

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**



Grundstücksmarktbericht 2017

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:	01.01.2017 bis 31.12.2017
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2017 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2018 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2018
Bezug:	- als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) - als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) http://geobroker.geobasis-bb.de
Gebühr:	35,00 € (entsprechend der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO)
Titelbild:	MAFZ Erlebnispark Paaren, Gemeinde Schönwalde-Glien Quelle: MAFZ Märkische Ausstellungs- und Freizeitzentrum GmbH Paaren
Urheberrechtsschutz:	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

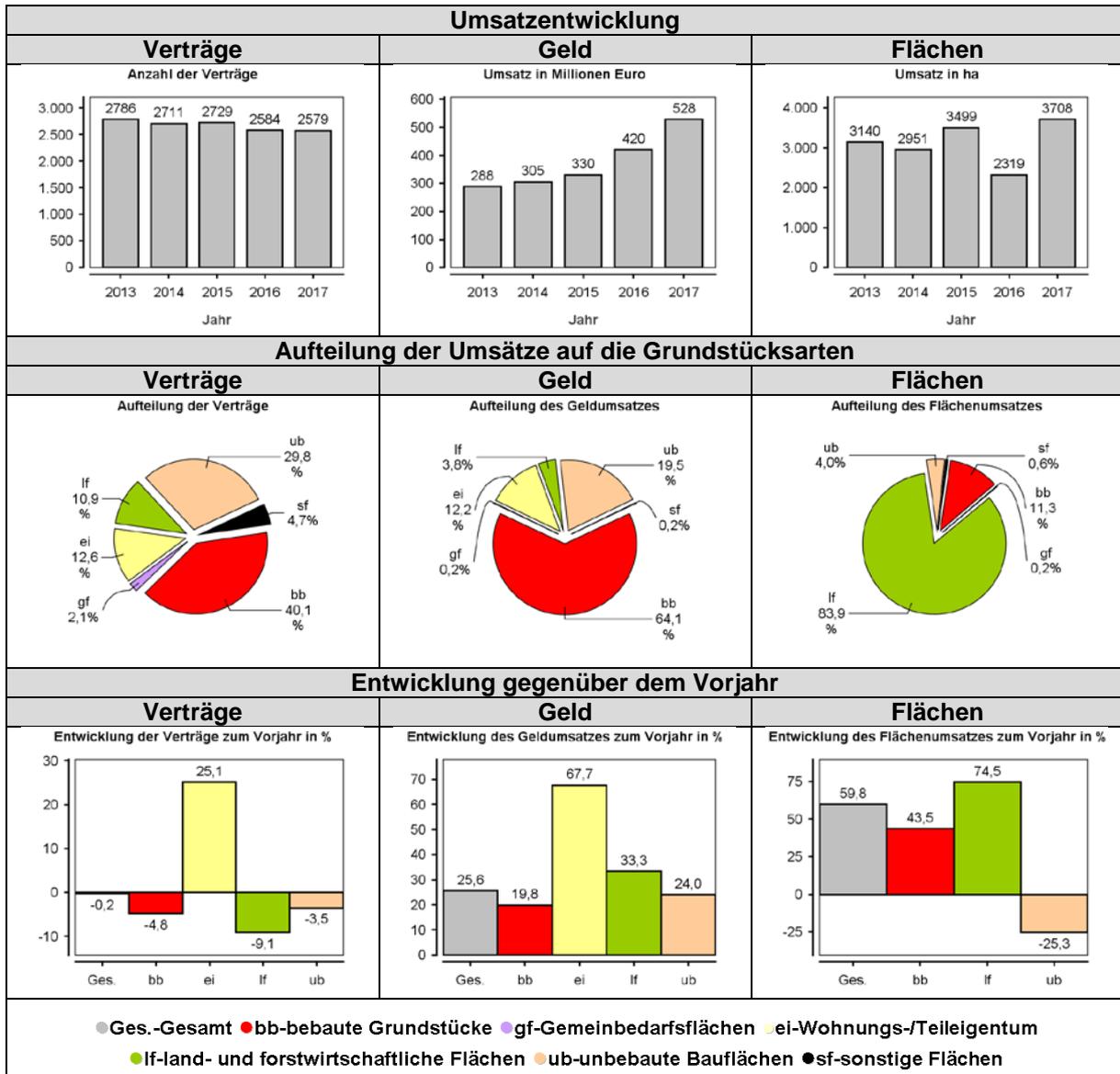
Inhaltsverzeichnis

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	16
4.3	Flächenumsatz	18
5	Bauland	19
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	27
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	27
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	30
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4	Bauland für Gewerbe	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6	Erbbaurechte	34
5.7	Sonderauswertungen	35
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	36
6.1	Allgemeines	36
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	37
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	37
6.2.1.1	Ackerland	38
6.2.1.2	Grünland	38
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	39
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	41
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	41
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	41
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	43
7.1	Allgemeines	43
7.2	Gartenland	45
8	Bebaute Grundstücke	47
8.1	Allgemeines	47
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	50
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	50
8.2.2	Sachwertfaktoren	53
8.2.3	Vergleichsfaktoren	56
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	59
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	60

8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	60
8.3.2	Sachwertfaktoren	62
8.3.3	Vergleichsfaktoren	65
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	66
8.4	Mehrfamilienhäuser	67
8.4.1	Preisniveau	67
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	68
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	68
8.5.1	Preisniveau	68
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	68
8.6	Wochenendhäuser	69
8.7	Bauernhäuser	69
8.8	Siedlungshäuser	70
9	Wohnungs- und Teileigentum	71
9.1	Allgemeines	71
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	76
10	Bodenrichtwerte	81
10.1	Allgemeine Informationen	81
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	82
11	Nutzungsentgelte, Mieten	84
11.1	Nutzungsentgelte	84
11.2	Mieten	84
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	86
12.1	Der Gutachterausschuss	86
12.2	Rechtliche Grundlagen	87
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	88
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	88
Anhang		89
	Abkürzungsverzeichnis	89
	Hinweis	89
	Gebührenbeispiele und Antragsformulare	89
	Anschriften	90
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	91

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 Metropolenraum	Weiterer Metropolenraum
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 10-40 % Steigerung	ca. 10-30 % Steigerung	ca. 10 % Steigerung
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 5-10 % Steigerung	ca. 5-10 % Steigerung	ca. 5-10 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 10-20 % Steigerung	ca. 10-20 % Steigerung	ca. 5 % Steigerung

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2017 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.

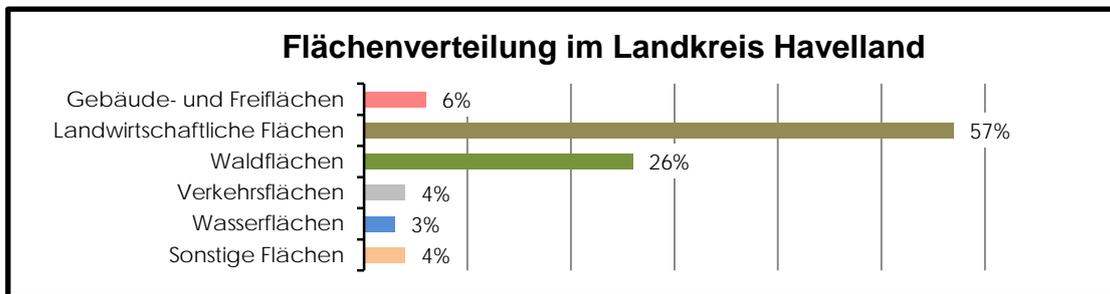
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 08.05.2018 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

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.



Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2017

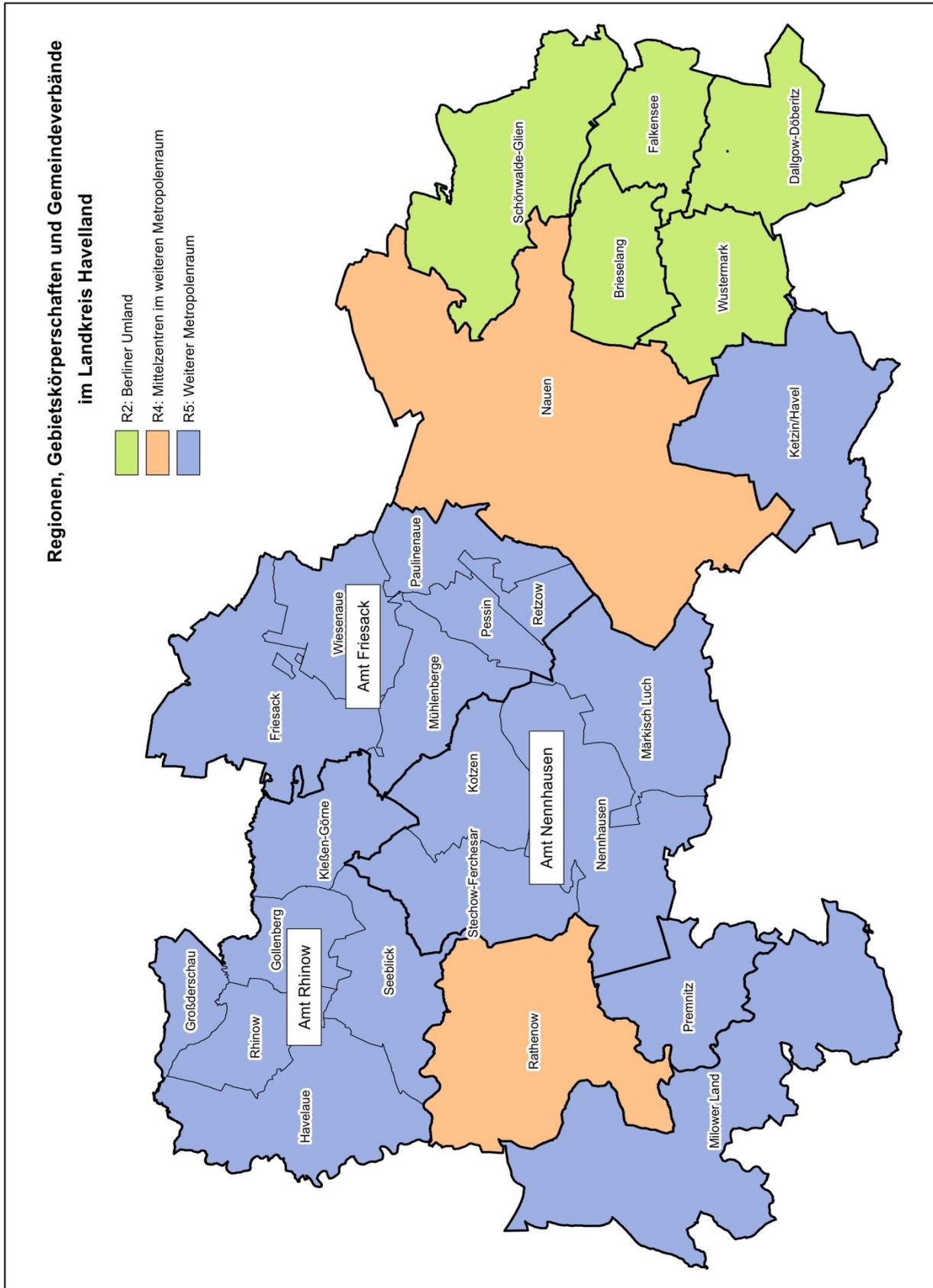
Die Auswertungen erfolgen für die im Landkreis Havelland zutreffenden landesplanerischen Räume (Regionen) oder für Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände (Städte, Gemeinden und Ämter).

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

- R2 = Berliner Umland ohne Potsdam** umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark, in diesem Bericht auch als **Berliner 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 Gemeinden im Landkreis Havelland.

Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als „übriger Landkreis“ zusammengefasst.

• 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	Fläche km ²	Einwohner je km ²
Stadt Falkensee	43.105	43	1.002
Stadt Ketzin/Havel	6.474	93	70
Stadt Nauen	17.436	267	65
Stadt Premnitz	8.423	45	187
Stadt Rathenow	24.243	112	216
Gemeinde Brieselang	11.534	44	262
Gemeinde Dallgow-Döberitz	9.940	66	151
Gemeinde Milower Land	4.340	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.514	97	98
Gemeinde Wustermark	8.937	53	169
Amt Friesack	6.470	237	27
Amt Nennhausen	4.663	254	18
Amt Rhinow	4.606	246	19
Landkreis Havelland	159.685	1.718	93

Quellen: - Einwohner per 31.12.2016 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2017 – Landkreis Havelland (ALKIS)

Weitere Informationen können 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

	06/2015	06/2016	06/2017
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	42.195	42.836	43.387
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	61.372	62.121	63.663
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	11.729	10.912	10.185
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	6.242	6.135	5.331
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in €) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.175 (1.950)	2.375 (2.075)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.904	5.894	noch nicht bekannt

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

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in "Wirtschaftsprofil und Gewerbeflächengutachten 2025 Havelland" unter <http://www.ihk-potsdam.de>.

- **Bautätigkeit**

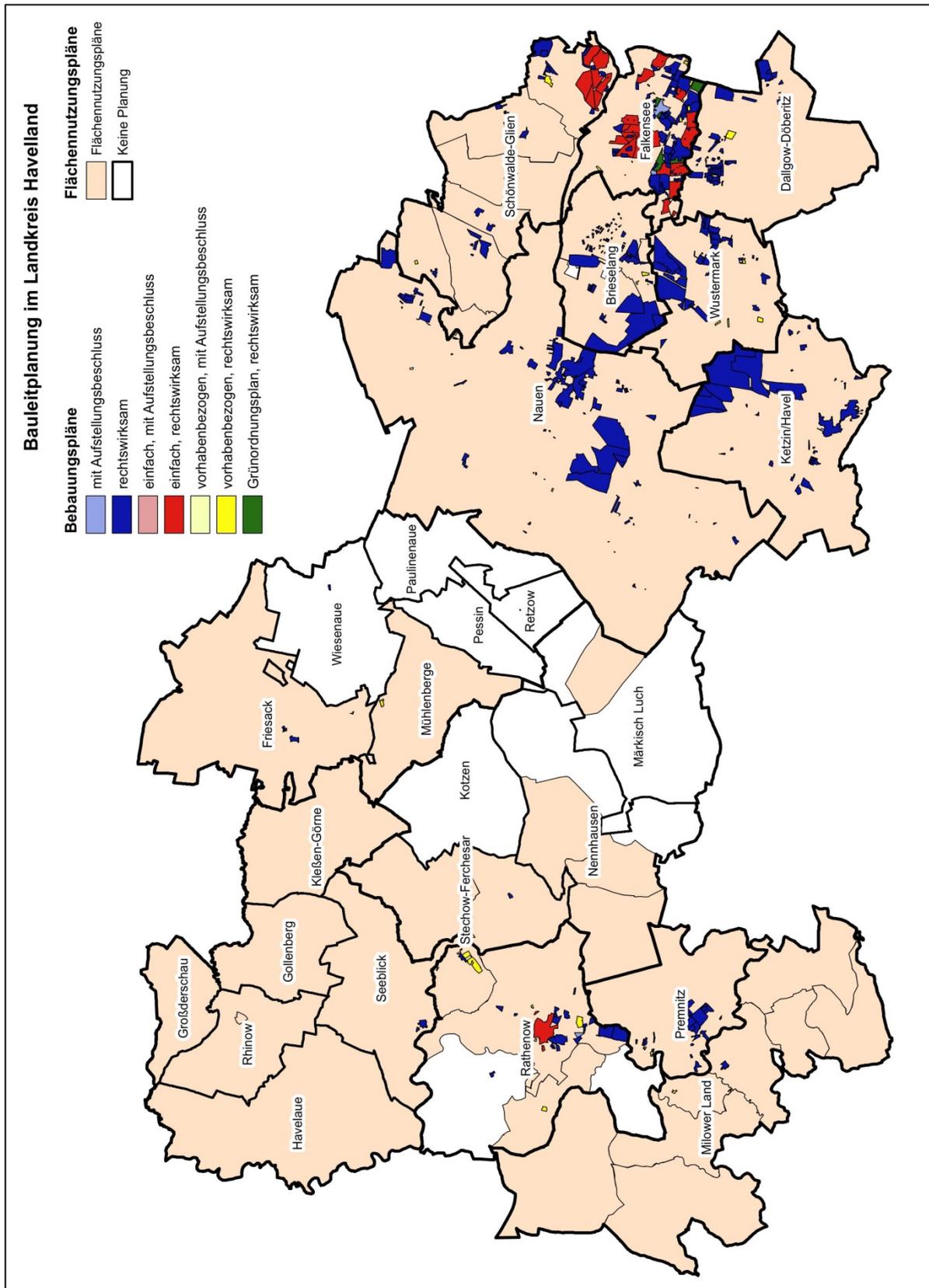
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2015	6.312	607
	2016	6.637	621
	2017	6.822	533
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2015	5.945	581
	2016	6.186	569
	2017	6.315	495
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2015	10.363	774
	2016	11.928	1.013
	2017	14.369	832
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2015	699	58
	2016	843	47
	2017	796	53

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2017)

• **Bauleitplanung**

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



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2017)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland bestehen in vier Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden. 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“
- „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>

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 im gesamten Landkreis um 3,5 % und in den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum um 26,1 % (im Vorjahr Steigerung um 10%). Dafür konnte der weitere Metropolenraum ohne Mittelzentren um 10,0 % zulegen. Im Berliner Umland stieg die Anzahl der Kauffälle nur um 3,1 %, was auf die Preisentwicklung im Berliner Umland zurückzuführen ist. Zum einen erwarten die Verkäufer weiter steigende Preise bei geringerem Angebot, zum anderen sind die Preise nicht mehr in jedem Fall für einen Neubau wirtschaftlich umzusetzen. Für die unterschiedliche Entwicklung der einzelnen Grundstücksteilmärkte könnten auch einzelne Projektentwicklungen von Siedlungen oder Neubaubereichen ursächlich sein.

Bei den **bebauten Grundstücken** reduzierten sich die Vertragsvorgänge im Berliner Umland um 6,7 % (Vorjahr +6,8 %), in den Mittelzentren um 3,1 % und im weiteren Metropolenraum ohne Mittelzentren um 2,4 %. Im Landkreis Havelland insgesamt ergab sich ein Saldo von -4,8 %.

Bei gestiegenen Vertragszahlen des **Wohnungs- und Teileigentums** im Berliner Umland (+27,9 %) und in den Mittelzentren (+17,9 %) gab es im weiteren Metropolenraum einen Rückgang um 8,3 %. Insgesamt ergab sich im Landkreis Havelland ein Plus von 25,1 %. Die großen Schwankungen im weiteren Metropolenraum ergaben sich durch geringe Fallzahlen, die mit wenigen Änderungen zu großen prozentualen Veränderungen führten. So wurden 86,4 % aller Kaufverträge für Wohnungseigentum im Berliner Umland abgeschlossen (280 Kauffälle). Im weiteren Metropolenraum sind in diesem Teilmarkt nur wenige Kauffälle zu verzeichnen.

Die Vertragszahl bei den **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ging im gesamten Landkreis um 9,1 % zurück.

Für alle Grundstücksarten ergab sich in der Summe ein nahezu unverändertes Ergebnis von -0,2 %, was im Bereich der üblichen Schwankungen liegt.

Die Anzahl der Kauffälle in den Regionen ist weitgehend gleich geblieben:

- Im Berliner Umland sind im Teilmarkt der unbebauten Baulandflächen nur wenig mehr Kaufverträge abgeschlossen worden, was auf ein geringeres Angebot hinweisen könnte. Beim Teilmarkt der bebauten Grundstücke ist eine annähernd gleiche Anzahl an Kaufverträgen abgeschlossen worden. Nur in Teilmärkten mit geringeren Fallzahlen sind größere Veränderungen eingetreten, die jedoch statistisch keine Aussagekraft haben.
- In den Mittelzentren im weiteren Metropolenraum hat sich die steigende Tendenz der Fallzahlen nicht fortgesetzt, was insbesondere für die unbebauten Grundstücke gilt. 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) sind in fast allen Teilmärkten zurückgegangen.

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	469	525	280	45	17	43	1.379
	61,1	50,8	86,4	16,0	32,1	35,8	53,5
	3,1	-6,7	27,9	2,3	-5,6	104,8	4,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	156	219	33	60	20	45	533
	20,3	21,2	10,2	21,4	37,7	37,5	20,7
	-26,1	-3,1	17,9	-9,1	150,0	73,1	-5,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	143	289	11	176	16	32	667
	18,6	28,0	3,4	62,6	30,2	26,7	25,9
	10,0	-2,4	-8,3	-11,6	-23,8	-22,0	-4,6
Landkreis Havelland	768	1.033	324	281	53	120	2.579
	29,8	40,1	12,6	10,9	2,1	4,7	100
	-3,5	-4,8	25,1	-9,1	12,8	36,4	-0,2

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 89 erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Der Geldumsatz ist in allen relevanten Teilmärkten gestiegen. Insbesondere im Berliner Umland ist diese Steigerung festzustellen. Das führte zu einem hohen prozentualen Anteil am gesamten Geldumsatz von rd. 71,7 % des gesamten Landkreises, was dem Ergebnis des Vorjahres entspricht. Dies macht die wirtschaftliche Bedeutung des Berliner Umlandes für den Grundstücksmarkt deutlich. Die zum Teil erheblich veränderten prozentualen Umsatzzahlen in den Mittelzentren und im weiteren Metropolitanraum sind durch Sonderentwicklungen bzw. Einzelverkäufe eingetreten, die wegen der geringen Fallzahlen zu den bekannten statistischen Ergebnissen führen. Aus diesen erheblichen Schwankungen kann daher keine Tendenz für den Markt abgeleitet werden.

Zum ersten Mal seit 1995 lag der Umsatz aller Kauffälle im Landkreis über **500 Mio €**, der der bebauten Grundstücke über **300 Mio €** und der der unbebauten Grundstücke über **100 Mio €** im Jahr.

Bei den **unbebauten Grundstücken** konnte bei gering gestiegenen Vertragszahlen ein deutlich erhöhter Geldumsatz von 33,8 % im Berliner Umland erzielt werden. In den Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum kam es trotz stark zurückgegangenen Vertragszahlen zu einem Anstieg des Geldumsatzes um 14,7 %, im restlichen weiteren Metropolitanraum jedoch zu einer Halbierung des Geldumsatzes. Letzteres beruht auf Einzelfällen, die keine Tendenz aufzeigen können und zufällig bei geringen Fallzahlen entstehen. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 24,0 %, was durch die Preissteigerungen zu erklären ist.

Der Geldumsatz **bebauter Grundstücke** im Berliner Umland stieg im Vergleich zum Vorjahr um 5,8 %. In den Mittelzentren (+12,4 %) und im weiteren Metropolitanraum (+127,1 %) waren größere Umsatzerhöhungen zu verzeichnen, wobei die Entwicklung im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren auf Einzelfällen beruht. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 19,8 %.

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** erhöhten sich die Umsätze im Berliner Umland deutlich um 76,9 % bei um 27,9 % gestiegenen Kauffällen. Im weiteren Metropolitanraum (+43,0%) und in den Mittelzentren (-51,5 %) veränderten sich die Umsätze bei geringen Fallzahlen, so dass ein Trend nicht zu erkennen ist. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzerhöhung von 67,7 %, die aus den Umsätzen des Berliner Umlandes entstand.

Dagegen reduzierte sich der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** im Berliner Umland um 16,9 %, während in den Mittelzentren eine Steigerung um 39,1 % und im weiteren Metropolitanraum um 36,3 % beim Geldumsatz vorlag. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Geldumsatzsteigerung von 33,3 %.

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	91,8	225,5	59,8	0,8	0,2	0,5	378,5
	89,0	66,6	93,0	3,9	18,5	45,3	71,7
	33,8	5,8	76,9	-16,9	25,1	205,1	19,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	8,0	43,9	3,5	2,6	0,6	0,3	59,0
	7,8	13,0	5,4	13,2	70,8	30,1	11,2
	14,7	12,4	43,0	39,1	2.775,7	29,8	16,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	3,3	69,0	1,0	16,5	0,1	0,2	90,2
	3,2	20,4	1,6	82,9	10,7	24,6	17,1
	-56,3	127,1	-51,5	36,3	689,9	-39,3	71,3
Landkreis Havelland	103,2	338,5	64,4	19,9	0,8	1,0	527,7
	19,5	64,1	12,2	3,8	0,2	0,2	100
	24,0	19,8	67,7	33,3	438,3	27,2	25,6

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 89 erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

Im gesamten Landkreis ist eine deutliche Steigerung des Flächenumsatzes zu erkennen, die im Wesentlichen durch Flächen mit landwirtschaftlicher Nutzung hervorgerufen wurde. Im Berliner Umland zeigt sich für die beiden wichtigsten Teilmärkte (unbebaute und bebaute Grundstücke) eine deutliche Minderung der Flächenumsätze bei gestiegenen Zahlen des Geldumsatzes. Die zum Teil großen Veränderungen sind durch wenige großflächige Kauffälle verursacht worden, so dass eine Tendenz daraus nicht abzuleiten ist.

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

Der Flächenumsatz verminderte sich bei den **unbebauten Grundstücken** im Berliner Umland um 20,8 %, was die außergewöhnliche Veränderung des Vorjahres (+92,5 %) nur teilweise in normale Verhältnisse zurückführt. In den Mittelzentren (-28,4 %) und im weiteren Metropolitanraum (-41,2 %) ging der Umsatz an veräußerter Grundstücksfläche deutlich zurück. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzminderung von 25,3 %.

Bei den **bebauten Grundstücken** erhöhte sich der Flächenumsatz im Berliner Umland nicht mehr, sondern sank um 38,4 %. In den Mittelzentren war eine Erhöhung um 46,9 % und im weiteren Metropolitanraum um 153,3 % zu verzeichnen, deren Schwankungen durch wenige Einzelfälle verursacht wurden. Im gesamten Landkreis resultierte daraus eine Flächenumsatzsteigerung von 43,5 %.

Der Umsatz **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** nahm im gesamten Landkreis im Gegensatz zum Vorjahr zu, im Berliner Umland um 10,4 %, in den Mittelzentren um 14,8 % und im weiteren Metropolitanraum sogar um 90,0 %, woraus eine Gesamtumsatzsteigerung von 74,5 % resultiert.

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	1.079 73,0 -20,8	900 21,4 -38,4	1.063 3,4 10,4	14 22,2 -19,2	83 39,3 189,2	3.138 8,5 -18,1
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	202 13,6 -28,4	583 13,9 46,9	3.053 9,8 14,8	28 44,4 543,6	69 33,0 -0,7	3.935 10,6 15,3
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	197 13,3 -41,2	2.723 64,7 153,3	27.003 86,8 90,0	21 33,4 123,6	58 27,7 -81,8	30.002 80,9 88,1
Landkreis Havelland	1.477 4,0 -25,3	4.206 11,3 43,5	31.119 83,9 74,5	63 0,2 102,7	210 0,6 -49,7	37.076 100 59,8

(Die Abkürzungen sind im Anhang, Seite 89 erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Das Berichtsjahr 2017 zeigt im Vergleich zum Vorjahr einen nur marginalen Rückgang der Transaktionszahlen. Der Flächenumsatz bleibt rd. 25 % hinter dem Umsatz des Vorjahres zurück, was u. a. den letztjährigen Transaktionen großflächiger Gewerbe- und Konversionsflächen geschuldet ist. Deutlich gestiegen ist der Geldumsatz, der mit mehr als 100 Mio. € fast 25 % über dem Vorjahresumsatz liegt und damit den Höchstwert der vergangenen 5 Jahre darstellt.

Die höchsten Umsatzanteile am Marktgeschehen sind dem **Teilmarkt des Wohnbaulandes** zuzuordnen, die gegenüber dem Vorjahr keine relevanten Veränderungen erfuhr. So wurden 91 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen, welche mehr als 50 % des Flächenumsatzes ausmachen. Der Anteil am Geldumsatz liegt bei rd. 73 %. Allerdings ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr erneut um fast 20 % (18,8 %) gestiegen. Bei den selbstständigen baureifen Wohnbaulandgrundstücken stieg der Geldumsatz sogar um 37 %, was dem weiteren Anstieg der Baulandpreise geschuldet ist. Das Bild bleibt geprägt durch den Teilmarkt des individuellen Wohnungsbaus, welcher hinsichtlich der Vertragszahlen und des Geldumsatzes den größten Anteil am Gesamtumsatz einnimmt. Auf dem Teilmarkt des Geschosswohnungsbaus ist auf Grund des merklichen Rückgangs der Vertragszahlen (-44 %) und des Flächenumsatzes (-72 %) von einer Zurückhaltung der Marktteilnehmer auszugehen.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigt bei eher gleichbleibenden Vertragszahlen ebenfalls eine deutliche Steigerung des Geldumsatzes. Der Flächenumsatz des gewerblichen Baulandes umfasst nahezu 40 % des Gesamtumsatzes und stellt nach dem Bauland für individuellen Wohnungsbau (51 %) den zweithöchsten Anteil am Flächenumsatz. Des Weiteren ist festzustellen, dass auf dem Teilmarkt des sonstigen Baulandes sowohl eine Zunahme der Vertragszahlen als auch eine deutliche Steigerung des Geld- und Flächenumsatzes zu verzeichnen ist.

Die Umsatzverteilung auf die Regionstypen ist gegenüber dem Vorjahr ähnlich. Der Anteil am Gesamtumsatz ist in den berlinnahen Gemeinden unverändert hoch. Hervorzuheben sind hier die Gemeinden Wustermark, Stadt Falkensee und Brieselang als umsatzstärkste Gemeinden. Die Ausweisung neuer Baugebiete führt dazu, dass in der Gemeinde Wustermark die Umsätze ein Vielfaches der Vorjahreswerte erreichen und die Gemeinde im Berichtsjahr 2017 somit die größten Anteile am Gesamtumsatz trägt.

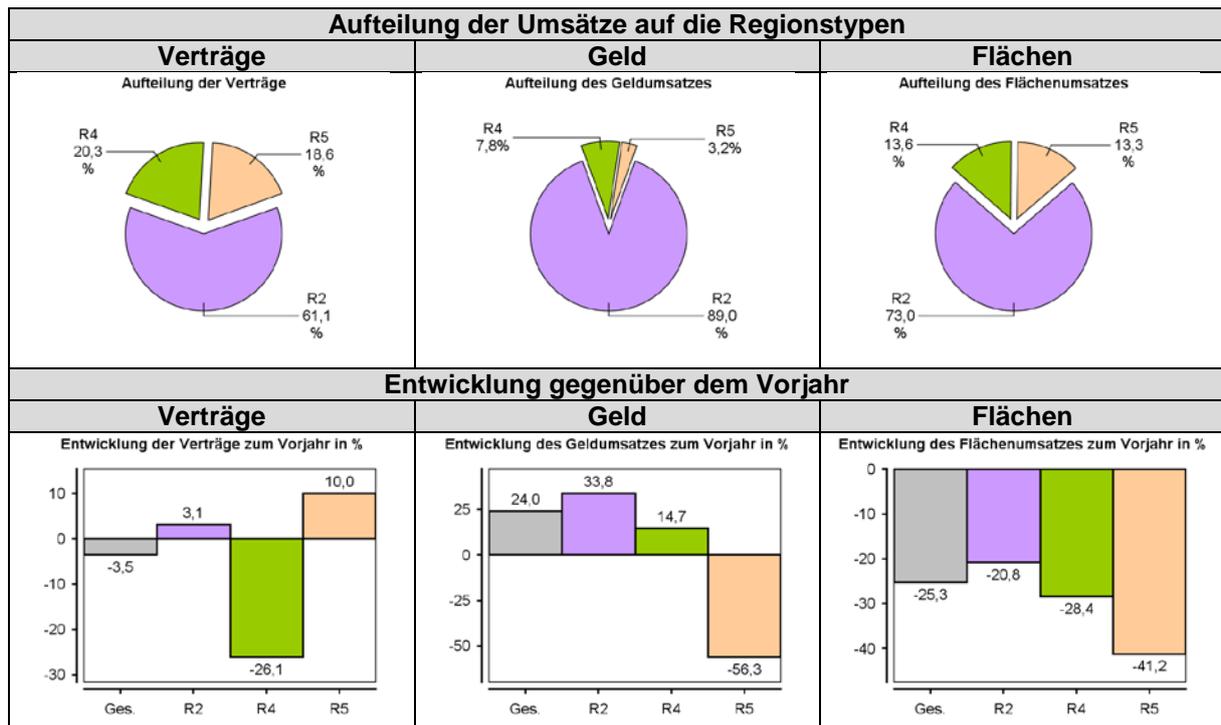
Auch in den Mittelzentren ist eine Steigerung des Geldumsatzes bei sinkenden Vertragszahlen und Flächenumsätzen festzustellen, so dass hier - bedingt durch die Preisentwicklung im berlinnahen Raum und der günstigen verkehrlichen Anbindung an Berlin - ein 'Ausweicheffekt' zu beobachten ist. Die im weiteren Metropolenraum zu beobachtenden Rückgänge der Flächen- und Geldumsätze sind einzelnen Kauffällen des Vorjahres geschuldet, die ohne Einfluss auf die Gesamtsituation sind. So zeigen die Umsätze des Wohnbaulandes in dieser Region ebenfalls Anstiege.

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	664	86,5 0,0	691	67,0 21,8	754	51,1 -5,8
Geschosswohnungsbau	35	4,6 -44,4	60	5,8 -7,2	36	2,5 -72,3
Summe Wohnbauland	699	91,0 -3,9	751	72,8 18,8	791	53,5 -15,2
Gewerbliche Bauflächen	36	4,7 -5,3	230	22,3 17,0	580	39,3 -39,9
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	0,5 0,0	0,48	0,0 -28,1	16	1,1 -74,7
Sonstige Nutzung	29	3,8 7,4	50	4,9 1372,5	90	6,1 422,5
Summe sonst. Bauland	33	4,3 6,5	51	4,9 1144,8	106	7,2 32,5
Gesamtsumme	768	100 -3,5	1.032	100 24,0	1.477	100 -25,3

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

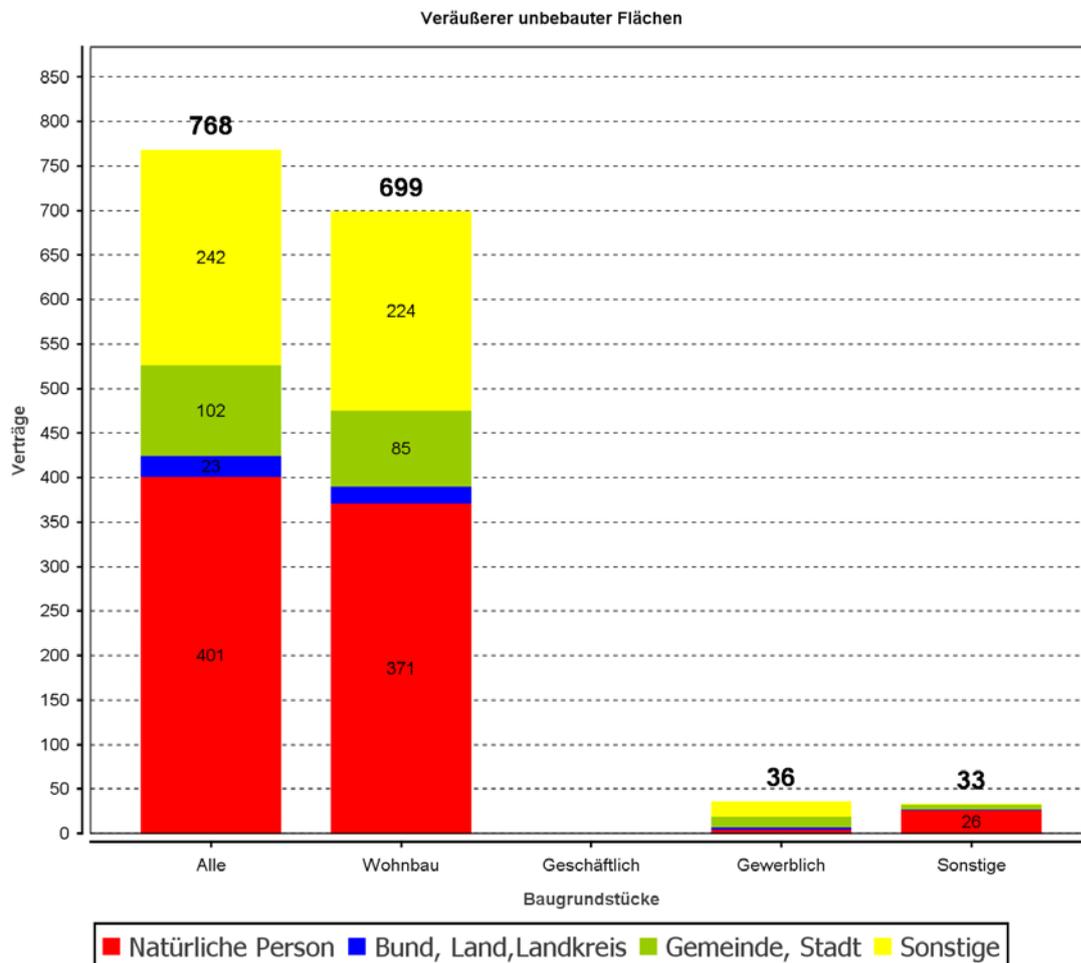


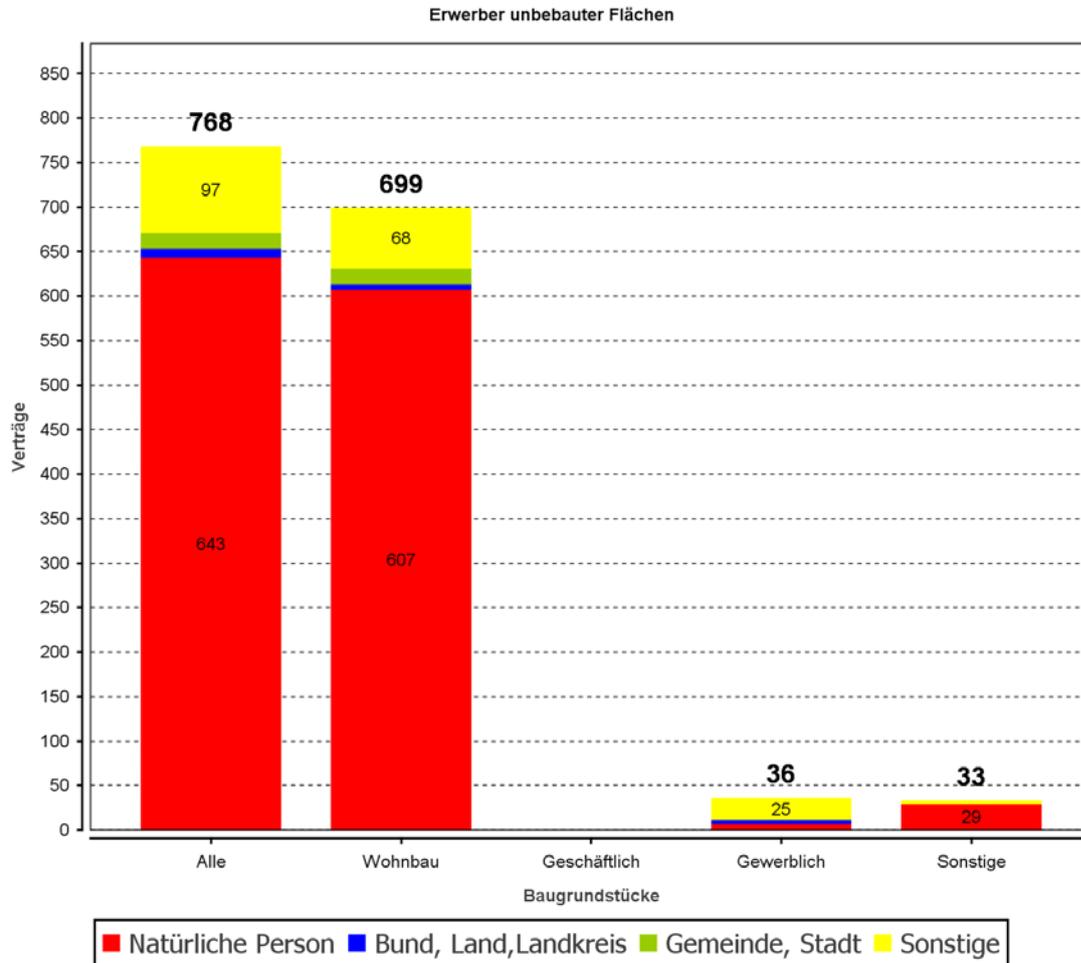
Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	469	61,1	918	89,0	1.079	73,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	156	20,3	80	7,8	202	13,6
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	143	18,6	33	3,2	197	13,3
Gesamtsumme	768	100	1.032	100	1.477	100,0
		-3,5		24,0		-25,3

• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

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	755	98,3	686	98,1			36	100,0	33	100,0
Tausch	9	1,2	9	1,3						
Auseinandersetzung	3	0,4	3	0,4						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	1	0,1	1	0,1						
Sonstige	0									
Gesamtsumme	768	100	699	100			36	100	33	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**





Die vorstehenden Abbildungen und Tabellen beziehen sich auf den Teilmarkt von Bauland im Allgemeinen, worunter neben den selbstständigen baureifen Grundstücken auch Flächen mit dem Entwicklungszustand von werdendem Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland), Zukaufsflächen und Kauffälle über Flächen mit unterschiedlichen Bodenqualitäten erfasst sind.

• **Umsätze von selbstständigen baureifen Bauflächen 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	102	16,9	98	17,7			4	17,4		
	85	8,1	72	14,9			13	2,5		
	8.975	11,3	8.394	14,8			581	2,6		
Dallgow-Döberitz	13	2,2	12	2,2			1	4,3		
	21	2,0	12	2,5			9	1,8		
	3.329	4,2	2.229	3,9			1.100	4,9		
Falkensee	84	13,9	80	14,5			4	17,4		
	134	12,8	72	15,1			61	11,6		
	22.157	27,9	17.181	30,4			4.976	22,1		
Ketzin/Havel	21	3,5	19	3,4					2	7,1
	16	1,6	15	3,2					1	2,9
	1.185	1,5	1.114	2,0					71	17,8
Milower Land	3	0,5	3	0,5						
	3	0,3	3	0,6						
	39	0,0	39	0,1						
Nauen	64	10,6	62	11,2			2	8,7		
	82	7,8	49	10,3			32	6,1		
	4.768	6,0	4.408	7,8			360	1,6		
Premnitz	6	1,0	4	0,7			2	8,7		
	34	3,3	4	0,9			30	5,7		
	433	0,5	100	0,2			333	1,5		
Rathenow	49	8,1	44	8,0			2	8,7	3	10,7
	50	4,8	41	8,5			6	1,0	3	8,9
	1.974	2,5	1.830	3,2			56	0,2	87	21,9
Schönwalde-Glien	44	7,3	44	8,0						
	41	3,9	41	8,5						
	5.326	6,7	5.326	9,4						
Wustermark	158	26,2	134	24,2			8	34,8	16	57,1
	498	47,7	112	23,5			377	71,3	9	23,5
	30.237	38,0	15.018	26,5			15.090	67,1	129	32,5
Amt Friesack	26	4,3	25	4,5					1	3,6
	37	3,5	32	6,7					5	12,6
	492	0,6	490	0,9					2	0,4
Amt Nennhausen	26	4,3	22	4,0					4	14,3
	21	2,0	20	4,2					1	3,6
	372	0,5	346	0,6					27	6,7
Amt Rhinow	8	1,3	6	1,1					2	7,1
	23	2,2	5	1,1					18	48,4
	191	0,2	109	0,2					82	20,7
Gesamtsumme	604 1.044 79.480	100	553 478 56.584	100	0	100	23 528 22.497	100	28 38 398	100

Anlass des Eigentumsübergangs sind nur Käufe von selbstständigen baureifen Flächen (ohne Verträge über Flächen mit unterschiedlichen Qualitäten). Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke sind in vorstehender Übersicht nicht enthalten.

• **Umsätze für selbstständige baureife Wohnbauflächen in den Regionen**

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Geldumsatz (1.000 €)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland	339	314	838	869	45.283	32.413	284	273
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	96	115	864	1.067	5.921	4.668	83	123
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	71	67	960	949	2.104	1.748	68	64
Landkreis Havelland	506	496	895	926	53.307	38.830	435	459

• **Umsätze für selbstständige baureife Wohnbauflächen in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland**

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Geldumsatz (1.000 €)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	84	121	742	753	7.679	9.043	62	91
Dallgow-Döberitz	11	29	887	807	1.789	3.796	10	23
Falkensee	69	72	891	967	15.651	11.723	61	70
Ketzin/Havel	18	20	838	832	1.098	997	15	17
Milower Land	3	8	1.002	816	39	102	3	7
Nauen	58	78	804	1.141	4.325	3.285	47	89
Premnitz	4	7	1.018	900	100	139	4	6
Rathenow	38	37	955	910	1.595	1.383	36	34
Schönwalde-Glien	41	65	931	890	5.146	5.710	38	58
Wustermark	134	27	838	1.144	15.018	2.142	112	31
Amt Friesack	19	18	1.205	1.130	422	387	23	20
Amt Nennhausen	21	8	858	1.015	336	78	18	8
Amt Rhinow	6	6	847	945	109	45	5	6
Landkreis Havelland	506	496	895	926	53.307	38.830	435	459

Alle Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus, mit Erbaurechten belastete Grundstücke sind nicht enthalten.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Der Anstieg des Geldumsatzes von rd. 20 % ergibt sich durch erhebliche Preissteigerungen vornehmlich im berlinnahen Raum. Diese betragen bis zu 40 %. Die Gemeinde Wustermark verzeichnet fast eine Verdopplung des Preismittels aus dem Vorjahr, was auch für Nauen als Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum zutrifft. Preisstagnation ist nur für wenige Gemeinden - überwiegend im weiteren Metropolenraum - zu beobachten, Preisrückgänge sind nicht zu verzeichnen.

Trotz Verknappung von Bauland und steigenden Bodenpreisen insbesondere im berlinnahen Raum führen die günstigen Bedingungen auf dem Finanz- und Kapitalmarkt zu einer anhaltenden Investitions- und Finanzierungsbereitschaft der Marktteilnehmer. Das durchschnittliche Preisniveau der an Berlin angrenzenden Stadt Falkensee und der Gemeinde Dallgow-Döberitz erreicht das Bodenrichtwertniveau der benachbarten Berliner Stadtrandlagen. Die durchschnittlichen Bodenpreise in der Gemeinde Schönwalde-Glien liegen aufgrund der zugehörigen ländlichen Ortsteile noch darunter.

• **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	83	121	0	0	83	120
	453	301			44	14
	2.700	2.302			221	144
	634	651			130	111
	740	753			127	103
Dallgow-Döberitz	11	28	0	0	11	28
	564	475			75	93
	1.139	1.280			388	256
	970	666			173	161
	887	729			196	171
Falkensee	67	66	0	0	67	66
	313	383			101	94
	1.544	1.926			380	263
	822	921			234	165
	867	938			228	169
Ketzin/Havel	16	20	0	0	16	20
	220	459			21	9
	1.478	1.400			120	116
	586	824			74	70
	740	832			78	62
Milower Land	3	8	0	0	3	8
	785	310			7	7
	1.151	1.245			27	26
	1.070	872			9	15
	1.002	816			14	15
Nauen	57	70	0	0	57	70
	229	294			12	6
	1.945	2.494			178	113
	710	744			80	42
	795	857			99	53
Premnitz	4	6	0	0	4	6
	703	615			16	16
	1.331	1.200			34	22
	1.020	912			22	20
	1.018	886			23	20
Rathenow	35	28	0	0	31	28
	215	428			14	5
	2.300	1.761			72	70
	808	772			40	44
	945	849			47	44

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	41	65	0	0	41	65
	424	421			10	26
	2.288	1.736			206	168
	921	916			142	93
	931	890			136	96
Wustermark	131	26	0	0	131	26
	233	355			27	25
	5.494	3.916			176	120
	598	1.000			157	60
	787	1.095			144	68
Amt Friesack	19	16	0	0	19	16
	519	500			6	4
	2.500	2.400			30	30
	1.100	1.088			19	20
	1.205	1.174			19	20
Amt Nennhausen	21	8	0	0	21	8
	360	565			5	5
	1.500	1.727			51	15
	800	1.050			20	10
	858	1.015			19	10
Amt Rhinow	6	6	0	0	6	6
	252	281			13	5
	1.459	1.645			49	14
	873	960			17	7
	847	945			22	8
Landkreis Havelland	494	468	0	0	490	467
	215	281			5	4
	5.494	3.916			388	263
	720	800			140	92
	838	865			126	92

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 2016** 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 01.01.2008 und 31.12.2017
- Wohnbaugrundstücke sowie Lage in einem Eigenheimgebiet oder Kleinsiedlungsgebiet
- Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 1.500 m²
- Bauland, keine Zukaufsflächen
- beitragsfrei nach BauGB oder nach BauGB und KAG

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)

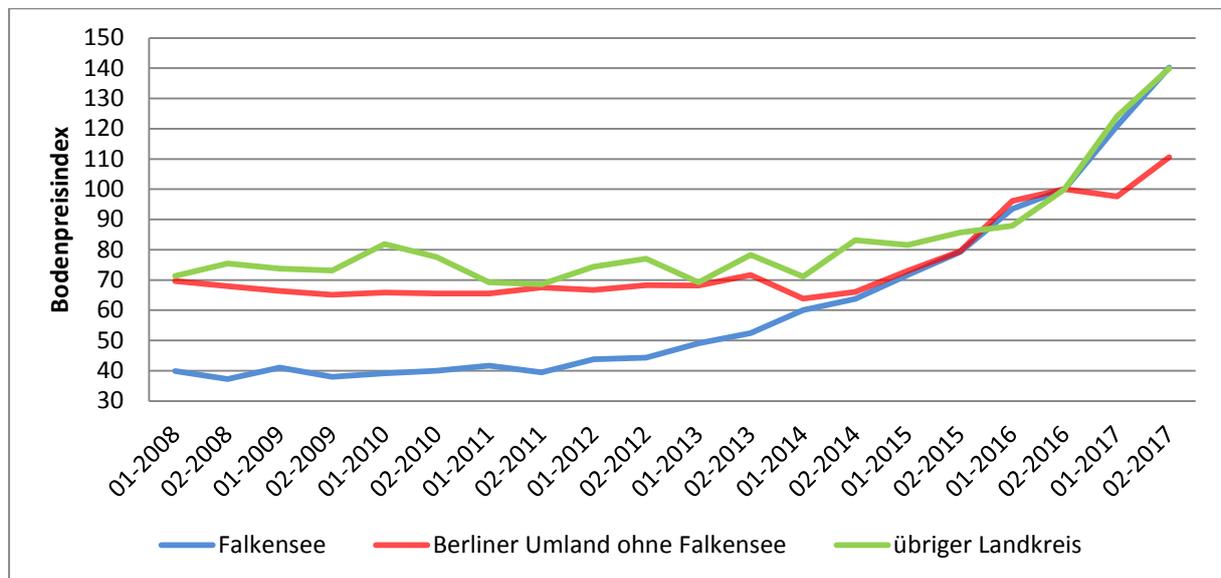
Die in der jeweiligen Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG".

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

- die Stadt Falkensee 1.289 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 2.492 Kauffälle und
- den übrigen Landkreis 1.204 Kauffälle (davon 292 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Rathenow, 437 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Nauen und 145 Kauffälle aus der Stadt Ketzin/Havel)

• **Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2016=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2016=100	Anzahl	Halbjahresmittel	Index 2/2016=100
01-2008	78	70,51	39,9	84	78,57	69,6	47	29,83	71,3
02-2008	92	65,89	37,3	87	76,74	68,0	50	31,57	75,5
01-2009	60	72,49	41,1	66	74,96	66,4	35	30,88	73,8
02-2009	87	67,13	38,0	86	73,50	65,1	54	30,59	73,1
01-2010	70	69,24	39,2	111	74,29	65,8	48	34,26	81,9
02-2010	90	70,70	40,0	139	73,95	65,5	98	32,44	77,6
01-2011	60	73,66	41,7	85	73,97	65,5	48	28,96	69,2
02-2011	103	69,70	39,5	126	76,18	67,5	47	28,71	68,6
01-2012	87	77,43	43,8	134	75,30	66,7	47	31,13	74,4
02-2012	100	78,18	44,3	168	77,09	68,3	78	32,22	77,0
01-2013	86	86,79	49,1	206	77,04	68,2	36	28,96	69,2
02-2013	76	92,47	52,4	208	80,92	71,7	81	32,76	78,3
01-2014	41	105,98	60,0	175	71,99	63,8	38	29,74	71,1
02-2014	46	112,53	63,7	152	74,61	66,1	65	34,79	83,2
01-2015	65	126,60	71,7	157	82,39	73,0	87	34,14	81,6
02-2015	37	139,85	79,2	103	89,80	79,5	67	35,85	85,7
01-2016	32	165,15	93,5	92	108,49	96,1	63	36,76	87,9
02-2016	24	176,58	100	112	112,92	100	89	41,83	100
01-2017	24	213,54	120,9	125	110,16	97,6	47	51,93	124,1
02-2017	31	247,64	140,2	76	124,86	110,6	79	58,52	139,9



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 2015 bis 2017.

Regionstypen	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)
Berliner Umland	6 1.890 4.382 2.424 2.755	6 80,03 199,12 152,14 145,02
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	0	0
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	1 1.400 1.400 - -	1 50,00 50,00 - -
Landkreis Havelland	7 1.400 4.382 2.424 2.561	7 50,00 199,12 143,67 131,44

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 2015 bis 2017.

Gegenüber der Vorjahresauswertung (2014-2016) sind sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolenraum weniger Transaktionen zu verzeichnen, gleichwohl erfolgten diese zu durchschnittlich etwas höheren Preisen. In der Gesamtbetrachtung des Landkreises Havelland ergeben sich jedoch keine signifikanten Preisentwicklungen. In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren und auch Zukaufsflächen enthalten sein können. Bei Bedarf gibt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft aus der Kaufpreissammlung. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berliner Umland	22	22
	531	4,44
	117.482	116,74
	4.234	48,34
	9.471	55,36
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	12	12
	1.193	0,55
	10.889	150,88
	2.905	14,97
	5.369	30,89
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	12	12
	1.000	1,00
	119.282	46,14
	15.164	7,50
	29.022	10,40
Landkreis Havelland	46	46
	531	0,55
	119.282	150,88
	4.802	25,26
	13.501	37,25

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs für werdendes Bauland lagen im Landkreis nur in geringer Anzahl vor.

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	5	4,69 70,00 9,77 32,74
Rohbauland	7	2,38 77,50 20,00 27,36
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	0	
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 **16** 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	Baugesellschaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Erholung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	16		7	9				14 4,0 4,5		2 4,0 4,0

Des Weiteren wurden im gesamten Landkreis Havelland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 17 Erbbaurechte verkauft, darunter 11 für Wohnzwecke im Berliner Umland und 3 für Erholungszwecke im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden 6 verkauft, ausschließlich im Berliner Umland und für Wohnzwecke.

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.

Zukäufe		
Regionstypen	baurechtlich notwendig	baurechtlich nicht notwendig
	Anzahl der Verträge Grundstücksgröße in m ² von bis / Medianwert / Mittelwert Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Medianwert) Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Mittelwert)	
Berliner Umland	6	6
	32 – 356 / 210 / 200	146 – 462 / 279 / 293
	68	57
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	84	50
	12	6
	54 – 677 / 253 / 299	1 – 5.714 / 295 / 1.181
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	100	68
	103	65
	19	9
Landkreis Havelland	6 – 800 / 190 / 260	170 – 1.554 / 275 / 480
	78	100
	74	98
	37	21
	6 – 800 / 202 / 264	1 – 5.714 / 275 / 608
	85	82
	85	79

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. 33 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfällt ein Anteil von 27,2 % am Geldumsatz. Dies entspricht im Wesentlichen den Vorjahreswerten. Regional betrachtet liegen rd. 65 % der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im westlichen Teil des Landkreises Havelland.

Der Flächenumsatz ist gegenüber dem Vorjahr deutlich gestiegen, was weitgehend durch Flächen der Forstwirtschaft verursacht wird. Hier werden die Änderungen durch wenige Kauffälle hervorgerufen. Der Geldumsatz hat sich entsprechend entwickelt. Allerdings ist bei rd. 485 % höherem Flächenumsatz bei Flächen der Forstwirtschaft nur eine Erhöhung des Geldumsatzes von rd. 370 % zu verzeichnen, was auf geminderte Kaufpreise schließen lässt. Da dem Gutachterausschuss keine Informationen zur Qualität der jeweiligen Forstflächen vorliegen, ist eine Aussage über Wertänderungen nur eingeschränkt möglich.

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

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	92	32,7 -20,0	5.417	27,2 -27,4	3.943	12,7 -36,4
Grünlandnutzung	48	17,1 -25,0	674	3,4 -70,4	1.095	3,5 -60,6
Forstwirtschaft	77	27,4 18,5	9.755	49,0 367,1	19.024	61,1 484,7
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 0,0				
Dauerkultur	0	0,0 -100,0				
Sonderkultur	0	0,0 -100,0				
Wechseland (Acker-/Grünlandnutzung)	36	12,8 12,5	2.909	14,6 107,5	3.319	10,7 57,8
Sonstige Nutzungen	28	10,0 -6,7	1.140	5,7 -28,9	3.737	12,0 8,2
Gesamtsumme	281	100 -9,1	19.895	100 33,3	31.119	100 74,5

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	45	16,0 2,3	768	3,9 -16,9	1.063	3,4 10,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	60	21,4 -9,1	2.632	13,2 39,1	3.053	9,8 14,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	176	62,6 -11,6	16.495	82,9 36,3	27.003	86,8 90,0
Gesamtsumme	281	100 -9,1	19.895	100 33,3	31.119	100 74,5

- **Transaktionen sämtlicher 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	259	92,2	84	91,3	43	89,6	71	92,2	61	95,3
Tausch	18	6,4	6	6,5	5	10,4	6	7,8	1	1,6
Auseinandersetzung	1	0,4	0		0		0		1	1,6
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	3	1,0	2	2,2	0		0		1	1,5
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	281	100	92	100	48	100	77	100	64	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.

Bei weiter reduzierter Anzahl der Kauffälle von Ackerland hat sich die Tendenz vom Vorjahr mit zum Teil sinkenden Quadratmeterpreisen nicht mehr bestätigt. Vielmehr ist eine Steigerung von rd. 28 % zu verzeichnen. Bei Grünland zeigt sich die gleiche aber abgeschwächte Entwicklung. Insgesamt sind die Flächengrößen bei Ackerland und Grünland geringer geworden, bewegen sich aber im Bereich der üblichen Veränderungen.

6.2.1.1 Ackerland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert			Medianwert	Medianwert	Medianwert	
		mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)		
Berliner Umland	4	7	0,84 0,99 0,90 0,91	0,37 8,86 3,67 3,76	0,41 1,85 1,34 1,24	0,54 1,64 1,40 1,16
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	13	14	0,64 16,09 4,51 6,95	0,37 20,11 2,76 4,91	0,29 2,51 1,50 1,50	0,24 1,96 0,78 0,89
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	29	39	0,43 72,13 3,25 7,75	0,26 72,04 2,41 8,43	0,32 2,45 0,96 1,06	0,18 1,89 0,86 0,92
Landkreis Havelland	46	60	0,43 72,13 3,27 6,93	0,26 72,04 2,54 7,07	0,29 2,51 1,12 1,20	0,18 1,96 0,88 0,94

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			Medianwert	Medianwert	Medianwert	
		mittlere Flächengröße (ha)		mittlerer Preis (€/m ²)		
Berliner Umland	6	4	0,30 2,74 1,64 1,51	0,35 2,99 2,03 1,85	0,66 2,00 1,00 1,26	0,38 1,00 0,78 0,74
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	4	13	1,51 10,34 2,07 4,00	0,40 6,35 1,04 1,79	0,25 0,82 0,76 0,64	0,25 1,26 0,50 0,55
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	18	25	0,26 16,29 2,10 3,50	0,40 145,39 1,26 8,65	0,20 1,00 0,58 0,59	0,09 1,50 0,61 0,71
Landkreis Havelland	28	42	0,26 16,29 1,99 3,14	0,35 145,39 1,23 5,88	0,20 2,00 0,68 0,74	0,09 1,50 0,56 0,66

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2016** 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:

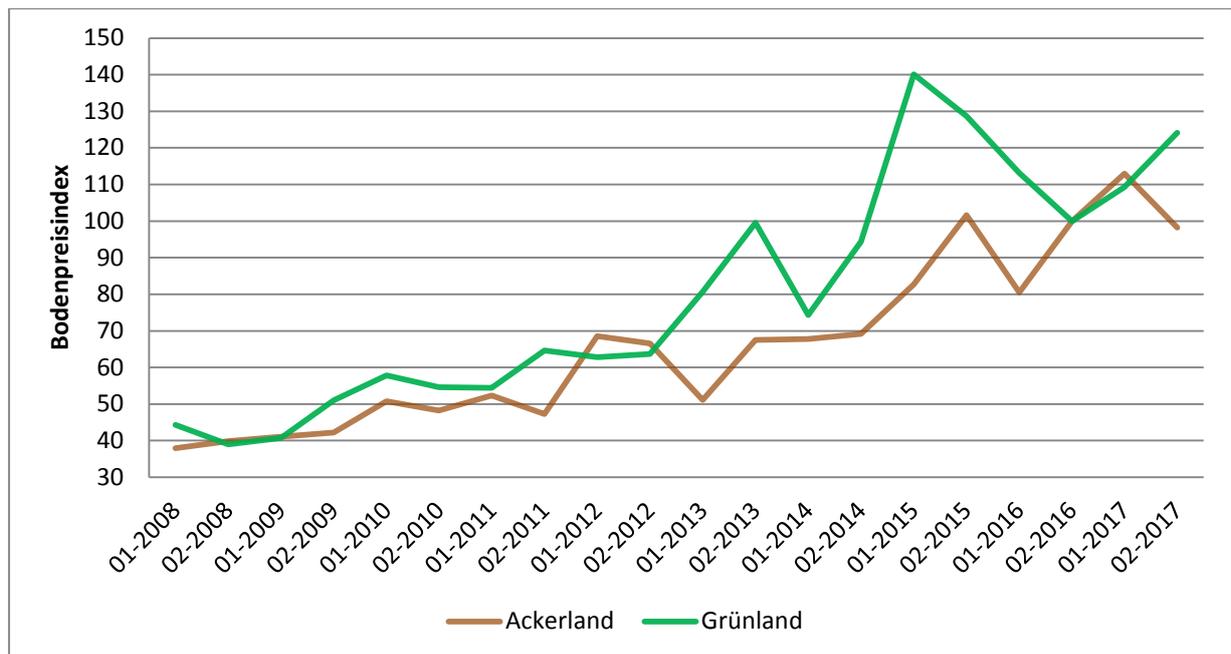
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2008 und 31.12.2017
- Grundstück für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden, sowie keine ortsnahen und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- 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 532 Kauffälle, davon 448 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen, der Stadt Ketzin/Havel und der Gemeinde Milower Land
- Grünland 344 Kauffälle davon 240 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen, der Stadt Ketzin/Havel und der Gemeinde Milower Land

• **Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2016=100)	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2016=100)
01-2008	36	0,39	37,9	17	0,24	44,3
02-2008	23	0,41	39,9	16	0,21	39,0
01-2009	12	0,42	41,1	10	0,22	40,7
02-2009	35	0,43	42,2	31	0,27	51,0
01-2010	25	0,52	50,8	24	0,31	57,8
02-2010	38	0,49	48,2	39	0,29	54,6
01-2011	34	0,54	52,3	25	0,29	54,4
02-2011	23	0,48	47,3	24	0,35	64,6
01-2012	24	0,70	68,6	12	0,34	62,8
02-2012	17	0,68	66,6	9	0,34	63,7
01-2013	29	0,52	51,1	15	0,43	80,7
02-2013	41	0,69	67,5	22	0,53	99,5
01-2014	37	0,69	67,8	13	0,40	74,3
02-2014	33	0,71	69,2	16	0,50	94,4
01-2015	33	0,85	82,7	17	0,75	140,1
02-2015	23	1,04	101,6	15	0,69	128,7
01-2016	21	0,82	80,5	12	0,60	113,1
02-2016	16	1,02	100	13	0,53	100
01-2017	15	1,16	113,0	8	0,58	109,3
02-2017	17	1,00	98,2	6	0,66	124,1



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen kam es insgesamt zu geringen Steigerungen der Quadratmeterpreise. Im Berliner Umland blieben die durchschnittlichen Preise unverändert. Die geringe Anzahl der Kauffälle führt zu erheblichen Veränderungen durch einzelne Kauffälle, wie es beim Flächenumsatz im weiteren Metropolitanraum ohne Mittelzentren mit einer Veränderung um 389 % erkennbar ist.

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 (€/m²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	5	7	0,62	0,49	0,49	0,48
			4,08	2,55	0,94	1,00
			1,93	1,02	0,72	0,63
			2,12	1,39	0,71	0,71
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3	12	0,66	1,48	0,38	0,24
			10,79	8,50	0,74	0,68
			8,86	2,38	0,47	0,43
			6,77	2,96	0,53	0,43
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	32	32	0,35	0,49	0,17	0,06
			434,05	95,20	1,92	0,91
			2,55	2,47	0,52	0,54
			31,69	8,13	0,57	0,53
Landkreis Havelland	40	51	0,35	0,49	0,17	0,06
			434,05	95,20	1,92	1,00
			2,48	2,38	0,54	0,51
			26,13	5,99	0,59	0,53

6.3.2 Bodenpreisindexreihe

Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2016** 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 01.01.2008 und 31.12.2017
- Grundstück für Forstwirtschaft bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden, sowie keine ortsnahen, und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen 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 347 Kauffälle, davon 299 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Stadt Nauen und den Gemeinden Milower Land sowie Schönwalde Glien

- **Bodenpreisindexreihe für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2016=100)
01-2008	15	0,15	33,8
02-2008	18	0,18	42,4
01-2009	9	0,14	32,3
02-2009	14	0,19	44,7
01-2010	9	0,23	52,8
02-2010	23	0,21	49,4
01-2011	14	0,19	43,3
02-2011	22	0,26	60,6
01-2012	15	0,26	60,2
02-2012	17	0,38	87,7
01-2013	26	0,29	67,6
02-2013	25	0,44	102,1
01-2014	23	0,43	99,3
02-2014	19	0,47	107,8
01-2015	18	0,38	87,2
02-2015	14	0,45	104,3
01-2016	17	0,49	112,2
02-2016	22	0,43	100
01-2017	17	0,51	116,7
02-2017	10	0,48	111,0



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Der Grundstücksverkehr in diesem Marktsegment wird vornehmlich durch Transaktionen privater Grünflächen mit einem Umsatzanteil von fast 75 % der Vertragszahlen geprägt. Dieses Marktsegment ist auch beim Anteil des Geld- und Flächenumsatzes mit jeweils rd. 70 % führend. Dies entspricht der Vorjahressituation. Sowohl die Vertragszahlen als auch der Durchschnittskaufpreis zeigen einen Anstieg von mehr als 30 % bzw. mehr als 40 % gegenüber dem Vorjahr.

Die Veräußerung mehrerer Flächen für Energieanlagen führte im Berichtsjahr zu erheblichen Umsatz- und Preiserhöhungen gegenüber dem Vorjahr, was jedoch allein auf den Anstieg der Vertragszahlen zurückzuführen ist.

Wasserflächen wurden in annähernd identischer Anzahl veräußert. Die Flächengröße ist gegenüber dem Vorjahr jedoch deutlich geringer, womit die Erhöhung des Durchschnittskaufpreises zu erklären ist.

• Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 -100,0				
private Grünflächen	89	74,2 34,8	718	72,0 49,8	141	67,1 13,5
Wasserflächen	5	4,2 25,0	22	2,2 -20,8	6	3,0 -94,4
besondere Funktionen	20	16,7 25,0	56	5,6 -44,8	18	8,6 -77,7
Energieanlagen	6	5,0 500,0	201	20,1 1.906,8	45	21,2 199,4
sonstige Nutzung	0	0,0 0,0				
Gesamtsumme	120	100 36,4	996	100 27,2	210	100 -49,7

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		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Abbauflächen	0					
private Grünflächen	88	66	0,12 99,08 4,24 9,76	0,40 35,00 3,78 6,70	17 11.557 752 1.603	55 23.428 929 1.886
Wasserflächen	5	4	0,39 37,50 10,00 12,26	0,20 4,00 0,26 1,18	95 4.133 828 1.264	835 83.218 14.635 28.331
besondere Funktionen	19	16	0,14 45,05 2,00 4,82	0,26 27,49 2,00 4,51	29 3.561 555 936	79 44.248 728 5.083
Energieanlagen	6	1	1,00 11,06 3,62 4,77	0,67 0,67 0,67 0,67	4.383 15.141 5.844 7.449	14.928 14.928 14.928 14.928
Gesamtsumme	118	88	0,12 99,08 4,00 8,81	0,20 35,00 3,04 5,93	17 15.141 778 1.778	55 84.000 929 4.751

7.2 Gartenland

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbstständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 18 (**13**) Urkunden zu Hausgärten und 32 (**19**) Urkunden zu Eigentumsgärten (**im gewöhnlichen Geschäftsverkehr**) zugegangen. Diese wurden mit mathematisch statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **95** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2012 – 2017**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages															
€/m ²	5	10	15	20	25	30	35	40	45	50	55	60	65	70	80	90
€/m ²	0,94	1,51	2,00	2,43	2,83	3,21	3,57	3,91	4,23	4,55	4,86	5,15	5,44	5,73	6,28	6,80
ca.%	19	15	13	12	11	11	10	10	9	9	9	9	8	8	8	8

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Gemeinden sind jeweils Verbesserungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Verbesserung in %
Gemeinden/Ämter	Amt Friesack	+20
	Amt Nennhausen	-10
	Amt Rhinow	+10
	Gemeinde Milower Land	-20
	Stadt Premnitz	0
	Gemeinde Brieselang	-20
	Gemeinde Wustermark	-20
	Gemeinde Schönwalde-Glien	-20
	Stadt Rathenow	-40
	Stadt Ketzin/Havel	0
	Stadt Nauen	+40
	Stadt Falkensee	0

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,24$.

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **107** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2012 – 2017**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages															
€/m²	5	10	15	20	25	30	35	40	45	55	65	75	85	95	105	115
€/m ²	1,57	2,16	2,62	3,00	3,35	3,66	3,95	4,23	4,49	4,97	5,41	5,82	6,21	6,59	6,94	7,28
ca.%	31	22	17	15	13	12	11	11	10	9	8	8	7	7	7	6

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Gemeinden sind jeweils Verbesserungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Verbesserung in %
Gemeinden/Ämter	Amt Friesack	+10
	Amt Nennhausen	+15
	Amt Rhinow	+15
	Gemeinde Milower Land	-25
	Stadt Premnitz	0
	Gemeinde Brieselang	-25
	Gemeinde Wustermark	-25
	Gemeinde Schönwalde-Glien	-30
	Stadt Rathenow	-15
	Stadt Ketzin/Havel	+35
	Stadt Nauen	0
	Stadt Falkensee	+100

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,16$.

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.

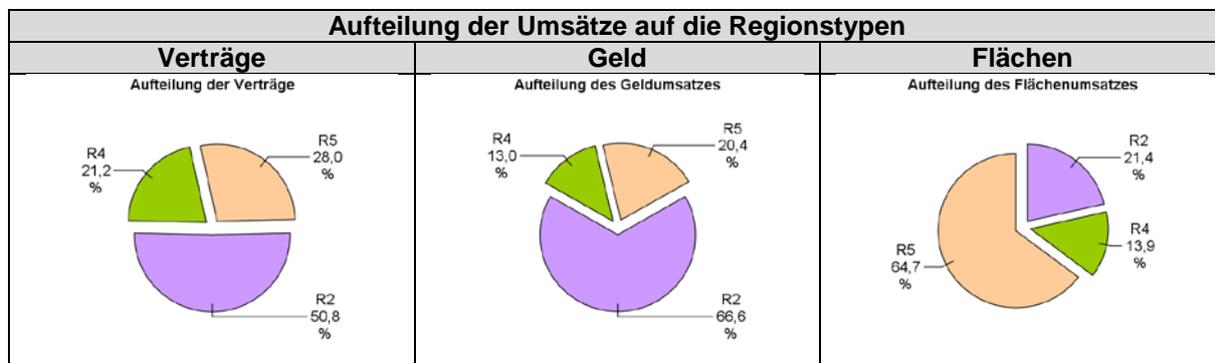
- **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke nach den Gebäudearten**

Gemessen an der Vertragsanzahl und am Geldumsatz haben die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser nach wie vor den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Während die Anzahl der Verträge in etwa gleich geblieben ist, stieg der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr noch einmal um rd. 10 % an, ebenso der Flächenumsatz. Rückgänge der Vertragszahlen um rd. 20 % gab es bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften, den Bauern- und Wochenendhäusern, bei denen auch der Geldumsatz gesunken ist. Bei den Mehrfamilienhäusern gibt es einen leichten Anstieg der Vertragszahlen und einen Anstieg des Geldumsatzes von immerhin rund einem Viertel. Der hohe Anstieg des Flächen- und Geldumsatzes bei den sonstigen Gebäuden ist u.a. auf mehrere Verkäufe großer Gewerbeimmobilien zurückzuführen. Insgesamt ist bei leichtem Rückgang der Vertragszahlen ein Anstieg des Flächenumsatzes um rd. 40 % und des Geldumsatzes von fast 20 % zu verzeichnen.



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	556	53,9 0,9	1.315	38,8 10,8	675	16,0 11,3
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	161	15,6 -17,9	269	8,0 -20,9	96	2,3 -15,0
Mehrfamilienhäuser	66	6,4 6,5	340	10,0 25,3	99	2,3 -41,2
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	47	4,5 -9,6	239	7,1 -30,8	155	3,7 -0,5
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	203	19,7 -9,4	3.181	75,6 68,4	1.221	36,1 79,2
Wochenendhäuser	84	8,1 -18,4	53	1,6 -11,8	148	3,5 49,2
Bauernhäuser	34	3,3 -22,7	43	1,3 -8,5	395	9,4 8,2
Sonstige Gebäude	85	8,2 10,4	1.125	33,2 96,0	2.638	62,8 85,2
Gesamtsumme	1.033	100 -4,8	3.385	100 19,8	4.206	100 43,5

• Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	525	50,8 -6,6	2.255	66,6 5,9	900	21,4 -38,3
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	219	21,2 -3,1	439	13,0 12,3	583	13,9 46,9
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	289	28,0 -2,0	690	20,4 127,0	2.723	64,7 153,8
Gesamtsumme	1.033	100 -4,6	3.384	100 19,9	4.206	100 43,6

Rund die Hälfte aller Kaufverträge bezieht sich auf Grundstücke im Berliner Umland. Der Anteil des Geldumsatzes hat sich für diesen Bereich zwar von Dreiviertel auf Zweidrittel verringert; der Teilmarkt der bebauten Grundstücke wird durch diese Region dennoch stark beeinflusst. Auf Grund etwas geringerer Vertragszahlen und eines Rückgangs des Flächenumsatzes um fast 40 % ist ein weiterer starker Anstieg des Geldumsatzes, wie im Vorjahr, nicht zu verzeichnen. Im weiteren Metropolenraum ohne die Mittelzentren gibt es bei etwa gleichbleibender Anzahl der Kaufverträge extreme Steigerungen des Flächen- und des Geldumsatzes. Daher ist der Geldumsatz im gesamten Landkreis um rund 20 % gestiegen.

• **Transaktionen sämtlicher 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	966	93,5	666	92,9	64	97,0	45	95,7	191	94,1
Tausch	4	0,4	0		0		0		4	2,0
Auseinandersetzung	40	3,9	37	5,2	1	1,5	0		2	1,0
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	23	2,2	14	1,9	1	1,5	2	4,3	6	2,9
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	1.033	100	717	100	66	100	47	100	203	100

• **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	234	10 1.034	269 270	159 4.714	2.170 2.316	630
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	60	25 387	188 190	286 3.927	1.704 1.617	113
Mehrfamilienhäuser	18	20 3.912	1.015 165	180 4.719	1.505 632	183
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	15	25 2.385	454 200	- -	- -	68
Wochenendhäuser	41	2 218	47 30	80 4.500	1.124 770	19
Bauernhäuser	4	30 205	140 163	515 877	735 773	6
Sonstige Gebäude	24	3 22.505	2.062 135	- -	- -	495

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	93 (106)	1930 (1932)	102 (110)	1.950 (1.577)	220.000 (177.000)
Baujahr 1949 bis 1990	27 (53)	1975 (1961)	105 (100)	1.062 (1.259)	139.000 (132.000)
Baujahr 1991 bis 2014	107 (140)	2002 (2003)	125 (124)	2.590 (2.269)	315.000 (305.000)
Baujahr ab 2015	10 (8)	2017 (2016)	114 (144)	1.986 (2.329)	238.000 (295.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	40 (52)	1932 (1934)	110 (110)	2.793 (2.467)	290.000 (255.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (9)	1982 (1970)	104 (100)	3.244 (2.278)	262.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2014	40 (66)	2004 (2003)	128 (134)	2.931 (2.617)	366.000 (366.000)
Baujahr ab 2015	2 (1)	2016 (2014)	170 (157)	2.486 (1.930)	420.000 (303.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	14 (13)	1934 (1935)	81 (100)	2.385 (1.700)	230.000 (170.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (6)	1980 (1984)	112 (121)	1.860 (1.704)	224.000 (210.000)
Baujahr 1991 bis 2014	41 (32)	2002 (2004)	122 (119)	2.544 (2.215)	320.000 (295.000)
Baujahr ab 2015	2 (4)	2016 (2016)	118 (154)	2.872 (2.329)	335.000 (336.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	12 (12)	1910 (1890)	102 (113)	1.251 (697)	142.000 (78.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (22)	1966 (1977)	138 (94)	1.588 (1.244)	208.000 (128.000)
Baujahr 1991 bis 2014	16 (25)	2000 (2003)	114 (120)	1.881 (2.026)	267.000 (245.000)
Baujahr ab 2015	2 (2)	2017 (2016)	114 (96)	1.986 (2.866)	229.000 (275.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	10 (9)	1934 (1930)	90 (80)	1.252 (1.013)	132.000 (86.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (3)	1958 (1974)	68 (91)	719 (1.259)	55.000 (125.000)
Baujahr 1991 bis 2014	5 (7)	1997 (1997)	162 (122)	1.462 (1.238)	220.000 (145.000)
Baujahr ab 2015	1 (1)	2017 (2016)	131 (102)	1.794 (1.373)	235.000 (140.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	17 (20)	1910 (1906)	127 (124)	508 (489)	63.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (13)	1968 (1950)	100 (100)	875 (586)	108.000 (71.000)
Baujahr 1991 bis 2014	5 (10)	2006 (1998)	96 (116)	1.344 (1.039)	150.000 (136.000)
Baujahr ab 2015	3 (0)	2017	96	1.479	142.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

- **Längerfristige Preisentwicklung von Ein- und Zweifamilienhäusern**

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Standardstufen 3 und 4 nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2016** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2013 und 31.12.2017 ausgewertet.

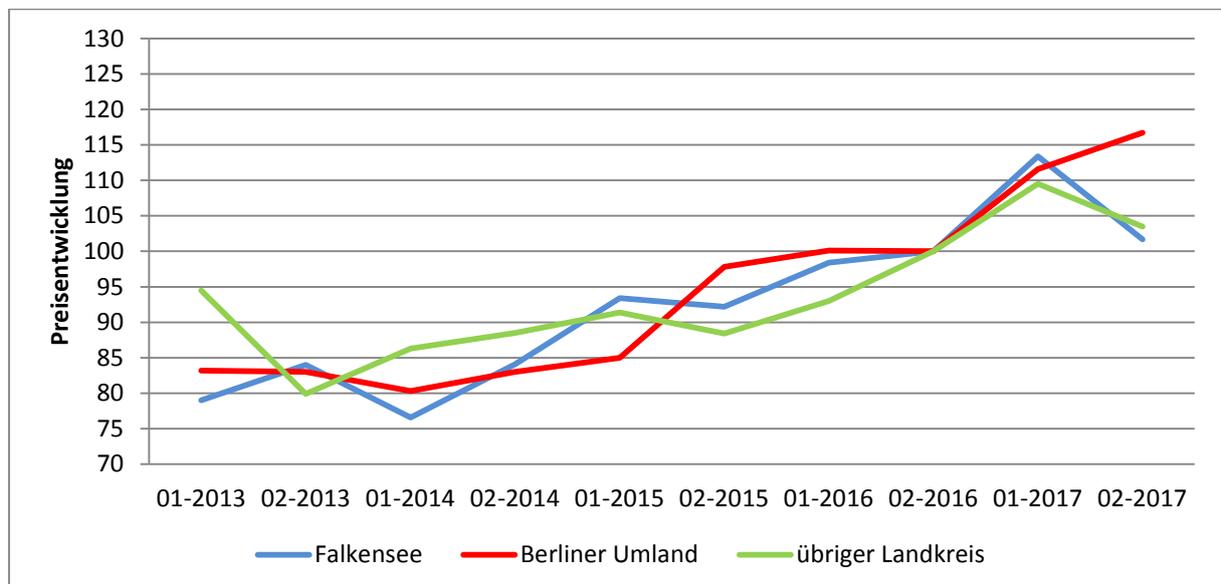
Die Untersuchungen beziehen sich auf:

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

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

- die Stadt Falkensee 246 Kauffälle
- das Berliner Umland ohne Falkensee 318 Kauffälle
- den übrigen Landkreis 253 Kauffälle (davon entfallen auf Nauen 44, auf Rathenow 38, auf Premnitz 24 und auf Ketzin/Havel 24 Kauffälle)

Halbjahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung
01-2013	17	2.072,59	79,0	22	1.863,81	83,2	15	1.256,25	94,5
02-2013	19	2.204,69	84,0	27	1.857,73	83,0	19	1.061,32	79,9
01-2014	19	2.009,30	76,6	29	1.797,99	80,3	32	1.146,28	86,3
02-2014	23	2.207,06	84,1	40	1.859,75	83,0	32	1.175,76	88,5
01-2015	35	2.450,16	93,4	33	1.902,52	85,0	29	1.215,27	91,4
02-2015	32	2.419,50	92,2	27	2.189,37	97,8	23	1.174,79	88,4
01-2016	33	2.581,79	98,4	37	2.241,29	100,1	30	1.236,52	93,0
02-2016	28	2.624,36	100	32	2.239,39	100	27	1.328,92	100
01-2017	25	2.974,91	113,4	42	2.498,37	111,6	27	1.454,62	109,5
02-2017	15	2.669,00	101,7	29	2.612,63	116,7	19	1.374,96	103,5



Hinweis: Bei den ausgewiesenen Wohnflächenpreisen (Halbjahresmittel) 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 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 603 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 Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **Januar 2015 bis Dezember 2017** 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 91/92).

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 596 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)
- 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 (01.01.2015 - 31.12.2017)
- Grundstücksfläche (312 – 1.998 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 185 €/m²)
- Baujahr (1900 - 2015)
- Restnutzungsdauer (9 - 75 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- Brutto-Grundfläche (67 - 575 m²)
- Wohnfläche (44 - 303 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (241 - 1.420 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (32.609 – 676.755 €)
- 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 0,47 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, das Datum des Vertrages, die Gebietslage, der Bodenrichtwert, der Unterkellerungsanteil und die Wohnfläche. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen 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 liegen 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		*)	1,16	1,13	1,05	*)	0,89	0,85	0,79
	Median	*)	1,16	1,12	1,03	*)	0,88	0,82	0,70
	Minimum	*)	0,70	0,69	0,65	*)	0,31	0,44	0,55
	Maximum	*)	1,79	1,77	2,07	*)	1,46	1,36	1,13
	5-% Quantil	*)	0,83	0,82	0,75	*)	0,57	0,57	0,57
	95-% Quantil	*)	1,59	1,49	1,28	*)	1,30	1,15	1,07
Grundstücksfläche [m²]		*)	998	902	837	*)	1.008	938	863
	Median	*)	968	894	787	*)	916	897	845
	Minimum	*)	430	381	382	*)	312	359	558
	Maximum	*)	1.528	1.988	1.998	*)	1.899	1.992	1.441
	5-% Quantil	*)	619	476	445	*)	475	499	561
	95-% Quantil	*)	1.444	1.433	1.421	*)	1.787	1.448	1.340
Bodenrichtwert [€/m²]		*)	118	104	109	*)	22	26	33
	Median	*)	115	100	100	*)	20	25	35
	Minimum	*)	40	30	35	*)	5	5	10
	Maximum	*)	185	185	180	*)	60	60	60
	5-% Quantil	*)	63	50	54	*)	5	6	13
	95-% Quantil	*)	170	163	161	*)	44	45	54
Baujahr		*)	1941	1973	2001	*)	1944	1979	2003
	Median	*)	1935	1996	2007	*)	1948	1995	2006
	Minimum	*)	1906	1900	1912	*)	1900	1900	1980
	Maximum	*)	2002	2004	2015	*)	2001	2004	2014
	5-% Quantil	*)	1919	1928	1936	*)	1900	1928	1985
	95-% Quantil	*)	1992	2004	2013	*)	1990	2003	2013
Restnutzungsdauer		*)	21	44	65	*)	22	45	64
	Median	*)	17	49	66	*)	17	49	65
	Minimum	*)	9	19	41	*)	9	28	54
	Maximum	*)	50	65	75	*)	51	59	72
	5-% Quantil	*)	9	28	50	*)	9	28	55
	95-% Quantil	*)	41	58	72	*)	39	58	72
Brutto-Grundfläche [m²]		*)	216	240	242	*)	238	253	203
	Median	*)	215	236	221	*)	239	245	215
	Minimum	*)	67	68	89	*)	82	141	81
	Maximum	*)	491	513	575	*)	465	435	289
	5-% Quantil	*)	112	139	149	*)	92	158	111
	95-% Quantil	*)	344	374	408	*)	398	370	281
Wohnfläche [m²]		*)	99	125	141	*)	107	125	116
	Median	*)	100	119	135	*)	100	119	116
	Minimum	*)	44	54	55	*)	63	72	64
	Maximum	*)	190	242	303	*)	194	229	162
	5-% Quantil	*)	54	70	90	*)	70	83	82
	95-% Quantil	*)	150	189	210	*)	163	203	153

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		*)	747	889	1.092	*)	755	868	1.113
	Median	*)	725	873	1.205	*)	746	900	1.215
	Minimum	*)	513	241	792	*)	539	626	810
	Maximum	*)	1025	1.180	1.420	*)	1.025	1.180	1.420
	5-% Quantil	*)	559	671	810	*)	591	671	810
	95-% Quantil	*)	1025	1.106	1.337	*)	920	1.055	1.420
vorläufiger Sachwert [€]		*)	180.824	252.379	346.962	*)	95.707	192.110	247.659
	Median	*)	165.294	245.446	332.161	*)	86.109	181.049	247.221
	Minimum	*)	77.553	116.774	172.417	*)	32.609	83.513	132.646
	Maximum	*)	348.436	480.564	676.755	*)	241.409	361.559	334.073
	5-% Quantil	*)	93.829	154.550	223.663	*)	41.368	128.357	185.323
	95-% Quantil	*)	304.549	386.730	506.503	*)	159.035	320.222	314.854
Umfang der Stichprobe		8	93	211	138	7	65	75	14

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Mit der in Kapitel 8.2.2 beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebädefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt die nachstehenden Vergleichsfaktoren nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

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

Die Analysen ergaben auch hier eine deutliche Zweiteilung des Landkreises Havelland in das Berliner Umland und den übrigen Landkreis. Den größten Einfluss auf die Gebädefaktoren haben in beiden Regionen die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag im Zeitraum 2015-2017.

- **Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland**

€/m ² BGF	Restnutzungsdauer (Jahre)						
	BRW	15	25	35	45	55	65
30	831	943	990	1.099	1.227	1.375	1.545
40	867	982	1.030	1.140	1.271	1.421	1.594
50	900	1.016	1.065	1.178	1.310	1.463	1.638
60	930	1.048	1.098	1.212	1.346	1.501	1.678
70	958	1.078	1.128	1.244	1.380	1.537	1.716
80	984	1.106	1.157	1.274	1.412	1.570	1.751
90	1.010	1.133	1.184	1.303	1.442	1.602	1.785
100	1.034	1.158	1.210	1.330	1.471	1.633	1.817
110	1.057	1.183	1.235	1.356	1.498	1.662	1.848
120	1.079	1.207	1.260	1.382	1.525	1.690	1.877
130	1.101	1.230	1.283	1.406	1.551	1.717	1.906
140	1.122	1.252	1.306	1.430	1.576	1.743	1.934
150	1.143	1.273	1.328	1.453	1.600	1.769	1.961
160	1.163	1.295	1.350	1.476	1.624	1.794	1.987
170	1.182	1.315	1.371	1.498	1.647	1.818	2.012
180	1.202	1.336	1.391	1.520	1.669	1.842	2.037

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,36 bei einem Stichprobenumfang von 442 Kauffällen. Von diesen stammen 223 aus Falkensee.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Verbesserungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Verbesserung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-5
	07-12/2017	+6
Grundstücksfläche	1.200-1.500 m ²	+5
	>1.500 m ²	+9
Brutto-Grundfläche	<180 m ²	+18
	240-280 m ²	-10
	>180 m ²	-20
Baujahr (unverändert)	1950-1980	+13
Unterkellerung	0-29 %	+7
	30-100 %	-8
Dachgeschossausbau	0-29 %	-8
	30-100 %	+5
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-15
Gemeinde	Wustermark (außer Elstal)	-12

• **Gebäundefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im übrigen Landkreis**

€/m ² BGF	Restnutzungsdauer (Jahre)							
	BRW	15	25	35	45	55	65	75
5		219	286	368	458	581	717	*)
10		251	326	415	516	647	793	*)
15		278	358	454	564	701	856	*)
20		303	388	489	607	749	911	*)
25		325	415	521	647	793	962	*)
30		347	441	552	684	834	1.010	*)
35		368	465	581	720	874	1.056	*)
40		388	489	609	755	912	1.100	*)
45		408	513	637	788	949	1.142	*)
50		427	536	664	821	985	1.183	*)
55		446	558	690	853	1.020	1.224	*)
60		465	580	716	885	1.055	1.263	*)

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,68 bei einem Stichprobenumfang von 154 Kauffällen. Von diesen stammen 33 aus Nauen, 30 aus Premnitz und 25 aus Rathenow.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Verbesserungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Verbesserung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2015	+5
	07-12/2015	-9
	01-06/2017	-5
	07-12/2017	+6
Grundstücksfläche	1.200-1.500 m ²	-7
	>1.500 m ²	+10
Brutto-Grundfläche	<180 m ²	+17
	>280 m ²	-20
Baujahr (unverändert)	1900-1920	-6
	1950-1980	+8
	2000-2014	-10
Modernisierungsgrad	mittel bis überwiegend modernisiert (6-17 Punkte nach SW-RL BB)	+10
Region	Mittelzentren im übrigen Landkreis (Nauen und Rathenow)	+7
Gemeinden/ Ämter	Amt Friesack	-6
	Amt Nennhausen	-7
	Amt Rhinow	-13
	Gemeinde Milower Land	-16
	Stadt Ketzin/Havel	+10
	Stadt Nauen	+14
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete (nach 1990 erschlossen)	-12
	alte Eigenheimgebiete	+7

Hinweis: Die Verbesserungen für die Merkmale Region und Gemeinden/Ämter gelten in Ketzin/Havel und Nauen nicht für die dörflich geprägten Ortsteile.

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2017 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise in den Baujahresepochen**

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 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	23 (33)	1926 (1930)	100 (94)	833 (870)	99.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (11)	1970 (1955)	95 (100)	956 (842)	94.000 (88.000)
Baujahr 1991 bis 2014	31 (55)	1997 (1997)	115 (115)	2.000 (1.764)	257.000 (215.000)
Baujahr ab 2015	3 (33)	2017 (2016)	104 (134)	2.595 (1.999)	270.000 (255.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	3 (4)	1934 (1934)	80 (86)	2.350 (2.043)	190.000 (194.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1977)	(104)	(1.538)	(160.000)
Baujahr 1991 bis 2014	21 (33)	1997 (1996)	115 (115)	2.295 (2.083)	280.000 (244.000)
Baujahr ab 2015	1 (27)	2017 (2016)	99 (134)	3.626 (1.999)	359.000 (255.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	0 (1)	(1936)	(72)	(1.097)	(79.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2014	3 (10)	1999 (1999)	120 (110)	2.208 (1.592)	270.000 (184.000)
Baujahr ab 2015	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	7 (13)	1926 (1925)	80 (92)	1.125 (960)	110.000 (80.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (5)	1950 (1955)	90 (90)	1.250 (765)	130.000 (88.000)
Baujahr 1991 bis 2014	6 (12)	1997 (1998)	106 (114)	1.588 (1.496)	170.000 (172.000)
Baujahr ab 2015	2 (6)	2016 (2016)	104 (104)	2.595 (2.428)	270.000 (262.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	8 (10)	1935 (1935)	106 (100)	839 (781)	95.000 (82.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	 (1954)	 (95)	 (842)	 (80.000)
Baujahr 1991 bis 2014	1 (0)	1999	110	1.364	150.000
Baujahr ab 2015	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	5 (5)	1900 (1896)	83 (94)	500 (627)	40.000 (70.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (4)	1986 (1966)	100 (110)	900 (793)	89.000 (76.000)
Baujahr 1991 bis 2014	0 (0)				
Baujahr ab 2015	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

8.3.2 Sachwertfaktoren

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **Januar 2015 bis Dezember 2017** herangezogen. Berücksichtigung fanden dabei ausschließlich **Doppelhaushälften und Reihenhäuser im Weiterverkauf**. Erstverkäufe nach der schlüsselfertigen Errichtung durch den Verkäufer wurden nicht verwendet.

Die Berechnung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Regelungen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie durch Auswertung von Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 158 Fällen. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) keine Kauffälle vorliegen, konnten dementsprechend keine Sachwertfaktoren abgeleitet werden.

Rechtliche Grundlagen und Grundsätze der Kaufvertragsauswertung siehe Kapitel 8.2.2.

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 155 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)
- 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 (01.01.2015 - 31.12.2017)
- Grundstücksfläche (119 - 1.512 m²)
- Aktueller Bodenrichtwert zum Vertragsdatum (5 - 180 €/m²)
- Baujahr (1900 - 2014)
- Restnutzungsdauer (9 - 74 Jahre)
- Standardstufe (1 - 4)
- Brutto-Grundfläche (109 - 444 m²)
- Wohnfläche (57 - 200 m²)
- Unterkellerungsanteil (0 - 100 %)
- Dachgeschossausbau (0 - 100 %)
- NHK 2010 (92 - 1.140 €/m²)
- Vorläufiger Sachwert (40.159 – 289.548 €)
- Anzahl der Garagen (0 - 3)

(Klammerwerte = Minimum - Maximum)

Aufgrund der großen Streubreite und der nur befriedigenden statistischen Sicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß R^2 von 0,56 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, der Unterkellerungsanteil und die Wohnfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen 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 liegen 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		-	*)	1,29	*)	*)	0,96	0,96	*)
	Median	-	*)	1,30	*)	*)	0,98	0,94	*)
	Minimum	-	*)	0,77	*)	*)	0,52	0,56	*)
	Maximum	-	*)	1,83	*)	*)	1,62	1,47	*)
	5-% Quantil	-	*)	0,92	*)	*)	0,64	0,64	*)
	95-% Quantil	-	*)	1,61	*)	*)	1,29	1,32	*)
Grundstücksfläche [m²]		-	*)	353	*)	*)	813	803	*)
	Median	-	*)	307	*)	*)	852	862	*)
	Minimum	-	*)	119	*)	*)	184	300	*)
	Maximum	-	*)	1.512	*)	*)	1.432	1.418	*)
	5-% Quantil	-	*)	154	*)	*)	189	415	*)
	95-% Quantil	-	*)	823	*)	*)	1.394	1.188	*)
Bodenrichtwert [€/m²]		-	*)	106	*)	*)	33	23	*)
	Median	-	*)	110	*)	*)	35	25	*)
	Minimum	-	*)	40	*)	*)	5	5	*)
	Maximum	-	*)	180	*)	*)	90	60	*)
	5-% Quantil	-	*)	49	*)	*)	6	5	*)
	95-% Quantil	-	*)	160	*)	*)	70	38	*)
Baujahr		-	*)	1991	*)	*)	1937	1945	*)
	Median	-	*)	1997	*)	*)	1935	1937	*)
	Minimum	-	*)	1920	*)	*)	1900	1902	*)
	Maximum	-	*)	2004	*)	*)	1989	1999	*)
	5-% Quantil	-	*)	1933	*)	*)	1910	1919	*)
	95-% Quantil	-	*)	2001	*)	*)	1986	1994	*)
Restnutzungsdauer		-	*)	50	*)	*)	20	33	*)
	Median	-	*)	52	*)	*)	17	29	*)
	Minimum	-	*)	19	*)	*)	9	19	*)
	Maximum	-	*)	57	*)	*)	37	54	*)
	5-% Quantil	-	*)	28	*)	*)	14	23	*)
	95-% Quantil	-	*)	56	*)	*)	36	48	*)
Brutto-Grundfläche [m²]		-	*)	196	*)	*)	222	200	*)
	Median	-	*)	199	*)	*)	231	200	*)
	Minimum	-	*)	132	*)	*)	113	109	*)
	Maximum	-	*)	370	*)	*)	377	341	*)
	5-% Quantil	-	*)	142	*)	*)	123	121	*)
	95-% Quantil	-	*)	266	*)	*)	334	294	*)
Wohnfläche [m²]		-	*)	115	*)	*)	99	102	*)
	Median	-	*)	110	*)	*)	100	100	*)
	Minimum	-	*)	78	*)	*)	57	65	*)
	Maximum	-	*)	175	*)	*)	162	178	*)
	5-% Quantil	-	*)	95	*)	*)	69	76	*)
	95-% Quantil	-	*)	160	*)	*)	137	133	*)

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
NHK 2010 [€/m²]		-	*)	819	*)	*)	683	846	*)
	Median	-	*)	822	*)	*)	677	811	*)
	Minimum	-	*)	92	*)	*)	513	615	*)
	Maximum	-	*)	1.042	*)	*)	864	1.105	*)
	5-% Quantil	-	*)	750	*)	*)	579	746	*)
	95-% Quantil	-	*)	945	*)	*)	826	1.010	*)
vorläufiger Sachwert [€]		-	*)	172.141	*)	*)	83.822	115.439	*)
	Median	-	*)	173.183	*)	*)	78.923	109.382	*)
	Minimum	-	*)	114.652	*)	*)	40.159	57.625	*)
	Maximum	-	*)	266.872	*)	*)	146.487	207.196	*)
	5-% Quantil	-	*)	119.114	*)	*)	45.151	71.683	*)
	95-% Quantil	-	*)	230.599	*)	*)	137.586	179.821	*)
Umfang der Stichprobe		0	7	78	7	3	34	28	1

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren

Mit der in Kapitel 8.3.2 beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss Vergleichsfaktoren gemäß §13 ImmoWertV für Doppel- und Reihenhausgrundstücke aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des § 183 Abs. 2 in Verbindung mit den §§ 9, 157 und 182 Abs. 2 Bewertungsgesetz (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Brutto-Grundfläche gemäß SW-RL (Gebäudedefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt die nachstehenden Vergleichsfaktoren nicht für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB.

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

Den größten Einfluss auf die Gebäudedefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag im Zeitraum 2015-2017.

- **Gebäudedefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke im Landkreis**

€/m ² BGF	Restnutzungsdauer (Jahre)							
	BRW	15	25	35	45	55	65	75
5		227	324	439	570	718	884	*)
20		327	441	573	722	888	1.071	*)
35		401	527	670	830	1.007	1.202	*)
50		465	600	752	922	1.108	1.312	*)
65		524	667	827	1.004	1.198	1.410	*)
80		580	730	896	1.080	1.282	1.500	*)
95		633	789	962	1.152	1.360	1.585	*)
110		684	846	1.025	1.221	1.434	1.665	*)
125		733	901	1.085	1.287	1.505	1.741	*)
140		782	954	1.143	1.350	1.574	1.815	*)
155		829	1.006	1.200	1.412	1.641	1.886	*)
170		875	1.057	1.256	1.472	1.705	1.956	*)

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,80 bei einem Stichprobenumfang von 155 Kauffällen. Von diesen stammen 52 aus Falkensee.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Verbesserungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Verbesserung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-12/2017	+7
Stellung des Gebäudes	Reihenmittel- und Reihenendhäuser	-7
Grundstücksfläche	400-800 m ²	+7
Brutto-Grundfläche	<150 m ²	+18
	>250 m ²	-10
Baujahr (unverändert)	1900-1919	-15
	1920-1940	+5
Standardstufe	1-2	-5
Dachgeschossausbau	0-29 %	-5
Modernisierungsgrad	instandgehalten/ nicht modernisiert (0-5 Punkte nach SW-RL BB)	-5
	mittel bis überwiegend modernisiert (6-17 Punkte nach SW-RL BB)	+5
Region	weiterer Metropolitanraum ohne die Mittelzentren (übriger Landkreis ohne Nauen und Rathenow)	-8
Gemeinden/ Ämter	Amt Friesack	-5
	Amt Nennhausen	-5
	Amt Rhinow	-5
	Gemeinde Milower Land	-5
	Stadt Premnitz	-5
	Gemeinde Brieselang	-7
	Gemeinde Wustermark	-7
	Gemeinde Dallgow-Döberitz	+21
	Gemeinde Schönwalde-Glien	+21
	Stadt Rathenow	-10
	Stadt Ketzin/Havel	+5
Stadt Nauen	+5	

Hinweis: Die Verbesserungen für das Merkmal Gemeinden/Ämter gelten in Brieselang, Dallgow-Döberitz, Ketzin/Havel, Nauen, Schönwalde-Glien und Wustermark nicht für die dörflich geprägten Ortsteile.

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2017 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 zu entnehmen.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2015 bis 2017** liegen 33 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Davon sind 28 Objekte reine Mehrfamilienhäuser mit 3 bis 11 Wohneinheiten. Fünf Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 16 Wohn- und Gewerbeeinheiten weisen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 13 % 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 der Sachwertrichtlinie - SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befinden sich 4 von 13 Kauffällen in der Stadt Falkensee und 2 in der Gemeinde Schönwalde-Glien. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den übrigen Landkreis sind geprägt durch 18 von 20 Verkäufen in Rathenow.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1890-1935)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	3	963	1.177	1.080
Übriger Landkreis	8	332	575	437
Landkreis Havelland	11	332	1.177	613

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1880-1935, Modernisierungen 1995-2016)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	8	1.036	1.474	1.275
Übriger Landkreis	12	468	860	611
Landkreis Havelland	20	468	1.474	876

- **Neubauten (Baujahr 1998)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	2	1.216	1.888	1.552
Übriger Landkreis	0	-	-	-
Landkreis Havelland	2	1.216	1.888	1.552

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2017 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2015 bis 2017** liegen 10 auswertbare Kauffälle mit 2 bis 6 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Aufgrund der geringen Anzahl und der unterschiedlichen Baujahre zwischen 1900 und 1997 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 größtenteils vermietet.

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	3	1.295	2.376	1.726
Übriger Landkreis	7	237	543	442
Landkreis Havelland	10	237	2.376	827

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2017 liegen zum Tag der Beschlussfassung dieses Grundstücksmarktberichtes noch nicht vor. Sie sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017 zu entnehmen.

8.6 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2015 bis 2017** wurden 118 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht. Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebietslage (Wohn- und Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingartenanlagen), der Lage (Straßenlage, Wasserlage), vom Baujahr (rd. 1960-2010) oder der Bauweise (massiv, leicht) konnten nicht festgestellt werden.

Aufgrund der großen Streubreite sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis sind alle Kauffälle in die Berechnung der mittleren Wohnflächenpreise eingeflossen.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	16	429	5.571	2.245
Übriger Landkreis	102	71	4.200	816
Landkreis Havelland	118	71	5.571	1.009

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

8.7 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2015 bis 2017** liegen 17 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die meisten 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.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	2	708	792	750
Übriger Landkreis	15	231	1.300	663
Landkreis Havelland	17	231	1.300	674

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 **2015 bis 2017** liegen 16 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale 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.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise		
		Minimum (€/m ²)	Maximum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)
Berliner Umland	0			
Übriger Landkreis	16	176	997	655
Landkreis Havelland	16	176	997	655

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 Wohnungseigentum 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 Havelland war es auch im Jahr 2017 so, dass die Vielzahl der Wohnungstransaktionen (rd. 85 %) im Berliner Umland erfolgte. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einer Projektentwicklung im Berliner Umland sind eine Vielzahl modernisierter Eigentumswohnungen sowie Einheiten des Teileigentums (in der Regel als Tiefgaragenstellplätze oder Abstellräume) veräußert worden, die einen eigenen Teilmarkt darstellen.

Die Anzahl der Kauffälle für Wohnungseigentum im Berliner Umland stagnierte, jedoch ist der Geldumsatz um rd. 73 % gestiegen.

Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum weisen eine hohe Spannweite der Wohnflächenpreise auf. Der höchste Mittelwert liegt bei 5.025 €/m². Die große Spannweite ist auf verschiedene Teilmärkte zurückzuführen. Die Wohnflächenpreise bei Eigentumswohnungen im Weiterverkauf verteuerten sich im Berliner Umland im Durchschnitt um rd. 4 % gegenüber dem Vorjahr.

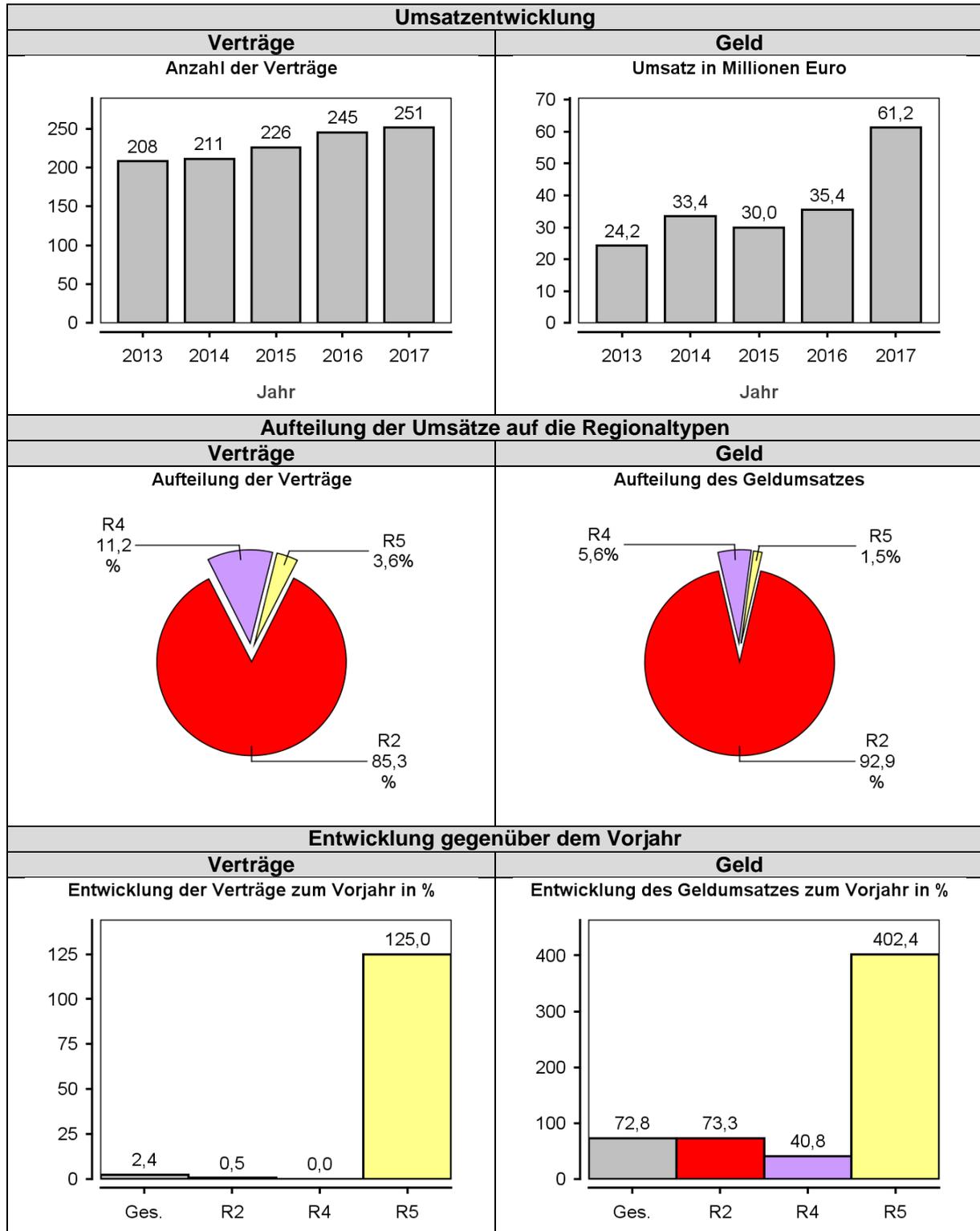
Im Grundstücksteilmarkt des Wohnungseigentums ist zu unterscheiden zwischen:

- Erstverkauf nach Errichtung oder umfassender Sanierung der Wohngebäude
- Erstverkauf von Wohnhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) im Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Wohnungseigentum
- Weiterverkauf von Wohnhäusern im Wohnungseigentum
- Umwandlung in Wohnungseigentum
- Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum

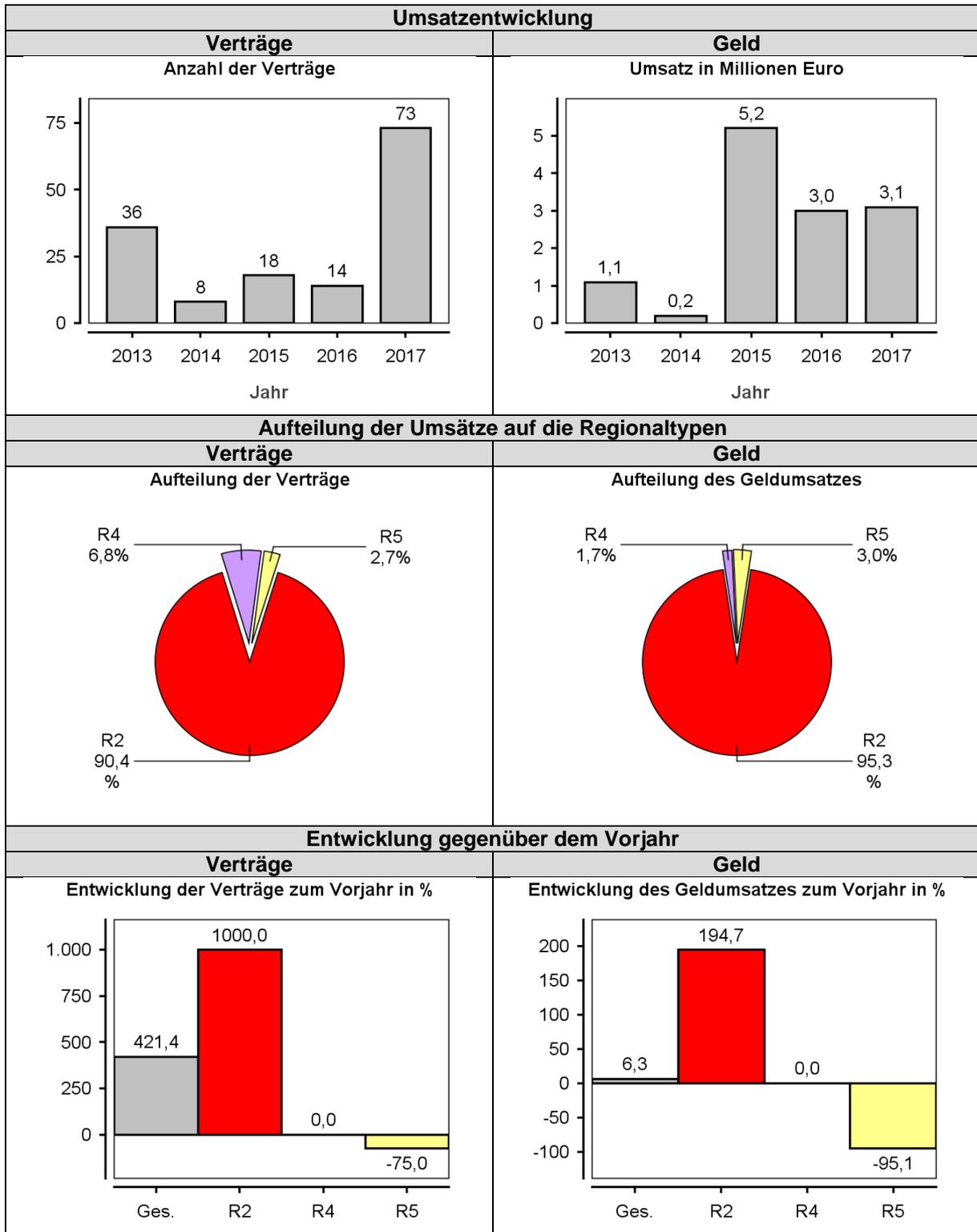
Es zeigt sich, dass im Landkreis der Teilmarkt des Wohnungseigentums wegen der Fallzahlen nur im Berliner Umland aussagekräftige Auswertungen möglich macht.

• Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums 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	214	85,3 0,5	568	92,9 73,3
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	28	11,2 0,0	34	5,6 40,8
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	9	3,6 125,0	9	1,5 402,4
Gesamtsumme	251	100 2,4	612	100 72,8



• Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums 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	66	90,4 1.000,0	30	95,3 194,7
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	5	6,8 0,0	0,54	1,7 0,0
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2	2,7 -75,0	0,95	3,0 -95,1
Gesamtsumme	73	100 421,4	31	100 6,3

Die geringen Fallzahlen für den Teilmarkt des Teileigentums (gewerbliche Nutzung und Stellplätze) ermöglichen keine sinnvolle statistische Auswertung. Auch die dargestellten Veränderungen zum Vorjahr lassen keine gesicherten Aussagen zu und können durch die individuellen Eigenschaften der wenigen Kaufobjekte bestimmt sein.

- **Transaktionen sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums**

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	312	96,3	88	100,0	152	93,8	57	100,0	14	87,5
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	2	0,6	0		2	1,2	0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	10	3,1	0		8	5,0	0		2	12,5
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	324	100	88	100	162	100	57	100	16	100

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums 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	88	27,2 319,0	382	59,3 847,4
Weiterverkauf Wohnungseigentum	161	49,7 -25,1	230	35,7 -22,2
Umwandlung in Wohnungseigentum	1	0,3 -87,5	0,5	0,1 -97,3

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0	0	0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0	0	0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	1	0,3 0	0,3	0 0
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	251	77,5 2,4	612	95,1 72,8
Erstverkauf Teileigentum	57	17,6 1.040,0	15	2,3 -17,3
Weiterverkauf Teileigentum	16	4,9 100,0	16	2,6 63,3
Umwandlung in Teileigentum	0	0	0	0
Summe Teileigentum	73	22,5 421,4	31	4,9 6,3
Gesamtsumme	324	100 25,1	644	100 67,7

Den größten Anteil der Kaufverträge hatte der Weiterverkauf von Wohnungseigentum mit etwa der Hälfte. Die Erstverkäufe beliefen sich auf etwa 27 %. Die Geldsumme der Erstverkäufe von Wohnungseigentum erzielte jedoch mit 59 % den größeren Anteil.

Die Anzahl der Erstverkäufe beruht im Wesentlichen auf Veräußerungen in neu errichteten Wohngebäuden und modernisierten Wohngebäuden im Berliner Umland.

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Bei der Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zeigte sich im Landkreis Havelland ein deutlicher Unterschied in den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen zwischen Erst- und Weiterverkäufen von Wohnungseigentum. Ursache dieser Entwicklung können die Unterschiede im baulichen Standard sein. Dazu kommt die bauliche Abnutzung der Objekte, die oft eine Instandsetzung nach rd. 25 Jahren erforderlich macht.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Wohnflächenpreise			Geldsumme (100.000 €)		
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert	Minimum	Maximum		Median	Mittelwert
		(1.000 €)			(€/m²)					
Erstverkauf Wohnungseigentum	82	82	919	465	438	690	5.984	5.253	5.025	359
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	5	170	450	319	313	1.208	3.038	2.632	2.221	16
Weiterverkauf Wohnungseigentum	103	27	353	120	131	436	3.271	1.897	1.823	135
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	14	45	350	217	218	529	3.333	2.079	2.027	31
Umwandlung in Bruchteileigentum	1	25	25	25	25	625	625	625	625	0,25

Kauffälle für den Erstverkauf und Weiterverkauf von Bruchteileigentum, die Umwandlung in Wohnungseigentum sowie die Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum wurden für das Jahr 2017 durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses nicht registriert.

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum in den Baujahres-epochen**

Der Teilmarkt konzentriert sich im Wesentlichen auf die Baujahre 1991 bis 2013 im Berliner Umland. In den restlichen Baujahresepochen und im übrigen Landkreis werden die durchschnittlichen Preise von wenigen Einzelfällen dominiert. Eine Aussage zur Marktsituation im gesamten Landkreis ist daher nicht möglich.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	78 (6)	1936 (1906)	85 (65)	5.279 (1.065)	457.000 (58.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (13)	1988 (1988)	50 (62)	1.282 (1.143)	70.000 (72.000)
Baujahr 1991 bis 2014	81 (95)	1996 (1996)	66 (64)	1.938 (1.562)	124.000 (95.000)
Baujahr ab 2015	6 (8)	2017 (2016)	55 (62)	1.500 (1.917)	82.000 (124.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	1 (0)	1908	87	1.897	165.000
Baujahr 1949 bis 1990	5 (11)	1988 (1988)	48 (62)	1.418 (1.487)	85.000 (72.000)
Baujahr 1991 bis 2014	59 (70)	1995 (1995)	66 (63)	2.039 (1.770)	136.000 (103.000)
Baujahr ab 2015	2 (4)	2015 (2016)	80 (86)	2.744 (2.355)	222.000 (202.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2014	9 (11)	1996 (1996)	75 (65)	1.614 (1.216)	100.000 (89.000)
Baujahr ab 2015	4 (4)	2017 (2016)	55 (55)	1.500 (1.500)	82.000 (82.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	74 (3)	1936 (1928)	85 (66)	5.296 (1.273)	463.000 (84.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1970 (1964)	53 (67)	792 (740)	42.000 (52.000)
Baujahr 1991 bis 2014	9 (7)	1996 (1996)	61 (48)	1.574 (1.127)	96.000 (49.000)
Baujahr ab 2015	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	3 (3)	1900 (1902)	94 (61)	1.000 (574)	100.000 (35.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2014	4 (7)	1997 (1997)	51 (85)	1.091 (663)	57.000 (55.000)
Baujahr ab 2015	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)**

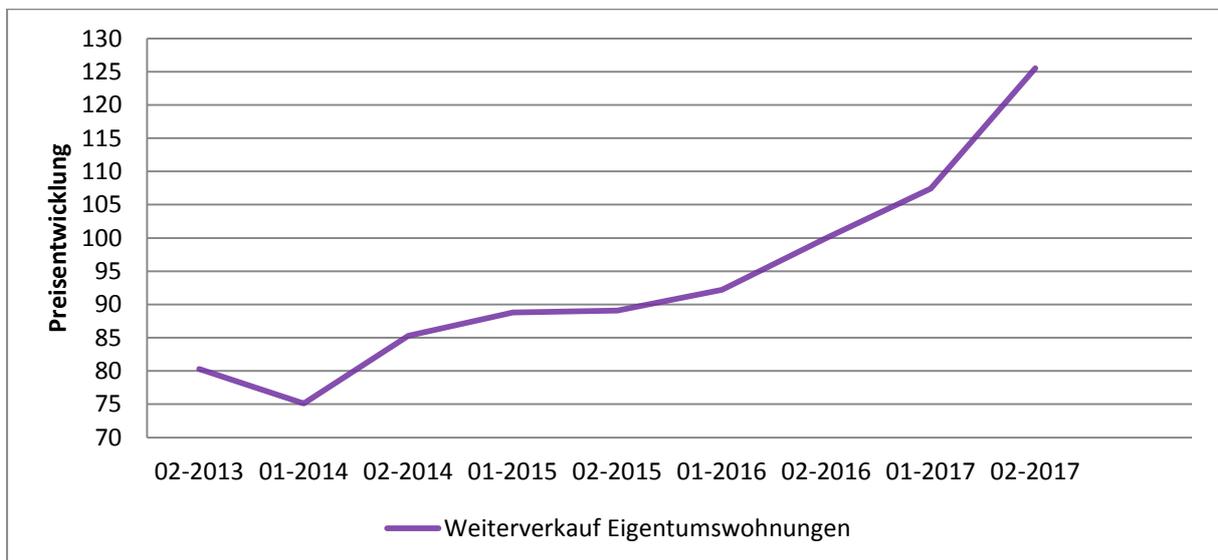
Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im **Berliner Umland** wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2016** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2013 und 31.12.2017
- 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 391 Kauffälle. Davon entfallen auf Falkensee 295 Kauffälle.

Die steigende Tendenz der Wohnflächenpreise, die in den letzten Jahren verzeichnet wurde, setzt sich auch weiterhin fort.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (€/m ²)	Preisentwicklung
01-2013	29	1.196,54	74,4
02-2013	36	1.291,17	80,3
01-2014	31	1.208,47	75,1
02-2014	43	1.371,65	85,3
01-2015	56	1.428,94	88,8
02-2015	45	1.433,76	89,1
01-2016	46	1.482,21	92,2
02-2016	38	1.608,42	100
01-2017	34	1.727,80	107,4
02-2017	33	2.018,29	125,5



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

- **Kaufpreise für den Erst- und Weiterverkauf von Wohnhäusern (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum in den Baujahresepochen**

Von den insgesamt 15 veräußerten Wohnhäusern befinden sich 9 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2017	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	5 (2)	1881 (1892)	116 (119)	1.208 (1.615)	170.000 (180.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2014	7 (39)	1997 (1999)	105 (97)	2.727 (2.462)	255.000 (235.000)
Baujahr ab 2015	3 (8)	2017 (2016)	166 (136)	2.681 (2.293)	445.000 (307.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Eine Angabe zur Marktsituation ist nicht möglich, weil die ausgewerteten Daten von Einzelfällen stark beeinflusst sind. Es handelt sich fast ausschließlich um Stellplätze im Teileigentum (ohne Nutzfläche) und diese überwiegend im Rahmen einer Projektentwicklung im Berliner Umland.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Nutzflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €)	Anzahl	Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m ²)		
Erstverkauf Teileigentum	55	0,10 35 34 27	-	-	15	
Weiterverkauf Teileigentum	11	5 464 9 72	3	435 632 563 543	8	

Hinweis: Bei den ausgewiesenen Nutzflächenpreisen 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.

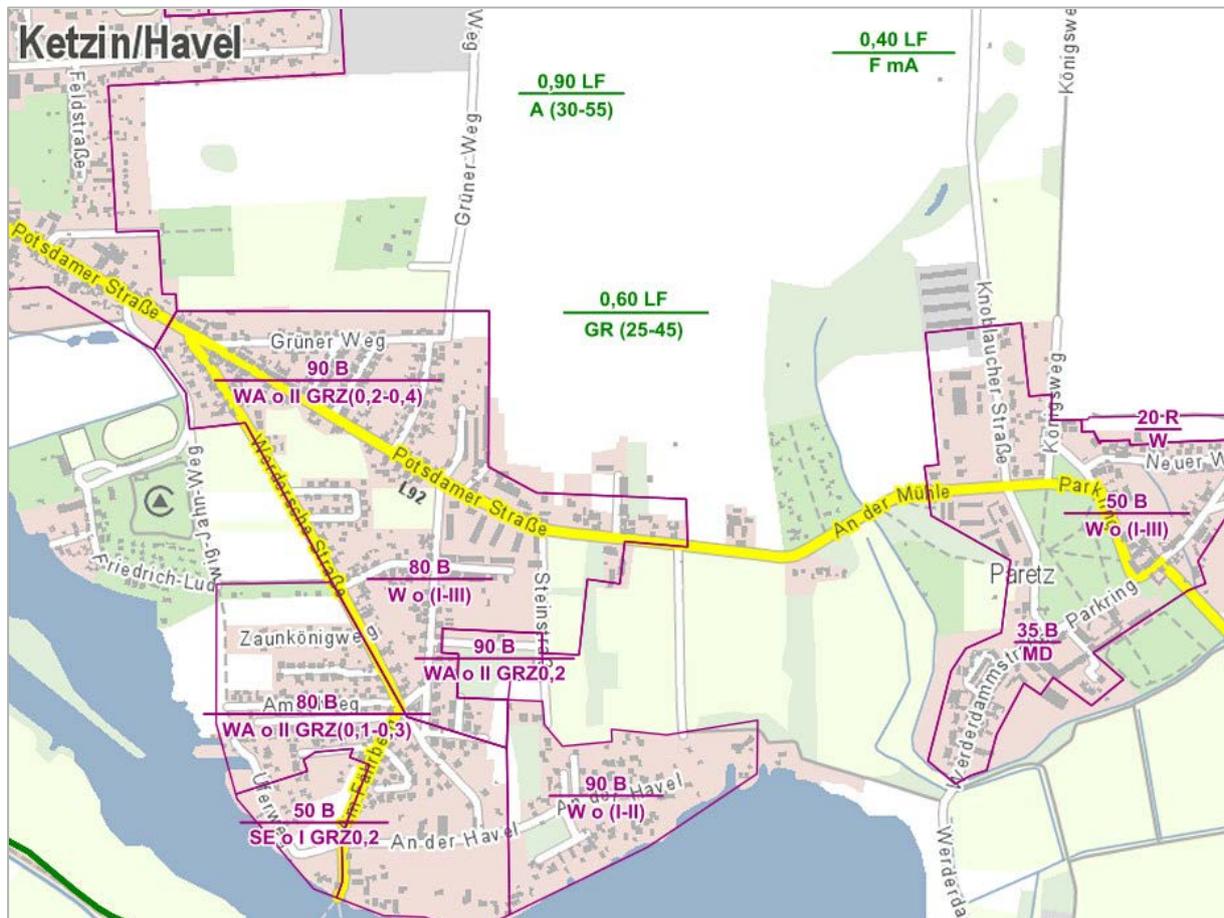
Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

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.**

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

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte für Bauflächen in der Stadt Ketzin/Havel



©GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

20 R <hr/> W	Bodenrichtwert Rohbauland Wohnbaufläche
35 B <hr/> MD	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Dorfgebiet
50 B <hr/> SE o I GRZ0,2	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO), offene Bauweise, eingeschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,2
90 B <hr/> WA o II GRZ(0,2-0,4)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, zweigeschossige Bebauung, Grundflächenzahl 0,2-0,4

Bodenrichtwerte für baureifes Land beziehen sich in den Ortslagen auf Grundstücke mit ortsüblichem Erschließungszustand sowie in Bebauungsplangebieten auf Grundstücke, die gemäß BauGB voll erschlossen sind. Sie sind hinsichtlich des beitragsrechtlichen Zustands, wenn nicht anders angegeben, beitragsfrei ermittelt und enthalten damit die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG).

Auf § 242 Abs. 9 BauGB sowie eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

0,90 LF A (30-55)	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Acker, (Ackerzahl 30 bis 55),
0,60 LF GR (25-45)	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 45)
0,40 LF F mA	Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

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.haus-grund-falkensee.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 64
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 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
- 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 12.5.2010 (GVBl.II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.09.2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - Bbg-GAGebO) vom 30.7.2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 20.3.2017 (GVBl.II/17, Nr. 18)
- 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 28.02.1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.09.2006 (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)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales Vom 4. August 2017
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.3. 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 vom 1. März 2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006; BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 01.02.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.11.2016 (BGBl. I S. 2464)

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 sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen 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**

Hinweis

Bei Nachrechnung von Tabellenwerten auf einem externen Rechner kann es zu Differenzen durch die Eingabe gerundeter Zahlen kommen. Maßgeblich sind die Werte der Tabellen, da die Rundung erst beim Endergebnis vorgenommen wird.

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 Wohnen III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@sensw.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
Sachsen-Anhalt (für den Landkreis Stendal)	Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	0391/252-106 0391/252-499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de gaa.stendal@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 \pm besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	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 Werteeinfluss 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 rd. 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 Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
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: