



Grundstücksmarktbericht 2024 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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2024 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2025 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	19. Mai 2025
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss- brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 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 2024, 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
2024-1.0	19.05.2025		Erstveröffentlichung
2024-2.0	02.10.2025	91	In Zeile 1: Änderung der Anzahl der Verträge von 20 auf 19
		92	Tabelle 25 Änderung der Daten zu Wohn-/Nutzflächen in m² Spanne 150 – 409 Durchschnitt 294 Median 308

Inhaltsverzeichnis

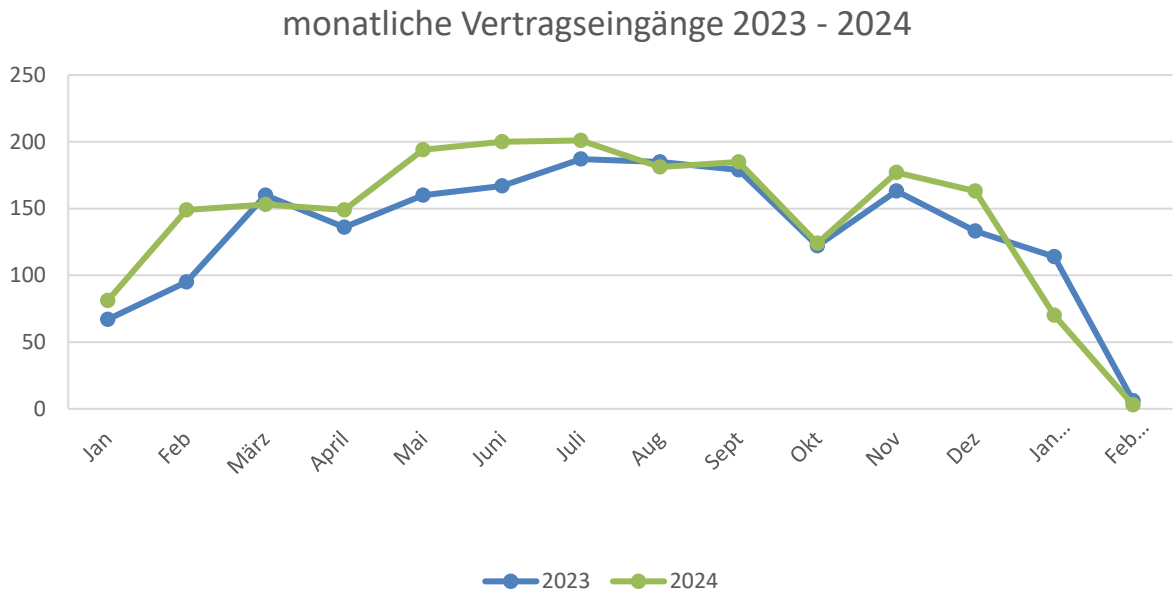
1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze.....	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	13
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht.....	14
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	14
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	18
4.	Übersicht über die Umsätze.....	23
4.1	Vertragsvorgänge	26
4.2	Geldumsatz	27
4.3	Flächenumsatz	29
5.	Bauland.....	30
5.1	Allgemeines.....	30
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke.....	32
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	35
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	37
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	39
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	39
5.2.3.2	Geschossflächenzahl	41
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke ...	43
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	44
5.4	Bauland für Gewerbe.....	44
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	44
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	46
5.6	Sonstiges Bauland.....	48
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	48
5.7	Erbbaurechte.....	48
5.8	Sonderauswertungen	49
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	49
5.8.2	Arrondierungsflächen	50
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	51
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	52
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	52
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	53
6.1	Allgemeines.....	53
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	54
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	54
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	55
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	58
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	59
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	60
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	60
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau.....	61
6.7	Begünstigtes Agrarland	61

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	62
7.1	Hausnahe Gartenflächen	62
7.2	Freizeitflächen	63
7.3	Camping- und Zeltplätze.....	63
7.4	Verkehrsflächen - private Wege	64
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	64
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	65
8.	Bebaute Grundstücke.....	68
8.1	Allgemeines.....	68
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	70
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	71
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	74
8.2.3	Vergleichsfaktoren	76
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	77
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	81
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	81
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	84
8.3.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	86
8.4	Mehrfamilienhäuser	89
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	89
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	90
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	91
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	91
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	92
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	93
8.7	Sonstige bebaute Objekte	94
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke	94
9.	Wohnungs- und Teileigentum.....	95
9.1	Allgemeines	95
9.2	Wohnungseigentum.....	95
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	96
9.2.2	Liegenschaftszinssätze	99
9.3	Teileigentum	100
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	100
10.	Bodenrichtwerte.....	102
10.1	Allgemeine Informationen	102
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	102
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	108
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten.....	109
11.1	Nutzungsentgelte	109
11.2	Mieten	111
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss.....	118

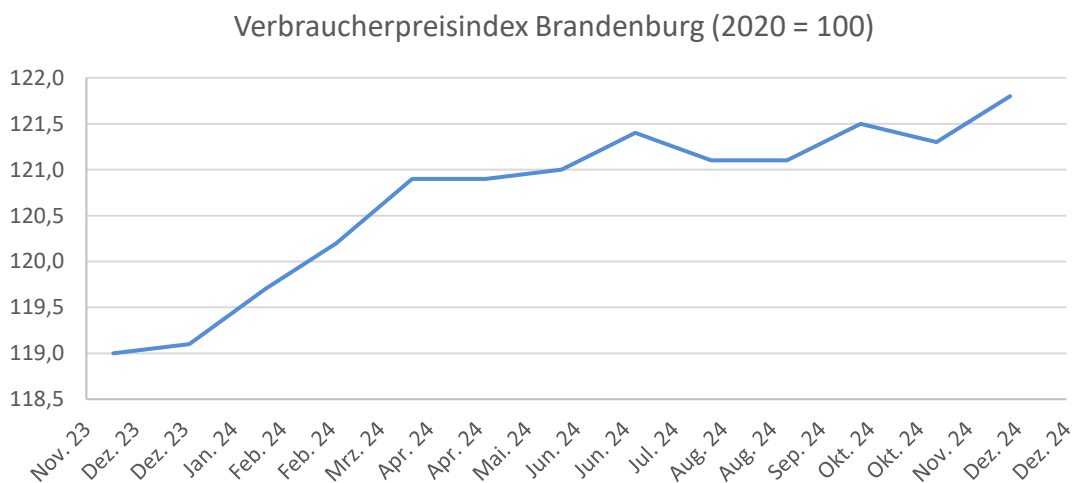
Anlage 1	Modellansätze und -parameter gem. § 12 Abs. 6 ImmoWertV.....	123
Anlage 2	Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV.....	125
Anlage 3	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern.....	127
Anlage 4	Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 05.06.2024).....	129
Anlage 5	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet.....	130
Anlage 6	Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	131
Anlage 7	Abgrenzung Berliner Umland/weiterer Metropolenraum.....	132
Anlage 8	Abkürzungsverzeichnis.....	133

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Die Anzahl der im Jahr 2024 abgeschlossenen und bis zum 15.02.2025 beim Gutachterausschuss eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum wieder um ca. 7 % angestiegen. Jedoch wurden monatlich nicht über 200 Verträge abgeschlossen.

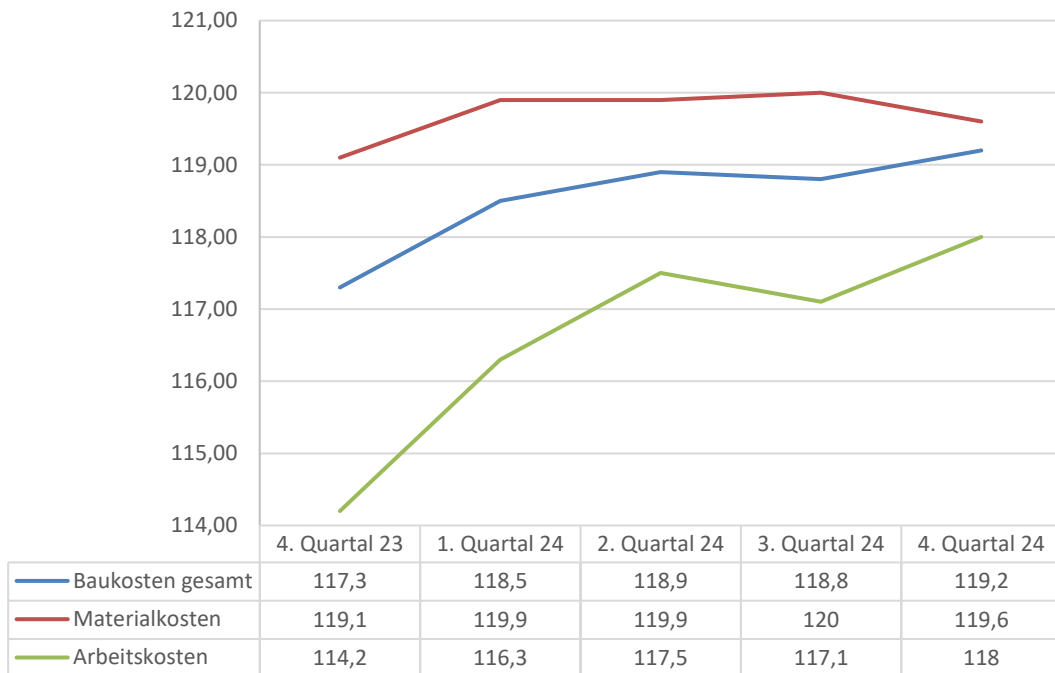


Für die nahezu gleichbleibende Anzahl könnten die gesamten wirtschaftlichen sowie rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen - gestiegene Inflation, weiterer Anstieg des Verbraucherpreisindexes, weiterhin hohe Baukosten und Energiepreise sowie neue Anforderungen an den Neubau und die energetische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



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

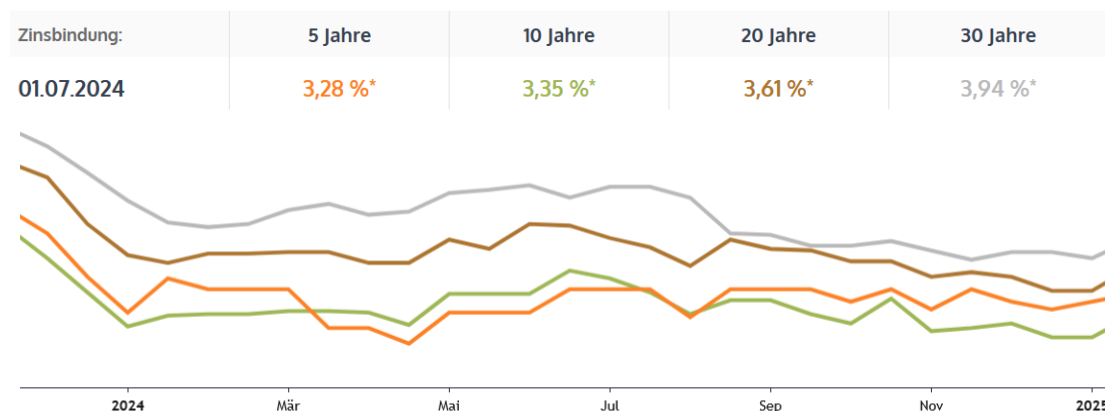
Baukostenindizes für Wohngebäude (2021=100)



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.

Nach einer sechsmonatigen Pause, in der die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Leitzinsen unverändert ließ, senkte sie diese am 6. Juni 2024 erstmals wieder. Der Grund dafür war die deutlich gesunkene Inflationsrate. Bis Ende 2024 folgten vier weitere Zinssenkungen, bei denen die verschiedenen Leitzinssätze der EZB insgesamt um 1,00 bis 1,35 Prozent gesenkt wurden. Auch die Bauzinsen sanken im zweiten Halbjahr 2024, doch nicht so stark wie die Leitzinsen der EZB. Je nach gewählter Zinsbindungsfrist fielen die Zinsen für Baukredite bis Ende 2024 um bis zu 0,5 Prozentpunkte.



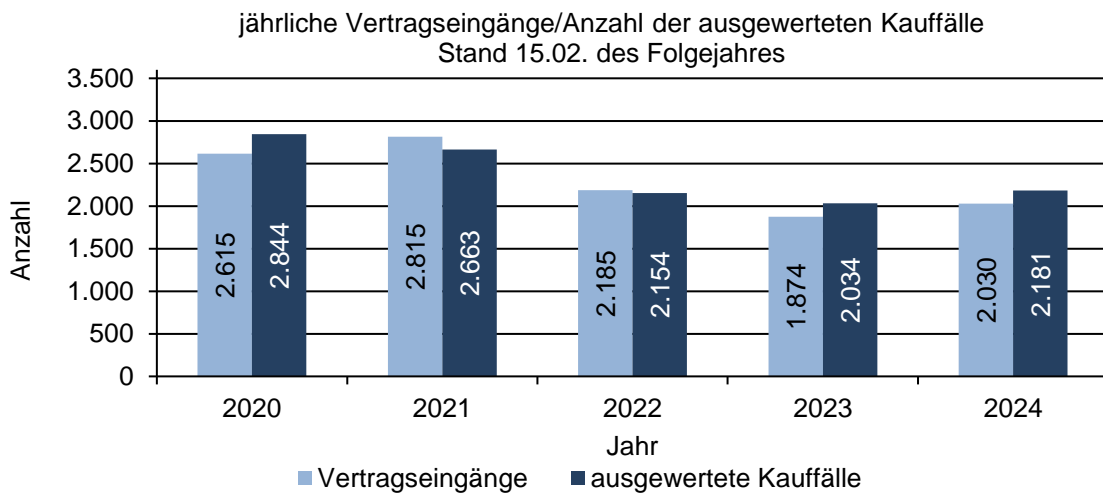
*Bauzins (eff.) zum Zeitpunkt x (keine Angebote); Berechnungsgrundlagen

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, noch erschwinglicheren Lagen setzt sich weiter fort.

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 15.02.2025 ausgewerteten Datensätze betrug 2.181 (Vorjahr 2.034).



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. Daneben werden die einschlägigen Immobilienportale beobachtet, um einerseits weitere Informationen zu angebotenen und später veräußerten Objekten schon im Vorfeld zu erhalten, andererseits, um das Mietniveau sicher einschätzen zu können. Diese Daten finden Verwendung in den 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 Homeoffice-Möglichkeiten bei gewährleistetem technischen 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 01.01.2025 wurden auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de zum 05.03.2025 kostenfrei bereitgestellt. Die Mitteilung über die Beschlussfassung und auch Auskunftsfähigkeit der Geschäftsstelle Oberhavel erfolgte bereits am 19.02.2025.

Die bestehenden Bodenrichtwertwebdienste WMS-BRW und WFS-BRW wurden durch den aktuellen Stichtag 01.01.2025 ergänzt. 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.

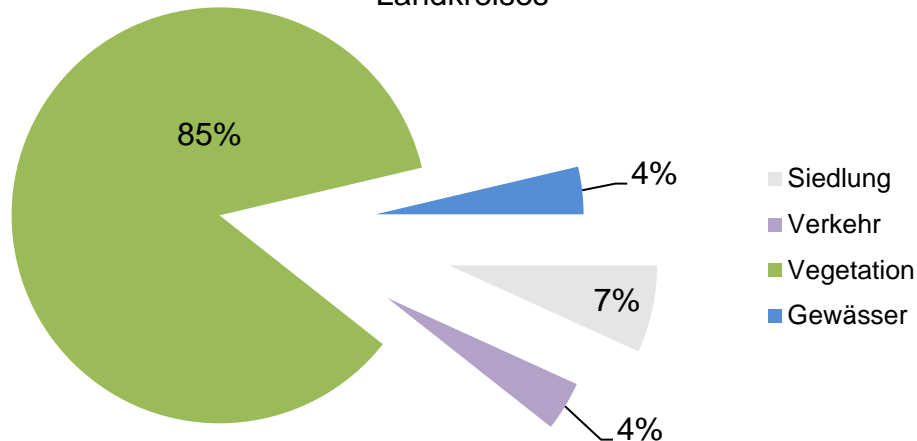
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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. 180.826 ha.

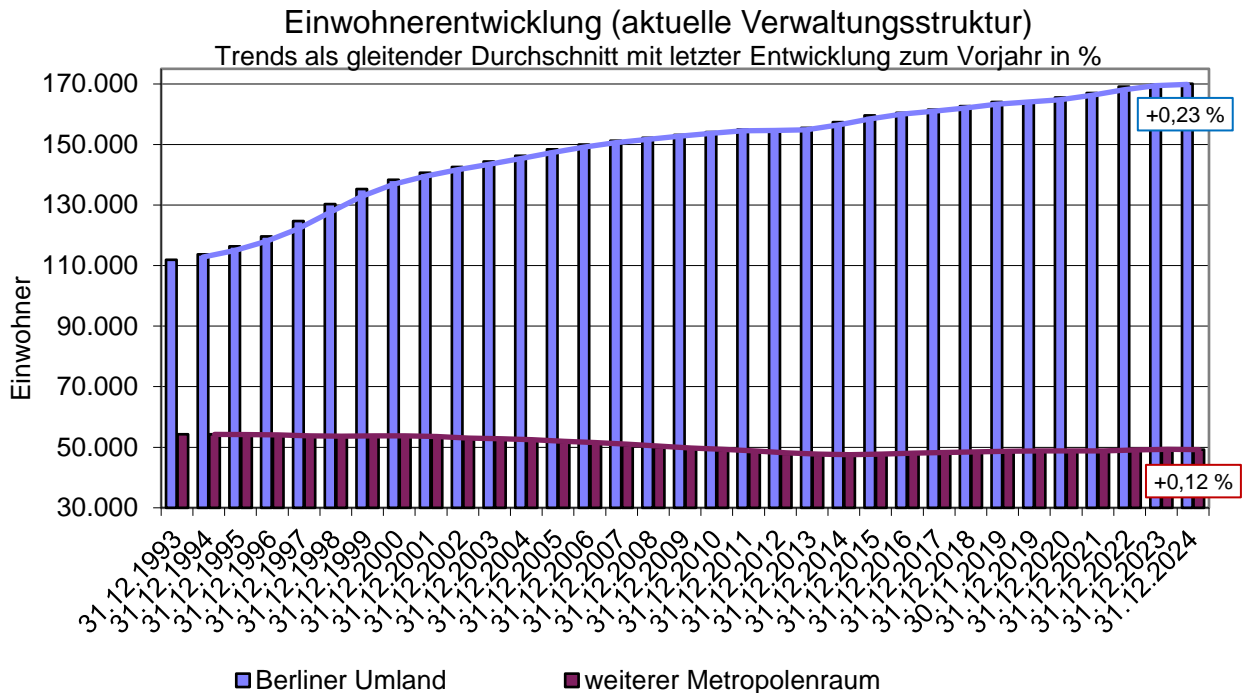
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises



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 219.307 Einwohnern des Landkreises (Stand 30.11.2024) 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 galt 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.

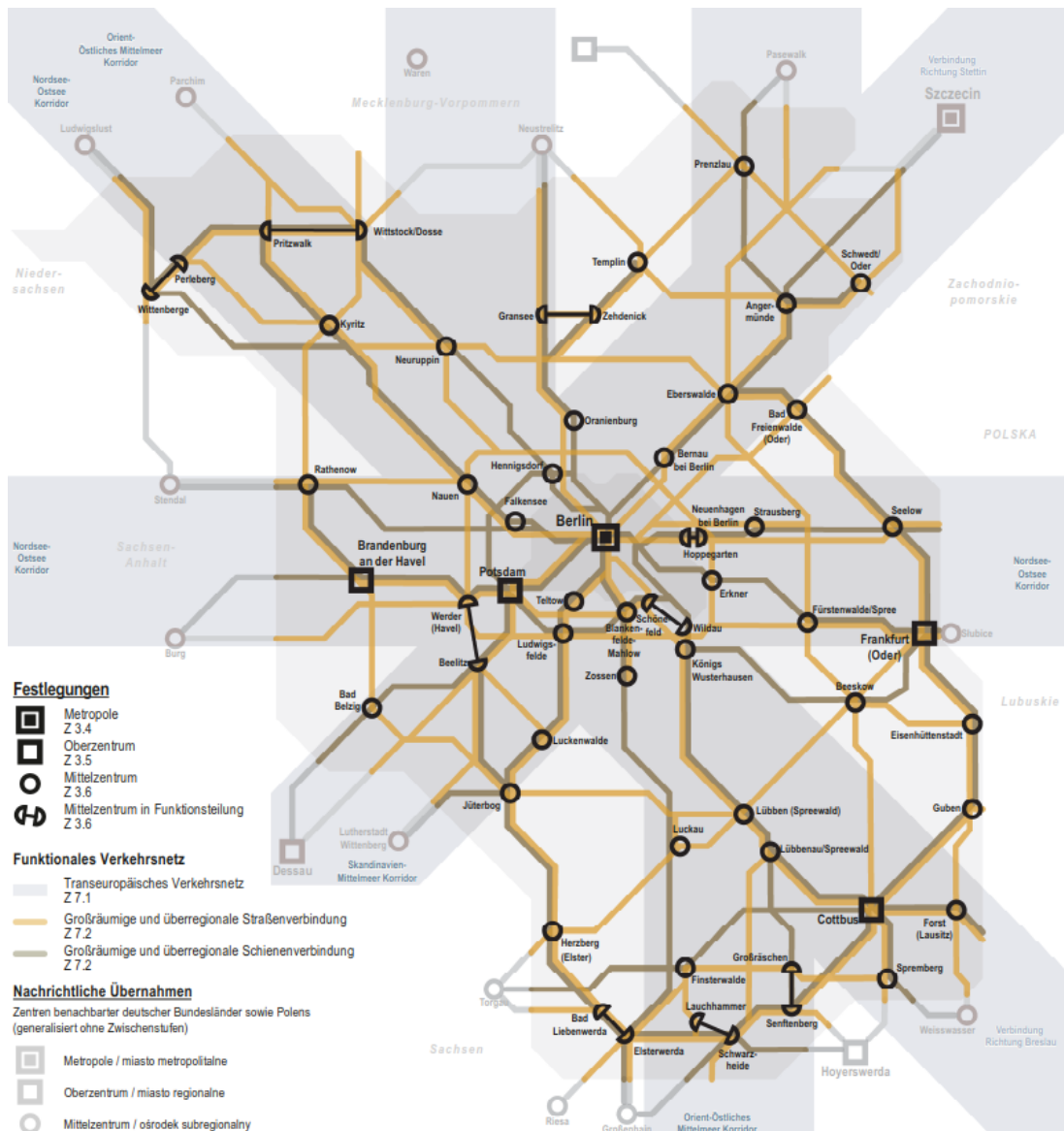
Zum Flughafen BER gibt es von Oranienburg stündliche Verbindungen.

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 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.

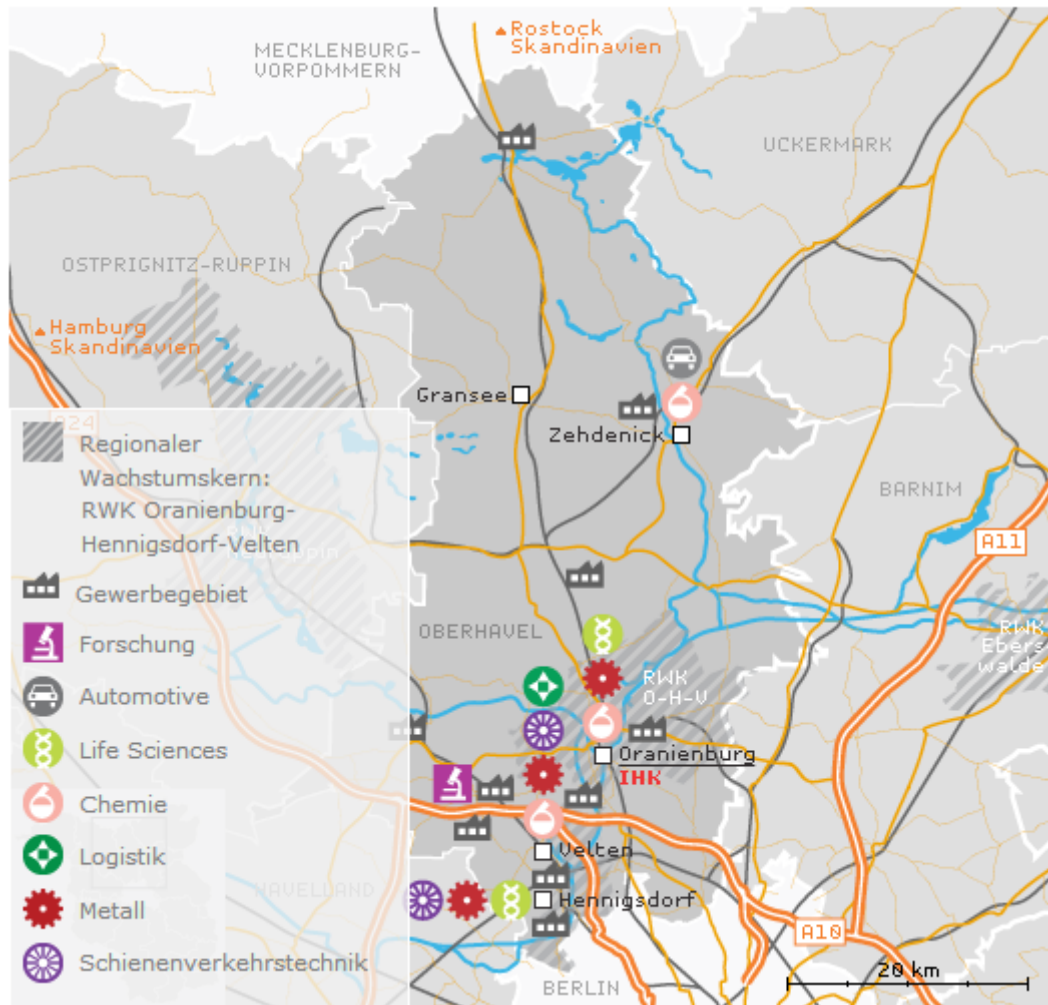


Quelle: LEP HR Verkehrsnetz im Hauptstadtraum

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>

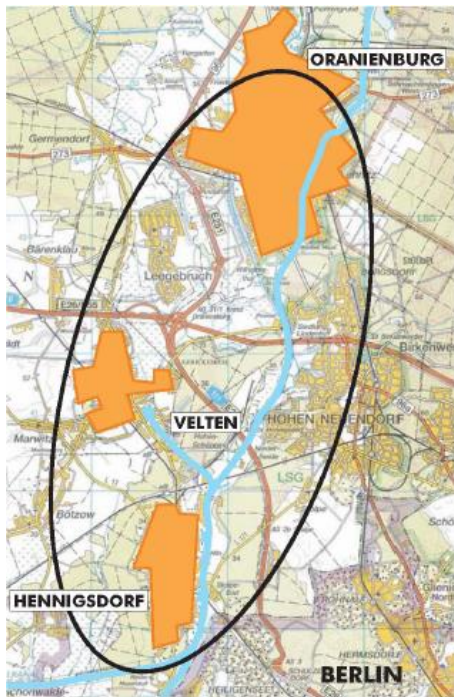
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen- und Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. 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.

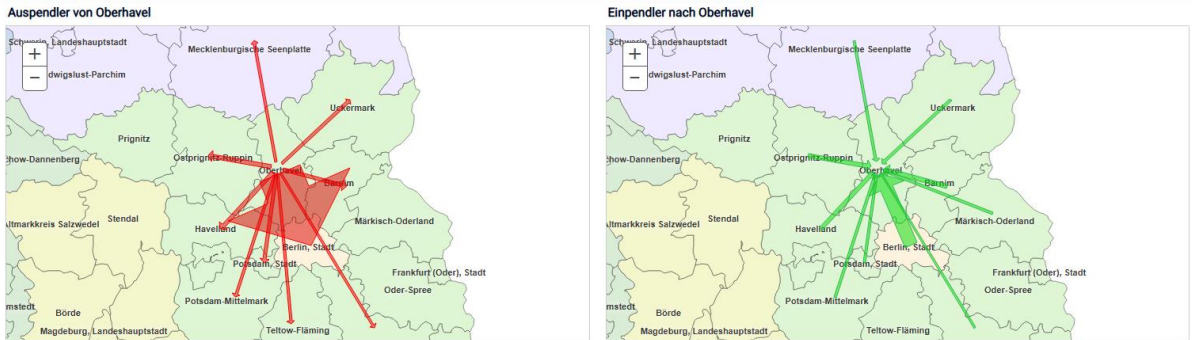
Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern werden die touristische Profilierung, umweltfreundlicher Verkehr und Mobilität sowie die Entwicklung des Rathenau-Campus in Hennigsdorf als Innovationsstandort genannt.

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

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten-Vehlefanz-Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109, 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.

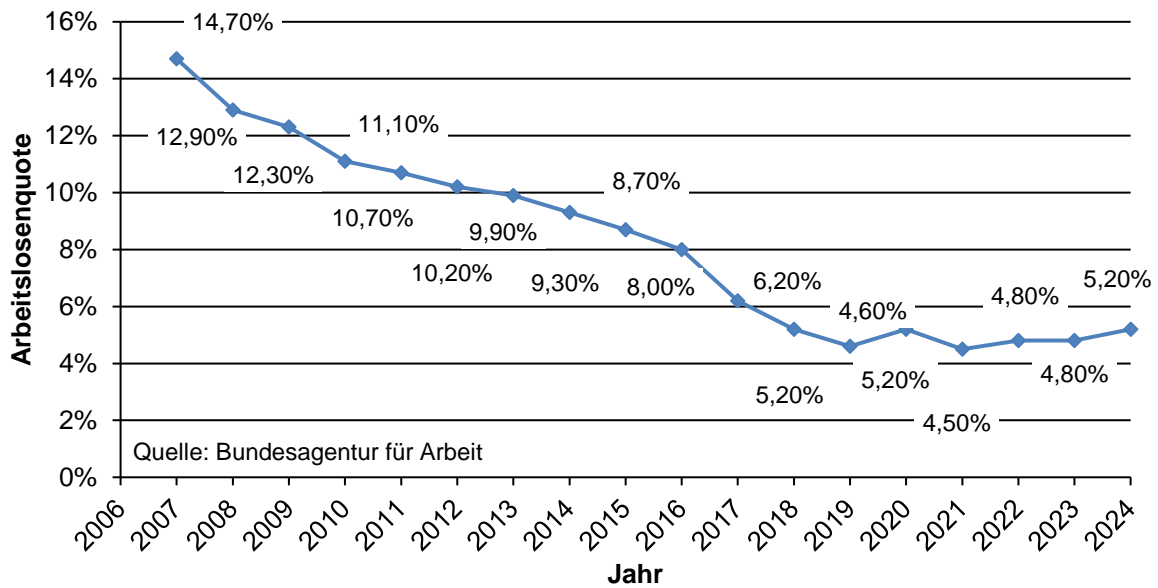
Im Jahr 2024 gab es in Oberhavel 89.576 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 56,1 % in einen anderen Landkreis bzw. in ein anderes Bundesland zur Arbeit pendeln. Gleichzeitig haben jedoch auch 20.588 sozial-versicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Landkreisen in Oberhavel ihren Arbeitsort gefunden.



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

Im Jahr 2024 ist die Arbeitslosenquote nach langjährigem Sinken bzw. einer Stabilitätsphase in 2022/2023 wieder leicht angestiegen und liegt nun wieder über 5 %.

Arbeitslosenquote des Landkreises Oberhavel



Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de>

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.

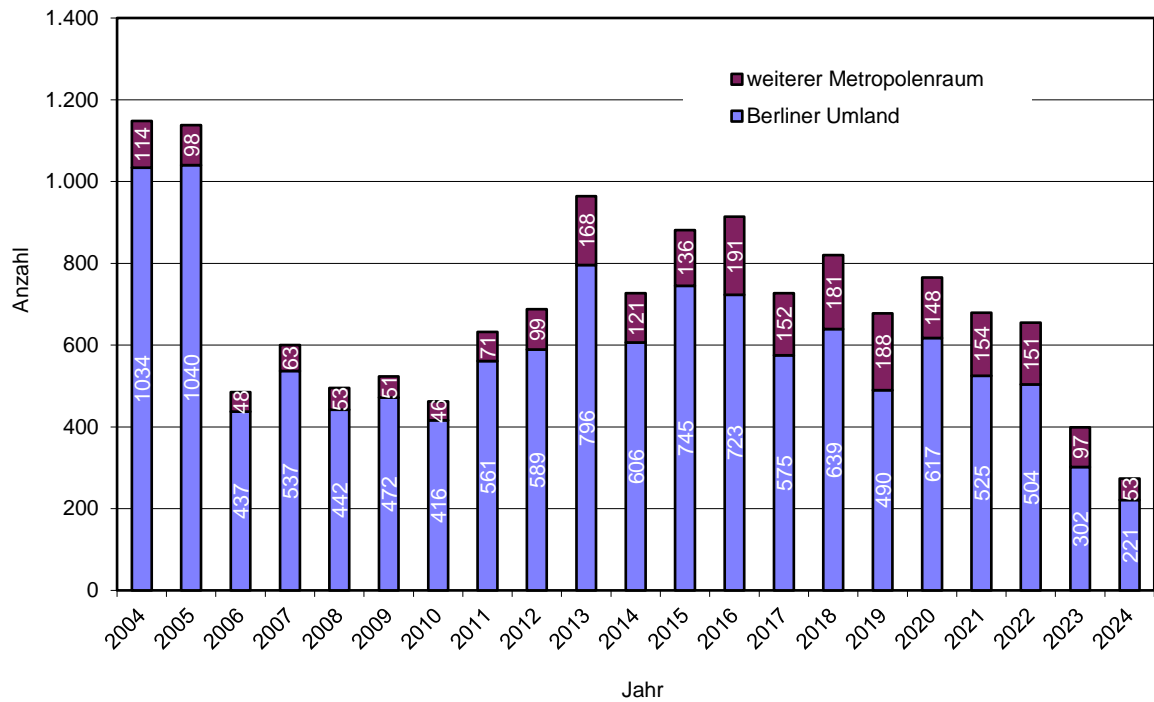
Die unterschiedlichen Facetten des Landkreises können bei einer ausgedehnten Radtour durch Felder und Wälder, an der Havel entlang des Radfernwanderweges Berlin-Kopenhagen, vorbei an Schlössern und Landhäusern genossen werden. Der Weg führt von der Stadt Zehdenick mit einer sehenswerten historischen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

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

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

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 15 und die, wenn auch 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

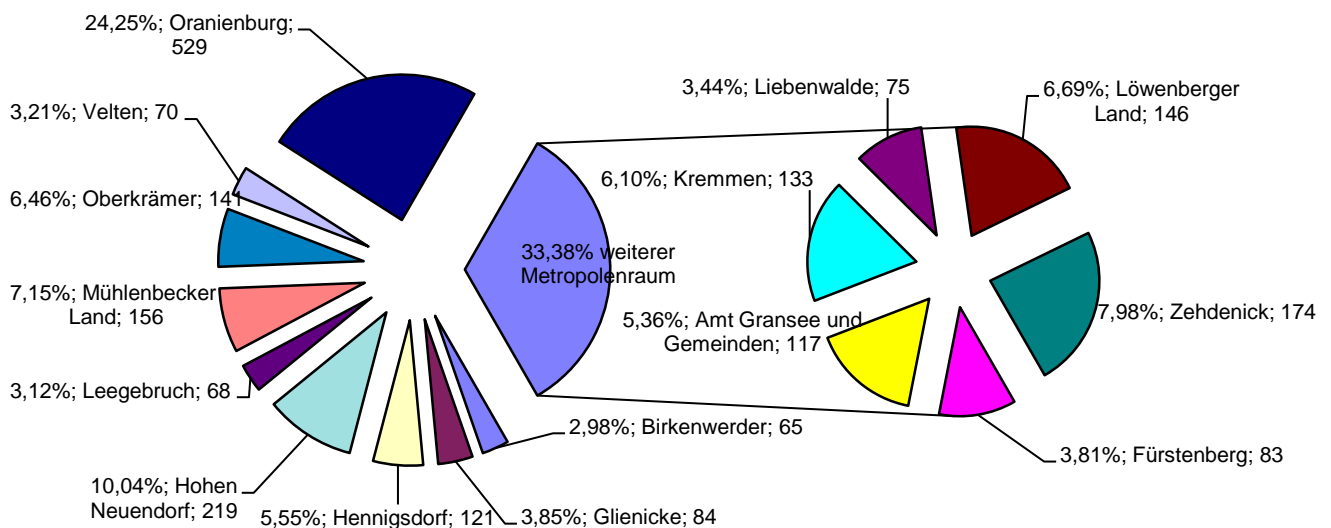
Für das Jahr 2024 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2025 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 2.181 Datensätze ausgewertet. Das bedeutet für das Jahr 2024 nach dem in den letzten Jahren zu verzeichnenden kontinuierlichen Rückgang der Transaktionen wieder einen Zuwachs um 7 % gegenüber dem Vorjahr.

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.

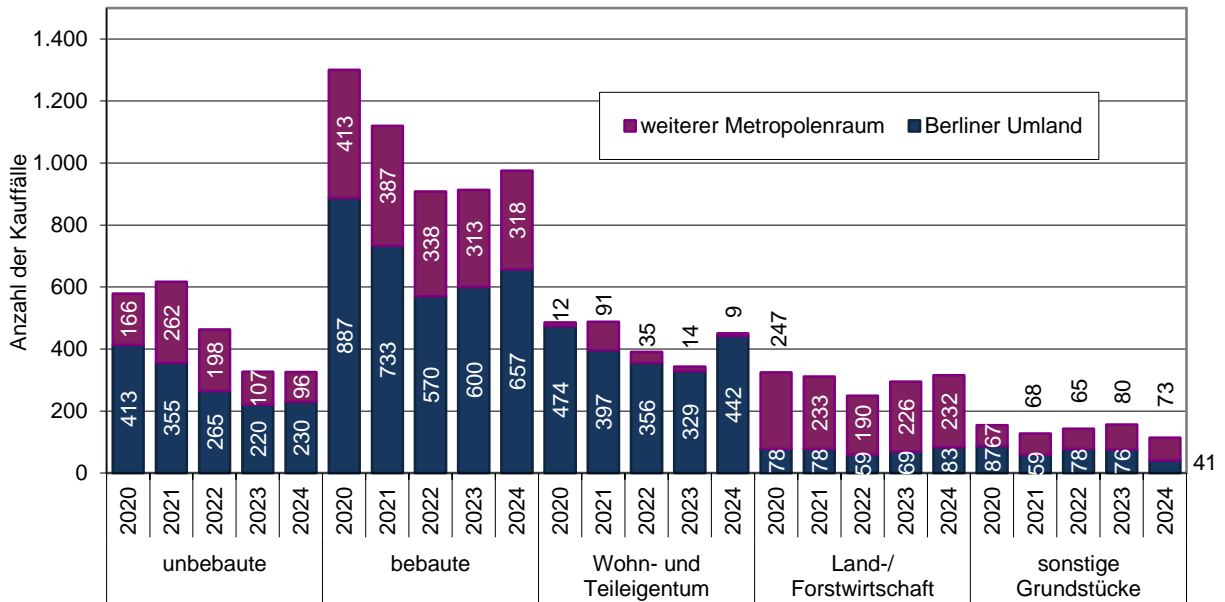
Im Berliner Umland lag der Schwerpunkt in der Stadt Oranienburg mit ca. 24 % Anteil der Verkäufe am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden in der Stadt Zehdenick mit einem Anteil von ca. 8 %, gefolgt von der Gemeinde Löwenberger Land mit 7 % Anteil die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.

Anteil der Kauffallzahlen der einzelnen Gemeinden am Gesamtmarkt 2024



Abweichungen zur der auf Seite Fehler! Textmarke nicht definiert. 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 **Zwangs-versteigerungsverfahren 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 2024 im Landkreis Oberhavel nach Teilmärkten

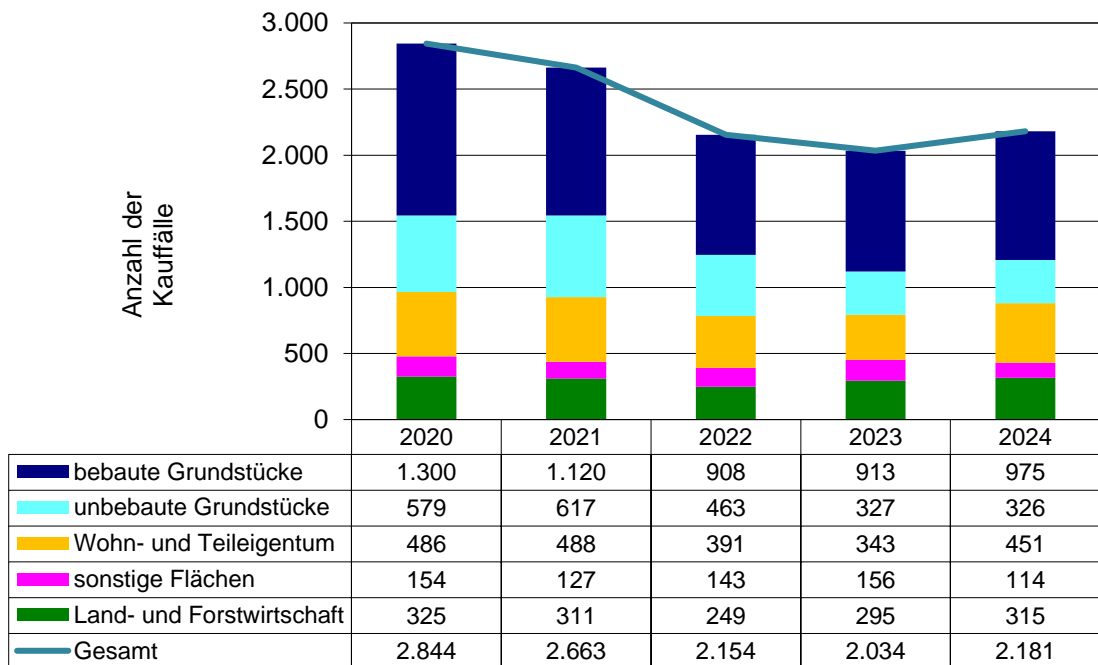
Gemeinde, Amt	2024		2023					2024				
	in ha	Kauffälle gesamt	Kauffälle gesamt	Kauffälle gesamt	davon				sonstige Grundstücke			
					unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft				
Berliner Umland												
Birkenwerder	1.812	56	65	8	42	12	2	1				
Glienicke/Nordbahn	461	58	84	8	32	16	0	1				
Hennigsdorf, Stadt	3.148	110	121	13	30	75	2	1				
Hohen Neuendorf, Stadt	4.856	269	219	31	128	50	1	9				
Leegebruch	645	66	68	7	41	20	0	0				
Mühlenbecker Land	5.265	130	156	28	88	21	9	10				
Oberkrämer	10.362	111	141	42	67	6	21	5				
Oranienburg, Stadt	16.369	413	529	80	205	185	45	14				
Velten, Stadt	2.342	81	70	13	24	30	3	0				
weiterer Metropolitanraum												
Fürstenberg, Stadt	21.385	80	83	9	42	4	19	9				
Amt Gransee und Gemeinden	32.155	154	117	9	46	3	46	13				
Kremmen, Stadt	20.961	155	133	22	56	0	42	13				
Liebenwalde, Stadt	14.214	63	75	7	31	0	27	10				
Löwenberger Land	24.543	132	146	20	50	0	69	7				
Zehdenick, Stadt	22.306	156	174	29	93	2	29	21				

4.1 Vertragsvorgänge

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

Der bisherige Rückgang der Gesamtkauffallzahl aller Grundstücksarten wurde im Jahr 2024 nicht fortgesetzt. Insbesondere die Kauffälle von bebauten Baugrundstücken und von Wohnungs- und Teileigentum sowie die Anzahl der veräußerten land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sind wieder angestiegen. Dahingegen ist die Anzahl der Veräußerungen unbebauter Baugrundstücke nahezu unverändert gegenüber dem Vorjahr. Den Hauptanteil an der Gesamtkauffallanzahl tragen die unbebauten und bebauten Baugrundstücke.

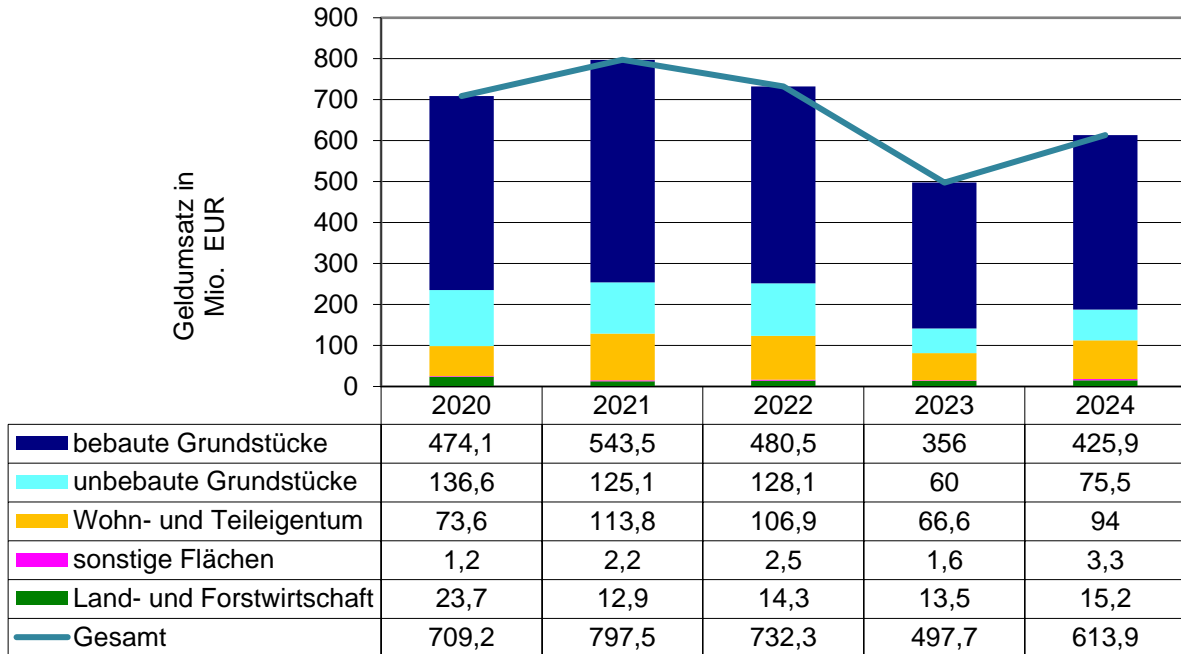
Entwicklung der Kauffallzahlen



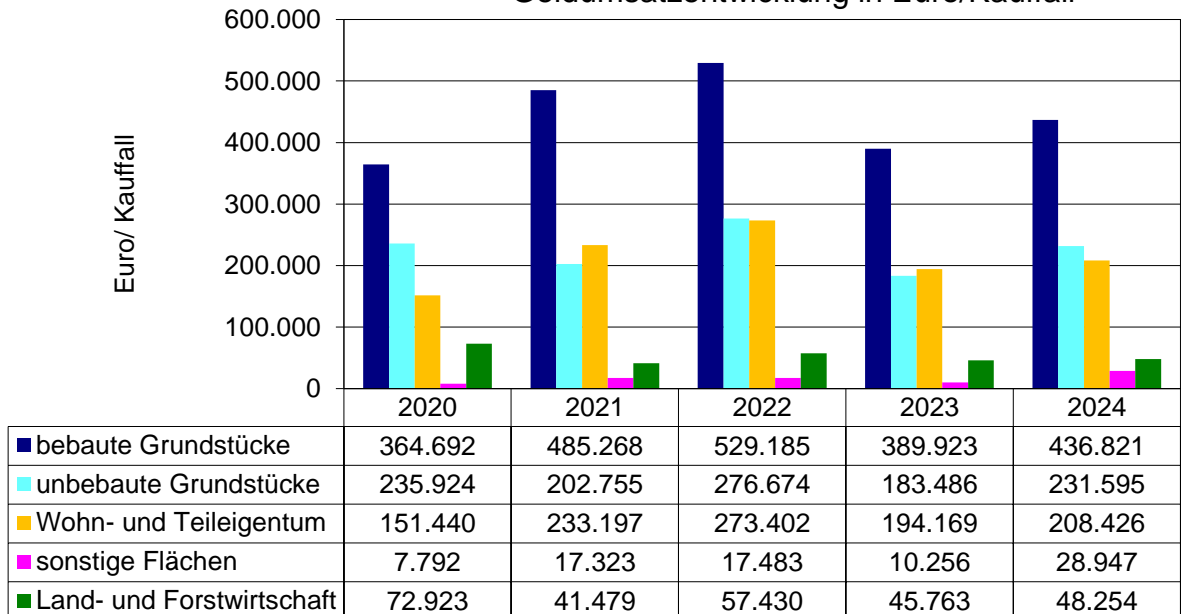
4.2 Geldumsatz

Seit Mitte des Jahres 2021 und den Folgejahren ein Rückgang im Gesamtgeldumsatz zu verzeichnen war, stieg dieser im Jahr 2024 erstmals wieder an. Dies betraf in 2024 alle Teilmärkte.

Geldumsatzentwicklung



Geldumsatzentwicklung in Euro/Kauffall

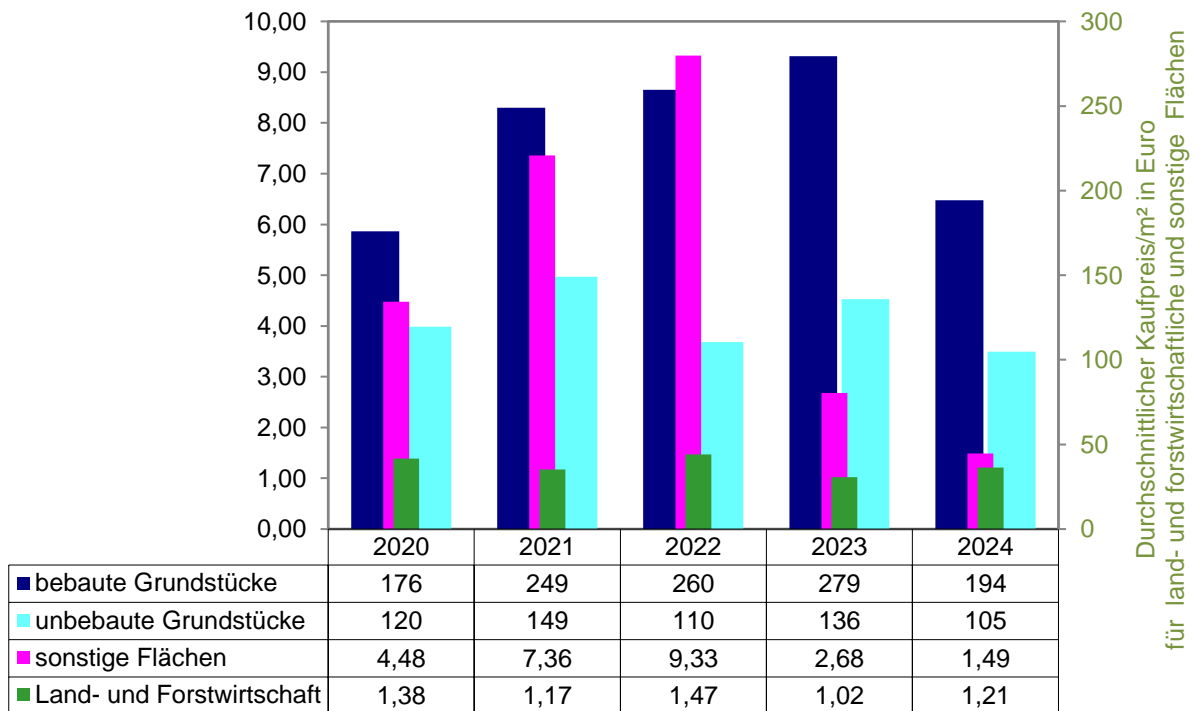


Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. **Durchschnittlich** wurden mit **436.821 Euro** im Berichtsjahr ca. 12 % mehr gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

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

Auffällig ist jedoch im Berichtszeitraum, dass viele augenscheinlich sanierungsbedürftige aber nicht abrisssreife Gebäude vor allem im hochpreisigen Bodenwertniveau ein Käuferklientel gefunden haben, die den Kauf nachrichtlich mit der Intention der Kernsanierung vorgenommen haben. Die hierfür gezahlten Kaufpreise lagen beim oder unter dem Bodenwertniveau und bieten somit eine Möglichkeit, trotz des hohen Bodenwertniveaus Grundeigentum in begehrten Lagen zu erwerben und die Sanierungsmaßnahmen Schritt für Schritt vorzunehmen bzw. mit dem vorhandenen niedrigen Wohnwert vorerst zu leben.

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



Unbebaute Grundstücke wurden im Jahr 2024 zu **durchschnittlich 231.595 Euro** pro Kauffall veräußert. Damit wurde im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr wieder 26 % mehr als noch im Vorjahr gezahlt. Jedoch ist der **durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke wieder um 23 % und sogar unter das Niveau des Jahres 2022 gesunken.

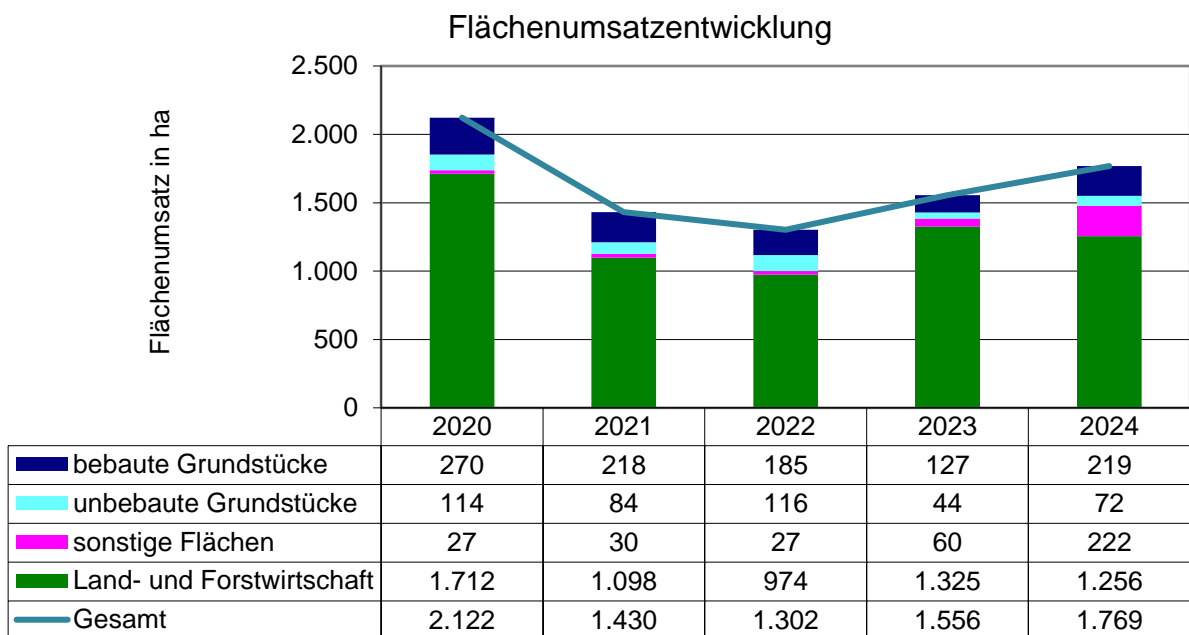
Der pro Objekt gezahlte durchschnittliche Kaufpreis zu **Wohnungs- und Teileigentum** ist um **ca. 7 % auf 208.426 Euro** gestiegen.

Der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist gegenüber dem Vorjahr ebenfalls wieder **angestiegen**. **Durchschnittlich** wurden **1,21 Euro/m²** erzielt.

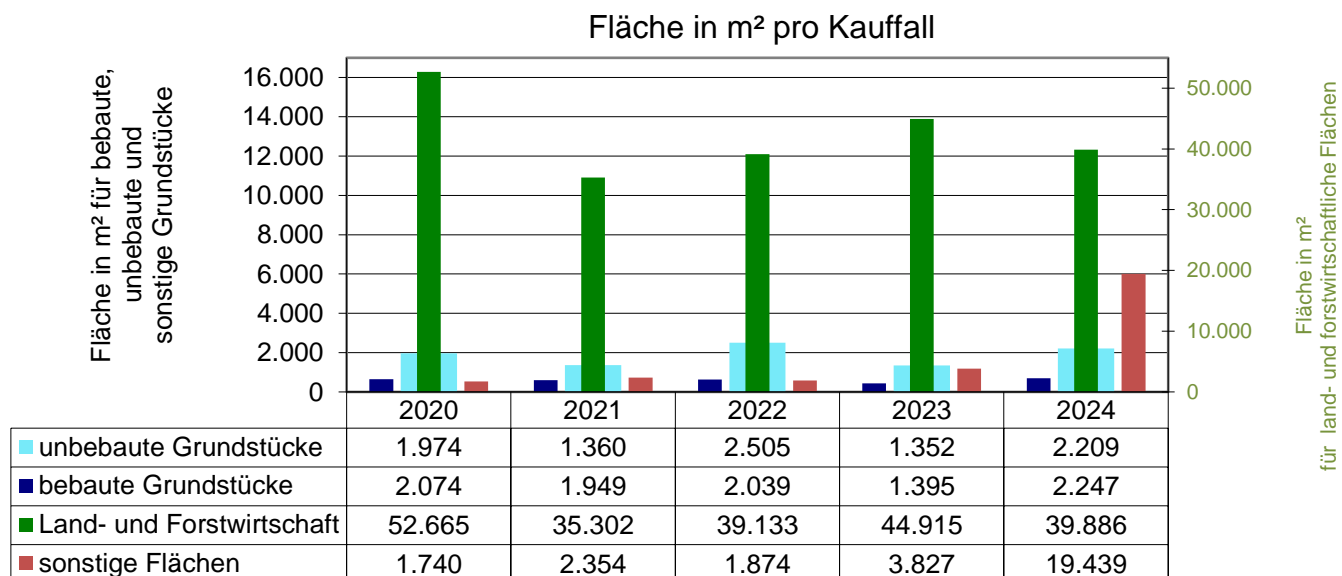
Die **sonstigen Flächen** (siehe Abschnitt 7) haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist nach einem Anstieg in den beiden Vorjahren wieder rückläufig. Zudem lagen auch die im Berichtsjahr gezahlten Kaufpreise mit durchschnittlich 1,49 Euro/m² nur bei etwas mehr als 50 % des Vorjahres.

4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2024 war der Flächenumsatz der Baugrundstücke, sowohl bebaut als auch unbebaut wieder angestiegen. Auch der Teilmarkt der sonstigen Grundstücke verzeichnete einen ca. 3,6-fachen Anstieg, der Flächenumsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen hingegen lag nur bei ca. 95 % des Vorjahres.



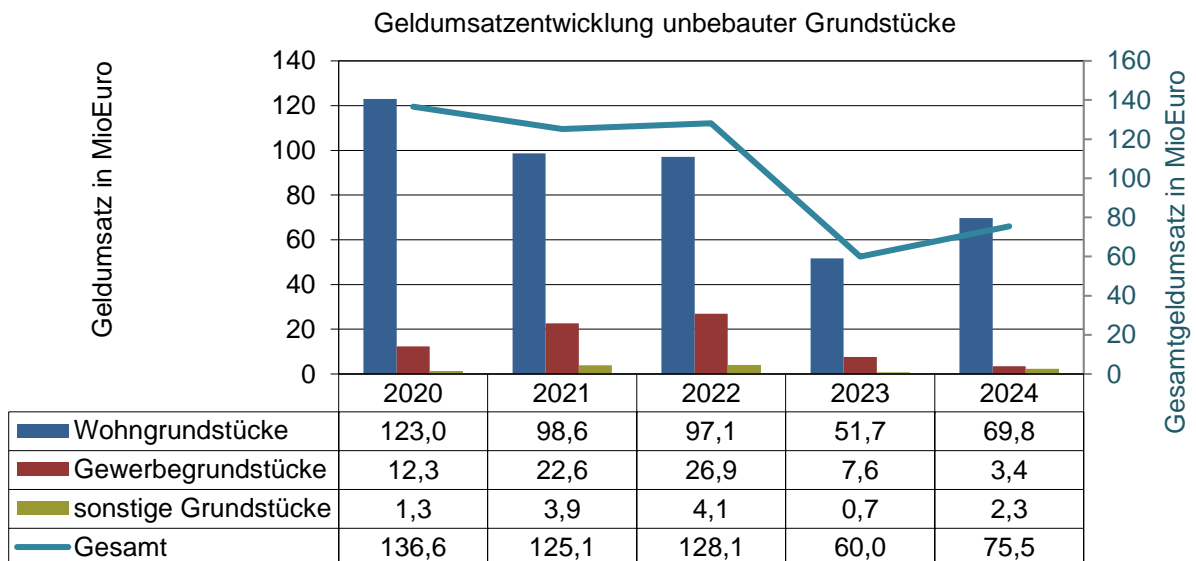
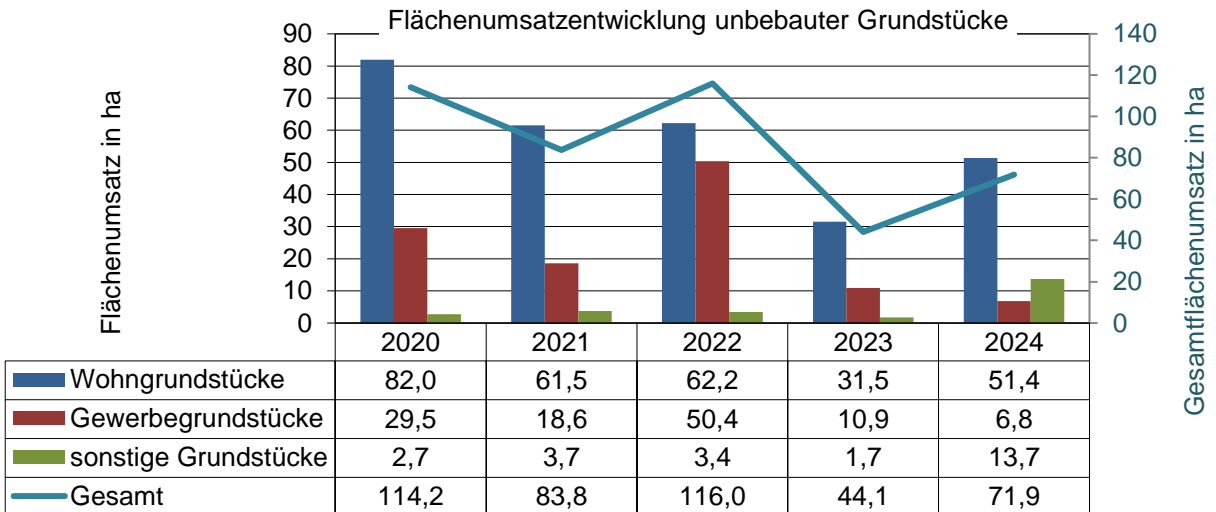
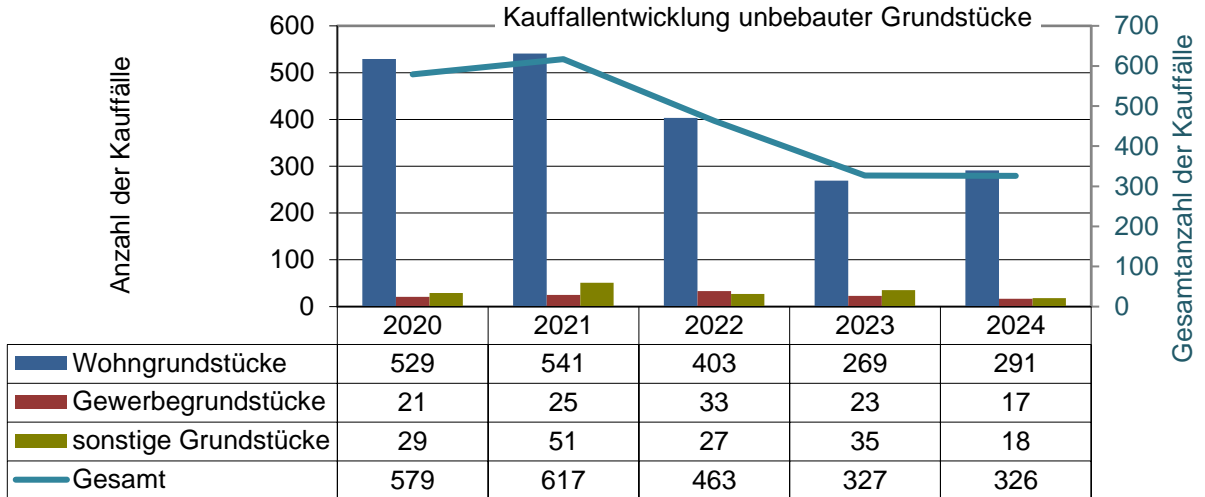
Die folgende Grafik zeigt die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche der einzelnen Teilmärkte.



5. Bauland

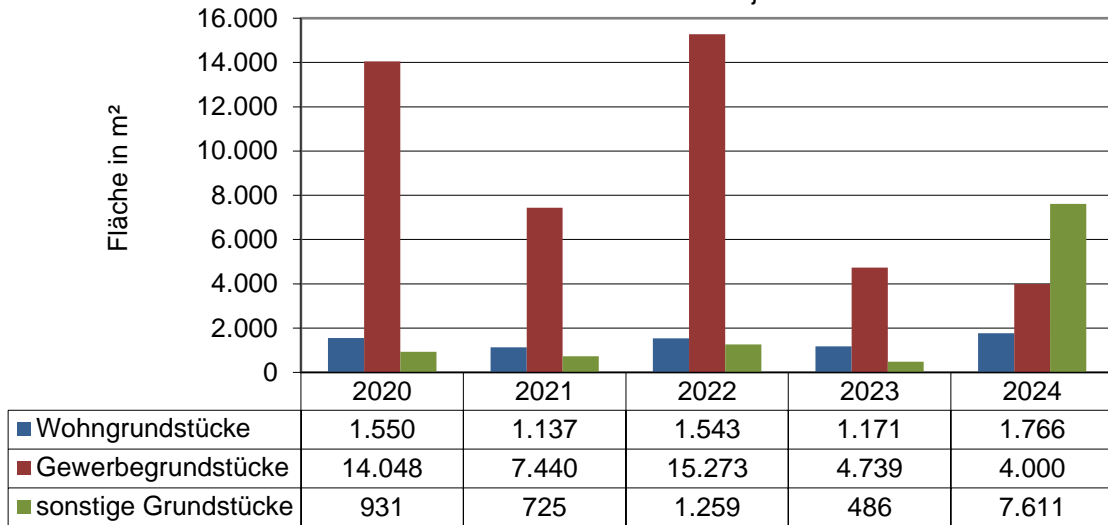
5.1 Allgemeines

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

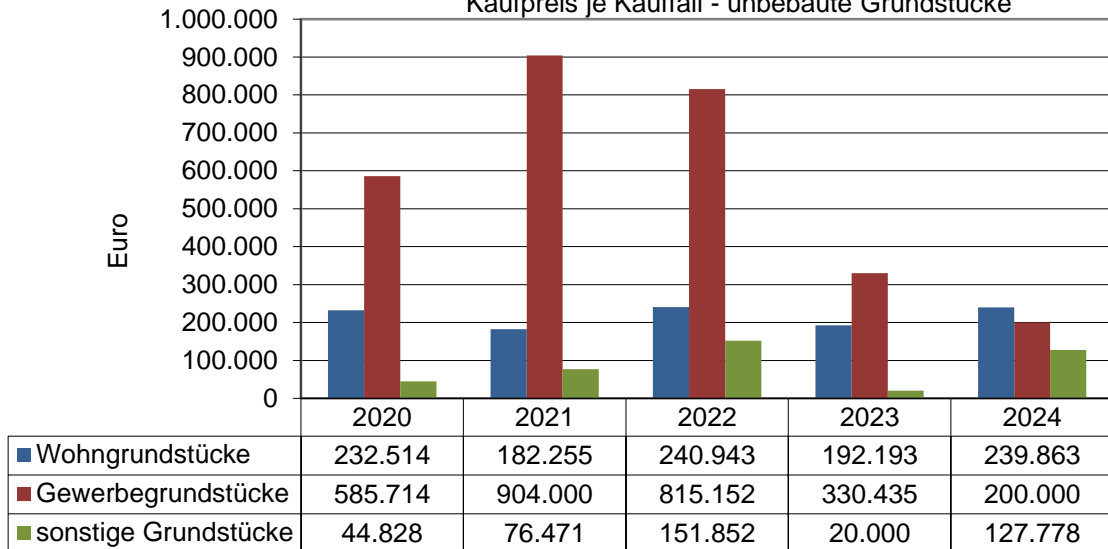


Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

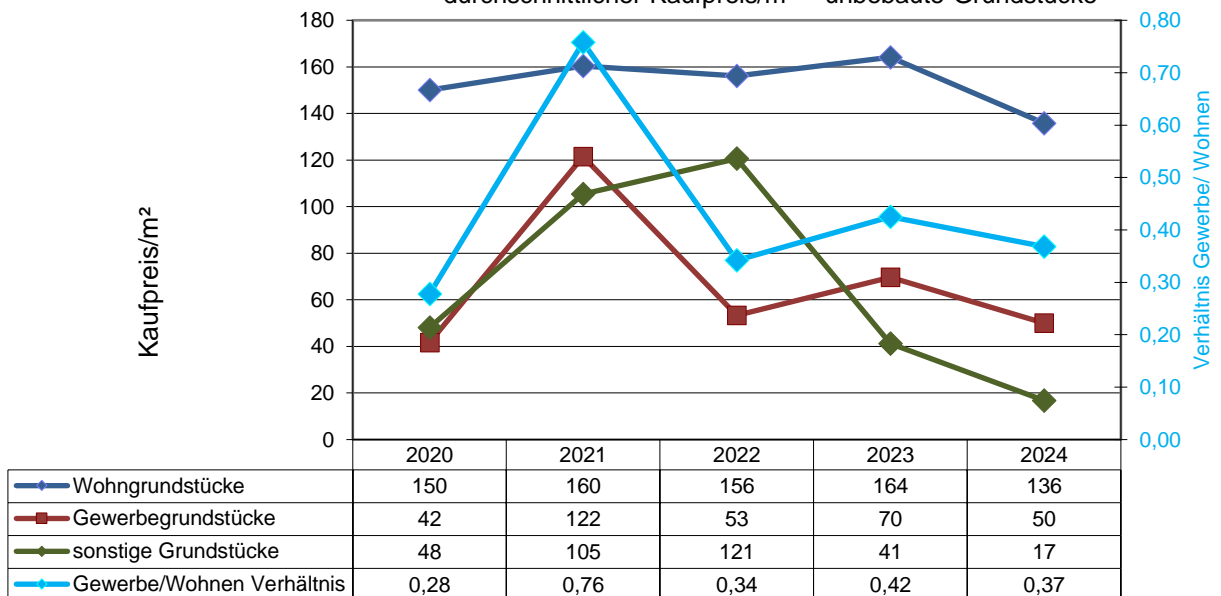
durchschnittlicher Flächenumsatz je Kauffall - unbebaute Grundstücke



Kaufpreis je Kauffall - unbebaute Grundstücke



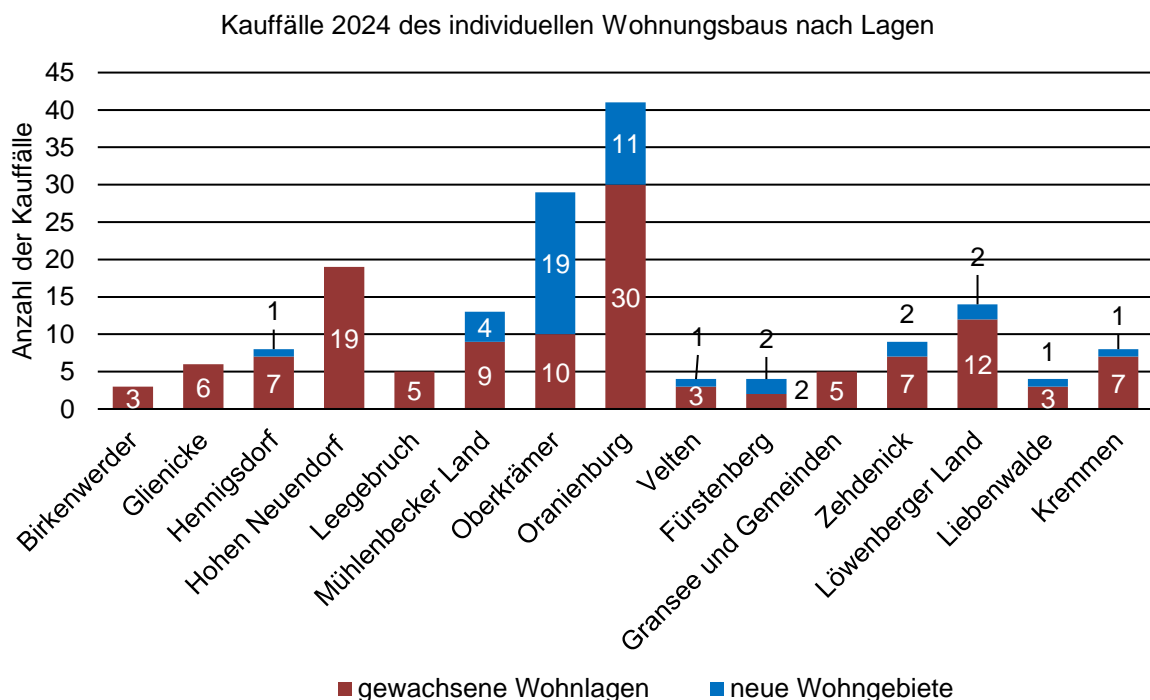
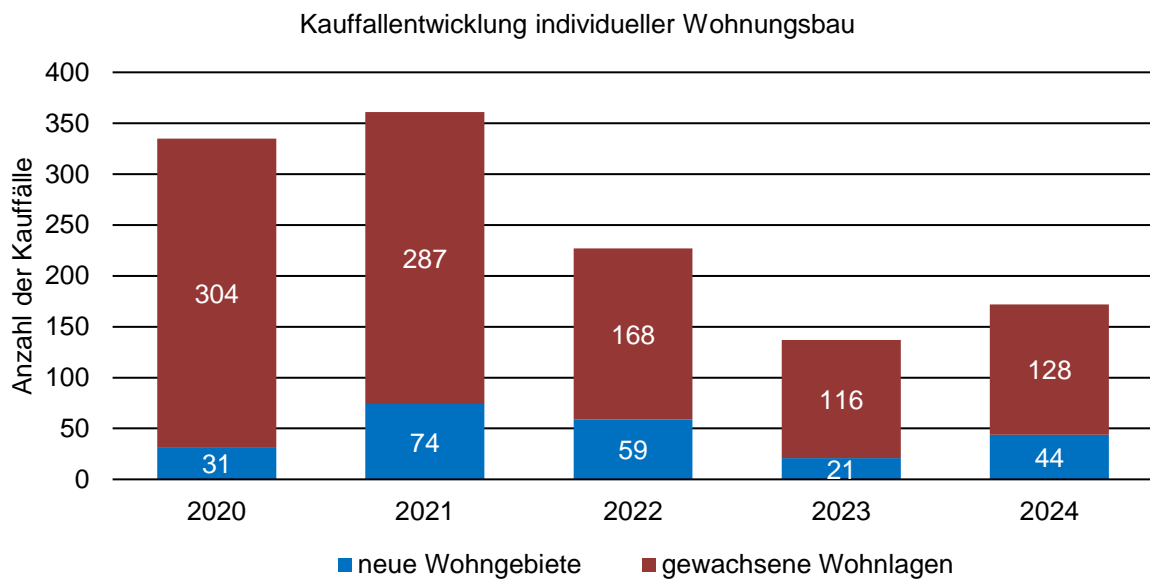
durchschnittlicher Kaufpreis/m² - unbebaute Grundstücke



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2024 seit dem Jahr 2021 erstmals wieder angestiegen. Es wurden insgesamt 25 % mehr unbebaute Baugrundstücke sowohl in den Ortslagen als auch in neu beplanten Wohngebieten veräußert.

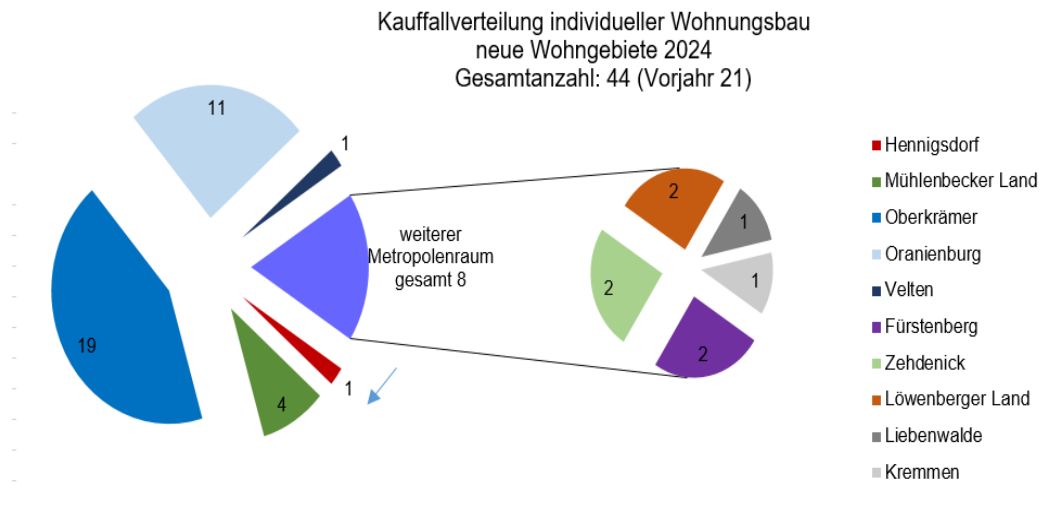
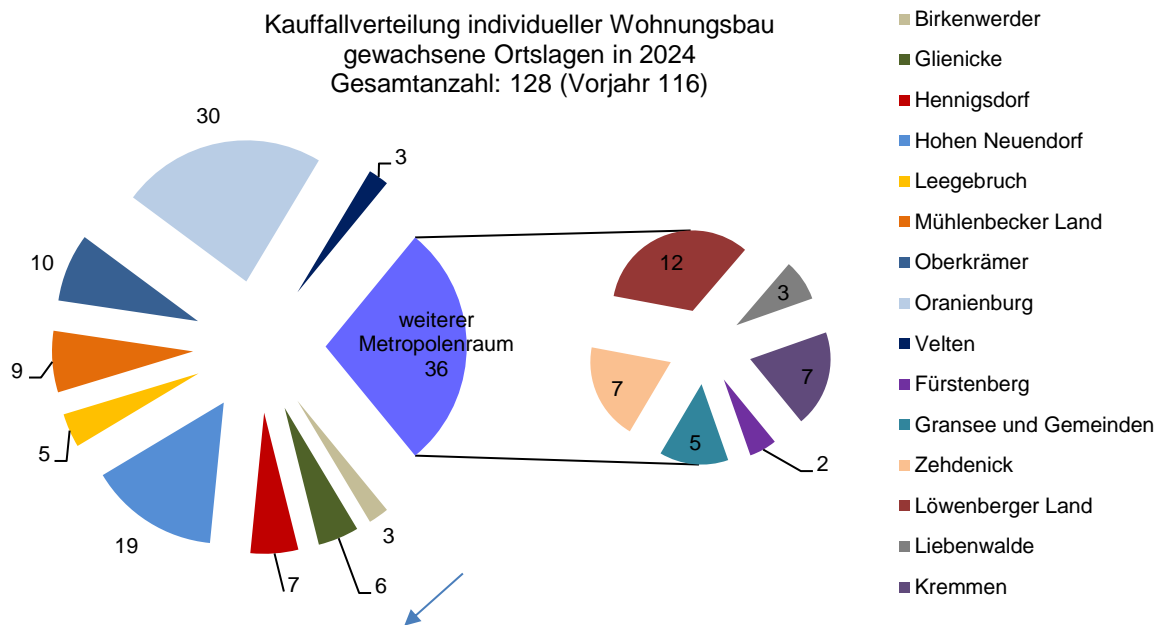
Die Vertragszahlen in den gewachsenen Wohnlagen beinhalten auch Wohngebiete, die in den 1990er Jahren beplant wurden und von denen noch einzelne Restgrundstücke veräußert wurden. Sie enthalten ebenfalls Verkäufe zu Grundstücken, die in Bebauungsplangebieten liegen, mit denen gewachsene Ortslagen zur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



Unbebaute Grundstücke in neu beplanten Wohngebieten wurden 2024 hauptsächlich in Oberkrämer, aber auch Oranienburg sowie im weiteren Metropolitanraum veräußert.

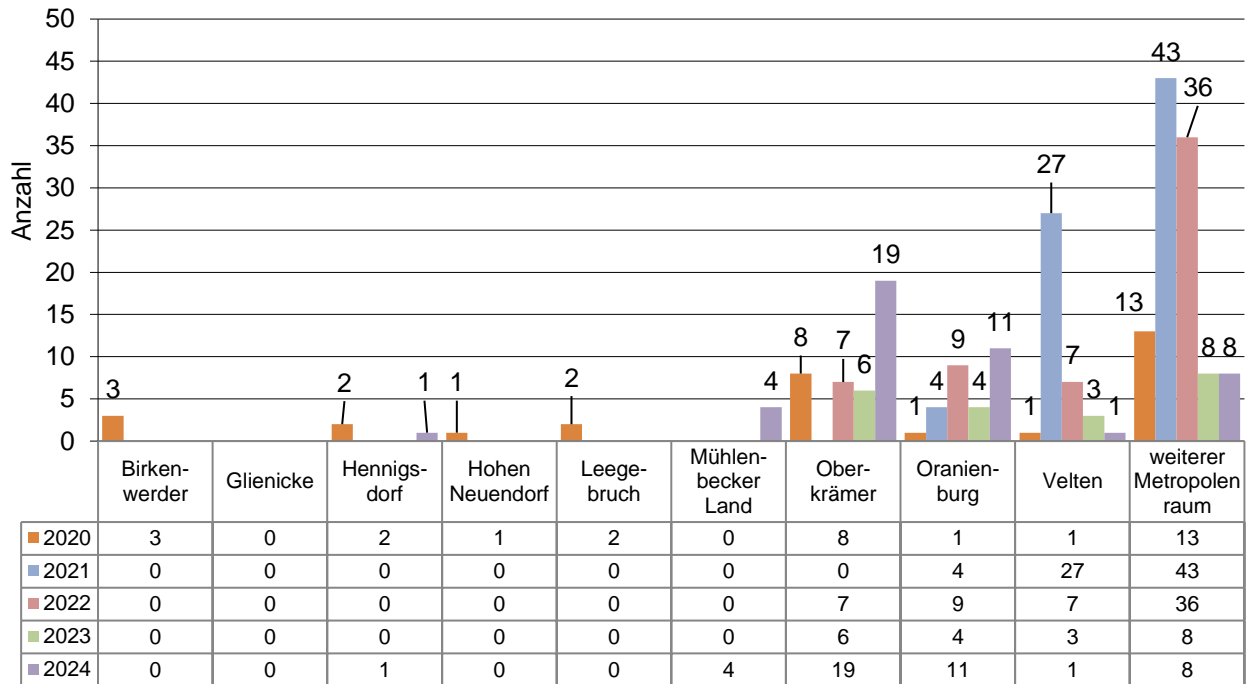
2/3 aller Verkäufe des Jahres 2024 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 514 m² und 1.130 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **778 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen weitaus größere Flächen bzw. vorrangig im städtischen Bereich vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

Die folgenden Grafiken zeigen die in 2024 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen bzw. in neu beplanten Wohngebieten verteilt auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Die folgende Grafik 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 sowie Oranienburg Grundstücke in neu beplanten Wohngebieten vermarktet.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2020 bis 2024



5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2024 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. In den Lagen mit höherem Bodenwertniveau im Berliner Umland sind die Kaufpreise im Berichtszeitraum gegenüber dem Vorjahr im Durchschnitt gesunken. Eine Verlagerung des Marktes hin zu noch erschwinglichen Lagen, in denen dann im Durchschnitt auch Kaufpreise über den Vorjahreswerten gezahlt wurden, war erkennbar. In nicht aufgeführten Lagen wurden keine bzw. unter drei Verträgen 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 (3)	Ø 818	Ø 323.334	Ø 395
Glienicke (6)	508 - 993	237.502 - 499.995	429 - 561
	Ø 672	Ø 327.416	Ø 487
Gransee und Gemeinden (5)	Ø 1.282	Ø 22.054	Ø 26
Hennigsdorf (7)	469 - 881	173.417 - 345.000	354 - 408
	Ø 777	Ø 307.533	Ø 387
Hohen Neuendorf (19)	494 - 942	195.001 - 318.005	302 - 402
	Ø 736	Ø 267.154	Ø 357
Mühlenbecker Land (9)	500 - 801	128.304 - 259.997	174 - 420
	Ø 668	Ø 192.857	Ø 284
Oberkrämer (10)	450 - 1.199	136.714 - 204.998	125 - 260
	Ø 966	Ø 168.313	Ø 193
Oranienburg (30)	569 - 1.315	92.050 - 285.000	77 - 354
	Ø 802	Ø 164.029	Ø 229
Kremmen (7)	494 - 850	80.002 - 146.502	94 - 243
	Ø 691	Ø 122.714	Ø 182
Leegebruch (5)	Ø 750	Ø 225.766	Ø 301
Liebenwalde (3)	Ø 577	Ø 27.901	Ø 42
Löwenberger Land (12)	587 - 3.225	70.000 - 175.003	28 - 229
	Ø 1.315	Ø 133.520	Ø 139
Velten (3)	Ø 1.527	Ø 413.910	Ø 273
Zehdenick (7)	395 - 2.424	7.999 - 130.020	20 - 108
	Ø 1.005	Ø 80.731	Ø 78

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 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. In den Städten des weiteren Metropolenraumes fanden jeweils nur zwei Verkäufe, insgesamt acht, statt.

Die für Baugrundstücke in neuen Wohngebieten vereinbarten Kaufpreise liegen, da hier nur wenige Angebote bestehen, in der Regel noch über denen des Vorjahres.

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
Mühlenbecker Land (4)	Ø 1.478	Ø 390.372	Ø 278
Oberkrämer (19)	564 - 821	162.899 - 225.003	213 - 320
	Ø 709	Ø 191.638	Ø 279
Oranienburg (11)	294 - 412	137.298 - 185.866	197 - 500
	Ø 355	Ø 164.622	Ø 478

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

Die 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 zwischen den erzielten Kaufpreisen in neuen Wohngebieten und denen in der gewachsenen Wohnlage ersichtlich.

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

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.

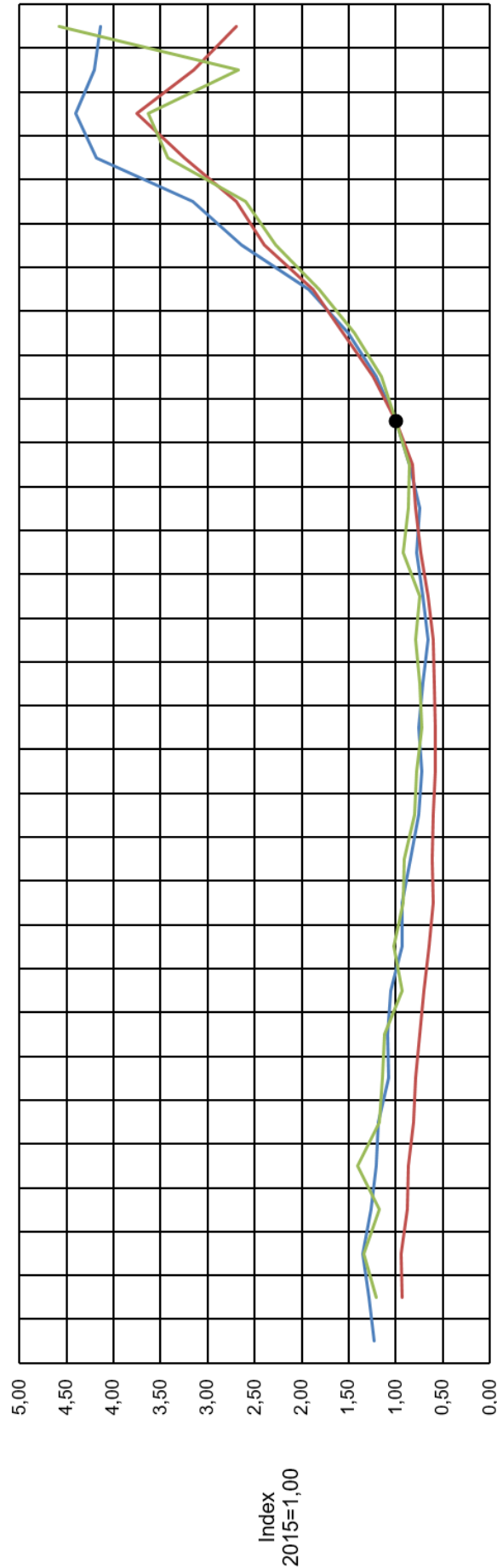
städtischer Bereich

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-Vehlefan (Gemeinde Oberkrämer)
Schmachtenhagen (Stadt Oranienburg)
Schwante (Gemeinde Oberkrämer)
Vehlefan (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	2024
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	4,40	4,20	4,14
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	3,75	3,15	2,69
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	2,67	4,58

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 2024
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 4 Flächenumrechnungskoeffizienten

Fläche in m ²	ländlicher Bereich Gesamtkreis	neu beplante Gebiete Gesamtkreis	städtischer Bereich Berliner Umland	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	0,93
600	1,30	1,57	1,06	0,92
650	1,26	1,35	1,04	0,90
700	1,22	1,16	1,02	0,89
750	1,17	1,00	1,00	0,87
800	1,13	0,86	0,98	0,86
850	1,09	0,74	0,97	0,85
900	1,04	0,64	0,95	0,83
950	1,00	0,55	0,94	0,82
1000	0,96	0,47	0,92	0,81
1050	0,92		0,91	0,80
1100	0,88		0,90	0,79
1150	0,83		0,89	0,78
1200	0,79		0,88	0,77
1250	0,75		0,87	0,77
1300	0,72		0,86	0,76
1350	0,68		0,85	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			

Für den städtischen Bereich des weiteren Metropolitanraumes konnte für 2024 keine Flächenabhängigkeit nachgewiesen werden.

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.

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

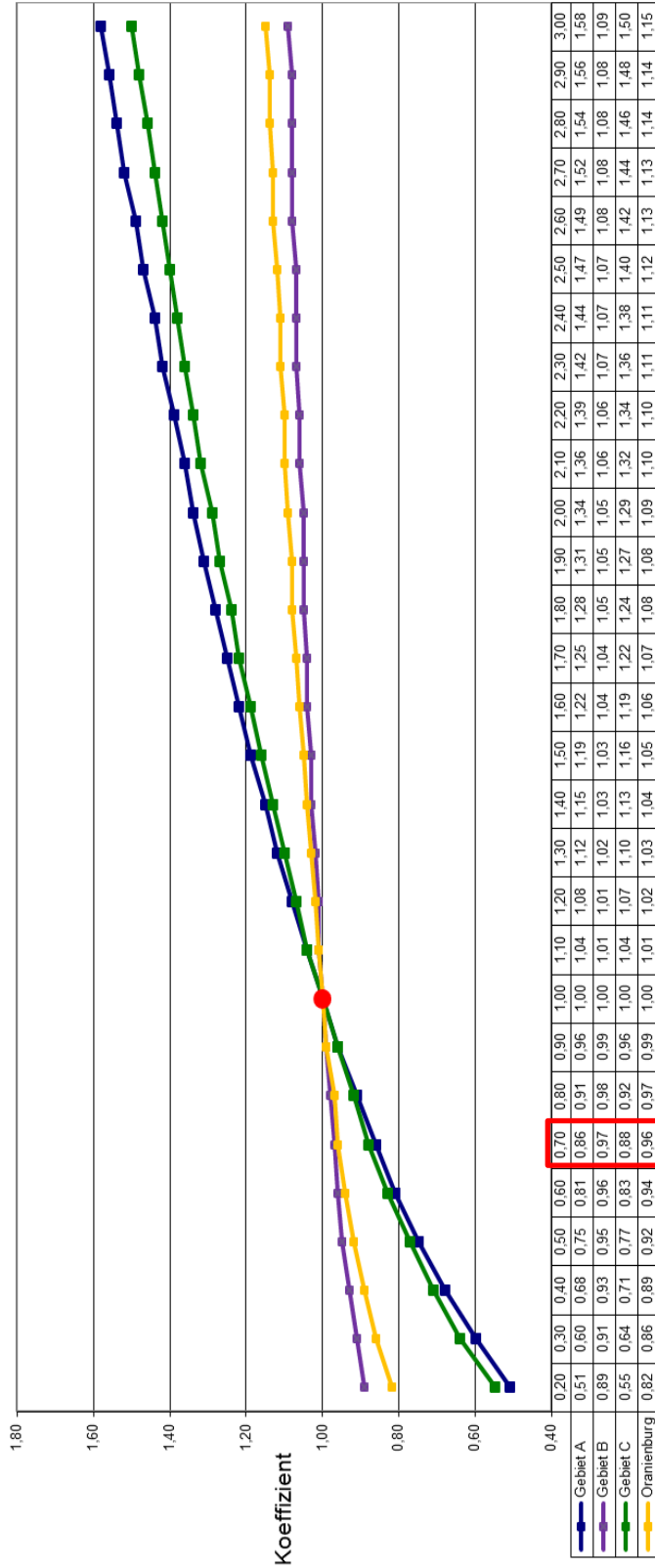
- Käufe auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten,
- selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung,
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung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

Ausgeschlossen wurden:

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

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. 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)

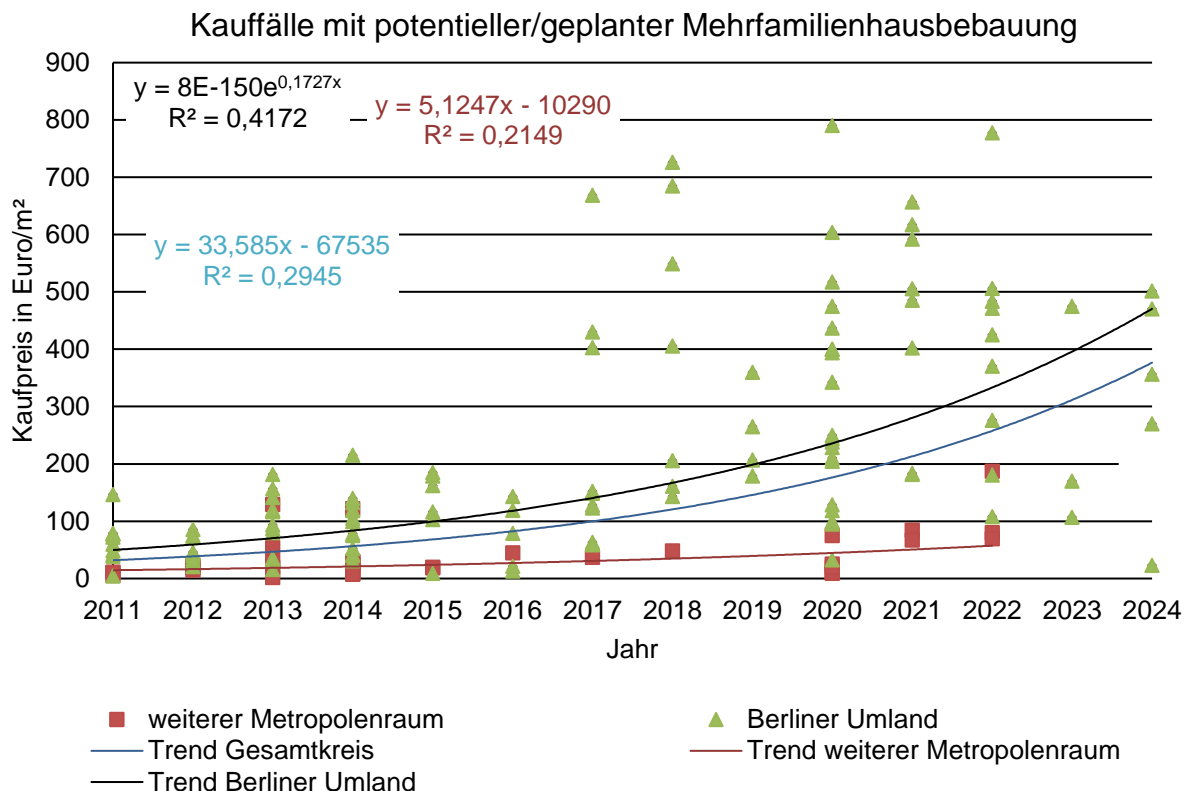
5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2024 wurden fünf Verträge über baureifes Land abgeschlossen, bei denen aus dem Kaufvertrag oder bereits vorhandenem Bauantrag hervorging, dass eine Mehrfamilienhausbebauung geplant war bzw. aus der Umgebungsbebauung (§§ 34 BauGB) eine potentielle Mehrfamilienhausbebauung wahrscheinlich ist.

Daneben wurden 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 identifiziert werden.

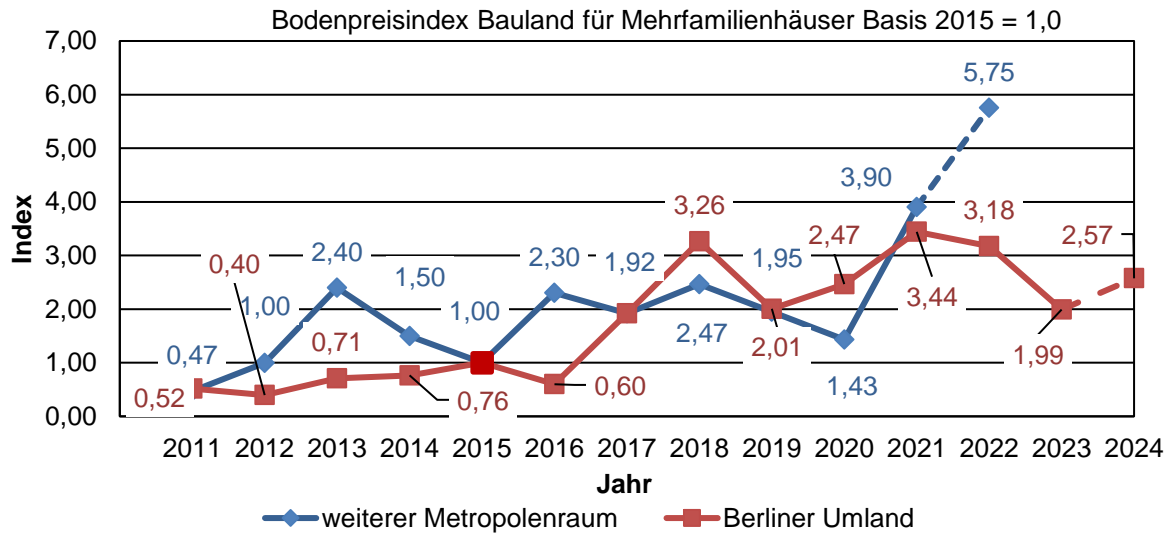
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle des Jahres 2024 ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz im Preisniveau erkennbar. Hierbei sind jedoch in den vergangenen zwei Berichtsjahren (2023/2024) keine Kauffälle für den weiteren Metropolenraum mehr registriert worden. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte lagen im Berliner Umland im Mittel bei 27 % über dem jeweils geltenden Bodenrichtwert, im weiteren Metropolenraum bei ca. 4 % 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 seit dem Jahr 2022 keine Daten vor.



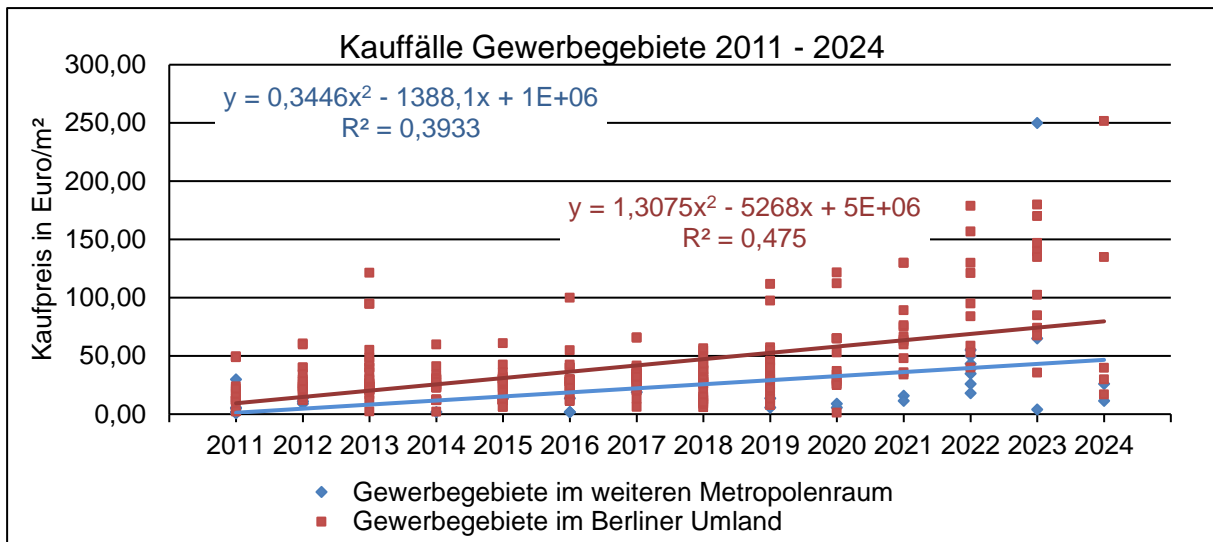
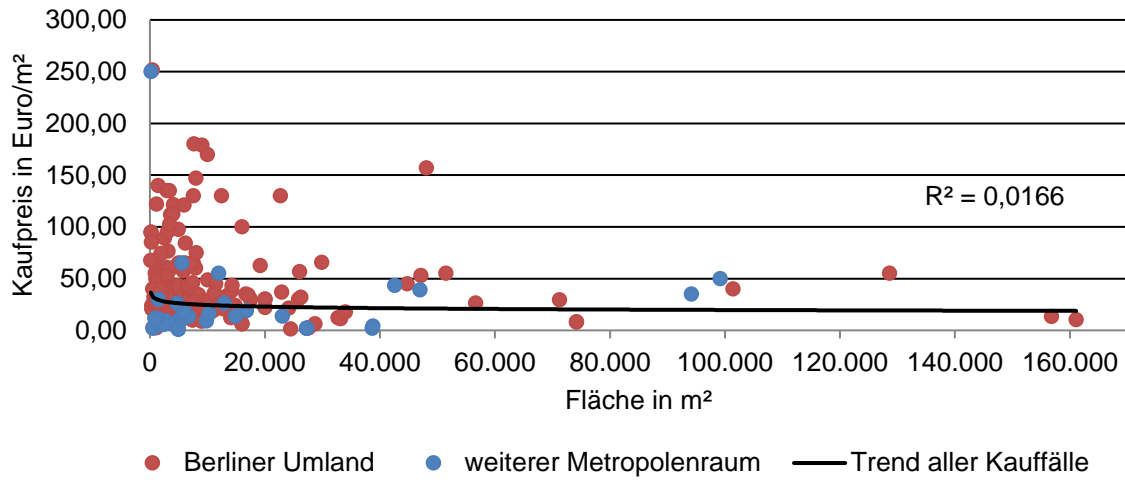
5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2024 wurden sieben Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon zwei Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. Alle Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

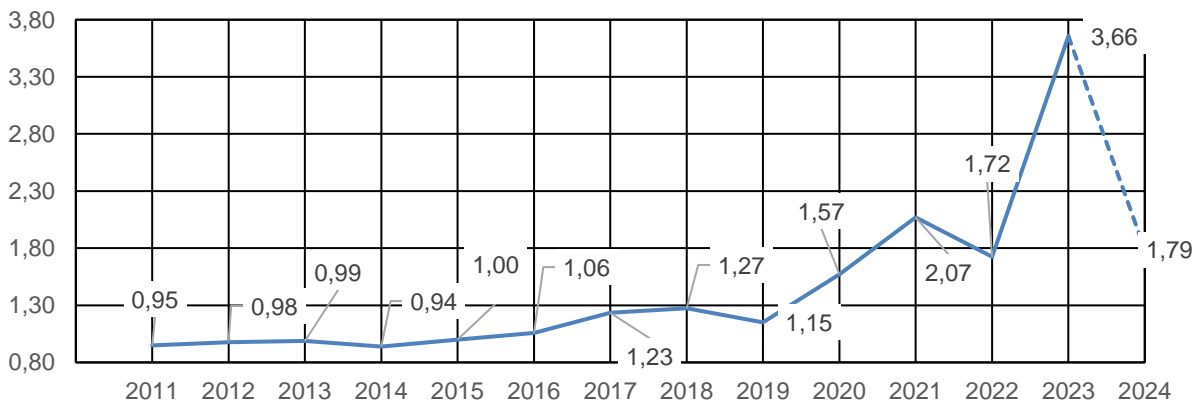
Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau der Gebiete, in denen im Jahr 2024 Verkäufe stattfanden, lag bei **46 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche** betrug **5.233 m²** (im Vorjahr 4.555 m²).

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2024



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

Indexreihe Gewerbegrundstücke 2015 = 1,0



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2024 wurden 18 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.

Die starke Streuung geht auf die sehr unterschiedlichen Einflussfaktoren und Besonderheiten der einzelnen Grundstücke zurück.

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)

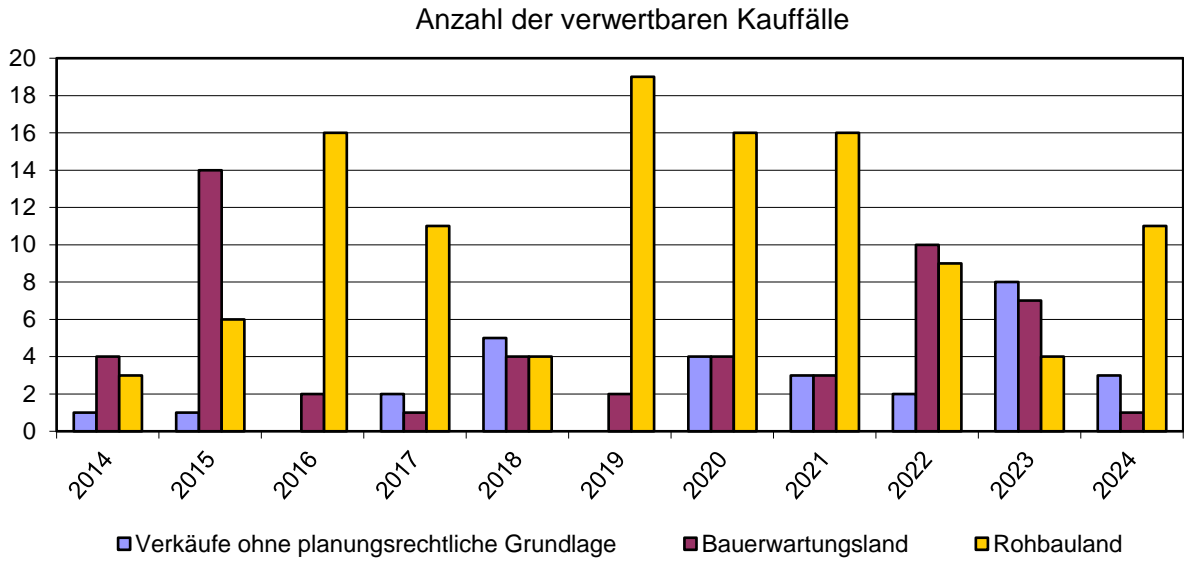
Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sind, jedoch aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen.

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.

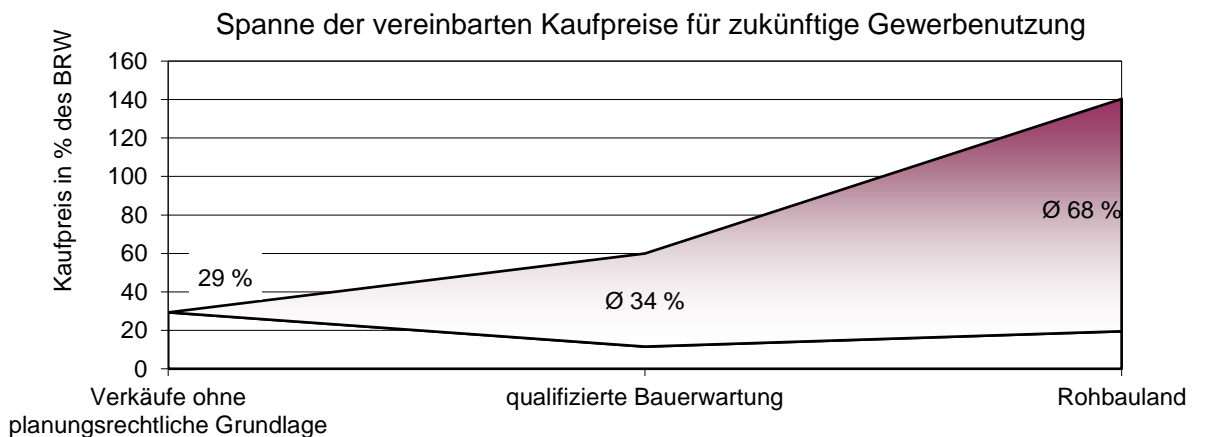
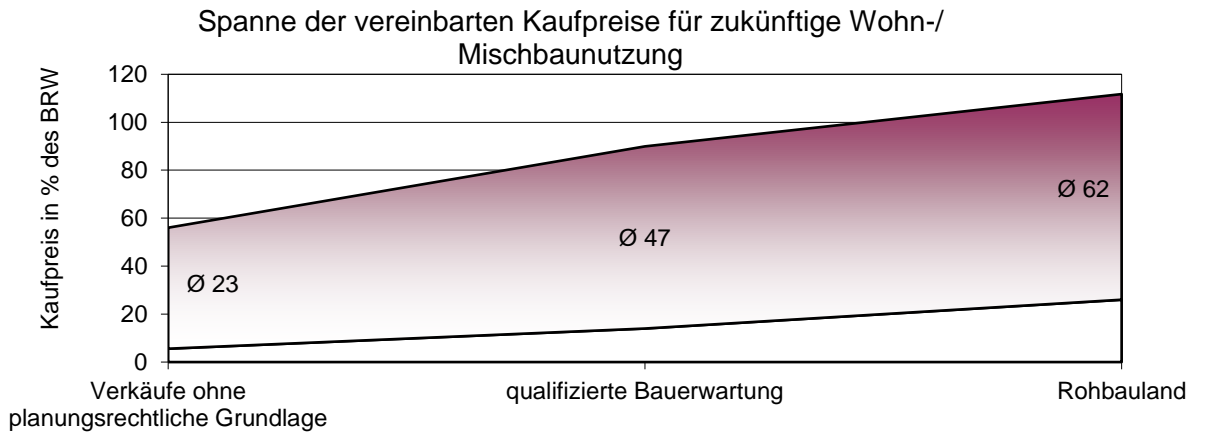
Rohbauland

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.



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2024 wurden 15 Verträge zu unbebauten Wochenendhausgrundstücken abgeschlossen. Damit ging die Anzahl gegenüber dem Vorjahr erneut weiter zurück.

Eines der veräußerten Objekte befand sich in einer Wasserlage (siehe Punkt 5.8.1), zwei Objekte befanden sich innerhalb einer Wohnlage. Drei verkaufte Erholungsgrundstücke lagen im weiteren Metropolenraum. Mit 12 Verkäufen lagen 80 % der Gesamtkauffälle im Berliner Umland.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2024 wurden nur zwei bestehende Erbbaurechte. Damit ist die Anzahl der Abschlüsse seit den letzten Jahren kontinuierlich rückläufig.

5.8 Sonderauswertungen

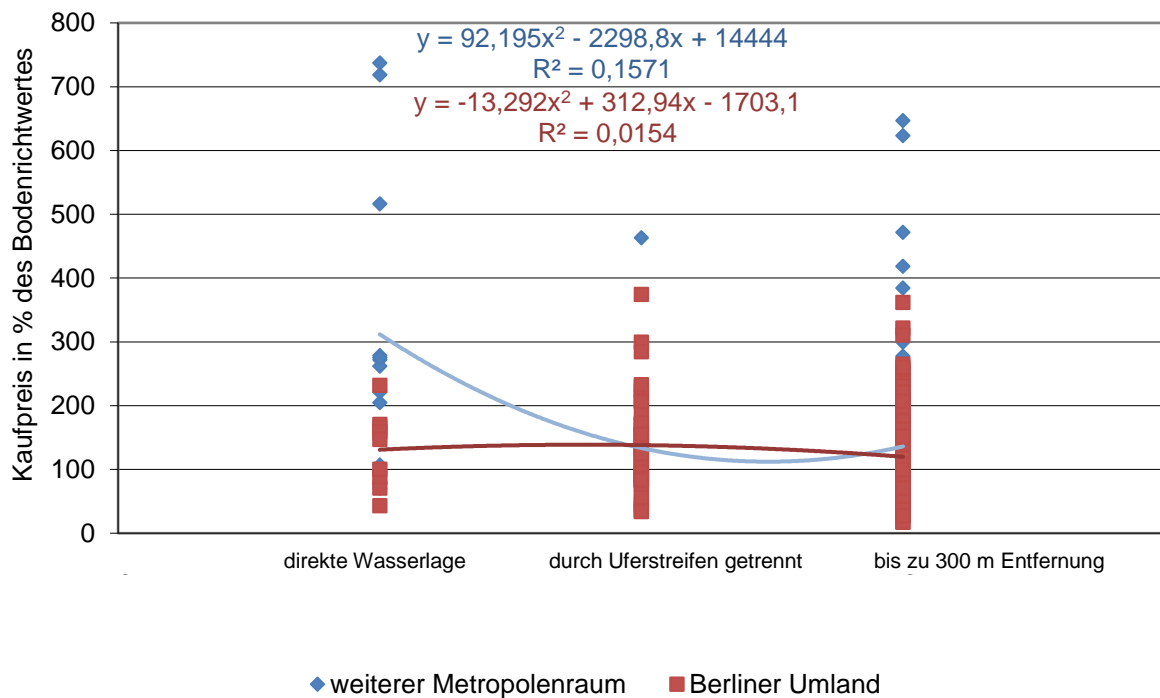
5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Insgesamt wurden 18 Verkäufe, alle in einer Entfernung von bis zu 300 m zum Wasser veräußert. Es wurden keine Verträge über Grundstücke mit direkter Wasserlage oder getrennt durch einen Uferstreifen abgeschlossen. **72 %** der Verkäufe von unbebauten Wassergrundstücken fanden im **Berliner Umland** statt.

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 kaum eine Abhängigkeit des Kaufpreises/m² Grundstücksfläche von der Entfernung zum Wasser.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



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

Tabelle 5 Zuschläge für Wassernähe

Lage	direkte Wasserlage	durch Uferstreifen getrennt	bis zu 300 m Entfernung
Berliner Umland	29 %	30 %	13 %
weiterer Metropolenraum	193 %	19 %	19 %

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 2024 wurden insgesamt elf Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon drei Verträge 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 702 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern untersucht. Die unten angegebenen Werte sind bereits über Jahre hinweg stabil.

Tabelle 6 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	durchschnittliche Fläche in m ²	Minimum	Durchschnitt	Maximum
			in % des Bodenrichtwertes		
vorn	255	76	48	82	100
seitlich	311	109	31	79	117
hinten	136	113	23	77	108

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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. Da in Brandenburg bei der Grundsteuerermittlung das Bundesmodell gewählt wurde, war die flächendeckende Bereitstellung von Bodenrichtwerten für Bauland, auch für Lagen im Außenbereich, notwendig.

Auf die Ermittlung der Bodenrichtwerte für Bauland im Außenbereich wurde zum Stichtag 01.01.2025 verzichtet.

An ihre Stelle treten hier die aus den vorliegenden Kauffällen für bebaute Flächen im Außenbereich abgeleiteten Prozentsätze im Verhältnis zum nächstgelegenen Bodenrichtwerte im Innenbereich.

Als Grundlage für die oben genannten Bodenrichtwerte wurden die seit 2000 vorliegenden und verwertbaren Kauffälle zu wohn- bzw. gemischt genutzten bzw. für eine Sondernutzung Erholung bereitgestellten Grundstücke im Außenbereich hinsichtlich ihres Verhältnisses zum jeweiligen nächstgelegenen Bodenrichtwert für Bauland im Innenbereich zum Kaufzeitpunkt untersucht.

Im Ergebnis der Untersuchungen wurde für **bebaute Wohn- bzw. dörfliche Mischbaugrundstücke in Außenbereichslagen 52 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohn- bzw. dörfliche Mischbaugrundstücke im nächstgelegenen **Innenbereich** festgestellt. Für **bebaute Erholungsgrundstücke** wurden **35 %** des nächstgelegenen Bodenrichtwertes für Wohn- bzw. dörfliche Mischbaugrundstücke im **Innenbereich** festgestellt.

5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2024 wurden insgesamt nur 14 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 222 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 18 % unter denen für Grundstücke in Straßenlage. Im Vorjahr waren es 3 % Abschlag.

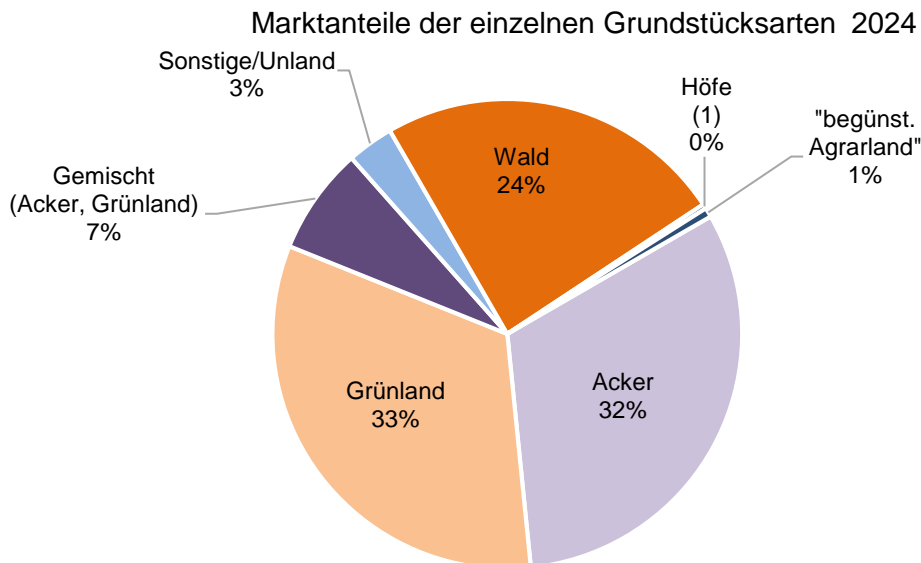
5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2024 wurden im gesamten Landkreis 21 unbebaute Baugrundstücke für Wohnnutzung in einer Ecklage veräußert.

Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 170 Euro/m² und 390 Euro/m². Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. dörflichen Mischgebietslagen** wurden in 2024 im Durchschnitt **6 % über den Kaufpreisen für Grundstücke ohne Ecklage** gehandelt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

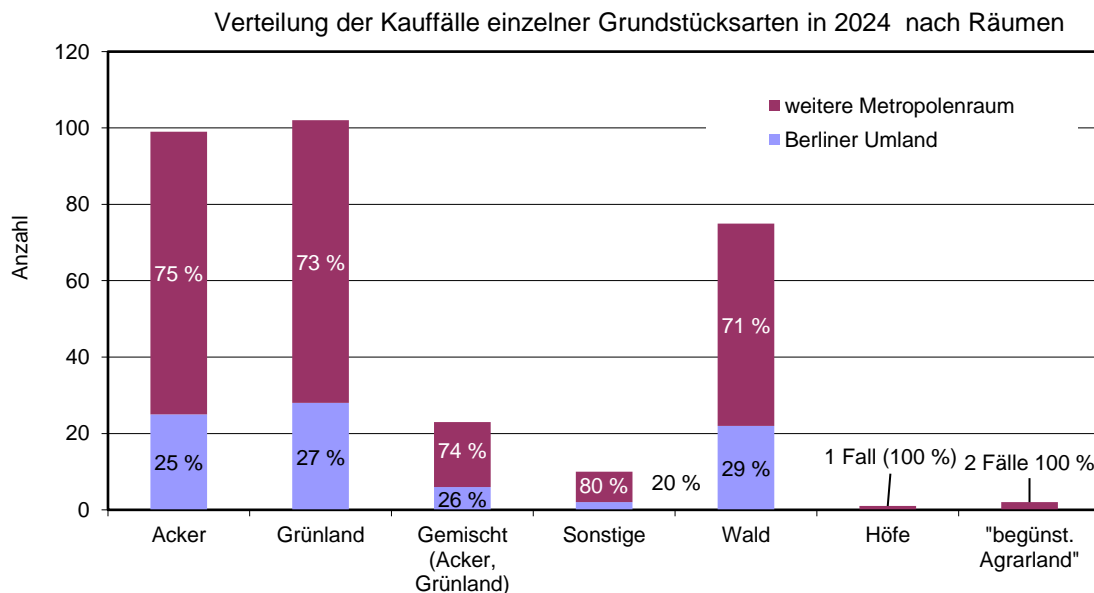
6.1 Allgemeines



Die im Jahr 2024 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 2024 wurden insgesamt 312 Kauffälle (im Vorjahr 293 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 99 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 102 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. Aufgrund der Kauffälle des Berichtszeitraumes wurde erstmals wieder eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünlandflächen von der Grünlandzahl nachgewiesen.

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 0,88 Euro/m² und 2,16 Euro/m², im **Durchschnitt bei 1,18 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 8.358 m² veräußert.

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,74 Euro/m² und 1,40 Euro/m², im **Durchschnitt bei 1,09 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 48.136 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,58 Euro/m² und 1,60 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **1,08 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag bei 31.434 m².

Bei 19 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 13 Verträge im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

Im **weiteren Metropolenraum** wurde für **Grünland** zwischen 0,58 Euro/m² und 1,59 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es **1,13 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 15.662 m².

30 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen in unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 16 Verträge im weiteren Metropolenraum.

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 7 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	1,00	1,30	1,57
Berliner Umland ortsfern	0,69	1,02	1,20
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,64	1,06	1,48
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,58	1,08	1,60

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

Tabelle 8 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,96	2,04	4,71
Berliner Umland ortsfern	0,66	1,09	1,28
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,45	1,83	4,55
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,58	1,05	1,41

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 3 % unter denen ortsfernerer Flächen im Berliner Umland mit 26 % über denen der ortsfernerer Lagen.

Insgesamt wurden für Grünland im weiteren Metropolitanraum in Ortsnähe im Durchschnitt 75 % über den erzielten Bodenwerten ortsfernerer Flächen erzielt, im Berliner Umland 86 % 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.

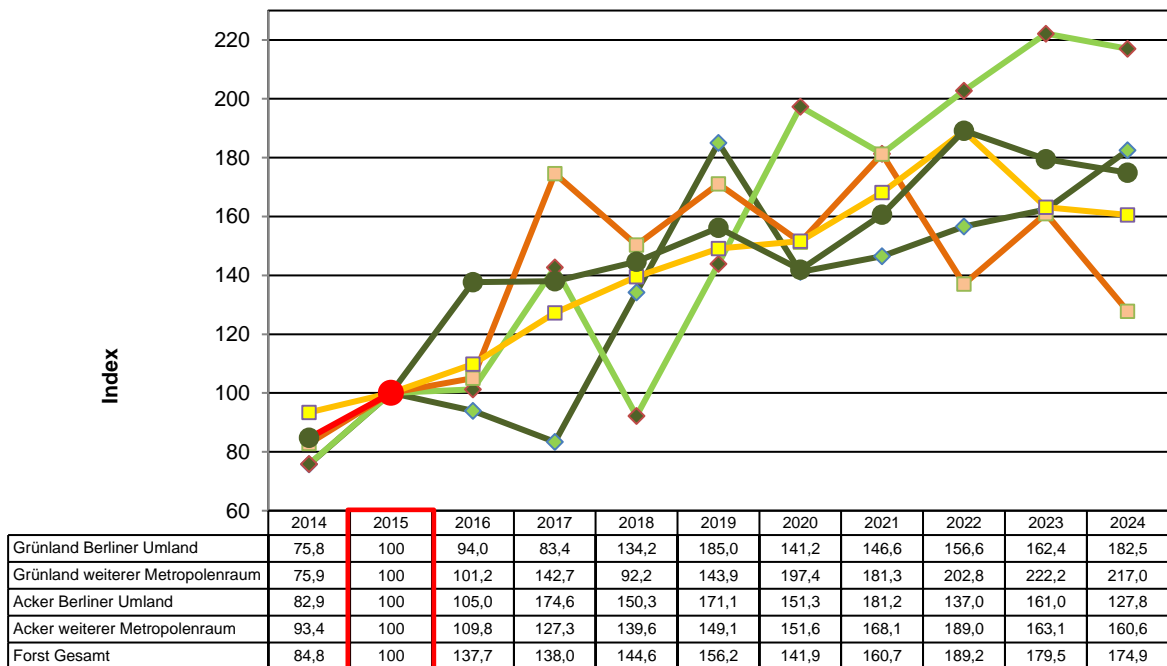
Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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

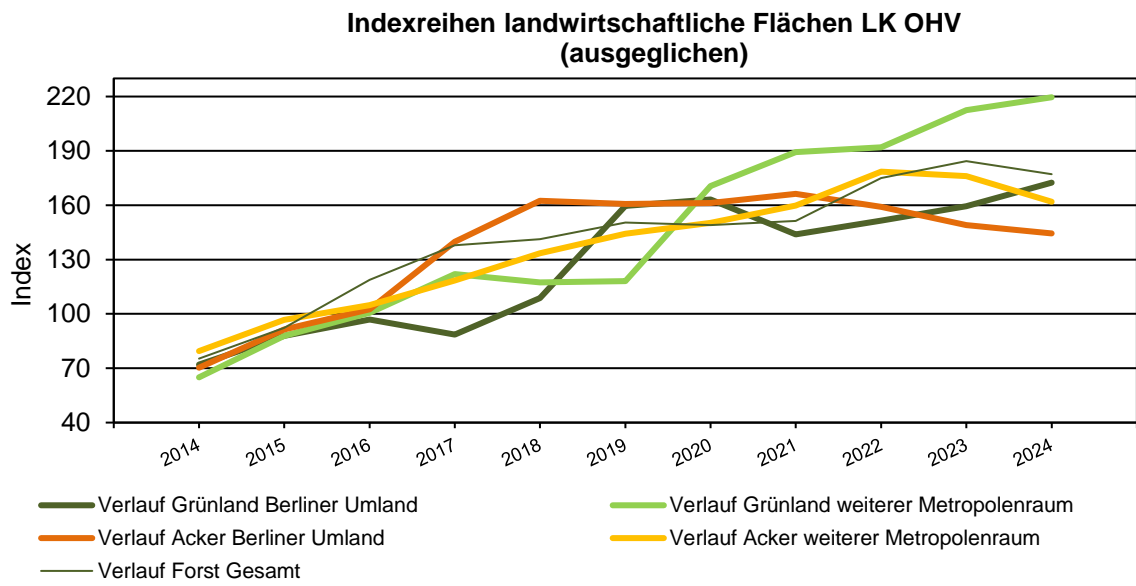
Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolitanraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2024
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 sowohl für Acker- als auch Grünlandflächen eine Abhängigkeit von der Acker- bzw. Grünlandzahl.

Tabelle 9 Umrechnungskoeffizienten Acker- und Grünlandzahl

Acker- bzw. Grünlandzahl	Koeffizient		Acker- bzw. Grünland	Koeffizient	
	Ackerzahl	Grünland- zahl		Ackerzahl	Grünland- zahl
10	0,83		30	1,20	1,12
11	0,84		31	1,23	1,12
12	0,85		32	1,26	1,12
13	0,86		33	1,29	1,12
14	0,87		34	1,31	1,13
15	0,89		35	1,35	1,13
16	0,90		36	1,38	1,13
17	0,92	1,08	37	1,41	1,13
18	0,94	1,09	38	1,44	1,14
19	0,95	1,09	39	1,47	1,14
20	0,97	1,09	40	1,51	1,14
21	0,99	1,09	41	1,54	1,14
22	1,01	1,10	42	1,58	1,15
23	1,03	1,10	43	1,62	1,15
24	1,05	1,10	44	1,65	1,15
25	1,08	1,10	45	1,69	1,15
26	1,10	1,11	46	1,73	1,16
27	1,12	1,11	47	1,77	1,16
28	1,15	1,11	48		1,16
29	1,17	1,11	49		1,16

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

29 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (22 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 71 % (53 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2024 Kaufpreise zwischen 0,90 Euro/m² und 4,52 Euro/m², im **Durchschnitt 1,68 Euro/m²** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen Kleinstflächen von 799 m² und 24.763 m², der Durchschnitt lag bei 5.364 m².

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,44 Euro/m² und 1,37 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,80 Euro/m²**. Im weiteren Metropolenraum wurden Flächen zwischen 1.061 m² und 31.089 m², durchschnittlich 12.583 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 23% und 92 %, im Mittel 52 % angegeben.

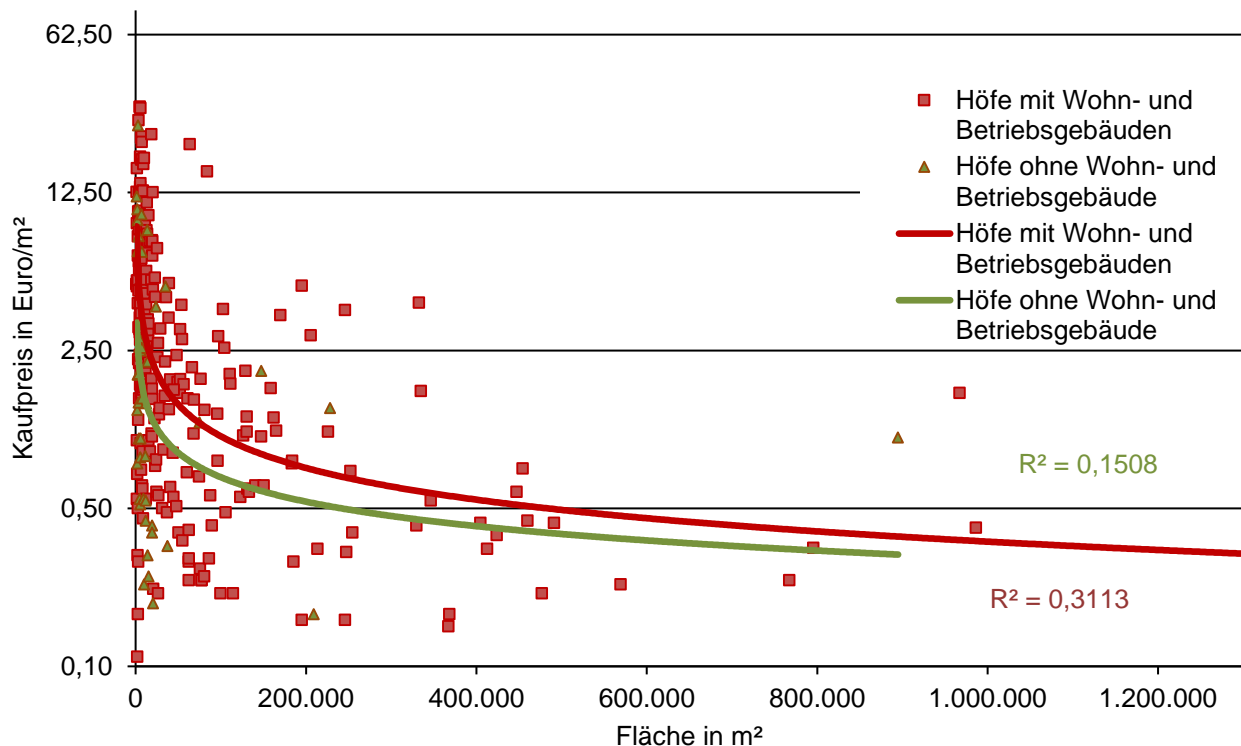
Tabelle 10 Kaufwerte für forstwirtschaftliche Flächen in den Bodenrichtwertzonen inklusive Aufwuchs

Bodenrichtwertzone	Kaufpreis mit Aufwuchs in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Löwenberger Land	0,25	0,83	1,27
Siedlungsraum Berliner Umland	0,34	0,98	1,28
Fürstenberg	0,33	0,68	1,44
Amt Gransee	0,26	0,60	0,97
Kremmen	0,32	0,91	1,90
Liebenwalde	0,53	1,04	1,37
Oberkrämer	0,40	1,36	2,99
Oranienburg	0,92	1,18	1,88
Zehdenick	0,50	1,13	2,94

Die den Daten zugrundeliegenden Kaufpreise wurden bereits um Ausreißer bereinigt

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2024 ist lediglich ein landwirtschaftlicher Hof veräußert worden. Eine Untersuchung aller bisher veräußerten Höfe zeigt, dass unabhängig von der Größe, für Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden im Mittel ein ca. 33 % höherer Kaufpreis erzielt wurde als für Höfe ohne Wohn- und Betriebsgebäude.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

33 der im Jahr 2024 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, sowohl in Ortsnähe als auch ortsfrem gelegen.

Die durchschnittliche Größe der 2024 veräußerten landwirtschaftlichen Flächen im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet betrug 36.361 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **1,10 Euro/m²**, er entsprach **ca. 113 % des Bodenrichtwertniveaus** landwirtschaftlicher Flächen.

Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet wurden 2024 im Durchschnitt zu **1,23 Euro/m²**, **ca. dem 3,55-fachen des Bodenrichtwertniveaus** veräußert. Die Durchschnittsfläche lag bei 96.790 m².

6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Flächen für den Obst- und Gemüseanbau werden kaum veräußert. Es liegen insgesamt nur 22 Verkäufe seit 2001, zuletzt ein Kauffall in 2024 vor. Hauptstandorte sind die Region Oberkrämer bzw. Gransee. Durchschnittlich wurden in dem oben genannten Zeitraum für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 27 % 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 2024 wurden zwei Kauffälle zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen und geeigneten Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 64 Verkäufe, davon 42 im Berliner Umland bzw. 20 im weiteren Metropolenraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen zwischen 1,35 Euro/m² und 9,98 Euro/m², **im Durchschnitt bei 4,25 Euro/m²**. Das entspricht durchschnittlich dem **5,16-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen** in der jeweiligen Lage.

7. Sonstige unbebaute Grundstücke

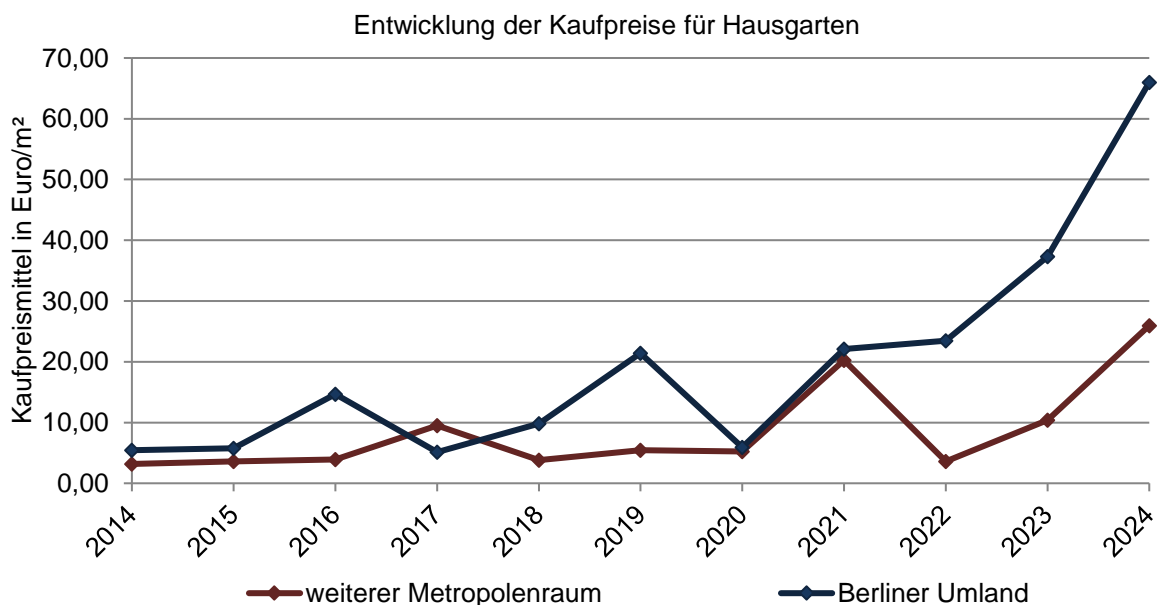
7.1 Hausnahe Gartenflächen

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 24 Kaufverträge (Vorjahr 19 Kaufverträge), davon zwei im Berliner Umland, abgeschlossen.

Die Mehrzahl der Verkäufe im weiteren Metropolitanraum wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 18 Euro/m² bis 87 Euro/m², im Mittel ca. 61 Euro/m², registriert. Die Verkäufe im Berliner Umland bezogen sich auf Objekte in der Kreisstadt.

Im Kreisdurchschnitt lag der prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2024 bei **42 % des Baulandwertes**. Bezogen auf den **weiteren Metropolitanraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **45 %**, **im Berliner Umland bei 17 % des Baulandwertes**.



Zu **einzel**n gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück lagen im gesamten Landkreis nur drei Kauffälle vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. 15 % des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.

7.2 Freizeitflächen

In 2024 wurden vier 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.

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 9,6-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen - Grünland erzielt.

7.3 Camping- und Zeltplätze

Im Jahr 2024 wurde seit 2022 erstmals wieder ein Verkauf von einem Zelt-/Campingplatz registriert.

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten elf Verkäufe der Jahre 2001 bis 2024 in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau für Bauland zwischen 7,50 Euro/m² und 44 Euro/m² ausgewertet werden. Nur vier veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **0,65 Euro/m² und 9,26 Euro/m²**. Es wurde **13 % bis 69 %**, im Durchschnitt **46 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen - private Wege

Im Jahr 2024 wurden 11 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 **0,40 Euro/m² und 0,74 Euro/m²**, **durchschnittlich bei 0,51 Euro/m²**.

40 Objekte lagen **innerhalb von Ortslagen**, davon 21 im Berliner Umland. Im **Berliner Umland** wurden die Flächen zu Kaufpreisen zwischen **1 Euro/m² und 27 Euro/m²** veräußert. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 7 % des Bodenrichtwertes für Bauland**.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 19 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **2 Euro/m² und 17 Euro/m²**. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 25 % des Bodenrichtwertes für Bauland**.

In 2024 wurden zwei Verträge zu **privaten Wegeflächen** abgeschlossen.

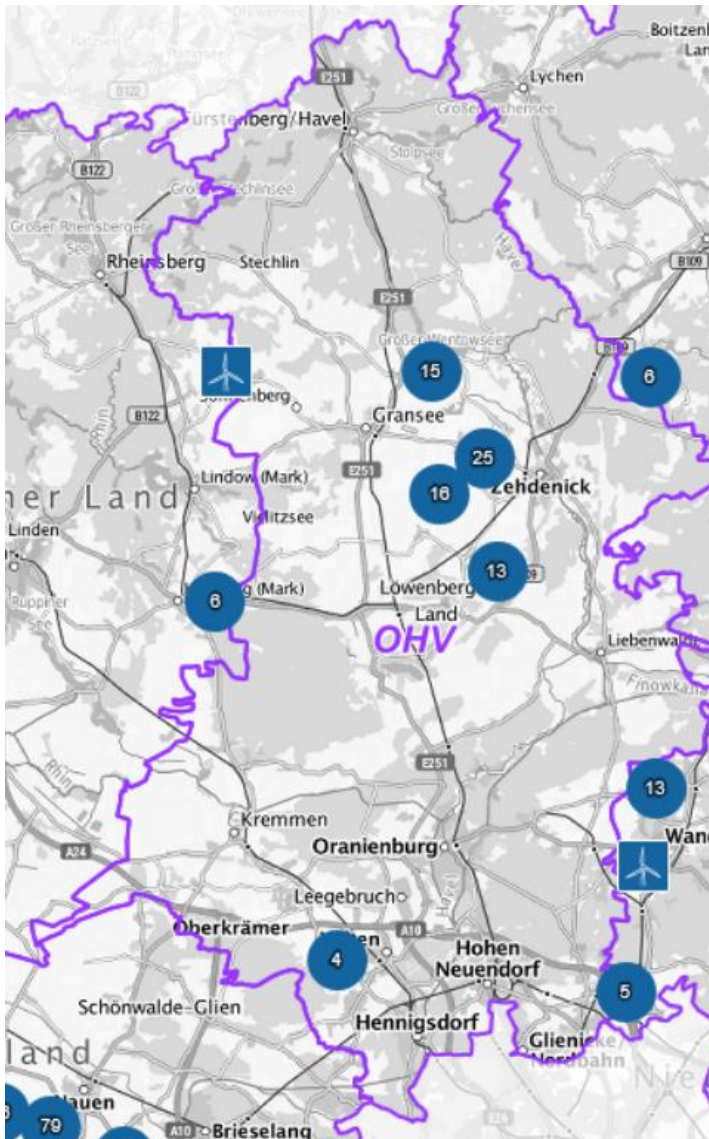
Die Untersuchung der Kauffälle **privater Wegeflächen** seit 2004 ergab für das gesamte Kreisgebiet einen durchschnittlichen Kaufpreis von **24 % des Baulandwertes** der jeweiligen Lage.

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 den vorliegenden sechs aktuellen Kauffällen ergänzt. Hier liegen seit dem Jahr 1994 insgesamt 66 Kauffälle vor, zu 80 % 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 78 Verträge, davon 53 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

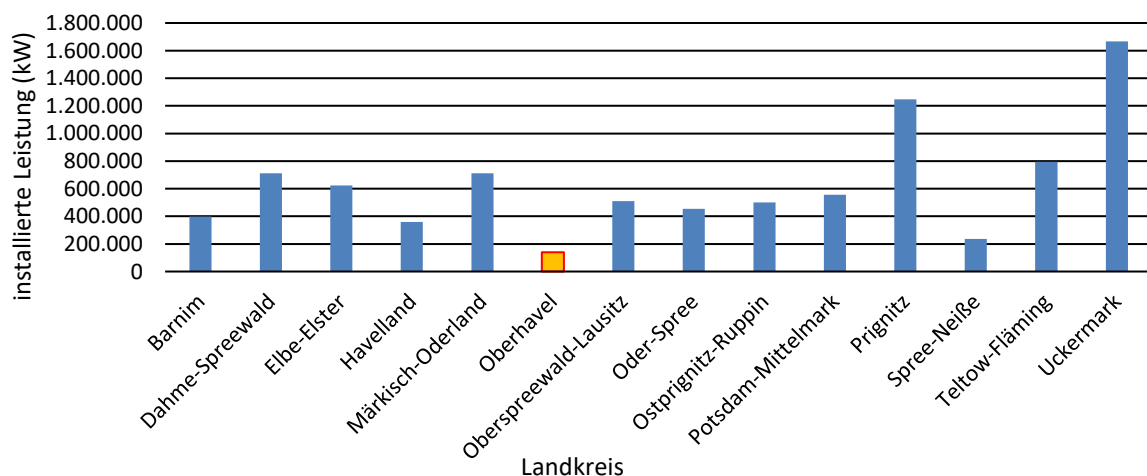


Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraftanlagen mit einer seit 2022 konstant gebliebenen installierten Leistung von 139.589 kW. Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

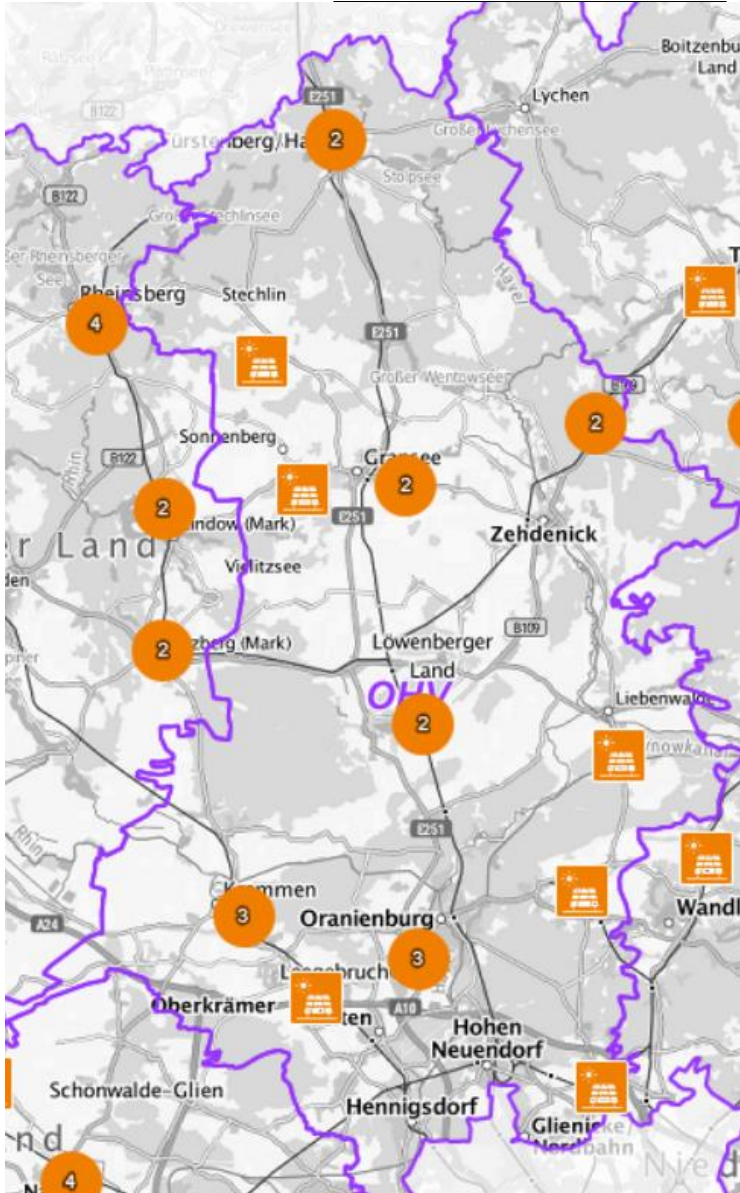
Zu Flächen für **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2021 neun Verkäufe, zuletzt ein Vertrag in 2021** für noch zu errichtende Windkraftanlagen registriert werden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,56 Euro/m² und 2,93 Euro/m², im Durchschnitt bei 2,23 Euro/m²**. Die Kaufpreise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

- Windkraftanlagen in Betrieb
 - Einzelanlage
 - Mehrere Anlagen
- Anlagen mit Betriebsveränderung
 - Einzelanlage
 - Mehrere Anlagen

Stromerzeugung Wind installierte Leistung (kW) 2024



Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/windkraftanlagen>
<https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/statistiken/windkraftanlagen> Abfrage 16.04.2025



Die im Landkreis installierte Leistung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen beträgt 87.418 kW (46 Anlagen). Daneben sind weitere 11.602 Anlagen der Stromerzeugung über Photovoltaik mit einer Leistung von 152.867 kW installiert.

Zu Flächen für zu errichtende **Photovoltaikanlagen** sind **23 Verkäufe seit 2009** registriert. Zuletzt wurde im Jahr 2024 ein Verkauf angezeigt.

Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m²** und **3,91 Euro/m²**, im **Mittel bei 2,28 Euro/m²**. Die erzielten Kaufpreise lagen im Mittel beim 5,6-fachen des Ackerlandwertes.

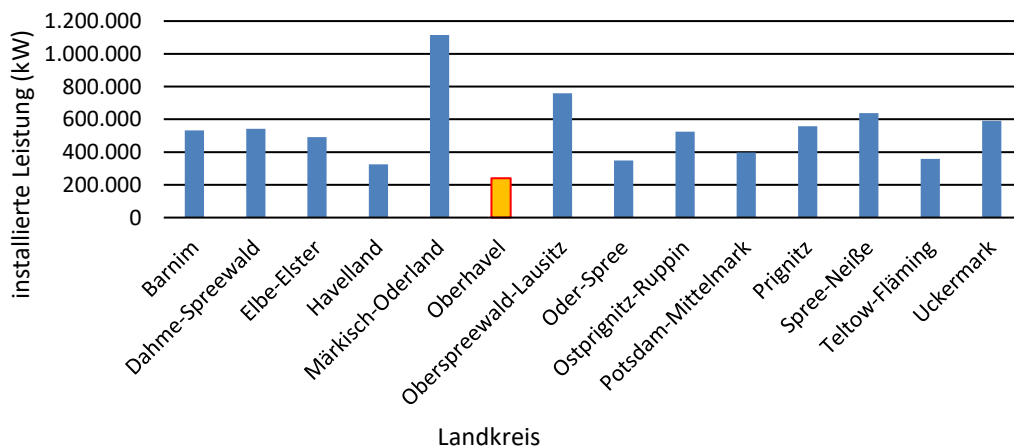
Freiflächenanlagen

Einzelanlage Mehrere Anlagen

Freiflächenanlagen mit Zuschlagserteilung nach Ausschreibungsverfahren EEG

Einzelanlage Mehrere Anlagen

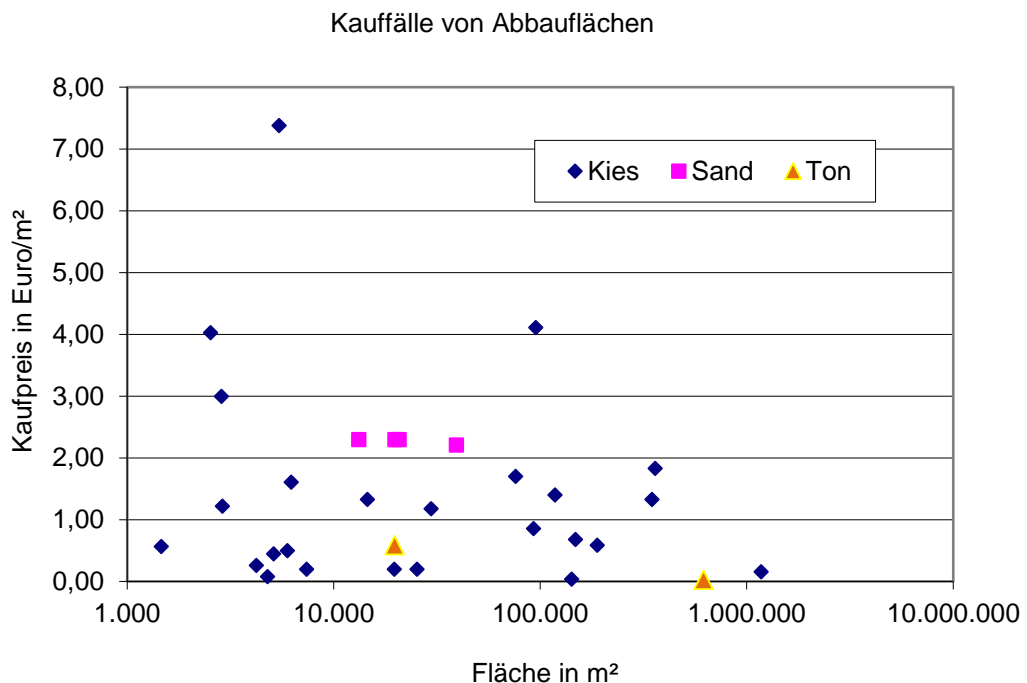
Stromerzeugung Photovoltaik Installierte Leistung (kW)
 im Landesvergleich



Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/photovoltaikanlagen>
<https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/statistiken/photovoltaikanlagen>
 Abfrage 16.04.2025

Zuletzt wurde im Jahr 2023 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 festgestellt 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**.

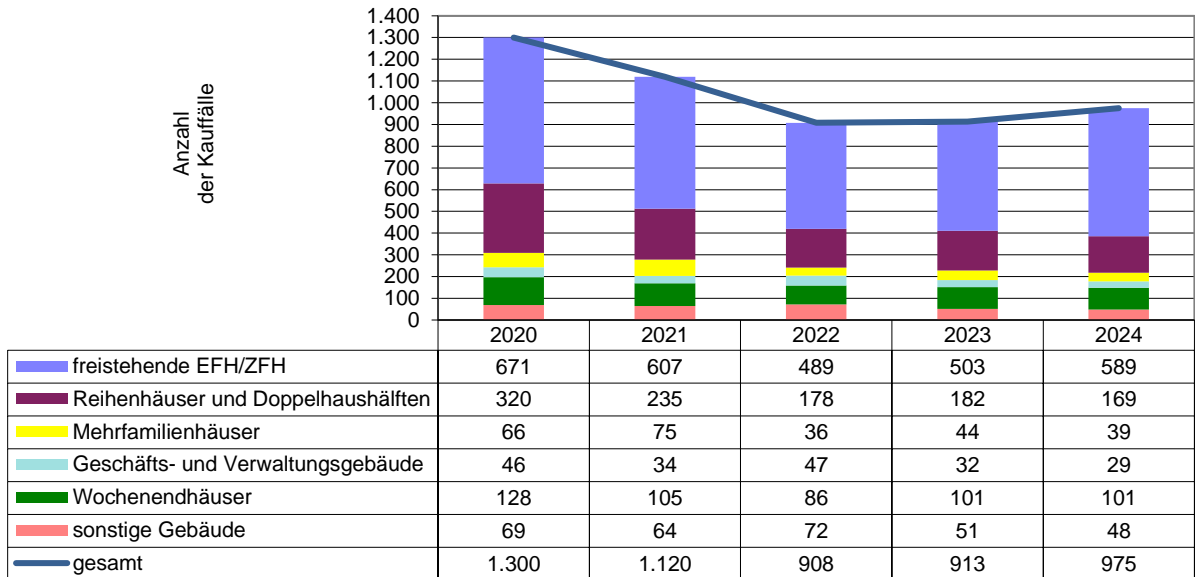


8. Bebaute Grundstücke

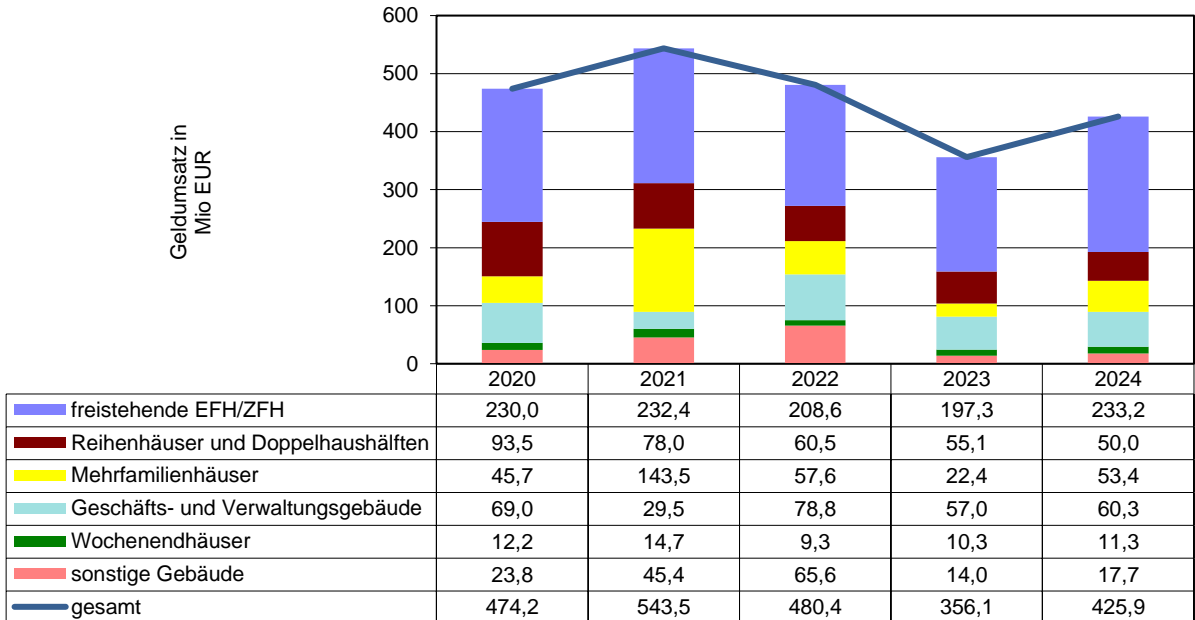
8.1 Allgemeines

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

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



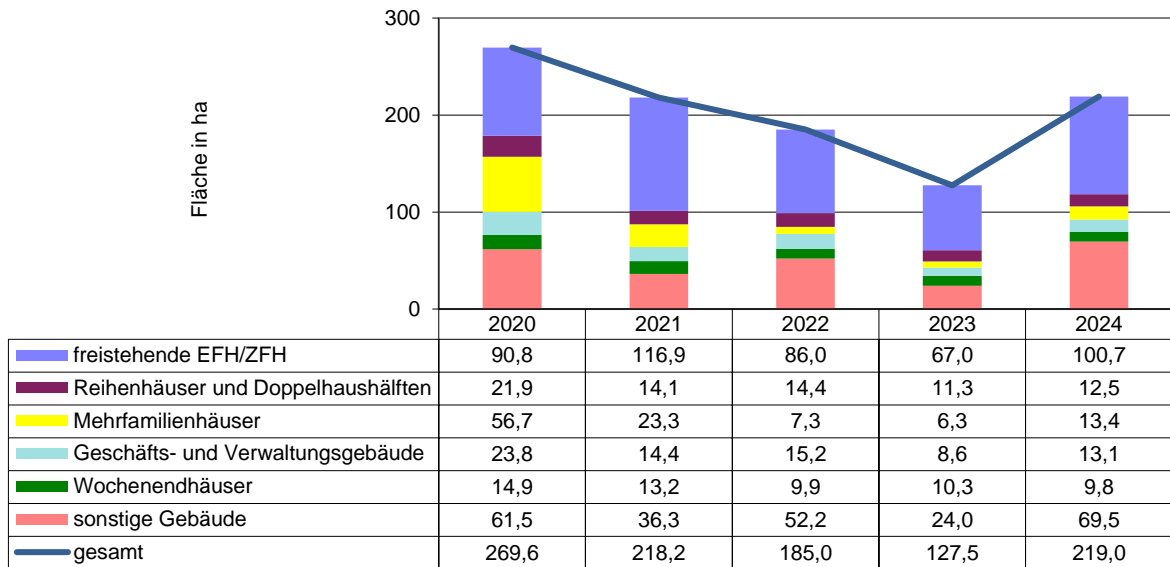
Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



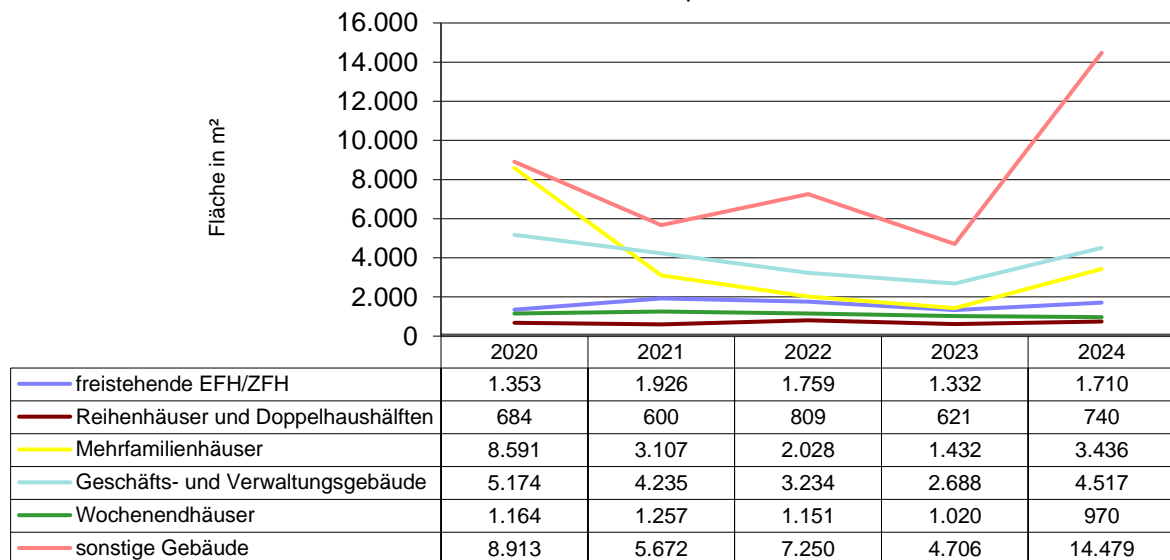
Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

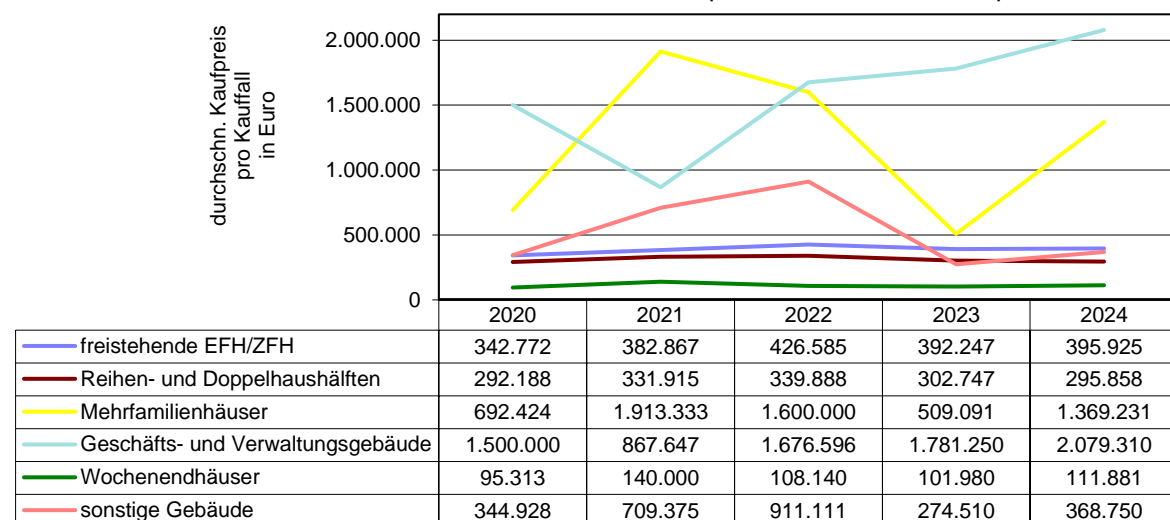
Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



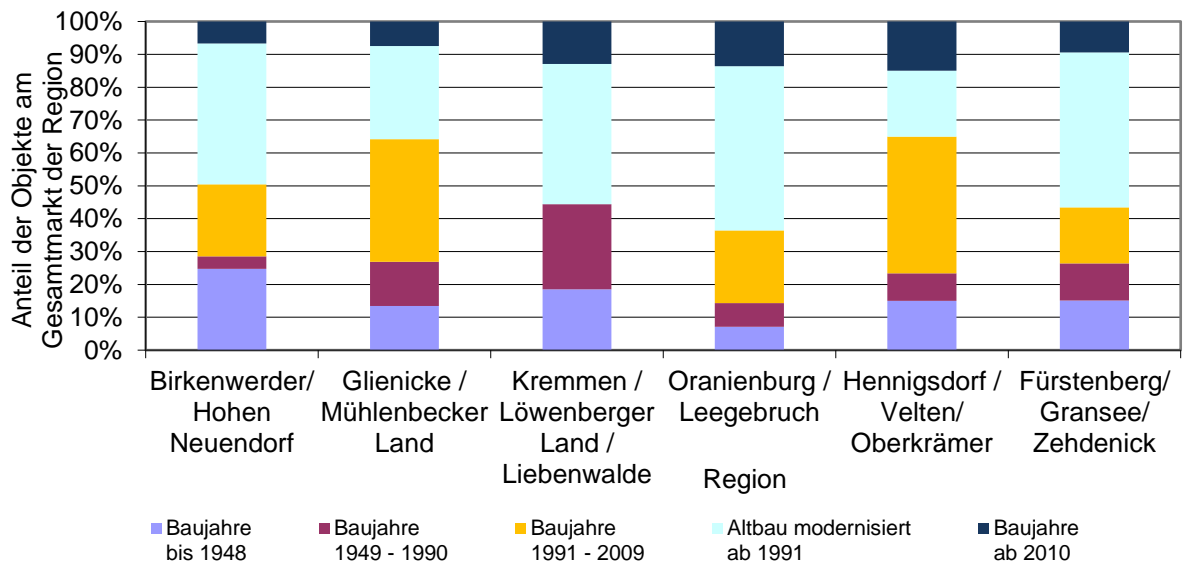
durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die im Jahr 2024 veräußerten Objekte bezogen sich zu 41 % auf ab 1991 modernisierte Altbauten, weitere 24 % 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.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2024



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2024 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Die Baualtersklassen sind auf die Meldungen an die statistischen Ämter abgestimmt.

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

Tabelle 11 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 (114)	bis 1948	543 - 1.028	111 - 180	2.161 - 3.982
		Ø 852	Ø 136	Ø 2.937 (1.076)
	1949 - 1990	Ø 1.236	Ø 95	Ø 4.476 (1.753)
	1991 - 2009	600 - 1.070	116 - 180	2.419 - 4.931
		Ø 817	Ø 142	Ø 3.715 (1.697)
	ab 2010	431 - 1.076	Ø 153	Ø 4.281 (2.492)
		Ø 795		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	604 - 1.201	83 - 180	3.000 - 4.878
Ø 842		Ø 131	Ø 4.016 (1.666)	
Glienicke - Mühlenbecker Land (74)	bis 1948	564 - 1.269	66 - 268	1.586 - 5.564
		Ø 887	Ø 140	Ø 3.648 (1.013)
	1949 - 1990	541 - 1.293	77 - 140	1.578 - 3.305
		Ø 831	Ø 110	Ø 2.793 (488)
	1991 - 2009	602 - 1.029	98 - 214	3.723 - 5.538
		Ø 819	Ø 140	Ø 4.405 (2.177)
	ab 2010	Ø 629	Ø 153	Ø 4.434 (2.842)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	590 - 1.250	93 - 148	3.451 - 4.959
Ø 930		Ø 119	Ø 4.239 (1.897)	

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

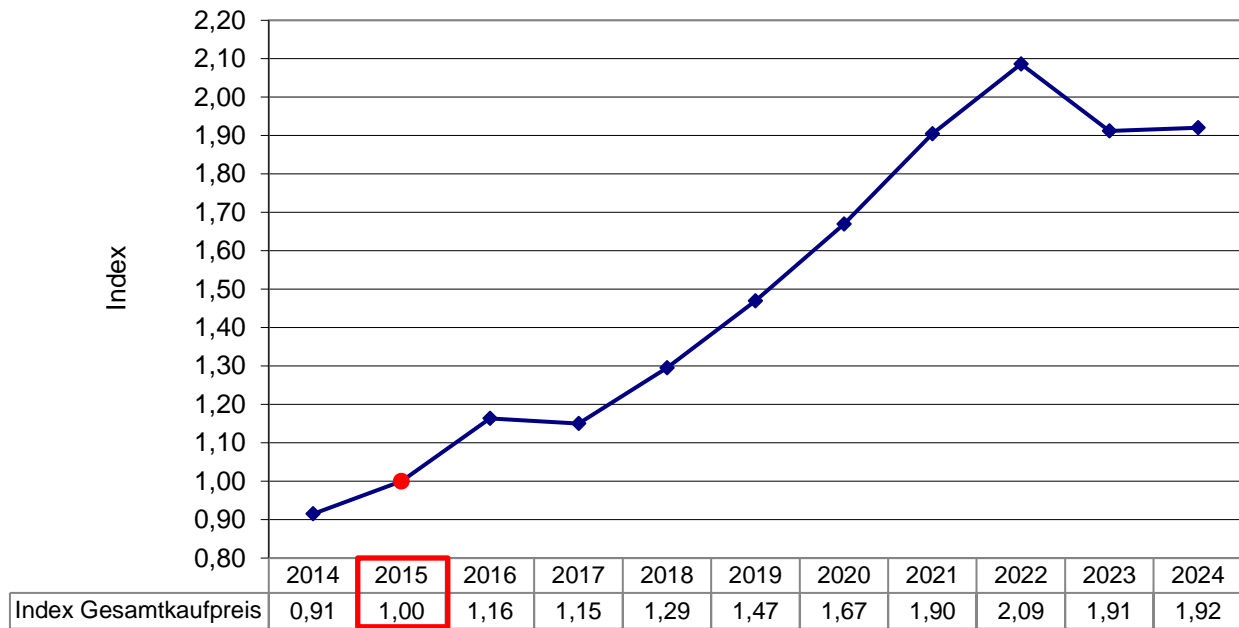
Tabelle 11 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

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 (67)	bis 1948	858 - 3.469	Ø 99	Ø 1.545 (701)
		Ø 1.903		
	1949 - 1990	500 - 1.231	85 - 168	1.923 - 3.400
		Ø 900	Ø 123	Ø 2.891 (2.027)
	ab 2010	610 - 1.391	102 - 132	2.273 - 4.461
		Ø 951	Ø 119	Ø 3.146 (2.112)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	500 - 3.158	65 - 132	1.100 - 2.222
		Ø 1.647	Ø 110	Ø 1.715 (1.337)
Oranienburg - Leegebruch (142)	bis 1948	291 - 1.546	Ø 103	Ø 2.915 (1.005)
		Ø 914		
	1949 - 1990	517 - 9142	97 - 131	2.315 - 3.702
		Ø 764	Ø 110	Ø 3.139 (944)
	1991 - 2009	434 - 1.106	82 - 150	2,577- 4.322
		Ø 750	Ø 114	Ø 3.636 (1.820)
	ab 2010	576 - 975	83 - 156	3.419 - 5.100
		Ø 759	Ø 128	Ø 4.233 (2.602)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	611 - 1.188	73 - 136	2.203 - 4.303
		Ø 811	Ø 97	Ø 3.227 (1.214)
Velten - Hennigsdorf - Oberkrämer (63)	bis 1948	Ø 1.401	Ø 146	Ø 2.098 (21)
	1949 - 1990	Ø 968	Ø 101	Ø 2.896 (1.322)
	1991 - 2009	545 - 1.000	97 - 151	2.619 - 4.577
		Ø 787	Ø 125	Ø 3.535 (2.000)
	ab 2010	430 - 1.934	112 - 164	2.520 - 4.160
		Ø 867	Ø 140	Ø 3.732 (2.444)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	618 - 2.300	105 - 167	1.841 - 4.419
		Ø 1.165	Ø 143	Ø 3.322 (1.436)
Fürstenberg - Gransee - Zehdenick (69)	bis 1948	508 - 1.993	Ø 129	Ø 1.315 (1.143)
		Ø 1.189		
	1991 - 2009	450 - 2.103	Ø 181	Ø 1.666 (1.481)
		Ø 1.156		
	ab 2010	Ø 2.565	Ø 188	Ø 3.015 (2.673)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	637 - 2.176	100 -170	714 - 2.320
Ø 1.300		Ø 132	Ø 1.552 (1.145)	

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 zeitlichen Entwicklung 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 01.01.2025** ermittelt. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

Die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Sachwertfaktoren sind in der Anlage 123 enthalten.

Beschreibung der Stichprobe für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	
Anzahl der Kauffälle:	132
Zeitraum der Stichprobe:	2024
Stichtag:	01.01.2025
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	30 Euro/m ² bis 550 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	331 m ² bis 1.561 m ²
Brutto-Grundfläche:	110 m ² bis 556 m ²
Baujahre:	1910 bis 2024
Restnutzungsdauer:	21 - 80 Jahre

Tabelle 12 a Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser nach Regionen

vorläufiger Sachwert in EURO	Region		
	weiterer Metropolitanraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwert-niveau	30 - 240 €/m ²	135 - 550 €/m ²	125 - 300 €/m ²
100.000			
150.000			
200.000	1,20		
250.000	1,15	1,00	0,97
300.000	1,09	0,97	0,95
350.000	1,04	0,96	0,93
400.000	0,99	0,94	0,91
450.000	0,94	0,93	0,89
500.000	0,89	0,91	0,86
550.000	0,85	0,90	0,83
600.000	0,81	0,89	0,79
650.000	0,77	0,89	0,76
700.000	0,73	0,88	0,72
750.000	0,69	0,87	0,67
800.000		0,86	0,63
850.000		0,86	
900.000		0,85	
950.000		0,85	
1.000.000		0,84	

Y=	$1,4703e^{-1E-06x}$	$4,4769x^{-0,121}$	$-6E-13x^2 + 1E-08x + 1,0029$
R ² =	0,5404	0,0424	0,2573

Tabelle 12 b 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	30 - 550 €/m ²	220 - 550 €/m ²	63 - 550 €/m ²	160 - 400 €/m ²
200.000	0,95			
250.000	0,93		0,99	
300.000	0,91		0,97	0,71
350.000	0,89		0,95	0,67
400.000	0,88	0,82	0,94	0,63
450.000	0,86	0,82	0,93	0,60
500.000	0,84	0,82	0,91	0,56
550.000	0,83	0,83	0,90	0,53
600.000	0,81	0,84	0,89	0,50
650.000	0,79	0,86	0,89	0,48
600.000	0,81	0,84	0,89	0,50
650.000	0,79	0,86	0,89	0,48
700.000	0,78	0,87	0,88	0,45
750.000	0,76	0,89	0,87	0,42
800.000	0,75	0,92	0,86	0,40
850.000	0,73	0,95	0,86	
900.000			0,85	
950.000			0,85	
1.000.000			0,84	

Y=	$1,0287e^{-4E-07x}$	$\frac{7E-13x^2 - 6E-07x + 0,9498}{0,9498}$	$4,3564x^{-0,119}$	$1,6322e^{-7E-07x}$
R ² =	0,1488	0,3226	0,0418	0,2396

Der Sachwertfaktor für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser hat sich **innerhalb des Untersuchungszeitraums nicht signifikant geändert.**

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:

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



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

Die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in der Anlage 2 enthalten.

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.

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolenraum Landkreis Oberhavel 52 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,01	4,94	2,40	2,77
Bodenwert in Euro/m ²	11	240	77	68
Wohnfläche in m ²	58	297	132	120
Restnutzungsdauer in Jahren	21	79	45	46
Rohertragsfaktor	12,11	84,42	23,99	22,29
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,70	14,00	8,42	8,17

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

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Berliner Umland Kauffälle Landkreis Oberhavel 236 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,67	4,81	3,23	3,24
Bodenwert in Euro/m ²	78	550	331	350
Wohnfläche in m ²	50	383	133	128
Restnutzungsdauer in Jahren	21	80	48	51
Rohertragsfaktor	11,58	49,01	24,25	23,81
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,50	17,70	12,76	12,50

Der Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum ist innerhalb des Untersuchungszeitraums gestiegen, im Berliner Umland konnte keine signifikante zeitliche Entwicklung festgestellt werden.

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Für den Untersuchungszeitraum 2024 (Stichtag 01.01.2025) 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
4,50		1,40	
5,00		1,50	2,58
5,50		1,61	2,68
6,00	1,23	1,71	2,78
6,50	1,40	1,81	2,88
7,00	1,57	1,91	2,98
7,50	1,74	2,02	3,08
8,00	1,91	2,12	3,18
8,50	2,09	2,22	3,28
9,00	2,26	2,33	3,38
9,50	2,43	2,43	3,48
10,00	2,60	2,53	3,57
10,50	2,77	2,63	3,67
11,00	2,95	2,74	3,77
11,50	3,12	2,84	3,87
12,00	3,29	2,94	3,97
12,50		3,04	
13,00		3,15	
13,50		3,25	
14,00		3,35	

Y=	0,3439x - 0,8372	0,2053x + 0,4775	0,199x + 1,5849
R ² =	0,553	0,1458	0,0645

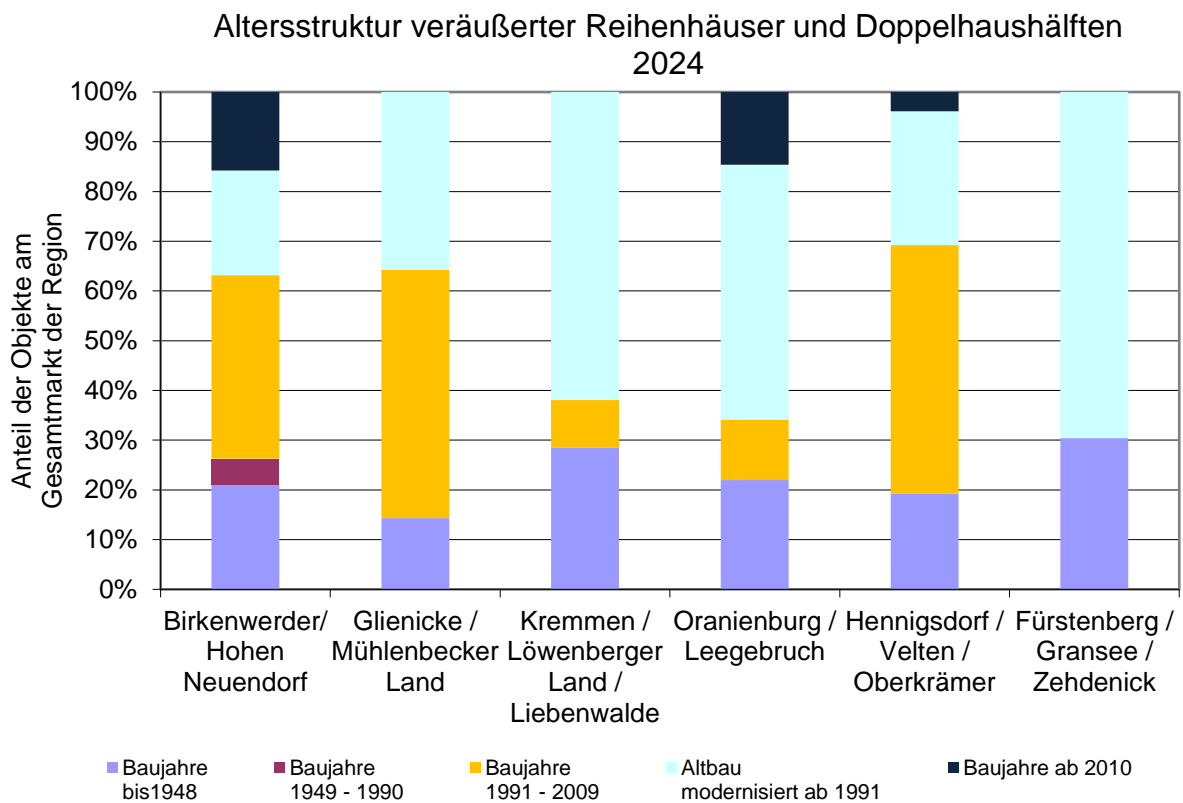
Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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			
6,00			
6,50	2,17		
7,00	2,24		
7,50	2,31		
8,00	2,38		
8,50	2,45	2,88	3,25
9,00	2,51	2,93	3,27
9,50	2,58	2,98	3,29
10,00	2,65	3,03	3,31
10,50	2,72	3,08	3,33
11,00	2,78	3,13	3,36
11,50	2,85	3,18	3,38
12,00	2,92	3,22	3,40
12,50	2,99	3,27	3,42
13,00	3,05	3,32	3,44
13,50	3,12	3,37	3,46
14,00	3,19	3,42	3,48
14,50	3,26	3,47	3,51
15,00	3,32	3,52	3,53
15,50	3,39	3,57	3,55
16,00	3,46	3,62	3,57
16,50	3,53	3,67	3,59
17,00	3,59	3,72	3,61
17,50	3,66	3,77	3,64
Y=	0,1352x + 1,2959	0,0983x + 2,045	0,0431x + 2,8813
R ²	0,1683	0,0671	0,0134

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Hauptteil der Kaufverträge über Einfamilienreihenhäuser oder Doppelhaushälften wurde mit 67 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt auf Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und Oberkrämer. Die größte Kauffallanzahl bezog sich mit 46 % auf nach 1991 modernisierte Altbauten sowie mit 24 % auf die Baujahre 1991 bis 2009.



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2024 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften**, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt.

Die Baualterklassen sind auf die Meldungen an die statistischen Ämter abgestimmt.

Bei drei bis fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

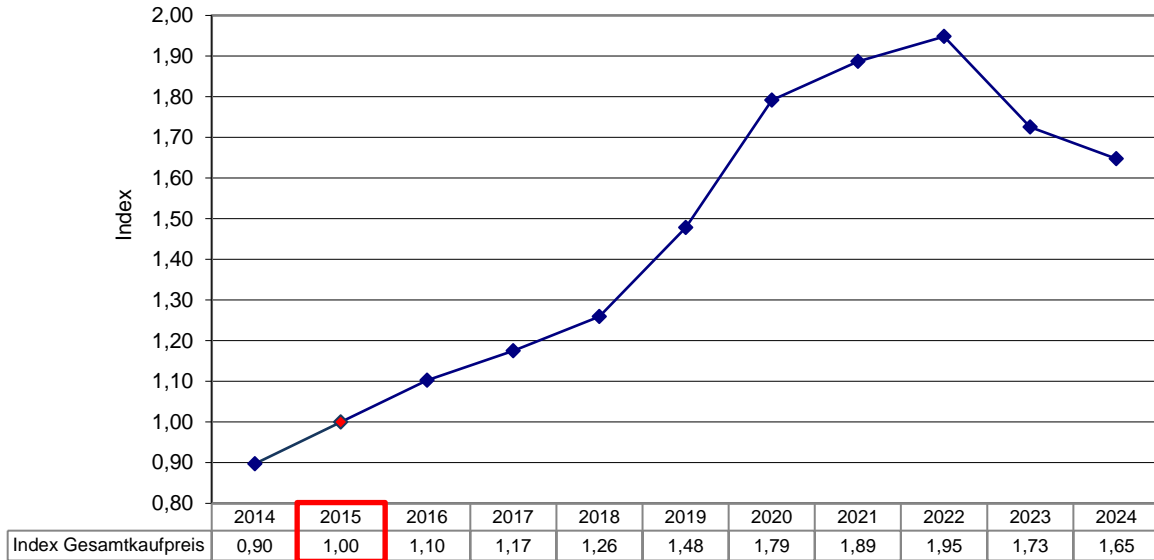
Tabelle 17 Objekte mit Reihenhäusern- und Doppelhaushälften

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 (19)	bis 1948	Ø 944	Ø 142	Ø 2.616 (471)
	1991 - 2009	128 - 280	96 - 153	2.750 - 4.948
		Ø 198	Ø 119	Ø 3.600 (2.769)
	ab 2010	Ø 396	Ø 140	Ø 4.060 (2.829)
Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 504	Ø 199	Ø 3.741 (1.524)	
Mühlenbecker Land - Glienicke (14)	1991 - 2009	112 - 292	96 - 152	2.831 - 4.531
		Ø 202	Ø 127	Ø 3.642 (2.419)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 781	Ø 107	Ø 3.176 (2.777)
Kremmen - Löwenberger Land - Liebenwalde (24)	Bis 1948	Ø 967	Ø 77	Ø 2.179 (2.252)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	309 - 1.791	90 - 250	877 - 2.426
		Ø 1.057	Ø 135	Ø 1.804 (1.345)
Oranienburg - Leegebruch (44)	bis 1948	505 - 992	Ø 85	Ø 2.824 (296)
		Ø 836		
	1991 - 2009	Ø 304	Ø 110	Ø 3.002 (2.259)
		ab 2010	178 - 496	Ø 118
	Ø 290			
	Altbauten ab 1991 modernisiert	368 - 772	80 - 153	1.797 - 3.021
Ø 658		Ø 109	Ø 2.300 (842)	
Velten - Hennigsdorf - Oberkrämer (27)	bis 1948	Ø 911	Ø 105	Ø 2.759 (1.283)
	1991 - 2009	164 - 405	102 - 133	2.400 - 3.769
		Ø 282	Ø 121	Ø 3.078 (2.291)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	183 - 1.073	55 - 200	900 - 5.818
		Ø 739	Ø 124	Ø 2.853 (1.632)
Fürstenberg - Gransee - Zehdenick (31)	bis 1948	258 - 1.970	Ø 97	Ø 1.221 (1.338)
		Ø 1.051		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	202 - 1.886	82 - 127	1.022 - 2.366
		Ø 974	Ø 107	Ø 1.687 (1.541)

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 zeitlichen Entwicklung untersucht. Aus dieser Untersuchung lässt sich die folgende **Indexreihe für die Kaufpreisentwicklung von Reihenhäusern- und Doppelhaushälften** ableiten.

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 01.01.2025** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die in Anlage 1 beschriebenen Modellansätze verwendet.

Beschreibung der Stichprobe für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	
Anzahl der Kauffälle:	57
Zeitraum der Stichprobe:	2024
Stichtag:	01.01.2025
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	11 Euro/m ² bis 550 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	111 m ² bis 2.590 m ²
Brutto-Grundfläche:	112 m ² bis 370 m ²
Baujahre:	1900 bis 2024
Restnutzungsdauer:	23 bis 80 Jahre

Tabelle 18 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften nach Regionen

vorläufiger Sachwert in Euro	Region		
	weiterer Metropolitanraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwertniveau	11 - 140 €/m ²	23 - 550 €/m ²	140 - 230 €/m ²
150.000	0,79	1,29	
200.000	0,84	1,25	1,11
250.000	0,89	1,21	1,04
300.000	0,94	1,17	0,99
350.000	0,99	1,13	0,95
400.000		1,09	0,91
450.000		1,05	
500.000		1,01	
550.000		0,97	
600.000		0,93	
650.000		0,89	

Y=	1E-06x + 0,6413	-8E-07x + 1,4072	-0,291ln(x) + 4,6614
R ²	0,0444	0,1448	0,1123

Grundstücksmarktbericht 2024
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	11 - 410 €/m ²	57 - 550 €/m ²
150.000	1,16	
200.000	1,15	1,04
250.000	1,13	1,11
300.000	1,11	1,17
350.000	1,08	1,23
400.000	1,05	1,27
450.000	1,02	1,32
500.000	0,98	
550.000	0,94	
600.000	0,89	
650.000	0,84	
Y=	-8E-13x ² - 8E-09x + 1,1821	0,0323x ^{0,2848}
R ² =	0,0942	0,0786

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

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 in der Anlage 2 beschrieben.

Tabelle 19 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Spannen

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 24 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-1,56	7,02	2,97	2,95
Bodenwert in Euro/m ²	11	140	67	67
Wohnfläche in m ²	70	269	130	118
Restnutzungsdauer in Jahren	21	56	36	32
Rohertragsfaktor	5,08	34,72	18,53	18,98
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,00	14,00	7,32	7,00
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 74 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,32	5,02	3,25	3,19
Bodenwert in Euro/m ²	82	550	307	340
Wohnfläche in m ²	76	270	124	120
Restnutzungsdauer in Jahren	21	80	47	50
Rohertragsfaktor	10,70	40,50	23,09	220,7
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,34	17,70	11,83	11,00

Der Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im weiteren Metropolitanraum ist innerhalb des Untersuchungszeitraums gestiegen, der im Berliner Umland ist gesunken.

Für den Untersuchungszeitraum 2024 (Stichtag 01.01.2025) konnten anhand der für die vorstehende Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Tabelle 20 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weiterer Metropolitanraum

weiterer Metropolitanraum		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz in %	
	Wohnfläche in m ²	
	bis 100	ab 101
5,00	2,50	1,88
5,50	2,60	2,09
6,00	2,69	2,31
6,50	2,78	2,52
7,00	2,87	2,73
7,50	2,96	2,94
8,50	3,05	3,16
9,00	3,14	3,37
9,50	3,24	3,58
10,00	3,33	3,79
10,50		4,01
11,00		4,22
11,50		4,43
12,00		4,64
12,50		4,86
13,00		5,07
13,50		5,49
14,00		5,71

Y=	= 0,1827x + 1,591	0,425x - 0,2445
R ² =	0,0094	0,2552

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 21 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
5,00		2,61
6,50		2,79
7,00		2,85
7,50		2,91
8,00		2,97
8,50		3,03
9,00	2,43	3,09
9,50	2,51	3,15
10,00	2,58	3,21
10,50	2,66	3,26
11,00	2,73	3,32
11,50	2,81	3,38
12,00	2,89	3,44
12,50	2,96	3,50
13,00	3,04	3,56
13,50	3,11	3,62
14,00	3,19	3,68
14,50	3,27	3,74
15,00	3,34	3,80
15,50	3,42	3,86
16,00	3,49	3,92
16,50		3,98
17,00		4,04
17,50		4,10
18,00		4,16

Y=	0,1518x + 1,0649	0,1194x + 2,0111
R ² =	0,1141	0,1635

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2024 insgesamt 38 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 63 % (24 Kaufverträge) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Es wurde kein Objekt des komplexen Wohnungsbaus der DDR veräußert.

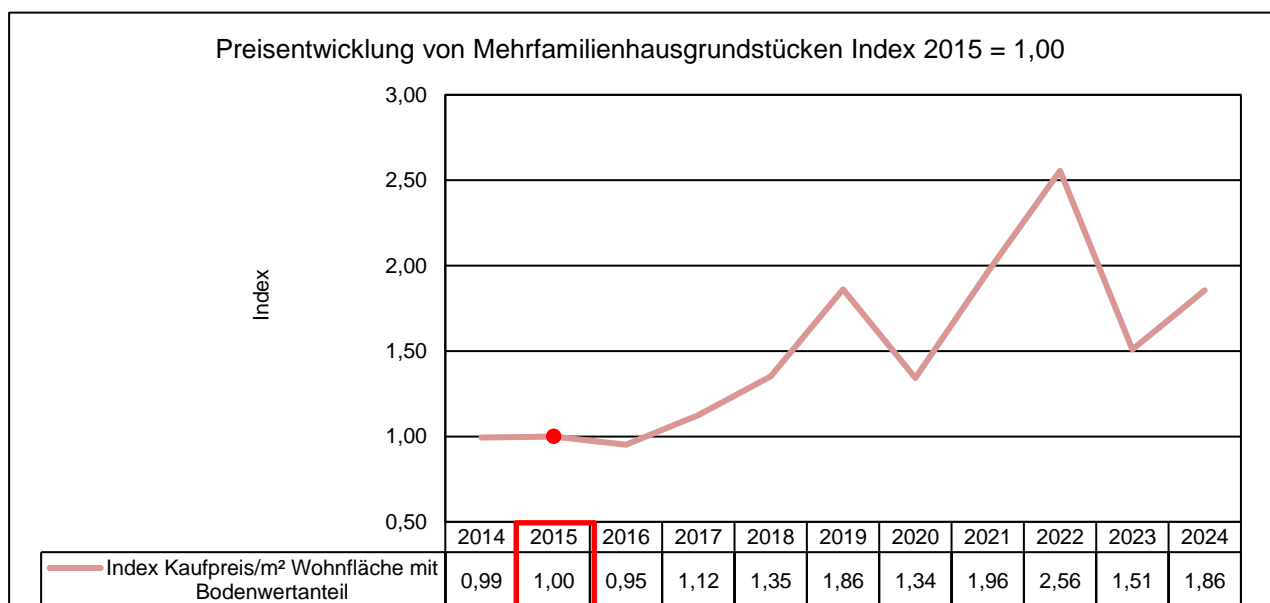
Im Folgenden sind die Spannen der 2024 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Mehrfamilienhausgrundstücke** sowie die veräußerten Wohnflächen im gesamten Landkreis in zusammengefassten Baujahresklassen dargestellt.

Tabelle 22 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	150 - 320	3 - 6	871 - 1.913
	Ø 281	Ø 4	Ø 1.423 (886)
alte Baujahre bis 1990-modernisiert nach 1990	201 - 337	3 - 7	1.429 - 2.313
	Ø 267	Ø 5	Ø 1.761 (1.149)
Baujahre ab 1990	270 - 458	3 - 8	1.725 - 4.676
	Ø 338	Ø 6	Ø 2.631 (1.820)

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



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in der Anlage 2 beschrieben.

Tabelle 23 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
gesamter Landkreis Oberhavel 15 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,87	5,70	3,19	3,39
Bodenwert in Euro/m ²	43	410	248	230
Wohnfläche in m ²	150	456	301	280
Restnutzungsdauer in Jahren	21	79	41	34
Rohertragsfaktor	13,48	67,83	22,41	19,24
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,27	16,80	9,24	7,93

Der Liegenschaftszinssatz für Mehrfamilienhäuser ist innerhalb des Untersuchungszeitraums angestiegen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Für das Jahr 2024 liegen insgesamt 19 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer überwiegenden Büro- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 % bezogen auf den Mietanteil) vor. Von den angezeigten Verträgen wurden jeweils 50 % im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre ab 1890 bis 2019. 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 2024 veräußerten Objekte.

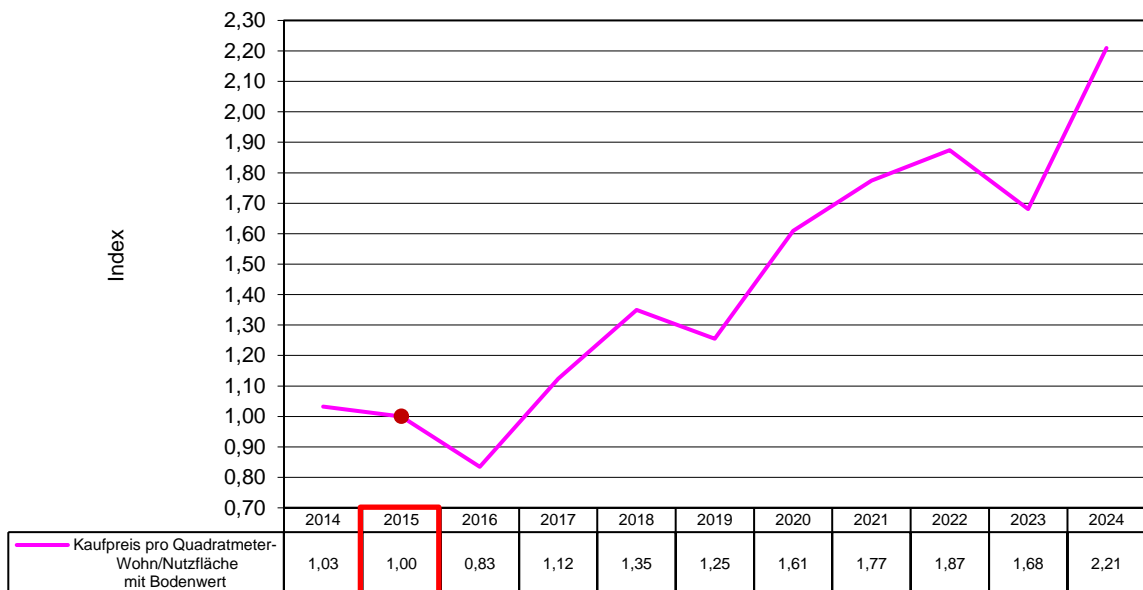
Tabelle 24 Durchschnittswerte Verkäufe von Bürogebäuden, Geschäftshäusern, Wohn- und Geschäftshäusern

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	51 - 400 Ø 240	150.000 - 11.560.019 Ø 2.161.076	392 - 1.490 Ø 1.029	302 - 4.337 Ø 2.247
weiterer Metropolenraum	10 - 150 Ø 69	7.500 - 623.642 Ø 345.192	Ø 1.736	192 - 5.246 Ø 1.657

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

Preisentwicklung Bürogebäude, Geschäftshäuser,
 Wohn- und Geschäftshäusern 2015 = 1,00



8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in der Anlage 2 beschrieben.

Tabelle 25 Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025			
Merkmal	Spanne	Durchschnitt	Median
gesamter Landkreis Oberhavel 6 Kauffälle			
Liegenschaftszinssatz in %	0,01 – 5,40	2,17	1,63
Bodenwert in Euro/m ²	37 – 400	187	155
Wohn-/Nutzfläche in m ²	150 – 409	294	308
Restnutzungsdauer in Jahren	21 – 27	23	23
Rohertragsfaktor	9,08 – 21,40	15,95	16,65
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	8,50 – 28,63	15,53	12,50

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

Für Verbraucher-/Supermärkte sowie Autohäuser liegt für das Jahr 2024 ein Verkauf 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

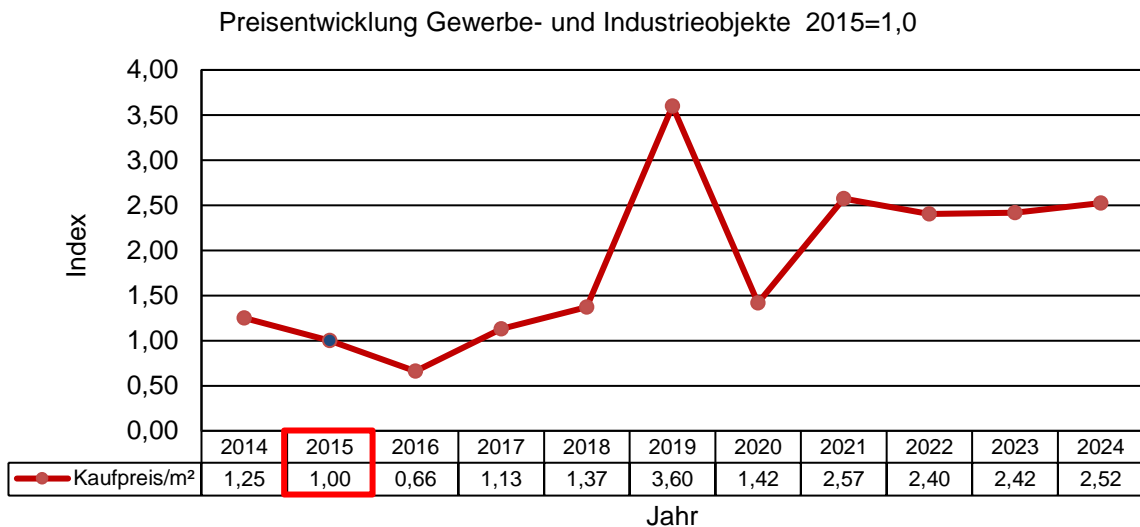
Für 2024 wurden 22 Verkäufe registriert, davon neun im Berliner Umland und 13 im weiteren Metropolitanraum. Fünf Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten, acht Objekte befinden sich in Außenbereichslagen.

Tabelle 26 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Grundstücksfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Baujahre Spanne Durchschnitt	Kaufpreis in Euro Spanne Durchschnitt	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro
Ortslage	195 - 1991 Ø 900	1885 - 2016 Ø 1933	12.250 - 1.200.000 Ø 299.286	Ø 2.152
Gewerbegebiete	Ø 3.806	Ø 1998	Ø 672.000	Ø 1.199
Außenbereichslagen	Ø 5.988	Ø 1963	Ø 129.167	Ø 567

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 ist in der folgenden Grafik ablesbar.



8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

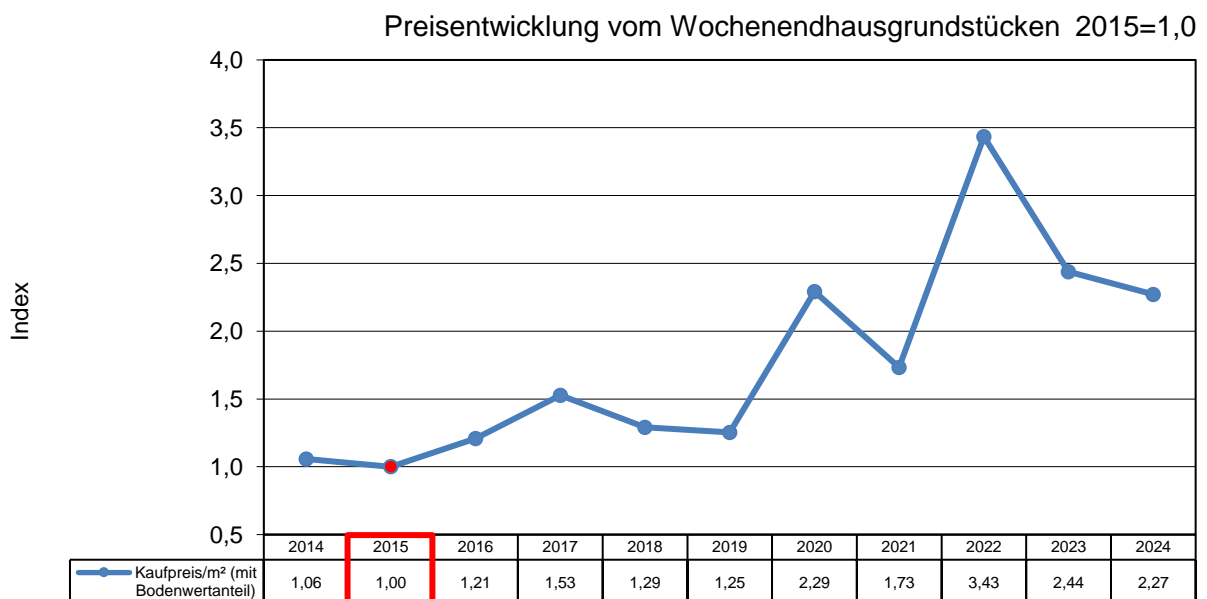
In 2024 wurden 70 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über **bebaute Erholungsgrundstücke** abgeschlossen. Die Kauffälle lagen zu 54 % (38 Kauffälle) im weiteren Metropolenraum bzw. zu 46 % (32 Kauffälle) im Berliner Umland. 52 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. In einer näheren Lage zum Wasser befanden sich 26 Grundstücke.

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

Tabelle 27 bebaute Erholungsgrundstücke

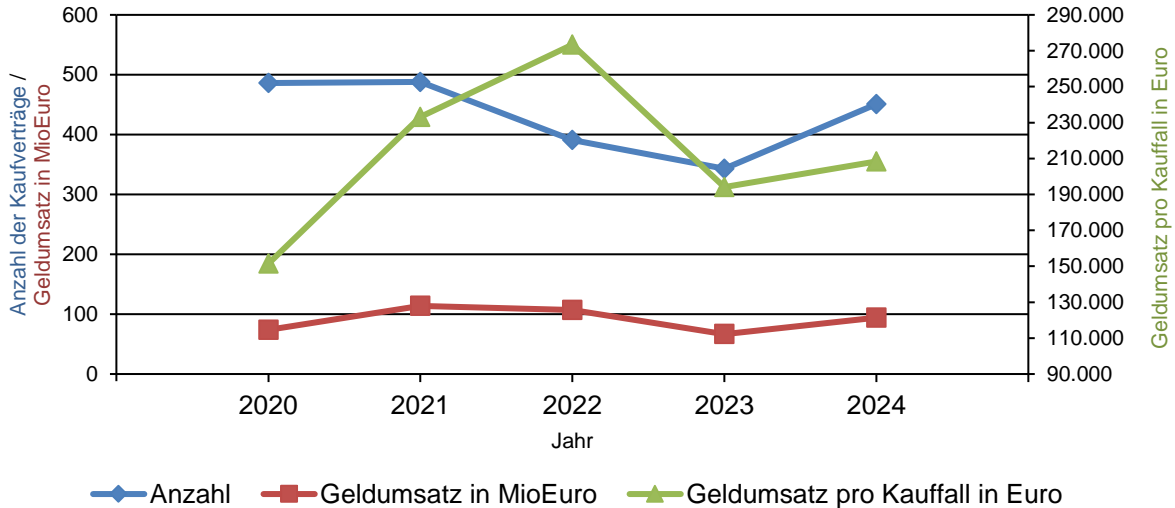
Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	272 - 1.050	99.000 - 390.000	Ø 37	1920 - 1980
		Ø 819	Ø 248.125		Ø 1970
	Sondernutzungsgebiete	385 - 969	30.000 - 139.000	Ø 32	1970 - 1988
		Ø 639	Ø 81.930		Ø 1979
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	563 - 1.528	25.000 - 159.270	Ø 53	Ø 1974
		Ø 842	Ø 88.128		
	Sondernutzungsgebiete	380 - 1.088	20.000 - 128.320	Ø 52	1973 - 1987
		Ø 630	Ø 73.251		Ø 1977

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



9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines



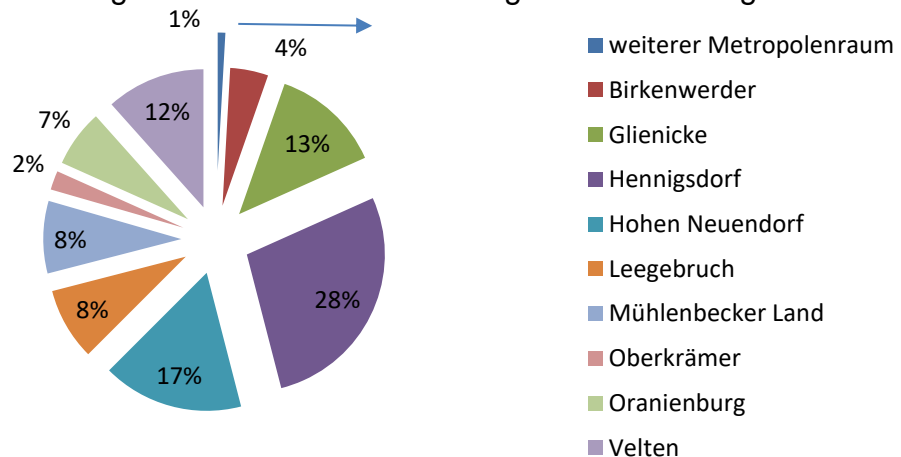
Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete in den letzten Jahren sehr geringe Kauffallzahlen, im Jahr 2024 stiegen die Kauffallzahlen jedoch wieder an. Nachdem in 2023 der pro Objekt gezahlte Kaufpreis gesunken war, ist in 2024 wieder ein Anstieg um ca. 7 % im Geldumsatz zu beobachten gewesen.

9.2 Wohnungseigentum

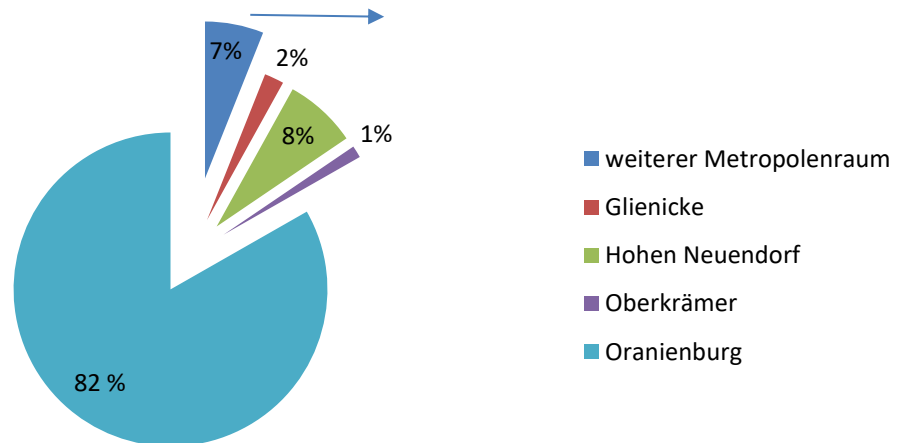
Hauptstandorte der Weiterveräußerungen waren auch wie in den Jahren zuvor weiterhin die Städte Hennigsdorf und Hohen Neuendorf. Daneben wurde auch in Glienicke und Velten eine Vielzahl von Eigentumswohnungen veräußert.

Von den insgesamt 305 Verträgen wurden 81 im Erstverkauf abgeschlossen, hiervon fünf im weiteren Metropolenraum. Neues Wohnungseigentum wurde im Berliner Umland fast ausschließlich in Oranienburg geschaffen.

Verteilung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen



Verteilung der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2024 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 28 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
weiterer Metropolitanraum (5)	--	92	--	4.800
Hohen Neuendorf (6)	--	71	--	6.150
Oranienburg (67)	120 - 145	129	2.224 - 3.027	2.694

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

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

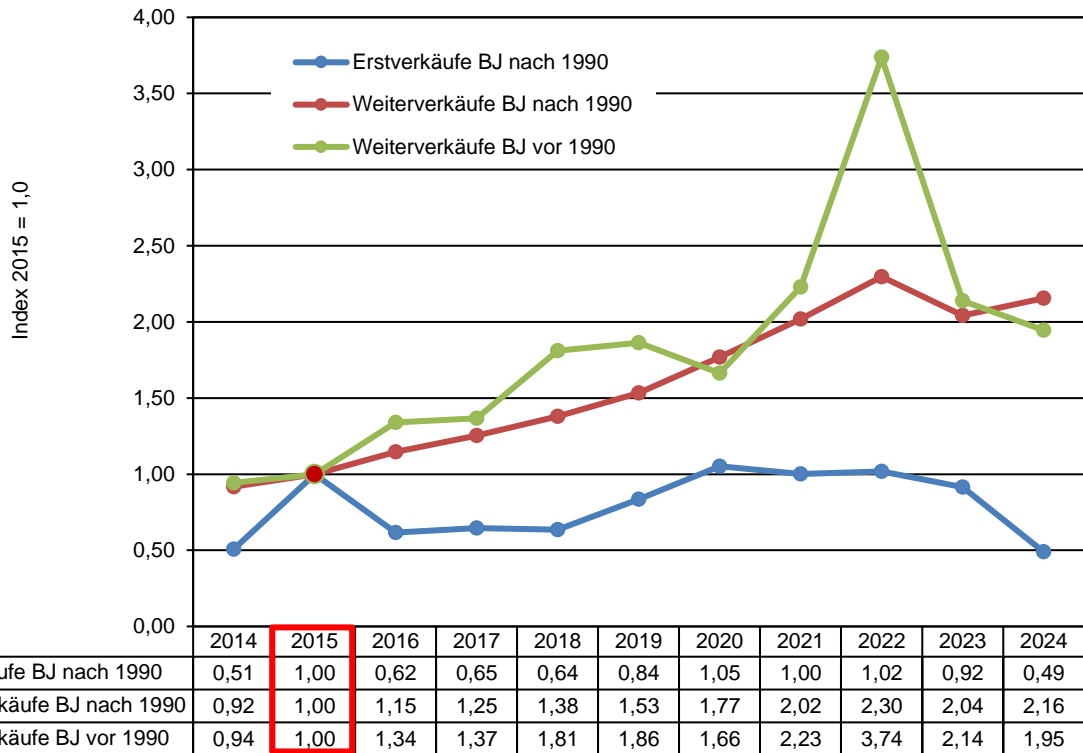
Tabelle 29 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

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
Glienicke Neubau nach 1990 (27)	60 - 110	83	2.613 - 3.917	3.551
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (17)	53 - 85	66	2.222 – 3.559	2.732
Hennigsdorf Neubauten 1990 - 2020 (44)	28 - 75	55	2.564 - 3.627	3.168
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile), Birkenwerder nach 1990 modernisierte Altbauten (3)	--	80	--	1.757
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile), Birkenwerder Neubauten nach 1990 (45)	52 - 100	69	1.962 - 3.296	2.453
Leegebruch Neubauten 1990 - 2020 (18)	57 - 113	84	2.522 - 3.444	2.921
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) Neubauten 1990 - 2020 (19)	40 - 77	65	2.195 - 3.950	3.352
Oberkrämer Neubauten 1990 - 2020 (4)	--	96	--	3.906
Oranienburg Neubauten 1990 - 2020 (13)	39 - 94	72	1.350 - 3.642	2.999
Velten Neubauten 1990 - 2020 (22)	37 - 84	72	1.085 - 2.804	2.526

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

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

Indexreihen Eigentumswohnungen



9.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind in der Anlage 2 beschrieben. Für die Auswertungen standen **ausschließlich Verträge im Berliner Umland** zur Verfügung.

Tabelle 30 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland Baujahre ab 1990

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 124 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	0,33	3,82	2,05	2,09
Bodenwert in Euro/m ²	180	710	425	380
Wohn-/Nutzfläche in m ²	25	160	72	72
Restnutzungsdauer in Jahren	41	77	53	52
Rohertragsfaktor	19,12	44,40	28,21	27,31
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,18	14,04	9,40	9,52

Innerhalb des Untersuchungszeitraumes wurde keine zeitliche Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze festgestellt.

Tabelle 31 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten (Datenbasis 2024) Stichtag 01.01.2025				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 15 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	-1,78	3,36	0,97	0,65
Bodenwert in Euro/m ²	230	580	485	580
Wohn-/Nutzfläche in m ²	50	118	72	62
Restnutzungsdauer in Jahren	24	56	37	32
Rohertragsfaktor	19,17	33,96	25,91	25,95
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,02	13,25	9,40	9,29

Innerhalb des Untersuchungszeitraumes wurde keine zeitliche Abhängigkeit der Liegenschaftszinssätze festgestellt.

9.3 Teileigentum

Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist im Jahr 2024 mit 14 Kauffällen (gewerblich genutzte Einheiten, keine Garagen und Stellplätze) gering.

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

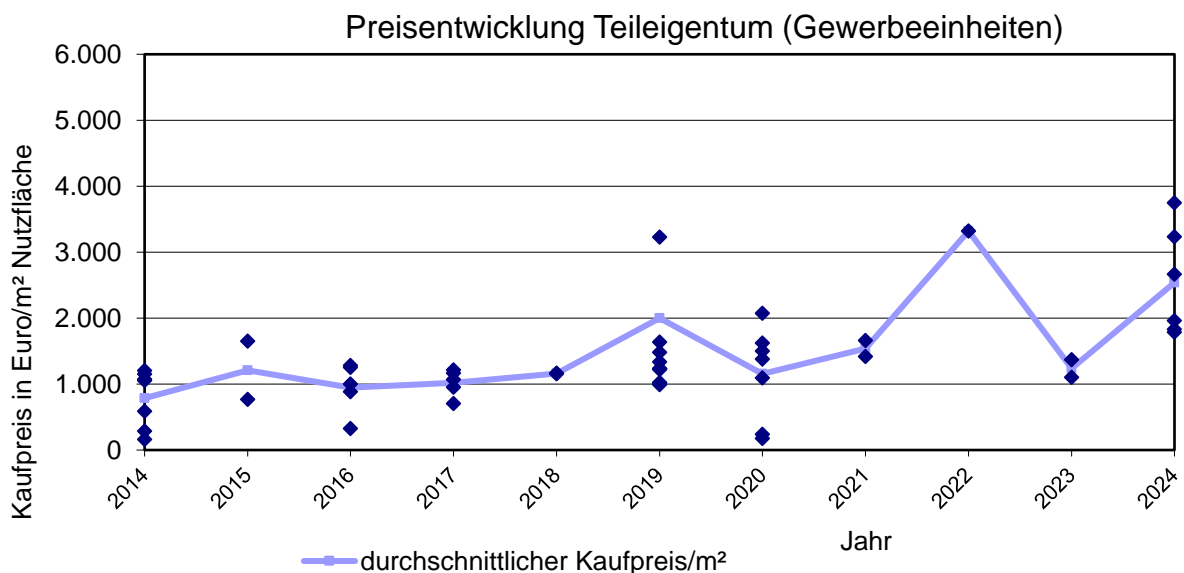
Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten **Kaufpreise seit 1994** lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Tabelle 32 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolraum	224	507	1.050	1.417
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	385	385	1.334	1.831
Glienicke	152	381	2.069	3.123
Hennigsdorf	273	174	1.832	5.602
Oranienburg	298	179	1.734	2.882
Velten	215	159	1.610	3.748

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



Neben den herkömmlichen Teileigentumseinheiten wurden zuletzt in 2020 auch 16 sowie in 2023 noch ein Fall zu **Wohnungen in Seniorenresidenzen** 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).

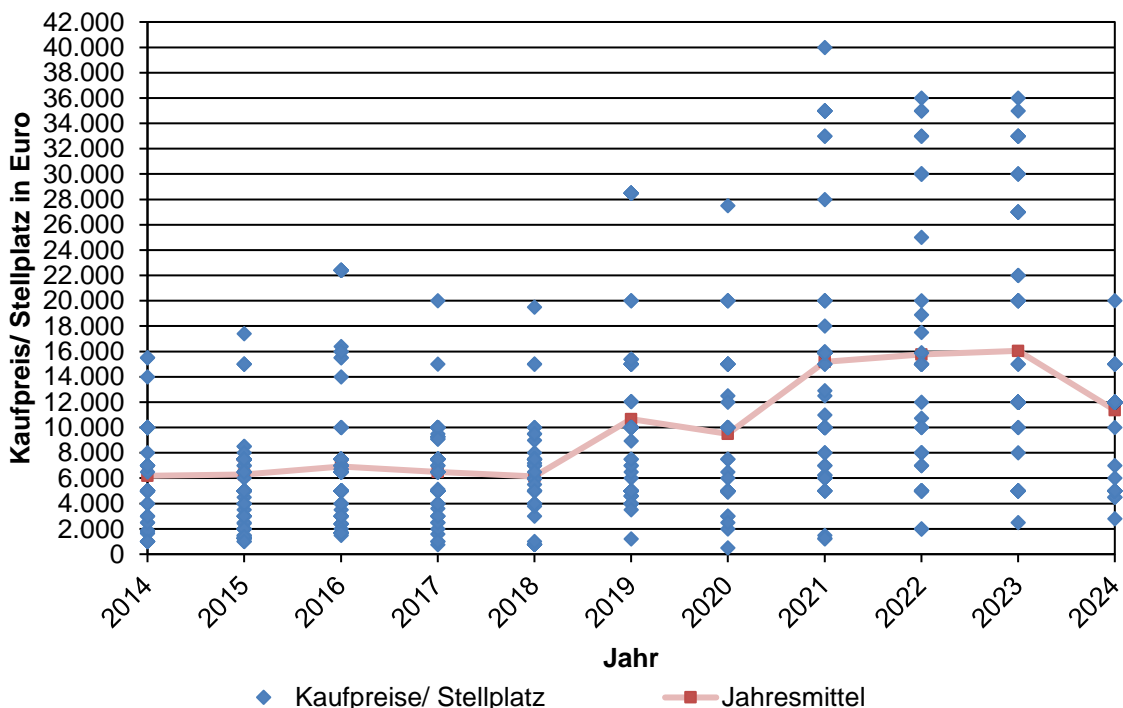
Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von separat im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage. Auch Stellplätze, welche separat veräußerbar waren und zu denen ein eigener Kaufpreis angegeben wurde, wurden einzeln registriert.

Tabelle 33 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Glienicke - Weiterverkauf - Tiefgaragenstellplätze (6)	4.500 - 15.000	10.800
Hennigsdorf - Weiterverkauf - Tiefgaragenplätze (11)	2.800 - 7.000	5.073
Hohen Neuendorf - Weiterverkauf - Tiefgaragenstellplätze (3)	--	13.667
Oranienburg - Erstverkauf - Stellplätze im Freien (97)	--	11.990
Velten - Weiterverkauf - Tiefgaragenstellplätze (4)	2.000 - 10.000	6.250

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 **01.01.2025 flächendeckend** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 12.02.2025 eingegangenen Kaufverträge.

Kauffälle mit tatsächlichen 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 Gebieten großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte innerhalb der Ortschaften für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Auf die Ermittlung von Bodenrichtwerten für Grundstücke in Außenbereichslagen wurde verzichtet.

Zum Stichtag 01.01.2025 liegen insgesamt 349 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 01.01.2025. 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



Tel.: +49 3301 601 5581

E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de

Bodenrichtwerte 01.01.2025 Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Zehdenick
BRW-Name	Zehdenick OT Bergsdorf
Zonennummer	01303036
Stichtag	01.01.2025
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	20
Entwicklungszustand	Baureifes Land (B)
Art der Nutzung	Dorfgebiet (MD)
Grundstücksfläche (in m²)	950
Bauweise	offene Bauweise (o)
Vollgeschosszahl	2
beitragsrechtlicher Zustand	beitragsfrei (frei)
Umrechnungstabellen	12013_Flaeche_laendl_2025.pdf
Grundstücksmarktbericht	https://gutachterausschuss.brandenburg.de/sixcms/media.php/9/GMB_OHV.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens in einer abgegrenzten Zone (Bodenrichtwertzone). Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines für die Zone typischen, unbebauten, fiktiven Grundstücks (Bodenrichtwertgrundstück). Das Bodenrichtwertgrundstück wird mit seinen grund- und bodenbezogenen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen (z.B. Art und Maß der baulichen Nutzung) beschrieben. 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 in der Regel Abweichungen seines Bodenwerts vom Bodenrichtwert. So können insbesondere einzelne Grundstücke oder Grundstücksteile mit einer vom Bodenrichtwertgrundstück abweichenden Art der Nutzung oder Qualität, wie zum Beispiel Grünflächen, Waldflächen, Wasserflächen, Verkehrsflächen und Gemeinbedarfsflächen, Bestandteil der Bodenrichtwertzone sein; der dort angegebene Bodenrichtwert gilt nicht für diese Grundstücke (§ 15 Abs. 2 ImmoWertV).

Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks in der Bodenrichtwertzone oder die Anwendbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden. Weitere Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten und ihren Grundstücksmerkmalen werden in den „Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten“ zur Verfügung gestellt.

Dieser Auszug wurde aus BORIS Land Brandenburg generiert.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**



**Bodenrichtwerte 01.01.2025
Karte**



Geodaten © GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, dl-de/by-2-0, boris.brandenburg.de

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 34 Übersicht der Bodenrichtwerte/Spannen

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
	zum Stichtag 01.01.2025 wurde keine flächendeckende Ermittlung von Bodenrichtwerten im Außenbereich durchgeführt.		
Birkenwerder	160 - 400	95	44
Fürstenberg	13 - 150	18 - 32	8 - 37
Glienicke	460	--	--
Gransee und Ge- meinden	11 - 85	26	65
Hennigsdorf	340 - 550	50 - 135	--
Hohen Neuendorf	180 - 460	105	--
Kremmen	17 - 220	26 - 75	--
Leegebruch	260	105	--
Liebenwalde	14 - 140	10 - 19	24
Löwenberger Land	11 - 240	13 - 29	--
Mühlenbecker Land	60 - 330	85	38
Oberkrämer	50 - 300	14 - 120	17 - 36
Oranienburg	80 - 700	19 - 100	13 - 80
Velten	150 - 200	60 - 150	
Zehdenick	14 - 115	8 - 24	20 - 24

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 35 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 01.01.2025 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 ³⁶ 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 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 36 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 - 341	0,51 - 3,17
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 1.303	0,51 - 3,30
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 - 2,20
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	0,92 - 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.

Für das Jahr 2024 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 1.228 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 91 % 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.

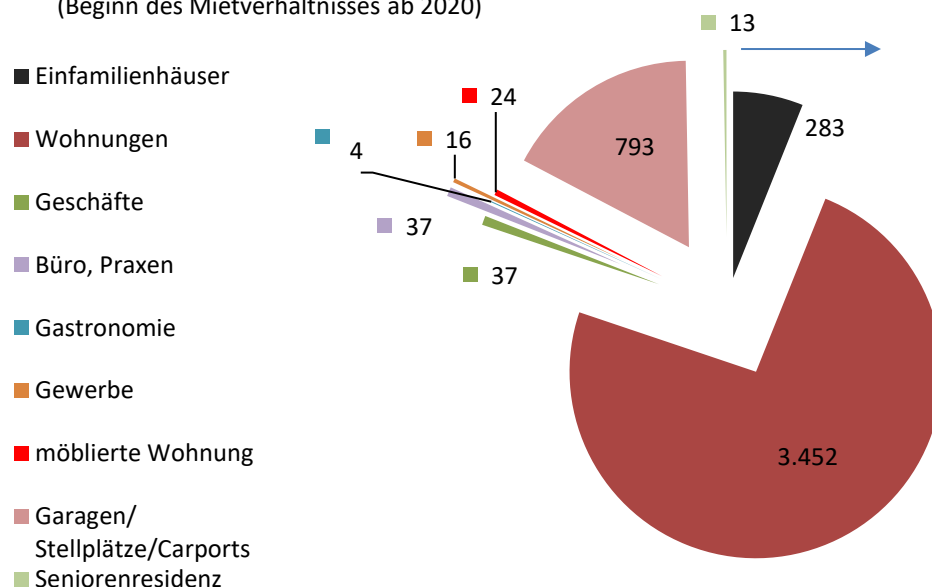
Die erhobenen Daten umfassen nur einen kleinen Teil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge und stellen aus diesem Grunde **keine Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB** dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann.

Daneben stellen die Daten der **Angebotsmieten** aus Recherchen in Immobilienportalen den **wesentlichsten Teil der Datensammlung** dar. 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 5.482 auswertbar. Für das Berliner Umland liegen 4.725 Datensätze vor, im weiteren Metropolenraum gibt es 757 Datensätze.

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 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2020 dargestellt.

Tabelle 37 Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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 (53)	52 - 125 Ø 81	2 - 4 Ø 3	10,00 - 13,64 Ø 12,23
Birkenwerder Baujahre 1990 - 2019 (48)	47 - 83 Ø 69	2 - 3 Ø 3	8,83 - 14,20 Ø 11,45
Birkenwerder Baujahre ab 2020 (12)	65 - 112 Ø 86	2 - 4 Ø 3	13,43 - 14,49 Ø 13,98
Fürstenberg nach 1990 modernisierter Altbau (40)	40 - 88 Ø 65	1 - 3 Ø 2	4,66 - 10,99 Ø 7,72
Glienicke nach 1990 modernisierter Altbau (15)	46 - 97 Ø 80	1 - 3 Ø 3	8,89 - 15,36 Ø 12,60
Glienicke Baujahre 1990 - 2019 (109)	56 - 99 Ø 76	2 - 4 Ø 3	9,69 - 13,46 Ø 11,15
Glienicke Baujahre ab 2020 (68)	56 - 97 Ø 74	2 - 4 Ø 2	14,76 - 17,25 Ø 15,98
Gransee Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (53)	47 - 102 Ø 72	2 - 4 Ø 3	5,33 - 8,50 Ø 6,85
Gransee, amtsangehörige Gemeinden nach 1990 modernisierter Altbau (13)	46 - 74 Ø 60	2 - 3 Ø 2	5,00 - 6,30 Ø 5,68
Gransee Stadt Baujahre ab 1990 (51)	52 - 78 Ø 66	2 - 3 Ø 2	5,50 - 7,04 Ø 6,34
Kremmen Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (37)	38 - 80 Ø 61	2 - 3 Ø 2	6,65 - 8,33 Ø 7,74
Kremmen Stadt Baujahre ab 1990 (4)	Ø 64	Ø 2	Ø 12,07
Kremmen Dorflagen nach 1990 modernisierte Altbauten (16)	40 - 83 Ø 59	1 - 3 Ø 2	4,90 - 8,05 Ø 6,56
Kremmen Dorflagen Baujahre nach 1990 (8)	69 - 85 Ø 81	2 - 3 Ø 3	6,49 - 10,75 Ø 9,85
Liebenwalde Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (40)	53 - 95 Ø 70	2 - 4 Ø 3	4,99 - 8,49 Ø 6,43
Liebenwalde Stadt Baujahre ab 1990 (8)	51 - 90 Ø 69	2 - 4 Ø 3	5,71 - 8,00 Ø 6,66
Liebenwalde Dorflagen nach 1990 modernisierter Altbau (16)	34 - 76 Ø 60	1 - 4 Ø 3	2,83 - 6,36 Ø 5,56
Löwenberger Land nach 1990 modernisierter Altbau (36)	45 - 102 Ø 71	k.A.	2,87 - 7,57 Ø 5,17
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (158)	37 - 65 Ø 50	2 - 3 Ø 2	7,51 - 13,25 Ø 10,38
Hennigsdorf Baujahre 1990 - 1999 (122)	37 - 77 Ø 60	1 - 3 Ø 2	8,02 - 12,00 Ø 9,89
Hennigsdorf Baujahre ab 2000 (37)	46 - 107 Ø 69	2 - 3 Ø 2	12,26 - 15,20 Ø 13,50
Hennigsdorf OT Stolpe-Süd nach 1990 modernisierte Altbauten (4)	Ø 61	Ø 3	Ø 11,72
Hohen Neuendorf OT Bergfelde nach 1990 modernisierte Altbauten (23)	44 - 135 Ø 80	1 - 4 Ø 3	9,44 - 13,89 Ø 11,43
Hohen Neuendorf OT Bergfelde Baujahre 1990 - 2019 (89)	44 - 90 Ø 66	2 - 3 Ø 2	9,07 - 13,07 Ø 10,96

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 37 Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

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 Bergfelde Baujahre ab 2020 (62)	67 - 110 Ø 89	2 - 4 Ø 3	12,50 - 14,79 Ø 14,08
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf nach 1990 modernisierte Altbauten (20)	46 - 95 Ø 68	1 - 3 Ø 2	7,86 - 12,50 Ø 10,45
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf Baujahre 1990 - 1999 (27)	54 - 92 Ø 67	2 - 3 Ø 3	9,49 - 12,50 Ø 11,37
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf nach 1990 modernisierte Altbauten (58)	51 - 100 Ø 80	2 - 4 Ø 3	9,20 - 13,48 Ø 11,59
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Baujahre 1990 - 2019 (179)	49 - 94 Ø 65	2 - 3 Ø 2	9,62 - 14,00 Ø 11,34
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Baujahre ab 2020 (66)	54 - 100 Ø 82	2 - 4 Ø 3	12,64 - 17,00 Ø 14,28
Hohen Neuendorf OT Stolpe Baujahre nach 1990 (27)	66 - 143 Ø 103	2 - 4 Ø 3	9,90 - 13,03 Ø 11,70
Leegebruch Baujahre 1990 - 2019 (33)	39 - 100 Ø 75	2 - 4 Ø 3	8,60 - 13,00 Ø 10,88
Leegebruch Baujahre ab 2020 (6)	60 - 137 Ø 113	2 - 5 Ø 4	11,37 - 18,99 Ø 13,43
Mühlenbecker Land nach 1990 modernisierte Altbauten (17)	37 - 93 Ø 60	1 - 2 Ø 2	6,25 - 15,00 Ø 11,76
Mühlenbecker Land Baujahre 1990 - 1999 (26)	62 - 99 Ø 85	2 - 3 Ø 3	5,99 - 12,00 Ø 9,39
Mühlenbecker Land Baujahre ab 2020 (8)	85 - 107 Ø 95	3 - 4 Ø 4	15,79 - 17,93 Ø 16,93
Oberkrämer nach 1990 modernisierter Altbau (9)	30 - 102 Ø 74	1 - 3 Ø 2	5,71 - 11,97 Ø 8,82
Oberkrämer Baujahre 1990 - 2019 (20)	49 - 82 Ø 67	2 - 4 Ø 3	7,58 - 10,00 Ø 8,84
Oberkrämer Baujahre ab 2020 (3)	Ø 62	Ø 2	Ø 12,88
Oranienburg Dorflagen unmodernisierter Altbau (6)	36 - 71 Ø 55	Ø 3	5,83 - 9,50 Ø 7,58
Oranienburg Dorflagen nach 1990 modernisierter Altbau (16)	40 - 80 Ø 66	2 - 4 Ø 3	6,58 - 15,00 Ø 10,18
Oranienburg Dorflagen Baujahre 1990 - 2019 (9)	50 - 90 Ø 73	2 - 3 Ø 2	7,14 - 13,52 Ø 10,29
Oranienburg Dorflagen Baujahre ab 2020 (37)	49 - 120 Ø 91	2 - 4 Ø 3	12,00 - 15,35 Ø 13,79
Oranienburg OT Lehnitz nach 1990 modernisierter Altbau (64)	51 - 89 Ø 67	2 - 3 Ø 2	7,98 - 12,45 Ø 9,27
Oranienburg OT Lehnitz Baujahre 1990 - 2019 (28)	57 - 102 Ø 75	2 - 3 Ø 2	8,94 - 14,58 Ø 11,61
Oranienburg OT Lehnitz Baujahre ab 2020 (57)	57 - 105 Ø 82	2 - 4 Ø 3	12,73 - 13,34 Ø 12,90
Oranienburg nach 1990 modernisierte Altbauten (437)	45 - 89 Ø 63	2 - 3 Ø 2	7,50 - 12,00 Ø 9,58
Oranienburg Baujahre 1990 - 2019 (197)	49 - 90 Ø 68	2 - 3 Ø 2	7,06 - 13,00 Ø 9,78
Oranienburg Baujahre ab 2020 (340)	60 - 97 Ø 79	2 - 4 Ø 3	11,66 - 17,00 Ø 13,72
Oranienburg OT Sachsenhausen unmodernisierter Altbau (4)	Ø 76	k.A.	Ø 5,82

Grundstücksmarktbericht 2024

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

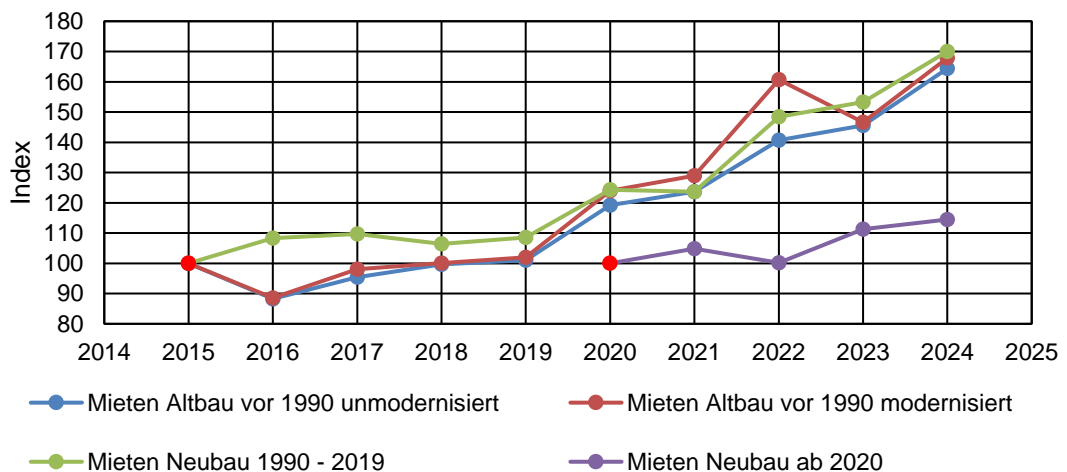
Tabelle 37 Mieten für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Oranienburg OT Sachsenhausen nach 1990 modernisierte Altbauten (55)	62 - 108 Ø 82	2 - 4 Ø 3	9,95 - 11,96 Ø 10,81
Oranienburg OT Sachsenhausen Baujahre 1990 - 2019 (17)	41 - 85 Ø 58	1 - 3 Ø 2	9,94 - 12,14 Ø 11,34
Oranienburg OT Sachsenhausen Baujahre ab 2020 (20)	71 - 95 Ø 82	2 - 3 Ø 3	10,95 - 18,46 Ø 13,66
Velten unmodernisierter Altbau (16)	32 - 93 Ø 66	1 - 2 Ø 2	5,11 - 11,35 Ø 8,47
Velten nach 1990 modernisierter Altbau (59)	45 - 112 Ø 75	2 - 4 Ø 3	8,00 - 11,06 Ø 9,93
Velten Baujahre 1990 - 2019 (129)	56 - 80 Ø 68	2 - 3 Ø 2	8,68 - 12,48 Ø 10,29
Velten Baujahre ab 2020 (24)	62 - 84 Ø 72	2 - 3 Ø 3	10,40 - 12,48 Ø 11,52
Zehdenick Stadt nach 1990 modernisierter Altbau (74)	44 - 87 Ø 62	2 - 3 Ø 2	4,46 - 7,89 Ø 6,05
Zehdenick Stadt Baujahre nach 1990 - 2019 (9)	55 - 98 Ø 64	2 - 3 Ø 3	5,84 - 7,70 Ø 7,03
Zehdenick Dorflagen nach 2000 modernisierter Altbau (80)	53 - 110 Ø 72	2 - 4 Ø 3	4,02 - 4,90 Ø 4,54

Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne. Mindestens sechs 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 Mietpreise für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern, abgeleitet aus den mitgeteilten und recherchierten Daten, wird im folgenden Diagramm dargestellt.

Mietpreisentwicklung Wohnungen in Mehrfamilienhäusern



Zu **Einfamilienhäusern** liegen jeweils nur wenige Daten vor.

Tabelle 38 Mieten für Einfamilienhäuser

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
weiterer Metropolitanraum unmodernisierter Altbau (7)	47 - 102 Ø 79	Ø 4	1,97 - 6,88 Ø 5,02
weiterer Metropolitanraum nach 1990 modernisierter Altbau (9)	72 - 126 Ø 105	3 - 5 Ø 4	4,20 - 10,26 Ø 8,54
weiterer Metropolitanraum Baujahre 1990 - 2019 (8)	100 - 140 Ø 116	4 - 5 Ø 5	5,00 - 8,62 Ø 7,65
weiterer Metropolitanraum Baujahre ab 2020 (4)	Ø 170	Ø 6	Ø 12,39
Birkenwerder modernisierter Altbau (4)	Ø 103	Ø 4	Ø 14,84
Birkenwerder Baujahre 1990 - 2019 (6)	119 - 191 Ø 152	3 - 6 Ø 5	10,65 - 15,55 Ø 12,78
Glienicke Baujahre nach 1990 (14)	119 - 184 Ø 151	3 - 7 Ø 5	10,25 - 16,81 Ø 14,09
Hennigsdorf Baujahre 1990 - 2019 (17)	114 - 154 Ø 143	4 - 5 Ø 5	10,81 - 15,25 Ø 13,00
Hennigsdorf Neubau ab 2000 (7)	80 - 146 Ø 137	2 - 5 Ø 5	11,97 - 15,88 Ø 13,76
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile nach 1990 modernisierter Altbau (13)	80 - 151 Ø 115	3 - 6 Ø 4	11,50 - 16,67 Ø 14,32
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile Baujahre 1990 - 1999 (27)	96 - 135 Ø 122	4 - 5 Ø 5	11,41 - 15,31 Ø 13,39
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile Baujahre ab 2000 (21)	120 - 140 Ø 136	Ø 4	12,48 - 17,27 Ø 14,85
Leegebruch Baujahre 1990 - 2019 (11)	94 - 150 Ø 120	4 - 7 Ø 5	6,89 - 15,00 Ø 11,75
Leegebruch Baujahre ab 2020 (3)	Ø 132	Ø 4	Ø 13,67
Mühlenbecker Land nach 1990 modernisierter Altbau (7)	83 - 120 Ø 111	3 - 5 Ø 4	11,90 - 20,83 Ø 16,39
Mühlenbecker Land Baujahre 1990 - 2019 (18)	100 - 222 Ø 144	4 - 5 Ø 5	11,54 - 18,60 Ø 13,90
Mühlenbecker Land Baujahre ab 2020 (9)	102 - 174 Ø 140	4 - 6 Ø 5	14,54 - 20,49 Ø 17,14
Oberkrämer nach 1990 modernisierter Altbau (4)	Ø 152	Ø 5	Ø 11,47
Oberkrämer Baujahre 1990 - 2019 (17)	96 - 180 Ø 135	4 - 6 Ø 5	8,80 - 14,50 Ø 12,00
Oberkrämer Baujahre ab 2020 (3)	Ø 129	Ø 4	Ø 14,70
Oranienburg (incl. Ortsteile) nach 1990 modernisierter Altbau (14)	68 - 160 Ø 124	2 - 6 Ø 4	6,35 - 16,03 Ø 11,87
Oranienburg (incl. Ortsteile) Baujahre 1990 - 1999 (19)	70 - 145 Ø 111	3 - 5 Ø 4	12,50 - 16,50 Ø 14,19
Oranienburg (incl. Ortsteile) Baujahre ab 2020 (21)	115 - 145 Ø 132	4 - 5 Ø 5	11,53 - 15,48 Ø 13,48
Velten ab 1990 modernisierte Altbauten (3)	Ø 117	Ø 4	Ø 12,48
Velten Baujahre 1990 - 2019 (5)	Ø 137	Ø 6	Ø 9,81

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

In Ergänzung der 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 Garagen und Stellplätze liegen die folgenden Daten vor:

Tabelle 39 Mieten für Stellplätze, Garagen, Tiefgaragenstellplätze, Carports

Lage (Anzahl der Fälle)	Nettokaltmiete in Euro	
	Spanne	Durchschnitt
Carports		
weiterer Metropolitanraum Carports (3)	--	30
Berliner Umland Carports (22)	40 - 80	Ø 69
Garagen		
weiterer Metropolitanraum Garagen (5)	--	Ø 30
Birkenwerder Garagen (13)	25 - 70	Ø 35
Glienicke Garagen (16)	50 - 90	Ø 77
Hennigsdorf Garagen (50)	40 - 100	Ø 58
Hohen Neuendorf OT Bergfelde Garagen (24)	45 - 105	Ø 78
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Garagen (22)	42 - 80	Ø 60
Hohen Neuendorf OT Stolpe Garagen (9)	70 - 100	Ø 86
Leegebruch Garagen (9)	50 - 150	Ø 73
Mühlenbecker Land Garagen (5)	--	Ø 50
Oranienburg Ortsteile Garagen (6)	20 - 85	Ø 55
Oranienburg OT Oranienburg Garagen (105)	70 - 81	Ø 73
Velten Garagen (9)	35 - 75	Ø 56
Stellplätze		
Gransee (20)	20 - 23	Ø 21
Kremmen (7)	25 - 40	Ø 30
Birkenwerder (15)	20 - 75	Ø 38
Glienicke (44)	35 - 60	Ø 48
Hennigsdorf (36)	20 - 65	Ø 36
Hohen Neuendorf OT Bergfelde (23)	20 - 55	Ø 35
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf (32)	25 - 60	Ø 44
Leegebruch (11)	20 - 50	Ø 32
Mühlenbecker Land (6)	30 - 100	Ø 62
Oranienburg OT Oranienburg (86)	35 - 70	Ø 47
Oranienburg OT Sachsenhausen (31)	10 - 100	Ø 39
Oranienburg OT Lehnitz (4)	--	Ø 25
Oranienburg Dorflagen (26)	25 - 80	Ø 51
Velten (31)	25 - 45	Ø 32
Tief- bzw. Sammelgaragenstellplätze		
Glienicke (4)	--	Ø 55
Hennigsdorf (6)	26 - 100	Ø 61
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile (17)	40 - 75	Ø 55
Leegebruch (3)	--	Ø 40
Oranienburg OT Oranienburg (36)	41 - 100	Ø 60
Oranienburg OT Lehnitz (15)	75 - 85	Ø 80
Velten (25)	40 - 50	Ø 43

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

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

Tabelle 40 Mieten für gewerbliche/geschäftliche Nutzungen

Art der gewerblichen Nutzung Lage (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ²	
		Spanne	Durchschnitt
Büro/Praxis			
weiterer Metropolenraum (10)	40 - 140 Ø 100	4,90 - 7,14	6,50
Büro/Praxis Birkenwerder/Hohen Neuendorf (6)	41 - 260 Ø 126	7,80 - 13,51	10,57
Büro/Praxis Oranienburg (17)	17 - 102 Ø 51	6,92 - 12,00	10,18
Gastronomie Landkreis (4)			
Geschäftsräume			
weiterer Metropolenraum (10)	30 - 2.400 Ø 499	3,31 - 9,18	8,09
Hennigsdorf (4)	Ø 65	--	11,74
Hohen Neuendorf incl. Ortsteile (8)	27 - 171 Ø 109	8,67 - 13,00	10,13
Oranienburg incl. Ortsteile (15)	32 - 186 Ø 127	4,32 - 9,62	6,84
gewerbliche Nutzung - Fertigung/Produktion			
Oranienburg (13)	100 - 520 Ø 254	0,41 - 5,21	2,94

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

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:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), ersetzt V213-1-7 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) vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 10. Juni 2024
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtvorschrift VV-BRW) vom 31. Januar 2023 zuletzt geändert durch Erlass vom 29. November 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 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 (neu)	- keine Stellplätze, Garagen, Carports - keine Einbauküche - ohne Außenpool, Sauna, Kamin, Wintergarten, Teich
Wertansätze der Geschäftsstelle: (zur Anpassung des Kaufobjektes an das Normobjekt)	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) Wintergarten 500 EUR/m ²
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG): Wertansätze für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen: Wertansatz für Nebengebäude, Garagen und Pkw-Stellplätze:	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt. pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des vorläufigen Gebäudesachwertes (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen Garagen: pauschaler Wertansatz nach Tabelle 4 VV EW-SW (alterswertgemindert) oder Berechnung nach NHK 2010 Carport/ Stellplatz und weitere jeweils 1.000 Euro;
Bodenwert:	weitere typische Nebengebäude: Zeitwert Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten objektspezifisch 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, Reihemittelhäuser
Gesamtnutzungsdauer: Grundstücksgröße:	entsprechend Anlage 1 ImmoWertV 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)
Normalherstellungskosten	NHK 2010 gem. Anlage 4 ImmoWertV; Bezugsmaßstab Brutto-Grundfläche (BGF) gem. Anlage 4 ImmoWertV
Regionalfaktor	1 (gem. 5.3.7 VV EW-SW)

Grundstücksmarktbericht 2024
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Restnutzungsdauer (RND):	entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
räumlicher Anwendungsbereich:	<ul style="list-style-type: none">- Berliner Umland- weiterer Metropolitanraum
sonstige Selektionsparameter:	entsprechend den nachfolgenden Tabellen <ul style="list-style-type: none">- Mindestrestnutzungsdauer \geq 20 Jahre- nicht berücksichtigte Objekte: Außenbereichslagen Lage in Erholungsgebieten
Standardstufe:	<ul style="list-style-type: none">- Eingruppierung gem. Anlage 4 ImmoWertV bzw. 5.3.1 VV EW-SW
Stichtag:	01.01.2025
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: <ul style="list-style-type: none">a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgtb) Balkone/Dachterrassen bis 5 m² Grundflächec) Vordächer im üblichen Umfangd) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten

**Anlage 2 Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von
Liegenschaftszinssätzen gemäß § 12 Abs. 6 ImmoWertV**

Stichtag	01.01.2025
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 Grundstücksmerkmale (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 abgabefreier 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 2024
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
- Rohertrag** 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, Tiefgaragen stellplatz bzw. Carport	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung		
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	3 % des marktüblich erzielten gewerblichen Rohertrages

Instandhaltungskosten Wohnnutzung

Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen bzw. Stellplätze jährlich je Parkplatz
ab 01.01.2024	13,80 €	104 € (Garagenstellplatz)

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 01.01.2024	4,10 €/m ²	6,90 €/m ²	13,80 €/m ²

ggf. pauschale Bewirtschaftungskosten für Außenstellplätze

Mietausfallwagnis

Wohnen 2 %

Gewerbe 4 %

**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
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)60180510
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt(Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 NEURUPPIN	(03391)6886211	(03391)6886209
	gutachter@opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Bergstr. 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912247	(0355)49912111
	gaa-spn-osl@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084299	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT/ODER	(03332)5802313	(03332)5802350
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG (HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)612134203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Potsdam	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 2024
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) 90139-5239	(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
Messnarz, Kerstin ö.b.u.v.Sachverständige 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 31.12.2024	Einwohner	
		Stand 30.11.2024	Veränderung in % zum 31.12.2023
Birkenwerder	18.116.059	8.161	0,32%
Fürstenberg	213.848.068	5.745	0,10%
Glienicke/Nordbahn	4.609.294	12.310	0,89%
Hennigsdorf	31.477.674	26.545	-0,29%
Hohen Neuendorf	48.562.368	27.240	0,40%
Kremmen	209.610.403	7.786	0,53%
Leegebruch	6.450.588	6.934	-0,09%
Liebenwalde	142.144.949	4.472	-0,62%
Löwenberger Land	245.431.284	8.753	0,14%
Mühlenbecker Land	52.654.642	15.414	-0,16%
Oberkrämer	103.624.084	12.071	0,76%
Oranienburg	163.691.755	48.687	0,40%
Velten	23.422.107	12.702	-0,24%
Zehdenick	223.059.781	13.285	0,14%
Amt Gransee und Gemeinden	321.553.610	9.202	0,13%
Oberhavel gesamt	1.808.256.666	219.307	0,21%

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
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
MIK	Ministerium des Innern und Kommunales
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RL-EW-BB	Brandenburgische Ertragswertrichtlinie
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
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 Metropolitanraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZFH	Zweifamilienhaus/Zweifamilienhäuser