

Grundstücksmarktbericht 2015

Landkreis Havelland



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle:	beim Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen
	Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 E-Mail: gaa@havelland.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
Berichtszeitraum:	01.01.2015 bis 31.12.2015
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2015 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2016 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2016
Bezug:	- als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben) - als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) http://www.geobroker-bb.de
Gebühr:	30,00 € (entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGEbO)
Titelbild:	Integriertes Quartiersentwicklungskonzept (IQEK) für das Olympische Dorf von 1936 in Elstal, Gemeinde Wustermark, Quelle: Architekturbüro „Meier-Hartmann - Gesellschaft von ARCHITEKTEN mbH“
Urheberrechtsschutz:	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

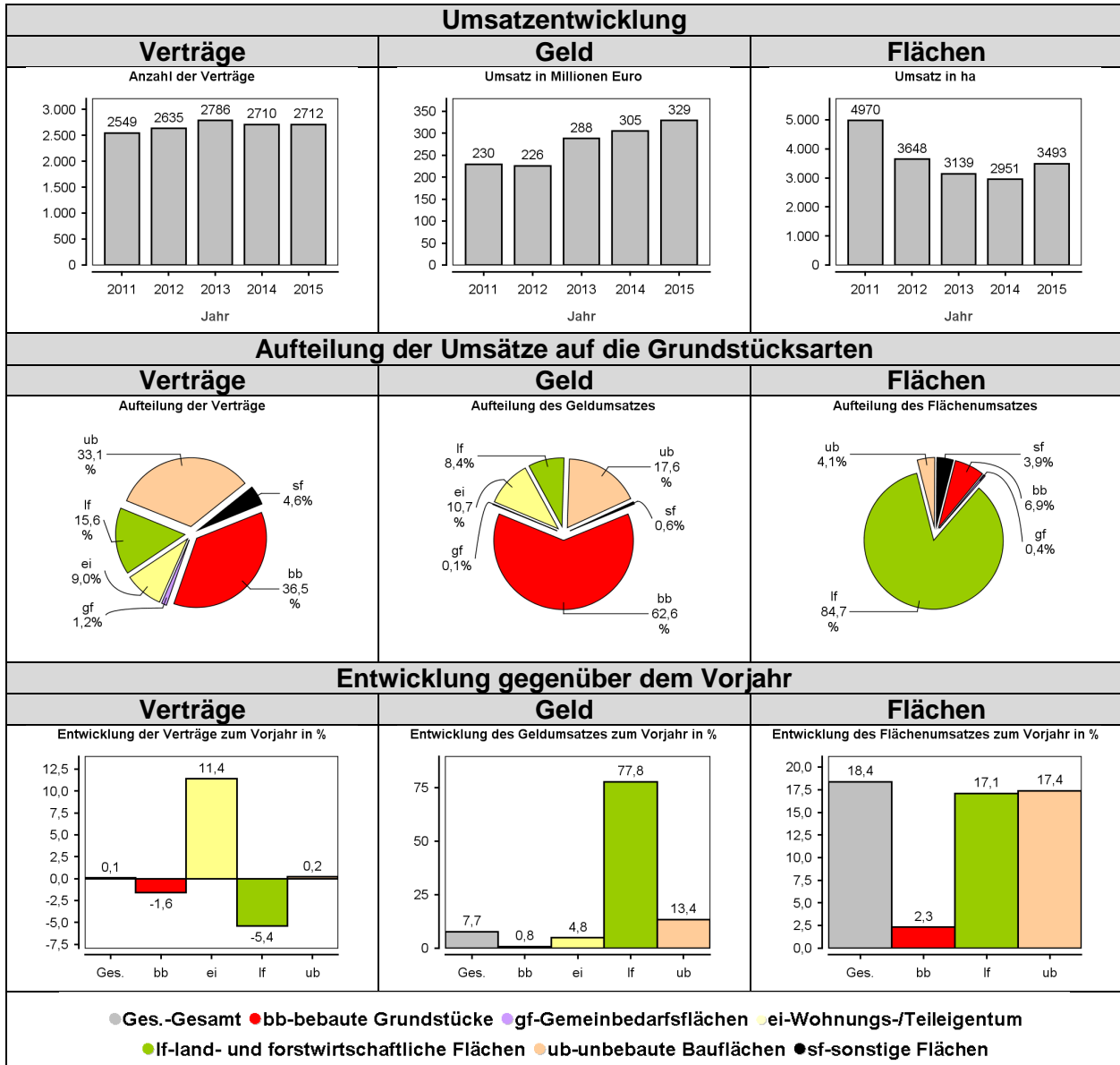
Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.3	Stadtentwicklung	14
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	17
4.3	Flächenumsatz	18
5	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	25
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	25
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	30
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	31
5.4	Bauland für Gewerbe	32
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	33
5.6	Erbbaurechte	33
5.7	Sonderauswertungen	34
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	35
6.1	Allgemeines	35
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	37
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	37
6.2.1.1	Ackerland	37
6.2.1.2	Grünland	38
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	38
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	40
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	40
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	40
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	42
7.1	Allgemeines	42
7.2	Gartenland	44
8	Bebaute Grundstücke	46
8.1	Allgemeines	46
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
8.2.2	Sachwertfaktoren	53
8.2.3	Liegenschaftszinssätze	56

8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	57
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	57
8.3.2	Sachwertfaktoren	59
8.3.2	Liegenschaftszinssätze	61
8.4	Mehrfamilienhäuser	62
8.4.1	Preisniveau	62
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	62
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	63
8.5.1	Preisniveau	63
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	63
8.6	Wochenendhäuser	63
8.7	Bauernhäuser	64
8.8	Siedlungshäuser	64
9	Wohnungs- und Teileigentum	65
9.1	Allgemeines	65
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	70
10	Bodenrichtwerte	75
10.1	Allgemeine Informationen	75
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	76
11	Nutzungsentgelte, Mieten	78
11.1	Nutzungsentgelte	78
11.2	Mieten	78
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	80
12.1	Der Gutachterausschuss	80
12.2	Rechtliche Grundlagen	81
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	81
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	82
Anhang		83
	Abkürzungsverzeichnis	83
	Gebührenbeispiele und Antragsformulare	83
	Anschriften	84
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	85

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind die Umsatz- und die Preisentwicklung.



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 15-25 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung	ca. 5-10 % Steigerung
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 15 % Steigerung	ca. 20 % Steigerung	ca. 25 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 10-20 % Steigerung	unverändert	unverändert

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2015 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland auf der Grundlage der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) herausgegeben. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung gemäß § 195 Baugesetzbuch (BauGB). Aus ihr werden Umsatz- und Preisentwicklungen sowie sonstige erforderliche Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB abgeleitet.

Dieser Bericht soll einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Grundstücksmarktbericht kann nur Orientierung sein und vor groben Fehleinschätzungen bewahren. Er ersetzt die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall nicht.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 03.05.2016 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

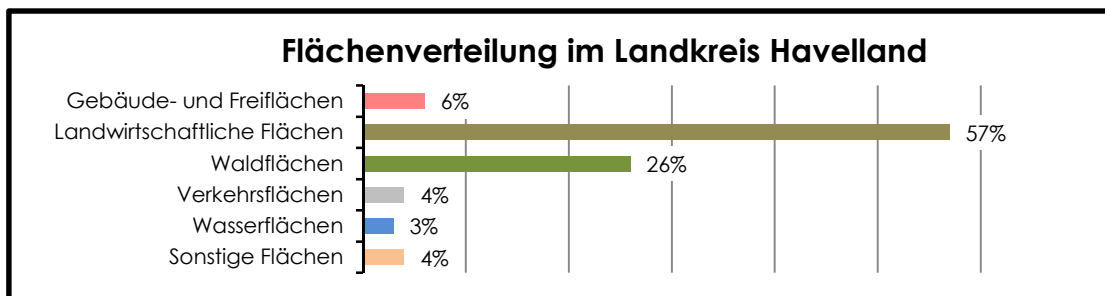
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Land Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration in den Achsen (Berlin-Spandau) – Falkensee – Nauen sowie (Brandenburg an der Havel) – Premnitz – Rathenow und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum (siehe Diagramm Flächenverteilung) charakterisiert. Verkehrstechnisch ist der Landkreis vor allem durch die Bundesautobahn 10 (Berliner Ring) sowie durch die Bundesstraßen 5, 102, 188 und 273 erschlossen. Wichtigste Schienenwege sind die Strecken Berlin-Hamburg und Berlin-Hannover. Den Landkreis Havelland durchqueren die Untere-Havel-Wasserstraße und der Havelkanal.

In der "Havelregion" fand die Bundesgartenschau 2015 in Brandenburg an der Havel, Premnitz, Rathenow, Stöln und Havelberg statt. Erkennbare Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt aus diesem Grund waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.



Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2015

Die Auswertungen erfolgen für die im Landkreis Havelland zutreffenden landesplanerischen Räume (Regionen) oder für Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände (Städte, Gemeinden und Ämter).

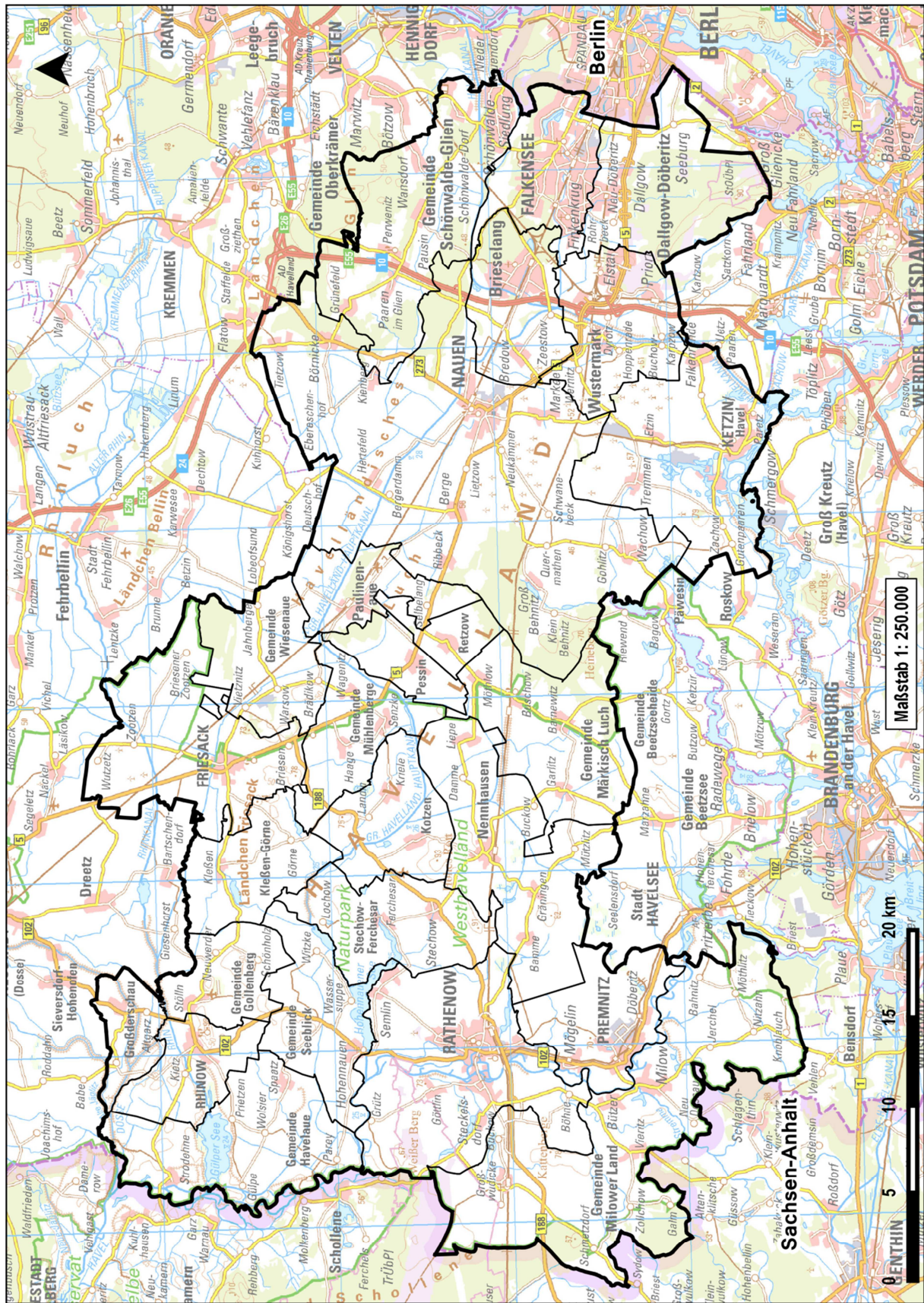
Für die Regionen gelten in den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes folgende Abkürzungen und Gebietszuordnungen

(siehe www.gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html):

- R2 = Berliner Umland ohne Potsdam** umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Briese-
lang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark, in diesem Bericht auch als Ber-
liner Umland bezeichnet.
- R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum** sind die Städte Nauen und Rathenow.
- R5 = Weiterer Metropolenraum** sind die unter R2 und R4 nicht genannten Städte und Gemein-
den im Landkreis Havelland.

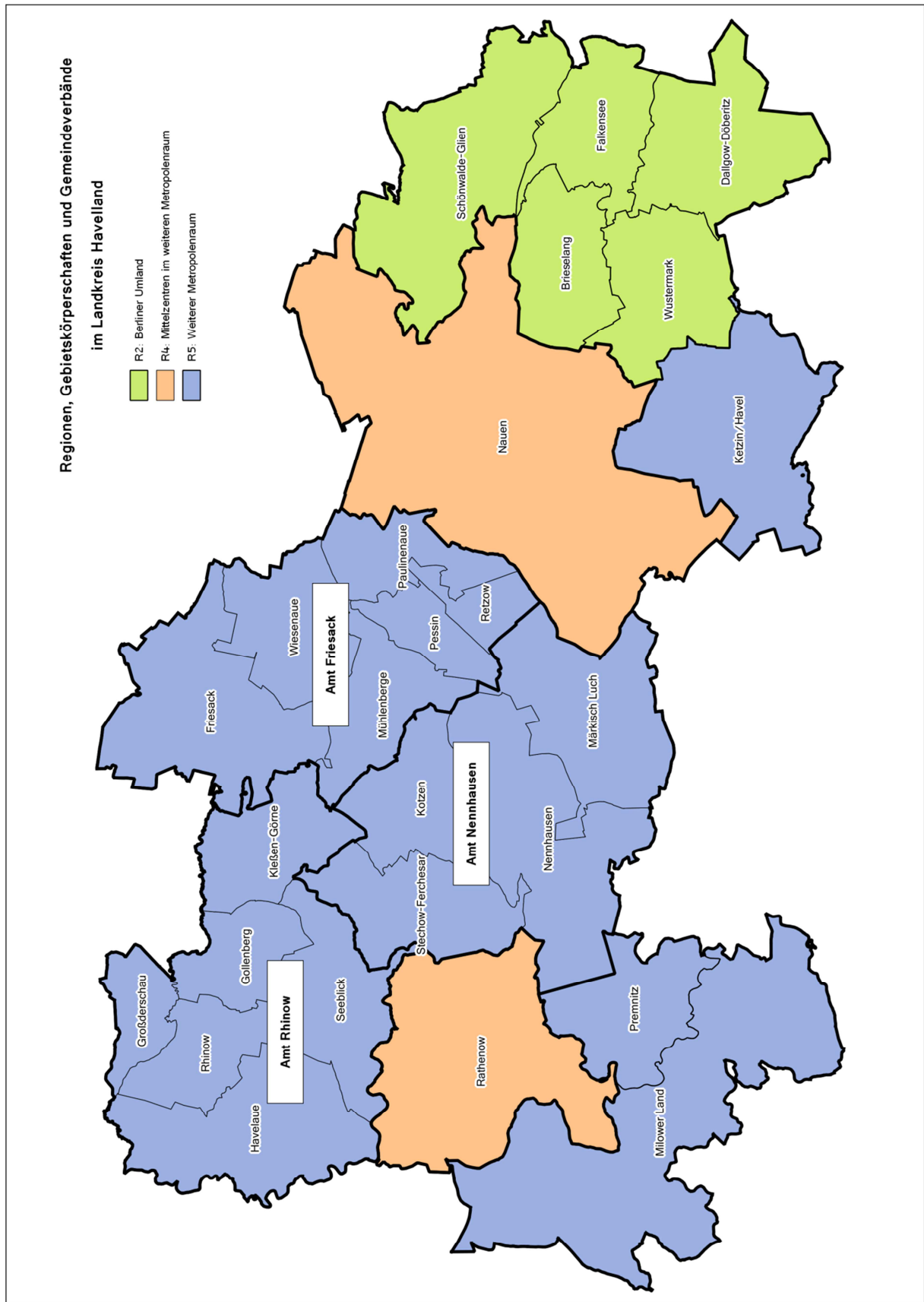
**Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als „übriger Landkreis“ zu-
sammengefasst.**

Übersichtskarte des Landkreises Havelland



© GeoBasis-DE/ LGB - 2016

Regionale und Verwaltungsgliederung des Landkreises Havelland



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Havelland in fünf Städte, fünf amtsfreie Gemeinden und drei Ämter mit ihren jeweiligen amtsangehörigen Gemeinden.

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung Anzahl Vorjahr	Bevölkerung Anzahl Berichtsjahr	Veränderung %	Fläche km ²	Einwohner je km ² Berichtsjahr
Stadt Falkensee	41.644	42.469	+ 2,0	43	988
Stadt Ketzin/Havel	6.394	6.399	+ 0,1	93	69
Stadt Nauen	16.711	16.916	+ 1,2	267	63
Stadt Premnitz	8.413	8.412	0,0	45	187
Stadt Rathenow	24.094	24.239	+ 0,6	112	216
Gemeinde Brieselang	11.162	11.329	+ 1,5	44	257
Gemeinde Dallgow-Döberitz	9.238	9.563	+ 3,5	66	145
Gemeinde Milower Land	4.324	4.327	+ 0,1	160	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.192	9.311	+ 1,3	97	96
Gemeinde Wustermark	8.231	8.544	+ 3,8	53	161
Amt Friesack	6.384	6.477	+ 1,5	237	27
Amt Nennhausen	4.632	4.613	- 0,4	254	18
Amt Rhinow	4.659	4.623	- 0,8	246	19
Landkreis Havelland	155.078	157.222	+ 1,4	1.717	92

Quellen: - Einwohner per 31.08.2015 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2015 – Landkreis Havelland (ALKIS)

Weitere Angaben zur Demografie des Landkreises finden Sie unter <http://www.havelland.de/Demografie-Projekt-Havelland.2222.0.html>.

Informationen können zudem aus dem Strukturatlas des Landes Brandenburg unter <http://www.lbv.brandenburg.de/748.htm> abgeleitet werden.

Empfohlen werden kann auch <http://www.wegweiser-kommune.de>, eine von der Bertelsmannstiftung eingerichtete Homepage zur demografischen Situation in Kreisen, Städten und Gemeinden, die regelmäßig aktualisiert wird, sowie die Studie "Im Osten auf Wanderschaft" des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung unter <http://www.berlin-institut.org>.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen, Unternehmen**

Die Anzahl der sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten entwickelte sich von 2013 bis 2015 kontinuierlich nach oben (insgesamt + 4 %). Bei den Arbeitslosen verringerte sich die Anzahl (insgesamt - 8 %). Auch bei den Arbeitssuchenden (nach SGB II) konnte ein Rückgang verzeichnet werden (insgesamt -13 %).

Die Anzahl der ansässigen Unternehmen stieg um rd. 2 %.

	06/2013	06/2014	06/2015
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	40.575	42.169	42.195
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	59.038	60.298	61.372
Arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	7.575	7.028	6.242
Arbeitssuchende Personen (nach SGB II) im Landkreis Havelland (Anzahl)	14.235	13.472	12.352
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in €) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.025 (1.800)	2.175 (1.875)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.770	5.779	5.904

Quellen: <http://statistik.arbeitsagentur.de>;
<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>;

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 31.12.2013“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.450.0.html.

- **Bautätigkeit**

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

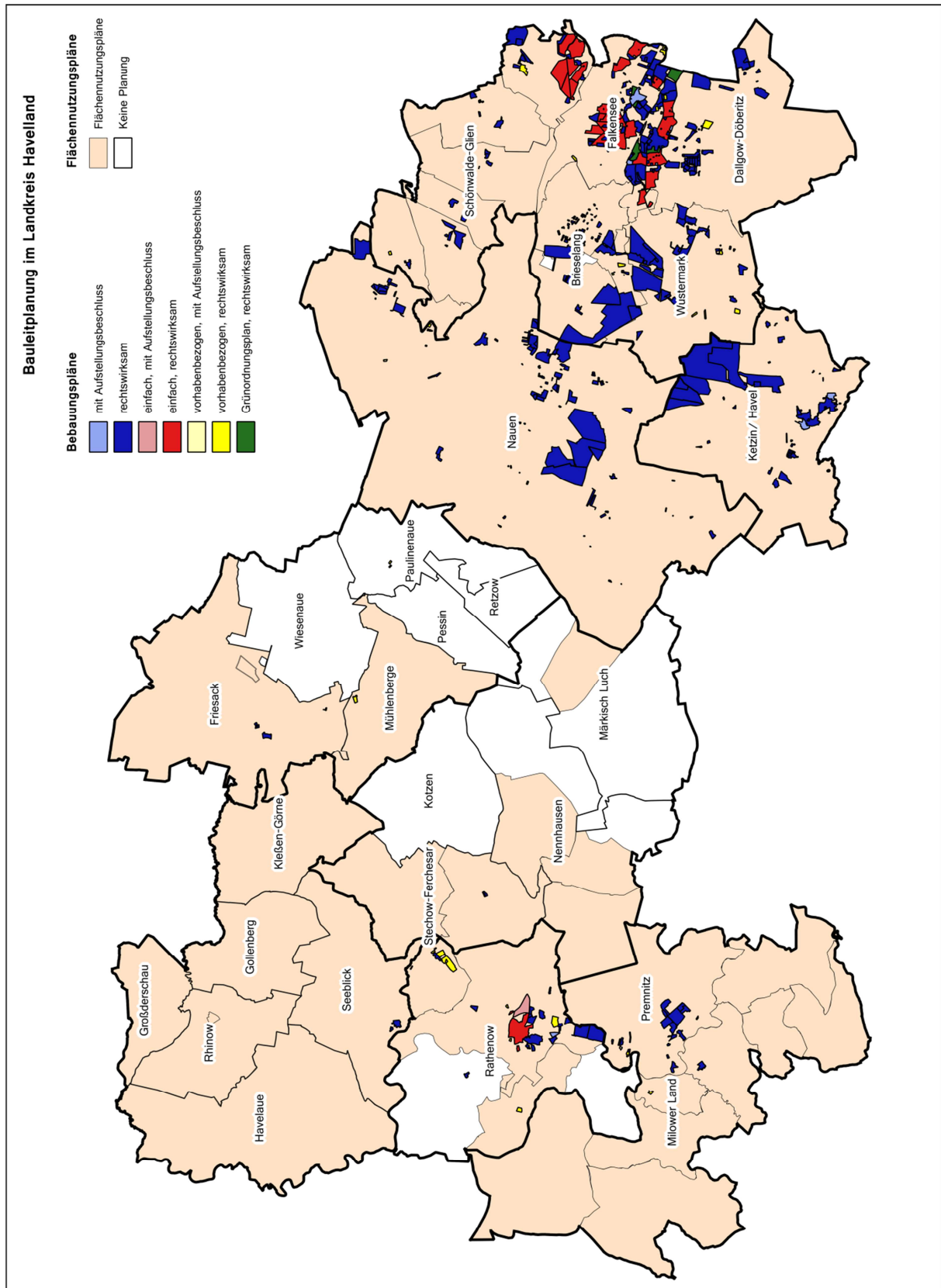
Im Land Brandenburg nahm die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude von 2013 bis 2015 um insgesamt 12 % zu, im Landkreis Havelland um 10 % ab. Der Anteil der Baugenehmigungen von Wohngebäuden mit 1 und 2 Wohnungen beträgt im Land Brandenburg 94 % und im Landkreis Havelland 96 %.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2013	5.614	678
	2014	5.893	654
	2015	6.312	607
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2013	5.327	640
	2014	5.481	630
	2015	5.945	581
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2013	811	58
	2014	724	49
	2015	699	58

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2015)

• **Bauleitplanung**

Die folgende Übersicht zeigt die Abdeckung der Städte und Gemeinden mit Bauleitplänen.



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2015)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland werden in sieben Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt. In der Stadt Ketzin/Havel wird ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Gemeinde Wustermark besteht ein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB.

- Sanierungsgebiete, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“ (Aufhebungssatzung, bekannt gemacht im Amtsblatt für das Amt Rhinow, Jahrgang 14, Nr. 05 am 21.12.2015)
 - „Altstadt Friesack“
 - „Zentrum Falkensee“
- weitere Sanierungsgebiete:
 - „Altstadt Rathenow“
 - „Altstadt Ketzin“
- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg die Praxishilfe „Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“ herausgegeben.

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/210708.htm>

- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff BauGB in den Städten Rathenow und Premnitz. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit der Stadt Rathenow und des Gutachterausschusses haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/230306.htm>

4 Übersicht über die Umsätze

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr (Vergleichszeitraum) anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt.

4.1 Vertragsvorgänge

Bei den unbebauten Grundstücken reduzierte sich die Anzahl der Vertragsvorgänge um 1,7 % und in den Mittelzentren des weiteren Metropolenraums um 2,8 %. Dafür konnte der weitere Metropolenraum ohne Mittelzentren um 9,8 % zulegen. Insgesamt resultierte daraus für den gesamten Landkreis Havelland eine Zunahme um 0,2 %. Ursächlich könnte ein Verdrängungseffekt sein, da es zumindest im Berliner Umland ein zu geringes Angebot an Grundstücken gibt.

Bei den bebauten Grundstücken erhöhten sich die Vertragsvorgänge im Berliner Umland um 1,9 %, in den Mittelzentren um 3,3 %. Im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren gingen die Zahlen dagegen deutlich um 15,9 % zurück. Im Landkreis Havelland insgesamt ergab sich ein Saldo von - 1,6 %.

Bei gestiegenen Vertragszahlen des Wohnungs-/Teileigentums im Berliner Umland (+ 13 %) und in den Mittelzentren gab es im weiteren Metropolenraum einen Rückgang um 36 %. Insgesamt ergab sich im Landkreis Havelland ein Plus von 11,4 %.

Die Vertragszahl bei den landwirtschaftlichen Flächen ging im gesamten Landkreis um 5,4 % zurück.

Für alle Grundstücksarten ergab sich in der Summe ein stagnierendes Ergebnis von 0,1 %.

Die Tendenz der Anzahl der Kauffälle zeigt in den Regionen weitgehend gleichbleibende Umsatzzahlen:

- Im Berliner Umland sind in den wesentlichen Teilmärkten der unbebauten Baulandflächen und der bebauten Grundstücke die annähernd gleiche Anzahl an Kaufverträgen abgeschlossen worden. Nur in Teilmärkten mit geringeren Fallzahlen sind größere Veränderungen eingetreten, die auf Besonderheiten des Teilmarktes und der jeweiligen Verkäufe beruhen.
- In den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum zeigt sich eine unveränderte Entwicklung der Fallzahlen. Die deutliche prozentuale Steigerung bei den Verkäufen von Wohnungseigentum beruht auf einer geringen Fallzahl und lässt keinen Trend für weitere Entwicklungen erkennen.
- Die Kauffallzahlen im weiteren Metropolenraum (ohne Mittelzentren) machen deutlich, dass es in fast allen Teilmärkten weniger Kauffälle gegeben hat. Nur bei unbebauten Grundstücken ist ein Anstieg zu verzeichnen. Trotz der zum Teil geringen Fallzahlen ist eine Entwicklung zu weniger Kauffällen zu erkennen.

Die Entwicklung der Anzahl der Verträge ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	581	524	208	80	15	27	1.435
	64,7	52,9	85,2	18,9	45,5	21,8	52,9
	-1,7	1,9	13,0	21,2	-28,6	-6,9	2,1
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	137	281	20	260	12	59	769
	15,3	28,4	8,2	61,5	36,4	47,6	28,4
	-2,8	3,3	100,0	-3,7	50,0	28,3	2,9
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	180	185	16	83	6	38	508
	20,0	18,7	6,6	19,6	18,2	30,6	18,7
	9,8	-15,9	-36,0	-25,2	-57,1	58,3	-9,0
Landkreis Havelland	898	990	244	423	33	124	2.712
	33,1	36,5	9,0	15,6	1,2	4,6	100,0
	0,2	-1,6	11,4	-5,4	-23,3	25,3	0,1

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 83 erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Bei den unbebauten Grundstücken konnte bei annähernd gleichen Vertragszahlen ein erhöhter Geldumsatz von 6 % im Berliner Umland erzielt werden. Im übrigen Gebiet stiegen analog zu den gestiegenen Vertragszahlen die Geldumsätze sehr deutlich (Mittelzentren + 56 %, weiterer Metropolitanraum 71,8 %). Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 13,4 %.

Der Geldumsatz bebauter Grundstücke im Berliner Umland lag im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 % höher. In den Mittelzentren (- 16 %) und im weiteren Metropolitanraum (- 22,1 %) nahm er hingegen deutlich ab. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 0,8 %.

Beim Wohnungs- und Teileigentum reduzierten sich die Umsätze im Berliner Umland um 4,7 % und im weiteren Metropolitanraum um 14 %. In den Mittelzentren (Nauen und Rathenow) konnte dagegen eine Steigerung erzielt werden. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 4,8 %.

Der Geldumsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen nahm im Berliner Umland um 68,4 % und in den Mittelzentren um 160 % zu. Im weiteren Metropolitanraum reduzierte sich der Geldumsatz um 28,5 %. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 77,8 %.

Der Geldumsatz ist in allen Teilmärkten gestiegen. Insbesondere ist im Berliner Umland diese Steigerung festzustellen, was zu einem hohen prozentualen Anteil am gesamten Geldumsatz von rd. 71 % des gesamten Landkreises geführt hat, einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um rd. 8 %. Die zum Teil deutlich erhöhten prozentualen Umsatzzahlen in den Mittelzentren und im weiteren Metropolitanraum sind durch Sonderentwicklungen eingetreten, die wegen der geringen Fallzahlen zu der bekannten Entwicklung führen und jährlich erhebliche Schwankungen darstellen, aber nur auf sehr wenige Kauffälle zurückgehen.

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	47,3	153,5	28,7	3,1	0,1	1,7	234,3
	81,9	74,6	81,3	11,1	47,5	81,1	71,3
	6,0	10,2	-4,7	68,4	38,6	436,4	8,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3,8	23,9	4,0	20,4	0,0	0,3	52,5
	6,6	11,6	11,4	73,7	17,6	12,0	16,0
	56,0	-16,0	647,0	160,0	349,8	-19,9	32,3
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	6,6	28,3	2,6	4,2	0,1	0,1	42,0
	11,5	13,8	7,3	15,3	34,9	6,9	12,8
	71,8	-22,1	-14,0	-28,5	243,2	-45,4	-15,0
Landkreis Havelland	57,7	205,8	35,2	27,7	0,2	2,1	328,7
	17,6	62,6	10,7	8,4	0,1	0,6	100,0
	13,4	0,8	4,8	77,8	106,9	133,7	7,7

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 83 erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Der Flächenumsatz stieg bei den unbebauten Flächen im Berliner Umland um 6,8 %, in den Mittelzentren um 118,5 %. Im weiteren Metropolenraum ging er um 8,9 % zurück. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzerhöhung um 17,4 %.

Bei den bebauten Grundstücken erhöhte sich der Flächenumsatz im Berliner Umland um 34,5 %. Er nahm dagegen in den Mittelzentren (-12,3 %) und im weiteren Metropolenraum (- 15,3 %) ab. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzerhöhung um 2,3 %.

Der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen nahm im Berliner Umland um 34,8 % und in den Mittelzentren um 30,8 % zu. Im weiteren Metropolenraum nahm er um 27,9 % ab. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzerhöhung um 17,1 %.

Im Landkreis ist eine deutliche Zunahme des Flächenumsatzes zu erkennen, wobei der Schwerpunkt im Berliner Umland liegt. Auffällig ist die Sonderentwicklung in den Mittelzentren mit einer deutlichen prozentualen Steigerung der veräußerten Flächen bei unbebauten Grundstücken und einer Minderung bei bebauten Grundstücken, während die Anzahl der Verkäufe konstant geblieben ist. Hier haben einige großflächige Verkäufe einen deutlichen Einfluss auf die Auswertedaten genommen, die keinen erkennbaren langfristigen Trend begründen.

Auch beim Flächenumsatz ist zu erkennen, dass eine geringe Anzahl an Verkäufen bei einzelnen Teilmärkten zu erheblichen Schwankungen führen kann.

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -						
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr					
Berliner Umland	704	1.047	3.108	34	890	5.783
	49,2	43,3	10,5	26,6	64,5	16,6
	6,8	34,5	34,8	-42,0	352,8	44,6
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	372	846	22.097	32	358	23.705
	26,0	35,0	74,7	24,8	25,9	67,9
	118,5	-12,3	30,8	514,1	86,0	30,1
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	354	524	4.373	63	132	5.445
	24,8	21,7	14,8	48,6	9,6	15,6
	-8,9	-15,3	-27,9	587,9	-34,8	-25,3
Landkreis Havelland	1.430	2.417	29.578	129	1.380	34.934
	4,1	6,9	84,7	0,4	3,9	100,0
	17,4	2,3	17,1	75,7	133,4	18,4

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 83 erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

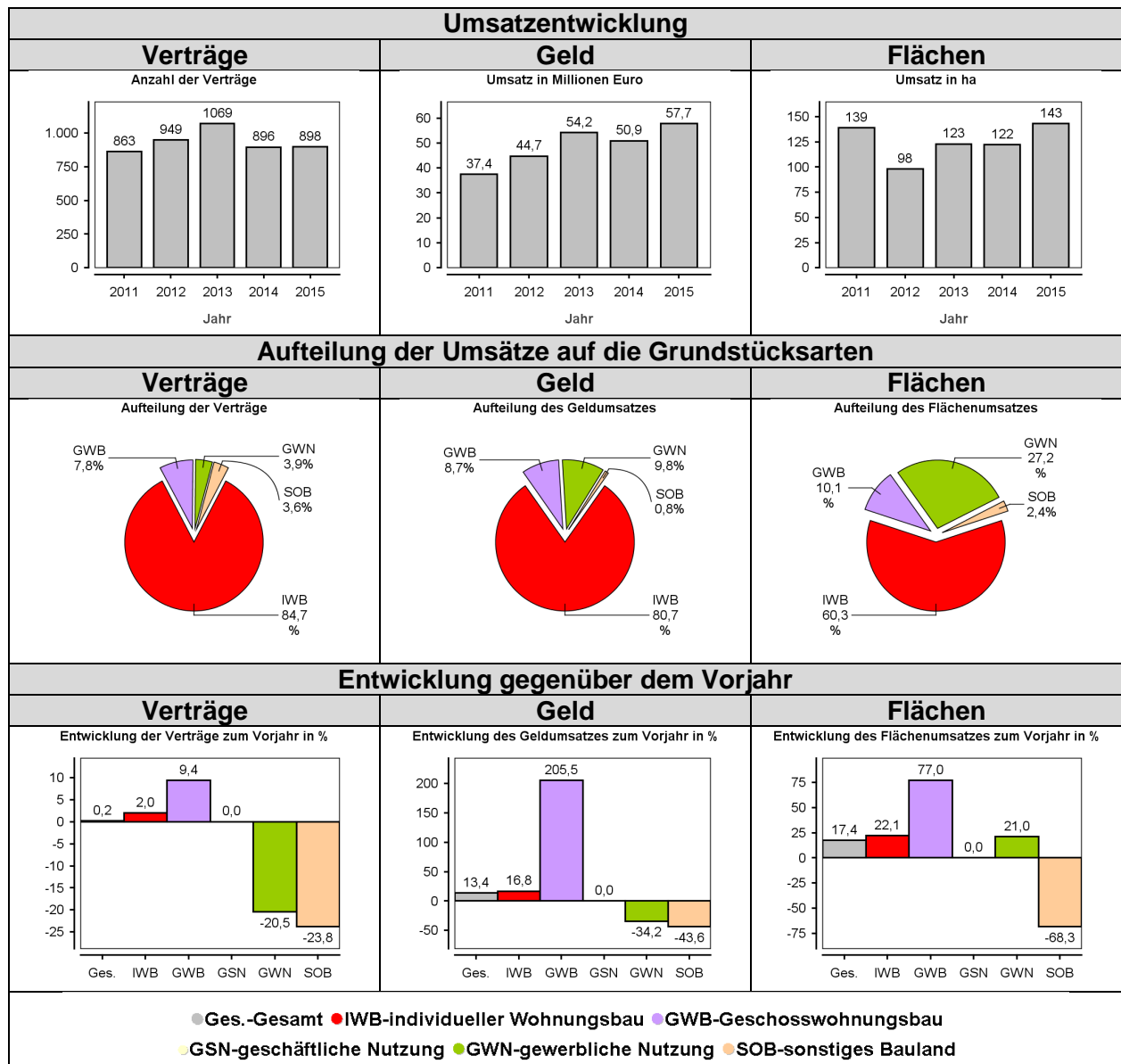
Während im Jahr 2014 die Umsätze für Bauland etwas nachgaben, zeigen die Umsatzzahlen für Bauland im Berichtsjahr ein zweigeteiltes Bild:

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes verzeichnet gegenüber dem Vorjahr bei annähernd konstanten Vertragszahlen deutliche Steigerungen des Flächen- (27,8 %) und Geldumsatzes (24,3 %) sowie überwiegend einen Anstieg der Baulandpreise. Der Anteil am Gesamtumsatz in den berlinnahen Gemeinden ist nach wie vor am höchsten; doch die Verknappung verfügbarer Baugrundstücke in diesen Gemeinden führt zu einem 'Ausweicheffekt' und damit zu einem Umsatzanstieg in Mittelzentren und auch im weiteren Metropolenraum. So weist Nauen nach Falkensee und Brieselang die dritthöchsten Umsätze auf.

Der Umsatz sonstiger Baulandflächen für Gewerbe, Land- und Forstwirtschaft und weitere Nutzungen, dessen Anteil am Geldumsatz insgesamt etwa 10 % beträgt, ging hingegen zurück. Die Vertragszahlen gewerblicher Bauflächen sanken um 20,5 %, der Geldumsatz sank um 34,2 %.

Bedingt durch die hohen Umsatzsteigerungen beim Wohnbauland ergeben sich für alle Grundstücksarten im Landkreis im Durchschnitt ein Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes.

• Umsatzübersicht von Bauland nach den Grundstücksarten

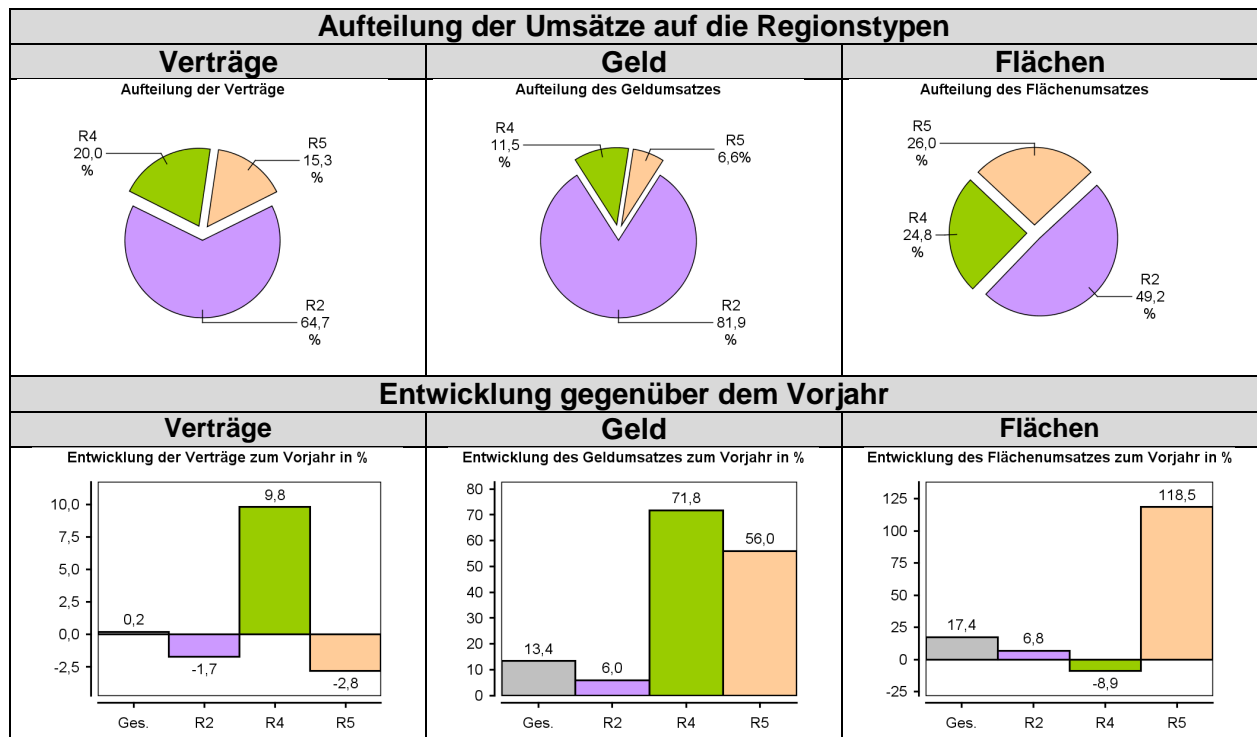


Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	761	84,7 2,0	862	60,3 22,1	466	80,7 16,8
Geschosswohnungsbau	70	7,8 9,4	144	10,1 77,0	50	8,7 205,5
Summe Wohnbauland	831	92,5 2,6	1.006	70,3 27,8	516	89,5 24,3
Geschäftliche Nutzung*	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung**	35	3,9 -20,5	389	27,2 21,0	56	9,8 -34,2
Summe gewerbl. Bauflächen	35	3,9 -20,5	389	27,2 21,0	56	9,8 -34,2
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	0,4 -33,3	12	0,8 -85,6	0,35	0,1 -85,4
Sonstige Nutzung	28	3,1 -22,2	23	1,6 -12,7	4	0,7 -25,5
Summe sonst. Bauland	32	3,6 -23,8	35	2,4 -68,3	5	0,8 -43,6
Gesamtsumme	898	100,0 0,2	1.430	100,0 17,4	577	100,0 13,4

* Geschäftliche Nutzung umfasst Bauland für Läden, Kaufhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Arztpraxen u.ä.

** Gewerbliche Nutzung umfasst u.a. Bauland für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, Industriegebäude, Verbrauchermärkte/Discounter, Baumärkte, Tankstellen, Autowerkstätten.

• Umsatzübersicht von Bauland in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	581	64,7 -1,7	704	49,2 6,8	473	81,9 6,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	180	20,0 9,8	354	24,8 -8,9	66	11,5 71,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	137	15,3 -2,8	372	26,0 118,5	38	6,6 56,0
Gesamtsumme	898	100 0,2	1.430	100 17,4	577	100 13,4

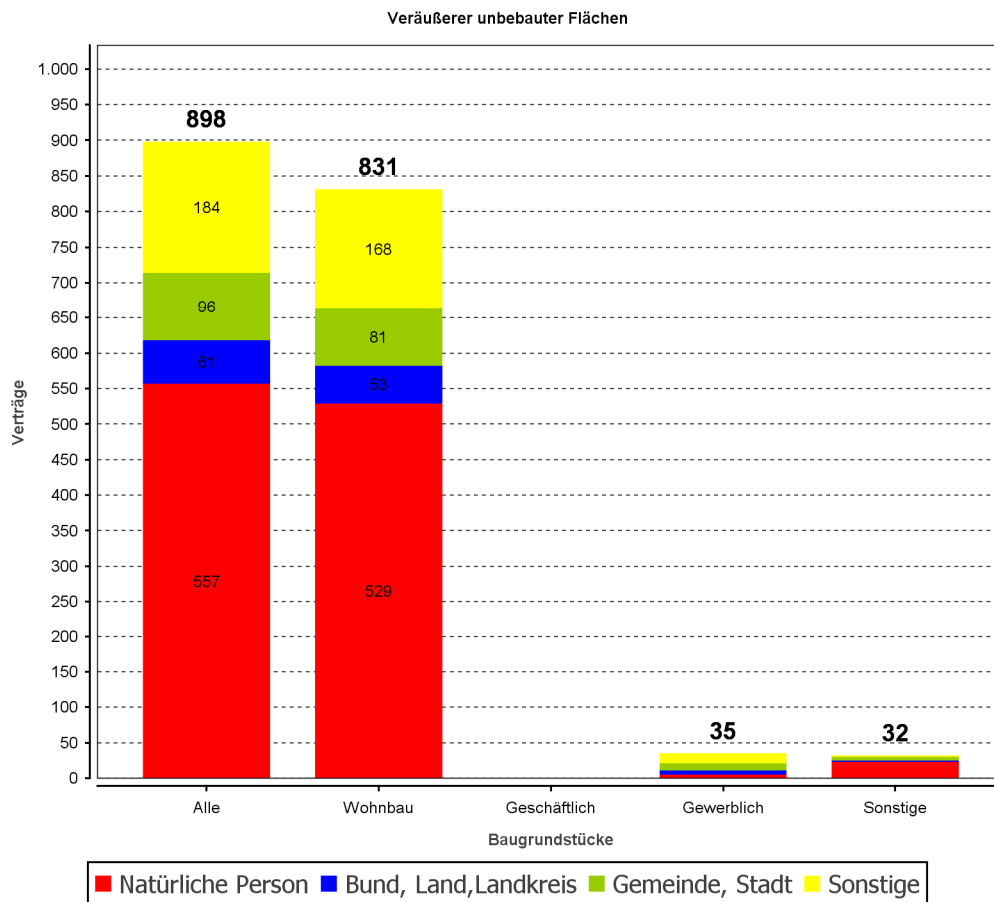
- **Umsätze von Bauland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland**

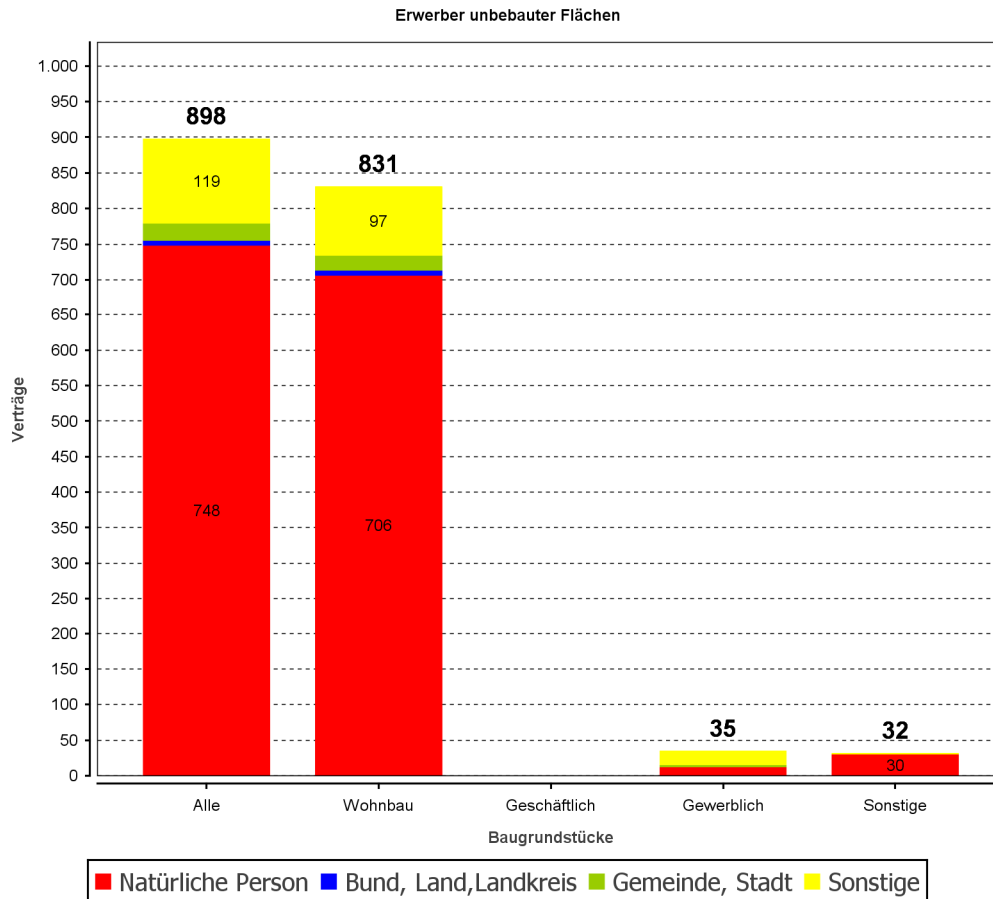
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	126	17,5	122	18,1			2	10,5	2	7,7
	127	16,1	108	17,6			17	11,8	1	5,2
	8.262	16,7	7.851	17,6			384	8,8	27	6,5
Dallgow-Döberitz	53	7,4	52	7,7			1	5,3		
	41	5,1	38	6,1			3	1,9		
	5.160	10,4	4.967	11,1			193	4,4		
Falkensee	140	19,5	136	20,2			4	21,1		
	148	18,7	133	21,7			14	9,7		
	16.995	34,4	16.242	36,4			753	17,3		
Ketzin/Havel	26	3,6	18	2,7					8	30,8
	26	3,4	18	2,9					8	30,9
	931	1,9	732	1,6					199	47,2
Milower Land	6	0,8	5	0,7					1	3,8
	6	0,7	5	0,8					0,62	2,3
	53	0,1	49	0,1					4	0,8
Nauen	86	12,0	83	12,3			2	10,5	1	3,8
	79	10,0	65	10,6			13	9,1	0,46	1,7
	2.858	5,8	2.620	5,9			236	5,4	2	0,4
Premnitz	18	2,5	14	2,1			4	21,1		
	73	9,3	15	2,4			58	40,0		
	1.039	2,1	337	0,8			702	16,1		
Rathenow	51	7,1	43	6,4			2	10,5	6	23,1
	47	5,9	37	5,9			6	3,9	4	16,2
	1.798	3,6	1.330	3,0			420	9,7	48	11,4
Schönwalde-Glien	83	11,6	83	12,3						
	80	10,2	80	13,1						
	5.671	11,5	5.671	12,7						
Wustermark	87	12,1	78	11,6			4	21,1	5	19,2
	102	12,9	65	10,5			35	23,7	2	8,8
	5.790	11,7	4.085	9,1			1.661	38,2	44	10,4
Amt Friesack	13	1,8	12	1,8					1	3,8
	21	2,6	19	3,0					2	7,3
	259	0,5	252	0,6					7	1,7
Amt Nennhausen	18	2,5	16	2,4					2	7,7
	27	3,4	19	3,2					8	27,6
	356	0,7	266	0,6					91	21,5
Amt Rhinow	11	1,5	11	1,6						
	13	1,7	13	2,2						
	244	0,5	244	0,5						
Gesamtsumme	718		673		0		19		26	
	789	100	616	100		100	146	100	27	100
	49.416		44.647				4.349		421	

• **Transaktionen von Bauland**

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	889	99,0	823	99,0			34	97,1	32	100,0
Tausch	2	0,2	2	0,2						
Auseinandersetzung	2	0,2	2	0,2						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	4	0,4	3	0,4			1	2,9		
Sonstige	1	0,1	1	0,1						
Gesamtsumme	898	100	831	100			35	100	32	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen von Bauland**





5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Anhaltende Nachfrage bei zunehmender Verknappung von Baulandflächen führte noch im Jahr 2014 im Berliner Umland zu einem tendenziellen Rückgang der Umsätze bei gleichzeitiger Preissteigerung. Für das Berichtsjahr 2015 ist hingegen sowohl eine Zunahme des Flächen- und Geldumsatzes als auch der Vertragszahlen festzustellen.

Als mögliche Ursache hierfür wird die zunehmende Vermarktung bisher nicht marktfähiger Baulandflächen gesehen, welche nachfragebedingt nun dem Grundstücksmarkt zugeführt werden.

Insgesamt führt die anhaltend hohe Nachfrage nach Bauland des individuellen Wohnungsbaus auch im Jahr 2015 zu Umsatz- und Preissteigerungen nahezu im gesamten Landkreis.

Umsatzrückgänge sind lediglich in den Gemeinden Dallgow-Döberitz, Milower Land, Premnitz und Wustermark festzustellen. Aus dem gegenüber den Vertragszahlen geringeren Nachgeben des Geldumsatzes resultiert jedoch auch in diesen Gemeinden meist ein Preisanstieg.

Der Anstieg der Baulandpreise in den Gemeinden des Berliner Umlands beträgt ca. 20 % - 30 %. Die aktuellen Verhältnisse auf dem Finanz- und Kapitalmarkt fördern eine entsprechende Investitions- und Finanzierungsbereitschaft der Marktteilnehmer. Bedingt durch die vergleichsweise geringen Bodenpreise im weiteren Metropolenraum zeigen auch Gemeinden wie z. B. die Städte Rathenow und Premnitz, deutliche Preiszuwächse von teilweise mehr als 20 %. Preisrückgänge sind lediglich in den Gemeinden der Ämter Friesack und Nennhausen zu verzeichnen.

• **Umsätze für Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen**

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland	447	469	889	826	397	387	37.340	31.210
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	119	89	805	841	96	75	3.772	2.236
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	68	62	1.164	989	79	61	1.794	1.458
Landkreis Havelland	634	620	966	845	572	524	42.906	34.904

• **Umsätze für Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland**

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	115	104	887	895	102	93	7.326	5.190
Dallgow-Döberitz	52	110	726	705	38	78	4.967	8.600
Falkensee	126	97	947	967	119	94	15.523	9.509
Ketzin/Havel	18	15	1.000	1.031	18	15	732	568
Milower Land	3	10	541	887	2	9	31	119
Nauen	79	57	787	870	62	50	2.484	1.439
Premnitz	13	19	1.094	847	14	16	322	449
Rathenow	40	32	842	789	34	25	1.288	797
Schönwalde-Glien	78	63	964	909	75	57	5.485	3.552
Wustermark	76	95	829	693	63	66	4.039	4.359
Amt Friesack	10	7	1.561	1.350	16	9	244	167
Amt Nennhausen	14	7	1.222	1.008	17	7	231	122
Amt Rhinow	10	4	1.257	1.098	13	4	233	33
Landkreis Havelland	634	620	1.035	845	572	524	42.906	34.904

- **Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau**

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Städte und Gemeinden des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	114	104	0	1	114	103
	331	385		44	25	24
	6.564	2.338		44	298	94
	800	878		44	77	56
	885	895		44	77	58
Dallgow-Döberitz	52	110	0	0	52	110
	150	249			64	46
	1.370	1.866			259	161
	692	622			137	120
	726	705			141	115
Falkensee	122	93	0	0	122	93
	223	475			24	38
	1.736	2.549			294	165
	839	911			128	102
	909	972			133	104
Ketzin/Havel	17	15	0	0	17	15
	645	535			19	14
	2.000	2.000			56	67
	928	915			47	42
	1.025	1.031			43	41
Milower Land	3	10	0	0	3	10
	230	498			5	5
	702	1.303			29	28
	690	854			14	14
	541	887			16	14
Nauen	75	48	0	0	75	48
	146	91			6	6
	2.645	3.288			74	68
	734	798			42	35
	811	954			44	36
Premnitz	10	7	0	0	10	7
	444	414			16	9
	2.323	1.331			40	24
	959	1.044			21	17
	1.140	936			22	16
Rathenow	27	20	0	0	27	20
	222	399			8	9
	1.986	1.500			70	43
	802	764			37	32
	882	789			39	31

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönwalde-Glien	77	63	0	0	77	63
	344	385			17	23
	2.340	1.503			145	107
	918	925			73	58
	961	909			74	61
Wustermark	72	95	1	0	71	95
	319	333	54		7	9
	2.415	1.320	54		122	105
	642	605	54		61	80
	780	693	54		68	70
Amt Friesack	8	7	0	0	8	7
	802	795			8	9
	3.780	2.520			22	28
	1.496	1.148			16	19
	1.719	1.350			15	19
Amt Nennhausen	14	7	0	0	14	7
	623	497			5	5
	2.182	1.487			42	39
	1.238	1.036			14	12
	1.222	1.008			15	19
Amt Rhinow	10	4	0	0	10	4
	500	798			5	5
	4.783	1.600			34	15
	907	996			16	6
	1.257	1.098			16	8
Landkreis Havelland	601	583	1	1	600	582
	146	91	54	44	5	5
	6.564	3.288	54	44	298	165
	822	800	54	44	73	70
	895	853	54	44	81	73

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

Für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2014** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2006 und 31.12.2015
- Wohnbaugrundstücke sowie Lage in einem Eigenheimgebiet oder Kleinsiedlungsgebiet
- Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 1.500 m²
- Bauland, keine Zukaufflächen
- beitragsfrei nach BauGB oder nach BauGB und KAG

Die drei Bodenpreisindexreihen wurden abgeleitet für

- die Stadt Falkensee.
- das Berliner Umland **ohne Falkensee** (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark) und
- den übrigen Landkreis (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Ketzin/Havel, Premnitz, Rathenow, Nauen).

Die in der jeweiligen Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", so dass zur Vergleichbarkeit die Kauffälle mit dem Merkmal „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ anzupassen waren. So wurden

- für die Stadt Falkensee 758 Kauffälle,
- für das Berliner Umland ohne Falkensee 976 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 361 Kauffälle

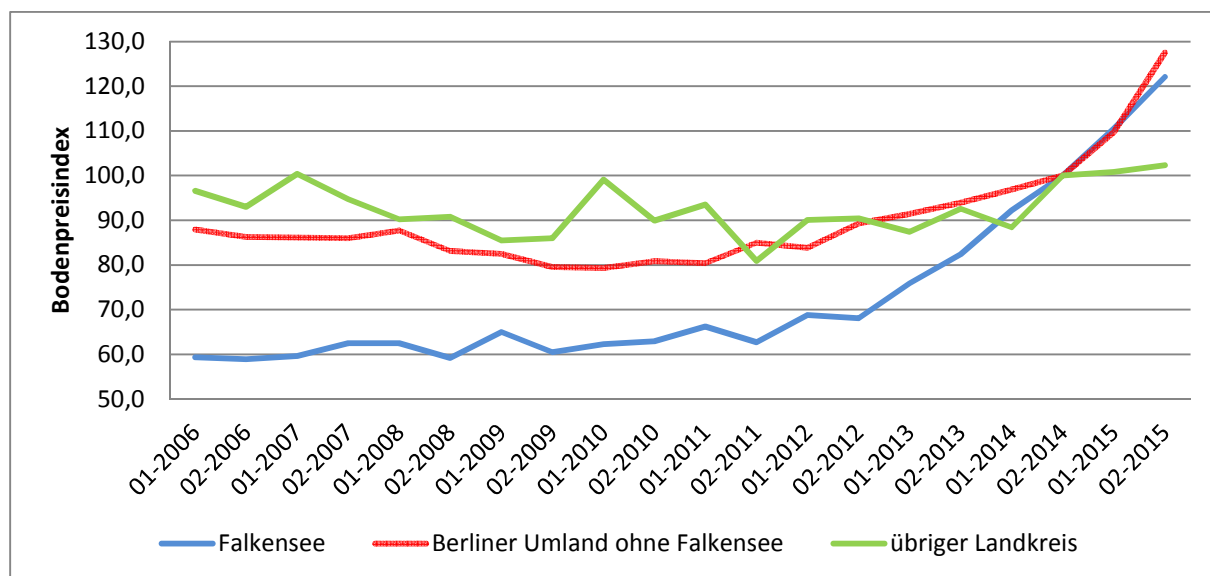
umgerechnet.

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe für

- die Stadt Falkensee 1.529 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 2.539 Kauffälle und
- den übrigen Landkreis 893 Käuffälle (davon 230 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Rathenow, 270 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Nauen und 105 Kauffälle aus der Stadt Ketzin/Havel).

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland

Falkensee				Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
Halb- jahr	An- zahl	Halb- jahres- mittel	Index 2/2014=100	An- zahl	Halbjah- resmittel	Index 2/2014=100	An- zahl	Halbjah- resmittel	Index 2/2014=100
01-2006	42	68,15	59,3	75	71,44	87,9	32	33,60	96,6
02-2006	86	67,77	58,9	133	70,17	86,3	33	32,35	93,0
01-2007	71	68,49	59,6	117	69,97	86,1	37	34,91	100,4
02-2007	85	71,85	62,5	84	69,88	86,0	50	32,94	94,7
01-2008	79	71,91	62,5	88	71,32	87,7	40	31,36	90,2
02-2008	92	68,04	59,2	90	67,54	83,1	37	31,57	90,8
01-2009	61	74,80	65,0	66	67,08	82,5	27	29,72	85,5
02-2009	85	69,53	60,5	88	64,60	79,5	36	29,89	86,0
01-2010	72	71,69	62,3	111	64,43	79,3	34	34,47	99,1
02-2010	90	72,34	62,9	142	65,69	80,8	71	31,25	89,9
01-2011	60	76,16	66,2	90	65,39	80,4	41	32,52	93,5
02-2011	102	72,09	62,7	127	69,11	85,0	38	28,13	80,9
01-2012	87	79,09	68,8	137	68,14	83,8	35	31,32	90,1
02-2012	97	78,33	68,1	170	72,63	89,3	69	31,45	90,4
01-2013	84	87,25	75,9	204	74,27	91,4	29	30,40	87,4
02-2013	77	94,74	82,4	212	76,30	93,9	61	32,20	92,6
01-2014	42	106,05	92,2	182	78,75	96,9	33	30,72	88,4
02-2014	46	115,01	100,0	154	81,30	100,0	56	34,77	100,0
01-2015	66	127,10	110,5	161	89,18	109,7	77	35,04	100,8
02-2015	38	140,41	122,1	108	103,64	127,5	57	35,58	102,3



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Berichtsjahr konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert im Landkreis Havelland festgestellt werden.

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor.

Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2013 bis 2015. Kauffälle im Berliner Umland stammen überwiegend aus der Stadt Falkensee, Kauffälle im übrigen Landkreis einerseits fast nur aus der Stadt Rathenow als Mittelzentrum, andererseits ebenso fast nur aus der Stadt Premnitz.

Die Kauffälle sind alle den gemischt genutzten städtischen Gebieten (ohne Sanierungsgebiete) zuzuordnen.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

“Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Bauland für Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhäuser	
	Flächengrößen Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berliner Umland	12	12
	527	57,98
	6.101	135,27
	1.048	74,22
	1.474	84,89
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	27	27
	485	12,91
	2.389	61,88
	822	35,00
	1.008	34,62
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	22	22
	376	10,00
	1.247	44,61
	694	38,11
	723	35,53
Landkreis Havelland	61	61
	376	10,00
	6.101	135,27
	769	37,57
	997	44,84

5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für Gewerbe vor.

Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2013 bis 2015.

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufflächen enthalten sein können. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

“Erschließungsbeitragsfrei“ bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitragsfrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berliner Umland	31	31
	1.199	4,44
	14.430	106,15
	3.000	36,00
	4.126	44,72
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	16	17
	592	1,61
	23.210	30,75
	3.096	12,77
	5.136	14,53
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	12	12
	1.000	1,83
	119.282	14,49
	4.040	11,00
	14.891	9,12
Landkreis Havelland	59	59
	592	1,61
	119.282	106,15
	3.013	25,25
	6.589	29,29

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für werdendes Bauland lagen im Landkreis sowohl für zukünftiges Wohnbauland als auch für zukünftige gewerbliche Bauflächen nur in geringer Anzahl vor:

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)		
		Minimum	Maximum	Median Mittelwert
Wohnbauland				
Bauerwartungsland	7	2,96	17,79	11,55 10,00
Rohbauland	4	12,12	77,65	45,97 45,43
Gewerbliche Bauflächen				
Bauerwartungsland	4	1,61	15,00	3,42 5,86
Rohbauland	0			

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.6 Erbbaurechte

Erbbaurechte sind dingliche Rechte (veräußerbar, vererbbar), die den Inhaber gegen Zahlung des sogenannten Erbbauzinses berechtigen, auf einem fremden Grundstück ein Gebäude zu haben (Neubau oder bereits bestehendes Gebäude).

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss **3** Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten zugegangen.

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts										
	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber						Anzahl der Fälle Erbbauzins (%)		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaften	Bau-gesell-schaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Erholung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	3		1	2				2 4,5 4,5	1 4,0 4,0	

Des Weiteren wurden im gesamten Landkreis Havelland 13 Erbbaurechte und 8 mit Erbbaurechten belastete Grundstücke verkauft, letztere fast ausschließlich im Berliner Umland.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.7 Sonderauswertungen

- **Zukäufe**

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses **61 Verträge** über Zukäufe zugegangen. Die Kaufpreise bewegten sich dabei zwischen **16 und 185 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert für Bauland, im Mittel bei **63 %** bei **vorn** liegenden, bei **82 %** bei **seitlich** liegenden Zukäufen und bei **54 %** bei **hinten** liegenden Zukäufen.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kauffälle in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von rd. 43 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfällt ein Anteil von 46 % am Geldumsatz. Regional betrachtet liegen rd. 61 % der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im westlichen Teil des Landkreises Havelland im sogenannten weiteren Metropolraum.

Der Flächenumsatz entspricht im Wesentlichen dem Vorjahreswert, jedoch bei gestiegenen Bodenpreisen. Eine deutliche Steigerung der Bodenpreise ist hier für Ackerland festzustellen.

- **Umsatzübersicht land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	184	43,5 -4,2	13.602	46,0 41,7	16.761	60,5 104,3
Grünlandnutzung	98	23,2 15,3	4.713	15,9 2,7	4.015	14,5 46,2
Forstwirtschaft	73	17,3 -23,2	3.789	12,8 -19,5	1.507	5,4 16,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 0,0				
Dauerkultur	0	0,0 0,0				
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	38	9,0 -24,0	4.362	14,7 13,1	3.125	11,3 48,0
Sonstige Nutzungen	30	7,1 20,0	3.112	10,5 23,7	2.312	8,3 88,1
Gesamtsumme	423	100 -5,4	29.578	100 17,1	27.720	100 77,8

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	80	18,9 21,2	3.108	10,5 34,8	3.075	11,1 68,4
Mittelzentren im weiteren Metropolraum	83	19,6 -25,2	4.373	14,8 -27,9	4.227	15,3 -28,5
weiterer Metropolraum ohne Mittelzentren	260	61,5 -3,7	22.097	74,7 30,8	20.417	73,7 160,0
Gesamtsumme	423	100 -5,4	29.578	100 17,1	27.720	100 77,8

• **Transaktionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen**

Anlass	Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen		Ackernutzung		Grünlandnutzung		Forstwirtschaft		Übrige Nutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	407	96,2	175	95,1	97	99,0	68	93,2	67	98,5
Tausch	8	1,9	6	3,3	0		2	2,7	0	
Auseinandersetzung	5	1,2	3	1,6	1	1,0	0		1	1,5
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,2	0		0		1	1,4	0	
Sonstige	2	0,5	0		0		2	2,7	0	
Gesamtsumme	423	100	184	100	98	100	73	100	68	100

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss konnte keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen oder den Flächengrößen ermitteln.

Die Verkäufe der BVVG haben keine signifikante Auswirkung auf das Marktgeschehen.

Bei etwa gleicher Anzahl der Kauffälle ist bei Ackerland eine deutliche Steigerung von rd. 37 % bei den mittleren Quadratmeterpreisen zu verzeichnen. Bei Grünland fällt die Preissteigerung mit rd. 20 % deutlich moderater aus. Insgesamt wurden, sowohl bei Acker- als auch bei Grünlandflächen, besonders im weiteren Metropolraum, größere Flächen verkauft als im Vorjahr.

6.2.1.1 Ackerland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	17	9	0,25 6,56 1,91 2,49	0,26 7,73 3,38 3,81	0,28 2,15 1,15 1,08	0,16 1,41 0,74 0,82
Mittelzentren im weiteren Metropol- raum	16	31	0,56 20,33 4,05 5,71	0,40 20,72 1,66 4,36	0,48 1,76 1,02 1,07	0,15 1,65 0,70 0,80
weiterer Metropolraum ohne Mit- telzentren	71	66	0,25 111,25 1,45 8,67	0,26 37,02 2,01 4,25	0,19 3,35 0,90 1,05	0,17 2,76 0,60 0,74
Landkreis Havelland	104	106	0,25 111,25 1,90 7,21	0,26 37,02 2,03 4,25	0,19 3,35 1,00 1,06	0,15 2,76 0,70 0,77

6.2.1.2 Grünland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			mittlere Flächengröße (ha)	Medianwert	mittlerer Preis (€/m ²)	
			Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	11	10	0,32	0,27	0,45	0,16
			3,82	5,91	1,59	1,00
			0,50	1,15	0,75	0,38
			1,47	1,82	0,85	0,43
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	12	16	0,36	0,33	0,26	0,19
			11,47	17,60	1,56	1,64
			1,66	2,19	0,76	0,91
			3,48	4,48	0,79	0,90
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	42	22	0,28	0,26	0,21	0,25
			80,59	20,79	2,03	1,46
			2,07	1,68	0,74	0,48
			5,65	4,36	0,73	0,52
Landkreis Havelland	65	48	0,28	0,26	0,21	0,16
			80,59	20,79	2,03	1,64
			1,98	1,62	0,75	0,52
			4,54	3,87	0,76	0,63

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2014** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2009 und 31.12.2015
- Grundstück für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden Flächen
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe für

- Ackerland 494 Kauffälle, davon 363 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land,
- Grünland 311 Kauffälle davon 199 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land.

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2014=100)	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2014=100)
01-2009	15	0,42	62,7	12	0,29	45,1
02-2009	38	0,46	68,1	38	0,28	44,5
01-2010	28	0,54	80,7	29	0,33	51,5
02-2010	40	0,50	74,5	37	0,30	47,1
01-2011	33	0,53	79,7	26	0,32	50,3
02-2011	25	0,54	80,6	27	0,35	55,0
01-2012	27	0,70	104,4	16	0,38	58,7
02-2012	25	0,73	108,6	10	0,39	60,4
01-2013	39	0,64	95,5	14	0,43	68,0
02-2013	58	0,71	106,8	23	0,53	82,7
01-2014	43	0,78	117,1	16	0,45	70,9
02-2014	45	0,67	100,0	22	0,64	100,0
01-2015	49	0,93	139,4	20	0,72	113,1
02-2015	29	1,07	159,5	21	0,60	93,7



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen zeigt sich insgesamt keine wesentliche Veränderung zum Vorjahr. Leichte Schwankungen bei den Quadratmeterpreisen können auf einzelne Verkäufe zurückgeführt werden, die jedoch das Gesamtbild nicht beeinflussen.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	8	12	0,48	0,27	0,19	0,08
			3,20	3,94	0,53	1,22
			1,30	1,06	0,40	0,48
			1,56	1,38	0,37	0,53
Mittelzentren im weiteren Metropol- raum	7	12	0,72	0,95	0,28	0,35
			6,67	5,14	0,59	1,08
			2,25	2,53	0,45	0,55
			2,69	2,64	0,45	0,60
weiterer Metropolitanraum ohne Mit- telzentren	29	34	0,33	0,31	0,18	0,06
			95,20	43,33	1,35	0,82
			3,07	2,87	0,40	0,36
			8,47	3,86	0,44	0,39
Landkreis Havelland	44	58	0,33	0,27	0,18	0,06
			95,20	43,33	1,35	1,22
			2,41	2,31	0,40	0,45
			6,29	3,10	0,43	0,46

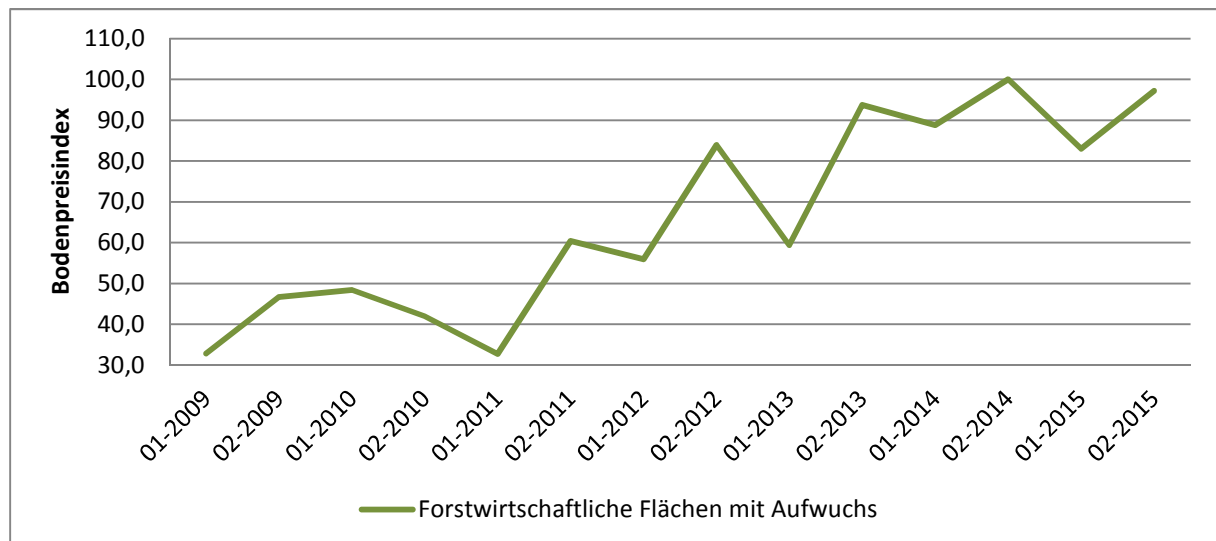
6.3.2 Bodenpreisindexreihe

Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2014** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2009 und 31.12.2015
- Grundstück für Forstwirtschaft bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald)
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²
- Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 252 Kauffälle, davon 194 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und der Gemeinde Milower Land.

Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2014=100)
01-2009	9	0,16	32,8
02-2009	14	0,23	46,7
01-2010	9	0,24	48,4
02-2010	22	0,21	42,0
01-2011	12	0,16	32,7
02-2011	24	0,30	60,4
01-2012	17	0,28	55,9
02-2012	17	0,42	83,9
01-2013	26	0,30	59,4
02-2013	25	0,47	93,7
01-2014	25	0,44	88,8
02-2014	20	0,50	100,0
01-2015	18	0,41	83,0
02-2015	14	0,49	97,2



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Mit einem Anteil von rd. 64 % wurden die meisten Kaufverträge in diesem Marktsegment für private Grünflächen abgeschlossen. Dieses Marktsegment ist auch beim Anteil an Flächen- und Geldsummen mit rd. 71 % führend. Dies entspricht der Vorjahressituation.

Die prozentualen hohen Veränderungen zum Vorjahr bei den Anteilen an Gesamtumsatz, Flächen- und Geldsummen gehen auf einzelne Kaufverträge zurück, die aber keine Veränderung der Gesamtsituation darstellen.

Allerdings erfolgte im Berichtsjahr für private Grünflächen ein deutlich höherer Flächenumsatz als im Vorjahr. Der gegenüber dem Vorjahr geringere Durchschnittsquadratmeterkaufpreis ist dabei auf den Verkauf großer Einzelflächen zurückzuführen. Ein ähnliches Bild ergibt sich im Berichtsjahr bei den Wasserflächen. Hier wurden jedoch deutlich mehr Kaufverträge geschlossen als im Vorjahr. Dies stellt aber keinen Trend dar, sondern geht auf zufällig vermehrte Einzelverkäufe zurück.

- **Umsatzübersicht nach Grundstücksarten**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	80	64,5 0,0	988	71,6 167,9	1.913	91,3 263,6
Wasserflächen	19	15,3 216,7	346	25,1 876,3	100	4,8 663,2
besondere Funktionen	23	18,5 130,0	42	3,0 -74,1	69	3,3 -71,1
Energieanlagen	0	0,0 -100,0				
sonstige Nutzung	2	1,6 100,0	4	0,3 21088,9	14	0,6 2600,0
Gesamtsumme	124	100,0 25,3	1.380	100,0 133,4	2.096	100,0 133,7

Private Grünflächen sind:

- Parkanlage
- Hausgarten (hausnahes Gartenland)
- Eigentumsgarten (selbstständiges Gartenland)
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten (nach Bundeskleingartengesetz)
- Sportanlage (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz u.a.)
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstücke mit besonderer Funktion sind:

- Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall)
- Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe)
- privater Weg
- Deponie/ Müllhalde

- ausgebeutetes Abbaugrundstück
- Grundstück für Aufspülfläche

Grundstücke mit sonstiger Nutzung sind die, die den in der Tabelle aufgeführten anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

- **Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

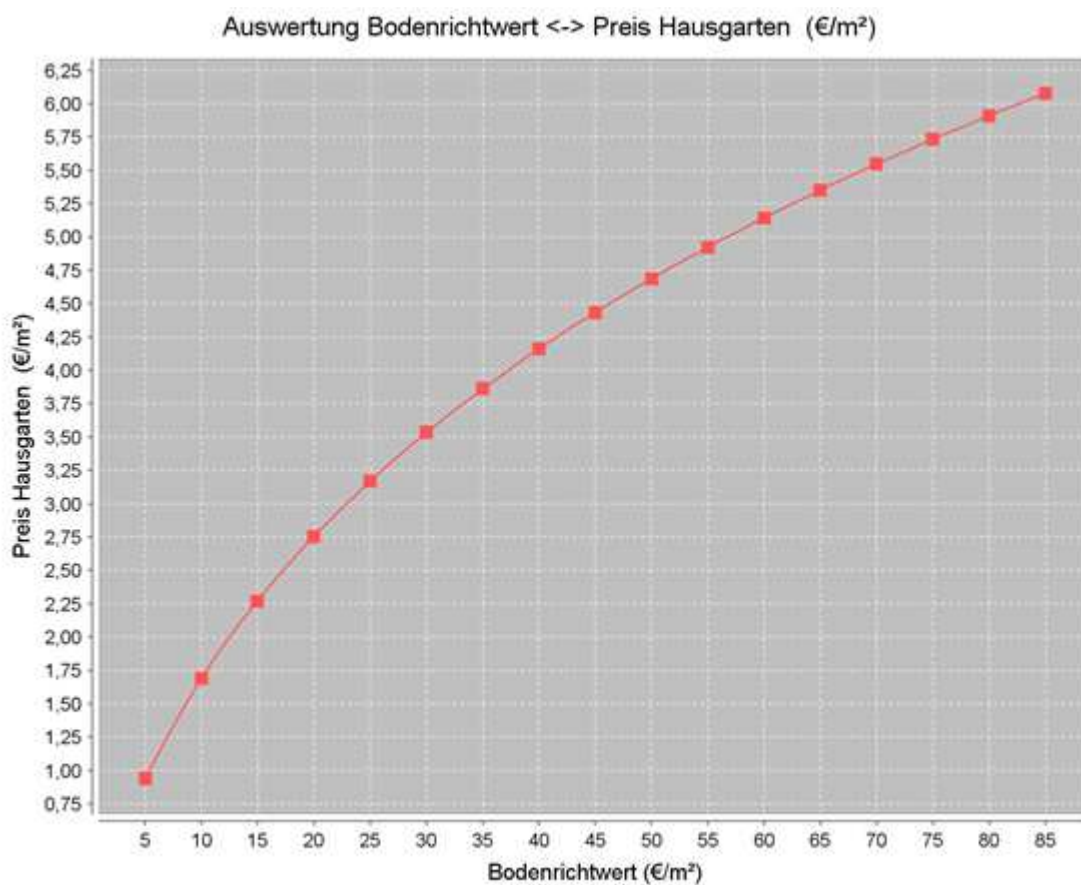
Grundstücksarten	Sonstige unbebaute Grundstücke					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
private Grünflächen	80	80	11 854.736 884 12.351	9 75.881 940 4.609	0,32 17,68 2,12 3,26	0,05 24,65 2,42 3,84
Wasserflächen	19	6	58 111.767 4.272 18.225	208 13.512 4.785 5.911	0,10 19,18 0,30 1,44	0,03 10,00 0,32 2,01
besondere Funktionen	23	10	12 9.547 310 1.809	124 80.533 2.704 16.056	0,03 79,17 7,18 37,14	0,21 8,16 2,59 2,73
sonstige Nutzung	2	1	12 3.802 1.907 1.907	18 18 18 18	2,63 291,67 147,15 147,15	27,78 27,78 27,78 27,78
Gesamtsumme	124	99	11 854.736 903 11.127	9 80.533 957 5.970	0,03 291,67 2,00 11,59	0,03 27,78 2,44 3,98

7.2 Gartenland

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 12 Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 16 Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten zugegangen.

- **Hausgärten**

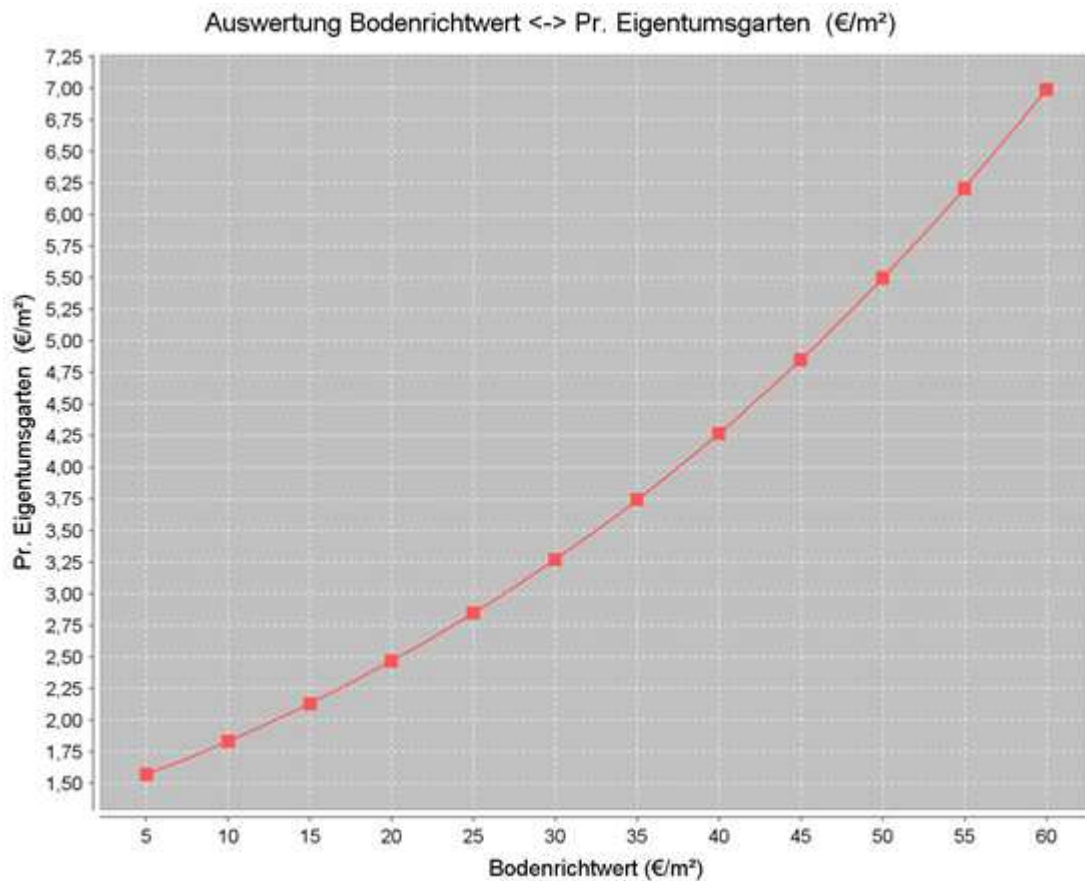
Die folgende Grafik zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 87 Kauffälle aus den Jahren 2011 – 2015. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.



Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,37$

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 85 Kauffälle aus den Jahren 2011 – 2015. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.



Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,20$

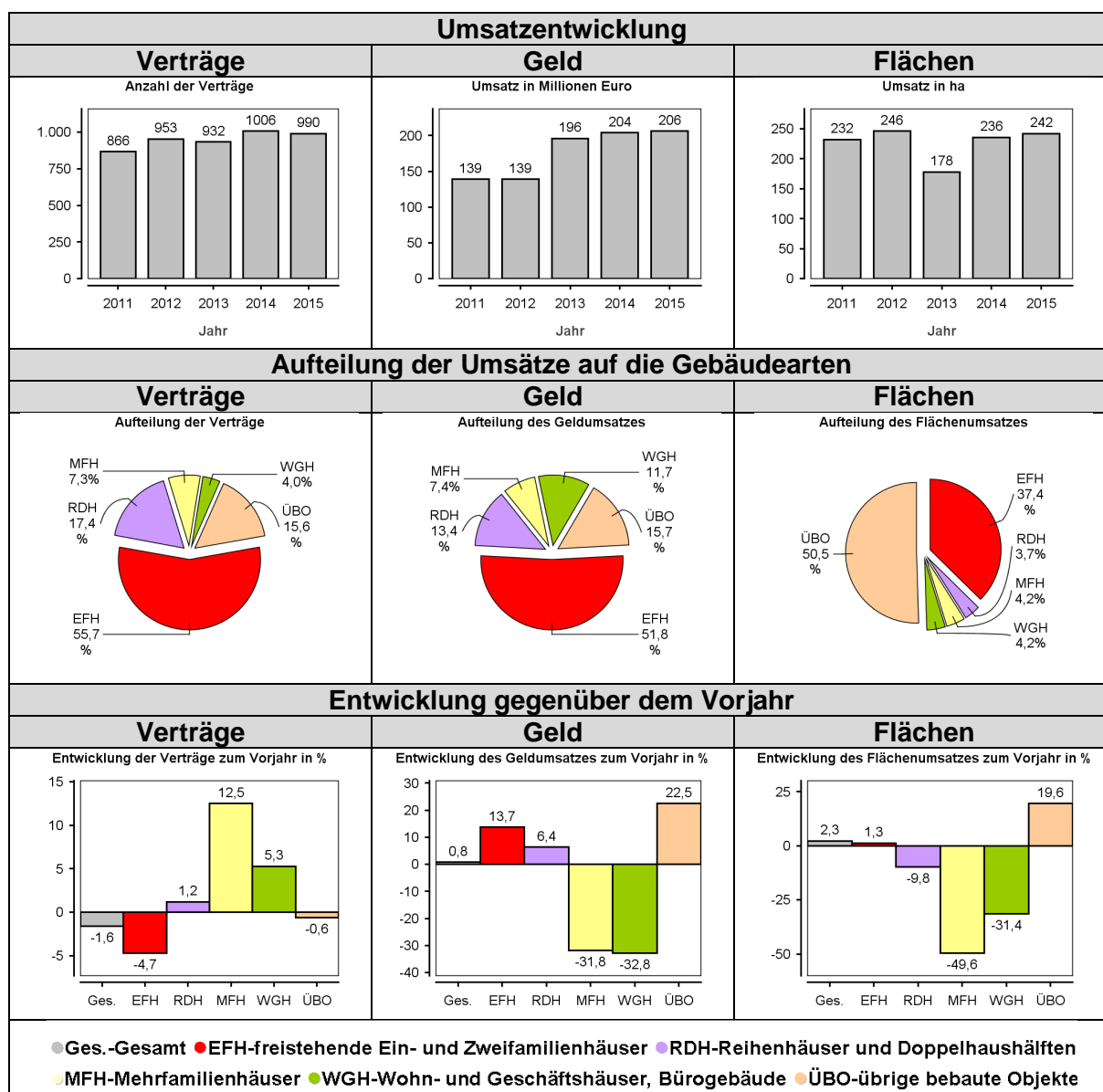
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten untersuchten Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich beeinflussen. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen oder überschlägig ermittelt worden. Bei allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

- **Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken nach den Gebäudearten**

Auf dem Grundstücksmarkt für bebaute Grundstücke gab es absolut gesehen keine wesentlichen Unterschiede bei der Anzahl der Verträge, beim Geldumsatz und den Flächen gegenüber dem Vorjahr 2014. Unterschiede waren jedoch bei einzelnen Gebäudearten zu verzeichnen. Nachfolgend wird auf prägnante Teilmärkte Bezug genommen. Ansonsten wird auf die Tabelle mit der Umsatzübersicht verwiesen.



Die Anzahl der Verträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (552) ging um ca. 5 % zurück, gleichwohl erhöhte sich der Geldumsatz um ca. 14 % zum Vorjahr. Mit ca. 56 % der Gesamtverträge stellen sie den größten Teilmarkt dar. Der Rückgang könnte auf das derzeit geringe Angebot gebräuchter Immobilien zurückzuführen sein.

Ein Zuwachs der Verträge war bei auch bei Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Der Geldumsatz ging aber um ca. 32 % bzw. 33 % zurück, wie auch der Flächenumsatz um ca. 50 % bzw. 31 %. Es handelt sich um einen kleinen Teilmarkt mit 72 bzw. 40 ausgewerteten Kauffällen.

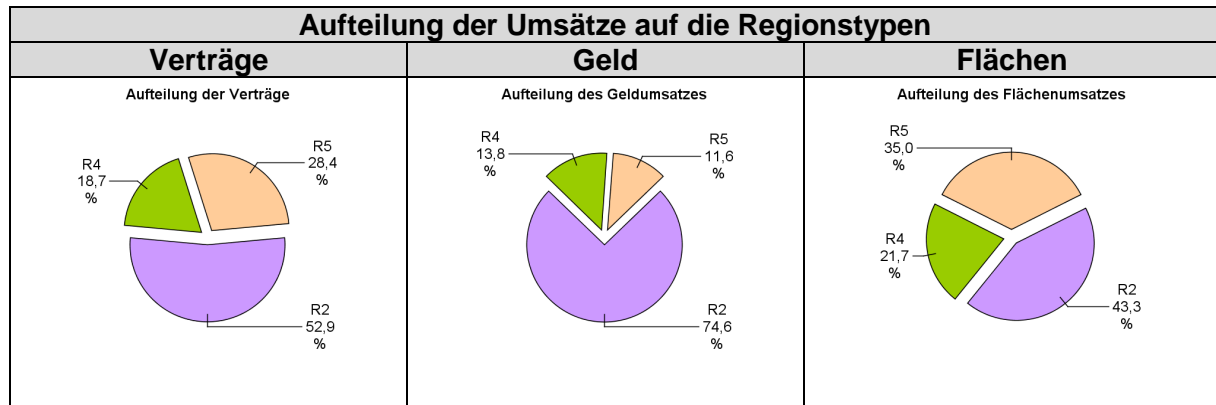
Ein Anstieg der Verträge wurde bei der Grundstücksart Wochenendhäuser der Kategorie "übrige bebaute Objekte" ausgewertet. Der Zuwachs zum Vorjahr liegt bei 14,5 %. Die 71 Verträge ergaben einen Anstieg der Flächensumme von ca. 60 % und ca. 15 % am Geldumsatz.

Bei der Grundstücksart Bauernhäuser konnten ebenfalls Zuwächse im Flächenumsatz von 38 % und beim Geldumsatz von 53,5 % aus den 31 Kauffällen ausgewertet werden. Die Anzahl der Verträge blieb zum Vorjahr gleich.

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	552	55,7 -4,7	902	37,4 1,3	1.067	51,8 13,7
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	172	17,4 1,2	91	3,7 -9,8	275	13,4 6,4
Mehrfamilienhäuser	72	7,3 12,5	101	4,2 -49,6	152	7,4 -31,8
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	40	4,0 5,3	102	4,2 -31,4	240	11,7 -32,8
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	154	15,6 -0,6	1.221	50,5 19,6	323	15,7 22,5
Wochenendhäuser	71	7,2 14,5	78	3,2 59,6	28	1,4 15,1
Bauernhäuser	31	3,1 0,0	264	10,9 38,0	42	2,0 53,5
Sonstige Gebäude	52	5,3 -16,1	879	36,4 12,5	253	12,3 19,3
Gesamtsumme	990	100,0 -1,6	2.417	100,0 2,3	2.058	100,0 0,8

• **Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken in den Regionen**

Bezogen auf den Landkreis lagen der Anteil der Verträge im Berliner Umland (R2) bei ca. 53 % und der Geldumsatz bei ca. 75 % aller Kauffälle. Der Flächenumsatz betrug bei den Kauffällen im Berliner Umland ca. 43 %.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	524	52,9 2,1	1.047	43,3 34,6	1.535	74,6 10,4
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	185	18,7 -15,5	524	21,7 -14,5	283	13,8 -22,0
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	281	28,4 4,1	846	35,0 -5,4	239	11,6 -15,5
Gesamtsumme	990	100,0 -1,6	2.417	100,0 2,3	2.058	100,0 0,8

- **Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum (1.000 €)	Mittelwert (1.000 €)	Minimum (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	
		Maximum (1.000 €)	Median (1.000 €)	Maximum (€/m²)	Median (€/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	279	12 699	220 200	140 3.750	1.703 1.747	614
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	97	18 385	164 169	154 3.011	1.449 1.423	159
Mehrfamilienhäuser	26	7 1.150	279 225	24 1.483	680 563	73
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	22	25 1.258	298 206			66
Wochenendhäuser	46	4 130	37 23	111 3.333	926 536	17
Bauernhäuser	6	112 246	159 145	411 972	757 755	10
Sonstige Gebäude	19	5 13.438	814 45			155

- **Transaktionen bebauter Grundstücke**

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	929	93,8	678	93,6	66	91,7	35	87,5	150	97,4
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	30	3,0	27	3,7	2	2,8	0		1	0,6
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	30	3,0	18	2,5	4	5,5	5	12,5	3	2,0
Sonstige	1	0,2	1	0,2	0		0		0	
Gesamtsumme	990	100,0	724	100,0	72	100,0	40	100,0	154	100,0

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	117 (128)	1928 (1920)	113 (120)	1.517 (1.220)	172.000 (140.000)
Baujahr 1949 bis 1990	40 (39)	1969 (1965)	107 (108)	1.178 (1.030)	125.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2012	115 (110)	2002 (2001)	141 (136)	2.045 (1.832)	296.000 (254.000)
Baujahr ab 2013	7 (8)	2014 (2014)	141 (136)	2.180 (1.980)	317.000 (264.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	49 (48)	1931 (1933)	109 (113)	2.190 (1.743)	248.000 (193.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (4)	1978 (1966)	118 (83)	1.748 (1.859)	204.000 (161.000)
Baujahr 1991 bis 2012	55 (42)	2003 (2003)	145 (147)	2.422 (2.196)	356.000 (324.000)
Baujahr ab 2013	4 (1)	2014 (2014)	158 (129)	2.257 (2.597)	361.000 (335.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	17 (13)	1933 (1934)	109 (105)	1.825 (1.795)	193.000 (188.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (3)	1970 (1960)	78 (105)	1.852 (1.229)	133.000 (133.000)
Baujahr 1991 bis 2012	26 (29)	2003 (2000)	144 (139)	2.014 (1.832)	304.000 (257.000)
Baujahr ab 2013	2 (3)	2013 (2014)	114 (159)	2.416 (1.803)	300.000 (282.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	7 (5)	1926 (1892)	122 (112)	1.142 (964)	139.000 (105.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (10)	1964 (1972)	96 (97)	1.029 (1.063)	98.000 (93.000)
Baujahr 1991 bis 2012	6 (8)	2001 (2001)	136 (126)	1.891 (1.410)	265.000 (182.000)
Baujahr ab 2013	0 (4)	(2014)	(121)	(1.959)	(232.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	9 (14)	1932 (1931)	113 (139)	894 (761)	108.000 (97.000)
Baujahr 1949 bis 1990	7 (2)	1977 (1954)	102 (111)	1.118 (798)	114.000 (90.000)
Baujahr 1991 bis 2012	7 (6)	2000 (2003)	130 (124)	1.212 (1.363)	157.000 (172.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	23 (30)	1915 (1900)	110 (139)	546 (589)	62.000 (86.000)
Baujahr 1949 bis 1990	12 (10)	1963 (1956)	115 (117)	743 (715)	89.000 (81.000)
Baujahr 1991 bis 2012	7 (6)	1997 (2001)	139 (114)	1.184 (1.204)	167.000 (139.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Entwicklung der Wohnflächenpreise**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufen 3 und 4 nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2014** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2011 und 31.12.2015 ausgewertet.

Die Untersuchungen beziehen sich auf:

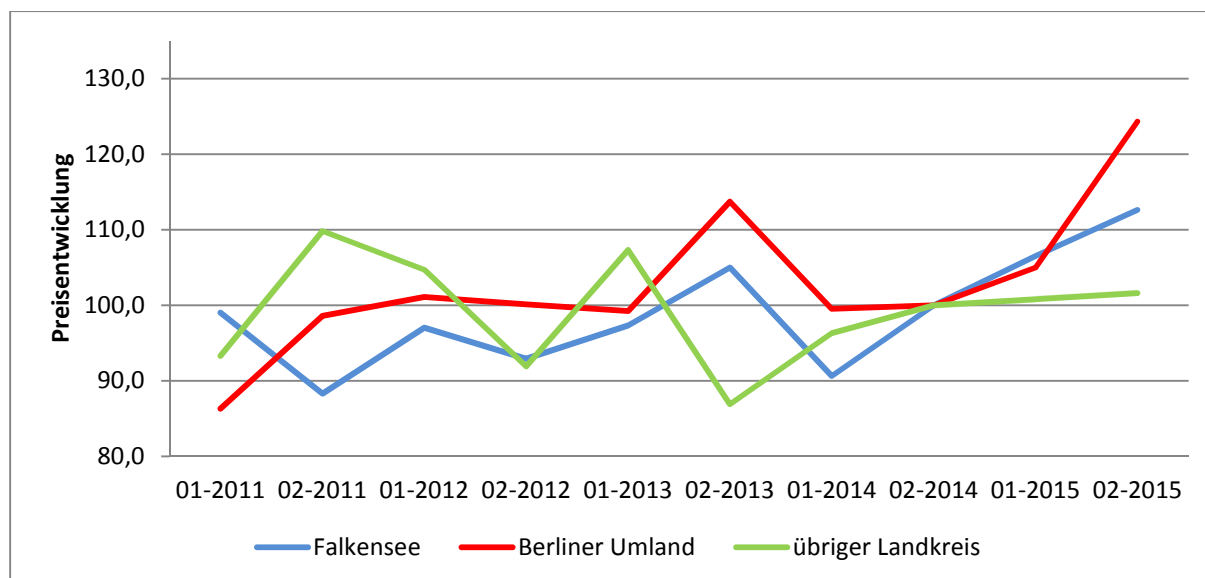
- die Stadt Falkensee,
- das Berliner Umland ohne Falkensee (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark - ohne Dorflagen) und
- für das Gebiet des übrigen Landkreises (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Ketzin/Havel, Premnitz, Rathenow, Nauen, Dorflagen im Berliner Umland).

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe für

- die Stadt Falkensee 220 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 202 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 207 Kauffälle.

Während im übrigen Landkreis die Wohnflächenpreise seit dem 2. Halbjahr 2014 auf etwa gleichem Niveau verbleiben, ist in Falkensee und im Berliner Umland ein Anstieg der Preise zu verzeichnen.

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Entwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel	Entwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel	Entwicklung
01-2011	10	2092	99,0	10	1623	86,30	13	1118	93,3
02-2011	4	1866	88,3	7	1854	98,60	3	1317	109,8
01-2012	26	2050	97,0	15	1902	101,10	23	1256	104,7
02-2012	26	1963	92,9	21	1882	100,10	18	1102	91,9
01-2013	18	2057	97,3	18	1866	99,20	18	1287	107,3
02-2013	24	2218	105,0	23	2137	113,70	19	1042	86,9
01-2014	19	1915	90,6	20	1871	99,50	30	1155	96,3
02-2014	22	2113	100,0	32	1880	100,00	31	1199	100,0
01-2015	38	2250	106,5	32	1975	105,00	31	1209	100,8
02-2015	33	2378	112,6	24	2338	124,30	21	1218	101,6



Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.2.2 Sachwertfaktoren

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Dabei sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt durch die Anwendung von Sachwertfaktoren (Marktanpassung) zu berücksichtigen.

Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei waren Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. **Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Sachwertrichtlinie - SW-RL und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB** durch Auswertung von Bauakten und sonstigen Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 626 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile (z.B. Gebäudewert und Bodenwert) angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum **Januar 2013 bis Dezember 2015** in die Kaufpreissammlung aufgenommen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) keine Kauffälle vorliegen, konnten dementsprechend keine Sachwertfaktoren ermittelt werden.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos sowie ausgefüllte Fragebögen der Marktteilnehmer, werden für die Kaufvertragsauswertung herangezogen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Die Objekte sind nicht vermietet, sondern für die Eigennutzung vorgesehen.
- Die Berechnung erfolgt nur für selbstständige Objekte, d. h. evtl. vorhandene Nebengebäude sind von untergeordneter Bedeutung.
- Gebäude, deren Teile unterschiedlichen Gebäudetypen oder Standardstufen zugeordnet werden können, werden im Gebäudemix berechnet. Gesamt- und Restnutzungsdauer richten sich nach dem größten Teil des Gebäudes.
- Angewendet wird die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (Modellparameter im Anhang auf den Seiten 85/86).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 604 Kauffälle. Folgende Größen fließen in die Berechnung ein:

- Region (Berliner Umland, übriger Landkreis)
- Gebietslage (städtische und dörfliche Ortskerne, neue und alte Eigenheimgebiete)
- Lage (Straßenlage, bevorzugte Lagen)
- Beitragszustand (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- Gebäudekonstruktion (massive Bauweise, leichte Fertighäuser, Holz, Fachwerk)
- Aufbau Außenwand (ohne Wärmedämmung, mit Wärmedämmung)
- Fassade (Hintermauersteine, glatter Putz, Holzfachwerk, Edelputz, Klinker, Naturstein)
- Energieausweis (nicht vorhanden, vorhanden)
- Datum des Vertrages (01.01.2013 - 31.12.2015)
- Grundstücksfläche (180 - 2.126 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 160 €/m²)
- Baujahr (1850 - 2014)
- Restnutzungsdauer (9 - 75 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- Brutto-Grundfläche (46 - 525 m²)
- Wohnfläche (33 - 252 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (527 - 1.420 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (36.771 - 569.513 €)
- Anzahl der Garagen (0 - 4)

(Klammerwerte = Minimum - Maximum)

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,41 zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch die Region, der Bodenrichtwert, die Wohnfläche, die Brutto-Grundfläche und der vorläufige Sachwert. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Faktoren definiert.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Standardstufen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5 %- und 95 %-Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche sowie die oben aufgeführten Definitionsgrößen für das Normobjekt sollen dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		1,26	1,13	1,08	0,99	0,91	0,84	0,82	0,70
	Median	1,33	1,15	1,07	0,99	0,83	0,84	0,82	0,67
	Minimum	0,78	0,67	0,58	0,58	0,59	0,50	0,44	0,53
	Maximum	1,62	1,65	1,65	1,44	1,35	1,23	1,26	1,04
	5-% Quantil	0,83	0,77	0,76	0,68	0,64	0,59	0,57	0,55
	95-% Quantil	1,58	1,50	1,42	1,27	1,31	1,14	1,16	0,92
Grundstücksfläche [m²]		884	1.003	912	888	1.005	927	938	741
	Median	815	957	890	836	993	950	864	601
	Minimum	391	459	180	417	690	250	251	351
	Maximum	1.432	1.874	2.092	1.998	1.399	1.859	1.992	2.126
	5-% Quantil	531	702	470	496	714	372	476	408
	95-% Quantil	1.422	1.424	1.531	1.449	1.346	1.617	1.655	1.266
Bodenrichtwert [€/m²]		82	78	72	83	34	19	26	30
	Median	83	85	70	85	35	15	25	28
	Minimum	50	25	25	35	5	5	5	5
	Maximum	105	115	160	135	60	55	60	60
	5-% Quantil	57	40	35	40	10	5	7	5
	95-% Quantil	103	105	105	130	57	48	50	56
Baujahr		1938	1942	1974	2001	1935	1933	1967	1986
	Median	1935	1935	1996	2006	1932	1930	1980	2006
	Minimum	1904	1901	1882	1920	1913	1860	1850	1885
	Maximum	1975	1994	2004	2014	1974	2001	2005	2013
	5-% Quantil	1912	1923	1926	1933	1915	1891	1900	1896
	95-% Quantil	1973	1992	2004	2012	1967	1987	2003	2012
Restnutzungsdauer		11	21	46	65	11	22	42	61
	Median	9	17	52	67	9	17	39	67
	Minimum	9	10	19	17	9	9	9	30
	Maximum	22	52	65	75	19	51	61	74
	5-% Quantil	9	17	28	41	9	17	28	30
	95-% Quantil	19	43	60	73	18	38	60	74
Brutto-Grundfläche [m²]		219	209	228	233	221	252	240	195
	Median	215	216	221	215	236	260	231	173
	Minimum	146	46	85	89	89	64	79	81
	Maximum	335	423	525	465	299	512	435	419
	5-% Quantil	152	108	139	146	117	137	133	94
	95-% Quantil	312	312	360	391	285	399	377	313
Wohnfläche [m²]		105	94	126	143	103	114	121	108
	Median	107	93	124	139	104	110	118	103
	Minimum	60	33	62	64	70	51	61	64
	Maximum	165	198	252	242	132	223	229	182
	5-% Quantil	66	53	74	94	80	71	79	74
	95-% Quantil	152	139	185	210	125	162	183	162

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		671	749	924	1.136	713	751	894	1.133
	Median	668	727	955	1.215	686	728	916	1.158
	Minimum	527	545	636	792	629	545	622	810
	Maximum	762	1.025	1.180	1.420	920	1.025	1.180	1.420
	5-% Quantil	570	551	745	830	630	602	637	810
	95-% Quantil	757	1.025	1.106	1.337	863	888	1.095	1.420
vorläufiger Sachwert [€]		107.471	134.580	223.522	327.106	75.623	93.758	170.696	201.640
	Median	104.315	126.297	214.086	316.200	72.938	89.801	160.453	219.211
	Minimum	43.660	51.138	71.928	110.131	63.317	36.771	63.598	79.793
	Maximum	147.810	308.472	438.802	569.513	104.361	230.293	361.559	248.241
	5-% Quantil	61.116	81.753	126.634	204.749	64.353	47.794	85.285	119.433
	95-% Quantil	146.694	204.885	342.765	486.514	95.954	168.597	286.811	248.038
Umfang der Stichprobe		10	92	206	115	8	71	86	16

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2015 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalten Reihenhäuser und Doppelhaushälften der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr). Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	43 (18)	1923 (1931)	107 (89)	1.084 (892)	121.000 (82.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (6)	1971 (1965)	102 (99)	930 (735)	98.000 (77.000)
Baujahr 1991 bis 2012	46 (54)	1999 (1997)	109 (113)	1.813 (1.556)	200.000 (177.000)
Baujahr ab 2013	4 (11)	2015 (2013)	166 (142)	1.711 (1.751)	286.000 (246.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	10 (2)	1930 (1936)	114 (64)	1.891 (1.682)	218.000 (116.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2012	32 (35)	1999 (1998)	110 (113)	1.981 (1.740)	219.000 (197.000)
Baujahr ab 2013	4 (11)	2015 (2013)	166 (142)	1.711 (1.751)	286.000 (246.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2012	3 (7)	1998 (1998)	114 (120)	1.665 (1.467)	193.000 (178.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	7 (7)	1925 (1933)	119 (89)	971 (921)	115.000 (85.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2012	11 (5)	1999 (1998)	107 (118)	1.364 (1.189)	147.000 (140.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	13 (5)	1928 (1934)	109 (101)	838 (836)	96.000 (91.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (0)	1970	110	895	101.000
Baujahr 1991 bis 2012	0 (2)	(1997)	(100)	(1.000)	(100.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	4 (1)	1905 (1948)	101 (91)	568 (407)	68.000 (25.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (3)	1972 (1965)	93 (86)	965 (727)	95.000 (69.000)
Baujahr 1991 bis 2012	0 (1)	(1992)	(112)	(1.071)	(120.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Aufgrund der geringen Kauffallanzahl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften, konnten im Gegensatz zu den Ein- und Zweifamilienhäusern keine zuverlässigen Aussagen zur längerfristigen Entwicklung der Wohnflächenpreise abgeleitet werden.

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.3.2 Sachwertfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhausgrundstücke abgeleitet. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Regelungen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie durch Auswertung von Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 180 Fällen.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 176 Kauffälle. Folgende Größen fließen in die Berechnung ein:

- Region (Berliner Umland, übriger Landkreis)
- Gebietslage (städtische und dörfliche Ortskerne, neue und alte Eigenheimgebiete)
- Lage (Straßenlage, bevorzugte Lagen)
- Beitragszustand (erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG)
- Gebäudekonstruktion (massive Bauweise, leichte Fertighäuser, Holz, Fachwerk)
- Aufbau Außenwand (ohne Wärmedämmung, mit Wärmedämmung)
- Fassade (Hintermauersteine, glatter Putz, Holzfachwerk, Edelputz, Klinker, Naturstein)
- Energieausweis (nicht vorhanden, vorhanden)
- Datum des Vertrages (01.01.2013 - 31.12.2015)
- Grundstücksfläche (119 - 1.795 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 130 €/m²)
- Baujahr (1890 - 2014)
- Restnutzungsdauer (9 - 74 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- BGF (109 - 370 m²)
- Wohnfläche (59 - 178 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (513 - 1.197 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (33.527 - 290.624 €)
- Anzahl der Garagen (0 - 2)

(Klammerwerte = Minimum - Maximum)

Aufgrund der großen Streubreite und der nur befriedigenden statistischen Sicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,54 zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht eindeutig zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch die Region, der Bodenrichtwert und der vorläufige Sachwert. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Faktoren definiert.

Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Standardstufen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5 %- und 95 %-Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche sowie die oben aufgeführten Definitionsgrößen für das Normobjekt sollen dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität).

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		*)	1,04	1,19	0,97	1,18	0,94	0,92	0,83
	Median	*)	1,01	1,19	0,94	1,18	0,90	0,95	*)
	Minimum	*)	0,75	0,80	0,76	1,00	0,62	0,55	*)
	Maximum	*)	1,39	1,87	1,30	1,36	1,44	1,37	*)
	5-% Quantil	*)	0,76	0,87	0,77	1,02	0,64	0,60	*)
	95-% Quantil	*)	1,34	1,51	1,24	1,34	1,39	1,25	*)
Grundstücksfläche [m²]		*)	851	374	385	671	844	786	548
	Median	*)	873	309	324	671	903	787	*)
	Minimum	*)	404	119	182	556	160	266	*)
	Maximum	*)	1.212	1.795	785	786	1.321	1.637	*)
	5-% Quantil	*)	528	166	207	568	228	284	*)
	95-% Quantil	*)	1.153	938	693	775	1.279	1.360	*)
Bodenrichtwert [€/m²]		*)	82	84	107	22	25	27	35
	Median	*)	95	95	110	22	30	30	*)
	Minimum	*)	35	25	85	8	5	5	*)
	Maximum	*)	115	130	130	35	50	60	*)
	5-% Quantil	*)	39	45	88	9	5	5	*)
	95-% Quantil	*)	113	115	125	34	38	51	*)
Baujahr		*)	1936	1992	2010	1936	1935	1946	1919
	Median	*)	1935	1997	2011	1936	1935	1936	*)
	Minimum	*)	1928	1920	2006	1935	1890	1917	*)
	Maximum	*)	1949	2004	2014	1936	1992	1999	*)
	5-% Quantil	*)	1930	1930	2006	1935	1891	1923	*)
	95-% Quantil	*)	1945	2002	2014	1936	1988	1997	*)
Restnutzungsdauer		*)	18	51	71	13	21	34	30
	Median	*)	17	53	72	13	17	30	*)
	Minimum	*)	17	19	67	9	17	28	*)
	Maximum	*)	26	66	74	16	43	54	*)
	5-% Quantil	*)	17	28	68	9	17	28	*)
	95-% Quantil	*)	22	60	74	16	39	53	*)
Brutto-Grundfläche [m²]		*)	169	192	198	324	204	201	314
	Median	*)	168	181	210	324	200	197	*)
	Minimum	*)	117	116	152	285	112	109	*)
	Maximum	*)	258	370	240	363	334	338	*)
	5-% Quantil	*)	119	143	152	289	130	121	*)
	95-% Quantil	*)	240	261	235	359	325	310	*)
Wohnfläche [m²]		*)	84	111	122	164	91	106	135
	Median	*)	78	107	120	164	90	100	*)
	Minimum	*)	59	78	96	162	62	71	*)
	Maximum	*)	122	175	163	165	125	178	*)
	5-% Quantil	*)	61	85	97	162	64	75	*)
	95-% Quantil	*)	114	150	155	165	120	152	*)

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		*)	709	825	1.005	649	692	856	951
	Median	*)	719	822	997	649	666	821	*)
	Minimum	*)	597	576	806	615	513	678	*)
	Maximum	*)	807	1.046	1.197	683	864	1.105	*)
	5-% Quantil	*)	619	699	827	618	564	746	*)
	95-% Quantil	*)	788	1.038	1.183	680	805	1.016	*)
vorläufiger Sachwert [€]		*)	112.569	161.500	249.436	73.321	75.940	119.204	161.339
	Median	*)	123.086	160.817	246.013	73.321	67.482	119.976	*)
	Minimum	*)	54.158	80.846	217.158	43.458	33.527	51.888	*)
	Maximum	*)	181.836	290.624	289.548	103.184	134.303	207.196	*)
	5-% Quantil	*)	63.264	113.338	221.345	46.444	37.298	70.977	*)
	95-% Quantil	*)	162.737	225.681	283.156	100.198	131.290	188.575	*)
Umfang der Stichprobe		0	9	102	6	2	29	27	1

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.3.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2015 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 zu entnehmen.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2013 bis 2015** liegen 35 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Davon sind 31 Objekte reine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 13 Wohneinheiten. Vier Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 16 Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 19% an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte sind bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle ist der anhand der Anlage 4 SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befinden sich 13 von 17 Kauffällen in Falkensee. Die mittleren Wohn- und Nutzflächenpreise für den übrigen Landkreis sind geprägt durch 14 von 18 Verkäufen in Rathenow.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1908-1950)**

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	11	4	7
Mittlerer Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	548	952	316

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1898-1974, Modernisierungen 1992-2012)**

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	18	7	11
Mittlerer Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	713	1.007	526

- **Neubauten (Baujahre 1993-1998)**

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	6	6	0
Mittlerer Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	1.230	1.230	

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2015 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2013 bis 2015** liegen 8 auswertbare Kauffälle mit 1 bis 12 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Aufgrund der geringen Anzahl und der unterschiedlichen Baujahre zwischen 1900 und 2003 erfolgt keine Unterteilung nach Baujahresperioden bzw. Modernisierungsgraden. Die Auswertungen für den übrigen Landkreis beinhalten Gebäude ausschließlich in Rathenow und Premnitz, die überwiegend Mitte der 1990er Jahre modernisiert worden sind. Die Einheiten aller Objekte sind bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	8	3	5
Mittlerer Wohn- und Nutzflächenpreis (€/m ²)	946	1.632	534

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohn- und Nutzflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2015 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015 zu entnehmen.

8.6 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **01.01.2015 bis 31.12.2015** wurden 39 Kauffälle (ohne Erbbaurechte) untersucht. Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebietslage (Wohn- und Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingartenanlagen), der Lage (Straßenlage, Wasserlage), vom Baujahr (ca. 1960-2004) oder der Bauweise (massiv, leicht) konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der großen Streubreite sowohl im Berliner Umland (375 - 3.143 €/m²) als auch im übrigen Landkreis (132 - 3.333 €/m²) sind alle Kauffälle in die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise eingeflossen.

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	39	9	30
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	979	1.817	728

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

8.7 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2013 bis 2015** liegen 11 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Alle Objekte weisen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung. Im Berliner Umland befinden sich beide Kauffälle in der Gemeinde Schönwalde-Glien. Die restlichen Kauffälle verteilen sich in etwa gleichmäßig im übrigen Landkreis.

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	11	2	9
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	619	750	590

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen teilweise Berechnungen zu Sachwertfaktoren vor, so dass im Einzelfall Vergleichswerte angefordert werden könnten.

8.8 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2013 bis 2015** liegen 16 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor. Die Objekte, welche im Zuge der Bodenreform gebaut worden sind, weisen dementsprechend ein Baujahr um 1950 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung. Die Kauffälle befinden sich alle in den Dorflagen des übrigen Landkreises. Der berechnete mittlere Wohnflächenpreis ist mit dem Preis der Bauernhäuser vergleichbar.

	Landkreis Havelland	Berliner Umland	Übriger Landkreis
Anzahl Kauffälle	16	0	16
Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	579		579

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen teilweise Berechnungen zu Sachwertfaktoren vor, so dass im Einzelfall Vergleichswerte angefordert werden könnten.

9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

Einfluss auf den Preis haben beim Wohnungs- und Teileigentum in der Regel die Art, das Alter und die bauliche Ausstattung der Wohnanlage bzw. der Wohnung sowie die qualitative Einstufung des Wohnumfeldes und die Eingruppierung in die Wohnlage. Im Landkreis ist auffällig, dass besonders in den Gebieten im Berliner Umland rd. 90 % aller Verkäufe stattgefunden haben. Hierbei handelt es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in den neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet wurden.

Die Anzahl der Kauffälle für Wohneigentum ist im Berliner Umland um 13 % gestiegen, wobei sich der Geldumsatz um rd. 6 % gemindert hat. Die Kaufpreise stiegen im Berliner Umland im Durchschnitt um weniger als 10 % gegenüber dem Vorjahr, während im weiteren Teil des Landkreises keine Entwicklung, auch wegen einer zu geringen Zahl von Kauffällen, festzustellen war.

Zu unterscheiden ist im Grundstücksteilmarkt des Wohnungseigentums zwischen:

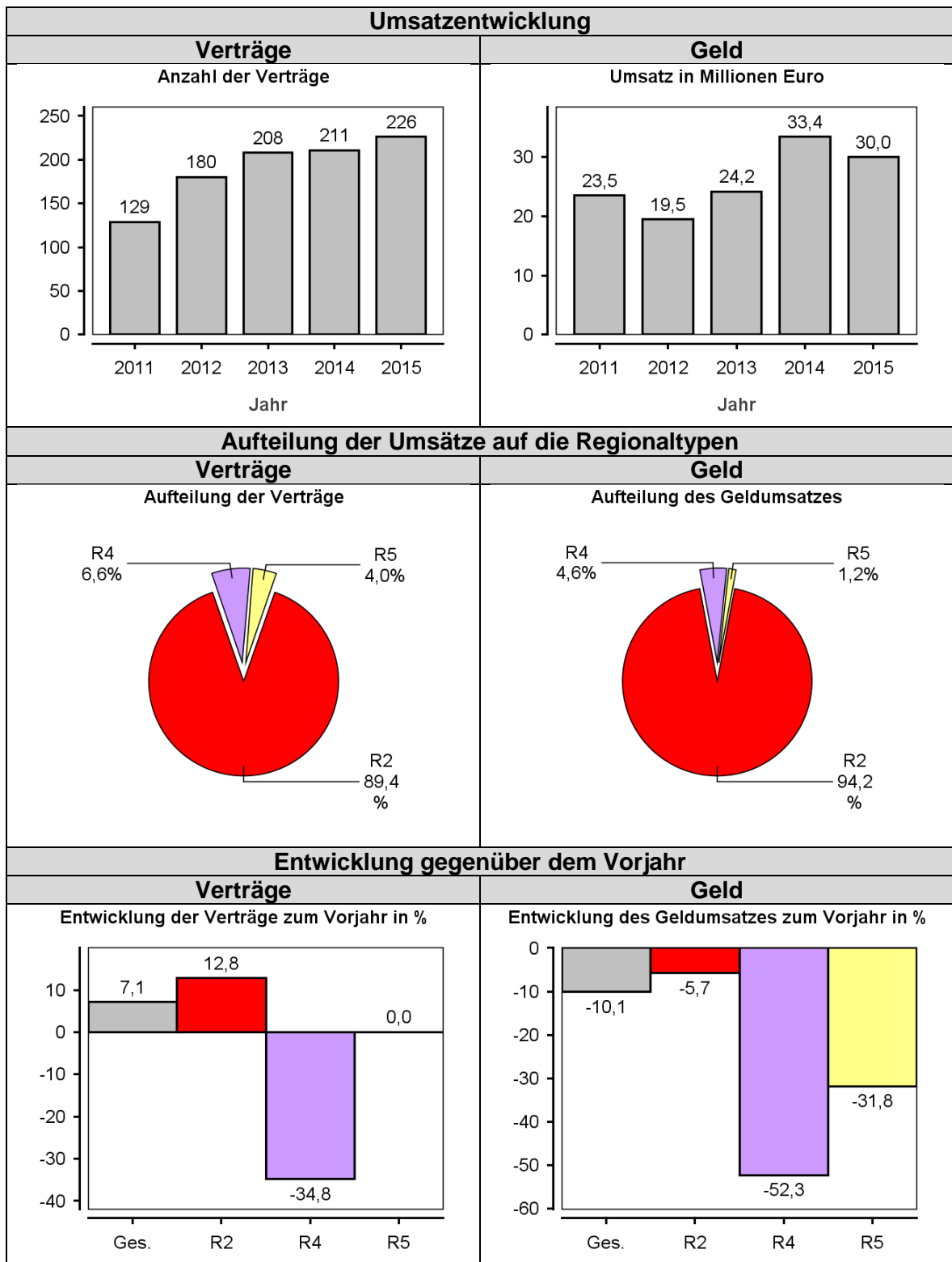
- Erstverkauf nach Errichtung der Wohngebäude oder Umwandlung in Wohnungseigentum,
- Erstverkauf von Wohnhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) die als Wohnungseigentum errichtet wurden,
- Weiterverkäufe von Wohnungseigentum,
- Weiterverkauf von Wohnhäusern im Wohnungseigentum

Es zeigt sich, dass im Landkreis der Teilmarkt des Wohnungseigentums wegen der Fallzahlen nur im Berliner Umland aussagekräftige Auswertungen möglich macht.

Die meisten Kauffälle finden sich beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen in Gebäuden die nach 1990 errichtet wurden, während Eigentumswohnungen in Neubauten (Baujahr nach 2013) sowie Umwandlungsobjekte mit Baujahren vor 1990 deutlich weniger veräußert wurden.

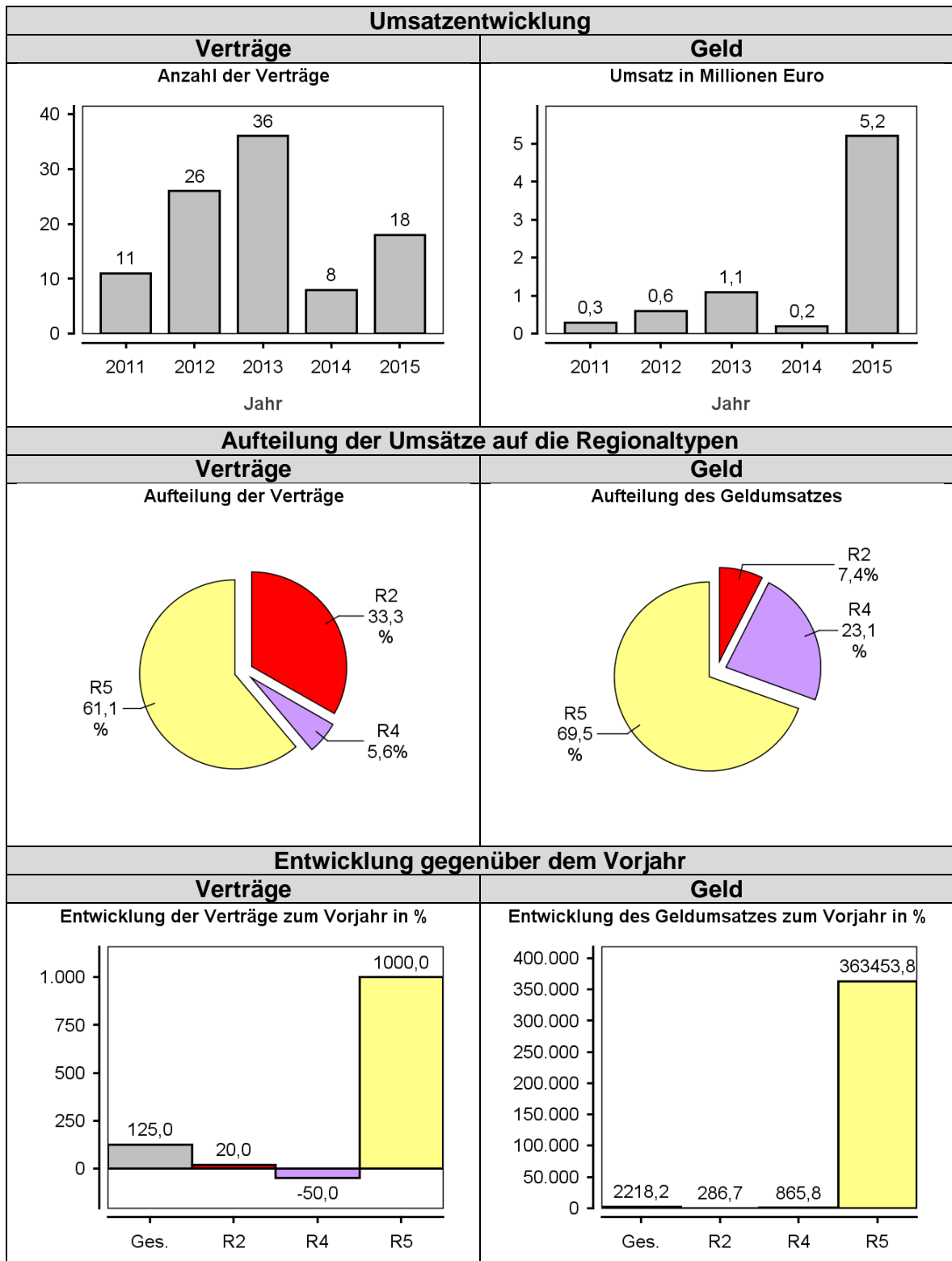
Für Teileigentum (gewerbliche Nutzung oder Stellplätze) liegen nur wenige Kauffälle vor, so dass eine begründete Aussage nicht möglich ist.

• Umsatzübersicht von Wohnungseigentum in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	202	89,4 12,8	283	94,2 -5,7
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	15	6,6 -34,8	14	4,6 -52,3
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	9	4,0 0,0	4	1,2 -31,8
Gesamtsumme	226	100 7,1	300	100 -10,1

• Umsatzübersicht von Teileigentum in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	6	33,3 20,0	4	7,4 286,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	1	5,6 -50,0	12	23,1 865,8
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	11	61,1 1000,0	36	69,5 363453,8
Gesamtsumme	18	100 125,0	52	100 2218,2

Die geringen Fallzahlen für den Teilmarkt des Teileigentums lassen eine sinnvolle statistische Auswertung nicht zu. Auch die dargestellten Veränderungen gegenüber den Vorjahren lassen keine gesicherten Aussagen zu und können durch die individuellen Eigenschaften der wenigen Kaufobjekte bestimmt sein.

- **Umsatzübersicht von Wohnungs- und Teileigentum nach den Vertragsarten (einschließlich PKW-Stellplätze)**

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	26	10,7 0,0	52	14,7 15,7
Weiterverkauf Wohnungseigentum	195	79,9 6,6	239	67,7 -17,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	5	2,0 0,0	10	2,8 0,0
Erstverkauf Teileigentum	9	3,7 0,0	34	9,8 0,0
Weiterverkauf Teileigentum	9	3,7 12,5	18	5,1 689,5
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	18	7,4 125,0	52	14,8 2218,2
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	226	92,6 7,1	300	85,2 -10,1
Gesamtsumme	244	100 11,4	352	100 4,8

Bei den Umsätzen wurden rd. 80 % durch den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen erzielt, wobei diese Verkäufe auch rd. 70 % der Umsätze dieses Teilmarktes ausmachen. Die Anzahl der Erstverkäufe beruht auf Veräußerungen in den wenigen neu errichteten Gebäuden im Berliner Umland. Verkäufe nach Umwandlungen von Grundstücken in Wohnungseigentum wurden nur in fünf Kaufverträgen abgeschlossen, was erkennen lässt, dass im Landkreis Umwandlungen mit anschließenden Verkäufen keinen wesentlichen Anteil am Grundstücksmarkt haben. Die sehr erheblichen Veränderungen bei den Geldsummen sind auf Veräußerungen von gewerblich genutztem Teileigentum zurückzuführen, die im vergangenen Jahr nicht in diesem Umfang erfolgten.

• **Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum**

Anlass	Alle Vertragsarten		Erstverkauf Wohnungseigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum		Erstverkauf Teileigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	232	95,1	26	100,0	191	95,5	9	100,0	6	66,7
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	12	4,9	0		9	4,5	0		3	33,3
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	244	100,0	26	100,0	200	100,0	9	100,0	9	100,0

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

• **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Bei der Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zeigt sich im Landkreis ein deutlicher Unterschied bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen und Wiederverkäufen, der rund 1.000,- €/m² Wohnfläche ausmacht. Im Unterschied dazu sind die Kaufpreise bei neu errichteten Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern im Recht des Wohnungseigentums nahezu gleich.

Ursache dieser Entwicklung können die Unterschiede im baulichen Standard sein, der bei den Wohnungen der Baujahre vor 1996 nicht dem entspricht, was in aktuellen Neubauten baulich realisiert wird. Dazu kommt die bauliche Abnutzung der Objekte, die oft eine Instandsetzung nach rd. 25 Jahren erforderlich macht.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Anzahl	Wohnflächenpreise			Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum	Median Mittelwert (1.000 €)		Minimum	Maximum	Median Mittelwert (€/m ²)	
Erstverkauf Wohnungseigentum	20	155	244	169	20	2.348	2.665	2.499	36
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	6	210	299	269	6	2.123	2.694	2.429	16
Weiterverkauf Wohnungseigentum	133	18	265	91	123	500	2.553	1.426	139
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	27	40	260	190	18	571	2.632	1.397	51
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	2	174	183	179	2	1.173	1.763	1.468	4
				179				1.468	

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum für Erst- und Weiterverkauf in den Baujahresepo-
chen**

Die geringen Fallzahlen außerhalb des Berliner Umlands zeigen die Zentralisierung des Teilmarktes auf wenige Städte und Gemeinden. Aus diesem Grund sind die durchschnittlichen Preise in diesen Gemeinden und Städten nicht aussagekräftig für die Marktsituation des Teilmarktes, da sie von Einzelfällen dominiert werden.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	2 (3)	1909 (1925)	66 (85)	1.170 (775)	82.000 (48.000)
Baujahr 1949 bis 1990	24 (12)	1987 (1988)	59 (59)	921 (828)	55.000 (49.000)
Baujahr 1991 bis 2012	97 (87)	1996 (1996)	74 (75)	1.534 (1.429)	116.000 (109.000)
Baujahr ab 2013	20 (15)	2015 (2014)	72 (71)	2.495 (2.380)	179.000 (168.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1908	91	1.365	124.000
Baujahr 1949 bis 1990	23 (12)	1988 (1988)	59 (59)	920 (828)	55.000 (49.000)
Baujahr 1991 bis 2012	74 (59)	1996 (1996)	73 (73)	1.638 (1.593)	124.000 (120.000)
Baujahr ab 2013	20 (15)	2015 (2014)	72 (71)	2.495 (2.380)	179.000 (168.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2012	7 (8)	1995 (1995)	76 (76)	1.282 (1.032)	98.000 (78.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	0 (2)	(1928)	(57)	(1.097)	(62.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1959	53	943	50.000
Baujahr 1991 bis 2012	7 (9)	1996 (1996)	83 (78)	1.412 (1.220)	113.000 (99.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz ohne Dorflagen					
Baujahr bis 1948	1 (1)	1910 (1920)	41 (140)	976 (130)	40.000 (18.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2012	5 (6)	1996 (1999)	75 (81)	810 (825)	61.000 (66.000)
Baujahr ab 2013	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

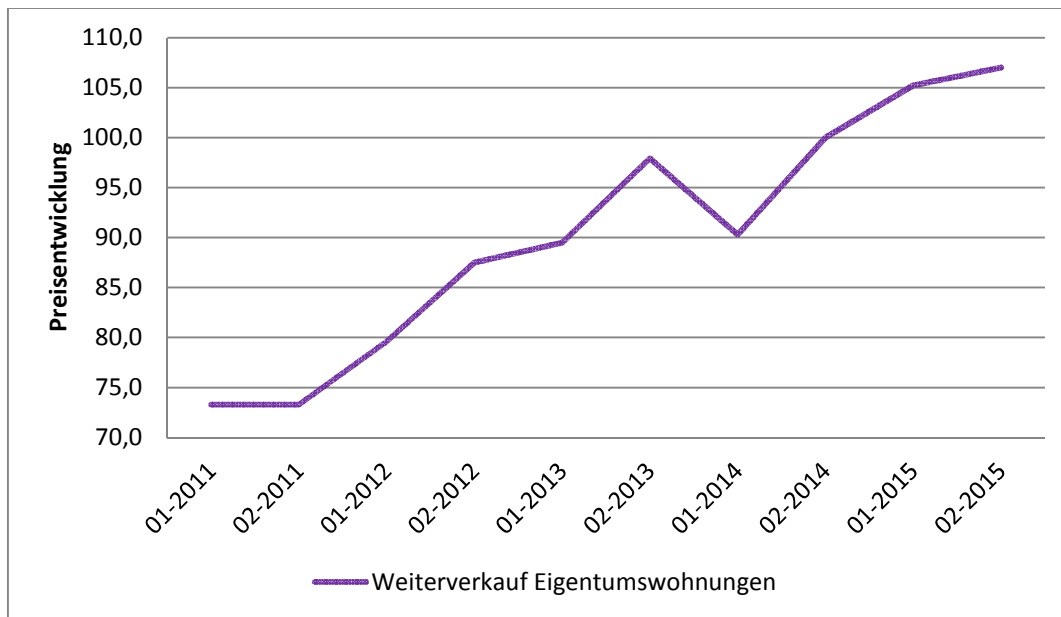
- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland (ohne Dorflagen)**

Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im **Berliner Umland** wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2014** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2011 und 31.12.2015
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern
- Keine Lage in Dorfgebieten

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 374 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Preisentwicklung
01-2011	24	994,04	73,3
02-2011	22	994,12	73,3
01-2012	35	1079,46	79,6
02-2012	34	1186,93	87,5
01-2013	31	1214,45	89,5
02-2013	38	1328,00	97,9
01-2014	33	1224,68	90,3
02-2014	49	1356,20	100,0
01-2015	63	1427,21	105,2
02-2015	45	1451,49	107,0



- **Kaufpreise für Wohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2015	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	3 (6)	1917 (1918)	103 (104)	1.902 (962)	188.000 (90.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (1)	1974 (1988)	70 (62)	571 (944)	40.000 (58.000)
Baujahr 1991 bis 2012	16 (26)	1999 (1998)	112 (107)	1.654 (1.600)	180.000 (167.000)
Baujahr ab 2013	4 (4)	2015 (2014)	116 (121)	2.449 (2.087)	284.000 (253.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Die geringen Fallzahlen lassen eine begründete Aussage nicht zu, weil die ausgewerteten Daten von Einzelfällen stark beeinflusst sind, so dass eine Angabe zur Marktsituation nicht möglich ist.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 €)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €)		Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m ²)	
Erstverkauf Teileigentum	8	35 920 383 429	8	2.897 2.931 2.910 2.911	34
Weiterverkauf Teileigentum	5	2 200 43 66	1	1.075 1.075 1.075 1.075	3
Umwandlung in Teileigentum	0	0	0	0	0

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen handelt es sich nicht um Vergleichsfaktoren nach § 13 ImmoWertV.

Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (Bbg-GAV), haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Vergleichspreisen der Kaufpreissammlung oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelter durchschnittlicher Lagewert in EURO je Quadratmeter Grundstücksfläche, für eine Bodenrichtwertzone mit im Wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen.

Neben den jährlich zu ermittelnden allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen. Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere Dichte und in der Regel einen abweichenden Stichtag.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

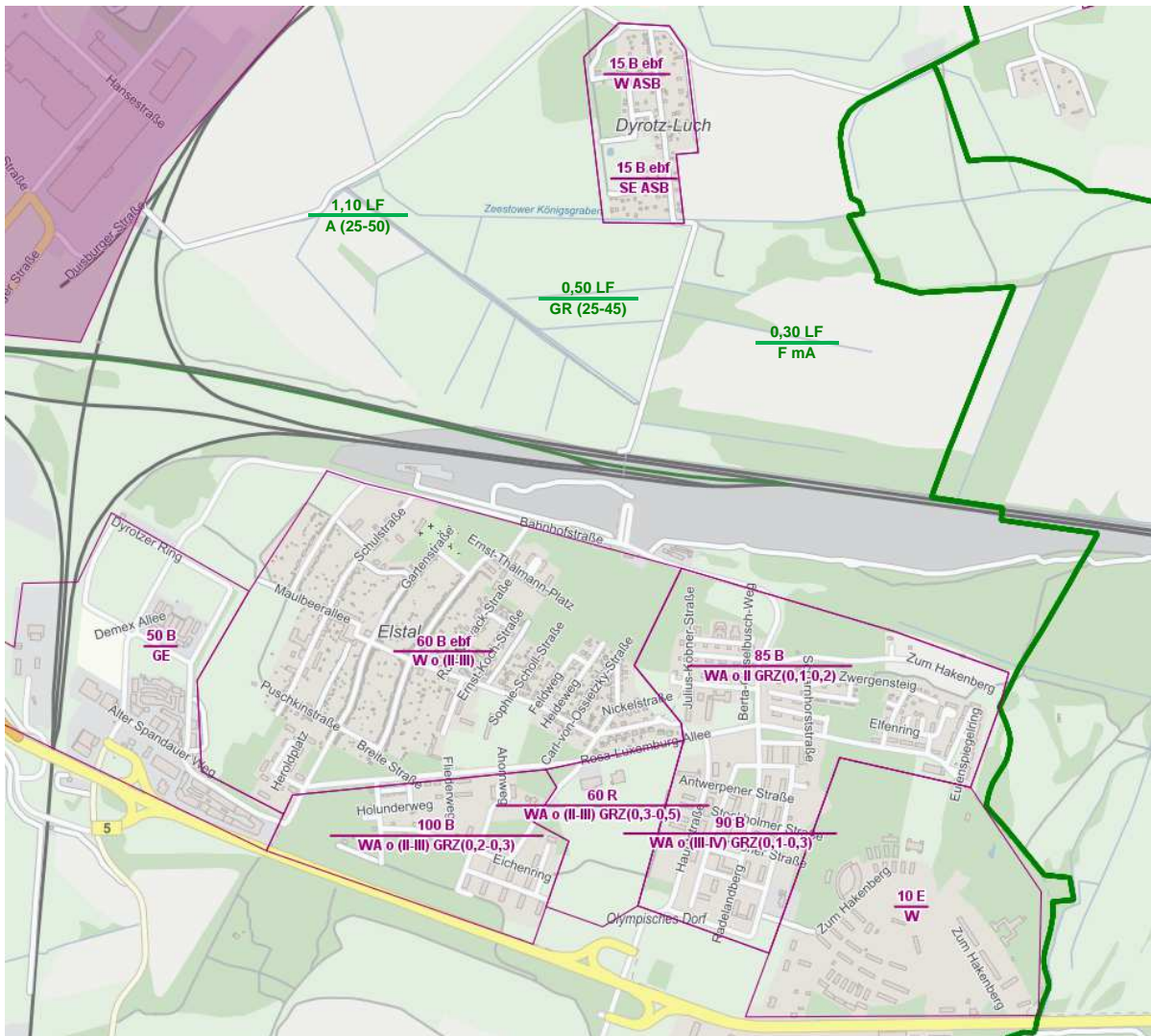
Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im Bodenrichtwert-Portal des Landes Brandenburg veröffentlicht und unter <https://boris-brandenburg.de> für jedermann kostenfrei einsehbar.**

Zusätzlich wird eine Bodenrichtwert-DVD in Form einer Landesausgabe herausgegeben, die unter http://www.geobasis-bb.de/GeoPortal1/produkte/boden_dvd.htm bezogen werden kann.

Darüber hinaus geben die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte in der Gemeinde Wustermark



Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

10 E <hr/> W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland <hr/> Wohnbaufläche
60 R <hr/> WA o (II-III)	Bodenrichtwert Rohbauland <hr/> allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (zwei- bis dreigeschossige Bebauung)
75 B <hr/> WA dh II WGF0,5 b12 f500	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kosten- erstattungsbetragsfrei <hr/> allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälfte, zweige- schossige Bebauung, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m ²

<p>75 B ebf WA o (I-II) f(400-1.200)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommu- nalabgabengesetz</p> <hr/> <p>allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zweigeschos- sige Bebauung), (Grundstücksfläche 400-1.200 m²)</p>
<p>15 B ebf SE ASB</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/ kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommu- nalabgabengesetz</p> <hr/> <p>Sondergebiet für Erholung, Außenbereich</p>
<p>0,25 LF A (30-50)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <hr/> <p>Acker, (Ackerzahl 30 bis 50),</p>
<p>0,30 LF GR (20-45)</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <hr/> <p>Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 50)</p>
<p>0,22 LF F mA</p>	<p>Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft</p> <hr/> <p>forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs</p>

11 Nutzungsentgelte, Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse legitimiert, Auskunft in anonymisierter Form über frei vereinbarte Nutzungsentgelte zu geben. Ferner hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, dem Gutachterausschuss Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu geben. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft.

11.2 Mieten

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) hat der Gutachterausschuss auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen, bisher verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf Mieter- bzw. auf die Haus- und Grundeigentümerversowie Vermietervereine verwiesen.

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee und Umgebung e.V.
Kochstraße 11
14612 Falkensee
Tel. 03322/3734
www.hausundgrundbrbg.de

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 27
14712 Rathenow
Tel. 03385/54230
www.hausundgrundbrbg.de

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V. - Bereich Osthavelland
Bahnhofstraße 66
14612 Falkensee
Tel. 03322/206771
www.mietervereinigung-nord.de

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/224069
www.mieterverein-brandenburg.de

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030/89781-0
www.bbu.de

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2016). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam
Breite Straße 2 a - c
14467 Potsdam
Tel. 0331/2786-0
www.ihk-potsdam.de

12.2 Rechtliche Grundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung - BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - Bbg-GAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II/13,[Nr. 21])
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- 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)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.03.2014 (Az.: MI 13-584-85)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.03.2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.01.2011 (BAnz AT 11.02.2011, Nr. 24, S. 597)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB) vom 20.09.2011, zuletzt geändert am 16.03.2016 (Az.: 13-584-81)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungsrichtlinien 2006 - WertR 2006, in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2006 (BAnz. Nr. 108a, ber. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)

12.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Führung der Kaufpreissammlung,
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke mit Erholungsnutzung (NutzEV),
- Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen sonstigen Daten,
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt.

12.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Zu seinen Aufgaben zählen im Wesentlichen die:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,
- Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg,
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung überregionaler Daten von Objekten mit geringem Aufkommen bei den einzelnen Gutachterausschüssen,
- Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- Empfehlungen an die Gutachterausschüsse zu besonderen Problemen der Wertermittlung zum einheitlichen Vorgehen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg.

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

In den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für die Grundstücksarten diese Abkürzungen:

- ub** = **unbebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist,
- bb** = **bebaute Grundstücke** sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut und nicht der Grundstücksart Wohnungs-/Teileigentum zuordenbar,
- ei** = **Wohnungs-/Teileigentum**, das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt ist. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen, u.ä.),
- lf** = **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nur land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind,
- gf** = **Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen u.ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen,
- sf** = **sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.
- *)** = aus statistischen Gründen wird hier **kein Wert ausgewiesen**

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen werden Gebühren nach der Brandenburgischen Gutachterausschussgebührenordnung (BbgGAGebO) erhoben.

Gebührenbeispiele und Antragsformulare für die nachfolgend aufgeführten Produkte sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de abrufbar.

- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Antrag auf Bodenrichtwertauskunft
- Antrag auf Grundstücksmarktbericht
- Antrag auf Erstattung eines Gutachtens
- Antrag auf Auskunft über vereinbarte Nutzungsentgelte

Anschriften

Anschriften der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	03391/6886211 03391/6886209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadtum.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 A 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach der Orientierungshilfe unter Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW- BB
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bereinigung des Kaufpreises um den Werteinfluss der boG Baumängel/Bauschäden: pauschaler Ansatz 100 €/m ² für die betroffene Geschossfläche
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 6 RL SW-BB in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB Carport: ohne Wertansatz weitere Nebengebäude, bauliche Anlagen und Einbauten: pauschaler Ansatz
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt, b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche, c) Vordächer im üblichen Umfang, d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten. <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempele nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße keine Berücksichtigung von Grundstücken, deren Größe die Ortsüblichkeit überschreiten

Notizen: