

Grundstücksmarktbericht 2020 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 5582 03301/601 5584
	Telefax: 03301/601 80510
	email: gutachterausschuss@oberhavel.de
	Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2021
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss- brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- €
Titelbild	Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten (vgl. Bildunterschriften)
Nutzungs- bedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2021-1.0	17.05.2021		Erstveröffentlichung
2021-1.1	07.10.2021	57	Durchschnittl. Preis für landwirtschaftliche Höfe in Euro/ha

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	9
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	12
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	12
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	16
4.	Übersicht über die Umsätze.....	21
4.1	Vertragsvorgänge	24
4.2	Geldumsatz.....	24
4.3	Flächenumsatz	27
5.	Bauland.....	28
5.1	Allgemeines.....	28
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/	31
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	31
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	34
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	35
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	39
5.2.3.2	Geschossflächenzahl	39
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke	42
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
5.4	Bauland für Gewerbe.....	43
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	43
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	44
5.6	Sonstiges Bauland.....	46
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	46
5.7	Erbbaurechte	46
5.8	Sonderauswertungen	47
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	47
5.8.2	Arrondierungsflächen.....	48
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	49
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	51
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	51
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	52
6.1	Allgemeines.....	52
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	53
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	56
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	56
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	57
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	57
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau.....	58
6.7	Begünstigtes Agrarland	58

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	59
7.1	Hausnahe Gartenflächen.....	59
7.2	Freizeitflächen.....	60
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	61
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	61
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	62
8.	Bebaute Grundstücke.....	63
8.1	Allgemeines.....	63
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	65
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	65
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser.....	69
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	72
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	72
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	77
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	77
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	79
8.3.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	81
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	83
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	83
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	84
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	85
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	85
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	86
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	87
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	88
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	88
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	89
9.2	Wohnungseigentum.....	89
9.2.2	Liegenschaftszinssätze.....	91
10.	Bodenrichtwerte.....	95
10.1	Allgemeine Informationen.....	95
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	96
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	101
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	102
11.1	Nutzungsentgelte.....	102
11.2	Mieten.....	104
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	107

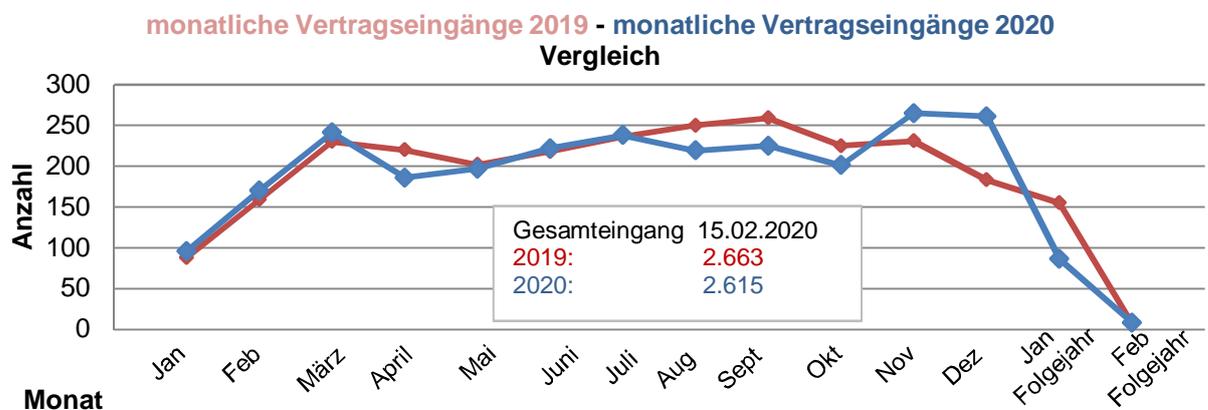
Anlagen

Indexreihen bis 2010	111
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	114
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	114
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2021).....	116
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	117
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	118
Abkürzungsverzeichnis	119

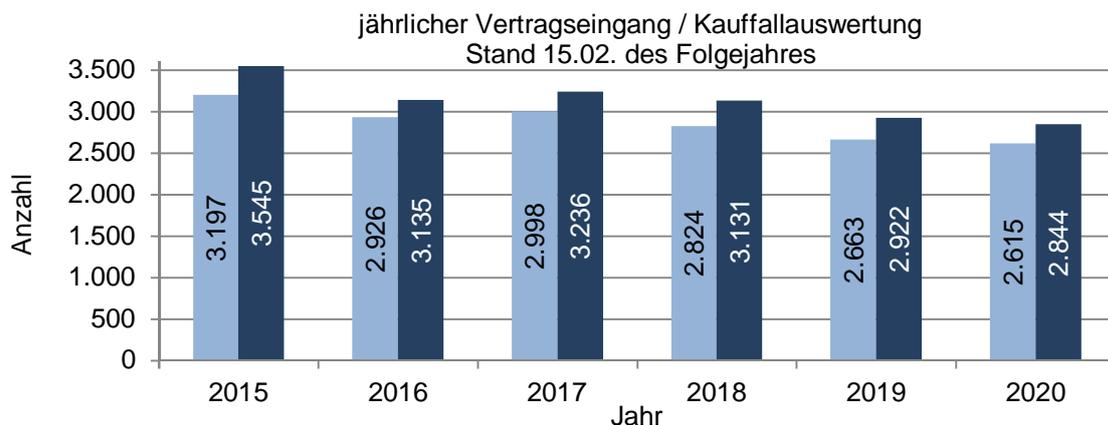
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Anzahl der im Jahr 2020 abgeschlossenen und bis zum 15.02.2021 beim Gutachterausschuss eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum nur geringfügig zurückgegangen. Wie in den Vorjahren war 2020 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich etwa 150 und 250 Kaufverträge, am Jahresende auch darüber, abgeschlossen.

Da Jahr 2020 war geprägt durch die SARS Covid-19 Pandemie. Dies mit diesem Marktbericht vorgelegten Daten lassen jedoch keinen negativen Einfluss auf den Grundstücksmarkt erkennen.



Mit den eingegangenen Verträgen wurden in einigen Fällen mehrere Objekte veräußert. In diesen Fällen war es sinnvoll, diese separat auszuwerten. Die Gesamtzahl der bis einschließlich 15.02.2021 ausgewerteten Datensätze betrug 2.844 (Vorjahr 2.922).



Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung im jeweiligen Vertragsjahr, stehen aber für die zeitnahe Analyse nicht zur Verfügung. Insofern kann der Grundstücksmarktbericht bei Angaben zu den Vorjahren zu vorherigen Veröffentlichungen abweichen.

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

Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist unverändert das Berliner Umland. Die 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 31.12.2020 wurden auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de im Rahmen von Open Data kostenfrei bereitgestellt. Die entsprechende Pressemitteilung hierzu erfolgte am 11.03.2021. Davor wurden fernmündliche Auskünfte bereits ab dem 18.02.2021 durch die Geschäftsstelle erteilt.

Im BORIS-D, dem amtliche Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland, werden Bodenrichtwerte länderübergreifend einheitlich, leicht zugänglich und kostenfrei bereitgestellt. Die Veröffentlichung der Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2020 ist am 01.04.2021 erfolgt.

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 im Land Brandenburg 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.

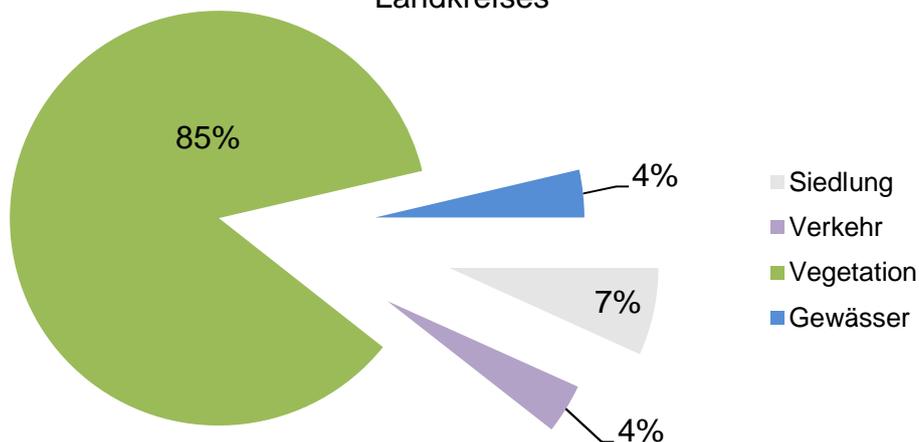
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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. Seit den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 180.818 ha.

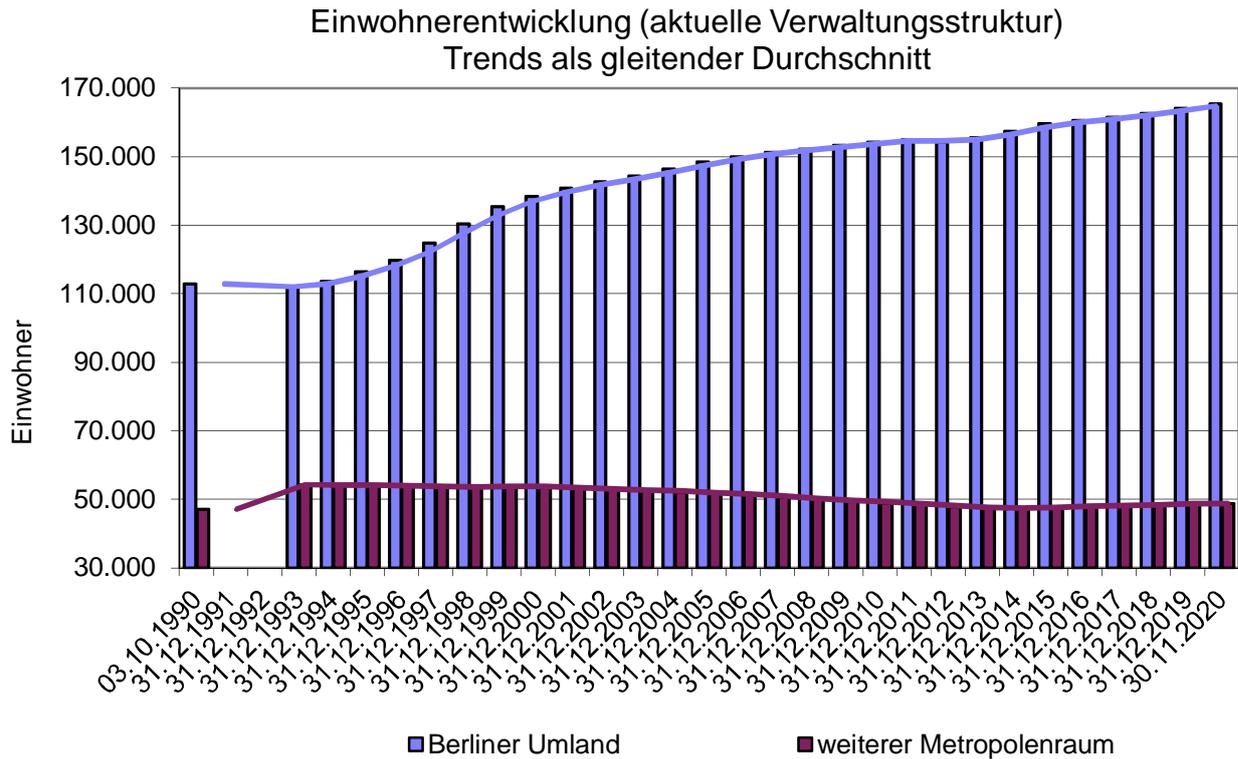
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des
Landkreises



Quelle: ALKIS, entsprechend Nutzungsartenerlass

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 4 Seite 117 enthalten.

Von den 214.130 Einwohnern des Landkreises (Stand 30.11.2020) sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend und Prognosen zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten.



Bevölkerungsentwicklung Quelle 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.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 01.07.2019 in Kraft und löste den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

"Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion stärkt das gesamte Land Brandenburg. Ausgehend von den Entwicklungsachsen in die benachbarten Metropolen und der Entwicklungsdynamik von Berlin stellt der Plan die Weichen, um Wachstum und Entwicklung ins gesamte Land zu tragen. Die Entwicklungsachsen und zentrale Städte setzen den Rahmen für eine zukunftsfähige Daseinsvorsorge und eine nachhaltige, verkehrssparende Siedlungsentwicklung im gesamten Land. Der Landesentwicklungsplan stärkt auch die ländlichen Räume, durch mehr Platz für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe in ausgewählten Ortsteilen und mehr Eigenentwicklung in allen Gemeinden. Bei der Umsetzung kommt es jetzt weiter darauf an, die Verbindung von Landesentwicklungsplanung, Mobilitätsstrategie und Stadtentwicklung zu sichern, um eine integrierte, nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind aufgefordert, die ihnen zugewiesenen Aufgaben in integrierte Regionalpläne umzusetzen.“ (Landesplanungsministerin Kathrin Schneider in ihrer Presseerklärung am 01.07.2019)

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 bereits seit geraumer Zeit fertig gestellt.

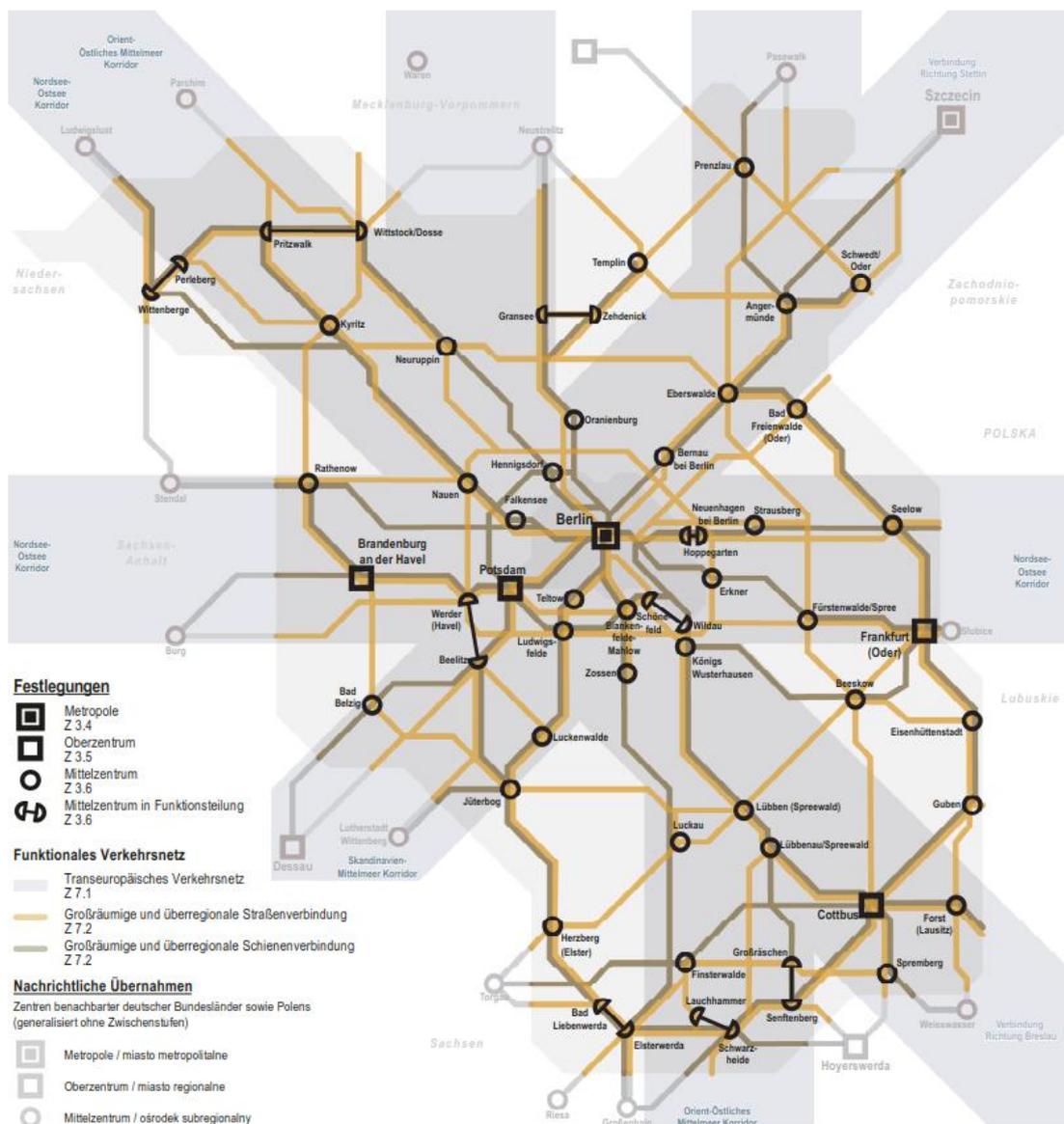
Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung von Berlin nach Rostock und Stralsund. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg genutzt. Ab dem Winterfahrplan 2019 verbindet eine neue IC-Linie Rostock und Dresden im Zwei-Stunden-Takt mit Zwischenhalt in Oranienburg miteinander. Künftig wird hiermit auch der Flughafen BER erreichbar sein. Von Oranienburg aus ist eine Fahrt nach Rostock in weniger als zwei Stunden möglich.

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 mit der RB20 die Landeshauptstadt Potsdam erreicht werden.

Neuere Planungen zur Erweiterung der S-Bahn-Linie von Hennigsdorf nach Velten sehen eine Zweigleisigkeit vor. Aufgrund der wesentlich gestiegenen Kosten ist ein genauer Zeitplan der Streckenerweiterung jedoch bislang nicht bekannt.

Durch die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet.

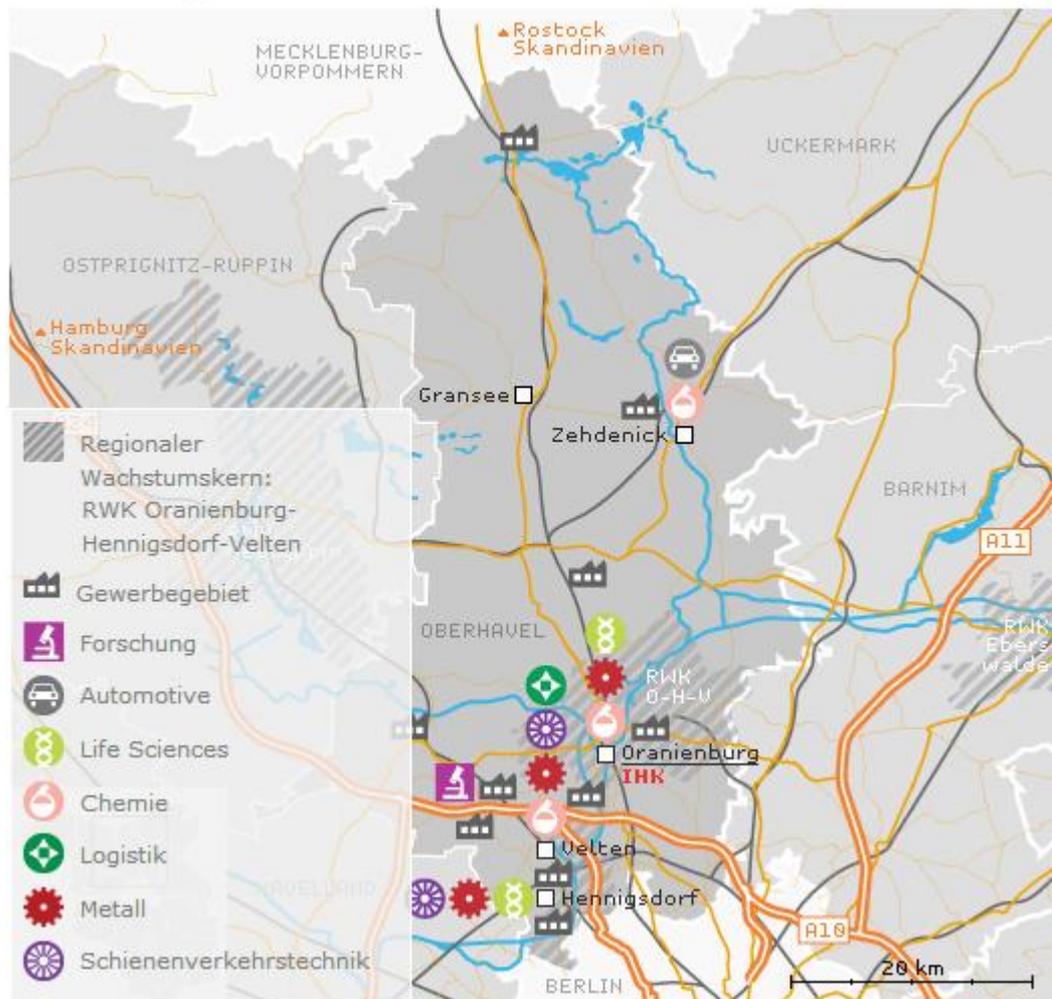


Quelle: LEP HR Verkehrsnetz im Hauptstadtraum

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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.

Wirtschaftsregion Oberhavel



Quelle: <https://www.wfbb.de/de/Standort-Brandenburg/Wirtschaftsregion/Region-Prignitz-Oberhavel/Oberhavel>

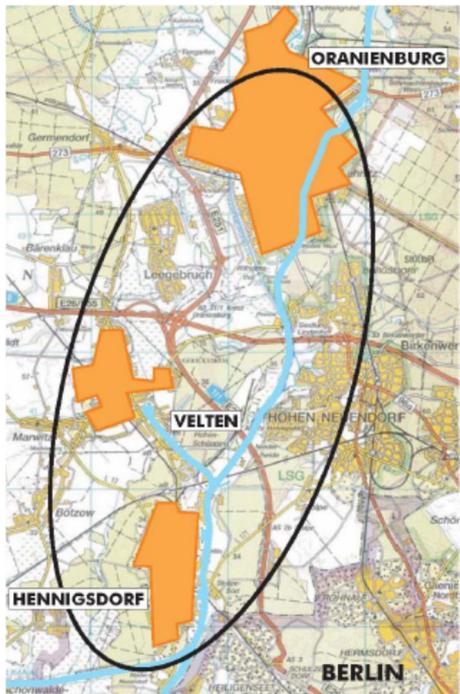
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen- und Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren.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

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

Metropolenraum in Zehdenick. In den übrigen Lagen des weiteren Metropolenraumes finden kaum Neuansiedlungen statt.

Bedeutendster Ballungsraum ist die Region Oranienburg/ Hennigsdorf/ Velten. Seit 2005 steuert die brandenburgische Landesregierung die Wirtschaftsförderpolitik unter der Überschrift "Stärken stärken". Unterstützung erhalten vor allem die Regionen und Standorte sowie die Branchen und Unternehmen, die die meisten Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erwarten lassen. Der Städteverbund Oranienburg, Hennigsdorf und Velten des Landkreises Oberhavel ist als einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg ausgewiesen.

Damit wurde der Grundstein für die gemeindeübergreifende Kooperation in der Region gelegt. Die drei Städte setzen auf die Profilierung der Region als Wirtschaftsstandort im nordwestlichen Berliner Umland mit sehr guten Standortrahmenbedingungen.



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

Der Regionale Wachstumskern (RWK) Oranienburg - Hennigsdorf - Velten legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Zu den Branchenschwerpunkten des Gebietes zählen Biotechnologie, Kunststoffe/ Chemie, Metallherstellung und –verarbeitung/ Mechatronik und Schienenverkehrstechnik.

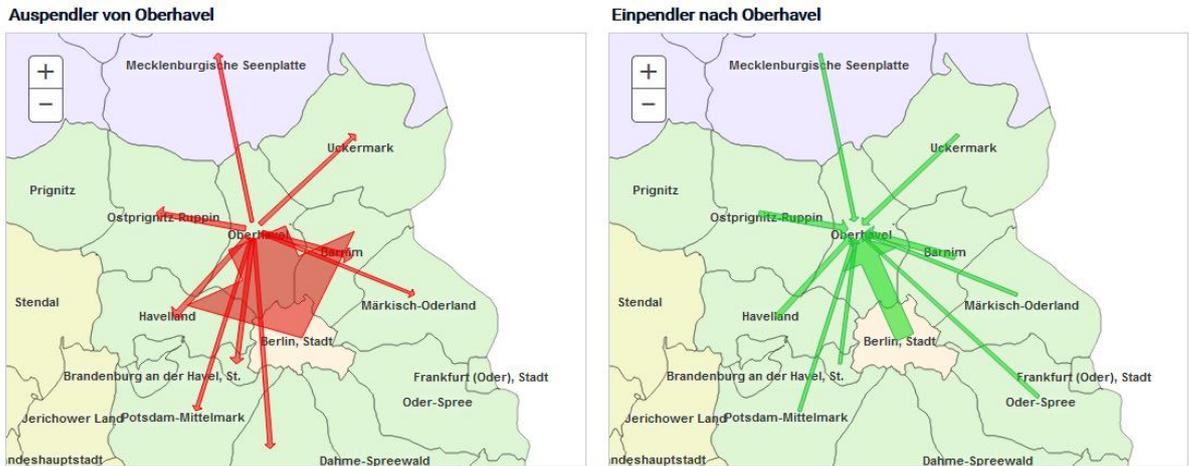
Weiter sind hier Baugewerbe- und Logistikbetriebe sowie die Recycling- und Umweltbranche angesiedelt. Schwerpunktmäßig in der Kreisstadt Oranienburg befinden sich die öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen.

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

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

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

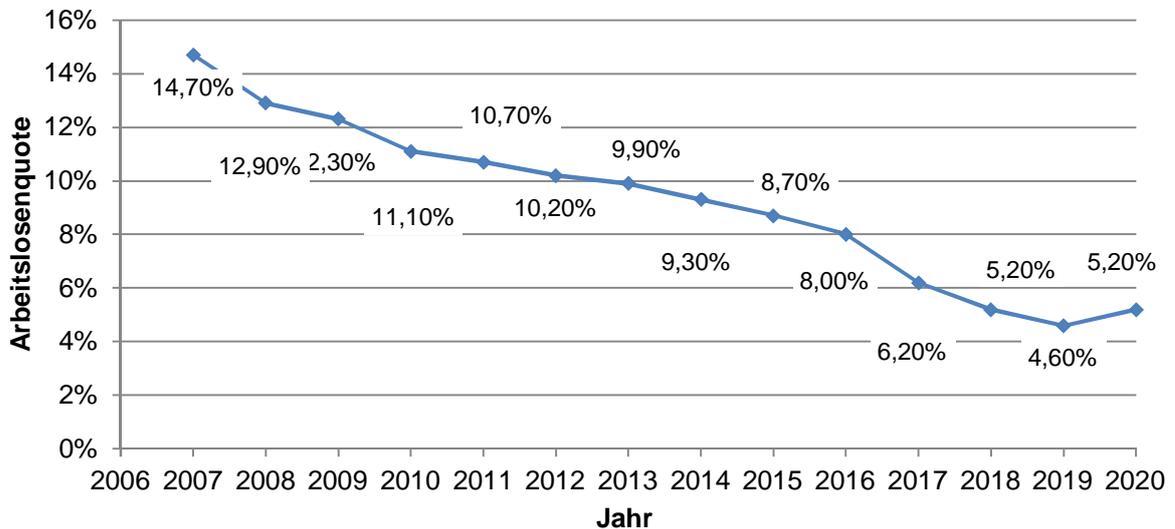
In Oberhavel gibt es 85.879 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 55,5 % in einen anderen Landkreis bzw. anderes Bundesland zur Arbeit pendeln. Gleichzeitig haben jedoch auch 19.492 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Landkreisen in Oberhavel ihren Arbeitsort gefunden.



Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

Die sehr gute Konjunkturlage spiegelt sich in der jährlich sinkenden Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit wider. Der zuletzt zu verzeichnende Anstieg ist der aktuellen Pandemielage geschuldet.

Arbeitslosenquote des Landkreises Oberhavel



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 Tontischen. Weiter geht es durch landschaftlich reizvolle Lagen zur Wasserstadt Fürstenberg mit ihren zahlreichen Attraktionen, wie z.B. im Ortsteil Himmelpfort der Klostersgarten. Zur Weihnachtszeit ist hier auch das Weihnachtspostamt für Besucher geöffnet.

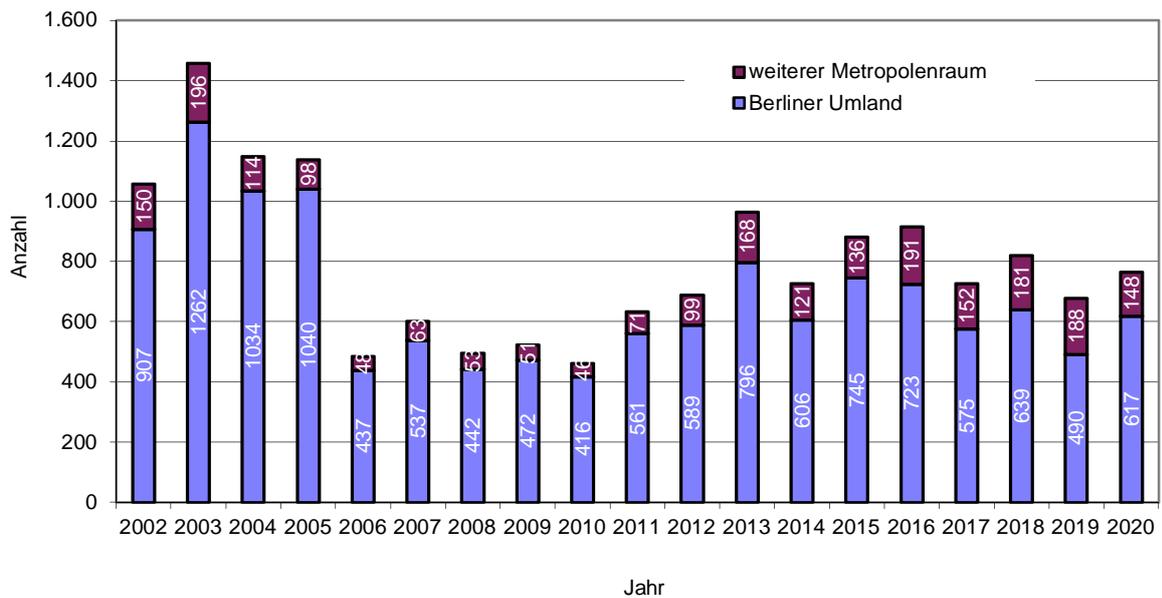
In Neuglobsow kann sich jeder nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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.

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 13 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 %

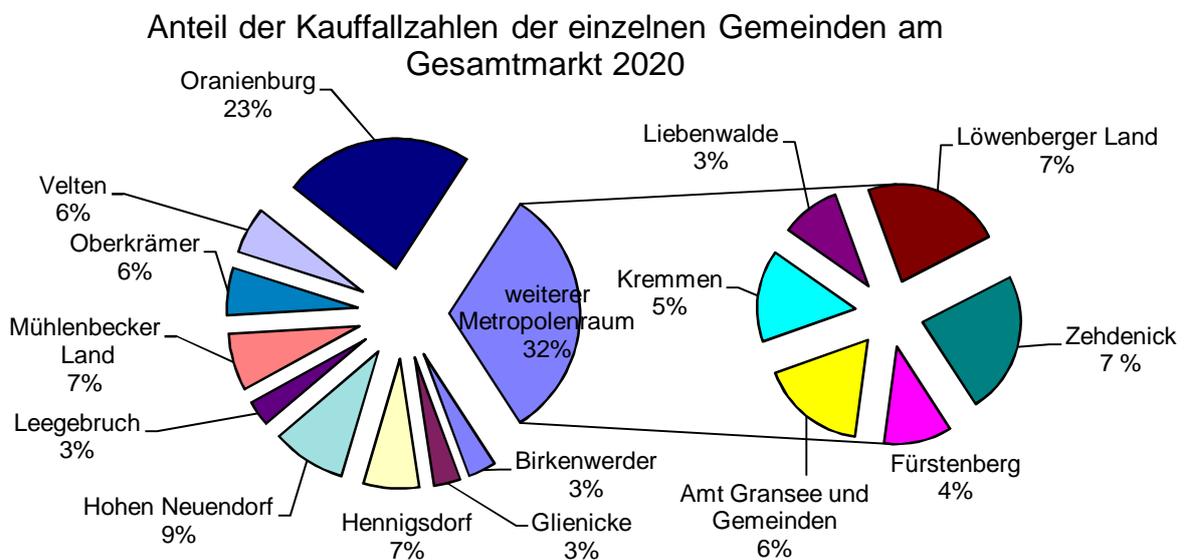


4. Übersicht über die Umsätze

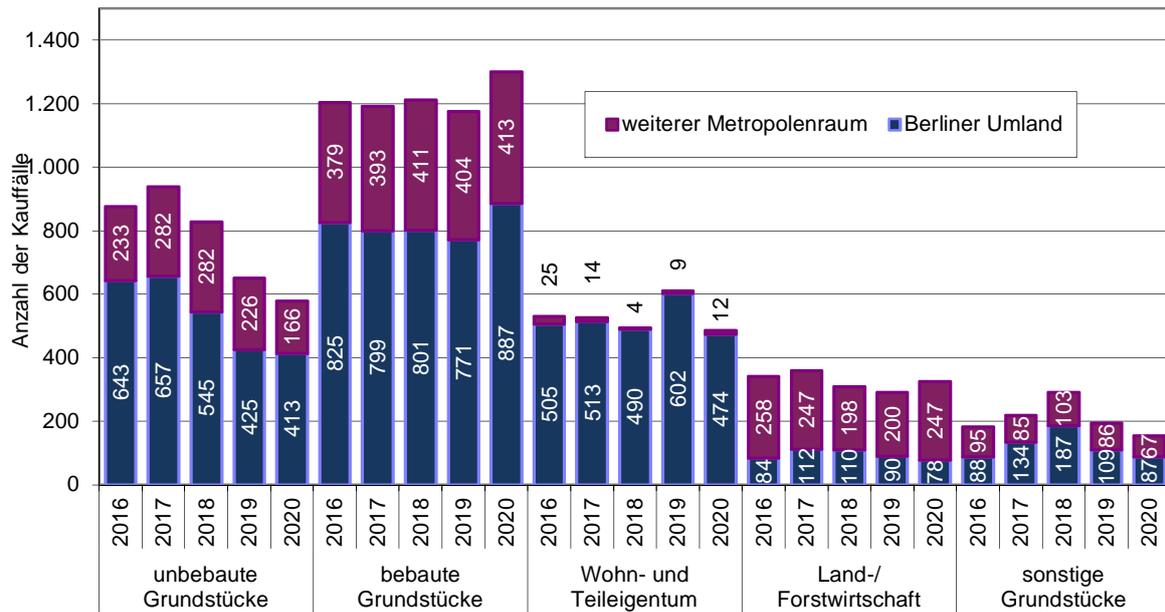
Für das Jahr 2020 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2021 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 2.844 Datensätze ausgewertet. Innerhalb der letzten sechs Jahre ist die Gesamtanzahl insgesamt rd. 20% rückläufig. Jedoch gehen auch nach dem jeweiligen Stichtag 15.02. jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die bis zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

Das Jahr 2020 ist bestimmt durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens. Durch die Pandemie mussten viele Haushalte Kontakt- und Bewegungseinschränkungen hinnehmen. Hierdurch lernen Viele das eigene Grundstück besser schätzen. Dies führte dazu, dass sich am Markt eine sehr große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. unbebauten Objekten für den Ein- und Zweifamilienhausbau entwickelt hat und diese Objekte infolge des beschränkt zur Verfügung stehenden Angebots zu höheren Kaufpreisen als noch im Vorjahr gehandelt wurden. Gleichzeitig ist das sehr niedrige Zinsniveau ein zusätzlicher Anreiz zum Erwerb. Die durch die Pandemie möglicherweise unsicherere finanzielle Lage hat sich im Berichtszeitraum offensichtlich noch nicht bemerkbar gemacht.

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 Schwerpunkt in der Stadt Oranienburg mit 23 % Anteil der Verkäufe am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolitanraum wurden mit einem Anteil von je 7 % am Gesamtmarkt in Zehdenick und im Löwenberger Land die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.



Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen



Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten befinden sich auf den folgenden Seiten.

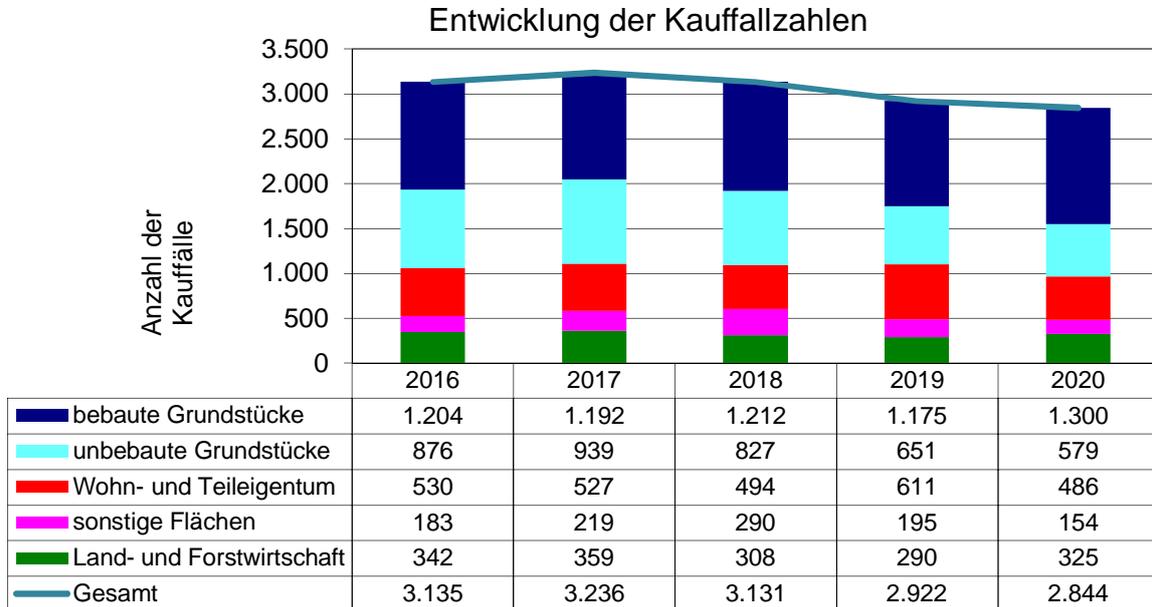
Für alle folgenden Auswertungen wurden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gingen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFIBerG...) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein.

Tabelle 1 Kauffälle 2020 im Landkreis Oberhavel nach Teilmärkten									
Gemeinde, Amt	in ha	2019			2020				
		Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Kauffälle gesamt	unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft
Berliner Umland									
Birkenwerder	1.812	68	98	26	37	7	0	28	
Glienicke/Nordbahn	461	125	93	22	43	25	2	1	
Hennigsdorf, Stadt	3.147	185	197	31	45	116	1	4	
Hohen Neuendorf, Stadt	4.856	265	261	49	132	74	2	4	
Leegebruch	645	143	91	12	39	39	1	0	
Mühlenbecker Land	5.265	210	202	58	104	19	8	13	
Oberkrämer	10.366	185	169	53	69	18	19	10	
Oranienburg, Stadt	16.368	546	663	144	340	111	42	26	
Velten, Stadt	2.337	270	165	18	78	65	3	1	
weiterer Metropolitanraum									
Fürstenberg, Stadt	21.385	100	101	15	61	0	20	5	
Amt Gransee und Gemeinden	32.155	196	158	25	75	4	47	7	
Kremmen, Stadt	20.955	173	138	36	39	4	47	12	
Liebenwalde, Stadt	14.217	82	88	17	36	1	24	10	
Löwenberger Land	24.543	182	207	45	82	1	59	20	
Zehdenick, Stadt	22.306	192	213	28	120	2	50	13	

gesamt 2017: 218

4.1 Vertragsvorgänge

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen der Hauptgrundstücksarten innerhalb der zurückliegenden fünf Jahre.



Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Gesamtkauffallzahl über alle Grundstücksarten rückläufig. Den Hauptanteil an der Gesamtkauffallanzahl tragen die unbebauten und bebauten Grundstücke. Nachdem im Vorjahresberichtszeitraum die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen angestiegen war, ist ihre Anzahl auf den Stand davor zurückgegangen und liegt nun wieder bei rd. 17 % Anteil am Gesamtmarkt.

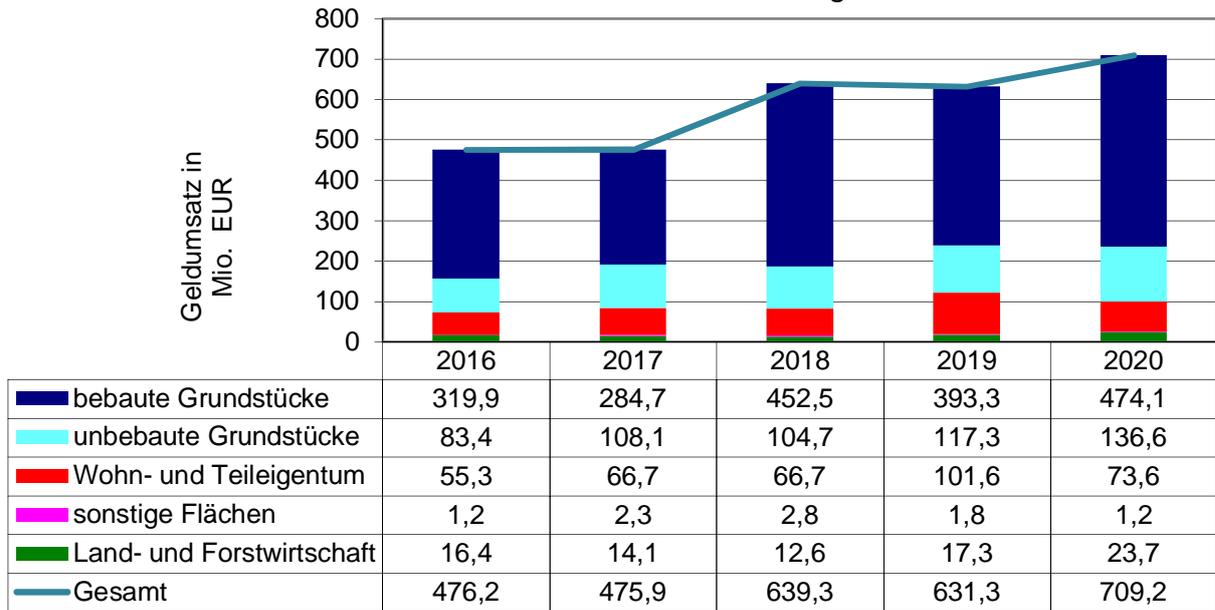
4.2 Geldumsatz

Seit 2014 ist generell ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Im Jahr 2020 sind hiervon sowohl unbebaute, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke als auch bebaute Grundstücke betroffen. Lediglich auf dem Teilmarkt des Wohn- und Teileigentums und der sonstigen Flächen war der Gesamtgeldumsatz rückläufig. Deren Anteil am Gesamtgeldumsatz macht jedoch nur ca. 10 % aus.

Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist gegenüber dem Vorjahr um 5 % auf 67 % angestiegen. Durchschnittlich wurden mit 364.692 Euro im Berichtsjahr ca. 30.000 Euro pro Kauffall bebauter Objekte mehr gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

Kauffälle mit Abrissobjekten, zu denen die Abrisskosten und Kosten der Baufreimachung ermittelt werden konnten, werden als unbebaute Grundstücke ausgewertet.

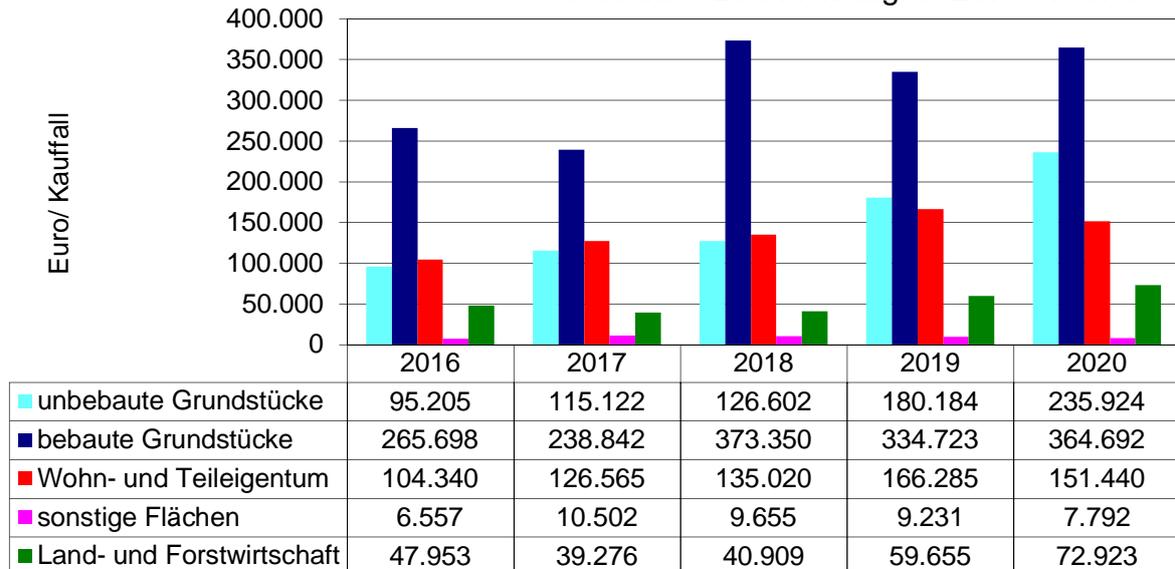
Geldumsatzentwicklung



Unbebaute Grundstücke wurden im Jahr 2020 zu durchschnittlich **235.924 Euro** pro Kauffall veräußert. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **120 Euro**, ca. **69 % höher als noch in den beiden vorangegangenen Jahren.**

Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** ist die Anzahl der Veräußerungen im Berichtsjahr wieder etwa auf den Stand des Jahres 2018 gesunken. Parallel dazu ist der Geldumsatz pro Kauffall ebenfalls gesunken. **Der durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt** betrug in 2020 **151.440 Euro.**

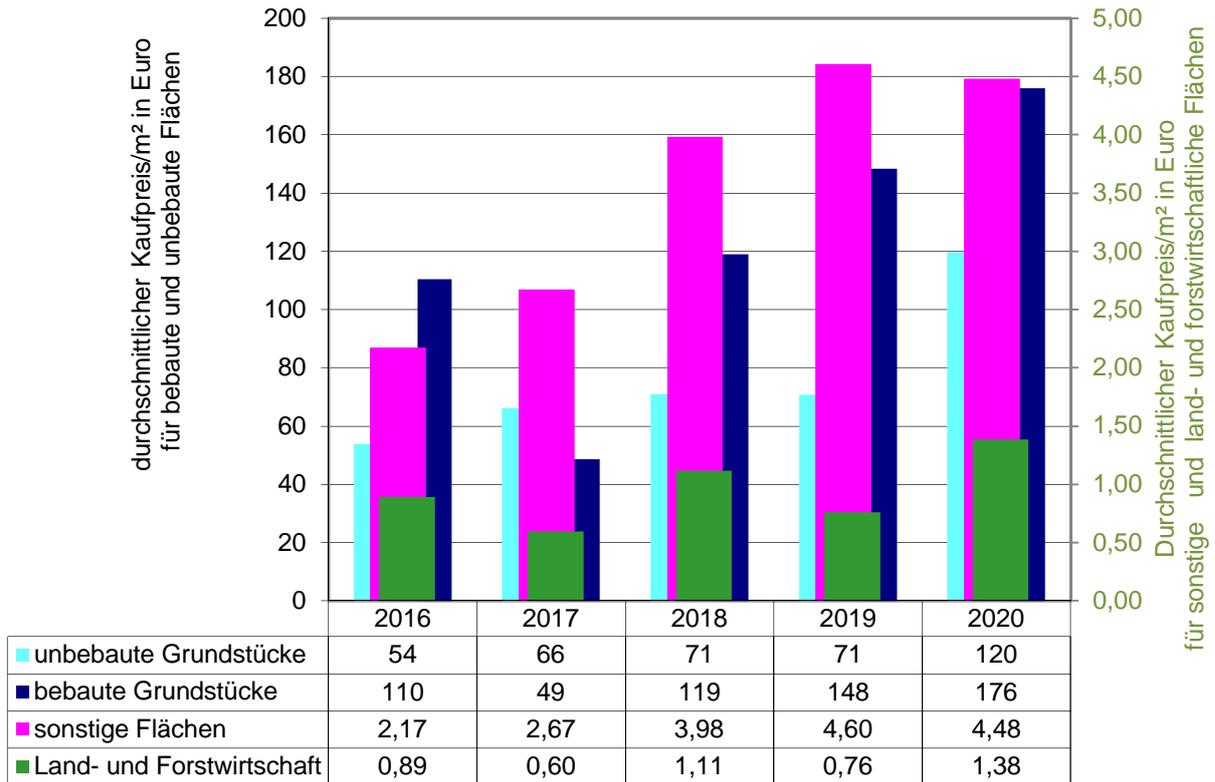
Geldumsatzentwicklung in Euro/ Kauffall



Pro Kauffall **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** ist der Geldumsatz um ca. **22 % gegenüber 2019** gestiegen. **Durchschnittlich wurden 1,38 Euro/m² erzielt.**

Die **sonstigen Flächen** (siehe Abschnitt 7) haben mit 5 % Kauffallanteil weiter kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist seit 2018 zahlenmäßig als auch hinsichtlich des Geld- und Flächenumsatzes kontinuierlich gesunken. Der **durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlte Kaufpreis ist gegenüber dem Vorjahr von 4,60 Euro auf 4,48 Euro gesunken.**

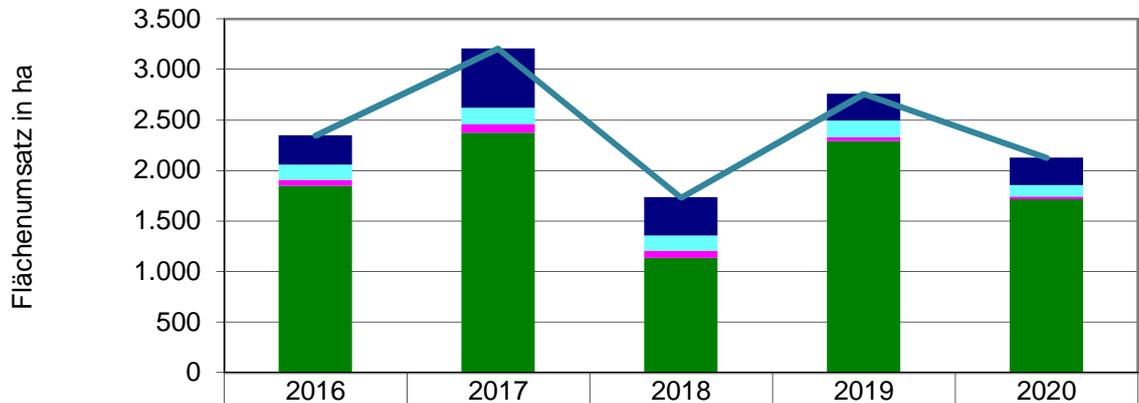
Durchschnittlicher Kaufpreis
 (bei bebauten Grundstücken Boden + Gebäude)/m²



4.3 Flächenumsatz

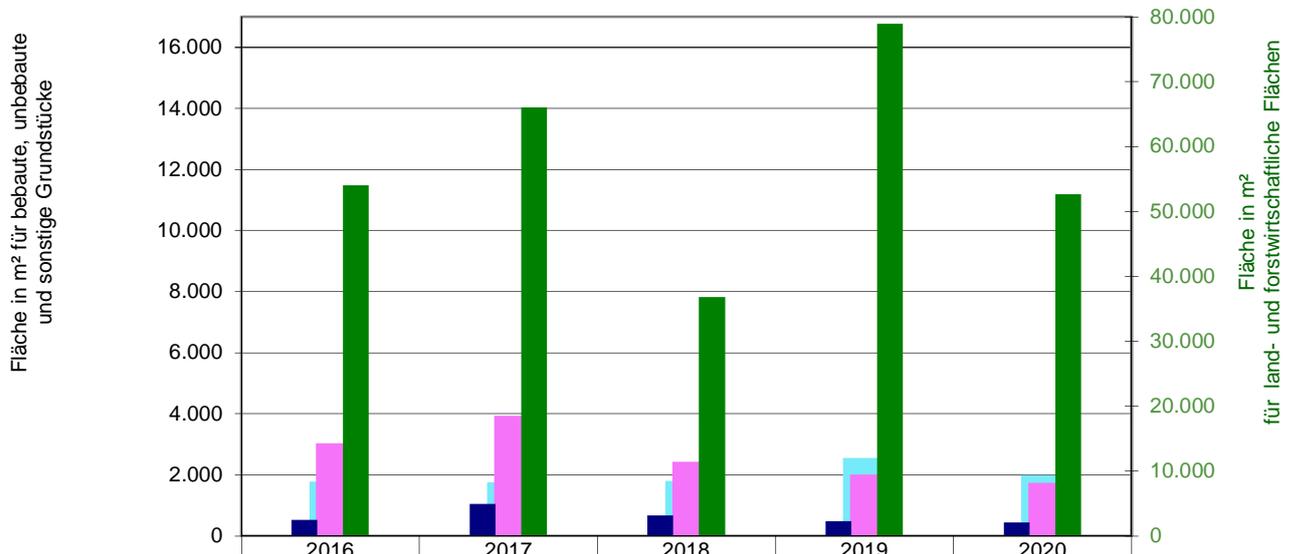
In 2020 war bis auf den Teilmarkt der bebauten Grundstücke der Flächenumsatz bei allen verbleibenden Teilmärkten um ca. 25 bis ca. 30 % rückläufig.

Flächenumsatzentwicklung



■ bebaute Grundstücke	290	587	381	265	270
■ unbebaute Grundstücke	155	164	148	166	114
■ sonstige Flächen	55	86	70	39	27
■ Land- und Forstwirtschaft	1.845	2.368	1.133	2.287	1.712
— Gesamt	2.345	3.205	1.732	2.758	2.122

Fläche in m² pro Kauffall

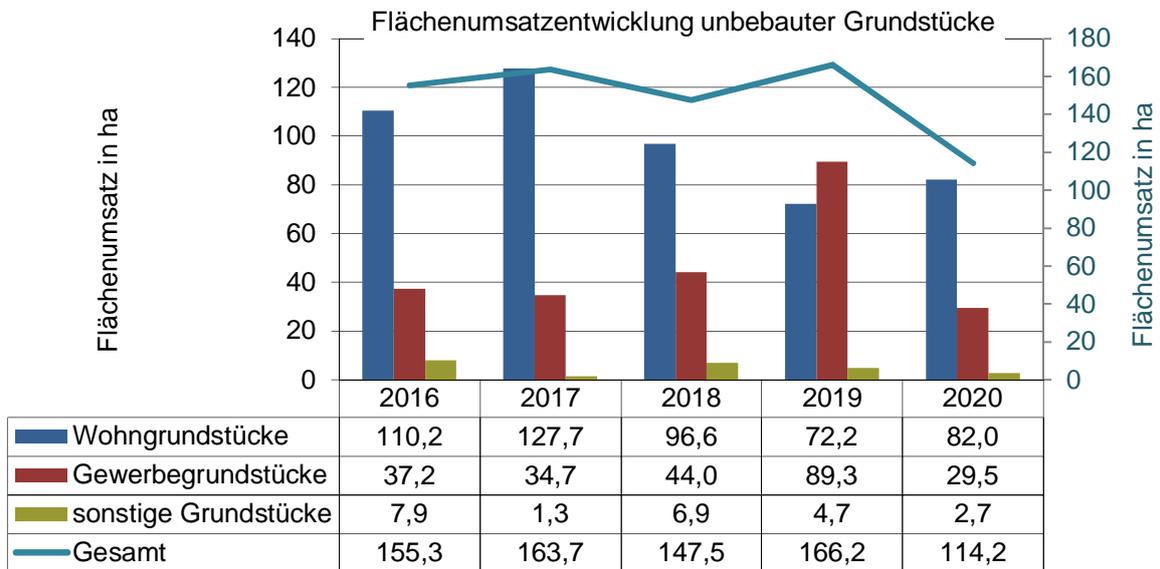
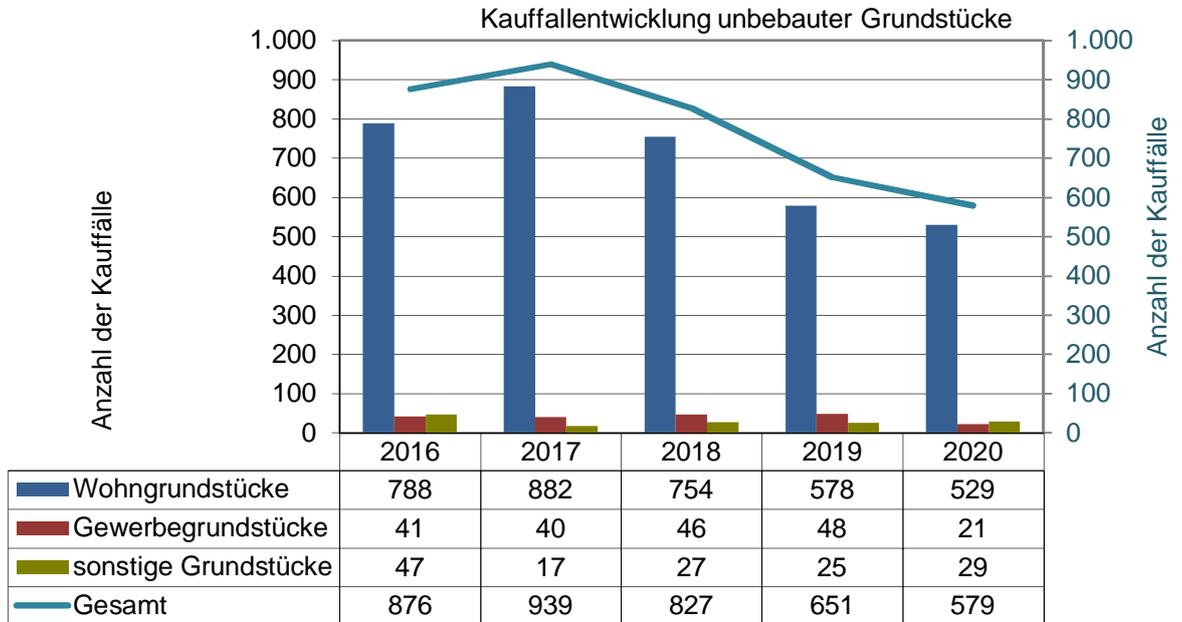


■ unbebaute Grundstücke	1.774	1.743	1.786	2.553	1.974
■ sonstige Flächen	3.022	3.936	2.424	2.005	1.740
■ bebaute Grundstücke	2.407	4.921	3.143	2.259	2.074
■ Land- und Forstwirtschaft	53.947	65.955	36.776	78.872	52.665

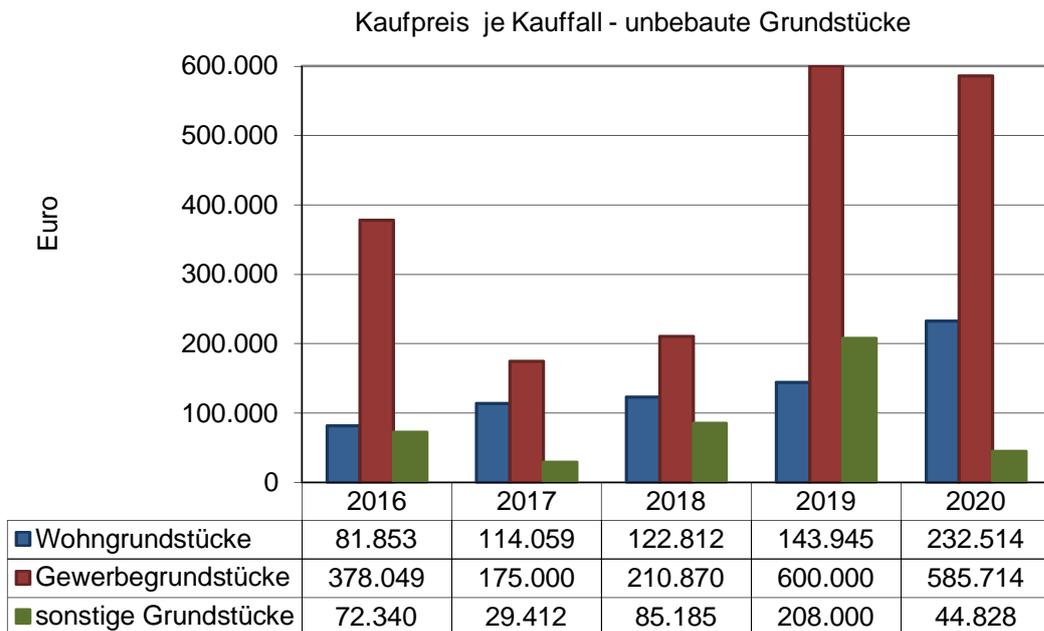
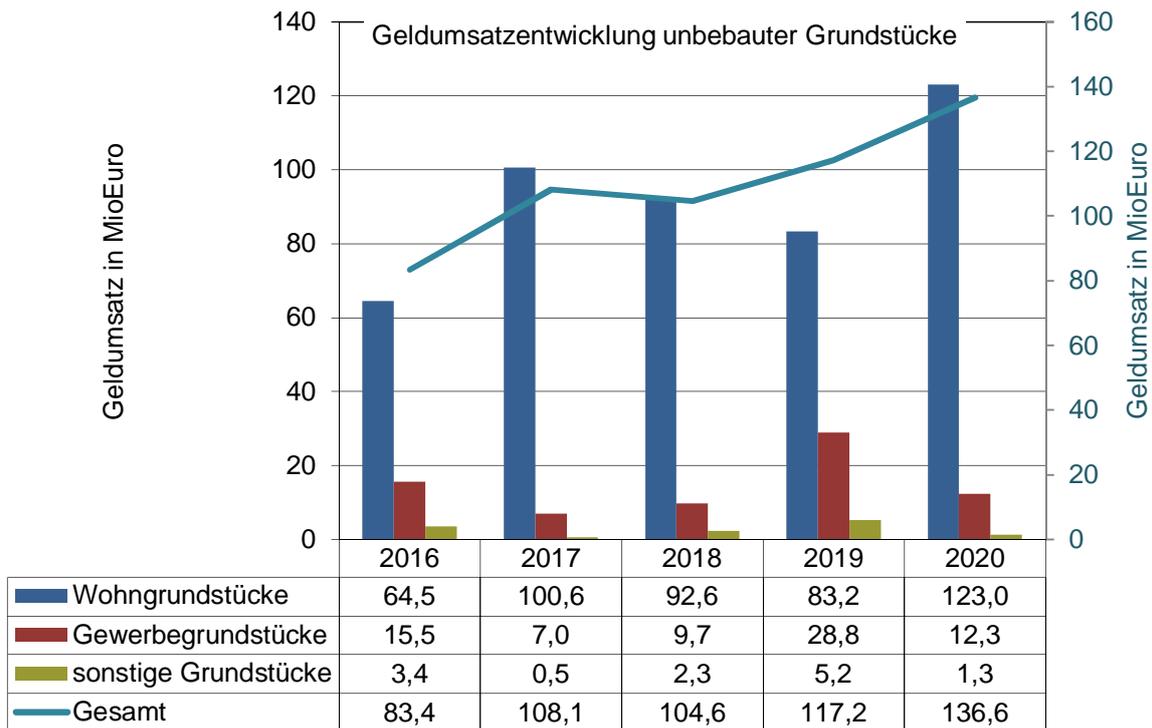
5. Bauland

5.1 Allgemeines

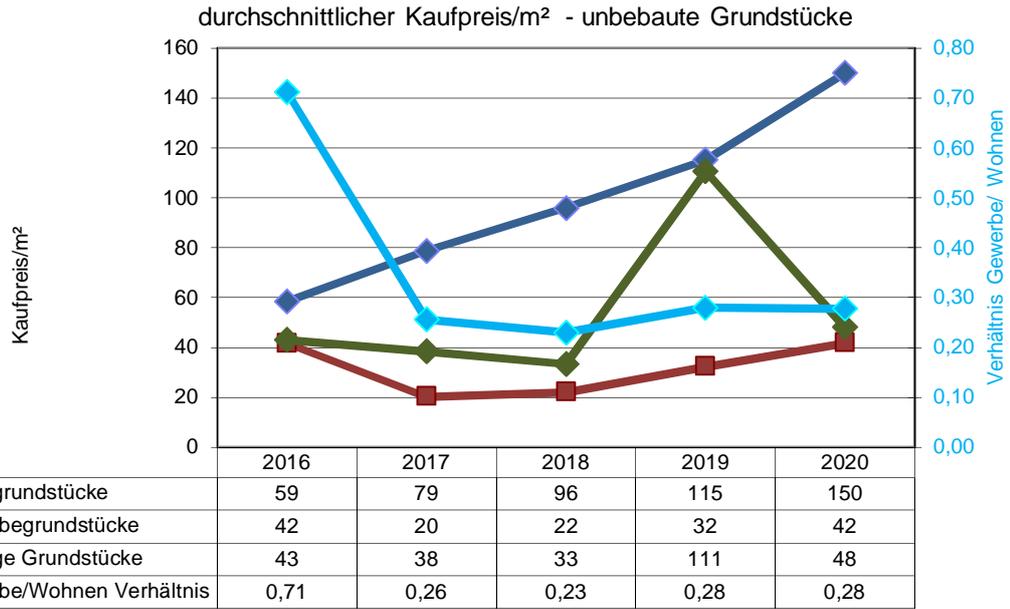
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.



Grundstücksmarktbericht 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



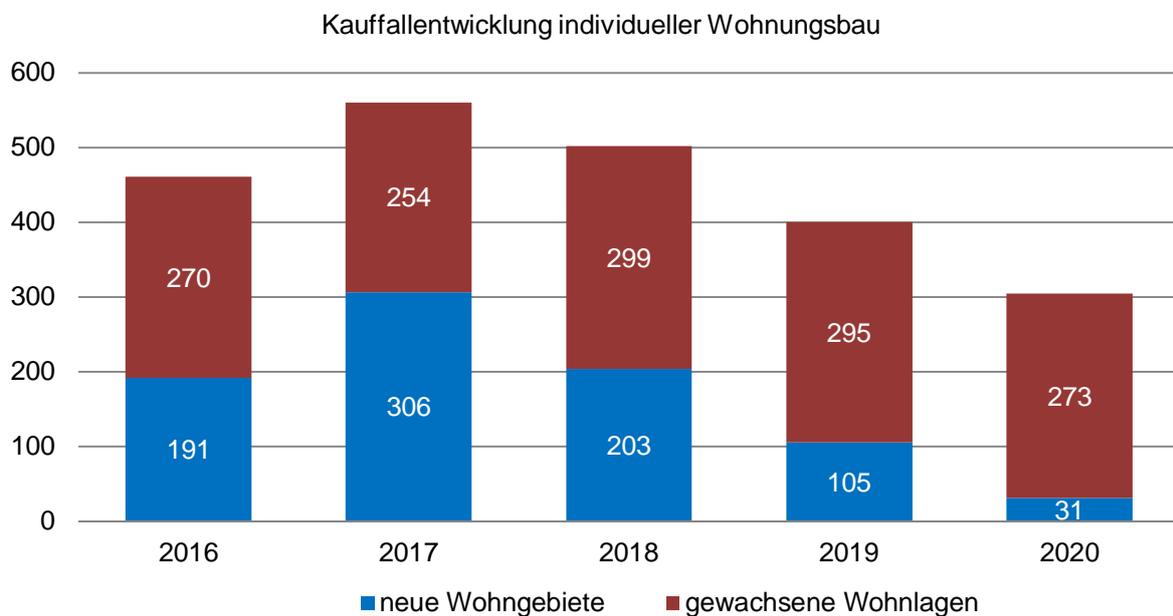
Grundstücksmarktbericht 2020
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

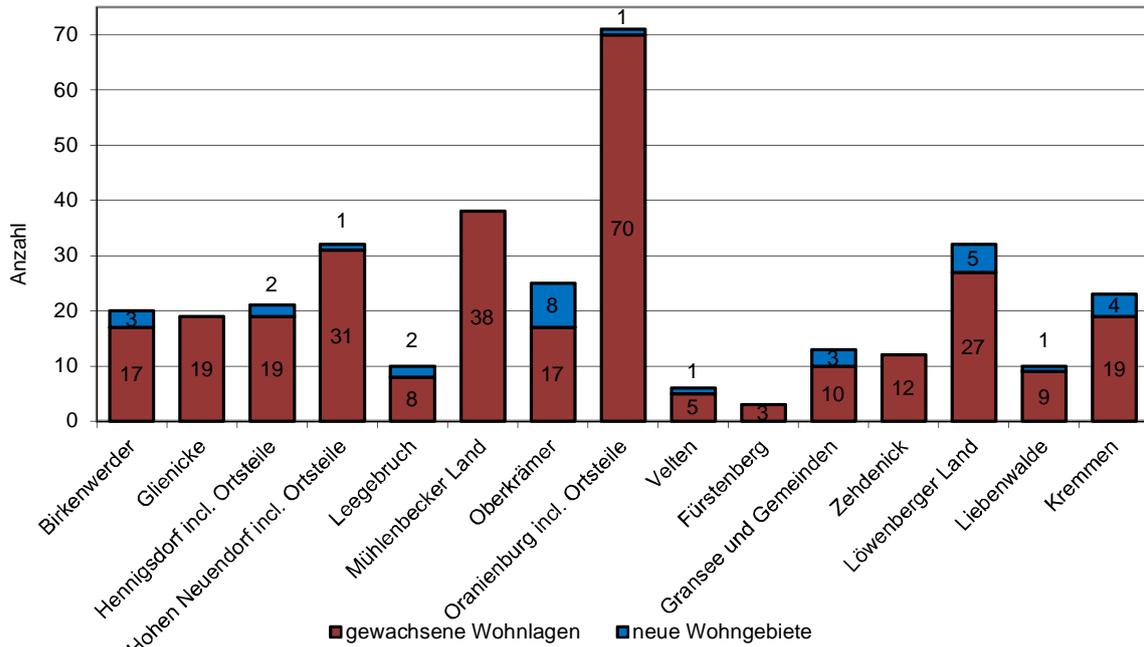
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2020 weiter, gegenüber dem Vorjahr um ca. 20 % gesunken. Hauptsächlich ist dies durch den Rückgang der Verkäufe in neuen Wohngebieten begründet. Hier wurde in 2020 nur noch 48 % der Verkaufszahl aus 2019 registriert.

Die Vertragszahlen in den gewachsenen Wohnlagen beinhalten auch Wohngebiete, die in den 1990er Jahren neu erschlossen wurden, von denen heute noch einzelne Restgrundstücke veräußert wurden. Sie enthalten ebenfalls Verkäufe zu Grundstücken, die in Bebauungsplangebieten liegen, mit denen gewachsene Ortslagen zur Konkretisierung der Planungsziele der Gemeinden überplant wurden.



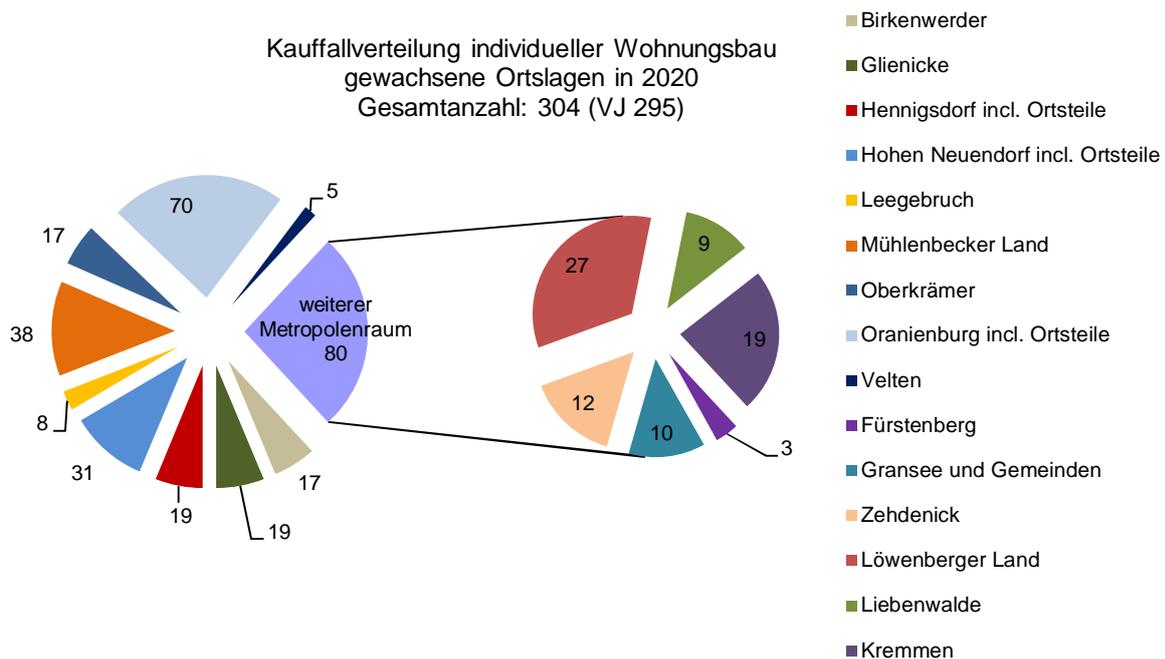
Unbebaute Grundstücke in neuen Wohngebieten wurden hauptsächlich in den Gemeinden Oberkrämer und Löwenberger Land veräußert.

Kauffälle 2020 des individuellen Wohnungsbaus nach Lagen

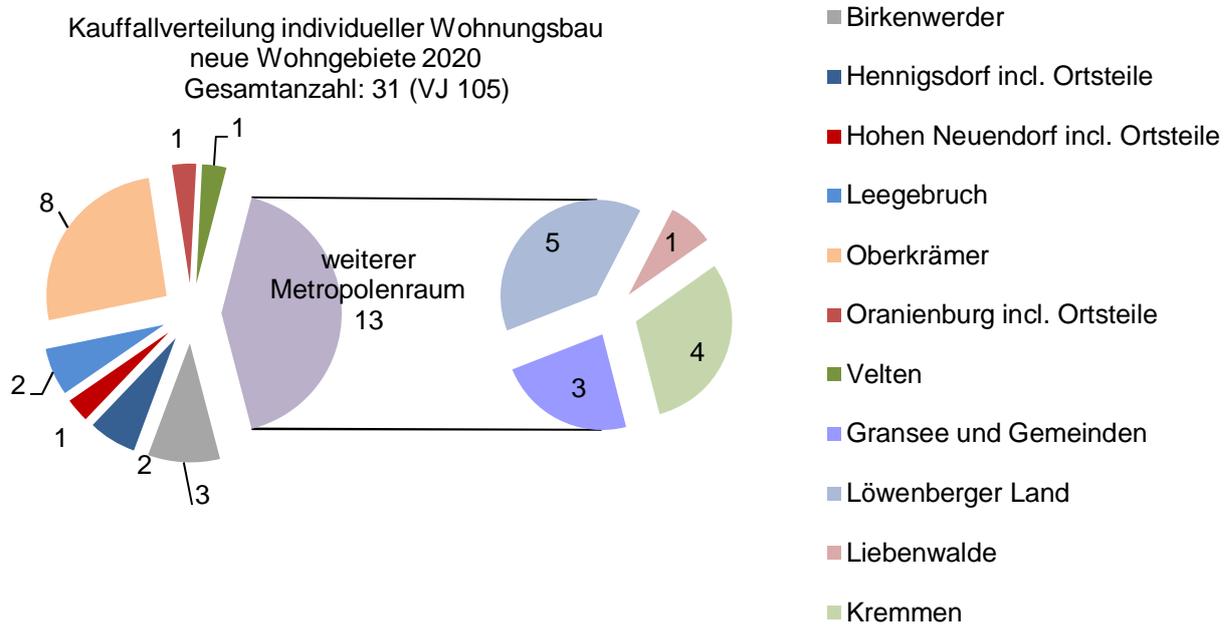


2/3 aller Verkäufe des Jahres 2020 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 523 m² und 1.263 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **851 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgenden Grafiken zeigen die in 2020 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen bzw. in neu erschlossenen Wohngebieten verteilt auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

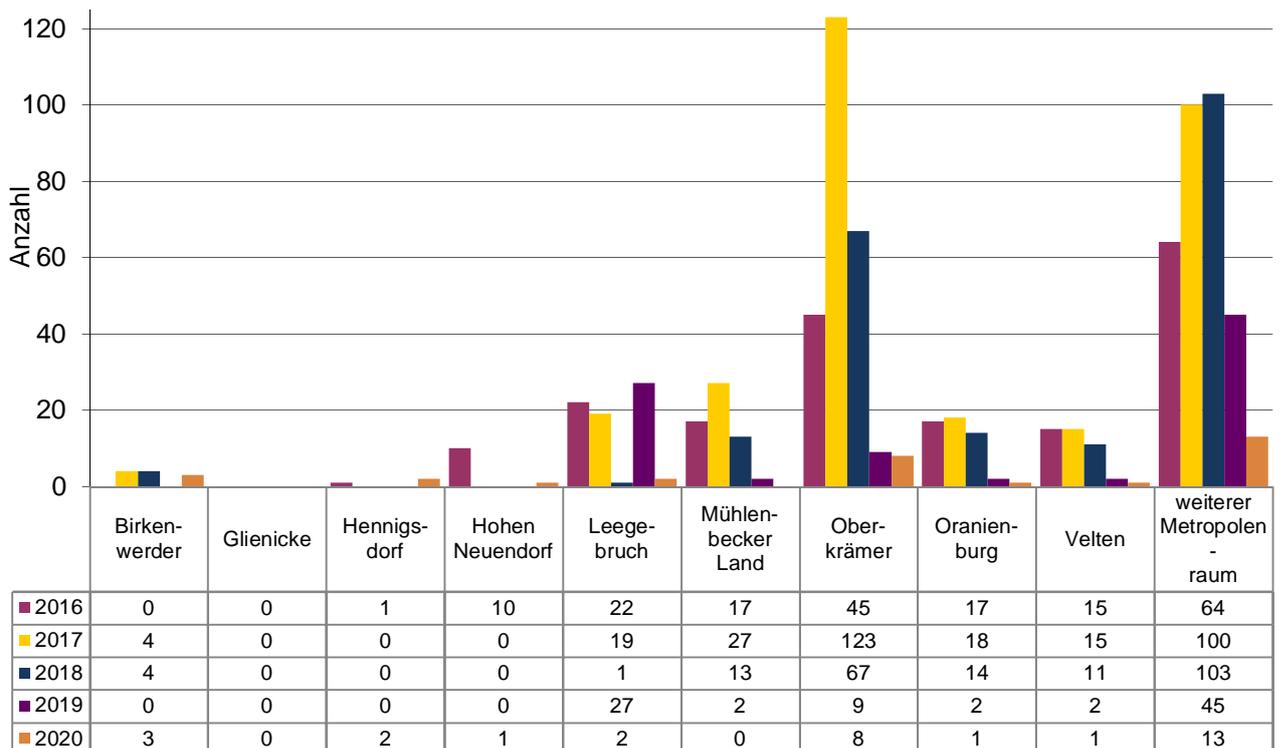


Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen bei durchschnittlich **651m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen.



Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden in Abhängigkeit vom Vermarktungsstand sichtbar. Im Berichtsjahr wurden hauptsächlich in Oberkrämer und verschiedenen Gemeinden im weiteren Metropolitanraum Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2016 bis 2020



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.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (17)	523 – 1.195	160.000 – 410.000	244 – 447
	Ø 792	Ø 273.078	Ø 353
Glienicke (19)	572 – 1.236	260.000 – 445.000	295 – 603
	Ø 830	Ø 351.471	Ø 447
Hennigsdorf (19)	483 - 873	100.000 – 290.500	193 – 455
	Ø 641	Ø 214.000	Ø 342
Hohen Neuendorf (31)	472 – 1.259	159.445 – 385.500	230 – 437
	Ø 737	Ø 251.833	Ø 361
Leegebruch (8)	500 – 841	100.000 – 173.000	154 – 256
	Ø 680	Ø 142.417	Ø 212
Mühlenbecker Land (38)	587 – 1.125	179.502 – 370.000	192 – 392
	Ø 867	Ø 249.909	Ø 294
Oberkrämer (17)	604 – 2.339	92.500 – 300.000	119 – 202
	Ø 1.180	Ø 185.223	Ø 161
Oranienburg (70)	490 – 1.128	70.000 – 255.000	80 – 300
	Ø 785	Ø 148.992	Ø 193
Velten (5)	Ø 1.066	Ø 195.468	Ø 195
Fürstenberg (3)	Ø 854	Ø 31.830	Ø 37
Gransee und Gemeinden (10)	280 – 2.580	2.710 – 60.000	4 – 78
	Ø 1.221	Ø 32.174	Ø 29
Kremmen (19)	449 – 1.351	15.827 – 130.000	16 – 99
	Ø 999	Ø 67.319	Ø 64
Liebenwalde (9)	380 – 2.198	1.900 – 113.010	5 – 94
	Ø 1.190	Ø 58.789	Ø 43
Löwenberger Land (27)	618 – 1.926	29.000 – 125.000	13 – 132
	Ø 1.057	Ø 57.737	Ø 62
Zehdenick (12)	416 – 2.329	10.600 – 51.170	11 – 42
	Ø 1.152	Ø 33.294	Ø 27

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 sind Verkäufe in **aktuell neu erschlossenen Wohngebieten** dargestellt. Generell gibt es nur sehr wenige neue Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut veräußert werden.

Tabelle 3 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (3)	Ø 583	Ø 263.700	Ø 295
Oberkrämer (8)	324 – 730	45.360 – 189.800	140 – 260
	Ø 556	Ø 119.405	Ø 212
Gransee und Gemeinden (3)	Ø 888	Ø 54.733	Ø 56
Kremmen (4)	Ø 707	Ø 105.800	Ø 159
Löwenberger Land (5)	Ø 643	Ø 154.240	Ø 239

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

Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Entfernung zu Berlin ab. In den 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 neuen Wohngebieten und gewachsenen Wohnlagen zeigt ebenfalls, dass im berlinnahen Bereich in neuen Wohngebieten zumeist keine höheren Kaufpreise als in gewachsenen Wohnlagen erzielt werden.

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 2015** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.

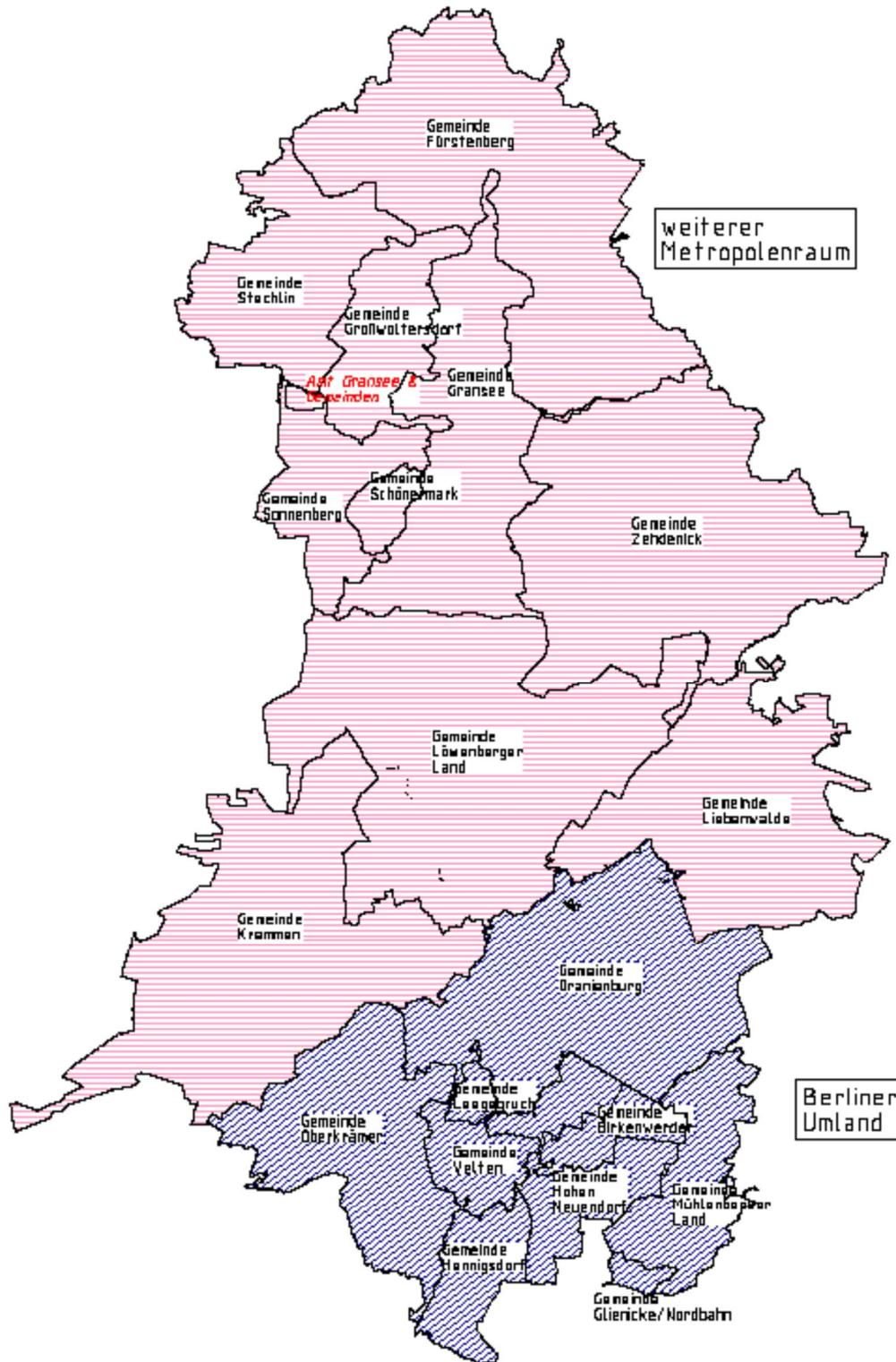
Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

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 ² bis 2.000 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

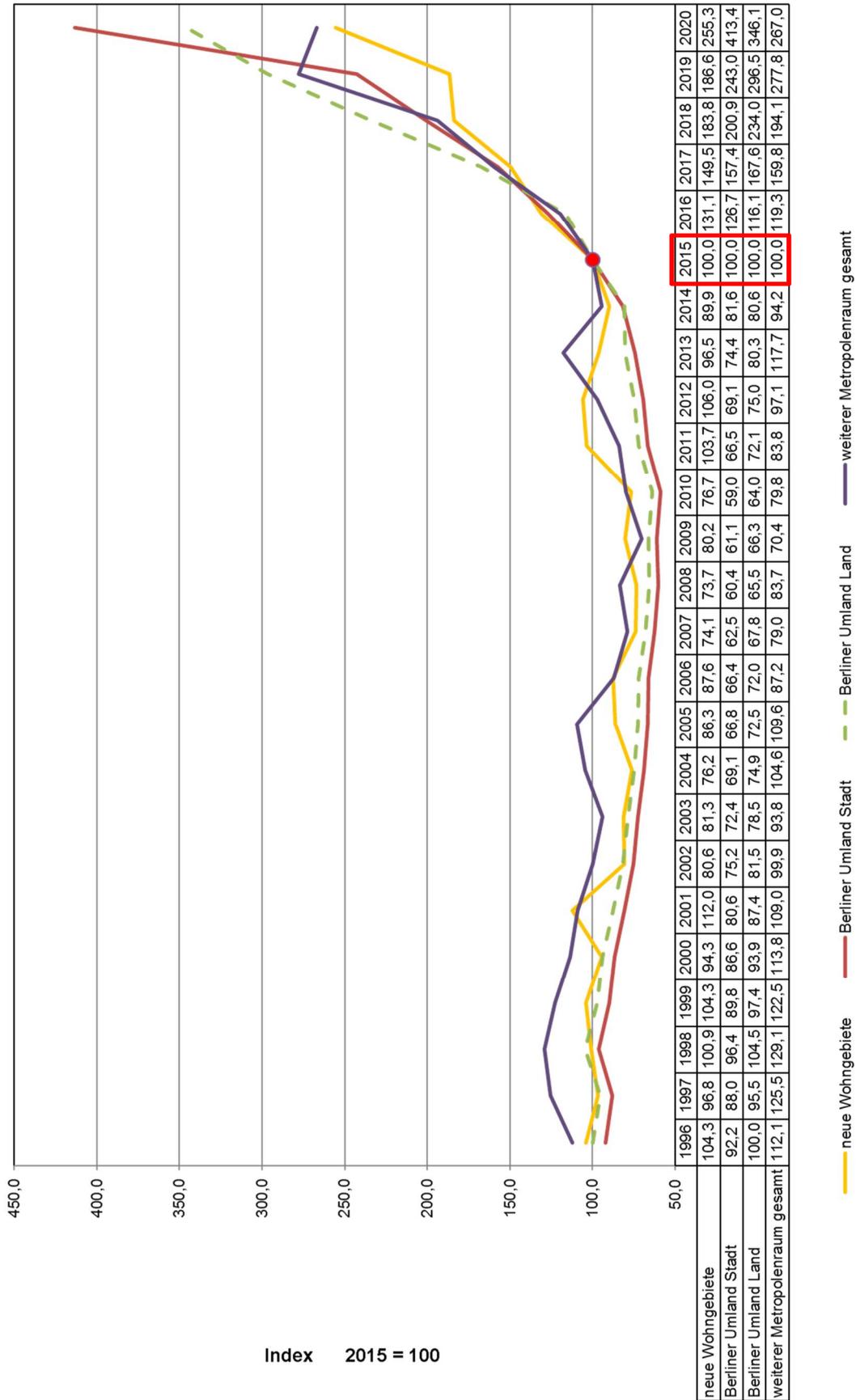
Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des Gesamtkreises wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

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

Räumliche Abgrenzung Berliner Umland - weiterer Metropolitanraum



Indexreihen Landkreis Oberhavel 2015 = 100



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

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

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Bereits seit 2016 wurde festgestellt, dass es bis auf einige wenige Ausnahmen keine signifikanten Flächenabhängigkeiten mehr gibt. Dies wurde für das Jahr 2020 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 die 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. **Seit 2014** zeigt sich deutlich, dass in den **gewachsenen Wohnlagen** die **realisierbare 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 Geschossflächenzahl (GFZ) **ausgewiesen**.

Wenn für B-Plan-Gebiete eine separate Ausweisung eines Bodenrichtwertes, gekoppelt an eine wertrelevante GFZ (WGFZ) erfolgt, so entspricht diese der in den Planunterlagen ausgewiesenen GFZ.

Hierfür sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten anwendbar.

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

- Käufe in den Jahren bis 2014 sowie jährliche Überprüfung (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.

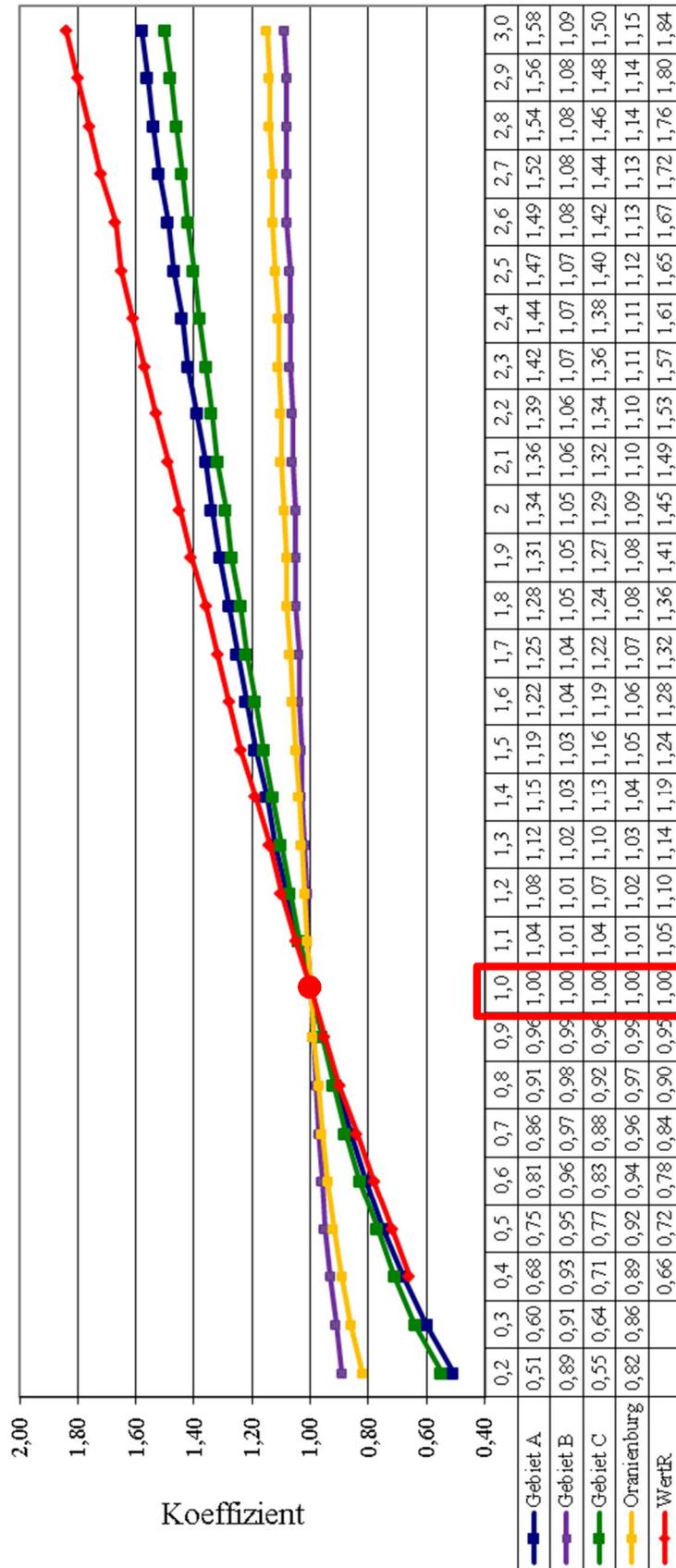
Ausgeschlossen wurden:

- 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 zu sehen, dass es eine **Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) = WGFZ** gibt. Sie verlaufen jedoch je Untersuchungsgebiet wesentlich moderater (flacher) als die in der WertR veröffentlichte Abhängigkeit zur GFZ. 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



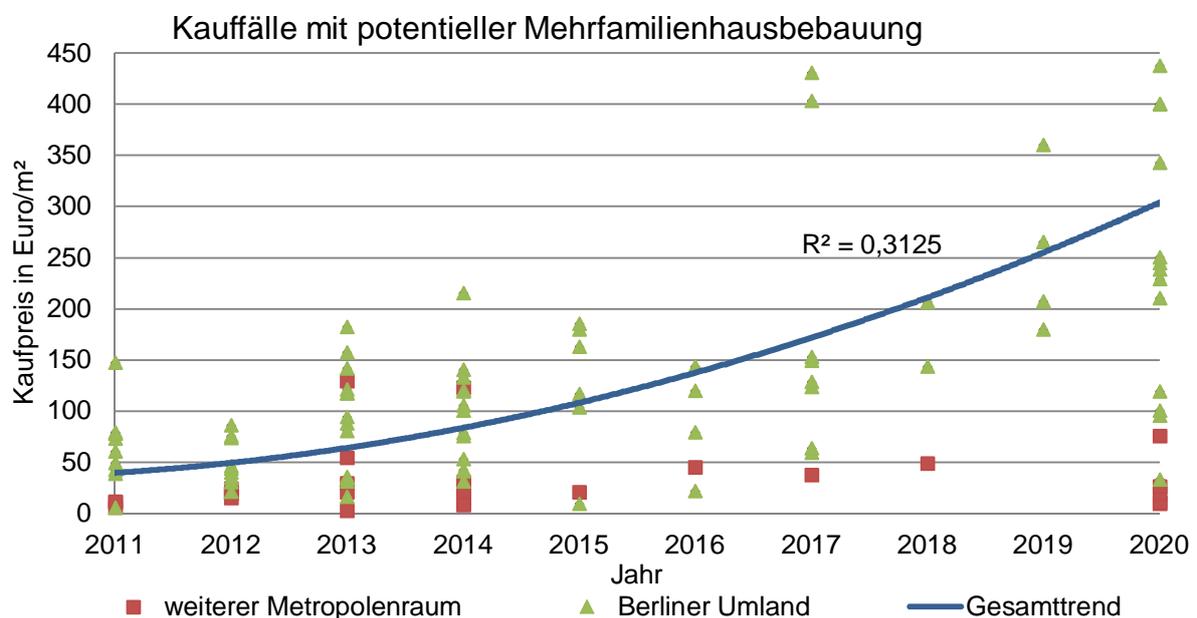
GFZ

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden 23 Verträge abgeschlossen, bei denen aus dem Kaufvertrag oder bereits vorhandenem Bauantrag hervorging, dass eine Mehrfamilienhausbebauung geplant war bzw. aus der Umgebungsbebauung eine potentielle Mehrfamilienhausbebauung vermutet wird.

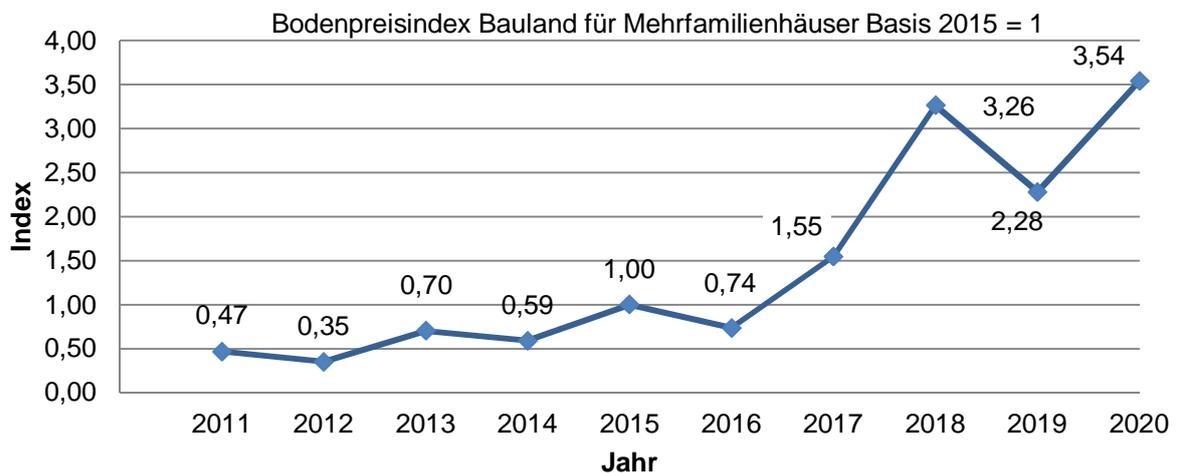
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen im Mittel bei 10 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.



5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf der Grundlage der insgesamt vorliegenden Daten konnte für den Landkreis eine Indexreihe ermittelt werden.



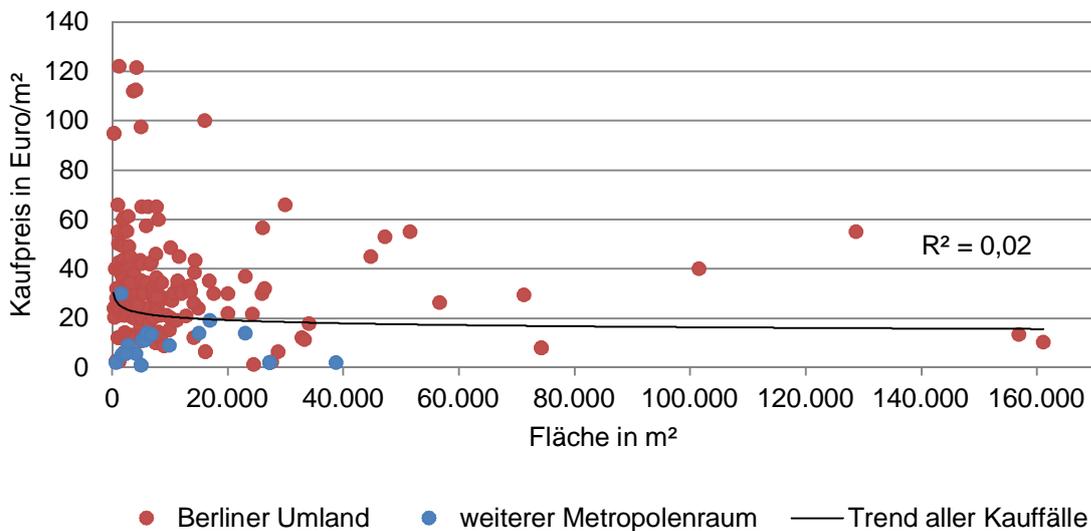
5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2020 wurden 16 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon zwei Kauffälle im weiteren Metropolenraum.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

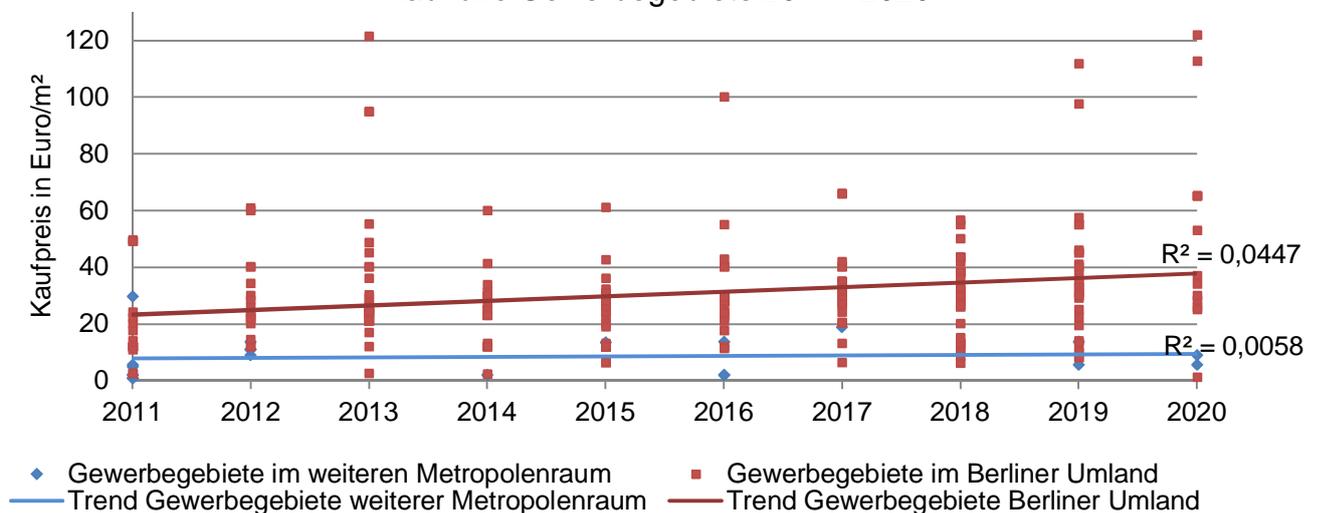
Alle Kauffälle bezogen sich auf Objekte in Gewerbegebieten. Das durchschnittliche Bodenwertniveau der Gebiete lag bei **31 Euro/m²**, die durchschnittlich veräußerte **Fläche** betrug **7.915 m²** (im Vorjahr 15.663 m²).

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2020

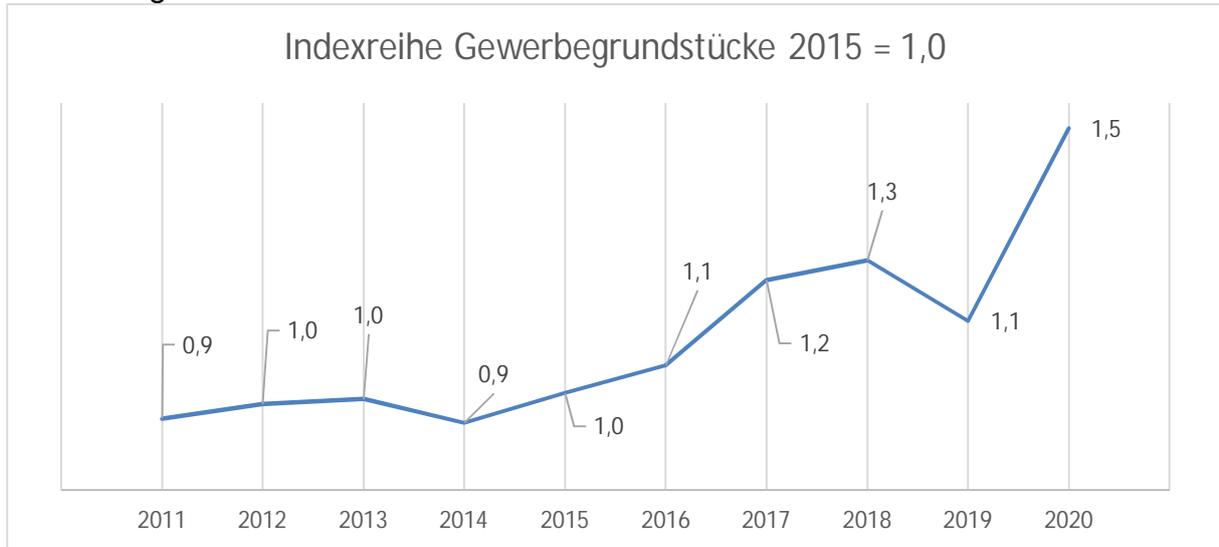


Generell werden jährlich nur wenige Gewerbeflächen, in den unterschiedlichsten Lagen veräußert. Insgesamt ist aus den vereinbarten Kaufpreisen im weiteren Metropolenraum nur eine sehr geringe zeitliche Abhängigkeit erkennbar. Die zeitliche Abhängigkeit im Berliner Umland ist deutlicher zu erkennen.

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2020



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



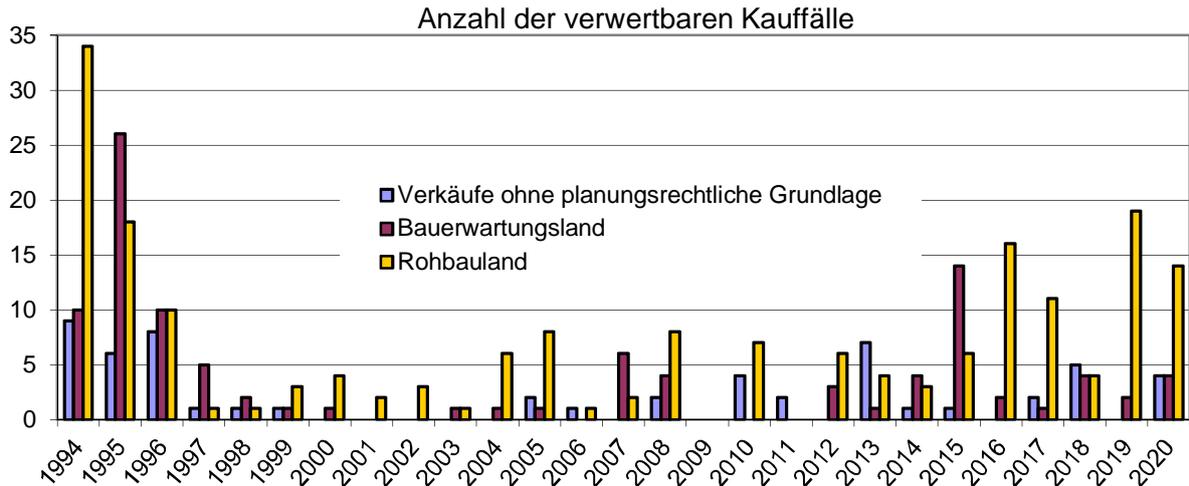
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2020 wurden 26 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon sechs Verträge im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

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

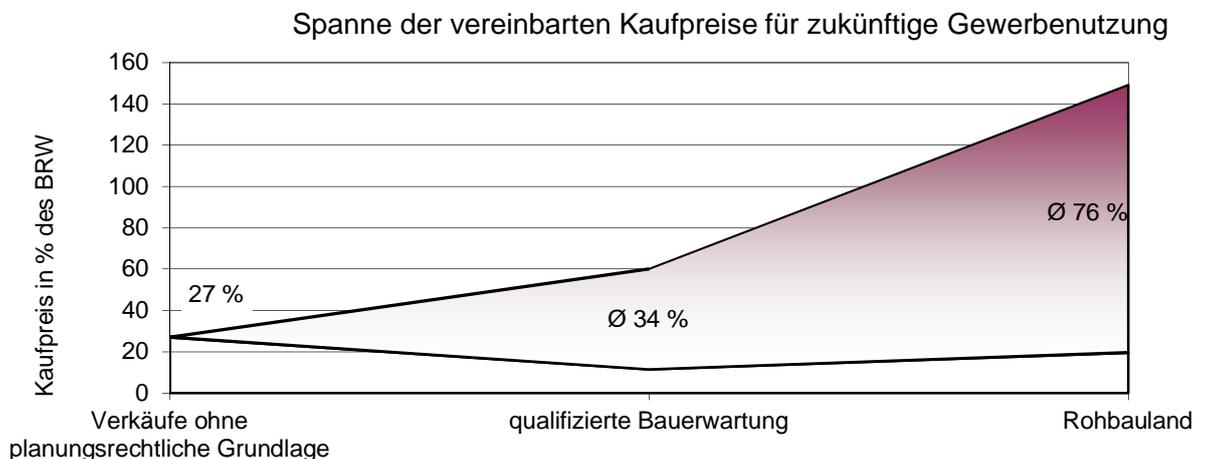
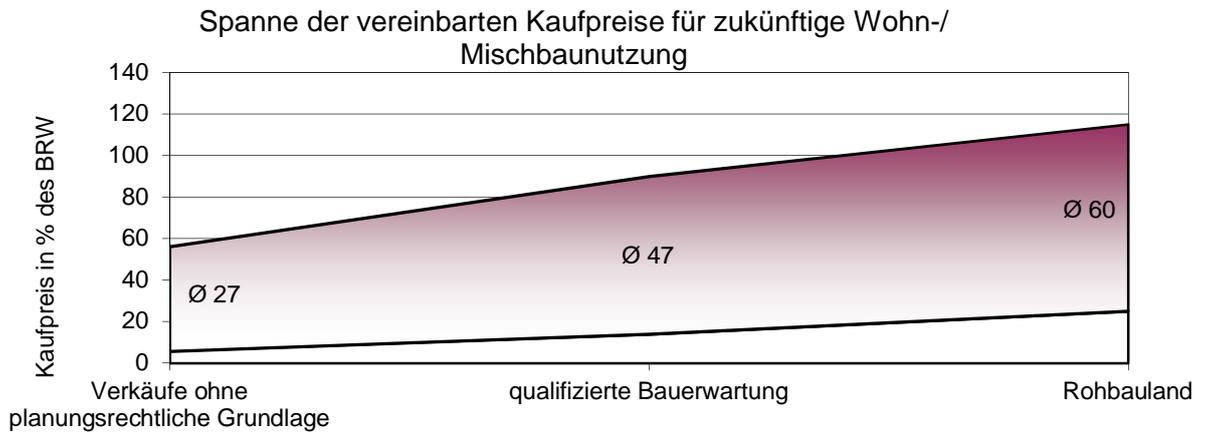
Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass es sowohl für die Vertragsparteien als auch in der Auswertung gerade in den 1990er Jahren ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig gewesen ist, eine Fläche hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes einzuschätzen. Daneben ist festzustellen, dass die erzielten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

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahresscheiben, 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.



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2020 wurden 20 Verträge, 25 % mehr als im Vorjahr, zu unbebauten Wochenendhausgrundstücken abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Bedeutung dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt sehr gering.

Keines der oben genannten veräußerten Objekte lag in unmittelbarer Wasserlage, nur ein Objekt befand sich innerhalb eines Wohngebietes, vier Verkäufe lagen im weiteren Metropolenraum.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2020 wurden 17 Verträge (Vorjahr 16) zu unbebauten Erbbaurechtsgrundstücken, hiervon 15 zur Wohnnutzung, abgeschlossen. 14 Verträge auf eine Neubestellung eines Erbbaurechtes. Ein Objekte lag im weiteren Metropolenraum.

Der Erbbauzins für **Wohnnutzung** lag durchschnittlich bei **4 %**.

Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2013 zuletzt **4,5 % bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Der einzige in 2020 abgeschlossene Vertrag lag innerhalb dieser Spanne.

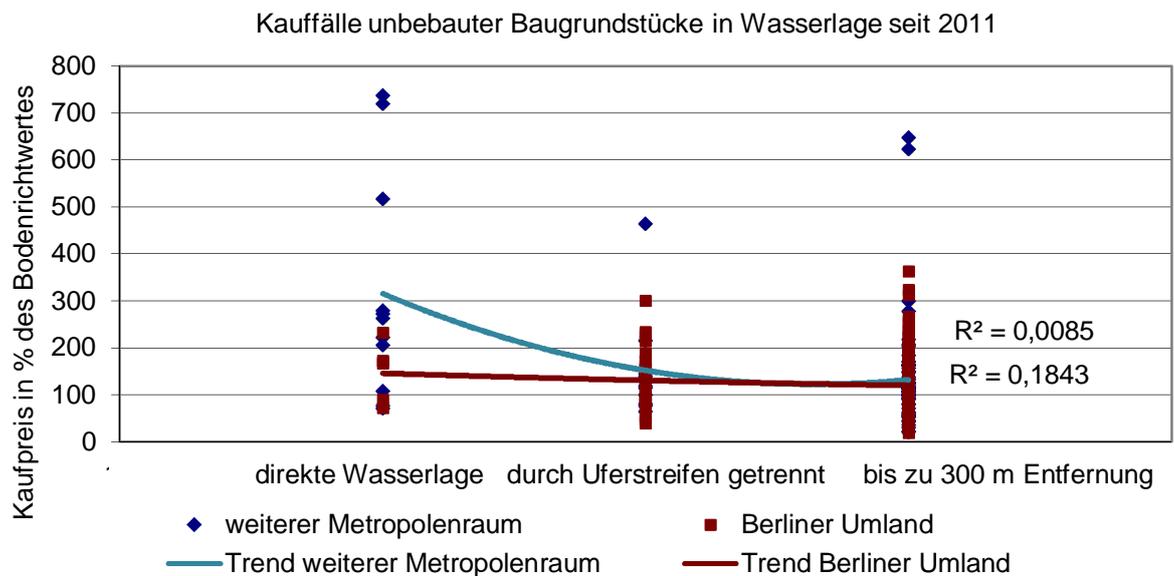
5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei nur acht Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser) festgestellt werden. Die Verkäufe fanden zu 80 % im **Berliner Umland** statt.

Die Kaufpreise aller in 2020 abgeschlossenen Verträge lagen im **Durchschnitt 9 % über dem Bodenrichtwert**. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau betrug 202 Euro/m².

Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2011 abgeschlossenen Verträge über Grundstücke in Wasserlagen zeigen eine deutliche Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser bei Grundstücken im weiteren Metropolenraum. Hier finden sich die besonders reizvollen landschaftlichen Lagen des Landkreises. Im Berliner Umland wird durchschnittlich zwar ebenfalls ein Kaufpreis über dem Bodenrichtwert erzielt, hier zeigt sich jedoch die Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser weniger ausgeprägt.



Durchschnittlich werden im weiteren Metropolenraum ohne Berücksichtigung der Entfernungslage 23 % über dem Bodenrichtwert erzielt, Spitzenwerte liegen bei Grundstücken in direkter Wasserlage beim über 7-fachen des Bodenrichtwertes.

Im Berliner Umland werden durchschnittlich 14 % über dem Bodenrichtwert erzielt.

In Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Zuschläge zum Bodenrichtwert.

Lage	direkte Wasserlage	durch Uferstreifen getrennt	bis zu 300 m Entfernung
Berliner Umland	46 %	24 %	12 %
weiterer Metropolenraum	195 %	174 %	14 %

5.8.2 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 21 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon elf im Berliner Umland abgeschlossen.

Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Insgesamt wurden 657 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.

Tabelle 4 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	235	48	79	100
seitlich	297	31	81	117
hinten	125	25	77	108

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

5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des § 35 BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im Außenbereich zulässig. Die Beurteilung der Zuordnung der Kauffälle zum Außenbereich erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planungsgrundlagen (Innenbereichssatzungen, Flächennutzungsplan bzw. bei Nichtvorliegen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten).

Die seit 2000 vorliegenden und verwertbaren Kauffälle zu wohn- bzw. gemischt genutzten bzw. für eine Sondernutzung Erholung bereitgestellten Grundstücke im **Außenbereich** wurden hinsichtlich ihres Verhältnisses zum jeweiligen nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland im Innenbereich zum Kaufzeitpunkt untersucht. Hier wurden für die verschiedenen Gemeinden in Abhängigkeit von der Lage Werte ermittelt. Dabei wurde festgestellt, dass diese Abhängigkeit unabhängig von der dann tatsächlichen Wohn-, Misch-, gewerblichen oder Sondernutzung ist.

Auf der Basis der ermittelten Werte hat der Gutachterausschuss - abgeleitet aus dem Durchschnitt der Bodenrichtwerte für Dorf- und städtische Randlagen in der jeweiligen Gemeinde - durchschnittliche Lagewerte für Mischnutzungen im Außenbereich ermittelt.

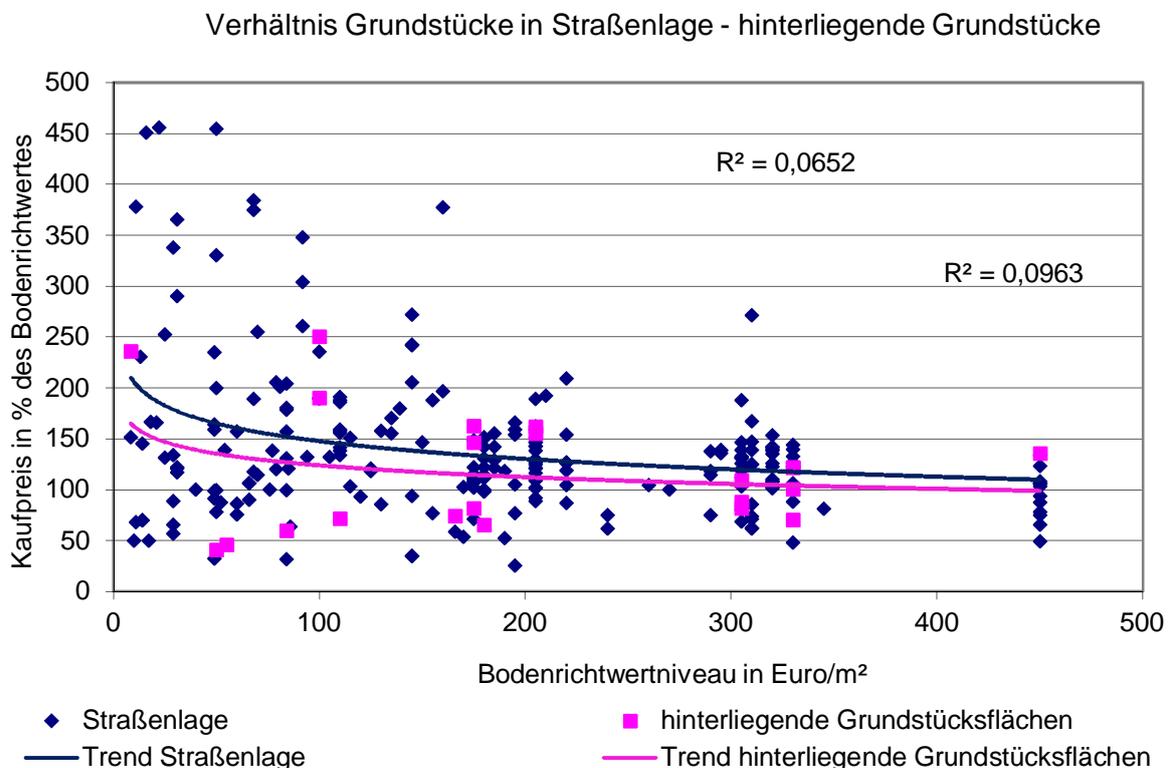
Diese Bodenrichtwerte werden in der folgenden Kreisübersicht dargestellt bzw. noch einmal tabellarisch aufgeführt. Sie gelten neben den auf der Bodenrichtwertkarte veröffentlichten Bodenrichtwerten für Flächen im Außenbereich, für die kein eigenständiger Bodenrichtwert auf der Bodenrichtwertkarte ausgewiesen ist.

Gemeinde/ Amt/ Gebiet	durchschnittlicher Lagewert für Grundstücke im Außenbereich in €/m ²
Fürstenberg/ Havel	10
Gransee und Gemeinden	19
Kremmen	13
Liebenwalde	25
Löwenberger Land	14
Oberkrämer	36
Oranienburg	45
Zehdenick	9
Siedlungsraum im Berliner Umland (Leegebruch, Velten, Hennigsdorf, Birkenwerder, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land, Glienicke)	51

5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2020 wurden insgesamt 22 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden hauptsächlich in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 55 Euro/m² und 330 Euro/m² statt. Die erzielten Kaufpreise für diese 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.

Für hinterliegende Baulandflächen wurde durchschnittlich 17 % weniger als für Grundstücke in erster Reihe erzielt.



5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

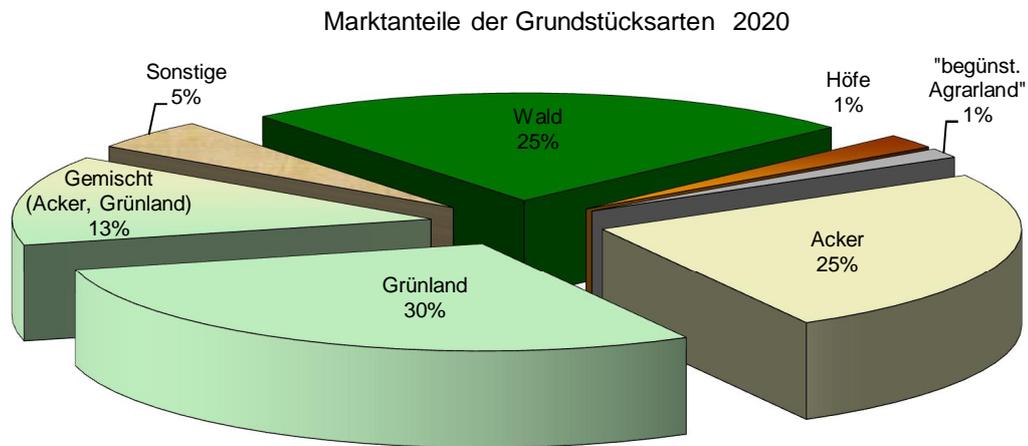
Im Jahr 2020 wurden im gesamten Landkreis 73 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon vier Gewerbegrundstücke und zwei Erholungsgrundstücke veräußert.

Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 49 Euro/m² und 310 Euro/m².

Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. dörflichen Mischgebietslagen** wurden in 2020 im Durchschnitt **8 % über den Grundstücken ohne Ecklage** gehandelt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

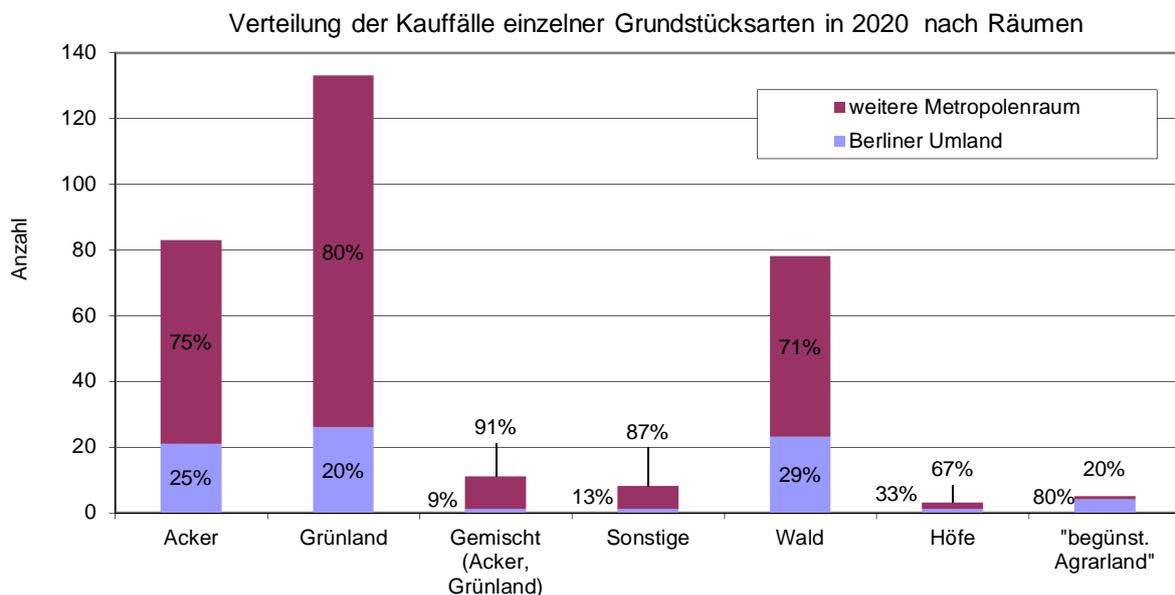
6.1 Allgemeines



Die im Jahr 2020 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 2020 wurden insgesamt 321 Kauffälle (im Vorjahr 281 KV) land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.



Insgesamt wurden im Berichtsjahr 83 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 133 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 78 Kauffällen veräußert. Der Rest der Kauffälle bezog sich auf landwirtschaftliche Höfe, gemischte Acker- und Grünlandflächen, Unland und sogenanntes begünstigtes Agrarland.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

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

Landwirtschaftliche Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlich, aus aktuellen Luftbildern oder bei einem Ortstermin vorgefundenen Nutzung den Grundstücksarten zugeordnet. Bei der Auswertung werden abweichende Nutzungen unter 10 % (z.B. Wegeflächen, Gräben, andere als die Hauptnutzung) nicht berücksichtigt. Sollten diese separat im Wert ausgewiesen werden, erfolgt jedoch eine separate Erfassung.

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,49 Euro/m² und 3 Euro/m², im **Mittel bei 1,21 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 8.399 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** wurde für Grünland zwischen 0,50 Euro/m² und 1,60 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es **1 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 20.040 m².

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,70 Euro/m² und 3,02 Euro/m², im **Durchschnitt** bei **1,44 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 8.655 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,65 Euro/m² und 1,50 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,92 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag bei 53.389 m².

Bei 26 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 12 Verträge im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, besteht.

Tabelle 5 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,70	1,96	3,05
Berliner Umland ortsfern	0,62	1,15	2,84
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,31	0,95	1,65
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,65	0,92	1,50

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

42 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 26 Verträge im weiteren Metropolitanraum.

Tabelle 6 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,40	1,47	3,00
Berliner Umland ortsfern	0,46	0,95	1,80
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,67	1,48	4,27
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,47	0,91	1,50

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 im weiteren Metropolitanraum in Ortsnähe im Durchschnitt 63 % über den erzielten Bodenwerten ortsferner Flächen erreicht, im Berliner Umland 55 % über den Kaufpreisen ortsferner Flächen. Bei Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum lagen die Kaufpreise für ortsnaher Lagen im Durchschnitt bei 3 % über denen ortsferner Flächen. Im Berliner Umland lagen die erzielten Kaufpreise ortsnaher Ackerflächen 71 % über denen der ortsferner Lagen.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach Lagen und Nutzungen untersucht. Die im Jahr 2010 geänderte Landesentwicklungsplanung fand auch bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Indexreihen ab dem Jahr 2011 ihren Niederschlag. Das vorher zum engeren Verflechtungsraum zu Berlin gehörende Gemeindegebiet Kremmen ist durch die o.g. Planungen dem weiteren Metropolitanraum zugeordnet worden. Aufgrund dieser geänderten Räume wurden die Indexreihen, abgestimmt auf die aktuelle räumliche Zuordnung, neu ermittelt und auf das **Basisjahr 2011 = 100** bezogen.

Grundstücksmarktbericht 2020

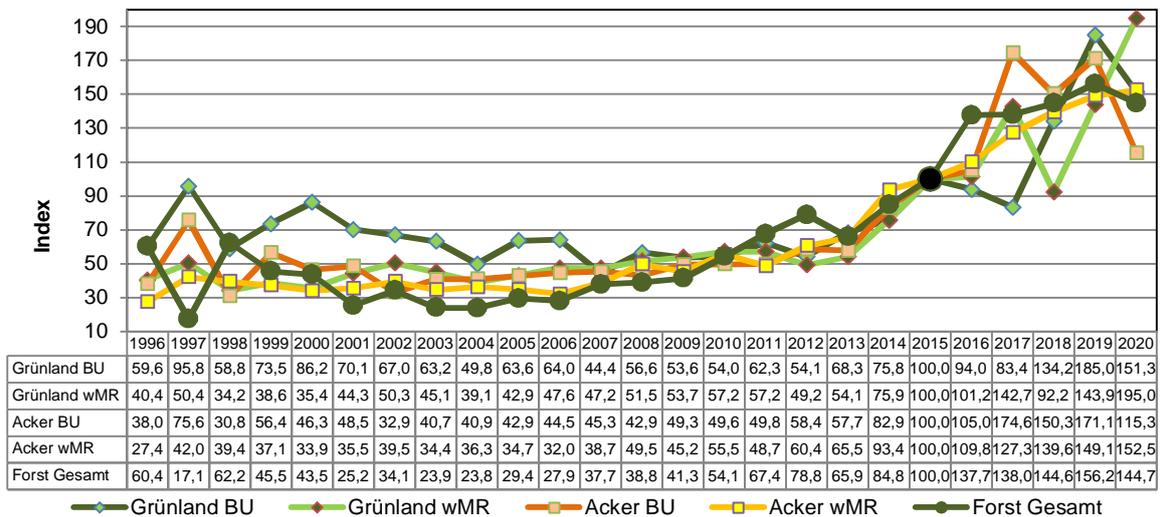
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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

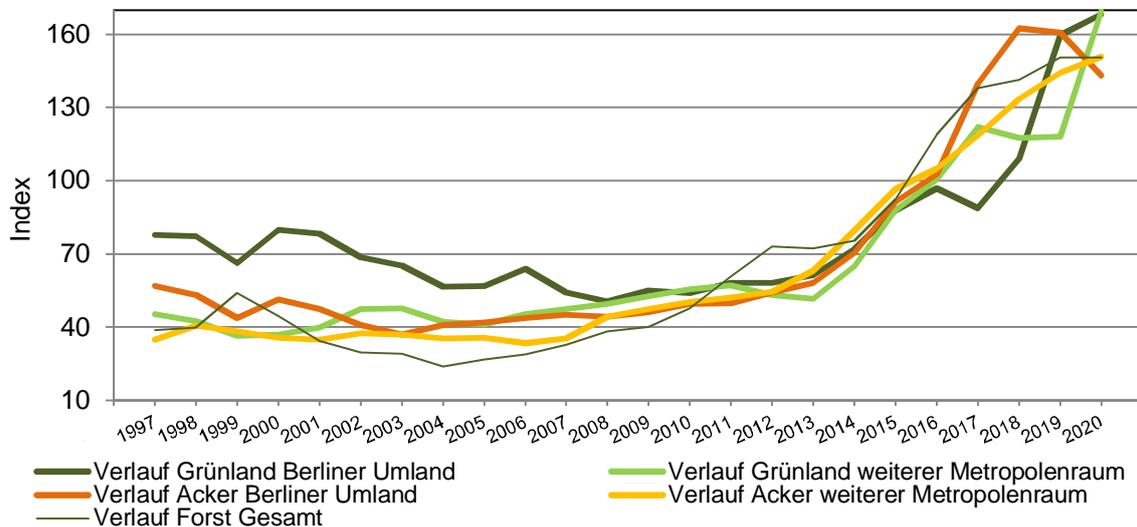
Berliner Umland weiterer Metropolenraum Vertragsabschlüsse Grundstücksflächen Anlass des Eigentumsübergangs	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick bis 31.12.2020 über 5.000 m ² Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände
--	--

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

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV 2015=100



**Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV
(ausgeglichen)**



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2007 Umrechnungskoeffizienten für die **Anpassung an die Bodenwertzahl** veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfanden. Eine erneute Überprüfung der Bonitätsabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise bei Verträgen mit Flächen ab 5.000 m² im Zusammenhang mit der jährlichen Bodenrichtwertermittlung ergab auch für das Jahr 2020 **keine eindeutige Abhängigkeit** sowohl für **Grünland- als auch Ackerflächen**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

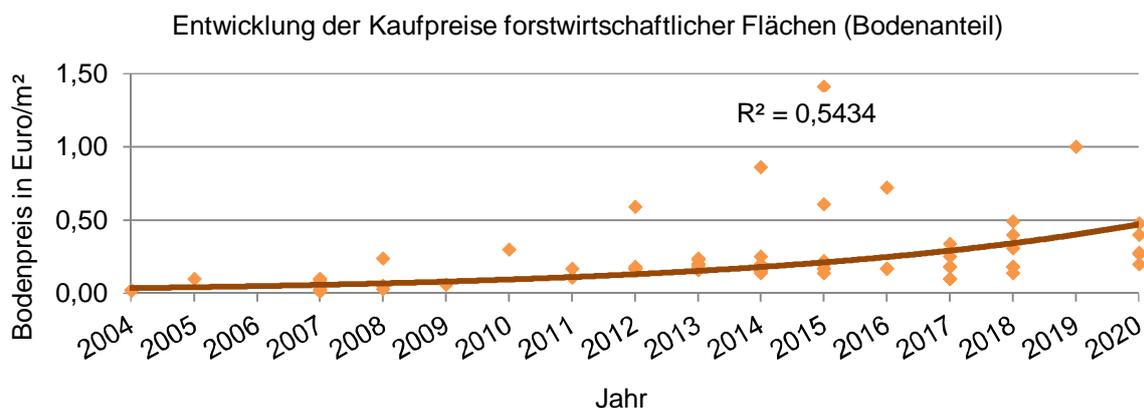
29 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (23 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 71 % (55 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2020 Kaufpreise zwischen 3.762 Euro/ha und 16.002 Euro/ha, im **Durchschnitt 8.320 Euro/ha** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen 0,12 ha und 1,60 ha, der Durchschnitt lag bei 0,83 ha.

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 3.829 Euro/ha und 10.175 Euro/ha. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **6.980 Euro/ha**. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 0,39 ha und 5,24 ha, durchschnittlich 1,96 ha veräußert.

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

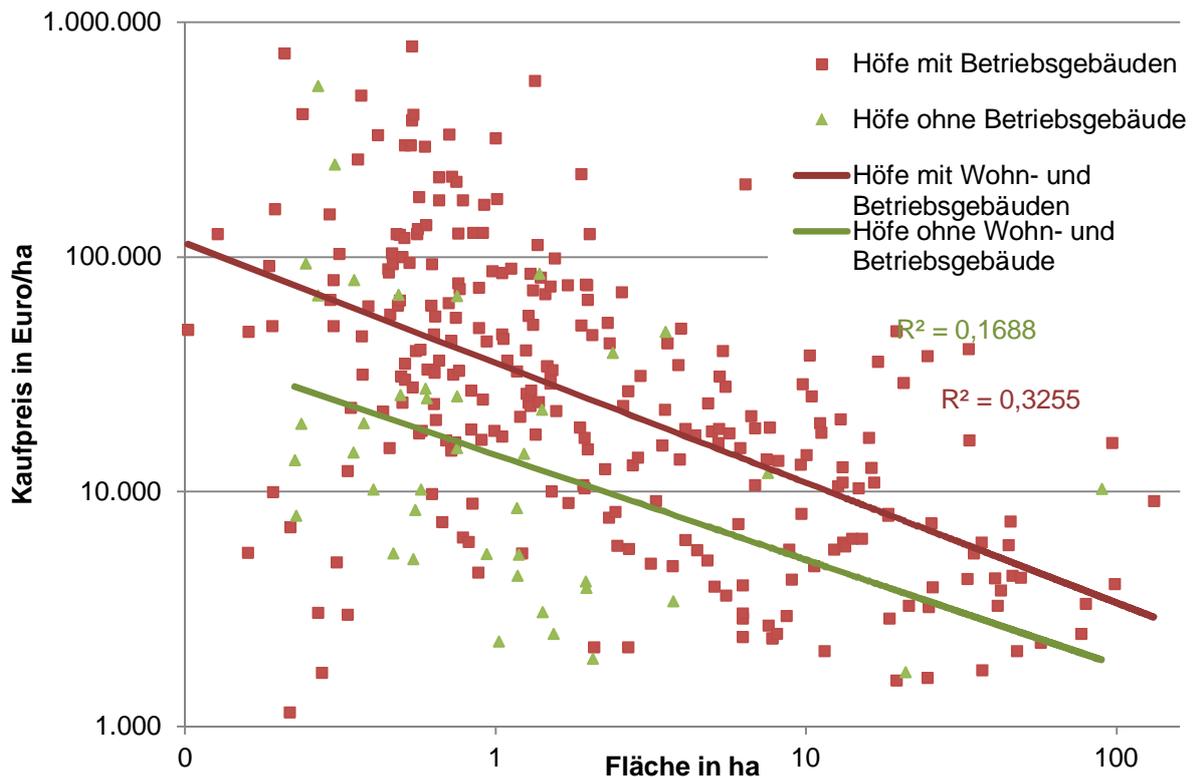
Obwohl insgesamt nur sehr wenige Kauffälle mit Angabe des Aufwuchsanteils vorliegen, ist doch seit 2005 eine kontinuierliche Bodenwertsteigerung forstwirtschaftlicher Flächen ohne Aufwuchs erkennbar (vgl. Punkt 6.2.2).



6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2020 wurden drei landwirtschaftliche Höfe, zwei davon im weiteren Metropolitanraum veräußert. Die Flächen lagen zwischen 5,6 ha und 12,9 ha. Durchschnittlich wurden 238.333 Euro erzielt.

Eine Untersuchung aller bisher veräußerten Höfe zeigt, dass unabhängig von der Größe, für Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden im Mittel ca. 45 % mehr erzielt wurde als für Höfe ohne Wohn- und Betriebsgebäude.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Zwölf der im Jahr 2020 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, gleich verteilt ortsnah bzw. ortsfern.

Landwirtschaftliche Flächen wurden in Größen zwischen 0,25 ha und 4,02 ha, im Durchschnitt 2,15 ha veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 6.703/ha, **durchschnittlich 68 % des Bodenrichtwertniveaus** der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden im Durchschnitt zu **4.955 Euro/ha**, **ca. 53 % des Bodenrichtwertniveaus** veräußert. Die Durchschnittsfläche lag bei 1,1 ha.

6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 26 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Zuletzt wurden im Jahr 2020 zwei Verträge abgeschlossen.

16 der abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum, hauptsächlich in der Region Gransee, zehn Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante statt. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 20 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen sind jedoch auch Kaufpreise von mehr als 2 Euro/m² realisiert worden.

6.7 Begünstigtes Agrarland

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

In 2020 wurden vier Kauffälle zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 46 Verkäufe, davon 32 im Berliner Umland bzw. 14 im weiteren Metropolenraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen zwischen 1,02 Euro/m² und 10,05 Euro/m², **im Durchschnitt bei 4,54 Euro/m²**. Das entspricht durchschnittlich dem **sechseinhalbfachen Wert landwirtschaftlicher Flächen** in der jeweiligen Lage.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

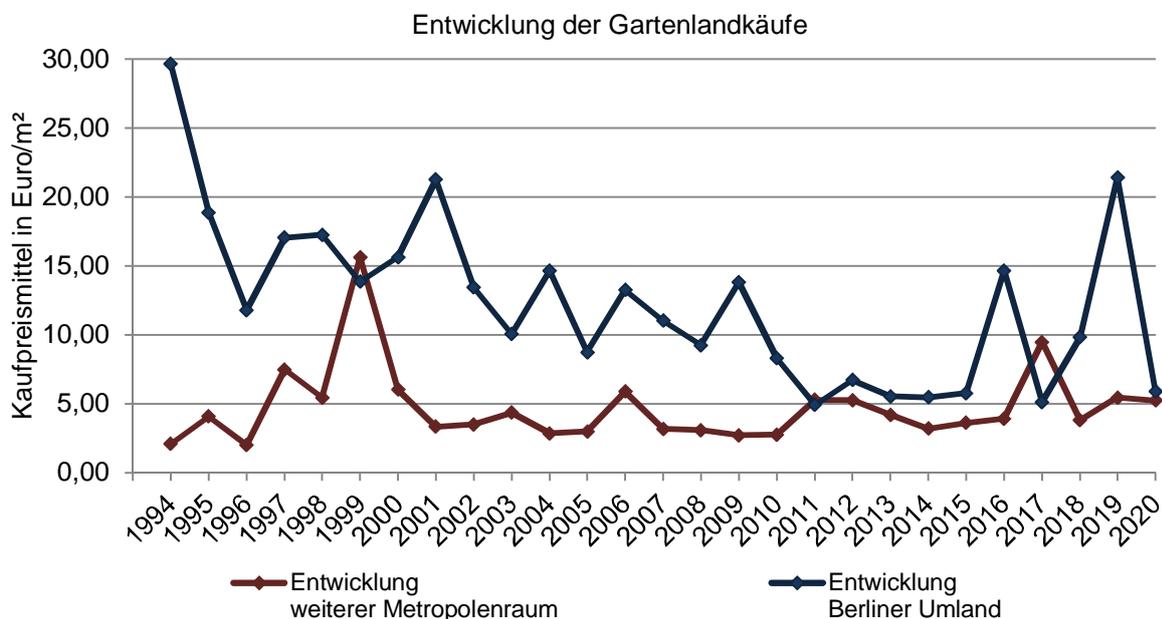
7.1 Hausnahe Gartenflächen

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.

Im Berichtszeitraum wurden 25 Kaufverträge (Vorjahr 40 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 25 % im Berliner Umland sowie zu 75 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrzahl der Verkäufe im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 11 Euro/m² bis 66 Euro/m² Verkäufe registriert, im Berliner Umland wurden die Käufe im durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 138 Euro/m² abgeschlossen.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2020 bei **6 % des Baulandwertes**. Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **24 % des Baulandwertes**.

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

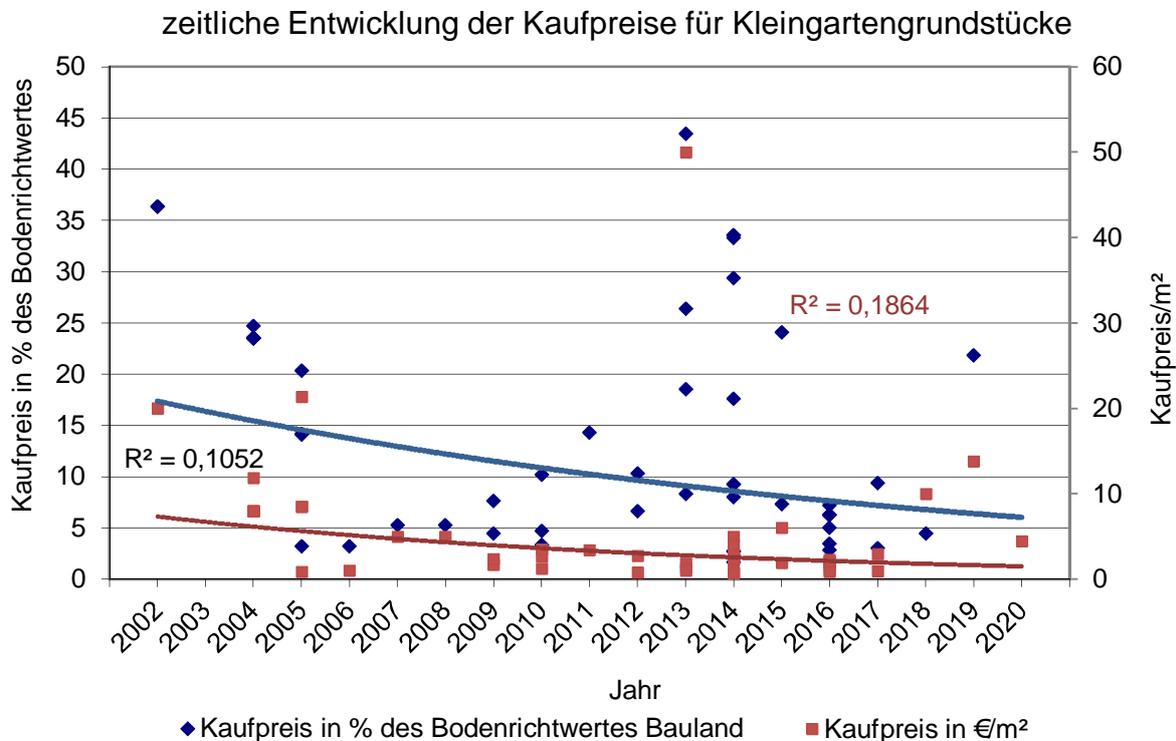


Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch 18 Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, davon fünf im Berliner Umland gelegen, vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. **4,5 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.

7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2020 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** (61 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 4,5 % und 43 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **17 % des Baulandwertes** erzielt. Durchschnittlich wurde das 8,4-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen – Grünland erzielt.



7.3 Camping- und Zeltplätze

Seit 2016 fanden hierzu keine Verkäufe mehr 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/m² und 28 Euro/m² ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 8,81 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 58 %, im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

In 30 Verträgen wurden Verkehrsflächen für den Ausbau bzw. die Erweiterung der Bundesautobahn BAB10 angekauft. Fünf weitere Flächen wurden für den Radwegebau erworben. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu landwirtschaftlichen Flächen liegenden Ankaufsflächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen veräußert.

22 der innerhalb von Ortslagen verkauften Verkehrsflächen lagen im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **1,6 % und bis zu ca. 18 % des Bodenrichtwert** veräußert. **Im Durchschnitt waren es 5 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der **Spanne 1 Euro/m² bis 12 Euro/m²**. **Durchschnittlich** wurden **4,35 Euro/m²** vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 17 m² und 928 m².

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 18 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,51 Euro/m² und 37 Euro/m²**. Es wurde durchschnittlich von 4 % des Bodenrichtwertes bis zu 19 % über dem Bodenrichtwert für Bauland erzielt. Die Flächen betragen zwischen 21 m² und 989 m².

Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2020 zwei Verträge abgeschlossen.

Die Untersuchung der Kauffälle privater Wegeflächen seit 2004 ergab für das gesamte Kreisgebiet einen durchschnittlichen Kaufpreis von 24 % des Baulandwertes der jeweiligen Lage.

7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss die insgesamt vorliegenden Kauffälle von **Baugrundstücken für den Gemeinbedarf** untersucht und diese Untersuchung mit aktuellen Daten ergänzt. Hier liegen seit dem Jahr 1994 insgesamt 56 Kauffälle vor, davon 66 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 6 % und 82 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **33 % des Bodenrichtwertes** erzielt.

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 seit 1995 insgesamt 73 Verträge, davon 52 im Berliner Umland vor. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **2 % und 22 % des Baulandwertes**, im **Durchschnitt** wurden **14 %** erzielt. Es wurden Flächen zwischen 313 m² und 7.991 m² veräußert.

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.

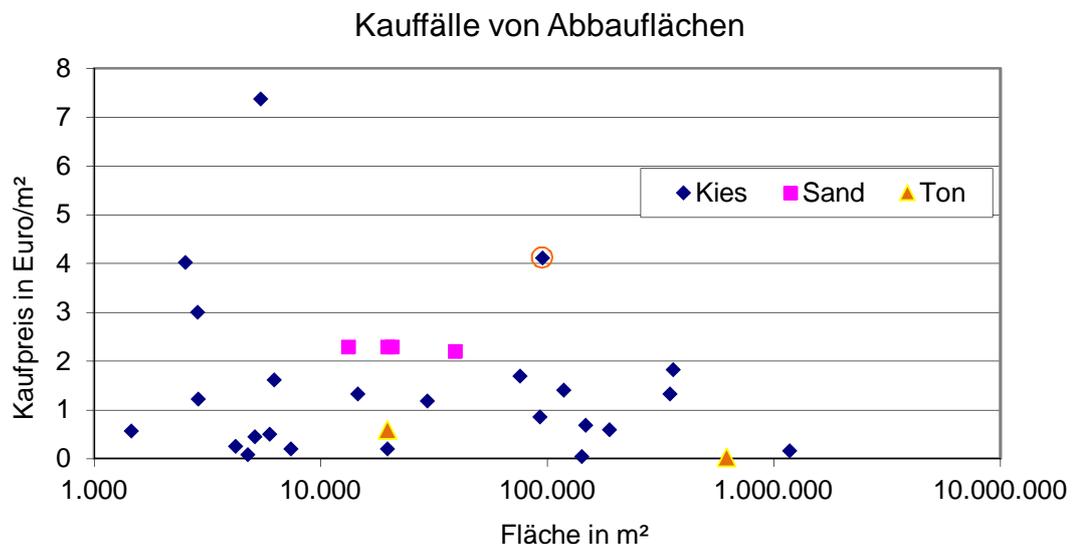
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2012 acht Verkäufe** registriert werden. Seither sind keine Verträge mehr angezeigt worden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,51 Euro/m² und 2,80 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m²**. Die Kaufpreise lagen zwischen dem 1,8- und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

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind **zehn Verkäufe seit 2010** registriert. Seit 2017 wurden keine neuen Verkäufe mehr angezeigt. 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 2020 wurde erneut ein Vertrag über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 46 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 30 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 Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,94 Euro/m²**.

Bei einem überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für eine Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz.

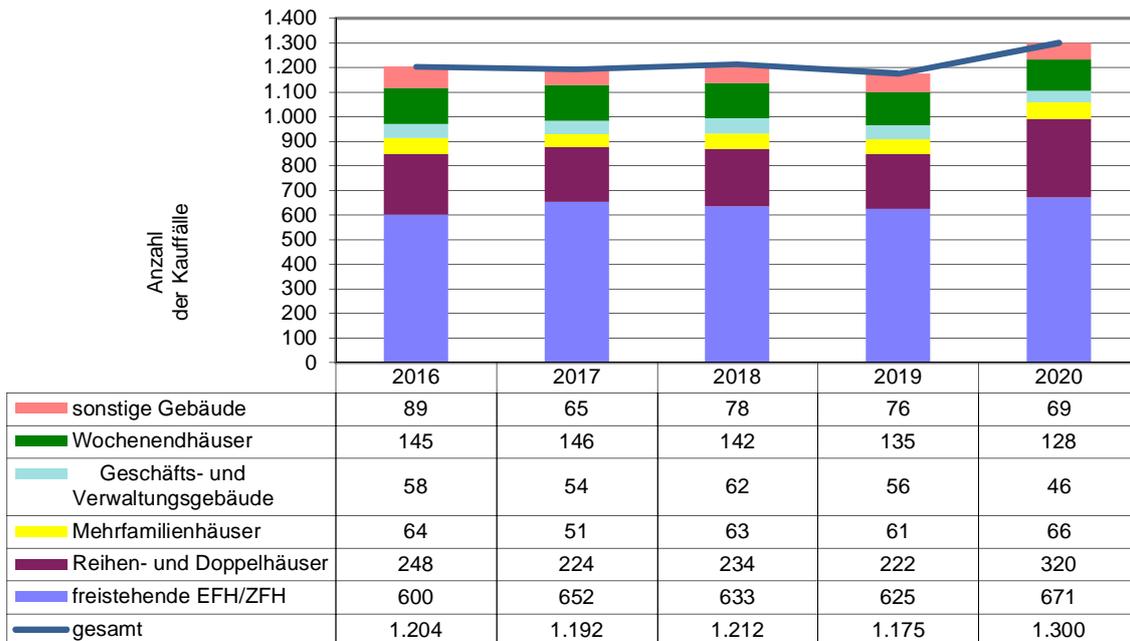


8. Bebaute Grundstücke

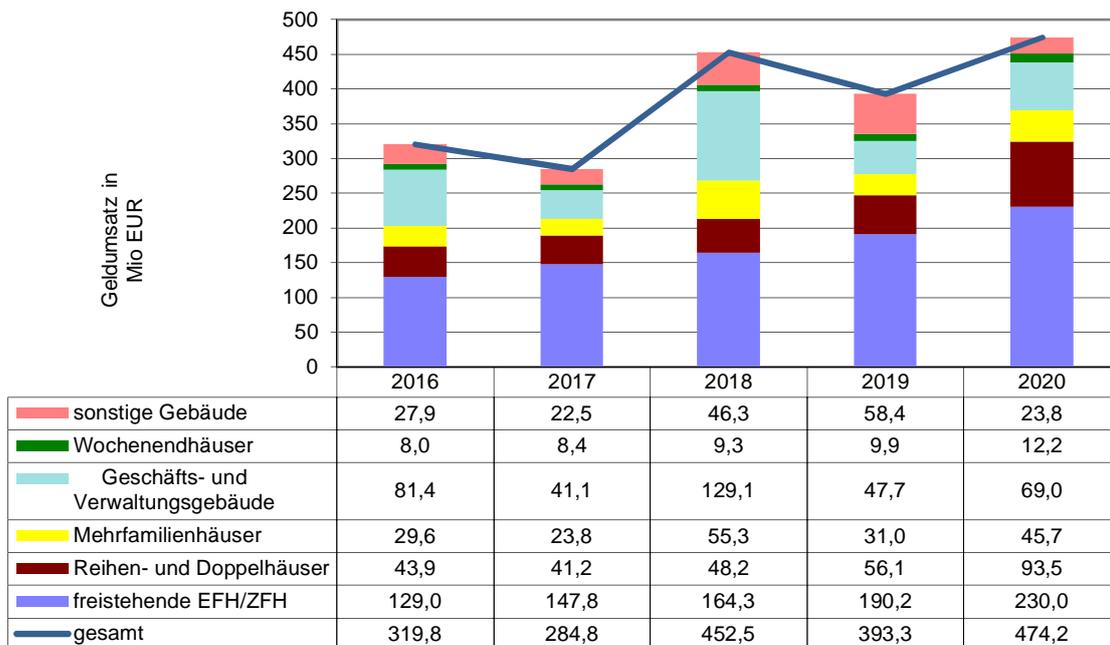
8.1 Allgemeines

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt bebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



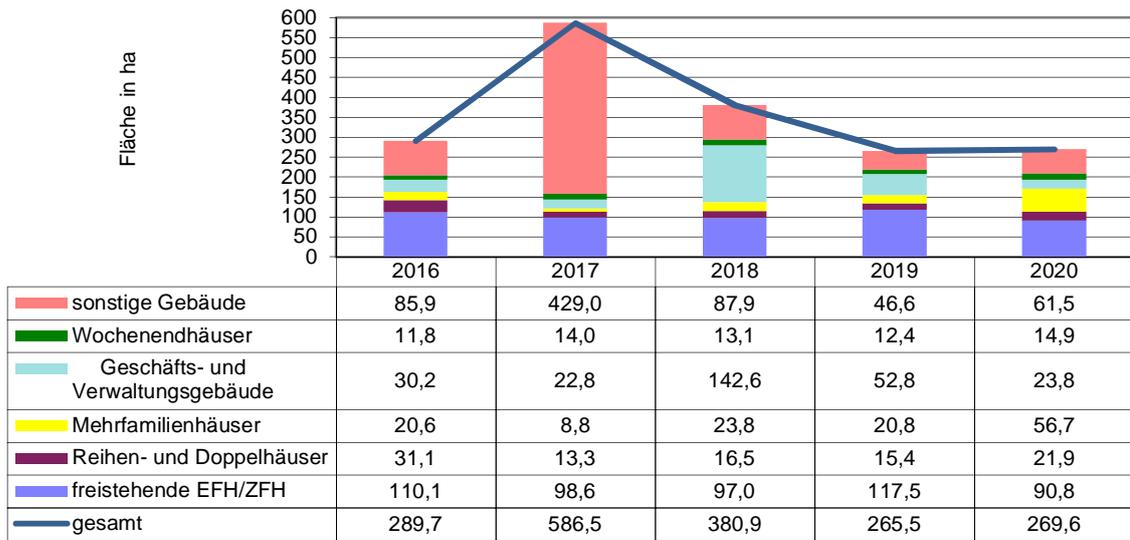
Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



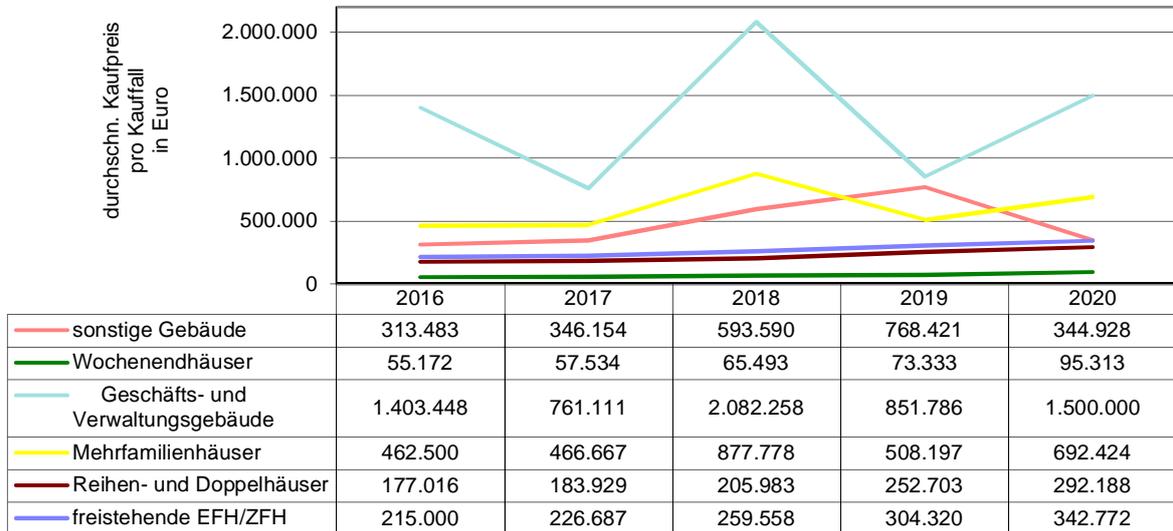
Grundstücksmarktbericht 2020

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

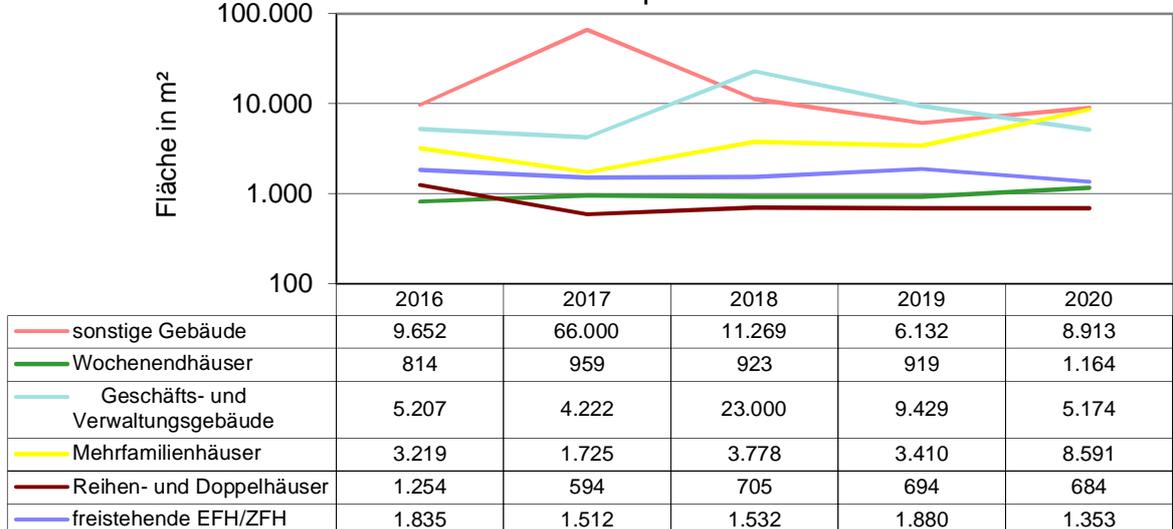
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



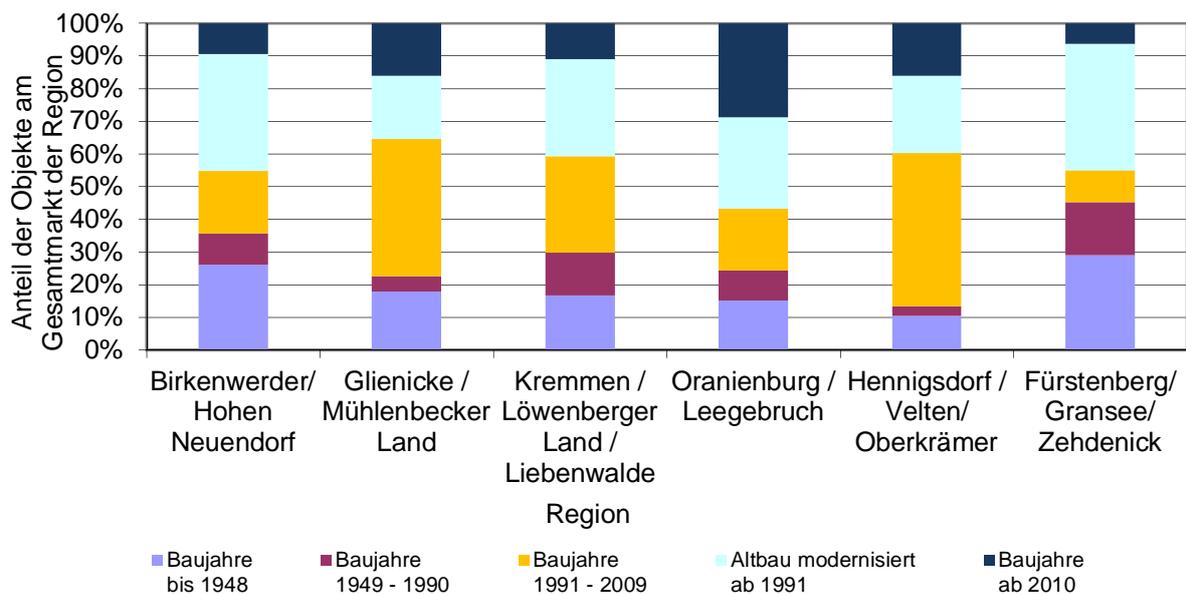
durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die im Jahr 2020 veräußerten Objekte bezogen sich zu 29 % auf ab 1991 modernisierte Altbauten, weitere 26 % waren Gebäude der Baujahre 1991 bis 2009 sowie zu 17 % neuere Baujahre ab 2010. Auch Gebäude mit älteren Baujahre sowie unmodernisierte Gebäude sind seit Jahren marktgängig. Für die einzelnen Regionen ist die Altersstruktur der veräußerten Objekte aus der unten stehenden Grafik ablesbar.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2020



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2020 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 drei bis 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 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (97)	bis 1948	652 – 1.169	79 – 176	1.453 – 4.665
		Ø 872	Ø 117	Ø 3.257 (1.065)
	1949 – 1990	607 – 868	Ø 109	Ø 3.247 (1.132)
		Ø 748		
	1991 - 2009	500 – 965	94 - 156	2.961 – 4.529
		Ø 739	Ø 124	Ø 3.843 (2.040)
	ab 2010	591 - 994	124 - 162	1.214 – 4.427
		Ø 847	Ø 146	Ø 3.500 (2.105)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	621 – 930	75 – 142	1.761 – 4.902
		Ø 773	Ø 115	Ø 3.746 (1.299)
Glienicke – Mühlenbecker Land (77)	bis 1948	580 – 1.234	Ø 79	Ø 4.315 (814)
		Ø 915		
	1949 - 1990	Ø 1.440	Ø 161	Ø 2.584 (2.113)
	1991 - 2009	578 – 1.200	118 – 222	2.477 – 5.344
		Ø 907	Ø 152	Ø 3.908 (1.775)
	ab 2010	527 – 1.170	120 – 190	3.976 – 6.000
		Ø 886	Ø 163	Ø 4.995 (3.010)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	531 – 1.929	145 – 165	2.882 – 5.556
		Ø 1.032	Ø 111	Ø 4.291 (2.254)
	Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (74)	bis 1948	267– 5.000	55 – 156
Ø 1.876			Ø 108	Ø 1.216 (748)
1949 - 1990		550 – 1.651	Ø 92	Ø 1.945 (1.628)
		Ø 1.209		
1991 - 2009		538 – 1.394	90 – 154	1.132 – 2.488
		Ø 893	Ø 126	Ø 1.989 (1.662)
ab 2010		Ø 756	Ø 146	Ø 3.365 (2.709)
Altbauten ab 1991 modernisiert		500 – 3.480	60 - 170	820 – 2.895
		Ø 1.410	Ø 121	Ø 1.965 (1.701)
Oranienburg – Leegebruch (160)		bis 1948	661 – 1.277	55 – 150
	Ø 973		Ø 114	Ø 2.089 (1.066)
	1949 – 1990	728 – 1.384	60 – 138	1.339 – 3.776
		Ø 990	Ø 101	Ø 2.844 (1.420)
	1991 - 2009	513 – 840	97 – 174	1.747– 3.469
		Ø 684	Ø 127	Ø 2.832 (1.853)
	ab 2010	466 – 815	101 – 150	2.500 – 3.991
		Ø 613	Ø 131	Ø 3.322 (2.429)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	643 – 1.313	96 – 188	1.727 – 3.621
		Ø 946	Ø 134	Ø 2.668 (1.267)

Grundstücksmarktbericht 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

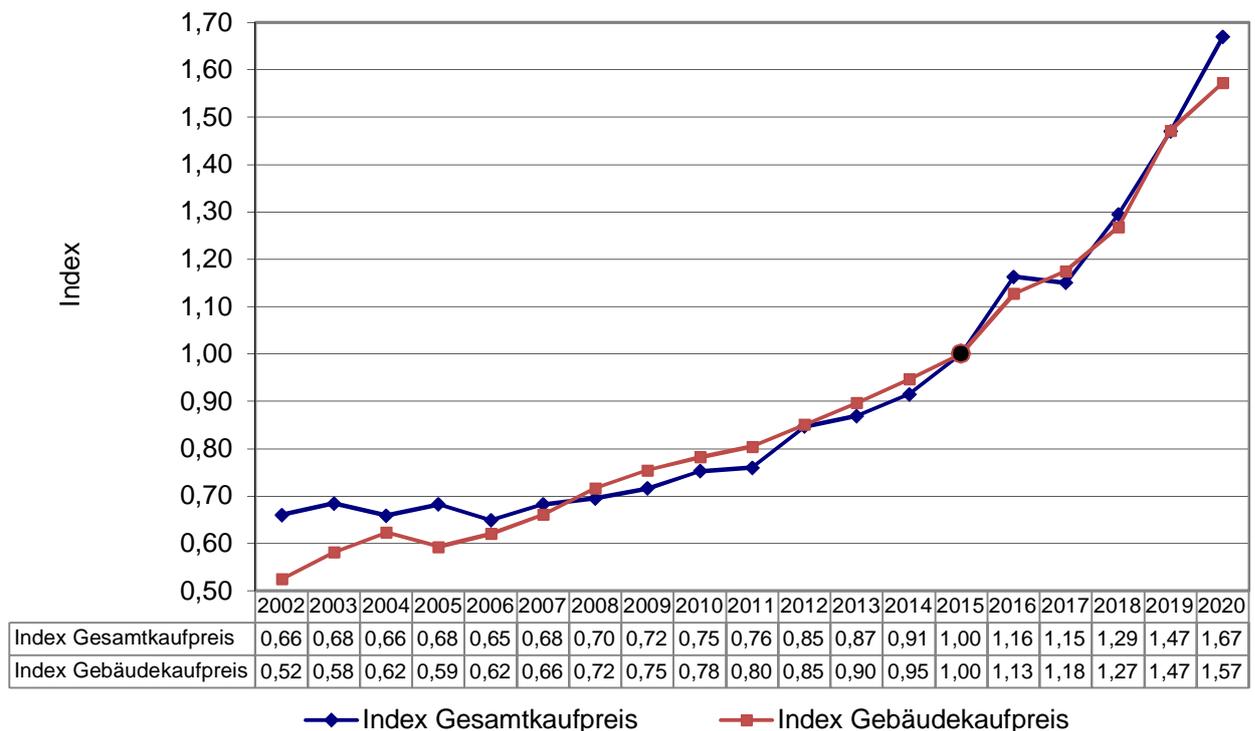
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (78)	bis 1948	540 – 3.750	84 – 250	1.953 – 4.400
		Ø 1.845	Ø 135	Ø 2.860 (717)
	1991 - 2009	492 – 1.103	94 – 169	2.270 – 3.960
		Ø 690	Ø 130	Ø 3.147 (2.351)
	ab 2010	496 - 875	80 - 176	2.671 – 3.824
		Ø 672	Ø 132	Ø 3.553 (2.780)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	438 – 1.511	70 - 140	1.125 – 3.857
		Ø 936	Ø 113	Ø 2.843 (1.908)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (95)	bis 1948	866 – 5.199	65 – 199	542 – 2.370
		Ø 1.652	Ø 121	Ø 1.181 (979)
	1949 - 1990	170 – 1.763	70 - 166	519 – 1.083
		Ø 926	Ø 129	Ø 955 (611)
	1991 - 2009	506 – 3.046	Ø 152	Ø 1.601 (1.478)
		Ø 1.029		
	ab 2010	Ø 1.692	Ø 170	Ø 2.063 (1.812)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	530 – 2.829	98 – 173	578 – 2.007
		Ø 1.108	Ø 132	Ø 1.381 (1.154)

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

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.

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 steigend ausfallen, ist zu sehen, dass die positive Preisentwicklung im Berichtszeitraum im stärkerem Maße durch gestiegene Bodenwerte gekennzeichnet ist. Auch die Gebäudewerte separat sind gestiegen, jedoch ist dies hauptsächlich in Lagen mit einem mittleren oder geringeren Bodenwertniveau der Fall, in Bereichen mit sehr hohem Bodenwertniveau ist bei den durchschnittlich erzielten Gebäudewerten bis auf Neubauobjekte kein größerer Anstieg erkennbar gewesen.

Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
Index 2015=1,00



8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Für die nach den Vorgaben der Sachwertrichtlinie (SW-RL) ausgewerteten Kaufverträge **zu Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern (Bestandsimmobilien)** 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.

Modellansätze und -parameter	
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis +/- boG / vorläufiger Sachwert
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 Werteinfluss 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 Carport/ Stellplatz und weitere Nebengebäude: jeweils 1.000 Euro; Zeitwert, sofern vom Käufer angegeben festinstallierter Außenpool: pauschal 10.000 Euro
Normgrundstück beinhaltet	unter 100 m ² Wohnfläche – 1 Stellplatz über 100 m ² Wohnfläche – 2 Stellplätze (Garage, Carport oder Stellplatz) nach BauO

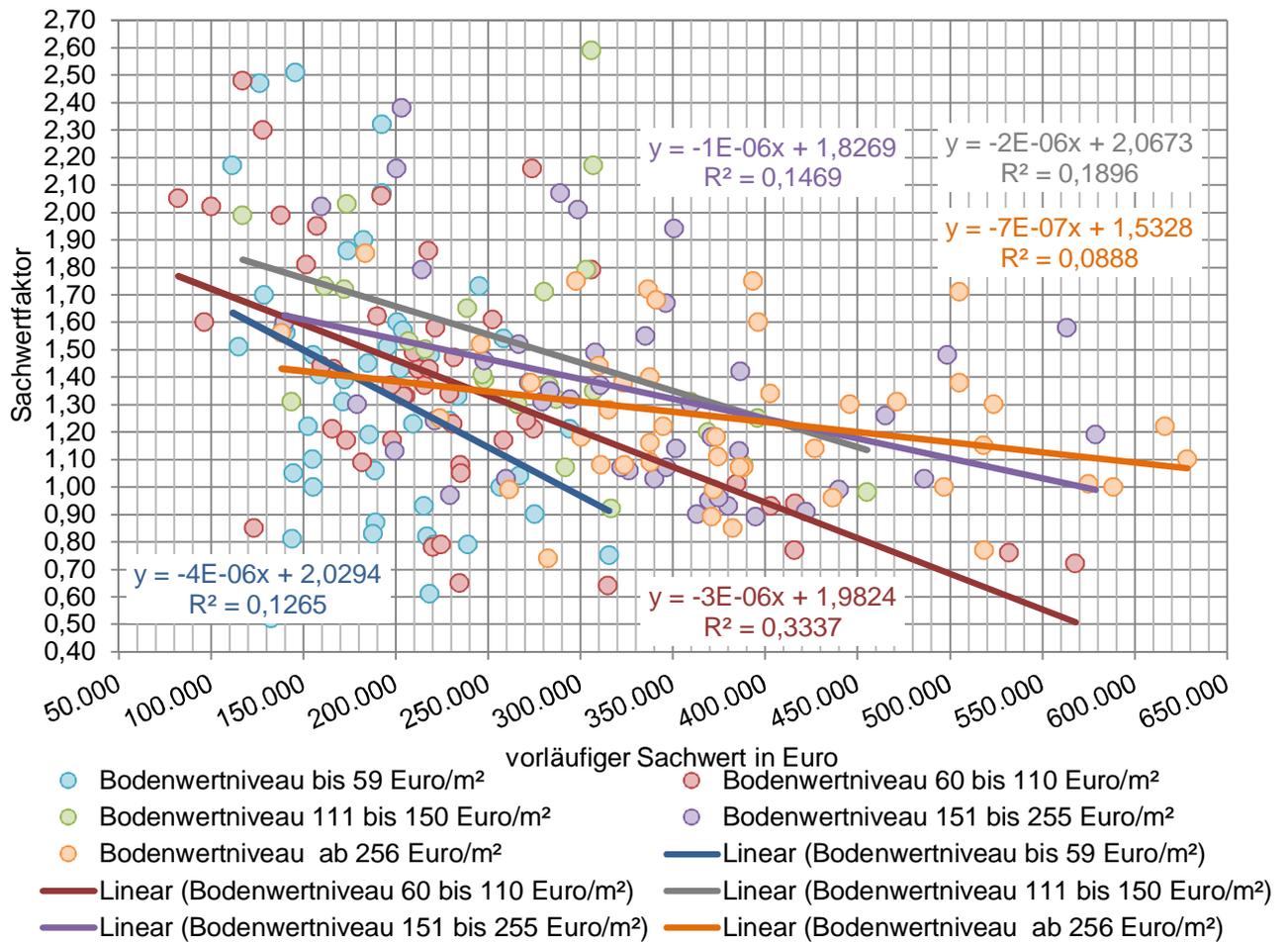
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer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

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	183
Zeitraum der Stichprobe:	2018 bis 2020
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	8 Euro/m ² bis 450 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	426 bis 1.565 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	RND größer 20 Jahre

Die ermittelten Sachwertfaktoren weisen zum Teil nur eine sehr geringe statistische Sicherheit auf. Ergänzend **wird deshalb empfohlen, 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.

Grundstücksmarktbericht 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

vorläufiger Sachwert in EURO	Sachwertfaktor bei einem Bodenwertniveau in EURO/m ²				
	bis 59	60 - 110	111 - 150	151 - 255	ab 256
y=	-4E-06x + 2,0294	-3E-06x + 1,9824	-2E-06x + 2,0673	-1E-06x + 1,8269	-7E-07x + 1,5328
R ²	0,1265	0,3337	0,1896	0,1469	0,0888



8.2.3 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss hat im Februar 2021 Gebädefaktoren für das Land Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und beschlossen. Die Gebädefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung (<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/weiteres.htm>).

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 Liegenschaftszinssatz dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

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

Er ist nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

$$p = \left[\frac{RE}{KP^*} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP^* - BW}{KP^*}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

- p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE/KP^*) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP* = normierter und um boG bereinigter Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes⁶
- q = $1 + 0,01 \times p$
- n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

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.

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

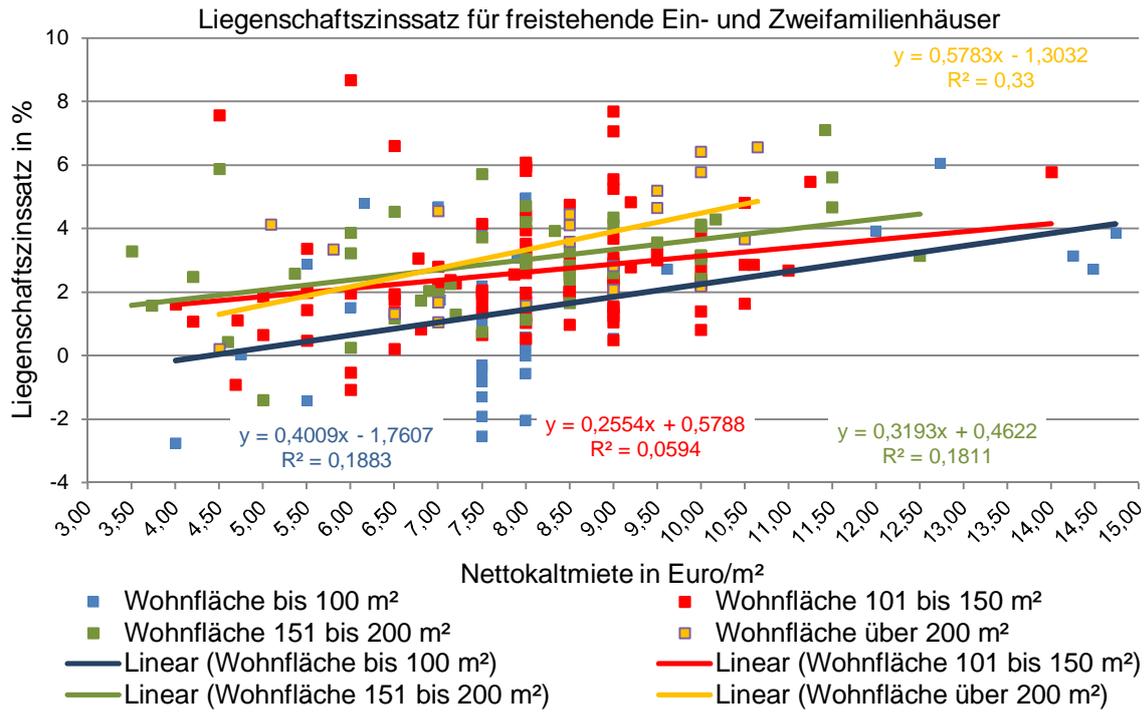
Objekte	nachhaltig vermietete und bezugsfreie Objekte, kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien; mit Ortsbesichtigung, bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Restnutzungsdauer	mindestens 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten 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 Verkaufshallen 30 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)
Rohertrag	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, Angebotsmieten auf Internetportalen, Mietpreissammlung)
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Grundstücksmarktbericht 2020
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Liegenschaftszinssätze Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2017 - 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
Berliner Umland 181 Kauffälle	-2,54	7,67	2,63
Liegenschaftszinssatz in %	39	450	172
Bodenwert in Euro/m ²	70	350	140
Wohnfläche in m ²	20	75	43
Restnutzungsdauer in Jahren	11,77	53,76	25,67
Rohertragsfaktor	4,68	14,74	8,49
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²			

Für den Untersuchungszeitraum 2017 – 2020 konnten anhand der für die obige Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in % bei einer Wohnfläche in m ²			
	bis 100	101 bis 150	151 bis 200	über 200
3,50			1,58	
4,00	-0,16	1,60	1,74	
4,50	0,04	1,73	1,90	1,30
5,00	0,24	1,86	2,06	1,59
5,50	0,44	1,98	2,22	1,88
6,00	0,64	2,11	2,38	2,17
6,50	0,85	2,24	2,54	2,46
7,00	1,05	2,37	2,70	2,74
7,50	1,25	2,49	2,86	3,03
8,00	1,45	2,62	3,02	3,32
8,50	1,65	2,75	3,18	3,61
9,00	1,85	2,88	3,34	3,90
9,50	2,05	3,01	3,50	4,19
10,00	2,25	3,13	3,66	4,48
10,50	2,45	3,26	3,81	4,77
11,00	2,65	3,39	3,97	
11,50	2,85	3,52	4,13	
12,00	3,05	3,64	4,29	
12,50	3,25	3,77	4,45	
13,00	3,45	3,90		
13,50	3,65	4,03		
14,00	3,85	4,15		
14,50	4,05			
15,00	4,25			

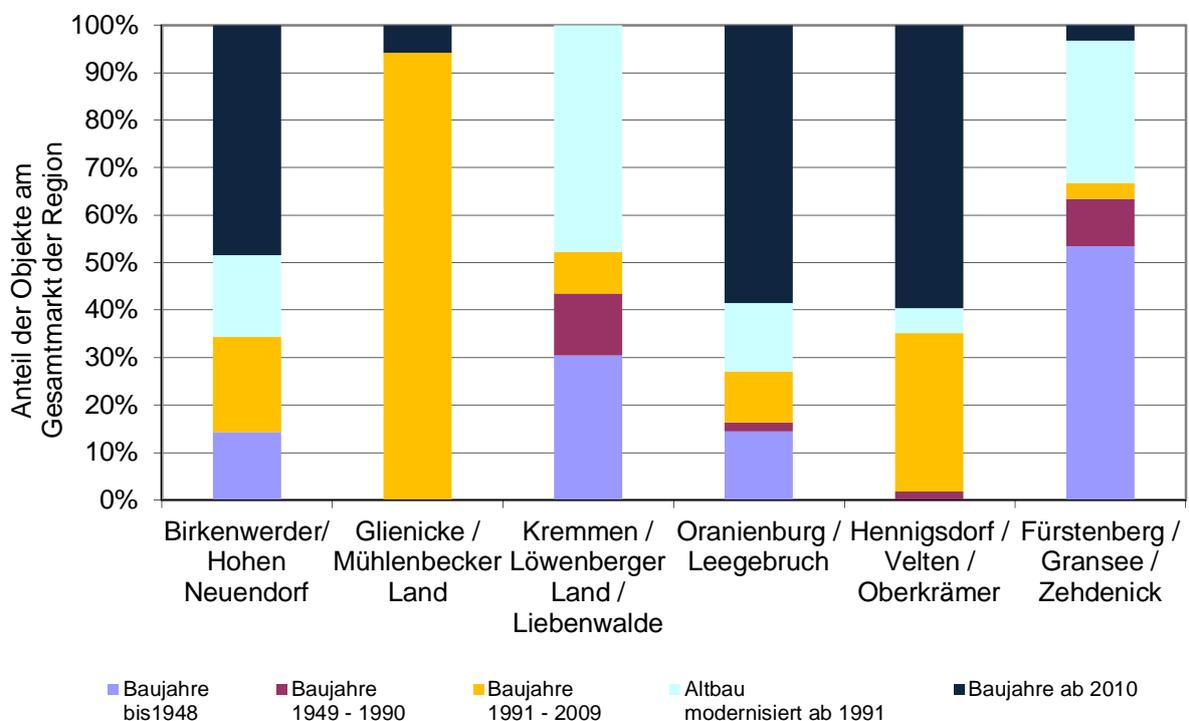


8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Hauptteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde mit 75 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt wie bereits in den Vorjahren in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg. 2020 hat sich die Anzahl von neuen bzw. noch zu errichtenden Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften, ausschließlich im Berliner Umland, gegenüber dem Vorjahr, wo bereits ein großer Anstieg am Baugeschehen zu verzeichnen war, noch einmal verdreifacht.

Neben den Neubauten war die größte Kauffallanzahl bei den Baujahren 1991 bis 2009 und bei modernisierten Altbauten zu verzeichnen.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2020



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2020 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Die Baualterklassen sind an die für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei drei bis fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Grundstücksmarktbericht 2020
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

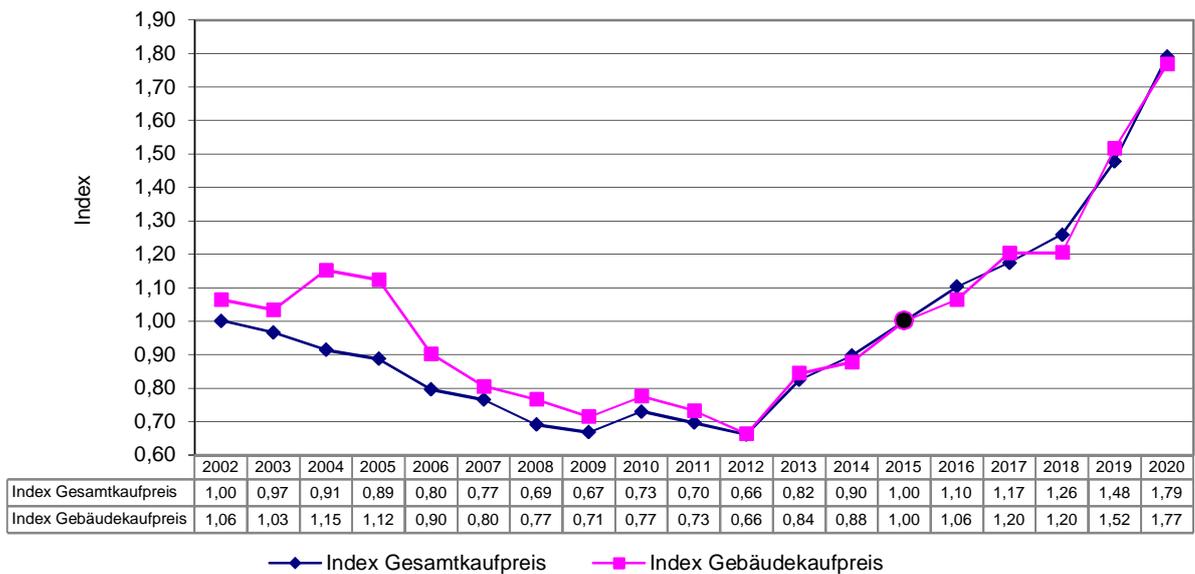
Tabelle 8 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (38)	bis 1948	Ø 821	Ø 98	Ø 2.906 (1.216)
	1991 - 2009	191 -348	94 - 128	769 – 4.149
		Ø 266	Ø 110	Ø 3.402 (2.494)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	104 – 1.524	68 – 180	1.904 – 7.265
		Ø 967	Ø 110	Ø 4.355 (2.367)
ab 2010	Ø 351	151 - 208	3.363 – 3.639	
		Ø 179	Ø 3.473 (2.809)	
Mühlenbecker Land – Glienicke (17)	1991 - 2009	210- 462	76 – 150	2.542 – 3.772
		Ø 300	Ø 122	Ø 3.238 (2.469)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (29)	bis 1948	80 – 1.867	60 – 184	467 – 1.176
		Ø 1.077	Ø 96	Ø 883 (530)
	1949 - 1990	Ø 1.108	Ø 96	Ø 843 (729)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	700 – 3.445	68 – 125	463 – 1.470
Ø 1.447		Ø 109	Ø 983 (726)	
Oranienburg – Leegebruch (114)	bis 1948	497 – 1.165	Ø 127	409 – 2.427
		Ø 803		Ø 1.723 (643)
	1991 - 2009	219 - 377	86 - 125	1.589 – 3.376
		Ø 291	Ø 113	Ø 2.475 (2.167)
	ab 2010	196 – 313	105 - 147	2.768 – 3.332
		Ø 273	Ø 120	Ø 3.118 (2.746)
Altbauten ab 1991 modernisiert	536 – 939	78 – 170	1.894 – 2.818	
	Ø 659	Ø 114	Ø 2.273 (1.623)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (60)	1991 - 2009	169 – 370	95 - 142	1.760 – 3.158
		Ø 263	Ø 117	Ø 2.585 (2.186)
	ab 2010	344 - 471	Ø 105	2.657 – 3.324
		Ø 390		Ø 3.078 (2.409)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 493	Ø 110	Ø 2.897 (1.640)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (38)	bis 1948	320 – 2.553	75 - 160	417 – 1.420
		Ø 1.226	Ø 117	Ø 846 (677)
	1949 - 1990	Ø 1.784	Ø 121	Ø 1.374 (1.322)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	198 – 1.420	65 - 120	800 – 1.549
		Ø 689	Ø 90	Ø 1.060 (965)

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

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 2015= 1,00



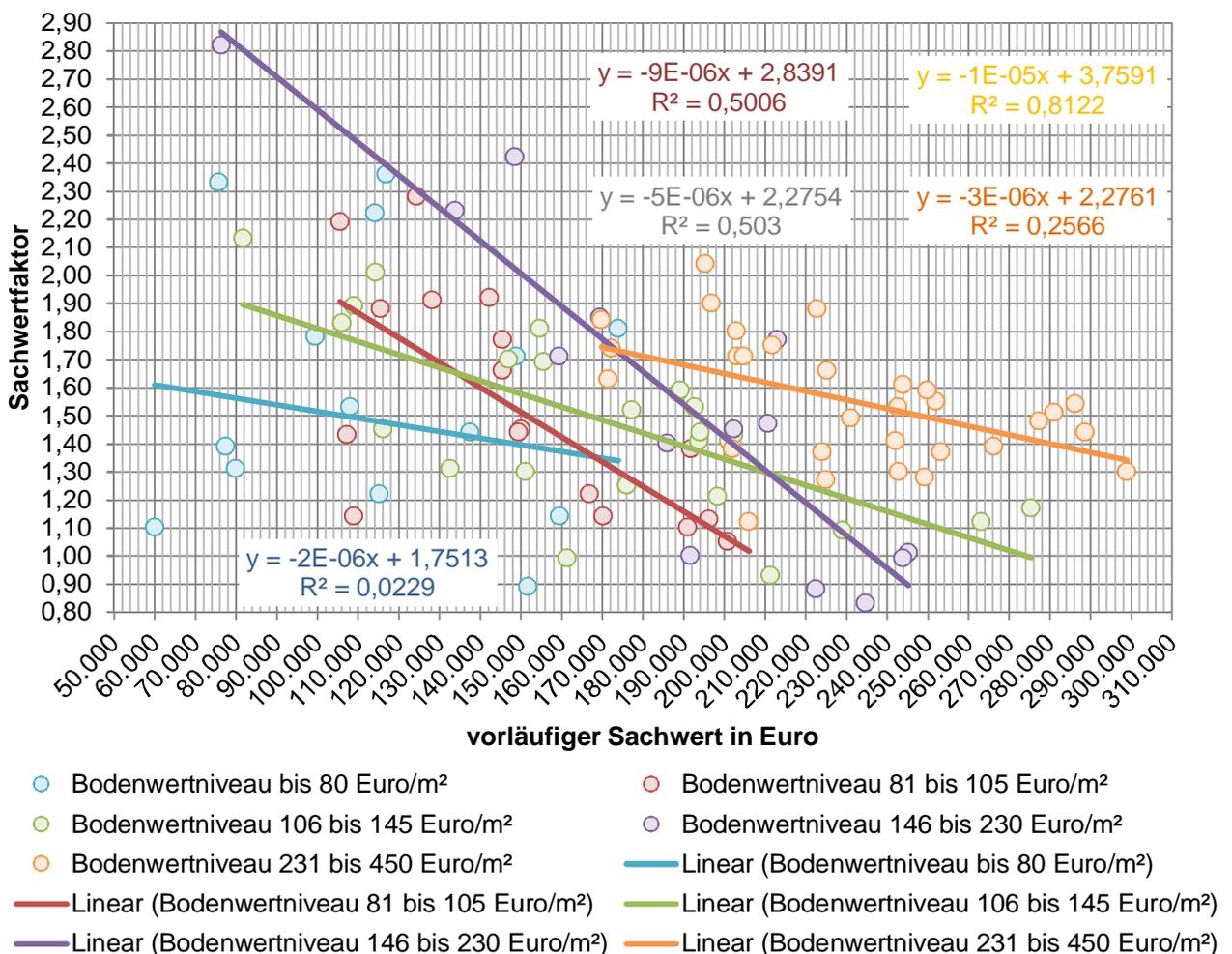
8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auf Basis der im Jahr 2020 nach der Sachwertrichtlinie ausgewerteten Kaufverträge wurden Sachwertfaktoren **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Bestandsimmobilien)** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die bereits unter 8.2.2 beschriebenen Modellansätze verwendet.

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	103
Zeitraum der Stichprobe:	2018 bis 2020
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	8 Euro/m ² bis 450 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	104 m ² bis 1.280 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre über 1900 RND größer 20 Jahre

Zusätzlich zu den ermittelten Sachwertfaktoren wird empfohlen, 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 ²				
	bis 80	81 bis 105	106 bis 145	146 bis 230	ab 231
y=	$y = -2E-06x + 1,7513$	$y = -9E-06x + 2,8391$	$y = -5E-06x + 2,2754$	$y = -1E-05x + 3,7591$	$y = -3E-06x + 2,2761$
R ²	0,0229	0,5006	0,503	0,8122	0,2566



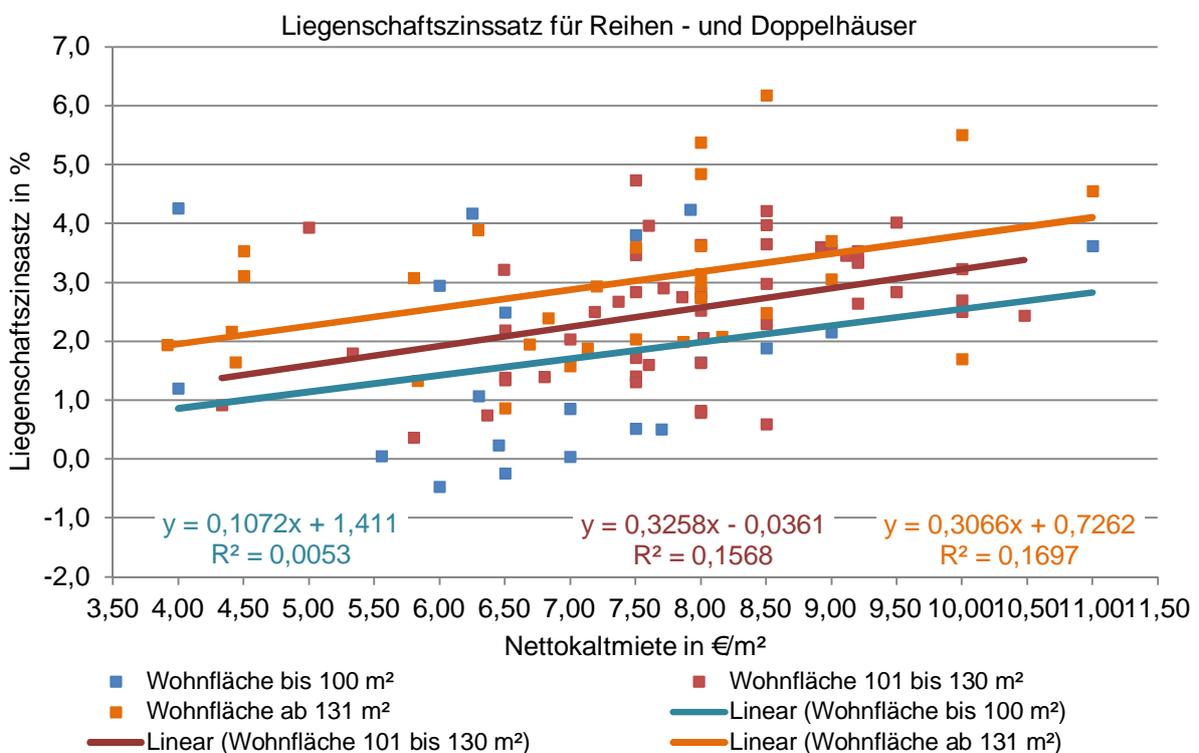
8.3.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Rahmenbedingungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind unter Punkt 8.2.3 beschrieben.

Merkmal	Spanne		Durchschnitt
weiterer Metropolitanraum 8 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-1,07	4,26	2,62
Bodenwert in Euro/m ²	11	26	17
Wohnfläche in m ²	75	180	113
Restnutzungsdauer in Jahren	20	53	29
Rohertragsfaktor	11,11	20,04	14,95
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,00	6,00	4,79
Berliner Umland 102 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-0,47	6,18	2,47
Bodenwert in Euro/m ²	59	335	166
Wohnfläche in m ²	75	217	121
Restnutzungsdauer in Jahren	20	70	47
Rohertragsfaktor	13,12	55,42	25,66
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,92	11,00	7,73

Für den Untersuchungszeitraum 2017 – 2020 konnten anhand der für die vorstehende Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in % bei einer Wohnfläche in m ²		
	bis 100	101 bis 130	ab 131
4,00	1,84		1,95
4,50	1,89	1,43	2,11
5,00	1,95	1,59	2,26
5,50	2,00	1,76	2,41
6,00	2,05	1,92	2,57
6,50	2,11	2,08	2,72
7,00	2,16	2,24	2,87
7,50	2,22	2,41	3,03
8,00	2,27	2,57	3,18
8,50	2,32	2,73	3,33
9,00	2,38	2,90	3,49
9,50	2,43	3,06	3,64
10,00	2,48	3,22	3,79
10,50	2,54	3,38	3,95
11,00	2,59		4,10



8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2020 insgesamt 56 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 54 % (30 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Objekte des komplexen Wohnungsbaus der DDR wurden nicht veräußert.

Die folgende Tabelle zeigt die Wohnflächen und deren Spannen der veräußerten Mehrfamilienhäuser sowie die Kaufpreisspannen und durchschnittlichen erzielten Kaufpreise.

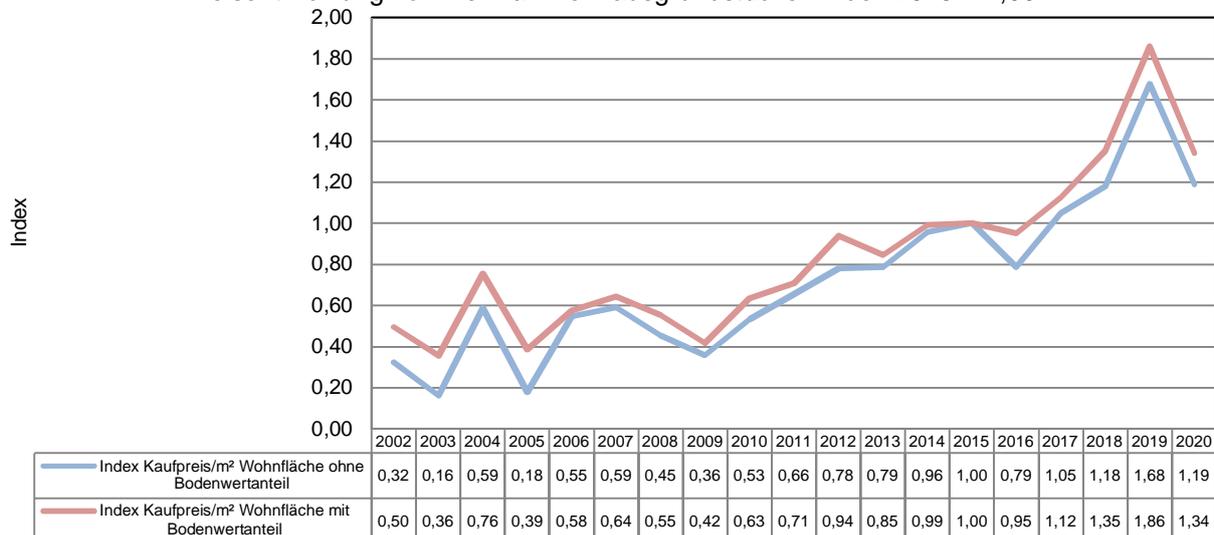
Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	197 – 590	4 - 7	132 – 1.415
	Ø 320	Ø 5	Ø 860 (530)
alte Baujahre bis 1990-modernisiert nach 1990	258 – 544	3 - 7	562 – 2.114
	Ø 349	Ø 5	Ø 1.692 (1.254)
Baujahre ab 1990	Ø 441	Ø 5	Ø 1.937 (1.377)

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

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.

Preisentwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken Index 2015 = 1,00



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2017 - 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
weiterer Metropolenraum 15 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-5,21	10,88	4,56
Bodenwert in Euro/m ²	13	66	33
Wohnfläche in m ²	152	674	308
Restnutzungsdauer in Jahren	20	44	27
Rohertragsfaktor	5,68	24,46	12,59
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,81	8,36	5,17
Berliner Umland 29 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-1,26	5,35	2,36
Bodenwert in Euro/m ²	83	370	196
Wohnfläche in m ²	153	822	351
Restnutzungsdauer in Jahren	20	66	39
Rohertragsfaktor	12,11	30,31	22,32
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,84	10	7,24

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

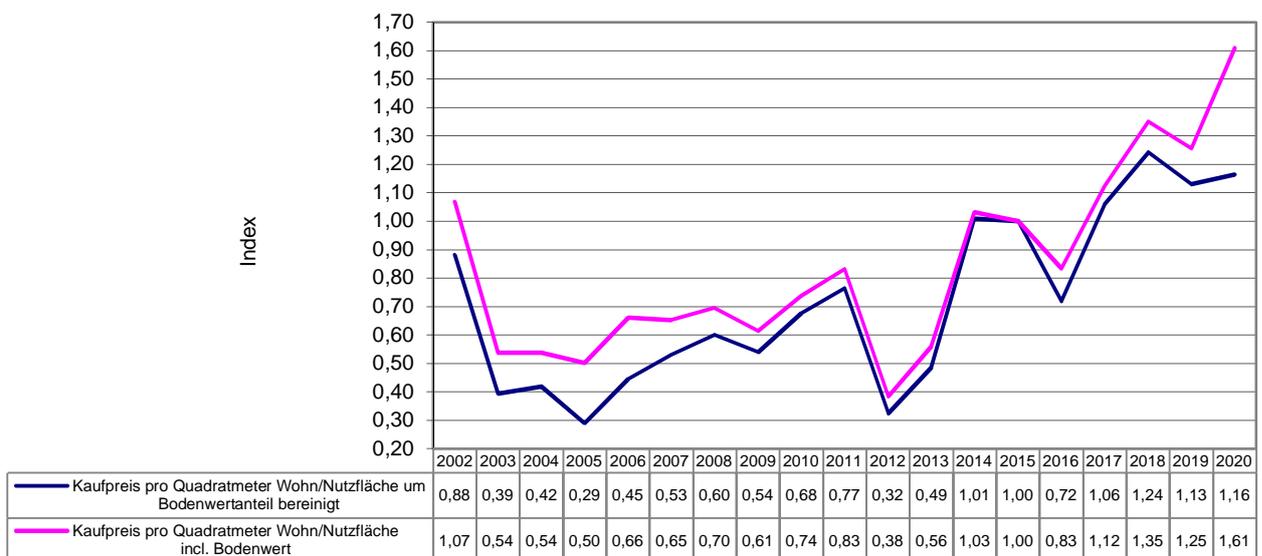
Für das Jahr 2020 liegen insgesamt 33 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 61 % (20 Verträge) im Berliner Umland sowie 39 % (13 Verträge) im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre von 1850 bis zu 2011. Ältere Baujahre wurden sowohl unmodernisiert als auch bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert veräußert.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.053.828 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 148 Euro/m², im **weiteren Metropolenraum** von 302.222 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 40 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 2.368 m² und im weiteren Metropolenraum bei 1.448m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2020 durchschnittlich **980 Euro/m² Wohn/Nutzfläche** und im **weiteren Metropolenraum** durchschnittlich **500 Euro/m² Wohn/Nutzfläche ohne Bodenwertanteil** erzielt.

Die Preisentwicklung des Teilmarktes stellt sich in den folgenden Indexreihen dar.

Preisentwicklung Büro-, Verwaltungs-, Geschäftshäuser 2015 = 1,00



8.5.2 Liegenschaftszinssätze

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

Liegenschaftszinssätze Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2017 – 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
gesamter Landkreis Oberhavel 16 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-2,30	10,55	4,18
Bodenwert in Euro/m ²	25	320	149
Nutzfläche in m ²	150	3.171	931
Restnutzungsdauer in Jahren	20	69	42
Rohertragsfaktor	7,42	26,15	16,35
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	2,83	14,37	7,68

Liegenschaftszinssätze Verbraucher-/Supermärkte, Autohäuser (Datenbasis 2017 – 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
Landkreis Oberhavel 17 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-8,47	11,08	1,94
Bodenwert in Euro/m ²	10	370	104
Nutzfläche in m ²	400	20.428	2.317
Restnutzungsdauer in Jahren	7	24	16
Rohertragsfaktor	7,22	27,69	14,27
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,50	20,95	10,74

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Gewerbeobjekte werden jährlich nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2020 wurden 28 Verkäufe registriert, davon sieben im Berliner Umland und 21 im weiteren Metropolenraum. Fünf Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

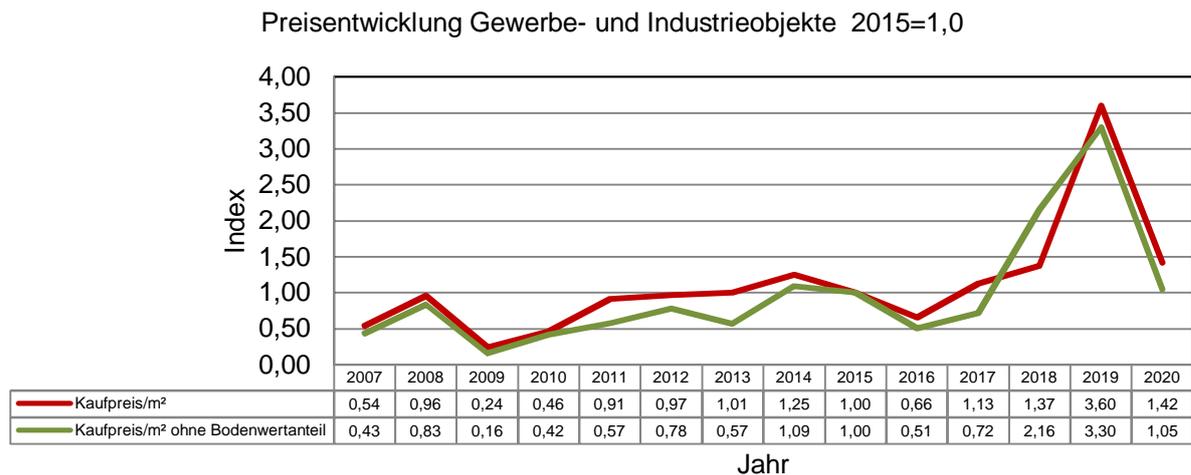
Tabelle 10 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Grundstücksfläche in m ²	Baujahre	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	Ø 1.607	1990 - 1985	7.791 – 180.000	k.A.
Gewerbegebiete	Ø 16.950	1993 - 2017	Ø 1.798.600	Ø 368

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

In 2020 wurde in Gewerbegebieten im Durchschnitt das Zehnfache der durchschnittlichen Grundstücksflächen innerhalb von Ortslagen veräußert. Das durchschnittliche Objekt in Gewerbegebieten wurde in den 2000er Jahren errichtet, in Ortslagen handelt es sich vorrangig um ältere Baujahre bis 1985. Insgesamt war im Berichtszeitraum festzustellen, dass die Kaufpreise für bebaute Gewerbeflächen stark gesunken sind.

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise seit 2007 ist in der folgenden Grafik ablesbar.



8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

58 Verträge wurden in 2020 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über **bebaute Erholungsgrundstücke** abgeschlossen. Die Kauffälle lagen zu 46 % (27 Kauffälle) im weiteren Metropolenraum bzw. zu 53 % (31 Kauffälle) im Berliner Umland. 33 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 22 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

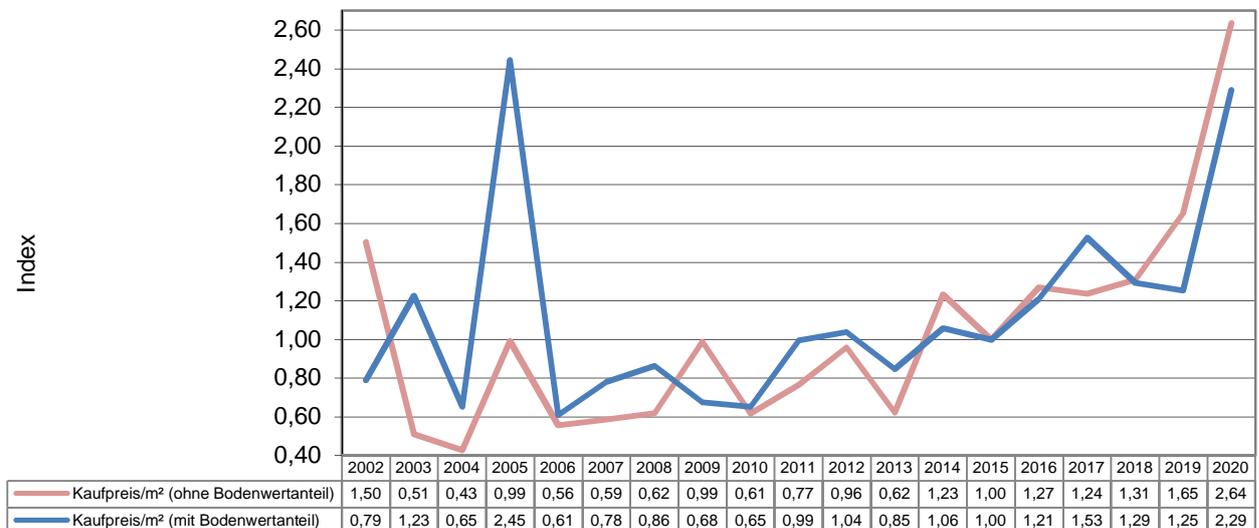
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt.

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	591 – 1.366	95.000 – 300.000	Ø 44	1950 – 1980
		Ø 888	Ø 198.500		Ø 1969
	Sondernutzungsgebiete	332 – 867	32.000 – 120.000	Ø 45	1960 – 1988
		Ø 643	Ø 67.800		Ø 1976
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	412 – 693	16.500 – 80.000	Ø 50	Ø 1977
		Ø 597	Ø 54.600		
	Sondernutzungsgebiete	398 – 1.098	36.000 – 110.000	28 – 60	1970 – 2003
		Ø 616	Ø 70.900		Ø 1984

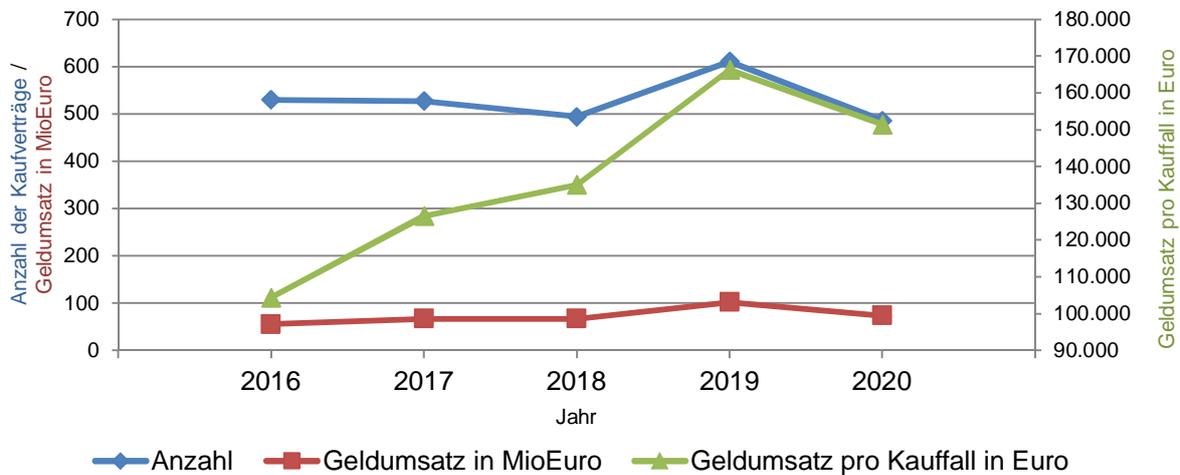
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken 2015=1,0



9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines



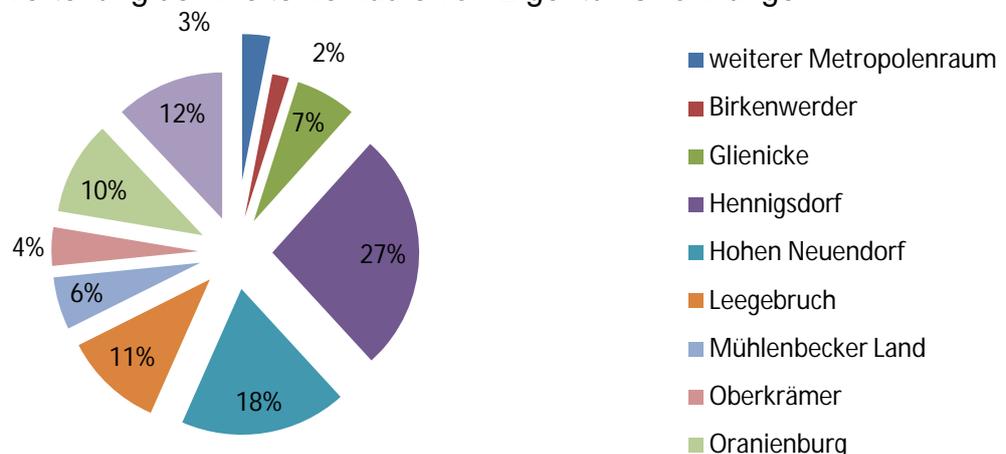
Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete in den letzten Jahren sehr geringe Kauffallzahlen und ist nach einem leichten Anstieg im Vorjahr wieder auf das Niveau von 2018 zurückgegangen. Parallel dazu ist auch der pro Kauffall erzielte durchschnittliche Kaufpreis wieder gesunken.

Lediglich zehn Wohnungseigentumsverträge wurden im Jahr 2020 im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Neues Wohnungseigentum wurde nur in wenigen Lagen im Berliner Umland geschaffen. Zu 95 % handelte es sich um Weiterveräußerungen.

9.2 Wohnungseigentum

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2020 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten sowie weitere Gemeinden im Berliner Umland. Erstverkäufe fanden ausschließlich im Berliner Umland statt.

Verteilung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Tabelle 12 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

Gemeinde Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke Baujahre 1990 – 2009 (20)	50 - 113	82	1.446 – 3.400	2.883
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (9)	--	57	--	1.974
Hennigsdorf Baujahre 1990 – 2009 (78)	39 – 77	60	2.277 – 3.190	2.874
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder nach 1990 modernisierter Altbau (6)	--	81	--	2.444
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder Baujahre 1990 – 2009 (55)	50 – 96	69	2.063 – 3.317	2.730
Leegebruch Baujahre 1990 - 2009 (36)	39 – 96	71	1.706 – 2.552	2.221
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) Baujahre 1990 – 2009 (19)	43 – 84	72	1.690 – 3.133	2.504
Oberkrämer Baujahre 1990 - 2009 (13)	--	105	--	1.700
Oranienburg nach 1990 modernisierter Altbau (18)	53 - 70	67	1.344 – 2.513	1.970
Oranienburg Baujahre 1990 - 2009 (16)	45 – 120	72	2.076 – 2.833	2.388
Velten Baujahre 1990 - 2009 (39)	57 – 122	74	1.672 – 2.034	1.882
weiterer Metropolraum Altbau modernisiert nach 1990 (7)	--	74	--	2.316
weiterer Metropolraum Neubau nach 1990 (3)	--	63	--	1.115

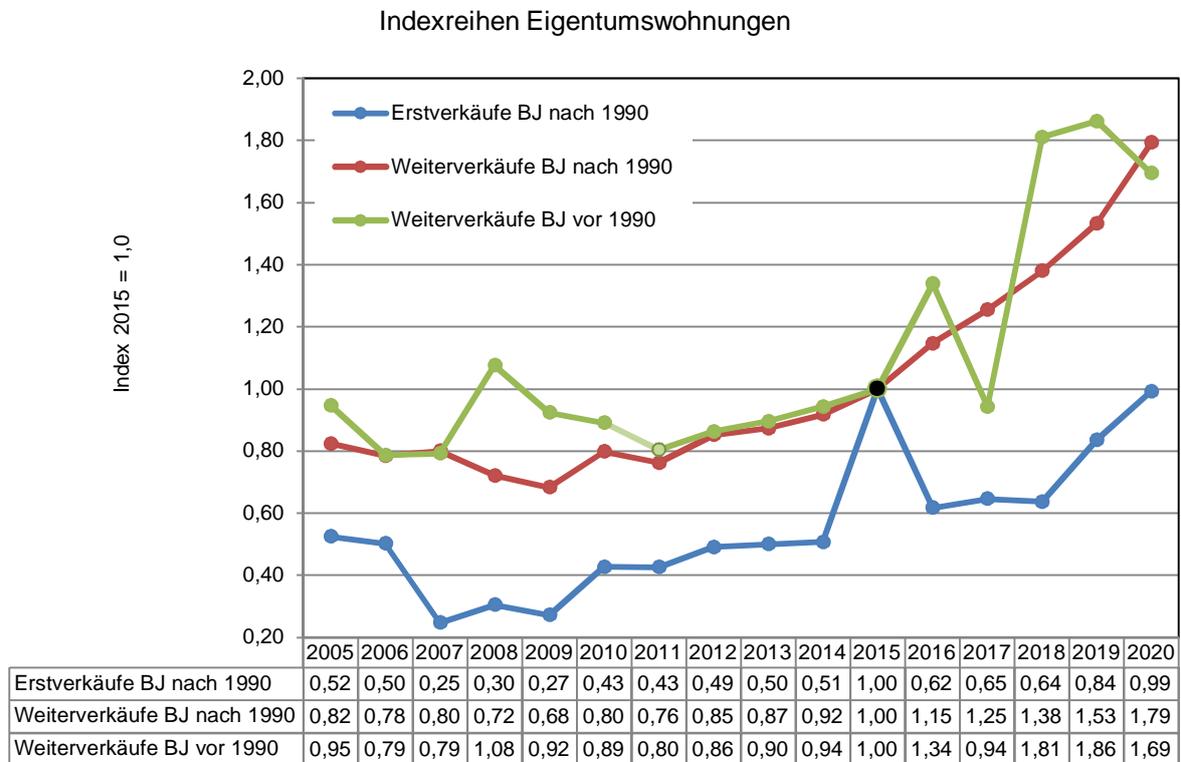
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne

Tabelle 13 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

Gemeinde Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (7)	50 - 93	69	2.255 – 5.257	4.828
Oranienburg (6)	74 - 92	85	3.725 – 3.890	3.810

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

Unabhängig von den Wohnflächen konnten für die Veräußerungen von Eigentumswohnungen die folgenden ab 2005 geführten Indexreihen fortgeführt werden.



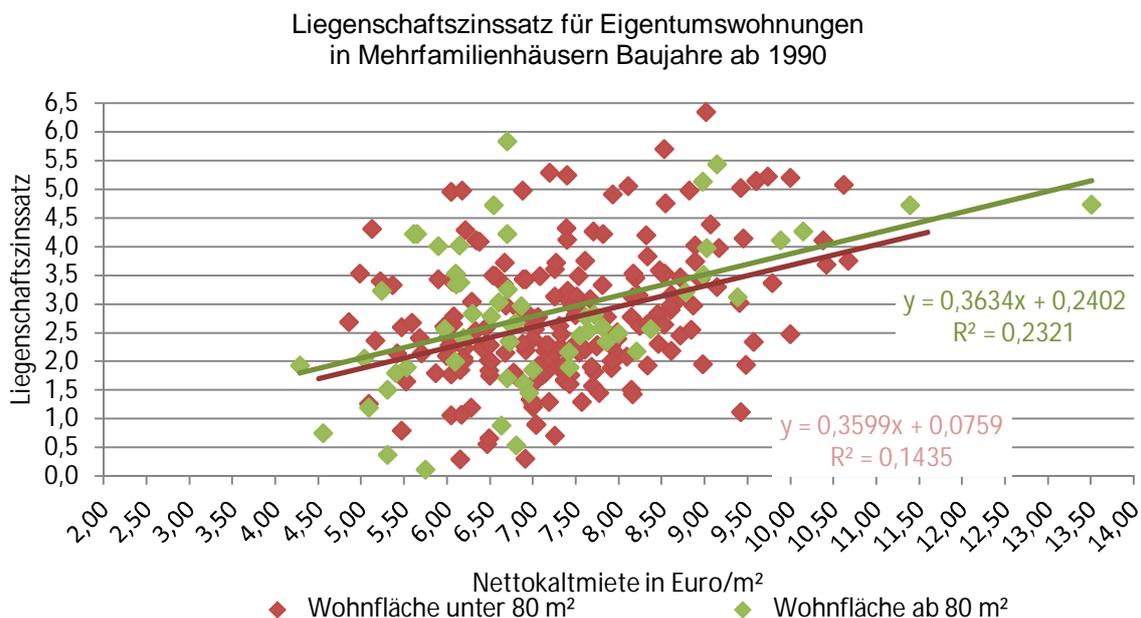
9.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.3 beschrieben worden. Für die Auswertungen standen ausschließlich Verträge im Berliner Umland zur Verfügung

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2017 - 2020)			
Merkmal	Spanne		Durchschnitt
Berliner Umland 259 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	-0,82	6,35	2,76
Bodenwert in Euro/m ²	62	450	186
Wohn-/Nutzfläche in m ²	27	167	68
Restnutzungsdauer in Jahren	43	61	56
Rohertragsfaktor	11,82	45,21	22,98
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,29	13,51	7,36

Für den Untersuchungszeitraum 2017 – 2020 konnten anhand der für die obige Darstellung in der angegebenen Bodenwertspanne verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in % bei einer Wohnfläche in m ²	
	unter 80	ab 80
4,50	1,70	1,88
5,00	1,88	2,06
5,50	2,06	2,24
6,00	2,24	2,42
6,50	2,42	2,60
7,00	2,60	2,78
7,50	2,78	2,97
8,00	2,96	3,15
8,50	3,14	3,33
9,00	3,32	3,51
9,50	3,49	3,69
10,00	3,67	3,87
10,50	3,85	4,06
11,00	4,03	4,24
11,50	4,21	4,42
12,00		4,60
12,50		4,78
13,00		4,96
13,50		5,15



9.3 Teileigentum

Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist sehr gering und beschränkte sich auch im Jahr 2020 auf das Berliner Umland.

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

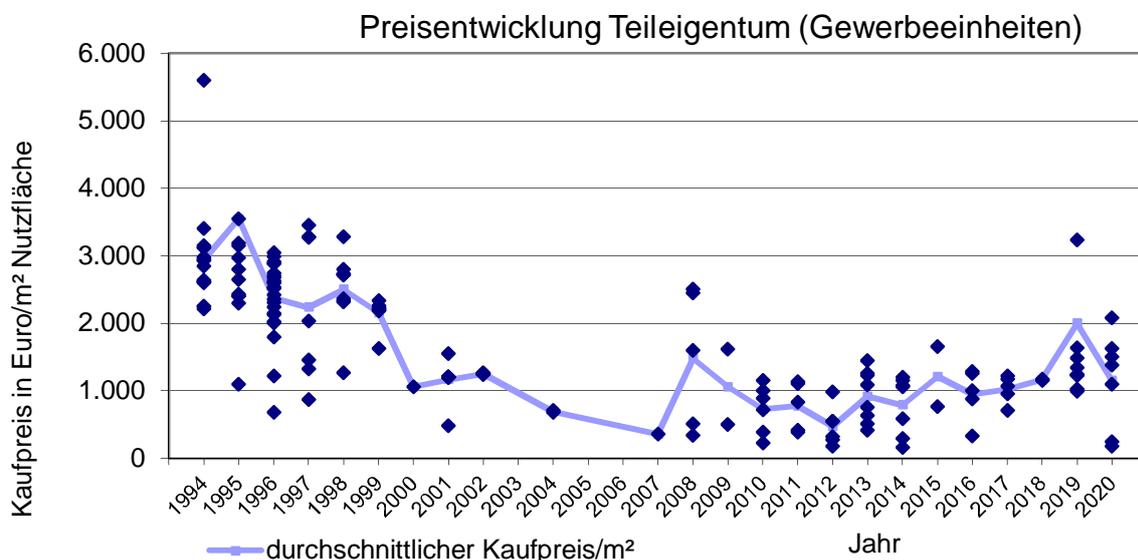
Im Jahr **2020** wurden nur **acht Teileigentumseinheiten** (gewerblich genutzte Einheiten, keine Garagen und Stellplätze) im Berliner Umland veräußert.

Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten Kaufpreise seit 1994 lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Tabelle 14 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/ Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolraum	224	507	867	1.228
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	333	179	1.669	2.882
Glienicke	152	381	2.069	3.123
Hennigsdorf	279	174	1.830	5.602
Oranienburg	219	159	1.510	3.229
Velten	675	240	1.688	3.549

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentumseinheiten, zu denen Nutzflächenangaben zu erhalten waren, zeitlich aus. Korrelierend mit der überdurchschnittlich hohen Anzahl der Veräußerungen von 1994 bis 1996 fand auch hier der Hauptanteil der Veräußerungen zu hohen Quadratmeterpreisen statt. Im Zeitraum 2010 bis aktuell wurden wieder einzelne Objekte veräußert, jedoch ist nur von wenigen Objekten die Nutzfläche bekannt.



Neben den herkömmlichen Teileigentumseinheiten wurden in 2020 auch **16 Wohnungen in Seniorenresidenzen** veräußert. Diese werden zwar zu Wohnzwecken genutzt, fallen aber durch den gewerblichen Betrieb einer Pflegeeinrichtung sowie durch das Fehlen von für das Wohnungseigentum notwendigen Räumlichkeiten (z.B. Küche) unter das Teileigentum. Die veräußerten Wohnungen wiesen Flächen zwischen 46 und 64 m² auf. Es wurden zwischen 2.807 und 3.054 Euro/m² erzielt.

Stellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze werden in der Regel im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohneinheit als Sondernutzungsrecht ohne Angabe eines separaten Kaufpreises veräußert (vgl. Punkt 9.2.1).

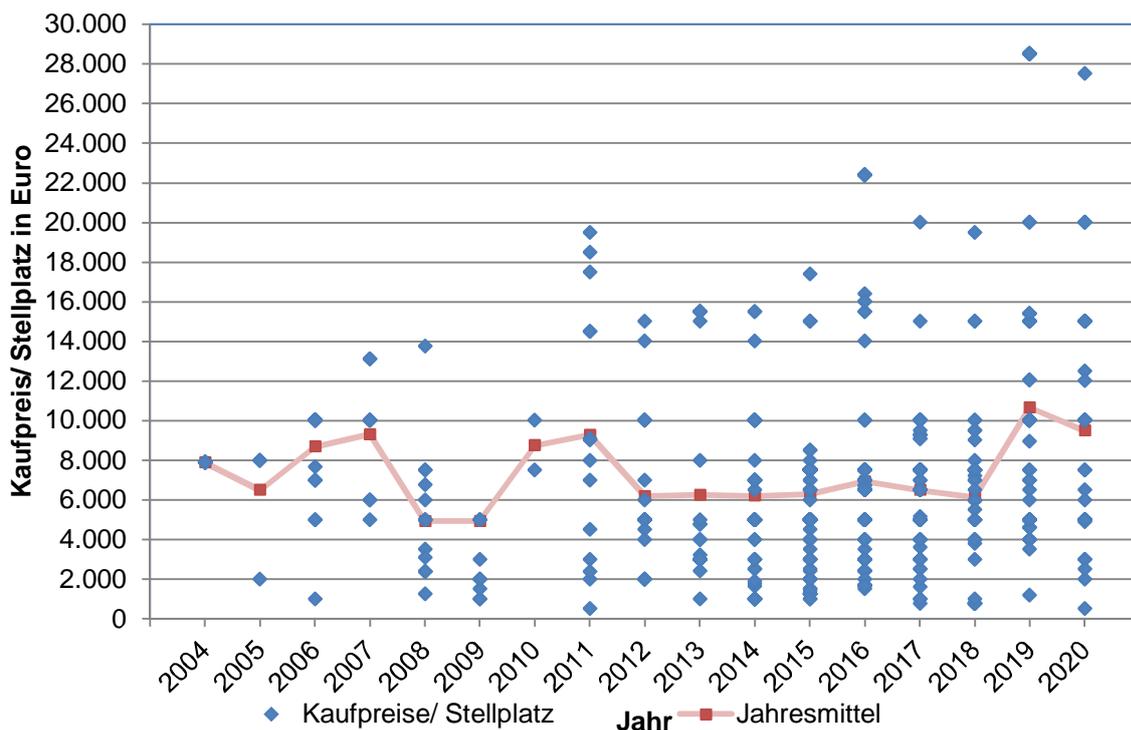
Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage, ausschließlich im Berliner Umland und hauptsächlich im Wiederverkauf.

Tabelle 15 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Hennigsdorf (24)	3.000 – 15.000	9.265
Hohen Neuendorf (4)	--	11.250
Velten (9)	4.904 – 7.500	6.071

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

Die Entwicklung der Kaufpreise für **einzel veräußerte Stellplätze** ist im unten stehenden Diagramm dargestellt.



10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

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

"Bodenrichtwerte (§ 196 Baugesetzbuch) sind vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 15 ImmoWertV) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen."²

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

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Seit 2015 erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de. Seit März 2019 können an dieser Stelle Bodenrichtwerte von allen Bürgern eingesehen und gebührenfreie Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte erstellt werden.

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

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 **31.12.2020** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 10.02.2021 eingegangenen Kaufverträge.

Kauffälle mit Abrissobjekten werden um die Abriss- bzw. Freilegungskosten bereinigt und gehen als unbebaute Grundstücke ebenfalls in die Bodenrichtwertermittlung ein. Die Abrisskosten werden durch die Verkäufer oder Käufer in Form von Kostenvoranschlägen bzw. Rechnungen zur Verfügung gestellt und auf Plausibilität geprüft. Wenn keine Unterlagen vorliegen werden die Abrisskosten durch die Geschäftsstelle geschätzt. Sie gehen werterhöhend in die Bodenwertermittlung ein.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden insgesamt 329 Bodenrichtwerte (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten), davon 27 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen, ermittelt und zonal abgegrenzt.

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 unbebautes 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.

In der Darstellung auf der folgenden Seite befindet sich ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft in Form eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertportal www.boris-brandenburg.de zum Stichtag 31.12.2020. Der Maßstab wird jeweils so gewählt, dass der ausgewählte Bodenrichtwert in seiner Zonenabgrenzung vollständig auf dem Auszug erscheint. Die Erläuterungen zu den für den gewählten Bodenrichtwert ausgewiesenen wertbestimmenden Merkmalen erfolgen in tabellarischer Form. Der Auskunft sind, wenn notwendig zusätzlich und hier nicht dargestellt, die gültigen Umrechnungskoeffizienten beigelegt.

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 31.12.2020

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Oberhavel » Birkenwerder

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Birkenwerder
BRW-Name	Birkenwerder Ortslage
Zonennummer	0119
Stichtag	31.12.2020
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	350,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	WA - allgemeines Wohngebiet
Ergänzung zur Art der Nutzung	
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	o - offene Bauweise
Geschosszahl	II
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	

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

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

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den [„Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“](#) eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 11.05.2021 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

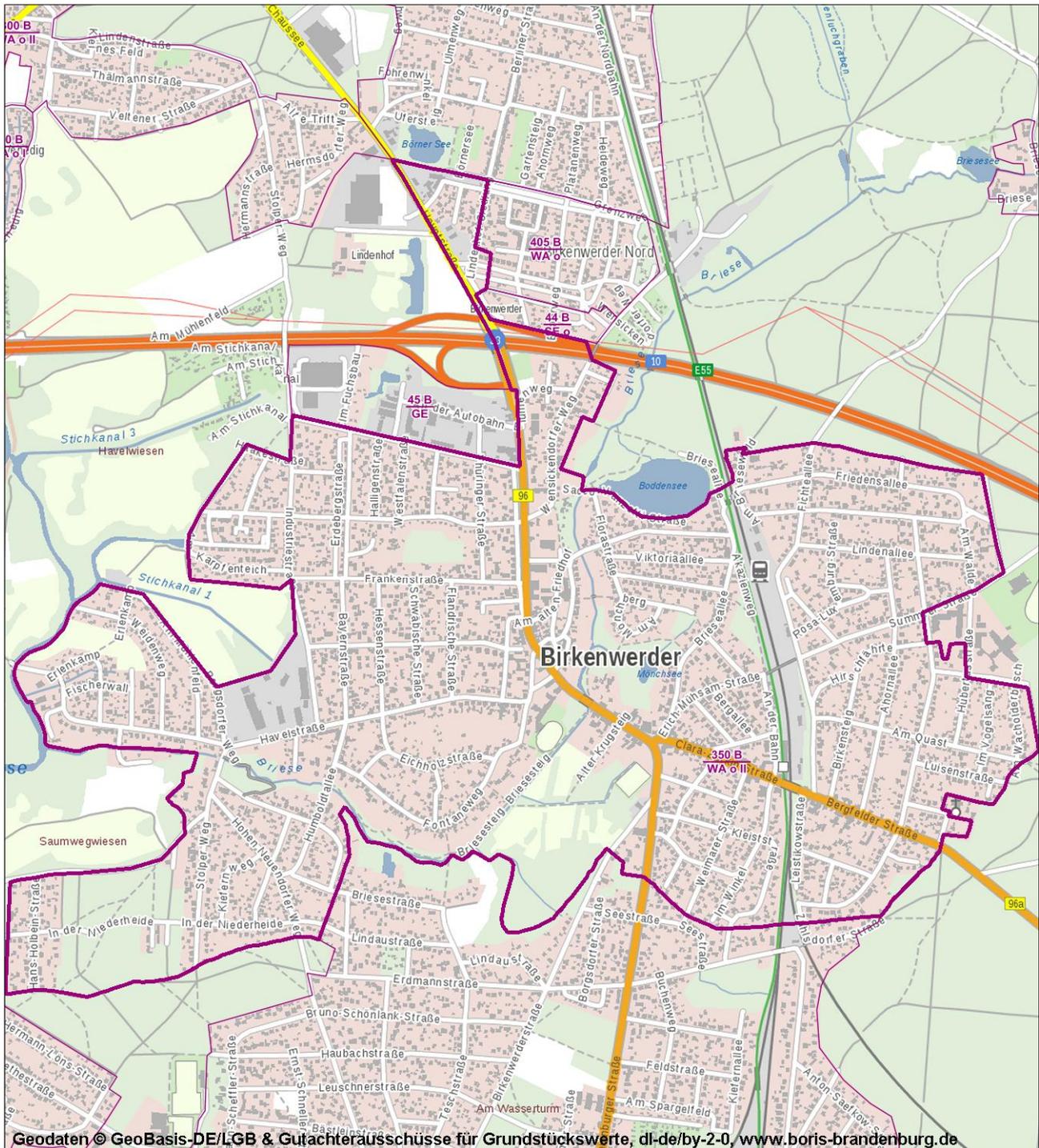
Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel

Rungestraße 20
16515 Oranienburg



Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de

Bodenrichtwerte 31.12.2020



Dieser Auszug wurde am 11.05.2021 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau der jeweiligen Nutzungen in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte verzichtet.

Tabelle 16 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	170 – 405	45	44
Fürstenberg	10 – 52	11 – 20	8 - 37
Glienicke	470		
Gransee und Gemeinden	11 – 69	16	63
Hennigsdorf	310 – 520	39 - 70	
Hohen Neuendorf	200 – 500	65	
Kremmen	12 – 150	16 - 37	
Leegebruch	210	50	
Liebenwalde	14 – 65	6 – 12	24
Löwenberger Land	11 – 260	8	
Mühlenbecker Land	70 – 385	52 – 54	38
Oberkrämer	36 – 205	9 – 53	11 - 36
Oranienburg	44 – 325	12 – 47	13 – 79
Velten	155 – 210	30 - 51	
Zehdenick	11 – 70	5 – 15	18 - 20

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. Diese Darstellung hat nur informativen Charakter. Im Einzelfall sind bei einer Bewertung regelmäßig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, um über eine eventuelle Aufteilung des konkreten Grundstückes in Bewertungsteilbereiche zu entscheiden.

Tabelle 17 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Gemeinde, Stadt (incl. Ortsteile)	typische Grundstücksfläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	0,2 – 0,3
Fürstenberg	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,4
Hennigsdorf	600 – 1.000	0,3 – 0,4
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

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten sind auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde **separate Gutachten** über besondere Bodenrichtwerte **in Sanierungsgebieten** zu erstellen.

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

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurde der Gutachterausschuss von einzelnen Gemeinden mit der Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte betraut. Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes.

Zum Stichtag 31.12.2020 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Gransee und Zehdenick antragsgemäß fortgeschrieben.

In Gebieten, in denen die Ermittlung von zonalen Werten 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 18 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. jahrweise 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 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 18 angezeigte, unter Bedingungen des BGB vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke/Garagennutzung bzw. von den Ämtern angezeigte Daten als Grundlage ihrer Vereinbarungen

Stadt, Gemeinde (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 2.019	0,45 - 1,79
Birkenwerder, nicht baulich genutzt	68 - 403	0,51 – 3,29
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	5 % des Bodenrichtwertes im Jahr	
Amt Gransee und Gemeinden Garagenstellplätze	70 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 ² 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 ² Jahr der NutzEV unterliegende Flächen, gärtnerische Nutzung 0,61 Euro/m ² Jahr bebaute Grundstücke 1,00 Euro/m ² – 1,10 Euro/m ² Jahr	
Leegebruch, Garagenstellplätze	61,36 – 100 Euro/Stellplatz	
Liebenwalde, baulich genutzt	118 - 735	0,45 – 0,82
Löwenberger Land	250 - 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 - 927	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

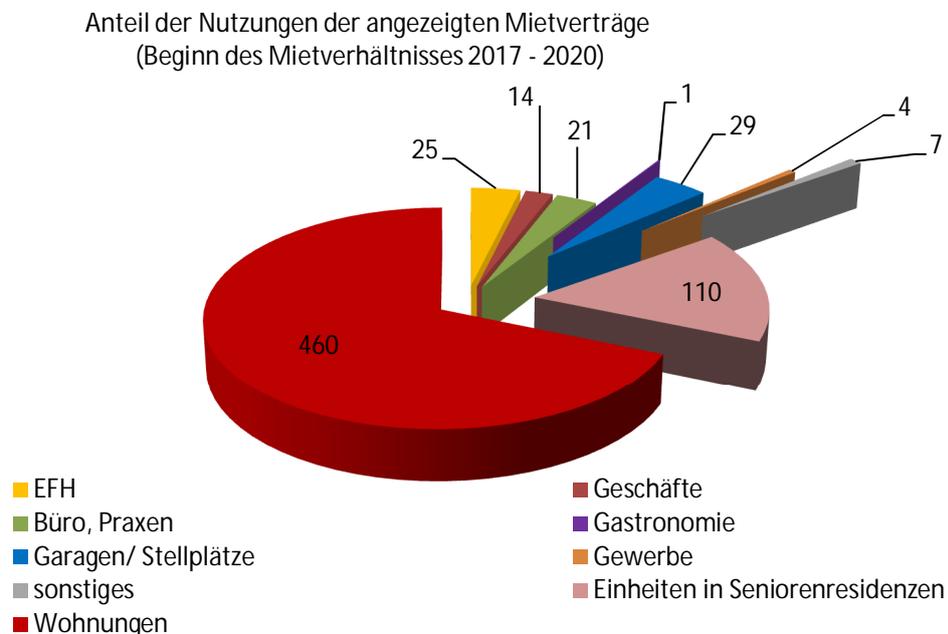
Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt.

Im Jahr 2020 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 645 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 89 % 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 umfassen nur einen kleinen Teil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge und stellen aus diesem Grunde **keine Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB** dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann. Sie stehen mit Ausnahme der auf der folgenden Seite dargestellten Spannen ausschließlich dem Gutachterausschuss für eigene Zwecke zur Ableitung der marktüblichen Miete bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Von den im Zeitraum ab 2017 angezeigten Verträgen waren 671 auswertbar. 643 Verträge wurden im Berliner Umland abgeschlossen, 28 Verträge waren es im Weiteren Metropolenraum.

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



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 19 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2017 dargestellt.

Tabelle 19 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder, Hohen Neuendorf modernisierter Altbau (13)	66 - 145 Ø 100	2 - 4 Ø 3	7,07 - 12,34 Ø 10,43
Birkenwerder, Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (34)	54 - 92 Ø 73	2 - 3 Ø 2	8,05 - 13,43 Ø 11,11
Gransee und Gemeinden Neubau nach 1990 oder modernisiert (12)	40 - 110 Ø 63	2 - 3 Ø 3	4,29 - 7,74 Ø 6,17
Kremmen Altbau (3)	Ø 75	Ø 3	Ø 6,49
Löwenberger Land modernisierter Altbau (3)	Ø 60	Ø 3	Ø 7,90
Hennigsdorf Altbau (7)	35 - 66 Ø 59	1 - 3 Ø 2	6,50 - 9,00 Ø 8,28
Hennigsdorf modernisierter Altbau (8)	40 - 73 Ø 59	1 - 3 Ø 2	8,01 - 10,00 Ø 9,64
Hennigsdorf Neubau nach 1990 (15)	27 - 85 Ø 56	1 - 3 Ø 2	7,50 - 9,41 Ø 8,35
Leegebruch Neubau nach 1990 (21)	52 - 95 Ø 70	2 - 4 Ø 3	7,18 - 9,47 Ø 8,26
Mühlenbecker Land Neubau nach 1990 (6)	47 - 127 Ø 69	Ø 3	7,50 - 12,77 Ø 8,56
Oberkrämer Neubau nach 1990 oder modernisiert (11)	35 - 95 Ø 65	1 - 4 Ø 3	5,50 - 12,00 Ø 9,40
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau (26)	40 - 71 Ø 59	1 - 3 Ø 3	7,69 - 10,75 Ø 9,05
Oranienburg (incl. Ortsteile) modernisierter Altbau (110)	52 - 90 Ø 67	2 - 3 Ø 3	7,98 - 11,00 Ø 9,09
Oranienburg (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (131)	53 - 102 Ø 76	2 - 4 Ø 3	8,49 - 13,00 Ø 11,19
Velten modernisierter Altbau (26)	44 - 82 Ø 64	1 - 3 Ø 2	5,65 - 9,92 Ø 7,77
Velten Neubau nach 1990 (19)	56 - 86 Ø 72	2 - 3 Ø 3	6,10 - 10,05 Ø 8,18

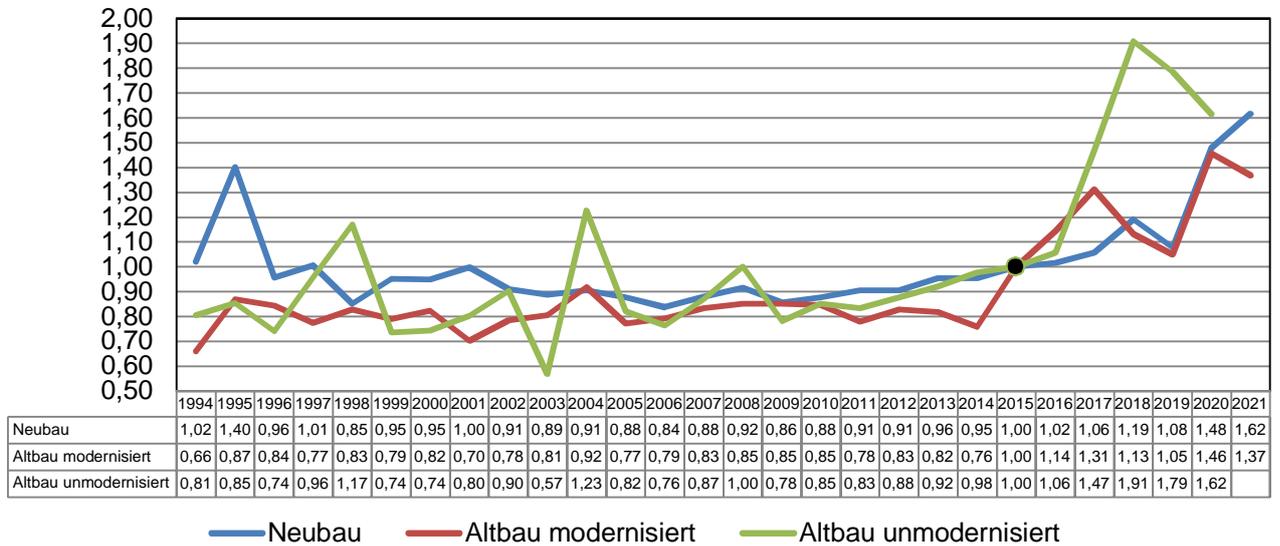
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Fälle bewegen sich in dieser Spanne

165 Verträge sind zwischen 2017 und 2020 über die Anmietung von **Stellplätzen in Tiefgaragen bzw. von nicht überdachten Stellplätzen** abgeschlossen worden, 17 davon im weiteren Metropolenraum. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 25 und 42 Euro, durchschnittlich bei **35 Euro pro Stellplatz im Monat**.

In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** sowie für die **Gemeinde Glienicke** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

Die zeitliche Entwicklung der Miethöhe sämtlicher angezeigter Mietverträge ist in der unten stehenden Grafik dargestellt.

Index Wohnungsmieten 2015 = 1,0



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), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), geändert durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794)
- 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 14.01.2020 AZ: 13 - 584-30

- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) geändert durch Erlass vom 21.03.2018 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 13.05.2020 AZ: 13 - 584-37

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

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

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

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

Indexreihen bis 2010

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

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

zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

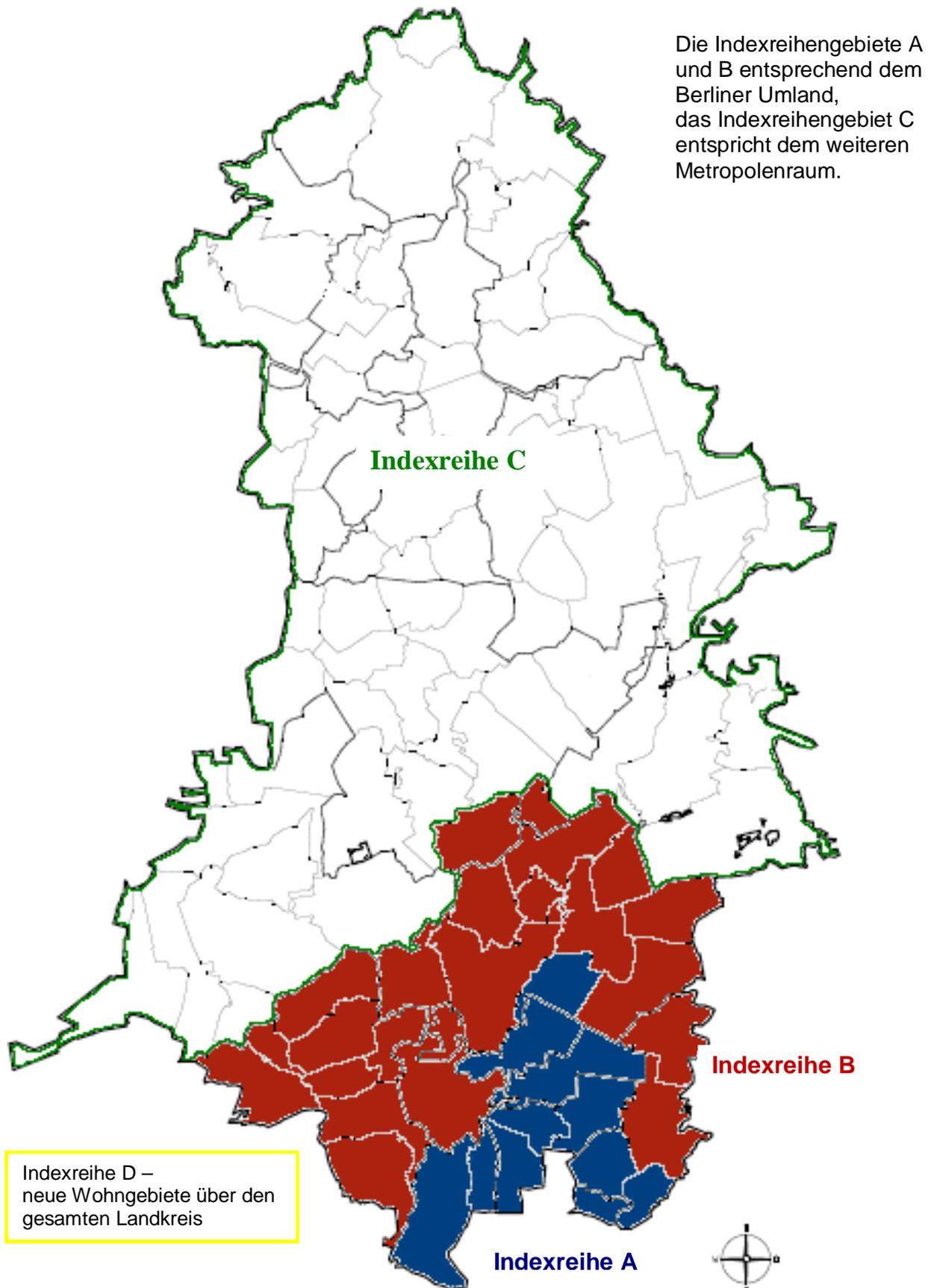
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land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

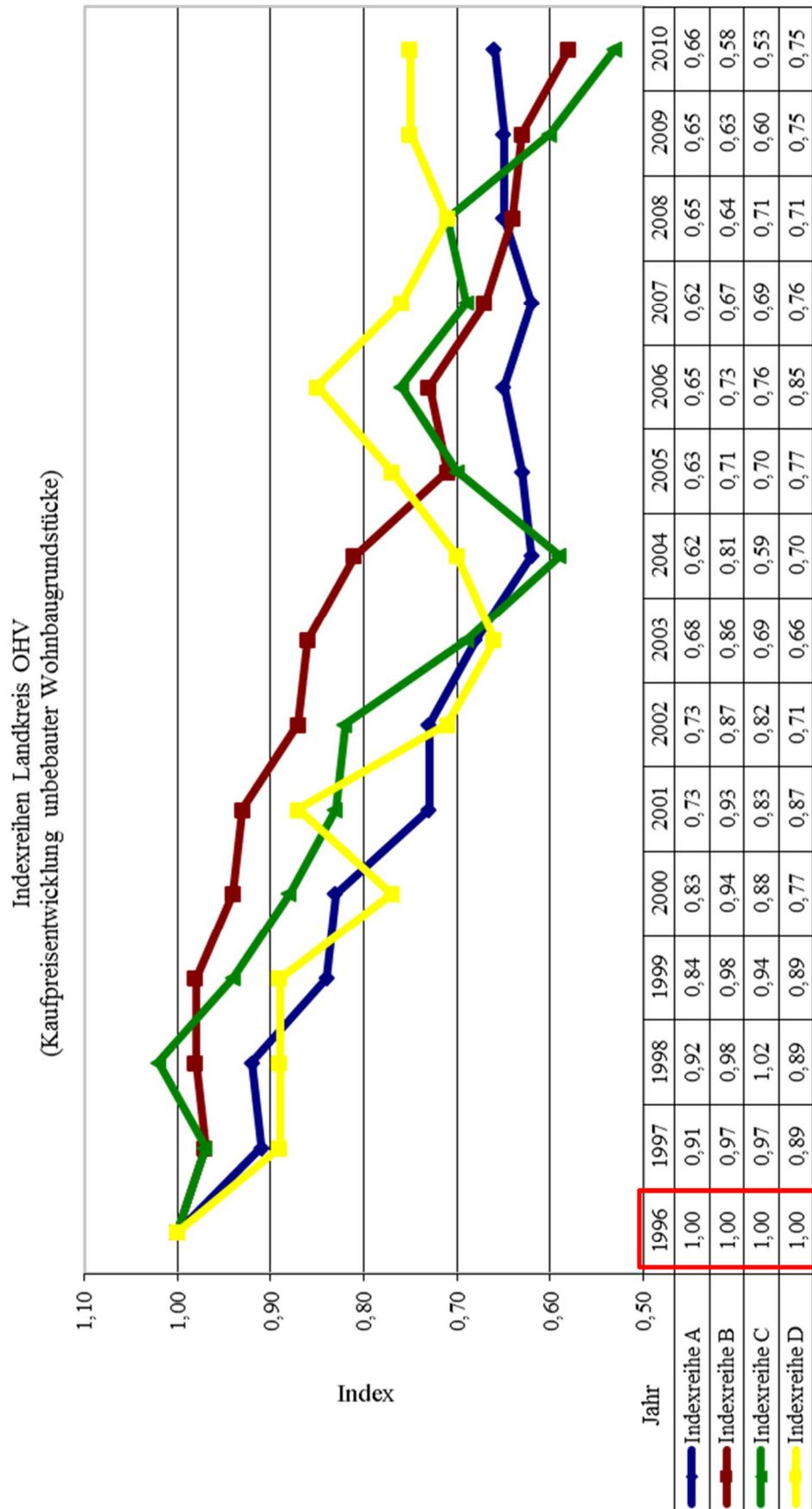
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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

Diese Indexreihen wurden bis 2010 geführt.
Ab 2011 gelten die unter Punkt 5.2.2 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)8507461	(03346)8507469
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)60180510
	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	Bergstr. 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912247	(0355)49912111
	gaa-spn-osl@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084299	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT/ODER	(03332)5802313	(03332)5802350
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG (HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)612134203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Potsdam	Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Grundstücksmarktbericht 2020
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)90139-5233	(030)90139-5231
	gaa@sensw.berlin.de		
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Platanenstr. 43 17033 NEUBRANDENBURG	(0395)570873200	(0395)5708765961
	agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de		

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2021)

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses fand für die Amtsperiode 2019 bis 2023 statt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel setzt sich zum Stichtag 01.05.2021 aus den folgenden Mitgliedern zusammen. Zwei weitere Mitglieder des Ausschusses wurden während der o.a. Bestellungsperiode abberufen.

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
Kanig, Karl Diplomingenieur für Bauwesen, Beratender Ingenieur,
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Cohausz, Nicola Dipl.- Ing.- Architektin,
zertifizierte Sachverständige
Dr.-Ing. Kaschenz, Julia Vermessungsingenieurin
Öffentlich bestellte und vereidigte 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
Wagner, Holger Diplomagraringenieur,
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Zehmke, Harald Diplomagraringenieur,
Geschäftsführer einer
Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Koschella, Gunar Bausachverständiger
Finanzamt Oranienburg
Gürlich, Mauren Sachbearbeiterin Bewertung
Finanzamt Oranienburg

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

Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)	Flächen in m ² Stand 31.12.2020	Einwohner	
		Stand 30.11.2020	Veränderung in % zum 31.12.2019
Birkenwerder	18.116.074	8.143	0,12
Fürstenberg	213.847.976	5.784	-0,74
Glienicke/Nordbahn	4.609.309	12.407	0,40
Hennigsdorf	31.471.752	26.581	0,90
Hohen Neuendorf	48.562.305	26.394	0,42
Kremmen	209.546.202	7.700	-0,44
Leegebruch	6.448.683	6.959	0,56
Liebenwalde	142.165.765	4.360	1,18
Löwenberger Land	245.430.563	8.461	0,59
Mühlenbecker Land	52.654.637	15.411	0,67
Oberkrämer	103.664.901	11.828	0,86
Oranienburg	163.675.454	45.404	1,21
Velten	23.374.536	12.286	0,88
Zehdenick	223.062.893	13.297	-0,67
Amt Gransee und Gemeinden	321.553.674	9.115	-0,18
Oberhavel gesamt	1.808.184.724	214.130	0,57

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
Banz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
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
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DNM	Digitales Navigationsmodell
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus/Einfamilienhäuser
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 Gesamttraum 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 ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolenraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZFH	Zweifamilienhaus/Zweifamilienhäuser