

## Grundstücksmarktbericht 2017

### Landkreis Oberhavel



## **Impressum**

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Rungestr. 20 16515 Oranienburg
	Telefon: 03301 / 601 5581 03301 / 601 5567
	Telefax: 03301 / 601 5580
	email: <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
	Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm">www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm</a>
Berichtszeitraum	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	15.05.2018
Bezug	Als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) Als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER <a href="http://geobroker.geobasis-bb.de">http://geobroker.geobasis-bb.de</a>
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

<b>1.</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze .....</b>	<b>7</b>
<b>2.</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....</b>	<b>10</b>
<b>3.</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht.....</b>	<b>11</b>
<b>3.1</b>	<b>Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....</b>	<b>11</b>
<b>3.2</b>	<b>Wirtschaftliche Entwicklung.....</b>	<b>16</b>
<b>4.</b>	<b>Übersicht über die Umsätze.....</b>	<b>22</b>
<b>4.1</b>	<b>Vertragsvorgänge.....</b>	<b>28</b>
<b>4.2</b>	<b>Geldumsatz.....</b>	<b>29</b>
<b>4.3</b>	<b>Flächenumsatz .....</b>	<b>31</b>
<b>5.</b>	<b>Bauland .....</b>	<b>33</b>
<b>5.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2</b>	<b>Bauland für den individuellen Wohnungsbau / .....</b>	<b>35</b>
	<b>Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke .....</b>	<b>35</b>
<b>5.2.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung.....</b>	<b>38</b>
<b>5.2.2</b>	<b>Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen .....</b>	<b>40</b>
<b>5.2.3</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten .....</b>	<b>43</b>
<b>5.2.3.1</b>	<b>Grundstücksgröße .....</b>	<b>43</b>
<b>5.2.3.2</b>	<b>Geschossflächenzahl .....</b>	<b>43</b>
<b>5.3</b>	<b>Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke.....</b>	<b>46</b>
<b>5.3.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung.....</b>	<b>46</b>
<b>5.4</b>	<b>Bauland für Gewerbe.....</b>	<b>47</b>
<b>5.4.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....</b>	<b>47</b>
<b>5.5</b>	<b>Bauerwartungsland und Rohbauland.....</b>	<b>48</b>
<b>5.6</b>	<b>Sonstiges Bauland .....</b>	<b>50</b>
<b>5.6.1</b>	<b>Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....</b>	<b>50</b>
<b>5.7</b>	<b>Erbbaurechte .....</b>	<b>50</b>
<b>5.8</b>	<b>Sonderauswertungen .....</b>	<b>51</b>
<b>5.8.1</b>	<b>Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage .....</b>	<b>51</b>
<b>5.8.2</b>	<b>Arrondierungsflächen.....</b>	<b>52</b>
<b>5.8.3</b>	<b>Grundstücke im Außenbereich .....</b>	<b>54</b>
<b>5.8.4</b>	<b>Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe) .....</b>	<b>55</b>
<b>5.8.5</b>	<b>Grundstücke in Ecklagen .....</b>	<b>56</b>
<b>6.</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke .....</b>	<b>57</b>
<b>6.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>57</b>
<b>6.2</b>	<b>Landwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>58</b>
<b>6.2.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung.....</b>	<b>58</b>
<b>6.2.2</b>	<b>Bodenpreisindexreihen .....</b>	<b>60</b>
<b>6.2.3</b>	<b>Umrechnungskoeffizienten .....</b>	<b>63</b>
<b>6.3</b>	<b>Forstwirtschaftliche Flächen .....</b>	<b>63</b>
<b>6.4</b>	<b>Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....</b>	<b>64</b>
<b>6.5</b>	<b>Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....</b>	<b>64</b>
<b>6.6</b>	<b>Flächen für den Obst- und Gemüseanbau .....</b>	<b>65</b>
<b>6.7</b>	<b>Begünstigtes Agrarland .....</b>	<b>66</b>

<b>7.</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke .....</b>	<b>67</b>
<b>7.1</b>	<b>Hausnahe Gartenflächen.....</b>	<b>67</b>
<b>7.2</b>	<b>Freizeitflächen .....</b>	<b>68</b>
<b>7.3</b>	<b>Camping- und Zeltplätze.....</b>	<b>69</b>
<b>7.4</b>	<b>Verkehrsflächen – private Wege.....</b>	<b>69</b>
<b>7.5</b>	<b>Sonstige Gemeinbedarfsflächen .....</b>	<b>70</b>
<b>7.6</b>	<b>Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen .....</b>	<b>71</b>
<b>8.</b>	<b>Bebaute Grundstücke.....</b>	<b>73</b>
<b>8.1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>73</b>
<b>8.2</b>	<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....</b>	<b>77</b>
<b>8.2.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>77</b>
<b>8.2.2</b>	<b>Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser .....</b>	<b>83</b>
<b>8.2.3</b>	<b>Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren .....</b>	<b>86</b>
<b>8.3</b>	<b>Reihenhäuser, Doppelhaushälften .....</b>	<b>89</b>
<b>8.3.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>89</b>
<b>8.3.2</b>	<b>Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften .....</b>	<b>93</b>
<b>8.4</b>	<b>Mehrfamilienhäuser .....</b>	<b>95</b>
<b>8.4.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>95</b>
<b>8.4.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze .....</b>	<b>99</b>
<b>8.5</b>	<b>Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser .....</b>	<b>99</b>
<b>8.5.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>99</b>
<b>8.5.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze.....</b>	<b>102</b>
<b>8.6</b>	<b>Gewerbe- und Industrieobjekte .....</b>	<b>103</b>
<b>8.7</b>	<b>Sonstige bebaute Objekte.....</b>	<b>104</b>
<b>8.7.1</b>	<b>Bebaute Erholungsgrundstücke.....</b>	<b>104</b>
<b>9.</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum.....</b>	<b>107</b>
<b>9.1</b>	<b>Preisniveau, Preisentwicklung .....</b>	<b>108</b>
<b>9.2</b>	<b>Liegenschaftszinssätze.....</b>	<b>115</b>
<b>10.</b>	<b>Bodenrichtwerte .....</b>	<b>116</b>
<b>10.1</b>	<b>Allgemeine Informationen.....</b>	<b>116</b>
<b>10.2</b>	<b>Allgemeine Bodenrichtwerte.....</b>	<b>116</b>
<b>10.3</b>	<b>Besondere Bodenrichtwerte .....</b>	<b>121</b>
<b>11.</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....</b>	<b>122</b>
<b>11.1</b>	<b>Nutzungsentgelte .....</b>	<b>122</b>
<b>11.2</b>	<b>Mieten .....</b>	<b>124</b>
<b>12.</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss .....</b>	<b>128</b>

**Anlagen**

<b>Indexreihen bis 2010.....</b>	<b>132</b>
<b>Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern .....</b>	<b>135</b>
<b>Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....</b>	<b>137</b>
<b>Statistische Angaben zum Berichtsgebiet .....</b>	<b>138</b>
<b>Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....</b>	<b>139</b>
<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>140</b>



## 1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

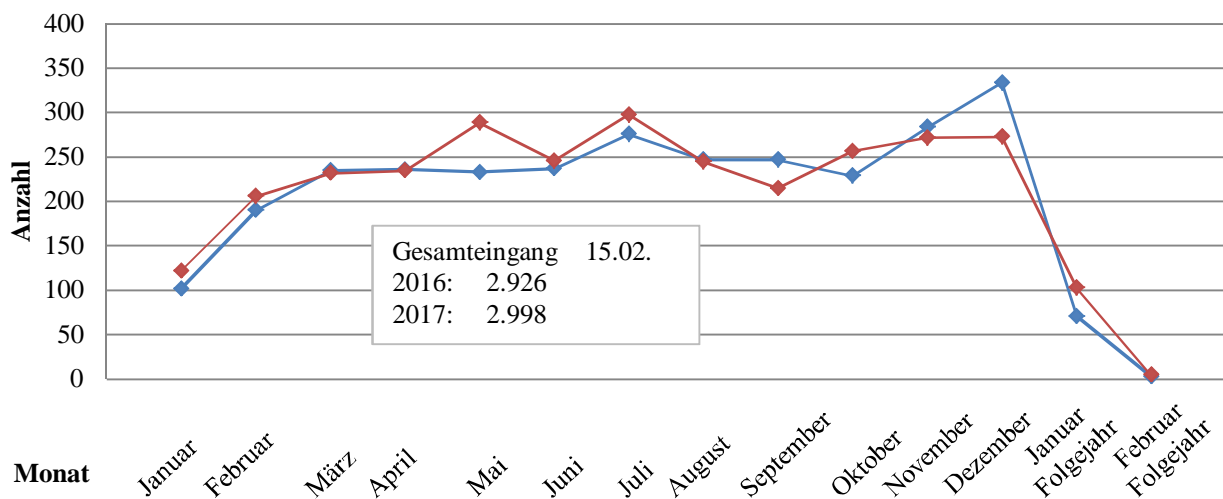
Die Anzahl der im Jahr 2017 abgeschlossenen und bis zum 15.02.18 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum leicht, um ca. 2 % angestiegen. Wie üblich war auch 2017 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 250 Kaufverträge und darüber abgeschlossen.

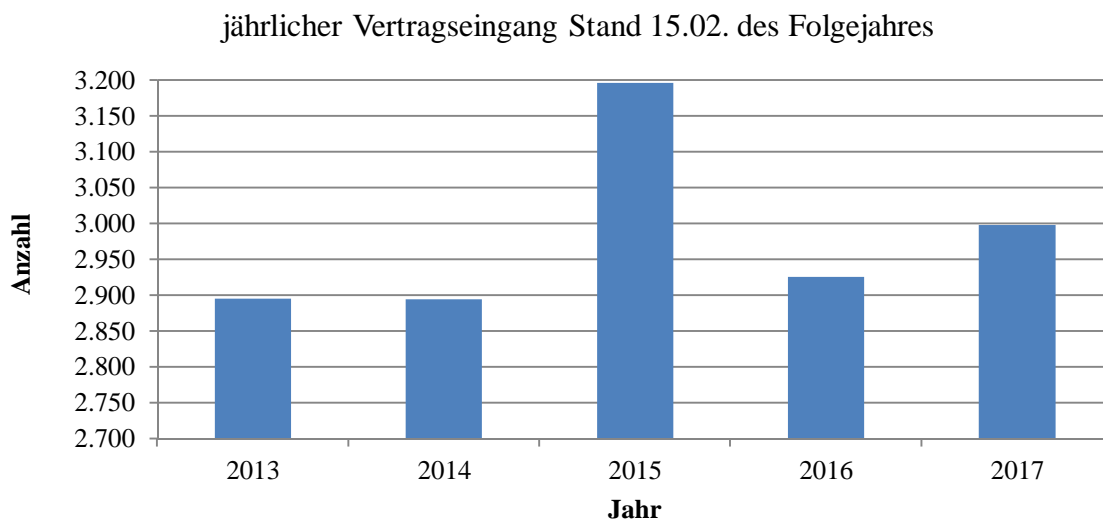
Mit den eingegangenen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Die Gesamtzahl der ausgewerteten Datensätze betrug 3.236 (Vorjahr 3.135).

Neben den Kauffalldaten wurden 55 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.

### monatliche Vertragseingänge 2016 - monatliche Vertragseingänge 2017 Vergleich





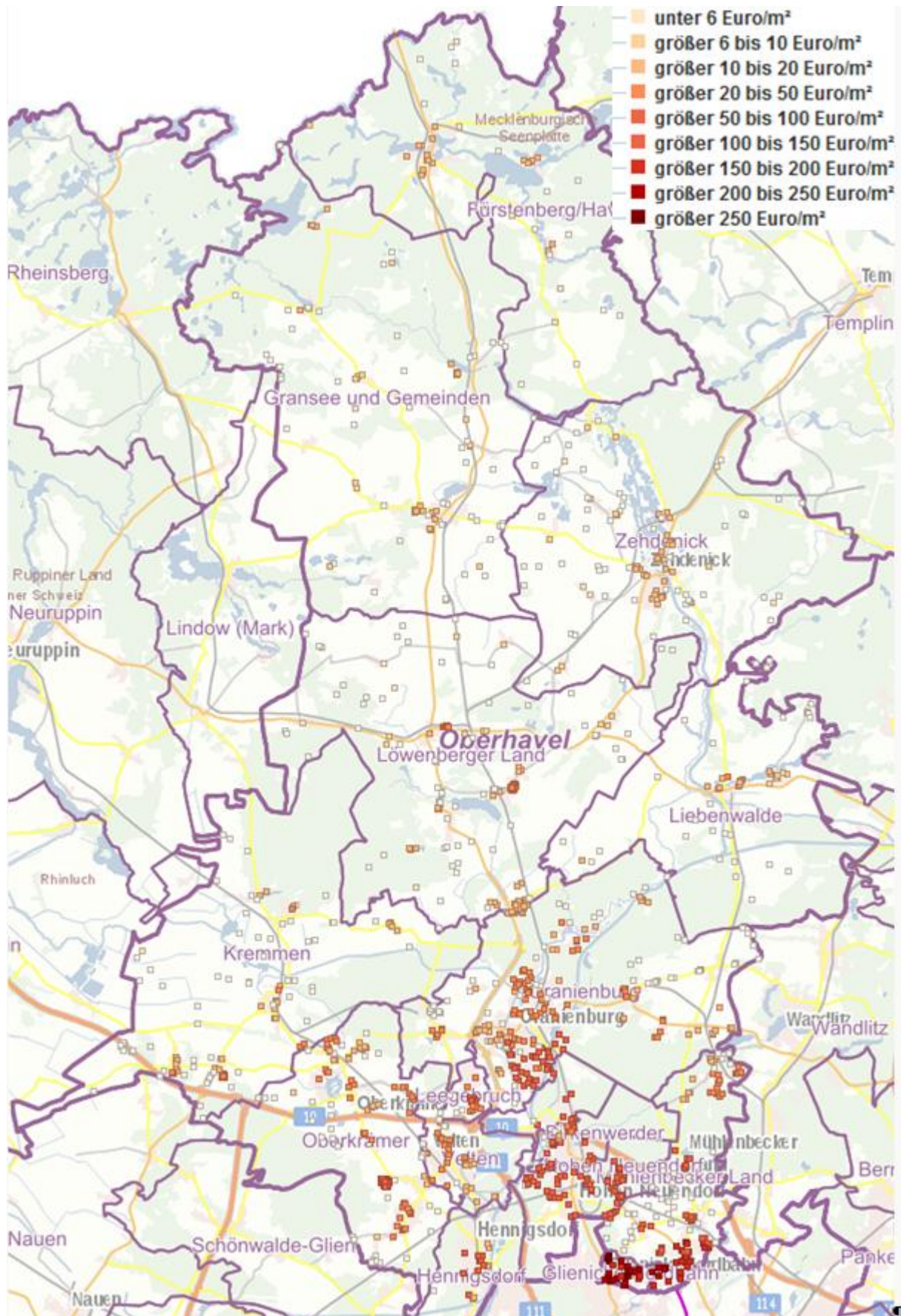
Die Grafik der folgenden Seite zeigt die in 2017 abgeschlossenen Kauffälle unbebauter Grundstücke. Das Bodenwertniveau wird durch die unterschiedliche Färbung deutlich gemacht. Mit steigenden vereinbarten Bodenpreisen sind die Kauffallmarker dunkler gefärbt. Das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises korreliert im Wesentlichen mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf das Bodenrichtwertniveau wirken. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen die höchsten Grundstückspreise. Damit scheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin das Hauptkriterium für den Grundstückserwerb zu sein. Daneben spielt vor allem im Nordteil des Landkreises sowohl die landschaftlich reizvolle Umgebung als auch der Einfluss der örtlichen Zentren Gransee, Fürstenberg und Zehdenick bei Vertragsabschlüssen eine Rolle. Im Südteil des Landkreises wirkt das örtliche Zentrum Oranienburg.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017 wurden ab dem 28.02.2018 auf der Internetseite [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 21.02.2018.



### Bodenwertniveau und Verteilung der Kauffälle unbebauter Grundstücke



## **2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes**

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

Der Grundstücksmarktbericht wird 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.

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

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

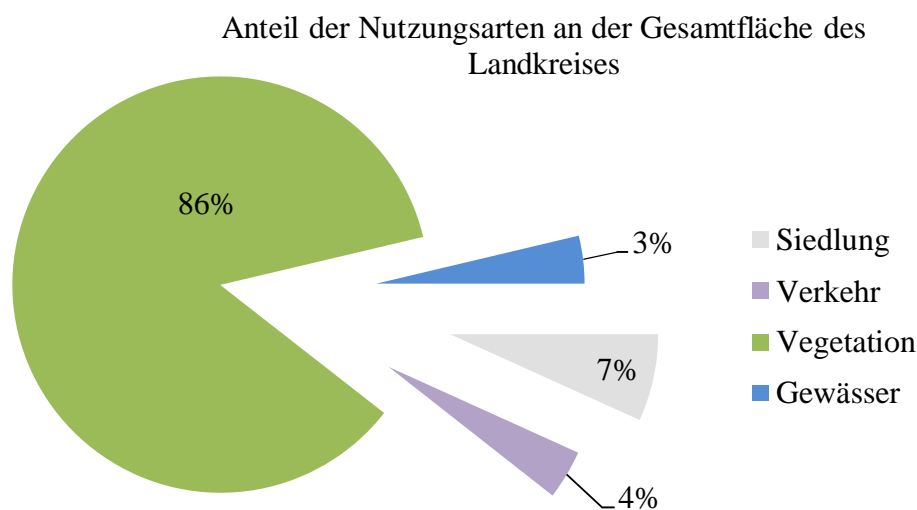
Zu einzelnen Themen werden unter Bündelung aller landesweit erfasster Daten zentrale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss durchgeführt, deren Ergebnisse in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Für den Fall, dass keine landkreiskonkreten Auswertungen veröffentlicht werden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

### 3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

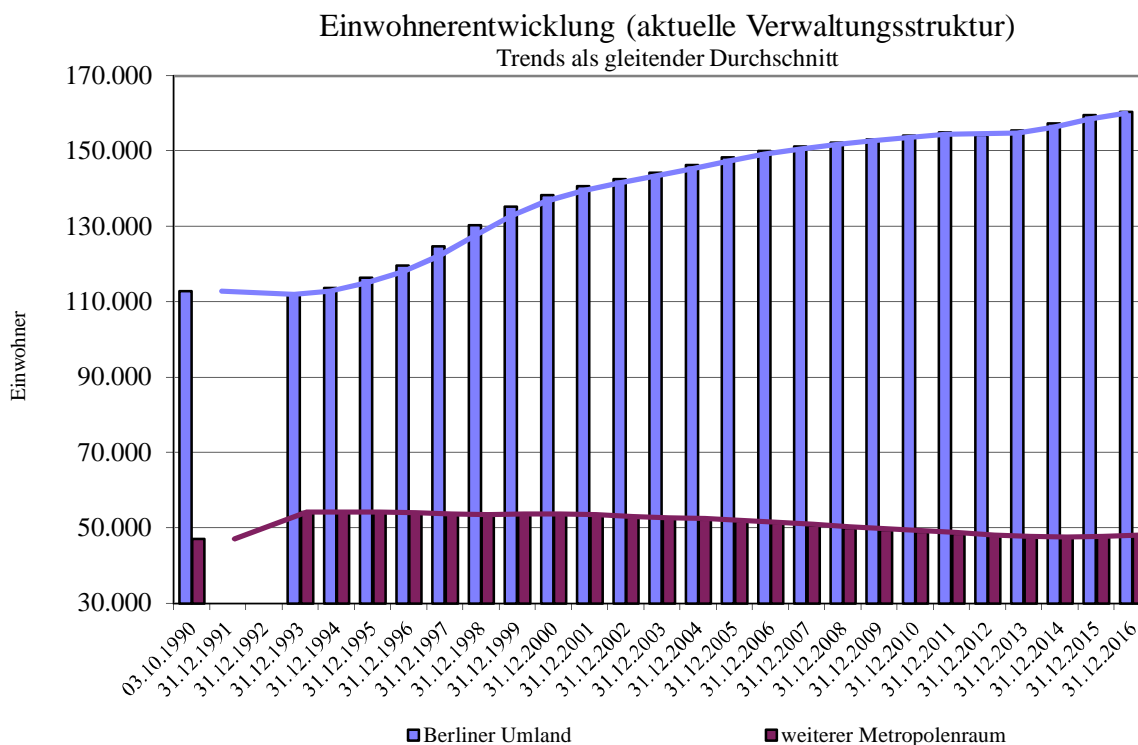
Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Bundeshauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis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

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.



Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 40 km. Die oben stehende Grafik zeigt die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Anteile der einzelnen Nutzungsarten. Die Flächen- sowie Einwohnerangaben der einzelnen Gemeinden des Landkreises zum letzten verfügbaren Stand sind in der Anlage enthalten.

Von den 208.639 Einwohnern des Landkreises (Stand 31.12.2016) sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend und den Prognosen zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten.



Bevölkerungsentwicklung Quelle [www.statistik-berlin-brandenburg.de](http://www.statistik-berlin-brandenburg.de) (AfS Berlin Brandenburg)

Der demografische Wandel des gesamten Raumes Berlin-Brandenburg hat Auswirkungen auf seine Raumstruktur und erfordert deshalb veränderte Ansätze der räumlichen Schwerpunktsetzung. Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab. Er trifft Aussagen zu den raumbedeutenden Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der räumlichen Inanspruchnahme, Entwicklung oder Funktionsbeeinflussung des Gebietes.

Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 16.06.2014 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg für Brandenburg zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt worden. Die oben erwähnten Vorgängerplanungen lebten wieder auf und bilden somit im Land Brandenburg die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Am 02. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) im Land Brandenburg verkündet und trat mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

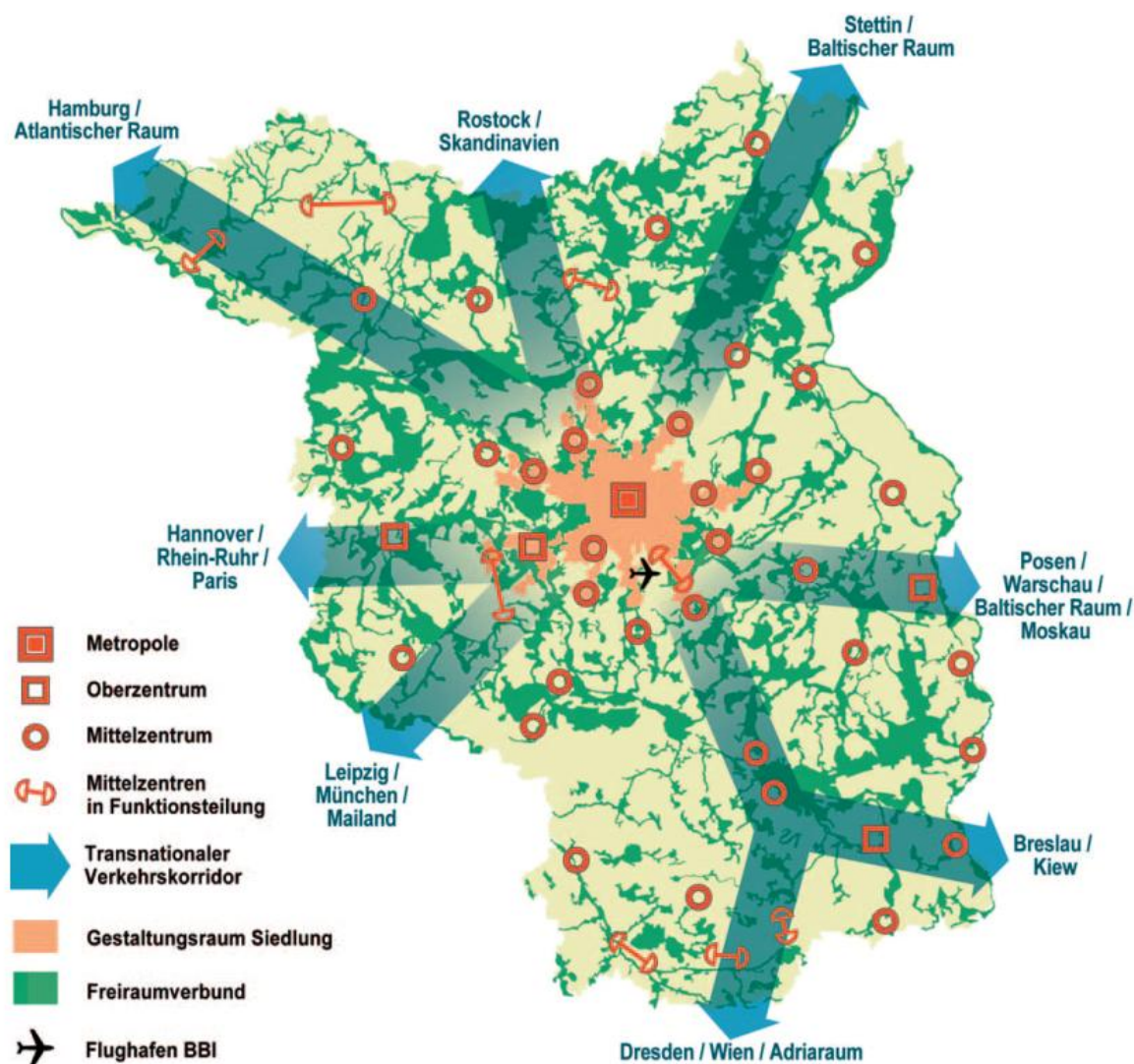
In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die internationale und nationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die vorhandenen Potentiale sollen in ihrem Zusammenspiel genutzt und die Infrastruktur weiter entwickelt werden, um sich im weltwirtschaftlichen Wettbewerb zu behaupten.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wird das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg, bestehend aus Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung, geregelt. Die Grafik zur zentralörtlichen Gliederung finden Sie auf der folgenden Seite. Durch dieses System soll die Entwick-



lung auf räumliche Schwerpunkte konzentriert werden. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Bereich gehobene, regional bedeutende Funktionen der Daseinsvorsorge (z.B. Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Verwaltung, Bildung und soziale Versorgung usw.) konzentriert werden. Die Mittelzentren in Funktionsteilung sollen für den gemeinsamen Bereich in enger Abstimmung die gemeinsame Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Mittelzentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen. Die Mittelbereiche (grundsätzlich orientiert an der administrativen Gliederung) werden jeweils durch den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches gebildet.

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



Quelle: LEP-BB

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

Der Landkreis Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55 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.

Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung nach Rostock und Stralsund. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg genutzt. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin. Der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf, auf der die Züge im 20 Minuten Takt verkehren. Von Oranienburg über Hennigsdorf kann man mit der RB20 die Landeshauptstadt Potsdam erreichen. Mit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten ist für die nahe Zukunft jedoch nicht zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss 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.



Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

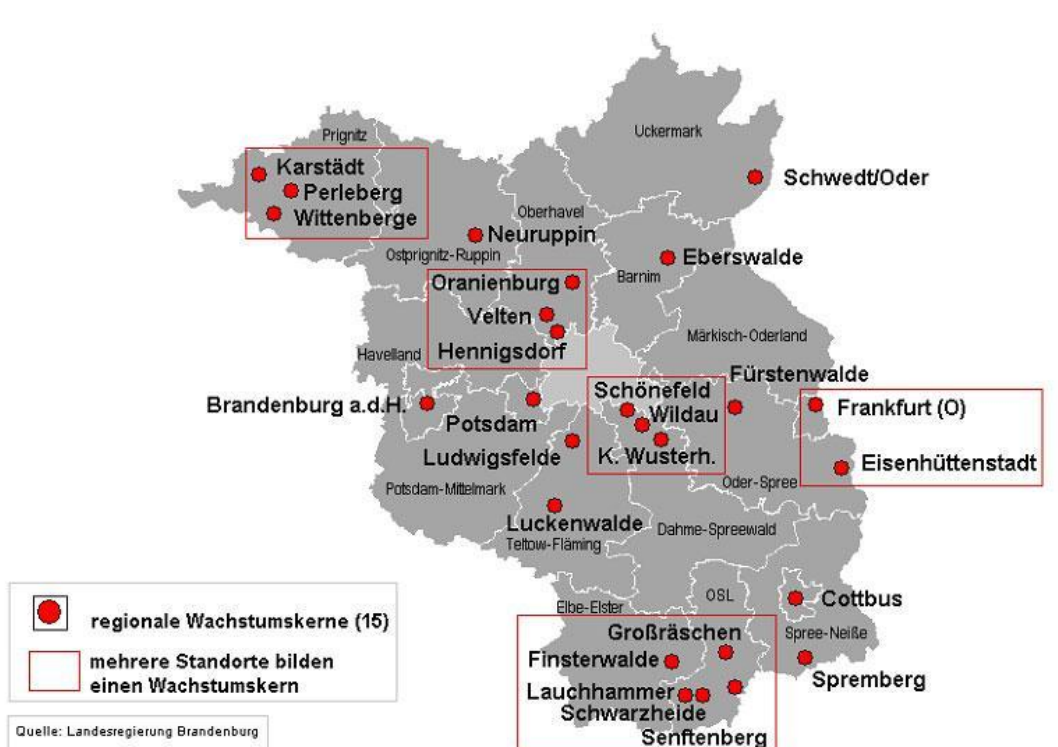
### 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

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.

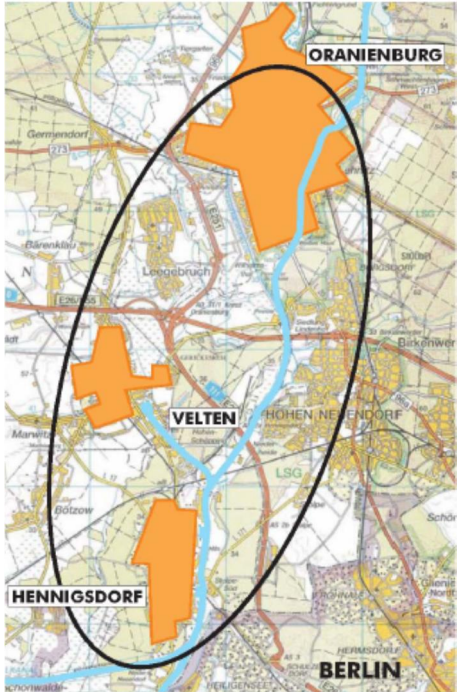
Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und im weiteren Metropolenraum in Zehdenick. In den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



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

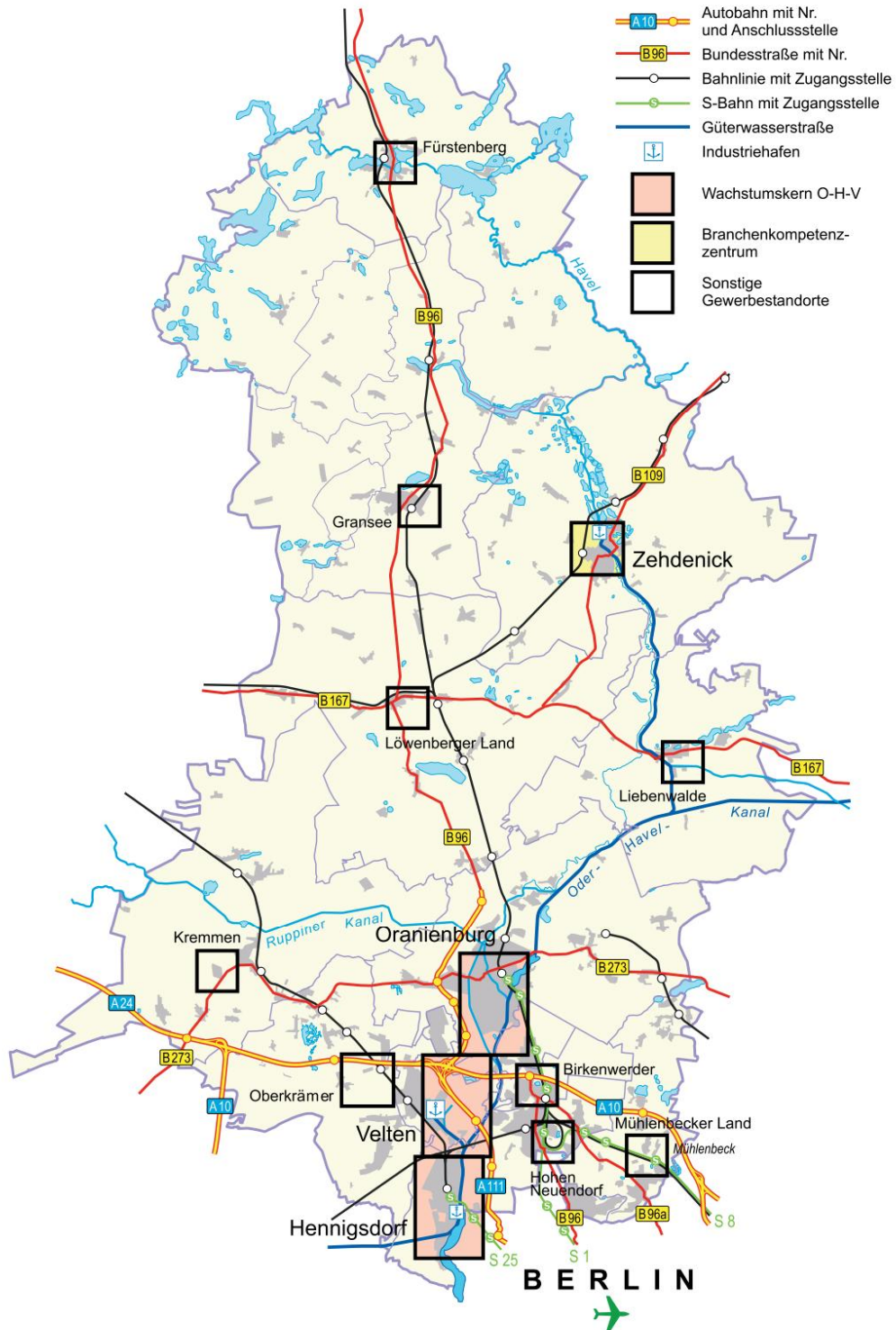
werden die touristische Profilierung, umweltfreundlicher Verkehr und Mobilität sowie die Entwicklung des Rathenau-Campus in Hennigsdorf als Innovationsstandort genannt.

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten- Vehlefanz- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109 und B 167 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

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



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

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

57 % der Fläche des Landkreises stehen unter Natur- oder Landschaftsschutz. Als „Grüne Lunge nördlich Berlins“ ist Oberhavel mit seinen ausgedehnten Wasserläufen der richtige Ort für Wassersport, Golf, Radfahren, Reiten und Wandern.

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

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

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

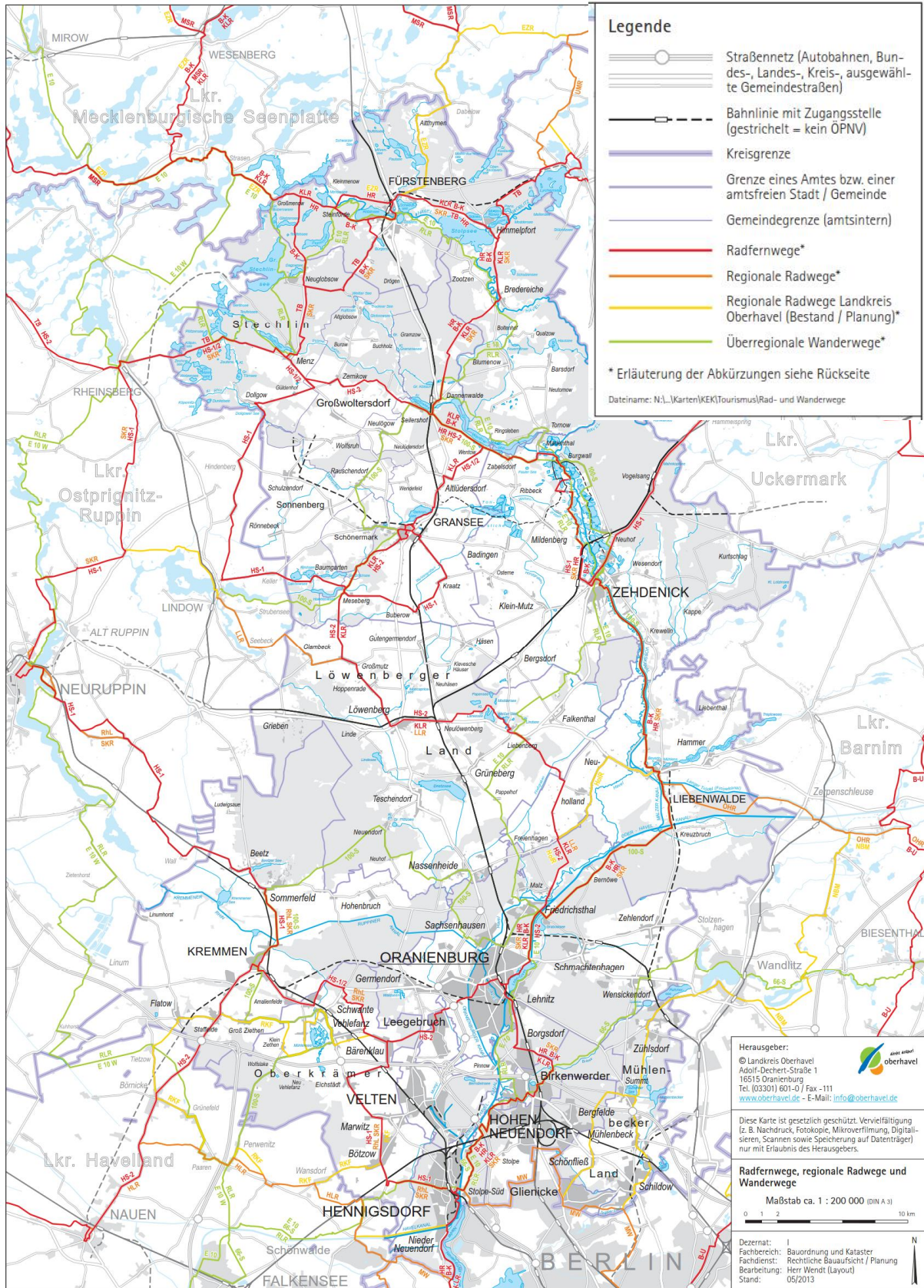
Ein besonderes Merkmal der Region Oberhavel sind die vielen barrierefreien Angebote im Rad- und Wassertourismus. Viele der Radwege sind mit Rollstühlen oder Handbikes nutzbar, viele Ausflugsziele der Region sind ebenfalls barrierefrei zu erkunden.

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



# Grundstücksmarktbericht 2017

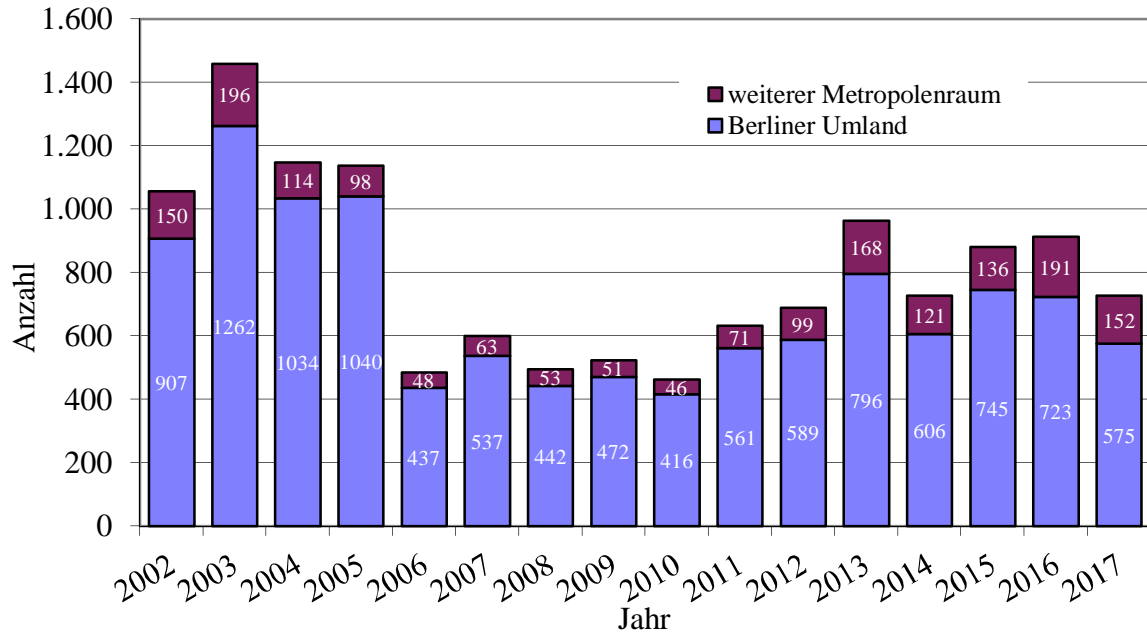
## Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



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

Dass dies nicht nur zeitweise in der Freizeit wahrgenommen wird, sondern auch immer häufiger Grund ist, den Wohnort in die landschaftlich reizvolle Umgebung zu verlegen, zeigen die im Gegensatz zu anderen Landkreisen leicht steigenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 12 und die immer noch rege Bautätigkeit. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge des Landkreises Oberhavel und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

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

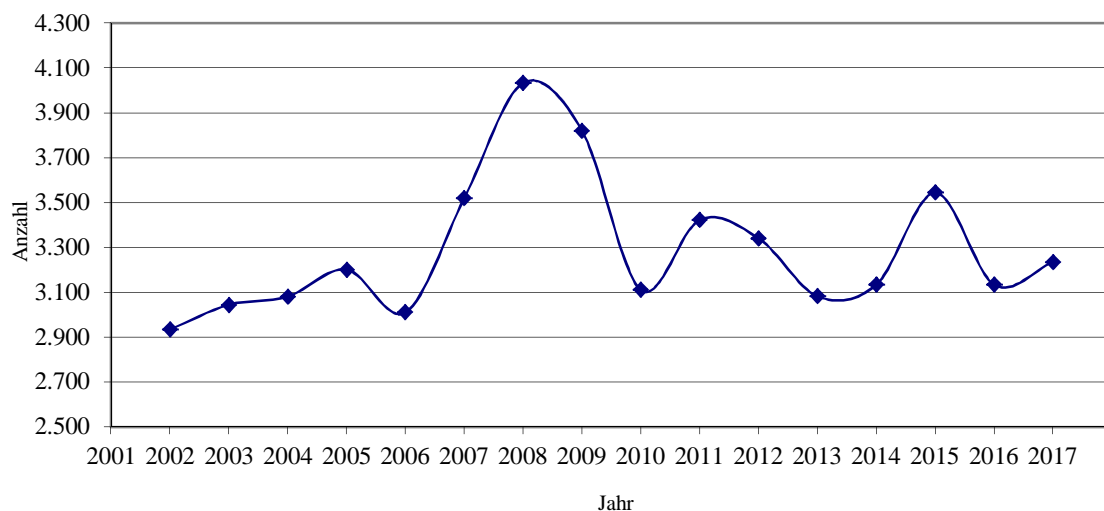


#### 4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2017 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2018 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.236 Datensätze ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg ist die Anzahl der veräußerten Objekte in den Folgejahren wieder rückläufig gewesen. Seit 2010 schwankt die Anzahl der jährlich abgeschlossenen Kauffälle zwischen 3.100 und 3.500 Verträgen. In 2017 wurden wieder ca. 2 % mehr Verträge als im Vorjahr abgeschlossen.

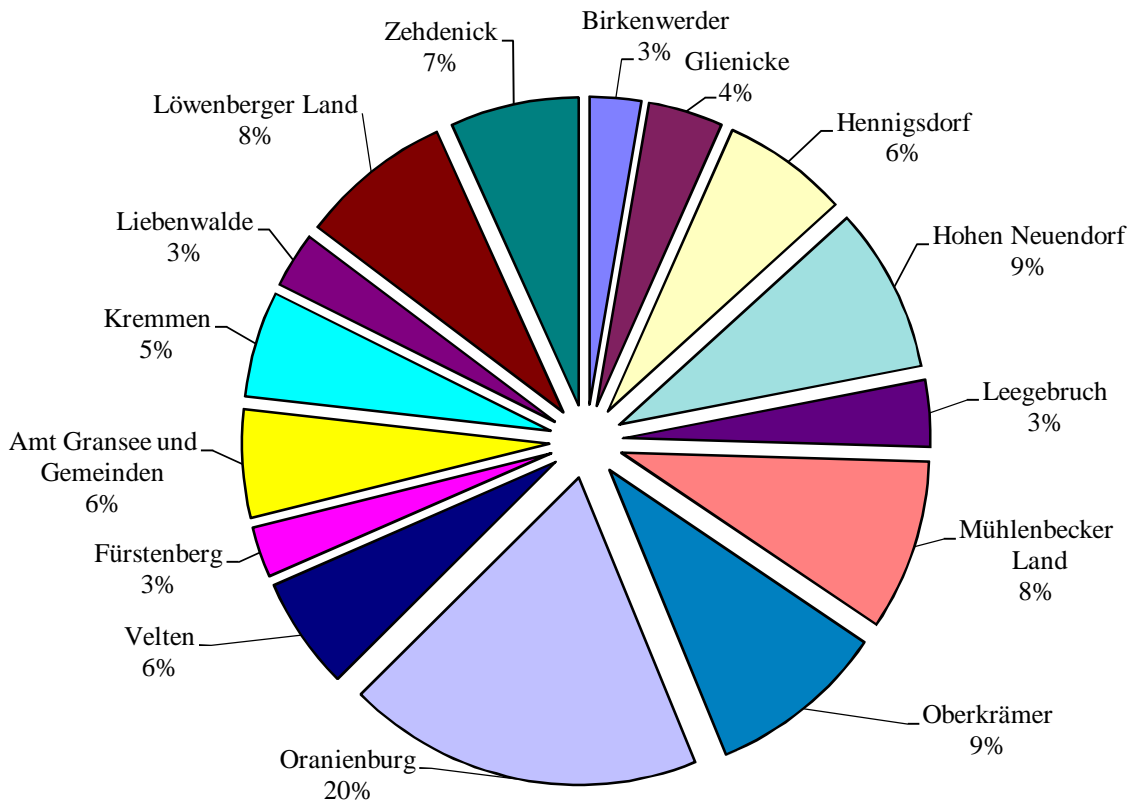
Jedoch gehen auch nach dem o.a. Stichtag jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

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

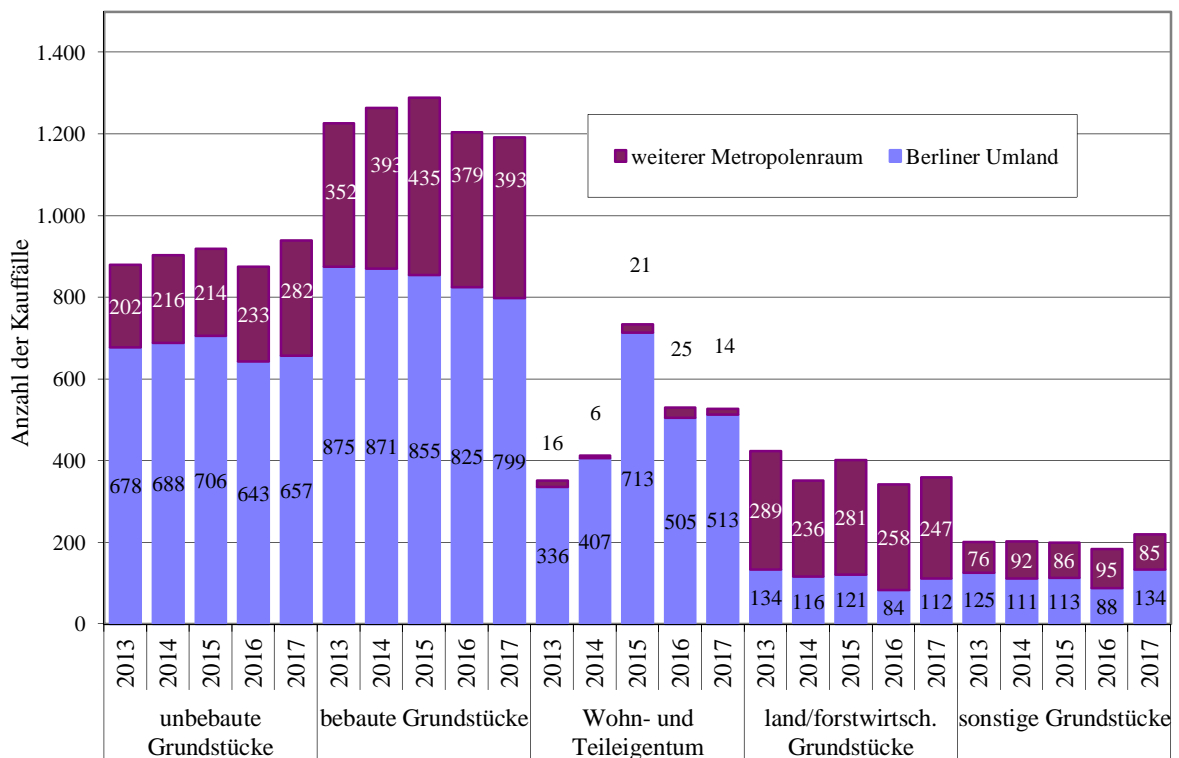


Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 68 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Hier lag der Hauptschwerpunkt entsprechend der Anzahl der Verkäufe in der Stadt Oranienburg mit 20 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden mit 8 bzw. 7 % am Gesamtmarkt im Löwenberger Land und in Zehdenick die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt  
2017



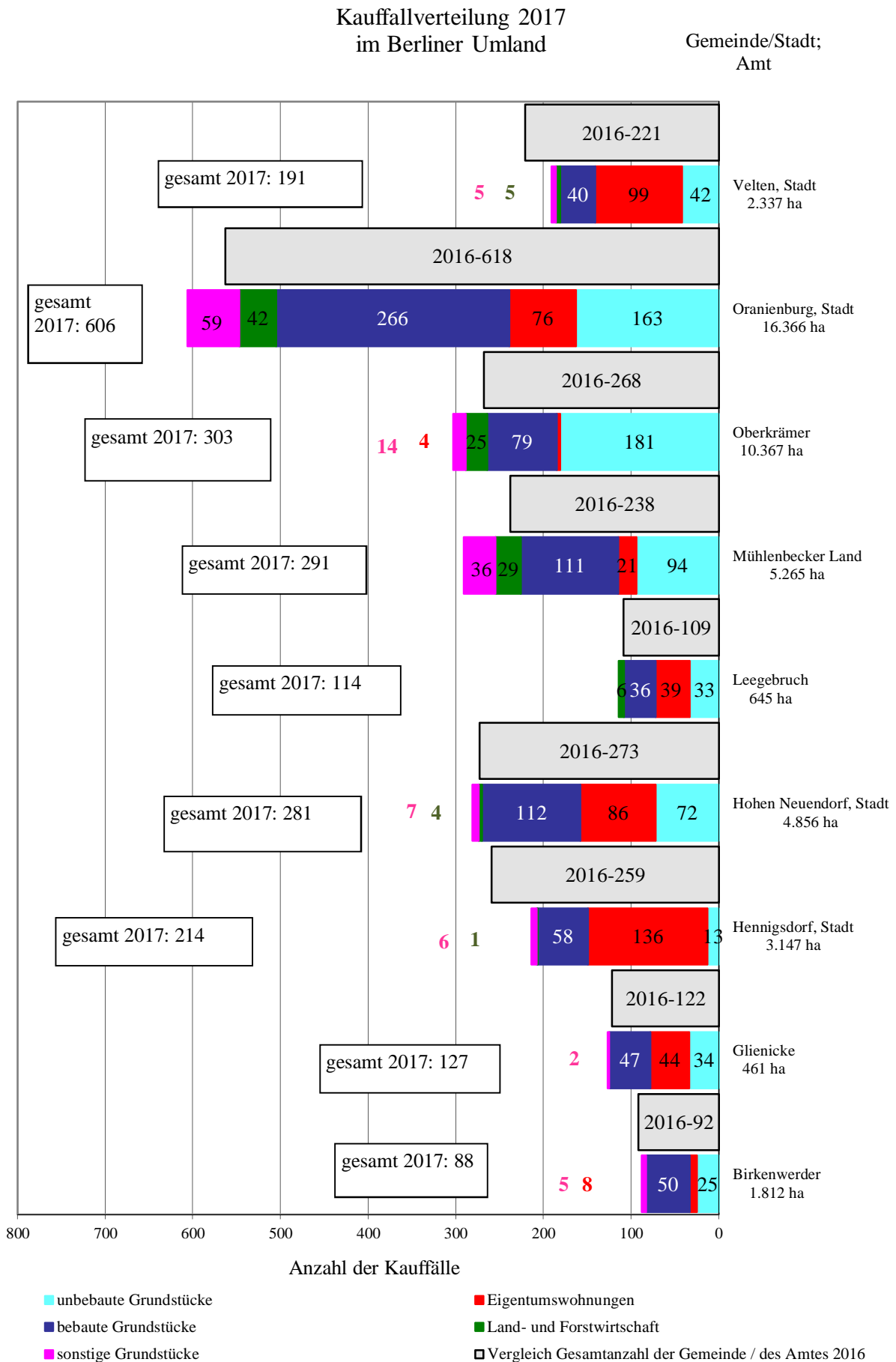
Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen



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

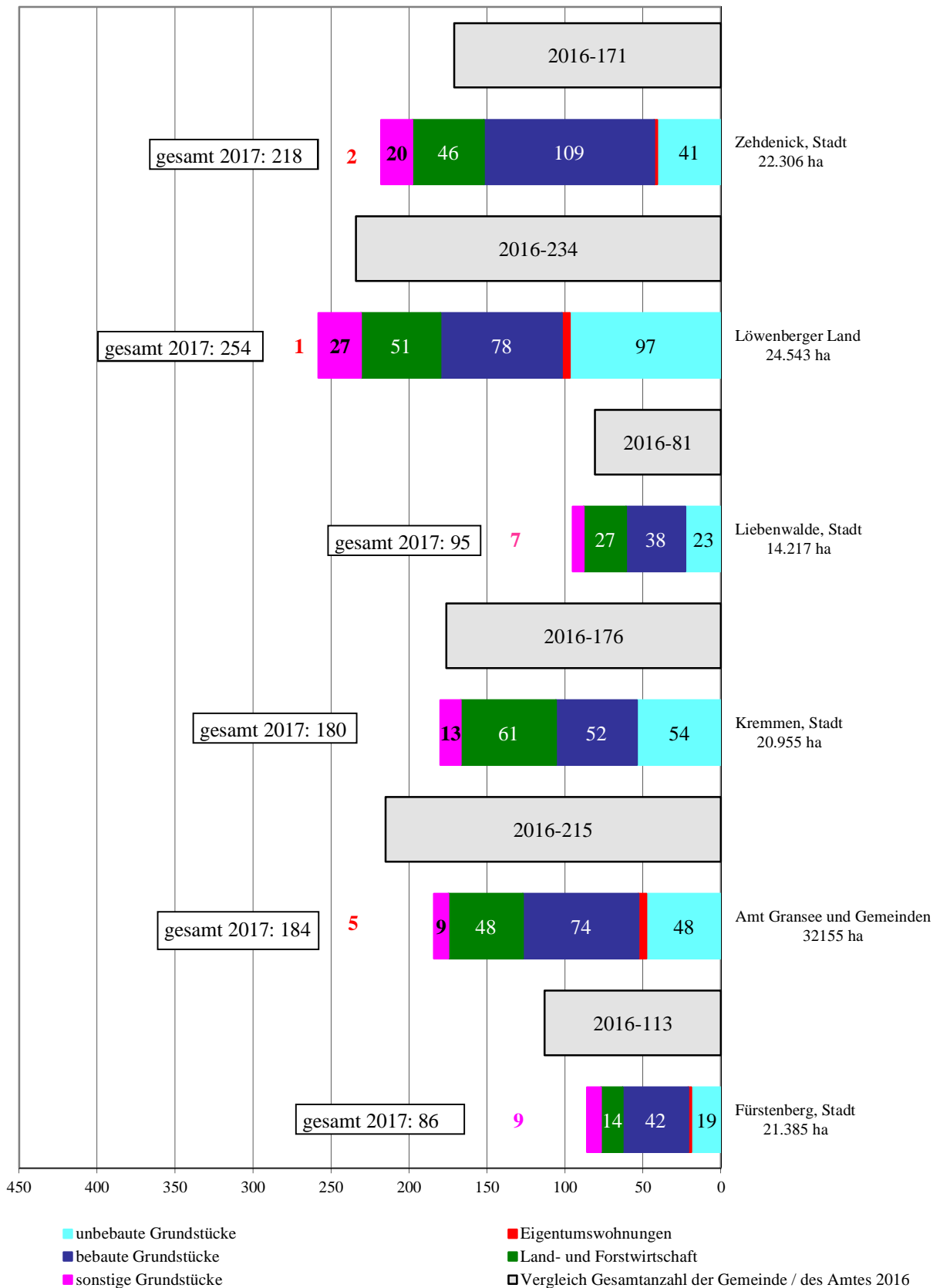
Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFlBerG...) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der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



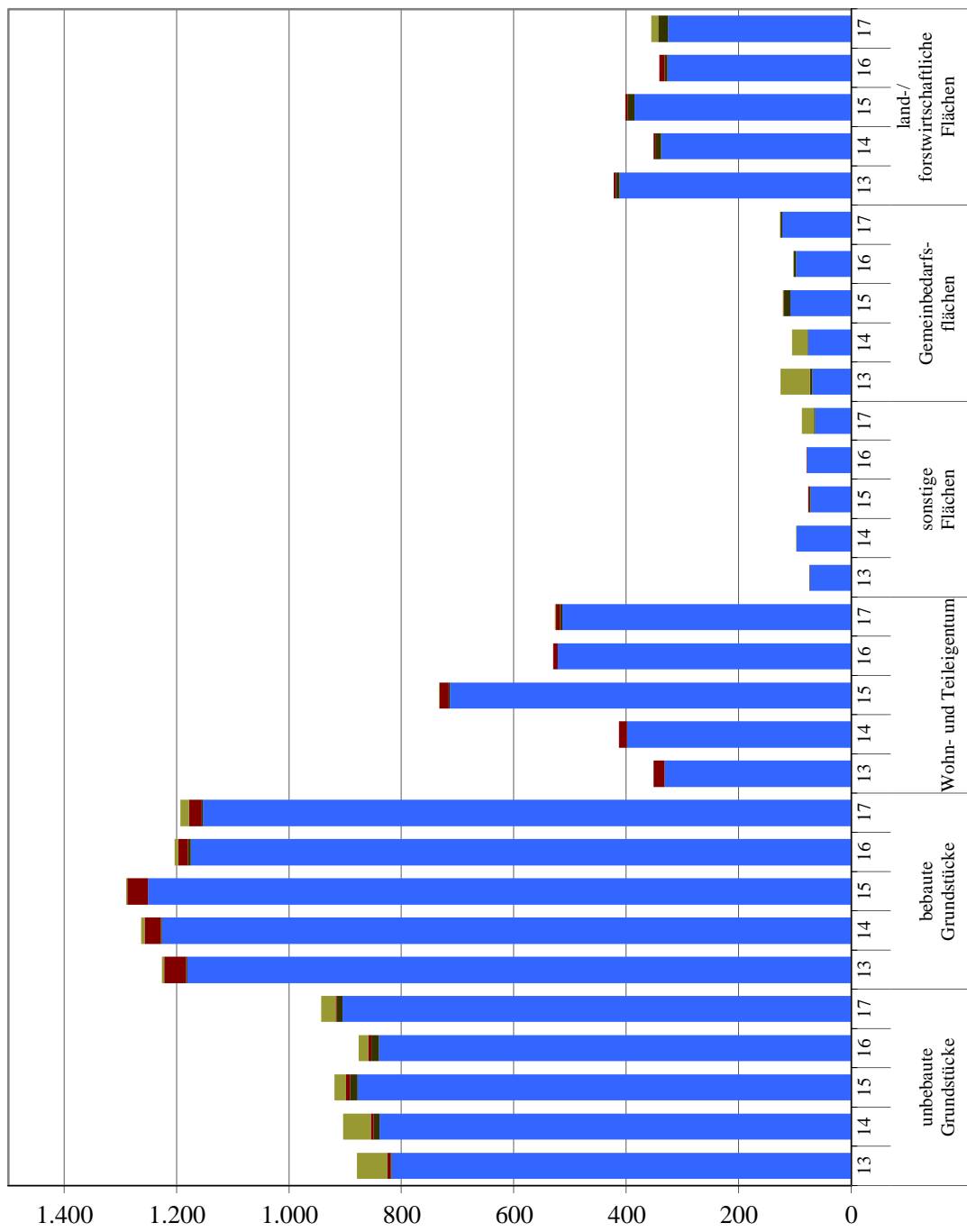


Kauffallverteilung 2017  
 im weiteren Metropolitanraum

Gemeinde/Stadt;  
 Amt



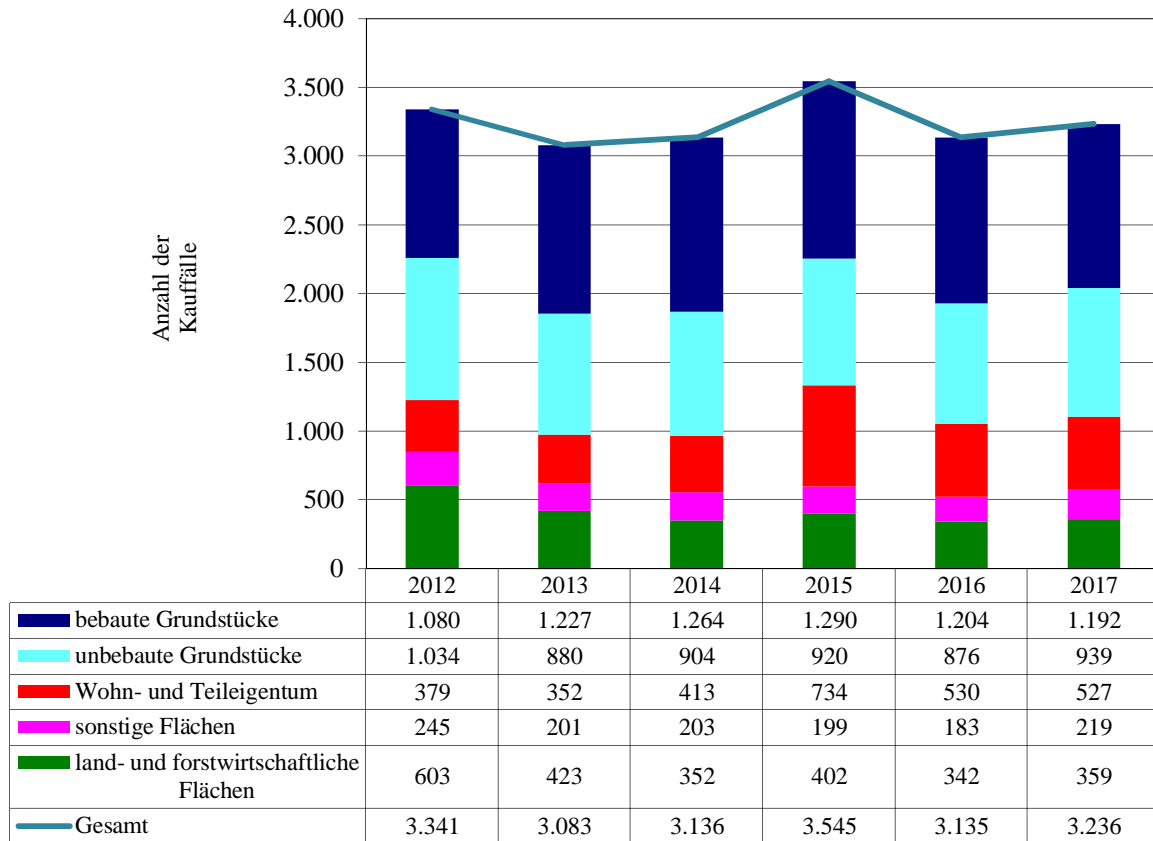
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2013 - 2017



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/ forstwirtschaftliche Flächen				
	13	14	15	16	17	13	14	15	16	17	13	14	15	16	17	13	14	15	16	17	13	14	15	16	17	13	14	15	16	17
■ Kauf	818	839	878	840	905	1.181	1.227	1.251	1.175	1.154	332	399	714	522	514	74	97	73	79	64	69	77	108	98	123	412	338	386	327	326
■ Tausch	2	11	14	14	10	2	2	0	5	2	0	0	2	0	4	1	0	2	0	2	5	1	12	4	3	6	11	12	5	18
■ Zwangsversteigerung	5	5	7	5	3	39	28	37	18	22	20	14	17	8	7	0	0	2	1	0	0	0	1	0	0	5	3	4	10	0
■ sonstiges	55	49	21	17	25	5	7	2	6	16	0	0	1	0	2	0	1	0	0	22	52	27	1	1	1	0	0	0	0	0

## 4.1 Vertragsvorgänge

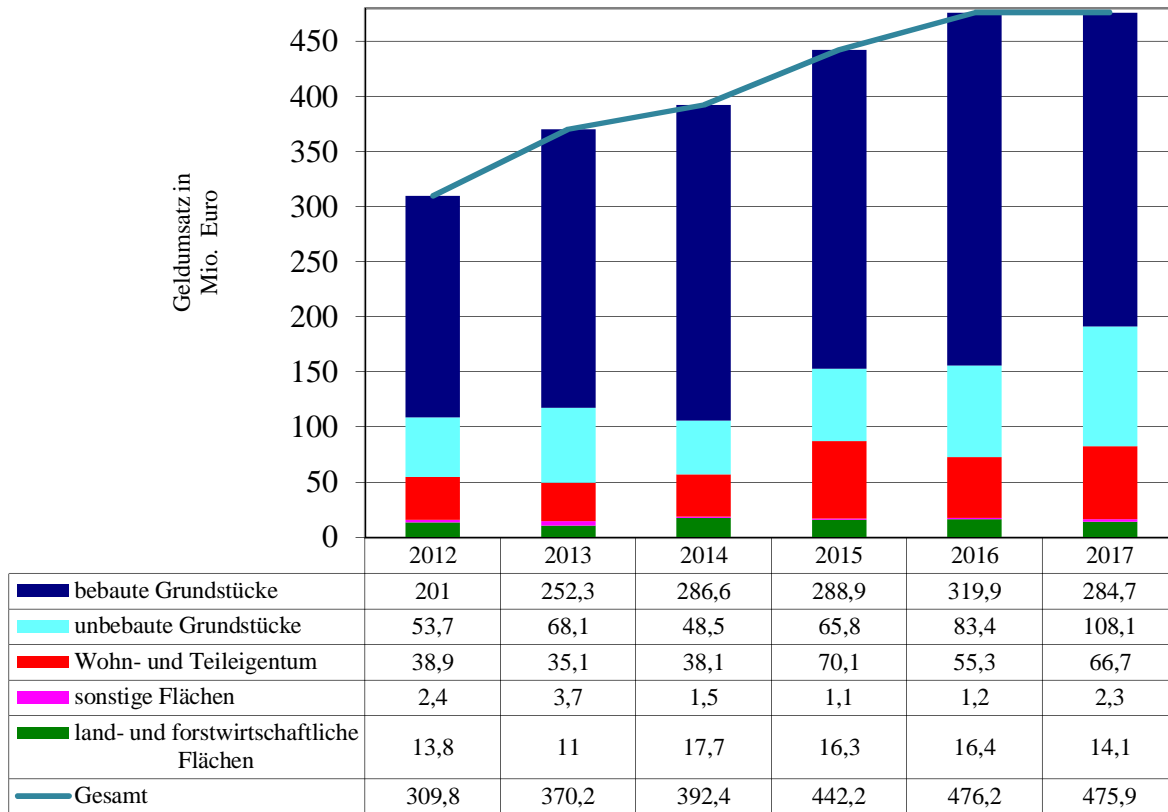
Entwicklung der Kauffallzahlen



Nachdem die Anzahl der Kauffälle im vergangenen Jahr 2016 gegenüber dem Vorjahr gesunken war, konnte im Jahr 2017 ein leichter Anstieg beobachtet werden. Dieser bezog sich hauptsächlich auf Verträge über Grundstücke mit sonstigen und land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie unbebaute Grundstücke. Die Anzahl von Verträgen zu bebauten Grundstücken sowie zu Eigentumswohnungen ist nur wenig zurückgegangen.

## 4.2 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



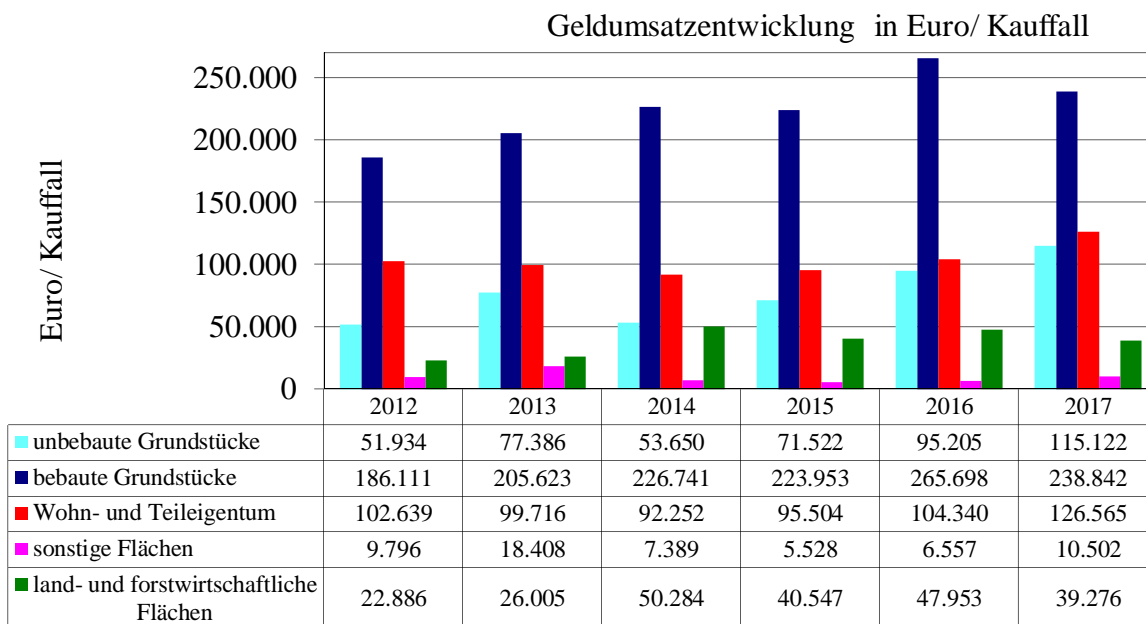
Seit 2011 ist ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Im Berichtsjahr 2017 hat sich dieser Anstieg nicht mehr fortgesetzt. Jedoch wurde wiederum nahezu der Gesamtumsatz des Vorjahres erreicht.

Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. Er machte im Jahr 2017 ca. 60 % des Gesamtumsatzes aus, 11 % weniger als im Vorjahr 2016. Durchschnittlich wurden im Berichtsjahr 238.842 Euro pro Kauffall bebauter Grundstücke, 10 % weniger als im Vorjahr, gezahlt.

Die Geldumsätze unbebauter Grundstücken, der sonstigen Flächen und von Wohn- und Teileigentum sind dementsgegen gestiegen.

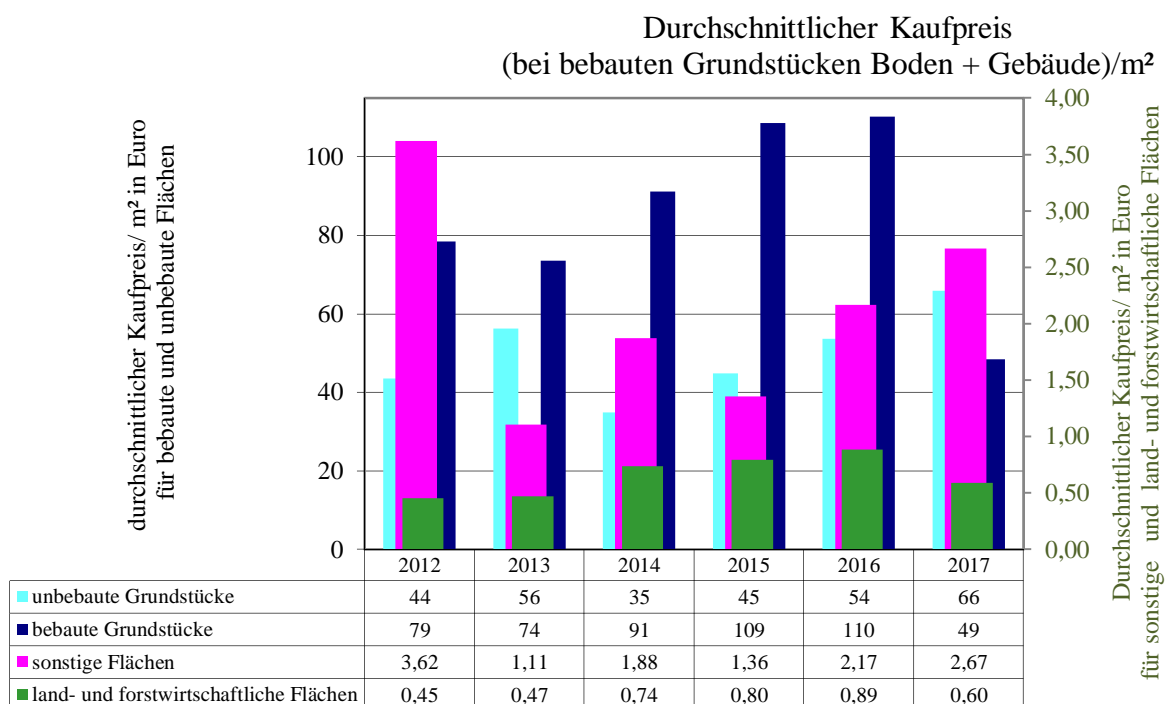
Bei **unbebauten Grundstücken** wurden im Jahr 2017 pro Kauffall **durchschnittlich 115.122 Euro** erzielt, eine 21- prozentige Steigerung gegenüber 2016. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **66 Euro** und ist damit gegenüber dem Vorjahr erneut um 22 % gestiegen. Dieser Anstieg der durchschnittlichen Kaufpreise hält mittlerweile seit vier Jahren an.

Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Berichtsjahr geringfügig weniger Objekte veräußert. Parallel dazu ist der Geldumsatz jedoch um 21 % angestiegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt** betrug in 2017 **126.565 Euro**.



Im Jahr 2017 wurden pro Kauffall **land- und forstwirtschaftlicher Flächen durchschnittlich 65.955 Quadratmeter** zu einem **durchschnittlichen Kaufpreis von 0,60 Euro/m<sup>2</sup>** veräußert. Damit wurde 22 % mehr Fläche pro Kauffall und insgesamt 28 % mehr Fläche als 2016 veräußert. Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis ist jedoch gesunken.

Die **sonstigen Flächen** (siehe Punkt 7) haben weiterhin kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Jedoch ist ihr Anteil am Gesamtmarkt auch in 2017 gegenüber dem Vorjahr sowohl zahlenmäßig als auch geldumsatzmäßig angestiegen. Mit **durchschnittlich 2,67 Euro pro Quadratmeter** wurde im Berichtsjahr wieder ein Anstieg des Quadratmeterpreises um über 20 % realisiert.



### 4.3 Flächenumsatz

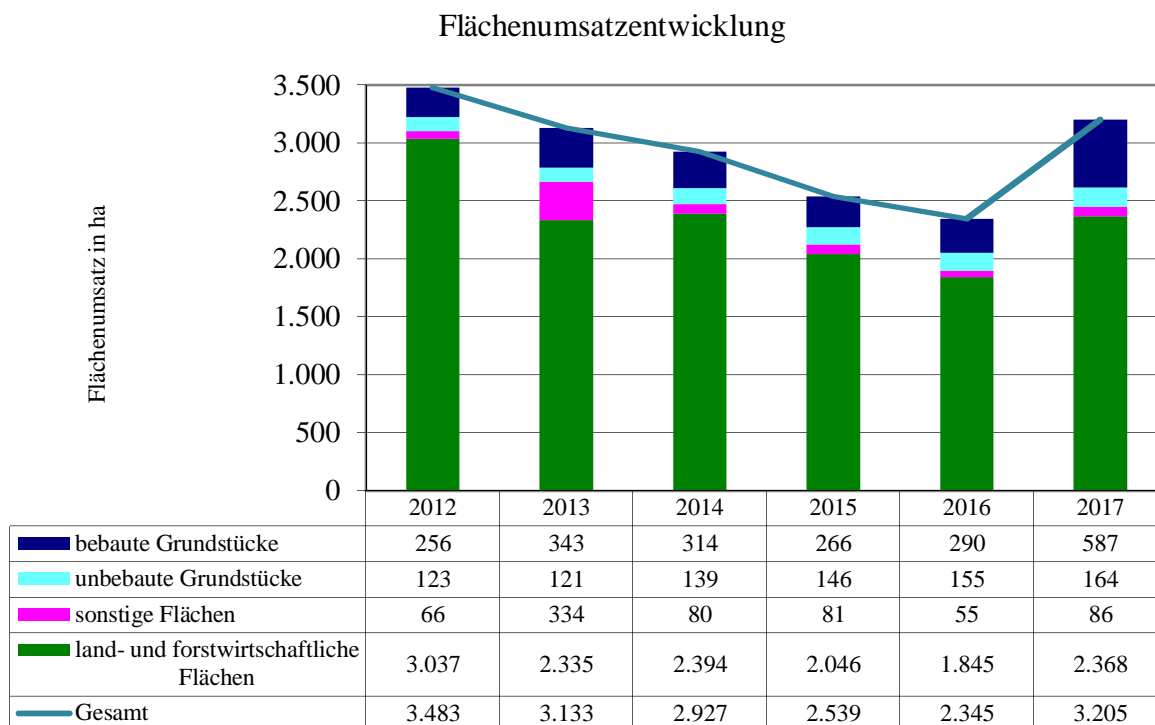
Nach jahrelangem Abwärtstrend ist der Flächenumsatz im Berichtsjahr 2017 insgesamt um 37 % gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Generell betrifft dieser Anstieg in unterschiedlichem Ausmaß alle Teilmärkte.

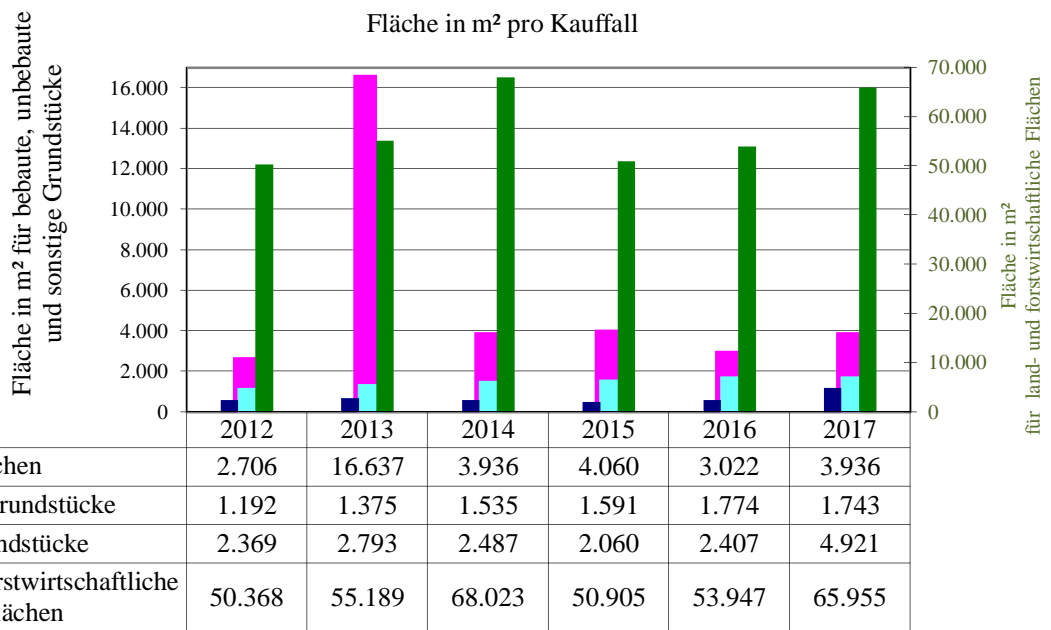
Ein besonders hoher Flächenumsatz wurde mit einem Anstieg auf mehr als das Doppelte des Vorjahres im Teilmarkt der bebauten Grundstücke registriert. Es folgen die sonstigen Flächen mit einem Zuwachs von 56 % sowie die land- und forstwirtschaftlichen Flächen mit 28 % Zuwachs.

Mit 6 % war der Anstieg im Flächenumsatz **unbebauter Grundstücke** eher gering. Insgesamt ist damit die **pro Kauffall** veräußerte Fläche geringfügig gesunken und lag 2017 bei durchschnittlich **1.743 Quadratmeter**.

Hingegen hat sich die **durchschnittliche Fläche bebauter Grundstücke mehr als verdoppelt** und lag 2017 bei 4.921 Quadratmeter.

Auch die pro Kauffall veräußerte Fläche der sonstigen sowie land- und forstwirtschaftliche Flächen sind in 2017 um 30 % bzw. 22 % angestiegen.







## 5. Bauland

### 5.1 Allgemeines

Nachdem im Jahr 2016 die Anzahl der Kaufverträge um ca. 5 % zurückgegangen war, setzte sich im Jahr 2017 der seit dem Jahr 2013 anhaltende leichte Anstieg der Gesamtkauffallzahlen weiter fort. Jedoch bezieht sich dieser Anstieg ausschließlich auf die veräußerte Zahl der Wohngrundstücke. Die Zahl der veräußerten Gewerbe- und sonstigen unbebauten Grundstücke blieb gegenüber 2016 gleich bzw. ist um fast 2/3 gesunken.

Weiterhin unverändert teilmarktbestimmend sind die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke vergrößerte sich 2017 von ca. 90 % im Vorjahr auf 94 % im Berichtszeitraum. Zu den unbebauten Grundstücken gehören auch mit Abrissobjekten bebaute Grundstücke, bei denen der Kaufpreis um die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr anfallenden Freilegungskosten bereinigt wurde.

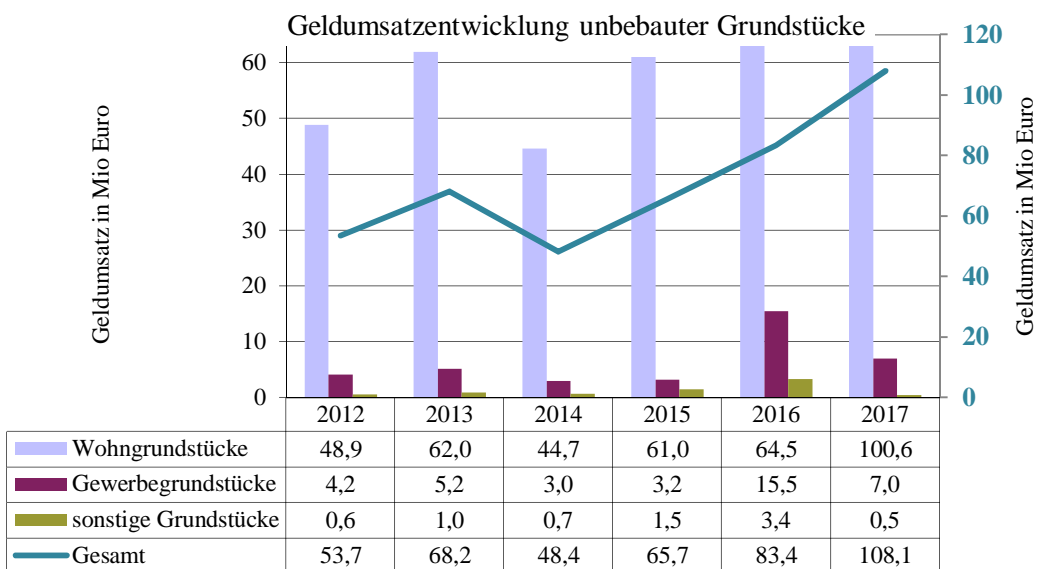
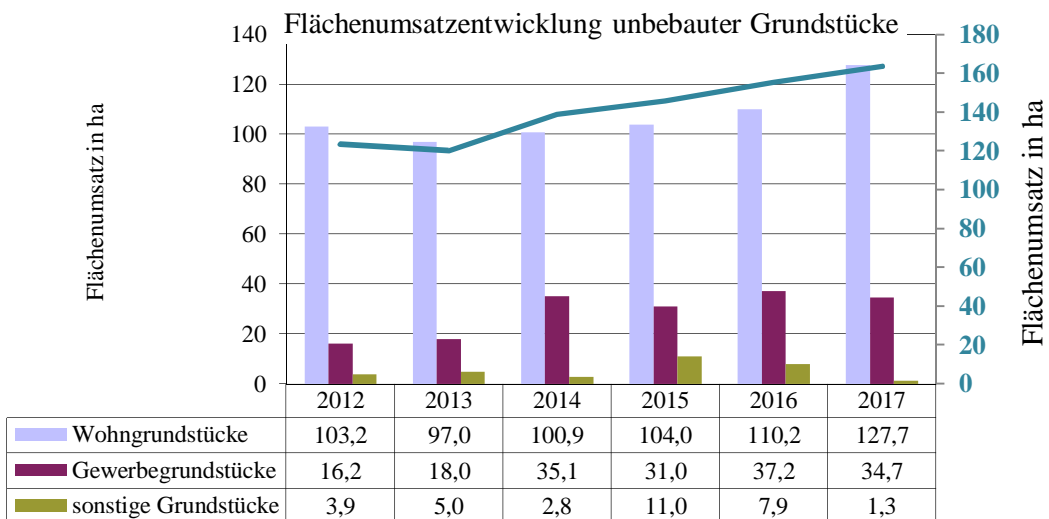
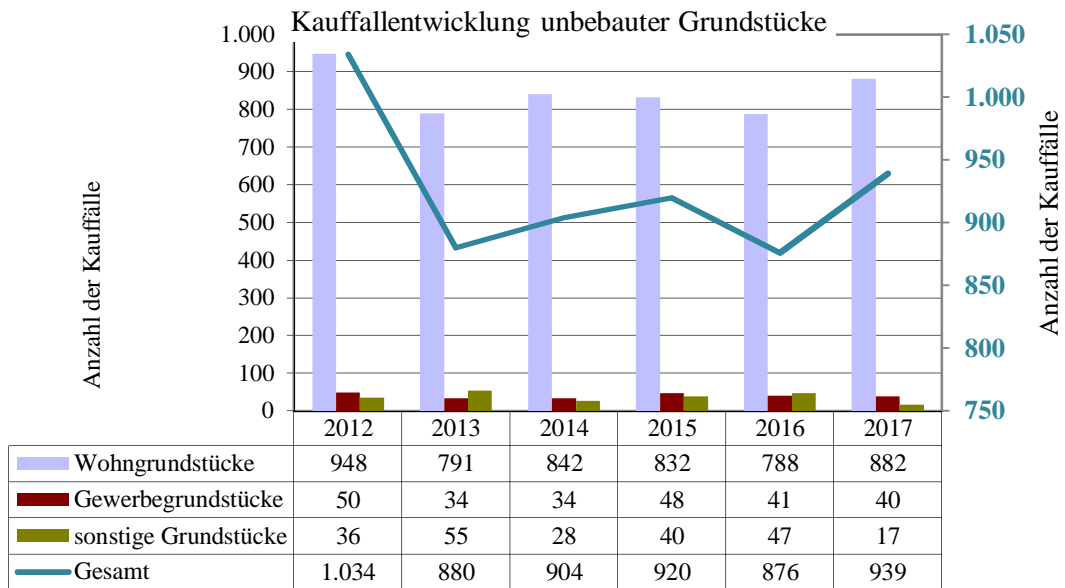
**Unbebaute Wohngrundstücke** wurden im Jahr 2017 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.448 m<sup>2</sup> und damit ca. 4 % größer als im Jahr 2016 veräußert. Die veräußerten Flächen variieren jedoch stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m<sup>2</sup> für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Grundstücke mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m<sup>2</sup> und in dörflichen Lagen auch Grundstücke mit Größen über 1.500 m<sup>2</sup> veräußert worden.

Seit dem Jahr 2009 bewegen sich die durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise von Wohngrundstücken bei 40 und mehr Euro. Im Berichtsjahr 2017 wurde gegenüber dem Vorjahr ein **Anstieg um ca. 34 %** auf durchschnittlich **79 Euro/m<sup>2</sup>** verzeichnet. Jedoch weichen die tatsächlich in den jeweiligen Gemeinden erzielten Kaufpreise hiervon in sehr großen Spannen ab. Während im Berlinnahen Raum in einigen Lagen für Oberhavel vergleichsweise hohe Kaufpreise über 200 Euro pro Quadratmeter, vereinzelt sogar über 300 Euro pro Quadratmeter erzielt wurden, wurden in Berlinferneren Lagen ohne besondere Lagegunst Grundstücke auch unter 5 Euro/m<sup>2</sup> verkauft.

Die Anzahl der veräußerten **Gewerbegrundstücke** ist gegenüber dem Vorjahr 2016 etwa gleich geblieben. Insgesamt 40 Verkäufe **unbebauter Gewerbegrundstücke** machen unter 5 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke aus. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall lag im Jahr 2017 bei **8.675 Quadratmetern** und ist somit gegenüber dem Vorjahr **um 5 % gesunken**. Der **durchschnittliche Kaufpreis** pro Kauffall ist auf ca. die Hälfte des Vorjahres, auf **20 Euro/m<sup>2</sup>** gesunken. Insgesamt ist jedoch aufgrund der niedrigen Kauffallzahl und der weiterhin jahrweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung nicht ausreichend. Für Gewerbegrundstücke wurden in 2017 ca. **26 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 71 %).

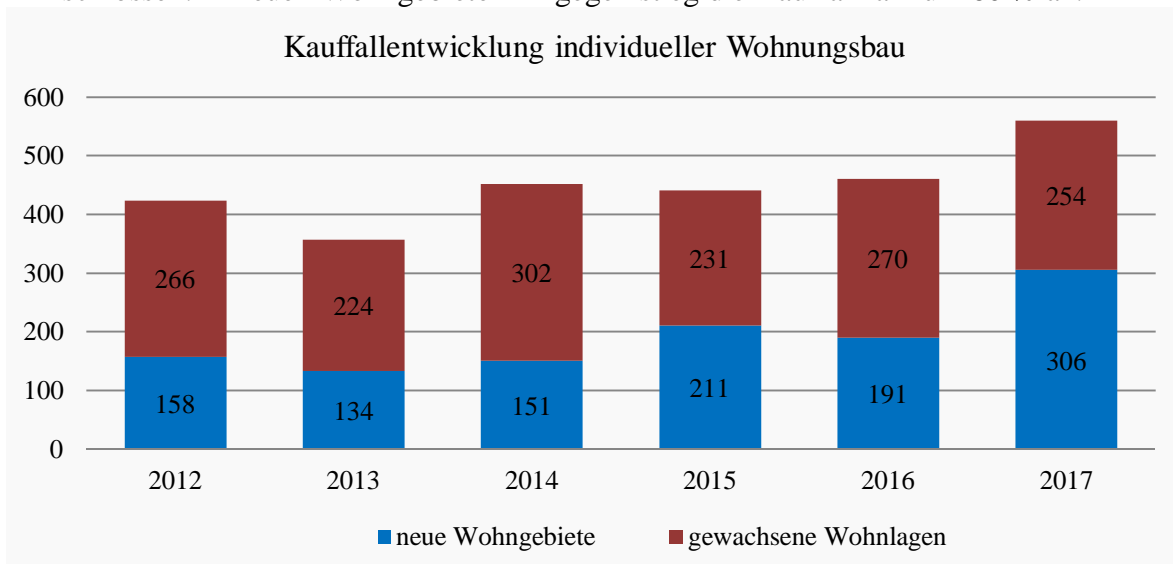
Der Rest der Kauffälle (17 Objekte) bezog sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt war mit **unter 2 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** ebenfalls gering.

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



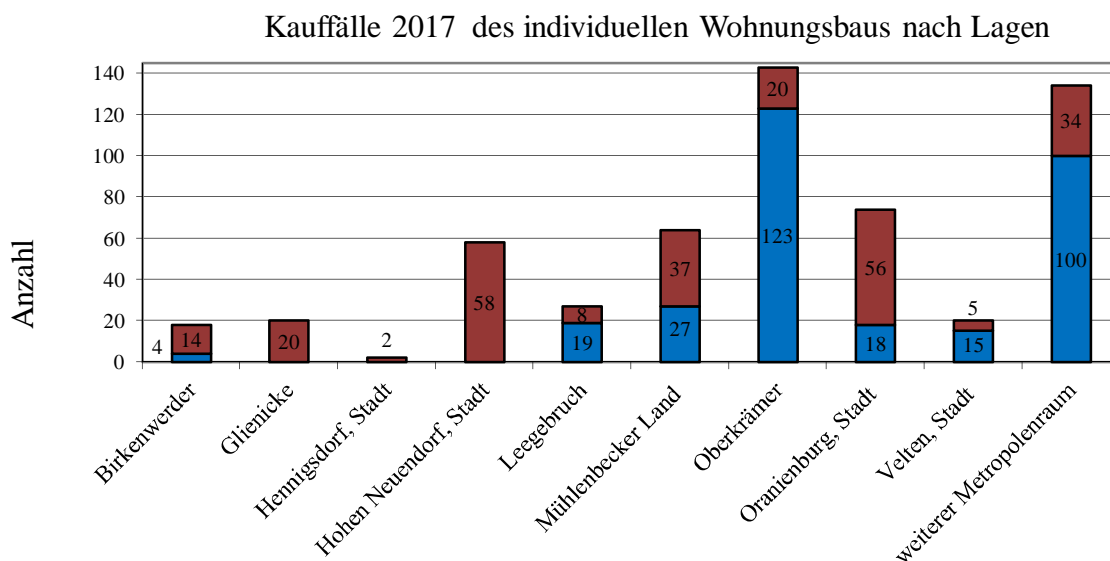
## 5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2017 gegenüber dem Vorjahr um 21 Prozent angestiegen. Gegenüber dem Vorjahr wurden 6 % weniger Kaufverträge in den gewachsenen Wohnlagen abgeschlossen. In neuen Wohngebieten hingegen stieg die Kauffallzahl um 60 % an.



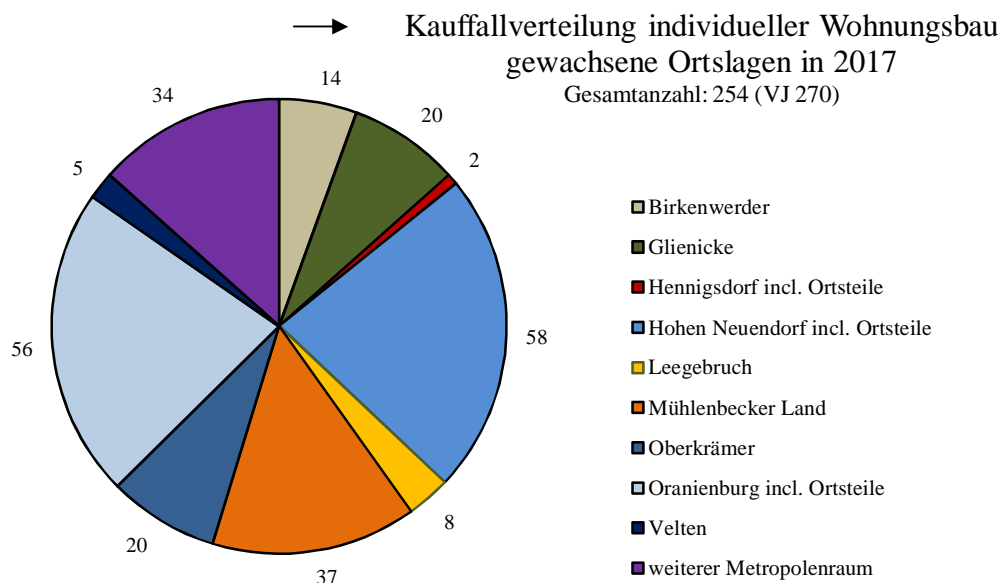
Unbebaute Grundstücke in neuen Wohngebieten wurden hauptsächlich in der Gemeinde Oberkrämer, im Mühlenbecker Land sowie Leegebruch und Oranienburg veräußert. Aber auch im weiteren Metropolenraum, insbesondere in Grüneberg, Gransee, Flatow und Staffelde fanden zahlreiche Verkäufe in neuen Wohngebieten statt.

Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss bzw. gute Erreichbarkeit über den Berliner Ring und guter infrastruktureller Erschließung. 50 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die meisten wurden in Oberkrämer, Oranienburg, und Mühlenbecker Land registriert. Seit 2014 steigen die Kauffallzahlen im weiteren Metropolenraum an. Gegenüber dem Vorjahr hat sich die Anzahl der Kaufverträge in dieser Lage im Jahr 2017 um 40 % erhöht.

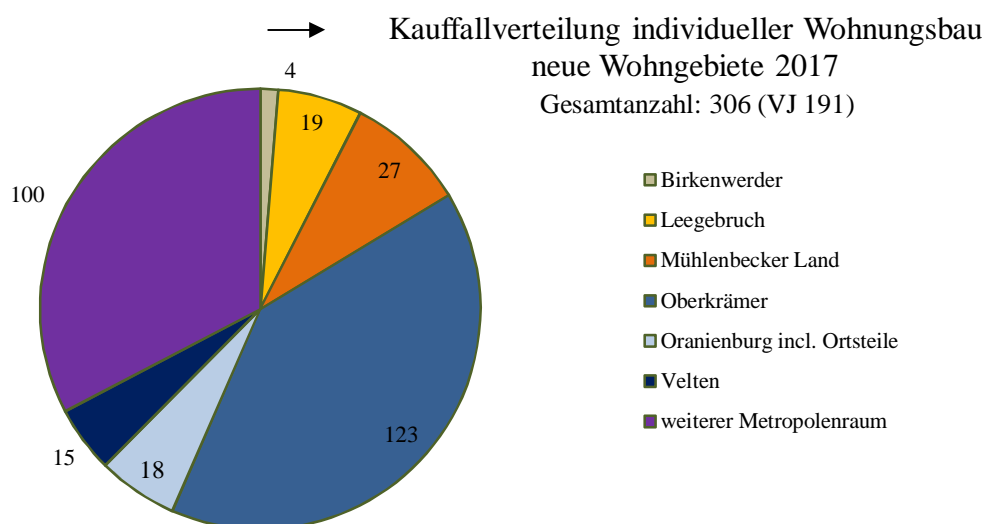


2/3 aller Verkäufe des Jahres 2017 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 585 m<sup>2</sup> und 1.200 m<sup>2</sup> auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **820 m<sup>2</sup>** und ist damit kleiner als noch im Vorjahr. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2017 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

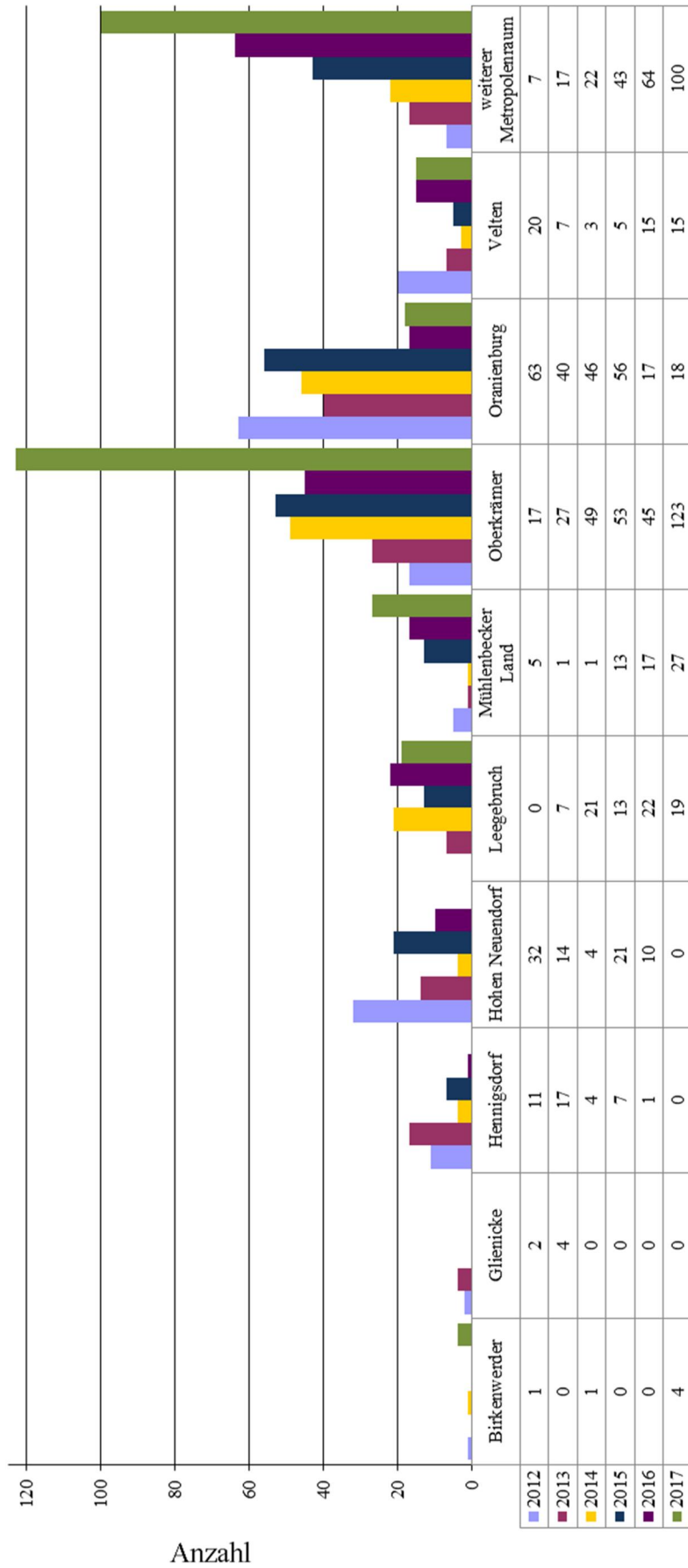


Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen bei durchschnittlich **695 m<sup>2</sup>** und sind damit etwas kleiner als in gewachsenen Wohnlagen, jedoch gegenüber dem Vorjahr ohne Veränderung.



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, Oranienburg und Mühlenbecker Land wurden neue Wohngebiete eröffnet und Grundstücke vermarktet. Im Berichtsjahr wurden jedoch vermehrt Verkäufe in neuen Wohngebieten im weiteren Metropolitanraum registriert.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2012 bis 2017



### 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 <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (14)	544 – 952	120.000 – 227.800	148 – 257
	Ø 818	Ø 168.486	Ø 206
Glienicke (20)	567 – 881	195.000 – 296.009	311 – 369
	Ø 705	Ø 238.046	Ø 349
Hennigsdorf (2)	--	--	--
Hohen Neuendorf (58)	555 – 1.048	85.150 – 195.000	127 - 251
	Ø 772	Ø 138.524	Ø 178
Leegebruch (8)	730 – 924	75.000 – 108.528	85 – 136
	Ø 819	Ø 98.954	Ø 123
Mühlenbecker Land (37)	714 – 1.173	70.000 – 228.300	93 – 192
	Ø 907	Ø 124.648	Ø 141
Oberkrämer (20)	616 – 2.414	58.000 – 130.600	46 – 108
	Ø 1.258	Ø 92.841	Ø 82
Oranienburg (56)	611 – 1.045	36.226 – 148.500	53 – 161
	Ø 801	Ø 93.676	Ø 108
Velten (5)	525 – 1.416	Ø 118.000	50 – 80
	Ø 1.125		Ø 73
weiterer Metropolenraum (34)	544 – 983	28.286 – 65.000	41 – 81
	Ø 739	Ø 46.506	Ø 61

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 veräußert werden. In den meisten Fällen handelt es sich bei den unten ausgewiesenen Verkäufen um Restflächen in bereits seit mehreren Jahren bestehenden Gebieten.

Hauptsächlich im Mühlenbecker Land, in Oberkrämer jedoch auch im weiteren Metropolenraum wurden in 2017 wieder Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

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

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (4)	Ø 578	Ø 168.406	Ø 206
Glienicke (0)	--	--	--
Hennigsdorf (0)	--	--	--
Hohen Neuendorf (0)	--	--	--
Leegebruch (19)	613 – 675	74.280 – 91.560	120 – 140
	Ø 646	Ø 86.129	Ø 132
Mühlenbecker Land (27)	535 – 737	108.650 – 219.055	185 – 372
	Ø 626	Ø 157.774	Ø 244
Oberkrämer (123)	569 – 910	73.060 – 123.480	110 – 148
	Ø 717	Ø 95.574	Ø 130
Oranienburg (18)	391 – 707	38.200 – 99.000	96 – 165
	Ø 580	Ø 66.590	Ø 119
Velten (15)	550 – 753	51.100 – 79.065	100 - 105
	Ø 644	Ø 64.106	Ø 102
weiterer Metropolenraum (100)	542 - 970	29.400 – 59.565	45 - 81
	Ø 714	Ø 45.876	Ø 63

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 Ortstagen 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 keine Unterschiede mehr in den erzielten Kaufpreisen ersichtlich.

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 Ortstagen 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.

Bei der Bodenrichtwertermittlung wurde dies für die bereits seit mehreren Jahren bestehenden, neuen Wohngebiete, in denen keine oder nur noch eine sehr geringe Anzahl von unbebauten Grundstücken verfügbar sind, berücksichtigt. Wenn sich in diesen Wohngebieten die gezahlten Kaufpreise nicht von denen der gewachsenen Wohnlagen unterscheiden, wurden diese Wohngebiete nicht mehr separat ausgewiesen, sondern vielmehr wieder in die Ortslagen integriert.

### 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, Blatt 1 bis 3 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 aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.

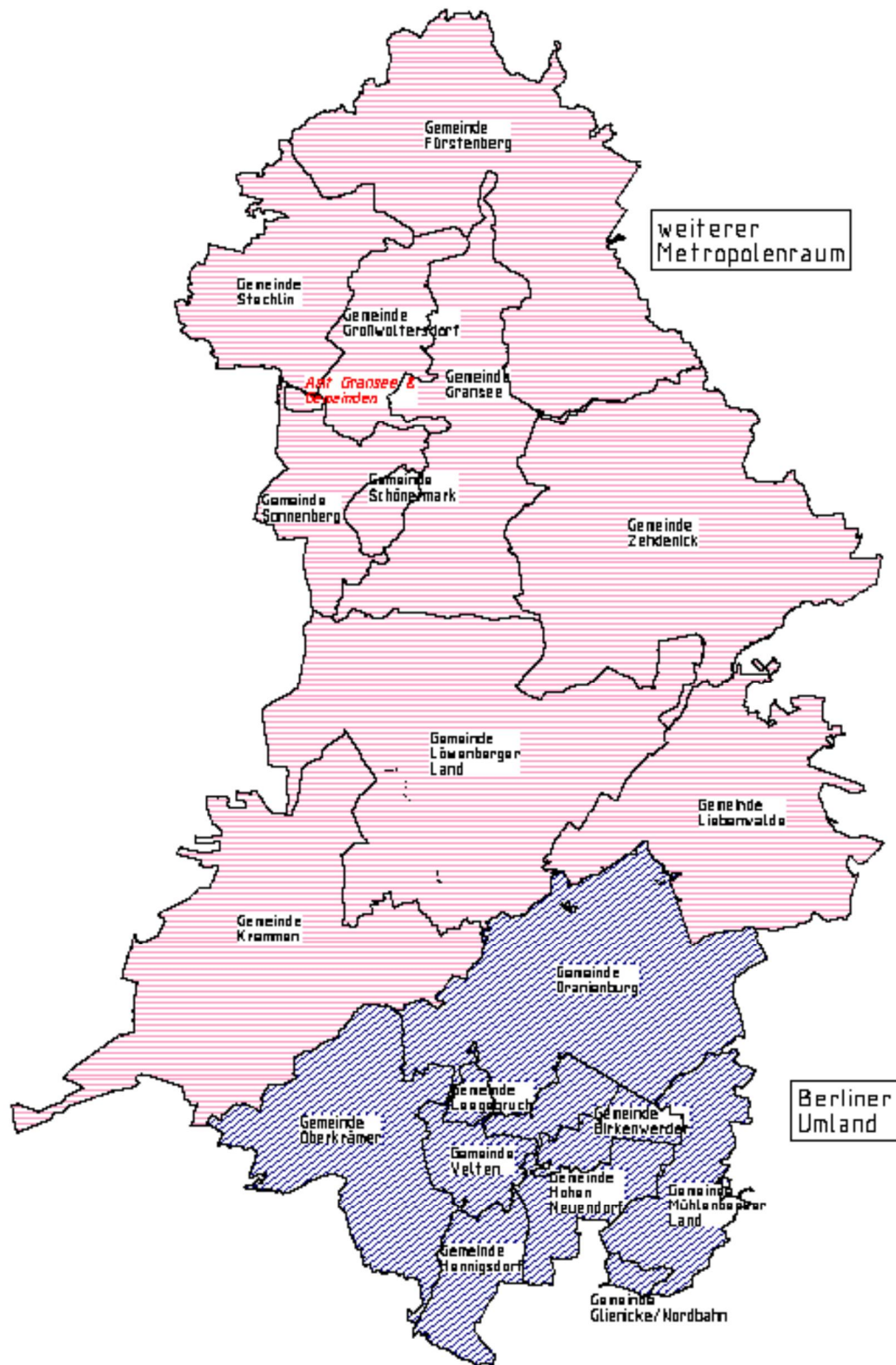
Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

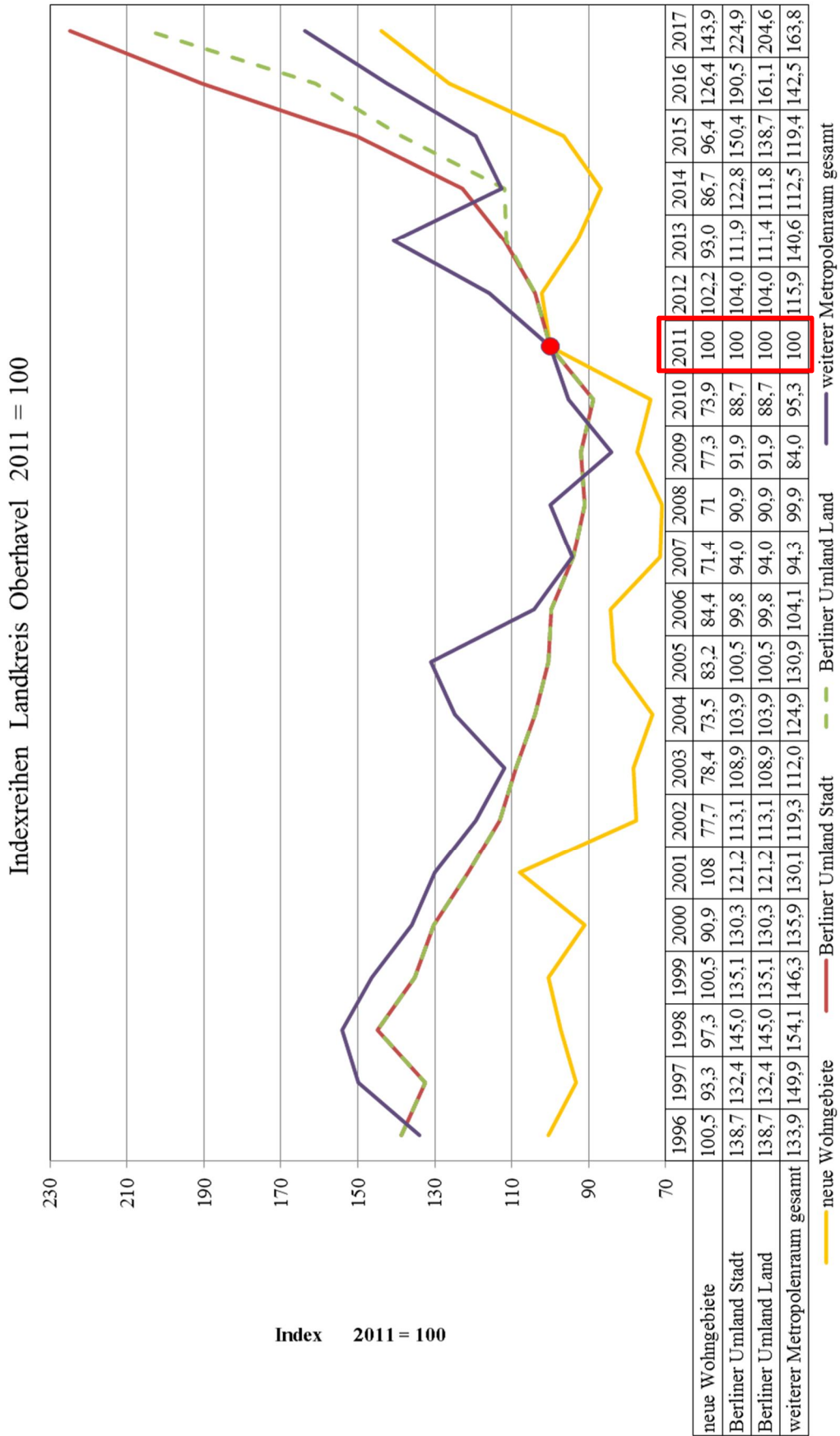
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m <sup>2</sup> bis 2.000 m <sup>2</sup>
Anlass des Eigentumsüberganges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

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

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







### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

#### 5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in gewachsenen Wohnlagen und in neuen Wohngebieten untersucht. Grundlage für die Untersuchungen waren sowohl Bodenpreise für Wohnbauland als auch Mischbauflächen.

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Bereits im Vorjahr wurde festgestellt, dass es bis auf einige wenige Ausnahmen keine signifikanten Flächenabhängigkeiten mehr gibt. Dies wurde für das Jahr 2017 bestätigt.

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

Eine **Ausnahme** bilden die zonalen Bodenrichtwerte im **Sanierungsgebiet Gransee**. Hier wird die Ausweisung der Bezugsflächen der Bodenrichtwerte aufrechterhalten. Grund hierfür ist Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bei der Ausgleichsbetragsberechnung. Diese ist nur zu gewährleisten, wenn im Verlauf der Sanierungsmaßnahme keine Änderung in den Ermittlungsgrundsätzen stattfindet. Die für das Gebiet heranzuziehenden Umrechnungskoeffizienten können in der Geschäftsstelle erfragt werden.

#### 5.2.3.2 Geschossflächenzahl

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

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

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

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

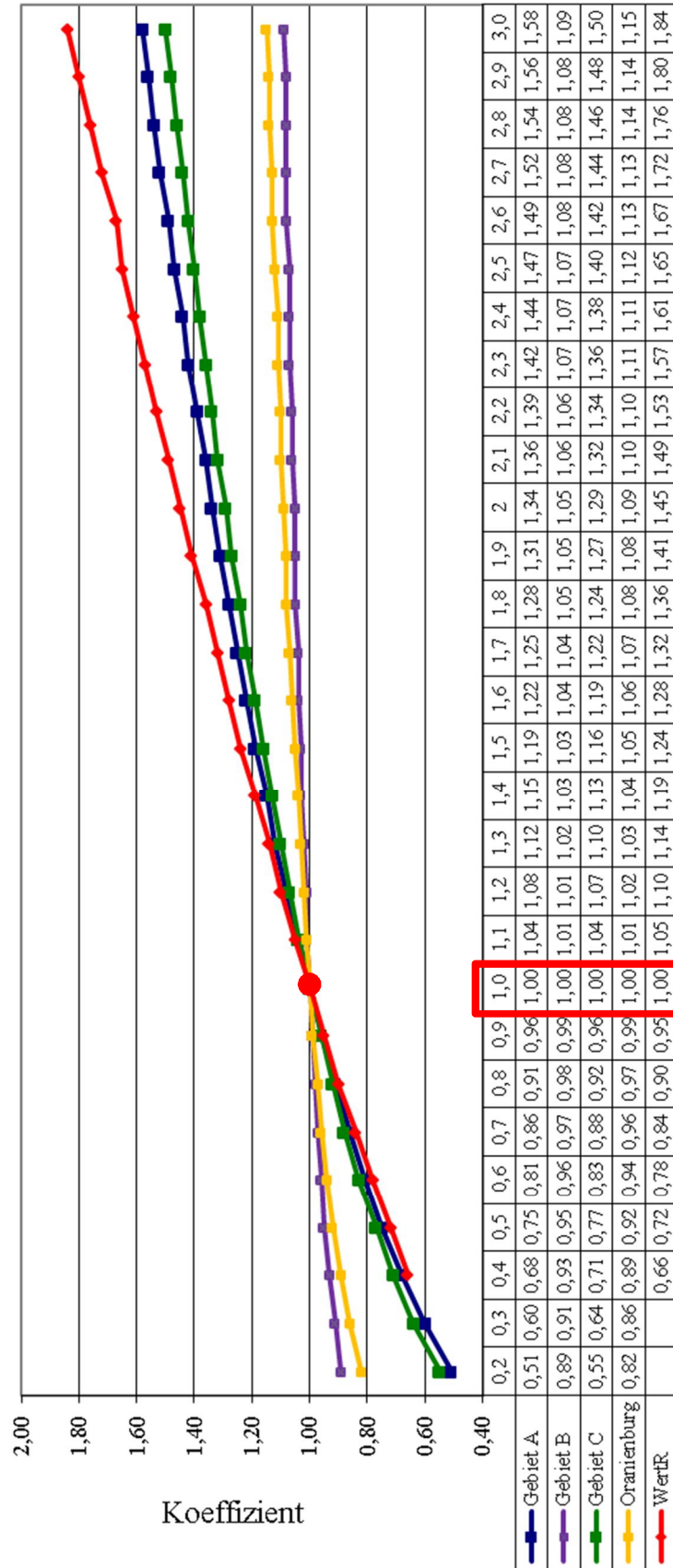
Ausgeschlossen wurden:

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

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Bei den sich ergebenden Trendlinien ist deutlich zu sehen, dass es eine **Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ)** gibt. Sie verlaufen jedoch je Untersuchungsgebiet wesentlich moderater (flacher) als die in der WertR veröffentlichte Abhängigkeit. Hierbei wurde nach den in der unten stehenden Tabelle verzeichneten Gebieten unterteilt.

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

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



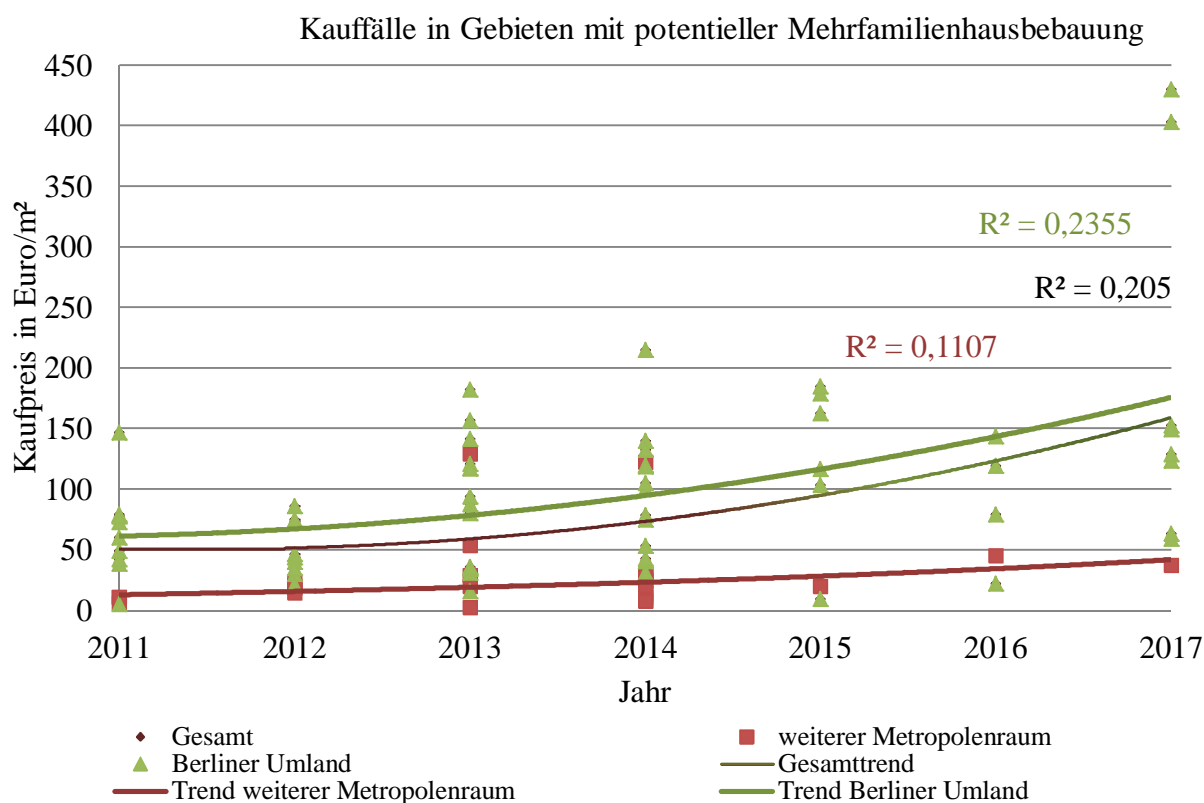
GFZ

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2017 wurden neun 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

Bei den wenigsten Kauffällen ist, wie oben beschrieben, 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.



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. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen im Durchschnitt zwischen 2 und 8 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.

## 5.4 Bauland für Gewerbe

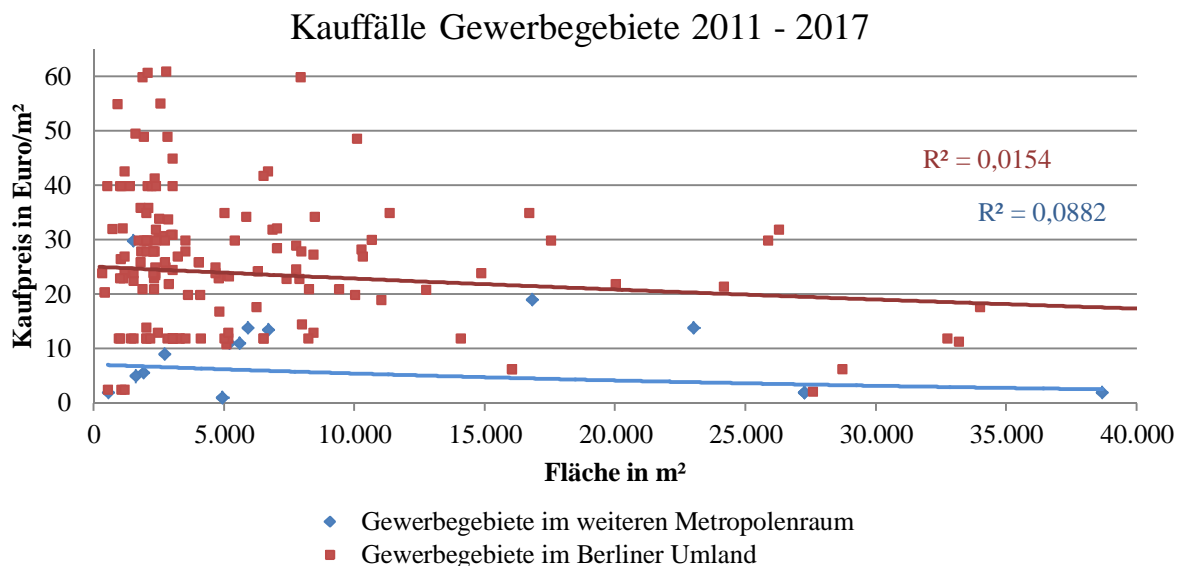
Im Jahr 2017 wurden 31 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon nur ein Kauffall im weiteren Metropolitanraum.

### 5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Nur zwei Verkäufe zu Gewerbeobjekten fanden außerhalb von Gewerbegebieten statt. Insgesamt 28 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten im Berliner Umland** mit einem Bodenwertniveau zwischen **20 und 37 Euro/m<sup>2</sup>** statt. Ein Kauffall wurde im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen.

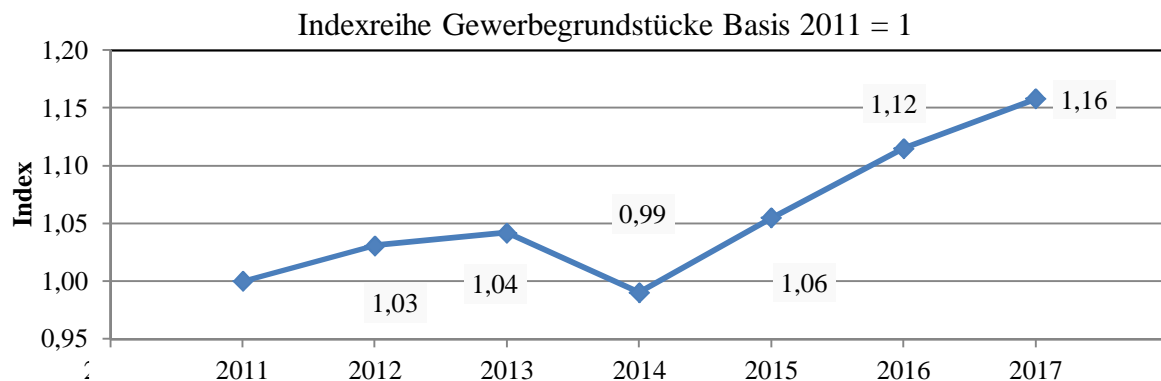
Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **5.300 m<sup>2</sup>** (im Vorjahr 11.077 m<sup>2</sup>).

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



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

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





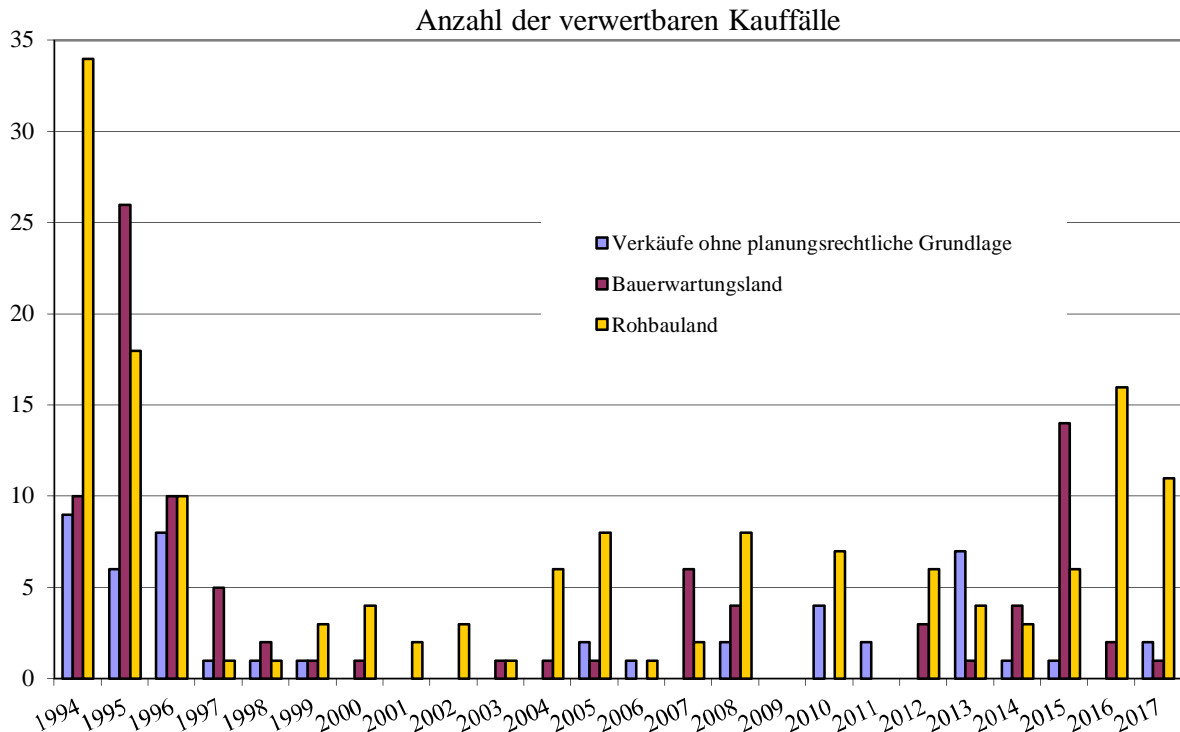
## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2017 wurden 14 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon ein Vertrag im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

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

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

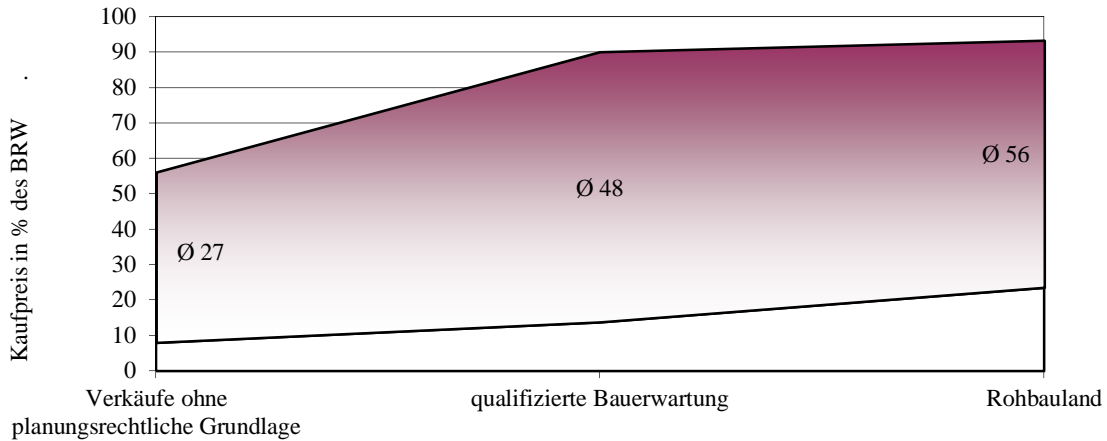
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen. Bei Verkäufen ohne planungsrechtliche Grundlage geht der Markt trotz fehlender Planungen von einer Bebaubarkeit in absehbarer Zeit aus.



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

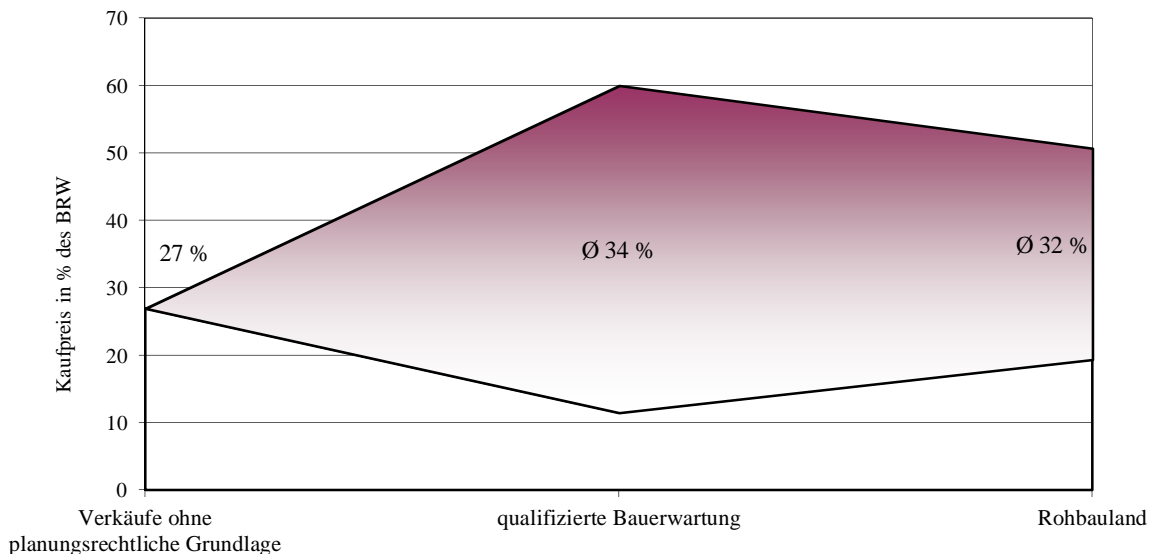
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischnutzung



Bei **Rohbauland** wurden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung** **durchschnittlich ca. 56 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 32 %**.

Bei der **qualifizierten Bauerwartung** bzw. bei Verkäufen ohne planungsrechtliche Grundlage liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **unterstellter geplanter Wohn-/ Mischnutzung** bei **ca. 27 %** des Wertes für baureifes Land, **für Grundstücksverkäufe ohne planungsrechtliche Grundlage bzw. 48 % bei einer qualifizierten Bauerwartung**. Für zukünftige **Gewerbeflächen** 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

Im Jahr 2017 wurden nur zehn Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausgebieten gelegenen Grundstücken abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Bedeutung dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering. Drei der oben genannten veräußerten Objekte, davon zwei im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. Drei Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

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

Nur zwei Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolenraum abgeschlossen, acht Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die **Grundstücke in Wasserlage** waren ausschließlich **in Sondernutzungsgebieten** gelegen.

Im Durchschnitt wurden 24 Euro/m<sup>2</sup> erzielt.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2017 wurden 25 Verträge (Vorjahr 23) zu Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Nur ein Objekt lag im weiteren Metropolenraum.

18 Verträge wurden über Erbbaurechte für **Wohnnutzung** neu begründet. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen durchschnittlich bei **4 %**.

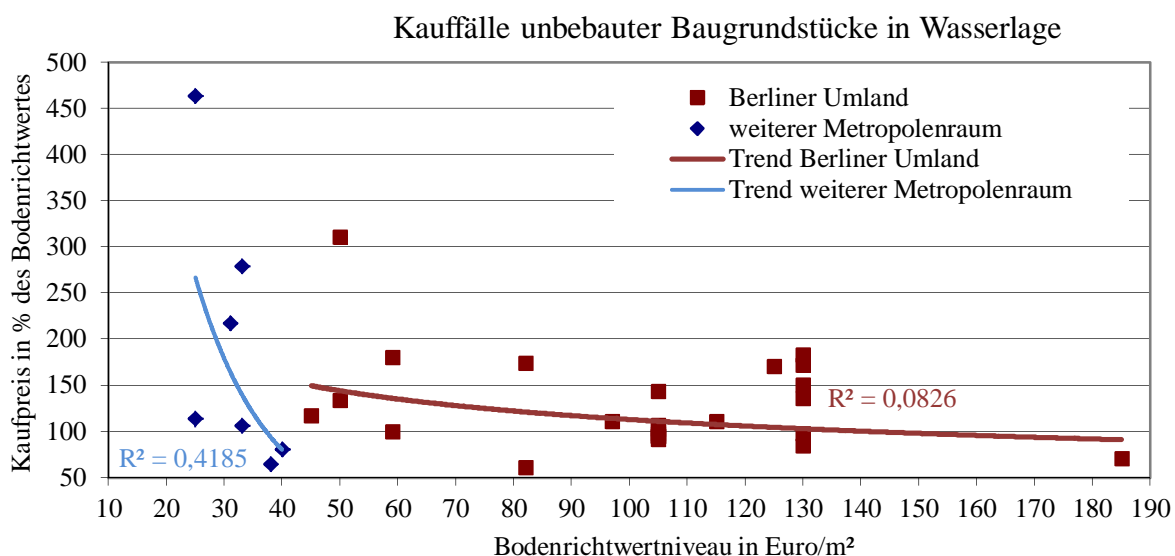
Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2013 zuletzt zwischen **4,5 bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Die letzten Abschlüsse, welche auch innerhalb dieser Spanne lagen, wurden in 2015 registriert.

## 5.8 Sonderauswertungen

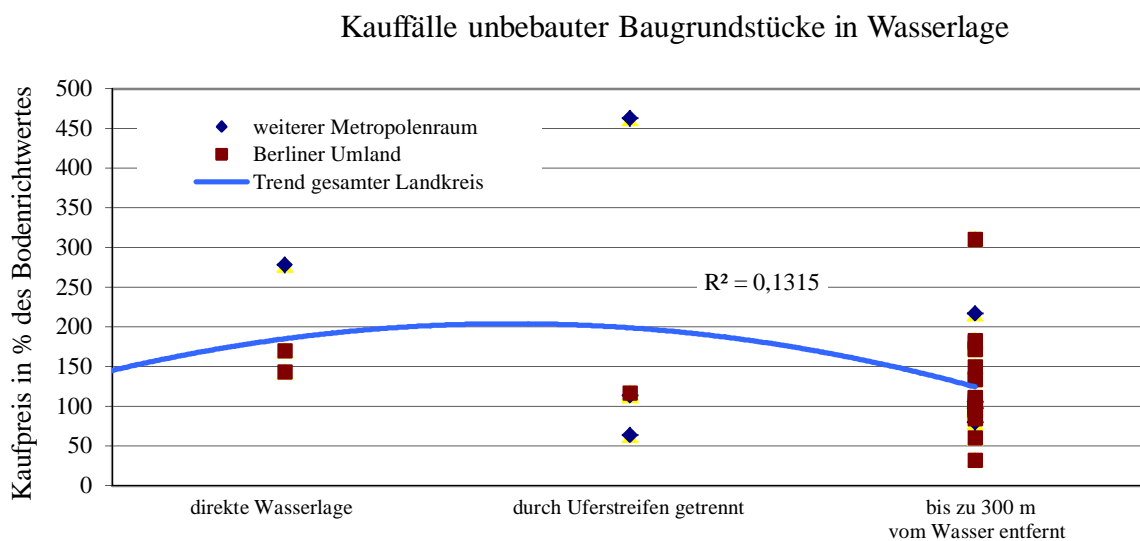
### 5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 33 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden zu etwa 79 % im Berliner Umland statt. Die Kaufpreise lagen im **Durchschnitt 18 % über dem Bodenrichtwert**. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau betrug 106 Euro/m<sup>2</sup>.

Die Verkäufe im weiteren Metropolitanraum fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 32 Euro/m<sup>2</sup> statt und lagen durchschnittlich 59 % über dem Bodenrichtwert.



Im Gegensatz zu den Vorjahren zeigten die in 2017 abgeschlossenen Kauffälle keine eindeutige Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zu freizeitleich nutzbaren Gewässern.



### 5.8.2 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 17 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon 11 im Berliner Umland sowie sechs im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Insgesamt wurden 590 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern untersucht. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern (mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit)
- das Grundstück besser nutzen zu können (mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit)
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

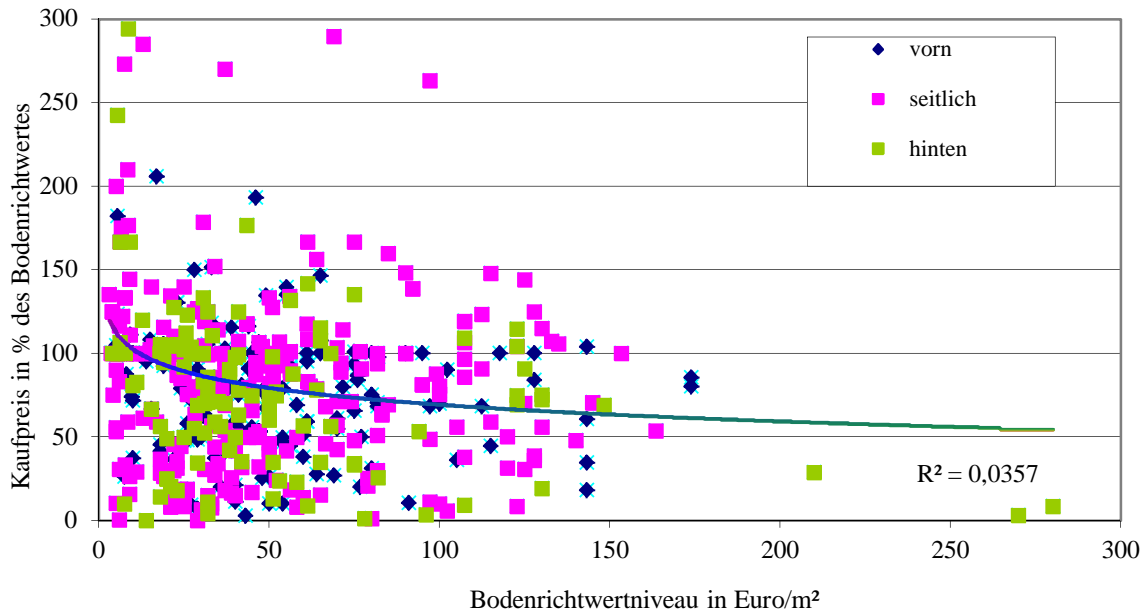
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Bodenrichtwertes für Bauland festgestellt, welche sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum nicht wesentlich geändert haben. Auch gibt es kaum eine Unterscheidung in Abhängigkeit von der Lage des zu arrondierenden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

Tabelle 3 Arrondierungsflächen

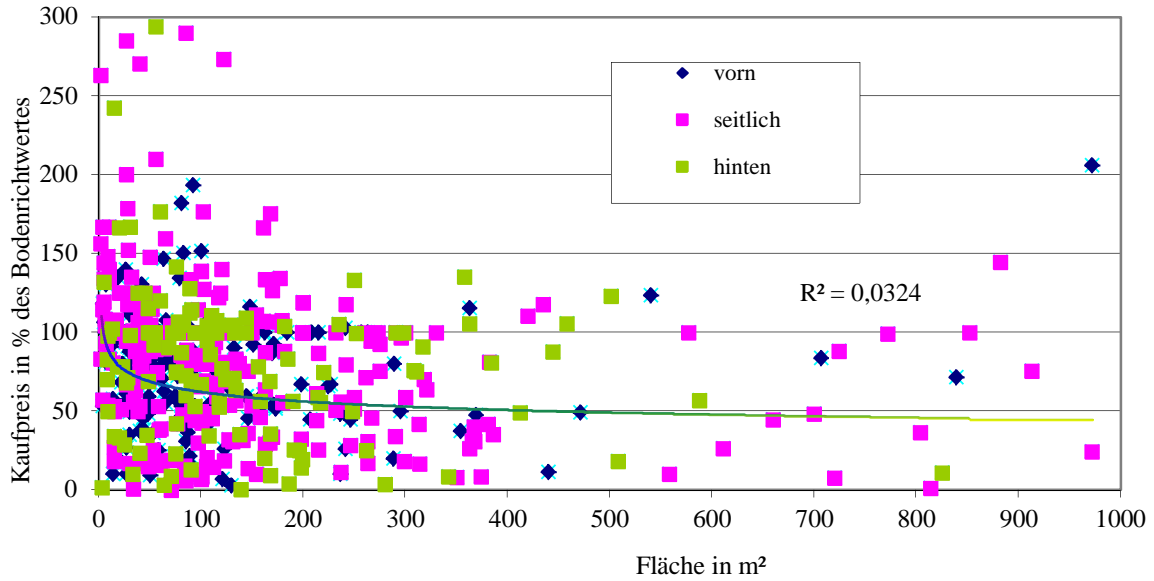
Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	202	47	80	100
seitlich	269	32	82	118
hinten	119	34	80	108

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 Bodenwertniveau



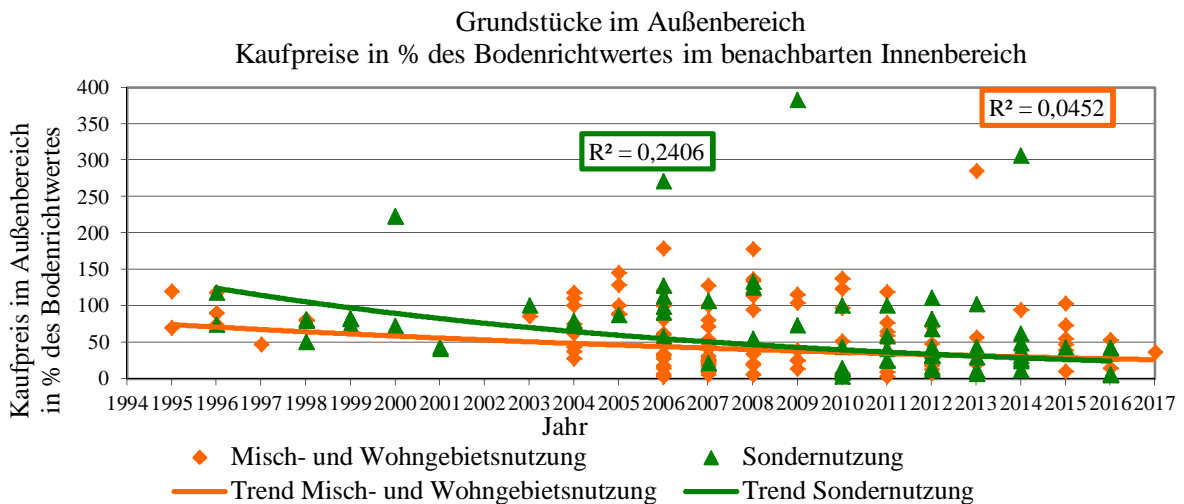
Arrondierungsflächen nach Lage  
Abhängigkeit des Kaufpreises von der zu arrondierenden Fläche



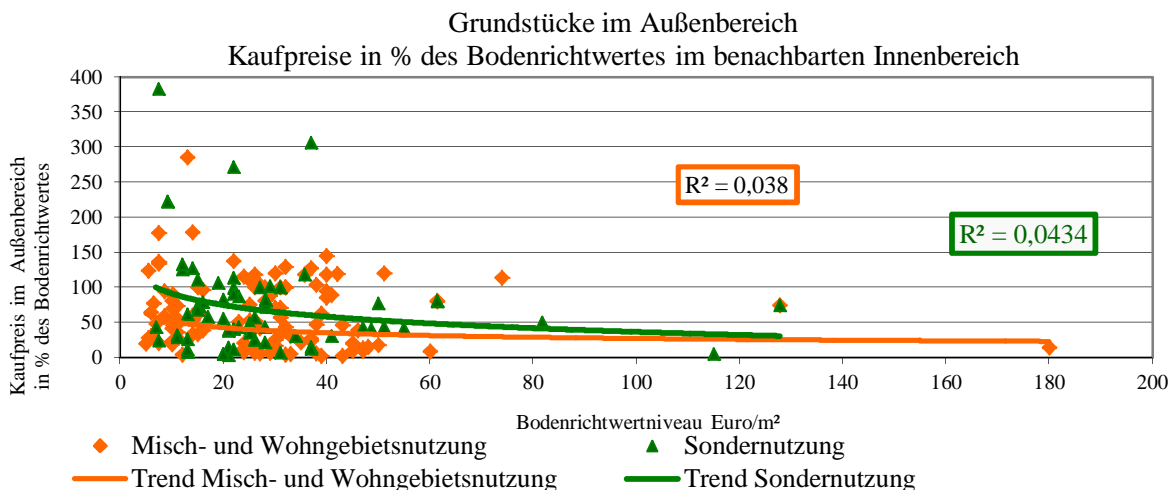
### 5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des § 35 BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im **Außenbereich** zulässig. Bei einer Untersuchung aller vorliegenden und verwertbaren Kauffälle zu wohn- bzw. gemischt genutzten Grundstücken im Außenbereich wurde festgestellt, dass hier durchschnittlich **53 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (17 - 100 %). Bei **Sondernutzungen Erholung im Außenbereich** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei ähnlich starken Streuungen ebenfalls bei **53 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs.

Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 50 Euro/m<sup>2</sup> abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz vom Baulandwert sowohl bei Wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt. 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. Aus der unten stehenden Grafik ist diese zeitliche Entwicklung ablesbar.



Dagegen ist aus der folgenden Grafik die Abhängigkeit vom Bodenwertniveau der benachbarten Innenbereichsflächen erkennbar.



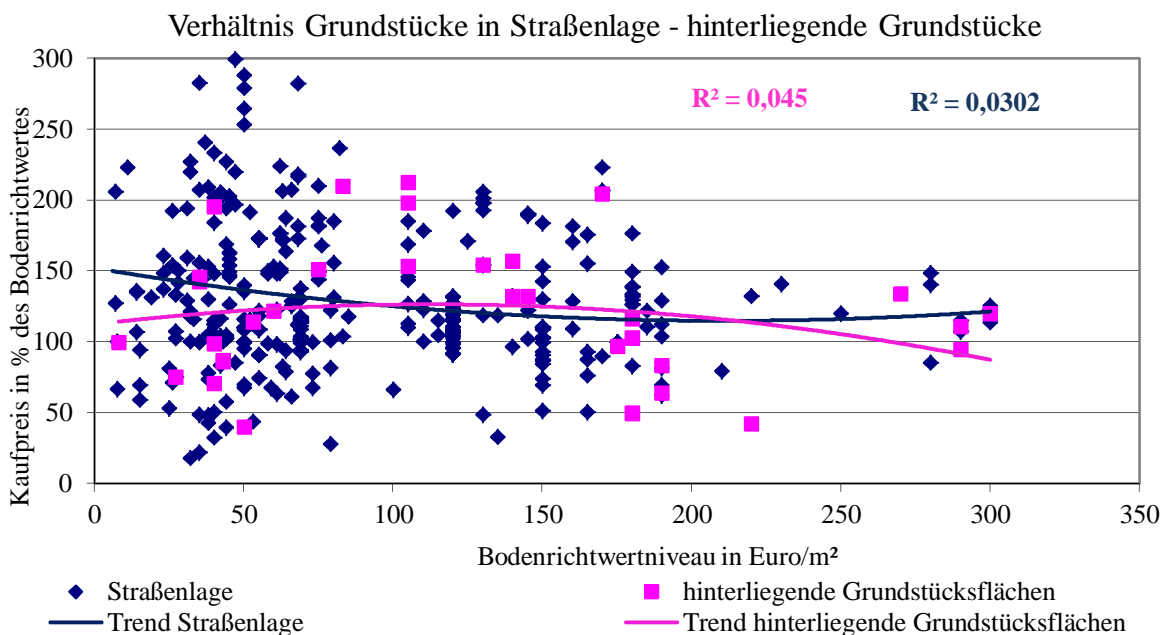


### 5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 35 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 40 und 190 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 2017 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar. Jedoch ist diese nicht mehr so deutlich wie im Vorjahr.

Grundstücke in Straßenlage wurden zwischen 95 und 173 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwertes für Bauland veräußert. Im Durchschnitt wurde zu 20 % über den zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert.

**Für hinterliegende Baulandflächen** wurden durchschnittlich 15 % über dem Bodenrichtwert erzielt. Bei einem Vergleich mit den erzielten Kaufpreisen für vordere Grundstücke bedeutet dies einen **Abschlag von 4 %**.



### 5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

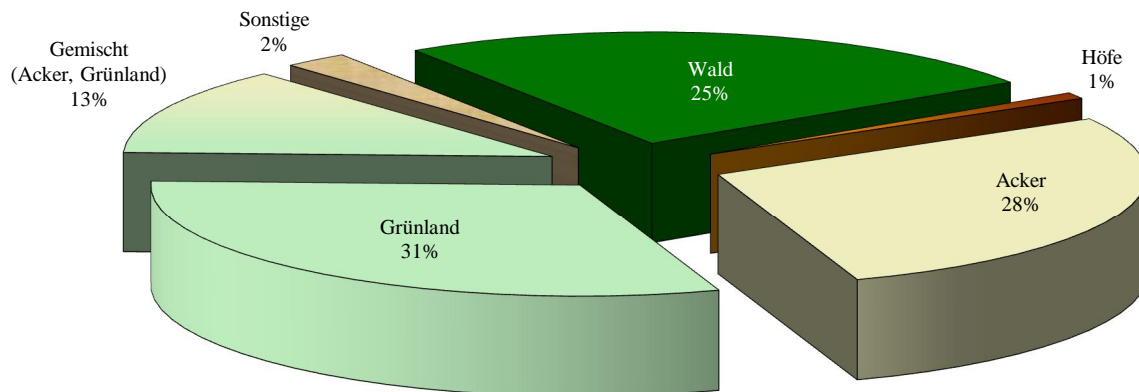
Im Jahr 2017 wurden im gesamten Landkreis 130 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur vier Gewerbegrundstücke veräußert. Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 44 und 150 Euro pro Quadratmeter. Gewerbegrundstücke wurden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 20 und 27 Euro pro Quadratmeter veräußert.

Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. Mischgebietslagen** wurden in 2017 im Durchschnitt **4 % über den normalen Reihengrundstücken** gehandelt, für **Gewerbegrundstücke in Ecklage** wurde **durchschnittlich 59 % mehr als für Reihengrundstücke** gezahlt.

## 6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2017



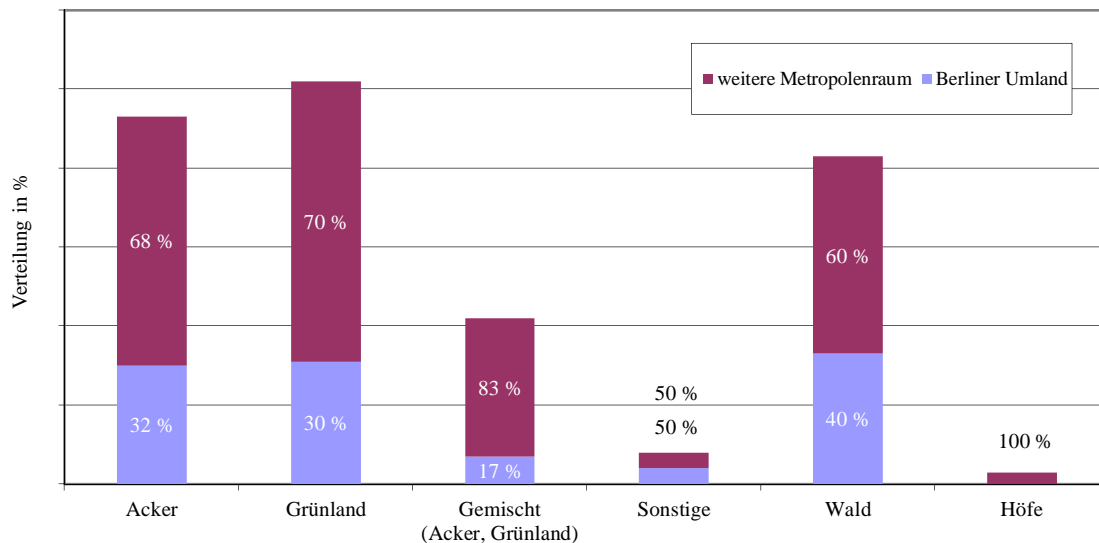
Die im Jahr 2017 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die Gebiete, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, entsprechen wie bereits in den Vorjahren den einzelnen Gemeinden bzw. Städten und dem Amtsbereich. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden keine Flächenbeschränkungen vorgegeben. Vielmehr wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und ohne jede Besonderheiten stattfand.

Im Jahr 2017 wurden insgesamt 359 Kauffälle (im Vorjahr 332 KV) land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Von diesen Verträgen fanden 343 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

Insgesamt wurden im Berichtsjahr 93 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 102 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 83 Kauffällen veräußert. Der Rest der Kauffälle bezog sich auf landwirtschaftliche Höfe, gemischte Acker- und Grünlandflächen sowie Unland- und Obstanbauflächen.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2017 nach Räumen



## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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.

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** durchschnittlich zwischen 0,17 Euro/m<sup>2</sup> und 1,30 Euro/m<sup>2</sup>, im **Mittel bei 0,63 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 8.513 m<sup>2</sup> veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde für Grünland zwischen 0,45 Euro/m<sup>2</sup> und 1,07 Euro/m<sup>2</sup> erzielt, im **Durchschnitt** waren es **0,74 Euro/m<sup>2</sup>**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 14.828 m<sup>2</sup>.

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,71 Euro/m<sup>2</sup> und 2,53 Euro/m<sup>2</sup>, im **Durchschnitt** bei **1,54 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurden durchschnittlich 36.522 m<sup>2</sup> veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,43 Euro/m<sup>2</sup> und 1,41 Euro/m<sup>2</sup>. **Durchschnittlich** konnten **0,91 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag in 2017 bei 29.744 m<sup>2</sup>.

Das Preisniveau land- und forstwirtschaftlicher Flächen ist bis auf wenige Ausnahmen sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum gestiegen.

Bei 36 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 13 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 <sup>2</sup>		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,60	2,01	2,61
Berliner Umland ortsfern	0,71	1,21	1,90
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,25	0,98	1,61
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,43	0,89	1,41

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

37 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 17 Verträge im Berliner Umland.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m <sup>2</sup>		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,10	0,77	1,83
Berliner Umland ortsfern	0,38	0,57	0,75
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,58	1,04	1,66
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,42	0,66	1,00

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

Insgesamt wurden für Grünland in Ortsnähe im Durchschnitt zwischen 35 und 59 % über den erzielten Bodenwerten ortsferner Flächen erzielt. Bei Ackerflächen wurden zwischen 10 und 66 % mehr als für ortsferne Flächen 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.

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 31.12.2017
Grundstücksflächen	über 5.000 m <sup>2</sup>
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.

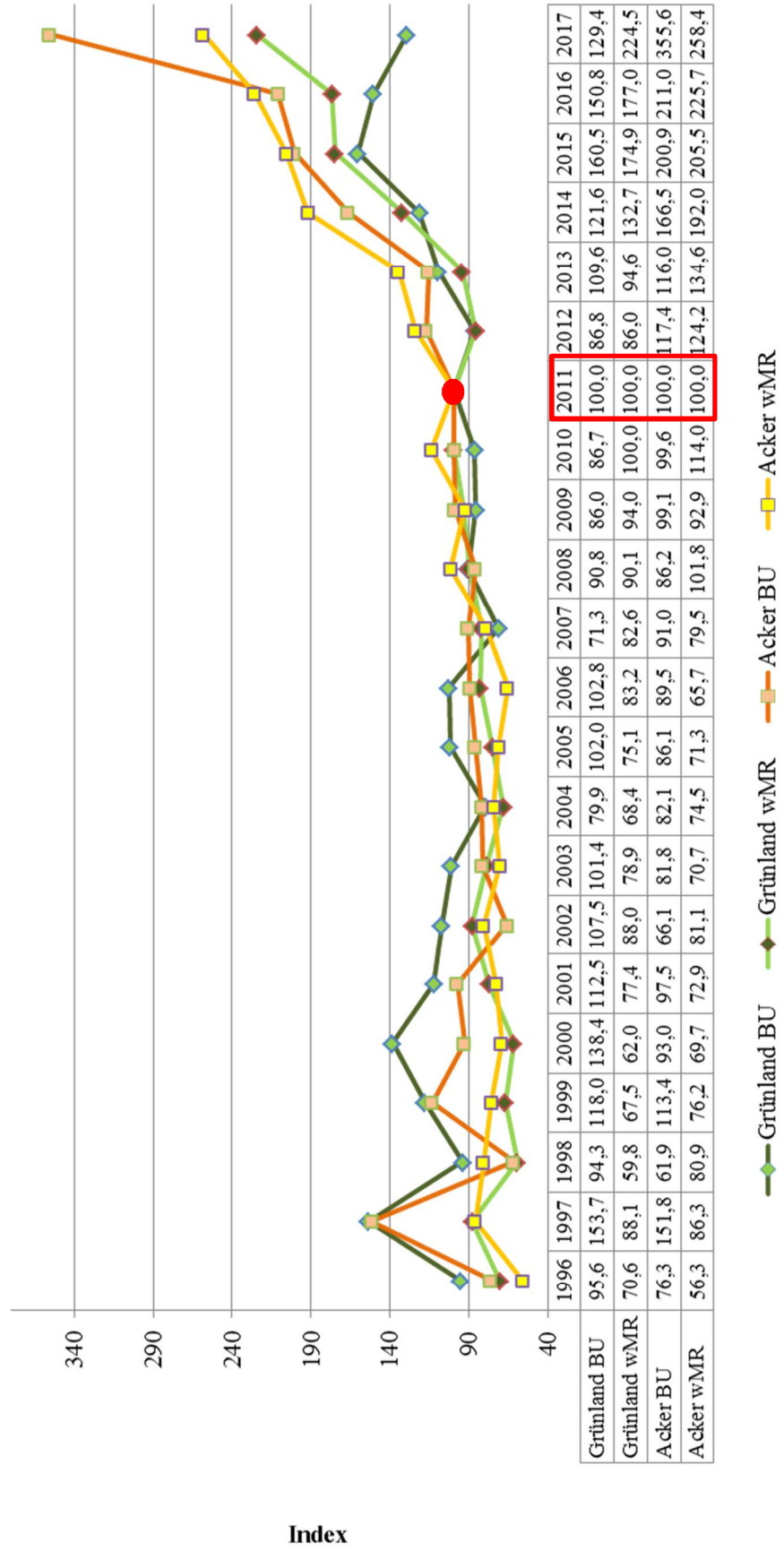
20 Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke bis 2007 großen Schwankungen unterworfen war. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises nach 2007 tendenziell angepasst haben und anhaltend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

25 Tendenz aufweisen. Ausnahme bildet das Grünland im Berliner Umland. Hier ist die Indexreihe im vergangenen Jahr 2017 rückläufig. 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

30 Ertragsfähigkeit des Bodens erklären lässt, war in den früheren Jahren der Lageeinfluss der Bundeshauptstadt und damit einhergehend eine gewisse Entwicklungserwartung verantwortlich zu machen. Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem

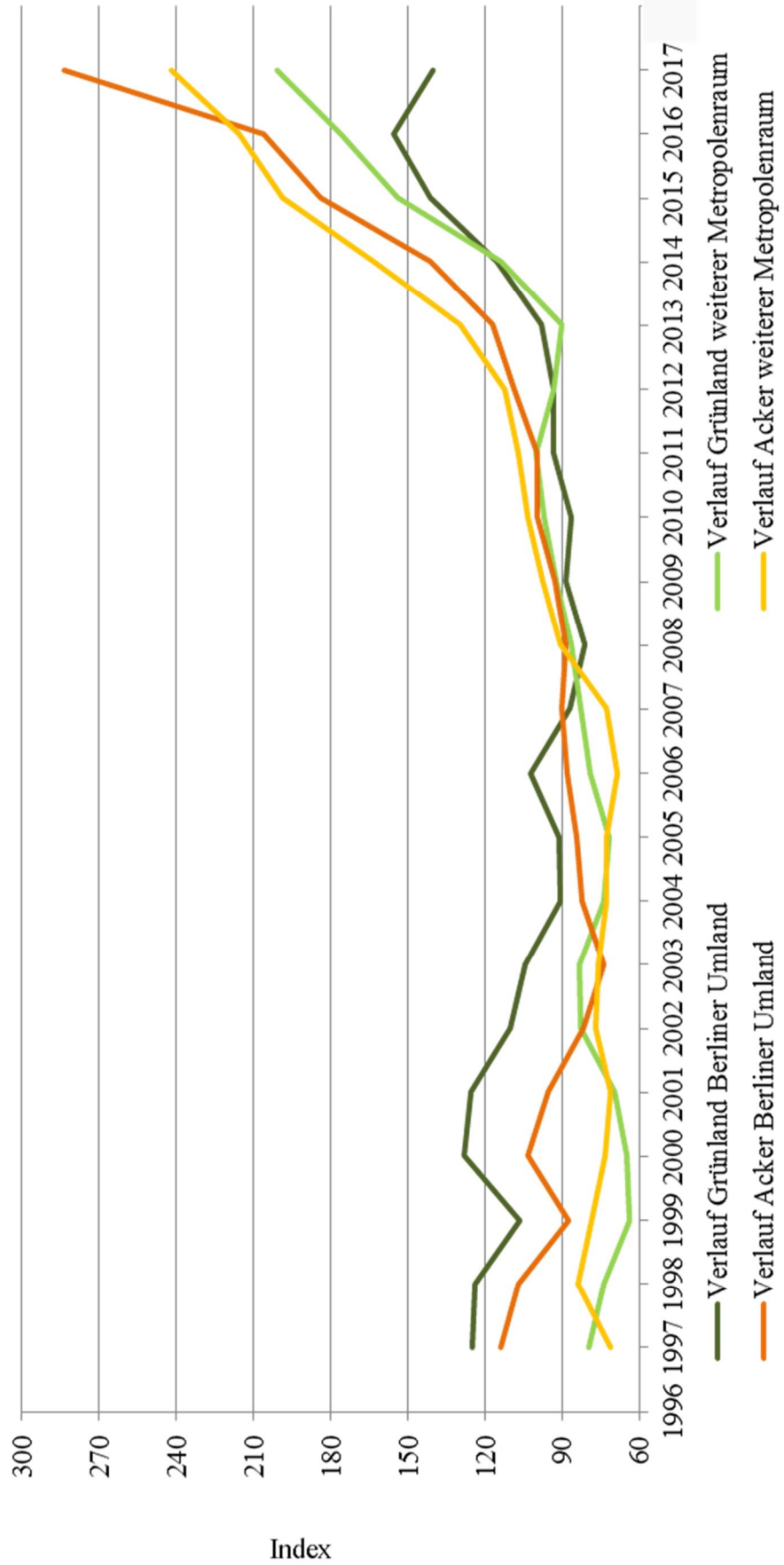
35 Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass viele dieser Käufe durch die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise beeinflusst werden. Seit dem Jahr 2014 ist keine Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise von der Bonität des Bodens erkennbar (vgl. 6.2.3).

vorläufige Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV





Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV  
 (ausgeglichen)



### 6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2017 Umrechnungskoeffizienten für die **Anpassung an die Bodenwertzahl** veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfanden. Jedoch wurde bereits in den Vorjahren festgestellt, dass es keine Abhängigkeit von der Bodenwertzahl mehr gibt. Eine erneute Überprüfung der Bonitätsabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise bei Verträgen mit Flächen ab 5.000 m<sup>2</sup> im Zusammenhang mit der jährlichen Bodenrichtwertermittlung ergab auch für das Jahr 2017 wieder **keine eindeutige Abhängigkeit** sowohl für **Grünland-** als auch **Ackerflächen**.

### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

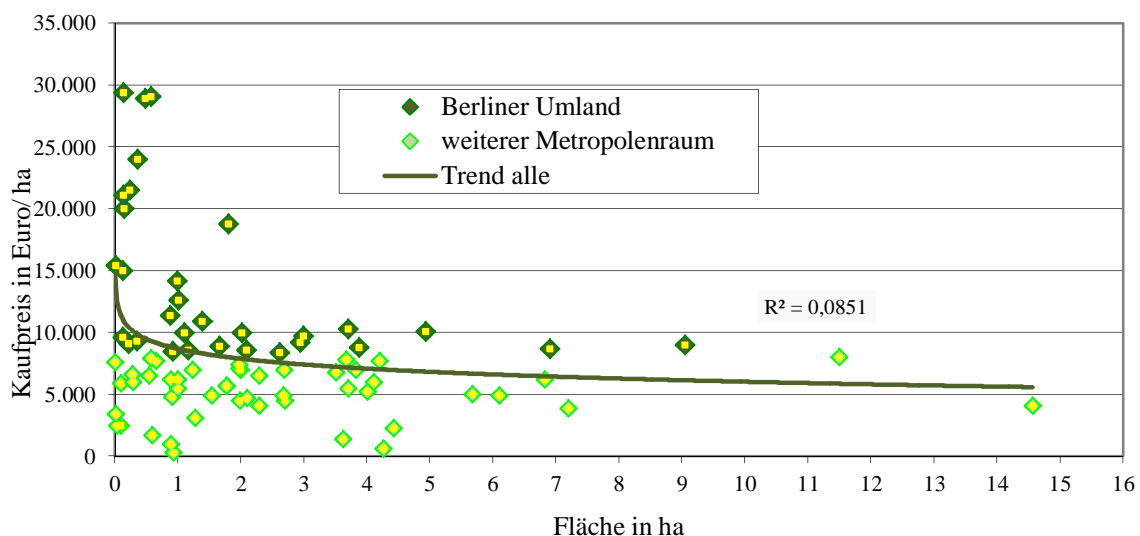
40 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (32 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 60 % (49 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Zwei Verkäufe bezogen sich auf Objekte 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 2017 Kaufpreise zwischen 8.700 und 21.100 Euro/ha, im **Durchschnitt 12.067 Euro/ha** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen 0,136 ha und 3 ha, der Durchschnitt lag bei 1,2 ha.

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 2.500 und 7.100 Euro/ha. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **5.438 Euro/ha**. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 0,5 ha und 4,3 ha, durchschnittlich 2,1 ha veräußert.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen

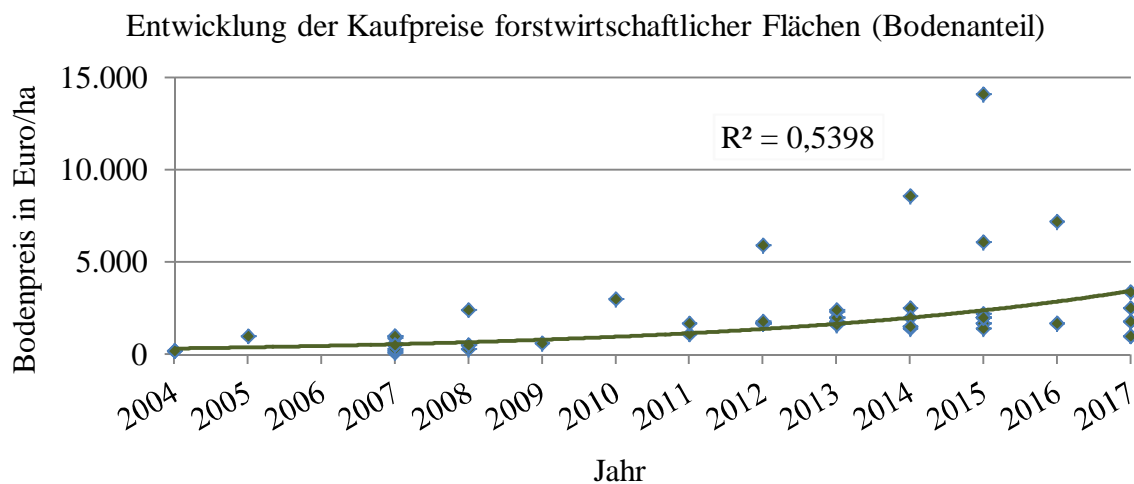


Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Dementsprechend stehen auch keine Angaben zum Alter der Bestockung zur Verfügung. Daher sind die **Bodenrichtwerte** forstwirtschaftlicher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

Bei nur wenigen Verträgen (sechs) 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 Metropolenraum im Jahr 2017 zwischen **1.000 und 2.500 Euro/ha**.

Im Berliner Umland wurde im Jahr 2017 lediglich ein Kauffall mit separatem Bestandwert ausgewiesen.

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 2017 wurden nur drei landwirtschaftliche Höfe (inklusive landwirtschaftlicher Betriebsgebäude) im weiteren Metropolenraum veräußert. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 2,89 ha, der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 13.762 Euro/ha.

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

Insgesamt 33 der im Jahr 2017 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, in etwa je zur Hälfte ortsnah bzw. ortsforn.

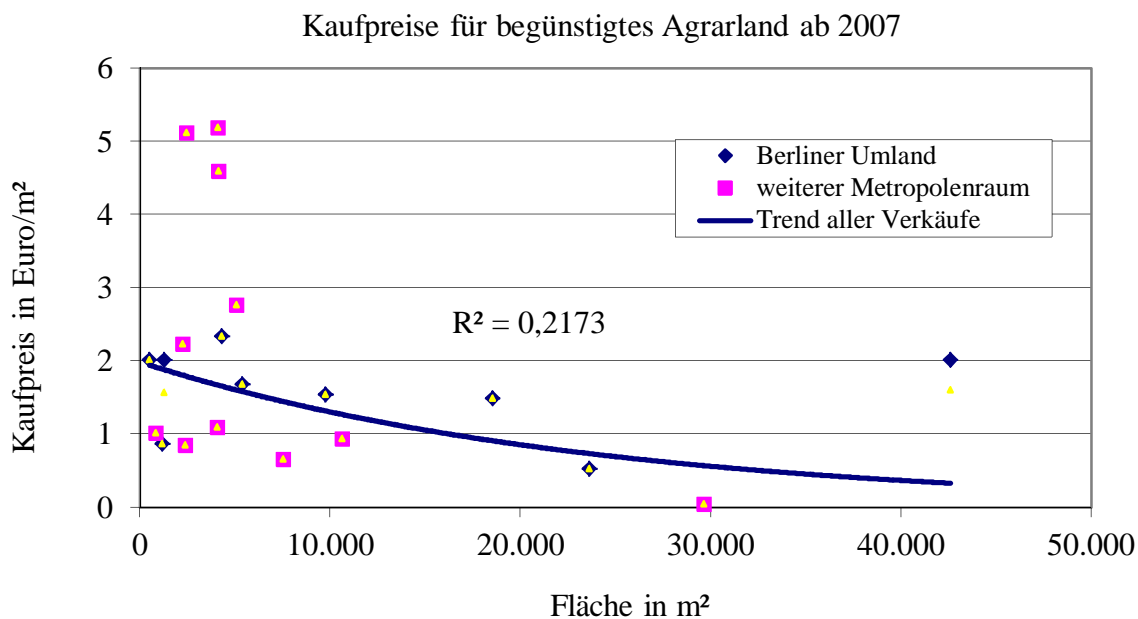
**Landwirtschaftliche Flächen** wurden in Größen zwischen 0,2 und 12,1 ha, im Durchschnitt 4,2 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 11.206 Euro/ha, **durchschnittlich 33 % über Bodenrichtwertniveau** landwirtschaftlicher Flächen.



## 6.7 Begünstigtes Agrarland

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

In 2017 wurde nur ein Kauffall zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 24 Verkäufe, davon zehn im Berliner Umland bzw. 13 im weiteren Metropolitanraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen bis auf wenige Ausreißer zwischen 0,85 Euro/m<sup>2</sup> und 4,59 Euro/m<sup>2</sup>, **im Durchschnitt 1,90 Euro/m<sup>2</sup>**. Das entspricht dem 2,2- bis 13-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen in der jeweiligen Lage, im **Durchschnitt dem 6,3-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



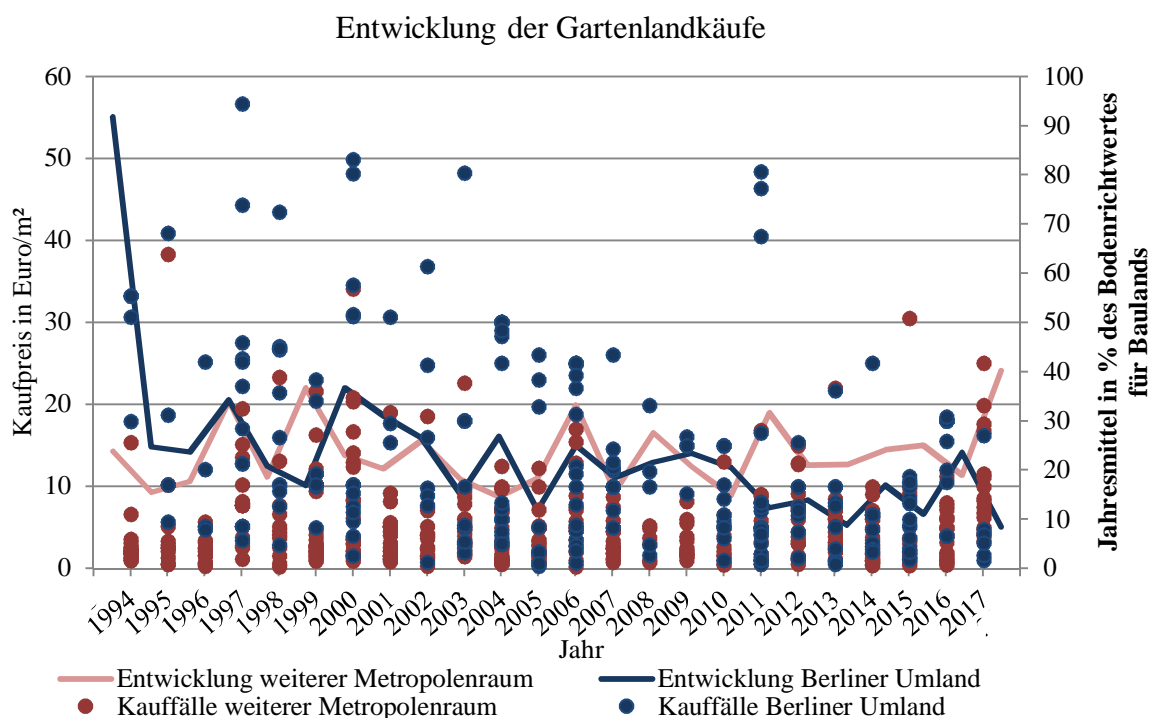
## 7. Sonstige unbebaute Grundstücke

### 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 angezeigten Verkäufe wurden nicht zur Arrondierung eines in der Ortslage befindlichen Baugrundstückes abgeschlossen.

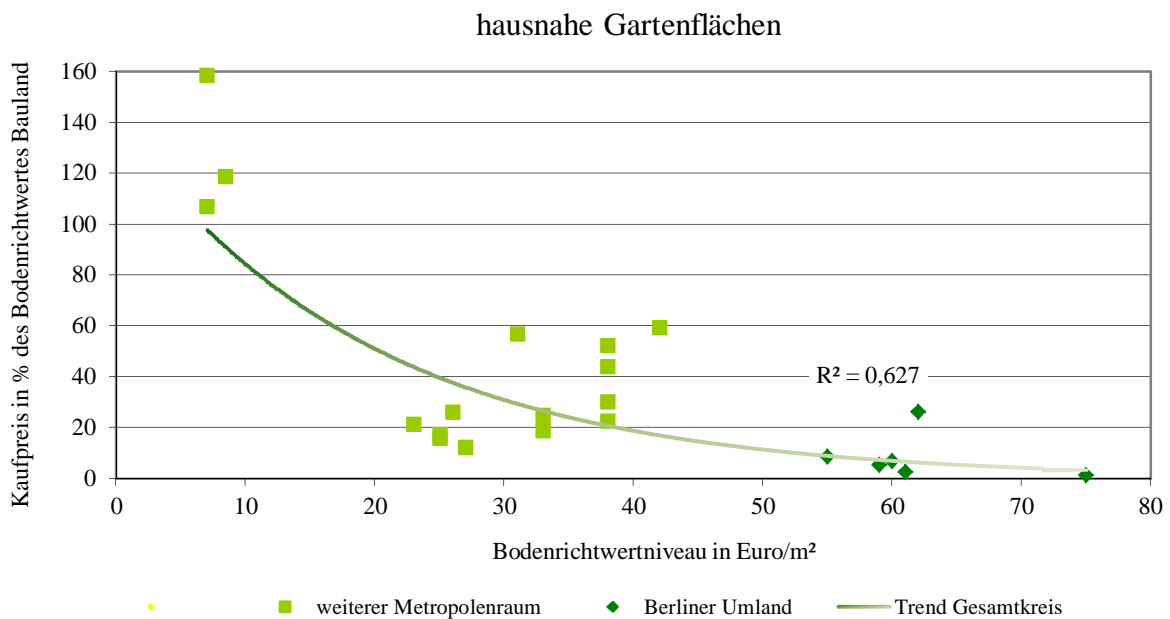
Im Berichtszeitraum wurden 22 Kaufverträge (Vorjahr 32 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 27 % im Berliner Umland sowie zu 73 % im weiteren Metropolitanraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 59 Euro/m<sup>2</sup> bis 62 Euro/m<sup>2</sup>, im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 8 Euro/m<sup>2</sup> bis 38 Euro/m<sup>2</sup> Verkäufe registriert.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2017 bei **8,5 % des Baulandwertes**. Im **weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **40 % des Baulandwertes**. ü



Durchschnittlich wurden **im gesamten Landkreis 8 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.

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.

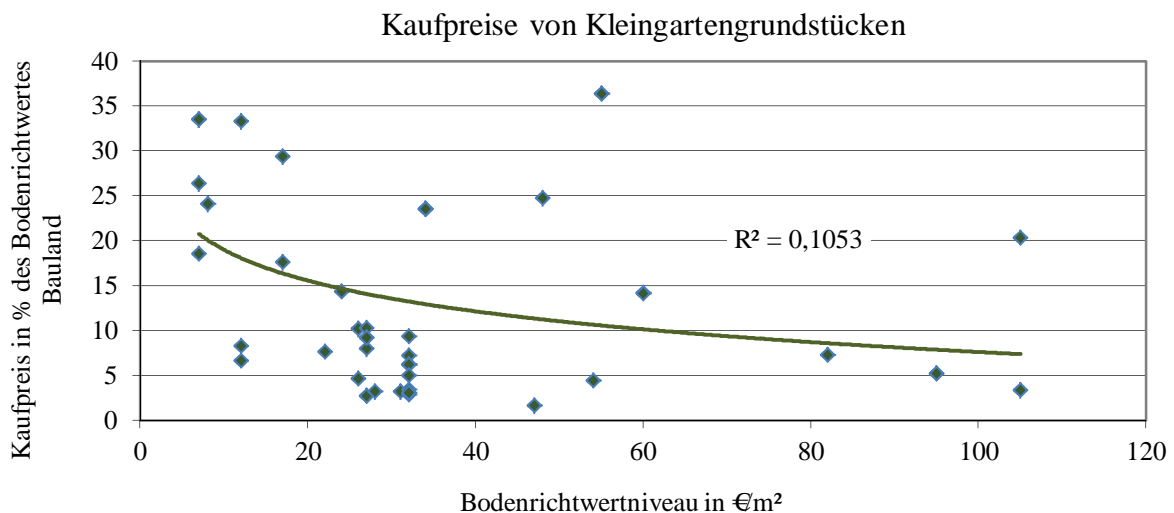


Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch 13 Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, davon vier im Berliner Umland gelegen, vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. **16 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.

## 7.2 Freizeitflächen

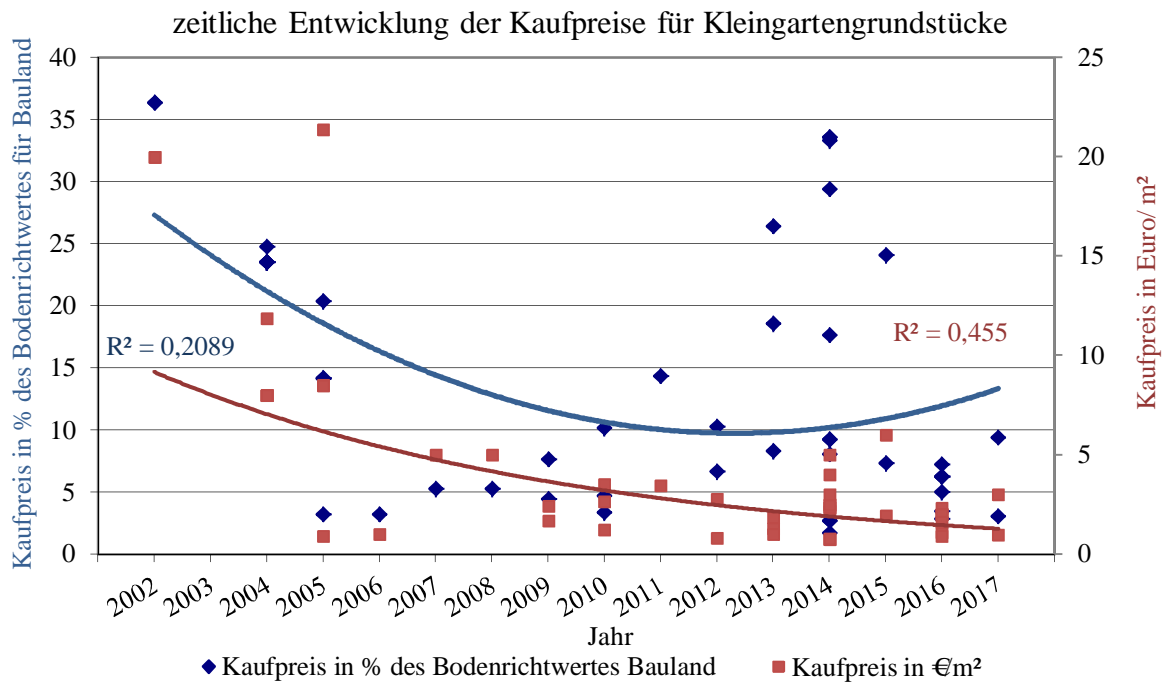
Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2017 weitere Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Wasserflächen, abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

In einer Einzelauswertung wurden alle seit 2002 im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** (52 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 4 und 29 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **14 % des Baulandwertes** erzielt. Durchschnittlich wurde das 9,5-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen – Grünland erzielt.





Die zeitliche Entwicklung der vereinbarten Kaufpreise für Kleingartengrundstücke ist aus der unten stehenden Grafik erkennbar.



### 7.3 Camping- und Zeltplätze

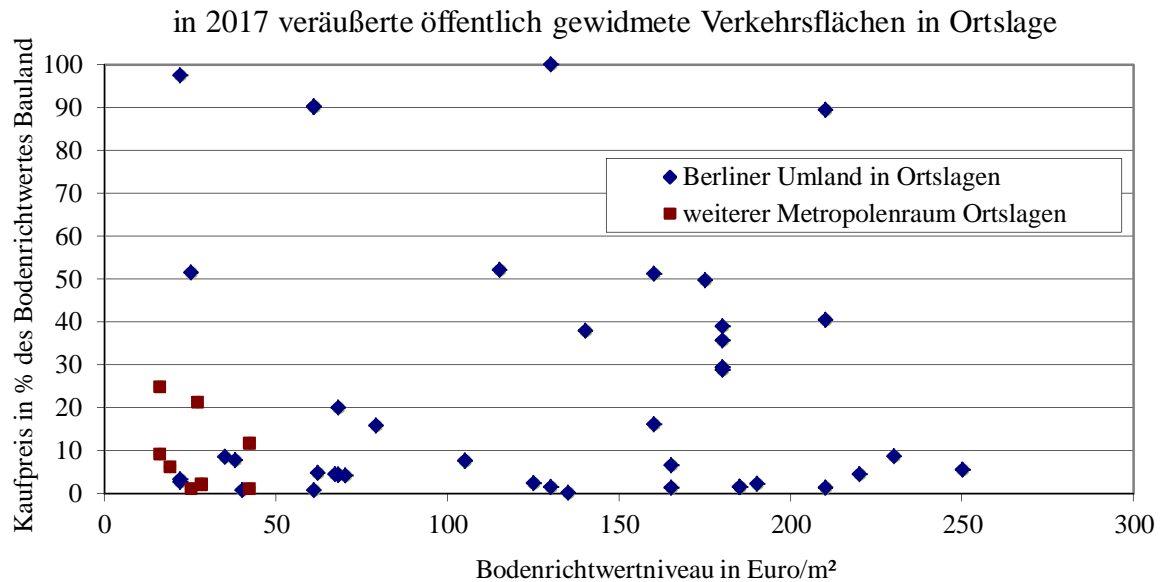
Seit 2016 fanden hierzu keine Verkäufe statt. In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten neun Verkäufe der Jahre 2001 bis 2015 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m<sup>2</sup> und 28 Euro/m<sup>2</sup> ausgewertet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

### 7.4 Verkehrsflächen – private Wege

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 110 Verträge (Vorjahr 75 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu landwirtschaftlichen Flächen liegenden Ankaufsflächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen veräußert. Diese wurden hauptsächlich für den Ausbau des Radwegenetzes sowie der Erweiterung von Straßen und Bundesautobahnen angekauft.

47 der innerhalb von Ortslagen verkauften Objekte lagen im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **2 % bis ca. 52 %, im Durchschnitt 17 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der **Spanne 2 Euro/m<sup>2</sup> bis 55 Euro/m<sup>2</sup>**. **Durchschnittlich** wurden **19 Euro/m<sup>2</sup>** vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 33 m<sup>2</sup> und 712 m<sup>2</sup>.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 12 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,62 Euro/m<sup>2</sup> und 5 Euro/m<sup>2</sup>**. Es wurde durchschnittlich 2 % bis 12 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 42 m<sup>2</sup> und 960 m<sup>2</sup> erzielt.



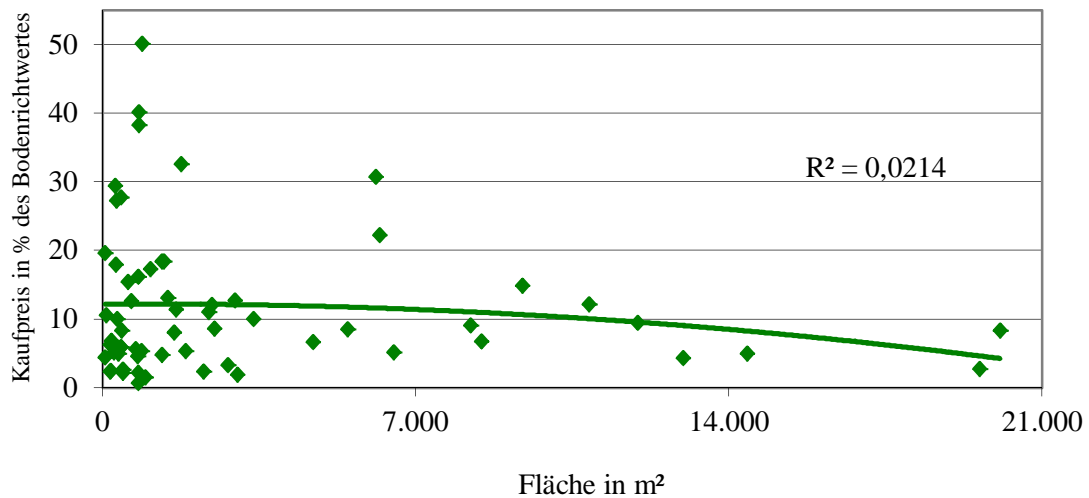
Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2017 insgesamt 16 Verträge abgeschlossen. Lediglich ein Vertrag fand außerhalb der bebauten Ortsteile statt. Die vereinbarten Kaufpreise lagen zwischen **4 und 88 % des Bodenrichtwertes**. Eine Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes ist nicht erkennbar.

## 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 50 Kauffälle vor, davon 64 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 6 und 63 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **29 % des Bodenrichtwertes** erzielt. Die große Spanne ist in von Lage- und Strukturunterschieden begründet.

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 66 Verträge, davon 46 im Berliner Umland vor. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **3 und 18 % des Baulandwertes**, im **Durchschnitt** wurden **9 %** erzielt. Es wurden Flächen zwischen 328 m<sup>2</sup> und 6.510 m<sup>2</sup> veräußert.

öffentliche Grünflächen



Im Berichtsjahr wurden vier Kaufverträge zu Gleisanlagen sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum beurkundet.

## 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.

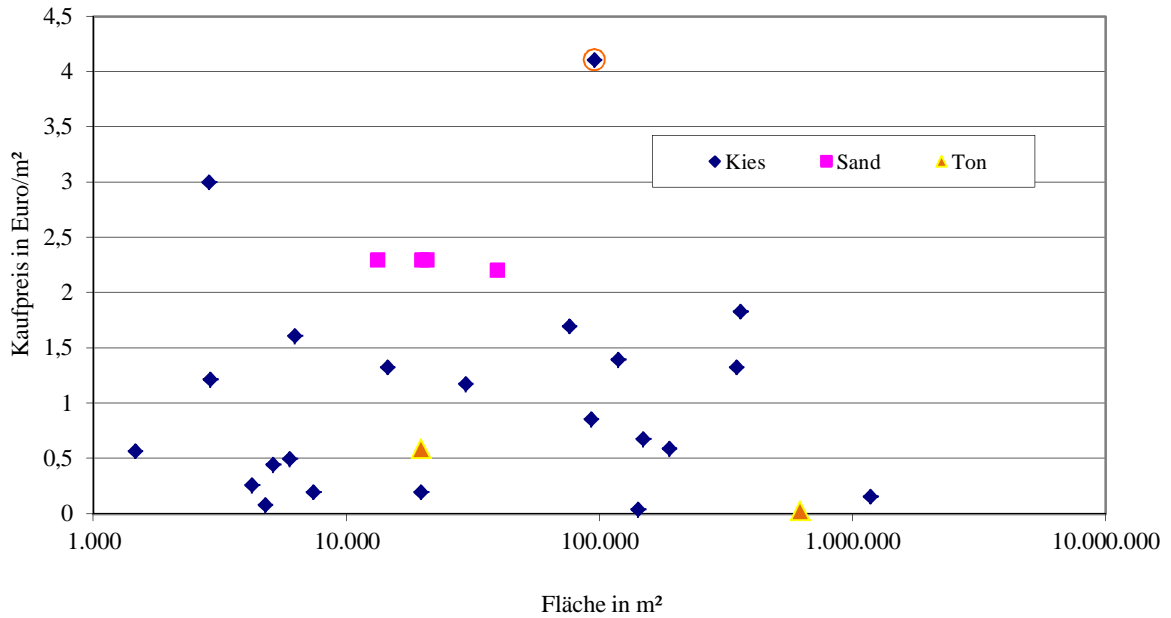
Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind **zehn Verkäufe seit 2010** registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,22 Euro/m²**. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen dem 1,57- bis 23-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Im Jahr 2017 wurde ein Vertrag über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 43 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 28 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 (siehe folgende Grafik).

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauf Flächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,30 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,83 Euro/m²**.

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

Kauffälle von Abbaufächen



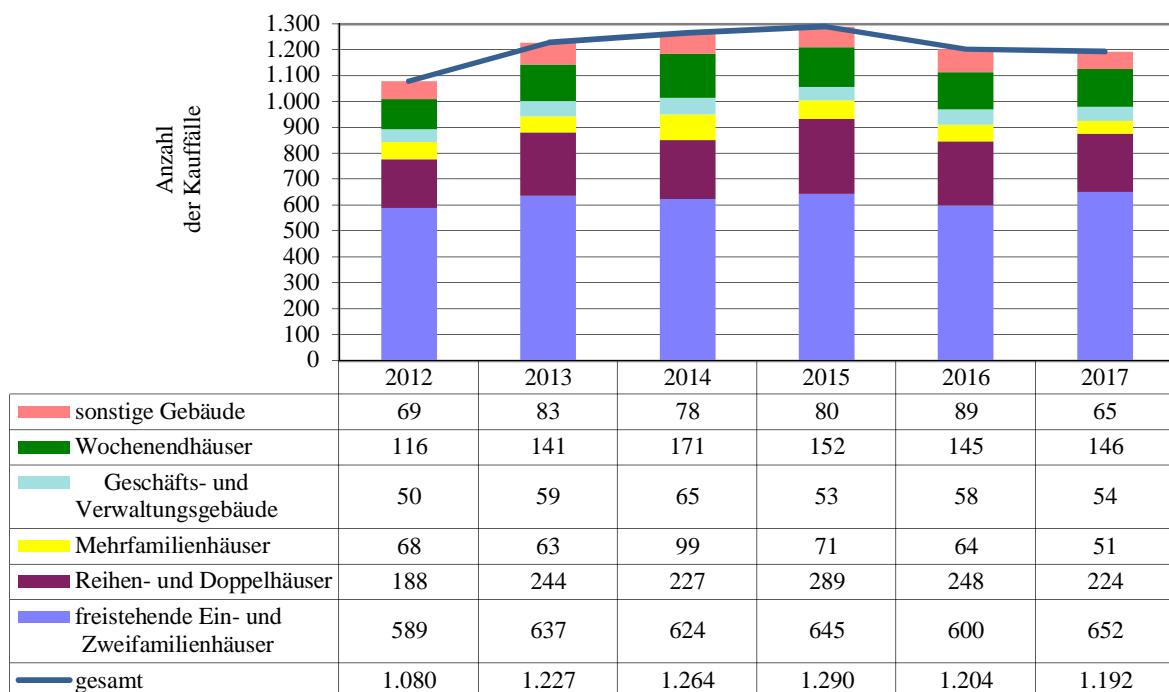
## 8. Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Der seit dem Jahr 2011 zu beobachtende generelle Anstieg der Kauffallzahlen bebauter Grundstücke ist seit dem Jahr 2016 mit insgesamt 8 % leicht rückläufig. Gegenüber dem Vorjahr ist die **Gesamtkauffallanzahl um 1 % zurückgegangen**.

Dieser Rückgang der Kauffallzahlen betraf nahezu alle Gebäudearten mit Ausnahme der **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser**. Hier war eine **9 %- ige Steigerung** der Kauffallanzahl zu verzeichnen. Bei **allen anderen Gebäudearten** wurden zwischen **7 und 27 % weniger Kaufverträge** abgeschlossen. Die Kauffallzahl von Wochenendhausgrundstücken blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu gleich.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



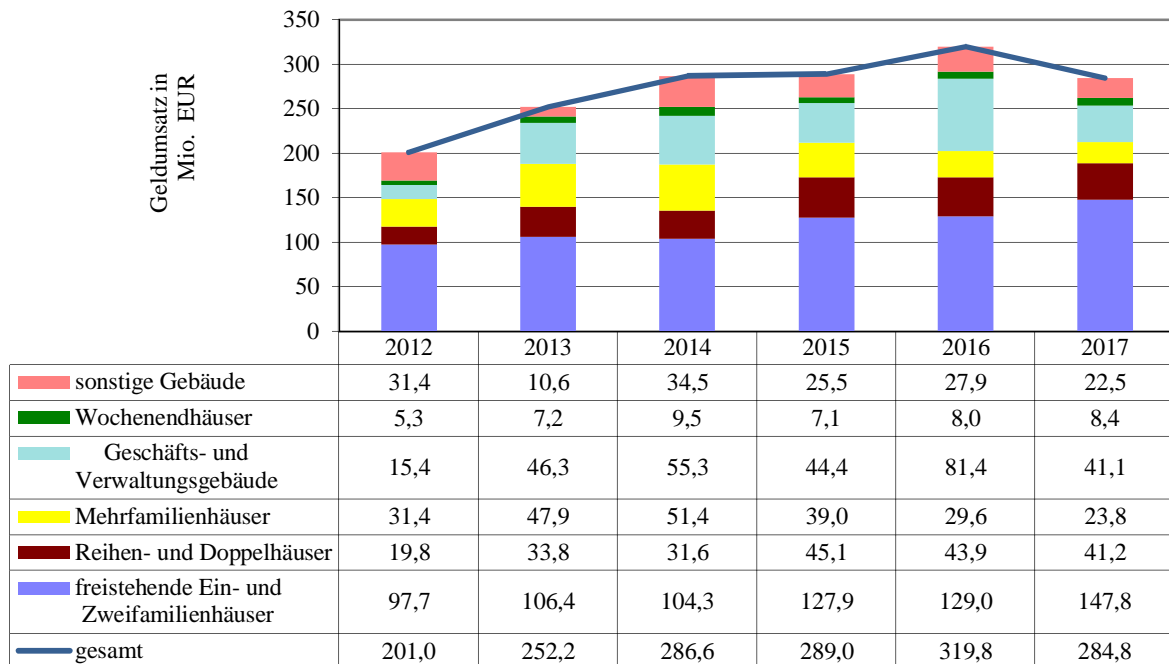
Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich bereits über Jahre auf Verkäufe **freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**. Aktuell macht diese Grundstücksart ca. 55 % des Gesamtmarktes bebauter Grundstücke aus. Im Berichtsjahr sind 652 Kaufverträge (Vorjahr 600) abgeschlossen 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, unterliegt aber jährlichen Schwankungen. Zuletzt wurden 224 Kaufverträge in 2017 abgeschlossen.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken** ist mit 146 Verkäufen im Jahr 2017 gegenüber dem Jahr 2016 nahezu konstant und macht weiterhin ca. **12 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke aus.

Der **Anteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit jährlich unter 100 Kaufverträgen sehr gering. **Aktuell 65 Kaufverträge** entsprechen einem Marktanteil von **5 %**. **Mehrfamilienhäuser** sowie **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** machen mit **51 und 54 Kaufverträgen** ebenfalls nur **4 bzw. 5 % des Gesamtteilmarktes** bebauter Grundstücke aus.

Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



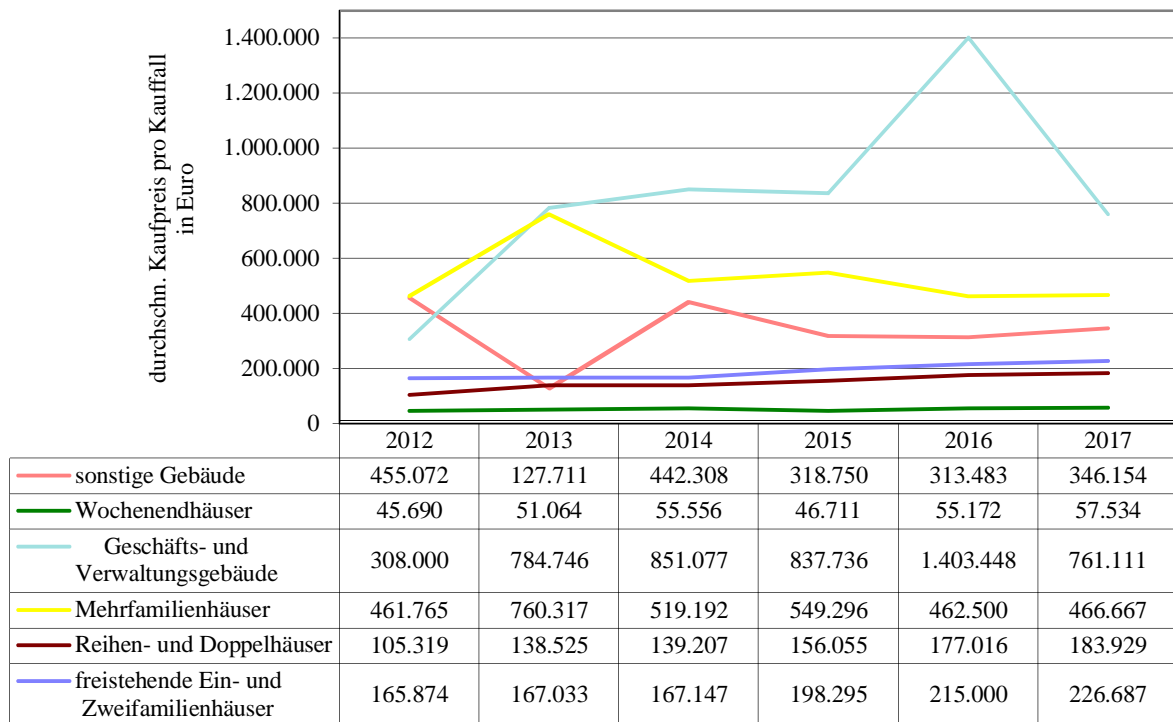
Nachdem seit 2006 der erzielte **Gesamtgeldumsatz** kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % sank, wurde in den Folgejahren eine anhaltende Steigerung des Geldumsatzes verzeichnet. Im Berichtsjahr ist jedoch der Gesamtgeldumsatz gegenüber dem Vorjahr auf 89 % gesunken.

Ursächlich hierfür waren **Geldumsatzeinbußen in Höhe von 50 % bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden sowie 30 % bei den Mehrfamilienhäusern**. Auch für Reihen- und Doppelhäuser wurde 6 % weniger Geldumsatz erzielt. Der Umsatz bei den sonstigen Gebäuden ist um 18 % gesunken. Demgegenüber steht ein Umsatzanstieg von 5 % bei den Wochenendhäusern sowie ein **15 %- iger Anstieg des Geldumsatzes der freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**.

Im Gegensatz zum Vorjahr ist mit Ausnahme der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude der **durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis** für alle Gebäudearten zwischen 4 und 10 % gestiegen. Für **freistehende Einfamilienhäuser** wurden pro Kauffall durchschnittlich **226.687 Euro** erzielt, **bei Reihen- und Doppelhäusern** durchschnittlich **183.929 Euro**.

Der **pro Kauffall erzielte Kaufpreis für Mehrfamilienhäuser** ist gegenüber dem Vorjahr konstant geblieben, es wurden durchschnittlich **466.667 Euro** erzielt. Für **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** wurde mit **761.111 Euro** pro Kauffall weniger als die Hälfte des Vorjahres gezahlt.

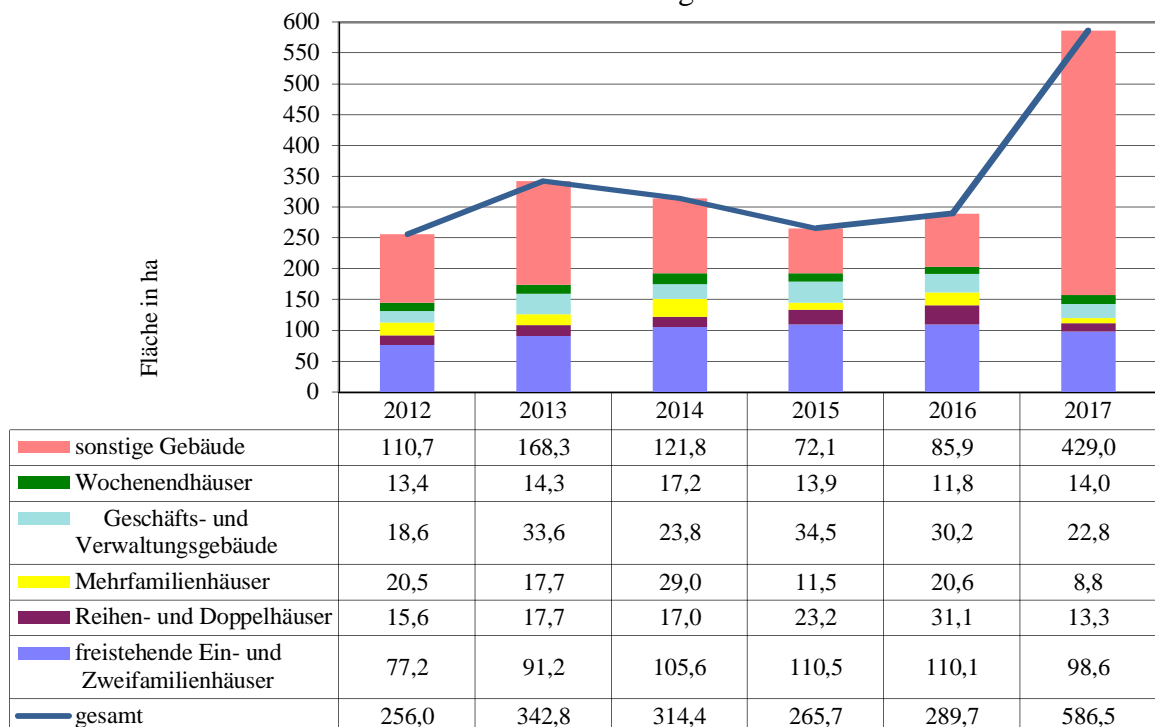
durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



Nachdem der Gesamtflächenumsatz seit 2013 rückläufig war, konnten ab 2016 wieder mehr Flächen veräußert werden. In 2017 wurde der Flächenumsatz gegenüber 2016 mehr als verdoppelt. Hauptsächlich wurde fast das Fünffache an Flächen sonstiger Grundstücke sowie 19 % mehr Flächen zu Wochenendhausgrundstücken veräußert.

Der Flächenumsatz von Mehrfamilienhausgrundstücken sowie Reihen- und Doppelhausgrundstücken ist um mehr als die Hälfte gesunken. Der Flächenumsatz der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser ist ebenfalls zurückgegangen.

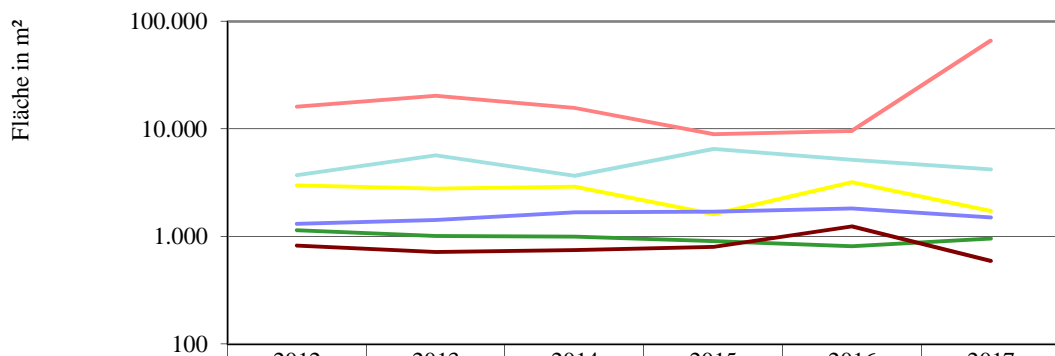
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Die pro Kauffall veräußerte Fläche im individuellen Wohnungsbau ist 2017 wieder unter den Wert des Jahres 2014 gesunken. **Reihen- und Doppelhausgrundstücke** waren in 2017 im Durchschnitt **594 Quadratmeter** groß. Im Vorjahr waren es noch 1.254 Quadratmeter. Die Fläche eines **Ein- oder Zweifamilienhausgrundstückes** betrug in 2017 durchschnittlich **1.512 Quadratmetern**.

**Wochenendhausgrundstücke** waren mit **959 Quadratmetern 18 % größer** als 2016. Die veräußerten Flächen von mit **sonstigen Gebäuden** bebauten Objekten sind 6,8 mal größer als im Vorjahr gewesen. Hier wurden militärische Objekte oder große Produktionsstätten veräußert.

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



— sonstige Gebäude	2012	2013	2014	2015	2016	2017
— Wochenendhäuser	1.155	1.014	1.006	914	814	959
— Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	3.720	5.695	3.662	6.509	5.207	4.222
— Mehrfamilienhäuser	3.015	2.810	2.929	1.620	3.219	1.725
— Reihen- und Doppelhäuser	830	725	749	803	1.254	594
— freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.311	1.432	1.692	1.713	1.835	1.512



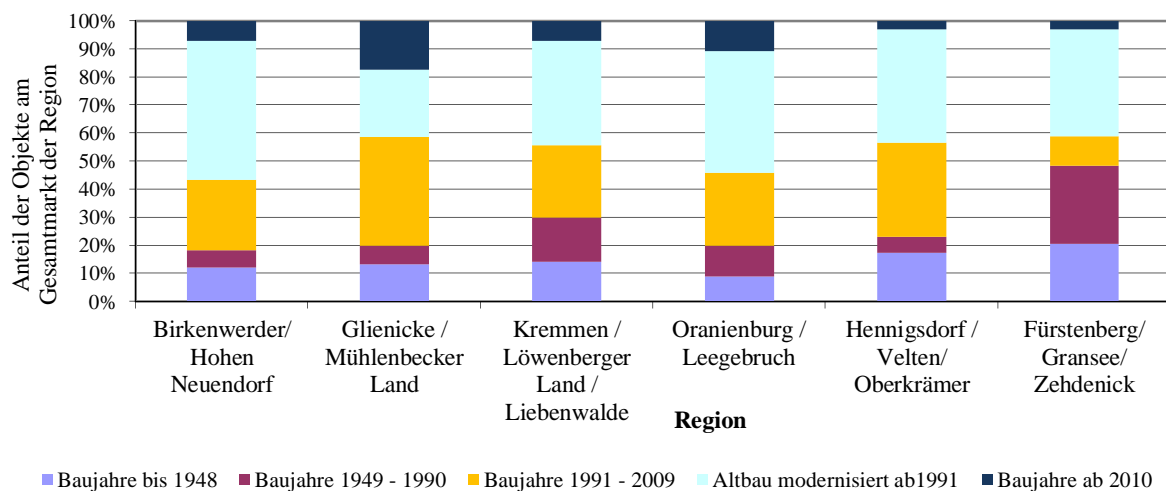
## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Jahr 2017 wurden mit 40 % Anteil hauptsächlich ab 1991 modernisierte Altbauten (Baujahre bis 1990) veräußert. 27 % Anteil am Markt hatten Objekte der Baujahre 1991 bis 2009. Der Anteil der veräußerten Neubauten ist gegenüber dem Vorjahr geringfügig auf einen Anteil von 8 % gestiegen.

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 2017



Im Folgenden sind die Spannen der 2017 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.

Grundstücksmarktbericht 2017  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (101)	bis 1948	588 – 1.1281	95 – 130	920 – 1.779
		Ø 867	Ø 112	Ø 1.431 (916)
	1949 – 1990	813 – 1.358	Ø 158	1.607 – 2.551
		Ø 1.101		Ø 2.141 (1.127)
	1991 - 2009	538 – 1.003	110 - 172	1.786 – 2.970
		Ø 759	Ø 141	Ø 2.561 (1.753)
	ab 2010	630 – 957	136 – 225	2.648 – 3.564
		Ø 855	Ø 175	Ø 3.039 (2.317)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	584 – 1.032	80 – 158	1.346 – 2.913
		Ø 852	Ø 119	Ø 2.114 (1.133)
Glienicke – Mühlenbecker Land (84)	bis 1948	500 – 1.614	Ø 90	Ø 2.680 (739)
		Ø 1.152		
	1949 – 1990	603 – 855	75 – 95	Ø 2.244 (391)
		Ø 754	Ø 88	
	1991 - 2009	561 – 1.064	97 – 180	2.194 – 3.700
		Ø 823	Ø 142	Ø 2.870 (2.019)
	ab 2010	534 – 803	103 – 142	2.623 – 3.380
		Ø 677	Ø 123	Ø 3.109 (2.424)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	760 – 1.087	62 – 150	1.051 - 3.027
		Ø 882	Ø 112	Ø 2.104 (997)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (83)	bis 1948	542 – 1.924	75 – 150	350 – 1.250
		Ø 1.518	Ø 114	Ø 865 (570)
	1949 - 1990	505 – 1.672	92 - 168	Ø 961 (804)
		Ø 1.065	Ø 148	
	1991 - 2009	589 - 984	100 - 123	1.299 – 1.944
		Ø 755	Ø 115	Ø 1.706 (1.462)
	ab 2010	Ø 1.000	117 - 156	1.408 – 1.555
			Ø 137	Ø 1.490 (1.306)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	856 – 2.208	100 - 184	550 – 1.335
		Ø 1.485	Ø 136	Ø 916 (649)
Oranienburg – Leegebruch (148)	bis 1948	493 – 1.161	Ø 100	1.363 – 2.000
		Ø 976		Ø 1.825 (1.012)
	1949 – 1990	621 – 1.243	90 – 148	987 – 1.596
		Ø 867	Ø 118	Ø 1.569 (844)
	1991 - 2009	512 – 1.001	91 - 154	1.800 – 3.055
		Ø 804	Ø 113	Ø 2.330 (1.727)
	ab 2010	486 – 765	105 – 147	1.764 – 2.714
		Ø 603	Ø 137	Ø 2.224 (1.675)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	518 – 1.208	70 - 135	1.085 – 2.300
		Ø 773	Ø 105	Ø 1.666 (1.165)

Grundstücksmarktbericht 2017  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (92)	bis 1948	662 – 1.531	100 – 134	1.261 – 2.718
		Ø 1.079	Ø 117	Ø 1.964 (843)
	1949 - 1990	Ø 787	Ø 122	1.400 – 1.677
				Ø 1.602 (942)
	1991 - 2009	504 – 887	115 – 143	2.108 – 3.042
		Ø 737	Ø 132	Ø 2.574 (2.036)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	677 – 1.163	76 - 150	1.087 – 2.508
		Ø 927	Ø 116	Ø 1.712 (1.219)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (79)	bis 1948	772 – 2.430	90 – 120	444 - 769
		Ø 1.579	Ø 109	Ø 619 (412)
	1949 - 1990	681 – 2.449	70 - 100	598 – 1.101
		Ø 1.515	Ø 89	Ø 978 (663)
	1991 - 2009	512 - 705	112 – 160	1.031 – 1.652
		Ø 671	Ø 148	Ø 1.435 (1.239)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	670 – 2.580	85 – 151	714 – 1.208
		Ø 1.384	Ø 130	Ø 1.031 (815)

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 **1.850 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche**.

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

Die Kaufpreise der Gebäude mit einer **Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren** lagen jährlich regelmäßig darunter. Seit dem Jahr 2005 wird hier die Differenz immer kleiner. In 2017 wurde erstmals mit **durchschnittlich 1.700 Euro/m<sup>2</sup>** ein höherer Kaufpreis als für die Objekte mit 60 bis 69 Jahren Restnutzungsdauer erzielt.

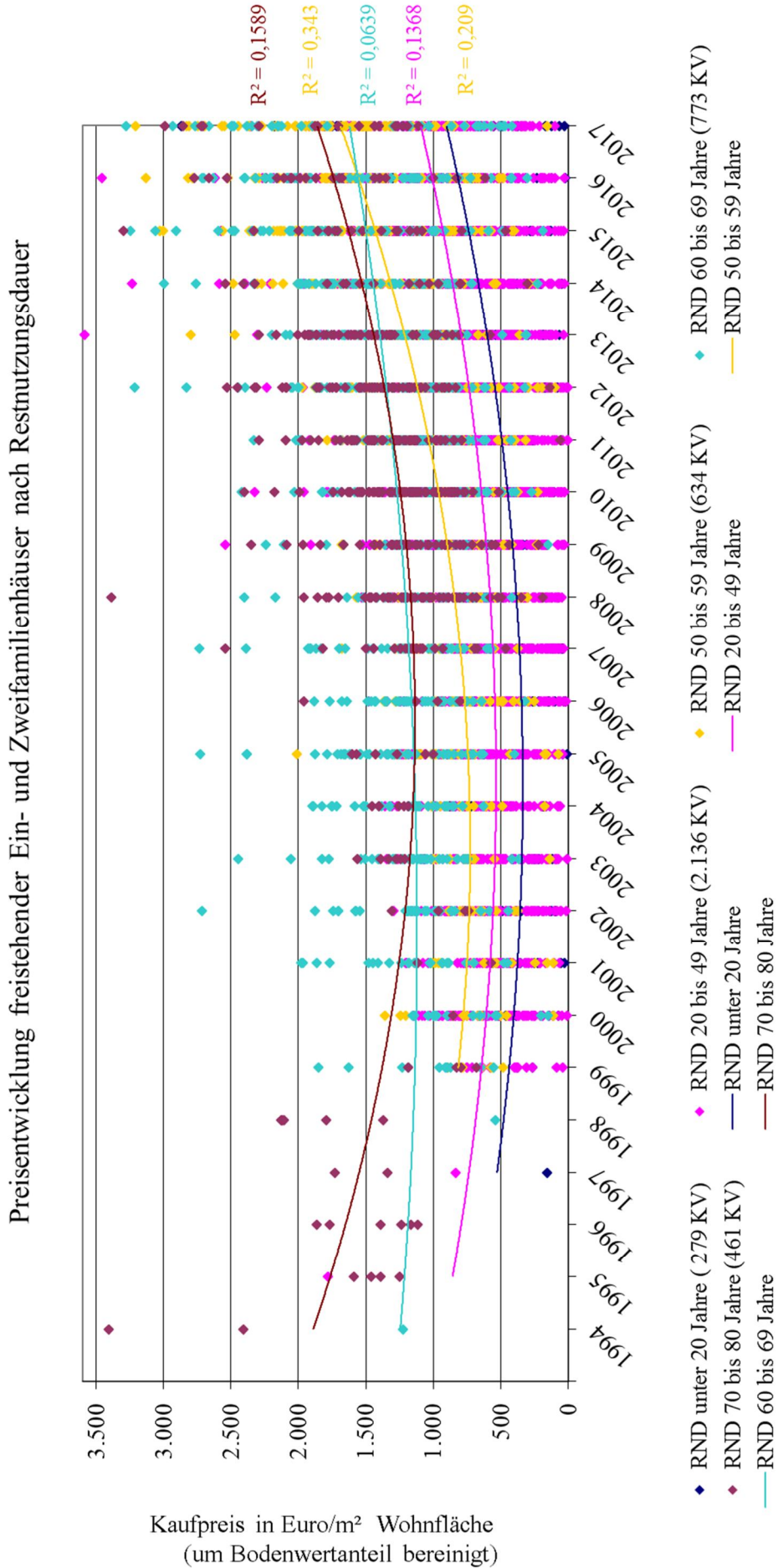
Bei Gebäuden mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren** sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 geringfügig ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2017 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre **im Durchschnitt zu 1.100 Euro/m<sup>2</sup>** veräußert.

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 aktuell durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis liegt bei ca. **900 Euro/m<sup>2</sup>**.

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

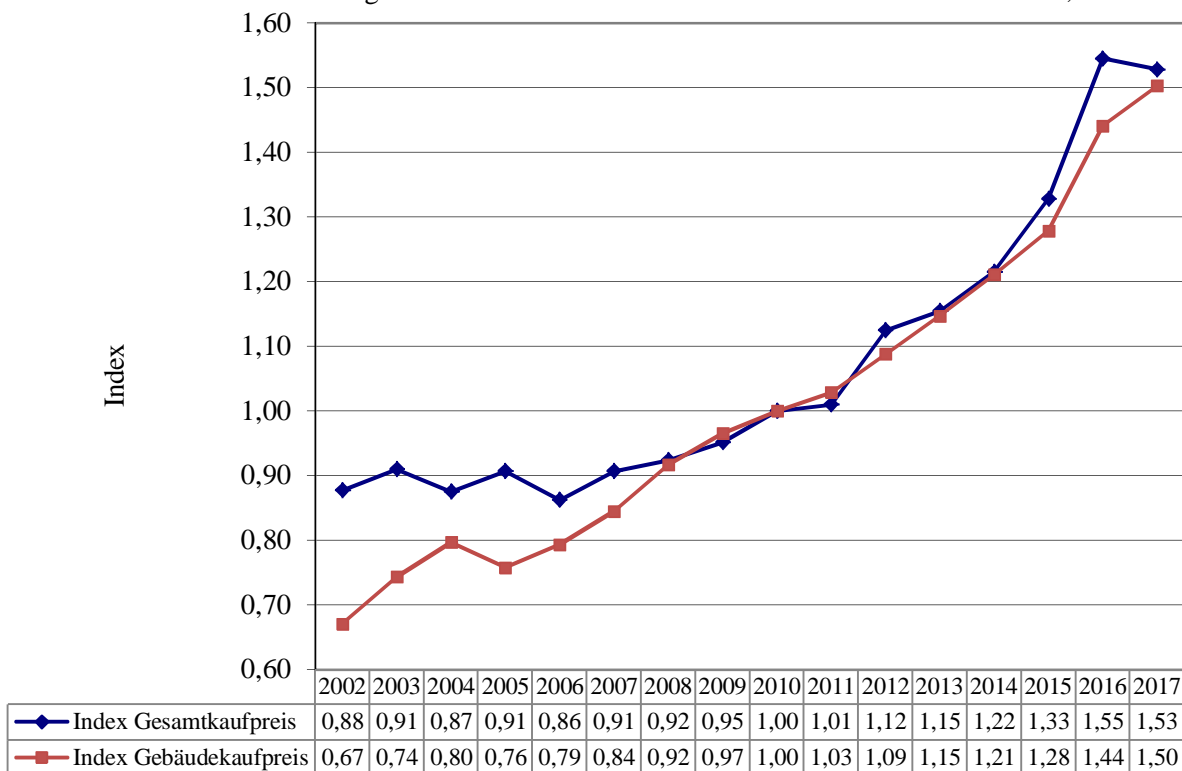
Innerhalb der letzten zwölf Jahre ist für alle Restnutzungsdauern ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise deutlich erkennbar.

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



Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes wurden die **Indexreihen** auf das **Basisjahr 2010 = 1,00** abgestimmt. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt als steigend angesehen werden können, ist zu sehen, dass die positive Preisentwicklung sowohl durch gestiegene Grundstückswerte als auch Gebäudewerte verursacht wird.

Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser Index 2010=1,00



### 8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

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. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

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

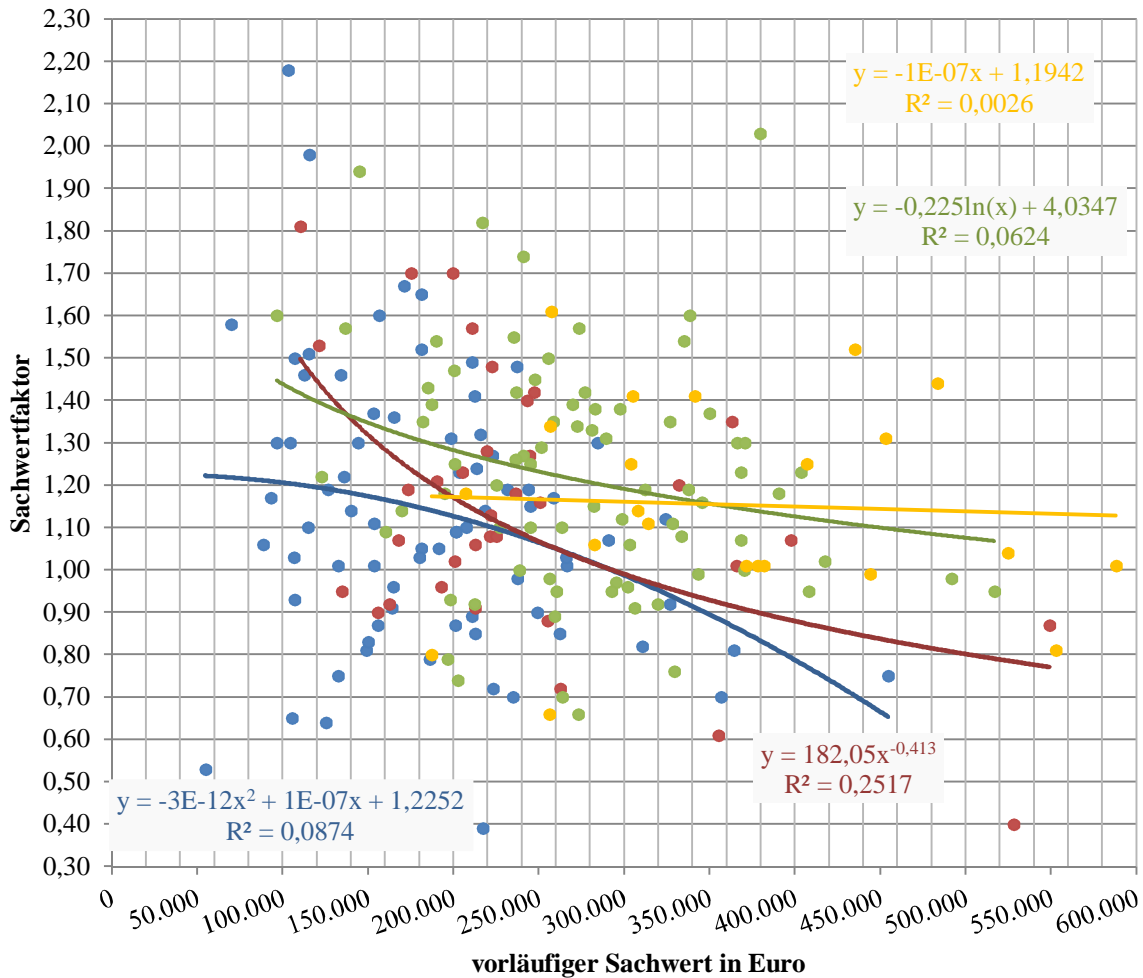
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt</li> <li>b) Balkone/ Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten</li> </ul> <p>Zu-/ Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	Mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjektes ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
Anzahl der Kauffälle:	209
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	7,50 bis 280 Euro/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	bis 1.574 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre ab 1900, RND größer 20 Jahre

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. Gleiches gilt für vorläufige Sachwerte außerhalb der untersuchten Spannen.



vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau in Euro/m <sup>2</sup>			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
50.000	1,22			
100.000	1,21	1,57	1,44	
150.000	1,17	1,33	1,35	
200.000	1,13	1,18	1,29	1,17
250.000	1,06	1,07	1,24	1,17
300.000	0,99	1,00	1,20	1,16
350.000	0,89	0,93	1,16	1,16
400.000	0,79	0,88	1,13	1,15
450.000	0,66	0,84	1,11	1,15
500.000		0,81	1,08	1,14
550.000		0,78	1,06	1,14
600.000				1,13



- Bodenwertniveau unter 70 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwertniveau 100 - 165 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwertniveau 70 - 99 €/m<sup>2</sup>
- Bodenwertniveau über 165 €/m<sup>2</sup>
- Trend Bodenwertniveau unter 70 €/m<sup>2</sup>
- Trend Bodenwertniveau 100 - 165 €/m<sup>2</sup>
- Trend Bodenwertniveau 70 - 99 €/m<sup>2</sup>
- Trend Bodenwertniveau über 165 €/m<sup>2</sup>

### 8.2.3 Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren als Marktanpassungsfaktor verwendet. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

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

Seit dem Jahr 2015 werden für den Landkreis Oberhavel Liegenschaftszinssätze entsprechend den zum damaligen Zeitpunkt geltenden landeseinheitlichen Rahmenbedingungen ermittelt.

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg wird seit 2017 durch die Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL-EW-BB) geregelt, die wiederum auf der Ertragswertrichtlinie des Bundes aufsetzt. Die danach einheitlichen Vorgaben für die Ermittlung und Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen (erstmalig im Jahr 2018) sind umfänglich in der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie zu finden. Kauffälle, die in den Jahren 2015 und 2016 abgeschlossen wurden, sind entsprechend der Festlegungen dieser Richtlinie und der Erfassungsrichtlinie auszuwerten.

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig regional keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird durch den Oberen Gutachterausschuss eine überregionale Ermittlung durchgeführt. Veröffentlicht werden die überregionalen Liegenschaftszinssätze im jährlichen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses.

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

Objekte	nachhaltig vermietete und bezugsfreie Objekte, kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Brauchimmobilien; mit Ortsbesichtigung, bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Wert einfluss der boG bereinigt
Restnutzungsdauer	mindestens 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten mindestens 10 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**                Wohnungs- und Teileigentum entspr. der Objektart  
beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)

**Rohrertrag**                tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)

**Bewirtschaftungskosten:**    entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3  
RL EW-BB:

**Verwaltungskosten**

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren, gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	

**Instandhaltungskosten**

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2015	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>	84 €	25 €

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2015	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2016	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2017	3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>

\* Die Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sind jeweils für die Jahre anzugeben, aus denen Kauffälle in die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes eingeflossen sind.

**Mietausfallwagnis**

Wohnen    2 %  
Gewerbe    4 %

Grundstücksmarktbericht 2017  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2015 - 2017)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>weiterer Metropolitanraum 42 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	5	61	32	4,81 (1,22 – 10,26)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	75	245	127	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	61	40	
Rohetragsfaktor	6,07	31,83	14,78	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	4,00	8,00	5,97	
<b>Berliner Umland 354 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	21	240	105	3,28 (0,05 – 9,91)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	45	308	130	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	78	47	
Rohetragsfaktor	8,33	55,42	21,39	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	3,57	20,15	7,24	

### 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

#### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2017 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 Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

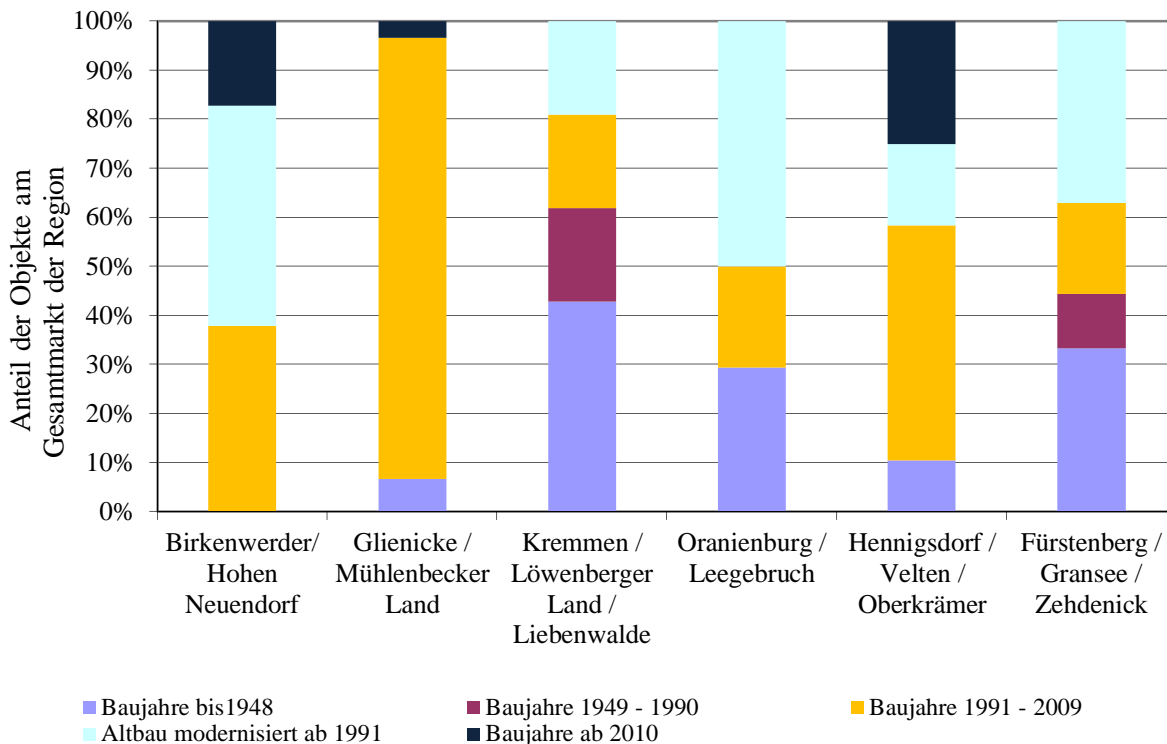
Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde mit 67 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt wie bereits in den Vorjahren in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg.

Im Jahr 2017 sind 34 % (72 Kaufverträge) der Verkäufe in nach 1990 erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen.

15 Verträge wurden über Neubauobjekte als Erstverkauf abgeschlossen.

Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m<sup>2</sup> üblich sind.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2017



Im weiteren Metropolenraum wurden auch in 2017 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 des Verkaufs von Neubauobjekten, nach 2010 errichtet, ist die Region Hennigsdorf-Velten-Oberkrämer.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (29)	1991 - 2009	163 - 640	100 - 130	1.700 – 2.327
		Ø 323	Ø 116	Ø 2.222 (1.875)
	ab 2010	426 - 744	Ø 147	2.538 – 3.083
		Ø 657		Ø 2.933 (2.195)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	696 – 1.064	100 - 160	1.429 – 2.640
		Ø 867	Ø 131	Ø 2.043 (1.053)
Mühlenbecker Land – Glienicke (30)	1991 - 2009	162 - 291	90 – 135	1.611 – 3.347
		Ø 234	Ø 109	Ø 2.498 (2.062)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (21)	bis 1948	241 – 882	92 – 120	313 - 706
		Ø 692	Ø 108	Ø 439 (293)
	1949 - 1990	332 – 659	Ø 90	606 - 760
		Ø 640		Ø 747 (625)
	1991 - 2009	Ø 484	105 - 115	1.352 – 1.478
			Ø 113	Ø 1.475 (1.306)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	849 – 1.240	100 – 122	Ø 969 (844)
		Ø 1.113	Ø 116	
Oranienburg – Leegebruch (34)	bis 1948	611 – 928	Ø 79	Ø 855 (179)
		Ø 723		
	1991 - 2009	274 - 348	96 - 114	Ø 1.657 (1.456)
		Ø 318	Ø 107	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	676 – 743	100 – 145	1.144 – 1.773
		Ø 665	Ø 126	Ø 1.526 (1.147)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (48)	1991 - 2009	174 – 352	103 - 143	1.300 – 1.799
		Ø 262	Ø 125	Ø 1.586 (1.404)
	ab 2010	166 – 315	Ø 150	2.233 – 2.494
		Ø 261		Ø 2.409 (2.129)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	385 – 608	95 - 112	1.579 – 1.897
		Ø 528	Ø 108	Ø 1.812 (1.366)
	Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (27)	bis 1948	214 – 1.123	60 - 140
Ø 748			Ø 121	Ø 537 (432)
1949 - 1990		Ø 1.026	Ø 123	Ø 809 (559)
1991 - 2009		248 – 754	Ø 116	Ø 1.081 (948)
		Ø 541		
Altbauten ab 1991 modernisiert		316 – 1.469	80 - 107	225 - 989
		Ø 1.024	Ø 101	Ø 707 (574)

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

Ab dem Jahr 1995 waren die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für **neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser** von über 2.000 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf 1.300 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein kontinuierlicher Anstieg auf aktuell **fast 1.900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erkennbar.

Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** verlief die Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter erzielten Kaufpreise auf geringem Niveau ähnlich, mittlerweile werden im Durchschnitt **1.700 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** gezahlt.

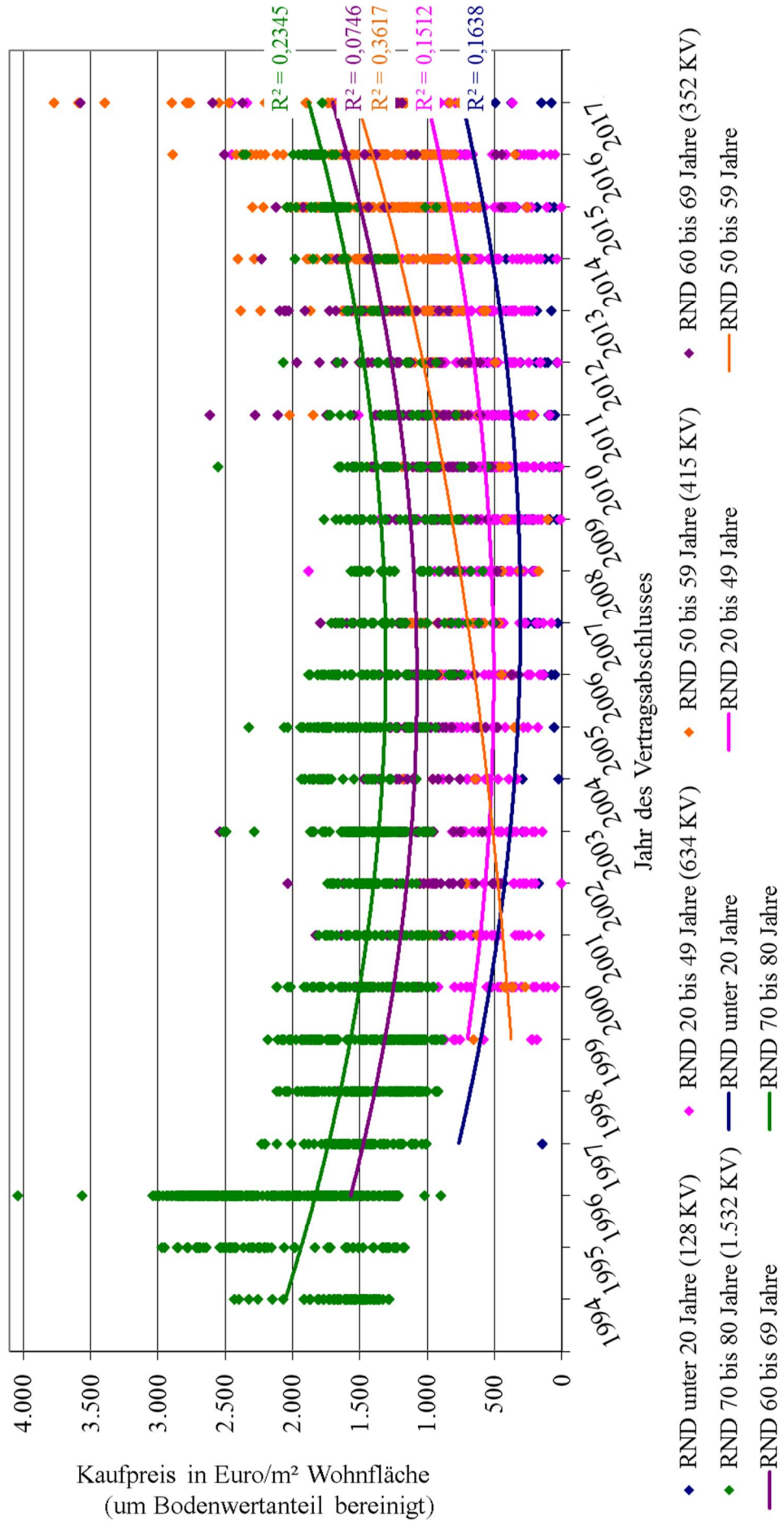
Zu Objekten mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren** liegen erst seit 1999 Daten vor. Seither ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren steigend. Die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise haben sich seit 1999 bis 2017 mehr als verdreifacht. In 2017 wurden durchschnittlich **1.500 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erzielt.

Bei Objekten mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren** sanken die durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise bis 2004/ 2006 leicht auf ca. 550 Euro/m<sup>2</sup> ab und stiegen ab da wieder beständig bis auf **aktuell ca. 1.000 Euro/m<sup>2</sup>**.

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/m<sup>2</sup> Wohnfläche** gesunken. Seither war wieder ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten. Im Jahr **2017** wurden **im Durchschnitt Kaufpreise von über 700 Euro/m<sup>2</sup>** erzielt.

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

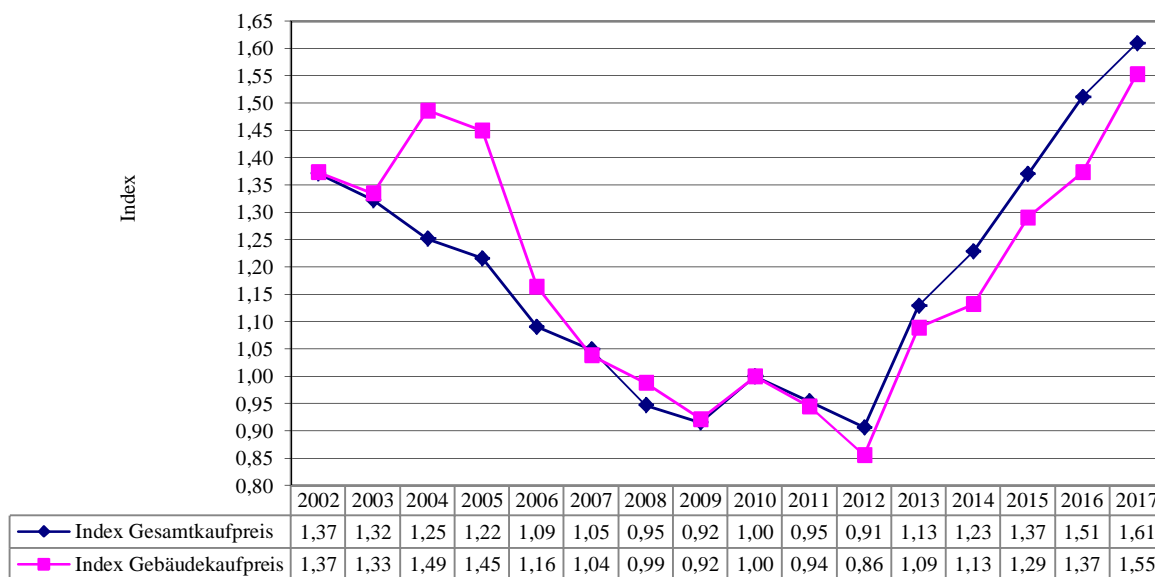
Preisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung





Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht.

Preisentwicklung Reihen- und Doppelhausbebauung Index 2010= 1,00



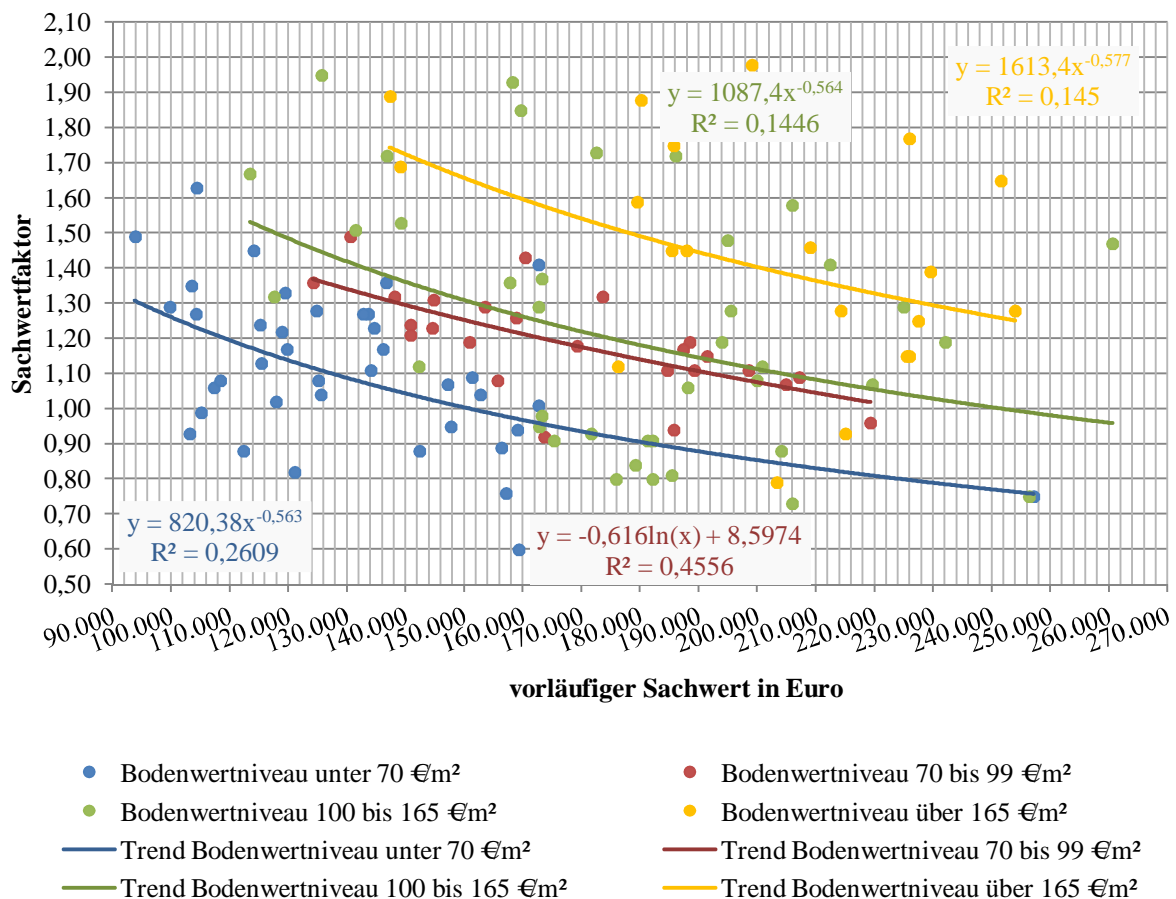
### 8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auf der Basis der nach der Sachwertrichtlinie ausgewerteten Kaufverträge wurden Sachwertfaktoren **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihemittelhäuser (gebrauchte Immobilien)** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die bereits unter 8.2.2 beschriebenen Modellansätze verwendet.

<b>Beschreibung der Stichprobe</b>	
Anzahl der Kauffälle:	123
Zeitraum der Stichprobe:	2015 bis 2017
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	5,50 Euro/m <sup>2</sup> bis 230 Euro/m <sup>2</sup>
Grundstücksgröße:	bis 2.300 m <sup>2</sup>
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900 RND größer 20 Jahre

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. Gleiches gilt für vorläufige Sachwerte außerhalb der untersuchten Spannen.

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau in Euro/m <sup>2</sup>			
	unter 70	70 - 99	100 - 165	über 165
90.000	1,33			
100.000	1,26			
110.000	1,19		1,56	
120.000	1,13	1,39	1,49	
130.000	1,08	1,34	1,42	
140.000	1,04	1,30	1,36	1,73
150.000	1,00	1,26	1,31	1,66
160.000	0,96	1,22	1,26	1,60
170.000	0,93	1,18	1,22	1,55
180.000	0,90	1,14	1,18	1,50
190.000	0,88	1,11	1,15	1,45
200.000	0,85	1,08	1,11	1,41
210.000	0,83	1,05	1,08	1,37
220.000	0,81	1,02	1,06	1,33
230.000	0,79		1,03	1,30
240.000	0,77		1,00	1,27
250.000	0,75		0,98	
260.000			0,96	



## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2017 insgesamt 38 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 53 % (20 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Im weiteren Metropolenraum wurde ein Objekt des komplexen Wohnungsbaus veräußert.

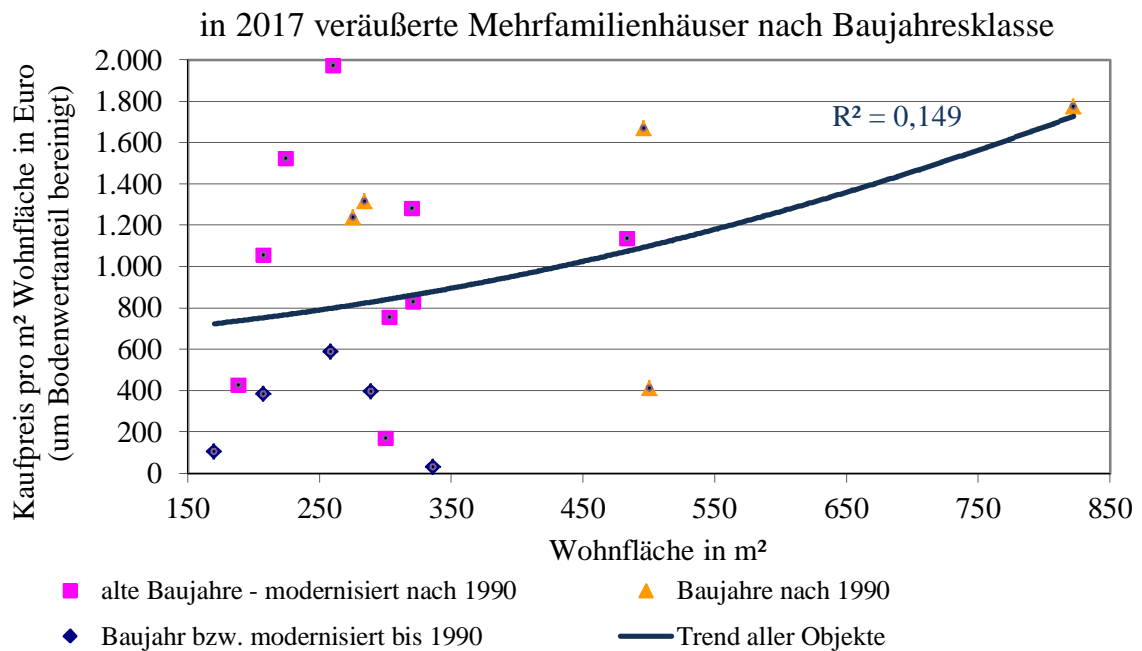
Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise.

Tabelle 8 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

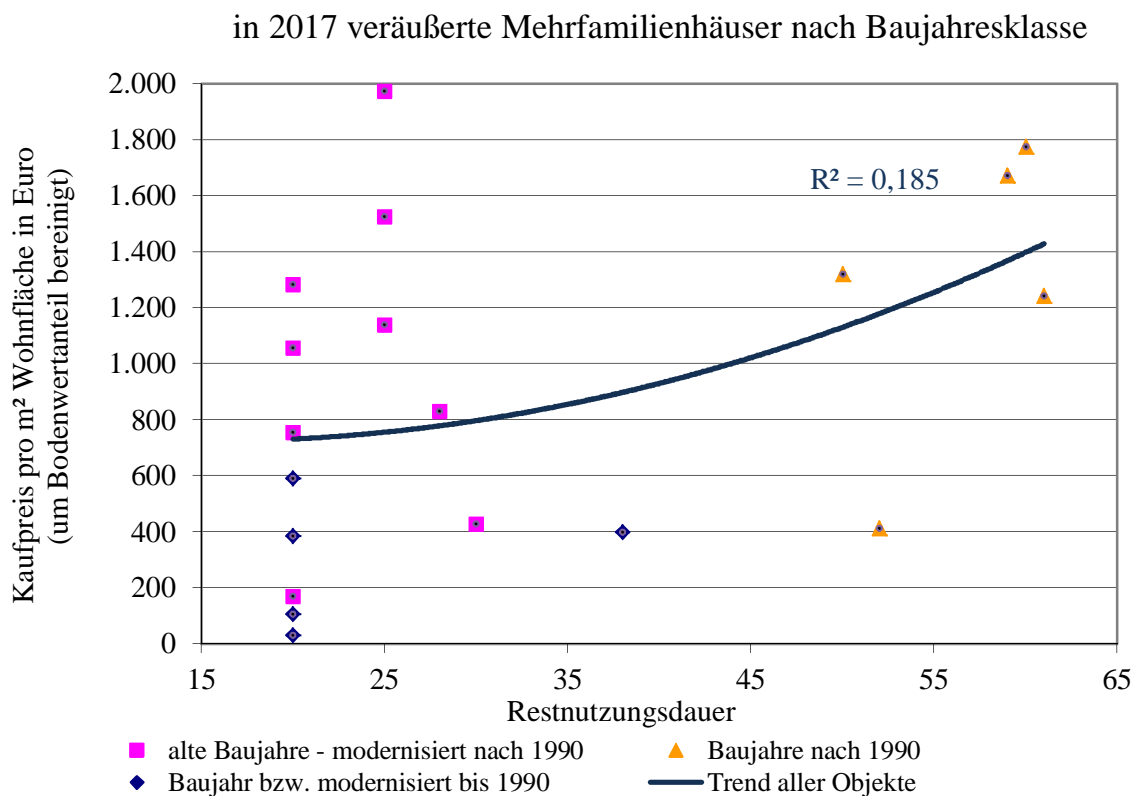
veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m <sup>2</sup> )
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	207 - 289	Ø 5	341 - 636
	Ø 247		Ø 548 (302)
alte Baujahre bis 1990- modernisiert nach 1990	188 - 483	Ø 4	822 - 1.556
	Ø 276		Ø 1.299 (1.003)
Baujahre ab 1990	275 - 822	Ø 7	586 - 1.886
	Ø 475		Ø 1.516 (1.284)

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

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.



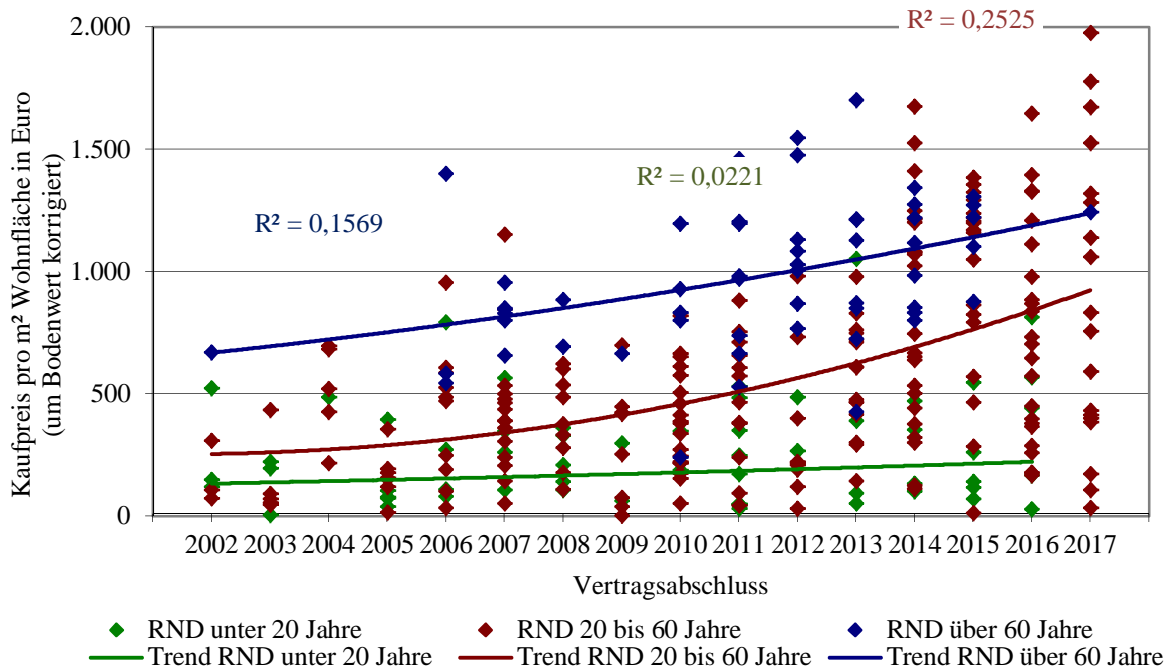
Für die wenigen Objekte, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte, ist die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Restnutzungsdauer im unten stehenden Diagramm dargestellt. Der Trend lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Daten nur für den Gesamtbestand darstellen.



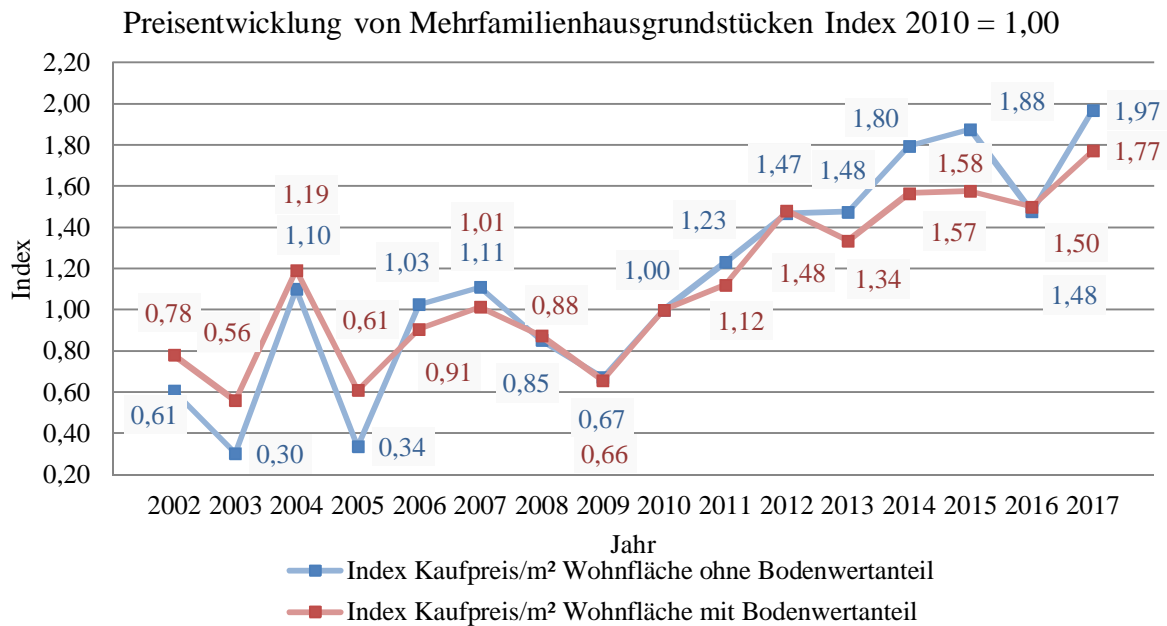
Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind diese, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

Die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern sind seit dem Jahr 2002 für alle Objekte kontinuierlich angestiegen. Für das Jahr 2017 sind keine verwertbaren Vertragsdaten zu Objekten mit Restnutzungsdauern unter 20 Jahren vorhanden. In 2016 lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei über 200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Gebäude mit mittlerer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 60 Jahren lagen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei über 900 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Für Gebäude mit sehr langer Restnutzungsdauer über 60 Jahren wurden durchschnittlich 1.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern mit verschiedener Restnutzungsdauer



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.



## 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2012 - 2016)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>weiterer Metropolitanraum 10 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	5	59	29	5,62 (3,20 – 7,85)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	163	538	264	
Restnutzungsdauer in Jahren	25	61	36	
Rohertragsfaktor	7,80	13,82	11,11	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	3,95	8,13	5,10	
<b>Berliner Umland 31 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	52	240	110	4,86 (0,41 – 15,51)
Wohnfläche in m <sup>2</sup>	184	2.612	727	
Restnutzungsdauer in Jahren	20	63	44	
Rohertragsfaktor	4,33	28,96	15,86	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	3,00	9,33	6,20	

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

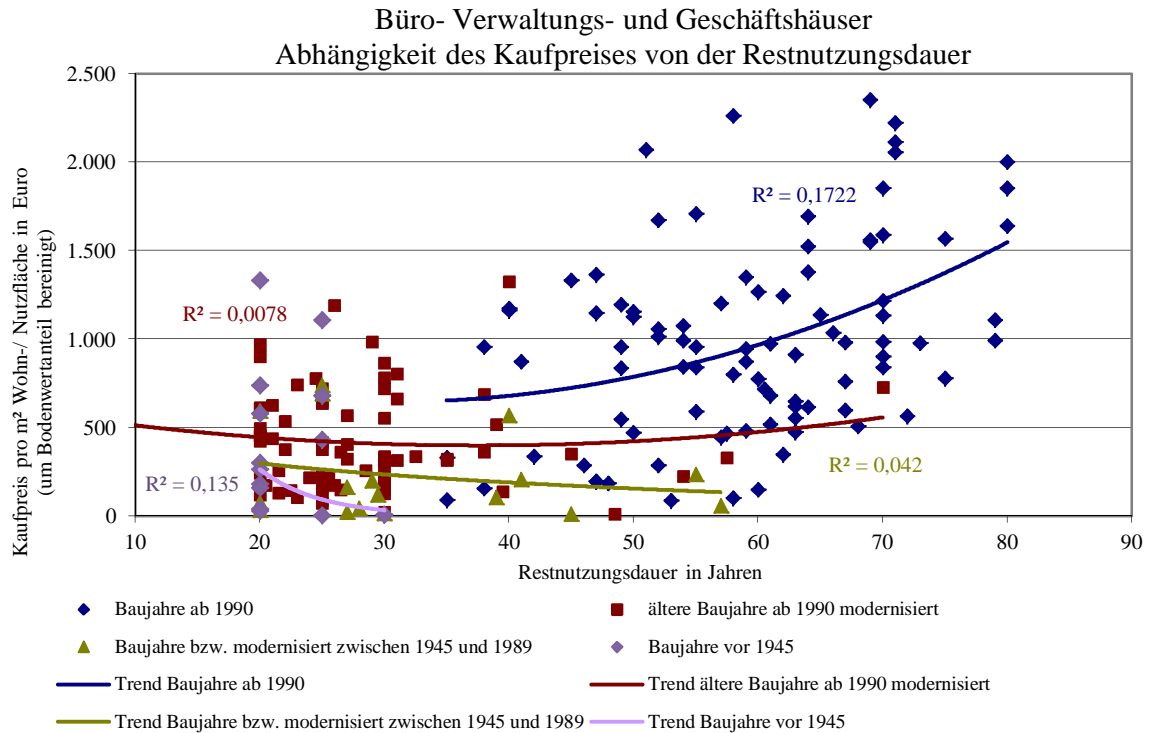
### 8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für das Jahr 2017 liegen insgesamt 40 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 53 % (21 Verträge) im Berliner Umland sowie 47 % (19 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.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 918.650 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 92 Euro/m<sup>2</sup>, im **weiteren Metropolitanraum** von 158.577 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 34 Euro/m<sup>2</sup> erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.920 m<sup>2</sup> und im weiteren Metropolitanraum bei 1.036 m<sup>2</sup>. Im **Berliner Umland** wurden im Jahr

2017 durchschnittlich **1.199 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche** und im **weiteren Metropolenraum** durchschnittlich **371 Euro/m<sup>2</sup> Nutzfläche ohne Bodenwertanteil** erzielt.

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

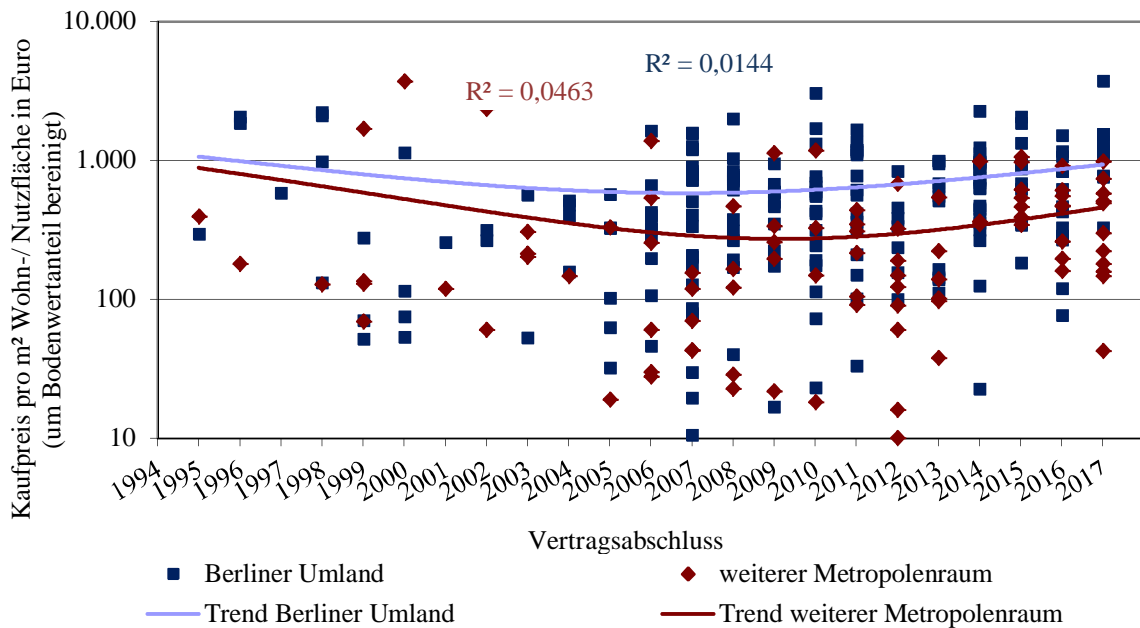


Für einen Bruchteil der Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung liegen ausreichend Daten zur Objektgröße vor. Es handelt sich jedoch besonders in den früheren Jahren um eine sehr geringe Anzahl, insofern ist die folgende Grafik nur bedingt aussagekräftig.

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

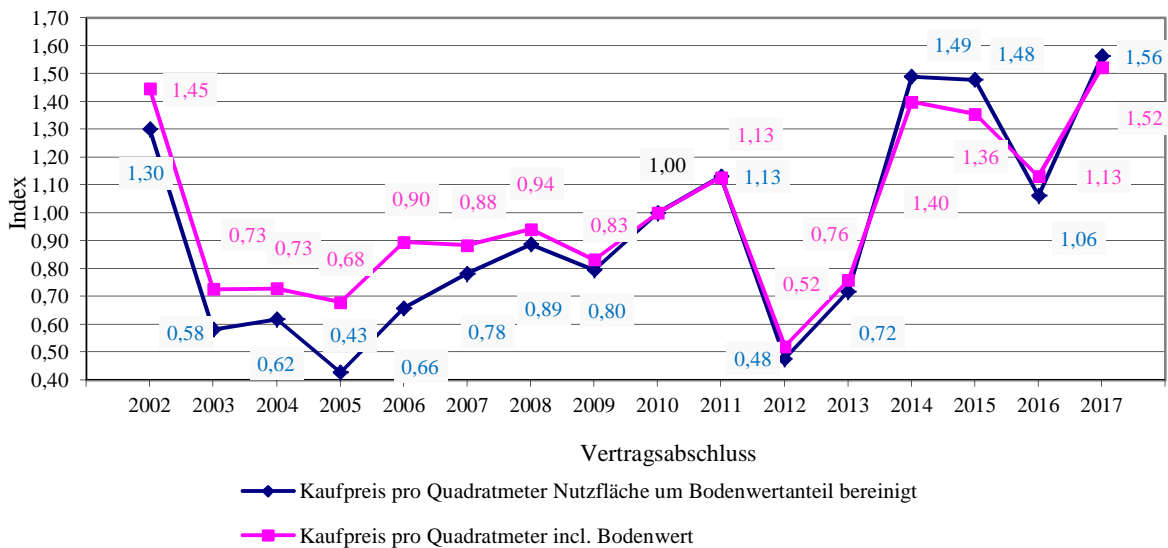


zeitliche Entwicklung der gezahlten Kaufpreise  
 für Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser



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

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



### 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden.

Liegenschaftszinssätze Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 – 2017)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>gesamter Landkreis Oberhavel 10 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	27	190	79	8,21 (4,31 – 14,48)
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	80	5.300	2.094	
Restnutzungsdauer in Jahren	35	53	44	
Rohertragsfaktor	5,42	14,49	9,41	
monatliche Netto- kaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	2,18	17,50	6,70	

Liegenschaftszinssätze Verbraucher-/ Supermärkte, Autohäuser (Datenbasis 2015 – 2017)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>gesamter Landkreis Oberhavel 8 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	29	120	58	8,59 (0,30 – 32,85)
Nutzfläche in m <sup>2</sup>	450	3.098	1.379	
Restnutzungsdauer in Jahren	6	25	16	
Rohertragsfaktor	3,29	13,71	9,64	
monatliche Netto- kaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	2,63	16,98	9,10	

## 8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte werden jährlich nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2017 wurden jedoch 20 Verkäufe registriert, jeweils zehn im Berliner Umland bzw. im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Sieben Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

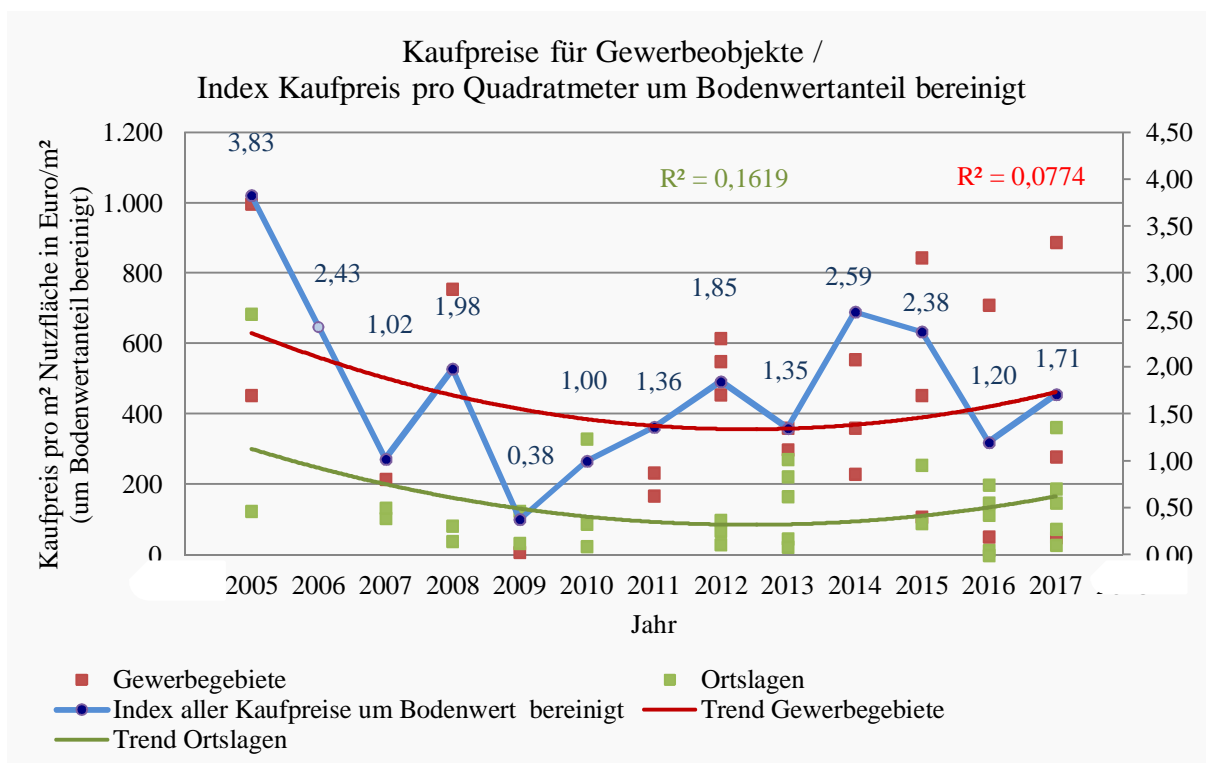
Tabelle 9 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Fläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m <sup>2</sup> Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	Ø 780	3.350 – 150.000	Ø 160
Gewerbegebiete	Ø 9.983	150.000 – 225.000	Ø 406

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 das 12,8-fache der Durchschnittsflächen innerhalb von Ortslagen veräußert wird. Das durchschnittliche Objekt in Gewerbegebieten wurde in den 1990er Jahren errichtet, in Ortslagen handelt es sich vorrangig um ältere Baujahre.

Es liegen nur sehr wenige Kaufpreise für Gewerbegrundstücke 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 54 Kauffällen (seit 2005 und über den gesamten Landkreis verteilt) ist jedoch sehr gering.



## 8.7 Sonstige bebaute Objekte

### 8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

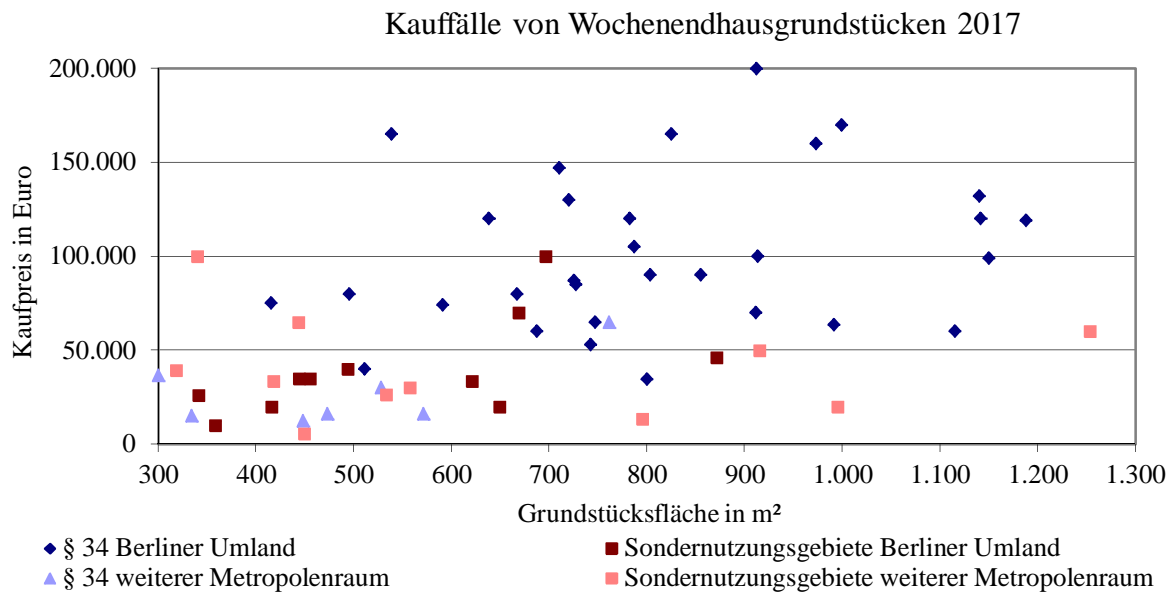
64 Verträge (15 % weniger als im Jahr 2016) wurden in 2017 über **bebaute Erholungsgrundstücke** im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 30 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolenraum, 70 % im Berliner Umland. 22 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 25 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolenraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 12 Euro/m<sup>2</sup> und 29 Euro/m<sup>2</sup> statt. Im Berliner Umland lagen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 37 Euro/m<sup>2</sup> und 130 Euro/m<sup>2</sup>. Das Bodenwertniveau der in Sondernutzungsgebieten veräußerten Objekte lag zwischen 13 Euro/m<sup>2</sup> und 21 Euro/m<sup>2</sup>.

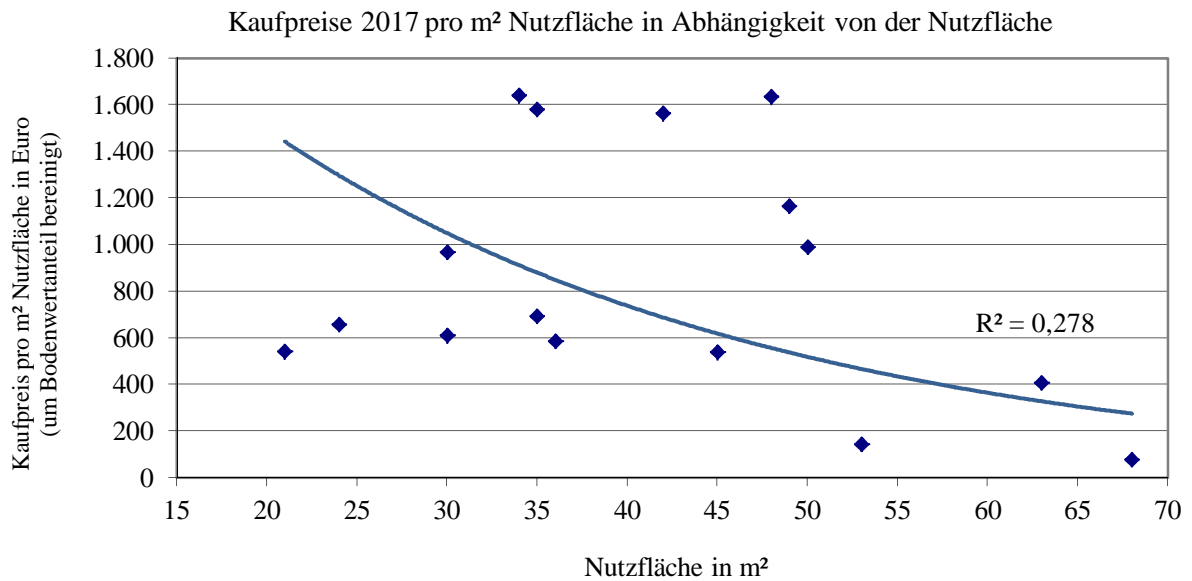
Tabelle 10 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	638 – 1.140	60.000 – 140.000	30 – 49	1969 – 1980
		Ø 846	Ø 98.396	Ø 40	Ø 1974
	Sondernutzungsgebiete	358 - 669	20.000 – 46.000	Ø 41	1985 – 1997
		Ø 534	Ø 36.167		Ø 1991
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	334 - 571	15.000 – 36.500	Ø 30	1975 – 1982
		Ø 519	Ø 29.750		Ø 1980
	Sondernutzungsgebiete	340 – 915	13.500 – 60.000	30 – 40	1970 – 1981
		Ø 605	Ø 37.556	Ø 35	Ø 1978

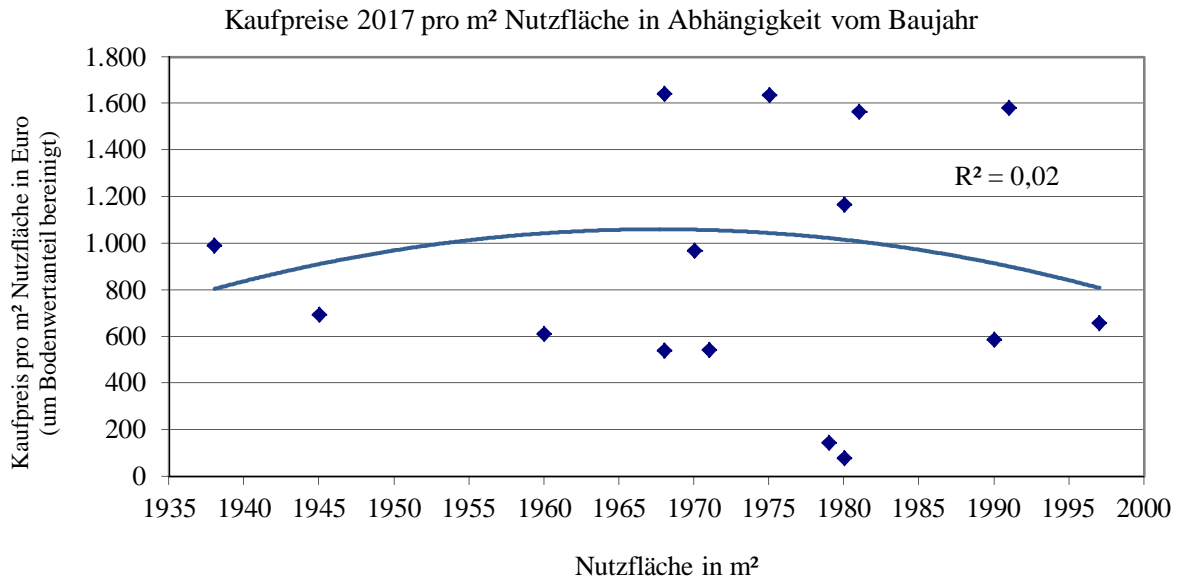
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne



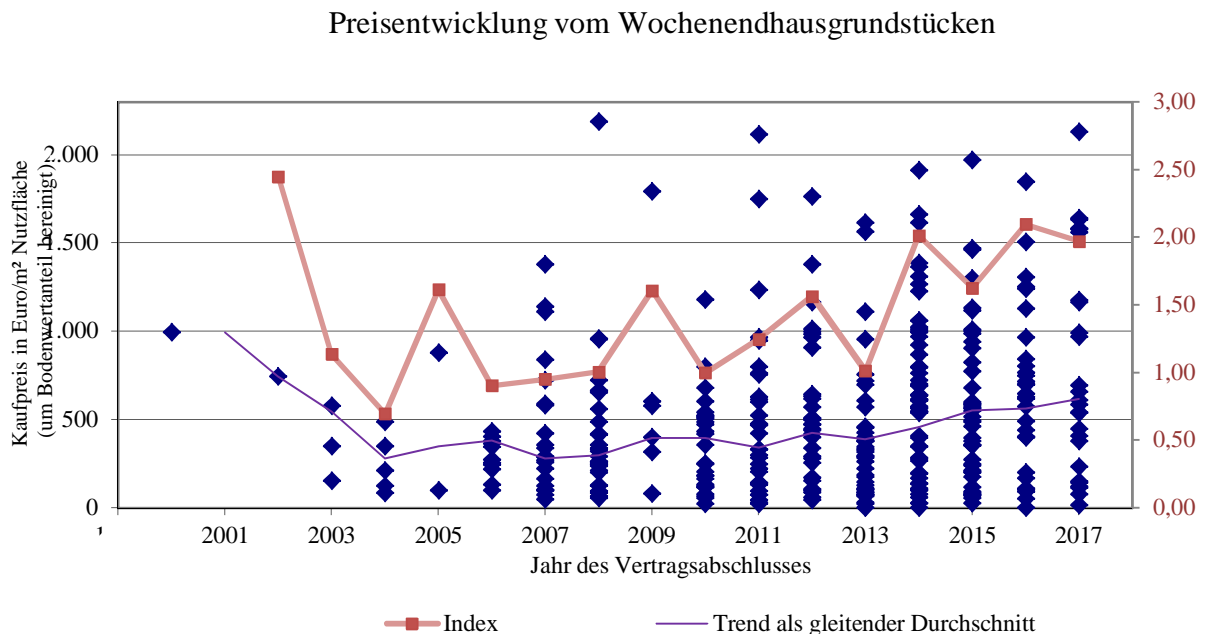
Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.



Ergänzend ist folgend der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr dargestellt.

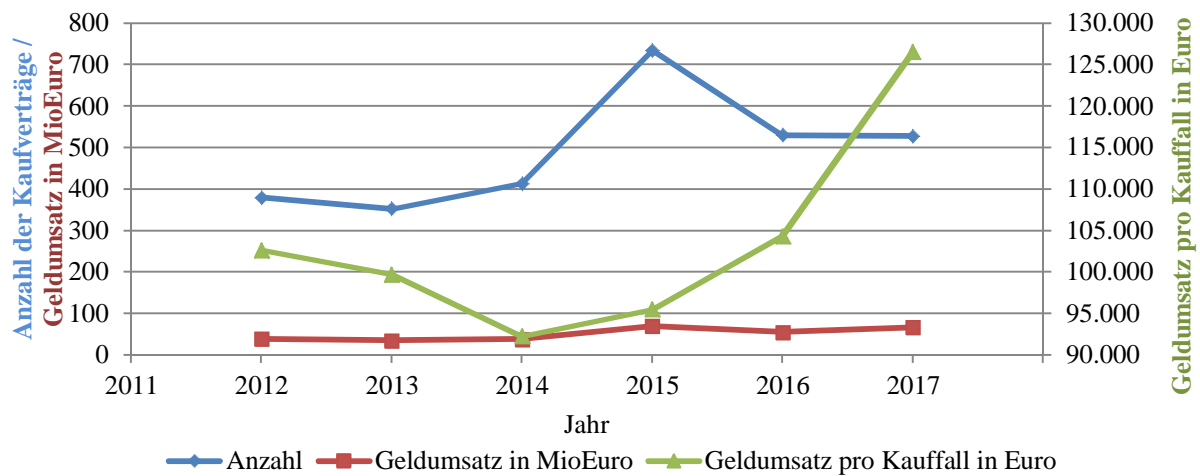


Anhand der vorliegenden Kauffälle aller Jahrgänge, bei denen Angaben zu Nutzflächen vorhanden waren, wurde die zeitliche Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise untersucht. Für die Jahre vor 2003 liegen nur einige wenige verwendbare Daten vor.



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

## 9. Wohnungs- und Teileigentum



Nachdem im Jahr 2013 die Anzahl der Kaufverträge leicht zurückgegangen war, ist deren Zahl in den beiden Folgejahren wieder angestiegen und lag mit 734 Verträgen im Jahr 2015 beim Anderthalbfachen des Jahres 2014. Im aktuellen Berichtszeitraum wurden dagegen, wie bereits im Vorjahr weniger Verträge abgeschlossen - in 2017 nur 527 Verträge. Gleichzeitig ist jedoch der pro Kauffall erzielte Kaufpreis seit 2014 ansteigend. In 2017 sind gegenüber 2014 pro Kauffall 37% mehr gezahlt worden.

Lediglich neun Verträge wurden im Jahr 2017 im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Der Teilmarkt ist mit jährlich schwankenden Veräußerungszahlen in den letzten Jahren insgesamt eher unbedeutend. Zu 90 % handelte es sich um Weiterveräußerungen bzw. Umwandlungen. Neues Wohn- und Teileigentum wird nur in wenigen Lagen im Berliner Umland neu geschaffen. In 2017 hat sich jedoch die Anzahl der Veräußerungen gegenüber dem Vorjahr mit 40 Kauffällen verdoppelt.

## 9.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2017 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten, Oranienburg sowie die Gemeinden Mühlenbecker Land, Leegebruch und Glienicke.

Die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise sind im Jahr 2017 in allen Lagen und für alle Baujahre angestiegen.

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

Tabelle 11 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

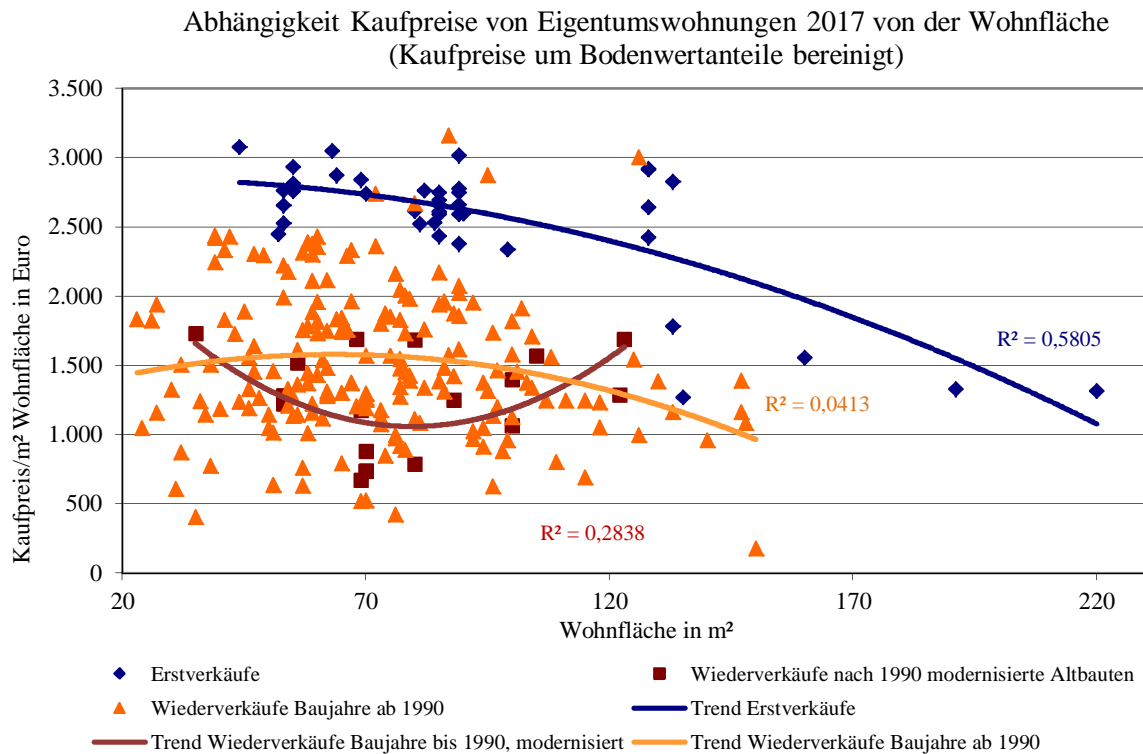
Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m <sup>2</sup>	durchschnittliche Wohnfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreisspanne in Euro/m <sup>2</sup> Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche in Euro/m <sup>2</sup>
Glienicke 1993 - 1997 (38)	47 – 107	86	1.805 – 2.356	2.078
Hennigsdorf Altbau (14)	--	60	--	1.325
Hennigsdorf modernisierte Altbauten (13)	53 – 100	89	1.250 – 1.578	1.440
Hennigsdorf 1994 – 1997 (69)	35 – 72	54	1.419 – 2.517	2.127
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1995 – 1997 (50)	54 – 85	70	1.239 – 2.079	1.692
Leegebruch 1994 - 1996 (34)	56 – 99	81	1.111 – 1.750	1.393
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 1998 (18)	70 – 101	91	1.496 – 1.957	1.894
Oberkrämer 1993 (3)	--	107	--	2.067
Oranienburg, modernisierte Altbauten (23)	68 – 70	69	786 – 1.564	1.096
Oranienburg 1993 – 1997 (16)	46 – 70	65	1.259 – 1.642	1.459
Velten Altbau (3)	--	80	--	788
Velten 1994 – 1996 (64)	58 – 100	78	1.170 – 1.848	1.502
weiterer Metropolitanraum Altbau (3)	--	57	--	789

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.

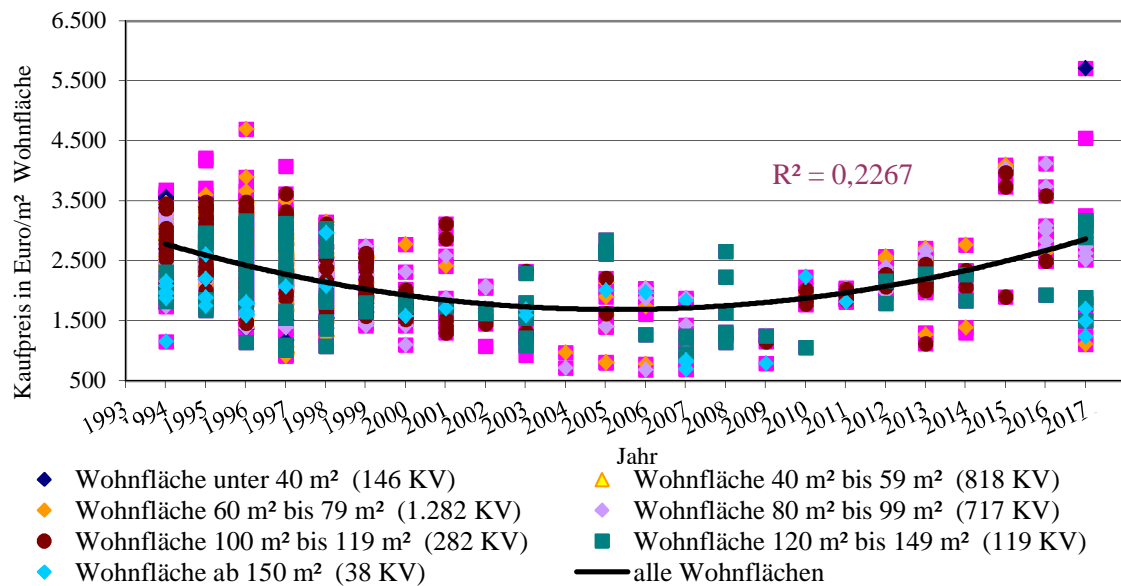


Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt.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

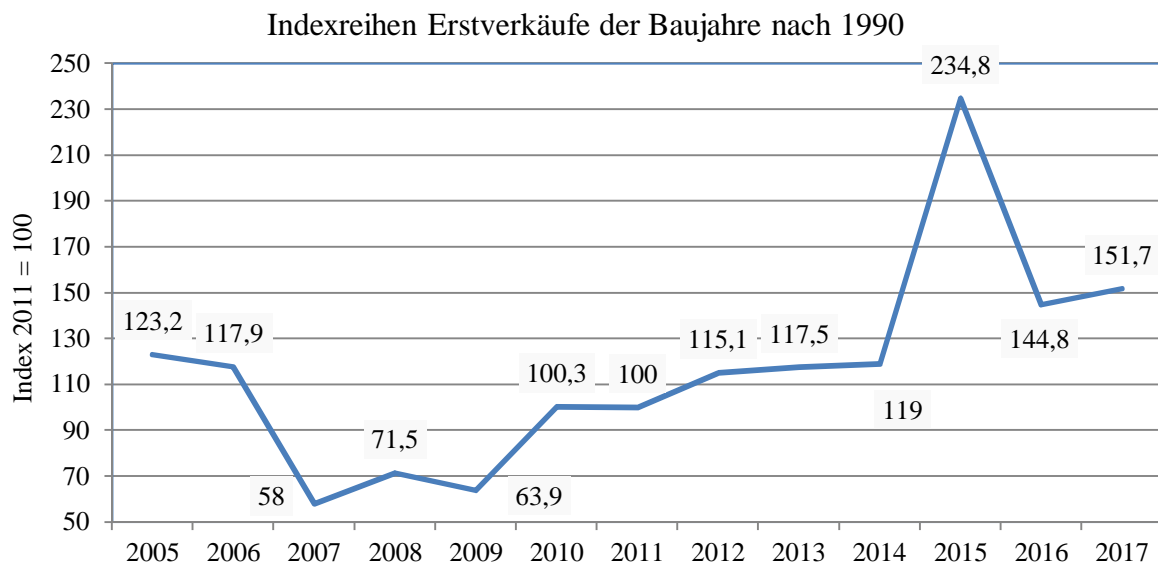


In der untenstehenden Grafik wurden die **Erstverkäufe seit dem Jahr 1994** untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.650 Euro/m². Ab 2007 stiegen die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder an und liegen **aktuell durchschnittlich bei über 2.850 Euro/m²**. In der Legende zur folgenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

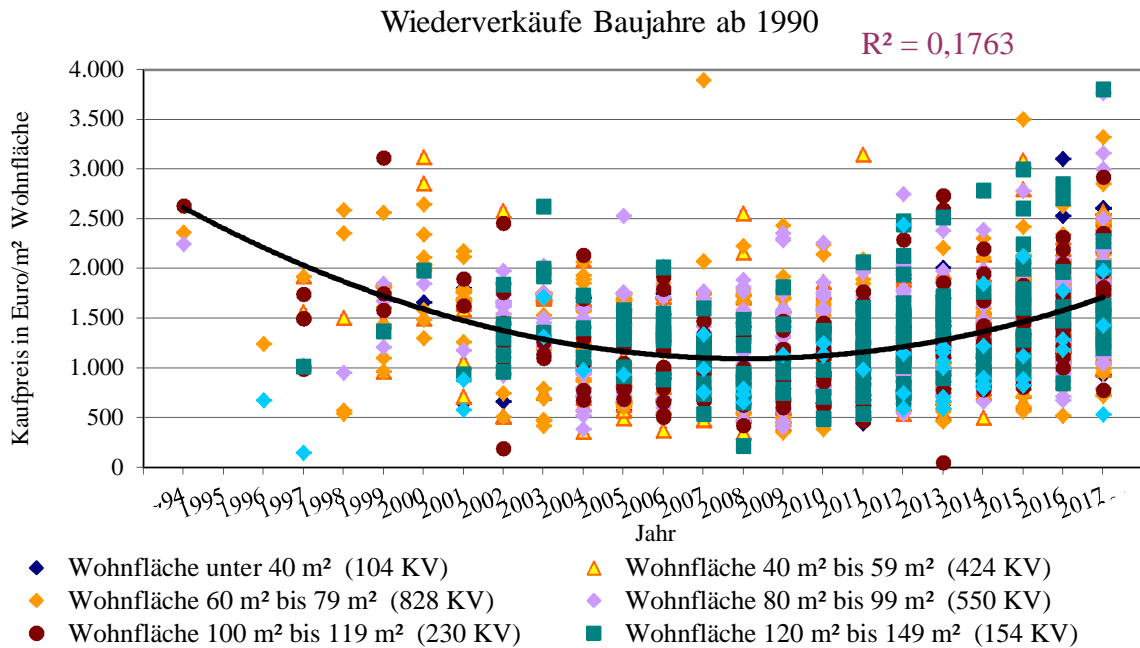
Erstverkäufe Baujahre ab 1994



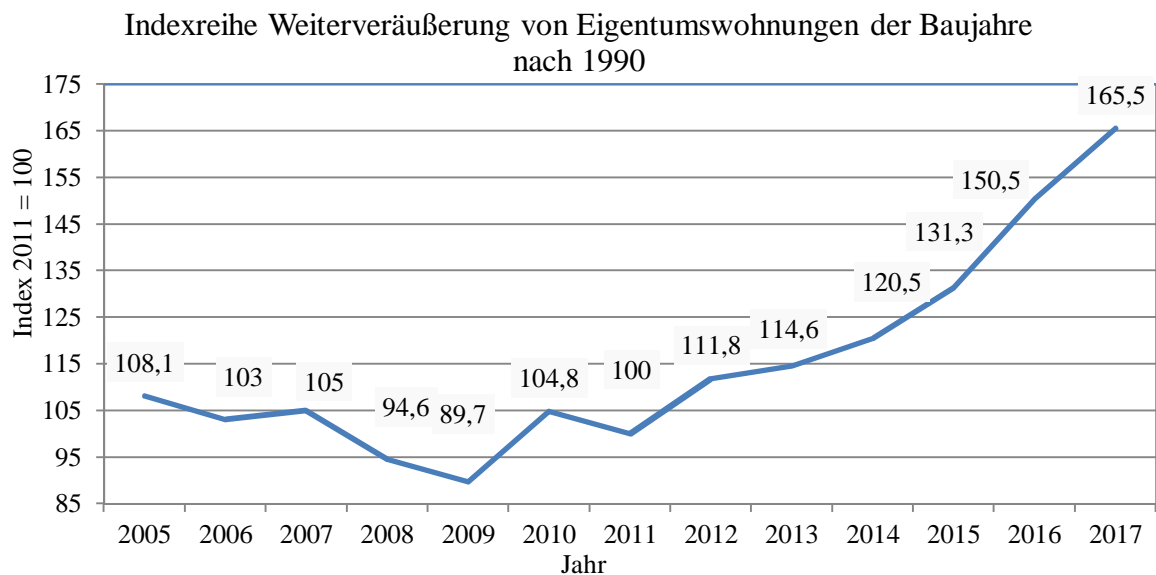
Unabhängig von den Wohnflächen ergibt sich für Erstverkäufe der Baujahre nach 1990 die folgende ab 2005 geführte Indexreihe.



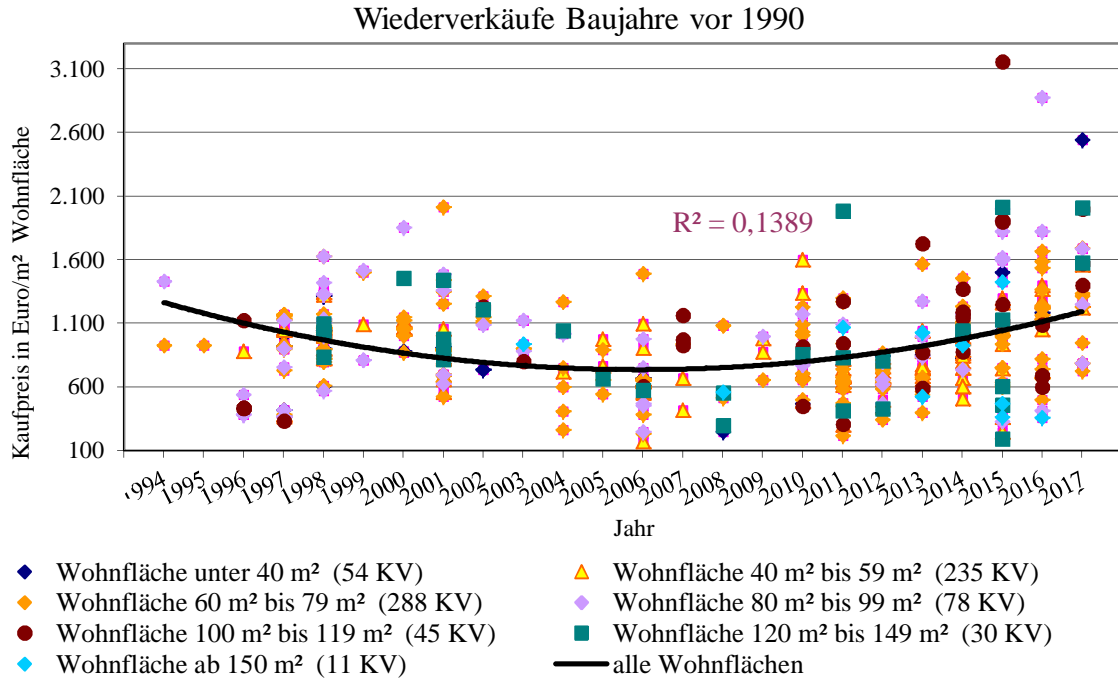
Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990** sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholen sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt aktuell, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.700 Euro**. In 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die gängigsten am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m<sup>2</sup>.



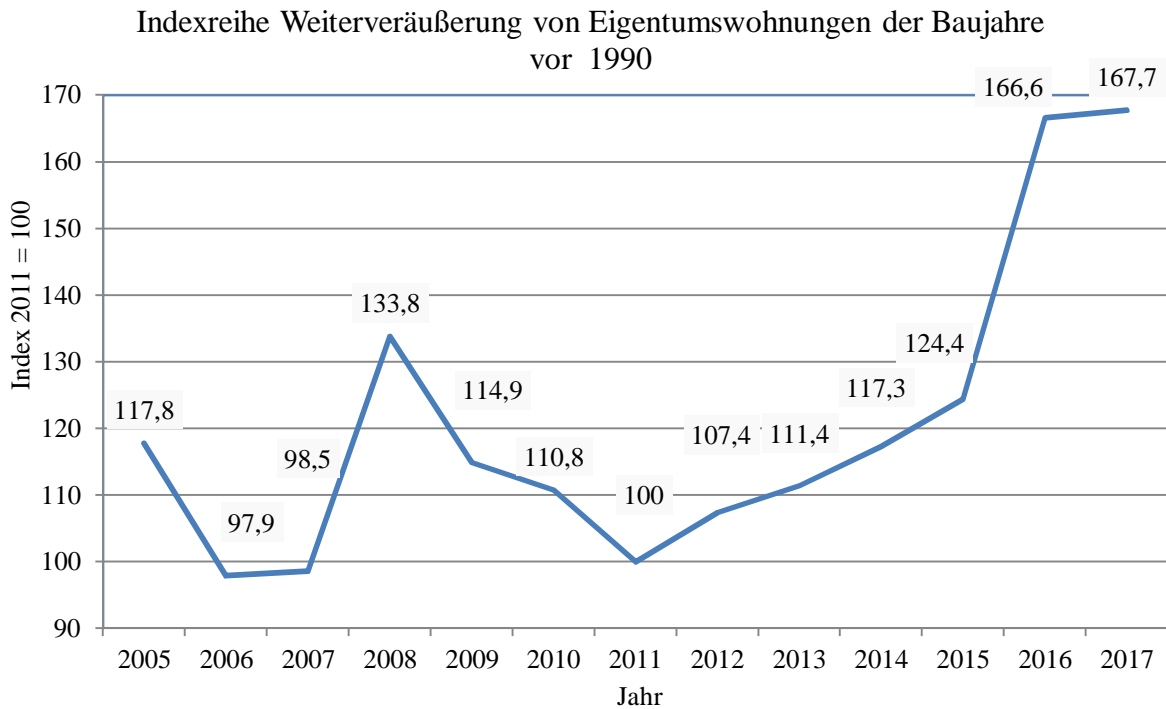
Unabhängig von den Wohnflächen ergibt sich für Weiterveräußerungen der Baujahre nach 1990 die folgende ab 2005 geführte Indexreihe.



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/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf im Durchschnitt **750 Euro/m<sup>2</sup> in den Jahren 2006/2007** gesunken. **Aufgrund der aktuellen Auswertungen** ist seither ein Anstieg der durchschnittlich erzielten Quadratmeterpreise auf **ca. 1.200 Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche** erkennbar.

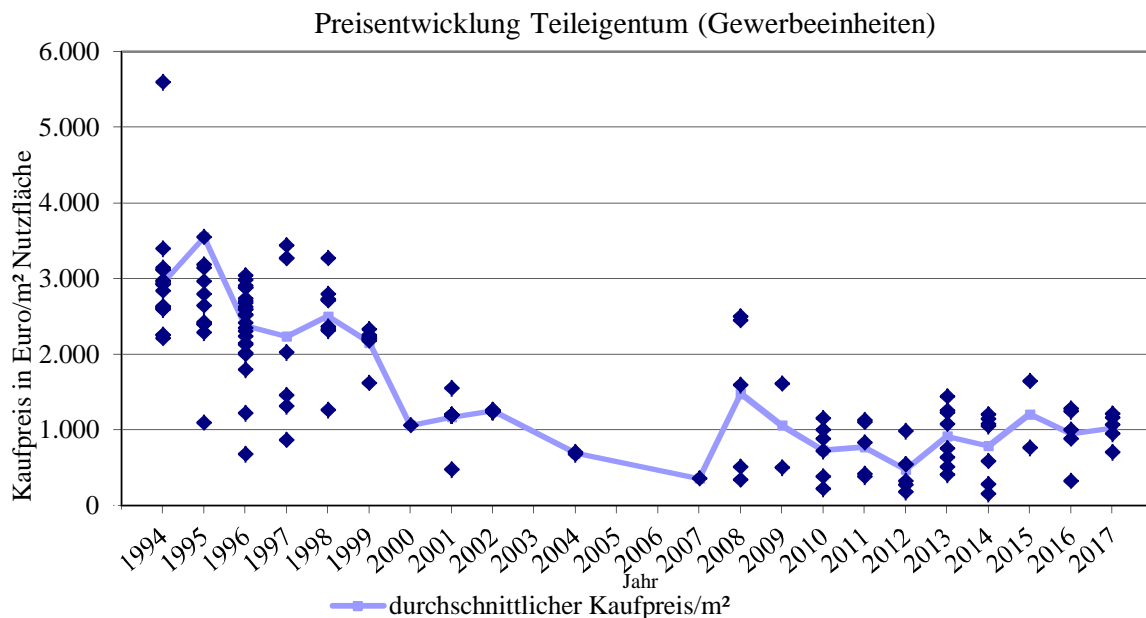


Unabhängig von den Wohnflächen ergibt sich für Weiterveräußerungen der Baujahre vor 1990 die folgende ab 2005 geführte Indexreihe.



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.

Im Jahr **2017** wurden nur **fünf Teileigentumseinheiten**, ausschließlich im Berliner Umland, veräußert. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **1.021 Euro/m<sup>2</sup>** Nutzfläche.



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

Tabelle 13 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten				
Lage	mittlere Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Kaufpreis/ Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolraum	224	507	867	1.228
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	338	179	1.696	2.882
Glienicke	160	381	2.145	3.123
Hennigsdorf	266	223	1.871	5.602
Oranienburg	229	159	1.448	2.961
Velten	1.452	1.000	2.429	3.549

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).

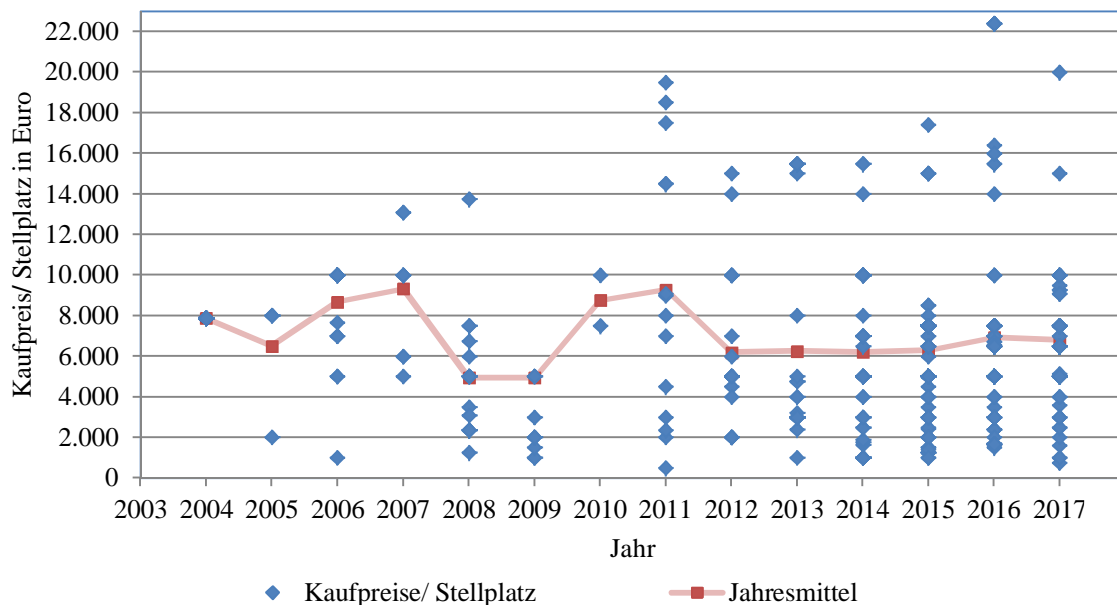
Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage, ausschließlich im Berliner Umland und im Wiederverkauf. Neben diesen Verkäufen gab es einzelne Abschlüsse in Leegebruch und im Mühlenbecker Land.

Tabelle 12 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Glienicke (4)	--	9.322
Hennigsdorf (37)	4.000 – 7.500	5.780
Oranienburg (5)	1.600 – 5.000	4.040
Velten (29)	5.138 – 7.500	6.768

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

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

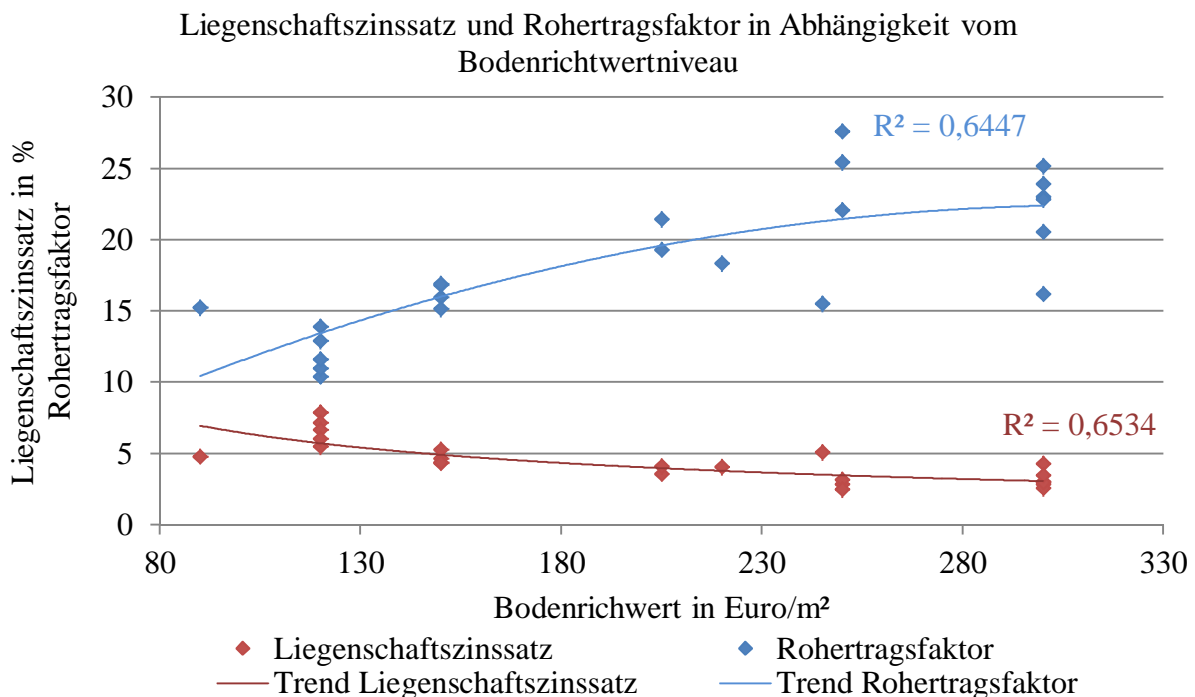


## 9.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2015 - 2017)				
Merkmale	Spanne		Durchschnitt	durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland 32 Kauffälle</b>				
Bodenwert in Euro/m <sup>2</sup>	90	300	194	4,49 (2,48 – 7,87)
Wohn-/Nutzfläche in m <sup>2</sup>	37	111	74	
Restnutzungsdauer in Jahren	48	70	59	
Rohertagsfaktor	10,39	27,61	18,00	
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup>	5,97	11,83	7,38	

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



## **10. Bodenrichtwerte**

### **10.1 Allgemeine Informationen**

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

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

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

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

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Seit 2015 erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de). Hier können Bodenrichtwerte eingesehen werden. Daneben besteht die Möglichkeit, analoge Auszüge zu erhalten.

### **10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte**

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zum **31.12.2017** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 14.02.2018 eingegangenen Kaufverträge.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Zum Stichtag 31.12.2017 wurden insgesamt 343 Bodenrichtwerte (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten), davon 35 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt und zonal abgegrenzt.

---

<sup>1</sup> BauGB § 196

<sup>2</sup> 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 kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Die der Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen (in Einzelfällen einem Zusammenschluss von Amtsbereichen) des Landkreises. Eine andere sinnvolle Abgrenzung anhand landwirtschaftlicher Räume hat sich anhand der Kauffälle nicht herauskristallisiert.

An dieser Stelle sehen Sie ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft in Form eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertportal [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) zum Stichtag 31.12.2017. 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 beigegefügt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20  
16515 Oranienburg

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



**Bodenrichtwerte 31.12.2017**

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Hennigsdorf OT Stolpe(Süd)

Angaben zum Bodenrichtwert

<b>Kreis/kreisfreie Stadt</b>	Oberhavel
<b>Gemeinde</b>	Hennigsdorf
<b>BRW-Name</b>	Hennigsdorf OT Stolpe(Süd)
<b>Zonenummer</b>	0050
<b>Stichtag</b>	31.12.2017
<b>Bodenrichtwert (in Euro/m<sup>2</sup>)</b>	200,00
<b>Entwicklungszustand</b>	B - baureifes Land
<b>Art der Nutzung</b>	WA - allgemeines Wohngebiet
<b>Ergänzung zur Art der Nutzung</b>	
<b>Grundstücksfläche (in m<sup>2</sup>)</b>	
<b>Grundstückstiefe (in m)</b>	
<b>Grundstücksbreite (in m)</b>	
<b>Bauweise</b>	o - offene Bauweise
<b>Geschosszahl</b>	II
<b>Beitragssituation</b>	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbetragsfrei
<b>Wertrelevante Geschossflächenzahl</b>	
<b>Grundflächenzahl</b>	
<b>Baumassenzahl</b>	
<b>Entwicklungs- /Sanierungszusatz</b>	
<b>Liste der Umrechnungskoeffizienten</b>	

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.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den „Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“ eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 17.04.2018 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.

Tabelle 14 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m <sup>2</sup> , erschließungsbeitragsfrei					
	Wohngebiete/ Dorfgebiete		Gewerbe		Sondernutzung Erholung	
Birkenwerder	77	- 230	37		40	
Fürstenberg	7	- 36	9	- 16	7	- 34
Glienicke	350					
Gransee und Gemeinden	8	- 50	13		40	
Hennigsdorf	175	- 230	30	- 60		
Hohen Neuendorf	100	- 335	53			
Kremmen	9	- 86	13	- 30		
Leegebruch	135					
Liebenwalde	10	- 49	5	- 10	22	
Löwenberger Land	8	- 92	6,5			
Mühlenbecker Land	44	- 375	43	- 44	35	
Oberkrämer	23	- 125	7	- 31	15	
Oranienburg	29	- 200	10	- 34	12	- 72
Velten	58	- 120	25	- 31		
Zehdenick	8	- 55	4	- 12	16	- 18

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.

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

### 10.3 Besondere Bodenrichtwerte

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

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden für Einzelgebiete zonale Werte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit den Gutachterausschuss oder private Sachverständige beauftragen.

Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 31.12.2017 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Städte Gransee, Zehdenick und Oranienburg fortgeschrieben.



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

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

## **11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten**

### **11.1 Nutzungsentgelte**

Der Gutachterausschuss wird durch § 7 NutzEV verpflichtet, eine Datensammlung zu in seinem Geschäftsbereich nach dem 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsentgelten zu führen und hieraus in anonymisierter Form Auskunft zu geben. In der folgenden Tabelle 16 werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröffentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind nach wie vor die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Datenabgabe verpflichtet werden. Eine Anzeigepflicht privater Personen besteht nicht. Die Daten haben sich innerhalb der letzten Jahre kaum verändert, da nur noch in sehr wenigen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Eine Vielzahl der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre vor der Währungsumstellung. Ihre Angabe erfolgt in Euro, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583. Ab 2002 sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden. Daneben kann bei vielen Vertragsdaten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Verträge, welche i.d.R. jährlich verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen sein.

Zu Vergleichsentgelten ist in den letzten Jahren kaum noch eine Nachfrage zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Landkreises die vorliegenden Verträge entsprechend den Möglichkeiten der Nutzungsentgeltverordnung bereits bis zum zulässigen ortsüblichen Nutzungsentgelt angehoben wurden. Dies wird ebenso deutlich am starken Rückgang der Anträge auf Erstattung von Gutachten gem. § 7 NutzEV. Lediglich in Einzelfällen, insbesondere in größeren Erholungsgebieten, kommt es zu Unstimmigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, welche nicht selten in Gerichtsverfahren enden. Zur Nachweisführung kann im Rahmen dieser Verfahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

Grundstücksmarktbericht 2017  
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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 <sup>2</sup>	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m <sup>2</sup> im Jahr
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 2.019	0,45 - 1,79
Birkenwerder, nicht baulich genutzt	68 - 300	0,51 - 0,55
Fürstenberg, nicht baulich genutzt	20 - 3.175	0,08 - 0,61
Fürstenberg, baulich genutzt	15 - 2.500	0,05 - 1,00
Amt Gransee und Gemeinden OT Stechlin	--	1,65
Amt Gransee und Gemeinden Garagenstellplätze	62 Euro/ Stellplatz	
Glienicke nicht baulich genutzt	108 - 4.557	0,05 - 1,47
Glienicke, baulich genutzt	472 - 1.533	0,50 - 1,17
Hennigsdorf, baulich genutzt, Wasserlage	150 - 800	1,71 - 3,07
Hennigsdorf	Beschluss der SVV vom 01.07.2015 ab 01.01.2018 baulich genutzt, nicht baulich genutzt einheitlich 1,70 Euro/m <sup>2</sup> Jahr	
Hohen Neuendorf, baulich genutzt	99 - 2.550	1,02 - 2,40
Hohen Neuendorf, nicht baulich genutzt	64 - 1.355	0,51 - 1,40
Kremmen, nicht baulich genutzt	330 - 350	0,80 - 0,95
Kremmen, baulich genutzt	13 - 620	1,00 - 1,20
Leegebruch	Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 baulich selbstständig nutzbare Flächen 2,40 Euro/m <sup>2</sup> Jahr der NutzEV unterliegende Flächen gärtnerische Nutzung 0,61 Euro/m <sup>2</sup> Jahr bebaute Grundstücke 1,00 – 1,10 Euro/m <sup>2</sup> Jahr	
Leegebruch, Garagenstellplätze	61,36 – 100 Euro/ Stellplatz	
Liebenwalde, baulich genutzt	118 - 735	0,45 – 0,82
Löwenberger Land	250 - 1.980	0,26 - 1,10
Mühlenbecker Land, baulich genutzt	211 - 1.720	0,40 - 3,13
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	37 - 1.400	0,05 - 0,75
Oberkrämer, baulich genutzt	65 - 1.095	0,15 - 0,90
Oranienburg, baulich genutzt	120 - 1.109	1,00 - 5,94
Oranienburg, nicht baulich genutzt	29 - 821	0,36 - 2,44
Oranienburg, Garagenstellplätze	81,82 Euro/ Stellplatz	
Velten, baulich genutzt	45 - 900	0,92
Velten, nicht baulich genutzt	20 - 1.088	0,41 - 0,92
Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	20 – 594	0,56 - 1,64
Zehdenick, nicht baulich genutzt	321 – 837	0,15 – 1,00

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

## 11.2 Mieten

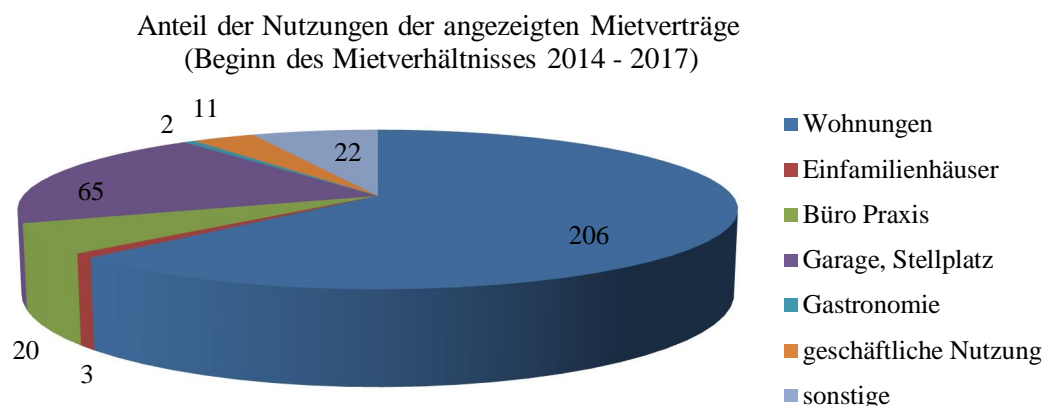
Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt.

Im Jahr 2017 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 253 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 98 % 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.

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.

Von den im Zeitraum 2014 bis 2017 abgeschlossenen 329 Mietverträgen wurden 271 Verträge im Berliner Umland abgeschlossen, 58 Verträge waren es im Weiteren Metropolitanraum.

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



87 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.

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

In der folgenden Tabelle 17 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2014 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 <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m <sup>2</sup> Spanne Durchschnitt
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (3)	Ø 53	k.A.	Ø 5,49
Glienicke Neubau nach 1990 (20)	59 - 93 Ø 82	2 - 3 Ø 3	6,61 – 8,11 Ø 7,31
Birkenwerder, Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (6)	64 - 97 Ø 93	3 - 4 Ø 4	5,58 – 7,95 Ø 6,76
Birkenwerder, Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (11)	48 - 78 Ø 64	2 - 3 Ø 3	6,50 – 7,05 Ø 6,89
Hennigsdorf Neubau nach 1990 (3)	Ø 81	Ø 2	Ø 6,87
Löwenberger Land Altbau (5)	36 - 62 Ø 48	k.A.	Ø 5,17
Mühlenbecker Land – Neubau nach 1990 (4)	Ø 53	1 - 2 Ø 2	6,00 – 7,67 Ø 7,28
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Altbau (29)	49 - 78 Ø 61	1 - 4 Ø 3	4,20 – 6,29 Ø 5,84
Oranienburg – (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (28)	47 - 94 Ø 68	2 - 4 Ø 3	5,68 – 6,60 Ø 6,07
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (17)	49 - 70 Ø 58	1 - 2 Ø 2	5,98 – 7,47 Ø 6,72
Velten Neubau nach 1990 (31)	59 - 85 Ø 75	2 - 3 Ø 3	5,53 – 6,49 Ø 6,18
Zehdenick – Altbau (8)	54 - 78 Ø 66	2 - 3 Ø 2	4,68 – 6,51 Ø 5,95
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (35)	54 - 68 Ø 67	k.A.	3,07 – 4,06 Ø 3,62

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

64 Verträge sind seit 2014 über die Anmietung von **Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. von nicht überdachten Stellplätzen** im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 36 und 40 Euro, durchschnittlich bei **37 Euro pro Stellplatz im Monat**.

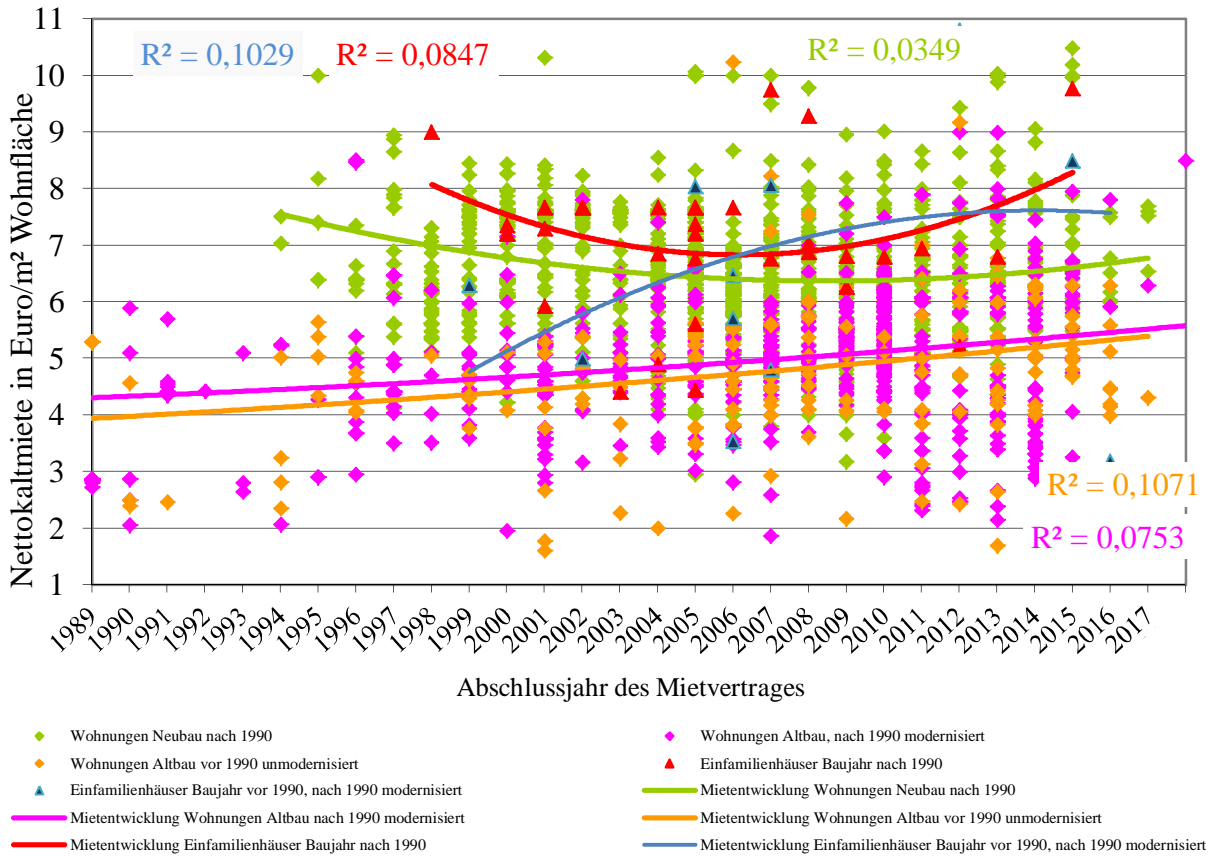
In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg<sup>1</sup> und Hennigsdorf<sup>2</sup>** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

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

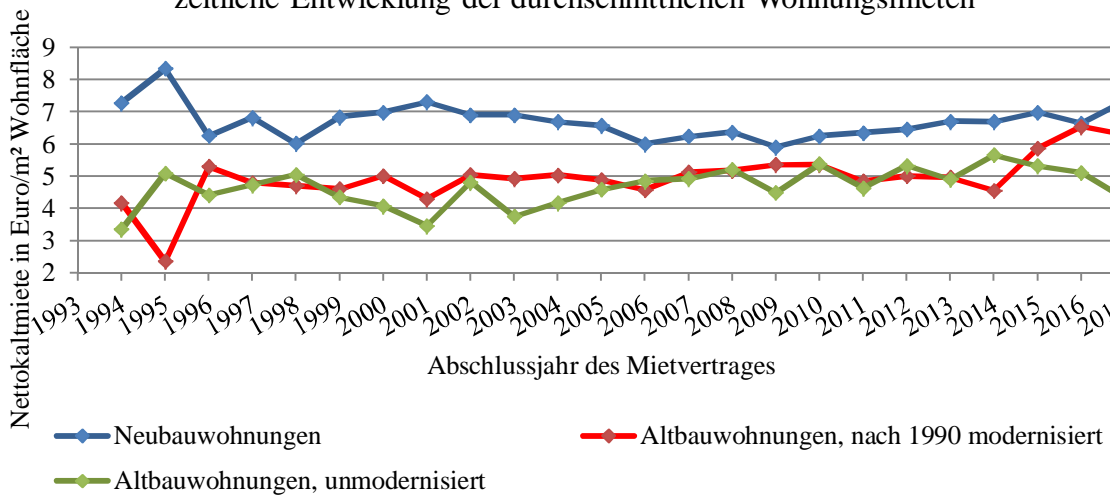
<sup>2</sup> [www.hennigsdorf.de/media/custom/1126\\_1768\\_1.PDF](http://www.hennigsdorf.de/media/custom/1126_1768_1.PDF)

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

zeitliche Entwicklung der Wohnraummieten seit 1990

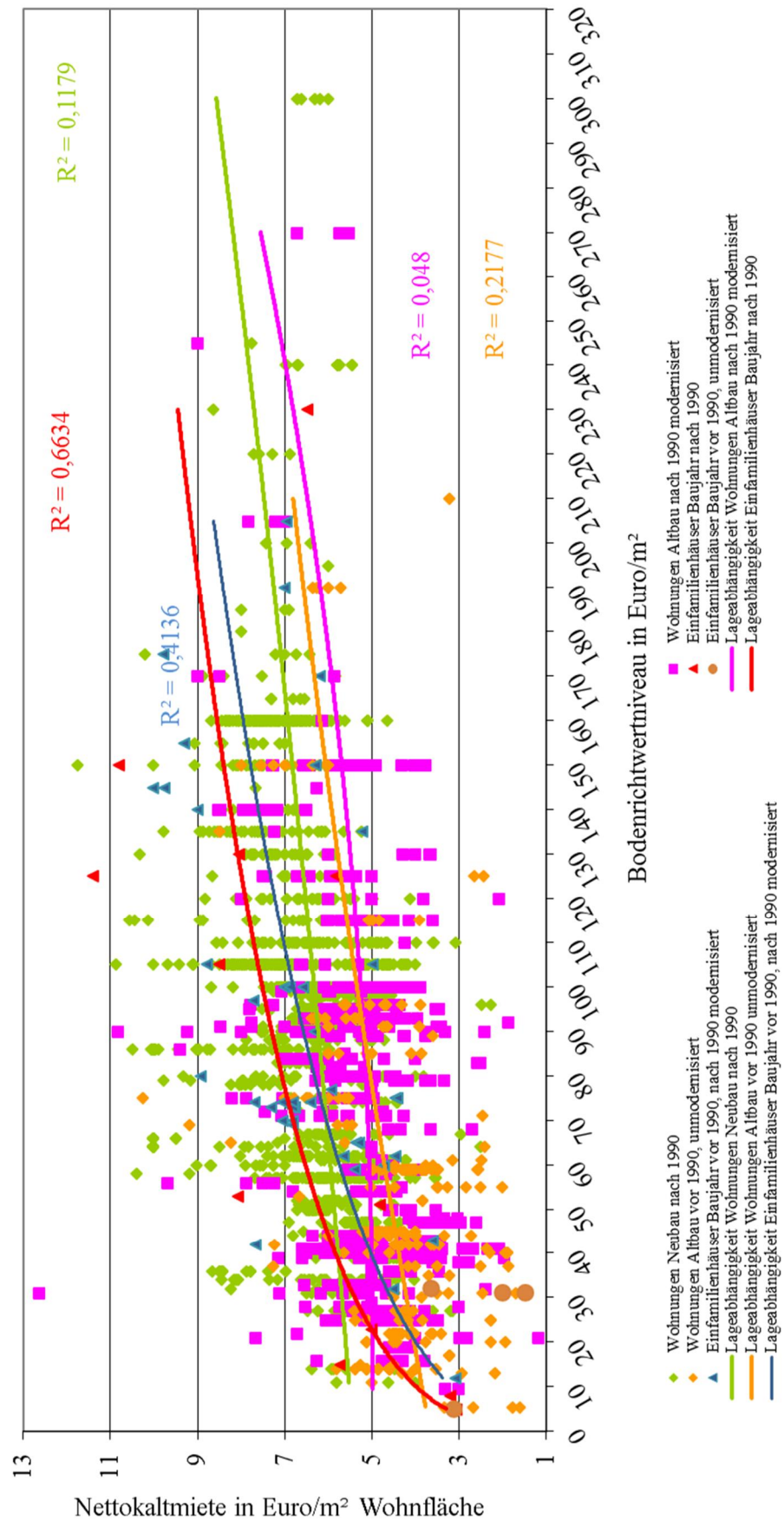


zeitliche Entwicklung der durchschnittlichen Wohnungsmieten



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 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 14.02.2018 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

Auch durch andere Rechtsvorschriften werden Aufgaben auf die Gutachterausschüsse übertragen. Bedeutsam sind dabei insbesondere:

- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) und
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562).

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, und
- die Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten, und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte.

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg, und
- die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses muss bereits vorliegen).



### **Indexreihen bis 2010**

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

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

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

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

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

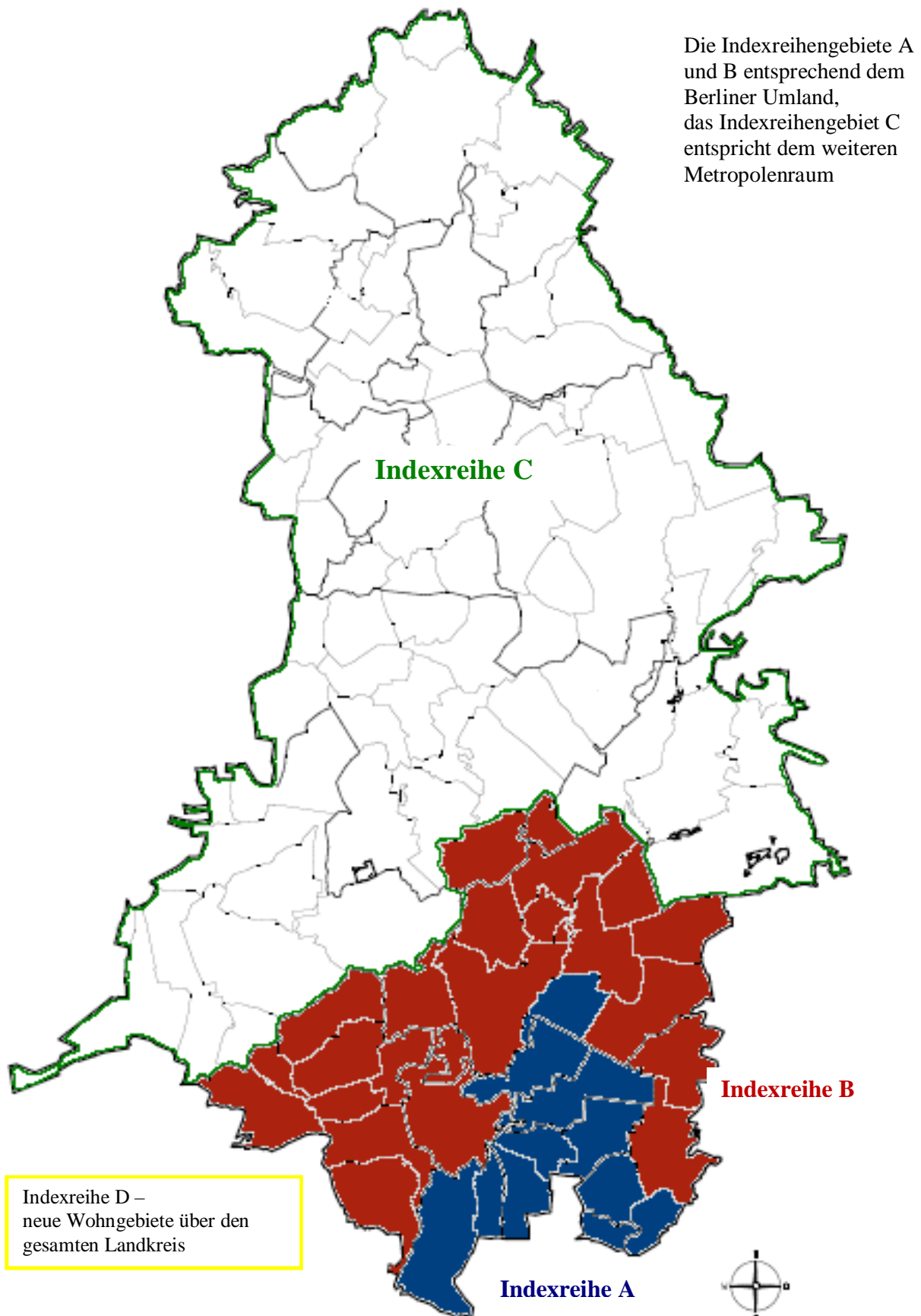
Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse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

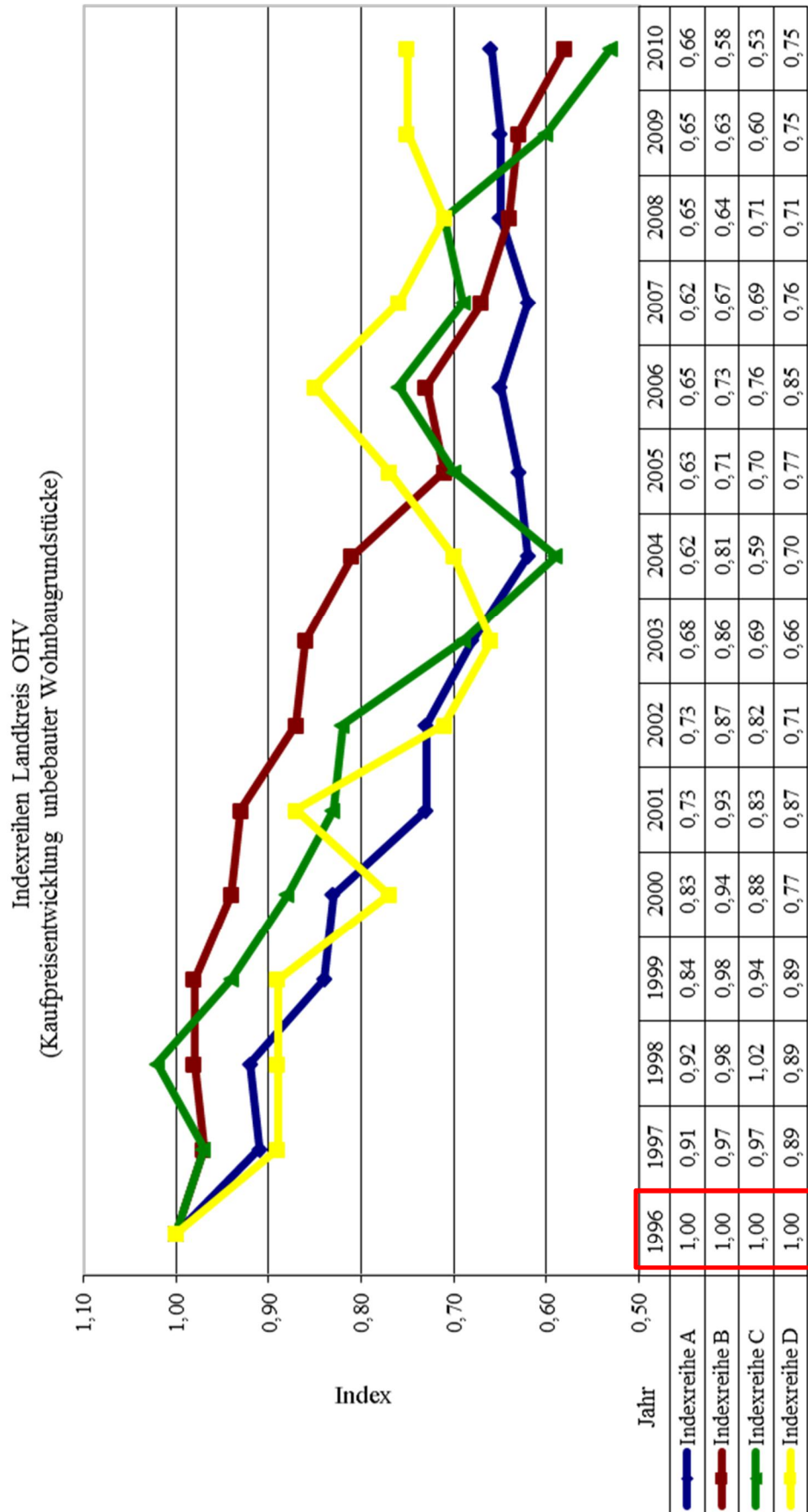
Diese Indexreihen wurden bis 2010 geführt.

Ab 2011 gelten die ab Seite 40 veröffentlichten Indexreihen.



**Geltungsbereich der Indexreihen bis 2010**





**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)8507460	(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 (HADEL)	(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 2017  
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.

### 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)**

<b>Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)</b>	<b>Flächen in m<sup>2</sup> (Stand 31.12.2017)</b>	<b>Einwohner (Stand 31.12.2016)</b>
<b>Birkenwerder</b>	18.121.437	8.017
<b>Fürstenberg</b>	213.848.072	5.874
<b>Glienicke/Nordbahn</b>	4.609.320	12.159
<b>Hennigsdorf</b>	31.471.746	26.139
<b>Hohen Neuendorf</b>	48.561.930	25.696
<b>Kremmen</b>	209.549.068	7.310
<b>Leegebruch</b>	6.448.685	6.755
<b>Liebenwalde</b>	142.173.010	4.277
<b>Löwenberger Land</b>	245.434.934	8.084
<b>Mühlenbecker Land</b>	52.648.991	14.823
<b>Oberkrämer</b>	103.670.990	11.009
<b>Oranienburg</b>	163.664.218	44.079
<b>Velten</b>	23.364.801	11.815
<b>Zehdenick</b>	223.062.653	13.463
<b>Amt Gransee und Gemeinden</b>	321.550.349	9.139
<b>Oberhavel gesamt</b>	<b>1.808.180.204</b>	<b>208.639</b>



Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: [www.oberhavel.de](http://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
GMB-RL	Grundstücksmarktbericht-Richtlinie
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
KPSErf-RL	Erfassungsrichtlinie
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-EW-BB	Brandenburgische Ertragswertrichtlinie
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel



R <sup>2</sup>	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolitanraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie