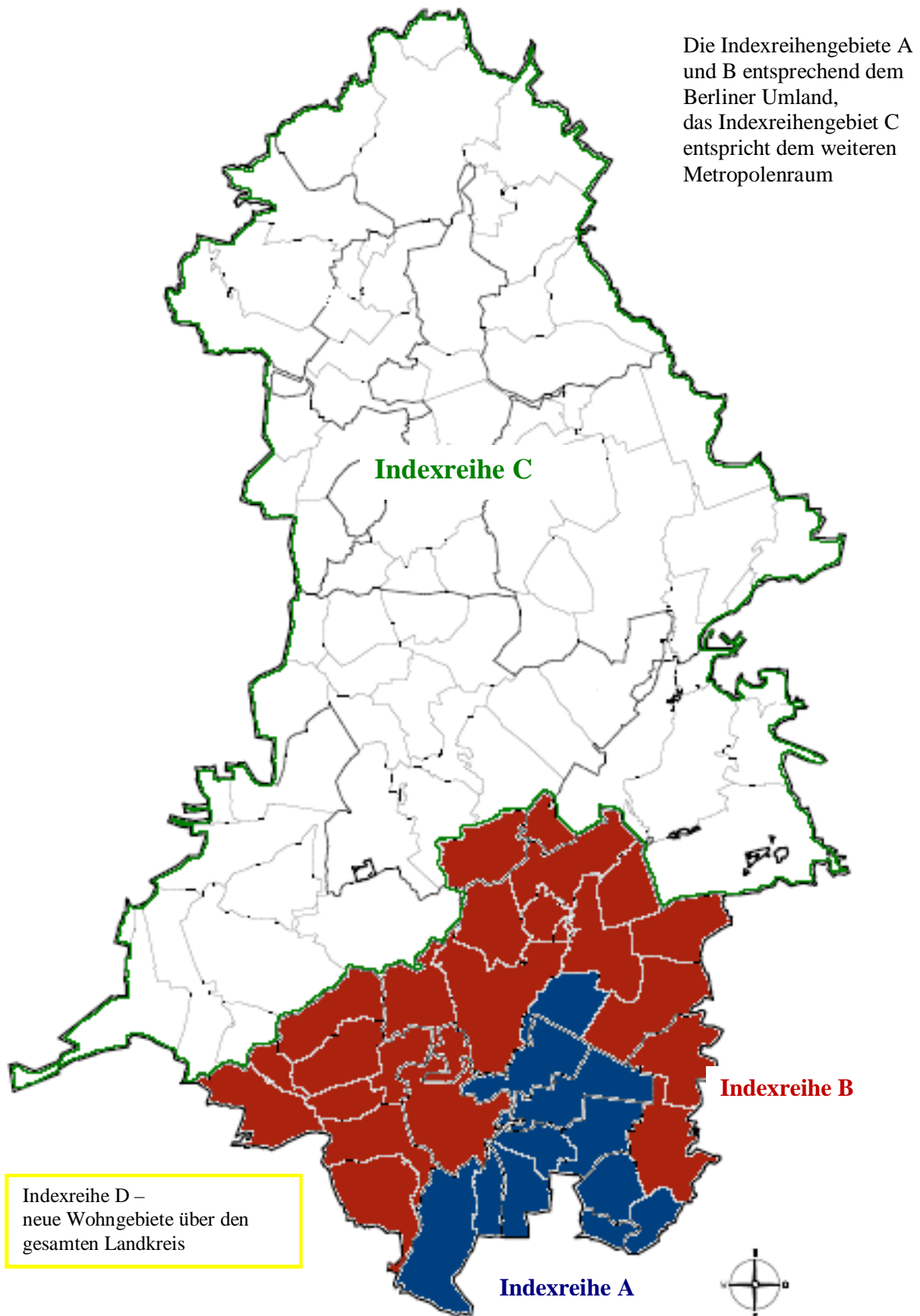
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land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

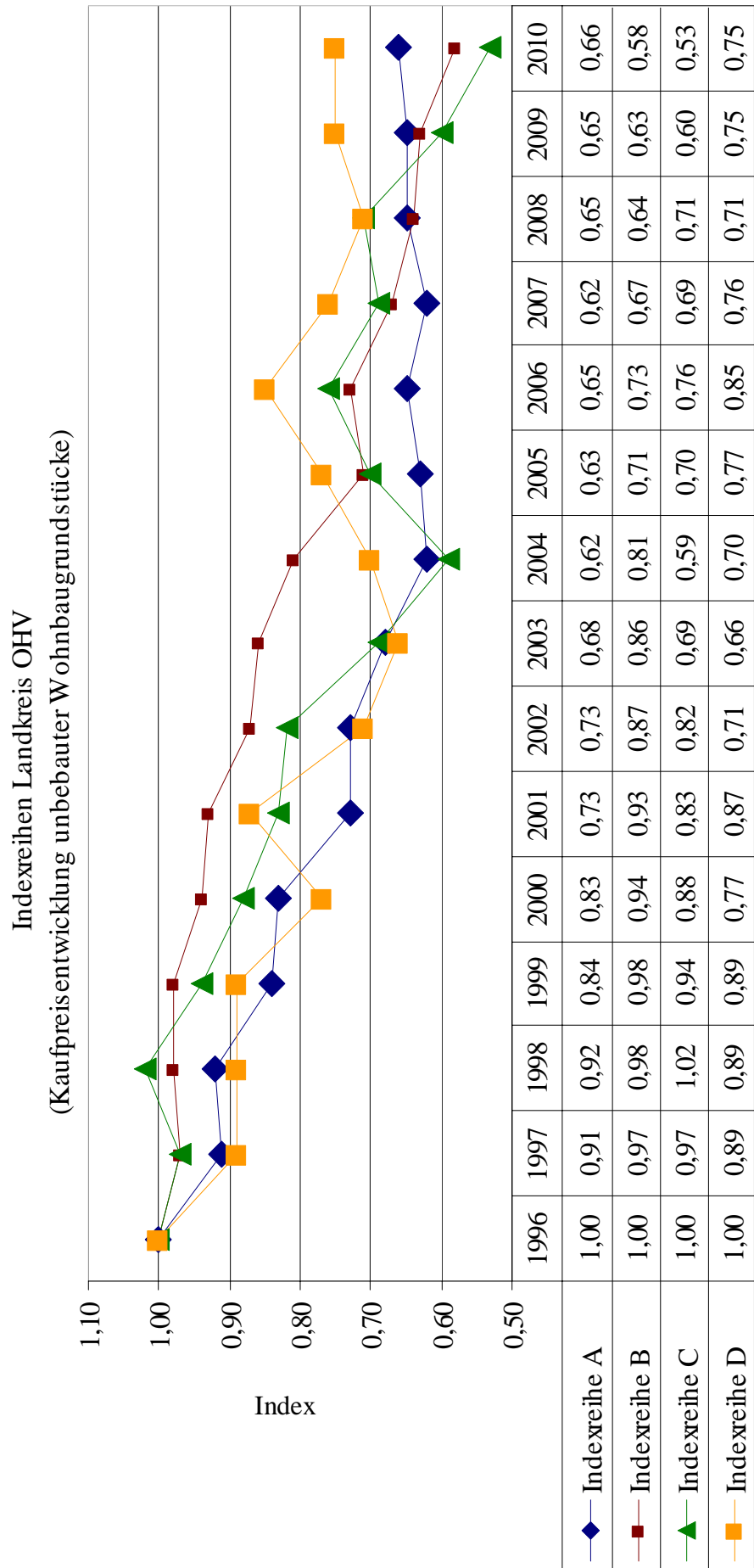
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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 ² bis 1.200 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

Geltungsbereich der Indexreihen bis 2010





Jahr

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

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202758	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 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)5802313	(03332)5802350
	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 2016
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	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)570872488	(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	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
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

Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)	Flächen in m² (Stand 31.12.2016)	Einwohner (Stand 31.12.2015)
Birkenwerder	18.095.090	8.019
Fürstenberg	212.528.003	5.854
Glienicke/Nordbahn	4.598.809	12.155
Hennigsdorf	31.298.031	26.264
Hohen Neuendorf	48.108.474	25.519
Kremmen	209.129.339	7.238
Leegebruch	6.437.909	6.678
Liebenwalde	142.055.185	4.261
Löwenberger Land	244.090.983	8.101
Mühlenbecker Land	52.344.378	14.795
Oberkrämer	103.258.496	10.876
Oranienburg	161.908.784	43.526
Velten	23.342.761	11.766
Zehdenick	221.592.627	13.409
Amt Gransee und Gemeinden	319.513.176	9.063
Oberhavel gesamt	1.798.302.045	207.524

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BU	Berliner Umland
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DNM	Digitales Navigationsmodell
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
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	Immobilienwertermittlungsverordnung
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 ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz

SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolitanraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie