

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**



Grundstücksmarktbericht 2019

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: https://www.gutachterausschuss-bb.de/HVL/index.php
Berichtszeitraum:	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2020 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Juni 2020
Bezug:	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (https://www.gutachterausschuss-bb.de) und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
Bezugsgebühren:	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,00 Euro Die Gebühren ergeben sich aus der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
Titelbild:	Luftbild Zentrum Falkensee (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)
Nutzungsbedingungen:	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0 , https://www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

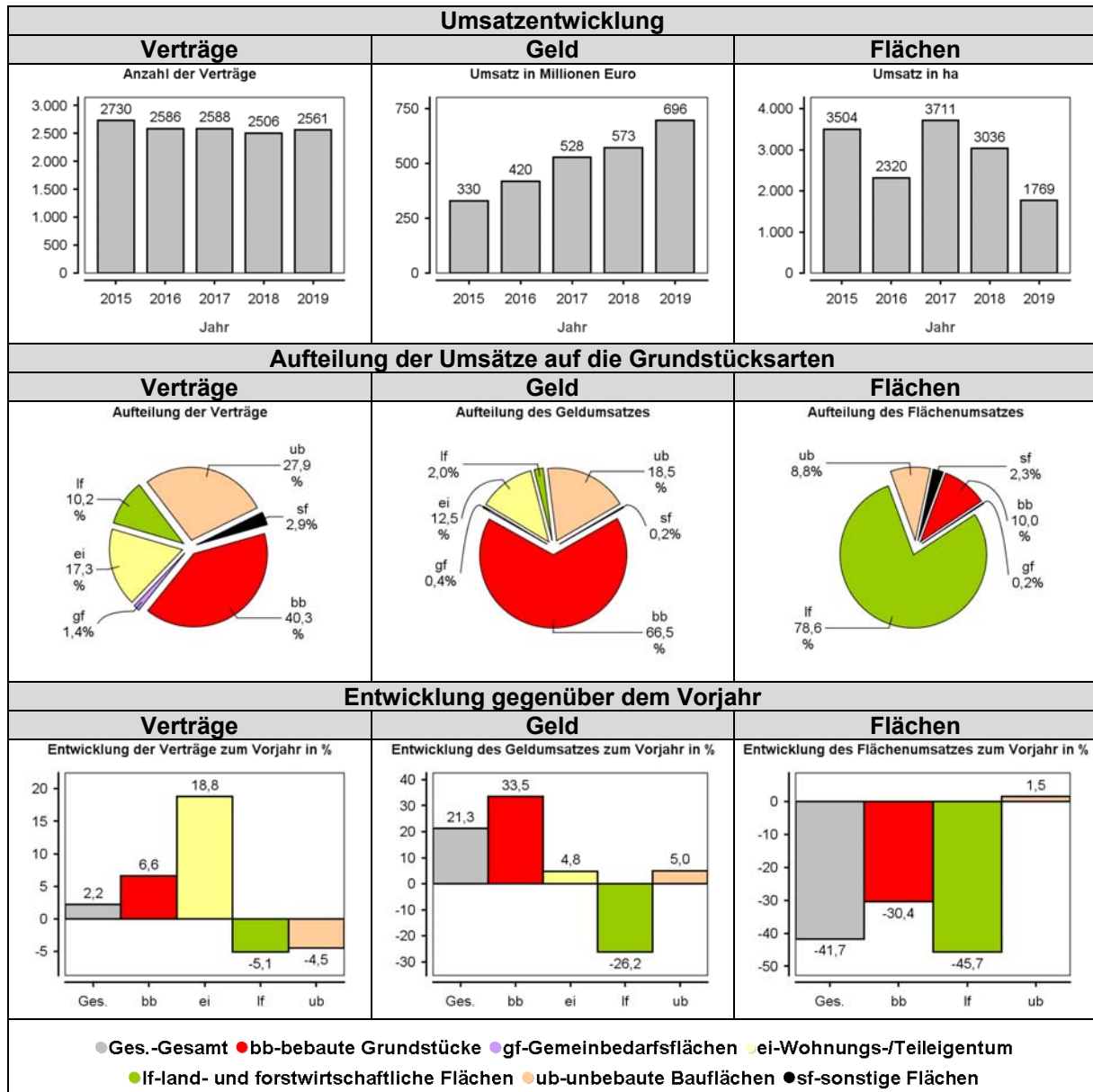
Inhaltsverzeichnis










1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	7
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	8
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.3	Stadtentwicklung	16
4	Übersicht über die Umsätze	17
4.1	Vertragsvorgänge	17
4.2	Geldumsatz	18
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	Sonstiges Bauland	35
5.7	Erbbaurechte	35
5.8	Sonderauswertungen	36
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	37
6.1	Allgemeines	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.2.1.1	Ackerland	39
6.2.1.2	Grünland	40
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	43
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	44
7.1	Allgemeines	44
7.2	Gartenland	46
8	Bebaute Grundstücke	48
8.1	Allgemeines	48
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	51
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	51
8.2.2	Sachwertfaktoren	55
8.2.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	61
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	64

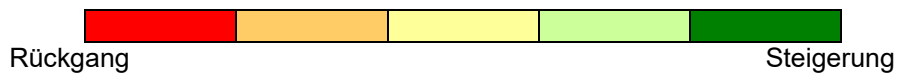
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	65
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	65
8.3.2	Sachwertfaktoren	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	71
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	72
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.5.1	Preisniveau	75
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	76
8.6	Sonstige bebaute Objekte	78
8.6.1	Wochenendhäuser	78
8.6.2	Bauernhäuser	78
8.6.3	Siedlungshäuser	79
9	Wohnungs- und Teileigentum	80
9.1	Allgemeines	80
9.2	Wohnungseigentum	85
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	85
9.2.2	Vergleichsfaktoren	89
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	93
9.3	Teileigentum	95
10	Bodenrichtwerte	96
10.1	Allgemeine Informationen	96
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	97
11	Nutzungsentgelte, Mieten	99
11.1	Nutzungsentgelte	99
11.2	Mieten	99
11.3	Pachten	100
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	101
12.1	Der Gutachterausschuss	101
12.2	Rechtliche Grundlagen	102
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	103
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	103
Anhang		104
	Abkürzungsverzeichnis	104
	Hinweise	104
	Anschriften	105
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	106

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Nauen und Ketzin/ Havel	Westliches Havelland
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 25 % Steigerung 	ca. 25 % Steigerung 	ca. 25 % Steigerung 
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 10-65 % Steigerung 		
Forstwirtschaftliche Flächen	ca. 10 % Rückgang 		
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	ca. 10 % Steigerung 	ca. 25 % Steigerung 	ca. 10 % Steigerung 
Wohnungseigentum	ca. 5 % Steigerung 		



2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2019 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 nicht die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall.

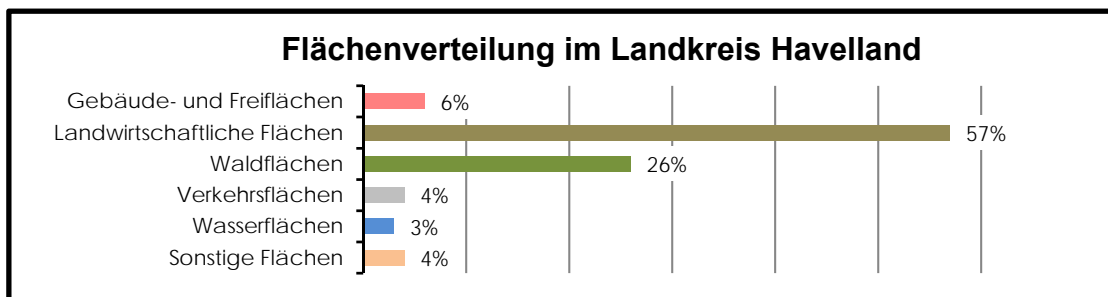
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat im Mai 2020 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

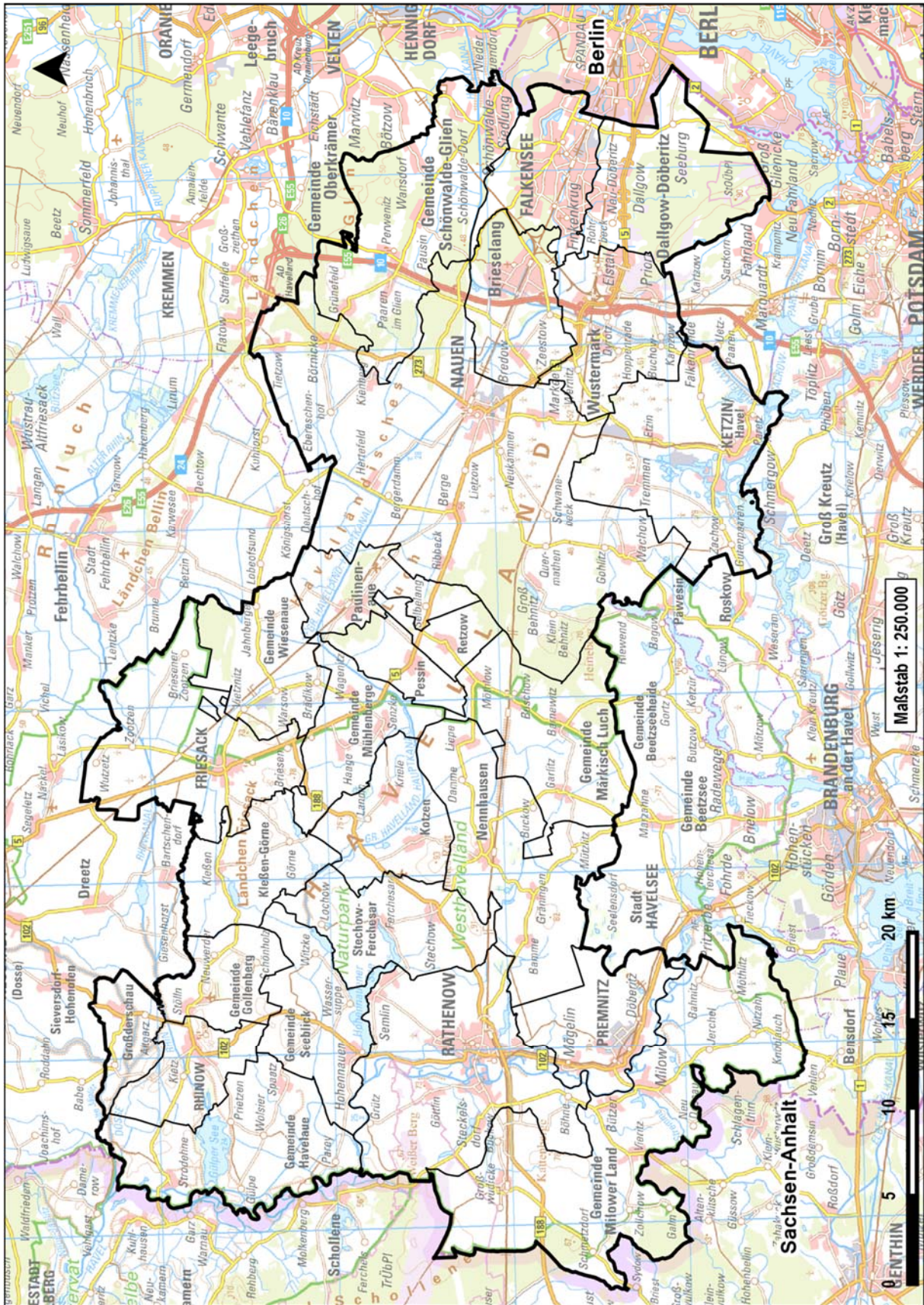
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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: 31.12.2019

- Übersichtskarte des Landkreises Havelland



© GeoBasis-DE/ LGB - 2019

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 landeseinheitlich vorgegebenen 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.

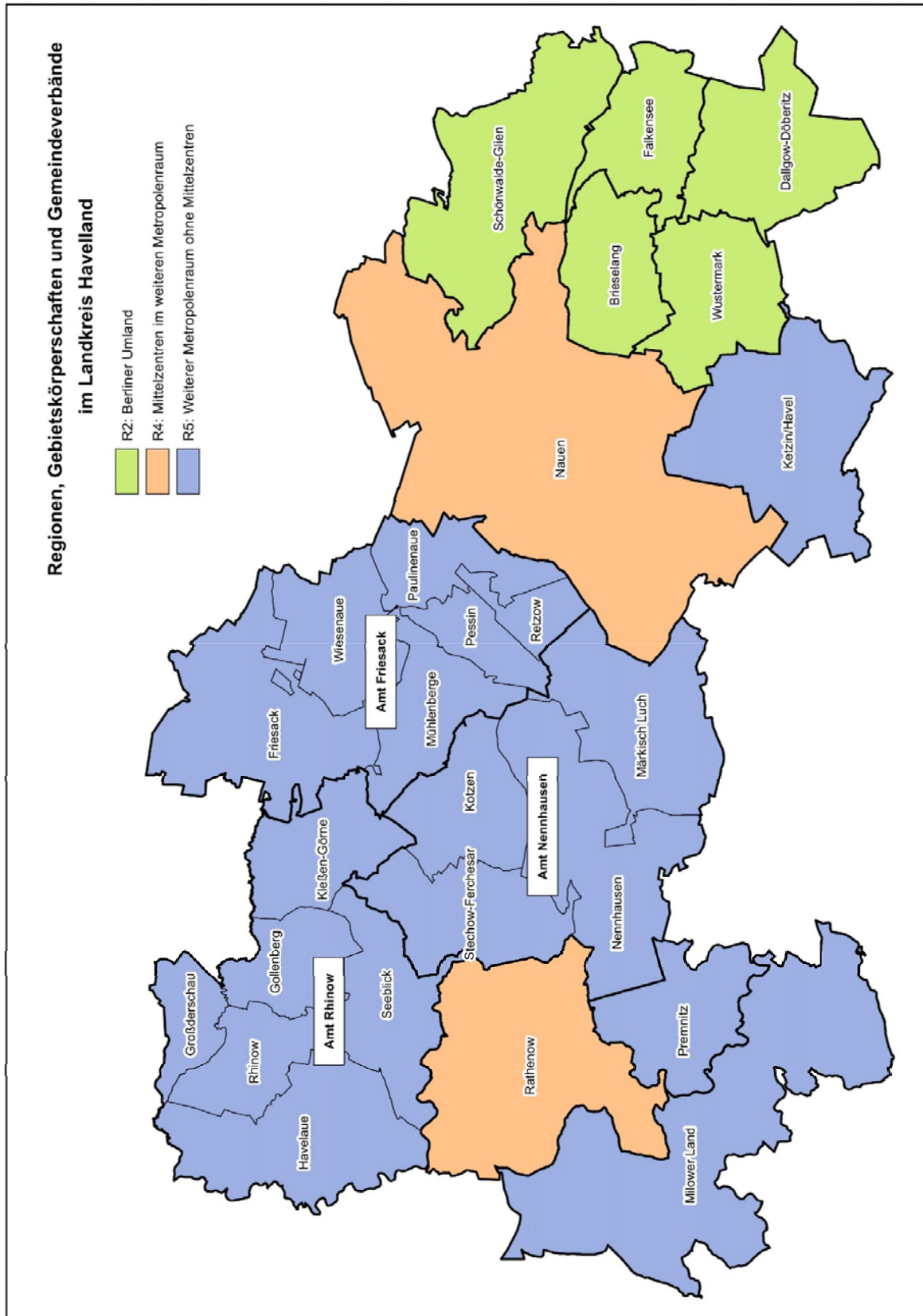
R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum sind die Städte Nauen und Rathenow.

R5 = Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren sind die Ämter Rhinow, Friesack und Nennhausen, die Städte Ketzin/Havel und Premnitz und die Gemeinde Milower Land.

Die Regionen R4 und R5 werden in diesem Bericht auch als "Weiterer Metropolenraum" zusammengefasst.

Im Weiteren legt der Gutachterausschuss den Auswerteraum **Westliches Havelland** wegen der differenzierten Entwicklung des Grundstücksmarktes in diesem Gebiet fest. Dieser umfasst die Städte Rathenow und Premnitz, die Ämter Rhinow, Nennhausen und Friesack und die Gemeinde Milower Land.

• 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		Fläche km ²	Einwohner je km ²
	Anzahl	Veränderung zum 31.12.2017 in Prozent		
Stadt Falkensee	43.844	+0,7	43	1.020
Stadt Ketzin/Havel	6.498	-0,1	94	69
Stadt Nauen	17.967	+1,6	268	67
Stadt Premnitz	8.453	+0,9	46	184
Stadt Rathenow	24.309	0	113	215
Gemeinde Brieselang	11.999	+2,4	44	273
Gemeinde Dallgow-Döberitz	9.931	-0,3	67	148
Gemeinde Milower Land	4.317	+0,7	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.575	+0,8	97	99
Gemeinde Wustermark	9.302	+1,7	53	176
Amt Friesack	6.556	+0,8	237	28
Amt Nennhausen	4.626	+0,6	255	18
Amt Rhinow	4.532	-1,1	248	18
Landkreis Havelland	161.909	+0,7	1726	94

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 31.12.2018 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 12.03.2019 – Geoportal Landkreis Havelland, <https://geoportal.hvlnet.de>

Weitere Informationen können aus dem StrukturAtlas des Landes Brandenburg unter <http://www.strukturatlas.brandenburg.de> abgeleitet werden.

Das GeoPortal Havelland ist ein Angebot des Landkreises Havelland und bietet unter <https://geoportal.hvlnet.de> zum einen die Möglichkeit, sich mittels Themenkarten über die Region zu informieren und zum anderen einen Zugang zu detaillierten Geoinformationen über den Landkreis in einem umfangreichen Geoinformationssystem.

Empfohlen werden kann auch <http://www.wegweiser-kommune.de>, eine von der Bertelsmann Stiftung eingerichtete Homepage zur demografischen Situation in Kreisen, Städten und Gemeinden, die regelmäßig aktualisiert wird, sowie die Studie "Die demographische Lage der Nation" des Berlin-Institutes für Bevölkerung und Entwicklung unter <https://www.berlin-institut.org>.

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- Beschäftigung, verfügbares Einkommen, Unternehmen

	06/2017	06/2018	06/2019
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	43.387	44.448	45.078
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	63.663	65.053	66.003
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	10.185	8.950	8.160
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.331	4.597	4.417
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in Euro) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.375 (2.150)	2.350 (2.200)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.829	5.949	noch nicht bekannt

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

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

- **Bautätigkeit**

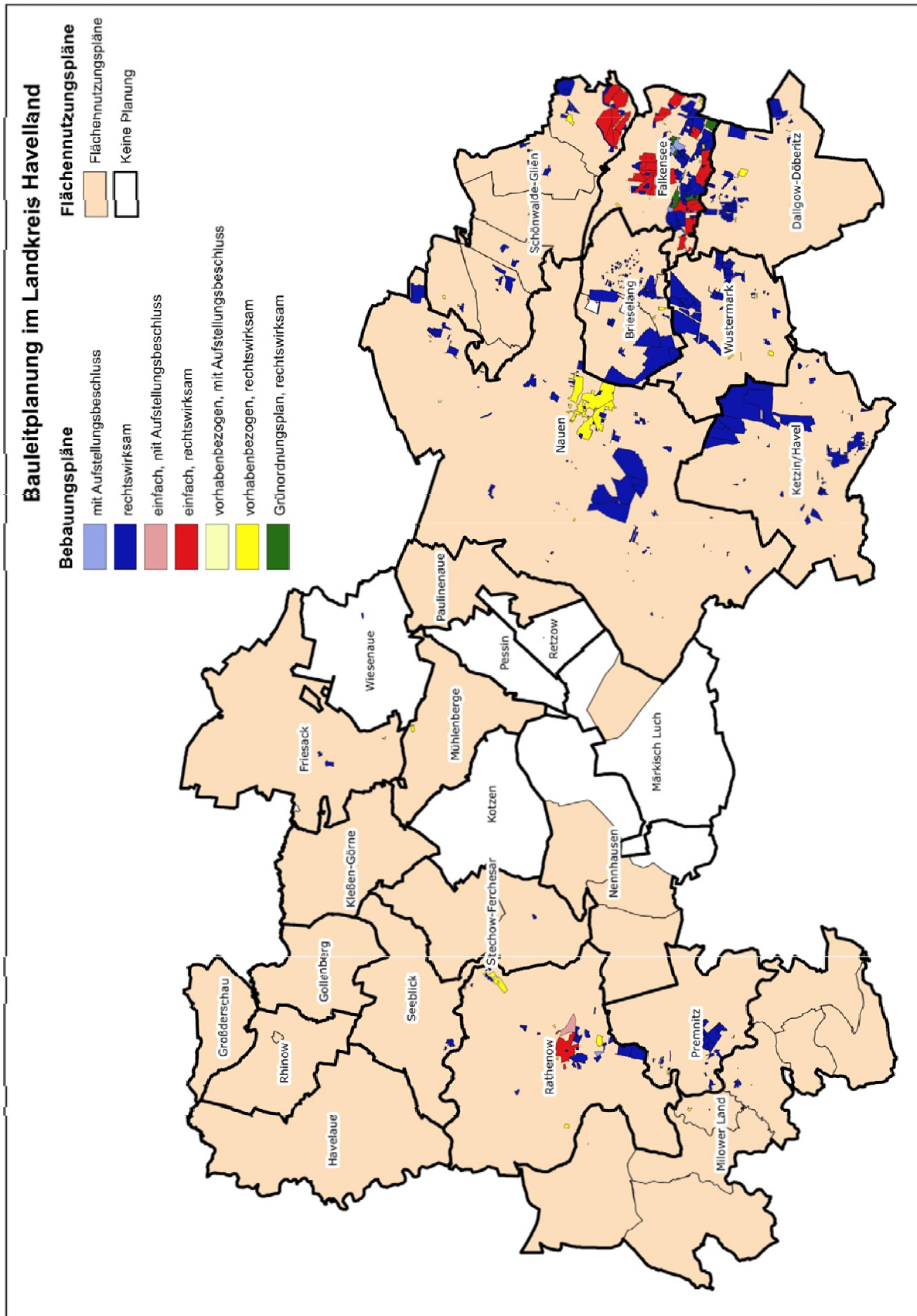
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2017	6.822	533
	2018	6.867	746
	2019	6.794	685
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2017	6.315	495
	2018	6.414	702
	2019	6.165	611
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2017	14.369	832
	2018	11.630	1.191
	2019	13.316	1.290
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2017	796	53
	2018	698	57
	2019	875	56

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2019)

• **Bauleitplanung**

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



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2019)

3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland bestehen in drei 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“

- weiteres Sanierungsgebiet:

„Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:

„GVZ Wustermark“

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung 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

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	413	504	366	46	20	17	1.366
	57,8	48,8	82,6	17,6	55,6	23,0	53,3
	11,6	8,9	18,4	-9,8	150,0	-26,1	11,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	113	246	72	44	5	16	496
	15,8	23,8	16,3	16,9	13,9	21,6	19,4
	-42,9	1,2	60,0	-22,8	-44,4	-56,8	-15,8
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	188	283	5	171	11	41	699
	26,3	27,4	1,1	65,5	30,6	55,4	27,3
	4,4	7,6	-73,7	2,4	266,7	-32,8	0,9
Landkreis Havelland	714	1.033	443	261	36	74	2.561
	27,9	40,3	17,3	10,2	1,4	2,9	100
	-4,5	6,6	18,8	-5,1	80,0	-38,8	2,2

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen Euro) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	90,0	331,7	75,7	2,5	2,6	0,6	503,1
	70,1	71,7	87,3	18,0	92,1	55,5	72,3
	-7,4	38,3	-0,3	-25,1	1.095,7	-33,7	20,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	24,1	89,9	10,4	4,4	0,1	0,3	129,2
	18,8	19,4	12,0	31,3	2,3	26,6	18,6
	76,6	24,8	108,6	154,6	-91,1	-22,3	38,1
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	14,3	40,9	0,6	7,1	0,2	0,2	63,3
	11,2	8,8	0,7	50,6	5,6	17,9	9,1
	24,6	18,6	-67,5	-48,9	133,9	-59,8	1,7
Landkreis Havelland	128,5	462,5	86,7	14,0	2,9	1,1	695,6
	18,5	66,5	12,5	2,0	0,4	0,2	100
	5,0	33,5	4,8	-26,2	177,4	-38,5	21,3

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.3 Flächenumsatz

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	630	800	1.654	19	84	3.187	
	40,4	45,0	11,9	45,4	20,9	18,0	
	-18,4	-34,6	-34,1	-72,2	-47,3	-32,7	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	428	338	3.193	7	142	4.108	
	27,5	19,1	23,0	15,4	35,3	23,2	
	48,5	-40,6	23,2	-76,6	-20,3	12,4	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	501	638	9.063	17	176	10.394	
	32,1	35,9	65,2	39,1	43,8	58,8	
	5,3	-16,0	-55,8	409,0	-25,3	-52,7	
Landkreis Havelland	1.559	1.776	13.910	42	402	17.689	
	8,8	10,0	78,6	0,2	2,3	100	
	1,5	-30,4	-45,7	-57,8	-29,9	-41,7	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

5 Bauland

5.1 Allgemeines

In der Gesamtbetrachtung lagen die Transaktionszahlen sowie die umgesetzten Geld- und Flächensummen annähernd auf dem Niveau des Vorjahres. Einem geringen Rückgang (rd. - 5 %) der Anzahl der Transaktionen standen ein nahezu unveränderter Flächenumsatz und eine geringe Steigerung des Geldumsatzes (rd. + 5 %) gegenüber. Damit wurde im Berichtsjahr erneut ein Höchstwert beim Geldumsatz erreicht, obgleich die Steigerung im Berichtsjahr im Vergleich zu den Vorjahren 2017 und 2018 deutlich moderater ausfiel.

In der regionalen Umsatzverteilung erreichten die Transaktionszahlen des Berliner Umlands nach geringem Rückgang im Vorjahr wieder das Niveau von annähernd 60 % des Gesamtumsatzes von Bauland im Landkreis. Der Anteil des Geldumsatzes sowie der Anteil an den insgesamt umgesetzten Flächen sind in dieser Region leicht gesunken. Die Mittelzentren verzeichneten zwar einen deutlichen Rückgang der Kauffallzahlen; Geld- und Flächenumsatz sind in dieser Region jedoch wieder stark gestiegen. Die Umsatzanteile des weiteren Metropolenraums sind in etwa gleichgeblieben.

Umsatzstärkste Gemeinden des Berliner Umlandes waren Falkensee und Brieselang, deren Geldumsatz mehr als die Hälfte des Geldumsatzes des gesamten Landkreises ausmachte. In Dallgow-Döberitz, einer der umsatzstärksten Gemeinden des Vorjahres, erfolgten vergleichsweise wenige Transaktionen. Die Stadt Nauen lag beim Geldumsatz weiterhin auf dem durchschnittlichen Niveau des Berliner Umlandes.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes stellte nach wie vor das Marktsegment mit den größten Umsatzanteilen dar. Wie auch im Vorjahr wurden rd. 90 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen. Der erneute Zuwachs des Geldumsatzes (rd. 9 %) resultierte jedoch - anders als im Vorjahr - aus der Umsatzsteigerung für Bauland des individuellen Wohnungsbaus.

Die Umsätze von Baugrundstücken für Geschosswohnungsbau lagen unter dem Vorjahresniveau, wobei die Umsatzsteigerungen im Vorjahr mehr als 50 % (Anzahl) bzw. mehr als 300 % (Flächenumsatz) betragen. Die diesjährigen Umsatzrückgänge blieben deutlich hinter diesen Größenordnungen zurück, so dass auch für 2019 eine entsprechende Preissteigerung auf diesem Teilmarkt ablesbar war.

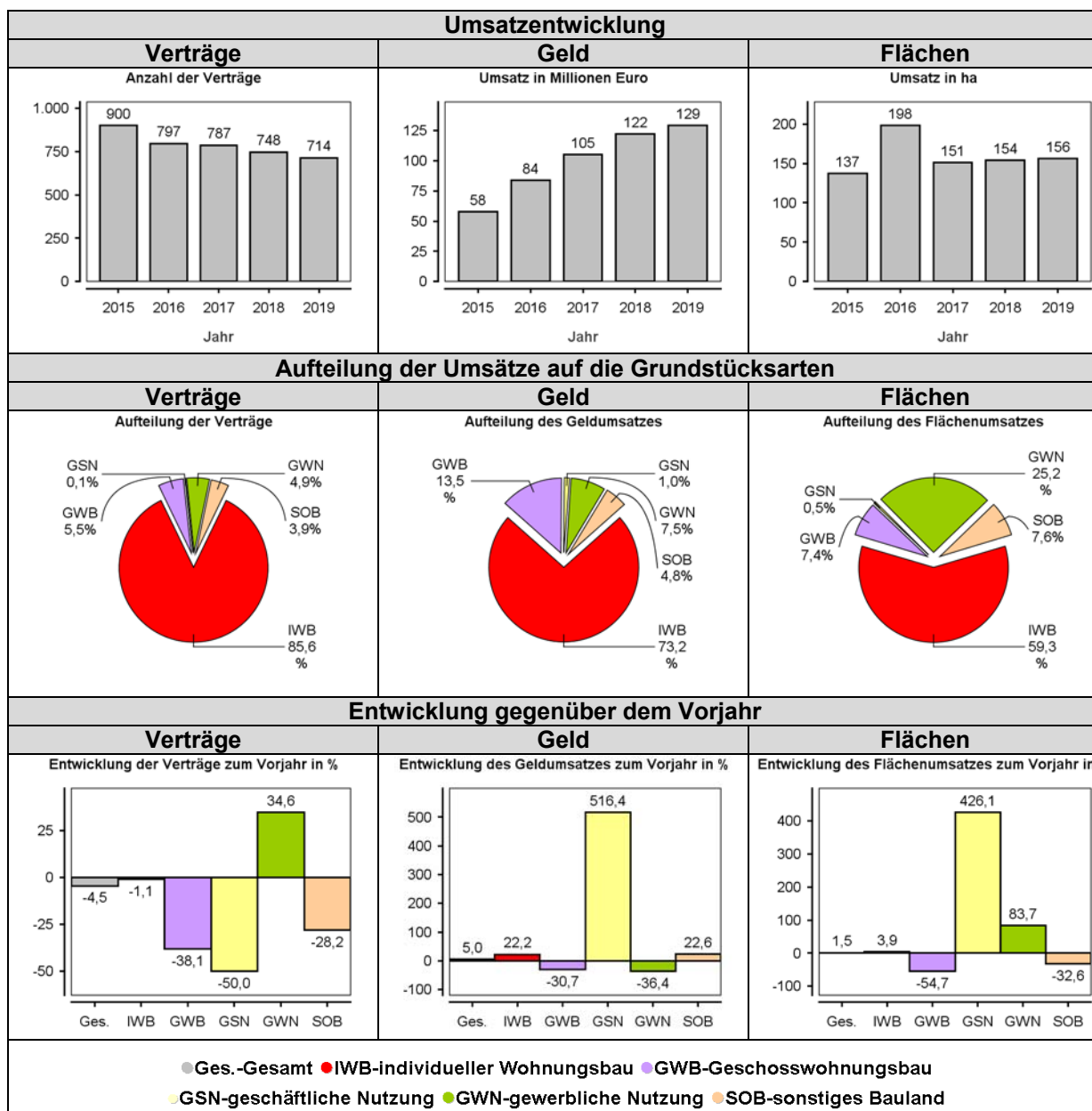
Der Geldumsatz von *selbstständigen baureifen Wohnbauflächen* blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, bei geringen Rückgängen (5-10 %) der Transaktionszahlen und des Flächenumsatzes.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigte einen erhöhten Flächenumsatz, womit dessen Anteil am Gesamtumsatz gegenüber dem Vorjahr auf rd. 25 % stieg. Der Geldumsatz ist jedoch gesunken, trotz Steigerung der Vertragszahlen. Die überdurchschnittlichen Steigerungen des Geld- und Flächenumsatzes von Baugrundstücken für geschäftliche Nutzungen waren auf Grund des nur geringen Anteils dieses Teilmarktes ohne Relevanz für das Marktgeschehen.

Verkäufe von Bauland für sonstige Nutzungen verzeichneten trotz rückläufiger Vertragszahl und Flächensumme einen Anstieg des Geldumsatzes.

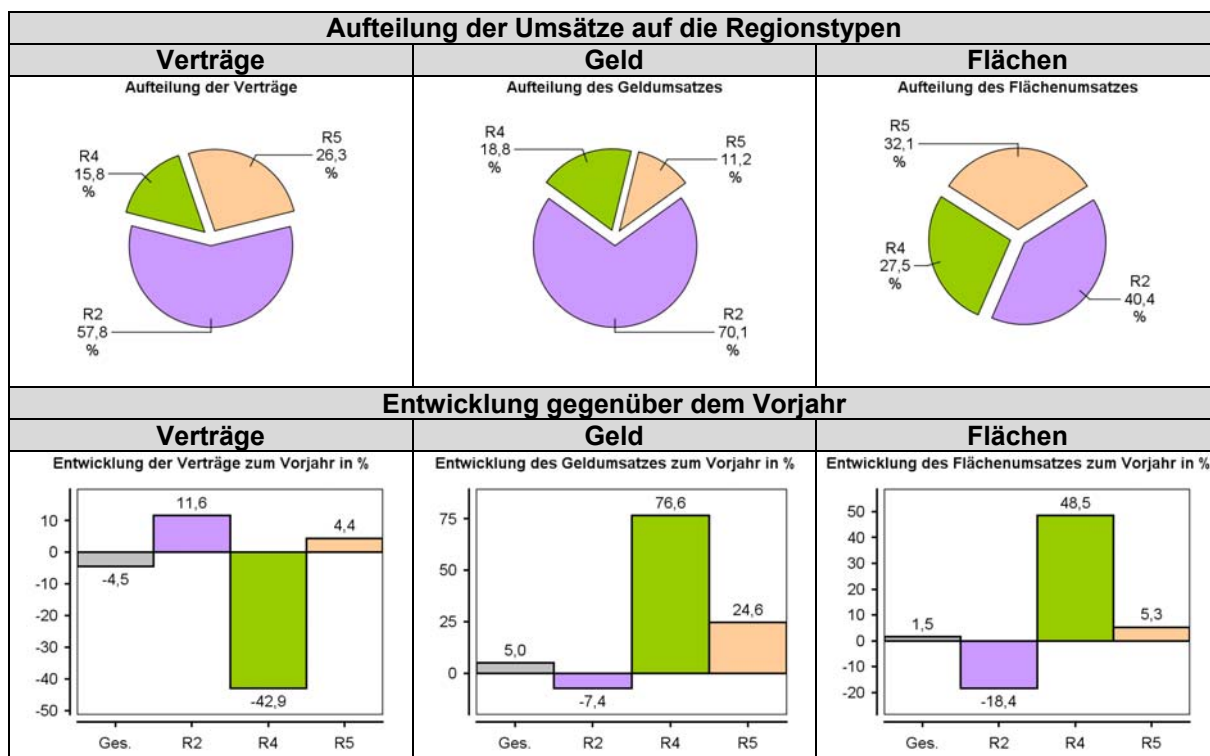
Zusammenfassend war das Marktgeschehen auch im Berichtsjahr 2019 durch einen fortgesetzten Preisanstieg, vornehmlich für Wohnbauland, sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis, gekennzeichnet.

• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	611	85,6 -1,1	941	73,2 22,2	924	59,3 3,9
Geschosswohnungsbau	39	5,5 -38,1	173	13,5 -30,7	115	7,4 -54,7
Summe Wohnbauland	650	91,0 -4,6	1.114	86,7 9,2	1.040	66,7 -9,2
Gewerbliche Bauflächen	36	5,0 28,6	109	8,5 -29,2	400	25,7 85,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	0,3 -50,0	0,06	0,0 -88,7	5	0,3 -60,7
Sonstige Nutzung	26	3,6 -25,7	62	4,8 23,8	114	7,3 -30,5
Summe sonst. Bauland	28	3,9 -28,2	62	4,8 22,6	119	7,6 -32,6
Gesamtsumme	714	100 -4,5	1.285	100 5,0	1.559	100 1,5

• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen**

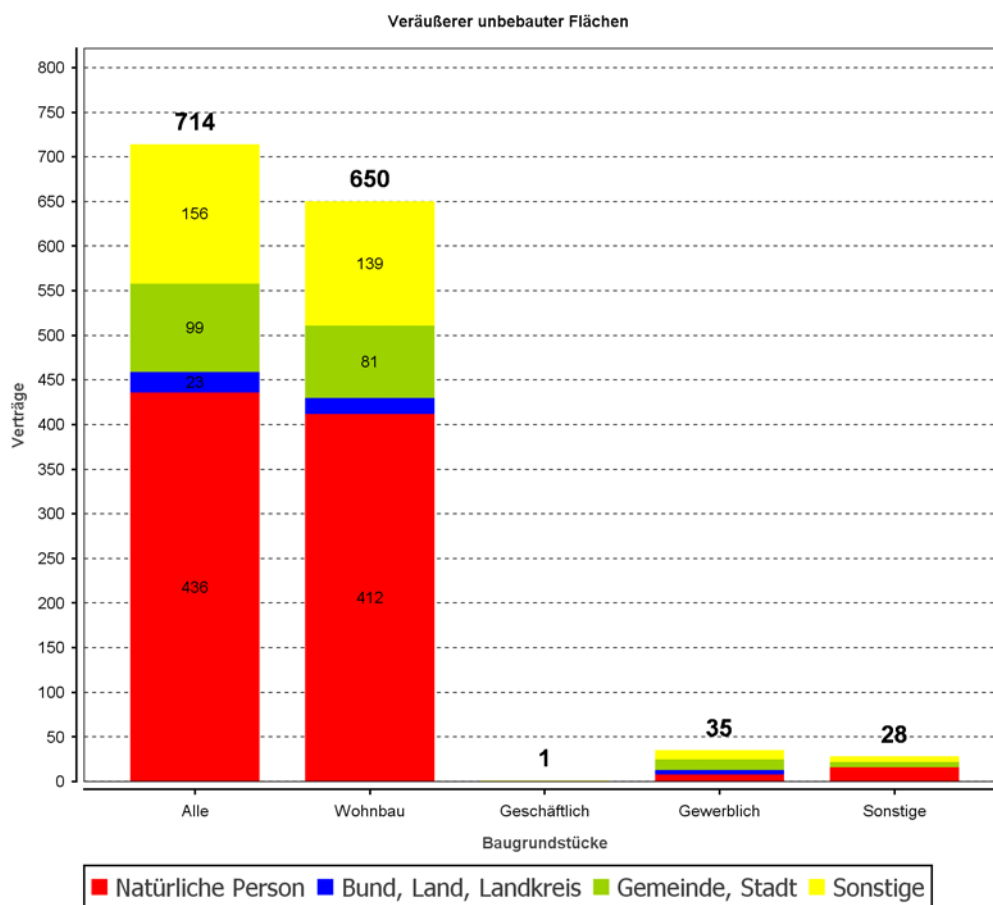


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	413	57,8	900	70,1	630	40,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	113	15,8	241	18,8	428	27,5
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	188	26,3	143	11,2	501	32,1
Gesamtsumme	714	100	1.285	100	1.559	100
		-4,5		5,0		1,5

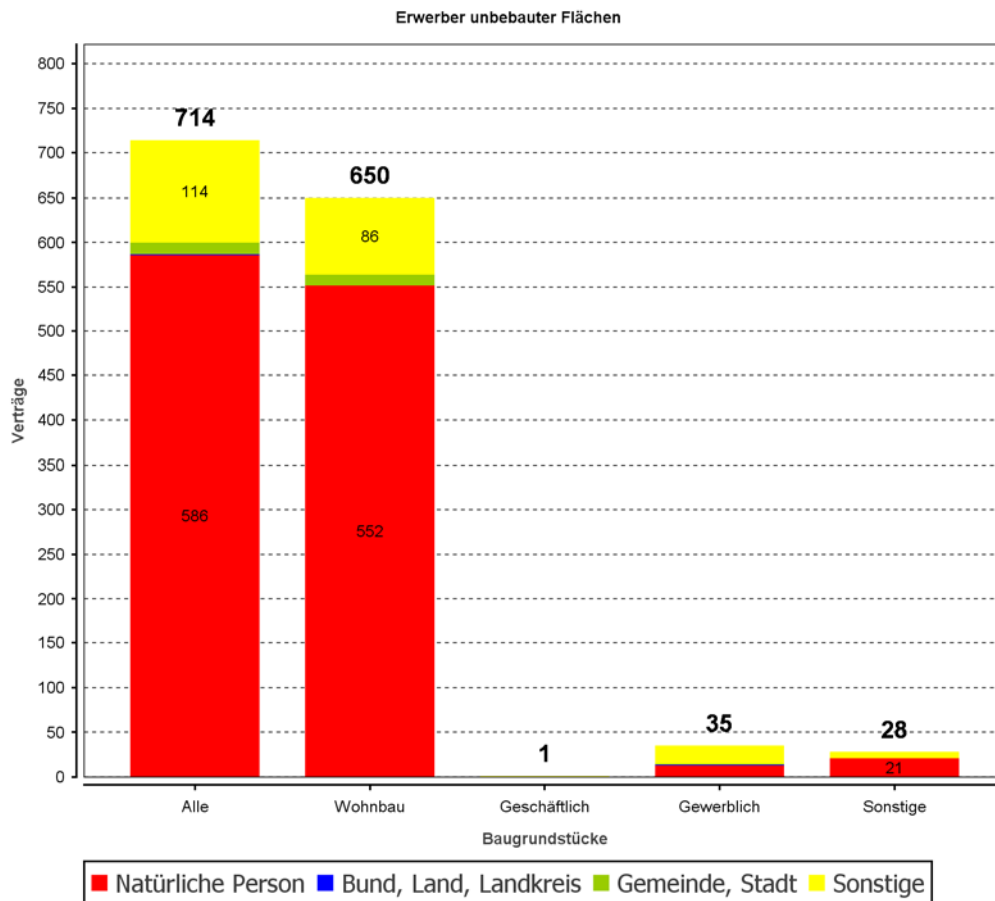
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

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	703	98,5	639	98,3	1	100,0	35	100,0	28	100,0
Tausch	6	0,8	6	0,9						
Auseinandersetzung	1	0,1	1	0,2						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	2	0,3	2	0,3						
Sonstige	2	0,3	2	0,3						
Gesamtsumme	714	100	650	100	1	100	35	100	28	100

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**



(Sonstige = sonstige juristische Person)



(Sonstige = sonstige juristische Person)

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 für selbstständige baureife 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 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	92	17,5	84	17,7			7	24,1	1	4,5
	96	11,0	72	14,9			22	7,2	2	2,6
	14.152	15,4	12.924	16,4			895	10,3	333	10,8
Dallgow-Döberitz	15	2,8	15	3,2						
	13	1,5	13	2,6						
	3.168	3,4	3.168	4,0						
Falkensee	115	21,8	112	23,6			2	6,9	1	4,5
	140	16,1	122	25,1			18	5,7	0,82	1,2
	37.701	41,0	35.606	45,1			2.065	23,7	30	1,0
Ketzin/Havel	33	6,3	19	4,0			3	10,3	11	50,0
	97	11,1	17	3,5			73	23,3	8	10,9
	3.318	3,6	2.106	2,7			642	7,4	570	18,5
Milower Land	22	4,2	20	4,2					2	9,1
	19	2,2	16	3,4					2	3,5
	787	0,9	774	1,0					13	0,4
Nauen	46	8,7	41	8,6			2	6,9	3	13,6
	108	12,3	48	9,9			10	3,1	50	71,9
	8.335	9,1	5.858	7,4			420	4,8	2.057	66,8
Premnitz	14	2,7	9	1,9			5	17,2		
	134	15,3	8	1,7			126	40,2		
	1.746	1,9	346	0,4			1.400	16,1		
Rathenow	31	5,9	28	5,9			2	6,9	1	4,5
	53	6,1	35	7,2			17	5,6	0,77	1,1
	2.511	2,7	2.223	2,8			249	2,9	39	1,3
Schönwalde-Glien	86	16,3	84	17,7			2	6,9		
	72	8,2	66	13,7			5	1,7		
	12.516	13,6	10.896	13,8			1.620	18,6		
Wustermark	20	3,8	14	2,9	1	100	5	17,2		
	60	6,9	17	3,5	7	100	36	11,7		
	6.256	6,8	3.631	4,6	1.233	100	1.393	16,0		
Amt Friesack	22	4,2	22	4,6						
	28	3,3	28	5,9						
	759	0,8	759	1,0						
Amt Nennhausen	19	3,6	16	3,4					3	13,6
	29	3,4	23	4,8					6	8,8
	413	0,4	377	0,5					36	1,2
Amt Rhinow	12	2,3	11	2,3			1	3,4		
	24	2,7	19	3,9			5	1,5		
	243	0,3	218	0,3			25	0,3		
Gesamtsumme	527		475		1		29		22	
	873	100	485	100	7	100	312	100	69	100
	91.906		78.887		1.233		8.709		3.078	

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 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland	309	288	938	977	66.226	64.448	290	281
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	69	134	1.202	836	8.081	10.641	83	112
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	97	103	1.155	1.151	4.579	3.184	112	119
Landkreis Havelland	475	525	1.021	975	78.887	78.272	485	512

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

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Geldumsatz (1.000 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m ²)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	84	65	859	778	12.924	7.370	72	51
Dallgow-Döberitz	15	53	851	800	3.168	9.951	13	42
Falkensee	112	94	1.088	1.074	35.606	32.463	122	101
Ketzin/Havel	19	26	881	751	2.106	1.256	17	20
Milower Land	20	19	821	939	774	536	16	18
Nauen	41	81	1.176	767	5.858	8.448	48	62
Premnitz	9	10	934	1.397	346	496	8	14
Rathenow	28	53	1.239	942	2.223	2.193	35	50
Schönwalde-Glien	84	53	789	880	10.896	6.124	66	47
Wustermark	14	23	1.200	1.777	3.631	8.540	17	41
Amt Friesack	22	19	1.290	1.296	759	293	28	25
Amt Nennhausen	16	17	1.451	1.561	377	445	23	27
Amt Rhinow	11	12	1.717	1.343	218	157	19	16
Landkreis Havelland	475	525	1.021	975	78.887	78.272	485	512

Die Tabellen enthalten Kauffälle des individuellen Wohnungsbaus und des Geschosswohnungsbaus. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke sind nicht enthalten.

5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Trotz der in einigen Städten und Gemeinden rückläufigen Transaktionszahlen setzte sich der Preisanstieg der vergangenen Jahre auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnbaulandes auch im Berichtsjahr 2019 weiter fort.

Deutliche Rückgänge der Kauffallzahlen waren in der Gemeinden Dallgow-Döberitz (rd. - 70 %) und Wustermark (rd. - 50 %) des Berliner Umlandes sowie in den Mittelzentren (rd. - 55 %) zu beobachten. Signifikante Zuwächse in den Kauffallzahlen wiesen die Gemeinden Schönwalde-Glien (+ 85 %) und Brieselang (+ 25 %) aber auch erneut die Stadt Falkensee (+ 12 %) auf. Die durchschnittlichen Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus stiegen im Berliner Umland um ca. 10 bis 25 %. Die Stadt Falkensee wies mit mehr als 300 €/m² die im Mittel höchsten Baulandpreise für individuelles Wohnen auf.

Die übrigen Gebietskörperschaften des Landkreises verzeichneten ebenfalls Preiszuwächse. Diese lagen in den Mittelzentren zwischen 20 bis 25 %, ansonsten auch erheblich darüber, was einerseits dem vergleichsweise niedrigen Preisniveau im weiteren Metropolenraum und andererseits regionalen Häufungen von Transaktionen geschuldet war. Eine Ausnahme stellte die Gemeinde Amt Rhinow dar, deren durchschnittliche Kaufpreise auf Grund der Veräußerung von überdurchschnittlich großen Flächen mit einem geringeren Durchschnittspreis sanken.

In der Stadt Ketzin/Havel näherte sich das Preisniveau mit dem höchsten Preisanstieg von 85 % dem der Stadt Nauen und einiger Gemeinden des Berliner Umlandes an.

• **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 Zukaufsflächen 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 (Euro/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	75	60	1	0	74	60
	331	303	152		20	14
	3.840	3.400	152		291	291
	693	644	152		200	167
	835	779	152		204	165
Dallgow-Döberitz	13	44	0	0	13	44
	547	480			189	145
	1.257	1.290			404	416
	669	651			300	270
	759	736			295	269
Falkensee	93	83	0	0	93	83
	261	405			171	120
	3.255	3.255			500	455
	884	851			306	265
	941	927			317	269
Ketzin/Havel	16	23	0	0	16	23
	530	475			20	25
	1.508	1.220			222	143
	818	605			160	64
	896	671			143	77
Milower Land	20	17	0	0	20	17
	505	336			15	9
	1.500	2.750			66	54
	682	713			58	43
	821	939			51	35
Nauen	31	73	0	0	31	73
	473	381			18	9
	17.380	2.000			271	245
	683	691			221	162
	1.379	752			187	153
Premnitz	8	9	0	0	8	9
	568	405			4	22
	1.349	1.762			87	55
	830	994			40	40
	898	1.050			39	37
Rathenow	17	38	0	0	17	38
	255	404			12	21
	1.600	3.342			75	70
	639	864			52	44
	814	950			56	45

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Schönwalde-Glien	76	41	0	0	76	41
	423	448			33	50
	2.000	1.235			337	223
	630	899			154	154
	788	850			164	151
Wustermark	10	20	0	0	10	20
	333	415			75	43
	1.180	15.422			246	314
	712	875			168	130
	755	1.739			169	144
Amt Friesack	18	13	0	0	18	13
	534	383			12	7
	3.842	1.539			57	34
	865	770			30	26
	1.288	862			33	22
Amt Nennhausen	12	15	0	0	12	15
	540	523			4	3
	4.092	6.460			44	42
	1.110	1.000			21	16
	1.324	1.658			24	20
Amt Rhinow	9	7	0	0	9	7
	400	360			6	6
	4.518	1.405			25	37
	1.060	619			14	15
	1.879	851			13	19
Landkreis Havelland	398	443	1	0	397	443
	255	303	152		4	3
	17.380	15.422	152		500	455
	760	744	152		189	157
	950	902	152		186	157

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

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 vier Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** 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 01.01.2015 und 31.12.2019
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder Dorfgebiet
- Bauland, keine Zukaufsflächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG

Bodenpreisindexreihen wurden abgeleitet für

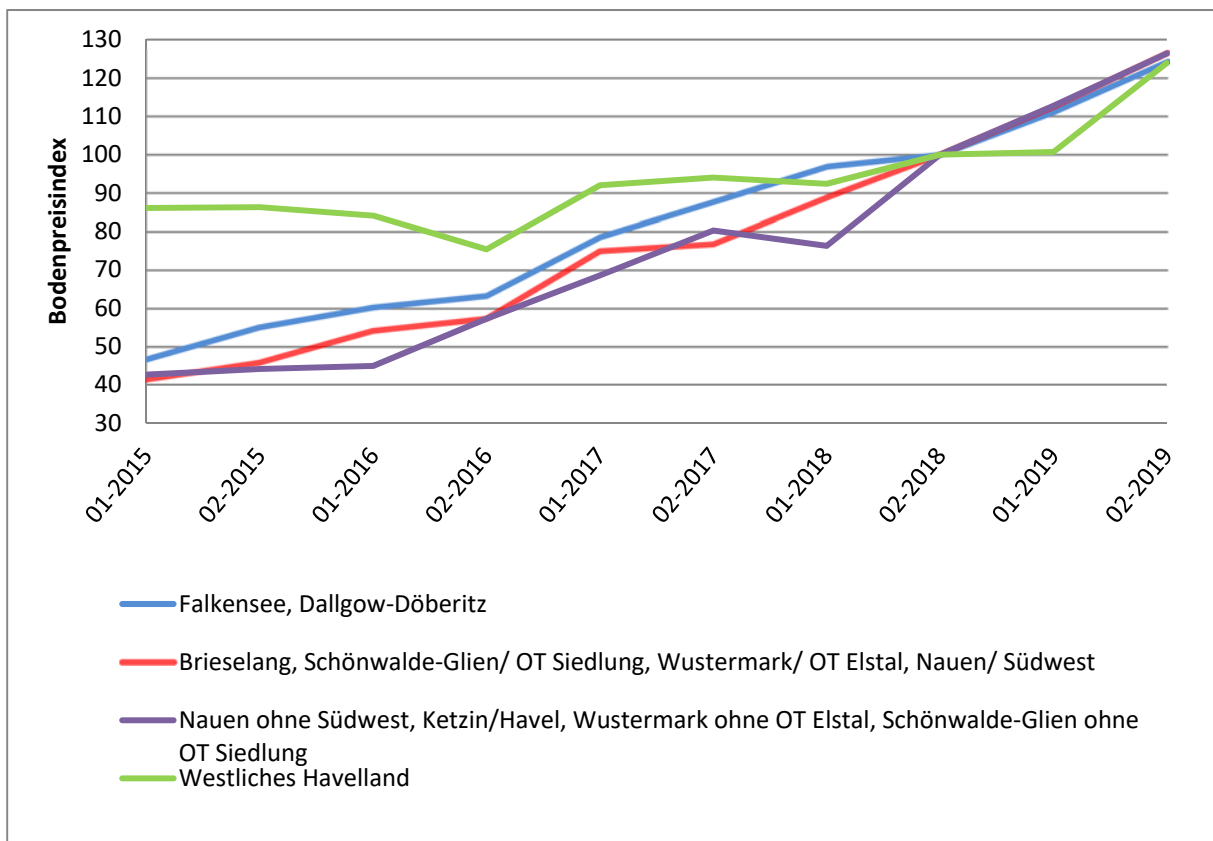
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz (**Indexreihe I**)
- die Gemeinde Brieselang, den OT Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien, den OT Elstal der Gemeinde Wustermark und die Bodenrichtwertzone Südwest der Stadt Nauen (**Indexreihe II**)
- die Städte Nauen, ohne die Bodenrichtwertzone Südwest und Ketzin/Havel und die Gemeinden Wustermark, ohne OT Elstal und Schönwalde-Glien, ohne OT Siedlung (**Indexreihe III**)
- das westliche Havelland (Ämter Friesack, Nennhausen und Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Premnitz und Rathenow - **Indexreihe IV**).

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

- die Indexreihe I 485 Kauffälle (davon 361 Kauffälle aus Falkensee, 124 Kauffälle aus Dallgow-Döberitz),
 - die Indexreihe II 785 Kauffälle (davon 364 Kauffälle aus der Brieselang; die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden sind annähernd gleichverteilt),
 - die Indexreihe III 429 Kauffälle (davon 148 aus Nauen (ohne Südwest) und 103 Kauffälle aus Schönwalde-Glien (ohne OT Siedlung) sowie
 - die Indexreihe IV 334 Kauffälle (davon 121 Kauffälle aus Rathenow und 68 Kauffälle aus dem Amt Friesack).
- **Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau im Landkreis Havelland**

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz (I)			Brieselang, Schönwalde-Glien/ OT Siedlung, Wustermark/ OT Elstal, Nauen/ Südwest (II)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index 2/2018=100	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m²)	Index 2/2018=100
01-2015	91	129,20	46,7	113	78,73	41,4
02-2015	60	152,30	55,1	78	87,16	45,8
01-2016	54	166,80	60,3	63	102,86	54,1
02-2016	37	175,17	63,3	109	109,00	57,3
01-2017	29	217,38	78,6	117	142,39	74,9
02-2017	39	242,43	87,7	82	145,78	76,7
01-2018	35	268,10	96,9	53	168,86	88,8
02-2018	57	276,55	100	60	190,17	100
01-2019	42	307,60	111,2	55	213,94	112,5
02-2019	41	343,87	124,3	55	240,60	126,5

Halbjahr	Nauen ohne Südwest, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung (III)			Westliches Havelland (IV)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index 2/2018=100	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index 2/2018=100
01-2015	73	41,2	42,6	36	28,6	86,1
02-2015	54	42,7	44,1	30	28,64	86,3
01-2016	64	43,4	44,9	26	27,94	84,1
02-2016	53	55	57,2	39	24,99	75,3
01-2017	37	66,2	68,5	30	30,56	92,0
02-2017	29	77,5	80,2	42	31,2	94,0
01-2018	19	73,7	76,2	30	30,67	92,4
02-2018	28	96,7	100	41	33,20	100
01-2019	15	109,0	112,7	22	33,45	100,7
02-2019	57	122,2	126,4	38	41,16	123,9



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

Von den im Berichtsjahr auf diesem Teilmarkt getätigten Transaktionen lagen nach Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse nur wenige geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2017 bis 2019. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen, welche sich überwiegend auf das Berliner Umland und die Mittelzentren verteilten, entsprach in etwa der im Vorjahreszeitraum (Jahre 2016-2018) getätigten Verkäufe. Die Vertragszahlen im weiteren Metropolenraum waren vernachlässigbar gering und erfuhren im Berichtszeitraum keine Änderungen. Die durchschnittlichen Flächengrößen im Berliner Umland entsprachen dem Vorjahreswert (Auswertung 2016-2018). In den Mittelzentren wurden eher kleinere Grundstücke veräußert.

Das Preismittel im Berliner Umland lag erneut deutlich über dem Preismittel des Vorjahreszeitraums. Die Mittelzentren zeigten gegenüber dem Berliner Umland zwar ein niedrigeres Preisniveau, welches jedoch eine Preissteigerung in einer mit dem Berliner Umland vergleichbaren Größenordnung erfuhr.

Durch die in den Regionen vorliegenden abweichenden Lagewerte ist eine Aussage über die Preisentwicklung im gesamten Landkreis Havelland nicht möglich.

Regionstypen	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)
Berliner Umland	19	19
	1.007	49,43
	5.494	1.466,12
	2.424	199,12
	2.811	346,73
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	16	16
	112	23,15
	8.789	214,92
	783	83,80
	1.260	102,65
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2	2
	1.400	31,08
	4.513	50,00
	-	-
	2.957	40,54
Landkreis Havelland	37	37
	112	23,15
	8.789	1.466,16
	1.400	102,15
	2.148	223,60

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

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 2017 bis 2019. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen im Berliner Umland und in den Mittelzentren blieb gegenüber der Vorjahresauswertung (2016-2018) annähernd gleich. Im weiteren Metropolenraum verdoppelte sich die Anzahl der Verträge, wobei das durchschnittliche Preisniveau gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich niedriger war. Das Preismittel von Gewerbebauland im Berliner Umland erfuhr im Berichtszeitraum keine Änderung. Für die Mittelzentren war eine Preissteigerung zu beobachten.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass innerhalb der Regionen des Landkreises Havelland für gewerbliche Bauflächen mitunter sehr differenzierte Lagewerte existieren.

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)
Berliner Umland	23	23
	1000	30,00
	37.171	450,72
	4.000	35,00
	6.943	64,03
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	8	8
	1.679	8,00
	15.150	43,77
	2.579	15,98
	4.585	21,09
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	14	14
	2.379	4,00
	76.924	14,00
	12.321	10,25
	21.129	10,41
Landkreis Havelland	45	45
	1.000	4,00
	76.924	450,72
	4.290	30,00
	10.937	39,72

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (Euro/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	14	2,20 81,63 20,67 29,08
Rohbauland	14	3,60 215,45 58,08 91,97
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	1	10,95 10,95 10,95 10,95
Rohbauland	0	

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

5.6 Sonstiges Bauland

Zum sonstigen Bauland zählen unter anderem Erholungsgrundstücke (in Wochenendhausgebieten und Ferienhausgebieten), Betriebsgrundstücke der Landwirtschaft, Garagengrundstücke sowie Grundstücke für soziale Einrichtungen.

Im Berichtsjahr gingen der Geschäftsstelle 28 Kaufverträge über sonstige Baulandgrundstücke zu. Von diesen Grundstücksverkäufen entfielen 17 auf unbebaute Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Region	Bauland für Erholungszwecke	
	Flächengrößen	Quadratmeterpreise
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)
Berliner Umland	0	0
Nauen und Ketzin/Havel	11 434 10.103 638 1.472	11 19,80 278,79 63,49 80,98
Westliches Havelland	6 391 1.954 872 1.009	6 3,09 50,39 13,00 17,28
Landkreis Havelland	17 391 10.103 638 1.309	17 3,09 278,79 39,34 58,50

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

5.7 Erbbaurechte

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

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

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

Des Weiteren wurden im gesamten Landkreis Havelland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 13 Erbbaurechte verkauft, darunter 4 für Wohnzwecke im Berliner Umland und 5 für Erholungszwecke im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden 8 verkauft, 5 für Wohnzwecke, 1 für Erholungszwecke und 2 für gewerbliche Zwecke. Bis auf das Grundstück für Erholungszwecke, lagen alle Grundstücke im Berliner Umland.

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

5.8 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	10	20
	6 – 588 / 123 / 180	2 – 800 / 133 / 239
	64 62	46 55
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	6	12
	29 – 130 / 87 / 84	14 – 1.200 / 216 / 293
	95 103	78 115
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	21	26
	15 – 1.325 / 394 / 432	7 – 1.256 / 208 / 329
	90 93	77 89
Landkreis Havelland	37	58
	6 – 1.325 / 148 / 307	2 – 1.256 / 177 / 290
	83 86	73 82

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. 32 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfiel ein Anteil von rd. 49 % am Geldumsatz und 33 % des Flächenumsatzes. Regional betrachtet lagen ca. 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im westlichen Teil des Landkreises Havelland.

Festzuhalten ist, dass einzelne Verkäufe besonders großer oder kleiner Flächen bei allen Teilmärkten zu großen Veränderungen gegenüber den Vorjahreswerten führen können.

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

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	83	31,8 -17,0	6.874	49,2 31,9	4.693	33,7 10,1
Grünlandnutzung	70	26,8 59,1	2.889	20,7 88,2	2.886	20,7 38,3
Forstwirtschaft	59	22,6 -19,2	1.170	8,4 -75,3	2.574	18,5 -58,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 -100,0				
Dauerkultur	11	4,2 175,0	146	1,0 1,6	171	1,2 87,4
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	22	8,4 46,7	1.482	10,6 -29,3	2.099	15,1 -1,8
Sonstige Nutzungen	16	6,1 -57,9	1.398	10,0 -69,7	1.487	10,7 -85,7
Gesamtsumme	261	100 -5,1	13.959	100 -26,2	13.910	100 -45,7

Die unter "Sonstige Nutzungen" aufgeführten Verkäufe sind fast ausschließlich gemischte Kaufverträge von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ohne differenzierte Preisaufschlüsselungen.

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	46	17,6 -9,8	2.519	18,0 -25,1	1.654	11,9 -34,1
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	44	16,9 -22,8	4.376	31,3 154,6	3.193	23,0 23,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	171	65,5 2,4	7.064	50,6 -48,9	9.063	65,2 -55,8
Gesamtsumme	261	100 -5,1	13.959	100 -26,2	13.910	100 -45,7

• **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	252	96,6	82	98,8	66	94,3	58	98,3	46	93,9
Tausch	7	2,7	1	1,2	4	5,7	0		2	4,1
Auseinandersetzung	1	0,4	0		0		0		1	2,0
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	0		0		0		0		0	
Sonstige	1	0,3	0		0		1	1,7	0	
Gesamtsumme	261	100	83	100	70	100	59	100	49	100

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei Ackerland kam es zu einer leichten und bei Grünland zu einer deutlichen Steigerung der Quadratmeterpreise.

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

6.2.1.1 Ackerland

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	9	12	0,65 2,25 1,58 1,49	1,46 2,22 1,71 1,79	0,38 36,65 2,13 6,93	0,38 21,17 7,37 7,80
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	14	9	0,31 2,50 1,77 1,57	0,30 2,50 1,11 1,17	0,30 80,17 6,85 11,24	0,68 6,19 4,78 3,90
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	31	35	0,31 2,98 0,97 1,13	0,26 1,60 0,97 0,99	0,26 35,54 6,29 6,30	0,34 51,06 3,83 6,21
Landkreis Havelland	54	56	0,31 2,98 1,15 1,30	0,26 2,50 1,15 1,19	0,26 80,17 5,64 7,68	0,34 51,06 4,70 6,18

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

6.2.1.2 Grünland

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	6	4	1,19 4,69 1,93 2,33	0,35 1,32 0,91 0,87	0,48 6,87 1,67 2,83	0,63 8,96 2,20 3,50
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	9	6	0,22 1,74 1,31 1,15	0,27 2,48 1,17 1,39	0,52 38,58 6,59 12,37	0,75 8,72 1,78 2,69
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	30	20	0,20 1,00 0,70 0,64	0,33 2,11 0,70 0,75	0,38 30,20 2,56 4,91	0,81 41,83 3,87 7,55
Landkreis Havelland	45	30	0,20 4,69 0,76 0,97	0,27 2,48 0,79 0,90	0,38 38,58 3,19 6,12	0,63 41,83 2,52 6,03

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

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** 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:

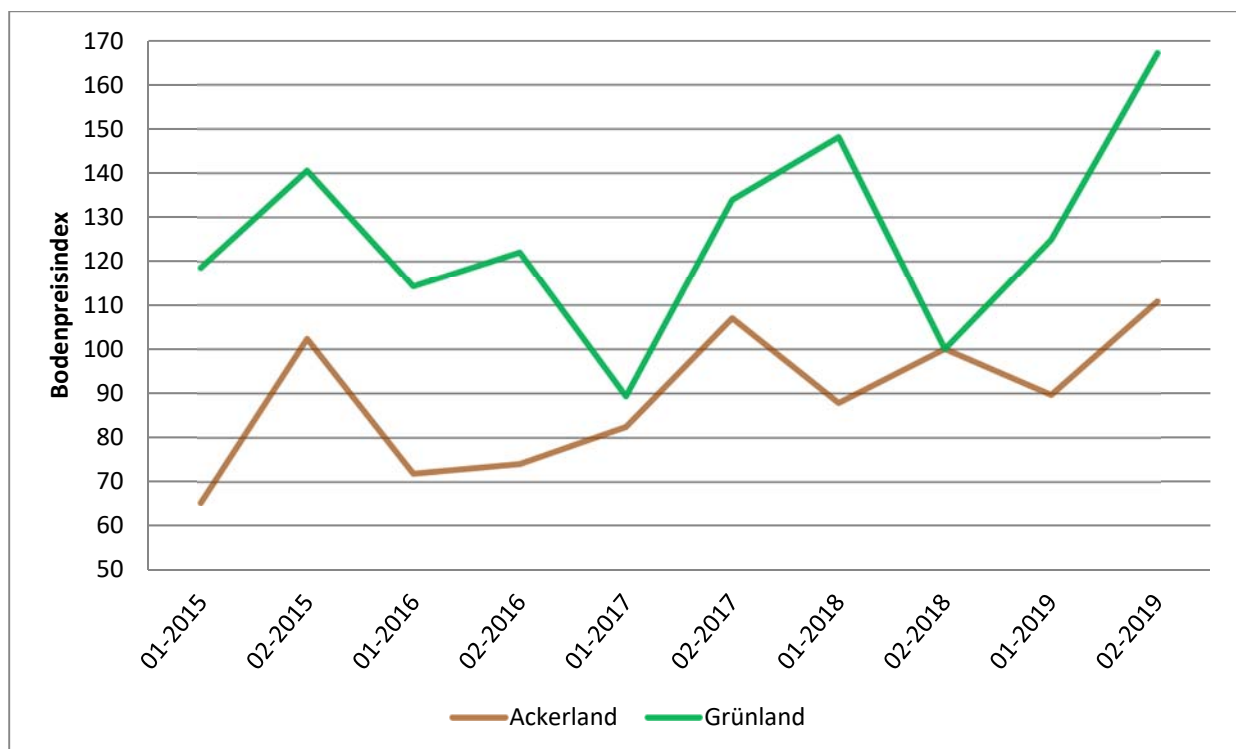
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2019
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden, sowie keine ortsnahen und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 2.500 m²

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

- Ackerland 217 Kauffälle, davon 179 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel
- Grünland 112 Kauffälle, davon 82 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel.

• Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index (2/2018=100)	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index (2/2018=100)
01-2015	48	0,79	65,2	16	0,69	118,5
02-2015	25	1,24	102,3	16	0,82	140,5
01-2016	23	0,87	71,8	13	0,67	114,2
02-2016	18	0,90	74,0	16	0,71	122,0
01-2017	15	1,00	82,4	10	0,52	89,3
02-2017	16	1,30	107,0	4	0,78	133,9
01-2018	17	1,06	87,8	6	0,87	148,1
02-2018	23	1,21	100	6	0,58	100
01-2019	7	1,08	89,6	16	0,73	124,9
02-2019	25	1,34	110,8	9	0,98	167,1



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei den Forstflächen kam es, außer im Berliner Umland, zu keiner nennenswerten Steigerung der Quadratmeterpreise.

Die nachfolgenden Auswertungen beruhen weitestgehend auf verkauften Nadelholzbeständen.

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Waldgrundstücke, der Baumart (Stichprobe: 144 Nadelholzbestände, 19 Laubholzbestände und 35 Mischwaldbestände) oder dem Alter des Aufwuchses konnte mittels einer Regressionsanalyse nicht festgestellt werden. Eindeutig war aber die Preisorientierung bei Verkäufen von Waldobjekten, die die rechtlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Eigenjagdbezirkes erfüllen. Die hierbei erzielten Kaufpreise lagen regelmäßig im obersten Spannenbereich der ausgewerteten Kauffälle.

Mischwaldbestände wichen entsprechend den obigen Voruntersuchungen um bis zu +20%, reine Laubholzbestände um -20% vom mittleren Preisniveau ab.

Für die Auswertung sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	4	7	0,53 3,29 1,05 1,48	0,44 2,82 0,78 0,98	1,40 4,47 1,94 2,44	0,35 11,70 2,16 4,80
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	6	4	0,38 0,80 0,61 0,60	0,34 0,61 0,55 0,51	0,65 3,94 2,53 2,28	1,38 3,50 3,04 2,74
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	23	22	0,24 2,00 0,68 0,75	0,21 1,99 0,58 0,73	0,41 23,66 2,78 4,36	0,34 153,49 1,99 9,44
Landkreis Havelland	33	33	0,24 3,29 0,68 0,81	0,21 2,82 0,60 0,75	0,41 23,66 2,65 3,75	0,34 153,49 2,09 7,65

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

6.3.2 Bodenpreisindexreihe

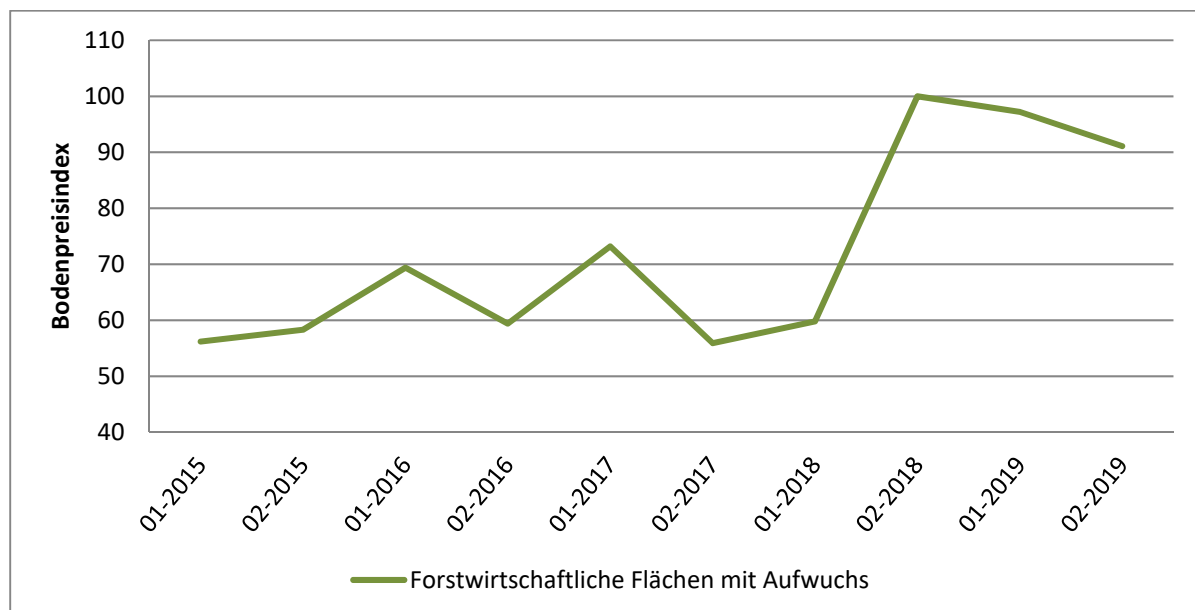
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2019
- 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 größer/gleich 2.500 m²

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 155 Kauffälle, davon 143 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, den Gemeinden Milower Land und Schönwalde-Glien sowie der Stadt Nauen.

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

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Index (2/2018=100)
01-2015	20	0,43	56,2
02-2015	18	0,45	58,3
01-2016	19	0,54	69,4
02-2016	22	0,46	59,4
01-2017	20	0,56	73,2
02-2017	12	0,43	55,9
01-2018	11	0,46	59,8
02-2018	10	0,77	100
01-2019	8	0,75	97,2
02-2019	15	0,7	91,1



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Der Grundstücksverkehr dieses Teilmarktes wird vornehmlich durch Transaktionen privater Grünflächen mit einem Umsatzanteil von rd. 80 % der Vertragszahlen geprägt.

Sowohl bei den Vertragszahlen in allen Grundstücksarten als auch bei den Geld- und Flächensummen der privaten Grünflächen und Wasserflächen ist ein zum Teil erheblicher Rückgang zu verzeichnen.

Lediglich bei den Grundstücksarten mit besonderer Funktion kann trotz stark rückläufiger Vertragszahl ein Anstieg der Geld- und Flächensummen beobachtet werden. Bei diesen Grundstücken handelt es sich hauptsächlich um gewerbliche Lagerflächen im gesamten Landkreis.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise und Flächengrößen der privaten Grünanlagen sind in etwa gleich geblieben.

Bei den Wasserflächen ist bei extremem Rückgang der Flächengröße ein starker Preisanstieg zu verzeichnen. Ursache hierfür ist ein Einzelverkauf einer Wasserfläche für Erholungszwecke, bei ansonsten niedriger Vertragszahl. Bei den Grundstücken mit besonderer Funktion hat sich bei extremem Anstieg der Flächengröße der durchschnittliche Quadratmeterpreis fast halbiert. Bei beiden Grundstücksarten sind die Vertragszahlen zu gering, um hieraus Tendenzen für den Grundstücksmarkt abzuleiten.

• Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	61	82,4 -28,2	739	67,2 -51,6	278	69,1 -24,8
Wasserflächen	4	5,4 -63,6	6	0,6 -94,9	7	1,8 -95,4
besondere Funktionen	7	9,5 -72,0	160	14,5 16,6	71	17,6 40,2
Energieanlagen	1	1,4 0,0	187	17,0 0,0	10	2,5 0,0
sonstige Nutzung	1	1,4 0,0	8	0,7 0,0	36	9,0 0,0
Gesamtsumme	74	100 -38,8	1.099	100 -38,5	402	100 -29,9

Private Grünflächen können sein:

- Parkanlage
- Hausgarten (hausnahes Gartenland)
- Eigentums Garten (selbstständiges Gartenland)
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten (nach Bundeskleingartengesetz)
- Sportanlage (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz u.a.)
- Zelt- und Campingplatz

- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstücke mit besonderer Funktion können sein:

- 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. Bauliche Anlagen sind nicht berücksichtigt.

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

Grundstücksarten	Sonstige unbebaute Grundstücke					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m ²)			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
private Grünflächen	61	85	0,24 160,00 3,39 9,02	0,29 87,96 3,84 7,19	70 92.059 965 4.555	33 88.958 1.080 4.347
Wasserflächen	4	11	0,32 75,00 0,62 19,14	0,22 1,72 0,75 0,70	40 4.312 1.384 1.780	36 77.643 7.746 13.956
besondere Funktionen	7	25	0,32 8,00 1,40 2,84	0,17 24,52 2,78 4,96	752 26.240 4.983 10.099	66 14.218 755 2.016
Energieanlagen	1		18,70 18,70 18,70 18,70		9.999 9.999 9.999 9.999	
sonstige Nutzung	1		0,21 0,21 0,21 0,21		36.348 36.348 36.348 36.348	
Gesamtsumme	74	121	0,21 160,00 3,12 8,99	0,17 87,96 2,82 6,14	40 92.059 1.059 5.432	33 88.958 1.020 4.739

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

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 19 (17) Urkunden zu Hausgärten und 20 (17) 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 **52** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2015 – 2019**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis sowie der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages													
Euro/m ²	5	15	25	35	45	55	65	75	85	100	115	130	145	160
Euro/m ²	1,25	3,18	4,42	5,35	6,10	6,72	7,26	7,73	8,15	8,71	9,20	9,63	10,02	10,37
ca. %	25	21	18	15	14	12	11	10	10	9	8	7	7	6

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die einzelnen Regionen sind jeweils folgende Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in %
Region	Berliner Umland	0
	Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	-14
	Weiterer Metropolenraum	+6

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt $R^2 = 0,69$.

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Euro je Quadratmeter, unterteilt in drei verschiedene Flächenspannen, in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür **79** geeignete Kauffälle aus den Jahren **2015 – 2019**. Abhängigkeiten zwischen Kaufzeitpunkt und Kaufpreis liegen nicht vor.

Flächenspanne in m ²	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages in Euro/m ²											
	5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115
150 - 490	2,65	3,88	4,78	5,56	6,27	6,94	7,58	8,19	8,79	9,37	9,94	10,51
500 - 990	1,98	2,86	3,49	4,04	4,53	4,98	5,42	5,83	6,24	6,63	7,01	7,39
ab 1.000	1,21	1,70	2,04	2,33	2,59	2,83	3,06	3,27	3,48	3,68	3,87	4,06

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für die einzelnen Regionen sind jeweils folgende Anpassungen an dem entsprechendem Tabellenwert für den Bodenwert anzubringen.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in %
Region	Berliner Umland	-26
	Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	+6
	Weiterer Metropolenraum	+5

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

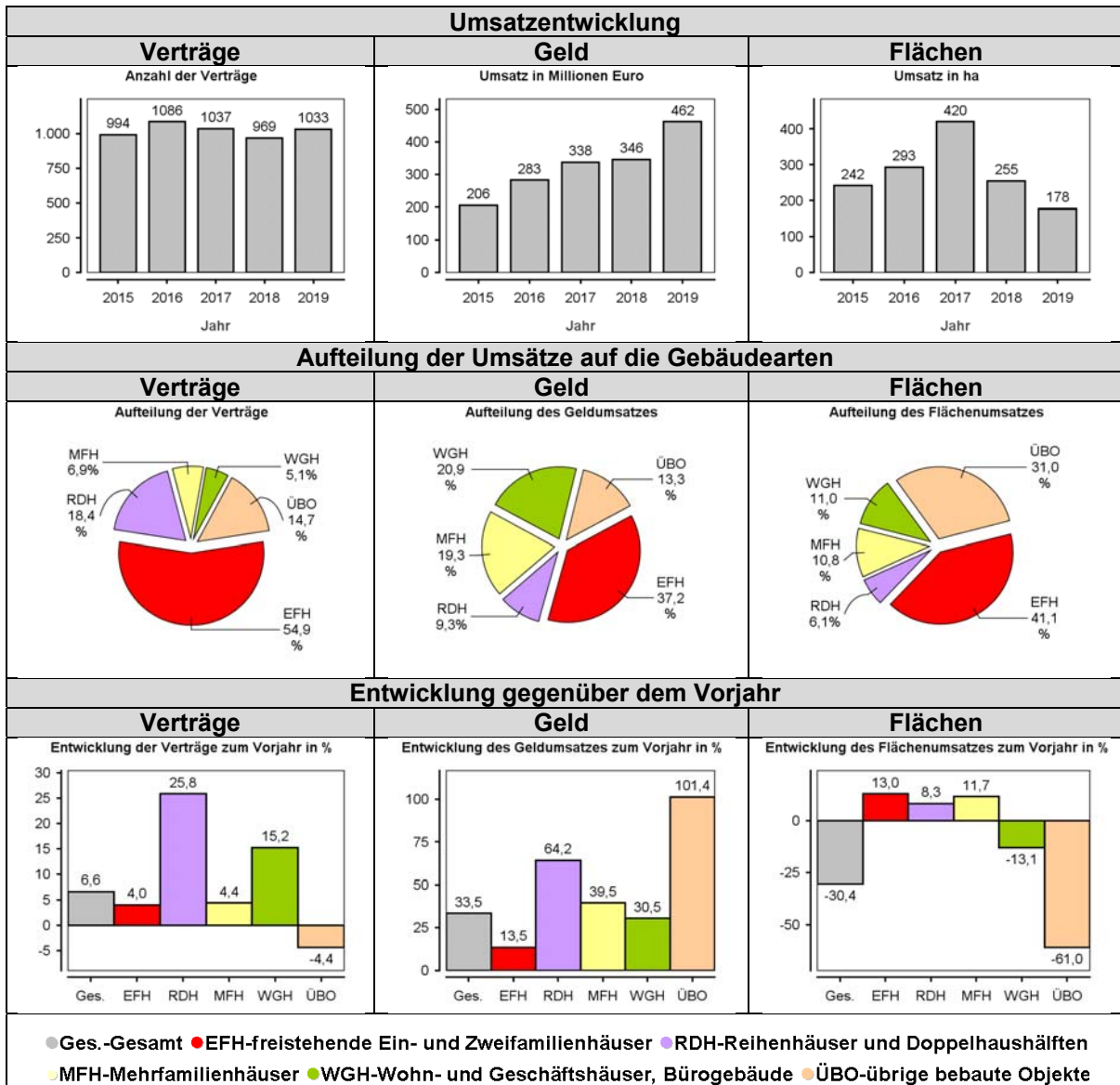
8 Bebaute Grundstücke

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, Angaben der Marktteilnehmer oder indirekt aus Daten des Liegenschaftskatasters ermittelt worden. Bei allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert mit darin enthalten.

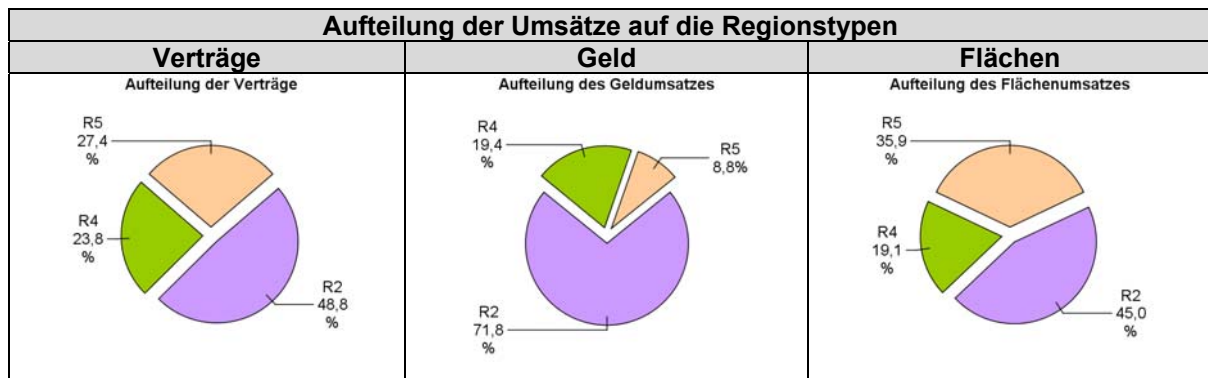
- **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke nach den Gebäudearten**

Gemessen an der Vertragszahl, am Geld- und am Flächenumsatz hatten die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Während die Anzahl der Verträge in etwa gleichgeblieben ist, stiegen Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 %. Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichneten eine Steigerung der Verkaufszahlen (rd. 26 %) und eine starke Erhöhung der Geldsumme (rd. 64 %). Der Geldumsatz nahm auch bei den Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern zu (rd. 39 bzw. 31 %). Bei den übrigen bebauten Objekten erfolgte bei ähnlicher Anzahl der Kaufverträge ein enormer Anstieg der Geldsumme (rd. 101 %) und gleichzeitig ein Rückgang der Flächensumme (rd. 61 %).



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	567	54,9 4,0	1.719	37,2 13,5	731	41,1 13,0
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	190	18,4 25,8	430	9,3 64,2	108	6,1 8,3
Mehrfamilienhäuser	71	6,9 4,4	893	19,3 39,5	191	10,8 11,7
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	53	5,1 15,2	967	20,9 30,5	195	11,0 -13,1
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	152	14,7 -4,4	616	13,3 101,4	550	31,0 -61,0
Wochenendhäuser	64	6,2 -4,5	48	1,0 41,6	126	7,1 92,0
Bauernhäuser	25	2,4 -21,9	51	1,1 -9,1	165	9,3 -42,5
Sonstige Gebäude	63	6,1 5,0	517	11,2 139,6	259	14,6 -75,5
Gesamtsumme	1.033	100 6,6	4.625	100 33,5	1.776	100 -30,4

• Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	504	48,8 8,9	3.317	71,8 38,3	800	45,0 -34,6
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	246	23,8 1,2	899	19,4 24,8	338	19,1 -40,6
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	283	27,4 7,6	409	8,8 18,6	638	35,9 -16,0
Gesamtsumme	1.033	100 6,6	4.625	100 33,5	1.776	100 -30,4

Rund die Hälfte der Kaufverträge betraf in diesem Berichtsjahr Grundstücke im Berliner Umland. Bei einer Steigerung des Geldumsatzes um rd. 38 % fiel der Flächenumsatz in dieser Region um rd. 35 %. Der weitere Metropolitanraum verzeichnete eine ähnliche Entwicklung. Bei einer in etwa gleichgebliebenen Anzahl Kaufverträge erfolgte ein Anstieg des Geldumsatzes und eine Absenkung des Flächenumsatzes.

• **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	993	96,1	725	95,8	69	97,2	50	94,3	149	98,0
Tausch	1	0,1	1	0,1	0		0		0	
Auseinandersetzung	27	2,6	23	3,0	2	2,8	1	1,9	1	0,7
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	12	1,2	8	1,1	0		2	3,8	2	1,3
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	1.033	100	757	100	71	100	53	100	152	100

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

Es sind nur Kauffälle mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum (1.000 Euro)	Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum (Euro/m²)	Mittelwert (Euro/m²)	
		Maximum (1.000 Euro)	Median (1.000 Euro)	Maximum (Euro/m²)	Median (Euro/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	389	14 1.400	326 329	119 7.568	2.634 2.750	1.269
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	110	27 589	246 234	337 4.130	2.032 1.933	271
Mehrfamilienhäuser	28	66 1.600	602 408	229 3.033	1.258 929	169
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	30	65 18.400	1.244 362		*)	373
Wochenendhäuser	30	4 240	69 44	125 4.062	1.445 1.024	21
Bauernhäuser	8	51 248	125 104	395 1.914	835 653	10
Sonstige Gebäude	22	1 23.434	1.427 75			314

*) Nutzflächenpreise siehe Abschnitt 8.5.1

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten 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 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	138 (82)	1932 (1930)	110 (116)	2.594 (1.287)	285.000 (175.000)
Baujahr 1949 bis 1990	67 (44)	1975 (1974)	100 (102)	1.797 (1.358)	225.000 (158.000)
Baujahr 1991 bis 2016	154 (122)	2003 (2004)	121 (132)	3.052 (2.758)	395.000 (375.000)
Baujahr ab 2017	38 (12)	2020 (2019)	136 (132)	2.762 (3.271)	353.000 (428.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	62 (28)	1933 (1935)	102 (120)	3.308 (2.882)	374.000 (344.000)
Baujahr 1949 bis 1990	13 (4)	1977 (1980)	97 (119)	3.196 (3.137)	335.000 (339.000)
Baujahr 1991 bis 2016	61 (50)	2004 (2005)	133 (136)	3.582 (3.171)	476.000 (421.000)
Baujahr ab 2017	8 (7)	2020 (2019)	165 (132)	3.458 (3.311)	521.000 (515.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	22 (8)	1935 (1934)	104 (116)	2.799 (2.267)	255.000 (274.000)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (5)	1977 (1973)	92 (105)	2.707 (2.058)	255.000 (287.000)
Baujahr 1991 bis 2016	53 (43)	2001 (2004)	116 (120)	3.007 (2.778)	370.000 (355.000)
Baujahr ab 2017	10 (2)	2020 (2018)	116 (107)	3.214 (3.106)	361.000 (334.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	9 (10)	1900 (1905)	122 (110)	2.215 (796)	220.000 (109.000)
Baujahr 1949 bis 1990	14 (12)	1956 (1961)	98 (88)	1.971 (1.517)	238.000 (160.000)
Baujahr 1991 bis 2016	18 (14)	2004 (2004)	116 (145)	2.723 (2.076)	312.000 (328.000)
Baujahr ab 2017	10 (3)	2020 (2019)	136 (146)	2.553 (2.576)	356.000 (380.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	15 (12)	1935 (1938)	110 (113)	1.166 (1.125)	155.000 (128.000)
Baujahr 1949 bis 1990	8 (8)	1980 (1980)	102 (104)	1.654 (1.517)	170.000 (162.000)
Baujahr 1991 bis 2016	14 (11)	1999 (1999)	114 (132)	1.861 (1.618)	205.000 (215.000)
Baujahr ab 2017	9 (0)	2020	144	2.098	268.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	30 (24)	1914 (1900)	119 (120)	642 (538)	64.000 (65.000)
Baujahr 1949 bis 1990	21 (15)	1974 (1974)	127 (118)	1.142 (900)	148.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2016	8 (4)	1997 (1997)	122 (118)	1.664 (1.384)	228.000 (170.000)
Baujahr ab 2017	1 (0)	2020	82	793	65.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

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

Für freistehende gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2019 ausgewertet.

Die Untersuchungen bezogen sich auf:

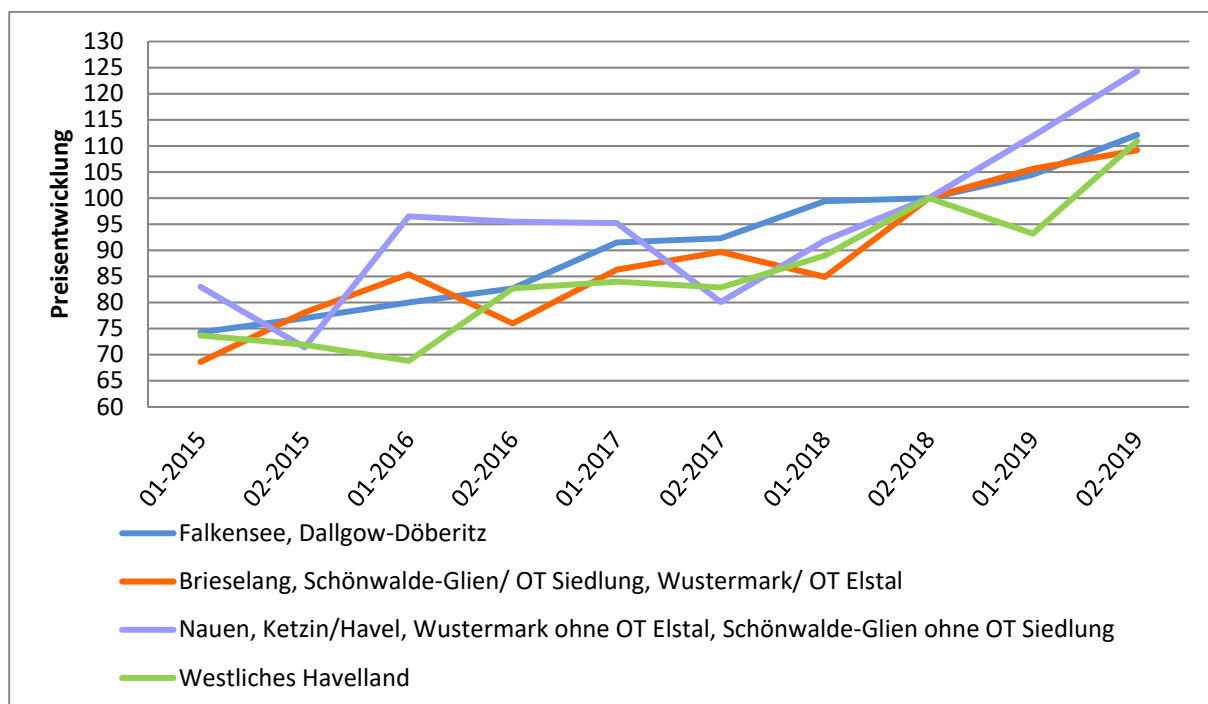
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Gemeinde Brieselang, die Ortsteile Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien und Elstal der Gemeinde Wustermark,
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel sowie die Gemeinde Wustermark ohne den Ortsteil Elstal und die Gemeinde Schönwalde-Glien ohne den Ortsteil Siedlung
- das westliche Havelland (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Gemeinde Milower Land, Städte Rathenow und Premnitz).

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

- Falkensee 311 und Dallgow-Döberitz 70 Kauffälle,
- Brieselang 101, Schönwalde-Glien/ Ortsteil Siedlung 82 und Wustermark/ Ortsteil Elstal 8 Kauffälle,
- Nauen 51, Ketzin/Havel 24, Wustermark ohne Ortsteil Elstal 37 und Schönwald-Glien ohne Ortsteil Siedlung 31 Kauffälle
- das westliche Havelland (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Premnitz, und Rathenow) 140 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (41) und Premnitz (34) lagen.

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz			Brieselang, Schönwalde-Glien/ OT Siedlung Wustermark/ OT Elstal		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
01-2015	41	2.353,36	74,3	22	1.971,66	68,6
02-2015	36	2.438,39	77,0	15	2.242,69	78,1
01-2016	47	2.532,28	80,0	19	2.452,45	85,4
02-2016	36	2.617,41	82,7	16	2.184,24	76,0
01-2017	33	2.895,82	91,5	26	2.478,08	86,3
02-2017	36	2.922,23	92,3	21	2.577,90	89,7
01-2018	30	3.145,52	99,4	14	2.438,08	84,9
02-2018	32	3.165,81	100	15	2.872,36	100
01-2019	54	3.307,14	104,5	21	3.032,54	105,6
02-2019	36	3.548,94	112,1	22	3.136,45	109,2

Halbjahr	Nauen, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
01-2015	9	1.833,45	83,0	21	1.119,56	73,7
02-2015	13	1.576,67	71,4	13	1.092,90	71,9
01-2016	18	2.130,58	96,5	13	1.046,20	68,8
02-2016	13	2.109,20	95,5	13	1.257,06	82,7
01-2017	15	2.103,29	95,2	9	1.276,39	84,0
02-2017	11	1.768,92	80,1	13	1.260,58	82,9
01-2018	11	2.030,10	91,9	5	1.351,81	89,0
02-2018	17	2.208,57	100	15	1.519,71	100
01-2019	16	2.470,32	111,9	17	1.416,00	93,2
02-2019	22	2.744,40	124,3	21	1.685,48	110,9



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. 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 Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen oder durch im folgenden aufgeführte Verbesserungen angepasst werden können. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Merkmalsausprägungen 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 2017 bis Dezember 2019** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (in ländlichen Gebieten auch Land,- Bauern- oder Siedlungshäuser) in **821 Fällen**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) eine zu geringe Kauffallanzahl vorlag, konnten dementsprechend diese Kauffälle in der Stichprobe nicht einzeln interpretiert werden.

Rechtliche Grundlagen

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

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos, Exposés 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 für die Gebäudeart typisch, von untergeordneter Bedeutung oder ihr Einfluss auf den Kaufpreis wird berücksichtigt.
- Gebäude, deren Teile unterschiedlichen Gebäudearten (SW-RL) 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).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine lineare multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, ergab die Vorun-

tersuchung zwei Stichproben. Danach umfasste die Stichprobe für das Berliner Umland 492 Kauffälle; die Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 309 Kauffälle.

• **Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland**

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Sachwertfaktor	1,13	1,12	0,61	1,76	0,19	
Datum des Vertrages (+2000)	18,58	18,64	17,02	19,98		
Gebäudeart (KPSErf-RL)	1,1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	30	31	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immisionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	183	180	35	350	71	
Baujahr (unveränd.)	1978	1998	1898	2018		
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	45	50	9	74	18	
Fassade	3,6	5	1	5		1 = Hintermauersteine, Kalksandsteine, glatter Putz, Holzfachwerk 5 = Edelputz, Klinker, Naturstein
Gebäudekonstruktion	1,2	1	1	2		1 = massive Bauweise 2 = Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise
Aufbau Außenwand	1,7	2	1	2		1 = ohne Wärmedämmung 2 = Wärmedämmung/ zweischalig
Unterkellerungsanteil (%)	40,5	0	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,25	1,19	0,43	3,27	0,41	
Standardstufe	3,1	3	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1,06	1,00	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	64,8	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,37	2,29	0,64	5,75	0,81	
NHK (Euro/m ² BGF)	917	879	241	1.591	193	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	334.577	319.695	102.773	1.210.744	124.250	

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Kaufpreis (normiert) (Euro)	368.741	350.000	130.000	1.368.000	131.667	
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	1.648	1.581	502	5.215	565	siehe 8.2.3
Baumängel/ Bauschäden	0,0	0	0	1		0 = keine bis geringe 1 = mittlere bis große
Korrekturfaktor (%) (RL SW-BB Pkt. 3.4 (3))	-2,4	0	-10	15		
Schwimmbad	0,1	0	0	1		0 = kein Schwimmbad 1 = Schwimmbad innerhalb/ außerhalb des Gebäudes
Ecklage	0,1	0	0	1		0 = keine Ecklage 1 = Ecklage
Grundstücksfläche (100 m ²)	8,66	8,25	3,89	19,88	2,86	
Garagen im Gebäude	0,1	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garagen als Nebengebäude	0,5	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,31$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert und die Restnutzungsdauer. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen und Qualitätsangaben definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Sachverständigen ermöglichen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland

BRW (Euro/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)							
		10	15	25	35	45	55	65	75
40	400	1,49	1,48	1,45	1,42	1,39	1,36	1,33	1,30
	700	1,35	1,34	1,31	1,28	1,25	1,22	1,19	1,16
	1.000	1,27	1,25	1,22	1,20	1,17	1,14	1,11	1,08
	1.700	1,15	1,14	1,11	1,08	1,05	1,02	0,99	0,96
100	400	1,46	1,44	1,41	1,38	1,35	1,32	1,29	1,27
	700	1,32	1,30	1,27	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12
	1.000	1,23	1,22	1,19	1,16	1,13	1,10	1,07	1,04
	1.700	1,12	1,10	1,07	1,04	1,01	0,98	0,95	0,92
200	400	1,40	1,38	1,35	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20
	700	1,26	1,24	1,21	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06
	1.000	1,17	1,16	1,13	1,10	1,07	1,04	1,01	0,98
	1.700	1,05	1,04	1,01	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86
300	400	1,34	1,32	1,29	1,26	1,23	1,20	1,17	1,14
	700	1,19	1,18	1,15	1,12	1,09	1,06	1,03	1,00
	1.000	1,11	1,10	1,07	1,04	1,01	0,98	0,95	0,92
	1.700	0,99	0,98	0,95	0,92	0,89	0,86	0,83	0,80

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-5
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete	+8
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+8
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	120-150	+5
Baujahr (unverändert)	1946-1990	-6
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	50-55	+5
Zahl der Wohneinheiten	2	-6
Bruttogrundfläche (m ²)	<120	-10
	>400	+10
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-7
Garage im Gebäude	vorhanden	-8
Gemeinden	Dallgow-Döberitz	-5

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

- Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum**

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Sachwertfaktor	1,00	1,00	0,37	1,64	0,21	
Datum des Vertrages (+2000)	18,69	18,86	17,03	19,97		
Gebäudeart (KPSErf-RL)	1,2	1,0	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	25	20	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	32	25	5	140	28	
Baujahr (unveränd.)	1954	1950	1800	2017		
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	31	28	9	74	17	
Fassade	2,9	1	1	5		1 = Hintermauersteine, Kalksandsteine, glatter Putz, Holzfachwerk 5 = Edelputz, Klinker, Naturstein
Gebäudekonstruktion	1,1	1	1	2		1 = massive Bauweise 2 = Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise
Aufbau Außenwand	1,4	1	1	2		1 = ohne Wärmedämmung 2 = Wärmedämmung/ zweischalig
Unterkellerungsanteil (%)	51,5	100	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,25	1,16	0,44	3,30	0,44	
Standardstufe	2,5	2	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1,05	1,00	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	61	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,70	2,49	0,84	6,16	1,16	
NHK (Euro/m ² BGF)	816	785	491	1.420	170	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	158.893	148.923	18.344	594.819	89.799	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	157.760	150.000	15.000	473.000	90.439	
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	649	568	81	2.657	429	siehe 8.2.3
Baumängel/ Bauschäden	0,2	0	0	1		0 = keine bis geringe 1 = mittlere bis große
Korrekturfaktor (%) (RL SW-BB Pkt. 3.4 (3))	-2,3	0	-10	10		
Schwimmbad	0,0	0	0	1		0 = kein Schwimmbad 1 = Schwimmbad innerhalb/ außerhalb des Gebäudes
Ecklage	0,2	0	0	1		0 = keine Ecklage 1 = Ecklage
Grundstücksfläche (100 m ²)	11,76	10,98	2,19	32,83	5,44	
Garagen im Gebäude	0,1	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garagen als Nebengebäude	0,6	1	0	1		0 = keine 1 = vorhanden

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2 = 0,21$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat dabei noch die Gebietskörperschaft (Städte, Gemeinden und Ämter) und die Restnutzungsdauer. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen und Qualitätsangaben definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Sachverständigen ermöglichen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum

Gebietskörperschaften	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)							
	10	15	25	35	45	55	65	75
Nauen und Ketzin/ Havel	1,20	1,17	1,13	1,10	1,08	1,06	1,05	1,03
Rathenow und Premnitz	1,09	1,06	1,02	0,99	0,97	0,95	0,94	0,92
Milower Land und alle Ämter	0,98	0,95	0,91	0,88	0,86	0,84	0,83	0,81

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-10
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	15-20	+5
	35-40	-8
	>50	+5
Baujahr (unverändert)	<1946	-5
	1946-1995	+5
	>1995	-8
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	40-55	+8
	>55	-10
Standardstufe	3	+5
	4	-8
Bruttogrundfläche (m ²)	>450	-10
Schwimmbad	vorhanden	+15
Grundstücksfläche (m ²)	<600	-5
	900-1000	-8
	1500-2010	+7
	>2100	-8

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

8.2.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

Mit den in Kapitel 8.2.2 beschriebenen Stichproben 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 Bruttogrundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäudedefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

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

Den größten Einfluss auf die Gebäudedefaktoren haben in beiden Analysen die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 für die Funktion im Berliner Umland beträgt 0,49 und im weiteren Metropolenraum 0,77.

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

Euro/m ² BGF	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)							
	10	15	25	35	45	55	65	75
50	856	905	1.009	1.119	1.234	1.355	1.481	1.613
75	911	962	1.069	1.181	1.300	1.424	1.553	1.688
100	967	1.020	1.130	1.246	1.367	1.494	1.627	1.765
125	1.025	1.080	1.193	1.312	1.436	1.566	1.702	1.843
150	1.085	1.141	1.258	1.380	1.507	1.640	1.779	1.924
175	1.147	1.205	1.324	1.449	1.580	1.716	1.858	2.005
200	1.210	1.270	1.392	1.520	1.654	1.793	1.938	2.089
225	1.276	1.336	1.462	1.593	1.730	1.872	2.021	2.174
250	1.342	1.405	1.533	1.668	1.808	1.953	2.104	2.261
275	1.411	1.475	1.606	1.744	1.887	2.036	2.190	2.350
300	1.481	1.546	1.681	1.822	1.968	2.120	2.277	2.440

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Gebäudedefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-10
	01-06/2018	+5
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-15
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+8
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	<150	+5

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Baujahr (unverändert)	<1961	-5
	1962-1990	+6
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	40-50	-7
	51-60	+7
Gebäudekonstruktion	Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise	+7
Unterkellerung (%)	0-29	+8
	30-100	10
Zahl der Wohneinheiten	2	-20
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-8
	30-100	+5
Brutto-Grundfläche (m ²)	<200	+20
	200-400	-15-
	>400	-30
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-8
Grundstücksfläche (m ²)	700-900	-5
	901-1.500	+5
Garage im Gebäude	vorhanden	-20
Gemeinde	Dallgow-Döberitz	-10
	Schönwalde-Glien	+5

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

• **Gebädefaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im weiteren Metropolenraum**

Euro/m ² BGF BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)							
	10	15	25	35	45	55	65	75
5	177	227	330	439	557	684	820	966
15	255	321	457	601	753	916	1.090	1.274
25	294	369	521	680	849	1.029	1.221	1.423
50	349	435	610	791	983	1.186	1.401	1.628
75	382	475	662	857	1.062	1.278	1.507	1.748
100	406	504	700	904	1.118	1.343	1.582	1.833
140	434	538	745	959	1.183	1.420	1.669	1.932

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Gebäudedefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-20
	01-12/2019	+8
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	-15
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+8
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	10-15	+5
	30-40	+7
	41-50	-7
	>60	+10
Baujahr (unverändert)	<1920	-5
	1946-1960	+10
	1961-1990	-5
	1991-2000	+7
	>2000	-10
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	30-35	-8
	40-50	+15
	>55	-15
Standardstufe	3	+8
	4	-10
Bruttogrundfläche (m ²)	<200	+10
	>199	-10
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-5
Schwimmbad	vorhanden	+15
Ecklage	ja	-10
Grundstücksfläche (m ²)	<800	-10
	>1.800	+15
Garage im Gebäude	vorhanden	-8
Gemeinde	Nauen und Ketzin/Havel	+10
	Ämter und Milower Land	-5

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

8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelte auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Anzahl 15) sowie zu den Reihenhäusern (10) und Doppelhaushälften (6) im Landkreis Havelland sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (26 Kauffälle)	
Bodenwert	70 Euro/m ² - 300 Euro/m ²
Wohnfläche	93 m ² - 272 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 69 Jahre
Rohertragsfaktor	16,4 - 40,3
Monatliche Nettokaltmiete	4,8 Euro/m ² - 10,4 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,6 % - 4,2 %
Liegenschaftszinssatz 2019	0,6 % - 4,2 %
Weiterer Metropolitanraum (5 Kauffälle)	
Bodenwert	10 Euro/m ² - 25 Euro/m ²
Wohnfläche	77 m ² - 190 m ²
Restnutzungsdauer	28 Jahre - 54 Jahre
Rohertragsfaktor	11,9 - 21,9
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ² - 9,1 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,8 % - 5,6 %
Liegenschaftszinssatz 2019	5,3 %

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

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

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	41 (29)	1928 (1930)	100 (100)	1.198 (950)	127.000 (110.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (6)	1982 (1954)	116 (84)	1.506 (761)	196.000 (84.000)
Baujahr 1991 bis 2016	63 (37)	1997 (1997)	116 (115)	2.366 (2.137)	290.000 (246.000)
Baujahr ab 2017	8 (2)	2020 (2018)	124 (122)	3.426 (2.949)	424.000 (358.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	4 (2)	1929 (1928)	112 (126)	2.899 (2.042)	340.000 (265.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1985	113	3.673	430.000
Baujahr 1991 bis 2016	38 (20)	1996 (1996)	123 (122)	2.789 (2.378)	352.000 (290.000)
Baujahr ab 2017	8 (2)	2020 (2018)	124 (122)	3.426 (2.949)	424.000 (358.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	7 (6)	1924 (1910)	89 (80)	2.733 (1.180)	205.000 (108.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2016	13 (10)	1997 (2000)	117 (110)	1.923 (1.879)	234.000 (240.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	4 (7)	1914 (1936)	117 (110)	1.084 (1.050)	129.000 (117.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (2)	1956 (1954)	96 (81)	2.305 (1.141)	224.000 (105.000)
Baujahr 1991 bis 2016	5 (4)	1997 (1997)	107 (104)	1.439 (1.720)	164.000 (187.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	14 (6)	1931 (1931)	106 (112)	1.133 (949)	122.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (1)	1990 (1955)	122 (75)	1.420 (533)	199.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2016	5 (2)	1998 (1998)	109 (149)	1.584 (1.470)	159.000 (221.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow					
Baujahr bis 1948	12 (8)	1915 (1920)	102 (105)	688 (606)	75.000 (90.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (3)	1983 (1950)	102 (90)	507 (730)	54.000 (68.000)
Baujahr 1991 bis 2016	2 (1)	1996 (1996)	110 (110)	1.486 (1.227)	168.000 (135.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

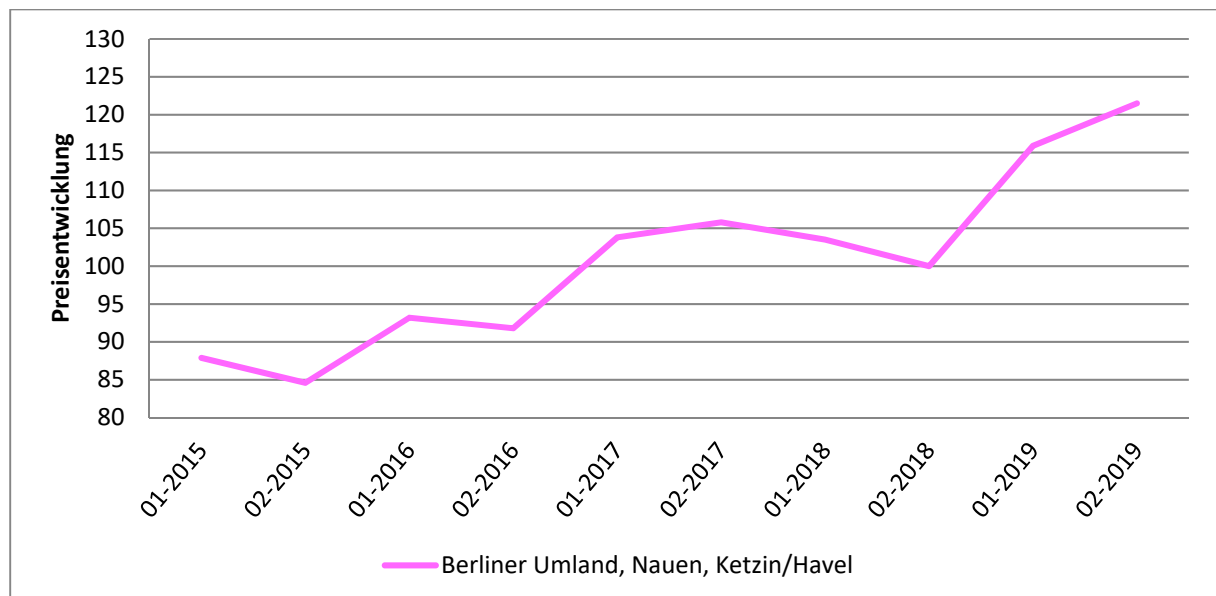
• **Längerfristige Preisentwicklung von Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2019 ausgewertet.

Die Untersuchungen bezogen sich auf das Berliner Umland (Stadt Falkensee, Gemeinden Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark und Brieselang) und die Städte Nauen und Ketzin/Havel.

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 248 Kauffälle, davon 121 aus Falkensee und 37 aus Dallgow-Döberitz. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden waren annähernd gleichverteilt.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
01-2015	37	1.850,07	87,9
02-2015	20	1.780,22	84,6
01-2016	33	1.961,58	93,2
02-2016	28	1.931,70	91,8
01-2017	20	2.185,06	103,8
02-2017	15	2.226,43	105,8
01-2018	19	2.178,52	103,5
02-2018	16	2.104,39	100
01-2019	26	2.438,58	115,9
02-2019	34	2.557,59	121,5



8.3.2 Sachwertfaktoren

Rechtliche Grundlagen und Grundsätze der Kaufvertragsauswertung siehe Kapitel 8.2.2.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **Januar 2017 bis Dezember 2019** in **214 Fällen** herangezogen. Berücksichtigung fanden dabei ausschließlich **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt. Da für Objekte der **Standardstufe 5** (nach Sachwertrichtlinie - SW-RL) eine zu geringe Kauffallanzahl vorlag, konnten dementsprechend diese Kauffälle in der Stichprobe nicht einzeln interpretiert werden.

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 **209 Kauffälle** (davon 137 Doppelhaushälften). Folgende Größen flossen in die Berechnung ein:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Sachwertfaktor	1,24	1,20	0,50	2,15	0,30	
Datum des Vertrages (+2000)	18,70	18,83	17,02	19,97		
Gebäudeart (KPSErf-RL)	1,3	1	1	2		1 = DHH 2 = RH/ Haus einer Hausgruppe
Gebietslage	28	30	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	116	70	0	300	100	
Baujahr (unveränd.)	1966	1995	1877	2014		
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	37	46	9	70	15	
Fassade	3,5	5	1	5		1 = Hintermauersteine, Kalksandsteine, glatter Putz, Holzfachwerk 5=Edelputz, Klinker, Naturstein
Gebäudekonstruktion	1,1	1	1	2		1 = massive Bauweise 2 = Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise
Aufbau Außenwand	1,6	2	1	2		1 = ohne Wärmedämmung 2 = Wärmedämmung/ zweischalig
Unterkellerungsanteil (%)	53,6	100	0	100		
Wohnfläche (100 m ²)	1,13	1,12	0,56	2,50	0,26	
Standardstufe	2,7	3	2	3		
Zahl der Wohneinheiten	1,03	1,00	1	2		

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Dachgeschossausbau (%)	83	100	0	100		
BGF (100 m ²)	2,07	1,98	0,77	4,76	0,64	
NHK (Euro/m ² BGF)	798	784	550	1.335	128	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	158.476	154.338	26.946	386.117	72.789	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	203.955	194.000	25.000	584.000	113.921	
Gebädefaktor/ BGF (Euro/m ²)	1.055	954	141	2.969	654	siehe 8.3.3
Baumängel/ Bauschäden	0,1	0	0	1		0 = keine bis geringe 1 = mittlere bis große
Korrekturfaktor (%) (RL SW-BB Pkt. 3.4 (3))	-0,9	0	-10	10		
Schwimmbad	0,40	0	0	1		0 = kein Schwimmbad 1 = Schwimmbad innerhalb/ außerhalb des Gebäudes
Ecklage	0,1	0	0	1		0 = keine Ecklage 1 = Ecklage
Grundstücksfläche (100 m ²)	5,87	4,09	1,33	22,63	4,47	
Garagen im Gebäude	0,1	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garage als Nebengebäude	0,4	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Carport	0,3	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Einstellplatz	0,4	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Stellung des Gebäudes	2,5	2	2	4		2 = Doppelhaus 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß $R^2=0,46$ zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen und Qualitätsangaben definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Sachverständigen ermöglichen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Havelland

BRW (Euro/m ²)	Grundstücksfläche (m ²)						
	150	250	500	750	1000	1500	2000
5	1,16	1,09	1,01	0,96	0,93	0,88	0,86
15	1,21	1,14	1,05	1,01	0,98	0,93	0,90
25	1,24	1,17	1,09	1,04	1,01	0,97	0,94
50	1,31	1,24	1,15	1,10	1,07	1,03	1,00
75	1,35	1,28	1,20	1,15	1,12	1,07	1,05
100	1,39	1,32	1,24	1,19	1,16	1,11	1,09
125	1,43	1,36	1,27	1,22	1,19	1,15	1,12
150	1,46	1,39	1,30	1,25	1,22	1,18	1,15
175	1,49	1,42	1,33	1,28	1,25	1,21	1,18
200	1,51	1,44	1,36	1,31	1,28	1,24	1,21
225	1,54	1,47	1,38	1,34	1,30	1,26	1,23
250	1,56	1,49	1,41	1,36	1,33	1,29	1,26

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Sachwertfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2019	-5
	07-12/2019	+5
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-5
Bruttogrundfläche (m ²)	<150	-5
	200-250	+7
Schwimmbad	vorhanden	-8
Grundstücksfläche (m ²)	200-800	-5
	>1.500	+10
Stellung des Gebäudes	Reihenendhaus	-6
Gemeinde	Nauen und Ketzin/Havel	+7
	Rathenow und Premnitz	-5
	Ämter und Milower Land	-5

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

8.3.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

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 (Gebäudefaktor).

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

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

Den größten Einfluss auf die Gebäudefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 beträgt 0,83.

Gebäudefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke im Landkreis Havelland

Euro/m ² BGF	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	15	25	35	45	55	65
BRW (Euro/m ²)							
5	240	263	327	415	530	675	854
15	308	334	406	503	629	786	978
25	359	388	465	568	701	867	1.068
50	464	496	583	699	845	1.026	1.244
75	554	589	683	808	965	1.157	1.388
100	636	673	774	906	1.072	1.274	1.516
125	712	752	858	997	1.171	1.382	1.633
150	785	827	938	1.083	1.264	1.483	1.743
175	856	900	1.015	1.166	1.353	1.579	1.847
200	924	969	1.089	1.245	1.439	1.672	1.947
225	990	1.037	1.161	1.322	1.521	1.761	2.043
250	1.055	1.104	1.231	1.397	1.602	1.847	2.136
275	1.119	1.169	1.300	1.470	1.680	1.931	2.226
300	1.182	1.233	1.368	1.542	1.756	2.013	2.314

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Gebäudefaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2017	-5
	04-12/2019	+10
Gebäudeart (KPSErf-RL)	Doppelhaushälfte	+6
	Reihenhaus/Haus einer Hausgruppe	-10

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	-5
	alte Eigenheimgebiete	+8
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	<20	-5
	20-40	+10
Gebäudekonstruktion	Fertighaus/ Fachwerk/ Holzbauweise	+10
Unterkellerung (%)	0-29	+7
	30-100	-6
Standardstufe	2	-5
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-10
Bruttogrundfläche (m ²)	<170	+20
	>230	-25
Baumängel/ Bauschäden	mittlere - große	-6
Schwimmbad	vorhanden	+10
Grundstücksfläche (m ²)	<200	-15
	800-1.100	+10
	>1.100	-20
Stellung des Gebäudes	Doppelhaushälfte	+6
	Reihenmittelhaus	-12
	Reihenendhaus	-6
Garage im Gebäude	vorhanden	-5
Carport	vorhanden	+5
Gemeinde	Schönwalde-Glien	+8
	Nauen und Ketzin/Havel	+9
	Rathenow und Premnitz	-5
	Milower Land und die Ämter	-5

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

8.3.4 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften liegen nicht gesondert vor. Sie sind in der Tabelle unter Kapitel 8.2.4 enthalten.

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2017 bis 2019** lagen 68 auswertbare Kauffälle von Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Mit reinen Mehrfamilienhäusern waren 63 Objekte bebaut, welche 3 bis 258 Wohneinheiten beinhalten. Fünf Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten wiesen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 19 % an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte waren bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle war der anhand der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befanden sich 8 von 20 Kauffällen in der Stadt Falkensee. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolenraum wurden geprägt durch 23 von 48 Verkäufen in der Stadt Rathenow.

- **Instandgehaltene und nicht modernisierte Mehrfamilienhäuser (Baujahre 1840-1982)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	963	1.257	1.134	1.159
Weiterer Metropolenraum	13	223	1.528	566	500
Landkreis Havelland	17	223	1.528	700	526

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1897-1969, Modernisierungen 1994-2016)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	8	1.426	2.308	1.844	1.737
Weiterer Metropolenraum	32	298	1.557	778	768
Landkreis Havelland	40	298	2.308	991	813

- **Neubauten (Baujahre 1996-2014)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	8	1.199	3.033	2.011	2.011
Weiterer Metropolenraum	3	1.291	2.332	1.870	1.988
Landkreis Havelland	11	1.199	3.033	1.972	1.988

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

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

8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelte auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$) im Landkreis Havelland sind in der folgenden Tabelle zusammengefasst.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (17 Kauffälle)	
Bodenwert	60 Euro/m ² - 290 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	219 m ² - 17.861 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 74 Jahre
Rohertragsfaktor	13,2 - 26,6
Monatliche Nettokaltmiete	5,7 Euro/m ² - 11,4 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,2 % - 5,1 %
Liegenschaftszinssatz 2019	2,2 % - 3,7 %
Weiterer Metropolitanraum (37 Kauffälle)	
Bodenwert	6 Euro/m ² - 200 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² - 3.175 m ²
Restnutzungsdauer	21 Jahre - 75 Jahre
Rohertragsfaktor	5,2 - 24,7
Monatliche Nettokaltmiete	3,5 Euro/m ² - 7,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,2 % - 12,9 %
Liegenschaftszinssatz 2019	2,2 % - 6,0 %

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

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2017 bis 2019** lagen 29 auswertbare Kauffälle mit 1 bis 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Der gewerbliche Mietanteil an der Gesamtmiete betrug zwischen 22 und 100 %. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgte keine Unterteilung nach Baujahrespochen bzw. Modernisierungsgraden. Im Berliner Umland befanden sich 6 von 12 Kauffällen in Falkensee. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in den Städten Rathenow und Nauen. Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 20 Wohn- und Geschäftshäusern, 3 Bürogebäuden, 1 Geschäftshaus sowie 5 Verbrauchermärkten.

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1894-2000, Modernisierungen 1993-2018)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	6	1.295	1.914	1.576	1.580
Weiterer Metropolitanraum	14	469	1.479	895	843
Landkreis Havelland	20	469	1.914	1.099	1.032

- **Bürogebäude, Geschäftshäuser (Baujahre 1930-2011, Modernisierungen 2001-2015)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	4	1.325	2.083	1.703	1.701
Weiterer Metropolitanraum	0	-	-	-	-
Landkreis Havelland	4	1.325	2.083	1.703	1.701

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 1998-2007)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	2	1.472	1.537	1.505	1.505
Weiterer Metropolitanraum	3	675	890	749	683
Landkreis Havelland	5	675	1.537	1.052	890

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

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

8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelte auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %), Bürogebäuden, Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) und Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %) im Landkreis Havelland sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst.

- **Wohn- und Geschäftshäuser**

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (6 Kauffälle)	
Bodenwert	100 Euro/m ² - 500 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	193 m ² - 701 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 61 Jahre
Rohertragsfaktor	15,0 - 20,1
Monatliche Nettokaltmiete	7,1 Euro/m ² - 7,8 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	2,3 % - 4,9 %
Liegenschaftszinssatz 2019	2,3 % - 4,0 %
Weiterer Metropolitanraum (11 Kauffälle)	
Bodenwert	15 Euro/m ² - 90 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	181 m ² - 740 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 59 Jahre
Rohertragsfaktor	10,4 - 16,4
Monatliche Nettokaltmiete	4,5 Euro/m ² - 7,5 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,2 % - 6,5 %
Liegenschaftszinssatz 2019	3,2 % - 6,5 %

- Bürogebäude, Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (4 Kauffälle)	
Bodenwert	70 Euro/m ² - 180 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	144 m ² - 3.700 m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 52 Jahre
Rohertragsfaktor	12,5 - 19,9
Monatliche Nettokaltmiete	6,3 Euro/m ² - 13,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,4 % - 6,6 %
Liegenschaftszinssatz 2019	4,8 % - 6,6 %

- Verbrauchermärkte

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (2 Kauffälle)	
Bodenwert	120 Euro/m ² - 170 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	1.087 m ² - 1.548 m ²
Restnutzungsdauer	18 Jahre - 20 Jahre
Rohertragsfaktor	11,2 - 16,7
Monatliche Nettokaltmiete	7,7 Euro/m ² - 10,9 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,4 % - 5,9 %
Weiterer Metropolitanraum (3 Kauffälle)	
Bodenwert	13 Euro/m ² - 30 Euro/m ²
Wohn- und Nutzfläche	760 m ² - 1.137 m ²
Restnutzungsdauer	10 Jahre - 15 Jahre
Rohertragsfaktor	7,3 - 9,3
Monatliche Nettokaltmiete	6,3 Euro/m ² - 8,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,7 % - 4,7 %

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

8.6 Sonstige bebaute Objekte

8.6.1 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2017 bis 2019** wurden 102 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht. Die Wochenendhäuser befanden sich hauptsächlich in Eigennutzung. Abhängigkeiten der Wohnflächenpreise von der Gebietslage (Wohn- und Dorfgebiete, Wochenendhausgebiete, Dauerkleingartenanlagen), der Lage (Straßenlage, Wasserlage), vom Baujahr (rd. 1950-2010) oder der Bauweise (massiv, leicht) konnten nicht festgestellt werden.

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

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	14	500	5.400	2.227	1.935
Weiterer Metropolitanraum	88	80	4.063	1.115	746
Landkreis Havelland	102	80	5.400	1.268	790

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

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

8.6.2 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2017 bis 2019** lagen 21 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die meisten Objekte wiesen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Die Kauffälle verteilten sich in etwa gleichmäßig im weiteren Metropolitanraum.

Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	0	-	-	-	-
Weiterer Metropolitanraum	21	395	1.914	824	758
Landkreis Havelland	21	395	1.914	824	758

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 können.

8.6.3 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2017 bis 2019** lagen 21 auswertbare Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die Objekte, welche im Zuge der Bodenreform gebaut worden sind, wiesen dementsprechend ein Baujahr um 1950 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Im weiteren Metropolenraum befanden sich 9 von 18 Kauffällen in den Dorflagen der Stadt Nauen.

Aufgrund der geringen Anzahl erfolgt in der Tabelle keine weitere Unterteilung.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m ²)	Maximum (Euro/m ²)	Mittelwert (Euro/m ²)	Median (Euro/m ²)
Berliner Umland	3	687	1.806	1.325	1.483
Weiterer Metropolenraum	18	452	2.250	1.152	1.165
Landkreis Havelland	21	452	2.250	1.177	1.200

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 können.

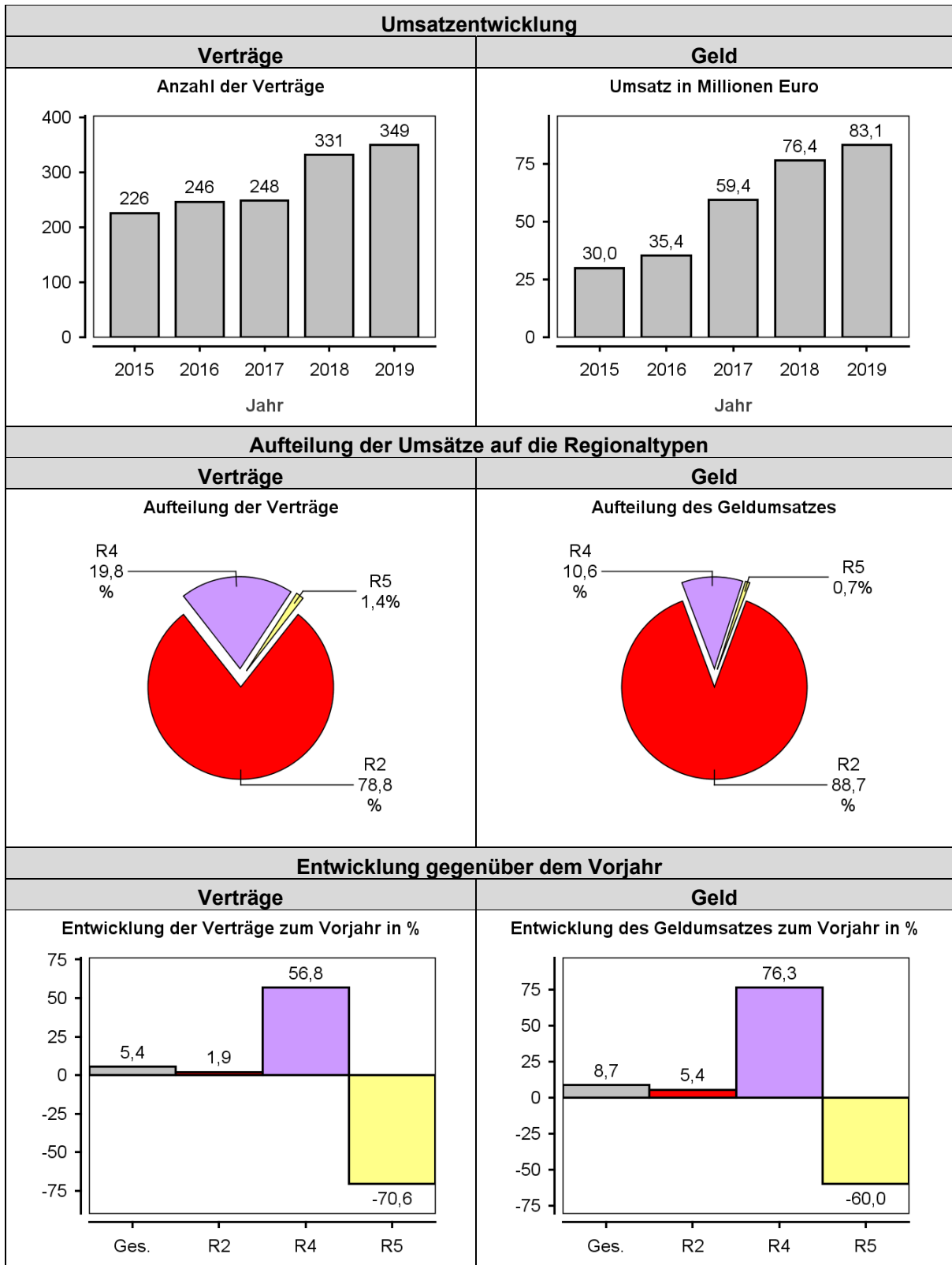
9 Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines

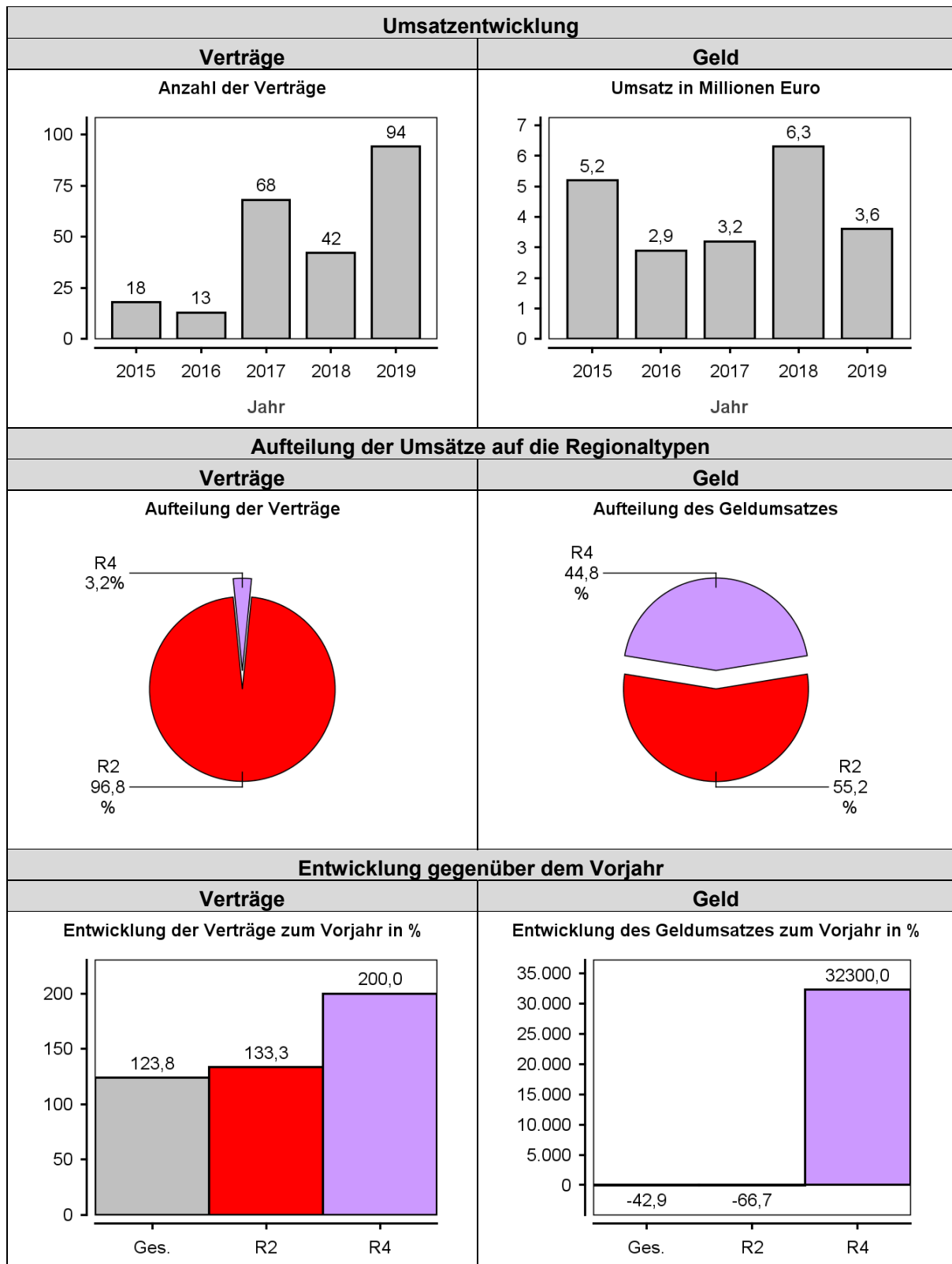
Im Landkreis Havelland stieg beim Wohnungseigentum sowohl die Anzahl der Kaufverträge (rd. 5 %) als auch der Geldumsatz (rd. 9 %) leicht an. Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 79 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einer Projektentwicklung wurden eine Vielzahl modernisierter Eigentumswohnungen sowie Einheiten des Teileigentums (als Tiefgaragenstellplätze oder Abstellräume) veräußert, die einen eigenen Teilmarkt darstellen. Die Verkäufe von Wohnungseigentum in den Mittelzentren, insbesondere in der Stadt Nauen, nahmen deutlich (rd. 57 %) zu.

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	275	78,8 1,9	737	88,7 5,4
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	69	19,8 56,8	88	10,6 76,3
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	5	1,4 -70,6	6	0,7 -60,0
Gesamtsumme	349	100 5,4	831	100 8,7



• **Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums in den Regionen**



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	91	96,8 133,3	20	55,2 -66,7
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	3	3,2 200,0	16	44,8 32300,0
Gesamtsumme	94	100 123,8	36	100 -42,9

Die Zusammensetzung des Teilmarktes Teileigentum (gewerbliche Nutzung, Abstellräume und Stellplätze) ermöglicht keine sinnvolle statistische Auswertung. Auch die dargestellten Veränderungen zum Vorjahr sind durch die individuellen Eigenschaften der Kaufobjekte bestimmt und lassen keine gesicherten Aussagen zu.

- **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	437	98,6	169	100,0	173	98,9	85	100,0	7	77,8
Tausch	1	0,2	0		0		0		1	11,1
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	5	1,2	0		2	1,1	0		1	11,1
Sonstige	0		0		0		0		0	
Gesamtsumme	443	100	169	100	175	100	85	100	9	100

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums nach den Vertragsarten (einschließlich PKW-Stellplätze)**

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	169	38,1 36,3	542	62,6 27,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	169	38,1 -15,5	269	31,1 -17,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	6	1,4 50,0	19	2,1 82,9
Erstverkauf Bruchteilseigentum	1	0,2 0,0	0,62	0,1 0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	4	0,9 33,3	0,05	0,0 -95,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0	0,0
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	349	78,8 5,4	831	95,8 8,7
Erstverkauf Teileigentum	85	19,2 174,2	33	3,8 245,8
Weiterverkauf Teileigentum	9	2,0 -18,2	3	0,3 -94,7
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0	0,0
Summe Teileigentum	94	21,2 123,8	36	4,2 -42,9
Gesamtsumme	443	100 18,8	867	100 4,8

Den größten Anteil bei der Anzahl der Kaufverträge hatten sowohl der Erstverkauf als auch der Weiterverkauf von Wohnungseigentum mit jeweils rd. 38 %. Die Anzahl der Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum beruhte im Wesentlichen auf Veräußerungen in neu errichteten und modernisierten Gebäuden im Berliner Umland. Die Geldsumme der Erstverkäufe von Wohnungseigentum erzielte mit rd. 63 % den größeren Anteil am Geldumsatz.

9.2 Wohnungseigentum

9.2.1 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 waren insbesondere die Unterschiede im baulichen Standard und die bauliche Abnutzung der Objekte.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsummen (100.000 €)
		Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (1.000 €)	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (€/m²)		
Erstverkauf Wohnungseigentum	152	122 832 270 321	152	2.259 5.942 4.881 4.558	487	
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	11	345 518 394 411	11	2.805 3.487 3.171 3.154	45	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	130	38 353 131 142	130	380 3.500 2.085 2.081	185	
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	16	57 555 345 320	15	760 4.469 2.833 2.736	51	
Umwandlung in Wohnungseigentum	3	180 278 278 245	3	1.756 3.190 1.837 2.261	7	
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	2	298 440 369 369	2	3.465 4.440 3.952 3.952	7	

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

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

Der Teilmarkt konzentrierte sich im Wesentlichen auf die Baujahre 1991 bis 2022 im Berliner Umland. In den restlichen Baujahresepochen und im weiteren Metropolitanraum wurden die durchschnittlichen Preise teilweise von Einzelfällen dominiert.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	29 (43)	1936 (1936)	98 (80)	5.691 (5.633)	576.000 (417.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1988)	48 (65)	1.042 (1.488)	50.000 (102.000)
Baujahr 1991 bis 2016	114 (112)	1996 (1996)	67 (63)	2.112 (2.036)	133.000 (134.000)
Baujahr ab 2017	138 (80)	2022 (2021)	61 (61)	4.812 (4.727)	262.000 (286.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (3)	(1908)	(110)	(2.741)	(261.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (2)	1988 (1988)	48 (65)	1.042 (1.488)	50.000 (102.000)
Baujahr 1991 bis 2016	70 (88)	1996 (1995)	62 (62)	2.454 (2.166)	158.000 (149.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark					
Baujahr bis 1948	19 (34)	1936 (1936)	109 (80)	5.804 (5.674)	631.000* (451.000*)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2016	18 (14)	1996 (1996)	82 (62)	1.801 (1.649)	137.000 (110.000)
Baujahr ab 2017	114 (62)	2022 (2021)	57 (61)	4.881 (4.740)	269.000* (309.000*)

(Klammerwerte = Vorjahr)

* Hinweis: Werte sind auf eine einzelne Projektentwicklung zurückzuführen.

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Nauen und Ketzin/Havel					
Baujahr bis 1948	2 (0)	1914	93	1.014	89.000
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2016	14 (6)	1997 (1996)	64 (62)	1.686 (1.522)	96.000 (94.000)
Baujahr ab 2017	24 (18)	2019 (2019)	69 (64)	2.663 (2.379)	189.000 (155.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	8 (4)	1910 (1905)	96 (74)	971 (711)	100.000 (58.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2016	12 (3)	1997 (1997)	75 (87)	1.056 (986)	88.000 (75.000)
Baujahr ab 2017	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

- **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland**

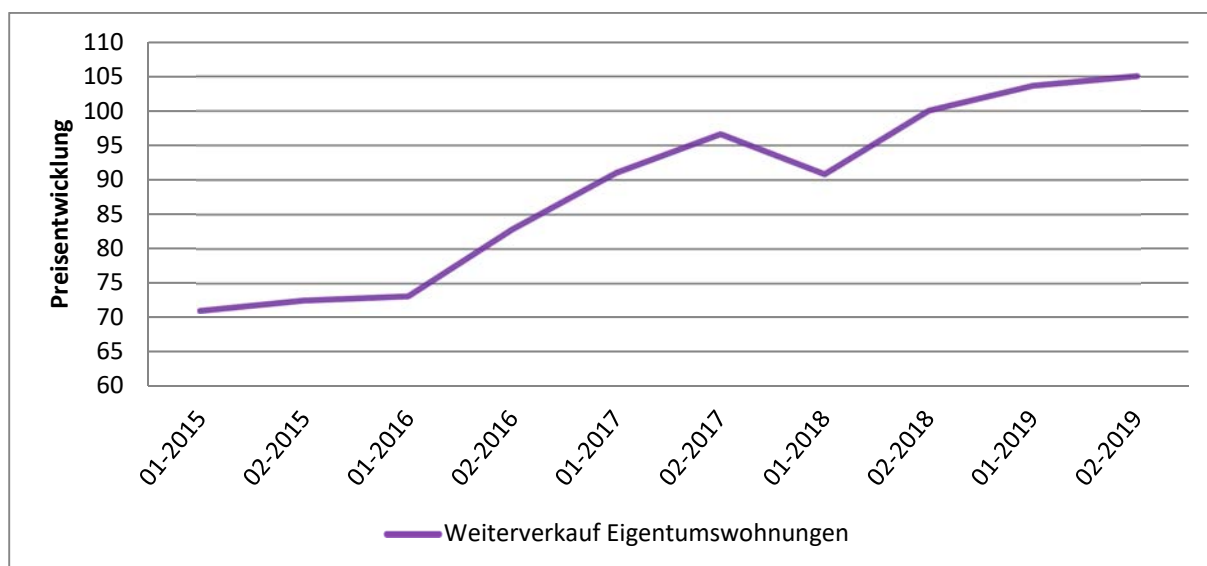
Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im **Berliner Umland** wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2018** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllten:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2015 und 31.12.2019
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 480 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 305 Kauffälle.

Die steigende Tendenz der Wohnflächenpreise setzte sich im Berichtsjahr fort. Die Wohnflächenpreise verteuerten sich im Durchschnitt um rd. 5 % gegenüber dem Vorjahr.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m ²)	Preisentwicklung
01-2015	61	1.486,79	71,0
02-2015	50	1.518,68	72,5
01-2016	56	1.531,91	73,1
02-2016	45	1.733,68	82,8
01-2017	40	1.904,99	91,0
02-2017	38	2.022,31	96,6
01-2018	55	1.901,55	90,8
02-2018	47	2.094,41	100
01-2019	37	2.169,11	103,6
02-2019	51	2.198,39	105,0



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 26 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 24 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2019	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	1 (5)	1900 (1935)	75 (104)	760 (3.051)	57.000 (317.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2016	13 (17)	2000 (1998)	100 (97)	2.833 (2.745)	345.000 (258.000)
Baujahr ab 2017	12 (7)	2019 (2019)	123 (140)	3.144 (2.981)	404.000 (395.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

9.2.2 Vergleichsfaktoren

-insbesondere für steuerliche Zwecke-

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Wohnflächenfaktoren)** für den Landkreis Havelland wurden 349 Kauffälle mit Vertragsdatum **Januar 2017 bis Dezember 2019** herangezogen. Erstverkäufe waren nicht in der Auswertung enthalten.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Ertragswertrichtlinie (EW-RL)
- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie (RL SW-BB)
- Erfassungsrichtlinie (KPSErf-RL)

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.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Wohnflächenfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine lineare multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Folgende Merkmale flossen in die Berechnung ein:

Merkmalsbezeichnung	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen
Datum des Vertrages (+2000)	18,60	18,56	17,02	19,97	0,85	
Gebäudeart (KPSErf-RL)	115	107	107	201		107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Gebietslage	24	30	10	30		10 = Stadt-/ Dorf-/ alte Eigenheimgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m ²)	176	180	15	350	74,52	
Baujahr (unveränd.)	1995	1996	1969	2015	5,27	
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	57	57	28	78	5,40	
Miteigentumsanteil (x/10.000)	2,5	2	1	4		1 = <100 2 = 101-500 3 = 501-1000 4 = > 1001
Stellung des Gebäudes	2,5	3	1	4		1 = einzelstehend, wenige Wohnungen 2 = geschlossene Bebauung 3 = großflächige Wohnanlage 4 = große punktförmige Wohnanlage 5 = Reihenhausanlage
Balkon/ Terrasse	0,9	1	0	2		0 = kein Balkon oder Terrasse 1 = Balkon vorhanden 2 = Terrasse oder Dachterrasse vorhanden 3 = Balkon und Terrasse/ Dachterrasse vorhanden
Zahl der Zimmer	2,45	2	1	6	0,96	
Stockwerk	3,4	1	0	9		0 = Erdgeschoss 1 = 1. Stock 2 = ab 2. Stock 9 = Dach-/ Staffelgeschoss/ Maisonette/ Penthouse
Vermietungszustand	0,66	1	0	1		0 = nicht vermietet 1 = vermietet/ teilvermietet
Wohnfläche (10 m ²)	6,64	6,30	2,80	13,20	2,00	
Standardstufe	3,03	3	3	4		
Zugehörige Nebenräume	0,95	1	0	1		0 = keine 1 = Nebenräume zugehörig
Garage im Gebäude	0,38	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Garage als Nebengebäude	0,03	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Stellplätze außerhalb	0,37	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden

Carport	0,01	0	0	1		0 = keine 1 = vorhanden
Wohnflächenfaktor (Euro/m ²)	1.985	1.973	436	3.500	617,34	

Bei einem Stichprobenumfang von **346** Kauffällen betrug das multiple Bestimmtheitsmaß R^2 0,59. Von diesen Kauffällen stammten 162 aus Falkensee, 117 aus dem Berliner Umland ohne Falkensee, 34 aus Nauen und Ketzin/Havel sowie 33 (davon 30 aus Rathenow) aus dem westlichen Havelland. In der Standardstufe 3 waren 344 Objekte eingeordnet.

Mit der beschriebenen Stichprobe hat der Gutachterausschuss die Wohnflächenfaktoren gemäß § 13 ImmoWertV für Eigentumswohnungen aus mathematisch-statistischen Analysen abgeleitet.

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren hatten die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag im Zeitraum 2017 bis 2019.

Die nachstehenden Wohnflächenfaktoren (Euro/m²) 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.

Der Gutachterausschuss empfiehlt, die nachstehenden Vergleichsfaktoren für die Ermittlung des Verkehrswertes im Sinne des § 194 BauGB auf ihre Verwendbarkeit eingehend zu prüfen.

- **Wohnflächenfaktoren für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern im Landkreis Havelland**

Euro/m ² Wohnfläche BRW (Euro/m ²)	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)				
	30	40	50	60	75
30	938	1.003	1.105	1.251	1.563
50	1.045	1.111	1.213	1.358	1.671
70	1.152	1.218	1.320	1.466	1.778
90	1.260	1.326	1.428	1.573	1.886
110	1.367	1.433	1.535	1.680	1.993
130	1.475	1.541	1.643	1.788	2.101
150	1.582	1.648	1.750	1.895	2.208
170	1.690	1.755	1.858	2.003	2.316
190	1.797	1.863	1.965	2.110	2.423
210	1.905	1.970	2.073	2.218	2.530
230	2.012	2.078	2.180	2.325	2.638
250	2.120	2.185	2.287	2.433	2.745
270	2.227	2.293	2.395	2.540	2.853
290	2.335	2.400	2.502	2.648	2.960

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

Für folgende Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes sind kumulativ Anpassungen am entsprechenden Tabellenwert anzubringen. Alle nicht aufgeführten Merkmale bzw. Ausprägungen haben keine signifikanten Auswirkungen auf die Wohnflächenfaktoren.

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	07-12/2017	+6
	07-12/2018	+5
	01-06/2019	-8
Wohnfläche	< 40 m ²	-5
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus	-12
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete, alte Eigenheimgebiete	-8
Lage	Straßen,- Bahn-, Immissionslagen	-6
Baujahr (unverändert)	>= 2000	+14
Miteigentumsanteil	< 100/10.000	+13
	101-1.000/10.000	-6
Stellung des Gebäudes	großflächige Wohnanlage	+7
	große punktförmige Wohnanlage	-10
Balkon, Terrasse	mit Terrasse oder Dachterrasse	+6
Zahl der Zimmer	1 Zimmer	+8
	5 Zimmer	-10
Stockwerk	Erdgeschoss	+6
	ab 2. Stockwerk, außer Dach- und Staffelgeschosse, Penthouse, Maisonette	-6
Vermietungszustand	nicht vermietet	+5
Stellplätze	keine Garage im Gebäude	-6
	vorhanden im Gebäude/ als Nebengebäude	+10
	vorhanden außerhalb oder als Carport	-6
Region	weiterer Metropolenraum	-11
Gemeinden	Berliner Umland ohne Falkensee	+12
	Nauen und Ketzin/Havel	-15
	westliches Havelland	-8

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

9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019 zu entnehmen.

Die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zum Wohnungseigentum im Landkreis Havelland sind in den folgenden Tabellen zusammengefasst.

- **Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie Wohn- und Geschäftshäusern**

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (151 Kauffälle)	
Bodenwert	80 Euro/m ² - 350 Euro/m ²
Wohnfläche	28 m ² - 113 m ²
Restnutzungsdauer	44 Jahre - 61 Jahre
Rohertragsfaktor	13,7 - 35,9
Monatliche Nettokaltmiete	5,5 Euro/m ² - 13,0 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,8 % - 6,0 %
Liegenschaftszinssatz 2019	0,8 % - 4,5 %
Weiterer Metropolitanraum (34 Kauffälle)	
Bodenwert	45 Euro/m ² - 200 Euro/m ²
Wohnfläche	40 m ² - 94 m ²
Restnutzungsdauer	32 Jahre - 73 Jahre
Rohertragsfaktor	8,9 - 25,6
Monatliche Nettokaltmiete	4,7 Euro/m ² - 7,6 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	1,9 % - 7,6 %
Liegenschaftszinssatz 2019	1,9 % - 5,3 %

- **Wohnhäuser als Wohnungseigentum**

Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2017-2019)	
Merkmale	Spanne
Berliner Umland (19 Kauffälle)	
Bodenwert	80 Euro/m ² - 290 Euro/m ²
Wohnfläche	52 m ² - 125 m ²
Restnutzungsdauer	46 Jahre - 68 Jahre
Rohertragsfaktor	11,5 - 37,7
Monatliche Nettokaltmiete	6,0 Euro/m ² - 10,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	0,7 % - 7,0 %
Liegenschaftszinssatz 2019	2,5 % - 7,0 %
Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)	
Bodenwert	30 Euro/m ²
Wohnfläche	110 m ²
Restnutzungsdauer	50 Jahre
Rohertragsfaktor	19,8
Monatliche Nettokaltmiete	5,7 Euro/m ²
Liegenschaftszinssatz	3,0 %

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

9.3 Teileigentum

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Eine Angabe zur Marktsituation ist nicht möglich, weil die ausgewerteten Daten von Einzelfällen stark beeinflusst werden. Bei der Anzahl der Kaufverträge handelt sich fast ausschließlich um Stellplätze und Abstellräume im Teileigentum (ohne Nutzfläche) im Zusammenhang mit einer Projektentwicklung im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Nutzflächenpreise			Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum	Maximum	Median	Minimum	Maximum	Median	
		Mittelwert (1.000 Euro)			Mittelwert (Euro/m ²)			
Erstverkauf Teileigentum	75	0,10	35	33			17	
		23						
Weiterverkauf Teileigentum	7	5	96	6	1	2.400	1	
		20				2.400		
						2.400		

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.

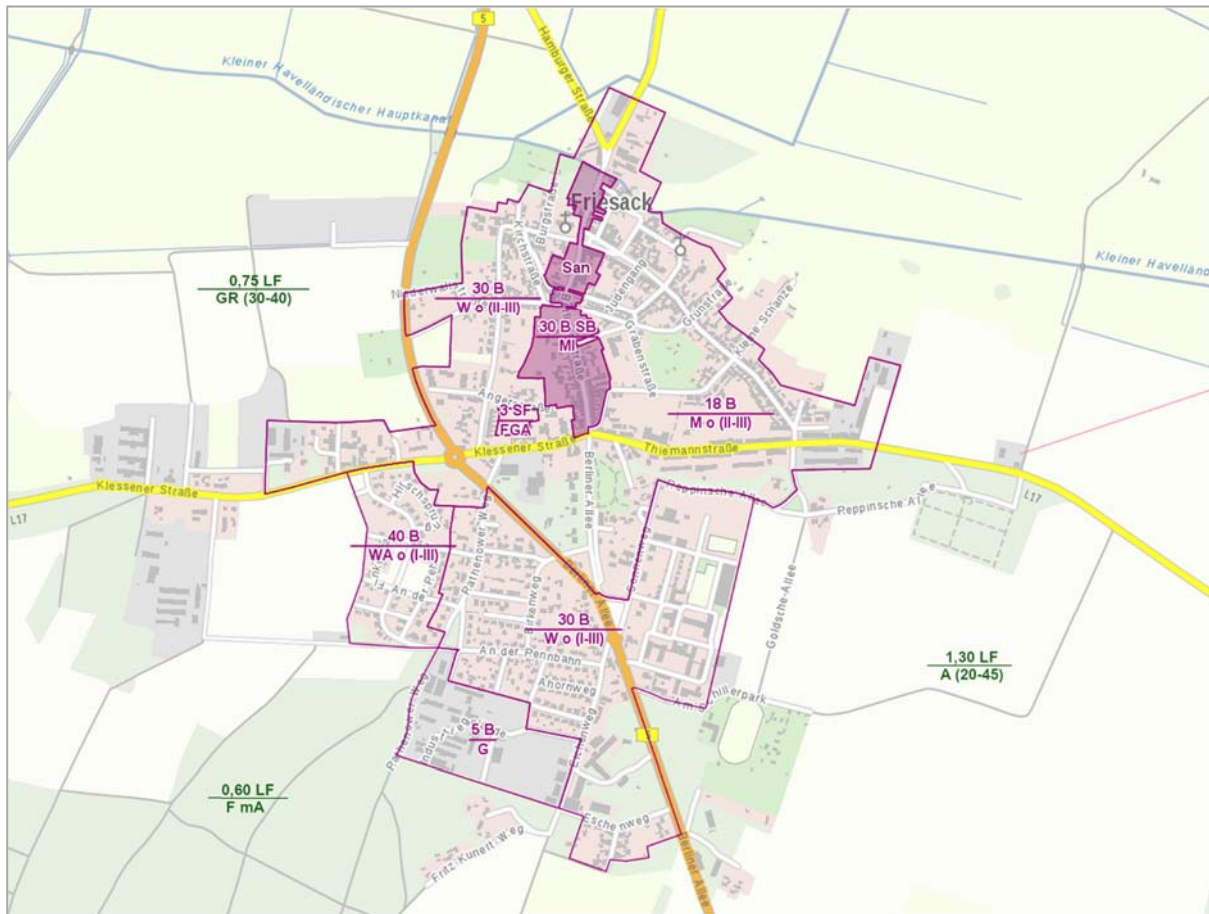
Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte werden in Zusammenarbeit mit dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) im Rahmen von Open Data kostenfrei zur Einsicht sowie zum automatisierten Abruf einer amtlichen Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument bereitgestellt.

Die Bereitstellung erfolgt auf dem Internetportal <https://www.boris-brandenburg.de>.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte in der Stadt Friesack



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

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p>18 B M o (II-III)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei gemischte Baufläche, offene Bauweise, zwei bis drei Vollgeschosse</p>
<p>30 B W o (I-III)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei Wohnbaufläche, offene Bauweise, ein bis drei Vollgeschosse</p>
<p>40 B WA o (I-III)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfreieisontstige Flächen allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, ein bis drei Vollgeschosse</p>
<p>30 B SB MI</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtl. und tatsächl. Neuordnung Mischgebiet</p>

3 SF
FGA

Bodenrichtwert sonstige Flächen
Freizeitgartenfläche

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.

1,30 LF
A (20-45)

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft
Acker, (Ackerzahl 20 bis 45)

0,75 LF
GR (30-40)

Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft
Grünland, (Grünlandzahl 30 bis 40)

0,60 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 Grundeigentümergevereine sowie Vermietervereine verwiesen.

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee 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
<https://rathenow.hausundgrundbrandenburg.de/>

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V. - Bereich Osthavelland
Bahnhofstraße 64
14612 Falkensee
Tel. 03322/206771
<https://www.mv-nord-lb.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
<https://bbu.de>

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat auf Ihrer Homepage unter „Gewerbemieten-Service“ eine tabellarische Mietpreisübersicht mit Stand 2019 veröffentlicht. Diese zeigt das Mietpreisniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und befestigte Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

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

11.3 Pachten

Das Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Havelland veröffentlicht jährlich Jahresberichte, in denen u.a. Informationen zu landwirtschaftlichen Pachten enthalten sind. Die letzte Veröffentlichung erfolgte für das Jahr 2018.

https://www.havelland.de/fileadmin/dateien/amt83/Formulare/2019_05_20_Jahresbericht_2018.pdf

Kontaktdaten:

Landkreis Havelland
Amt für Landwirtschaft Veterinär- und Lebensmittelüberwachung
Goethestraße 59-60
14641 Nauen
Tel. 03321/403-5519
<https://www.havelland.de/umwelt-landwirtschaft/landwirtschaft>

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

Informationen und Antragsformulare für die Produkte der Gutachterausschüsse sind im Internet unter <https://www.gutachterausschuss-bb.de> abrufbar.

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), letzte Änderung durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 I 587 (Nr. 14)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639), letzte Änderung durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
- 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 21.9.2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.7.2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.1.2019 (GVBl.II/19, Nr. 7)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.6.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.2.1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.9.2012 (BANz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.3.2014 (Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.3.2018
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BANz AT 4.12.2015 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 4.8.2017 AZ.: 03-13-584-87
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.3.2014 (BANz AT 11.4.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.1.2011 (BANz AT 11.2.2011, Nr. 24, S. 597)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB) vom 20.9.2011, zuletzt geändert am 16.3.2016 (Az.: 13-584-81)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.3.2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006; BANz. Nr. 108a vom 10.6.2006; Berichtigung vom 1.6.2006 BANz. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 25 des Gesetzes vom 12.12.2019 (BGBl. I S. 2451)
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 14.1.2020 AZ.: 13-584-30

- Verwaltungsvorschrift zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg (AuskunftKP SVV), Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 29.6.2018 AZ.: 13-584-32, geändert durch Erlass vom 4.11.2019

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.
- OT** = Ortsteil
- *)** = Aus statistischen Gründen wird hier kein Wert ausgewiesen oder es werden spezielle Hinweise angeführt.

Hinweise

Der Grundstücksmarktbericht wird jährlich auf der Grundlage der beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte des Landkreises Havelland geführten Kaufpreissammlung (AKS) erstellt. Für das jeweilige Berichtsjahr berücksichtigt werden alle Kauffälle, die bis zum 15.02. des jeweiligen Folgejahres in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses eingegangen sind. Auf Grund nachträglicher Eingaben und Korrekturen in der Kaufpreissammlung oder zusätzlicher Auswertungen von Kaufverträgen, auch aus Vorjahren, können sich Abweichungen zwischen den in diesem Marktbericht enthaltenen Angaben zum Vorjahreszeitraum und den Angaben im Vorjahresmarktbericht ergeben.

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

Kursivdruck im Text verweist auf die bezogene Tabelle.

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 beim Landesbetrieb LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582-520 0335/5582-503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391/688-6211 03391/688-6209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-80510 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III E 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 https://www.berlin.de/gutachterausschuss_gaa@sensw.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	03328/318-311 03328/318-315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/58-6203 03381/58-6204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	0331/289-3182 0331/28984-3183 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 ± 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 Werteinfluss der boG; Baumängel/Bauschäden: pauschaler Ansatz 100 Euro/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: geschätzter Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt nach Nummer 3.4 Abs. 2 RL SW-BB 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; <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; keine Berücksichtigung von Grundstücksteilen, die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. den örtlichen Gegebenheiten nicht baulich nutzbar sind.

Notizen: