

Grundstücksmarktbericht 2023 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 5583 03301/601 5584
	Telefax: 03301/601 80510
	email: gutachterausschuss@oberhavel.de
	Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2023 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2024 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	07. Juni 2024
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 (Kontaktdaten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 46,- €
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 OHV 2023, 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
2023-1.0	07.06.2024		Erstveröffentlichung
2023-1.1	16.08.2024	79	Tabelle 11a Korrektur der Sachwertfaktoren und Formel für weiterer Metropolenraum und städtischer Bereich Berliner Umland
2023-1.2	20.08.2024	98	Tabelle 28 Korrektur von Spannen, Durchschnitten und Medianwerten

Inhaltsverzeichnis

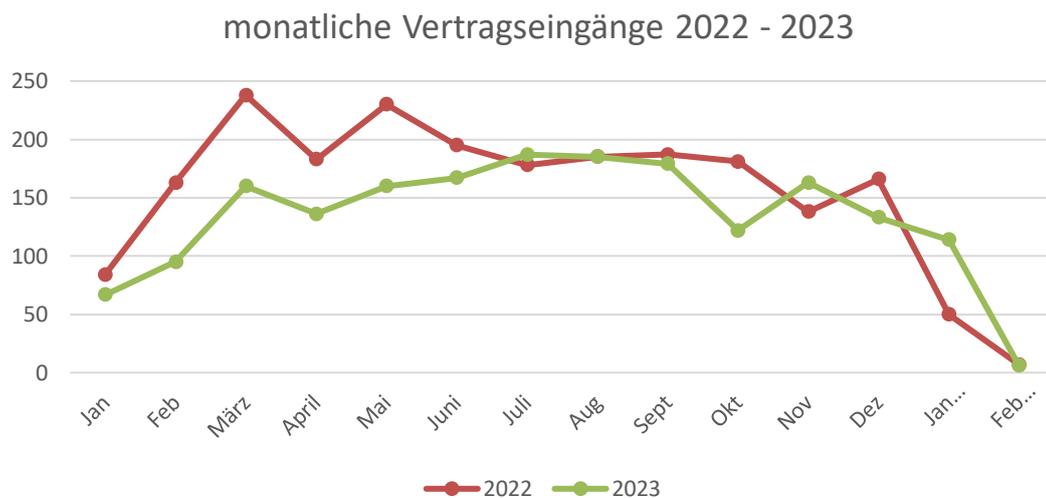
1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	15
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht.....	16
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	16
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	20
4.	Übersicht über die Umsätze.....	25
4.1	Vertragsvorgänge	28
4.2	Geldumsatz.....	29
4.3	Flächenumsatz	31
5.	Bauland.....	32
5.1	Allgemeines.....	32
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	34
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	37
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	39
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	42
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	42
5.2.3.2	Geschossflächenzahl	44
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke....	46
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	47
5.4	Bauland für Gewerbe	47
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	47
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	49
5.6	Sonstiges Bauland.....	51
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	51
5.7	Erbbaurechte.....	52
5.8	Sonderauswertungen	53
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	53
5.8.2	Arrondierungsflächen.....	54
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	54
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	55
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	55
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	56
6.1	Allgemeines.....	56
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	57
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	58
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	60
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	61
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	62
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	62
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau.....	63
6.7	Begünstigtes Agrarland	63

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	64
7.1	Hausnahe Gartenflächen	64
7.2	Freizeitflächen	65
7.3	Camping- und Zeltplätze.....	65
7.4	Verkehrsflächen - private Wege	66
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	66
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	67
8.	Bebaute Grundstücke.....	70
8.1	Allgemeines.....	70
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	72
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	73
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	76
8.2.3	Vergleichsfaktoren	81
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	81
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	88
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	88
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	91
8.3.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	93
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	95
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	95
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	96
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	97
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	97
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	98
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	99
8.7	Sonstige bebaute Objekte	100
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke	100
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	101
9.1	Allgemeines	101
9.2	Wohnungseigentum	101
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	102
9.2.2	Liegenschaftszinssätze	105
9.3	Teileigentum	107
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	107
10.	Bodenrichtwerte.....	110
10.1	Allgemeine Informationen	110
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	110
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	117
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	118
11.1	Nutzungsentgelte	118
11.2	Mieten	120
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	125

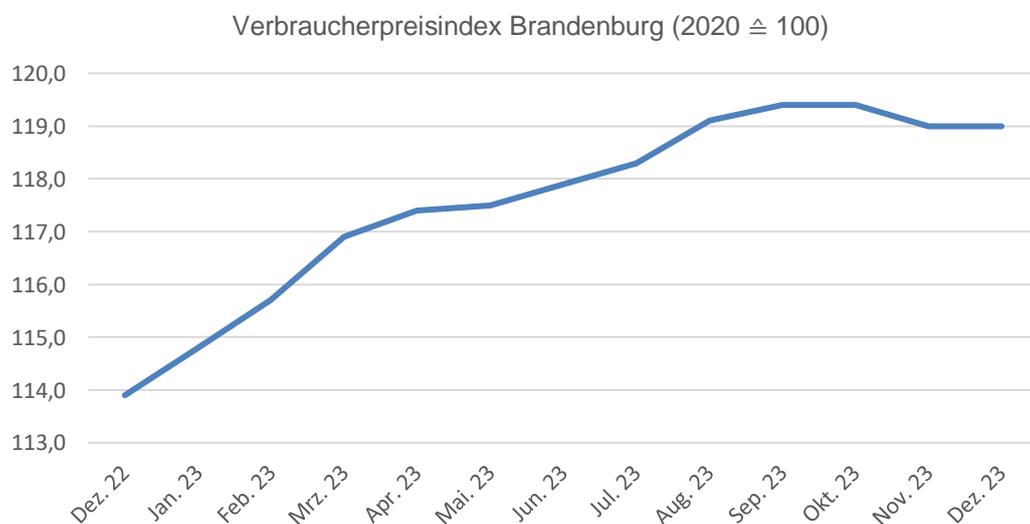
Anlage 1	Indexreihen bis Ende 2010.....	131
Anlage 2	Indexreihen ab 2011.....	134
Anlage 3	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern.....	136
Anlage 4	Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 05.06.2024)....	138
Anlage 5	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	139
Anlage 6	Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	140
Anlage 7	Abgrenzung Berliner Umland/weiterer Metropolenraum.....	141
Anlage 8	Abkürzungsverzeichnis.....	142

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Anzahl der im Jahr 2023 abgeschlossenen und bis zum 15.02.2024 beim Gutachterausschuss eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum noch einmal, um ca. 15 % zurückgegangen. Gegenüber den Vorjahren bis 2021, in denen monatliche Vertragseingänge von 200 und mehr registriert wurden, ist der Grundstücksmarkt bereits seit Mitte des Jahres 2021 rückläufig und es wurden im gesamten Jahr 2023 wesentlich geringere Kauffallzahlen, durchschnittlich 150 pro Monat, registriert.



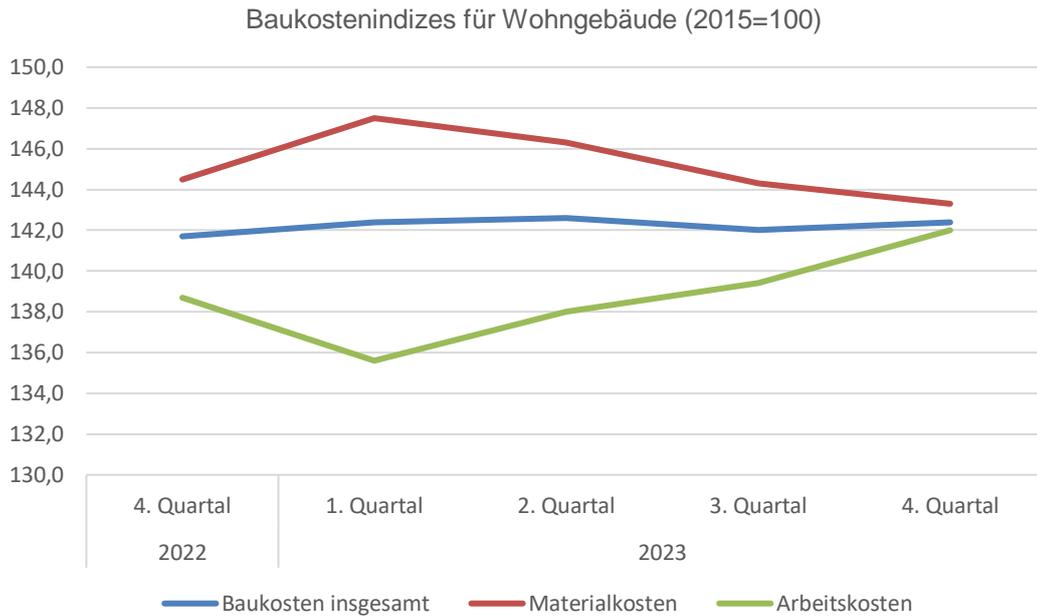
Hierfür könnten die gesamten wirtschaftlichen sowie rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen - gestiegene Inflation, weiterer Anstieg des Verbraucherpreisindexes, weiterhin hohe Baukosten und Energiepreise sowie neue Anforderungen an den Neubau und die energetische Sanierung von Wohngebäuden aufgrund des Klimaschutzes als ursächlich angesehen werden.



Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-2-m>

Grundstücksmarktbericht 2023

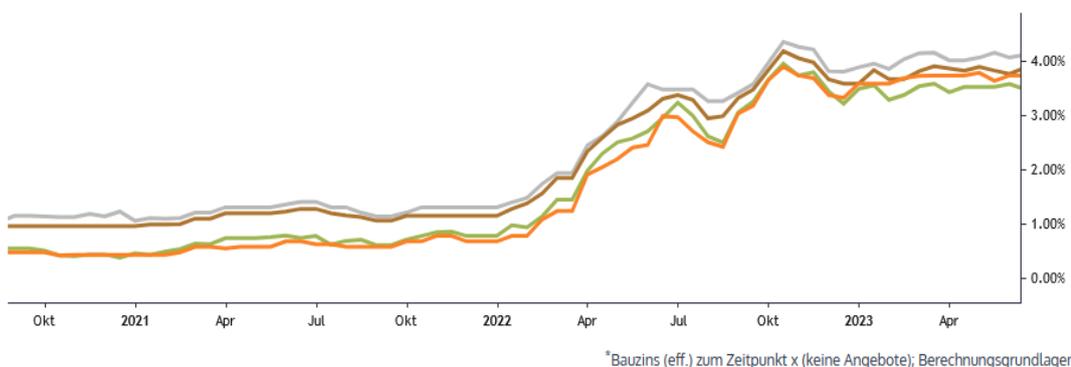
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Quelle: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61261-0014#ab-readcrumb>

Die seit 2021 gestiegene Inflationsrate ist auch eine der wichtigsten Gründe für den Anstieg der Bauzinsen. Die EZB erhöhte im Juli 2022 erstmals nach elf Jahren den Leitzins. Dieser folgten seitdem neun weitere Zinsanhebungen. Die bisher letzte Erhöhung beschloss die EZB am 14. September 2023. Im Gesamtjahr 2023 war die Inflation in Deutschland auf immer noch hohe 6,0 Prozent zurückgegangen. Jedoch bleibt aufgrund schwacher Konjunktur und der sinkenden Immobilienpreise das allgemeine Kreditrisiko erhöht und könnte dazu führen, dass sich Kreditvergaben verschärfen und die Immobilienkreditzinsen weiterhin auf hohem Niveau bleiben werden.

Zinsbindung:	5 Jahre	10 Jahre	20 Jahre	30 Jahre
15.04.2024	2,93 %*	3,05 %*	3,45 %*	3,78 %*

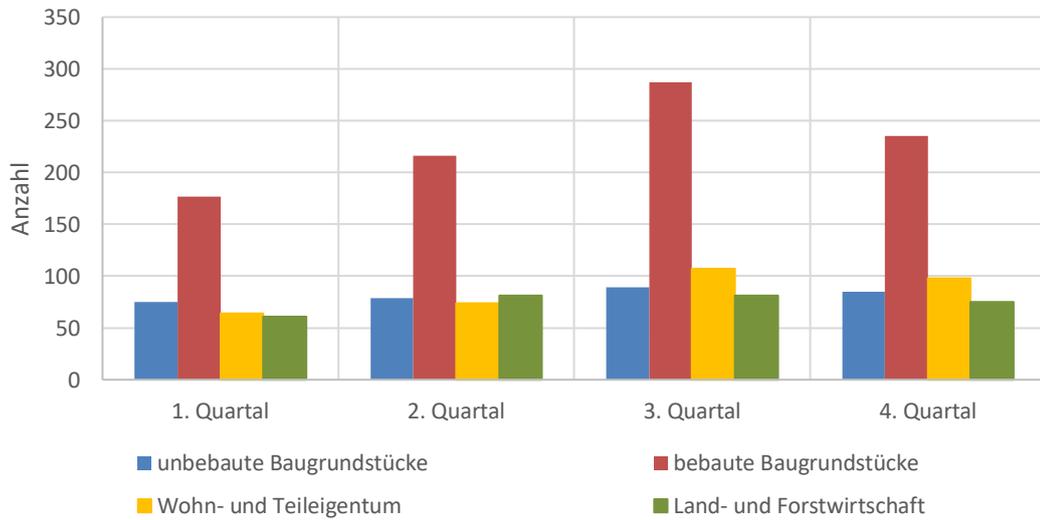


Quelle: <https://www.hypochart.de/zinsentwicklung/bauzinsen-entwicklung>

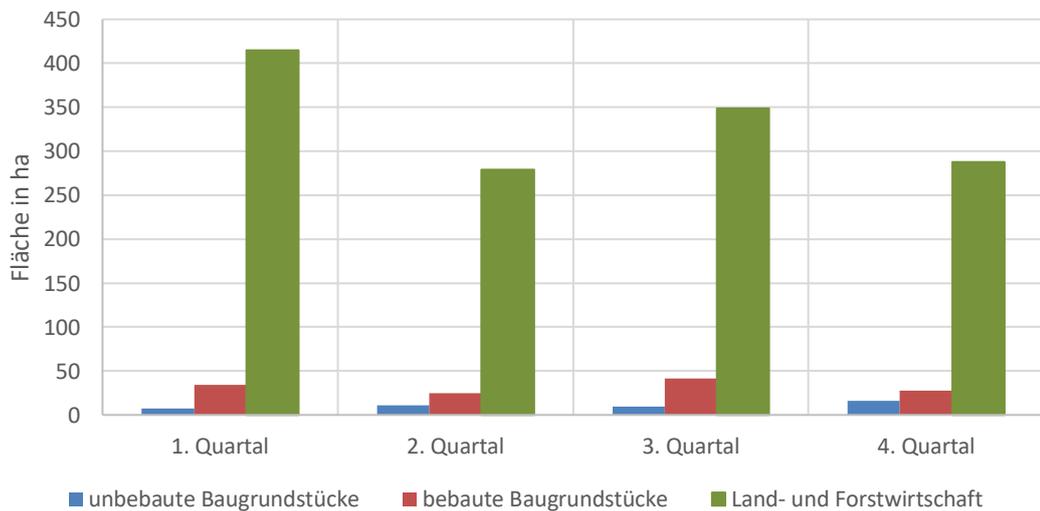
Trotz dieser Schwierigkeiten beim Erwerb von Grundstücken ist der Landkreis Oberhavel neben den im Landkreis wohnenden Bauwilligen ein begehrtes Ziel vieler Berliner. Die Orientierung auch auf weiter von der Bundeshauptstadt entfernten, aber noch erschwinglicheren Lagen setzt sich weiter fort.

Aufgrund der o.g., den Grundstücksmarkt beeinflussenden, Rahmenbedingungen wird an dieser Stelle eine quartalsweise Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes eingefügt, um dem Anwender eine bessere Beurteilung der in den folgenden Absätzen dargestellten Jahresdurchschnittszahlen und der Entwicklung innerhalb des Berichtsjahres zu ermöglichen.

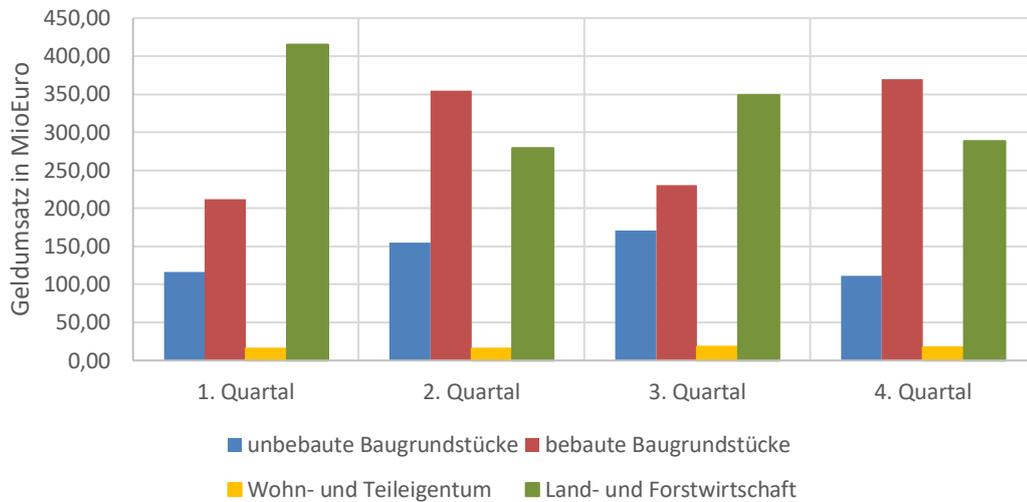
Kauffallentwicklung



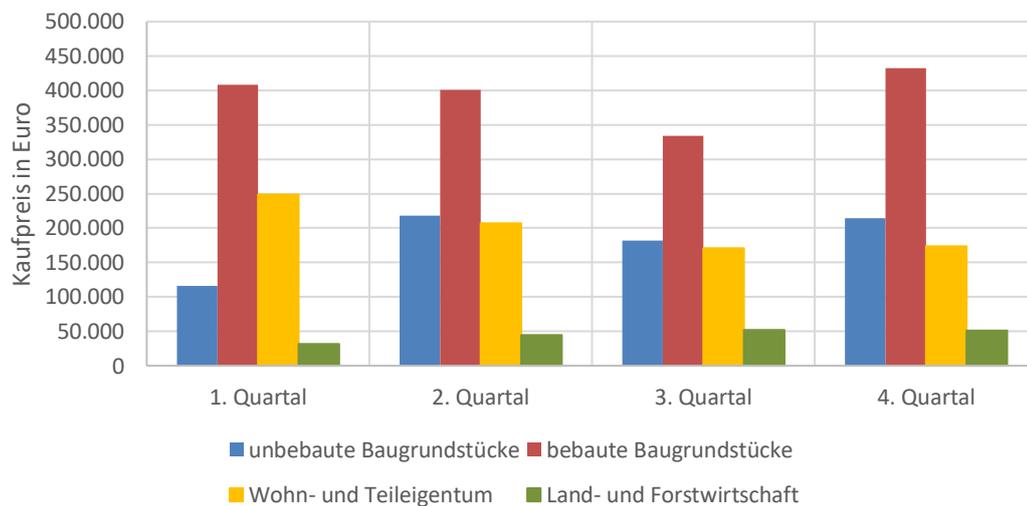
Flächenumsatzentwicklung



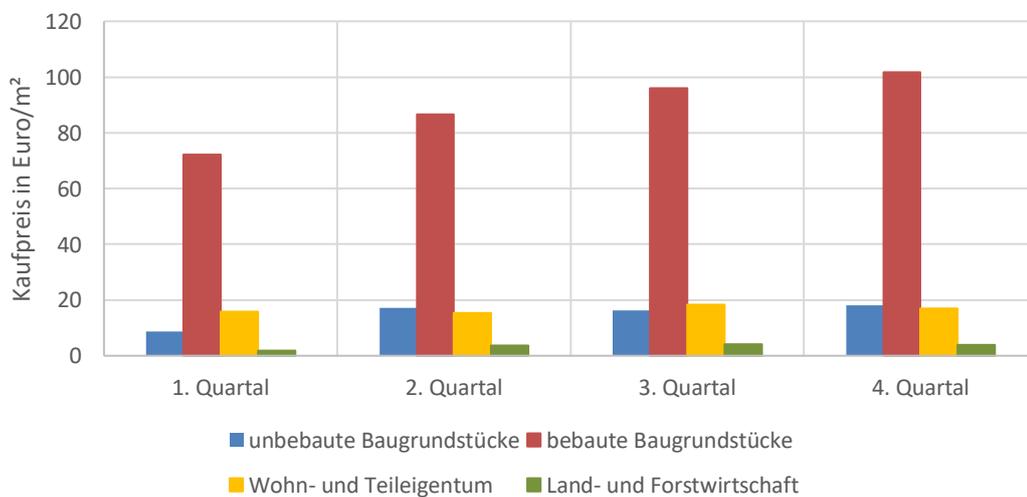
Geldumsatzentwicklung



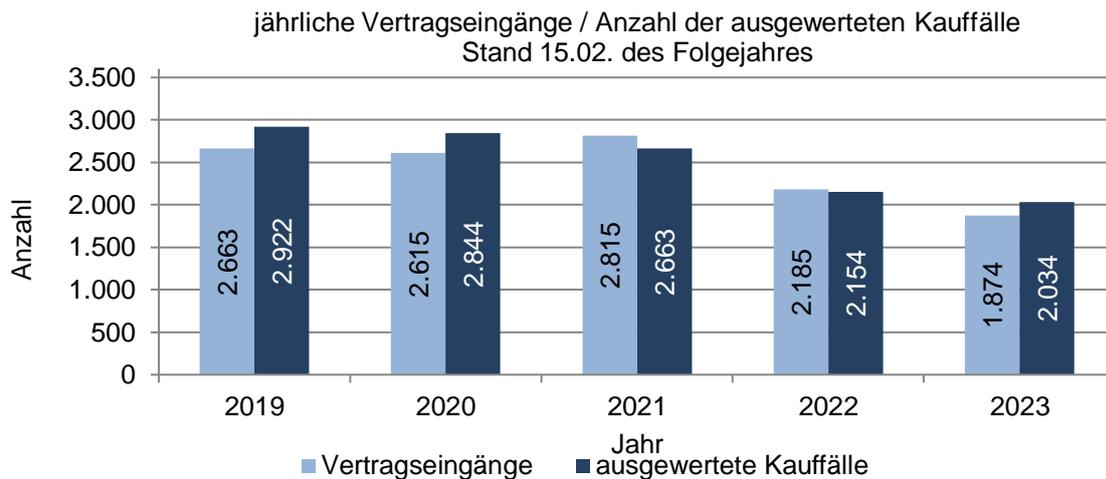
durchschnittlicher Kaufpreis/Kauffall



Kaufpreis/m²



Mit den eingegangenen Verträgen wurden in einigen Fällen mehrere Objekte veräußert. In diesen Fällen war es sinnvoll, diese separat auszuwerten. Ebenso kam es jedoch insbesondere bei Anlageobjekten im Bereich des Wohneigentums vermehrt zu Doppelungen bei den Posteingängen durch die Abgabe von Angeboten sowie deren Annahme, welche als ein Vertrag zu behandeln waren. So kommt es zu Differenzen zwischen den eingegangenen und den letztlich ausgewerteten Verträgen. Die Gesamtzahl der bis einschließlich 15.02.2024 ausgewerteten Datensätze betrug 2.034 (Vorjahr 2.154).



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

Neben den Kauffalldaten wurden neue Datensätze zu Miet- und Pachtverträgen erfasst, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten mitgeteilt wurden. Diese Daten finden Verwendung für die weiteren Auswertungen des Gutachterausschusses. Sie sind jedoch nicht Gegenstand von Auskünften.

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. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Angebotsknappheit und der aufgerufenen sehr hohen Grundstückspreise eine weitere Verlagerung des Kaufgeschehens auch in gut erschlossene Lagen des weiteren Metropolenraums zu verzeichnen. Infolge der Corona-Pandemie mit den damit geschaffenen Homeofficemöglichkeiten bei gewährleisteter technischer Ausbau sind auch diese Standorte eine gute und noch erschwingliche Alternative geworden.

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 wirken das örtliche Zentrum Oranienburg, aber auch die autobahnnahen Gemeinden.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2024 wurden auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de zum 26.02.2024 kostenfrei bereitgestellt. Die entsprechende Mitteilung hierzu erfolgte ebenfalls am 26.02.2024. Am 29.02.2024 erfolgte die Mitteilung auf der Internetseite der Gutachterausschüsse, dass die bestehenden Bodenrichtwertwebdienste WMS-BRW und WFS-BRW durch den aktuellen Stichtag 01.01.2024 ergänzt wurden. Nähere Informationen zu den Webdiensten finden Sie in den jeweiligen Beschreibungen (WMS-BRW, WFS-BRW) der Dienste und auf den Produktseiten der LGB. Im Geobroker finden Sie die Dienste unter der Auswahl "Grundstücksmarkt" und "Bodenrichtwertdatensätze".

Im BORIS-D, dem amtlichen Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland, werden die Bodenrichtwerte ebenfalls länderübergreifend einheitlich, leicht zugänglich und kostenfrei bereitgestellt.

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 dem 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.

Durch die vom Gutachterausschuss geführte 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.

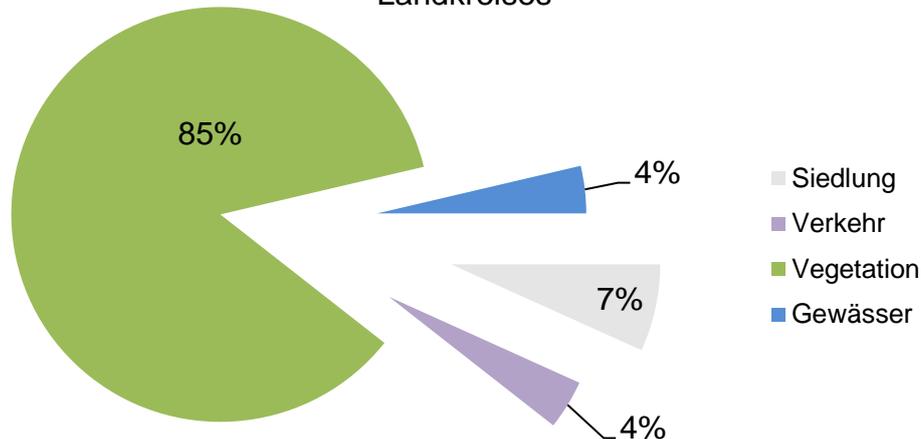
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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. 180.819 ha.

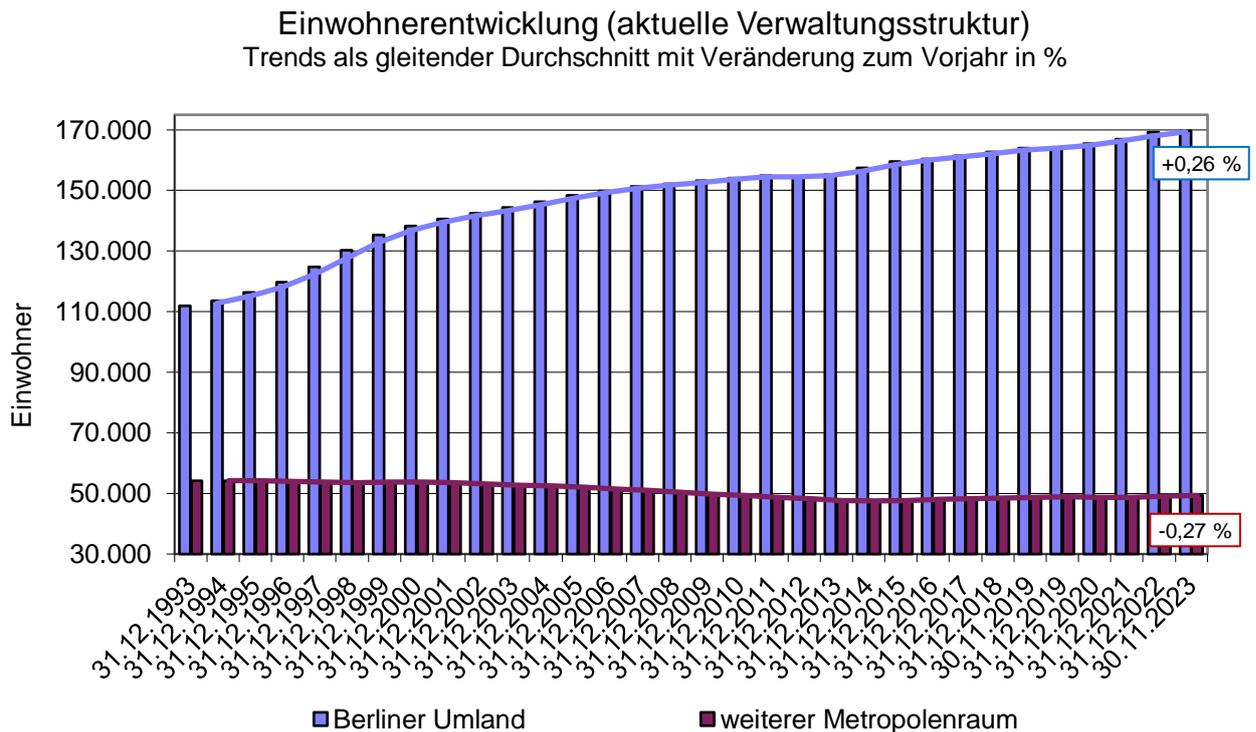
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des
Landkreises



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 5 enthalten.

Von den 218.855 Einwohnern des Landkreises (Stand 30.11.2023) leben 78 % im Berliner Umland. Der Landkreis Oberhavel gehört entgegen dem allgemeinen Landestrend und Prognosen zu den wenigen Landkreisen, die weiterhin einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können.



Quelle: Basisdaten www.statistik-berlin-brandenburg.de (AfS Berlin Brandenburg)

Der demografische Wandel des gesamten Raumes Berlin-Brandenburg hat Auswirkungen auf seine Raumstruktur und erforderte 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 zentralen 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 als Teil davon bereits 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. Seit 2019 ist eine neue IC-Linie Rostock und Dresden im Zwei-Stunden-Takt mit Zwischenhalt in Oranienburg eingerichtet. Von Oranienburg aus ist eine Fahrt nach Rostock in weniger als zwei Stunden möglich. Mit einem Nacht-IC ist eine Verbindung nach Wien möglich.

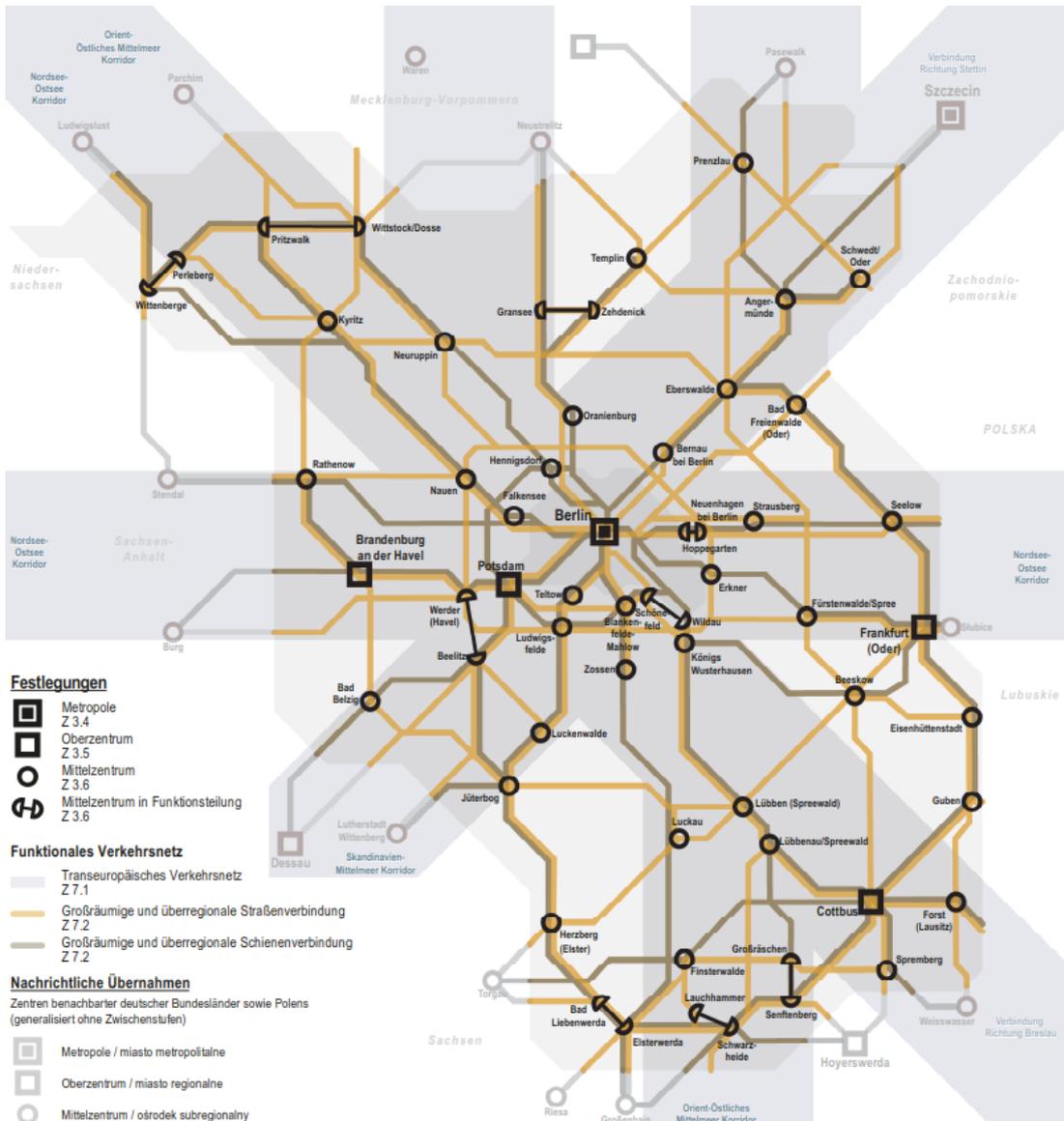
Zum Flughafen BER gibt es von Oranienburg stündliche Verbindungen.

Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin. Der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten, Neuruppin, Wittstock nach Wittenberge.

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 Regionalbahn 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.

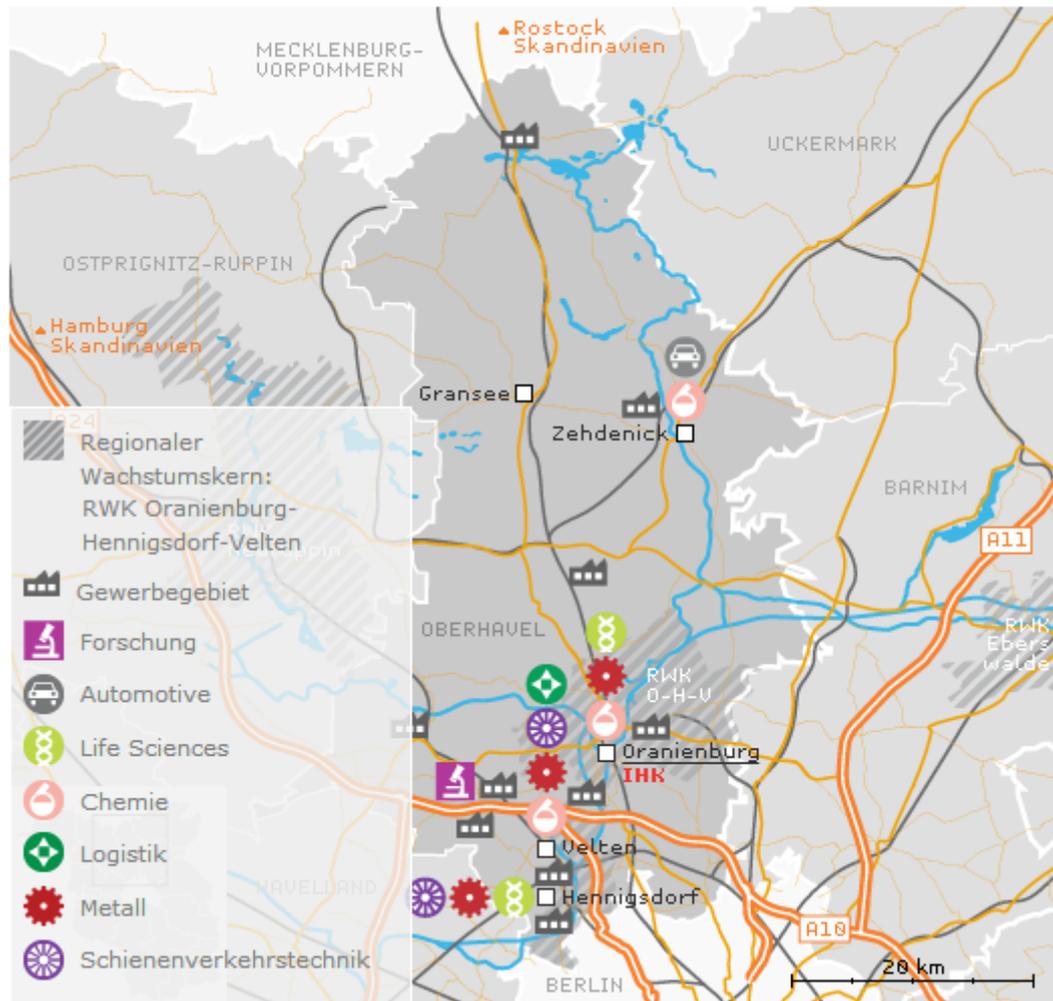


Quelle: LEP HR Verkehrsnetz im Hauptstadtraum

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>

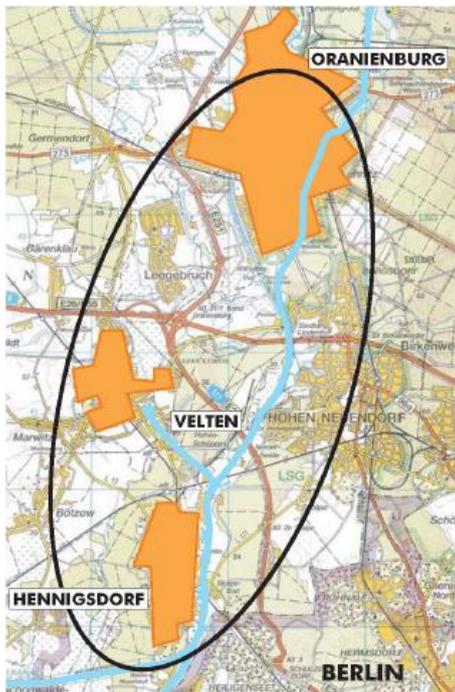
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen- und Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. 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 Zehdenick (im weiteren Metropolenraum). Seit ca. 2020 sind verkehrstechnisch gut

angebundene Lagen wieder vermehrt in den Fokus der Logistikunternehmen gelangt.

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- Vehlefan- 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, B 167 und B 273 ist auch hier eine gute verkehrstechnische Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr.

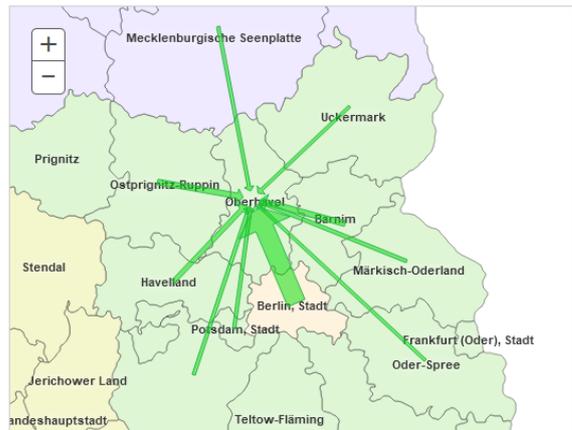
Von der mit insgesamt 12.209.200 m² im Berichtsjahr zur Verfügung stehenden Gewerbefläche sind 94 % belegt. Die freien 6 % verteilen sich gleichmäßig auf den gesamten Landkreis.

Im Jahr 2023 gab es in Oberhavel 88.484 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 55,7 % in einen anderen Landkreis bzw. anderes Bundesland zur Arbeit pendeln. Gleichzeitig haben jedoch auch 20.582 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Landkreisen in Oberhavel ihren Arbeitsort gefunden.

Auspendler von Oberhavel



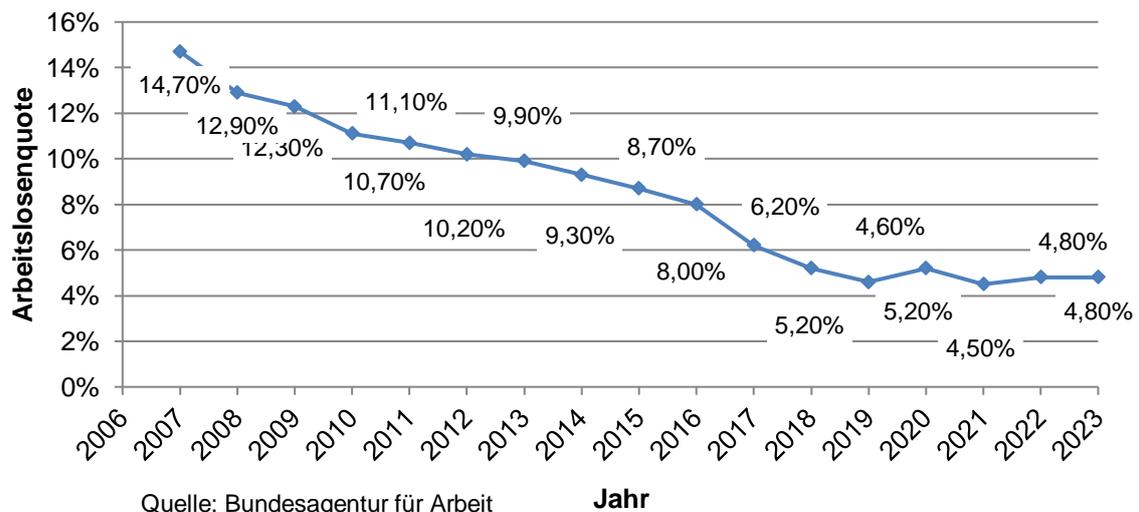
Einpendler nach Oberhavel



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

In den letzten beiden Jahren ist die Arbeitslosenquote nach langjährigem Sinken wieder leicht angestiegen, befindet sich aber seit 2021 auf einem stabilen Niveau unter 5 %.

Arbeitslosenquote des Landkreises Oberhavel



Die Land- und Forstwirtschaft ist im Landkreis Oberhavel ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, vor allem im weiteren Metropolenraum. Es werden hochwertige Nahrungsmittel für die Bevölkerung und Rohstoffe für die Industrie hergestellt. Außerdem wird ein großer Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft geleistet.

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.

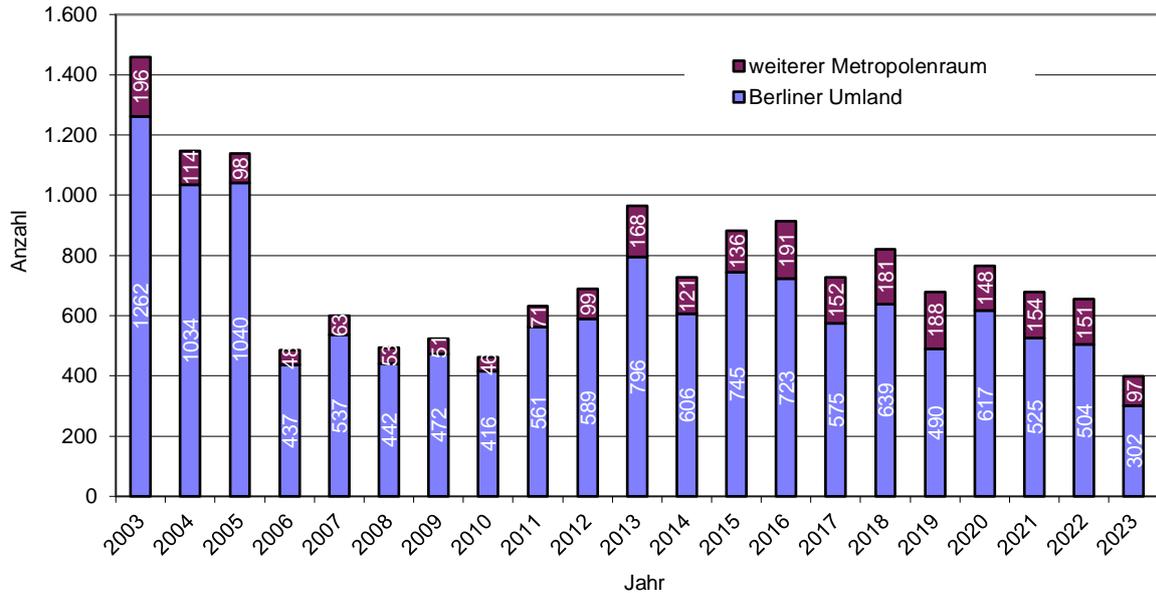
In Neuglobsow kann sich jeder nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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 17 und die, zwar auf geringerem Niveau, andauernde 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 %



Quelle: Landkreis Oberhavel FB Bauordnung und Kataster

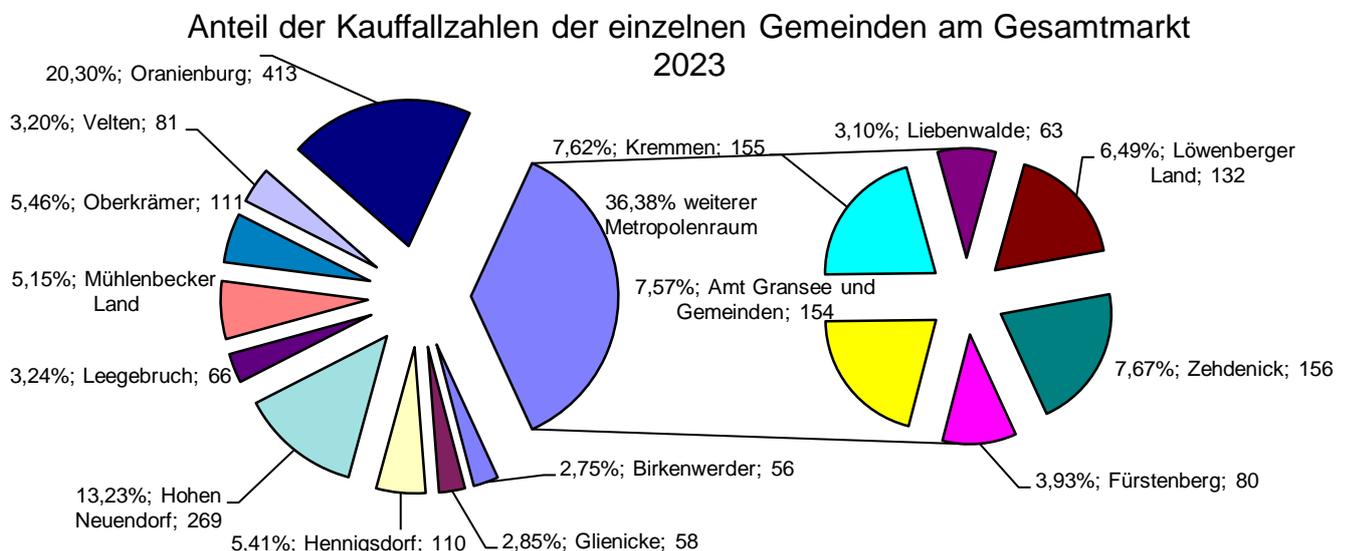
4. Übersicht über die Umsätze

Für das Jahr 2023 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2024 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 2.034 Datensätze ausgewertet. Das bedeutet für das Jahr 2023 erneut einen Rückgang an Transaktionen, jedoch mit 6 % in abgeschwächter Form. Die möglichen Gründe hierfür wurden bereits unter Punkt 1. benannt.

Es gehen auch nach dem jährlichen Stichtag 15.02. weitere Verträge ein. Diese werden ausgewertet und können im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden. Die bis zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

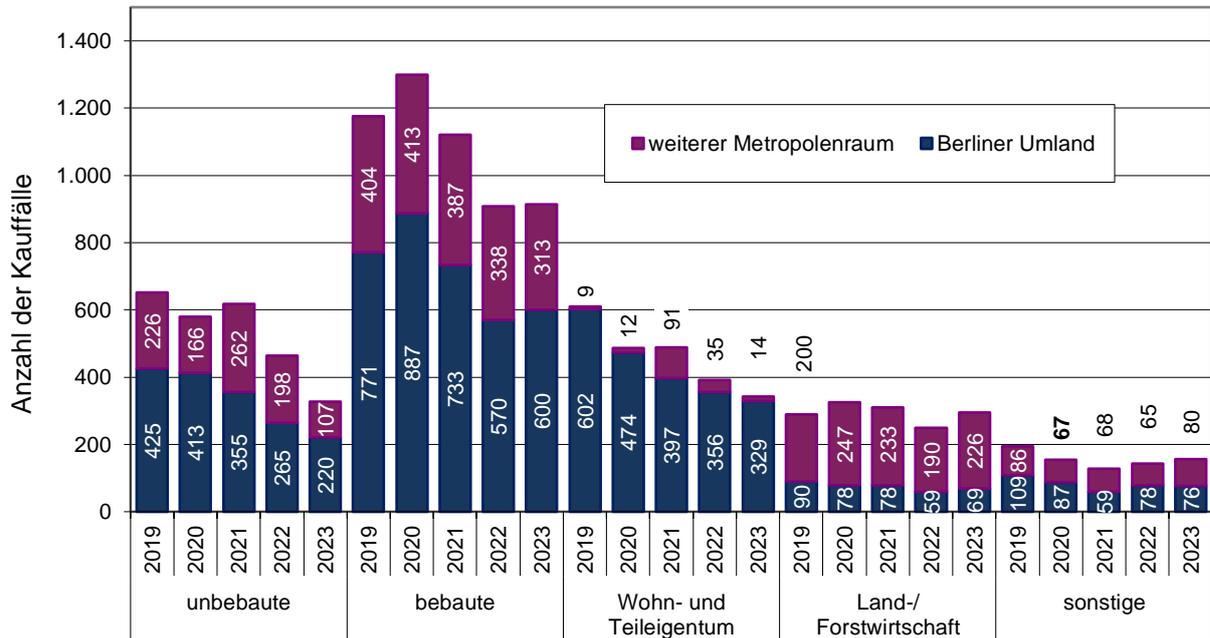
Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 64 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises.

Im Berliner Umland lag der Schwerpunkt in der Stadt Oranienburg mit ca. 20 % Anteil der Verkäufe am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolitanraum wurden im Amtsbereich Gransee und Gemeinden sowie Zehdenick und Kremmen mit einem Anteil von je ca. 8 % sowie von ca. 6 % am Gesamtmarkt im Löwenberger Land die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.



Abweichungen zur der auf Seite 27 folgenden Tabelle sind Rundungsungenauigkeiten.

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.

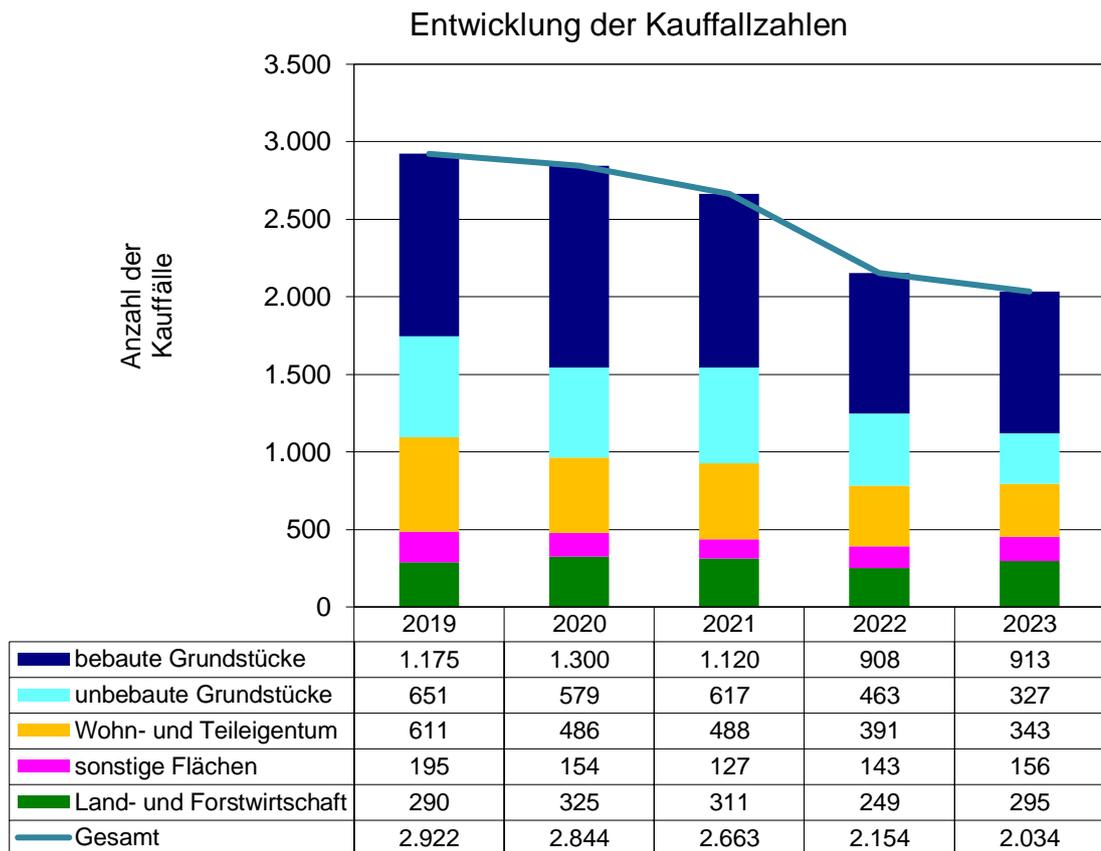
Tabelle 1 Kauffälle 2023 im Landkreis Oberhavel nach Teilmärkten

Gemeinde, Amt	Fläche 2023		2023						
	in ha	Kauffälle gesamt	Kauffälle gesamt	davon				Land- und Forstwirtschaft	Sonstige Grundstücke
				unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft		
Berliner Umland									
Birkenwerder	1.812	60	56	11	32	11	0	0	2
Glienicke/Nordbahn	461	71	58	10	32	16	0	0	0
Hennigsdorf, Stadt	3.148	124	110	7	35	66	1	1	1
Hohen Neuendorf, Stadt	4.856	263	269	35	108	85	6	6	35
Leegebruch	645	54	66	4	39	23	0	0	0
Mühlenbecker Land	5.265	111	130	38	64	14	6	6	8
Oberkrämer	10.362	125	111	21	60	9	15	15	6
Oranienburg, Stadt	16.369	451	413	82	193	77	38	38	23
Velten, Stadt	2.342	69	81	12	37	28	3	3	1
weiterer Metropolitanraum									
Fürstenberg, Stadt	21.385	105	80	8	46	1	19	19	6
Amt Gransee und Gemeinden	32.155	167	154	20	63	5	44	44	22
Kremmen, Stadt	20.954	149	155	29	54	4	51	51	17
Liebenwalde, Stadt	14.214	86	63	11	25	0	18	18	9
Löwenberger Land	24.543	156	132	16	45	0	57	57	14
Zehdenick, Stadt	22.306	163	156	23	80	4	37	37	12

4.1 Vertragsvorgänge

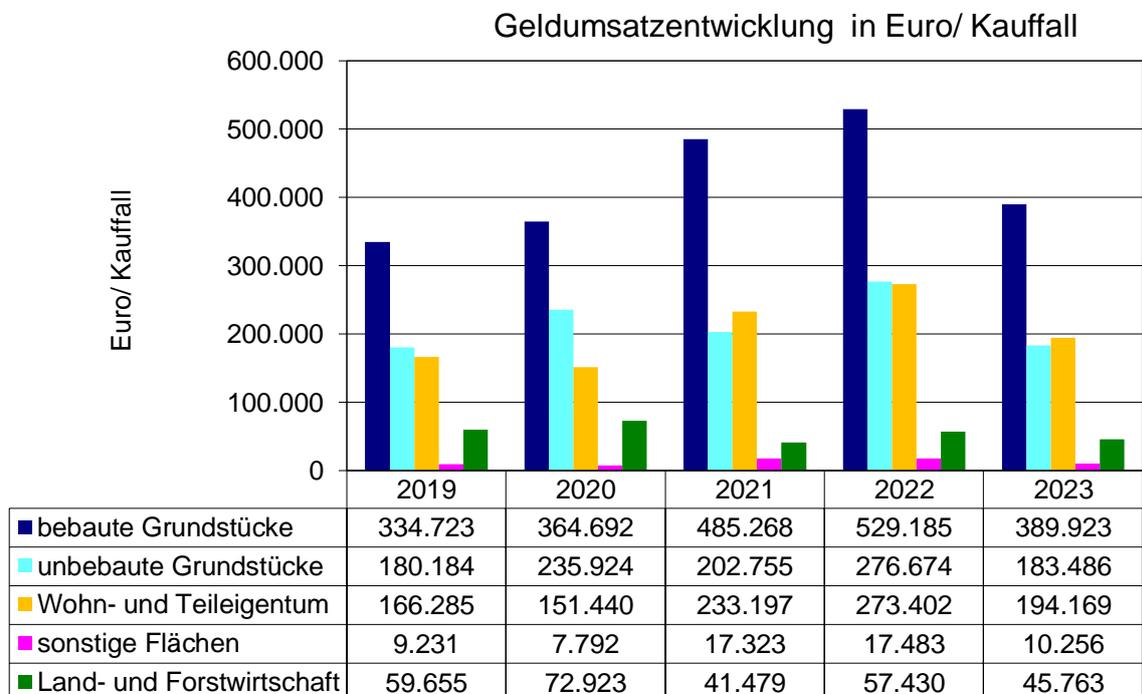
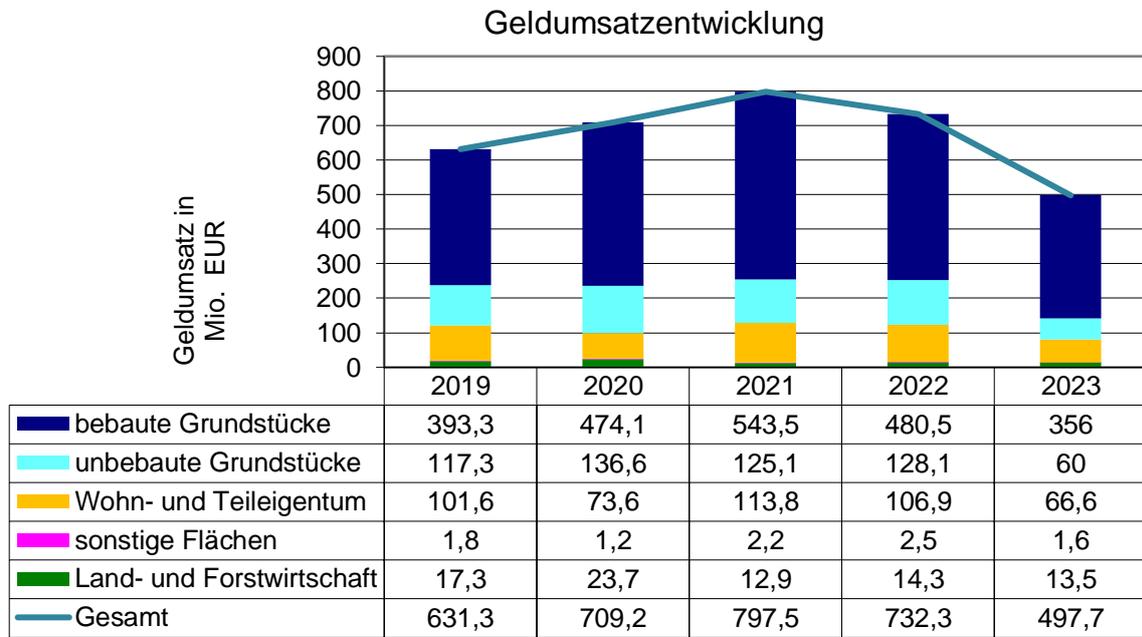
Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen der Hauptgrundstücksarten der zurückliegenden fünf Jahre.

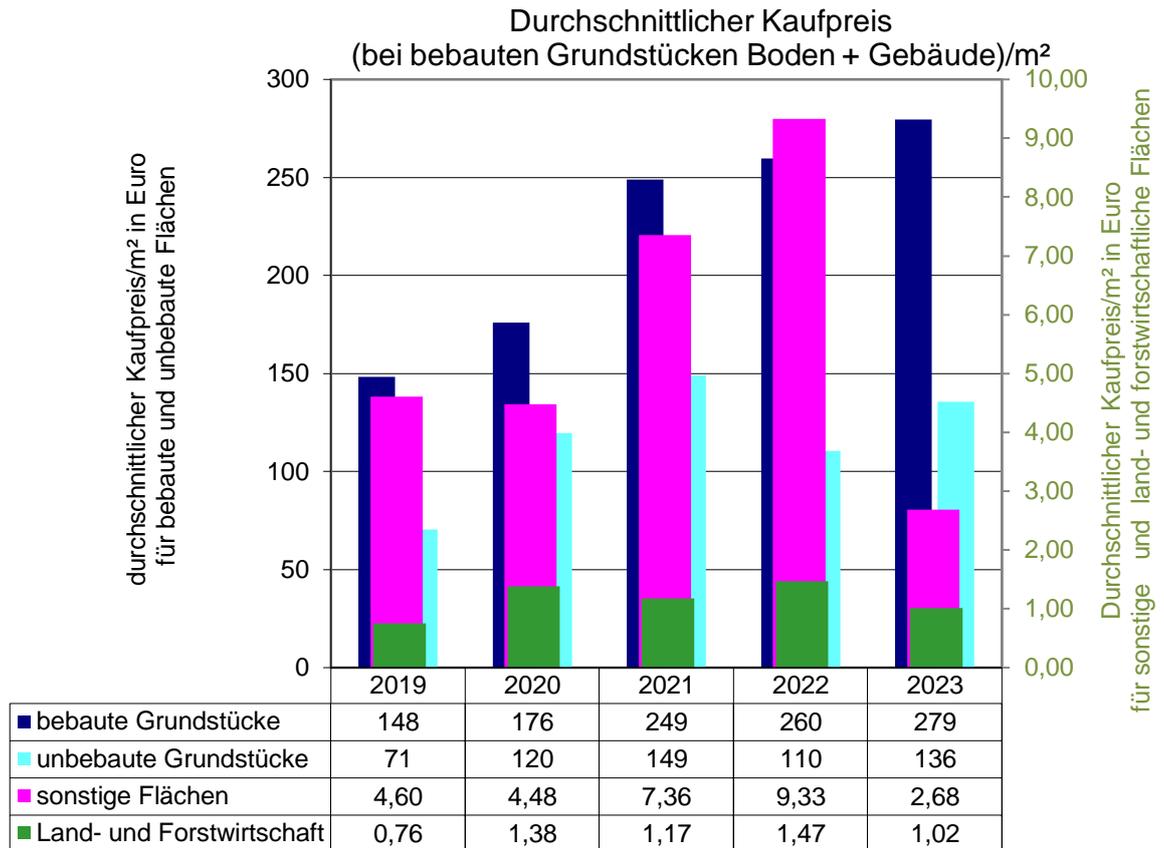
Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Gesamtkauffallzahl aller Grundstücksarten rückläufig. Den Hauptanteil an der Gesamtkauffallanzahl tragen die unbebauten und bebauten Baugrundstücke.



4.2 Geldumsatz

Erstmals seit 2014 war nach einem kontinuierlichen Anstieg des Gesamtgeldumsatzes im Jahr 2022 wieder ein Rückgang zu verzeichnen, der sich auch im Jahr 2023 fortsetzte. Im Jahr 2023 war auch erstmals in allen Grundstücksarten ein Rückgang der pro Kauffall gezahlten Kaufpreise erkennbar.





Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. **Durchschnittlich** wurden mit **389.923 Euro** im Berichtsjahr ca. 139.262 Euro pro Kauffall bebauter Objekte - das entspricht ca. 26 % - weniger gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

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

Unbebaute Grundstücke wurden im Jahr 2023 zu **durchschnittlich 183.486 Euro** pro Kauffall veräußert. Damit wurde im Durchschnitt ca. 34 % weniger als noch im Vorjahr gezahlt. Jedoch ist der **durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder angestiegen.

Der pro Objekt gezahlte durchschnittliche Kaufpreis zu **Wohnungs- und Teileigentum** ist um ca. **29 % auf 194.169 Euro gesunken**.

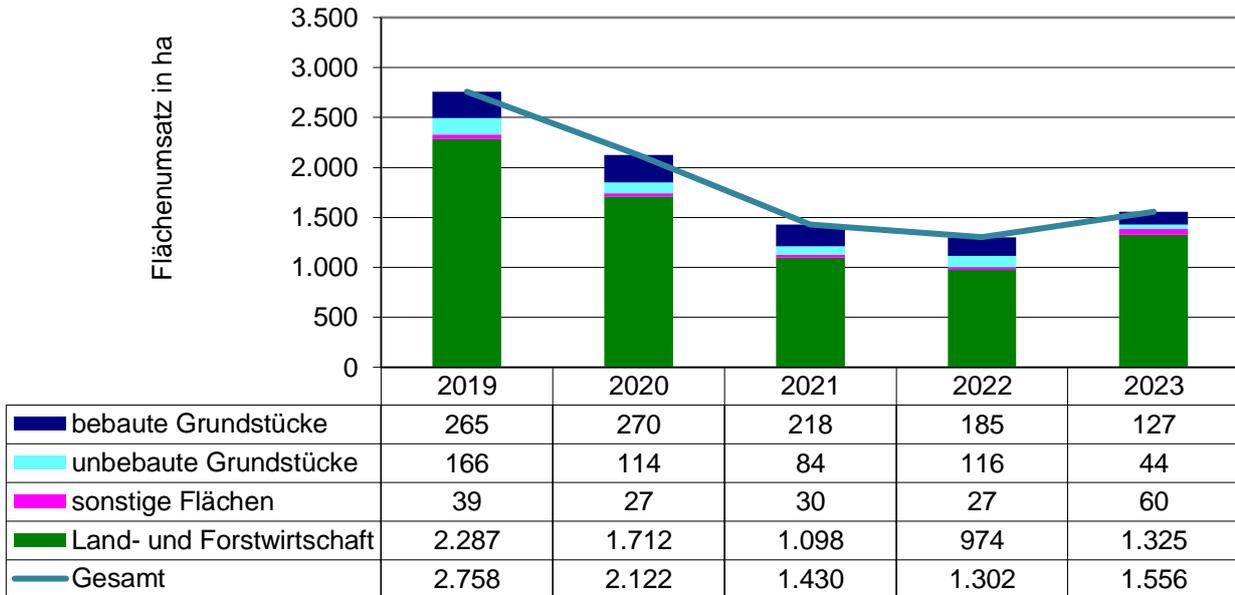
Der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist gegenüber dem Vorjahr rückläufig. **Durchschnittlich** wurden **1,02 Euro/m²** erzielt.

Die **sonstigen Flächen** (siehe Abschnitt 7) haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist auch wie im Vorjahr zahlenmäßig wieder leicht angestiegen. Jedoch wurden gegenüber dem Vorjahr im Jahr 2023 nur noch Kaufpreise von unter einem Drittel der Quadratmeterpreise erzielt. **Durchschnittlich** lag der Kaufpreis hier bei **2,68 Euro/m²**.

4.3 Flächenumsatz

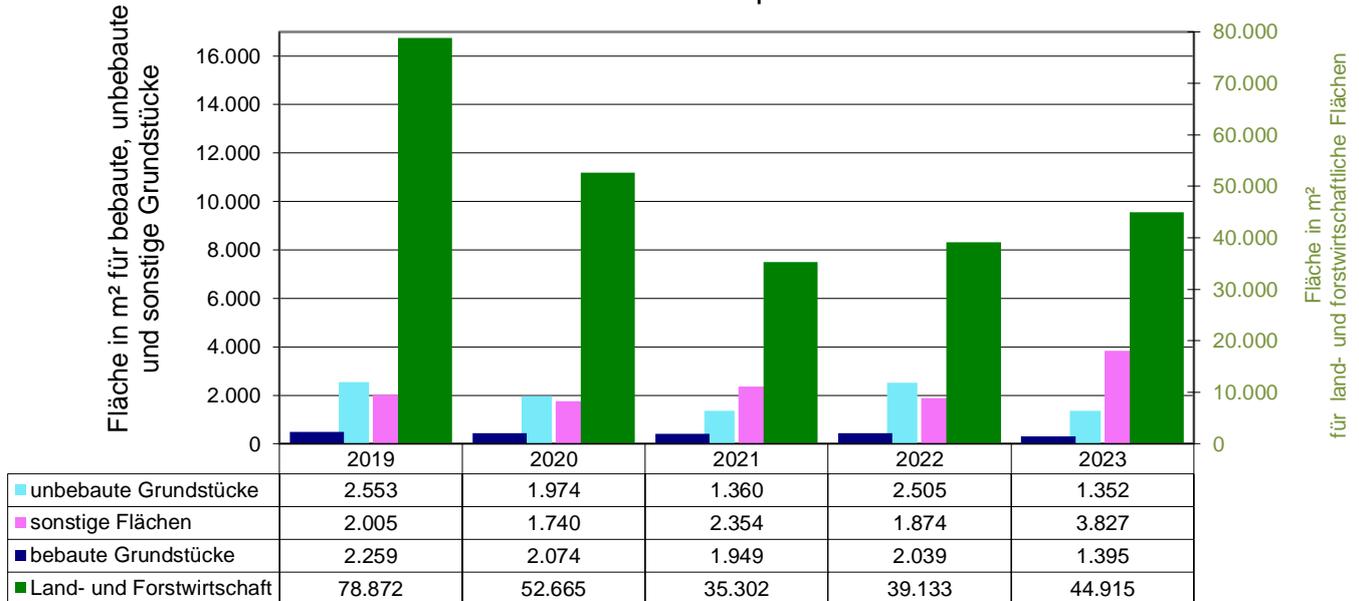
Im Jahr 2023 war der Flächenumsatz der Baugrundstücke, sowohl bebaut als auch unbebaut rückläufig. Die Teilmärkte der sonstigen und der land- und forstwirtschaftlichen Flächen verzeichneten einen Anstieg des Flächenumsatzes.

Flächenumsatzentwicklung



Die folgende Grafik zeigt die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche der einzelnen Teilmärkte.

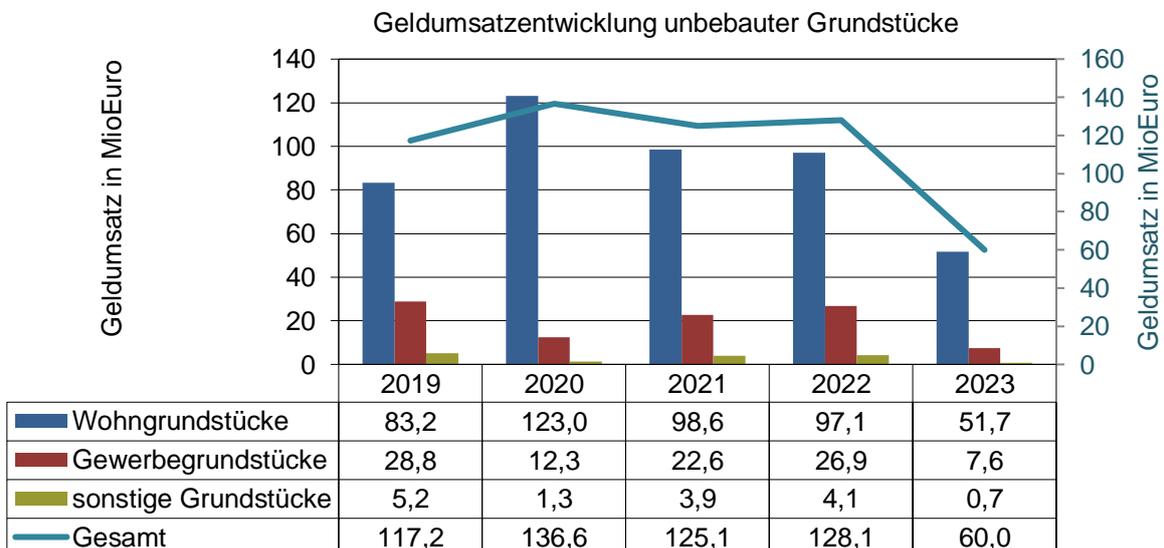
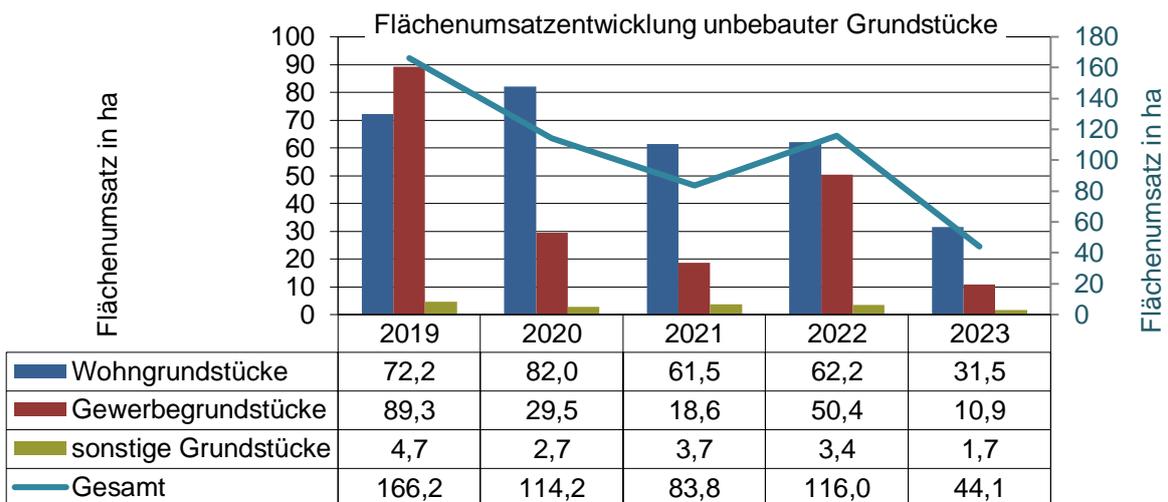
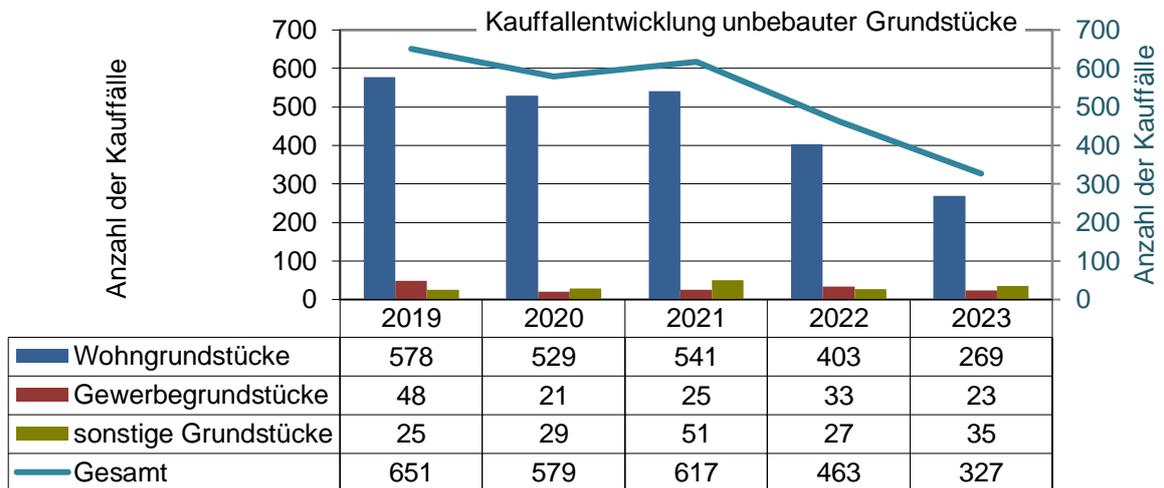
Fläche in m² pro Kauffall



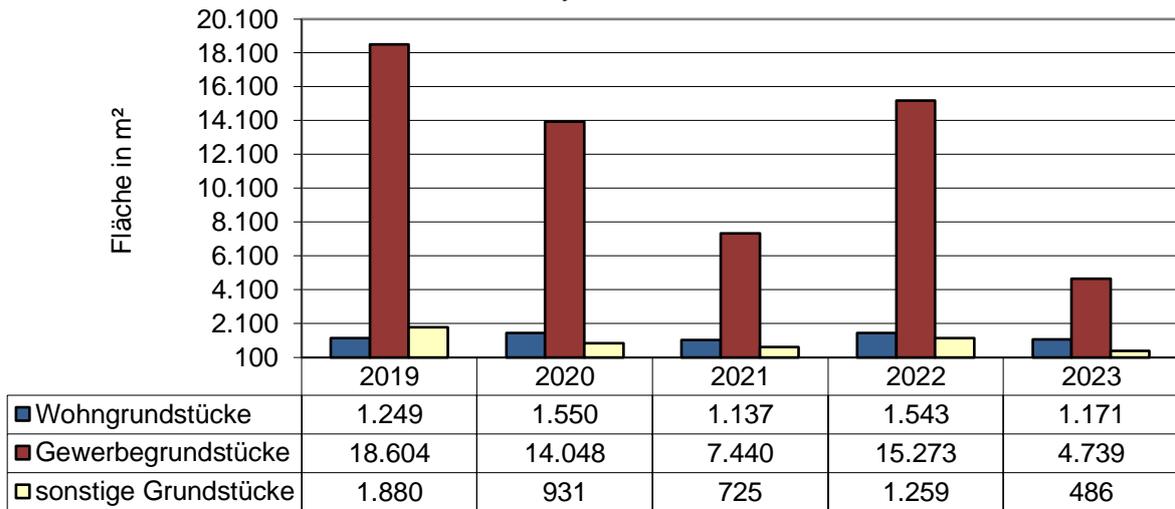
5. Bauland

5.1 Allgemeines

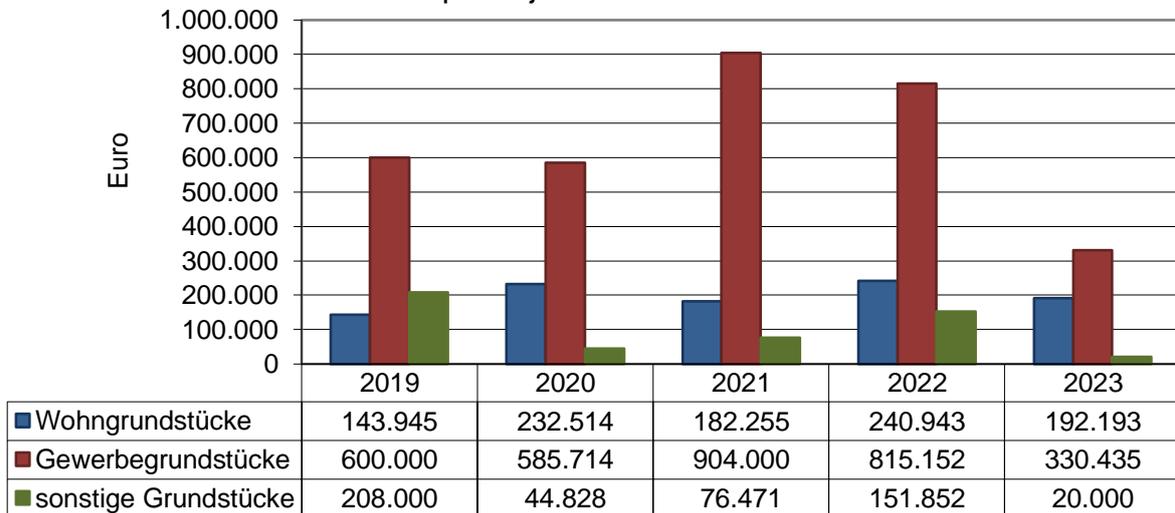
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.



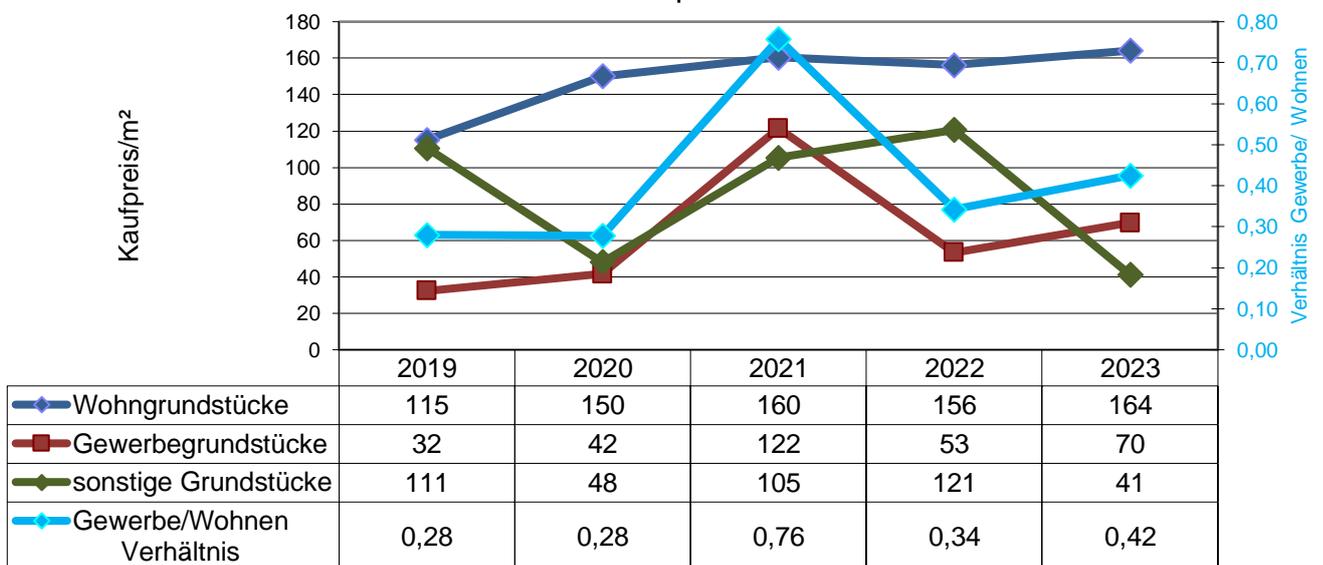
Flächenumsatz je Kauffall - unbebaute Grundstücke



Kaufpreis je Kauffall - unbebaute Grundstücke



durchschnittlicher Kaufpreis/m² - unbebaute Grundstücke

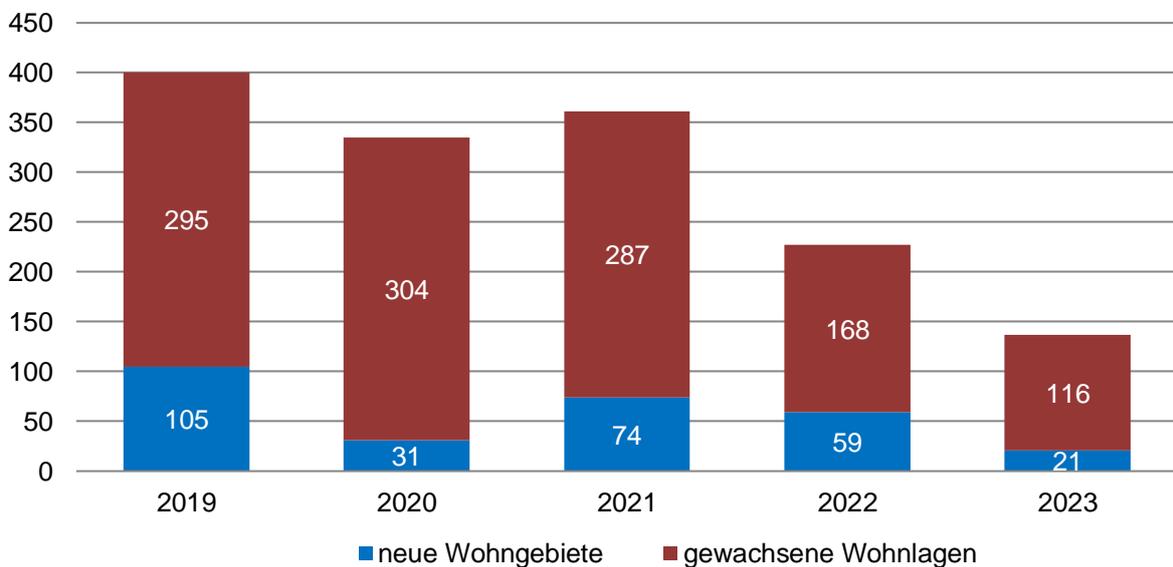


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

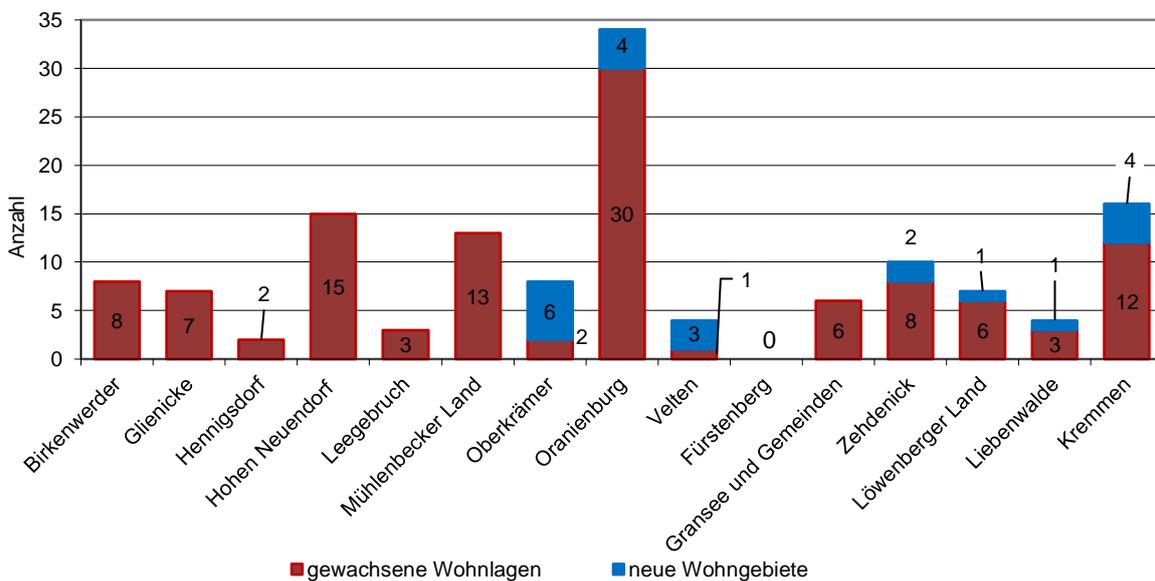
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2023 weiter gesunken, im Berichtsjahr ist die Vertragsanzahl auf 60 % des Vorjahres zurückgegangen. Es wurden sowohl weniger unbebaute Baugrundstücke in den Ortslagen als auch in neu beplanten Wohngebieten veräußert.

Die Vertragszahlen in den gewachsenen Wohnlagen beinhalten auch Wohngebiete, die in den 1990er Jahren beplant wurden und von denen 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.

Kauffallentwicklung individueller Wohnungsbau



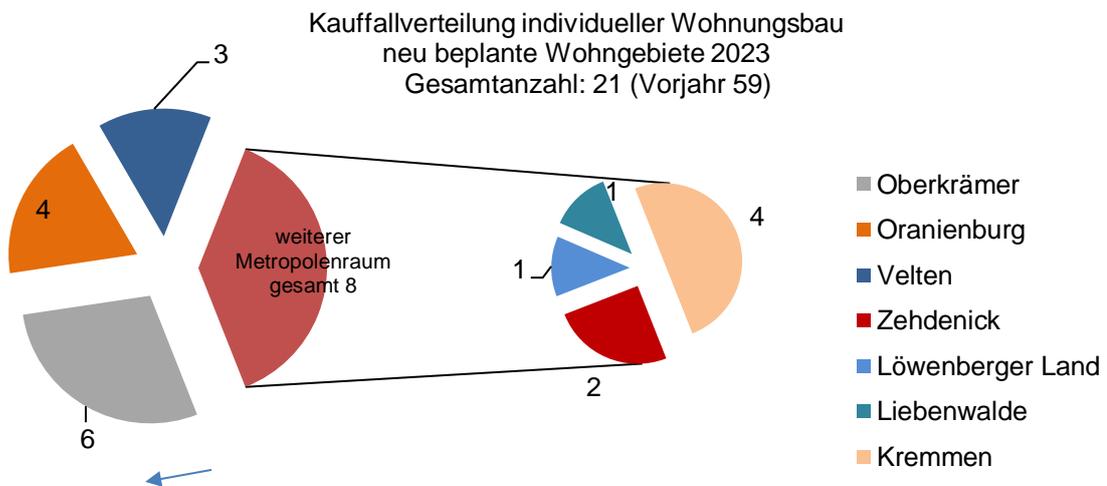
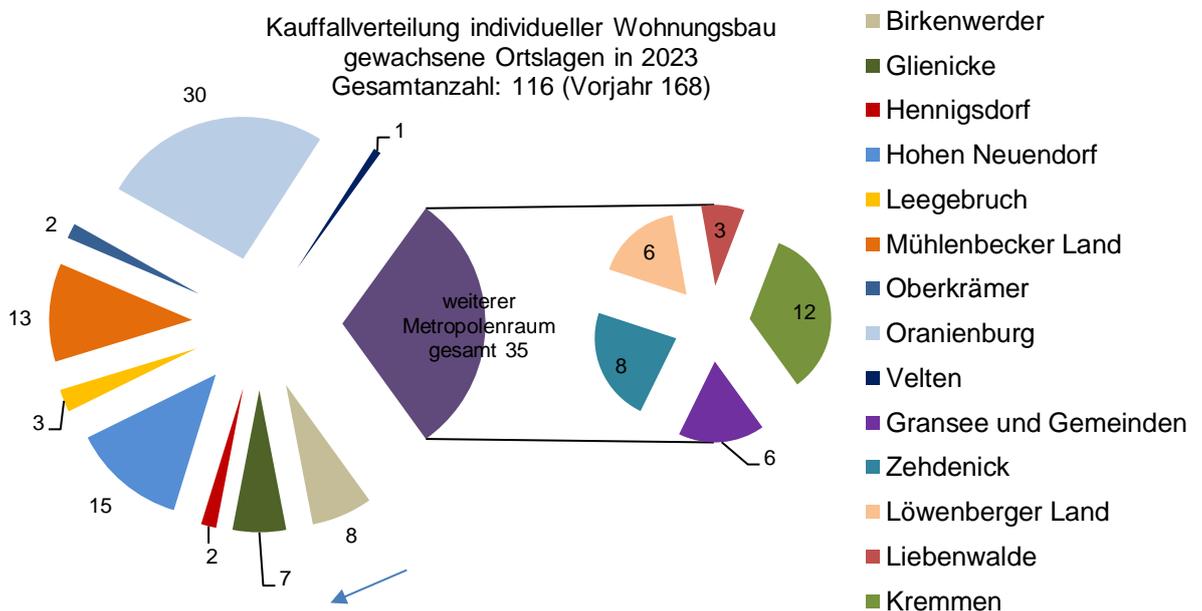
Kauffälle 2023 des individuellen Wohnungsbaus nach Lagen



Unbebaute Grundstücke in neu beplanten Wohngebieten wurden 2023 hauptsächlich in Oberkrämer sowie im weiteren Metropolenraum veräußert.

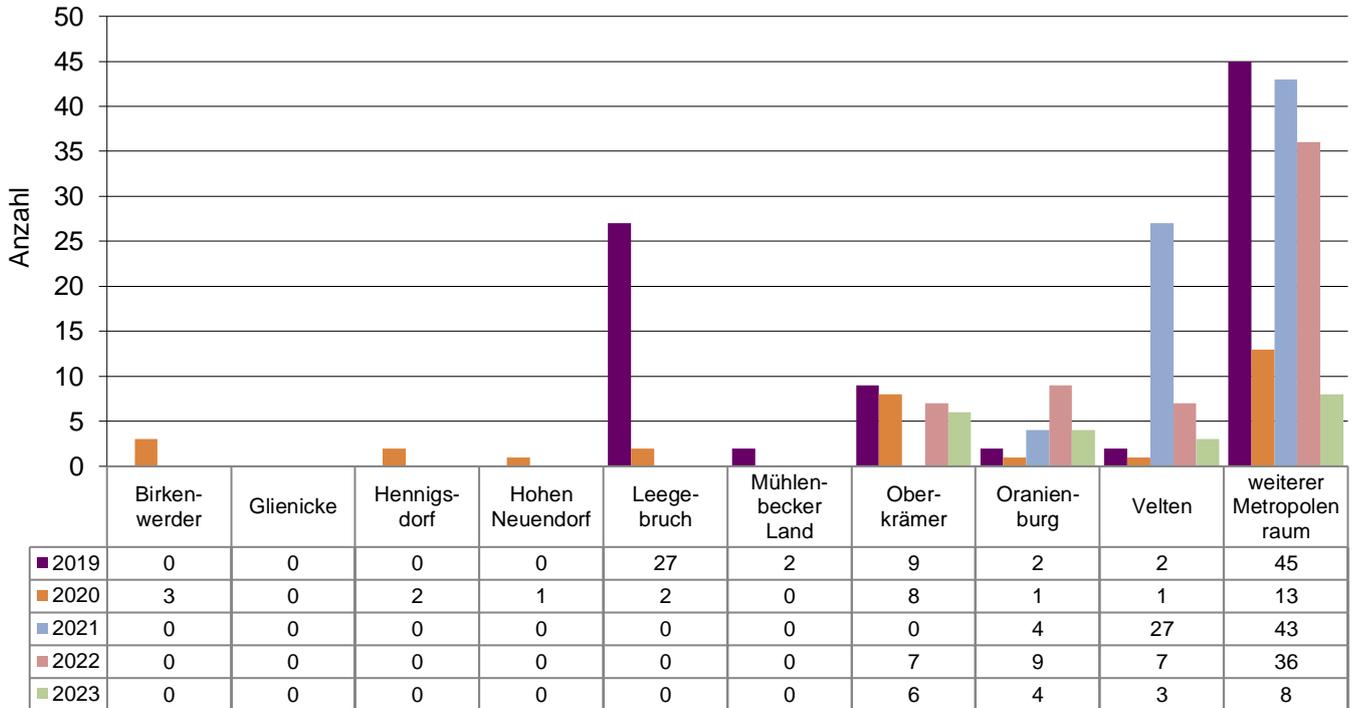
2/3 aller Verkäufe des Jahres 2023 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 580 m² und 1.227 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **804 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgenden Grafiken zeigen die in 2023 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen bzw. in neu beplanten Wohngebieten verteilt auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Die Grafik unten zeigt die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neu beplanten Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden. Im Berichtsjahr wurden hauptsächlich in verschiedenen Gemeinden im weiteren Metropolenraum und in Oberkrämer Grundstücke in neu beplanten Wohngebieten vermarktet.

Kauffälle in neu beplanten Wohngebieten Vergleich 2019 bis 2023



5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2023 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in gewachsenen Wohnlagen** in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Parallel dazu wurden die Spannen und die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Bis auf die Stadt Oranienburg sind im Jahr 2023 in allen Lagen die durchschnittlichen Kaufpreise gesunken. In Fürstenberg gab es keine Kauffälle. In Hennigsdorf sowie Oberkrämer wurden nur je zwei Kaufverträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für diese Grundstücksart abgeschlossen.

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

Stadt/Gemeinde, Amt (inkl. Ortsteile) (Anzahl)	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 (8)	360 - 774	185.000 - 279.000	315 - 475
	Ø 660	Ø 263.500	Ø 406
Glienicke (7)	446 - 861	300.000 - 530.000	470 - 656
	Ø 699	Ø 391.208	Ø 555
Hohen Neuendorf (15)	513 - 1.237	220.000 - 480.000	307 - 480
	Ø 871	Ø 326.909	Ø 377
Mühlenbecker Land (13)	298 - 1.036	84.000 - 349.500	225 - 471
	Ø 810	Ø 249.444	Ø 298
Oranienburg (30)	600 - 1.509	120.000 - 520.000	158 - 415
	Ø 814	Ø 239.532	Ø 295
Gransee und Gemeinden (6)	108 - 2.221	7.200 - 132.500	20 - 86
	Ø 1.123	Ø 45.866	Ø 45
Kremmen (12)	543 - 2.352	30.000 - 145.000	40 - 182
	Ø 974	Ø 97.810	Ø 117
Leegebruch (3)	Ø 708	Ø 194.667	Ø 278
Liebenwalde (3)	Ø 2.840	Ø 94.578	Ø 32
Löwenberger Land (6)	600 - 3.297	9.841 - 215.000	12 - 143
	Ø 1.259	Ø 86.617	Ø 70
Zehdenick (8)	500 - 1.466	13.986 - 68.720	11 - 86
	Ø 941	Ø 49.953	Ø 62

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

In der folgenden Tabelle 3 sind Verkäufe in **aktuell neu beplanten Wohngebieten** dargestellt. Generell gibt es nur sehr wenige, innerhalb der letzten Jahre neu geplante Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut veräußert werden.

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

Stadt/Gemeinde, Amt (inkl. 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
Oberkrämer (6)	706 - 773	100.000 - 255.000	137 - 330
	Ø 744	Ø 199.900	Ø 268
Oranienburg (4)	Ø 293	Ø 134.330	Ø 459
Velten (3)	Ø 435	Ø 91.420	Ø 210
Kremmen (4)	Ø 842	Ø 130.661	Ø 150

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben..

Die erzielten Bodenpreise für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen, ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Entfernung zu Berlin, ab. In fast allen Gemeinden hat sich die Erschließungs- und Ausbausituation in den gewachsenen Wohnlagen in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Aus diesem Grunde, aber auch aufgrund des angespannten Grundstücksmarktes, sind vielfach keine Unterschiede mehr zu den neuen Wohngebieten 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 2010 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, ermittelt. Diese bezog sich auch auf das gesamte Gebiet des Landkreises. Diese **bis 2010 geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 1 verzeichnet.**

Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen ab dem Grundstücksmarktbericht 2011 nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2015** bezogen. Diese Indexreihen sind in der **Anlage 2** enthalten.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden diese bestehenden Indexreihen umgestaltet. Die bisher einzeln geführte Indexreihe für neu beplante Wohngebiete wurde aufgelöst und die dieser Indexreihe zugrunde liegenden Kauffälle den bereits bestehenden Indexreihen Berliner Umland und weiterer Metropolenraum zugeordnet. Die für die Berechnung der aktuellen Indexreihen verwendeten Kauffälle beinhalten folgende Kriterien:

Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke, Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plan-Gebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet 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

Die räumliche Abgrenzung der Indexreihen erfolgt nach den Räumen des LEP B-B. Die Darstellung ist in der Anlage 7 enthalten.

Die Zuordnung der Gemarkungen innerhalb des Berliner Umlandes erfolgt nachfolgend. Zur besseren Auffindbarkeit wurden zu den Gemarkungen die Gemeinden mit vermerkt.

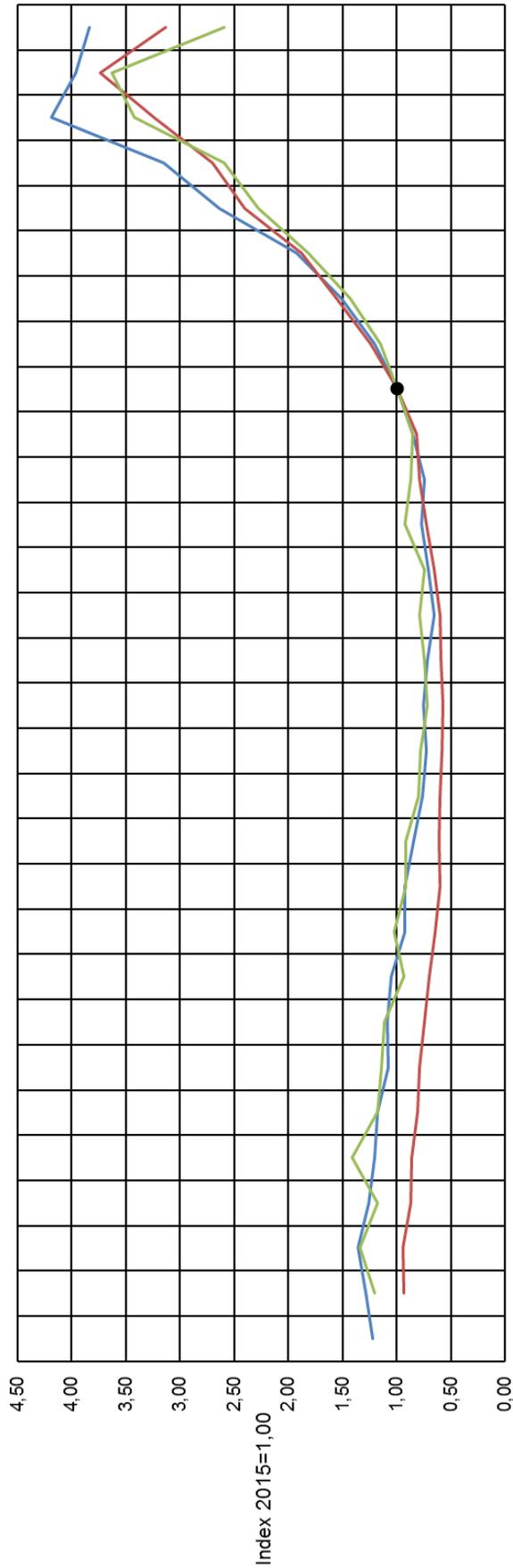
städtischer Bereich

Bergfelde (Stadt Hohen Neuendorf)
Birkenwerder
Borgsdorf (Stadt Hohen Neuendorf)
Glienicke
Hennigsdorf (Stadt Hennigsdorf)
Hohen Neuendorf (Stadt Hohen Neuendorf)
Lehnitz (Stadt Oranienburg)
Mühlenbeck (Gemeinde Mühlenbecker Land)
Oranienburg (Stadt Oranienburg)
Sachsenhausen (Stadt Oranienburg)
Schildow (Gemeinde Mühlenbecker Land)
Schönfließ (Gemeinde Mühlenbecker Land)
Stolpe (Stadt Hohen Neuendorf)
Stolpe-Süd (Stadt Hennigsdorf)
Velten

ländlicher Bereich

Bärenklau (Gemeinde Oberkrämer)
Bernöwe (Stadt Oranienburg)
Bötzow (Gemeinde Oberkrämer)
Friedrichsthal (Stadt Oranienburg)
Germendorf (Stadt Oranienburg)
Leegebruch
Malz (Stadt Oranienburg)
Marwitz (Gemeinde Oberkrämer)
Neu-Vehlefanzen (Gemeinde Oberkrämer)
Schmachtenhagen (Stadt Oranienburg)
Schwante (Gemeinde Oberkrämer)
Vehlefanzen (Gemeinde Oberkrämer)
Wensickendorf (Stadt Oranienburg)
Zehlendorf (Stadt Oranienburg)
Zühlsdorf (Gemeinde Mühlenbecker Land)

Indexreihen Wohnbauland Landkreis Oberhavel



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
ländlicher Bereich Berliner Umland (inkl. neue WG)	1,23	1,28	1,35	1,26	1,21	1,18	1,07	1,09	1,05	0,93	0,93	0,85	0,76	0,73	0,76	0,72	0,65	0,71	0,77	0,75	0,86	1,00	1,21	1,51	1,92	2,63	3,16	4,19	3,96	3,84
städt. Bereich Berliner Umland (inkl. neue WG)		0,94	0,94	0,87	0,87	0,81	0,79	0,74	0,70	0,64	0,60	0,61	0,60	0,58	0,58	0,59	0,60	0,66	0,73	0,79	0,82	1,00	1,24	1,56	1,88	2,40	2,70	3,25	3,74	3,14
weiterer Metropolitan- raum gesamt (inkl. neue WG)		1,21	1,34	1,18	1,41	1,18	1,15	1,12	0,93	1,02	0,92	0,91	0,80	0,78	0,72	0,74	0,79	0,74	0,93	0,87	0,85	1,00	1,15	1,43	1,82	2,27	2,60	3,42	3,63	2,59

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 neu beplanten 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. Im Zeitraum 2016 bis 2020 wurde festgestellt, dass es bis auf einige wenige Ausnahmen keine signifikanten Flächenabhängigkeiten mehr gab. Seit der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022 wurde erneut eine Flächenabhängigkeit nachgewiesen und der Bodenrichtwert mit einer Flächenangabe ausgewiesen.

Für die zonalen Bodenrichtwerte im **Sanierungsgebiet Gransee** besteht die Ausweisung der Bezugsflächen der Bodenrichtwerte in der in dem Sanierungsgutachten festgestellten Größe weiterhin fort. Grund hierfür ist die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bei der Berechnung des Ausgleichsbetrages. Diese ist nur zu gewährleisten, wenn im Verlauf der Sanierungsmaßnahme keine Änderung in den Ermittlungsgrundsätzen stattfindet.

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

Die Zuordnung der Gemeinden bzw. Gemeindeteile zu den unten angegebenen Umrechnungskoeffizientenreihen ist wie folgt vorgenommen worden:

Umrechnungskoeffizientenreihe	zugeordnete Gemeinden
ländliche Bereiche Gesamtkreis	Fürstenberg Ortsteile ohne Kernstadt, Gransee Ortsteile ohne Kernstadt, Großwoltersdorf, Kremmen Ortsteile ohne Kernstadt, Leegebruch, Liebenwalde Ortsteile ohne Kernstadt, Löwenberger Land, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Oberkrämer, Oranienburg Ortsteile ohne Kernstadt, Schönermark, Sonnenberg, Stechlin, Zehdenick Ortsteile ohne Kernstadt
städtische Bereiche Berliner Umland	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf inkl. Stolpe-Süd, Hohen Neuendorf inkl. aller Ortsteile, Lehnitz, Oranienburg, Sachsenhausen, Mühlenbecker Land ohne Ortsteil Zühlsdorf, Velten
städtische Bereiche weiterer Metropolenraum	Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick (jeweils Kernstädte ohne zugeordnete Ortsteile)

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 4 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Fläche in m ²	ländlicher Bereich Gesamtkreis	neu beplante Gebiete Gesamtkreis	städtischer Bereich Berliner Umland	städtische Bereiche weiterer Metropolraum	Sanierungsgebiet Gransee
250					1,10
300			1,29		1,06
350			1,23		1,03
400	1,49	2,86	1,19		1,00
450	1,44	2,46	1,15		0,98
500	1,40	2,12	1,12		0,95
550	1,35	1,82	1,09	1,30	0,93
600	1,30	1,57	1,06	1,26	0,92
650	1,26	1,35	1,04	1,23	0,90
700	1,22	1,16	1,02	1,19	0,89
750	1,17	1,00	1,00	1,14	0,87
800	1,13	0,86	0,98	1,10	0,86
850	1,09	0,74	0,97	1,05	0,85
900	1,04	0,64	0,95	1,00	0,83
950	1,00	0,55	0,94	0,95	0,82
1000	0,96	0,47	0,92	0,89	0,81
1050	0,92		0,91	0,84	0,80
1100	0,88		0,90	0,78	0,79
1150	0,83		0,89	0,71	0,78
1200	0,79		0,88	0,65	0,77
1250	0,75		0,87	0,58	0,77
1300	0,72		0,86	0,51	0,76
1350	0,68		0,85	0,44	0,75
1400	0,64		0,84		0,74
1450	0,60		0,83		0,74
1500	0,56		0,83		0,73
1550	0,52		0,82		
1600	0,49		0,81		
1650	0,45		0,81		
1700	0,41		0,80		
1750	0,38				
1800	0,34				
1850	0,31				
1900	0,27				
1950	0,24				
2000	0,20				

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom 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 **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:

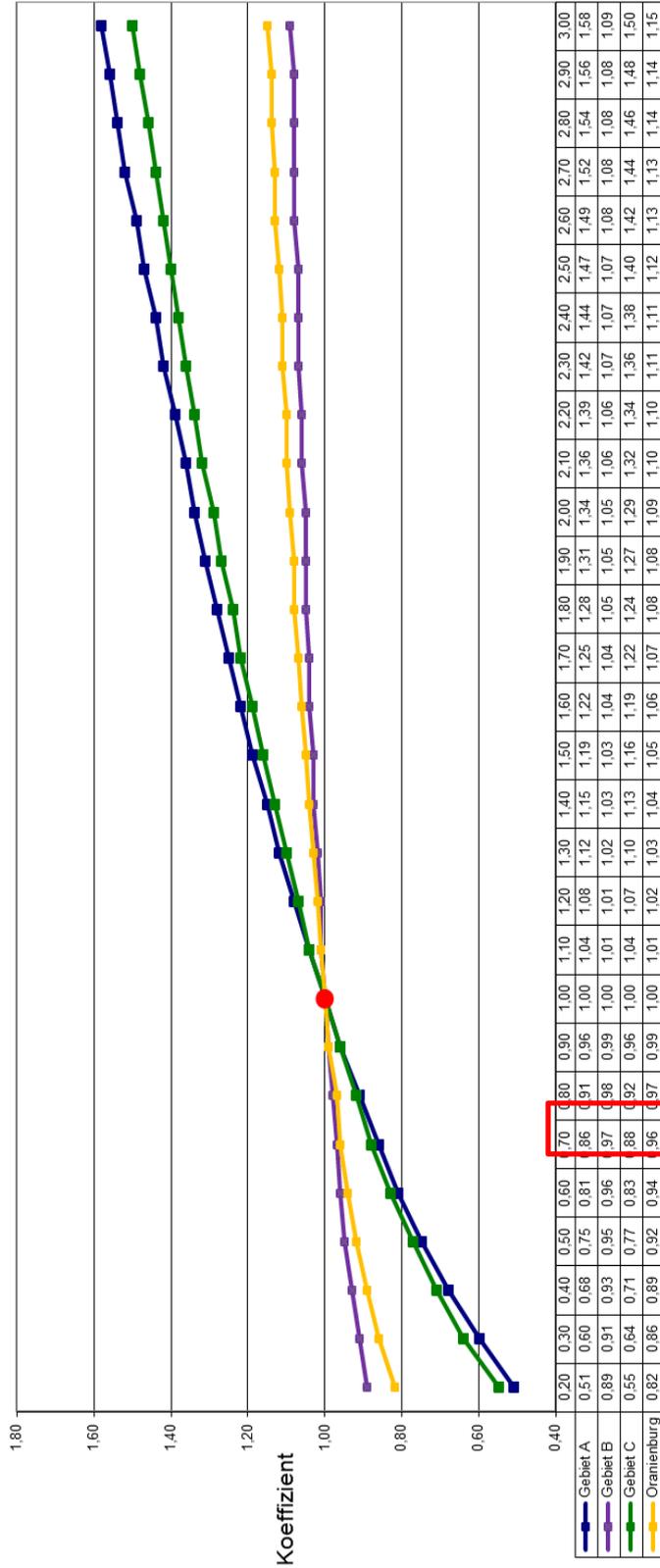
- Käufe auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten,
- selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung,
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB,
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen.

Ausgeschlossen wurden:

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

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Hierbei wurde nach den in der Übersicht auf der folgenden Seite verzeichneten Gebieten unterteilt.

WGFZ=GFZ Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ

Gebiet A

Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ, Oranienburg OT Lehnitz

Gebiet B

Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten

Gebiet C

Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick

Oranienburg, Stadt

Oranienburg ohne OT Lehnitz (A)

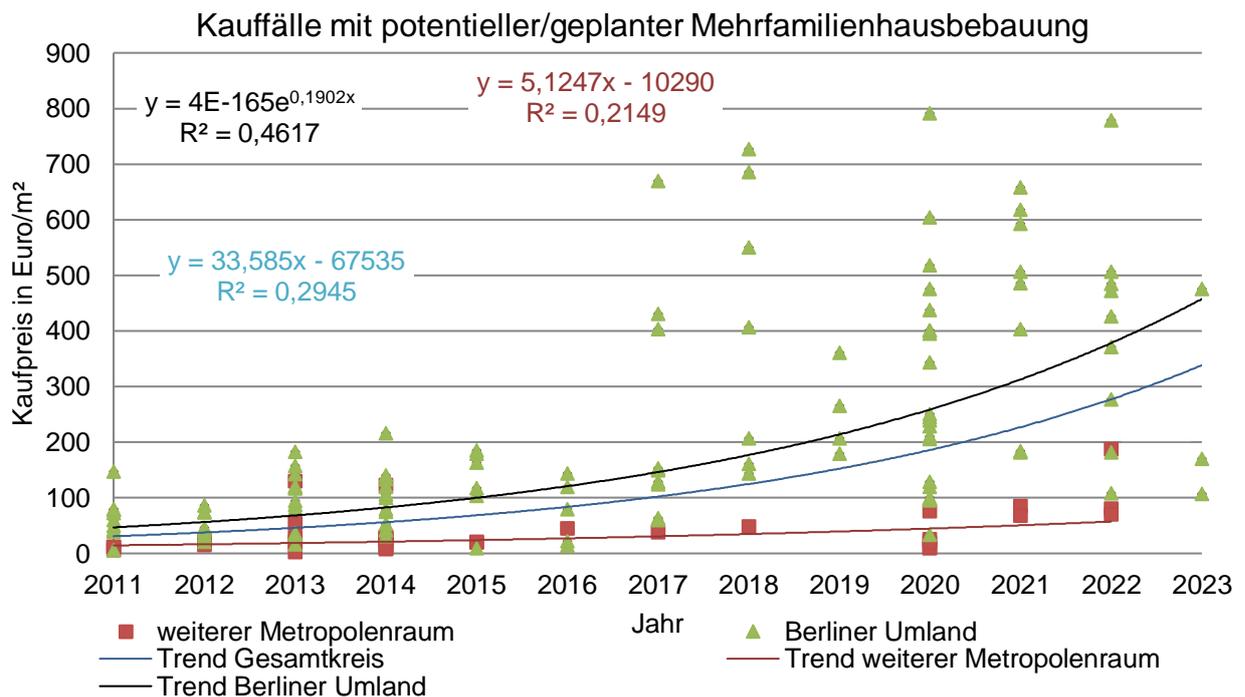
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2023 wurden drei Verträge über baureifes Land abgeschlossen, bei denen aus dem Kaufvertrag oder bereits vorhandenem Bauantrag hervorging, dass eine Mehrfamilienhausbebauung geplant war bzw. aus der Umgebungsbebauung (§§ 33, 34 BauGB) eine potentielle Mehrfamilienhausbebauung wahrscheinlich ist.

Daneben wurden in einer separaten Untersuchung ältere Kauffälle noch einmal mit den nunmehr vorliegenden Bauantragsunterlagen abgeglichen. So konnte auch für weiter zurückliegende Jahre noch zusätzliche, über die bisher bekannten hinaus, Kauffälle ausgemacht werden.

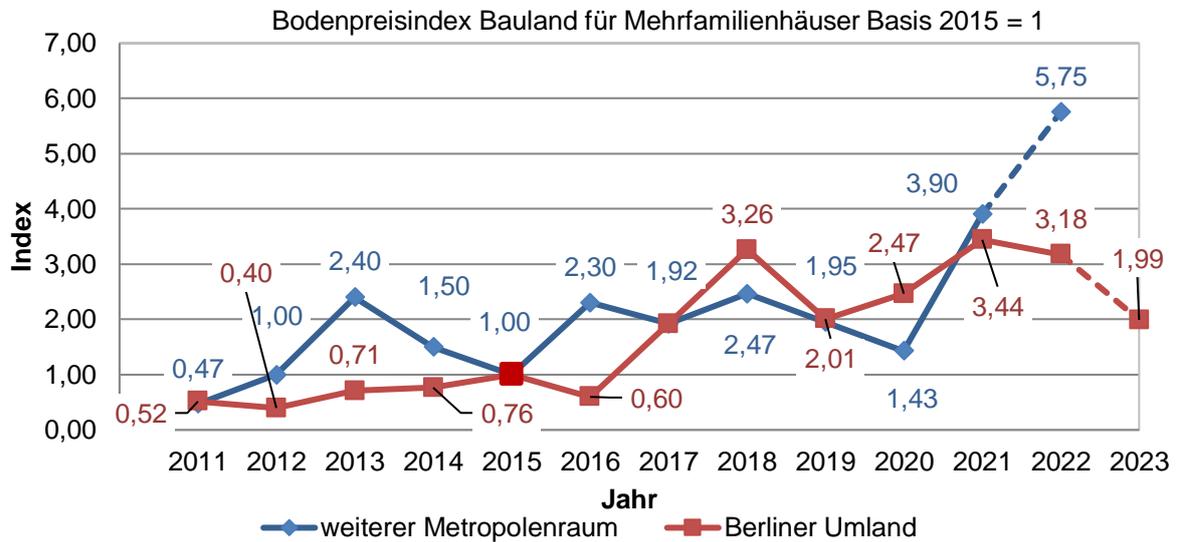
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte lagen im Berliner Umland im Mittel bei 27 % über dem jeweils geltenden Bodenrichtwert, im weiteren Metropolitanraum bei ca. 3 % darüber.



5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf der Grundlage der insgesamt vorliegenden Daten konnten für den Landkreis Indexreihen, unterteilt nach Räumen ermittelt werden. Für den weiteren Metropolitanraum liegen bisher für das Jahr 2023 keine Erkenntnisse vor.



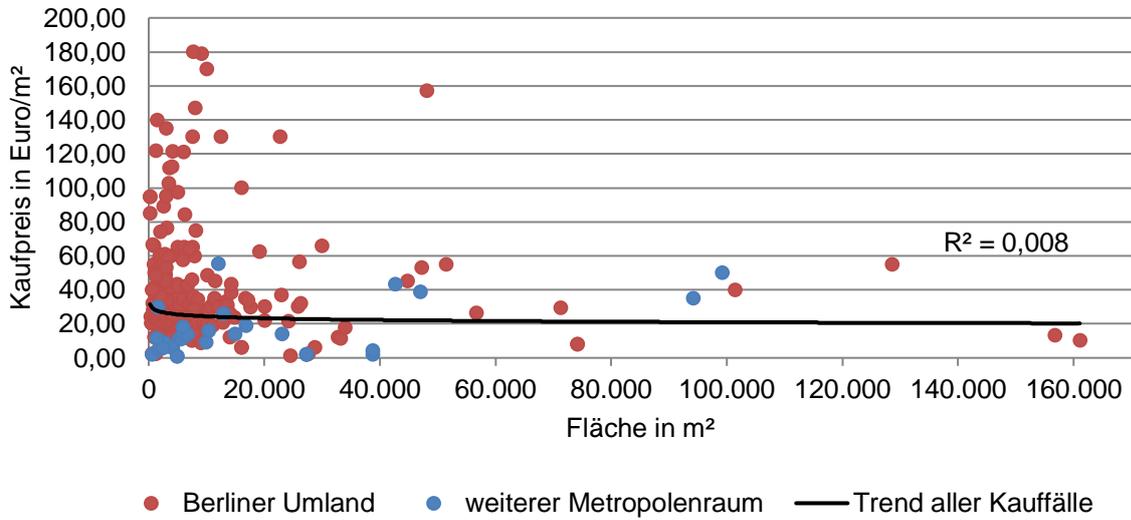
5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2023 wurden 14 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon drei Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. Vier Verkäufe lagen außerhalb von Gewerbegebieten.

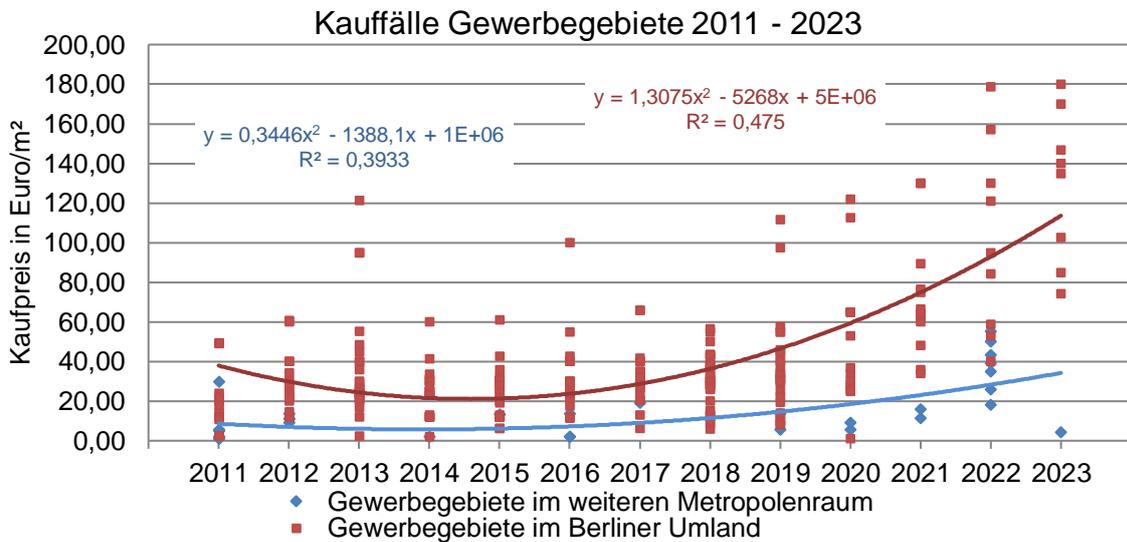
5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Zehn Kauffälle in 2023 bezogen sich auf Objekte in Gewerbegebieten. Das durchschnittliche Bodenwertniveau der Gebiete lag bei **69 Euro/m²**, die durchschnittlich veräußerte **Fläche** betrug **4.555 m²** (im Vorjahr 12.856 m²).

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2023

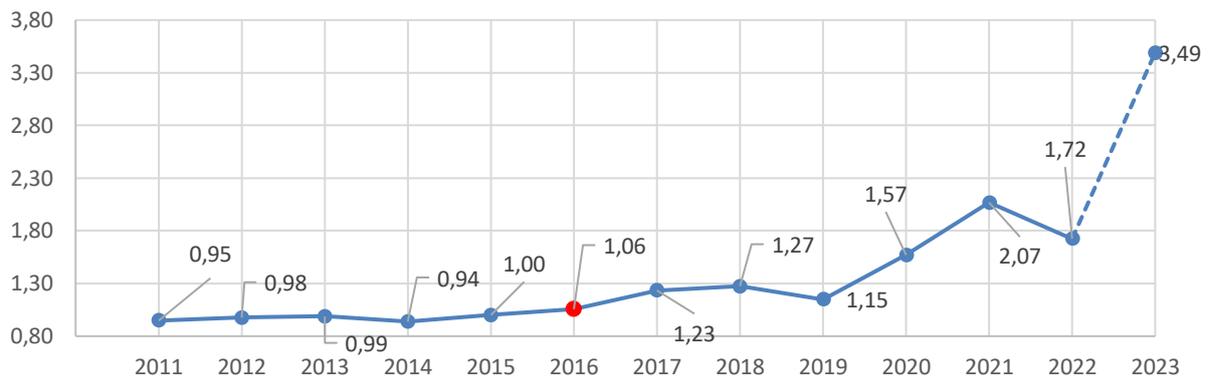


Generell werden jährlich nur wenige Gewerbeflächen veräußert. Im Erhebungszeitraum fanden alle Verkäufe innerhalb von Gewerbegebieten im Berliner Umland statt.



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

Indexreihe Gewerbegrundstücke 2015 = 1,0



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2023 wurden 20 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland abgeschlossen, davon drei Verträge im weiteren Metropolenraum.

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 2003 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 für den Marktteilnehmer ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig ist, den Entwicklungszustand einzuschätzen. Aus diesem Grunde streuen die erzielten Kaufpreise stark.

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.

Kauffälle ohne planungsrechtliche Grundlage (nicht qualifizierte Bauerwartung)

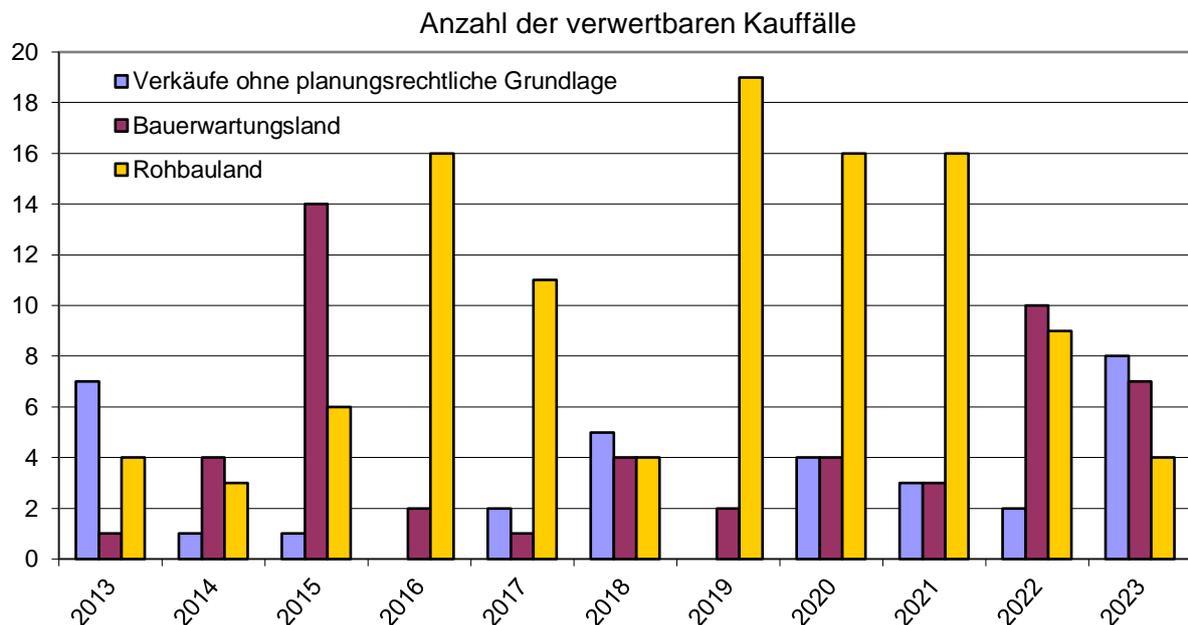
Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sind, jedoch aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen.

Bauerwartungsland (qualifizierte Bauerwartung)

Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind und dadurch eine qualifizierte Bauerwartung begründen. Bis zur Baureife sind jedoch noch die konkrete Beplanung und die Erschließung erforderlich.

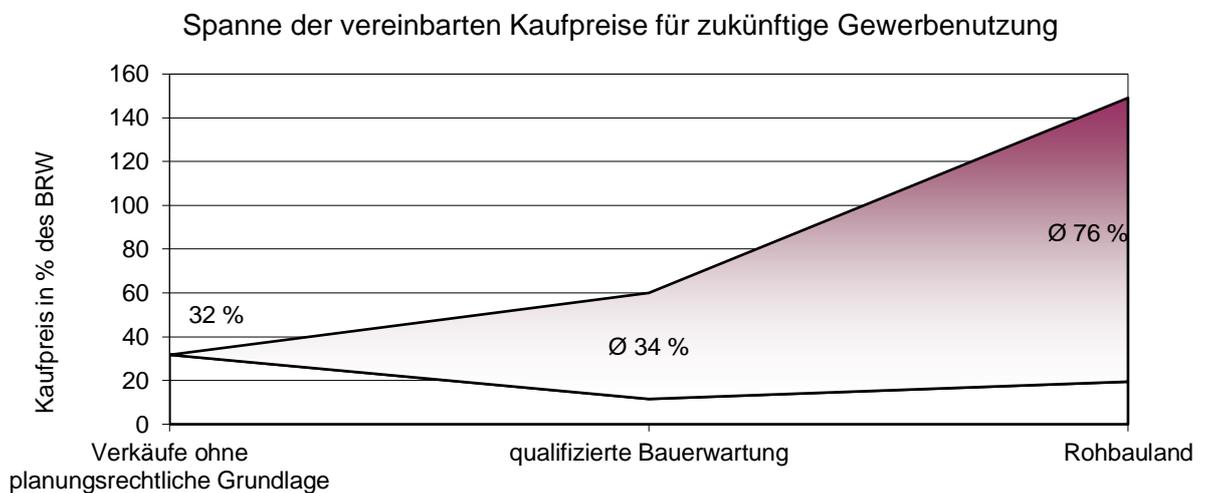
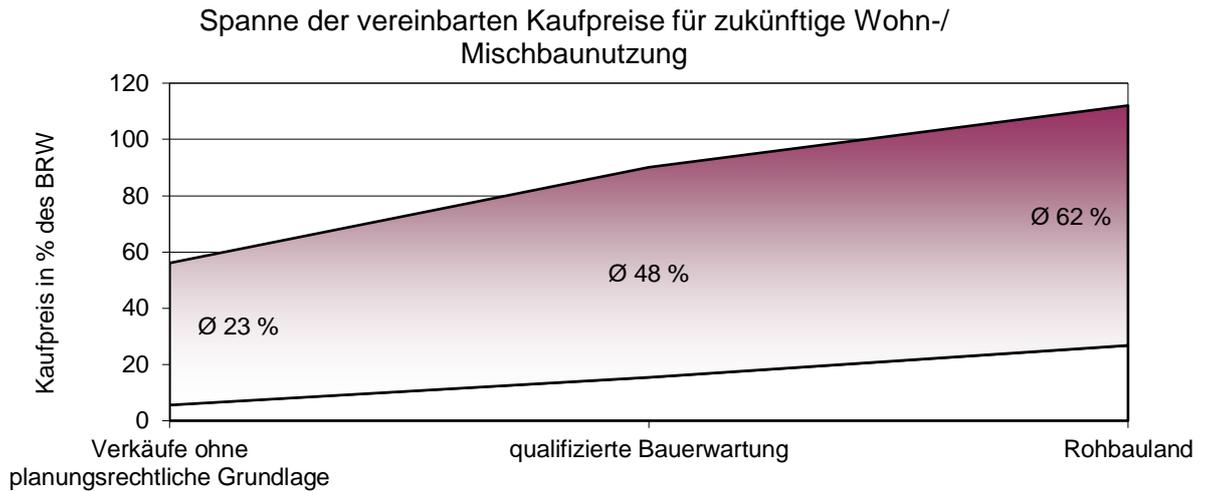
Rohbauland

Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind. Die Bodenordnung und Erschließung sind jedoch noch nicht erfolgt.



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 2023 wurden 16 Verträge zu unbebauten Wochenendhausgrundstücken abgeschlossen. Damit ging die Anzahl gegenüber dem Vorjahr weiter zurück.

Vier der veräußerten Objekte befanden sich in einer Wasserlage (siehe Punkt 5.8.1), zwei Objekte befanden sich innerhalb einer Wohnlage. 44 % der verkauften Erholungsgrundstücke lagen im weiteren Metropolenraum. Mit neun Verkäufen lagen 56 % der Gesamtkauffälle im Berliner Umland.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2023 wurden nur fünf Neubegründungen (Vorjahr 14) von Erbbaurechten über unbebaute Grundstücke, davon ein Vertrag über eine gewerbliche Nutzung, abgeschlossen. Damit ist die Anzahl der Abschlüsse seit den letzten Jahren kontinuierlich rückläufig.

Drei der Objekte lagen im weiteren Metropolenraum.

Der Erbbauzins für **Wohnnutzung** lag zwischen 3,90 % und 4,50 %, bei durchschnittlich **4,35 %**.

Bei den vier im Jahr 2022 abgeschlossenen Verträgen für gewerbliche Nutzungen lag der Zinssatz zwischen **3 % bis 5 %**, **durchschnittlich bei 4,25 %**. Der im Berichtsjahr abgeschlossene Vertrag weicht stark ab und wurde im Rahmen der Auswertung als Ausreißer betrachtet.

5.8 Sonderauswertungen

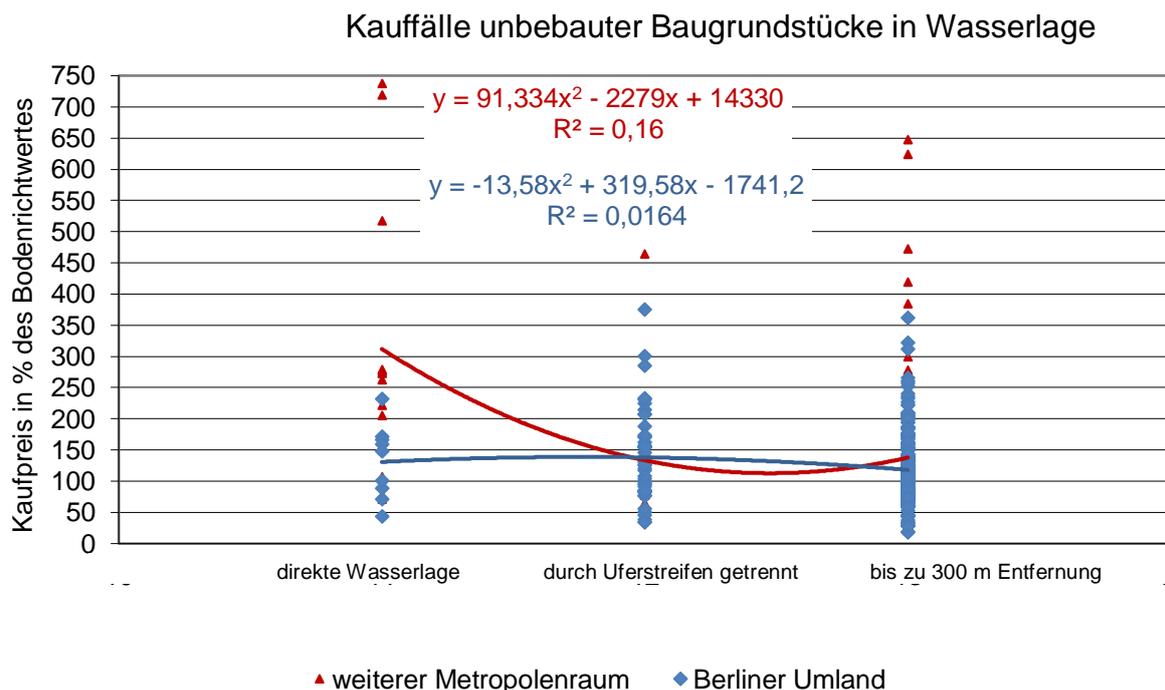
5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Die Verkäufe fanden zu 91 % im **Berliner Umland** statt.

23 der im Jahr 2023 im normalen Geschäftsverkehr veräußerten unbebauten Baugrundstücke lagen innerhalb einer Entfernung von 300 m zum Wasser. Es wurden keine Verträge über Grundstücke mit direkter Wasserlage oder getrennt durch einen Uferstreifen abgeschlossen.

Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2011 abgeschlossenen Verträge über Grundstücke in Wasserlagen zeigt eine deutliche Abhängigkeit des Kaufpreises/m² Grundstücksfläche von der Entfernung zum Wasser bei Grundstücken im weiteren Metropolenraum. Hier befinden 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 eine sehr deutliche Abhängigkeit des Kaufpreises/m² Grundstücksfläche von der Entfernung zum Wasser.



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	29 %	30 %	11 %
weiterer Metropolenraum	193 %	19 %	17 %

5.8.2 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um nicht selbstständig baulich nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

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

Im Jahr 2023 wurden insgesamt neun Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon ein Vertrag im Berliner Umland, abgeschlossen.

Um aussagekräftige Ergebnisse erhalten zu können, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Insgesamt wurden 684 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern untersucht. Die unten angegebenen Werte sind bereits über Jahre hinweg stabil.

Tabelle 5 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Fläche in m ²	Minimum	Durchschnitt	Maximum
			in % des Bodenrichtwertes		
vorn	251	76	48	82	100
seitlich	308	109	31	80	117
hinten	133	115	24	77	107

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen ist entsprechend des § 35 BauGB 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).

Da es regelmäßig jährlich sehr wenige Kauffälle von Baugrundstücken im Außenbereich gibt, können an dieser Stelle keine weiteren Aussagen getroffen werden.

Ab dem Stichtag 01.01.2022 wurden, auch unter Berücksichtigung der vorhandenen Kaufpreise und unter Verwendung weiterer Methoden, nahezu flächendeckend Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke in Außenbereichslagen für verschiedene Nutzungen ermittelt.

5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2023 wurden insgesamt nur fünf 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 von durchschnittlich 374 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.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise 3 % unter denen für Grundstücke in Straßenlage. Im Vorjahr waren es noch 19 % Abschlag.

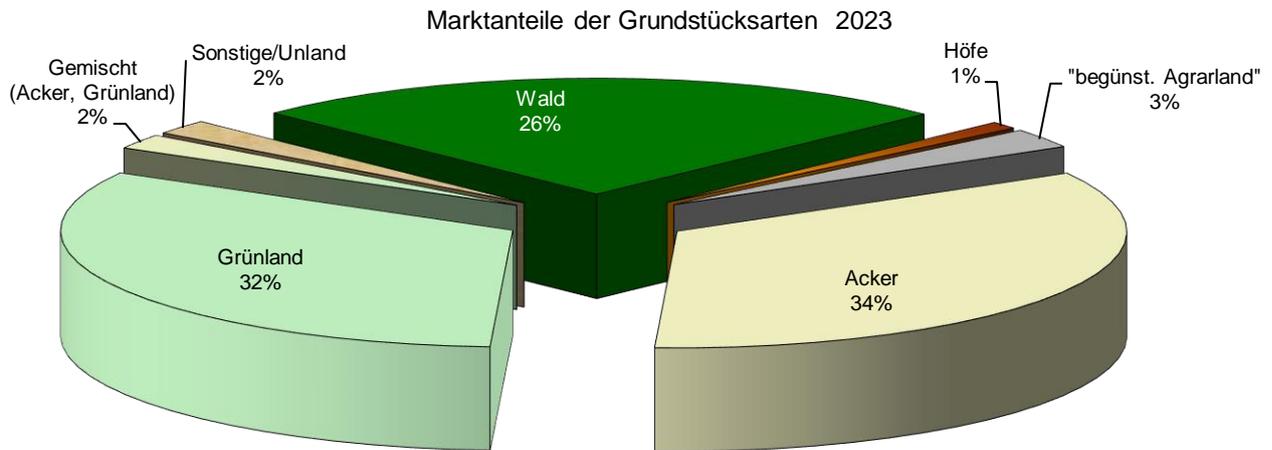
5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2023 wurden im gesamten Landkreis 19 unbebaute Baugrundstücke für Wohnnutzung in einer Ecklage veräußert.

Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 125 Euro/m² und 460 Euro/m². Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. dörflichen Mischgebietslagen** wurden in 2023 im Durchschnitt **4 % über den Kaufpreisen für Grundstücke ohne Ecklage** gehandelt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

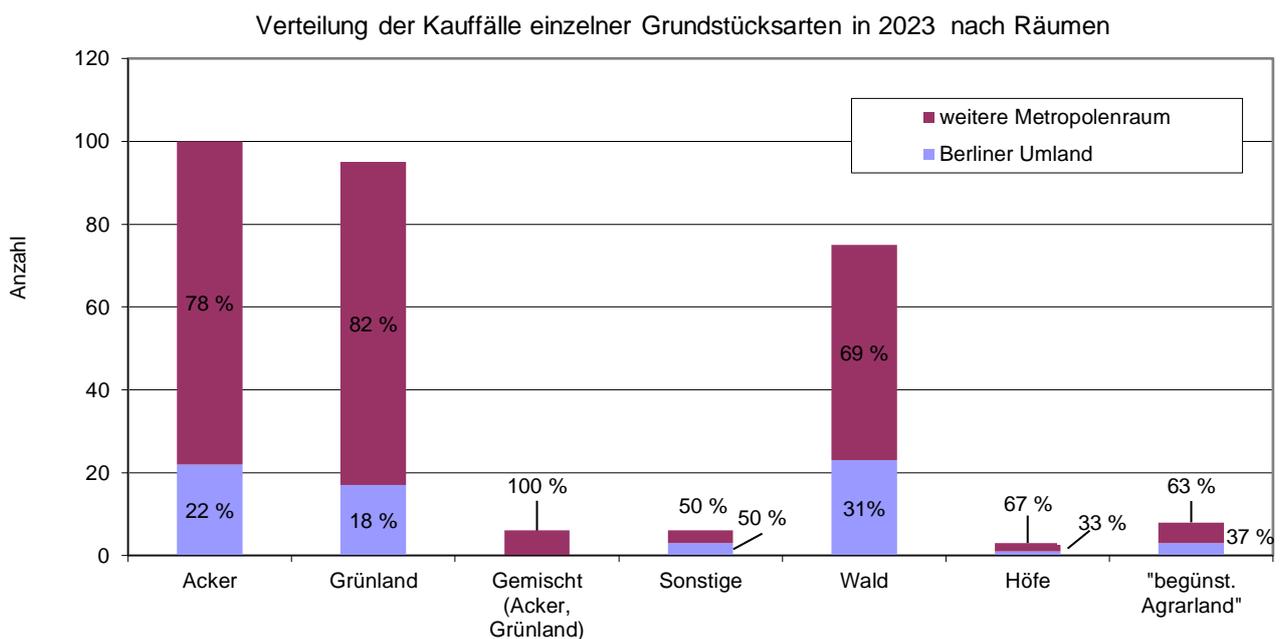
6.1 Allgemeines



Die im Jahr 2023 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 Kauffälle ab einer Größe von 2.500 m² betrachtet. Zusätzlich wurde im Einzelfall geprüft, ob für den konkreten Kauffall außergewöhnliche Umstände vorlagen.

Im Jahr 2023 wurden insgesamt 293 Kauffälle (im Vorjahr 246 Kauffälle) 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 100 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 95 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 75 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 zeigt sich bei Ackerflächen weiterhin eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Ackerzahl. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünlandflächen von der Grünlandzahl konnte auch im Jahr 2023 nicht nachgewiesen werden.

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 % der Gesamtfläche (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 0,38 Euro/m² und 2,10 Euro/m², im **Durchschnitt bei 1,16 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 12.818 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde für Grünland zwischen 0,71 Euro/m² und 1,86 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es ebenfalls **1,16 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 16.022 m².

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,54 Euro/m² und 1,63 Euro/m², im **Durchschnitt bei 1,25 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 54.815 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,74 Euro/m² und 1,61 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **1,10 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag bei 28.291 m².

Bei 22 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 18 Verträge im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen.

31 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 23 Verträge im weiteren Metropolitanraum.

Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, besteht.

Die folgende Tabelle zeigt die Abhängigkeit im Berichtsjahr.

Tabelle 6 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	--	1,26	--
Berliner Umland ortsfern	0,54	1,24	1,63
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,62	1,28	2,06
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,66	1,09	1,50

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Tabelle 7 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,59	1,28	2,10
Berliner Umland ortsfern	0,39	1,15	2,00
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,71	1,84	4,00
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,68	1,00	1,39

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Bei Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum lagen die Kaufpreise für ortsnaher Lagen im Durchschnitt 17 % über denen ortsfernerer Flächen. Im Berliner Umland lagen die erzielten Kaufpreise ortsnaher Ackerflächen 2 % über denen der ortsfernerer Lagen.

Insgesamt wurden für Grünland im weiteren Metropolitanraum in Ortsnähe im Durchschnitt 78 % über den erzielten Bodenwerten ortsfernerer Flächen erzielt, im Berliner Umland 12 % über den Kaufpreisen ortsfernerer Flächen.

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 2015 = 100** bezogen.

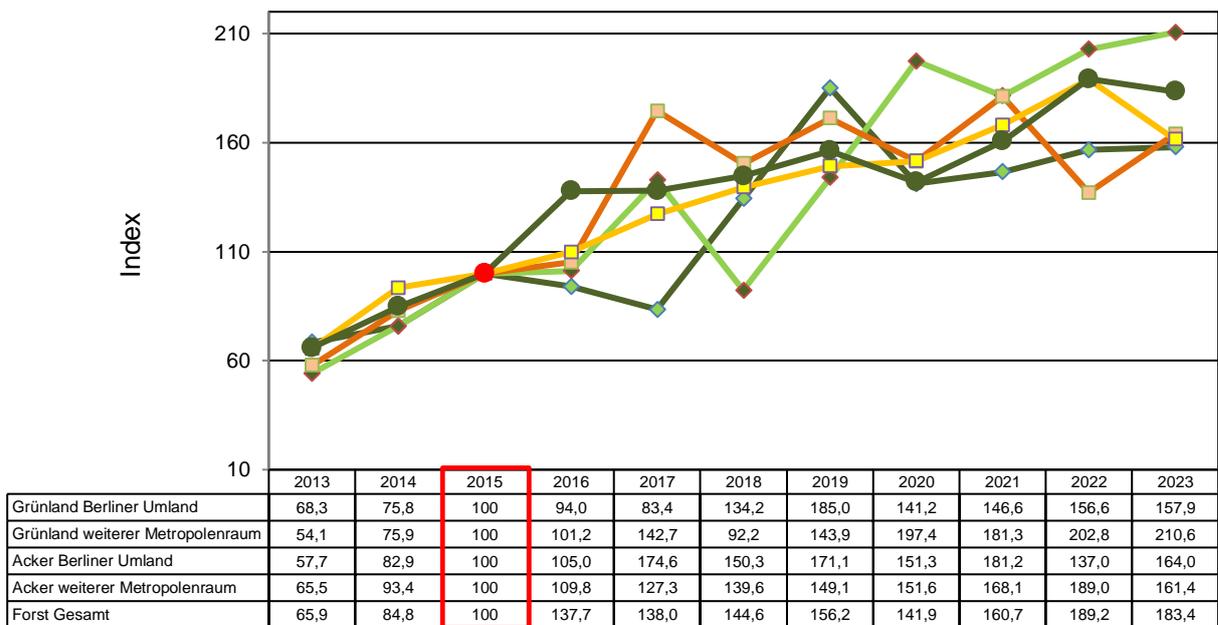
Grundstücksmarktbericht 2023

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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

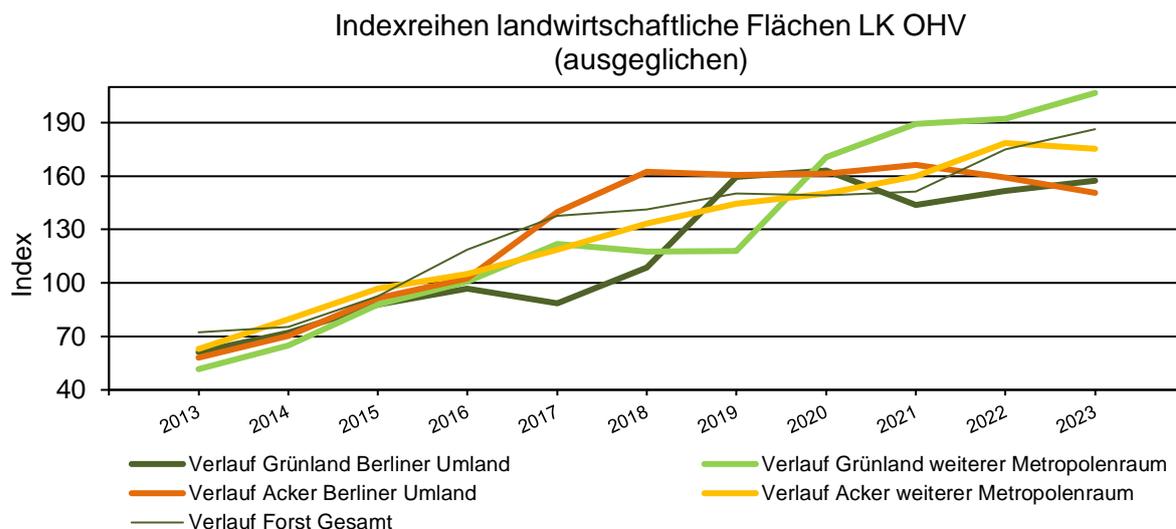
Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolitanraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2023
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV 2015=100



- ◆ Grünland Berliner Umland
- Grünland weiterer Metropolitanraum
- Acker Berliner Umland
- Acker weiterer Metropolitanraum
- Forst Gesamt

Die Grafik oben zeigt die für landwirtschaftliche Flächen ermittelten Indexreihen mit den entsprechenden Jahreswerten. In der weiteren Grafik auf der folgenden Seite wurden die deutlich erkennbar schwankenden Entwicklungen zur besseren Darstellung der Entwicklungstendenz mit Trendlinien 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 für Ackerflächen eine Abhängigkeit von der Ackerzahl, eine Abhängigkeit von der Grünlandzahl bei Grünlandflächen ist nicht nachweisbar.

Tabelle 8 Umrechnungskoeffizienten Ackerzahl

Ackerzahl	Koeffizient Ackerzahl	Ackerzahl	Koeffizient Ackerzahl
12	0,88	31	1,20
13	0,90	32	1,22
14	0,92	33	1,24
15	0,93	34	1,25
16	0,95	35	1,27
17	0,97	36	1,29
18	0,98	37	1,30
19	1,00	38	1,32
20	1,02	39	1,34
21	1,03	40	1,35
22	1,05	41	1,37
23	1,07	42	1,39
24	1,08	43	1,41
25	1,10	44	1,42
26	1,12	45	1,44
27	1,13	46	1,46
28	1,15	47	1,47
29	1,17	48	1,49
30	1,19	49	1,51

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

31 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (23 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 69 % (52 Kaufverträge) im weiteren Metropolitanraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2023 Kaufpreise zwischen 0,50 Euro/m² und 2,98 Euro/m², im **Durchschnitt 1,31 Euro/m²** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen Kleinstflächen von 695 m² und 26.605 m², der Durchschnitt lag bei 7.309 m².

Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,42 Euro/m² und 1,70 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,91 Euro/m²**. Im weiteren Metropolitanraum wurden Flächen zwischen 2.638 m² und 23.520 m², durchschnittlich 12.118 m² veräußert.

Diese oben genannten Kaufpreise wurden inklusive des Bestandes erzielt. Die **Bodenrichtwerte** werden entsprechend ImmoWertV **ohne Baumbestand** ermittelt und ausgewiesen. Auf der Grundlage von Kaufverträgen, bei denen der Preisanteil des Bestandes separat ausgewiesen wurde bzw. später von den Vertragsbeteiligten erfragt werden konnte, ist eine Ermittlung der reinen Bodenwertanteile möglich gewesen.

Aufgrund des Interesses hauptsächlich von Käufern, die Waldflächen für eine nichtforstwirtschaftliche Nutzung erwerben wollen, werden an dieser Stelle die Durchschnittsdaten pro Bodenrichtwertzone auch mit Aufwuchs abgebildet. Bei diesen Daten ist davon auszugehen, dass sie die Kauffälle über die unterschiedlichsten Bestände, sowie nach Alter und auch nach Art des Aufwuchses, beinhalten. Je nach Lage der Forstfläche werden für den Bodenwertanteil zwischen 27 % und 54 %, im Mittel 41 % angegeben.

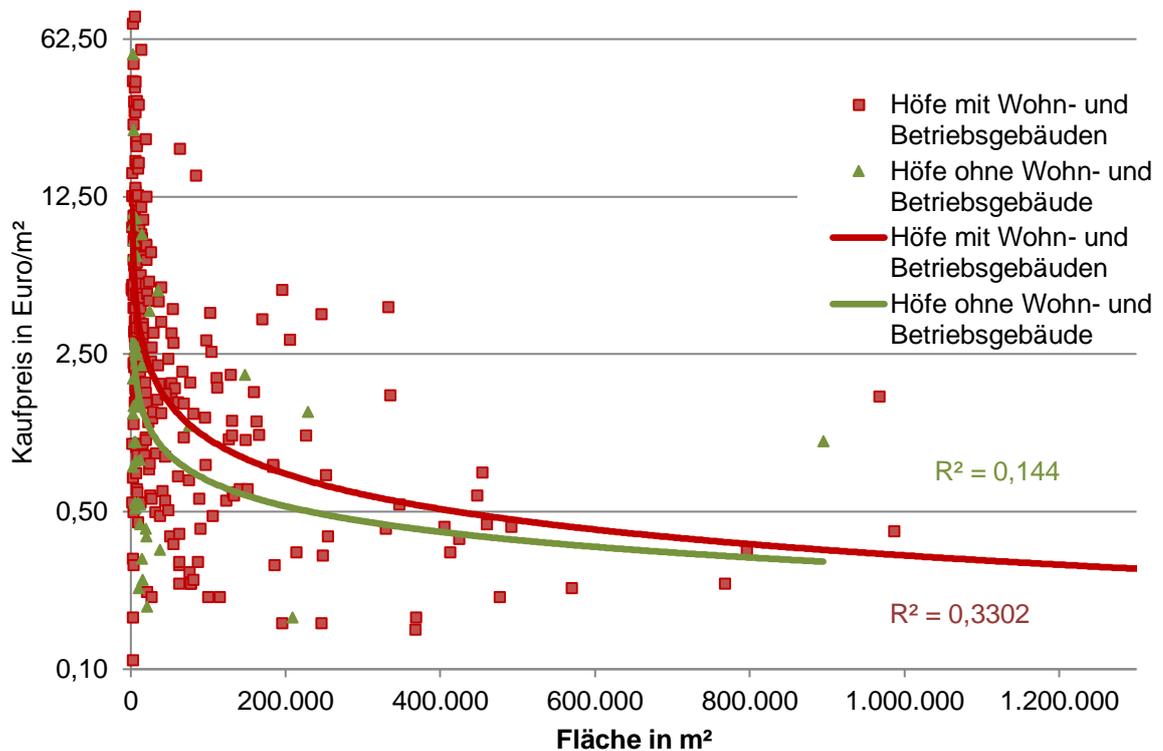
Tabelle 9 Kaufwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den Bodenrichtwertzonen inklusive Aufwuchs

Bodenrichtwertzone	Kaufpreis mit Aufwuchs in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Löwenberger Land	0,62	0,69	0,81
Siedlungsraum Berliner Umland	0,65	0,94	1,26
Fürstenberg	0,35	0,54	0,68
Amt Gransee	0,18	0,40	0,62
Kremmen	0,32	0,63	1,10
Liebenwalde	0,96	1,01	1,07
Oberkrämer	0,40	0,52	0,77
Oranienburg	0,49	0,64	0,94
Zehdenick	0,28	0,53	0,91

Die den Daten zugrundeliegenden Kaufpreise wurden bereits um Ausreißer bereinigt

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2023 sind insgesamt vier landwirtschaftliche Höfe veräußert worden. Eine Untersuchung aller bisher veräußerten Höfe zeigt, dass unabhängig von der Größe, für Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden im Mittel ein ca. 38 % höherer Kaufpreis erzielt wurde als für Höfe ohne Wohn- und Betriebsgebäude.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

25 der im Jahr 2023 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, sowohl in Ortsnähe als auch ortsfrem gelegen.

Die durchschnittliche Größe der 2023 veräußerten landwirtschaftlichen Flächen im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet betrug 61.455 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **1,19 Euro/m², er entsprach ca. 104 % des Bodenrichtwertniveaus** landwirtschaftlicher Flächen. In einer seit 2002 geführten Auswertung wurden für Lagen im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet Kaufpreise von im Durchschnitt 95 % der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Forstwirtschaftliche Flächen im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet wurden 2023 im Durchschnitt zu **1,26 Euro/m², ca. dem 3,4-fachen des Bodenrichtwertniveaus** veräußert. Die Durchschnittsfläche lag bei 11.614 m². In der langjährigen Auswertung wurde inklusive der aktuellen Daten der durchschnittliche Kaufpreis mit 21 % über dem Bodenrichtwert ermittelt.

6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Flächen für den Obst- und Gemüseanbau werden kaum veräußert. Es liegen insgesamt nur 21 Verkäufe seit 2001, zuletzt ein Kauffall in 2022 vor. Hauptstandorte sind die Region Oberkrämer bzw. Gransee. Durchschnittlich wurden in dem oben genannten Zeitraum für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 23 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart.

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 2023 wurden acht Kauffälle zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen und geeigneten Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 62 Verkäufe, davon 42 im Berliner Umland bzw. 20 im weiteren Metropolenraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen zwischen 1,35 Euro/m² und 9,93 Euro/m², **im Durchschnitt bei 4,17 Euro/m²**. Das entspricht durchschnittlich dem **5,1-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen** in der jeweiligen Lage.

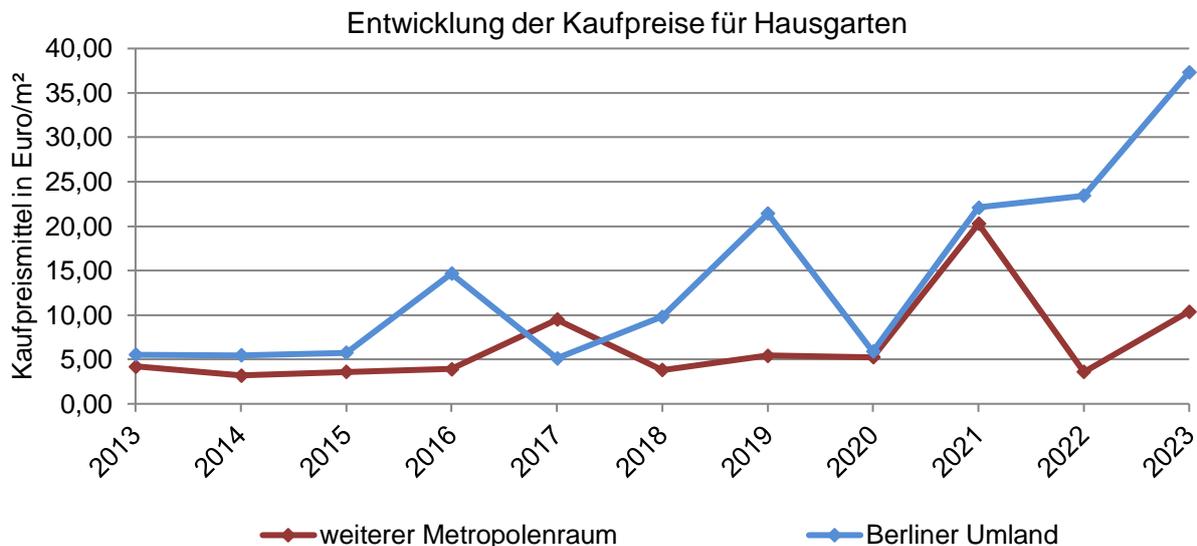
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Hausnahe Gartenflächen sind nicht selbstständig bebaubare Flächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, für die ausschließlich eine gärtnerische Nutzung infrage kommt. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung bzw. dem Bundeskleingartengesetz.

Im Berichtszeitraum wurden 19 Kaufverträge (Vorjahr 12 Kaufverträge) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 42 % im Berliner Umland sowie zu 58 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrzahl der Verkäufe im weiteren Metropolenraum wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 5 Euro/m² bis 160 Euro/m², im Mittel ca. 70 Euro/m², registriert. Im Berliner Umland wurden die Käufe in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 180 Euro/m² und 430 Euro/m², im Mittel 258 Euro/m² abgeschlossen.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2023 bei **12 % des Baulandwertes**. Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **22 % des Baulandwertes**.



Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch acht Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück** vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. **5 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt, bzw. das 2,2-fache des landwirtschaftlichen Bodenrichtwertes.

7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2023 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 für die meisten Nutzungen nicht möglich.

Vier Kauffälle der im Jahr 2023 abgeschlossenen Verträge bezogen sich auf **Kleingartengrundstücke**. Hier lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **4 % des Bodenrichtwertes** des umliegenden Baulandes.

In einer Einzelauswertung wurden alle seit 2002 im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** überprüft. Es wurde hier zwischen 3 % und 34 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **15 % des Baulandwertes** erzielt. Durchschnittlich wurde das 9,8-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen - Grünland erzielt.

7.3 Camping- und Zeltplätze

Im Jahr 2022 wurde seit 2015 erstmals wieder ein Verkauf von einem Zelt-/Campingplatz registriert. Im Jahr 2023 wurden keine Campingplätze veräußert.

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten zehn Verkäufe der Jahre 2001 bis 2022 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 44 Euro/m² ausgewertet werden. Nur drei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 9,26 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 69 %, im Durchschnitt 50 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen - private Wege

Im Jahr 2023 wurden 24 Verträge für **außerorts liegende Verkehrsflächen** abgeschlossen. Diese wurden für den Ausbau bzw. die Erweiterung der **Bundesautobahn BAB10** oder Kreisstraßen angekauft **bzw.** für den **Radwegebau** erworben. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu **landwirtschaftlichen Flächen** liegenden Ankaufsflächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen oder leicht darüber veräußert. Die Kaufpreise lagen hier zwischen **0,18 Euro/m² und 2 Euro/m²**, **durchschnittlich bei 1,09 Euro/m².**

54 Objekte lagen **innerhalb von Ortslagen**, davon 29 im **Berliner Umland**. Hier wurden die Flächen zu Kaufpreisen zwischen **1 Euro/m² und 64 Euro/m²** veräußert. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 5 % des Bodenrichtwertes für Bauland.**

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 25 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **1 Euro/m² und 5 Euro/m²**. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 10 % des Bodenrichtwertes für Bauland.**

In 2023 wurden 13 Verträge zu **privaten Wegeflächen** 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 60 Kauffälle vor, davon 75 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 6 % und 84 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, **im Durchschnitt** wurden **34 % 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 76 Verträge, davon 52 im Berliner Umland vor. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **3 % und 22 % des Baulandwertes, im Durchschnitt wurden 9 %** erzielt. Es wurden Flächen zwischen 285 m² und 7.622 m² veräußert.

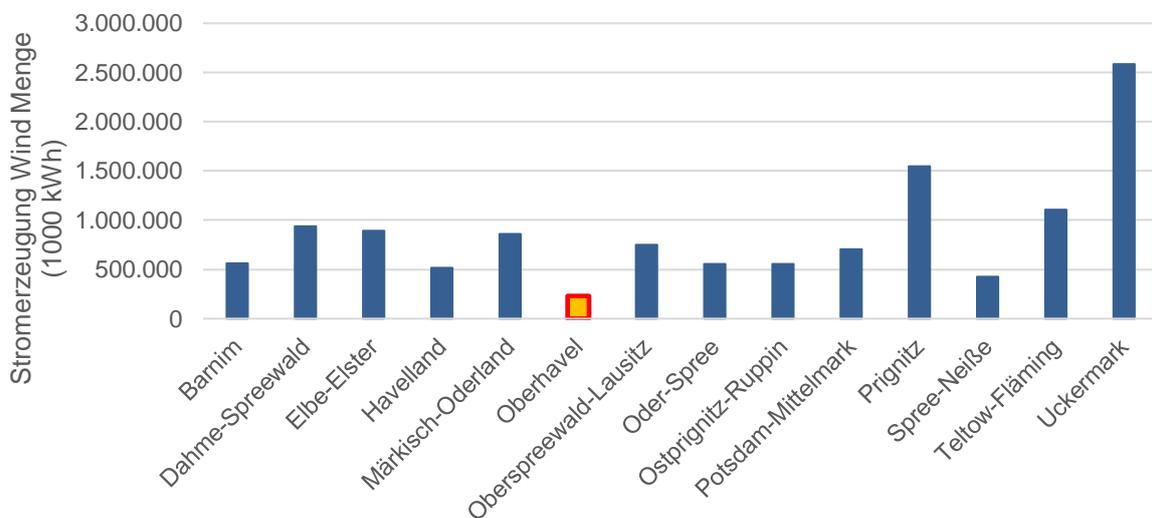
7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen



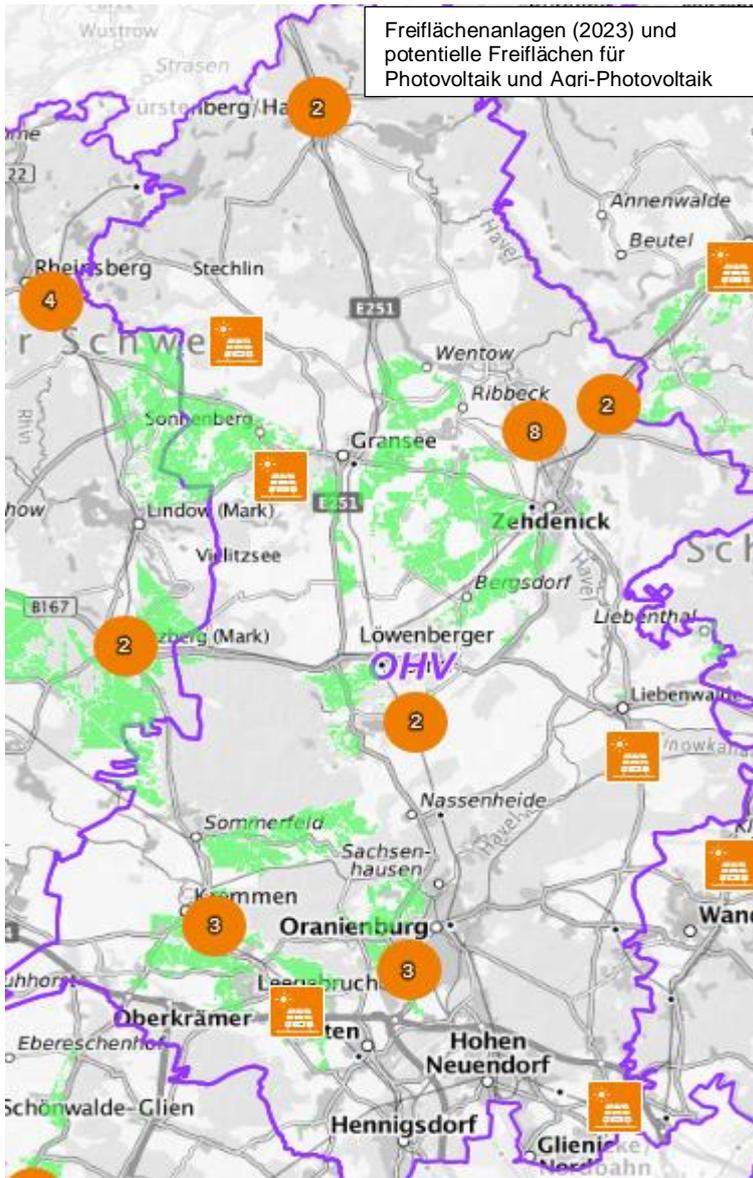
Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraftanlagen mit einer installierten Leistung von 139.589 kW (Wert 2023). Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

Zu Flächen für **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2021 neun Verkäufe, zuletzt ein Vertrag in 2021** für noch zu errichtende Windkraftanlagen registriert werden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,56 Euro/m² und 2,93 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,23 Euro/m²**. Die Kaufpreise lagen zwischen dem 1,8- und dem 8-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Vergleich Landkreise Brandenburg
 Stromerzeugung Wind 2022 (keine aktuellen Daten verfügbar)



Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/windkraftanlagen> Abfrage 04.06.24

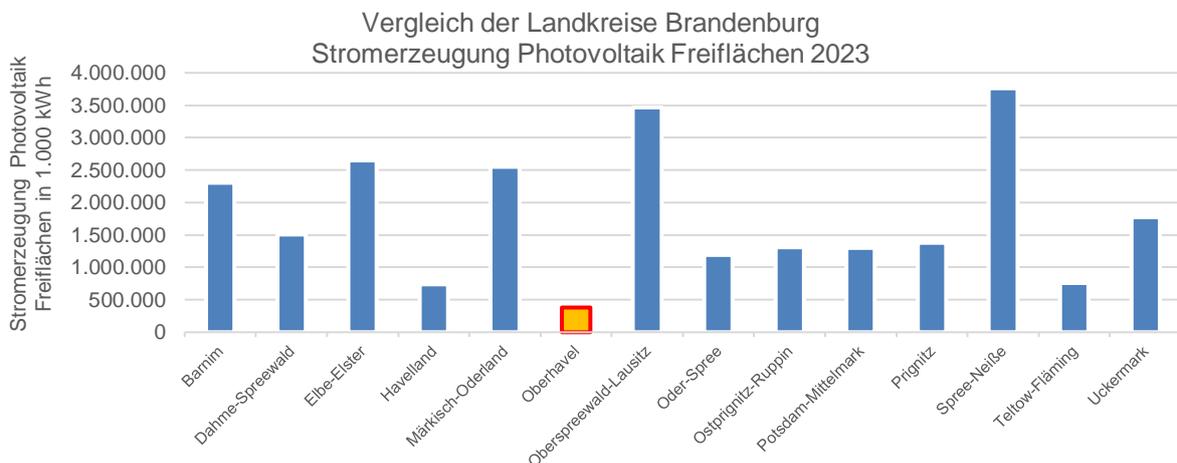


Die im Landkreis installierte Leistung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen beträgt 46.003 kW (39 Anlagen). Daneben sind weitere 8.313 Anlagen der Stromerzeugung über Photovoltaik mit einer Leistung von 168.711 kW installiert (Wert 2023). Zusätzlich gibt es Potentialflächen für Photovoltaik-Freiflächen von 3.482.809 kW.

Zu Flächen für zu errichtende **Photovoltaikanlagen** sind **22 Verkäufe seit 2009** registriert. Zuletzt wurden im Jahr 2023 sechs Verkäufe angezeigt.

Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m² und 3,52 Euro/m²**, im Mittel bei **2,23 Euro/m²**. Die erzielten Kaufpreise lagen im Mittel beim 5,9-fachen des Ackerlandwertes.

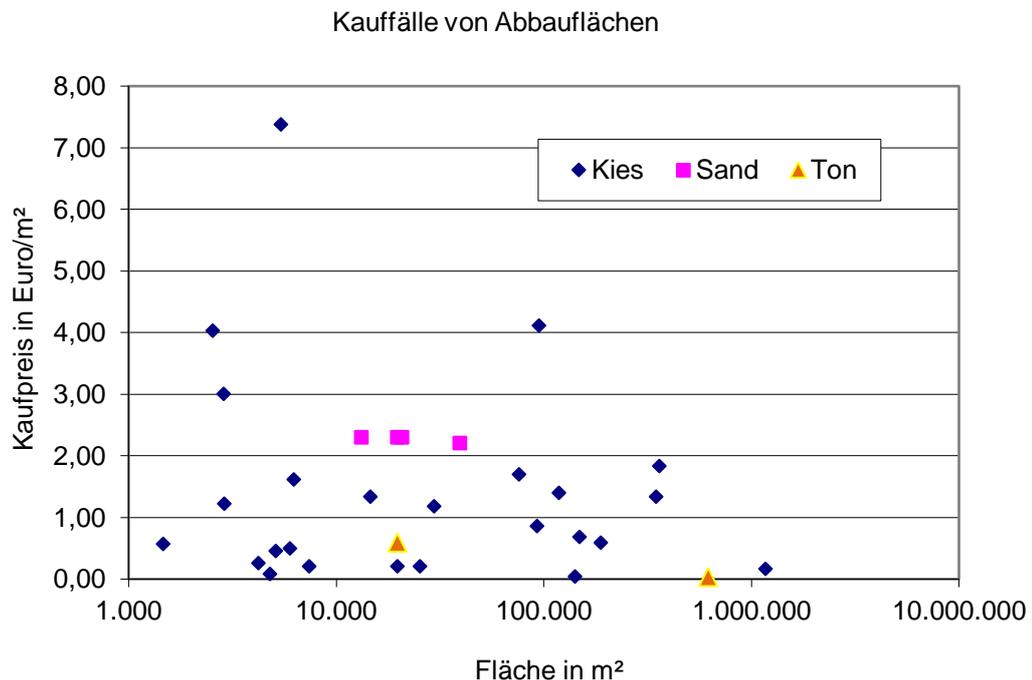
Die unten stehende Grafik zeigt, dass Oberhavel mit den derzeit installierten Freiflächenanlagen im Landesvergleich an letzter Stelle der Stromerzeugung über Photovoltaikanlagen steht.



Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/photovoltaikanlagen> 03.05.2024

Im Jahr 2023 wurde ein Vertrag über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 47 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 32 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 im Durchschnitt höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,84 Euro/m²**.

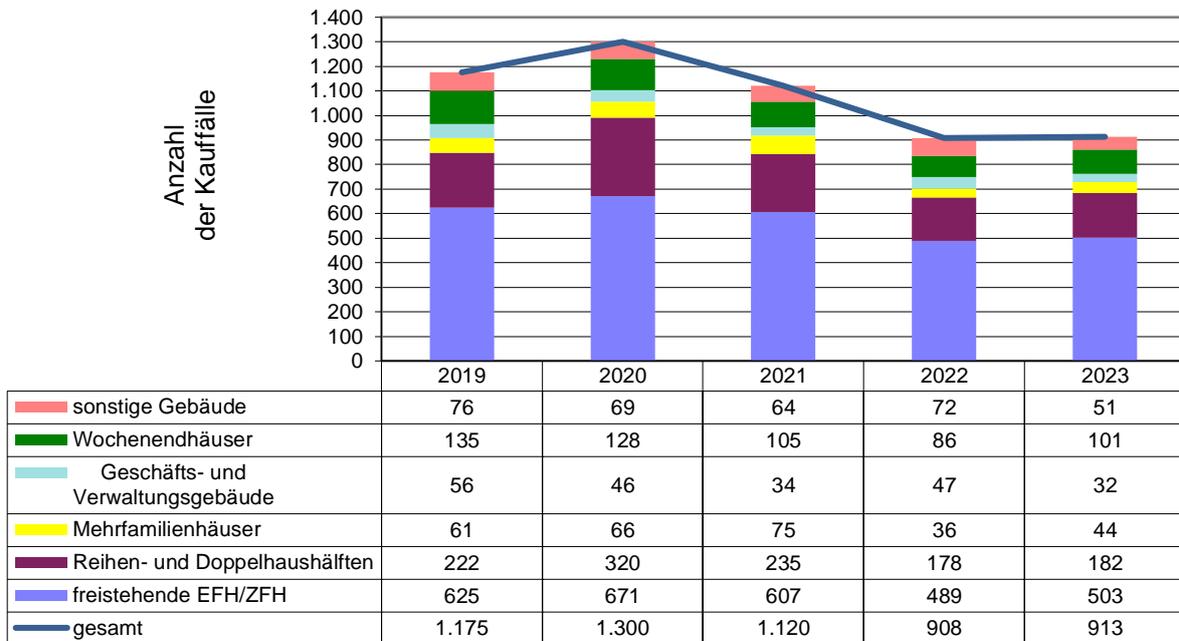


8. Bebaute Grundstücke

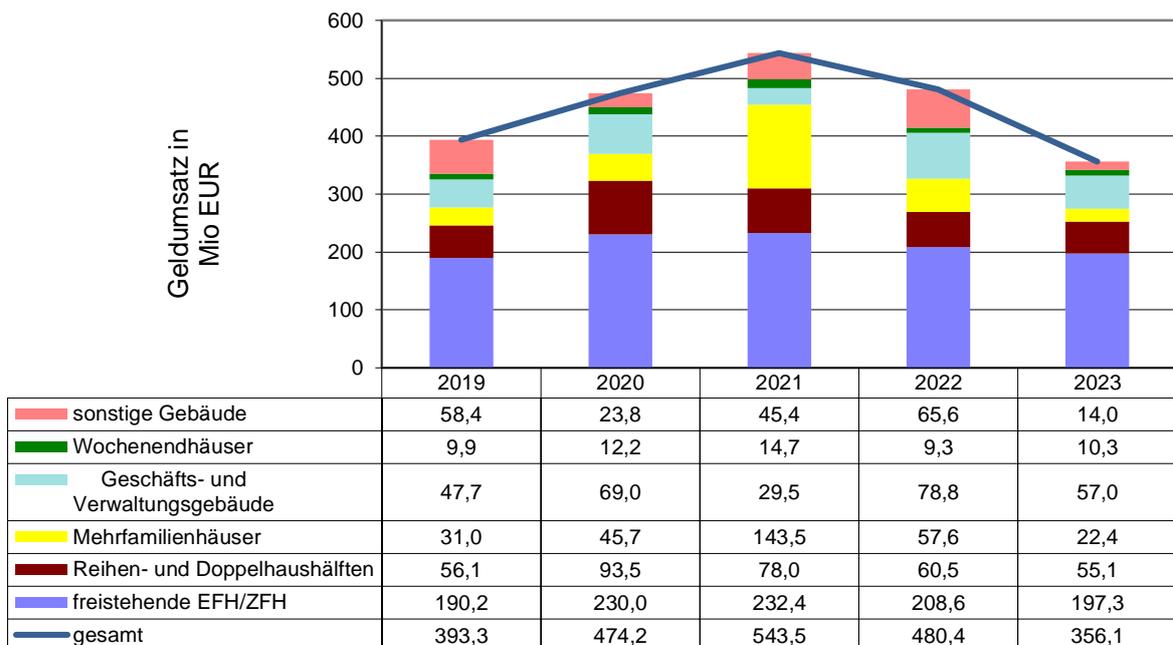
8.1 Allgemeines

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

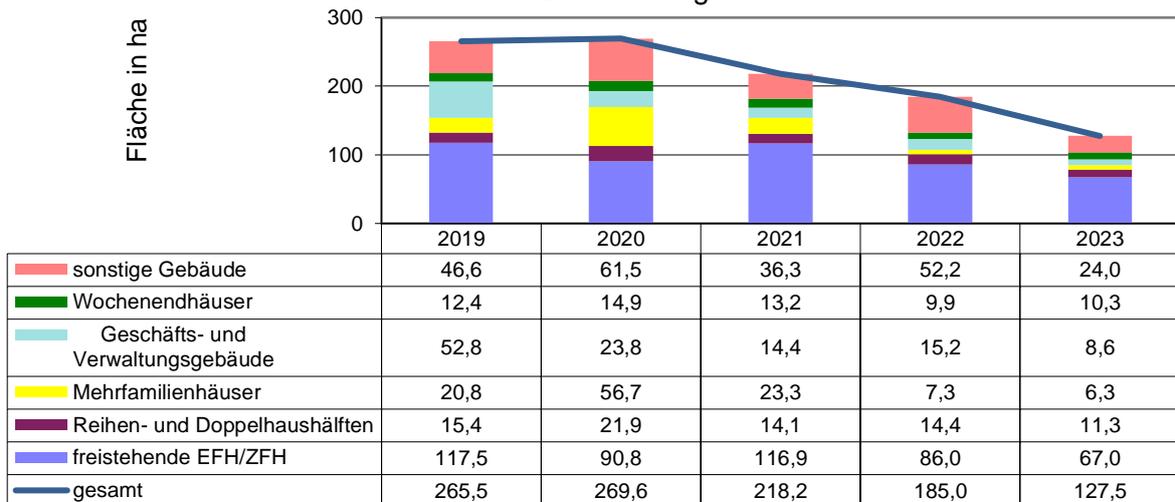
Anzahl der Kauffälle bebauter Grundstücke



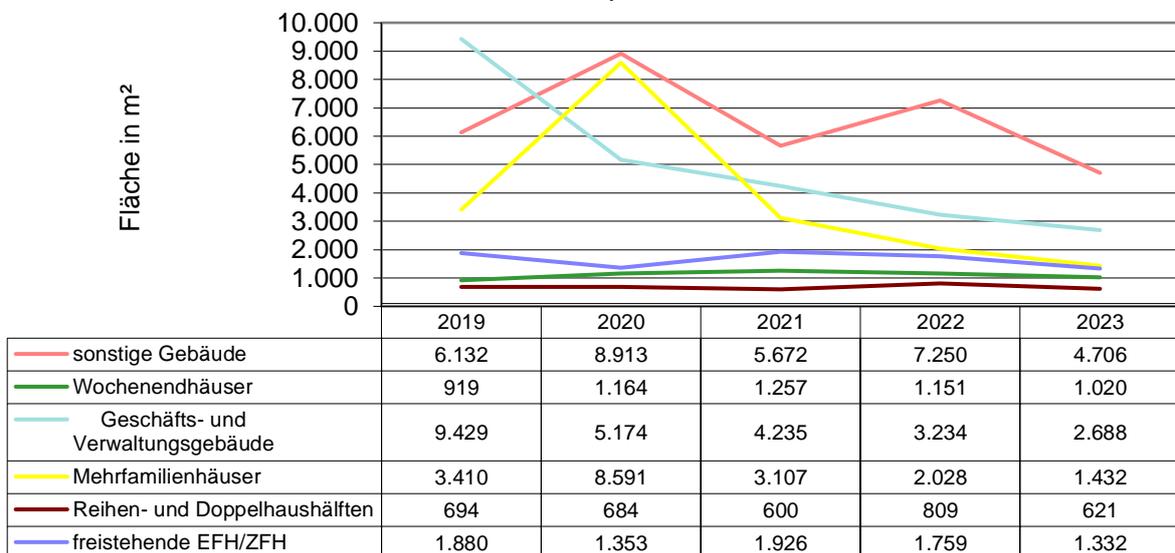
Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



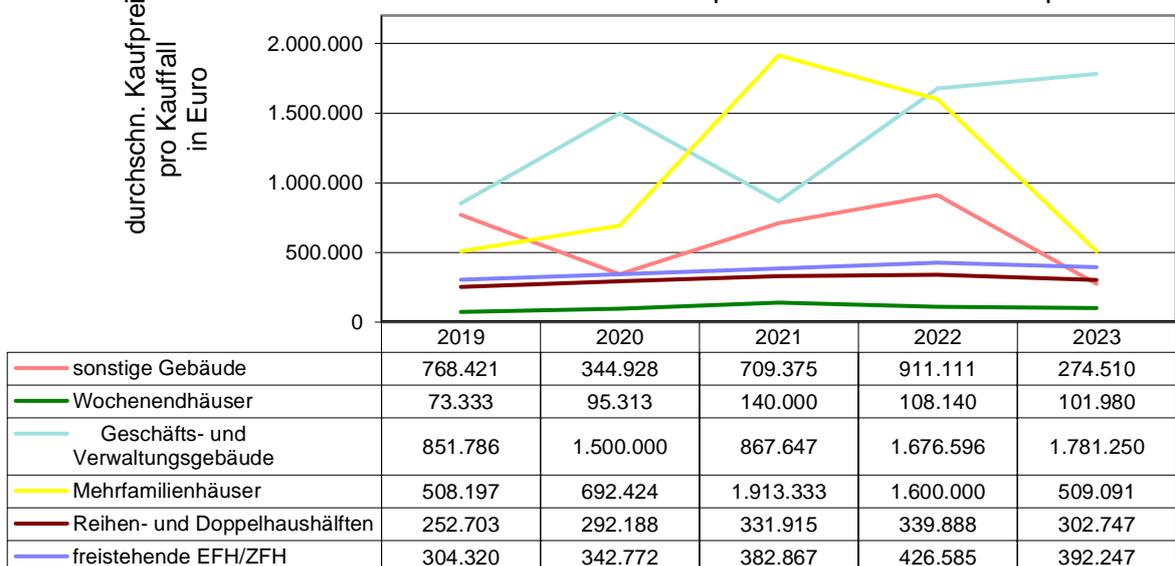
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche

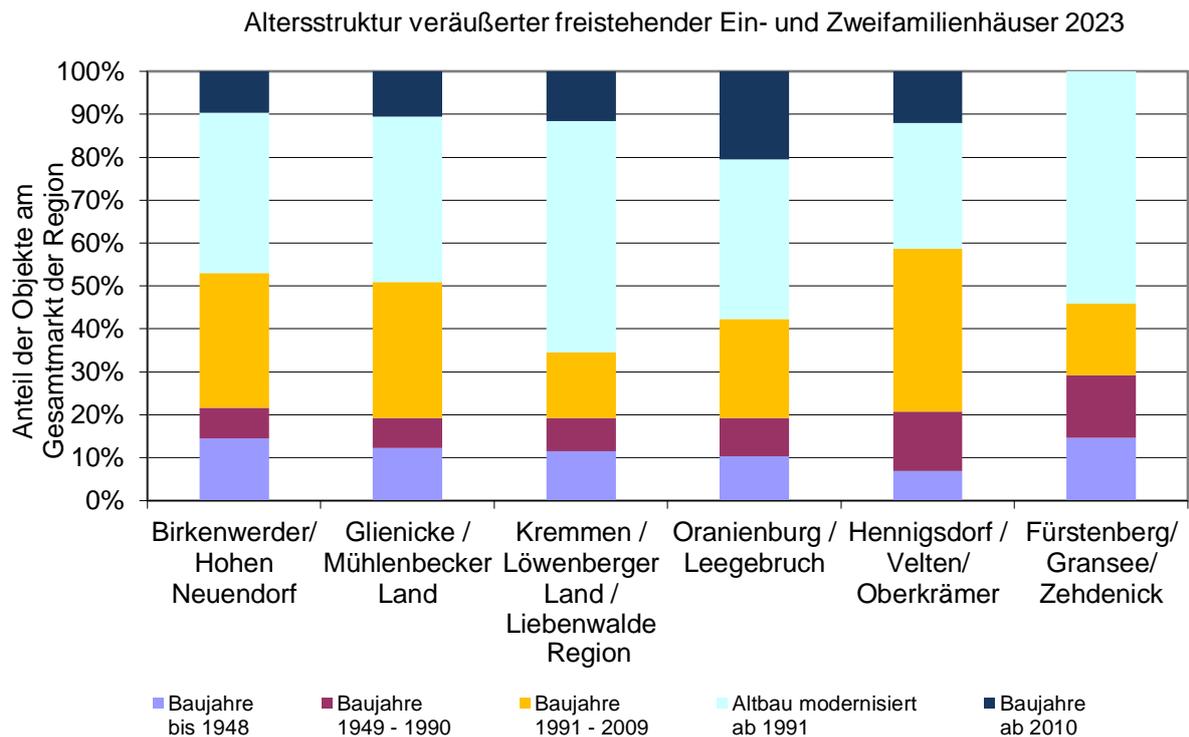


durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die im Jahr 2023 veräußerten Objekte bezogen sich zu 41 % auf modernisierte Altbauten ab 1991, weitere 27 % waren Gebäude der Baujahre 1991 bis 2009 sowie zu 11 % neuere Baujahre ab 2010. Auch Gebäude mit älteren Baujahren bis 1990 ohne Modernisierung sind seit Jahren marktgängig. Für die einzelnen Regionen ist die Altersstruktur der veräußerten Objekte aus der unten stehenden Grafik ablesbar.



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2023 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.

Neben den dargestellten Daten sind weitere Verträge vorhanden, bei denen zum Zeitpunkt der Auswertungen die Baujahre noch nicht bekannt waren.

Tabelle 10 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 (87)	bis 1948	612 - 1.206	78 - 162	2.029 - 4.615
		Ø 899	Ø 129	Ø 3.391 (1.505)
	1949 - 1990	540 - 1.212	91 - 150	Ø 3.673 (736)
		Ø 773	Ø 109	
	1991 - 2009	511 - 978	104 - 151	3.311 - 4.892
		Ø 757	Ø 127	Ø 4.092 (1.776)
	ab 2010	663 - 951	79 - 170	3.729 - 5.316
		Ø 856	Ø 144	Ø 4.513 (2.101)
Altbauten ab 1991 modernisiert	621 - 940	78 - 140	2.990 - 4.920	
	Ø 766	Ø 110	Ø 3.784 (1.067)	
Glienicke - Mühlenbecker Land (60)	bis 1948	500 - 937	Ø 136	Ø 3.290 (717)
		Ø 855		
	1949 - 1990	Ø 916	Ø 107	Ø 4.457 (736)
	1991 - 2009	516 - 1.217	92 - 140	3.536 - 6.023
		Ø 780	Ø 112	Ø 4.434 (2.182)
	ab 2010	601 - 2.105	Ø 151	Ø 5.125 (2.465)
		Ø 1.053		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	484 - 1.123	95 - 184	2.740 - 5.189
Ø 850		Ø 121	Ø 3.981 (1.366)	

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

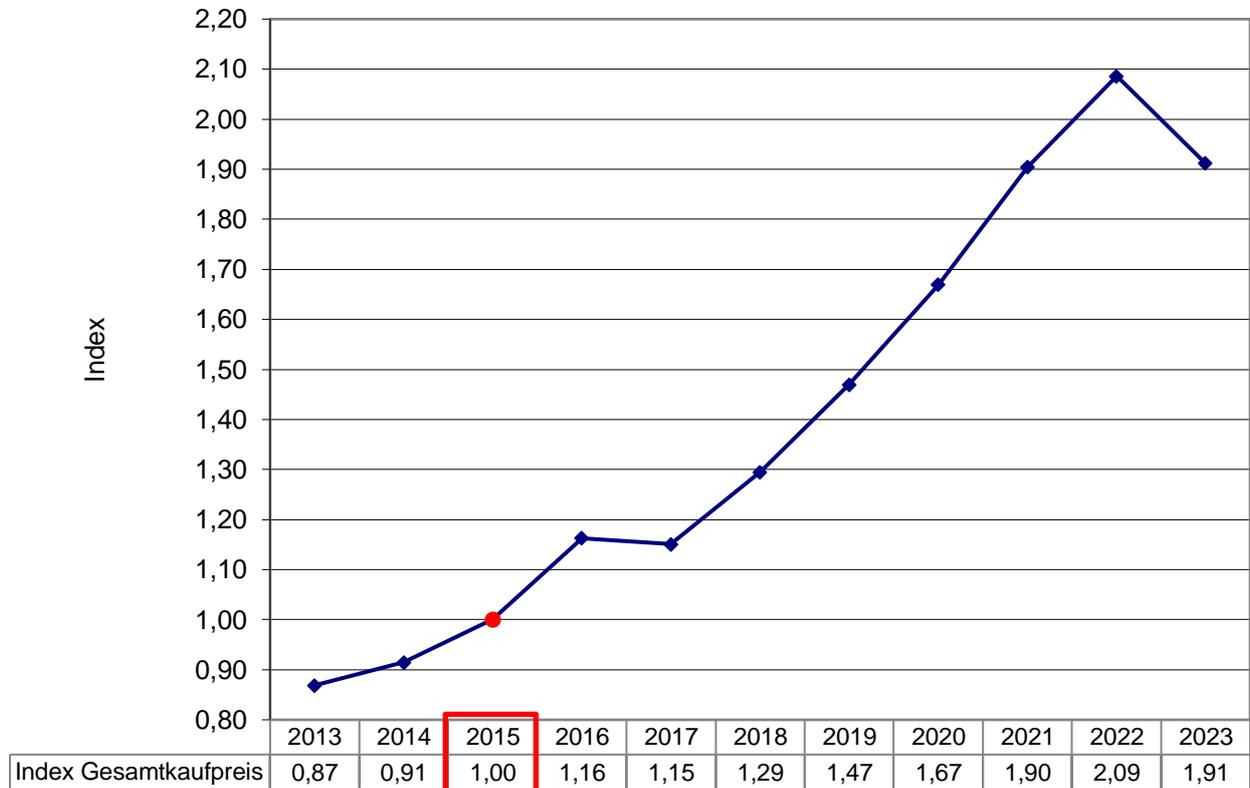
Tabelle 10 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

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)
Kremmen - Löwenberger Land - Liebenwalde (62)	bis 1948	345 - 5.106	Ø 91	Ø 1.387 (1.263)
		Ø 2.453		
	1949 - 1990	Ø 1.256	Ø 119	Ø 2.968 (1.637)
	1991 - 2009	398 - 1.395	78 - 143	2.188 - 3286
		Ø 848	Ø 125	Ø 2.798 (2.319)
	ab 2010	759 - 2.456	Ø 139	Ø 3.368 (2.200)
Ø 1.161				
Altbauten ab 1991 modernisiert	510 - 3.556	88 - 170	1.000 - 3.205	
	Ø 1.293	Ø 120	Ø 2.113 (1.463)	
Oranienburg - Leegebruch (93)	bis 1948	357 - 1.067	Ø 102	Ø 2.567 (762)
		Ø 711		
	1949 - 1990	605 - 1.102	45 - 128	2.039 - 4.444
		Ø 924	Ø 74	Ø 3.564 (1.654)
	1991 - 2009	504 - 1.158	98 - 136	2,880- 4.088
		Ø 776	Ø 117	Ø 3.330 (1.861)
ab 2010	407 - 978	112 - 164	3.041 - 4.991	
	Ø 747	Ø 133	Ø 3.944 (2.735)	
Altbauten ab 1991 modernisiert	603 - 1.436	85 - 147	2.292 - 3.941	
	Ø 949	Ø 119	Ø 3.022 (1.337)	
Velten - Hennigsdorf - Oberkrämer (61)	bis 1948	Ø 3.237	Ø 98	Ø 2.074 (1.077)
	1949 - 1990	525 - 2.500	Ø 104	Ø 2.458 (1.528)
		Ø 1.589		
	1991 - 2009	536 - 973	97 - 180	2.827 - 4.828
		Ø 764	Ø 134	Ø 3.711 (1.988)
	ab 2010	511 - 816	69 - 132	1.578 - 4.920
Ø 646		Ø 124	Ø 4.247 (2.538)	
Altbauten ab 1991 modernisiert	540 - 1.493	77 - 132	3.119 - 4.864	
	Ø 977	Ø 114	Ø 3.899 (1.753)	
Fürstenberg - Gransee - Zehdenick (68)	bis 1948	812 - 2.502	Ø 123	Ø 1.483 (1.172)
		Ø 1.859		
	1949 - 1990	680 - 2.035	Ø 118	Ø 1.389 (1.102)
		Ø 1.118		
	1991 - 2009	450 - 1.540	102 - 182	1.439 - 3.392
		Ø 946	Ø 140	Ø 2.594 (2.256)
Altbauten ab 1991 modernisiert	587 - 2.942	85 -160	563 - 2.727	
	Ø 1.245	Ø 112	Ø 1.624 (1.207)	

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lässt sich die folgende **Indexreihe für die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** ableiten.

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



8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV 2021) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 bzw. ImmoWertA integriert und sind damit seit dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss.

Für den Landkreis Oberhavel werden die Ermittlungen der Sachwerte im vorliegenden Grundstücksmarktbericht entsprechend der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw) in Anwendung der Regelungen der ImmoWertV bzw. ImmoWertA durchgeführt.

Für die ausgewerteten Kaufverträge **zu Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestandsimmobilien)** wurden nach unterschiedlichen Kriterien **Sachwertfaktoren** zum **Stichtag 01.01.2024** 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 gem. § 12 Abs. 6 ImmoWertV

Alterswertminderung:	linear
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2020-Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden (umbasiert auf 2010)
Normgrundstück beinhaltet	- unter 100 m ² Wohnfläche - 1 Stellplatz - über 100 m ² Wohnfläche - 2 Stellplätze (Garage; Carport oder Stellplatz) nach BauO, - fehlender Stellplatz als Wertminderung je 1.000 Euro bzw. jeder weitere als Wertverbesserung je 1.000 Euro - keine Einbauküche
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt. Folgende Wertansätze wurden zugrunde gelegt:
Wertansätze für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des vorläufigen Gebäudesachwertes (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude, Garagen und Pkw-Stellplätze:	Garagen: pauschaler Wertansatz nach Tabelle 4 VV EW-SW (alterswertgemindert) oder Berechnung nach NHK 2010 Carport/ Stellplatz und weitere jeweils 1.000 Euro; weitere typische Nebengebäude: Zeitwert
weitere Wertansätze:	festinstallierter Außenpool: pauschal 15.000 Euro Teich: pauschal 10.000 Euro Sauna, Kamin: pauschal 5.000 Euro Einbauküche: 5 % vom vorl. Gebäudesachwert (auf volle 1.000 EURO gerundet)
Bodenwert:	Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch und mittels Indexreihe zeitlich angepassten Bodenrichtwert ermittelt.
Datengrundlage:	Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses Oberhavel
Ermittlungsmethodik:	arithmetisches Mittel bzw. Median, Ausreißer wurden eliminiert (2-fache Standardabweichung)
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich):	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Doppelhaushälften und Reihenendhäuser Reihenhäuser
Gesamtnutzungsdauer:	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV
Grundstücksgröße:	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle:	- nur Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung)

Grundstücksmarktbericht 2023
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)
Restnutzungsdauer (RND):	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich:	- Berliner Umland - Weiterer Metropolitanraum entsprechend den nachfolgenden Tabellen
sonstige Selektionsparameter:	- Baujahre nach 1900 - Mindestrestnutzungsdauer \geq 20 Jahre - nicht berücksichtigte Objekte: Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten
Standardstufe:	- Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag:	01.01.2024
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach 5.3.3 VV EW-SW Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

Beschreibung der Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	119
Zeitraum der Stichprobe:	2022 bis 2023
Stichtag:	01.01.2024
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	14 Euro/m ² bis 640 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	413 m ² bis 1.502 m ²
Brutto-Grundfläche:	88 m ² bis 565 m ²
Baujahre:	1910 bis 2020
Restnutzungsdauer:	21 - 77 Jahre

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 11a Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Räumen

vorläufiger Sachwert in EURO	Räume		
	weiterer Metropolitanraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwert- niveau	14 - 220 €/m ²	205 - 640 €/m ²	140 - 320 €/m ²
100.000			
150.000	1,15		
200.000	1,12	1,13	
250.000	1,09	1,11	1,09
300.000	1,06	1,10	1,06
350.000	1,03	1,08	1,04
400.000	1,00	1,07	1,01
450.000	0,97	1,05	0,98
500.000	0,94	1,04	0,96
550.000		1,02	0,94
600.000		1,01	0,91
650.000		0,99	0,89
700.000		0,98	0,87
750.000		0,96	0,85
800.000		0,95	0,83
850.000		0,93	
900.000		0,92	
950.000		0,90	

	$y = -6E-07x + 1,2427$	$y = -3E-07x + 1,1898$	$y = 1,2321e^{-5E-07x}$
R ²	R ² = 0,0727	R ² = 0,0398	R ² = 0,1265

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 11b Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Gebäudetypen

vorläufiger Sachwert in EURO	Gebäudetyp (GTYP)			
	GTYP 1.01-1.03	GTYP 1.11-1.13	GTYP 1.21-1.23	GTYP 1.31-1.33
Bodenwert-niveau	17 - 640 €/m ²	440 - 640 €/m ²	23 - 640 €/m ²	14 - 640 €/m ²
150.000			1,16	
200.000			1,14	
250.000	1,05		1,12	1,10
300.000	1,04		1,10	1,10
350.000	1,02		1,08	1,09
400.000	1,01	1,08	1,06	1,09
450.000	0,99	1,07	1,04	1,08
500.000	0,98	1,07	1,02	1,08
550.000	0,96	1,06	1,00	1,07
600.000	0,95	1,06	0,98	1,07
650.000	0,93	1,05	0,96	1,06
600.000	0,95	1,06	0,98	1,07
650.000	0,93	1,05	0,96	1,06
700.000	0,92	1,05	0,94	1,06
750.000	0,90	1,04	0,92	1,05
800.000	0,89	1,04	0,90	1,05
850.000		1,03	0,88	1,04
900.000		1,03	0,86	
950.000		1,02	0,84	

	$y = -3E-07x + 1,1276$	$y = -1E-07x + 1,1173$	$y = -4E-07x + 1,2176$	$y = -1E-07x + 1,1268$
R ²	R ² = 0,0354	R ² = 0,0063	R ² = 0,0868	R ² = 0,0045

Der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ist innerhalb des Untersuchungszeitraums gesunken.

Zur Anpassung an einen früheren Wertermittlungsstichtag sind die folgenden Faktoren anzuwenden:

Tabelle 12 Umrechnungsfaktoren zur zeitlichen Anpassung des Sachwertfaktors für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Datum	Faktor
01.01.2022	1,10
01.04.2022	1,09
01.07.2022	1,08
01.10.2022	1,06
01.01.2023	1,05
01.04.2023	1,04
01.07.2023	1,03
01.10.2023	1,01
01.01.2024	1,00

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.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss hat zuletzt im Februar 2024 Gebäudefaktoren 2022 für das Land Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und beschlossen. Die Gebäudefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung (<https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/daten-fuer-die-wertermittlung/vergleichsfaktoren/>).

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches bzw. § 12 (1) ImmoWertV 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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er ist nach folgender Berechnungsvorschrift zu ermitteln:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der 1. Näherung $p_0 = (RE / KP) \times 100$
RE = Reinertrag des Grundstücks
KP = Kaufpreis (um selbständig verwertbaren Bodenwertanteil reduziert)
boG = besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale
(§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
q = $1 + 0,01 \times p$
n = wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt in Anwendung der Regelungen der ImmoWertV nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW)

(https://bravors.brandenburg.de/verwaltungsvorschriften/vv_ew_sw)
vom 3. Mai 2023.

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.

**Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von
Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV**

Stichtag	01.01.2024
Ermittlungsmethodik	arithmetisches Mittel bzw. Median, Ausreißer wurden eliminiert (2-fache Standardabweichung)
räumlicher Anwendungsbereich	Berliner Umland, weiterer Metropolenraum, jeweils entsprechend den jeweiligen nachfolgenden Übersichten
Grundstücksarten (sachlicher Anwendungsbereich)	<ul style="list-style-type: none">- Mietwohngrundstücke (gewerblicher Mietanteil \leq 20 %)- Geschäftsgrundstücke (gewerblicher Mietanteil \geq 80 %)- gemischt genutzte Grundstücke (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 80 %)- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern entsprechend den nachfolgenden Tabellen
Objekte	nachhaltig vermietete und bezugsfreie Objekte, kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien; mit Ortsbesichtigung, Informationen zum Objekt aus Fragebögen oder anderen geeigneten Unterlagen, bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)	Kaufpreise wurden um den Einfluss der boG bereinigt
sonstige Selektionsparameter	nicht berücksichtigte Objekte: Außenbereichslagen, Lage in Erholungsgebieten Mindestrestnutzungsdauer \geq 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten \geq 10 Jahre
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)
Grundstücksgröße	Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV)

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

- Gesamtnutzungsdauer** (entspr. Anlage ImmoWertV) - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre
 - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre
 - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre
 - Einfamilienhäuser: 80 Jahre
- Restnutzungsdauer (RND)** entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
- Rohrertrag** tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge; sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen.
 Sind die Mieten unbekannt oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Angebotsmieten auf Internetportalen, Mietpreissammlung)

Bewirtschaftungskosten: entsprechend Anlage 3 ImmoWertV
 Abs. 3 RL-EW-BB:
 Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2
 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nummer 2 ImmoWertV.

Verwaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carport	jährlich je Parkplatz	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung			
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €		3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €		

Instandhaltungskosten Wohnnutzung

Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz bzw. Carport jährlich je Parkplatz
ab 01.01.2022	12,20 €	92 €
ab 01.01.2023	13,20 €	100 €

Instandhaltungskosten gewerbliche Nutzung

Zeitraum	gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u.ä.	SB-Verbrauchermärkte u.ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u.ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2022	3,70 €/m ²	6,10 €/m ²	12,20 €/m ²
ab 01.01.2023	4,00 €/m ²	6,60 €/m ²	13,20 €/m ²

ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze

Mietausfallwagnis

- Wohnen 2 %
 Gewerbe 4 %

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 13 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolenraum - Spannen

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024 Innerhalb des Untersuchungszeitraumes konnte keine signifikante zeitliche Entwicklung festgestellt werden.				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolenraum Landkreis Oberhavel 20 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,19	3,07	1,37	1,35
Bodenwert in Euro/m ²	23	180	91	84
Wohnfläche in m ²	85	203	120	110
Restnutzungsdauer in Jahren	21	77	47	49
Rohertragsfaktor	16,78	42,14	29,41	28,43
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,17	11,50	8,01	7,65

Tabelle 14 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland - Spannen

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024 Innerhalb des Untersuchungszeitraumes konnte keine signifikante zeitliche Entwicklung festgestellt werden.				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Berliner Umland Kauffälle Landkreis Oberhavel 184 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,16	3,88	2,54	2,69
Bodenwert in Euro/m ²	130	640	379	410
Wohnfläche in m ²	68	255	128	121
Restnutzungsdauer in Jahren	21	78	57	59
Rohertragsfaktor	17,76	73,14	30,10	28,41
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,63	16,67	11,99	12,33

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Für den Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (Stichtag 01.01.2024) konnten anhand der für die obige Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Tabelle 15 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolitanraum

weiterer Metropolitanraum			
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150	151 bis 200
5,00	1,47		2,01
5,50	1,64		2,17
6,00	1,81		2,33
6,50	1,98	1,65	2,49
7,00	2,15	1,78	2,66
7,50	2,32	1,91	2,82
8,00	2,49	2,05	2,98
8,50	2,66	2,18	
9,00	2,83	2,31	
9,50	3,00	2,44	
10,00	3,17	2,58	
10,50	3,34	2,71	
11,00	3,52	2,84	
	$y = 0,3412x - 0,2382$	$y = 0,2651x - 0,0757$	$y = 0,3213x + 0,4061$
R ²	R ² = 0,2129	R ² = 0,3433	0,1255

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

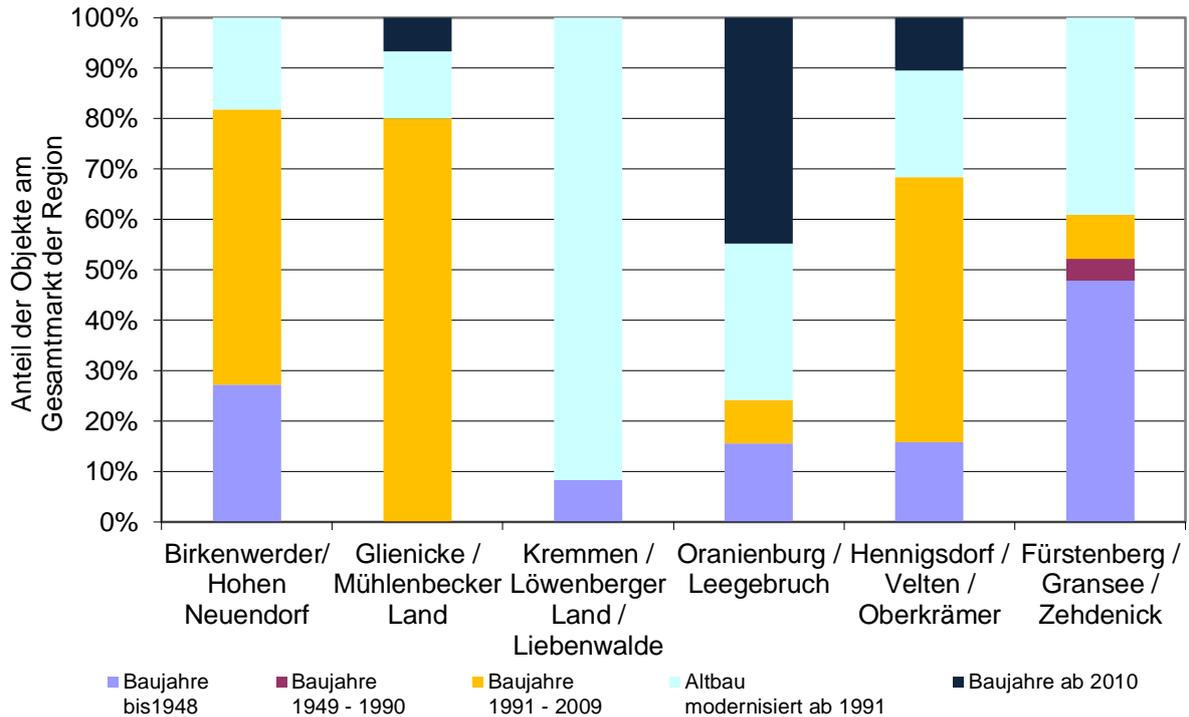
Tabelle 16 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland

Berliner Umland			
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150	151 bis 200
5,50			1,80
6,00	1,60		1,86
6,50	1,64		1,92
7,00	1,68	1,70	1,97
7,50	1,72	1,77	2,03
8,00	1,75	1,83	2,09
8,50	1,79	1,90	2,14
9,00	1,83	1,97	2,20
9,50	1,87	2,04	2,26
10,00	1,91	2,11	2,31
10,50	1,95	2,18	2,37
11,00	1,98	2,24	2,43
11,50	2,02	2,31	2,48
12,00	2,06	2,38	2,54
12,50	2,10	2,45	2,60
13,00	2,14	2,52	2,65
13,50	2,17	2,59	2,71
14,00	2,21	2,65	2,77
14,50	2,25	2,72	
15,00	2,29	2,79	
15,50	2,33		
16,00	2,37		
16,50	2,40		
17,00	2,44		
	$y = 0,0092x + 2,2422$	$y = 0,199x + 0,1597$	$y = 0,0889x + 1,6906$
R ²	R ² = 0,0004	R ² = 0,1937	R ² = 0,0257

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Hauptteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhaushälften wurde mit 76 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt auf Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und Oberkrämer. Die größte Kauffallanzahl bezog sich mit 32 % auf nach 1991 modernisierte Altbauten sowie mit 29 % auf die Baujahre 1991 bis 2009.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2023



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2023 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften**, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt.

Die Baualtersklassen 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 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

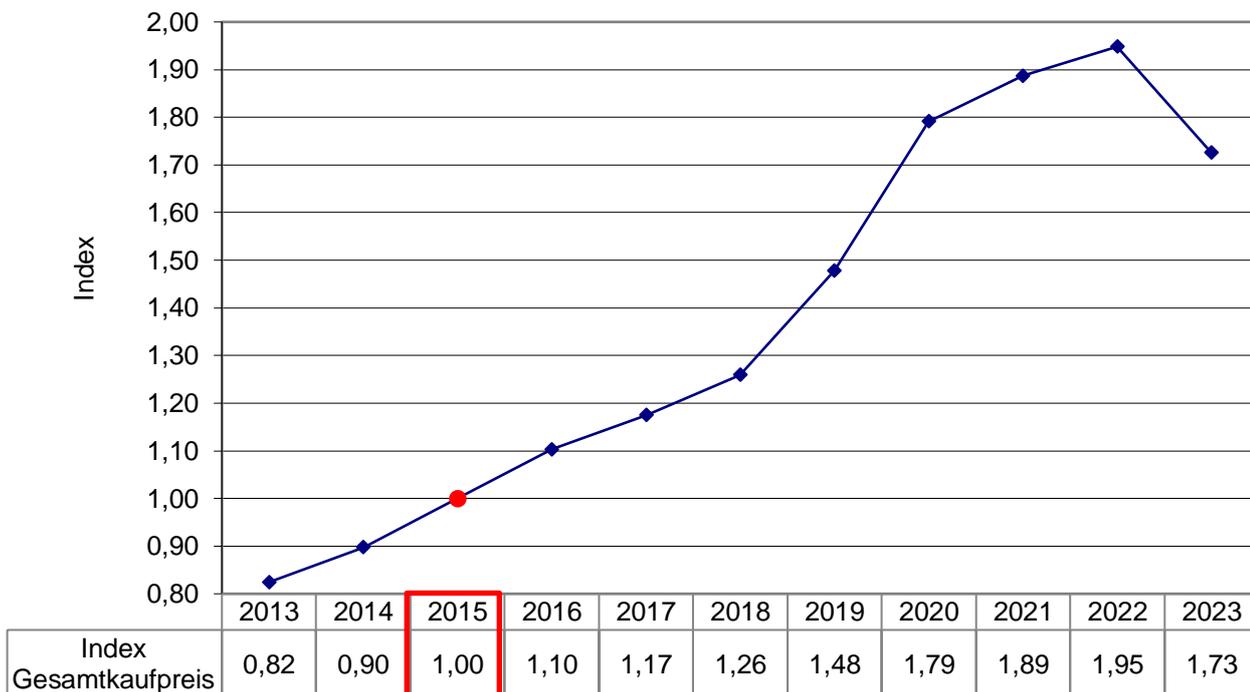
Tabelle 17 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

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 (11)	bis 1948	Ø 672	Ø 143	Ø 1.891 (164)
	1991 - 2009	114 - 488	93 - 136	2.360 - 5.043
		Ø 248	Ø 109	Ø 3.922 (2.797)
Mühlenbecker Land - Glienicke (15)	1991 - 2009	165 - 399	80 - 147	2.831 - 5.388
		Ø 247	Ø 116	Ø 4.003 (2.532)
Kremmen - Löwenberger Land - Liebenwalde (12)	Altbauten ab 1991 modernisiert	86 - 1.569	70 - 160	1.339 - 3.241
		Ø 767	Ø 121	Ø 1.957 (1.301)
Oranienburg - Leegebruch (61)	bis 1948	407 - 1.034	Ø 150	Ø 1.833 (199)
		Ø 677		
	1991 - 2009	Ø 322	Ø 114	Ø 2.542 (1.885)
	ab 2010	254 - 270	105 - 125	3.279 - 3.904
		Ø 268	Ø 108	Ø 3.799 (3.129)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	362 - 1.039	70 - 127	1.907 - 3.105
Ø 679		Ø 106	Ø 2.533 (1.196)	
Velten - Hennigsdorf - Oberkrämer (38)	bis 1948	204 - 4.005	Ø 88	Ø 3.222 (1.441)
		Ø 1.132		
	1991 - 2009	215 - 391	94 - 131	1.761 - 3.792
		Ø 325	Ø 111	Ø 3.102 (2.303)
	ab 2010	Ø 369	Ø 102	Ø 6.531 (4.160)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	165 - 967	85 - 141	1.470 - 3.262
Ø 556		Ø 112	Ø 2.724 (1.241)	
Fürstenberg - Gransee - Zehdenick (20)	bis 1948	56 - 1.306	45 - 180	333 - 1.333
		Ø 681	Ø 122	Ø 906 (707)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	365 - 1.820	70 - 120	210 - 2.142
		Ø 1.076	Ø 103	Ø 1.714 (1.400)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

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** 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 nach der Sachwertrichtlinie ausgewerteten Kaufverträge wurden nach unterschiedlichen Kriterien Sachwertfaktoren **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihenmittelhäuser (Bestandsimmobilien)** zum **Stichtag 01.01.2024** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die bereits unter 8.2.2 beschriebenen Modellansätze verwendet.

Beschreibung der Stichprobe für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	72
Zeitraum der Stichprobe:	2022 bis 2023
Stichtag:	01.01.2024
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	13 Euro/m ² bis 640 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	114 m ² bis 990 m ²
Brutto-Grundfläche:	124 m ² bis 342 m ²
Baujahre:	1913 bis 2020
Restnutzungsdauer:	21 bis 77 Jahre

Tabelle 18a Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Räumen

vorläufiger Sachwert in Euro	Räume		
	weiterer Metropolitanraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwert-niveau	13 - 135 €/m ²	83 - 640 €/m ²	225 - 510 €/m ²
100.000	1,45		
150.000	1,40		1,51
200.000	1,35	1,40	1,41
250.000	1,30	1,30	1,31
300.000	1,25	1,20	1,21
350.000	1,20	1,10	1,11
400.000		1,00	1,01
450.000		0,90	0,91
500.000		0,80	
550.000		0,70	
600.000		0,60	
650.000		0,50	
	$y = -1E-06x + 1,5528$	$y = -2E-06x + 1,8023$	$y = -2E-06x + 1,8101$
R ²	R ² = 0,3518	R ² = 0,4626	R ² = 0,3408

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 18b Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Gebäudetypen		
vorläufiger Sachwert in EURO	Gebäudetyp (GTYP)	
	GTYP 2.01 - 2.33	GTYP 3.01 - 3.33
Bodenwertniveau	105 - 455 €/m ²	13 - 640 €/m ²
100.000	1,45	
150.000	1,40	
200.000	1,35	1,41
250.000	1,30	1,31
300.000	1,25	1,21
350.000	1,20	1,11
400.000	1,15	1,01
450.000	1,10	0,91
500.000	1,05	0,81
550.000	1,00	0,71
600.000	0,95	0,61
650.000		0,51

	$y = -1E-06x + 1,5528$	$y = -2E-06x + 1,8101$
R ²	R ² = 0,3518	R ² = 0,3408

Der Sachwertfaktor für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist innerhalb des Untersuchungszeitraums gesunken.

Zur Anpassung an einen früheren Wertermittlungsstichtag sind die folgenden Faktoren anzuwenden:

Tabelle 19 Umrechnungsfaktoren zur zeitlichen Anpassung des Sachwertfaktors für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Datum	Faktor
01.01.2022	1,12
01.04.2022	1,10
01.07.2022	1,09
01.10.2022	1,07
01.01.2023	1,06
01.04.2023	1,04
01.07.2023	1,03
01.10.2023	1,01
01.01.2024	1,00

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.

8.3.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Rahmenbedingungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind unter Punkt 8.2.4 beschrieben.

Tabelle 20 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Spannen

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 7 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,63	5,96	3,17	2,69
Bodenwert in Euro/m ²	80	115	99	105
Wohnfläche in m ²	99	128	109	108
Restnutzungsdauer in Jahren	21	54	45	52
Rohertragsfaktor	10,80	38,04	23,64	24,31
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	7,10	9,00	8,08	7,91
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 67 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,26	3,87	2,57	2,51
Bodenwert in Euro/m ²	105	640	361	400
Wohnfläche in m ²	79	250	116	109
Restnutzungsdauer in Jahren	21	77	52	54
Rohertragsfaktor	14,37	45,90	26,41	26,16
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,35	14,5	11,35	11,63

Der Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften ist innerhalb des Untersuchungszeitraums gesunken.

Zur Anpassung an einen früheren Wertermittlungsstichtag sind die folgenden Faktoren anzuwenden:

Tabelle 21 Umrechnungsfaktoren zur zeitlichen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Datum	Faktor
01.01.2022	1,25
01.04.2022	1,22
01.07.2022	1,19
01.10.2022	1,16
01.01.2023	1,13
01.04.2023	1,09
01.07.2023	1,06
01.10.2023	1,03
01.01.2024	1,00

Für den Untersuchungszeitraum 2022 bis 2023 (Stichtag 01.01.2024) konnten anhand der für die vorstehende Darstellung verwendeten Kauffalldaten für das Berliner Umland Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden. Für den weiteren Metropolitanraum wurden Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Nettokaltmiete vorgenommen.

Tabelle 22 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weiterer Metropolitanraum

weiterer Metropolitanraum	
Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in %
7,00	1,37
7,50	1,66
8,50	2,25
9,00	2,54
Y=	0,5839x - 2,7155
R ² =	0,2893

Tabelle 23 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Berliner Umland

Berliner Umland		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in % bei	
	Wohnfläche in m ²	
	bis 100	ab 101 m ²
6,50		2,07
7,00		2,13
7,50	1,59	2,20
8,00	1,70	2,27
8,50	1,80	2,34
9,00	1,91	2,40
9,50	2,02	2,47
10,00	2,12	2,54
10,50	2,23	2,60
11,00	2,34	2,67
11,50	2,44	2,74
12,00	2,55	2,80
12,50	2,66	2,87
13,00	2,77	2,94
13,50	2,87	3,00
14,00		3,07
14,50		3,14
Y=	0,214x - 0,0165	0,1337x + 1,1989
R ² =	0,2321	0,139

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2023 insgesamt 38 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 53 % (20 Kaufverträge) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Es wurde kein Objekt des komplexen Wohnungsbaus der DDR veräußert.

Im Folgenden sind die Spannen der 2023 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Mehrfamilienhausgrundstücke** sowie die veräußerten Wohnflächen im gesamten Landkreis in zusammengefassten Baujahresklassen dargestellt.

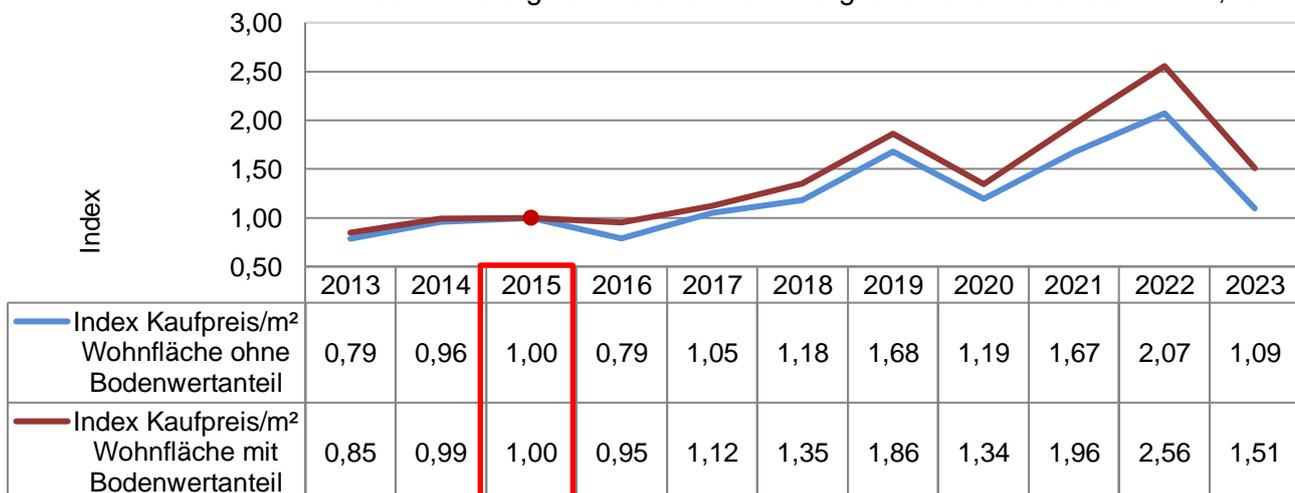
Tabelle 24 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

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	Ø 289	Ø 3	Ø 1.413 (1.076)
alte Baujahre bis 1990-modernisiert nach 1990	192 - 468	3 - 6	195 - 1.656
	Ø 283	Ø 4	Ø 1.247(812)
Baujahre ab 1990	Ø 394	Ø 4	Ø 2.558 (1.673)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Eine Untersuchung aller Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern 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 8.2.4 beschrieben worden.

Tabelle 25 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 11 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,10	8,53	3,84	4,05
Bodenwert in Euro/m ²	17	190	94	65
Wohnfläche in m ²	120	1.350	381	272
Restnutzungsdauer in Jahren	24	56	31	26
Rohertragsfaktor	7,07	21,93	15,04	15,21
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,00	9,80	6,90	6,59
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 22 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,45	4,72	2,39	2,27
Bodenwert in Euro/m ²	180	595	369	353
Wohnfläche in m ²	192	698	341	308
Restnutzungsdauer in Jahren	21	74	42	45
Rohertragsfaktor	10,20	28,80	20,94	21,58
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,61	13,50	9,96	10,45

Im Berliner Umland ist keine zeitliche Entwicklung der Liegenschaftszinssätze innerhalb des Untersuchungszeitraums zu beobachten. Im weiteren Metropolitanraum kann keine statistisch belastbare Aussage zur zeitlichen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze getroffen werden.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Für das Jahr 2023 liegen insgesamt 21 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer überwiegenden Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 67 % (14 Verträge) im Berliner Umland sowie 33 % (sieben Verträge) im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre ab 1896 bis 2011. Ältere Baujahre wurden sowohl unmodernisiert als auch bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert veräußert.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die unten stehende Tabelle zeigt die Kenndaten der in 2023 veräußerten Objekte.

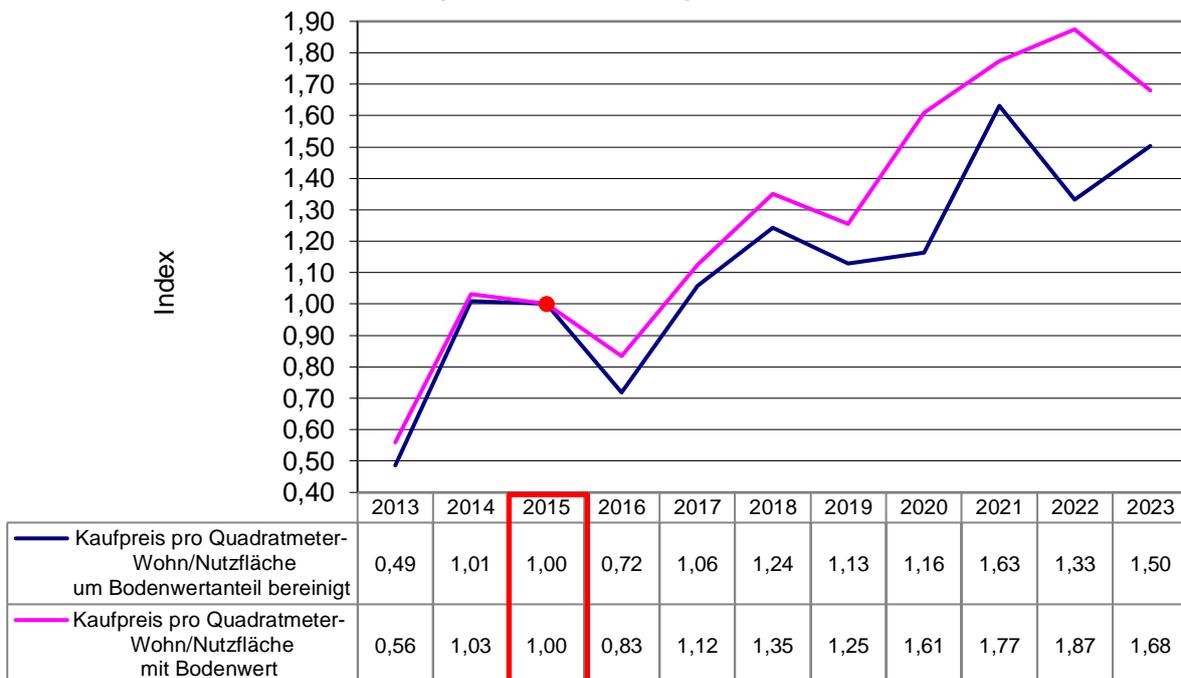
Tabelle 27 Durchschnittswerte Verkäufe von Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern

Region	Bodenwert in €/m ² Spanne Durchschnitt	Kaufpreis in € Spanne Durchschnitt	Kaufpreis in €/m ² Wohn-/Nutzfläche Spanne Durchschnitt	Grundstücksfläche in m ² Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	180 - 620 459	295.000 - 2.870.000 1.211.767	517 - 1.516 1.202	486 - 4.572 1.321
weiterer Metropolenraum	67 - 135 111	131.680 - 410.000 278.200	600	337 - 2.557 1.839

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

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 8.2.4 beschrieben worden.

Tabelle 27 Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Median
gesamter Landkreis Oberhavel 5 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	1,04 - 11,79	5,25	3,15
Bodenwert in Euro/m ²	72 - 470	215	105
Wohn-/Nutzfläche in m ²	197 - 634	459	547
Restnutzungsdauer in Jahren	21 - 53	38	34
Rohertragsfaktor	6,89 - 27,76	17,18	21,62
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	9,29 - 14,79	12,67	13,94

Aufgrund der geringen Anzahl der Daten ist keine gesicherte Aussage über eine zeitliche Entwicklung möglich.

Für Verbraucher-/Supermärkte sowie Autohäuser liegen für den Untersuchungszeitraum keine Daten vor. Zuletzt lagen zwei Verträge aus dem Jahren 2020 und 2021 vor. Auf der Basis der Daten 2019 bis 2021 konnten im Grundstücksmarktbericht 2021 für diese Grundstücksart Liegenschaftszinssätze, nach den damals aktuellen Modellansätzen ermittelt, veröffentlicht werden.

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für 2023 wurden 35 Verkäufe registriert, davon 18 im Berliner Umland und 17 im weiteren Metropolitanraum. Vier Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten, fünf Objekte befinden sich in Außenbereichslagen.

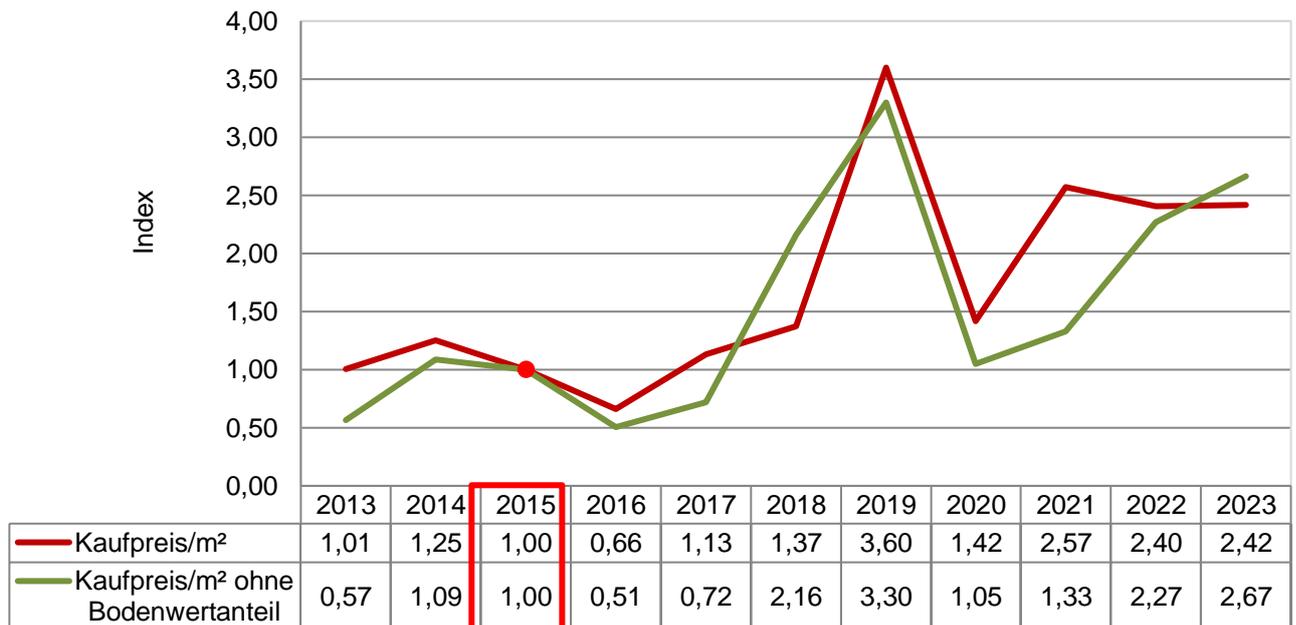
Tabelle 28 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Grundstücksfläche in m ²	Baujahre	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	Ø 656	1885 - 1995	20.000 - 300.000	Ø 722
Gewerbegebiete	Ø 2.672	1980 - 2001	Ø 495.500	Ø 1.364

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

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

Preisentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte 2015=1,00



8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

In 2023 wurden 65 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über **bebaute Erholungsgrundstücke** abgeschlossen. Die Kauffälle lagen zu 49 % (32 Kauffälle) im weiteren Metropolenraum bzw. zu 51 % (33 Kauffälle) im Berliner Umland. 22 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. In einer näheren Lage zum Wasser, hauptsächlich im weiteren Metropolenraum, befanden sich 23 Grundstücke.

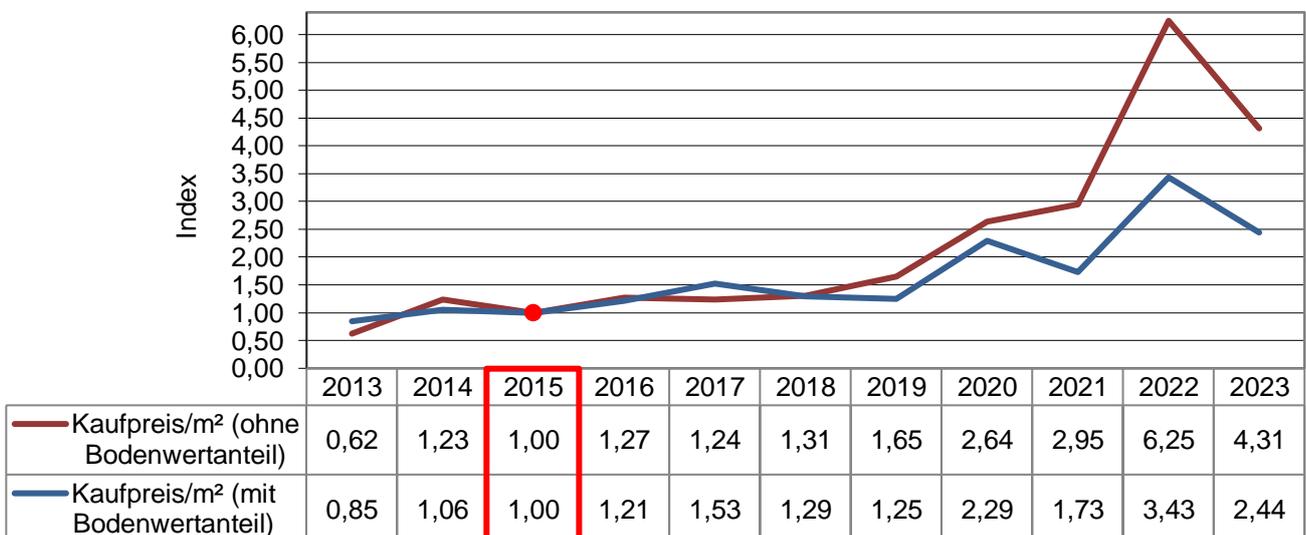
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt.

Tabelle 29 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	759 - 1.370	165.000 - 319.980	24 - 80	1968 - 1980
		Ø 1.082	Ø 248.796	Ø 54	Ø 1975
	Sondernutzungsgebiete	364 - 963	45.694 - 120.000	25 - 73	1970 - 1990
		Ø 675	Ø 80.278	Ø 42	Ø 1979
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	Ø 1.035	Ø 122.400	Ø 36	Ø 1987
		280 - 945	14.250 - 119.000	24 - 50	1974 - 1988
	Sondernutzungsgebiete	Ø 549	Ø 67.242	Ø 36	Ø 1980

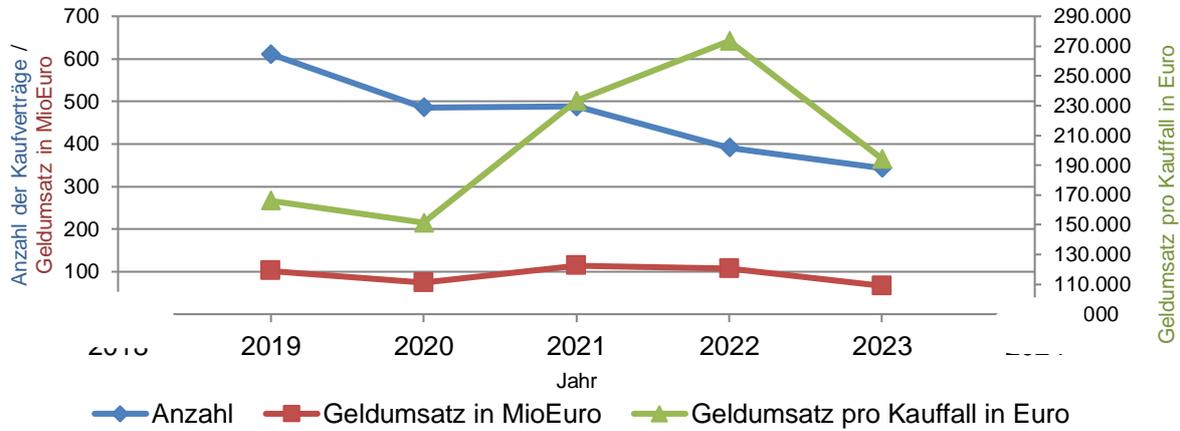
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben..

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken 2015=1,00



9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

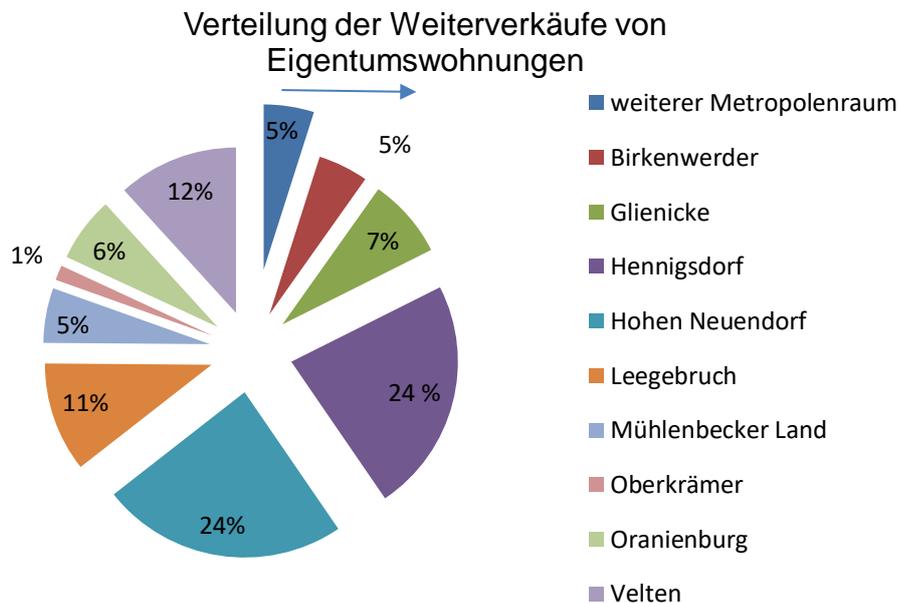


Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete in den letzten Jahren sehr geringe Kauffallzahlen und ist auch im Jahr 2023 weiter rückläufig. Der pro Kauffall erzielte durchschnittliche Kaufpreis, welcher seit 2020 gestiegen war, ist im Berichtszeitraum um 29 % zurückgegangen.

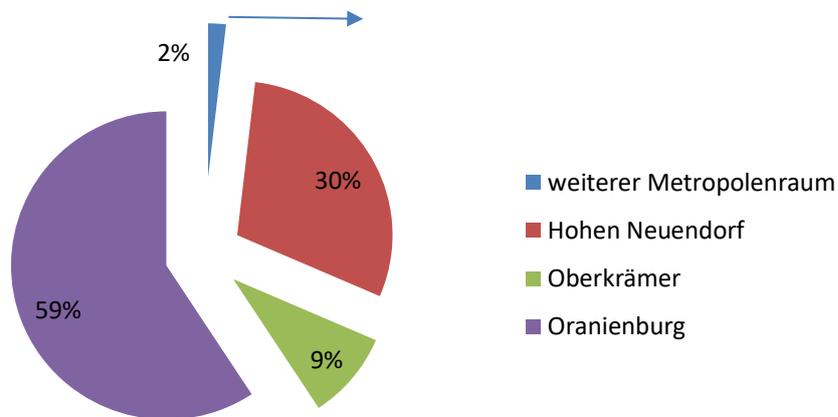
9.2 Wohnungseigentum

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2023 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf und Hohen Neuendorf. Insgesamt wurden 205 Wohnungen veräußert.

Nur noch 54 Wohnungseigentumsverträge wurden im Jahr 2023 im Erstverkauf abgeschlossen, lediglich ein Vertrag im weiteren Metropolitanraum. Neues Wohnungseigentum wurde im Berliner Umland hauptsächlich in den Städten Oranienburg und Hohen Neuendorf geschaffen.



Verteilung der Erstverkäufe von
Eigentumswohnungen



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2023 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **veräußerte Eigentumswohnungen** sowie die veräußerten Wohnflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt.

Zu den veräußerten Wohnungen gehört in der Regel auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.
 Für einige der veräußerten Wohnungen waren keine Wohnflächen recherchierbar.

Tabelle 30 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 OT Bergfelde (10)	53 - 92	72	4.825 - 5.727	5.406
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf (6)	89 - 110	96	4.879 - 6.045	5.499
Oberkrämer (5)	--	63	--	4.872
Oranienburg (32)	44 - 125	87	2.292 - 4.899	3.502

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 31 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

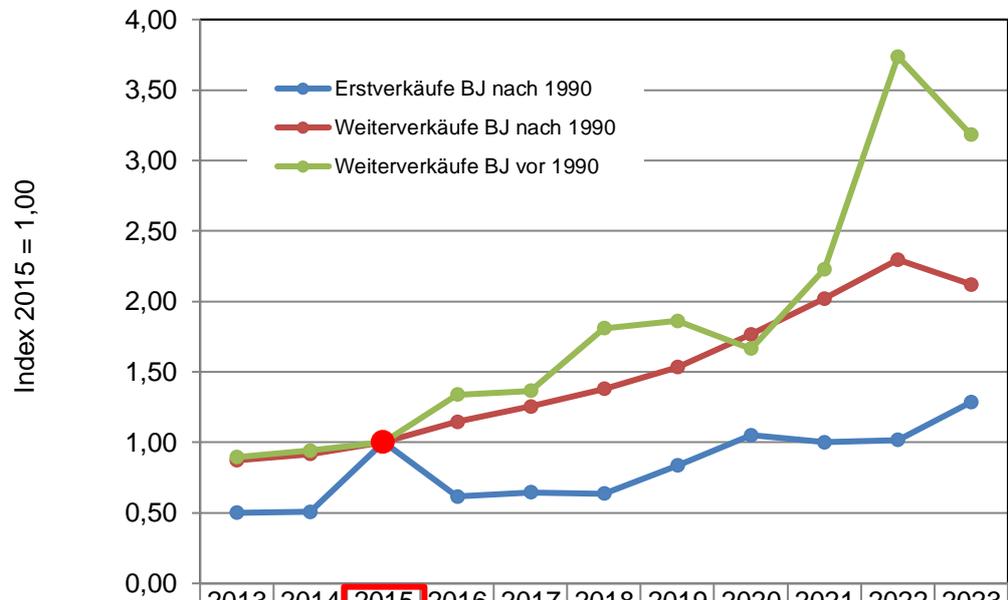
Gemeinde/ Lage Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
weiterer Metropolraum nach 1990 modernisierter Altbau (6)	--	90	--	4.472
weiterer Metropolraum Neubau 1994-1996 (4)	--	88	--	3.086
Glienicke Neubau nach 1990 (16)	64 - 147	98	1.302 - 4.340	3.189
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (9)	40 - 72	58	1.983 - 3.333	2.715
Hennigsdorf Neubauten 1990 - 2020 (38)	34 - 77	57	2.283 - 3.636	3.098
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/Birkenwerder nach 1990 modernisierte Altbauten (5)	--	90	--	2.156
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder Neubauten nach 1990 (54)	50 - 97	73	1.869 - 3.311	2.768
Leegebruch Neubauten 1990 - 2020 (22)	48 - 90	68	1.970 - 3.500	2.795
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) Neubauten 1990 - 2020 (11)	--	73	--	3.361
Oranienburg (alle Ortsteile) nach 1990 modernisierter Altbau (5)	--	75	--	2.329
Oranienburg (alle Ortsteile) Neubauten 1990 - 2020 (15)	60 - 153	84	2.613 - 3.871	3.068
Velten nach 1990 modernisierter Altbau (4)	--	107	--	1.776
Velten Neubauten 1990 - 2020 (20)	48 - 100	76	1.739 - 2.931	2.371

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Mit den oben aufgeführten vereinbarten Kaufpreisen liegen die Neubauten im Erstverkauf zwischen dem 1,14-fachen und dem Doppelten der erzielten Kaufpreisen für Objekte der Baujahre nach 1990 im Weiterverkauf.

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

Indexreihen Eigentumswohnungen



	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Erstverkäufe BJ nach 1990	0,50	0,51	1,00	0,62	0,65	0,64	0,84	1,05	1,00	1,02	1,29
Weiterverkäufe BJ nach 1990	0,87	0,92	1,00	1,15	1,25	1,38	1,53	1,77	2,02	2,30	2,12
Weiterverkäufe BJ vor 1990	0,90	0,94	1,00	1,34	1,37	1,81	1,86	1,66	2,23	3,74	3,18

9.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.4 beschrieben worden. Für die Auswertungen standen **ausschließlich Verträge im Berliner Umland** zur Verfügung.

Tabelle 32 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland Baujahre ab 1990

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 105 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	-0,01	2,96	1,40	1,22
Bodenwert in Euro/m ²	105	640	434	455
Wohn-/Nutzfläche in m ²	33	133	62	61
Restnutzungsdauer in Jahren	41	71	53	53
Rohertragsfaktor	15,26	63,45	32,06	32,23
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,70	14,38	8,51	7,85

Innerhalb des Untersuchungszeitraumes wurde eine zeitliche Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze festgestellt. Zur Anpassung an zurückliegende Wertermittlungsstichtage finden die folgenden Faktoren Anwendung.

Tabelle 33 Umrechnungsfaktoren zur zeitlichen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland Baujahre ab 1990

Datum	Faktor
01.01.2022	0,58
01.04.2022	0,63
01.07.2022	0,68
01.10.2022	0,74
01.01.2023	0,79
01.04.2023	0,84
01.07.2023	0,89
01.10.2023	0,95
01.01.2024	1,00

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 34 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten (Datenbasis 2022 bis 2023) Stichtag 01.01.2024				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 7 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	-0,53	1,91	0,40	0,43
Bodenwert in Euro/m ²	360	615	519	615
Wohn-/Nutzfläche in m ²	41	90	59	55
Restnutzungsdauer in Jahren	29	45	36	34
Rohertragsfaktor	24,93	43,91	33,46	33,18
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,37	8,54	6,89	6,99

Aufgrund der geringen Anzahl der Daten kann keine gesicherte Aussage über die zeitliche Entwicklung getroffen werden.

9.3 Teileigentum

Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist im Jahr 2023 mit vier Kauffällen (gewerblich genutzte Einheiten, keine Garagen und Stellplätze) sehr gering.

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

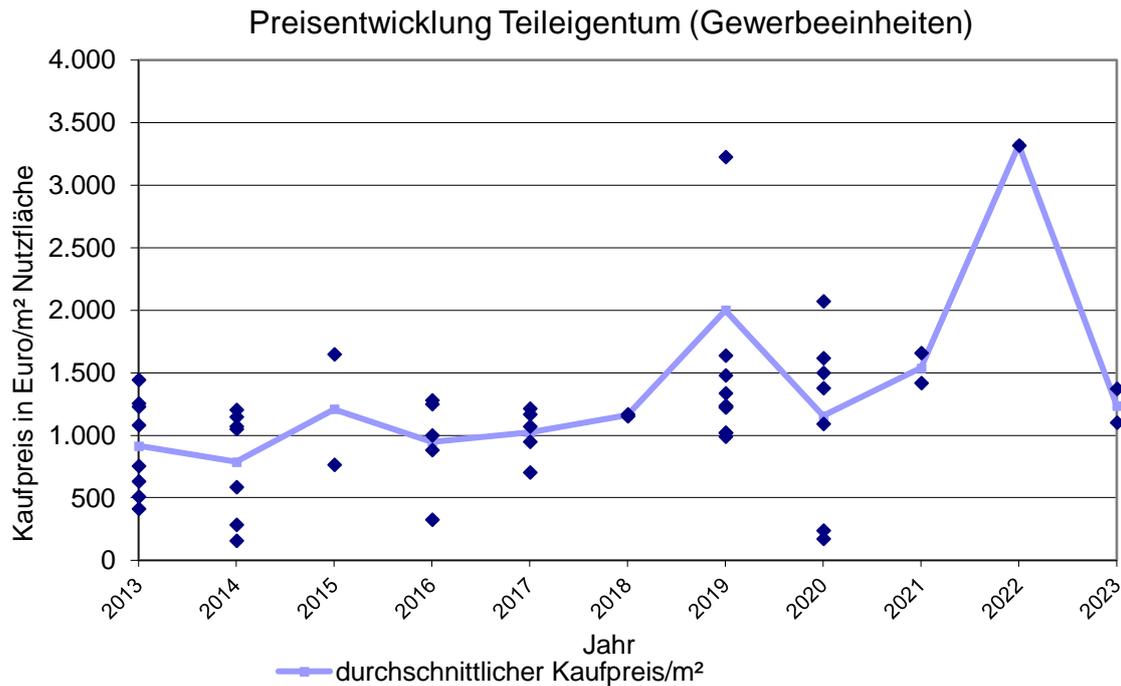
Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten **Kaufpreise seit 1994** lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Tabelle 35 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolenraum	224	507	867	1.228
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	333	179	1.669	2.882
Glienicke	152	381	2.069	3.123
Hennigsdorf	276	174	1.814	5.602
Oranienburg	218	159	1.514	3.229
Velten	629	240	1.784	3.549

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Die folgende 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 zuletzt in 2020 auch 16 **Wohnungen in Seniorenresidenzen** veräußert. Lediglich ein Kauffall wurde hierzu noch in 2023 registriert.

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 m² und 64 m² auf. Es wurden zwischen 2.807 Euro/m² 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).

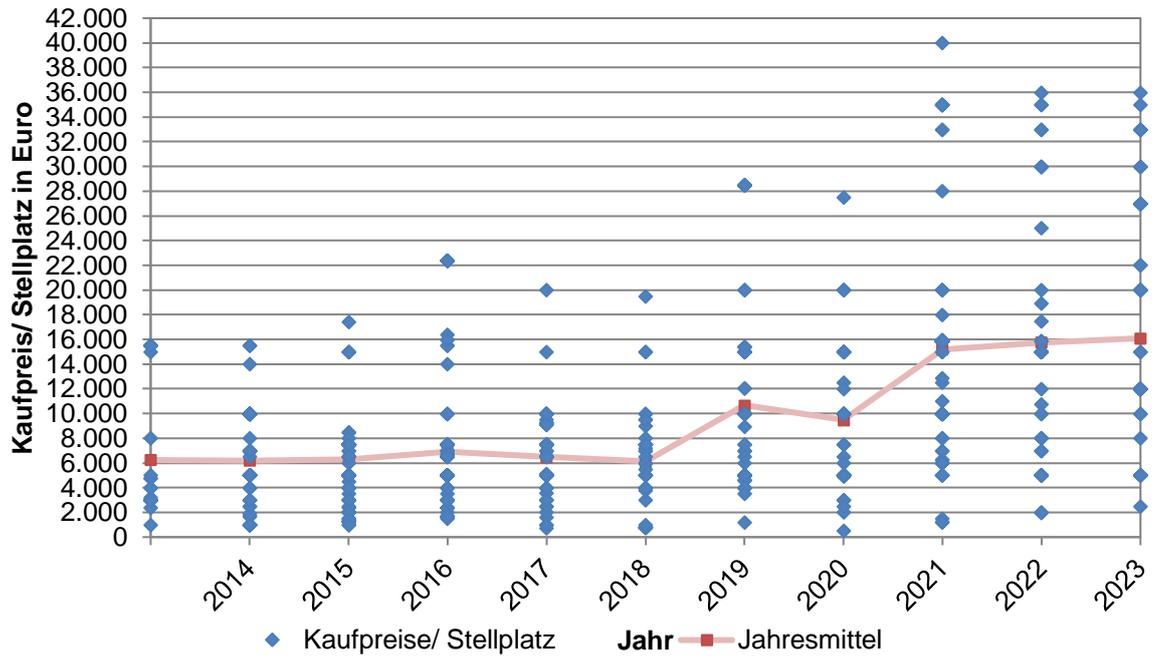
Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von separat im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art des Stellplatzes kann nicht nachgewiesen werden.

Tabelle 36 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Hennigsdorf - Weiterverkauf - Tiefgaragenplätze (9)	--	5.000
Hohen Neuendorf - Weiterverkauf - Tiefgaragenstellplätze (19)	2.500 - 36.000	25.658
Oranienburg - Erstverkauf - Stellplätze im Freien (30)	--	11.990
Velten - Weiterverkauf - Tiefgaragenstellplätze (3)	--	13.330

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

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



10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB, § 13-17 ImmoWertV, § 12 BbgGAV).

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.

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 **01.01.2024 flächendeckend** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 12.02.2024 und 14.02.2024 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. Die Kauffälle gehen mit den geschätzten Abrisskosten in die Bodenrichtwertermittlung ein.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte innerhalb der Ortschaften für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Daneben wurden ebenfalls Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereichslagen ermittelt.

Zum Stichtag 01.01.2024 liegen insgesamt 466 zonal abgegrenzte Bodenrichtwerte, davon 27 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen vor. Hiervon ausgenommen sind die besonderen Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.

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 gebührenpflichtig beantragen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel für beitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden.

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. Entsprechend § 14 ImmoWertV 2021 enthalten die Bodenrichtwerte **keinen Wertanteil für den Aufwuchs**.

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 01.01.2024. 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**

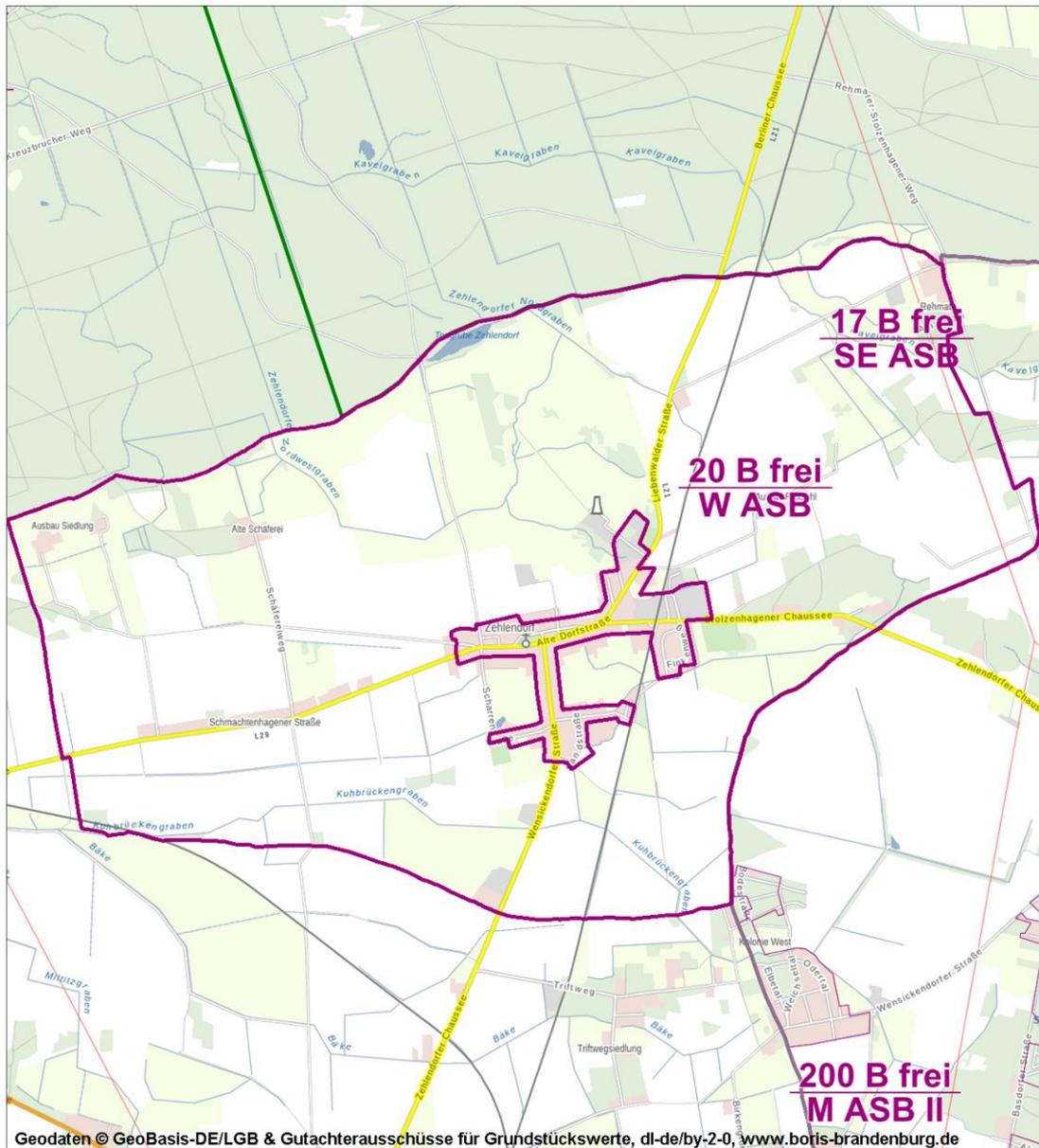
Rungestraße 20
16515 Oranienburg

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



Bodenrichtwerte 01.01.2024

Maßstab: ohne



Dieser Auszug wurde am 13.05.2024 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 01.01.2024

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Zehlendorf, Außenbereich

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - SE
Zonennummer	9161
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	17,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	SE - Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_OHV.pdf

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 13.05.2024 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 01.01.2024

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Zehlendorf, Außenbereich

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - W
Zonennummer	9061
Stichtag	01.01.2024
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	20,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_OHV.pdf

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 13.05.2024 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau der jeweiligen Nutzungen in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises. Bei der Darstellung wird auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwerte nach BRW - RL verzichtet.

Tabelle 37 Übersicht der Bodenrichtwerte/Spannen

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (inkl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei			
	Wohngebiete / Dorfgebiete		Gewerbe	Sondernutzung Erholung im Innen- und Außenbereich
	ohne Außen- bereichslagen	im Außen- bereich		
Birkenwerder	340 - 380	170	94	44
Fürstenberg	10 - 100	4 - 15	18	8 - 100
Glienicke	550			
Gransee und Gemeinden	11 - 85	4 - 20	26	4 - 17
Hennigsdorf	370 - 580	135	51 - 135	115
Hohen Neuendorf	190 - 480	72 - 120	105	100
Kremmen	12 - 170	5 - 55	26 - 77	9 - 46
Leegebruch	230		105	
Liebenwalde	14 - 140	7 - 14	10 - 19	6 - 12
Löwenberger Land	11 - 240	4 - 38	13 - 29	4 - 32
Mühlenbecker Land	71 - 390	97 - 135	83 - 86	38 - 81
Oberkrämer	52 - 300	24 - 91	14 - 120	20 - 76
Oranienburg	78 - 710	20 - 78	6 - 98	17 - 65
Velten	150 - 200	69	62 - 150	58
Zehdenick	11 - 87	4 - 22	8 - 30	4 - 18

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der wertrelevanten GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt nur bei den Bodenrichtwertzonen, in denen eine Abhängigkeit von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte. Dies ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen sich die entsprechende Bodenrichtwertzone mit der verbindlichen Bauleitplanung deckt. Zu den Bodenrichtwerten wurden ebenfalls Flächenumrechnungsfaktoren ermittelt, die zum Bodenrichtwert ausgewiesen sind.

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 und ersetzt nicht die für die Bodenrichtwerte ggf. ausgewiesenen Daten.

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 38 Übersicht der typischen Grundstücksflächen und GFZ

Gemeinde, Stadt (inkl. 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 01.01.2024 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Gransee 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.

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

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

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 39 angezeigte, unter Bedingungen des BGB vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungs-
 grundstücke/Garagennutzung bzw. von den Ämtern angezeigte Daten als Grundlage ihrer
 Vereinbarungen

Stadt, Gemeinde (inkl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder, nicht baulich genutzt	68 - 300	0,51 - 0,55
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 1.303	0,51 - 3,17
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/m ² Jahr	
Amt Gransee und Gemeinden Garagenstellplätze	80 Euro/Jahr für Garagenstellplatz/PKW-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	310 - 800	1,70 - 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, nicht baulich genutzt	64 - 1.355	0,51 - 1,40
Hohen Neuendorf, baulich genutzt	99 - 2.550	1,02 - 3,30
Kremmen, nicht baulich genutzt	170 - 540	0,55 - 0,95
Kremmen, baulich genutzt	13 - 620	1,00 - 1,20
Leegebruch nicht baulich genutzt	Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 0,60 bis 1,20 Euro/m ² im Jahr	
Leegebruch, Garagenstellplätze	61,36 - 100 Euro/Stellplatz	
Liebenwalde, baulich genutzt	118 - 735	0,35 - 2,00
Löwenberger Land	250 - 1.980	0,26 - 1,10
Mühlenbecker Land, baulich genutzt	211 - 1.720	0,40 - 3,28
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	37 - 1.400	0,05 - 0,75
Oberkrämer, baulich genutzt	65 - 1.094	0,15 - 0,90
Oranienburg, nicht baulich genutzt	29 - 821	0,36 - 2,44
Oranienburg, baulich genutzt	120 - 1.200	1,07 - 3,28
Oranienburg, Garagenstellplätze	81,82 Euro/Stellplatz	
Velten, nicht baulich genutzt	20 - 1.088	0,41 - 0,92
Velten, baulich genutzt	45 - 927	0,92
Zehdenick, nicht baulich genutzt	321 - 837	0,10 - 1,10
Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	20 - 594	0,56 - 1,64

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 bzw. in einschlägigen Internetportalen recherchiert.

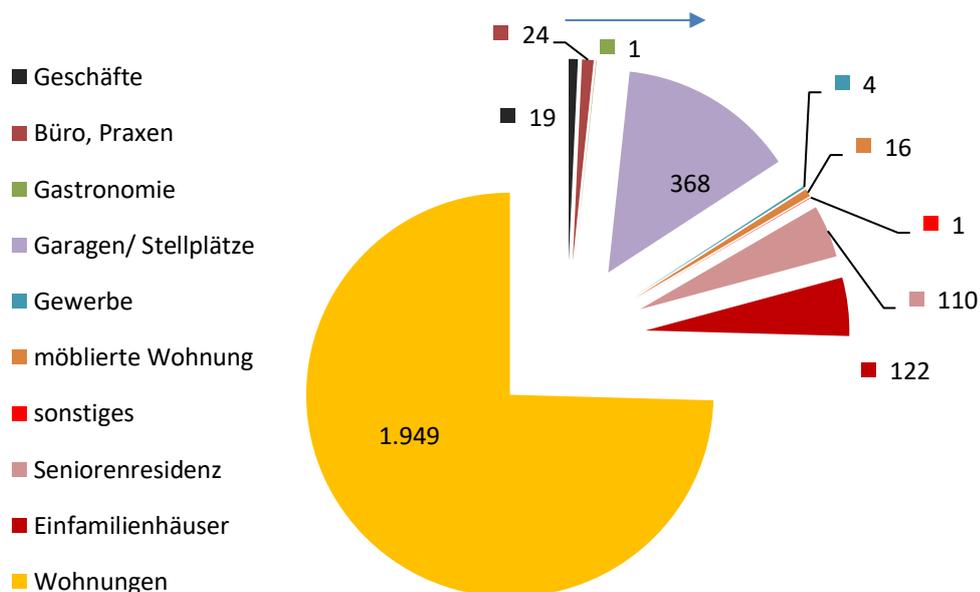
Im Jahr 2023 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 923 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 87 % im Berliner Umland abgeschlossen. Bei diesen angezeigten Verträgen handelt es sich sowohl um zum Kaufzeitpunkt laufende Verträge als auch um neu abgeschlossene Verträge. Bei den laufenden Verträgen kann das Abschlussdatum des Vertrages unter Umständen weit vor dem Kaufzeitpunkt liegen. Eine Angabe des Abschlussdatums erfolgt nur zu einem geringen Teil.

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 innerhalb der letzten vier Jahre (seit 2020) angezeigten Verträgen waren 2.614 auswertbar. Im Berliner Umland wurden 2.312 Verträge abgeschlossen, im weiteren Metropolenraum gab es 302 Vertragsabschlüsse.

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

Anteil der Nutzungen der angezeigten Mietverträge
(Beginn des Mietverhältnisses ab 2020)



In der folgenden Tabelle 40 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2020 dargestellt.

Tabelle 40 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 nach 1990 modernisierter Altbau (44)	52 - 114 Ø 80	2 - 4 Ø 3	9,32 - 13,21 Ø 11,82
Birkenwerder Baujahre 1990 - 1999 (17)	42 - 85 Ø 69	2 - 3 Ø 3	5,25 - 11,67 Ø 9,81
Birkenwerder Baujahre 2000 - 2019 (14)	59 - 83 Ø 78	2 - 3 Ø 3	12,00 - 13,89 Ø 13,25
Fürstenberg nach 1990 modernisierter Altbau (19)	55 - 99 Ø 79	1 - 4 Ø 3	6,00 - 11,40 Ø 9,02
Glienicke Baujahre 1990 - 2019 (37)	57 - 100 Ø 77	2 - 4 Ø 3	9,33 - 13,19 Ø 10,66
Glienicke Baujahre nach 2020 (28)	56 - 109 Ø 78	2 - 4 Ø 3	14,68 - 17,32 Ø 16,35
Gransee Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (33)	42 - 95 Ø 68	1 - 4 Ø 3	5,64 - 8,80 Ø 6,99
Gransee, amtsangehörige Gemeinden nach 1990 modernisierter Altbau (14)	46 - 75 Ø 60	2 - 3 Ø 2	5,00 - 6,32 Ø 5,86
Gransee Stadt Baujahre 1990 - 1999 (28)	51 - 71 Ø 64	2 - 3 Ø 2	5,50 - 7,04 Ø 6,20
Kremmen Stadt nach 1990 modernisierter Altbau	38 - 87 Ø 64	2 - 3 Ø 2	6,34 - 8,62 Ø 7,65
Kremmen Dorflagen Baujahre nach 1990 (4)	Ø 80	Ø 3	Ø 9,89
Kremmen Dorflagen unmodernisierter Altbau (12)	40 - 83 Ø 58	1 - 3 Ø 2	4,90 - 9,51 Ø 6,81
Liebenwalde Stadt nach 1990 modernisierter Altbau/Neubau (26)	53 - 90 Ø 72	2 - 4 Ø 3	5,51 - 8,00 Ø 6,80
Liebenwalde Dorflagen nach 1990 modernisierter Altbau (7)	32 - 63 Ø 52	Ø 2	2,83 - 7,65 Ø 5,37
Löwenberger Land nach 1990 modernisierter Altbau (6)	38 - 84 Ø 56	Ø 3	6,41 - 12,67 Ø 8,06
Hennigsdorf unmodernisierter Altbau (14)	37 - 65 Ø 50	2 - 3 Ø 2	7,26 - 12,02 Ø 8,54
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (46)	40 - 78 Ø 57	2 - 3 Ø 2	7,22 - 11,96 Ø 8,97
Hennigsdorf Baujahre 1990 - 1999 (56)	34 - 77 Ø 58	1 - 2 Ø 2	7,95 - 11,51 Ø 9,33
Hennigsdorf Baujahre ab 2000 (30)	46 - 91 Ø 66	2 - 3 Ø 2	8,07 - 14,26 Ø 12,13
Hohen Neuendorf OT Bergfelde nach 1990 modernisierte Altbauten (17)	44 - 135 Ø 88	1 - 4 Ø 3	9,51 - 14,07 Ø 11,63
Hohen Neuendorf OT Bergfelde Baujahre 1990 - 2019 (66)	45 - 90 Ø 64	2 - 3 Ø 3	9,21 - 13,07 Ø 11,00
Hohen Neuendorf OT Bergfelde Baujahre ab 2020 (20)	53 - 114 Ø 83	2 - 4 Ø 3	12,33 - 13,98 Ø 13,05
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf nach 1990 modernisierte Altbauten (13)	46 - 95 Ø 72	1 - 3 Ø 2	7,86 - 11,97 Ø 10,30

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf nach 1990 modernisierte Altbauten (47)	44 - 100 Ø 75	2 - 4 Ø 3	8,47 - 12,68 Ø 11,14
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf Baujahre 1990 - 1999 (14)	57 - 92 Ø 71	2 - 3 Ø 3	8,46 - 12,00 Ø 10,87
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Baujahre 1990 - 1999 (66)	49 - 94 Ø 64	2 - 3 Ø 2	9,60 - 13,20 Ø 10,98
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Baujahre 2000 - 2019 (24)	58 - 105 Ø 77	2 - 3 Ø 3	10,08 - 14,55 Ø 12,62
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Baujahre ab 2020 (48)	54 - 101 Ø 81	2 - 4 Ø 3	12,50 - 15,10 Ø 13,64
Hohen Neuendorf OT Stolpe Baujahre nach 1990 (12)	86 - 143 Ø 102	2 - 4 Ø 3	9,79 - 12,82 Ø 11,16
Leegebruch Baujahre 1990 - 2019 (23)	39 - 107 Ø 81	2 - 4 Ø 3	8,25 - 12,50 Ø 10,36
Leegebruch Baujahre ab 2020 (4)	Ø 115	Ø 4	Ø 11,84
Mühlenbecker Land Baujahre 1990 - 1999 (7)	62 - 94 Ø 83	2 - 3 Ø 3	8,51 - 12,42 Ø 10,68
Oberkrämer nach 1990 modernisierter Altbau (6)	49 - 82 Ø 66	2 - 4 Ø 3	7,58 - 8,57 Ø 8,01
Oberkrämer Baujahre ab 2020 (4)	Ø 77	Ø 3	Ø 12,74
Oranienburg Dorflagen unmodernisierter Altbau (3)	Ø 66	Ø 4	Ø 6,30
Oranienburg Dorflagen nach 1990 modernisierter Altbau (4)	Ø 61	Ø 2	Ø 8,39
Oranienburg Dorflagen Baujahre ab 2020 (16)	35 - 116 Ø 80	1 - 4 Ø 3	10,86 - 14,39 Ø 12,81
Oranienburg OT Lehnitz unmodernisierter Altbau (4)	Ø 51	Ø 2	Ø 8,82
Oranienburg OT Lehnitz nach 2000 modernisierter Altbau (48)	52 - 102 Ø 68	2 - 3 Ø 2	7,96 - 11,89 Ø 8,53
Oranienburg OT Lehnitz Baujahre 1990 - 1999 (6)	54 - 67 Ø 62	2 - 3 Ø 2	7,33 - 12,00 Ø 10,68
Oranienburg OT Lehnitz Baujahre 2000 - 2019 (12)	57 - 81 Ø 71	1 - 3 Ø 2	10,00 - 15,00 Ø 12,25
Oranienburg OT Lehnitz Baujahre ab 2020 (52)	57 - 105 Ø 82	2 - 4 Ø 3	12,67 - 13,05 Ø 12,87
Oranienburg incl. Sachsenhausen unmodernisierter Altbau (77)	41 - 71 Ø 60	2 - 3 Ø 3	7,82 - 10,45 Ø 9,09
Oranienburg incl. Sachsenhausen nach 1990 modernisierte Altbauten (230)	47 - 95 Ø 68	2 - 3 Ø 2	8,50 - 12,05 Ø 10,22
Oranienburg incl. Sachsenhausen Baujahre 1990 - 1999 (110)	50 - 88 Ø 68	2 - 3 Ø 2	6,99 - 10,06 Ø 8,88
Oranienburg incl. Sachsenhausen Baujahre 2000 - 2019 (38)	48 - 97 Ø 70	2 - 4 Ø 3	10,93 - 13,67 Ø 12,43
Oranienburg incl. Sachsenhausen Baujahre ab 2020 (224)	61 - 100 Ø 79	2 - 4 Ø 3	11,30 - 13,69 Ø 12,33
Velten unmodernisierter Altbau (9)	43 - 78 Ø 63	1 - 2 Ø 2	7,05 - 11,00 Ø 9,80
Velten nach 1990 modernisierter Altbau (41)	47 - 112 Ø 78	2 - 3 Ø 3	8,18 - 11,11 Ø 10,21
Velten Baujahre 1990 - 1999 (75)	56 - 78 Ø 68	2 - 3 Ø 2	8,15 - 11,02 Ø 9,34

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltniete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Velten Baujahre 2000 - 2019 (87)	56 - 80 Ø 68	2 - 3 Ø 2	8,28 - 11,04 Ø 9,61
Velten Baujahre ab 2020 (11)	66 - 77 Ø 71	2 - 3 Ø 3	9,92 - 12,00 Ø 10,91
Zehdenick Stadt unmodernisierter Altbau (17)	48 - 65 Ø 57	1 - 3 Ø 3	5,16 - 7,00 Ø 6,26
Zehdenick Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (24)	43 - 94 Ø 67	2 - 3 Ø 2	5,98 - 8,75 Ø 7,24
Zehdenick Stadt Baujahre nach 1990 (6)	55 - 61 Ø 58	2 - 3 Ø 3	5,84 - 7,48 Ø 6,73
Zehdenick Dorflagen nach 2000 modernisierter Altbau (12)	54 - 81 Ø 67	2 - 4 Ø 3	4,71 - 6,57 Ø 5,25

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben.

Zu Einfamilienhäusern liegen jeweils nur wenige Daten vor.

Tabelle 41 Mieten für Einfamilienhäuser

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltniete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
weiterer Metropolenraum alle Baujahre und Modernisierungsgrade (13)	70 - 117 Ø 91	3 - 5 Ø 4	2,34 - 8,33 Ø 5,88
Birkenwerder modernisierter Altbau (7)	86 - 140 Ø 121	3 - 5 Ø 5	10,65 - 15,00 Ø 13,88
Glienicke Baujahre nach 1990 (4)	Ø 175	Ø 6	Ø 12,23
Hennigsdorf Neubau ab 2000 (18)	120 - 154 Ø 143	4 - 5 Ø 5	11,00- 15,88 Ø 13,13
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile nach 1990 modernisierte Altbauten (5)	Ø 102	Ø 4	Ø 15,48
Hohen Neuendorf Baujahre 1990 - 1999 (9)	55 - 130 Ø 106	3 - 7 Ø 5	11,11 - 16,92 Ø 13,72
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile Baujahre ab 2000 (17)	100 - 140 Ø 132	Ø 4	11,13 - 14,46 Ø 13,81
Leegebruch Baujahre 1990 - 1999 (7)	94 - 150 Ø 132	4 - 7 Ø 5	6,89 - 12,00 Ø 10,09
Mühlenbecker Land Neubau nach 1990 (8)	86 - 145 Ø 121	4 - 8 Ø 5	8,46 - 18,91 Ø 15,21
Oberkrämer Neubau nach 1990 / modernisierter Altbau (5)	Ø 132	Ø 4	Ø 11,89
Oranienburg (incl. Ortsteile) nach 1990 modernisierter Altbau (5)	Ø 121	Ø 4	Ø 10,42
Oranienburg (incl. Ortsteile) Baujahre 1990 - 1999 (5)	Ø 123	Ø 4	Ø 12,83
Oranienburg (incl. Ortsteile) Baujahre ab 2020 (5)	Ø 125	Ø 4	Ø 13,27
Velten Neubau und Modernisierung nach 1990 (5)	Ø 148	Ø 6	Ø 10,68

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens fünf Kauffälle sind für die Ermittlung der 2/3 Spanne notwendig. Bei einer geringeren Anzahl der Kauffälle wird nur der Durchschnitt angegeben

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.

Für gewerbliche, geschäftliche sowie Büro- und Praxisnutzungen liegen ebenfalls sehr wenige Daten vor. Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

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 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung - BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), zuletzt geändert durch Verordnung vom 07. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30)

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

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), ersetzt V212-1-7 vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639) i.V.m.
- Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) vorgelegt vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen. Die Fachkommission Städtebau hat diese Muster-Anwendungshinweise am 20. September 2023 zur Kenntnis genommen.
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert - VV EW-SW) vom 3. Mai 2023

- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie- KPSErf-RL) zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 18. April 2024
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtvorschrift VV-BRW) vom 31. Januar 2023 geändert durch Erlass vom 06. Januar 2024
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie - GMB-RL) vom 13. Juni 2023

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).

Anlagen

Anlage 1 Indexreihen bis Ende 2010

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

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

zugehörnde Gemeinden, Städte, Amt

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

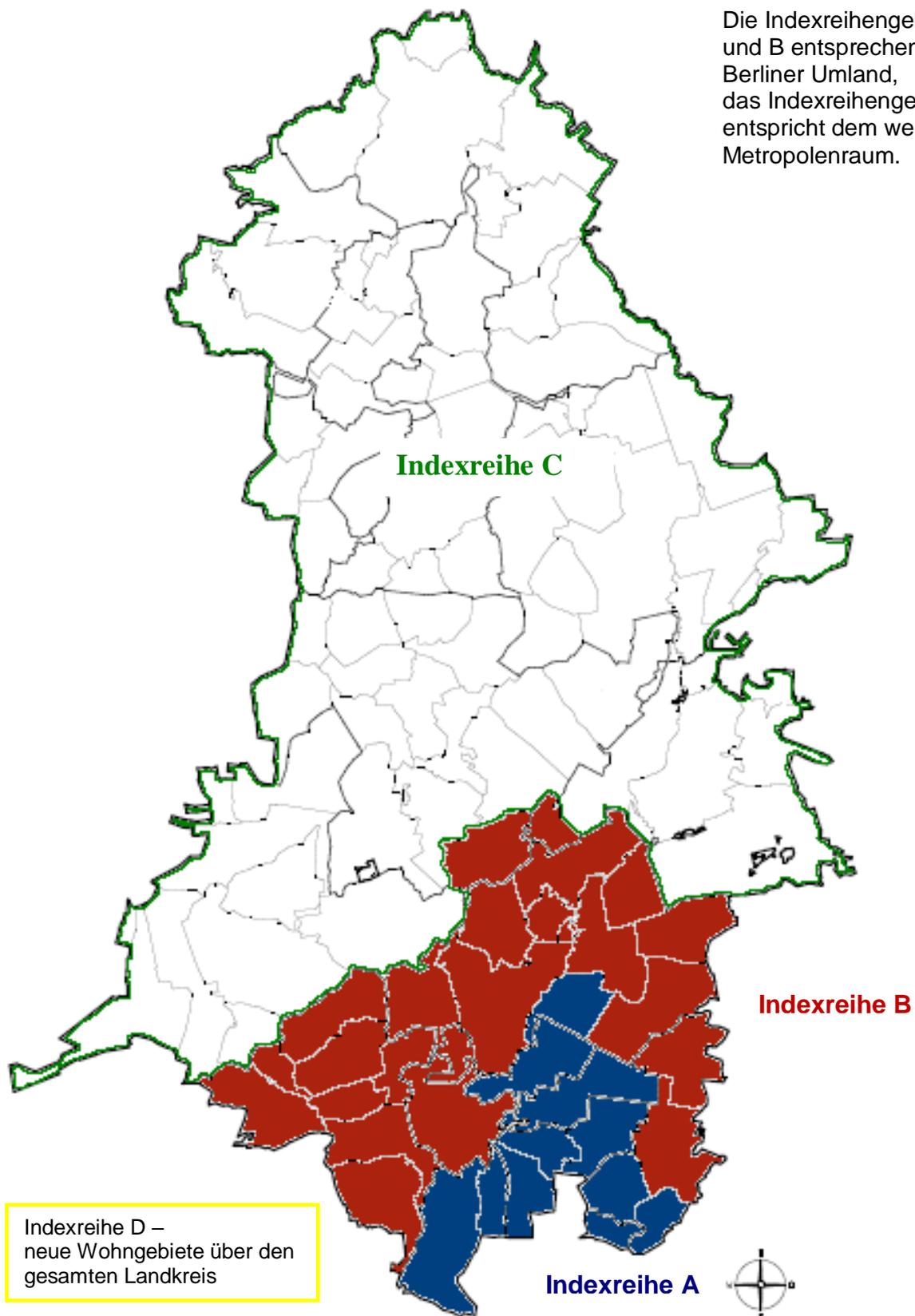
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu beplante Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

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

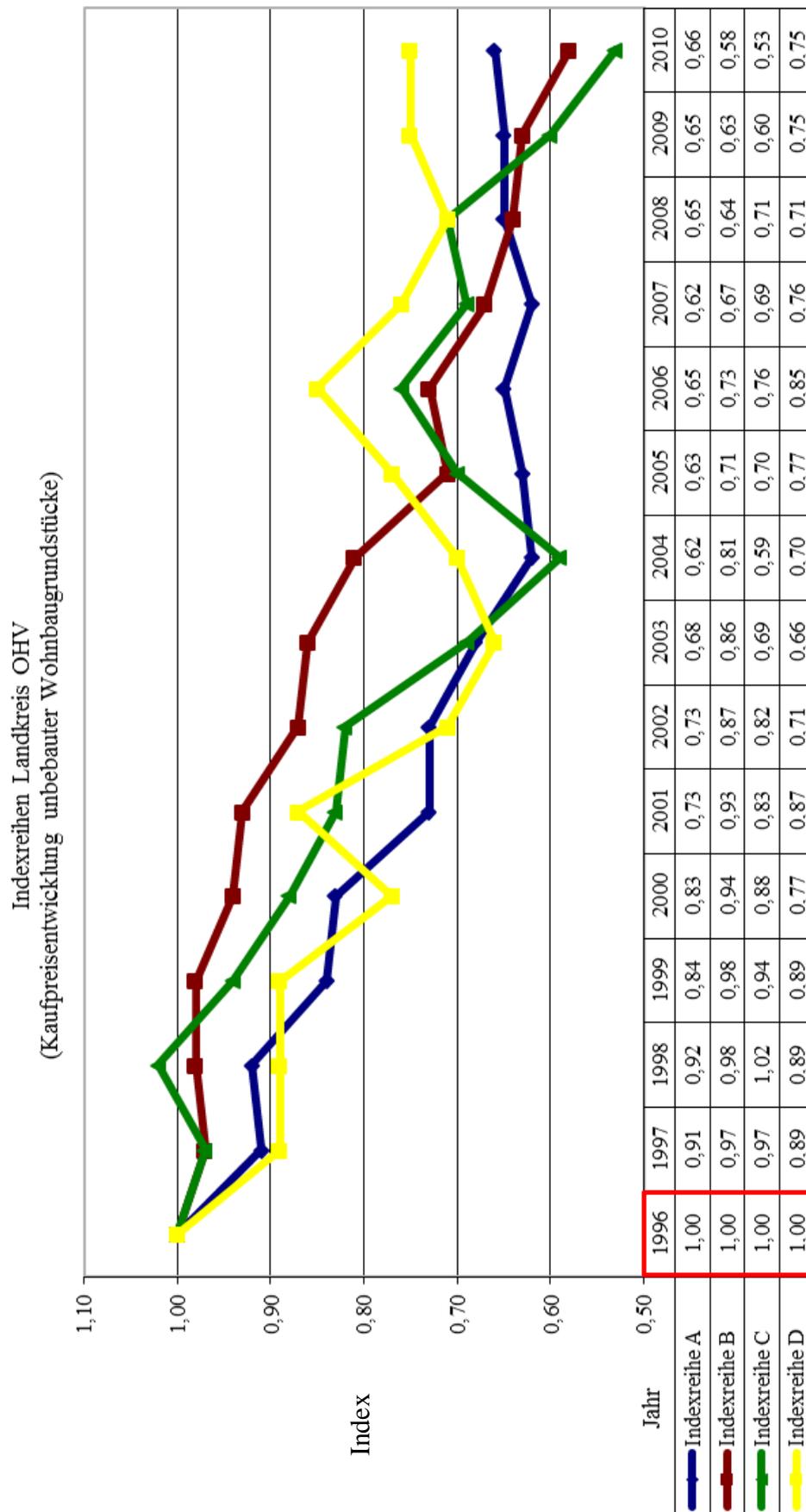
Diese Indexreihen wurden bis Ende 2010 geführt. Die Bodenrichtwerte 01.01.2011 wurden mit diesen Indexreihen ermittelt

**Geltungsbereich der Indexreihen bis Ende 2010,
Ermittlung der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011**

Die Indexreihengebiete A und B entsprechend dem Berliner Umland, das Indexreihengebiet C entspricht dem weiteren Metropolenraum.



Indexreihe D –
neue Wohngebiete über den
gesamten Landkreis



Anlage 2 Indexreihen ab 2011

Ab 2011 galten die folgenden Indexreihen. Sie wurden für die Bodenrichtwertermittlung ab dem Stichtag 01.01.2012 bis zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen.

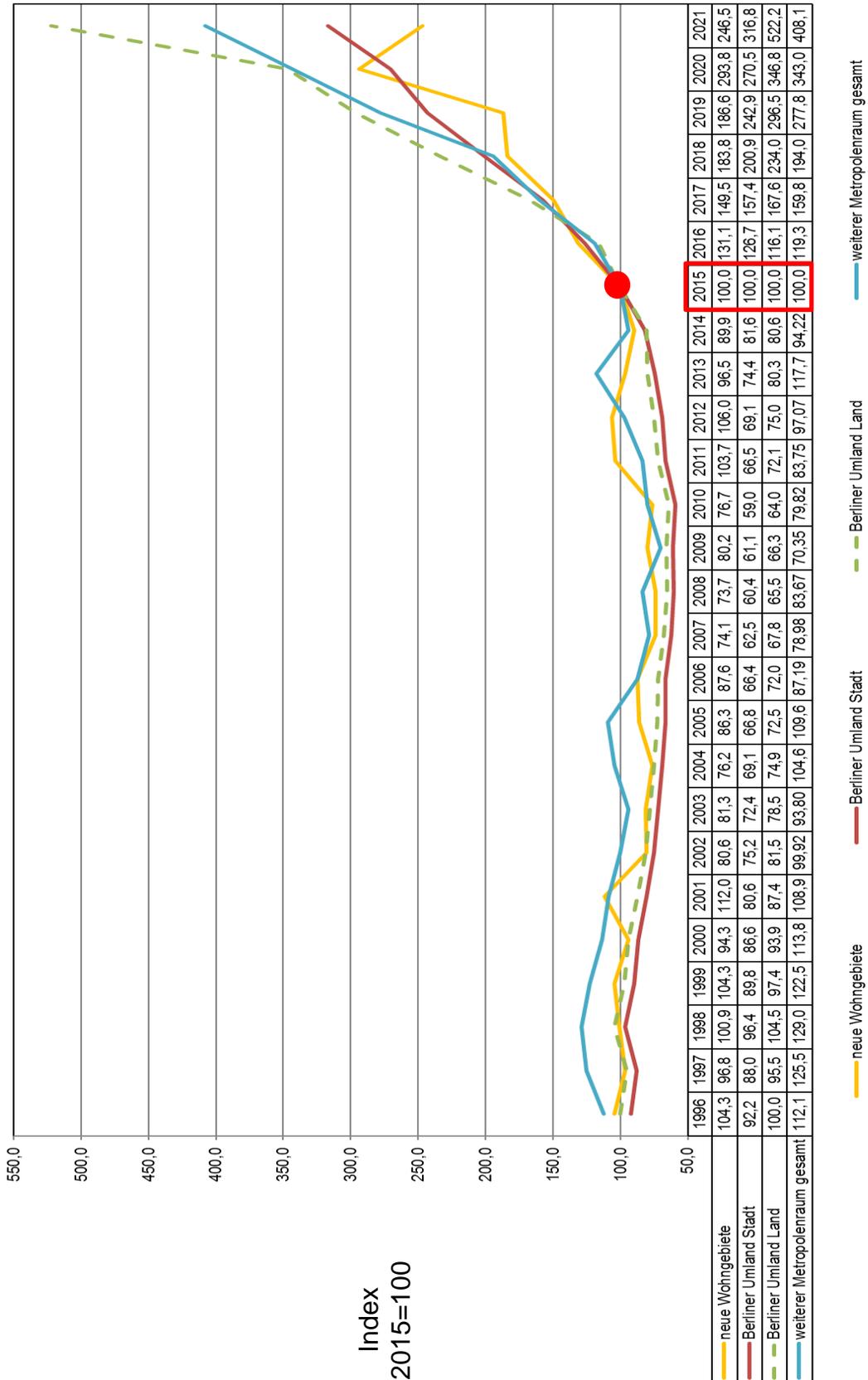
Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

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 beplante Wohngebiete** des Gesamtkreises wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

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

Indexreihen Landkreis Oberhavel 2015 = 100



Ab dem Stichtag 01.01.2023 gelten die unter Punkt 5.2.2 veröffentlichten Indexreihen.

**Anlage 3 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
	geschaefsstelle-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	Hegelallee 6-10, Haus 1 14479 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 POTSDAM	(0331)8844540	(0331)8844126
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Grundstücksmarktbericht 2023
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030) 90139-5234	(030) 90139-5231
	GAA@SenStadt.Berlin.de		
Landkreis Mecklenburgische- Seenplatte	Platanenstr. 43 17033 NEUBRANDENBURG	(0395) 570873200	(0395) 5708765961
	agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de		
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Mecklenburg- Vorpommern	Lübecker Straße 289 19059 SCHWERIN	(0385)58856990	

Anlage 4 Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 05.06.2024)

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses fand für die Amtsperiode 2024 bis 2028 statt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel setzt aus den folgenden Mitgliedern zusammen.

Vorsitzender

Gromm, Henry Vermessungsassessor, Fachdienstleiter Vermessung
im Landkreis Oberhavel

Die stellvertretenden Vorsitzenden

Hofer, Heike SB Grundstückswertermittlung Gutachterausschuss,
Diplomingenieurin (FH)
Stegen, Andrea-Doreen Geschäftsstellenleiterin Gutachterausschuss,
Diplombauingenieurin

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Gering-Klehn, Gabriele Diplomökonomin,
ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Ehrenamtliche Gutachter

Friedrich, Silke Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Klug, Sebastian Makler
Knecht, Brigitte Maklerin, Gutachterin
Matthes, Harald Diplombauingenieur, Beratender Ingenieur,
Sachverständiger für Grundstückswertermittlung
Rackwitz, Silvio geprüfter Sachverständiger für Immobilienbewertung
(EIPOS)
Rohr, Yvonne Diplombauingenieurin (FH),
Sachverständige für Grundstückswertermittlung
Schaper, Jan Diplombauingenieur (FH),
Sachverständiger für Grundstückswertermittlung
Schmökel, Petra ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung
Wagner, Holger Diplomagraringenieur, ö.b.u.v.Sachverständige für
Grundstückswertermittlung
Walter, Sebastian geprüfter Immobilienbewerter
Zehmke, Harald Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

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

**Anlage 5 Statistische Angaben zum Berichtsgebiet
 Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel
 (Quellen: Katasteramt Oberhavel; AfS)**

Amtsbereich/ Gemeinde (inkl. Ortsteile)	Flächen in m ² Stand 31.12.2023	Einwohner	
		Stand 30.11.2023	Veränderung in % zum 31.12.2022
Birkenwerder	18.116.060	8.142	0,01%
Fürstenberg	213.848.063	5.738	-1,34%
Glienicke/Nordbahn	4.609.293	12.203	-1,32%
Hennigsdorf	31.477.671	26.640	-0,33%
Hohen Neuendorf	48.562.357	27.113	-0,10%
Kremmen	209.536.073	7.779	-0,03%
Leegebruch	6.450.588	6.935	0,30%
Liebenwalde	142.144.950	4.494	0,29%
Löwenberger Land	245.430.801	8.759	0,31%
Mühlenbecker Land	52.654.645	15.432	-0,91%
Oberkrämer	103.624.089	12.124	-0,17%
Oranienburg	163.691.703	48.463	1,49%
Velten	23.422.109	12.566	1,14%
Zehdenick	223.060.480	13.260	-0,17%
Amt Gransee und Gemeinden	321.553.615	9.207	-0,74%
Oberhavel gesamt	1.808.182.497	218.855	0,14%

Anlage 6 Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Anlage 7 Abgrenzung Berliner Umland/weiterer Metropolitanraum



Anlage 8 Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
Banz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbergG	Bundesberggesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogrundfläche
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
EZB	Europäische Zentralbank
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GebGBbg	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB-RL	Grundstücksmarktbericht-Richtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
GTYP	Gebäudetyp
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
i.d.R.	In der Regel
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KPSErf-RL	Erfassungsrichtlinie
KV	Kaufvertrag/Kaufverträge
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg

LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin
LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
MIK	Ministerium des Innern und Kommunales
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltniete
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
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 03. Mai 2023
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolenraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZFH	Zweifamilienhaus/Zweifamilienhäuser