

Grundstücksmarktbericht 2013

Landkreis Havelland



Impressum

| | |
|-----------------------------------|--|
| Herausgeber: | Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland |
| | Landkreis Havelland Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen |
| | Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 eMail: гаа@havelland.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de |
| Veröffentlichung: | Mai 2014 |
| Bezug: | Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben) |
| Internetbezug: | Geobroker der LGB http://www.geobroker-bb.de |
| Gebühr: | 30,00 € |
| Vervielfältigung und Verbreitung: | Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet. |
| Titelfoto: | Landgut A. Borsig, Stadt Nauen OT Groß Behnitz Quelle: Geschäftsstelle |

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

die Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg stehen Ihnen seit dem 1. März 2019 kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren in digitaler Form (PDF) zur Verfügung. Damit gelten die in den Grundstücksmarktberichten bis 2017 angegebenen Nutzungsbedingungen für die Weiterverwendung und Vervielfältigung nicht mehr.

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. 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 www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2012, dl-de/by-2-0
(www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

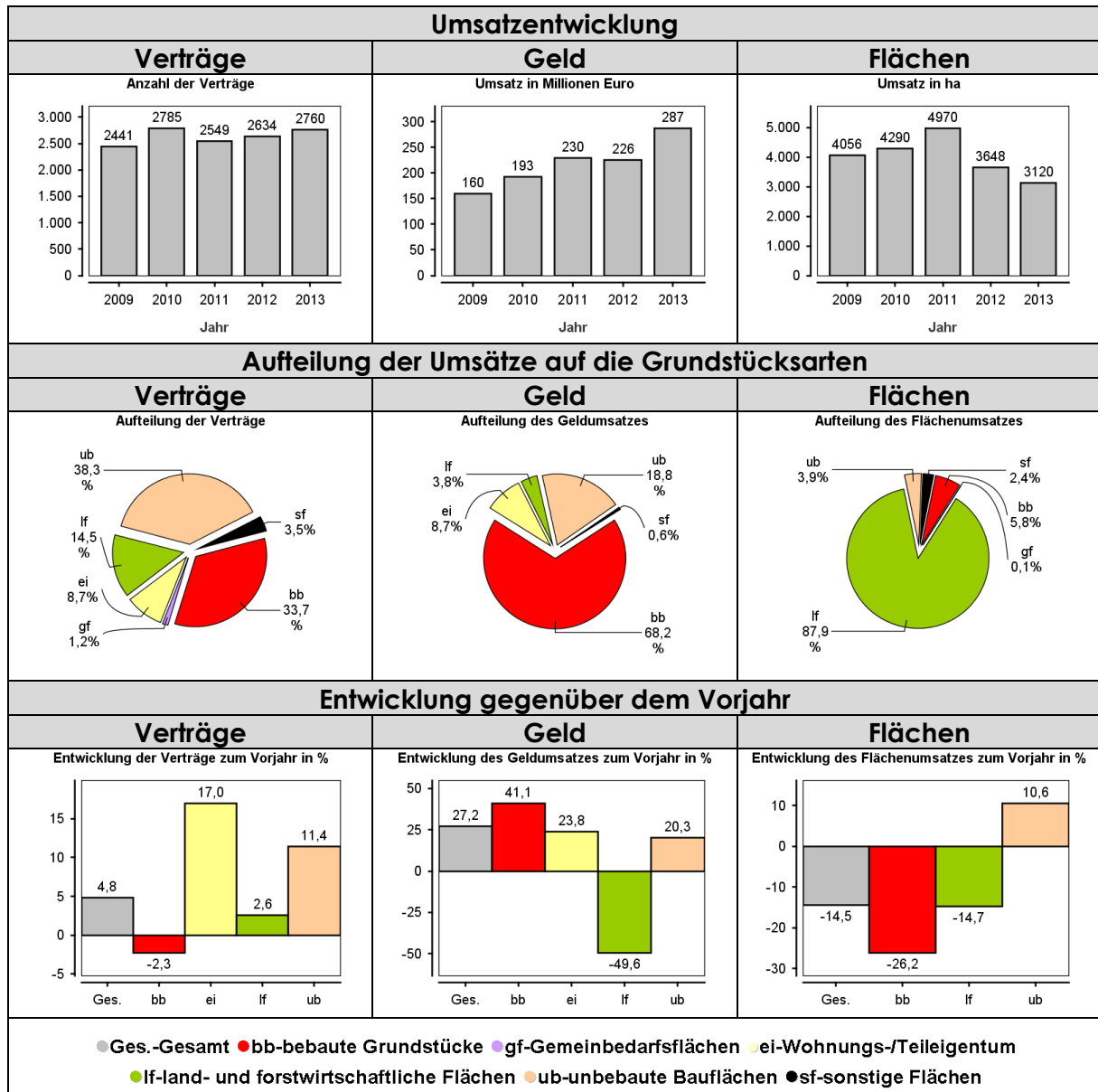
Inhaltsverzeichnis

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | Der Grundstücksmarkt in Kürze | 5 |
| 2 | Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes | 6 |
| 3 | Rahmendaten zum Grundstücksmarkt | 7 |
| 3.1 | Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen | 7 |
| 3.2 | Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung | 12 |
| 4 | Übersicht über die Umsätze | 15 |
| 4.1 | Vertragsvorgänge | 15 |
| 4.2 | Geldumsatz | 16 |
| 4.3 | Flächenumsatz | 16 |
| 5 | Bauland | 17 |
| 5.1 | Allgemeines | 17 |
| 5.2 | Bauland für den individuellen Wohnungsbau | 22 |
| 5.2.1 | Preisniveau | 22 |
| 5.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 25 |
| 5.2.3 | Umrechnungskoeffizienten | 31 |
| 5.3 | Bauland für den Geschosswohnungsbau | 31 |
| 5.4 | Gewerbliche Baulandflächen | 31 |
| 5.5 | Bauerwartungsland und Rohbauland | 32 |
| 5.6 | Sonstiges Bauland | 32 |
| 5.7 | Erbbaurechte | 33 |
| 6 | Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke | 34 |
| 6.1 | Allgemeines | 34 |
| 6.2 | Landwirtschaftliche Flächen | 35 |
| 6.2.1 | Preisniveau | 35 |
| 6.2.2 | Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen | 38 |
| 7 | Sonstige unbebaute Grundstücke | 42 |
| 7.1 | Allgemeines | 42 |
| 7.2 | Gartenlandgrundstücke | 44 |
| 8 | Bebaute Grundstücke | 45 |
| 8.1 | Allgemeines | 45 |
| 8.2 | Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser | 48 |
| 8.2.1 | Preisniveau | 48 |
| 8.2.2 | Preisentwicklung | 49 |
| 8.2.3 | Marktanpassungsfaktoren | 50 |
| 8.3 | Reihenhäuser, Doppelhaushälften | 52 |
| 8.3.1 | Preisniveau | 52 |
| 8.3.2 | Preisentwicklung | 53 |
| 8.3.3 | Marktanpassungsfaktoren | 54 |
| 8.4 | Wohnungs- und Teileigentum | 56 |

| | | |
|---------------|--|-----------|
| 8.4.1 | Preisniveau | 58 |
| 8.4.2 | Preisentwicklung | 60 |
| 8.4.3 | Teileigentum | 61 |
| 8.5 | Mehrfamilienhäuser | 62 |
| 8.5.1 | Preisniveau | 62 |
| 8.5.2 | Preisentwicklung | 62 |
| 8.5.3 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 62 |
| 8.6 | Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser | 62 |
| 8.6.1 | Preisniveau | 62 |
| 8.6.2 | Preisentwicklung | 62 |
| 8.6.3 | Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren | 62 |
| 8.7 | Gewerbe- und Industrieobjekte | 62 |
| 8.8 | Vermietete Einfamilienhäuser | 62 |
| 9 | Bodenrichtwerte | 63 |
| 9.1 | Gesetzlicher Auftrag | 63 |
| 9.2 | Bodenrichtwerte für Bauland | 64 |
| 10 | Nutzungsentgelte, Mieten | 65 |
| 10.1 | Nutzungsentgelte | 65 |
| 10.2 | Mieten | 65 |
| 11 | Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses | 67 |
| 11.1 | Der Gutachterausschuss | 67 |
| 11.2 | Gesetzliche Grundlagen | 68 |
| 11.3 | Aufgaben des Gutachterausschusses | 68 |
| 11.4 | Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses | 68 |
| Anhang | | 69 |
| | Abkürzungsverzeichnis | 69 |
| | Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren | 70 |
| | Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses | 76 |
| | Anschriften | 83 |
| | Gebührenbeispiele und Antragsformulare | 84 |

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



| Preisentwicklung zum Vorjahr | | |
|--|---------------------|---------------------|
| | Berliner Umland | übriger Landkreis |
| Wohnbauland | ca. 15 % Steigerung | unverändert |
| Gewerbebauland | unverändert | unverändert |
| Landwirtschaftliche Flächen | ca. 10 % Steigerung | ca. 10 % Steigerung |
| Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte) | ca. 10 % Steigerung | ca. 10 % Steigerung |

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2013 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 den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Grundstücksmarktbericht kann nur Orientierung sein und vor groben Fehleinschätzungen bewahren. Er ersetzt die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) gemäß § 194 BauGB im Einzelfall nicht.

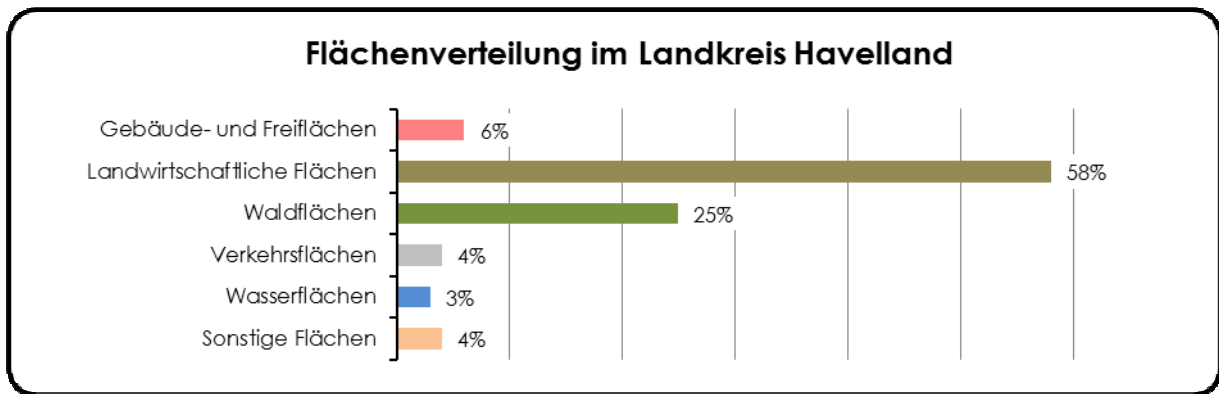
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 05.05.2014 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

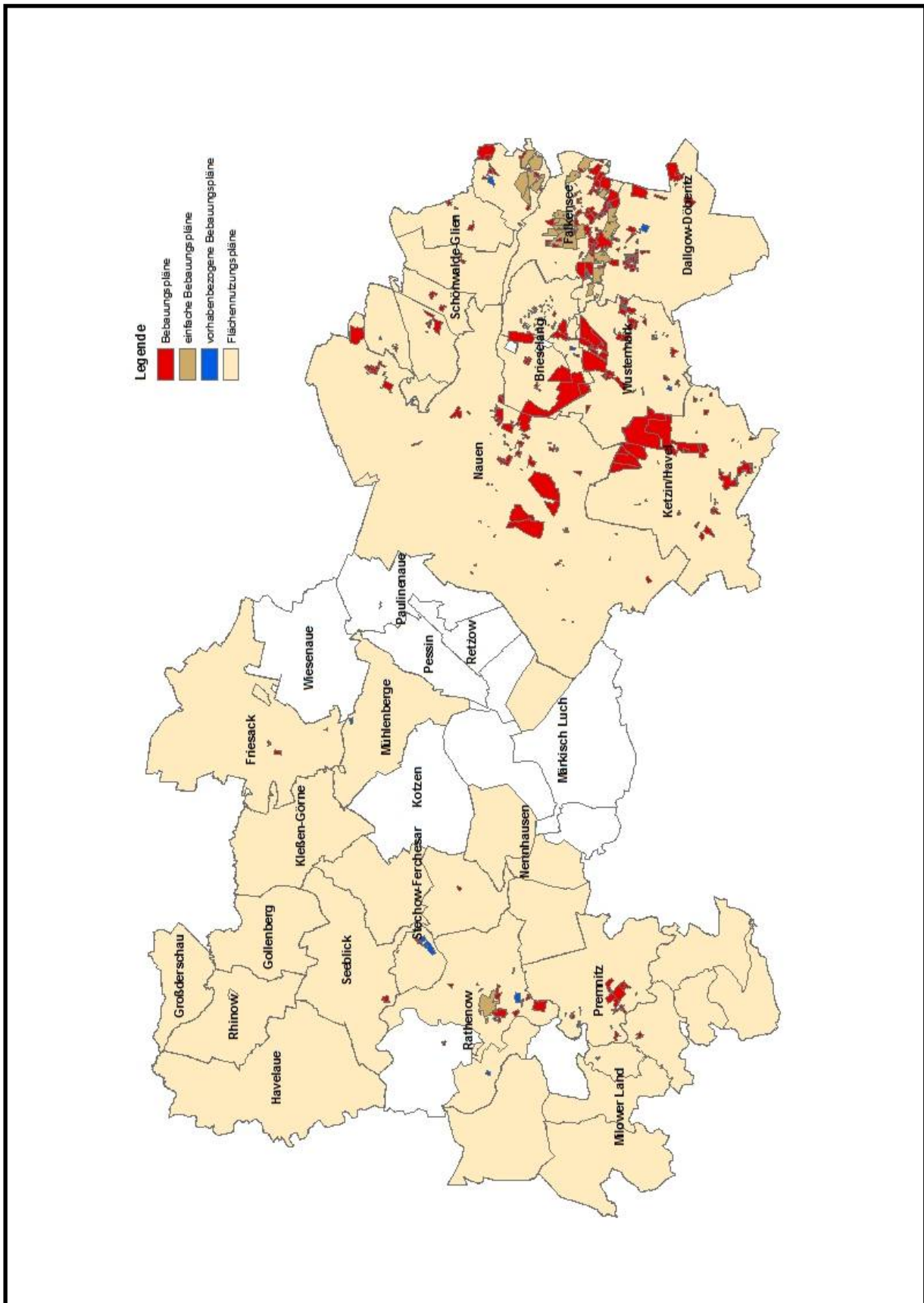
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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 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 durchquert die Untere-Havel-Wasserstraße und der Havelkanal.

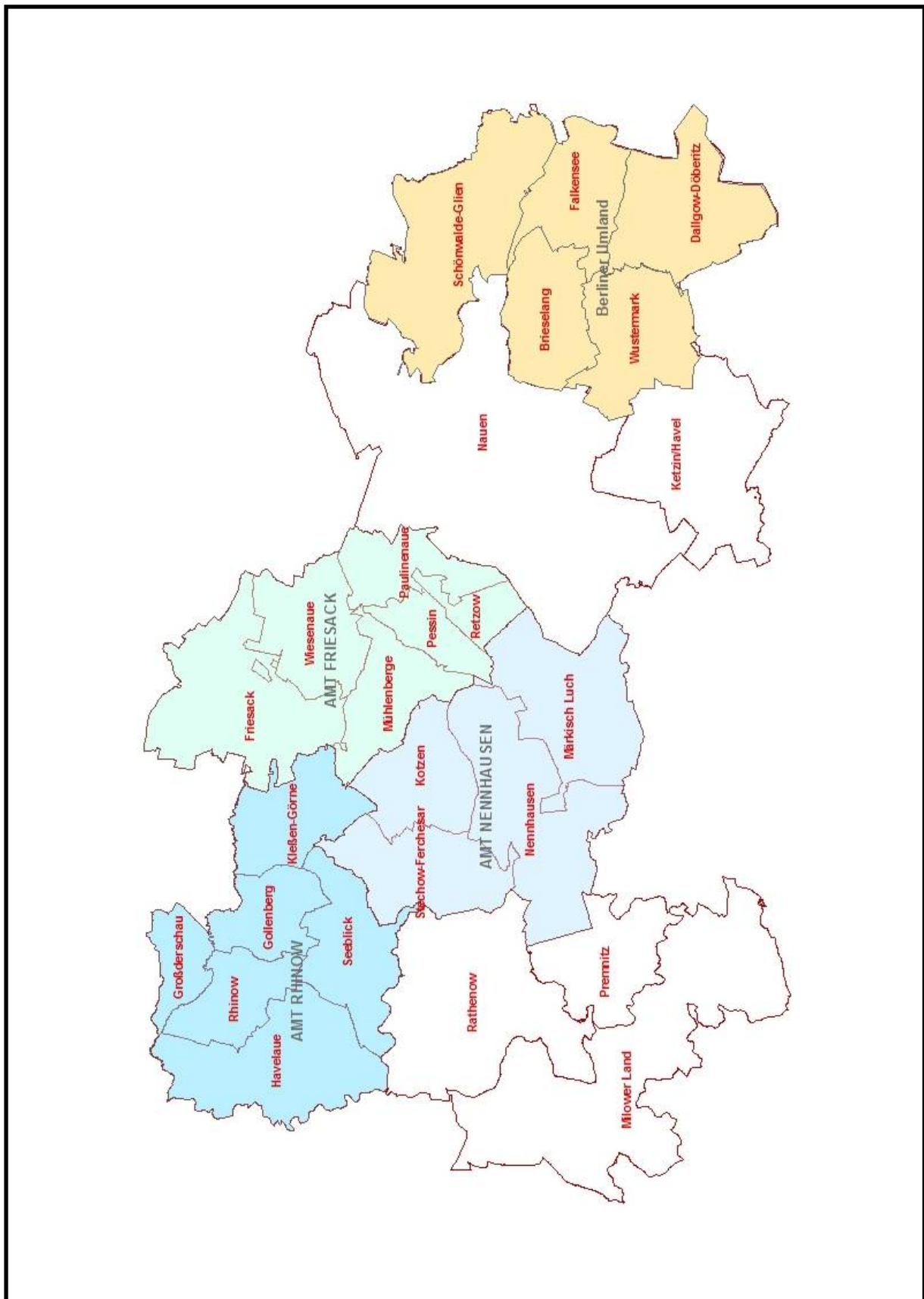


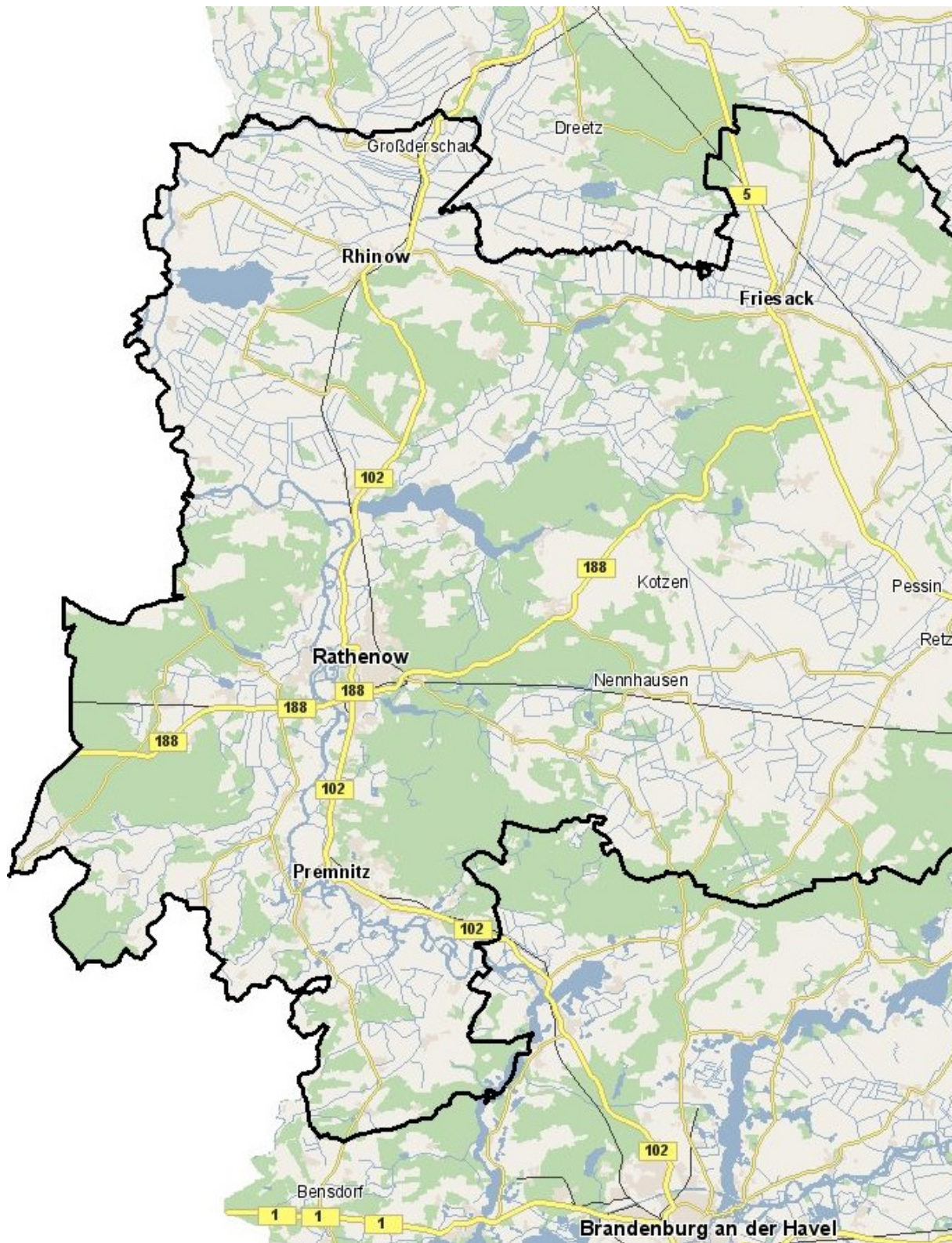
Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2013

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



Die folgende Übersicht zeigt die Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände:





Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

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

| Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände | Bevölkerung | Fläche | Einwohner |
|---|----------------|-----------------|--------------------|
| | Anzahl | km ² | je km ² |
| Stadt Falkensee | 41.192 | 43 | 958 |
| Stadt Ketzin/Havel | 6.386 | 93 | 69 |
| Stadt Nauen | 16.627 | 267 | 62 |
| Stadt Premnitz | 8.437 | 45 | 187 |
| Stadt Rathenow | 24.183 | 112 | 216 |
| Gemeinde Brieselang | 10.990 | 44 | 250 |
| Gemeinde Dallgow-Döberitz | 8.925 | 66 | 135 |
| Gemeinde Milower Land | 4.320 | 160 | 27 |
| Gemeinde Schönwalde-Glien | 9.121 | 97 | 94 |
| Gemeinde Wustermark | 7.996 | 53 | 151 |
| Amt Friesack | 6.331 | 237 | 27 |
| Amt Nennhausen | 4.617 | 254 | 18 |
| Amt Rhinow | 4.678 | 246 | 19 |
| Landkreis Havelland | 153.803 | 1.717 | 89 |

Quellen: - Einwohner per 31.10.2013 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2013 – Landkreis Havelland (ALKIS)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland:

2011: 37.882; 2012: 39.975; 2013: 40.823

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland:

2013: 59.209

Arbeitslose Personen:

Dez. 2011: 7.175; Dez. 2012: 7.584; Dez. 2013: 7.349

Anzahl der ansässigen Unternehmen (Stand: Unternehmensregister 31.05.2013): 5.978

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

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2011 (letztmalige Veröffentlichung): 17.624 €

Quelle: <http://www.statistikportal.de>

- **Bautätigkeit**

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

| Merkmal | Berichts- zeitraum | Land Brandenburg | Landkreis Havelland |
|--|-----------------------|---------------------|------------------------|
| Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl) | 2011 | 5.303 | 548 |
| | 2012 | 5.055 | 579 |
| | 2013 | 5.614 | 678 |
| darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl) | 2011 | 5.103 | 535 |
| | 2012 | 4.848 | 556 |
| | 2013 | 5.327 | 640 |
| Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl) | 2011 | 783 | 55 |
| | 2012 | 646 | 27 |
| | 2013 | 811 | 58 |

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

(Stand: 31.12.2013)

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in sieben Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB festgelegt. In der Stadt Ketzin wurde ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt. In der Gemeinde Wustermark wurde ein städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB förmlich festgelegt.

- Sanierungsgebiete, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“
 - „Altstadt Friesack“
 - „Zentrum Falkensee“
- weitere Sanierungsgebiete:
 - „Altstadt Rathenow“
 - „Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“
 - „Altstadt Ketzin“
- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

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

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

- **Stadtumbau**

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

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

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 2012“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.14.0.html.

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 - | | | | | | | |
|--|---|-------------|-------------|-------------|--------------|------------|--------------|
| | ub | bb | ei | lf | gf | sf | Summe |
| | Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum | | | | | | |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 768 | 492 | 215 | 67 | 15 | 26 | 1.583 |
| | 72,7 | 52,9 | 89,2 | 16,7 | 45,5 | 26,3 | 57,4 |
| | 14,3 | 3,1 | 27,2 | 11,7 | -16,7 | 30,0 | 11,8 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 123 | 180 | 20 | 75 | 5 | 36 | 439 |
| | 11,6 | 19,4 | 8,3 | 18,7 | 15,2 | 36,4 | 15,9 |
| | -8,2 | -14,3 | -23,1 | -17,6 | -64,3 | 28,6 | -12,7 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 165 | 258 | 6 | 259 | 13 | 37 | 738 |
| | 15,6 | 27,7 | 2,5 | 64,6 | 39,4 | 37,4 | 26,7 |
| | 14,6 | -3,0 | -45,5 | 7,9 | 8,3 | -14,0 | 3,1 |
| Landkreis Havelland | 1.056 | 930 | 241 | 401 | 33 | 99 | 2.760 |
| | 38,3 | 33,7 | 8,7 | 14,5 | 1,2 | 3,6 | 100,0 |
| | 11,2 | -2,4 | 17,0 | 2,6 | -25,0 | 8,8 | 4,7 |

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

| Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz - | | | | | | | |
|---|--|--------------|-------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| | ub | bb | ei | lf | gf | sf | Summe |
| | Geldumsatz (Millionen €) | | | | | | |
| | Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum | | | | | | |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 49,0 | 146,0 | 22,8 | 1,0 | 0,0 | 0,4 | 219,1 |
| | 90,9 | 74,6 | 91,6 | 9,3 | 18,2 | 19,8 | 76,3 |
| | 23,8 | 54,7 | 27,1 | 10,3 | -71,1 | 262,0 | 43,3 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 2,5 | 22,2 | 1,4 | 2,2 | 0,0 | 0,6 | 29,0 |
| | 4,7 | 11,4 | 5,8 | 20,1 | 50,4 | 33,3 | 10,1 |
| | -16,5 | -6,3 | -14,1 | 14,5 | -81,9 | 329,7 | -5,2 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 2,3 | 27,5 | 0,6 | 7,6 | 0,0 | 0,8 | 39,0 |
| | 4,4 | 14,1 | 2,6 | 70,7 | 31,4 | 47,0 | 13,6 |
| | 7,2 | 32,5 | 33,2 | -59,1 | -23,0 | 312,1 | -7,9 |
| Landkreis Havelland | 53,9 | 195,7 | 24,8 | 10,8 | 0,0 | 1,8 | 287,1 |
| | 18,8 | 68,2 | 8,7 | 3,8 | 0,0 | 0,6 | 100,0 |
| | 20,3 | 41,0 | 23,8 | -49,6 | -73,8 | 306,5 | 27,2 |

4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

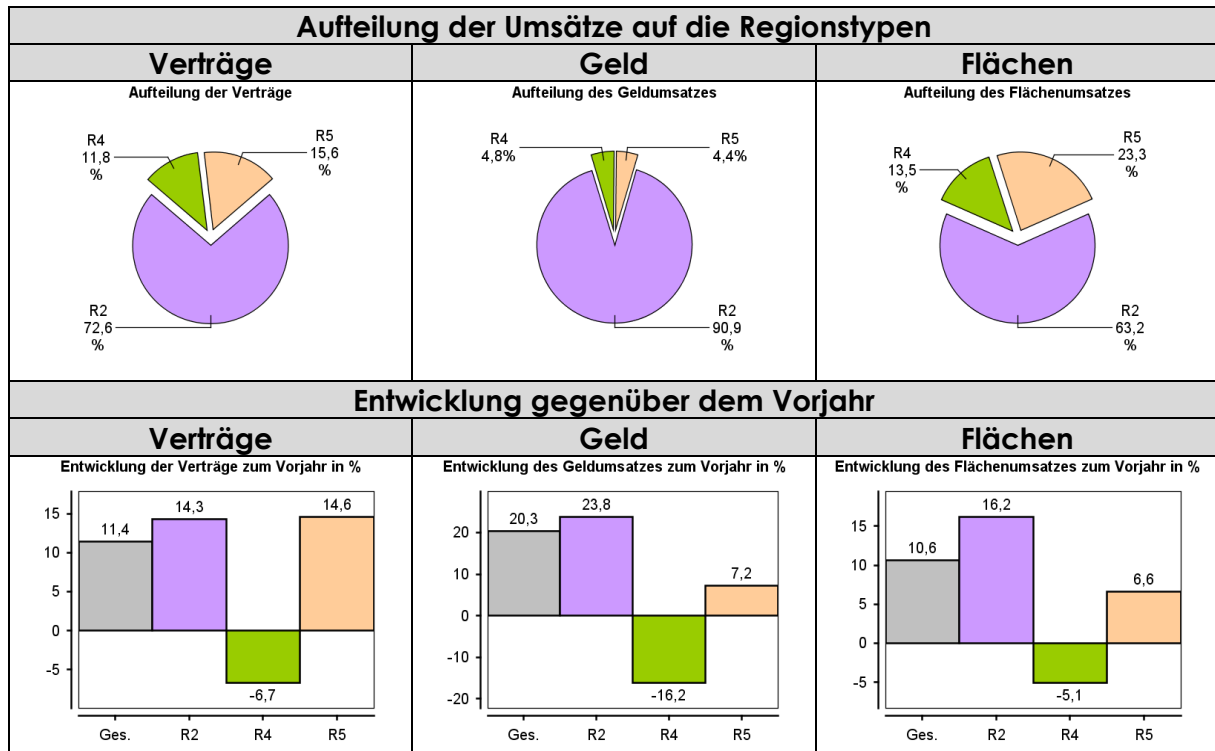
| Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz - | | | | | | |
|--|--|--------------|---------------|--------------|-------------|---------------|
| | ub | bb | lf | gf | sf | Summe |
| | Flächenumsatz (1000 m ²) | | | | | |
| | Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum | | | | | |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 768 | 692 | 1.937 | 4 | 143 | 3.543 |
| | 63,4 | 38,2 | 7,1 | 24,0 | 19,1 | 11,4 |
| | 16,2 | 18,5 | 22,1 | -79,9 | 79,4 | 20,9 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 161 | 341 | 6.517 | 4 | 169 | 7.192 |
| | 13,3 | 18,8 | 23,8 | 25,8 | 22,5 | 23,1 |
| | -6,4 | 4,2 | 86,1 | -95,7 | 63,4 | 70,9 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 283 | 777 | 18.956 | 9 | 438 | 20.463 |
| | 23,4 | 42,9 | 69,2 | 50,3 | 58,4 | 65,6 |
| | 6,6 | -49,7 | -29,9 | -91,3 | 10,5 | -30,3 |
| Landkreis Havelland | 1.212 | 1.809 | 27.409 | 17 | 750 | 31.198 |
| | 3,9 | 5,8 | 87,9 | 0,1 | 2,4 | 100,0 |
| | 10,4 | -26,3 | -14,7 | -92,3 | 29,4 | -14,5 |

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Umsatzübersicht von Bauland nach Art und Regionen





Umsätze von Bauland nach Grundstücksarten

| Grundstücksarten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Individueller Wohnungsbau | 898 | 84,9 10,5 | 729 | 60,0 3,3 | 425 | 78,8 11,7 |
| Geschosswohnungsbau | 79 | 7,5 16,2 | 109 | 9,0 23,2 | 50 | 9,3 169,2 |
| Summe Wohnbauland | 977 | 92,3 10,9 | 838 | 69,0 5,6 | 475 | 88,1 19,1 |
| Geschäftliche Nutzung | 0 | 0,0 0,0 | | | | |
| Gewerbliche Nutzung | 41 | 3,9 36,7 | 227 | 18,7 65,7 | 58 | 10,8 37,8 |
| Summe gewerbl. Bauflächen | 41 | 3,9 36,7 | 227 | 18,7 65,7 | 58 | 10,8 37,8 |
| Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft | 10 | 0,9 150,0 | 134 | 11,0 702,2 | 2 | 0,3 122,8 |
| Sonstige Nutzung | 30 | 2,8 -14,3 | 16 | 1,3 -89,6 | 4 | 0,7 -34,1 |
| Summe sonst. Bauland | 40 | 3,8 2,6 | 149 | 12,3 -10,8 | 6 | 1,0 -18,1 |
| Gesamtsumme | 1.058 | 100,0 11,4 | 1.214 | 100,0 10,6 | 539 | 100,0 20,3 |

“Geschäftliche Nutzung“ bedeutet Bauland für Läden, Kaufhäuser, Büro- und Verwaltungsgebäude, Arztpraxen u.ä.

Baulandumsätze in den Regionen

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 768 | 72,6 14,3 | 768 | 63,2 16,2 | 490 | 90,9 23,8 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 125 | 11,8 -6,7 | 163 | 13,5 -5,1 | 26 | 4,8 -16,2 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 165 | 15,6 14,6 | 283 | 23,3 6,6 | 23 | 4,4 7,2 |
| Gesamtsumme | 1.058 | 100,0 11,4 | 1.214 | 100,0 10,6 | 539 | 100,0 20,3 |

Baulandumsätze in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland (gewöhnlicher Geschäftsverkehr)

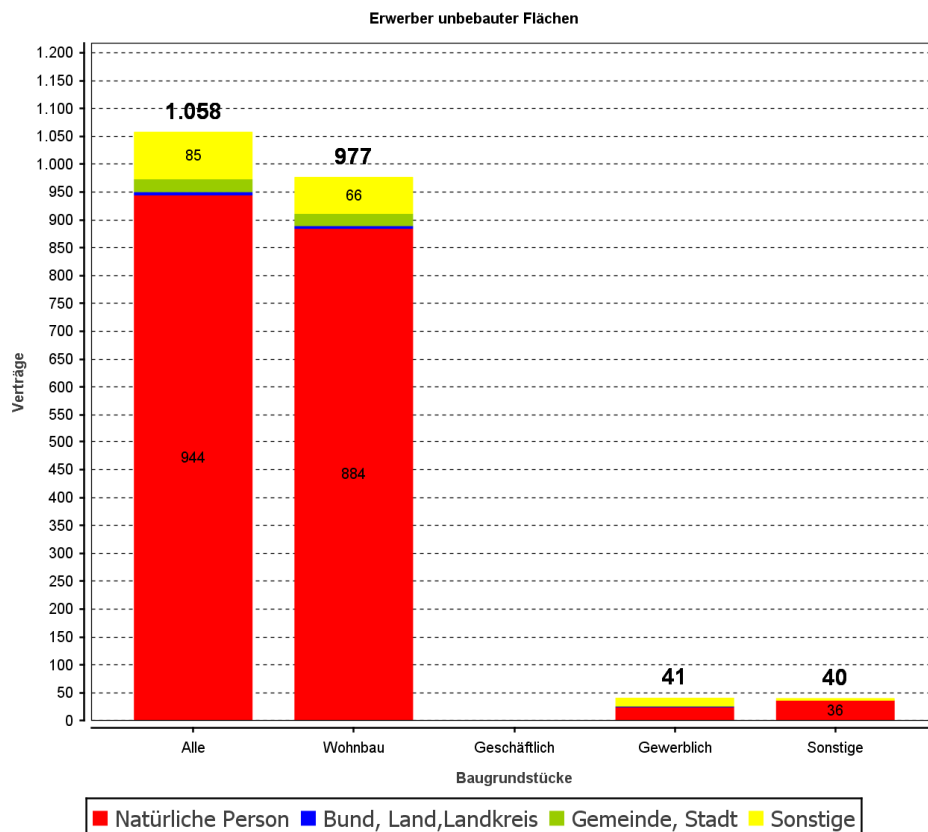
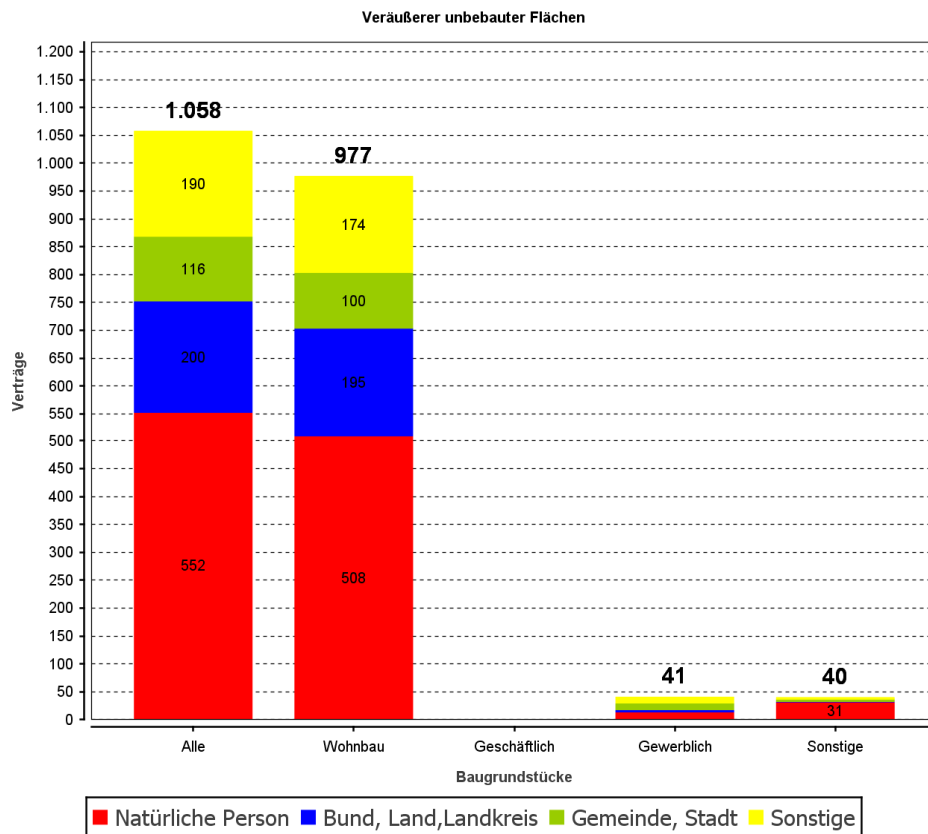
| Gemeinden | Alle unbebauten Bauflächen | | Wohnbauland | | geschäftlich genutzte Bauflächen | | gewerblich genutzte Bauflächen | | sonstiges Bauland | |
|------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|---|----------------------------|
| | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| Brieselang | 96 | 11,1 | 94 | 11,6 | | | 2 | 7,7 | | |
| | 93 | 12,0 | 84 | 12,9 | | | 10 | 12,8 | | |
| | 4.185 | 9,3 | 3.979 | 9,4 | | | 206 | 8,7 | | |
| Dallgow-Döberitz | 165 | 19,1 | 164 | 20,2 | | | 1 | 3,8 | | |
| | 99 | 12,7 | 97 | 14,9 | | | 2 | 2,3 | | |
| | 11.581 | 25,8 | 11.483 | 27,3 | | | 98 | 4,1 | | |
| Falkensee | 203 | 23,5 | 193 | 23,7 | | | 10 | 38,5 | | |
| | 192 | 24,7 | 168 | 25,9 | | | 24 | 32,3 | | |
| | 15.680 | 35,0 | 14.229 | 33,8 | | | 1.452 | 61,5 | | |
| Ketzin/Havel | 29 | 3,4 | 16 | 2,0 | | | | | 13 | 52,0 |
| | 18 | 2,3 | 12 | 1,9 | | | | | 5 | 9,7 |
| | 674 | 1,5 | 451 | 1,1 | | | | | 223 | 63,7 |
| Milower Land | 14 | 1,6 | 12 | 1,5 | | | | | 2 | 8,0 |
| | 10 | 1,3 | 10 | 1,5 | | | | | 0,22 | 0,4 |
| | 114 | 0,3 | 113 | 0,3 | | | | | 1 | 0,3 |
| Nauen | 38 | 4,4 | 32 | 3,9 | | | 3 | 11,5 | 3 | 12,0 |
| | 40 | 5,2 | 27 | 4,2 | | | 5 | 6,7 | 8 | 14,6 |
| | 811 | 1,8 | 695 | 1,7 | | | 100 | 4,2 | 16 | 4,5 |
| Premnitz | 26 | 3,0 | 21 | 2,6 | | | 5 | 19,2 | | |
| | 30 | 3,9 | 17 | 2,6 | | | 14 | 18,2 | | |
| | 479 | 1,1 | 381 | 0,9 | | | 98 | 4,2 | | |
| Rathenow | 51 | 5,9 | 46 | 5,7 | | | 3 | 11,5 | 2 | 8,0 |
| | 49 | 6,3 | 39 | 6,1 | | | 8 | 11,3 | 0,94 | 1,8 |
| | 1.351 | 3,0 | 1.274 | 3,0 | | | 65 | 2,8 | 11 | 3,1 |
| Schönwalde-Glien | 97 | 11,2 | 96 | 11,8 | | | | | 1 | 4,0 |
| | 90 | 11,6 | 89 | 13,7 | | | | | 1 | 2,2 |
| | 4.876 | 10,9 | 4.839 | 11,5 | | | | | 37 | 10,6 |

| Gemeinden | Alle unbebauten Bauflächen | | Wohnbauland | | geschäftlich genutzte Bauflächen | | gewerblich genutzte Bauflächen | | sonstiges Bauland | |
|--------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamt- umsatz (%) |
| Wustermark | 111 | 12,8 | 110 | 13,5 | | | 1 | 3,8 | | |
| | 82 | 10,6 | 77 | 11,9 | | | 5 | 6,7 | | |
| | 4.604 | 10,3 | 4.366 | 10,4 | | | 238 | 10,1 | | |
| Amt Friesack | 8 | 0,9 | 8 | 1,0 | | | | | | |
| | 10 | 1,3 | 10 | 1,6 | | | | | | |
| | 141 | 0,3 | 141 | 0,3 | | | | | | |
| Amt Nennhausen | 16 | 1,9 | 13 | 1,6 | | | | | 3 | 12,0 |
| | 20 | 2,6 | 10 | 1,5 | | | | | 11 | 19,8 |
| | 194 | 0,4 | 136 | 0,3 | | | | | 58 | 16,7 |
| Amt Rhinow | 10 | 1,2 | 8 | 1,0 | | | 1 | 3,8 | 1 | 4,0 |
| | 43 | 5,5 | 8 | 1,2 | | | 7 | 9,7 | 27 | 51,5 |
| | 159 | 0,4 | 50 | 0,1 | | | 105 | 4,4 | 4 | 1,1 |
| Gesamtsumme | 864 | | 813 | | 0 | | 26 | | 25 | |
| | 777 | 100,0 | 649 | 100,0 | | 100,0 | 74 | 100,0 | 53 | 100,0 |
| | 44.848 | | 42.136 | | | | 2.362 | | 350 | |

Transaktionen von Bauland

| Anlass | Alle unbebauten Bauflächen | | Wohnbauland | | geschäftlich genutzte Bauflächen | | gewerblich genutzte Bauflächen | | sonstiges Bauland | |
|---------------------|-------------------------------|--|-------------|--|-------------------------------------|--|-----------------------------------|--|-------------------|--|
| | Anzahl | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamt- umsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamt- umsatz (%) |
| Kauf | 1.051 | 99,3 | 971 | 99,4 | | | 41 | 100,0 | 39 | 97,5 |
| Tausch | 0 | | | | | | | | | |
| Auseinandersetzung | 1 | 0,1 | 1 | 0,1 | | | | | | |
| Enteignung | 0 | | | | | | | | | |
| Zwangsversteigerung | 3 | 0,3 | 3 | 0,3 | | | | | | |
| Sonstige | 3 | 0,3 | 2 | 0,2 | | | | | 1 | 2,5 |
| Gesamtsumme | 1.058 | 100,0 | 977 | 100,0 | | | 41 | 100,0 | 40 | 100,0 |

Marktteilnehmer bei Baulandflächen



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen

| Regionstypen | Anzahl | | Mittlere Größe (m ²) | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (1.000 €) | |
|--|---------------|------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|----------------------|---------------|
| | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr | Berichts-jahr | Vorjahr |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 639 | 553 | 783 | 833 | 501 | 461 | 38.157 | 31.033 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 68 | 65 | 847 | 763 | 58 | 50 | 1.811 | 1.528 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 70 | 83 | 862 | 893 | 60 | 74 | 1.189 | 1.311 |
| Landkreis Havelland | 777 | 701 | 854 | 834 | 619 | 584 | 41.157 | 33.872 |

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

| Gebietskörperschaften | Anzahl | | Mittlere Größe (m ²) | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | | Geldumsatz (1.000 €) | |
|----------------------------|----------------|------------|----------------------------------|------------|---------------------------------------|------------|----------------------|---------------|
| | Be-richts-jahr | Vorjahr | Be-richts-jahr | Vorjahr | Be-richts-jahr | Vorjahr | Be-richts-jahr | Vorjahr |
| Brieselang | 89 | 90 | 897 | 934 | 80 | 84 | 3.840 | 3.718 |
| Dallgow-Döberitz | 163 | 112 | 592 | 597 | 96 | 67 | 11.423 | 7.287 |
| Falkensee | 183 | 203 | 874 | 911 | 160 | 185 | 13.728 | 13.710 |
| Ketzin/Havel | 15 | 21 | 742 | 1.025 | 11 | 22 | 439 | 575 |
| Milower Land | 11 | 9 | 851 | 740 | 9 | 7 | 109 | 73 |
| Nauen | 32 | 30 | 859 | 793 | 27 | 24 | 695 | 657 |
| Premnitz | 18 | 10 | 785 | 800 | 14 | 8 | 330 | 203 |
| Rathenow | 36 | 35 | 837 | 738 | 30 | 26 | 1.116 | 871 |
| Schönwalde-Glien | 95 | 89 | 932 | 918 | 89 | 82 | 4.835 | 4.139 |
| Wustermark | 109 | 59 | 695 | 730 | 76 | 43 | 4.331 | 2.179 |
| Amt Friesack | 8 | 25 | 1.303 | 878 | 10 | 22 | 141 | 304 |
| Amt Nennhausen | 10 | 8 | 723 | 1.046 | 7 | 8 | 120 | 80 |
| Amt Rhinow | 8 | 10 | 1.004 | 766 | 8 | 8 | 50 | 76 |
| Landkreis Havelland | 777 | 701 | 854 | 834 | 619 | 584 | 41.157 | 33.872 |

Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau

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

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

| Gebietskörperschaft | Individueller Wohnungsbau | | | | | |
|---------------------|---------------------------|---------------------|---|---------------------|--|---------|
| | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig | | Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei | |
| | Anzahl | | Anzahl | | Anzahl | |
| | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum |
| Medianwert | Mittelwert | Medianwert | mittlerer Preis | Medianwert | mittlerer Preis | |
| (m ²) | (€/m ²) | (€/m ²) | (€/m ²) | (€/m ²) | (€/m ²) | |
| Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | |
| Brieselang | 89 | 90 | 0 | 0 | 89 | 90 |
| | 445 | 300 | | | 17 | 20 |
| | 2.000 | 2.338 | | | 76 | 76 |
| | 886 | 864 | | | 50 | 45 |
| | 897 | 934 | | | 49 | 45 |
| Dallgow-Döberitz | 163 | 112 | 0 | 0 | 163 | 112 |
| | 126 | 158 | | | 23 | 19 |
| | 1.609 | 1.364 | | | 158 | 155 |
| | 546 | 549 | | | 127 | 122 |
| | 592 | 597 | | | 120 | 112 |
| Falkensee | 172 | 199 | 0 | 1 | 172 | 198 |
| | 379 | 413 | | 44 | 41 | 8 |
| | 2.850 | 2.077 | | 44 | 182 | 116 |
| | 803 | 897 | | 44 | 88 | 77 |
| | 873 | 914 | | 44 | 90 | 76 |
| Ketzin/Havel | 11 | 18 | 0 | 1 | 11 | 17 |
| | 450 | 549 | | 6 | 11 | 2 |
| | 1.000 | 2.683 | | 6 | 56 | 52 |
| | 772 | 874 | | 6 | 44 | 36 |
| | 778 | 1.047 | | 6 | 38 | 31 |
| Milower Land | 11 | 9 | 0 | 0 | 11 | 9 |
| | 384 | 498 | | | 4 | 8 |
| | 1.456 | 937 | | | 23 | 16 |
| | 757 | 835 | | | 11 | 11 |
| | 851 | 740 | | | 11 | 11 |
| Nauen | 22 | 24 | 0 | 0 | 22 | 24 |
| | 411 | 357 | | | 5 | 4 |
| | 2.095 | 1.600 | | | 35 | 60 |
| | 1.000 | 875 | | | 14 | 27 |
| | 982 | 890 | | | 18 | 28 |
| Premnitz | 9 | 8 | 0 | 0 | 9 | 8 |
| | 270 | 181 | | | 3 | 17 |
| | 1.446 | 1.218 | | | 39 | 46 |
| | 761 | 824 | | | 19 | 22 |
| | 814 | 798 | | | 17 | 24 |

| Gebietskörperschaft | Individueller Wohnungsbau | | | | | |
|---------------------|---|-------------------------|--|-------------------------|--|-------------------------|
| | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig | | Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei | |
| | Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²) | | Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | | Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum |
| Rathenow | 25 | 23 | 0 | 1 | 25 | 22 |
| | 38 | 148 | | 33 | 8 | 8 |
| | 1.286 | 1.300 | | 33 | 42 | 65 |
| | 638 | 690 | | 33 | 37 | 34 |
| | 719 | 695 | | 33 | 35 | 33 |
| Schönwalde-Glien | 95 | 89 | 0 | 0 | 95 | 89 |
| | 366 | 20 | | | 29 | 24 |
| | 1.782 | 1.520 | | | 94 | 86 |
| | 911 | 920 | | | 52 | 51 |
| | 932 | 918 | | | 55 | 51 |
| Wustermark | 109 | 59 | 0 | 0 | 109 | 59 |
| | 312 | 290 | | | 14 | 5 |
| | 1.500 | 1.776 | | | 120 | 121 |
| | 603 | 684 | | | 72 | 55 |
| | 695 | 730 | | | 61 | 56 |
| Amt Friesack | 7 | 22 | 0 | 0 | 7 | 22 |
| | 540 | 180 | | | 7 | 1 |
| | 2.490 | 1.608 | | | 21 | 25 |
| | 1.434 | 1.000 | | | 13 | 11 |
| | 1.423 | 921 | | | 13 | 13 |
| Amt Nennhausen | 10 | 8 | 1 | 0 | 9 | 8 |
| | 364 | 544 | 14 | | 5 | 5 |
| | 1.111 | 1.697 | 14 | | 34 | 35 |
| | 668 | 1.000 | 14 | | 16 | 7 |
| | 723 | 1.046 | 14 | | 17 | 11 |
| Amt Rhinow | 8 | 10 | 0 | 0 | 8 | 10 |
| | 500 | 217 | | | 3 | 1 |
| | 1.245 | 1.200 | | | 15 | 15 |
| | 1.100 | 852 | | | 6 | 8 |
| | 1.004 | 766 | | | 6 | 9 |
| Landkreis | 731 | 671 | 1 | 3 | 730 | 668 |
| | 38 | 20 | 14 | 6 | 3 | 1 |
| | 2.850 | 2.683 | 14 | 44 | 182 | 155 |
| | 750 | 815 | 14 | 33 | 70 | 58 |
| | 795 | 839 | 14 | 28 | 73 | 63 |

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

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

Für Bauland des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 2012** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden:

- **Stadt Falkensee** nach folgendem Selektionsansatz

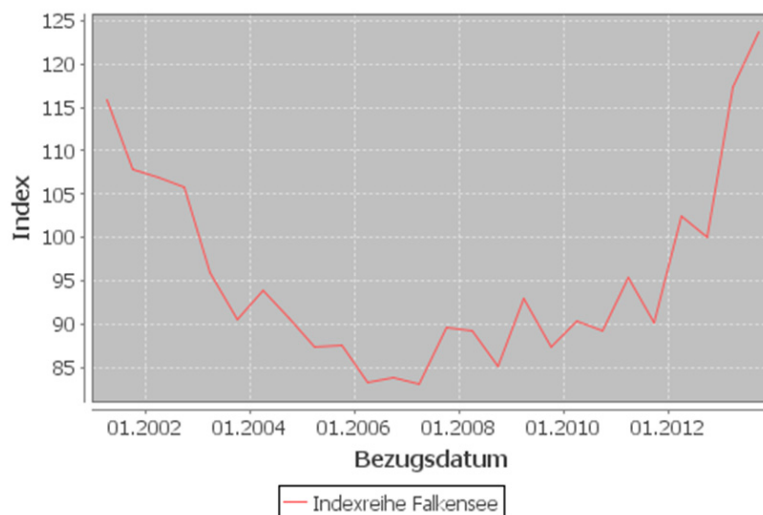
| Nummer | Elementname | Selektionsansatz | Entschlüsselung |
|-----------------------|------------------------------------|-------------------------|--|
| 102 | Status | 1 | 1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche |
| 201 | Datum des Vertrages | 01.01.2001 : 31.12.2013 | |
| 133 | Gemeinde | 12063080 | |
| 205 | Anlass des Eigentumsübergangs | 1 | 1 = Kauf |
| 217 | Entstehung des Kaufpreises | 0 | 0 = unverändert |
| 2201 | Ungew. Verhältnisse - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 301 | Preisbestimmende Grundstücksart | 110#111#112#113 | 110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf |
| 303 | Objektselbstständigkeit | 1 | 1 = selbständig |
| 3041 | Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 401 | Fläche | 300:1500 | |
| 428 | Entwicklungszustand | >3 | 4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land |
| 429 | Beitragsrechtlicher Zustand | >1 | 2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt |
| 601 | Vertragsart | 0 | 0 = ohne Erbbau-recht |
| Anzahl der Kriterien= | | 13 | |
| Anzahl der Kauffälle= | | 2363 | |

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 2152 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB", wovon diesbezüglich 813 Kauffälle umgerechnet wurden.

| Halbjahr | Anzahl | Halbjahresmittel | Index (2/2012=100) |
|----------|--------|------------------|-----------------------|
| 1/2001 | 71 | 91,82 | 115,9 |
| 2/2001 | 101 | 85,52 | 107,9 |
| 1/2002 | 90 | 84,79 | 107,0 |
| 2/2002 | 101 | 83,85 | 105,8 |
| 1/2003 | 64 | 75,94 | 95,8 |
| 2/2003 | 151 | 71,68 | 90,5 |
| 1/2004 | 63 | 74,41 | 93,9 |
| 2/2004 | 109 | 71,88 | 90,7 |
| 1/2005 | 76 | 69,19 | 87,3 |
| 2/2005 | 162 | 69,32 | 87,5 |
| 1/2006 | 35 | 66,04 | 83,3 |
| 2/2006 | 82 | 66,45 | 83,9 |
| 1/2007 | 66 | 65,87 | 83,1 |
| 2/2007 | 80 | 71,05 | 89,7 |
| 1/2008 | 75 | 70,66 | 89,2 |
| 2/2008 | 85 | 67,39 | 85,0 |
| 1/2009 | 57 | 73,60 | 92,9 |
| 2/2009 | 77 | 69,19 | 87,3 |
| 1/2010 | 69 | 71,63 | 90,4 |
| 2/2010 | 87 | 70,72 | 89,3 |
| 1/2011 | 56 | 75,62 | 95,4 |
| 2/2011 | 93 | 71,44 | 90,2 |
| 1/2012 | 84 | 81,11 | 102,4 |
| 2/2012 | 91 | 79,24 | 100,0 |
| 1/2013 | 64 | 93,04 | 117,4 |
| 2/2013 | 63 | 98,06 | 123,8 |

Indexreihe Falkensee



- **Berliner Umland ohne Falkensee** nach folgendem Selektionsansatz

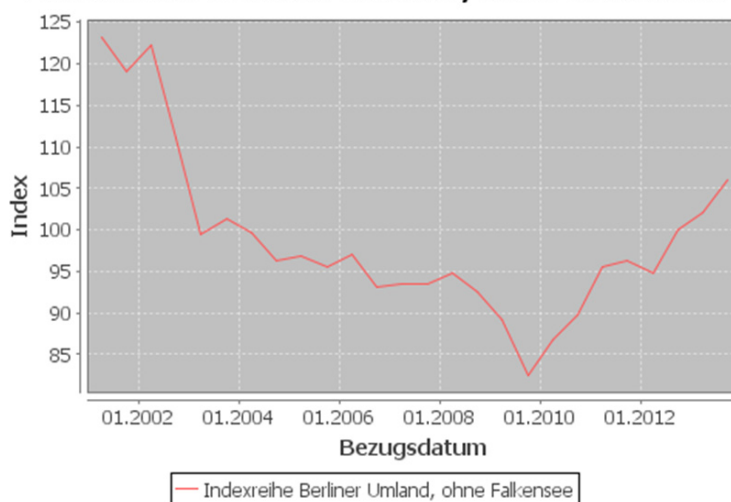
| Nummer | Elementname | Selektionsansatz | Entschlüsselung |
|-----------------------|------------------------------------|--|--|
| 102 | Status | 1 | 1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche |
| 201 | Datum des Vertrages | 01.01.2001 : 31.12.2013 | |
| 133 | Gemeinde | 12063036 # 12063056 # 12063273 # 12063357 | |
| 205 | Anlass des Eigentumsübergangs | 1 | 1 = Kauf |
| 217 | Entstehung des Kaufpreises | 0 | 0 = unverändert |
| 2201 | Ungew. Verhältnisse - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 301 | Preisbestimmende Grundstücksart | 110#111#112#113 | 110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf |
| 303 | Objektselbstständigkeit | 1 | 1 = selbständig |
| 3041 | Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 401 | Fläche | 300:1500 | |
| 428 | Entwicklungszustand | >3 | 4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land |
| 429 | Beitragsrechtlicher Zustand | >1 | 2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt |
| 601 | Vertragsart | 0 | 0 = ohne Erbbau-recht |
| Anzahl der Kriterien= | | 13 | |
| Anzahl der Kauffälle= | | 3086 | |

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 2637 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", wovon diesbezüglich 1431 Kauffälle umgerechnet wurden.

| Halbjahr | Anzahl | Halbjahresmittel | Index (2/2012=100) |
|----------|--------|------------------|-----------------------|
| 1/2001 | 69 | 83,24 | 123,3 |
| 2/2001 | 94 | 80,42 | 119,1 |
| 1/2002 | 68 | 82,50 | 122,2 |
| 2/2002 | 136 | 74,98 | 111,0 |
| 1/2003 | 60 | 67,21 | 99,5 |
| 2/2003 | 158 | 68,40 | 101,3 |
| 1/2004 | 57 | 67,31 | 99,7 |
| 2/2004 | 133 | 64,99 | 96,2 |
| 1/2005 | 102 | 65,37 | 96,8 |
| 2/2005 | 173 | 64,55 | 95,6 |
| 1/2006 | 61 | 65,47 | 96,9 |
| 2/2006 | 113 | 62,90 | 93,1 |
| 1/2007 | 98 | 63,17 | 93,5 |
| 2/2007 | 73 | 63,17 | 93,5 |
| 1/2008 | 72 | 63,98 | 94,7 |
| 2/2008 | 77 | 62,52 | 92,6 |
| 1/2009 | 60 | 60,25 | 89,2 |
| 2/2009 | 70 | 55,73 | 82,5 |
| 1/2010 | 94 | 58,57 | 86,7 |
| 2/2010 | 112 | 60,64 | 89,8 |
| 1/2011 | 68 | 64,51 | 95,5 |
| 2/2011 | 108 | 64,97 | 96,2 |
| 1/2012 | 117 | 63,97 | 94,7 |
| 2/2012 | 139 | 67,54 | 100,0 |
| 1/2013 | 168 | 68,90 | 102,0 |
| 2/2013 | 157 | 71,57 | 106,0 |

Indexreihe Berliner Umland, ohne Falkensee



- **übriger Landkreis (Weiterer Metropolitanraum und die Mittelzentren)** nach folgendem Selektionsansatz

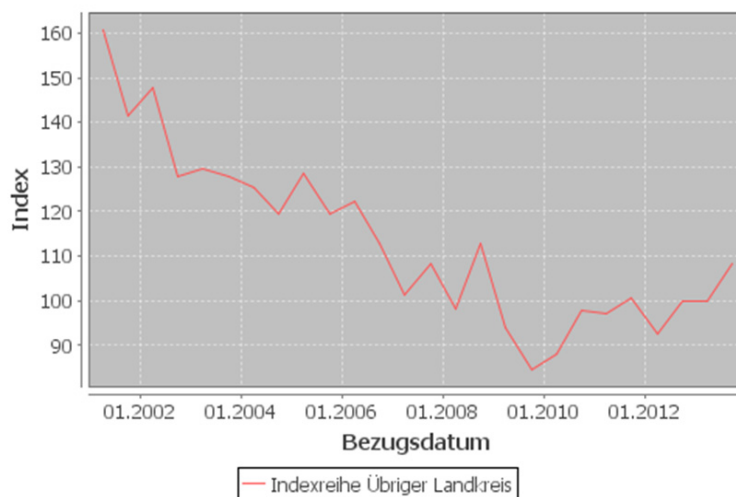
| Nummer | Elementname | Selektionsansatz | Entschlüsselung |
|-----------------------|------------------------------------|---|--|
| 102 | Status | 1 | 1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche |
| 104 | Gemeindeteil | 6303 # 6304 # 6306 # 6307 # 6308 # 6309 # 6310 # 6313 | |
| 201 | Datum des Vertrages | 01.01.2001 : 31.12.2013 | |
| 205 | Anlass des Eigentumsübergangs | 1 | 1 = Kauf |
| 217 | Entstehung des Kaufpreises | 0 | 0 = unverändert |
| 2201 | Ungew. Verhältnisse - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 301 | Preisbestimmende Grundstücksart | 110#111#112#113 | 110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf |
| 303 | Objektselbstständigkeit | 1 | 1 = selbständig |
| 3041 | Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 401 | Fläche | 300:1500 | |
| 428 | Entwicklungszustand | >3 | 4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land |
| 429 | Beitragsrechtlicher Zustand | >1 | 2 = beitragsfrei nach BauGB 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG 9 = entfällt |
| 601 | Vertragsart | 0 | 0 = ohne Erbbau-recht |
| Anzahl der Kriterien= | | 13 | |
| Anzahl der Kauffälle= | | 891 | |

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 828 Kauffälle.

Die in der Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", wovon diesbezüglich 439 Kauffälle umgerechnet wurden.

| Halbjahr | Anzahl | Halbjahresmittel | Index (2/2012=100) |
|----------|--------|------------------|-----------------------|
| 1/2001 | 47 | 47,94 | 160,8 |
| 2/2001 | 61 | 42,16 | 141,4 |
| 1/2002 | 49 | 44,08 | 147,9 |
| 2/2002 | 67 | 38,09 | 127,8 |
| 1/2003 | 29 | 38,66 | 129,7 |
| 2/2003 | 45 | 38,15 | 128,0 |
| 1/2004 | 29 | 37,35 | 125,3 |
| 2/2004 | 32 | 35,58 | 119,4 |
| 1/2005 | 43 | 38,27 | 128,4 |
| 2/2005 | 44 | 35,64 | 119,6 |
| 1/2006 | 22 | 36,40 | 122,1 |
| 2/2006 | 24 | 33,64 | 112,9 |
| 1/2007 | 23 | 30,20 | 101,3 |
| 2/2007 | 26 | 32,22 | 108,1 |
| 1/2008 | 27 | 29,20 | 98,0 |
| 2/2008 | 25 | 33,63 | 112,8 |
| 1/2009 | 14 | 28,02 | 94,0 |
| 2/2009 | 22 | 25,22 | 84,6 |
| 1/2010 | 21 | 26,19 | 87,9 |
| 2/2010 | 51 | 29,19 | 97,9 |
| 1/2011 | 27 | 28,98 | 97,2 |
| 2/2011 | 21 | 30,02 | 100,7 |
| 1/2012 | 18 | 27,60 | 92,6 |
| 2/2012 | 30 | 29,81 | 100,0 |
| 1/2013 | 13 | 29,74 | 99,8 |
| 2/2013 | 18 | 32,24 | 108,2 |

Indexreihe Übriger Landkreis



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Die Analysen ergaben eine äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße mit Bestimmtheitsmaßen R² zwischen 0,19 – 0,40. Der Gutachterausschuss veröffentlicht daher lediglich die Umrechnungskoeffizienten für die **Stadt Falkensee**.

Umrechnungstabelle

| Fläche in m ² | Umrechnungskoeffizient | | |
|--------------------------|------------------------|--------------------------------------|----------------------------------|
| 500 | 118 | Beispiel: | |
| 600 | 112 | | 110 |
| 700 | 108 | Bodenrichtwert | ----- |
| 800 | 104 | | W f900 |
| 900 | 100 | Fläche des Richtwertgrundstücks | 900 m ² |
| 1000 | 97 | | |
| 1100 | 93 | individuelle Grundstücksfläche | 800 m ² |
| 1200 | 90 | | |
| 1300 | 87 | | 110 €/m ² * 104 |
| 1400 | 85 | Bodenrichtwert (800 m ²) | ----- |
| 1500 | 82 | | 100 |
| | | | = rd. 114 €/m² |

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für Bodenrichtwerte in der Stadt Falkensee mit dem Merkmal "f900" (Bodenrichtwertmerkmal: Grundstücksfläche = 900 m²).

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau

Wie bereits in Abschnitt 5.1 ersichtlich, liegen über diesen Teilmarkt für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.4 Gewerbliche Baulandflächen

Wie bereits in Abschnitt 5.1 ersichtlich, liegen über diesen Teilmarkt für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

| Entwicklungszustand | Anzahl | Bodenpreise (€/m ²) |
|----------------------------------|--------|--|
| | | Minimum Maximum Median Mittelwert |
| Summe Wohnbauland | | |
| Bauerwartungsland | 9 | 2,19 21,13 3,51 6,66 |
| Rohbauland | 12 | 1,24 38,56 21,00 22,70 |
| Summe gewerbl. Bauflächen | | |
| Bauerwartungsland | 1 | 3,00 3,00 3,00 3,00 |
| Rohbauland | 0 | |

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 112 Verträge über Zukäufe zugegangen. Die Kaufpreise bewegten sich dabei zwischen 11 und 125 % vom angrenzenden Bodenrichtwert, im Mittel bei 69 %.

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

5.7 Erbbaurechte

| Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts | | | | | | | | | | |
|--|-----------------------------|-------------------|--------|-----------------------|---------------------|-----------------------------------|----------|---------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Landkreis, kreisfreie Stadt | Anzahl der Erstbegründungen | Erbbaurechtsgeber | | | | | | Anzahl der Fälle Erbbauzins (%) | | |
| | | Privat | Kirche | Gebietskörperschaften | Bau-gesell-schaften | Andere Träger des öffentl. Rechts | Sonstige | Wohnen | Gewerbe | Misch-nutzung |
| | | | | | | | | Anzahl Minimum Maximum | Anzahl Minimum Maximum | Anzahl Minimum Maximum |
| Landkreis Havelland | 6 | | 1 | 4 | | | 1 | 3 4,0 4,5 | 2 4,9 5,0 | 0 |

Hinweis: Aus technischen Gründen sind unter der Überschrift "Wohnen" zwei Erbbaurechtsverträge für Erholungsgrundstücke erfasst.

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Umsatzübersicht land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen

| Grundstücksarten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|---|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Ackernutzung | 161 | 40,1 3,9 | 9.120 | 33,3 -27,7 | 5.031 | 46,5 -47,9 |
| Grünlandnutzung | 81 | 20,2 -30,8 | 2.876 | 10,5 -62,3 | 1.178 | 10,9 -71,4 |
| Forstwirtschaft | 98 | 24,4 3,2 | 7.065 | 25,8 48,5 | 1.584 | 14,6 -31,4 |
| Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude) | 2 | 0,5 100,0 | 34 | 0,1 -70,9 | 16 | 0,1 -79,8 |
| Dauerkultur | 0 | 0,0 -100,0 | | | | |
| Sonderkultur | 0 | 0,0 0,0 | | | | |
| Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung) | 21 | 5,2 133,3 | 1.912 | 7,0 152,2 | 1.104 | 10,2 157,8 |
| Begünstigtes Agrarland | 0 | 0,0 -100,0 | | | | |
| Sonstige Nutzungen | 38 | 9,5 280,0 | 6.403 | 23,4 3,1 | 1.899 | 17,6 -60,7 |
| Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg. Agrarl., sonst.) | 59 | 14,7 156,5 | 8.315 | 30,3 18,6 | 3.003 | 27,8 -43,4 |
| Gesamtsumme | 401 | 100,0 2,6 | 27.409 | 100,0 -14,7 | 10.812 | 100,0 -49,6 |

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 67 | 16,7 11,7 | 1.937 | 7,1 22,1 | 1.001 | 9,3 10,3 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 75 | 18,7 -17,6 | 6.517 | 23,8 86,1 | 2.172 | 20,1 14,5 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 259 | 64,6 7,9 | 18.956 | 69,2 -29,9 | 7.639 | 70,7 -59,1 |
| Gesamtsumme | 401 | 100,0 2,6 | 27.409 | 100,0 -14,7 | 10.812 | 100,0 -49,6 |

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

Die Verkäufe der BVVG haben keine signifikante Auswirkung mehr auf das Marktgeschehen. Der Gutachterausschuss hat keine Abhängigkeiten der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen oder den Flächengrößen ermittelt.

- **Ackerland**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

| Regionstypen | Ackerland | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|---|-------------------------|--|-------------------------|
| | Anzahl | | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise | |
| | | | Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 19 | 9 | 0,25 | 0,36 | 0,22 | 0,27 |
| | | | 14,52 | 7,05 | 1,26 | 0,66 |
| | | | 2,81 | 2,10 | 0,76 | 0,48 |
| | | | 4,17 | 2,28 | 0,85 | 0,46 |
| Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum | 22 | 16 | 0,25 | 0,30 | 0,24 | 0,28 |
| | | | 24,89 | 9,48 | 1,99 | 1,17 |
| | | | 2,33 | 2,48 | 0,68 | 0,58 |
| | | | 4,72 | 3,25 | 0,71 | 0,65 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 82 | 47 | 0,27 | 0,49 | 0,14 | 0,24 |
| | | | 65,25 | 165,50 | 1,62 | 1,28 |
| | | | 1,86 | 2,68 | 0,60 | 0,60 |
| | | | 4,00 | 9,59 | 0,64 | 0,64 |
| Landkreis Havelland | 123 | 72 | 0,25 | 0,30 | 0,14 | 0,24 |
| | | | 65,25 | 165,50 | 1,99 | 1,28 |
| | | | 2,14 | 2,41 | 0,62 | 0,57 |
| | | | 4,16 | 7,27 | 0,68 | 0,62 |

| | Ackerland | | | | | |
|----------------------------|--------------|-------------------------|---|--|--|--|
| | Anzahl | | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| Berichtsjahr | | | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | |
| Ackerzahl 1 bis 40 | 93 | 58 | 0,27 65,25 2,32 4,32 | 0,30 165,50 2,19 8,27 | 0,14 1,99 0,65 0,71 | 0,24 1,27 0,60 0,63 |
| Ackerzahl 41 bis 60 | 23 | 13 | 0,25 20,48 1,31 4,04 | 1,22 6,89 2,67 2,79 | 0,32 1,00 0,65 0,62 | 0,29 1,28 0,51 0,58 |
| Landkreis Havelland | 116 | 71 | 0,25 65,25 2,18 4,27 | 0,30 165,50 2,26 7,27 | 0,14 1,99 0,65 0,70 | 0,24 1,28 0,57 0,62 |

- **Grünland**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

| Regionstypen | Grünland | | | | | |
|--|--------------|-------------------------|---|--|--|--|
| | Anzahl | | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| Berichtsjahr | | | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 9 | 5 | 0,36 3,97 0,73 1,15 | 0,56 3,51 1,12 1,55 | 0,27 1,51 0,49 0,62 | 0,27 0,63 0,40 0,42 |
| Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum | 11 | 13 | 0,46 36,99 1,41 5,06 | 0,38 98,95 1,01 9,03 | 0,25 0,59 0,46 0,42 | 0,10 0,81 0,41 0,41 |
| weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 38 | 35 | 0,26 15,72 1,99 3,55 | 0,26 282,80 1,40 10,37 | 0,15 0,96 0,44 0,49 | 0,17 0,98 0,35 0,38 |
| Landkreis Havelland | 58 | 53 | 0,26 36,99 1,53 3,46 | 0,26 282,80 1,32 9,21 | 0,15 1,51 0,46 0,50 | 0,10 0,98 0,35 0,39 |

| | Grünland | | | | | |
|----------------------------|--------------|-------------------------|---|--|---|--|
| | Anzahl | | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha) | | Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²) | |
| Berichtsjahr | | | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr |
| Grünlandzahl 1 bis 40 | 42 | 45 | 0,36 15,72 1,59 3,26 | 0,26 282,80 1,33 10,47 | 0,19 1,15 0,42 0,48 | 0,10 0,98 0,35 0,39 |
| Grünlandzahl 41 bis 60 | 6 | 7 | 0,26 4,55 1,67 1,96 | 0,42 6,17 1,21 2,23 | 0,15 0,76 0,29 0,40 | 0,24 0,81 0,31 0,40 |
| Landkreis Havelland | 48 | 52 | 0,26 15,72 1,59 3,10 | 0,26 282,80 1,33 9,36 | 0,15 1,15 0,39 0,47 | 0,10 0,98 0,35 0,39 |

Transaktionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen

| Anlass | Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen | | Ackernutzung | | Grünlandnutzung | | Forstwirtschaft | | Übrige Nutzung | |
|---------------------|--|----------------------------|--------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|-----------------|----------------------------|----------------|----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| Kauf | 363 | 90,5 | 153 | 95,0 | 77 | 95,1 | 84 | 85,7 | 49 | 80,3 |
| Tausch | 2 | 0,5 | 0 | | 2 | 2,5 | 0 | | 0 | |
| Auseinandersetzung | 1 | 0,2 | 1 | 0,6 | 0 | | 0 | | 0 | |
| Enteignung | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Zwangsversteigerung | 1 | 0,2 | 0 | | 1 | 1,2 | 0 | | 0 | |
| Sonstige | 34 | 8,6 | 7 | 4,4 | 1 | 1,2 | 14 | 14,3 | 12 | 19,7 |
| Gesamtsumme | 401 | 100,0 | 161 | 100,0 | 81 | 100,0 | 98 | 100,0 | 61 | 100,0 |

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2012 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.04 und 01.10. eines jeweiligen Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden für:

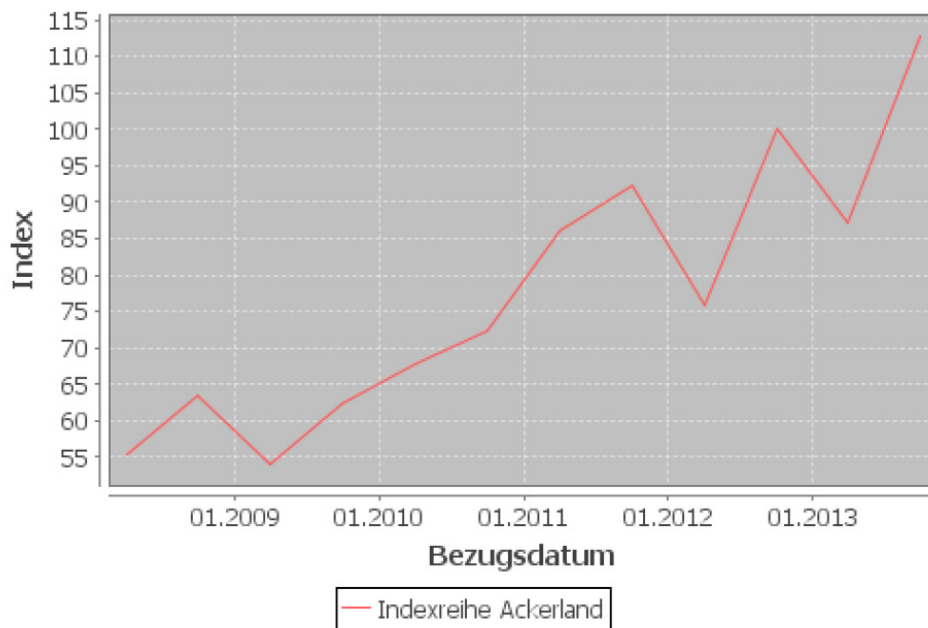
- **Ackerland**

| Nummer | Elementname | Selektionsansatz | Entschlüsselung |
|-----------------------|------------------------------------|---|--|
| 102 | Status | 1 | 1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche |
| 104 | Gemeindeteil | 0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 # 0176314 | |
| 201 | Datum des Vertrages | 01.01.2008 : 31.12.2013 | |
| 205 | Anlass des Eigentumsübergangs | 1 | 1 = Kauf |
| 217 | Entstehung des Kaufpreises | 0 | 0 = unverändert |
| 2201 | Ungew. Verhältnisse - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 301 | Preisbestimmende Grundstücksart | 300#310#311#312#313#314# 315 | 300 = Grundstück für Land- /Forstwirtschaft 310 = Grundstück für Ackernutzung 311 = in der Marsch 312 = im Moor (kultiviert) 313 = in der Geest 314 = im Börden(Löß-)land 315 = im Berg und Hügelland (Hochebene) |
| 303 | Objektselfständigkeit | 1 | 1 = selbständig |
| 3041 | Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung- | 0 | 0 = nachrichtlich |
| 401 | Fläche | 3000:300000 | |
| Anzahl der Kriterien= | | 10 | |
| Anzahl der Kauffälle= | | 398 | |

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 352 Kauffälle.

| Halbjahr | Anzahl | Halbjahresmittel | Index (2/2012=100) |
|----------|--------|------------------|-----------------------|
| 1/2008 | 36 | 0,32 | 55,5 |
| 2/2008 | 32 | 0,37 | 63,5 |
| 1/2009 | 17 | 0,31 | 54,1 |
| 2/2009 | 41 | 0,36 | 62,4 |
| 1/2010 | 29 | 0,39 | 67,7 |
| 2/2010 | 44 | 0,42 | 72,4 |
| 1/2011 | 26 | 0,50 | 86,0 |
| 2/2011 | 19 | 0,53 | 92,3 |
| 1/2012 | 18 | 0,44 | 76,0 |
| 2/2012 | 22 | 0,58 | 100,0 |
| 1/2013 | 36 | 0,50 | 87,2 |
| 2/2013 | 32 | 0,65 | 112,9 |

Indexreihe Ackerland



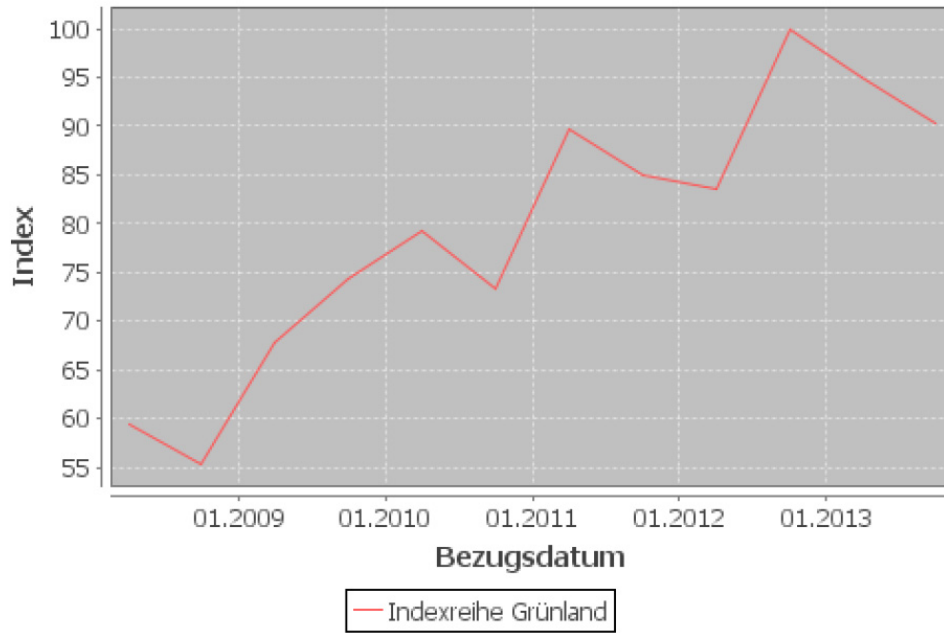
• **Grünland**

| Nummer | Elementname | Selektionsansatz | Entschlüsselung |
|-----------------------|----------------------------------|---|---|
| 102 | Status | 1 | 1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche |
| 104 | Gemeindeteil | 0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 # 0176314 | |
| 201 | Datum des Vertrages | 01.01.2008 : 31.12.2013 | |
| 205 | Anlass des Eigentumsübergangs | 1 | 1 = Kauf |
| 217 | Entstehung des Kaufpreises | 0 | 0 = unverändert |
| 2201 | Ungew. Verhältnisse Ausprägung- | - 0 | 0 = nachrichtlich |
| 301 | Preisbestimmende stücksart | Grund- 320#321#322#323 | 320 = Grundstück für Grünlandnutzung 321 = Wiese (feuchte Lage, nur mähen) 322 = Streuwiese 323 = Weidenutzung |
| 303 | Objektselbstständigkeit | 1 | 1 = selbständig |
| 3041 | Wertbeeinfl. Umstand Ausprägung- | - 0 | 0 = nachrichtlich |
| 401 | Fläche | 3000:300000 | |
| Anzahl der Kriterien= | | 10 | |
| Anzahl der Kauffälle= | | 265 | |

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 241 Kauffälle.

| Halbjahr | Anzahl | Halbjahresmittel | Index (2/2012=100) |
|----------|--------|------------------|-----------------------|
| 1/2008 | 23 | 0,24 | 59,5 |
| 2/2008 | 18 | 0,22 | 55,4 |
| 1/2009 | 13 | 0,27 | 67,8 |
| 2/2009 | 40 | 0,30 | 74,4 |
| 1/2010 | 30 | 0,31 | 79,2 |
| 2/2010 | 45 | 0,29 | 73,3 |
| 1/2011 | 12 | 0,36 | 89,6 |
| 2/2011 | 13 | 0,34 | 85,0 |
| 1/2012 | 11 | 0,33 | 83,5 |
| 2/2012 | 17 | 0,40 | 100,0 |
| 1/2013 | 13 | 0,38 | 95,0 |
| 2/2013 | 6 | 0,36 | 90,4 |

Indexreihe Grünland



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

| Grundstücksarten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|----------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (1.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Abbauflächen | 0 | 0,0 0,0 | | | | |
| private Grünflächen | 81 | 81,8 11,0 | 362 | 48,2 145,6 | 631 | 35,1 135,9 |
| Wasserflächen | 5 | 5,1 -16,7 | 102 | 13,6 -63,9 | 22 | 1,2 -73,5 |
| besondere Funktionen | 8 | 8,1 -27,3 | 12 | 1,6 -91,0 | 50 | 2,8 -10,5 |
| Energieanlagen | 3 | 3,0 200,0 | 274 | 36,5 2034,9 | 1.091 | 60,8 2931,6 |
| sonstige Nutzung | 2 | 2,0 0,0 | 0,62 | 0,1 0,0 | 1 | 0,1 0,0 |
| Gesamtsumme | 99 | 100,0 8,8 | 750 | 100,0 29,4 | 1.795 | 100,0 306,5 |

Private Grünflächen

- Hausgarten
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten
- Sportanlage
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Eigentumsgarten
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstück mit besonderer Funktion

- Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall,...)
- Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe ...)
- privater Weg
- Halde
- ausgebeutetes Abbaugrundstück
- Grundstück für Aufspülfläche

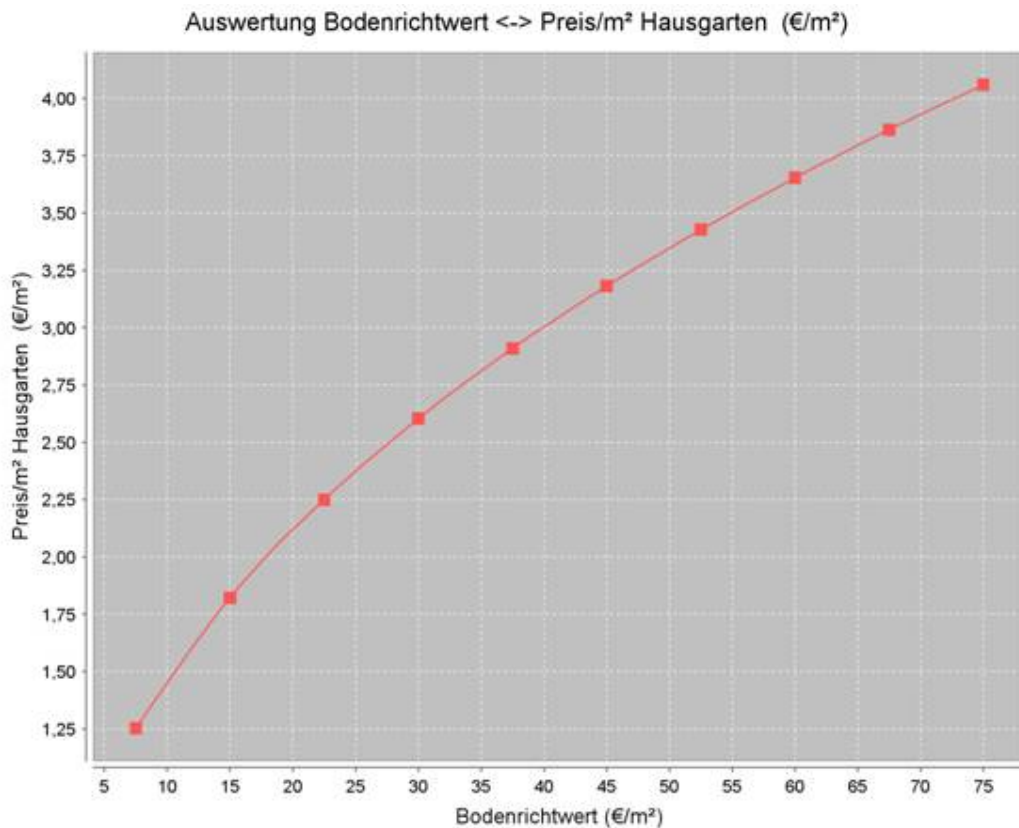
Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

| Grundstücksarten | sonstige Flächen | | | | | |
|----------------------|-------------------------|-------------------------|--|--------------|--|---------|
| | Anzahl | | Flächengrößen | | Quadratmeterpreise | |
| | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Minimum | Maximum | Minimum | Maximum |
| | | | Medianwert mittlere Flächengröße (m ²) | | Medianwert mittlerer Preis (€/m ²) | |
| Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | Berichtsjahr | Vergleichs- zeitraum | |
| private Grünflächen | 81 | 72 | 121 | 97 | 0,01 | 0,07 |
| | | | 55.126 | 40.149 | 17,32 | 13,99 |
| | | | 1.301 | 795 | 1,95 | 2,42 |
| Wasserflächen | 5 | 6 | 4.464 | 1.947 | 3,24 | 3,37 |
| | | | 2.223 | 57 | 0,12 | 0,12 |
| | | | 54.799 | 188.961 | 0,54 | 10,00 |
| besondere Funktionen | 8 | 11 | 9.237 | 7.598 | 0,45 | 0,60 |
| | | | 20.446 | 47.247 | 0,37 | 3,58 |
| | | | 51 | 12 | 0,26 | 0,10 |
| Energieanlagen | 3 | 1 | 3.879 | 52.500 | 10,00 | 79,17 |
| | | | 1.278 | 3.100 | 2,40 | 0,71 |
| | | | 1.535 | 12.382 | 3,20 | 7,85 |
| sonstige Nutzung | 1 | | 7.600 | 12.816 | 3,29 | 2,81 |
| | | | 200.000 | 12.816 | 5,55 | 2,81 |
| | | | 66.012 | 12.816 | 3,50 | 2,81 |
| Gesamtsumme | 98 | 90 | 91.204 | 12.816 | 4,11 | 2,81 |
| | | | 80 | | 2,00 | |
| | | | 80 | | 2,00 | |
| Gesamtsumme | 98 | 90 | 80 | | 2,00 | |
| | | | 51 | 12 | 0,01 | 0,07 |
| | | | 200.000 | 188.961 | 17,32 | 79,17 |
| Gesamtsumme | 98 | 90 | 1.364 | 866 | 1,94 | 2,08 |
| | | | 7.651 | 6.364 | 3,11 | 3,93 |
| | | | | | | |

7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 20 Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 10 Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten zugegangen.

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 101 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2013.



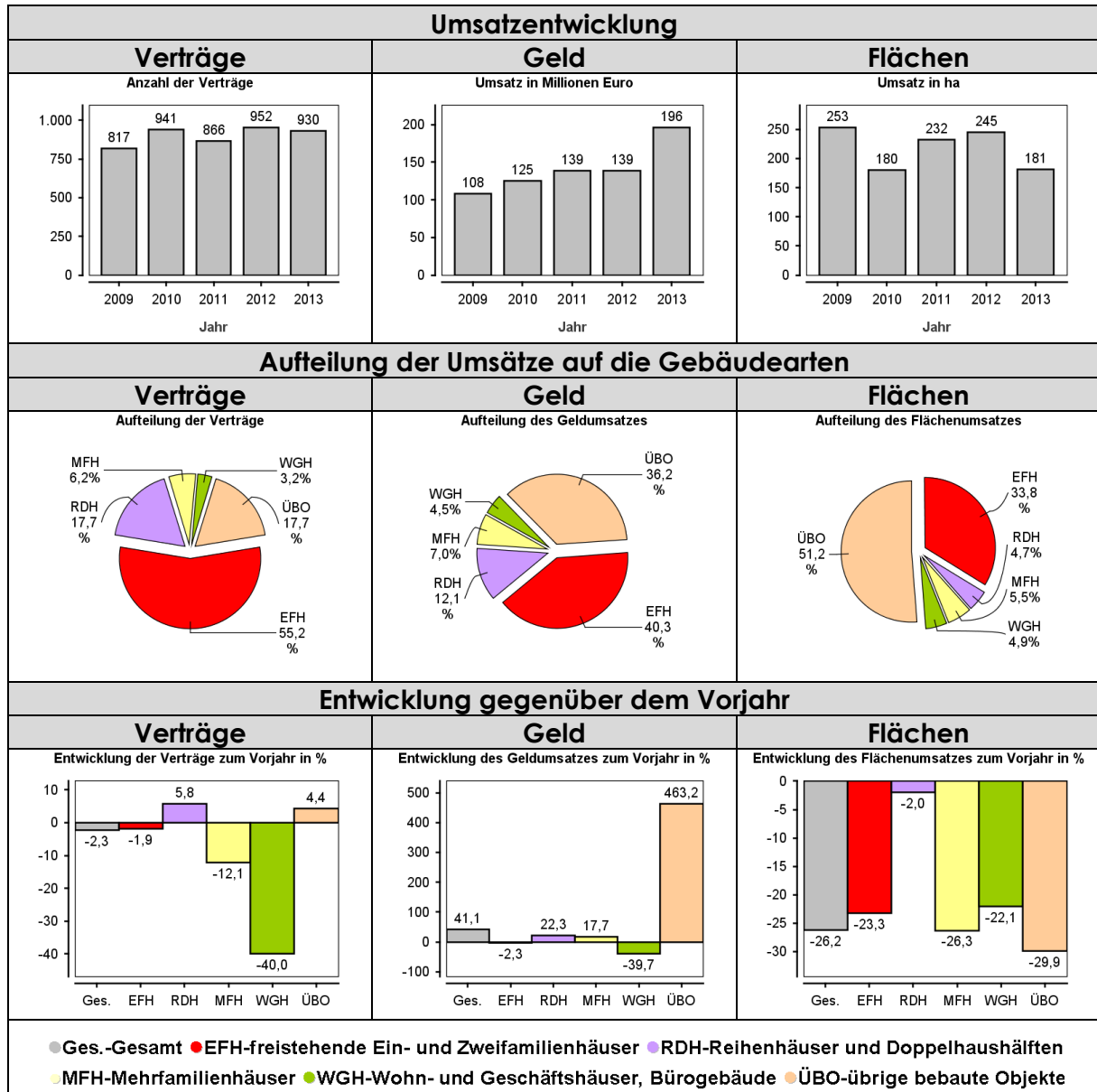
$R^2 = 0,22$ (Bestimmtheitsmaß)

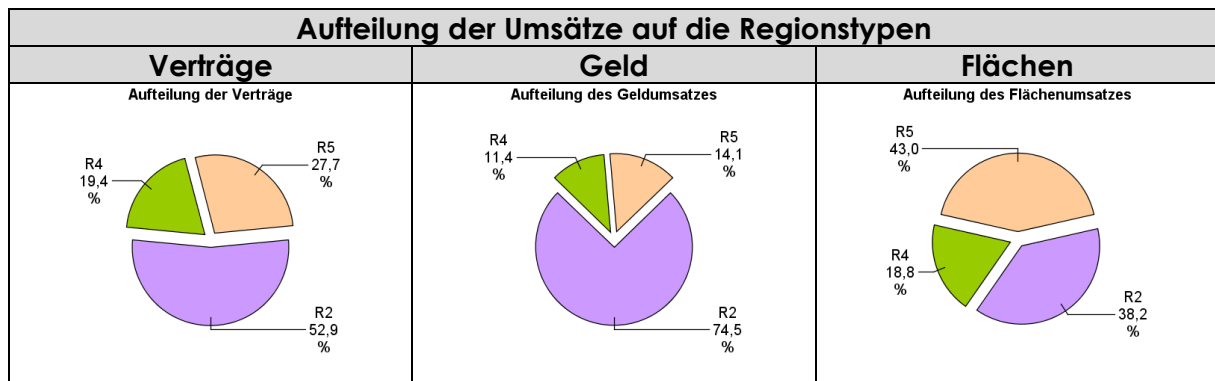
8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohn-/ Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen ermittelt worden.

Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken nach Art und Regionen





Umsätze bebauter Grundstücke nach Gebäudearten

| Gebäudearten | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|-------------------|------------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 512 | 55,2 -1,9 | 611 | 33,8 -23,3 | 787 | 40,3 -2,3 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 165 | 17,7 5,8 | 84 | 4,7 -2,0 | 238 | 12,1 22,3 |
| Mehrfamilienhäuser | 58 | 6,2 -13,4 | 99 | 5,5 -27,6 | 137 | 7,0 16,7 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 30 | 3,2 -40,0 | 88 | 4,9 -22,1 | 88 | 4,5 -39,7 |
| Wochenendhäuser | 59 | 6,3 22,9 | 76 | 4,2 108,9 | 25 | 1,3 26,8 |
| Bauernhäuser | 43 | 4,6 10,3 | 186 | 10,3 -76,9 | 42 | 2,1 40,0 |
| Sonstige Gebäude | 63 | 6,8 -11,3 | 665 | 36,6 37,8 | 641 | 32,7 744,8 |
| Übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude) | 165 | 17,7 4,4 | 927 | 51,2 -29,9 | 708 | 36,2 463,2 |
| Gesamtsumme | 930 | 100,0 -2,4 | 1.809 | 100,0 -26,3 | 1.957 | 100,0 41,0 |

Umsätze bebauter Grundstücke in den Regionen

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Flächensummen | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Fläche (1.000 m ²) | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 492 | 52,9 3,4 | 692 | 38,2 18,9 | 1.460 | 74,5 55,2 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum | 180 | 19,4 -13,9 | 341 | 18,8 4,6 | 222 | 11,4 -5,9 |
| weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren | 258 | 27,7 -2,3 | 777 | 43,0 -49,7 | 275 | 14,1 32,9 |
| Gesamtsumme | 930 | 100,0 -2,0 | 1.809 | 100,0 -26,3 | 1.957 | 100,0 41,4 |

Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

| Gebäudearten | Anzahl | Gesamtkaufpreise | | Wohnflächenpreise | | Geldsumme (100.000 €) |
|--|--------|-------------------|----------------------|-----------------------------|--------------------------------|-----------------------|
| | | Minimum (1.000 €) | Mittelwert (1.000 €) | Minimum (€/m ²) | Mittelwert (€/m ²) | |
| | | Maximum (1.000 €) | Median (1.000 €) | Maximum (€/m ²) | Median (€/m ²) | |
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 184 | 30 550 | 197 170 | 370 5.116 | 1.650 1.605 | 362 |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften | 93 | 23 258 | 164 165 | 324 3.125 | 1.526 1.500 | 153 |
| Mehrfamilienhäuser | 12 | 32 1.038 | 294 258 | 65 2.205 | 856 921 | 35 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 11 | 16 406 | 164 185 | *) | *) | 18 |
| Wochenendhäuser | 1 | 100 100 | 100 100 | 1.618 1.618 | 1.618 1.618 | 1 |
| Bauernhäuser | 3 | 15 40 | 25 21 | 222 477 | 366 398 | 0,76 |
| Sonstige Gebäude | 21 | 0,65 19.316 | 2.336 60 | *) | *) | 491 |

Transaktionen bebauter Grundstücke

| Anlass | Alle Gebäude | | Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | Mehrfamilienhäuser | | Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | | Übrige bebaute Objekte | |
|---------------------|--------------|----------------------------|--|----------------------------|--------------------|----------------------------|--|----------------------------|------------------------|----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| Kauf | 804 | 86,5 | 574 | 84,8 | 56 | 96,6 | 23 | 76,7 | 151 | 91,5 |
| Tausch | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Auseinandersetzung | 89 | 9,6 | 74 | 10,9 | 0 | | 2 | 6,7 | 13 | 7,9 |
| Enteignung | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Zwangsversteigerung | 35 | 3,8 | 27 | 4,0 | 2 | 3,4 | 5 | 16,6 | 1 | 0,6 |
| Sonstige | 2 | 0,1 | 2 | 0,3 | 0 | | 0 | | 0 | |
| Gesamtsumme | 930 | 100,0 | 677 | 100,0 | 58 | 100,0 | 30 | 100,0 | 165 | 100,0 |

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|----------------------------|-------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Havelland | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 76 (126) | 1926 (1924) | 124 (120) | 1.222 (1.205) | 141.000 (136.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 20 (25) | 1972 (1970) | 108 (110) | 1.188 (1.099) | 118.000 (110.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 32 (46) | 1997 (1997) | 120 (146) | 1.969 (1.495) | 237.000 (213.000) |
| Baujahr ab 2001 | 56 (78) | 2005 (2006) | 127 (126) | 2.214 (1.889) | 277.000 (253.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Falkensee und Dallgow-Döberitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 33 (62) | 1928 (1930) | 123 (125) | 1.615 (1.454) | 184.000 (172.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 3 (4) | 1967 (1972) | 103 (85) | 1.545 (1.630) | 150.000 (131.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 13 (13) | 1998 (1997) | 128 (148) | 2.546 (1.825) | 320.000 (264.000) |
| Baujahr ab 2001 | 31 (36) | 2005 (2005) | 132 (142) | 2.545 (2.185) | 324.000 (331.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Brieselang und Schönwalde-Glien | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 8 (23) | 1936 (1935) | 118 (102) | 1.454 (1.428) | 171.000 (139.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 1 (1) | 1973 (1968) | 90 (80) | 1.056 (562) | 95.000 (45.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 10 (14) | 1998 (1998) | 114 (166) | 1.860 (1.454) | 210.000 (237.000) |
| Baujahr ab 2001 | 13 (22) | 2004 (2006) | 124 (120) | 2.091 (1.729) | 262.000 (212.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 12 (11) | 1924 (1915) | 116 (119) | 932 (678) | 99.000 (80.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 11 (7) | 1974 (1973) | 100 (104) | 1.274 (1.410) | 119.000 (139.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 3 (12) | 1997 (1996) | 115 (133) | 1.334 (1.484) | 158.000 (185.000) |
| Baujahr ab 2001 | 7 (6) | 2003 (2005) | 122 (91) | 1.587 (2.033) | 192.000 (193.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Rathenow und Premnitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 12 (14) | 1932 (1932) | 128 (115) | 902 (824) | 109.000 (91.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 1 (4) | 1981 (1978) | 223 (114) | 717 (934) | 160.000 (102.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 4 (3) | 1998 (1999) | 114 (126) | 1.227 (1.062) | 149.000 (128.000) |
| Baujahr ab 2001 | 4 (11) | 2010 (2007) | 107 (115) | 1.457 (1.295) | 148.000 (146.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|-------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Milower Land und Ämter | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 11 (16) | 1909 (1888) | 135 (135) | 543 (618) | 72.000 (72.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 4 (9) | 1967 (1965) | 111 (126) | 836 (754) | 83.000 (89.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 2 (4) | 1996 (1995) | 110 (128) | 1.193 (926) | 130.000 (115.000) |
| Baujahr ab 2001 | 1 (3) | 2012 (2005) | 119 (91) | 992 (1.410) | 118.000 (126.000) |

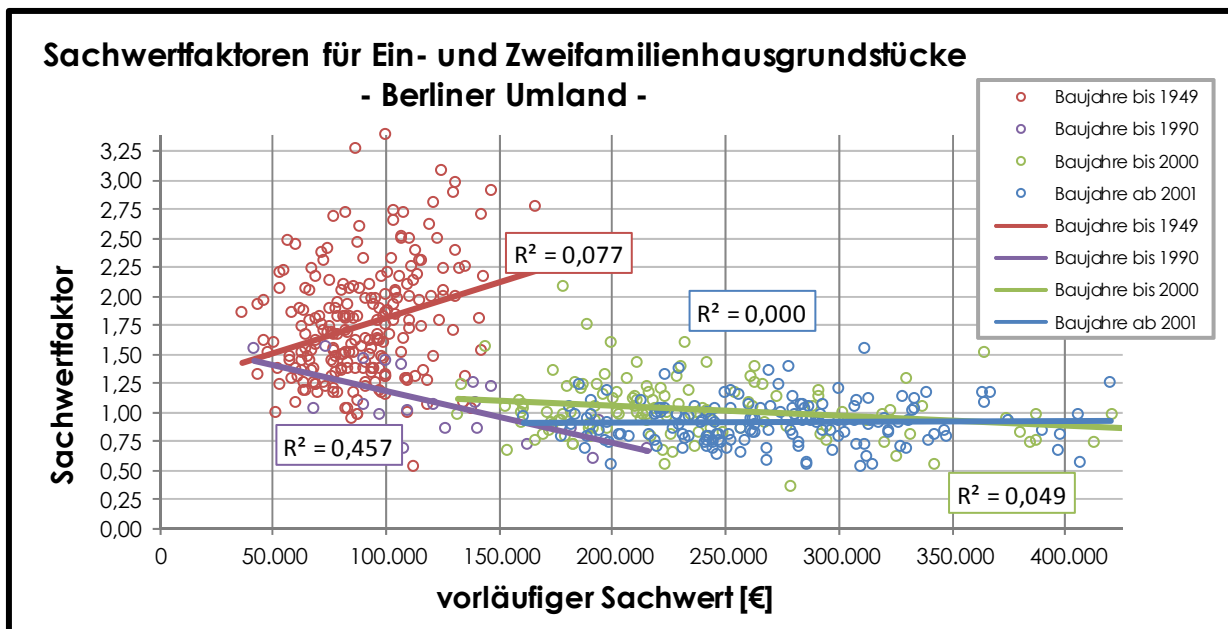
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.2.2 Preisentwicklung

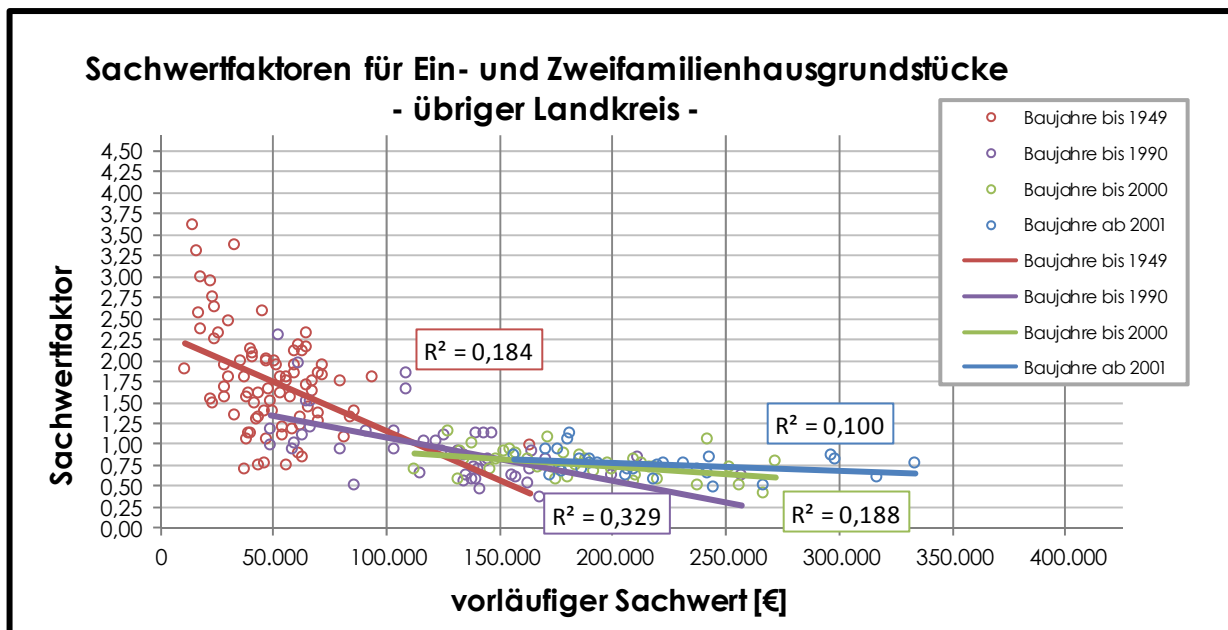
Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.2.1 entnommen werden.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 724 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (siehe Seite 70).



R^2 = Bestimmtheitsmaß



R^2 = Bestimmtheitsmaß

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert nicht zu erkennen. Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahresepochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5% und 95% Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche soll dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

| Baujahre | Berliner Umland | | | | übriger Landkreis | | | |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|----------------|----------------|----------------|
| | bis 1949 | bis 1990 | bis 2000 | ab 2001 | bis 1949 | bis 1990 | bis 2000 | ab 2001 |
| Sachwertfaktor | 1,76 | 1,06 | 1,02 | 0,91 | 1,75 | 0,96 | 0,77 | 0,76 |
| Minimum | 0,53 | 0,60 | 0,36 | 0,53 | 0,69 | 0,37 | 0,42 | 0,48 |
| Maximum | 3,51 | 1,57 | 2,08 | 1,75 | 3,61 | 2,30 | 1,16 | 1,13 |
| 5-% Quantil | 1,080 | 0,680 | 0,670 | 0,630 | 0,843 | 0,526 | 0,500 | 0,349 |
| 95-% Quantil | 2,718 | 1,540 | 1,430 | 1,231 | 2,940 | 1,783 | 1,065 | 1,000 |
| Grundstücksfläche [m²] | 1.016 | 945 | 804 | 754 | 1.034 | 983 | 887 | 843 |
| Minimum | 483 | 531 | 239 | 396 | 274 | 416 | 395 | 302 |
| Maximum | 2.550 | 1.646 | 1.813 | 1.887 | 2.524 | 2.041 | 2.211 | 1.977 |
| 5-% Quantil | 652 | 555 | 466 | 446 | 478 | 487 | 440 | 466 |
| 95-% Quantil | 1.532 | 1.423 | 1.263 | 1.239 | 1.859 | 1.646 | 1.715 | 1.263 |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 240 | 218 | 239 | 199 | 236 | 248 | 211 | 177 |
| Minimum | 63 | 132 | 95 | 63 | 82 | 83 | 110 | 98 |
| Maximum | 332 | 567 | 350 | 332 | 676 | 512 | 432 | 294 |
| 5-% Quantil | 102 | 142 | 123 | 102 | 133 | 111 | 120 | 112 |
| 95-% Quantil | 298 | 412 | 295 | 298 | 408 | 441 | 333 | 249 |
| Bodenrichtwert [€/m²] | 63 | 53 | 58 | 67 | 21 | 25 | 24 | 30 |
| Minimum | 35 | 15 | 25 | 30 | 5 | 5 | 5 | 8 |
| Maximum | 85 | 85 | 95 | 130 | 50 | 60 | 40 | 50 |
| 5-% Quantil | 36 | 25 | 35 | 35 | 5 | 7 | 6 | 9 |
| 95-% Quantil | 84 | 85 | 85 | 125 | 40 | 50 | 36 | 50 |
| NHK 2010 [€/m²] | 705 | 824 | 957 | 1.196 | 729 | 805 | 973 | 1214 |
| Minimum | 605 | 695 | 900 | 605 | 554 | 605 | 695 | 900 |
| Maximum | 1.025 | 1.180 | 1.420 | 1.025 | 920 | 1.025 | 1.180 | 1.420 |
| 5-% Quantil | 725 | 835 | 955 | 725 | 599 | 725 | 745 | 900 |
| 95-% Quantil | 1.025 | 1.005 | 1.420 | 1.025 | 836 | 1.025 | 1.180 | 1.420 |
| vorläufiger Sachwert [€] | 89.916 | 125.925 | 235.762 | 268.487 | 49.147 | 122.775 | 185.351 | 218.325 |
| Minimum | 36.068 | 41.608 | 131.937 | 161.048 | 10.579 | 49.047 | 112.647 | 156.481 |
| Maximum | 166.041 | 215.840 | 453.455 | 419.512 | 163.070 | 257.291 | 272.350 | 333.736 |
| 5-% Quantil | 53.787 | 68.312 | 159.592 | 189.127 | 18.070 | 53.972 | 129.446 | 171.236 |
| 95-% Quantil | 131.164 | 194.150 | 380.236 | 364.904 | 81.539 | 190.728 | 257.991 | 309.690 |
| Umfang der Stichprobe | 226 | 21 | 121 | 160 | 82 | 47 | 38 | 29 |

Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall auch Vergleichswerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Für freistehende Reihen- und Doppelhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|----------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Havelland | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 21 (30) | 1928 (1927) | 115 (98) | 930 (687) | 95.000 (66.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 4 (3) | 1956 (1962) | 91 (104) | 760 (823) | 65.000 (80.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 39 (27) | 1997 (1997) | 110 (118) | 1.642 (1.413) | 173.000 (163.000) |
| Baujahr ab 2001 | 29 (23) | 2009 (2009) | 116 (124) | 1.907 (1.572) | 215.000 (195.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Falkensee und Dallgow-Döberitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 2 (1) | 1934 (1933) | 119 (70) | 1.322 (857) | 158.000 (60.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 24 (21) | 1997 (1997) | 109 (122) | 1.849 (1.386) | 190.000 (166.000) |
| Baujahr ab 2001 | 28 (17) | 2010 (2011) | 117 (131) | 1.912 (1.638) | 218.000 (213.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--|-----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Brieselang und Schönwalde-Glien | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 2 (3) | 1938 (1931) | 80 (101) | 986 (1.079) | 78.000 (106.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 11 (4) | 1998 (1999) | 118 (108) | 1.370 (1.553) | 160.000 (159.000) |
| Baujahr ab 2001 | 1 (2) | 2002 (2002) | 89 (107) | 1.764 (1.326) | 157.000 (140.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 6 (9) | 1929 (1932) | 94 (89) | 1.136 (781) | 105.000 (69.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 2 (2) | 1954 (1952) | 70 (96) | 1.041 (901) | 72.000 (80.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 3 (2) | 1998 (1998) | 98 (94) | 1.088 (1.410) | 107.000 (132.000) |
| Baujahr ab 2001 | 0 (4) | (2002) | (106) | (1.415) | (144.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Rathenow und Premnitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 8 (9) | 1926 (1931) | 139 (102) | 752 (782) | 82.000 (79.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (1) | (1981) | (120) | (667) | (80.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 1 (0) | 1997 | 85 | 1.353 | 115.000 |
| Baujahr ab 2001 | 0 (0) | | | | |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|-------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Milower Land und Ämter | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 3 (8) | 1918 (1913) | 112 (106) | 693 (306) | 81.000 (33.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 2 (0) | 1958 | 113 | 480 | 58.000 |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr ab 2001 | 0 (0) | | | | |

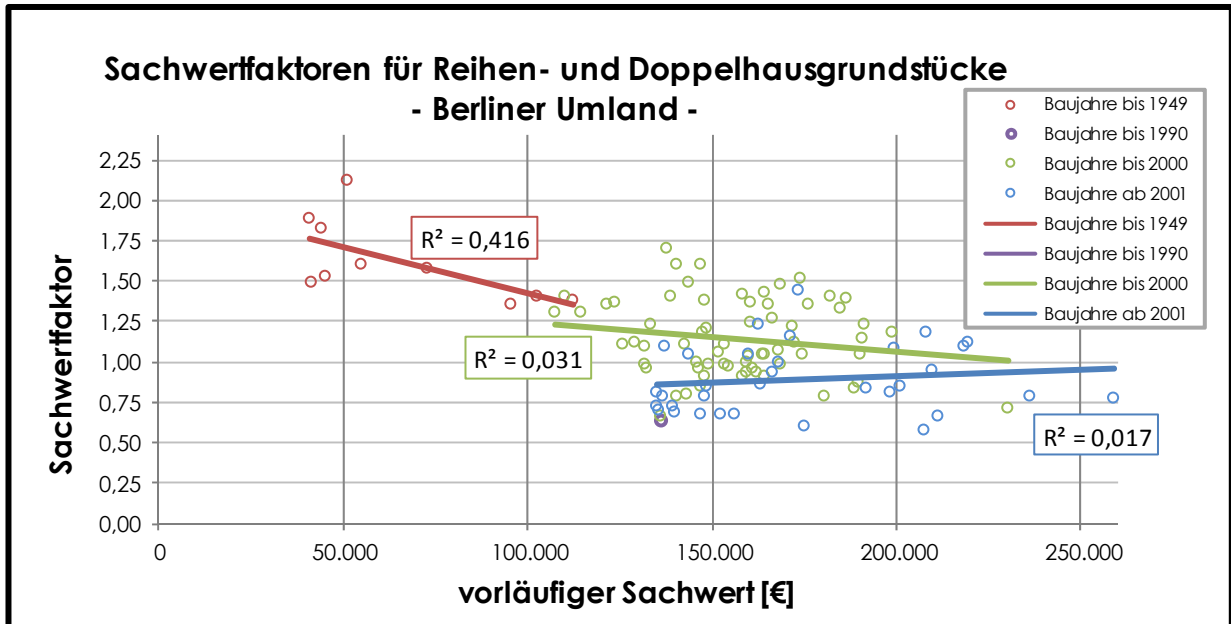
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.3.2 Preisentwicklung

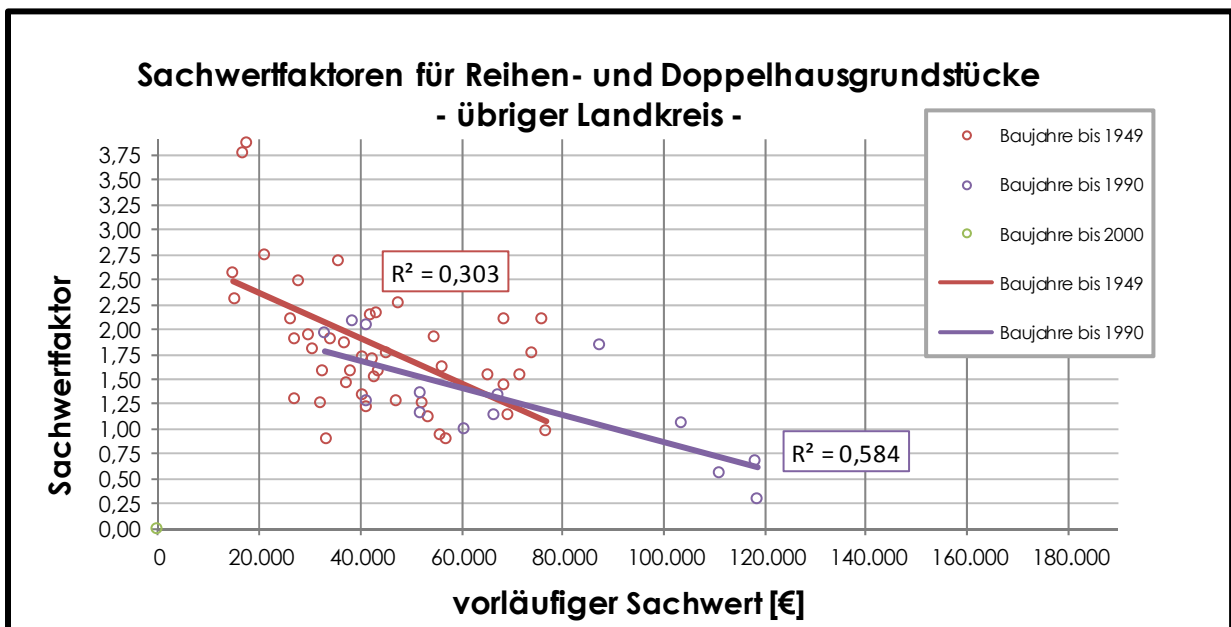
Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.3.1 entnommen werden.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 173 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (siehe Seite 70).



R^2 = Bestimmtheitsmaß



R^2 = Bestimmtheitsmaß

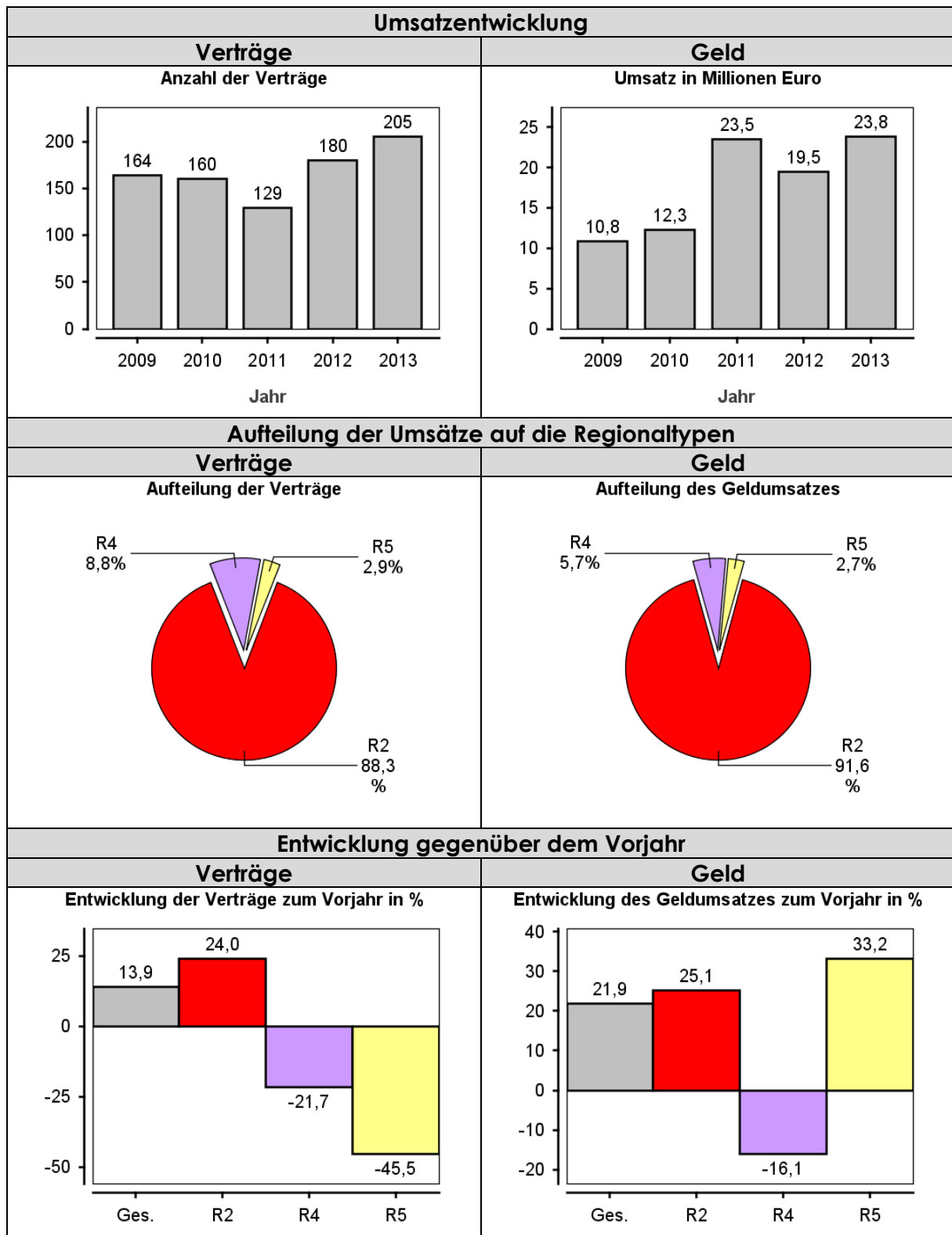
Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert nicht zu erkennen. Der Gutachterausschuss ermittelt deshalb durchschnittliche Sachwertfaktoren für die jeweiligen Baujahresepochen. Neben den Sachwertfaktoren werden auch die Mittelwerte derjenigen Daten, die bei der Berechnung der Sachwertfaktoren aus den Kaufpreisdaten eingeflossen sind, sowie die 5% und 95% Quantile für die Einzelwerte (d.h. 90 % aller verwendeten Daten lagen in diesem Bereich) in der nachfolgenden Tabelle veröffentlicht. Die Angabe dieser Datenbereiche soll dem Sachverständigen ermöglichen, bei Wertermittlungen, in denen Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen.

| Baujahre | Berliner Umland | | | | übriger Landkreis | | | |
|---|-----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|----------------|-----------|
| | bis 1949 | bis 1990 | bis 2000 | ab 2001 | bis 1949 | bis 1990 | bis 2000 | ab 2001 |
| Sachwertfaktor | 1,62 | 0,62 | 1,14 | 0,89 | 1,84 | 1,27 | 0,78 | *) |
| Minimum | 1,36 | *) | 0,66 | 0,58 | 0,89 | 0,30 | 0,52 | *) |
| Maximum | 2,12 | *) | 1,70 | 1,44 | 3,98 | 2,08 | 1,00 | *) |
| 5-% Quantil | 1,369 | *) | 0,793 | 0,636 | 0,940 | 0,469 | 0,540 | *) |
| 95-% Quantil | 2,017 | *) | 1,513 | 1,200 | 3,558 | 2,054 | 0,994 | *) |
| Grundstücksfläche [m²] | 753 | 940 | 331 | 309 | 841 | 737 | 337 | *) |
| Minimum | 404 | *) | 155 | 119 | 256 | 335 | 337 | *) |
| Maximum | 1.194 | *) | 784 | 669 | 1.472 | 1.223 | 105 | *) |
| 5-% Quantil | 444 | *) | 169 | 124 | 273 | 405 | 277 | *) |
| 95-% Quantil | 1.136 | *) | 547 | 556 | 1.203 | 1.078 | 465 | *) |
| Brutto-Grundfläche [m²] | 209 | 148 | 180 | 158 | 208 | 196 | 178 | *) |
| Minimum | 149 | *) | 116 | 122 | 94 | 104 | 137 | *) |
| Maximum | 290 | *) | 246 | 240 | 755 | 258 | 216 | *) |
| 5-% Quantil | 158 | *) | 134 | 127 | 115 | 124 | 141 | *) |
| 95-% Quantil | 286 | *) | 220 | 201 | 288 | 256 | 213 | *) |
| Bodenrichtwert [€/m²] | 56 | 70 | 76 | 71 | 24 | 16 | 33 | *) |
| Minimum | 42 | *) | 66 | 35 | 5 | 5 | 10 | *) |
| Maximum | 75 | *) | 40 | 130 | 35 | 50 | 50 | *) |
| 5-% Quantil | 43 | *) | 45 | 43 | 5 | 5 | 13 | *) |
| 95-% Quantil | 71 | *) | 95 | 101 | 35 | 40 | 49 | *) |
| NHK 2010 [€/m²] | 663 | 685 | 852 | 1.028 | 676 | 735 | 890 | *) |
| Minimum | 580 | *) | 685 | 828 | 554 | 685 | 785 | *) |
| Maximum | 826 | *) | 965 | 1.140 | 826 | 825 | 945 | *) |
| 5-% Quantil | 596 | *) | 785 | 868 | 615 | 685 | 800 | *) |
| 95-% Quantil | 798 | *) | 945 | 1.140 | 779 | 825 | 945 | *) |
| vorläufiger Sachwert [€] | 66.086 | 136.621 | 156.713 | 174.414 | 42.744 | 70.778 | 140.085 | *) |
| Minimum | 40.753 | *) | 107.451 | 135.196 | 14.765 | 33.013 | 121.213 | *) |
| Maximum | 112.239 | *) | 230.138 | 258.834 | 76.592 | 118.399 | 158.598 | *) |
| 5-% Quantil | 41.090 | *) | 122.195 | 135.541 | 15.470 | 36.580 | 121.213 | *) |
| 95-% Quantil | 107.958 | *) | 190.852 | 226.301 | 73.554 | 118.148 | 158.598 | *) |
| Umfang der Stichprobe | 10 | 1 | 66 | 33 | 45 | 14 | 4 | 0 |

Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall auch Vergleichswerte in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses angefordert werden.

8.4 Wohnungs- und Teileigentum

Umsatzübersicht von Wohnungseigentum nach Art und Region



Umsatzübersicht von Wohnungseigentum und Teileigentum (einschließlich PKW-Stellplätze)

| Vertragsart | Anzahl der Kaufverträge | | Geldsummen | |
|--------------------------------|-------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Erstverkauf Wohnungseigentum | 38 | 15,8 100,0 | 49 | 19,9 28,0 |
| Weiterverkauf Wohnungseigentum | 167 | 69,3 3,7 | 188 | 75,8 20,4 |
| Umwandlung in Wohnungseigentum | 0 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| Erstverkauf Teileigentum | 8 | 3,3 -11,1 | 7 | 2,7 639,5 |
| Weiterverkauf Teileigentum | 28 | 11,6 64,7 | 4 | 1,6 -11,4 |
| Umwandlung in Teileigentum | 0 | 0,0 | 0,00 | 0,0 |
| Summe Teileigentum | 36 | 14,9 38,5 | 11 | 4,3 94,0 |
| Summe Wohnungseigentum | 205 | 85,1 13,9 | 238 | 95,7 21,9 |
| Gesamtsumme | 241 | 100,0 17,0 | 248 | 100,0 23,8 |

Umsatzübersicht von Wohnungseigentum in den Regionen

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 181 | 88,3 24,0 | 218 | 91,6 25,1 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 18 | 8,8 -21,7 | 14 | 5,7 -16,1 |
| Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren | 6 | 2,9 -45,5 | 6 | 2,7 33,2 |
| Gesamtsumme | 205 | 100,0 13,9 | 238 | 100,0 21,9 |

Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum

| Anlass | Alle Vertragsarten | | Erstverkauf Wohnungseigentum | | Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum | | Erstverkauf Teileigentum | | Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum | |
|---------------------|--------------------|----------------------------|------------------------------|----------------------------|---|----------------------------|--------------------------|----------------------------|---|----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| Kauf | 232 | 96,3 | 37 | 97,4 | 160 | 95,8 | 8 | 100,0 | 27 | 96,4 |
| Tausch | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Auseinandersetzung | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Enteignung | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | | 0 | |
| Zwangsversteigerung | 8 | 3,3 | 0 | | 7 | 4,2 | 0 | | 1 | 3,6 |
| Sonstige | 1 | 0,4 | 1 | 2,6 | 0 | | 0 | | 0 | |
| Gesamtsumme | 241 | 100,0 | 38 | 100,0 | 167 | 100,0 | 8 | 100,0 | 28 | 100,0 |

8.4.1 Preisniveau

Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

| Vertragsart | Anzahl | Gesamtkaufpreise | | Anzahl | Wohnflächenpreise | | Geldsumme (100.000 €) |
|--|--------|----------------------|---------|--------|-------------------|---------|-----------------------|
| | | Minimum | Maximum | | Minimum | Maximum | |
| | | Mittelwert (1.000 €) | | | Mittelwert (€/m²) | | |
| Erstverkauf Wohnungseigentum | 23 | 41 | 225 | 18 | 683 | 31 | |
| | | 150 | 133 | | 2.427 | | |
| | | 150 | 133 | | 2.249 | | |
| | | 133 | | | 1.898 | | |
| Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum | 9 | 53 | 259 | 8 | 562 | 14 | |
| | | 160 | 154 | | 2.312 | | |
| | | 160 | 154 | | 1.118 | | |
| | | 154 | | | 1.278 | | |
| Weiterverkauf Wohnungseigentum | 109 | 22 | 210 | 80 | 592 | 105 | |
| | | 97 | 96 | | 2.020 | | |
| | | 96 | | | 1.231 | | |
| | | | | | 1.303 | | |
| Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum | 29 | 17 | 249 | 25 | 486 | 41 | |
| | | 144 | 142 | | 2.210 | | |
| | | 144 | 142 | | 1.258 | | |
| | | 142 | | | 1.313 | | |

Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Baujahresepochen

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr). Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|----------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Havelland | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 3 (10) | 1883 (1911) | 93 (74) | 963 (945) | 92.000 (67.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 2 (3) | 1988 (1965) | 72 (98) | 882 (1.214) | 62.000 (125.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 79 (77) | 1996 (1996) | 72 (78) | 1.331 (1.097) | 97.000 (89.000) |
| Baujahr ab 2001 | 14 (3) | 2012 (2004) | 76 (119) | 2.040 (1.311) | 158.000 (153.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---------------------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Falkensee und Dallgow-Döberitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 0 (2) | (1906) | (87) | (982) | (85.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 2 (0) | 1988 | 72 | 882 | 62.000 |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 63 (59) | 1996 (1996) | 72 (79) | 1.412 (1.190) | 103.000 (98.000) |
| Baujahr ab 2001 | 13 (1) | 2012 (2010) | 78 (130) | 2.117 (1.346) | 165.000 (175.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|--|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Brieselang und Schönwalde-Glien | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (2) | (1965) | (117) | (1.345) | (158.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 7 (7) | 1996 (1996) | 66 (79) | 1.081 (907) | 73.000 (71.000) |
| Baujahr ab 2001 | 0 (1) | (2001) | (98) | (1.571) | (154.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|---|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------|
| Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 1 (2) | 1850 (1918) | 99 (60) | 1.111 (934) | 110.000 (53.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (1) | (1966) | (61) | (951) | (58.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 7 (3) | 1996 (1996) | 72 (71) | 1.046 (1.015) | 76.000 (72.000) |
| Baujahr ab 2001 | 0 (1) | (2001) | (128) | (1.016) | (130.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|------------------------------|----------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Rathenow und Premnitz | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 2 (4) | 1900 (1916) | 90 (60) | 888 (1.124) | 82.000 (70.000) |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 0 (0) | | | | |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 2 (8) | 1996 (1997) | 89 (74) | 658 (607) | 58.000 (45.000) |
| Baujahr ab 2001 | 1 (0) | 2002 | 62 | 1.048 | 65.000 |

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr). Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

| verkaufte Objekte 2013 | Anzahl | Mittleres Baujahr | Mittlere Wohnfläche (m ²) | Wohnflächenpreis (€/m ²) | Kaufpreis (€) |
|----------------------------|------------|-------------------|---------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|
| Landkreis Havelland | | | | | |
| Baujahr bis 1949 | 4 (0) | 1877 | 134 | 1.015 | 132.000 |
| Baujahr 1950 bis 1990 | 4 (4) | 1988 (1988) | 54 (55) | 777 (681) | 43.000 (40.000) |
| Baujahr 1991 bis 2000 | 23 (21) | 1997 (1999) | 122 (115) | 1.395 (1.472) | 165.000 (169.000) |
| Baujahr ab 2001 | 2 (11) | 2010 (2011) | 128 (107) | 1.898 (1.978) | 244.000 (201.000) |

(Klammerwerte = Vorjahr)

8.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann den Tabellen unter 8.4.1 entnommen werden.

8.4.3 Teileigentum

Umsätze von Teileigentum in den Regionen

| Regionstypen | Anzahl der Kaufverträge | | Geldsummen | |
|--|-------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|
| | Anzahl | Anteil am Gesamtumsatz (%) | Geld (100.000 €) | Anteil am Gesamtumsatz (%) |
| | | Veränderung zum Vorjahr (%) | | Veränderung zum Vorjahr (%) |
| Berliner Umland ohne Potsdam | 34 | 94,4 47,8 | 10 | 93,2 97,5 |
| Mittelzentren im weiteren Metropolenraum | 2 | 5,6 -33,3 | 0,73 | 6,8 55,9 |
| Gesamtsumme | 36 | 100,0 38,5 | 11 | 100,0 94,0 |

Nutzflächenpreise für Teileigentum

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

| Vertragsart | Anzahl | Gesamtkaufpreise | Anzahl | Nutzflächenpreise | Geldsumme (100.000 €) |
|----------------------------|--------|--|--------|--|-----------------------|
| | | Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €) | | Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m ²) | |
| Erstverkauf Teileigentum | 8 | 2 640 2 82 | 1 | 179 179 179 179 | 7 |
| Weiterverkauf Teileigentum | 27 | 2 139 3 13 | 10 | 2 1.225 8 128 | 3 |
| Umwandlung in Teileigentum | | | | | |

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8.5 Mehrfamilienhäuser

8.5.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.5.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.5.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

8.6 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.6.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

8.7 Gewerbe- und Industrieobjekte

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 als „Sonstige Gebäude“ aufgeführt.

8.8 Vermietete Einfamilienhäuser

Eine auszugsweise Übernahme der Liegenschaftszinssätze aus dem vom Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2013 befindet sich im Anhang (siehe Seite 76 ff).

9 Bodenrichtwerte

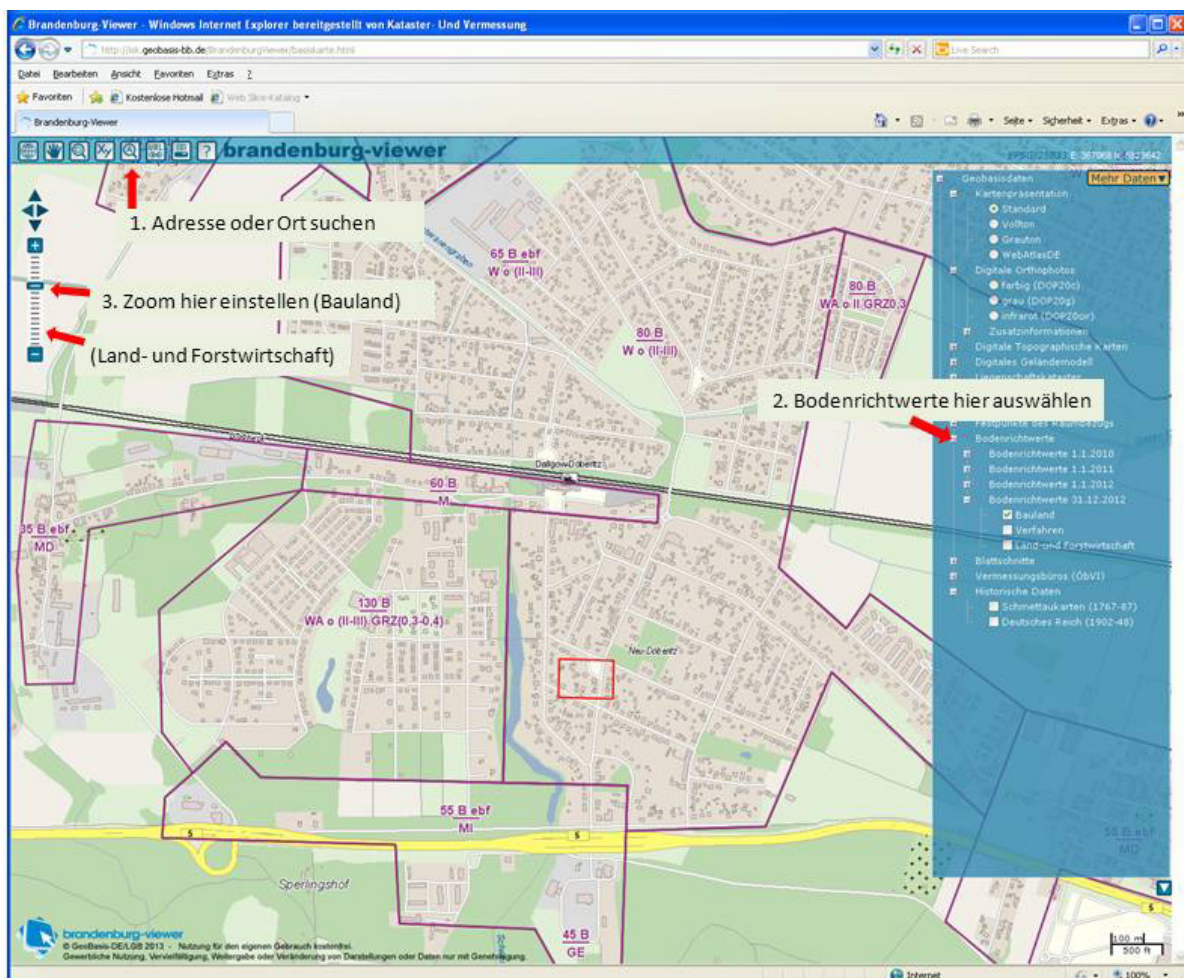
9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) 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.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im „Brandenburg-Viewer“** unter www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm für jedermann kostenfrei einsehbar.



Darüber hinaus erteilen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland. Weiterhin sind Ausdrücke der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Beispiel für Bodenrichtwerte für Wohnbauland aus dem Erfassungsprogramm für die Bodenrichtwerte.



10 Nutzungsentgelte, Mieten

10.1 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 erteilen. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft.

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

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

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

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

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2013). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam
Breite Straße 2 a – c
14467 Potsdam
Tel. 0331/2786-0
www.potsdam.ihk24.de

11.2 Gesetzliche Grundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung – BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II/13, [Nr. 21])
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II Nr. 13, S. 186).

11.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

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

11.4 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.

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 Eigentumswohnung zuzuordnen,
- ei** = **Eigentumswohnungen/Teileigentum**, die/das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind/ist. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen, u.ä.),
- lf** = **land- und forstwirtschaftliche Flächen** sind Grundstücke, die nur land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind,
- gf** = **Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen u.ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen,
- sf** = **sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.
- *)** = aus statistischen Gründen wird hier **kein Wert ausgewiesen**

Die Auswertungen erfolgen für die im Landkreis Havelland zutreffenden landesplanerischen Räume sowie für Gemeinden.

In den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für die Auswerterräume (Regionen, siehe www.gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html) diese Abkürzungen:

- R2** = **Berliner Umland ohne Potsdam** umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark.
- R4** = **Mittelzentren im weiteren Metropolenraum** sind die Städte Nauen und Rathenow.
- R5** = **Weiterer Metropolenraum** sind die unter R2 und R4 nicht genannten Städte und Gemeinden im Landkreis Havelland.

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

Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Motivation

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren gemäß §§ 21 bis 23 ImmoWertV 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 werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei sind Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. Bei der Veröffentlichung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Ableitungsmethode sowie Art und Umfang der zu Grunde liegenden Daten darzustellen. Bei der Anwendung der Sachwertfaktoren ist die verwendete Ableitungsmethode zu berücksichtigen (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile (z.B. Gebäudewert und Bodenwert) angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum Januar 2010 bis Dezember 2013 in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV)
- Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Es werden nur tatsächliche Baujahre angesetzt.
- Es erfolgt keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten und Daten des Liegenschaftskatasters, sind für die Kaufvertragsauswertung heranzuziehen.
- Die Anlagen 2 bis 4 der SW-RL bleiben aufgrund ihrer nur bedingten Praxistauglichkeit unberücksichtigt.

Ermittlung der Herstellungskosten (ohne Außenanlagen)

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Allgemeines

Grundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten sind die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend Anlage 1 zur SW-RL. Die NHK 2010 sind in €/m² Brutto-Grundfläche angegeben und beinhalten neben den Baunebenkosten auch die Umsatzsteuer.

Bei der Ermittlung der Herstellungskosten sind die NHK 2010 desjenigen Objekts zu Grunde zu legen, das dem Wertermittlungsobjekt nach Gebäudeart und Gebäudestandard hinreichend entspricht.

Bei mehreren anrechenbaren Grundrissebenen im Dach des jeweiligen Gebäudes ist die Gebäudeart zu wählen, welche dem Ausbaucharakter (voll ausgebaut, nicht ausgebaut) der größten Grundrissebene entspricht.

Gebäudestandard

Die Einordnung des Kauffallobjekts in einen Gebäudestandard erfolgt baujahrsabhängig nach folgenden Stufen gemäß NHK 2010:

| Baujahr | Stufe (NHK 2010) |
|----------|------------------|
| bis 1949 | 1 |
| bis 1989 | 2 |
| bis 2000 | 3 |
| ab 2001 | 4 oder 5 |

Brutto-Grundfläche (BGF)

Die NHK 2010 beziehen sich auf den Quadratmeter Brutto-Grundfläche (BGF). Nach DIN 277-1:2005-02 ist die BGF die Summe der nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a (überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen) und b (überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen) entsprechend DIN 277-1:2005-02 zu Grunde zu legen (siehe dazu auch Nr. 4.1.1.4 der SW-RL).

Für die Ermittlung der BGF sind die äußeren Maße der Bauteile einschließlich Bekleidung, z.B. für Putz und Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen, in Höhe der Bodenbelagsoberkanten anzusetzen. Die Gebäudemaße sind den Nachweisen des Liegenschaftskatasters zu entnehmen.

Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit. Dabei genügt es auch, dass nur eine untergeordnete Nutzung, z.B. als Lager- und Abstellraum, möglich ist (eingeschränkte Nutzbarkeit). Als nutzbar werden solche Flächen angerechnet, deren lichte Höhe größer als 1,25 m ist und die begehbar sind. Eine Begehbarkeit setzt eine feste Decke und die Zugänglichkeit voraus. Da im Rahmen der Kauffallauswertung die Gebäude in der Regel nicht betreten werden können, ist für die Einschätzung der Nutzbarkeit des Dachgeschosses auf alle verfügbaren Datenquellen, insbesondere auf die Fotos des jeweiligen Kauffallobjekts, zurückzugreifen. Auf eine diesbezügliche Befragung der Marktteilnehmer muss aus Gründen der Vereinfachung verzichtet werden.

Baupreisindex

Die aus den NHK ermittelten Herstellungskosten sind auf den Zeitpunkt des Kauffalls zu beziehen. Zur Anpassung der preislichen Entwicklung der Baupreise ist der für den Zeitpunkt des Kauffalls und die jeweilige Gebäudeart zutreffende letzte Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (www.destatis.de) mit dem entsprechenden Basisjahr zu verwenden.

The screenshot shows the 'Baupreisindex' page on the Destatis website. The table displays the index values for residential buildings (Wohngebäude), office buildings (Bürogebäude), and commercial buildings (Gewerbliche Betriebsgebäude) from 2010 to 2014, indexed to 100 in 2010. The 'Wohngebäude' column is highlighted with a red box.

| Jahr, Quartal | Wohngebäude | Bürogebäude | Gewerbliche Betriebsgebäude |
|---------------|-------------|-------------|-----------------------------|
| 2014 I | 108,9 | 109,1 | 109,2 |
| IV | 108,1 | 108,2 | 108,3 |
| 2013 III | 107,8 | 107,9 | 108,1 |
| II | 107,4 | 107,5 | 107,7 |
| I | 106,8 | 106,9 | 107,1 |
| 2012 IV | 106,0 | 106,1 | 106,4 |
| III | 105,7 | 105,8 | 106,0 |
| II | 105,2 | 105,4 | 105,6 |
| I | 104,6 | 104,8 | 105,0 |
| 2011 IV | 103,5 | 103,7 | 103,9 |
| III | 103,2 | 103,4 | 103,7 |
| II | 102,5 | 102,7 | 103,0 |
| I | 101,8 | 102,0 | 102,2 |
| 2010 IV | 100,6 | 100,6 | 100,9 |
| III | 100,3 | 100,3 | 100,4 |
| II | 99,9 | 99,9 | 99,8 |
| I | 99,2 | 99,1 | 98,9 |

Alterswertminderung

Die auf der Grundlage der NHK 2010 ermittelten und mit Hilfe des Baupreisindex auf den Kauffallzeitpunkt bezogenen Herstellungskosten der baulichen Anlagen entsprechen denen eines neu errichteten Gebäudes gleicher Gebäudeart.

Soweit es sich nicht um einen Neubau handelt, müssen die Herstellungskosten unter Berücksichtigung des Verhältnisses der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND) zur Gesamtnutzungsdauer (GND) des Gebäudes gemindert werden (Alterswertminderung). Dabei wird der für die jeweilige Gebäudeart angesetzten Gesamtnutzungsdauer die ggf. durch Instandsetzung und Modernisierung verlängerte oder durch unterlassene Instandhaltung oder andere Gegebenheiten verkürzte Restnutzungsdauer gegenübergestellt.

Die Alterswertminderung wird in einem Prozentsatz der Gebäudeherstellungskosten ausgedrückt und nach folgender Formel berechnet:

$$\text{Alterswertminderung in \%} = \frac{\text{GND} - \text{RND}}{\text{GND}} \times 100$$

Gesamtnutzungsdauer (GND)

Die anzusetzende Gesamtnutzungsdauer entspricht der üblichen Restnutzungsdauer eines entsprechenden Neubaus und beurteilt sich nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser legt der Gutachterschuss pauschal eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren fest.

Restnutzungsdauer, wirtschaftliche (RND)

Die Restnutzungsdauer wird grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes zum Zeitpunkt des Kauffalls ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann (wirtschaftliche Restnutzungsdauer), wobei die rechtliche Zulässigkeit der angesetzten Nutzung vorausgesetzt wird.

Für Gebäude, die überdurchschnittlich instand gehalten, instand gesetzt oder modernisiert wurden, kann grundsätzlich von einer entsprechend längeren wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausgegangen werden. Aufgrund der Schwierigkeiten bei der Anwendung in der Praxis, erfolgt die Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer nicht nach dem in Anlage 4 zur SW-RL beschriebenen Modell. Stattdessen wird festgelegt, dass bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser, deren Gebäudealter < 60 Jahre ist, keine Modifizierung der Restnutzungsdauer erfolgt.

Bei Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser, deren Gebäudealter ≥ 60 Jahre ist, wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Bauzustand wie folgt angesetzt:

| Bauzustand | RND |
|------------|-----|
| gut | 30 |
| normal | 20 |
| schlecht | 10 |

Nachfolgend werden die Kriterien für die Einschätzung des jeweiligen Bauzustandes erläutert:

| Bauzustand | Erläuterung |
|------------|--|
| gut | = deutlich überdurchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Neuwertig oder sehr geringe Abnutzung, unbedeutender Instandhaltungs- und Reparaturaufwand. Zustand in der Regel nach durchgreifender Sanierung oder Instandsetzung. |
| normal | = im Wesentlichen durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand. Geringe oder normale Verschleißerscheinungen, geringer oder mittlerer Instandhaltungs- und Reparaturstau (z.B. malermäßige Renovierung der Fassaden/Fenster, Klempnerarbeiten). |
| schlecht | = weitgehend desolater baulicher Unterhaltungszustand. Stärkere bis sehr hohe Verschleißerscheinungen, hoher Reparaturstau, umfangreichere Instandsetzung der Substanz notwendig (z.B. an Fassaden, Dächern, Versorgungsanlagen, Mauerwerk). |

Sofern das Gebäudealter ≥ 60 Jahre ist, errechnet sich die Gesamtnutzungsdauer aus der Summe des Gebäudealters und der Restnutzungsdauer.

Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

Zu den baulichen Außenanlagen zählen nach ImmoWertV z.B. befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen sowie Schuppen, Abstellgebäude (z.B. Einzelgaragen und Carports) oder Ställe auf dem Grundstück und Einfriedungen. Zu den sonstigen Anlagen zählen insbesondere Gartenanlagen.

Da für die baulichen Außen- und sonstigen Anlagen in der Regel keine Kostenkennwerte vorliegen und diese bei den allermeisten Kauffällen als ortsüblich einzuschätzen sind, bleiben die entsprechenden Herstellungskosten bei der Ermittlung der Sachwertfaktoren unberücksichtigt.

Ermittlung des Bodenwerts

Für die Ermittlung des Bodenwerts wird der letzte vor dem jeweiligen Vertragsdatum des Kaufalles veröffentlichte Bodenrichtwert angesetzt. Dieser ist ggf. noch mit Hilfe der im Grundstücksmarktbericht veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten an die Grundstücksgröße anzupassen.

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

Anhand der zuvor ermittelten Parameter kann nun der vorläufige Sachwert für das Kaufallojekt bestimmt werden.

Ermittlung des normierten Kaufpreises

Zur Wahrung der Modellkonformität erfolgt nun eine Anpassung des vertraglich vereinbarten Kaufpreises aufgrund besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beibringt. Soweit sie bisher noch nicht berücksichtigt wurden, sind sie als Zu- oder Abschläge an den Kaufpreis anzubringen (Normierter Kaufpreis).

Im vorliegenden Modell werden insbesondere Mehrfachgaragen und besondere Außenanlagen mit einem Abschlag auf den Kaufpreis bewertet, während erkennbare Baumängel/-schäden oder Bodenverunreinigungen – entsprechend des Umfangs der erforderlichen Maßnahmen zu ihrer Beseitigung – nach folgenden Kriterien berücksichtigt werden:

| Baumängel/ -schäden | Zuschlag zum Kaufpreis |
|----------------------------|---|
| gering | 0 €/ m ² -Geschossfläche |
| erheblich | - 100 €/ m ² -Geschossfläche |
| sehr erheblich | - 200 €/ m ² -Geschossfläche |

Zu beachten ist, dass Baumängel und Bauschäden nur insoweit berücksichtigt werden, wie sie von außen erkennbar waren (kein Hausschwamm, keine defekten Leitungen usw.).

Ermittlung des Sachwertfaktors

Zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Bau-
preisverhältnisse ist der bislang im Wesentlichen nur kostenorientierte und alterswertgeminder-
te vorläufige Sachwert regelmäßig mit Hilfe des Sachwertfaktors an die allgemeinen Wertver-
hältnisse auf dem örtlichen Grundstücksmarkt anzupassen.

Der entsprechende Sachwertfaktor für das Kauffallobjekt kann nun aus dem Verhältnis des
normierten Kaufpreises zum vorläufigen Sachwert ermittelt werden.

Liegenschaftszinssätze des Oberen Gutachterausschusses

(Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht 2013 des Oberen Gutachterausschusses).

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzung hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle aufgelistet. Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008. Dieses Modell steht unter der Bezeichnung „Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter dem Link www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ihm sind auch die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung entnommen.

| Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | |
|--|---|
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | <ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich |
| Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV | <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008^{*1} |
| Gesamtnutzungsdauer | - 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre |
| Bodenwert | - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet) |
| Rohertrag | <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel) |
| Bewirtschaftungskosten: | |
| - Verwaltungskosten | <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung^{*2} - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) |
| - Instandhaltungskosten | <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung^{*3} - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter^{*4} |
| - Mietausfallwagnis | <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 % |
| <p>^{*1} Die Ermittlung der modifizierten RND erfolgt nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW von November 2008; dieses steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</p> <p>^{*2} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p> <p>^{*3} Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist.</p> <p>^{*4} nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</p> <p>^{*4} nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</p> | |

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

$p =$ Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q = 1 + 0,01 \times p$

$n =$ Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2011 – 2013 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 bis 2012 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile vier Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertezitraumes nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen.

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Liegt eine statistisch ausreichende Anzahl von Kauffällen vor (Mindestanzahl je Einflussgröße), wird auch die Spanne für den ermittelten Liegenschaftszins angegeben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

| Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Datenbasis 2011 - 2013 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (112 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 33 €/m ² - 808 €/m ² | 234 €/m ² | 4,1 % (1,6 - 7,8 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 178 m ² - 3.175 m ² | 789 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 43 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,0 - 25,3 | 15,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,1 €/m ² - 11,8 €/m ² | 6,5 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (47 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 33 €/m ² - 270 €/m ² | 100 €/m ² | 5,1 % (2,7 - 7,5 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 178 m ² - 2.706 m ² | 598 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 51 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,0 - 25,3 | 14,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,7 €/m ² - 11,8 €/m ² | 6,4 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (167 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 10 €/m ² - 200 €/m ² | 53 €/m ² | 6,0 % (2,0 - 12,4 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 128 m ² - 1.597 m ² | 517 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 72 Jahre | 34 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,5 - 19,9 | 9,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,1 €/m ² - 7,2 €/m ² | 4,7 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (124 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 10 €/m ² - 90 €/m ² | 34 €/m ² | 6,4 % (1,7 - 12,8 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 128 m ² - 5.865 m ² | 710 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 72 Jahre | 37 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 - 19,9 | 9,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,1 €/m ² - 7,2 €/m ² | 4,5 €/m ² | |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (58 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 49 €/m ² - 280 €/m ² | 99 €/m ² | 5,4 % (2,1 - 8,5 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 233 m ² - 1.415 m ² | 620 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 63 Jahre | 30 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 7,2 - 15,8 | 10,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,7 €/m ² - 6,5 €/m ² | 5,1 €/m ² | |

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 - 2013) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche an. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterschieden. Diese Untersuchung ergab, dass die Stichproben stark unterschiedliche Merkmale aufwiesen (z. B. beim Baujahr) und somit eine Auswertung nach diesem Einflussmerkmal nicht sinnvoll möglich war.

| Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser | | | |
|---|--|----------------------|---|
| Datenbasis 2011 - 2013 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| Berliner Umland (47 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 39 €/m ² - 631 €/m ² | 257 €/m ² | 4,6 % |
| Wohn- und Nutzfläche | 226 m ² - 3.170 m ² | 883 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 75 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,6 - 21,6 | 15,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² - 12,3 €/m ² | 7,2 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 39 €/m ² - 260 €/m ² | 109 €/m ² | 5,6 % |
| Wohn- und Nutzfläche | 226 m ² - 4.480 m ² | 837 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 75 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,6 - 21,1 | 13,0 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² - 8,6 €/m ² | 5,9 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (45 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 10 €/m ² - 315 €/m ² | 75 €/m ² | 7,6 % |
| Wohn- und Nutzfläche | 184 m ² - 1.359 m ² | 575 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 72 Jahre | 38 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,5 - 16,9 | 9,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,6 €/m ² - 7,4 €/m ² | 4,9 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (34 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 10 €/m ² - 80 €/m ² | 39 €/m ² | 8,0 % |
| Wohn- und Nutzfläche | 184 m ² - 1.359 m ² | 528 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 72 Jahre | 39 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,5 - 16,9 | 8,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,6 €/m ² - 6,7 €/m ² | 4,6 €/m ² | |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 55 €/m ² - 315 €/m ² | 184 €/m ² | 6,4 % |
| Wohn- und Nutzfläche | 320 m ² - 1.079 m ² | 731 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre - 66 Jahre | 35 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,0 - 11,8 | 10,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,0 €/m ² - 7,4 €/m ² | 5,6 €/m ² | |

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammte die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

| Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser | | | |
|---|--|----------------------|---|
| Datenbasis 2011 - 2013 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz |
| Berliner Umland (21 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 30 €/m ² - 417 €/m ² | 169 €/m ² | 5,9 % |
| Nutzfläche | 129 m ² - 10.068 m ² | 2.876 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 54 Jahre | 40 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 7,5 - 27,3 | 13,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 1,0 €/m ² - 24,6 €/m ² | 8,8 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (15 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 30 €/m ² - 260 €/m ² | 103 €/m ² | 6,7 % |
| Nutzfläche | 129 m ² - 10.068 m ² | 2.866 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 54 Jahre | 42 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,2 - 27,3 | 12,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 1,0 €/m ² - 24,6 €/m ² | 9,2 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (20 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 5 €/m ² - 337 €/m ² | 48 €/m ² | 7,6 % |
| Nutzfläche | 115 m ² - 3.518 m ² | 1.178 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 25 Jahre - 58 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,5 - 13,0 | 9,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,1 €/m ² - 12,8 €/m ² | 6,9 €/m ² | |

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

| Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser | | | |
|--|--|----------------------|--|
| Datenbasis: 2011 - 2013 | | | |
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (306 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² - 180 €/m ² | 77 €/m ² | 3,7 % (1,7 - 6,0 %) |
| Wohnfläche | 40 m ² - 236 m ² | 125 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 58 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 10,0 - 36,5 | 20,0 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,5 €/m ² - 10,4 €/m ² | 6,3 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (126 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 3 €/m ² - 95 €/m ² | 35 €/m ² | 4,4 % (1,9 - 9,6 %) |
| Wohnfläche | 64 m ² - 240 m ² | 123 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre - 80 Jahre | 53 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 7,2 - 28,8 | 16,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,8 €/m ² - 8,1 €/m ² | 5,1 €/m ² | |

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013) zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

Anschriften

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

| Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt | Anschrift der Geschäftsstellen | Telefon Telefax Internet E-Mail |
|--|---|--|
| Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg | Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder) | 0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de |
| Ostprignitz-Ruppin | Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz | 033971/62490 033971/71047 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@o-p-r.de |
| Oberhavel | Rungestraße 20 16515 Oranienburg | 03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de |
| Berlin | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin | 030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadtum.berlin.de |
| Potsdam-Mittelmark | Potsdamer Str. 18 a 14513 Teltow | 03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de |
| Brandenburg an der Havel | Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel | 03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de |
| Potsdam | Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam | 0331/2893183 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de |
| Regionalbereich Altmark | Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal | 03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de |

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

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

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

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

Notizen

