

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Grundstücksmarktbericht 2013



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Postfach 10 01 45
16501 ORANIENBURG
Telefon: 03301 / 601 5581
03301 / 601 5567
Telefax: 03301 / 601 5580
email: gutachterausschuss@oberhavel.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)
Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Titelbild: Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten
(vgl. Bildunterschriften)

Beschlussdatum: 30.04.2014
Erscheinungsdatum: 12.05.2014

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

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	7
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	10
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	11
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	11
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	16
4.	Übersicht über die Umsätze.....	22
4.1	Allgemeines.....	22
4.2	Vertragsvorgänge.....	28
4.3	Geldumsatz.....	29
4.4	Flächenumsatz.....	30
5.	Bauland	32
5.1	Allgemeines.....	32
5.2	Individueller Wohnungsbau	34
5.2.1	Preisniveau	37
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen.....	40
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	43
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	43
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	45
5.3	Geschosswohnungsbau.....	47
5.4	Gewerbliche Bauflächen	47
5.4.1	Preisniveau	47
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	48
5.6	Sonstiges Bauland	50
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	50
5.6.2	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	50
5.6.3	Arrondierungsflächen	52
5.6.4	Grundstücke im Außenbereich.....	53
5.6.5	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe).....	55
5.6.6	Grundstücke in Ecklagen.....	55
5.7	Erbbaurechte.....	56
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	57
6.1	Allgemeines.....	57
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	58
6.2.1	Preisniveau	59
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	61
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	63
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	64
6.4	Höfe.....	65
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	65
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	66
6.7	Begünstigtes Agrarland	67

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	68
7.1	Hausnahe Gartenflächen	68
7.2	Freizeitflächen	70
7.3	Camping- und Zeltplätze	70
7.4	Verkehrsflächen – private Wege	71
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	72
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	73
8.	Bebaute Grundstücke	74
8.1	Allgemeines.....	74
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser.....	78
8.2.1	Preisniveau	78
8.2.2	Preisentwicklung	81
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	84
8.3.1	Preisniveau	84
8.3.2	Preisentwicklung	86
8.4	Wohnungseigentum.....	89
8.4.1	Preisniveau	89
8.4.2	Preisentwicklung	92
8.5	Teileigentum.....	95
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	96
8.6.1	Preisniveau	96
8.6.2	Preisentwicklung	98
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze.....	99
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	100
8.7.1	Preisniveau	100
8.7.2	Preisentwicklung	101
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	102
8.8.1	Preisniveau	102
8.8.2	Preisentwicklung	102
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	103
8.9.1	Preisniveau	103
8.9.2	Preisentwicklung	105
8.10	Sonstige bebaute Objekte.....	105
9.	Bodenrichtwerte.....	106
9.1	Gesetzlicher Auftrag	106
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	106
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	117
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	117
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	118
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	119
10.1	Nutzungsentgelte	119
10.2	Mieten.....	121
11.	Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses ..	125

Anlagen

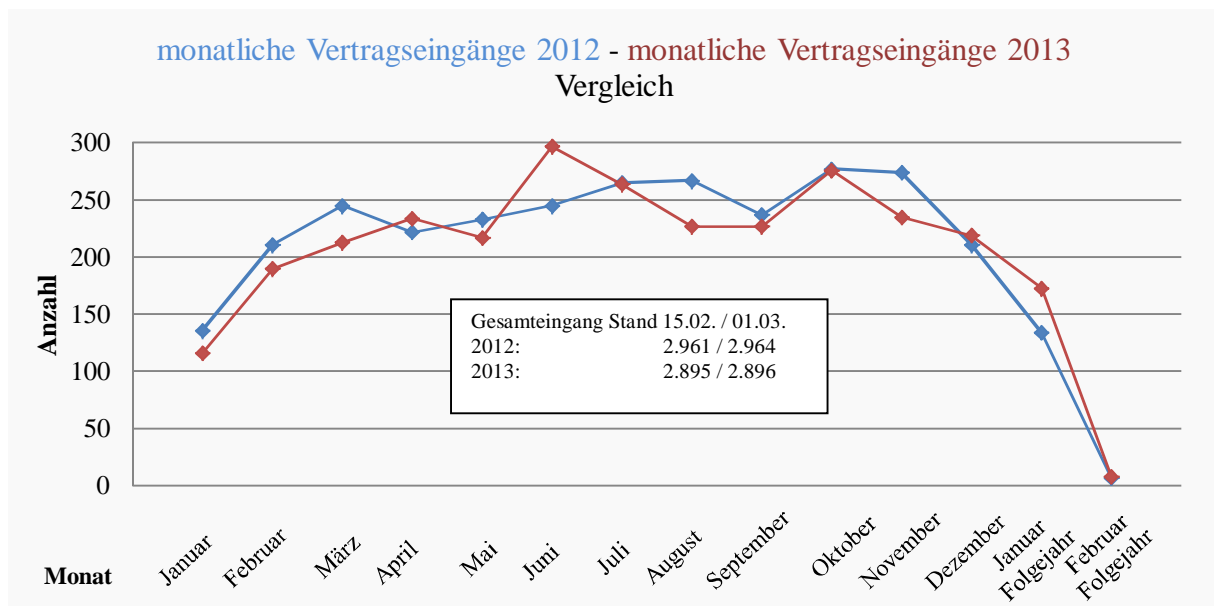
Indexreihen bis 2010.....	127
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	130
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern.	130
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	132
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	133
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	134
Abkürzungsverzeichnis	135

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2013 ist die Anzahl der bis zum 15.02.14 eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Wie üblich war auch in 2013 in den ersten zwei Monaten das Kaufverhalten etwas verhalten, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich zwischen 200 und 300 Kaufverträge abgeschlossen. Im ersten Quartal 2014 wurden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Mit den eingegangenen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Gesamtzahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.083.

Neben den Kauffalldaten wurden Daten zu Mietverträgen erfasst, wenn im Zusammenhang mit dem Verkauf von Mietobjekten die erzielten Mieten mitgeteilt wurden.










Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin das Berliner Umland.



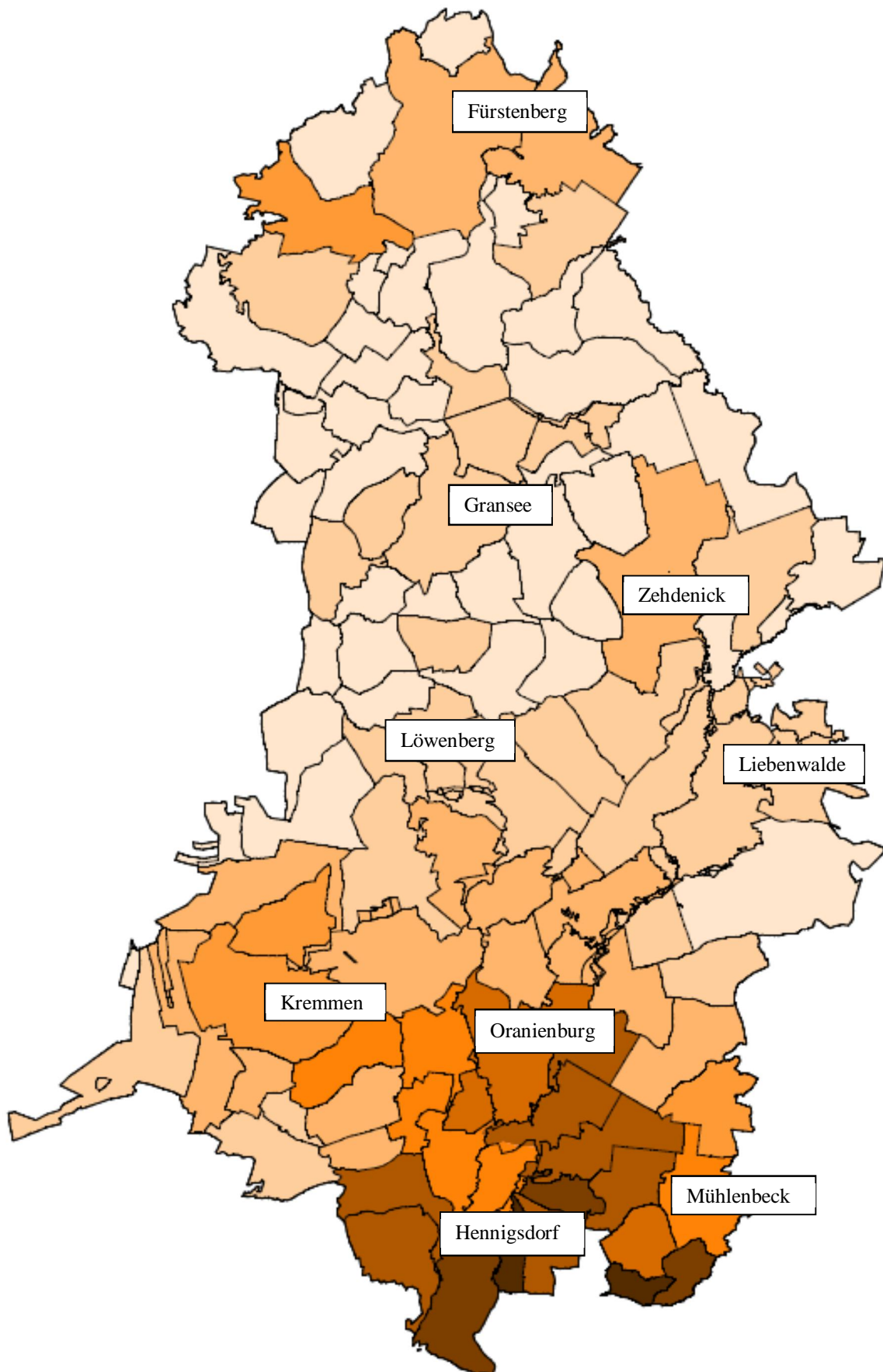
Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf das Bodenrichtwertniveau wirken. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen die höchsten Grundstückspreise. Damit erscheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin ein Hauptkriterium für den Grundstückserwerb. Daneben spielt vor allem im Nordteil des Landkreises sowohl die landschaftlich reizvolle Umgebung als auch der Einfluss der örtlichen Zentren Gransee, Fürstenberg und Zehdenick bei Vertragsabschlüssen eine Rolle. Im Südteil des Landkreises wirkt das örtliche Zentrum Oranienburg.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2013 wurden ab dem 19.03.2014 auch auf der Internetseite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm veröffentlicht. Telefonische Auskünfte erteilte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bereits ab dem 17.02.2014.

	kleiner 10 Euro/m ²
	gleich 10, kleiner 20 Euro/m ²
	gleich 20, kleiner 30 Euro/m ²
	gleich 30, kleiner 40 Euro/m ²
	gleich 40, kleiner 50 Euro/m ²
	gleich 50, kleiner 60 Euro/m ²
	gleich 60, kleiner 80 Euro/m ²
	gleich 80, kleiner 100 Euro/m ²
	größer gleich 100 Euro/m ²

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel hat die Aufgabe, Feststellungen über den Grundstücksmarkt des Landkreises, insbesondere über die Umsatz- und Preisentwicklung in einem Grundstücksmarktbericht zu veröffentlichen. Zusammen mit den Grundstücksmarktberichten der anderen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie weiteren von den Gutachterausschüssen angebotenen Leistungen soll hiermit ein Beitrag zur Schaffung von Markttransparenz geleistet werden.

Der Grundstücksmarktbericht wird im Frühjahr jeden Jahres vom Gutachterausschuss herausgegeben, um Käufer und Verkäufer, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie sonstige Interessenten über die Geschehnisse auf dem Grundstücksmarkt zu informieren. Grundlage der Analysen sind die Kaufverträge des zurückliegenden Kalenderjahres. Somit enthalten die Berichte keine Prognosen über zukünftige Grundstücksmarktentwicklungen.

Aufgrund der vom Gutachterausschuss geführten Kaufpreissammlung ist dieser wie keine andere öffentliche oder private Einrichtung in der Lage, sachverständig und umfassend über das Marktgeschehen im Landkreis Oberhavel Auskunft zu geben. Da die Verträge über Grundstücksgeschäfte den Gutachterausschuss insbesondere zum Jahresende mit zeitlichem Verzug erreichen, wird die Auswertungstätigkeit der Geschäftsstelle zum 15. Februar des Folgejahres beendet. Erst danach sind gesicherte Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Frühere Marktaussagen anderer Stellen können nur als Hochrechnung erkennbarer Trends verstanden werden und sind nur bedingt aussagekräftig.

Wenn zu einzelnen Themenfeldern keine Auswertungen im Grundstücksmarktbericht zu finden sind, besteht jederzeit die Möglichkeit, einen aufgabenbezogenen Auswerteantrag an die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses oder aber landkreisübergreifend an die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zu stellen.

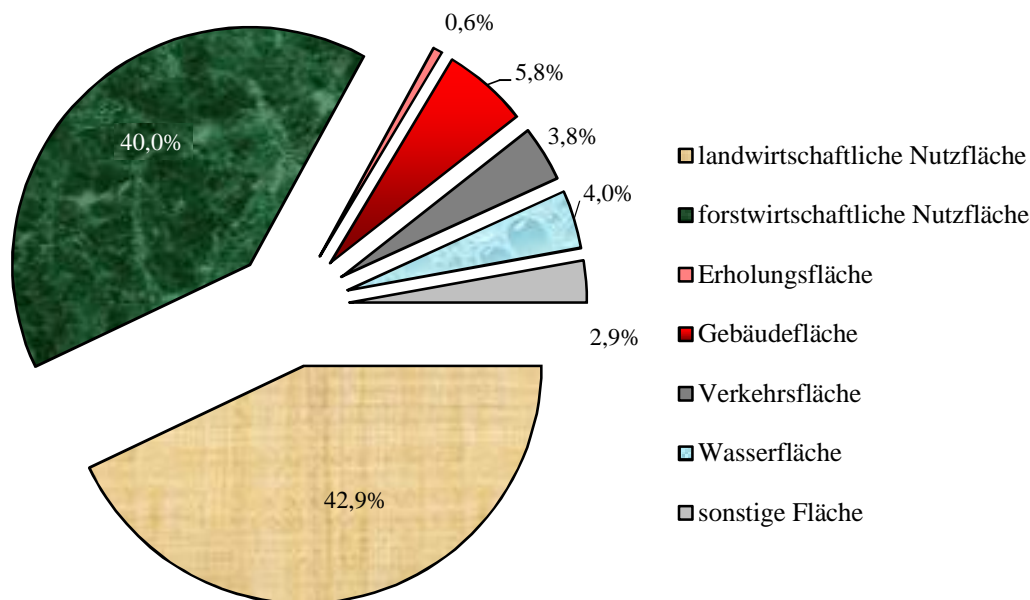
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Landkreis Oberhavel liegt nördlich der Hauptstadt Berlin. Er wird im Westen von den Landkreisen Havelland und Ostprignitz-Ruppin sowie im Osten von den Landkreisen Uckermark und Barnim begrenzt. Im Norden befindet sich die Landesgrenze Brandenburgs zu Mecklenburg-Vorpommern. Der Nachbarlandkreis dort ist der Landkreis Mecklenburg-Strelitz.

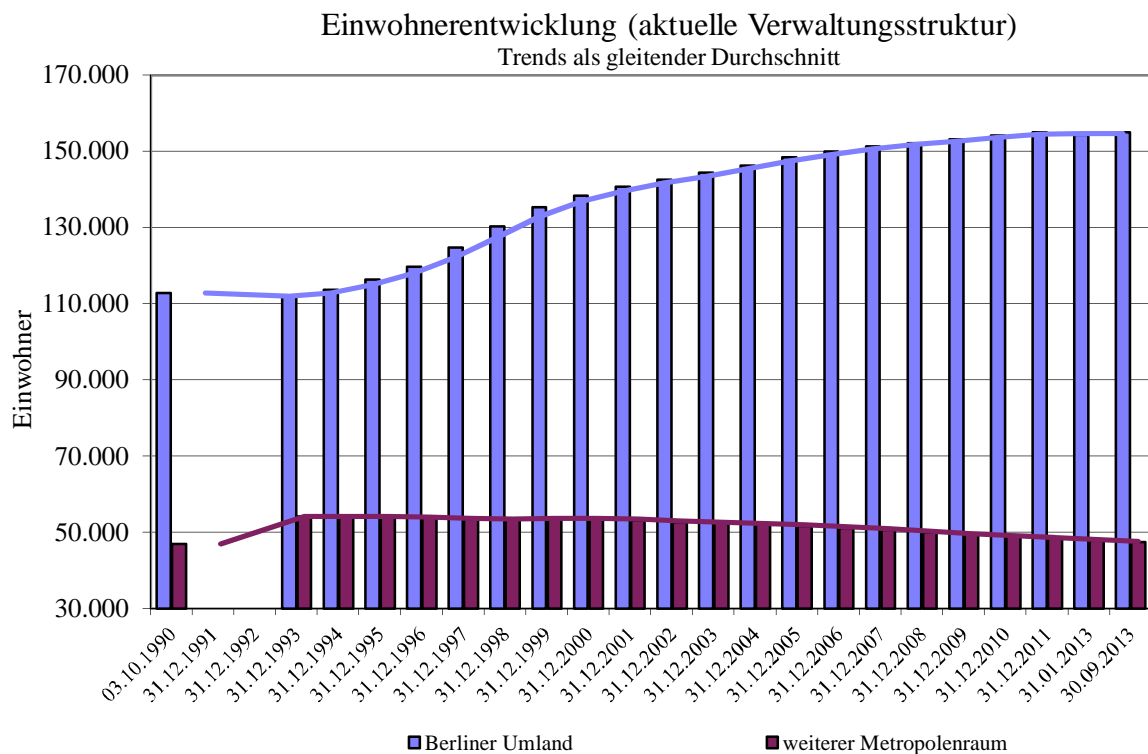
Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Nach den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.828 ha.

Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreise



Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 40 km. Die oben stehende Grafik zeigt die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Anteile der einzelnen Nutzungsarten. Die Flächen- sowie Einwohnerangaben der einzelnen Gemeinden des Landkreises zum letzten verfügbaren Stand sind in der Anlage enthalten.

Von den 202.682 Einwohnern des Landkreises sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Bisher gehört der Landkreis Oberhavel entgegen dem allgemeinen Landestrend zu den wenigen Landkreisen, die in den vergangenen Jahren einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen konnten. Nach den nunmehr vorliegenden aktuellen Zahlen zum 30.09.2013 ist die Einwohnerzahl im Kreis im Vergleich zum 31.01.2013 erneut gering angestiegen, wobei eine geringfügige Verlagerung hin zum Berliner Umland erfolgte.



Bevölkerungsentwicklung Quelle AfS-BBB

Der demografische Wandel des gesamten Raumes Berlin-Brandenburg hat Auswirkungen auf seine Raumstruktur und erfordert deshalb veränderte Ansätze der räumlichen Schwerpunktsetzung. Der am 15. Mai 2009 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg löste die bisherigen Landesentwicklungspläne LEP I Brandenburg, LEP eV und LEP GR ab. Er trifft Aussagen zu den raumbedeutenden Planungen, Vorhaben und sonstigen Maßnahmen der räumlichen Inanspruchnahme, Entwicklung oder Funktionsbeeinflussung des Gebietes.

In der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg soll die internationale und nationale Wettbewerbsfähigkeit gestärkt werden. Die vorhandenen Potentiale sollen in ihrem Zusammenspiel genutzt und die Infrastruktur weiter entwickelt werden, um sich im weltwirtschaftlichen Wettbewerb zu behaupten.

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg wird das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin-Brandenburg, bestehend aus Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung, geregelt. Die Grafik zur zentralörtlichen Gliederung finden Sie unten. Durch dieses System soll die Entwicklung auf räumliche Schwerpunkte konzentriert werden. In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Bereich gehobene, regional bedeutende Funktionen der Daseinsvorsorge (z.B. Wirtschaft, Einzelhandel, Kultur, Freizeit, Verwaltung, Bildung und soziale Versorgung usw.) konzentriert werden. Die Mittelzentren in Funktionsteilung sollen für den gemeinsamen Bereich in enger Abstimmung die gemeinsame Versorgungsfunktion wahrnehmen. Die Mittelzentren versorgen die Bevölkerung im mittelzentralen Verflechtungsbereich (Mittelbereich) mit Gütern und Dienstleistungen. Die Mittelbereiche (grundsätzlich orientiert an der administrativen Gliederung) werden jeweils durch den funktionstragenden Zentralen Ort und die Gemeinden des Verflechtungsbereiches gebildet.

Mittelzentren im Landkreis Oberhavel sind die Gemeinden Oranienburg und Hennigsdorf, zu den Mittelzentren in Funktionsteilung gehören Zehdenick und Gransee. Die Mittelzentren sind aus ihrem Verflechtungsbereich (Mittelbereich) in der Regel innerhalb von 30 Minuten, maximal 45 Minuten über Straßenanbindung zu erreichen.

Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen



Quelle: LEP-BB

Mittelbereiche in Oberhavel	zugehörige amtstfreie Gemeinden / Ämter
Hennigsdorf	Hennigsdorf, Oberkrämer, Velten
Oranienburg	Oranienburg, Mühlenbecker Land, Glienicke/ Nordbahn, Hohen Neuendorf, Birkenwerder, Leegebruch, Kremmen, Löwenberger Land, Liebenwalde
Zehdenick-Gransee	Zehdenick, Fürstenberg/ Havel, Amt Gransee und Gemeinden

Der Landkreis Oberhavel bietet durch die vorhandenen Autobahnen und Bundesstraßen eine gute verkehrsmäßige Erschließung. In West-Ost-Richtung wird der Landkreis von der A 10/E 55, A 24 – Berlin in Richtung Hamburg durchquert. Der Anschluss ab Anschlussstelle Oranienburg nach Berlin ist über die A 111/E 26 gegeben. Die wichtigste Nord-Süd-Verbindung ist die B 96 von Berlin nach Stralsund. Laut Bundesverkehrswegeplan ist ein vierspuriger Ausbau mit einer Reihe von Ortsumgehungen geplant. Die Ortsumgehung der Kreisstadt Oranienburg ist seit geraumer Zeit fertig gestellt.

Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung nach Rostock und Stralsund. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg genutzt, welche zurzeit in wechselnden Abschnitten modernisiert wird. Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin, der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin. Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf auf der die Züge im 20 Minuten Takt verkehren. Derzeit erfolgt eine Prüfung der Wirtschaftlichkeit der Erweiterung der S-Bahn-Linie nach Velten. Jedoch ist auch bei einer nachgewiesenen Wirtschaftlichkeit für die nahe Zukunft nicht mit einer schnellen Anbindung Velten an das S-Bahn-Netz zu rechnen.

Aufgrund der Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet. Seit dem Jahr 1999 ist der Autobahnanschluss im Raum Hennigsdorf-Velten eröffnet. Hiermit wurde eine bessere Anbindung der dortigen Gewerbestandorte erreicht. Von der fertig gestellten Ortsumgehung Oranienburg kann das Stadtzentrum über mehrere Anschlussstellen in kürzester Zeit erreicht werden. Es ist beabsichtigt, die B 96 von Berlin nach Stralsund, die als internationale Transitstrecke durch den Landkreis führt, in den nächsten Jahren weiter umfangreich auszubauen, um die Durchlässigkeit weiter zu verbessern.



Verkehrerschließung Quelle: WfO GmbH

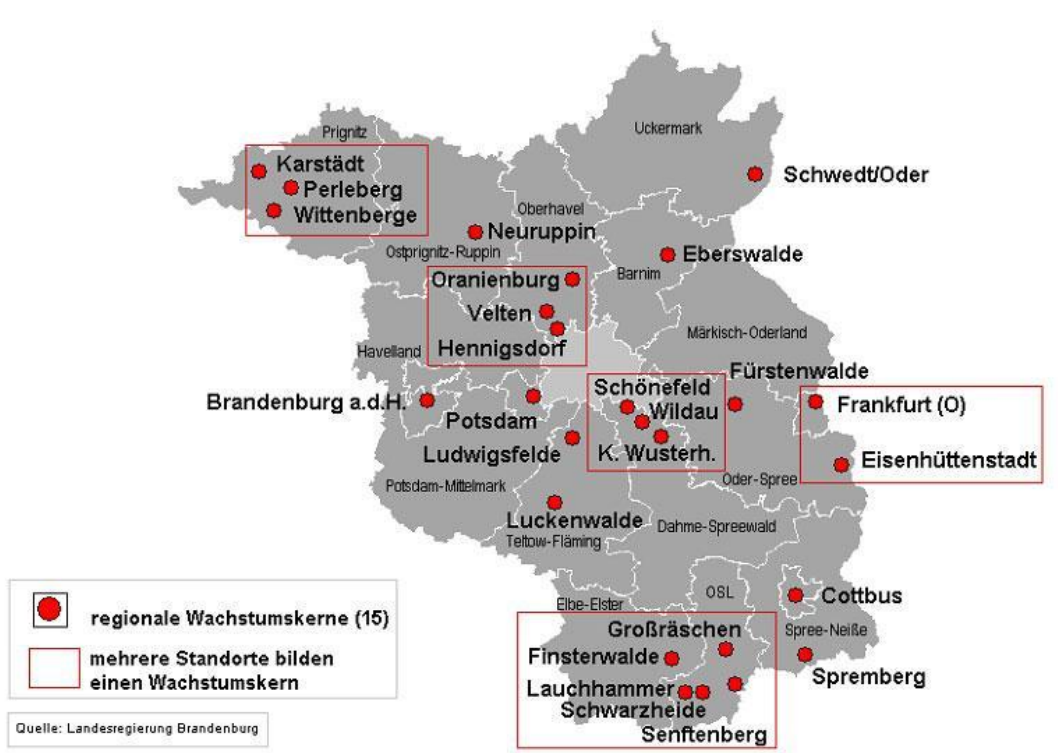
3.2 Wirtschaftliche Entwicklung

Oberhavel gehört zu den wirtschaftsstärksten Landkreisen im Land Brandenburg. Mit seiner Lage direkt im Norden von Berlin, den günstigen Verkehrsanbindungen und einer gut ausgeprägten Infrastruktur bietet er gute Voraussetzungen für die Ansiedlung auf attraktiven Gewerbeflächen.

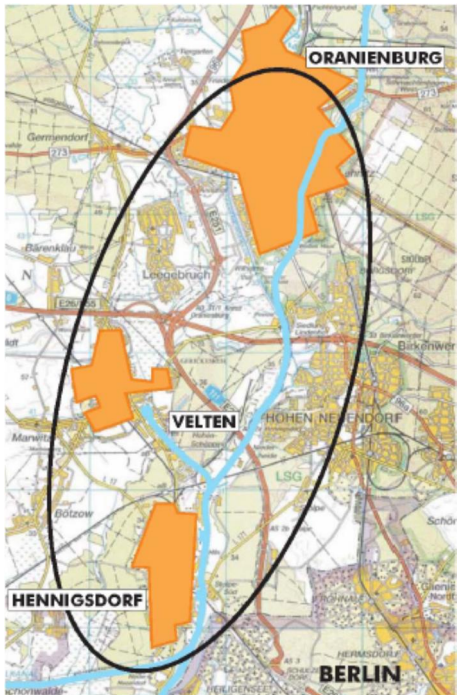
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen/-Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. Hierzu gehören vorrangig an Berlinnahen Standorten die Biotechnologie und Medizintechnik sowie die pharmakologische und chemische Produktion. Im nördlichen Teil des Kreises sind Metall- und Kunststoffverarbeitende Unternehmen angesiedelt.

Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und im weiteren Metropolenraum in Zehdenick. In den übrigen Lagen des weiteren Metropolenraumes finden kaum Neuansiedlungen statt.

Bedeutendster Ballungsraum ist die Region Oranienburg/ Hennigsdorf/ Velten. Seit 2005 steuert die brandenburgische Landesregierung die Wirtschaftsförderpolitik unter der Überschrift "Stärken stärken". Unterstützung erhalten vor allem die Regionen und Standorte sowie die Branchen und Unternehmen, die die meisten Beschäftigungs- und Wachstumseffekte erwarten lassen. Der Städteverbund Oranienburg, Hennigsdorf und Velten des Landkreises Oberhavel ist als einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg ausgewiesen.



Damit wurde der Grundstein für die gemeindeübergreifende Kooperation in der Region gelegt. Die drei Städte setzen auf die Profilierung der Region als Wirtschaftsstandort im nordwestlichen Berliner Umland mit sehr guten Standortrahmenbedingungen.



Quelle: Standortentwicklungskonzept RWK Oranienburg – Hennigsdorf – Velten; complan GmbH/ B.B.S.M. mbH

Der Regionale Wachstumskern (RWK) Oranienburg - Hennigsdorf - Velten legte im September 2006 das Standortentwicklungskonzept vor. Darin werden Schlüsselmaßnahmen formuliert, die einen Beitrag zur Verbesserung der Standortrahmenbedingungen leisten. Zu den Branchenschwerpunkten des Gebietes mit ca. 6.100 Beschäftigten zählen Biotechnologie, Kunststoffe / Chemie, Metallherstellung und –verarbeitung/ Mechatronik und Schienenverkehrstechnik.

Weitere ca. 4.500 Beschäftigte sind im Baugewerbe, dem Logistikgewerbe sowie der Recycling- und Umweltbranche tätig. Schwerpunktmäßig in der Kreisstadt Oranienburg angesiedelt sind die öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen mit ca. 4.700 Beschäftigten.

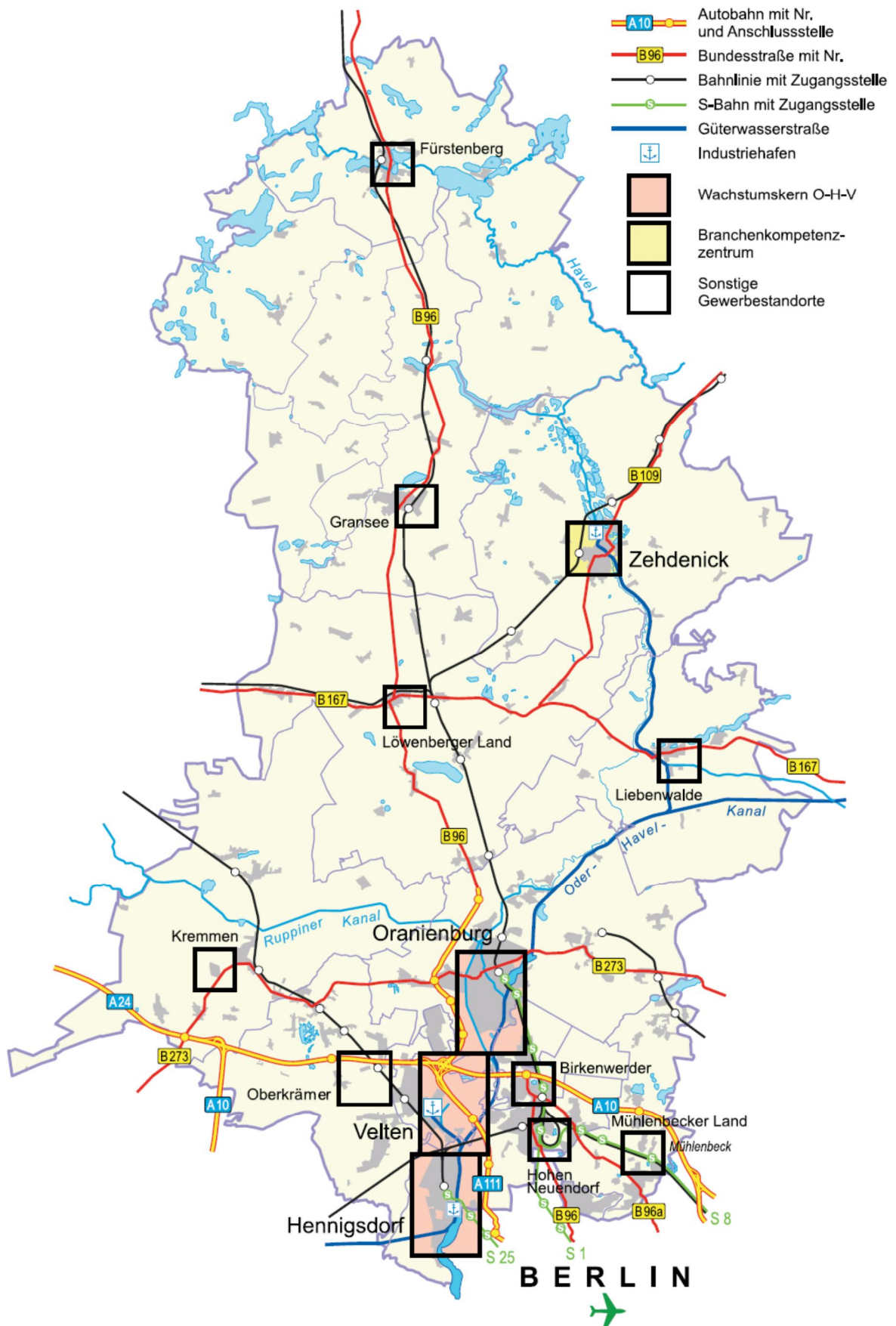
Die Themen "Bildung und Qualifizierung" und "Gewerbeflächenprofilierung" setzt der Wachstumskern in Eigenregie um. Als neue Schwerpunkte der Zusammenarbeit im Wachstumskern

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

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten- Vehlefanz- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109 und B 167 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

Insgesamt stehen Investoren 40 Gewerbegebiete zur Verfügung. Der Hauptteil der Gewerbeflächen liegt mit 86 % im Berliner Umland. Die letzten verfügbaren Daten zur Gesamtauslastung der Gewerbegebiete lagen bei etwa 72 %, wobei die Gewerbeflächen im Berliner Umland zu 73 %, die im weiteren Metropolenraum zu ca. 66 % ausgelastet waren. Das entspricht einer freien Kapazität von ca. 283 Hektar.

Besser ausgelastet sind die Gewerbegebiete mit nahem Autobahnanschluss, einer Schienenanbindung oder einem Industriehafen. Hauptsächlich sind in den vorhandenen Gewerbegebieten Unternehmen des Metall- und Maschinenbaus, des Handels- und des Baugewerbes, KFZ- und Recyclingbetriebe ansässig.



Während der Südteil des Landkreises durch die Berlinnähe und die Industrie- und Gewerbestandorte innerhalb des Autobahnringes geprägt wird, profitiert der Nordteil hauptsächlich von seiner reizvollen Landschaft, den vielen Seen und weitläufigen Wäldern. Hier bieten sich die Chancen, unter Nutzung der bereits vorhandenen Ressourcen den Tourismus als bedeutenden Teil der Wirtschaft des Oberhavel-Landkreises zu entwickeln. Zur Unterstützung dieser Entwicklung bietet der Landkreis Förderung für touristische Infrastrukturmaßnahmen und für das Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe an.

57 % der Fläche des Landkreises stehen unter Natur- oder Landschaftsschutz. Als „Grüne Lunge nördlich Berlins“ ist Oberhavel mit seinen ausgedehnten Wasserläufen der richtige Ort für Wassersport, Golf, Radfahren, Reiten und Wandern.

Das hervorragend ausgebaute Radwegenetz führt mit einer übersichtlichen Beschilderung quer durch die zumeist flache Region.

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

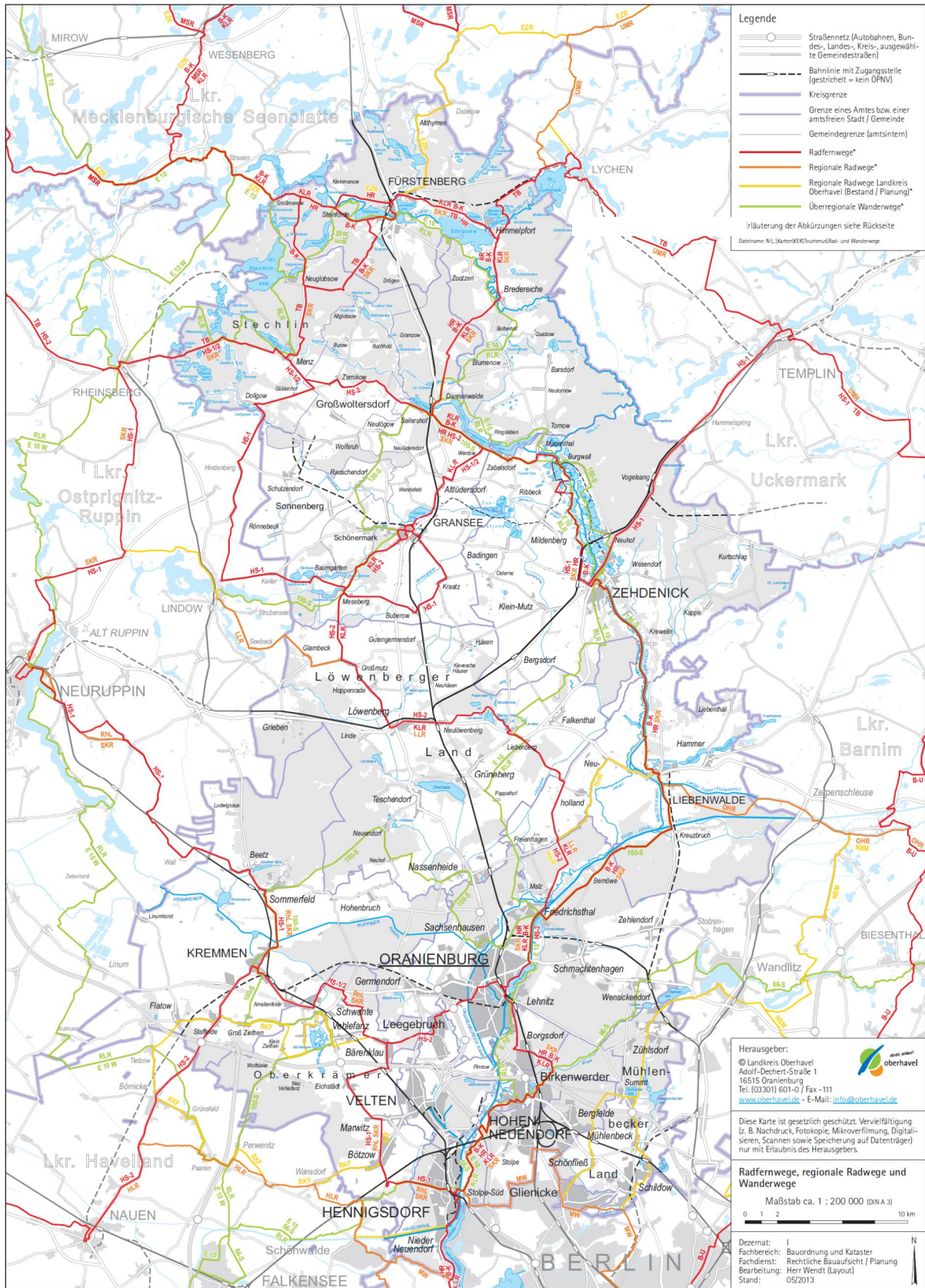
In Neuglobsow kann man sich nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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

Alles in allem bietet der Landkreis, im Mittel 40 Minuten vom Berliner Stadtzentrum entfernt, viele Möglichkeiten, dem Großstadtleben zu entfliehen.

Grundstücksmarktbericht 2013

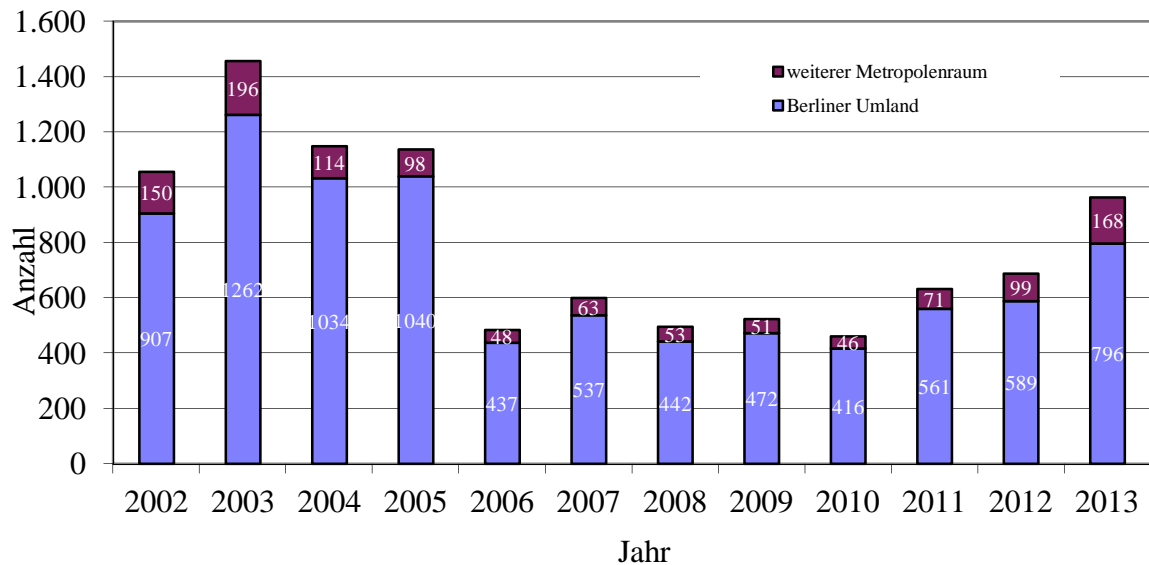
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel



Quelle: www.oberhavel.de

Dass dies nicht nur zeitweise in der Freizeit wahrgenommen wird, sondern auch immer häufiger Grund ist, den Wohnort in die landschaftlich reizvolle Umgebung zu verlegen, zeigen die im Gegensatz zu anderen Landkreisen leicht steigenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 12 und die immer noch rege, und im Berichtsjahr wieder angewachsene Bautätigkeit. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge Oberhavels und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

Baugenehmigungen von Wohngebäuden bzw. gemischt genutzten Gebäuden mit einem Anteil Wohnen über 50 %

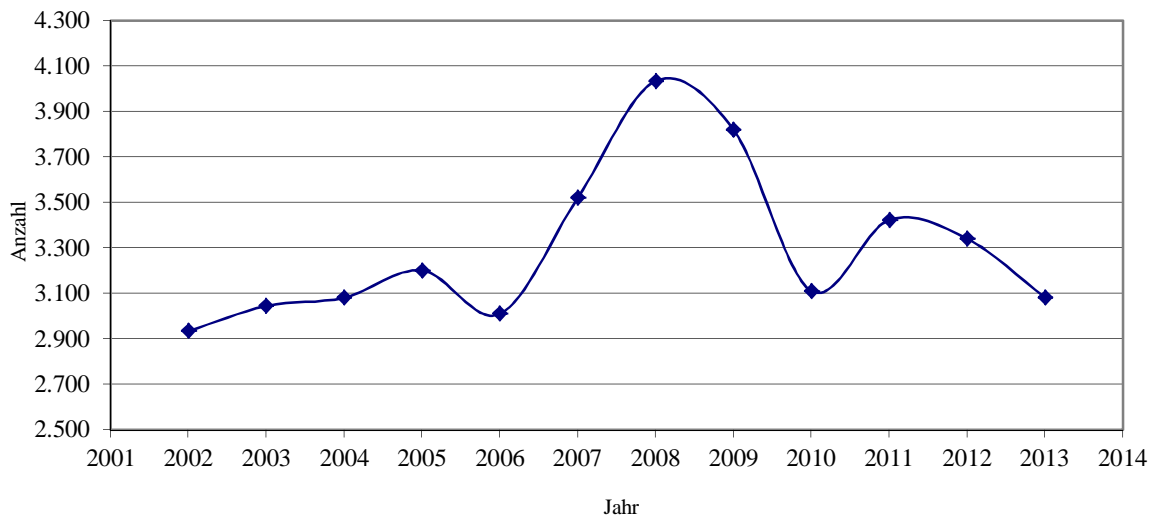


4. Übersicht über die Umsätze

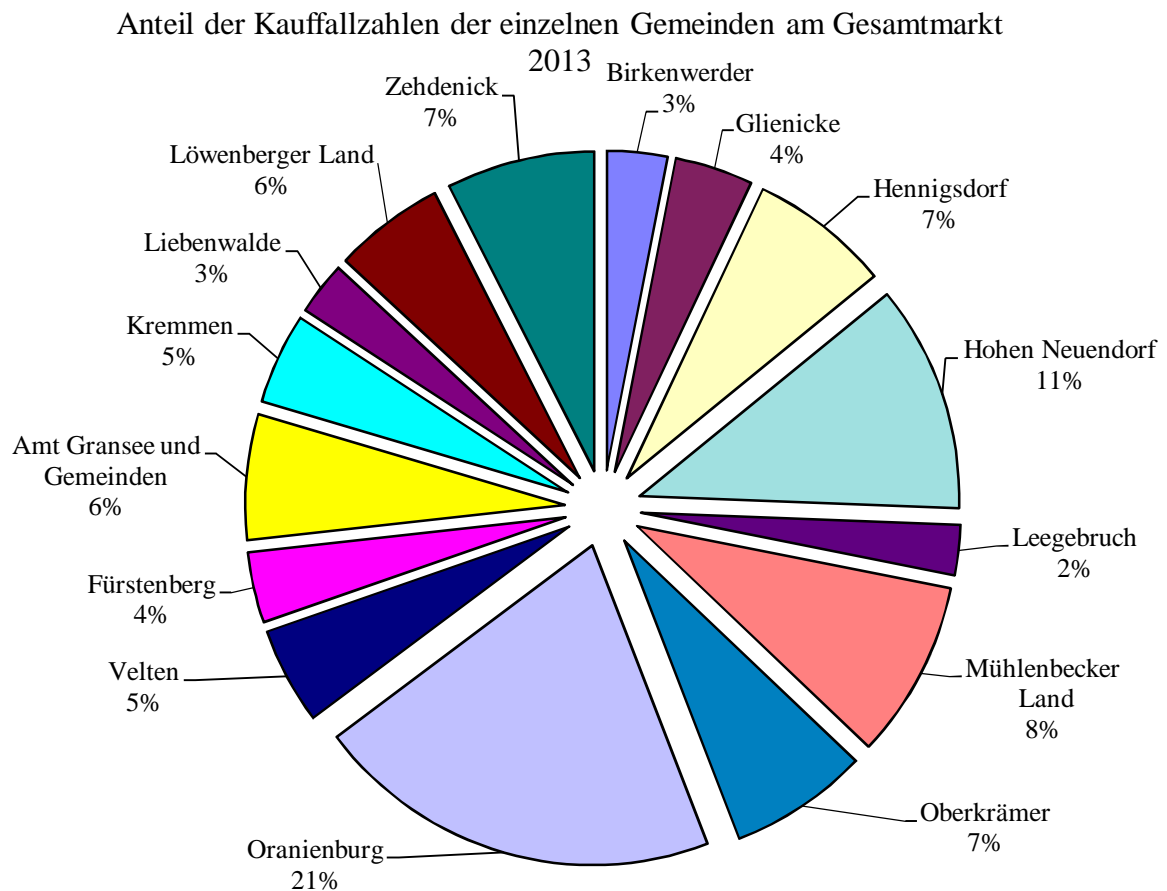
4.1 Allgemeines

Im Jahr 2013 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2014 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.083 Datensätze (8 % weniger als im Vorjahr) ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen zurückgegangen. Im Berichtsjahr sank die Kauffallzahl nach einem leichten Aufwärtstrend in 2011 und 2012 wieder unter die Anzahl von 2010. Jedoch gehen auch nach dem o.a. Stichtag jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge werden unter den nachfolgenden Punkten beschrieben.

Entwicklung der Kauffallauswertung
(Stand der Registrierung 15.02. des Folgejahres)



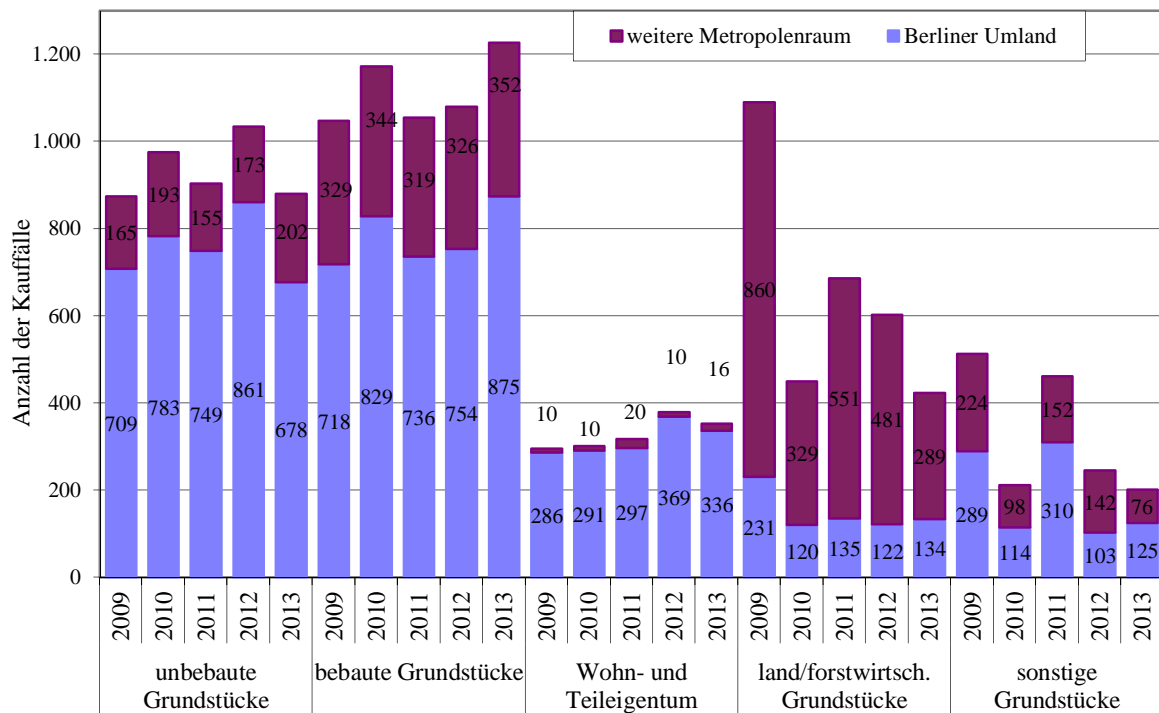
Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (70 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 21 % und Hohen Neuendorf mit 11 % Anteil am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolraum wurden mit 7 % am Gesamtmarkt in Zehdenick die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen. Jeweils mit nur 6 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen das Löwenberger Land und der Amtsbereich Gransee am Marktgeschehen teil.



Der Anteil der meisten Gemeinden am Gesamtmarkt aller Kauffälle ist im Jahr 2013 bei einem insgesamt Rückgang der Kauffallzahlen gegenüber dem Vorjahr gleichgeblieben. Der Anteil der Gemeinden Zehdenick, Fürstenberg, Velten, Oranienburg und Oberkrämer am Gesamtmarkt hat jedoch im Gegensatz zum Vorjahr einen leichten Anstieg von 1 bzw. 2% erfahren. Demgegenüber sind die Marktanteile der Gemeinden Glienicke und Leegebruch in diesen Größenordnungen gesunken. Einen deutlichen 5 %-igen Rückgang, hauptsächlich verursacht durch die deutlich geringeren Kauffallzahlen land- und forstwirtschaftlicher sowie sonstiger Grundstücke erfolgte in der Gemeinde Löwenberger Land.

Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befinden sich auf den folgenden Seiten.

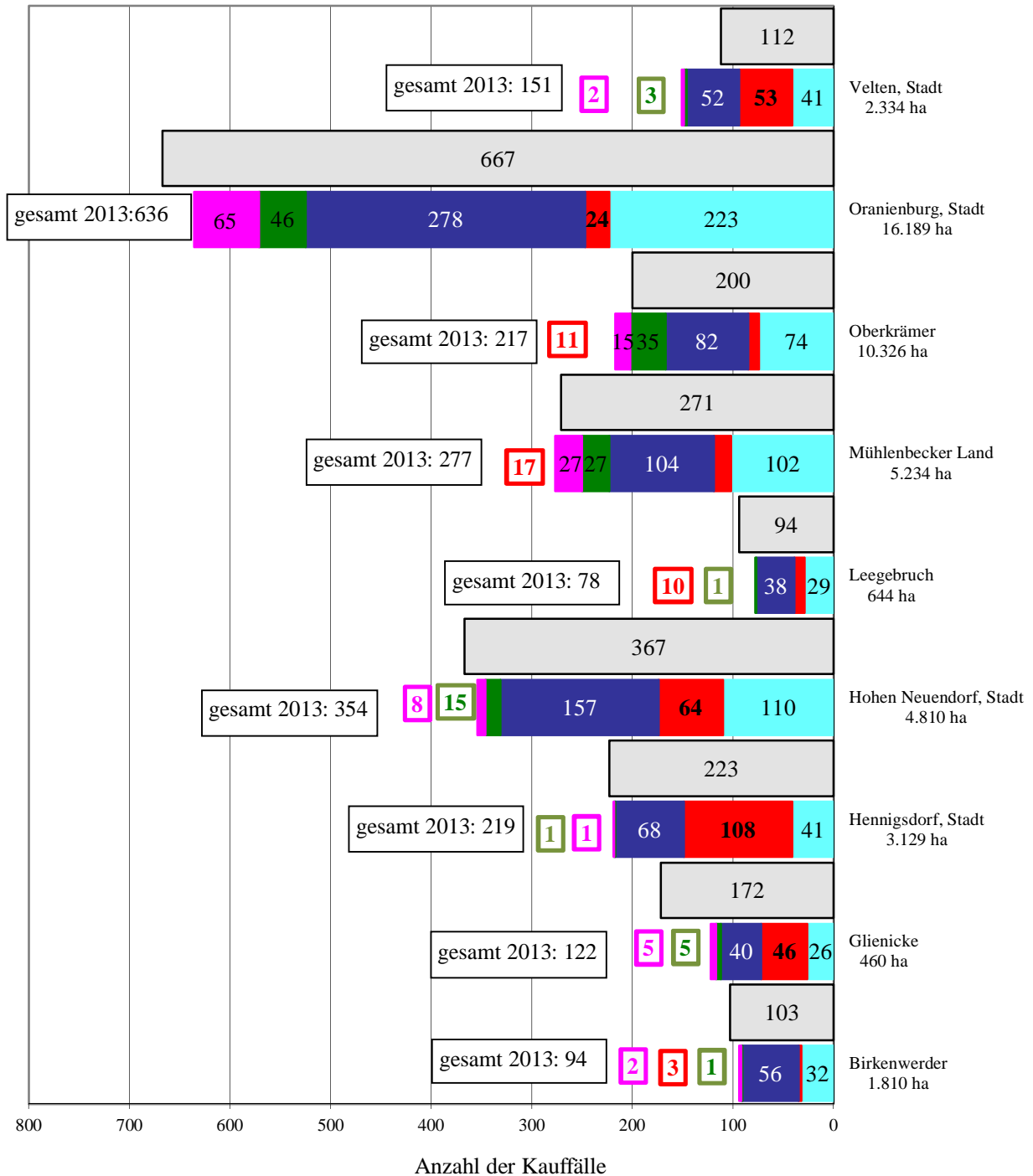
Der in den Vorjahren beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen setzte sich nicht fort. Jedoch bewegen sich hier die Verkaufszahlen gemessen am Gesamtaufkommen der Grundstücksverkäufe auf sehr geringem Niveau. Kaufhandlungen finden traditionell fast ausschließlich in den Mittelzentren Oranienburg und Hennigsdorf statt.



Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBERG, EALG, VerkFlBerG....) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 27 zu entnehmen.

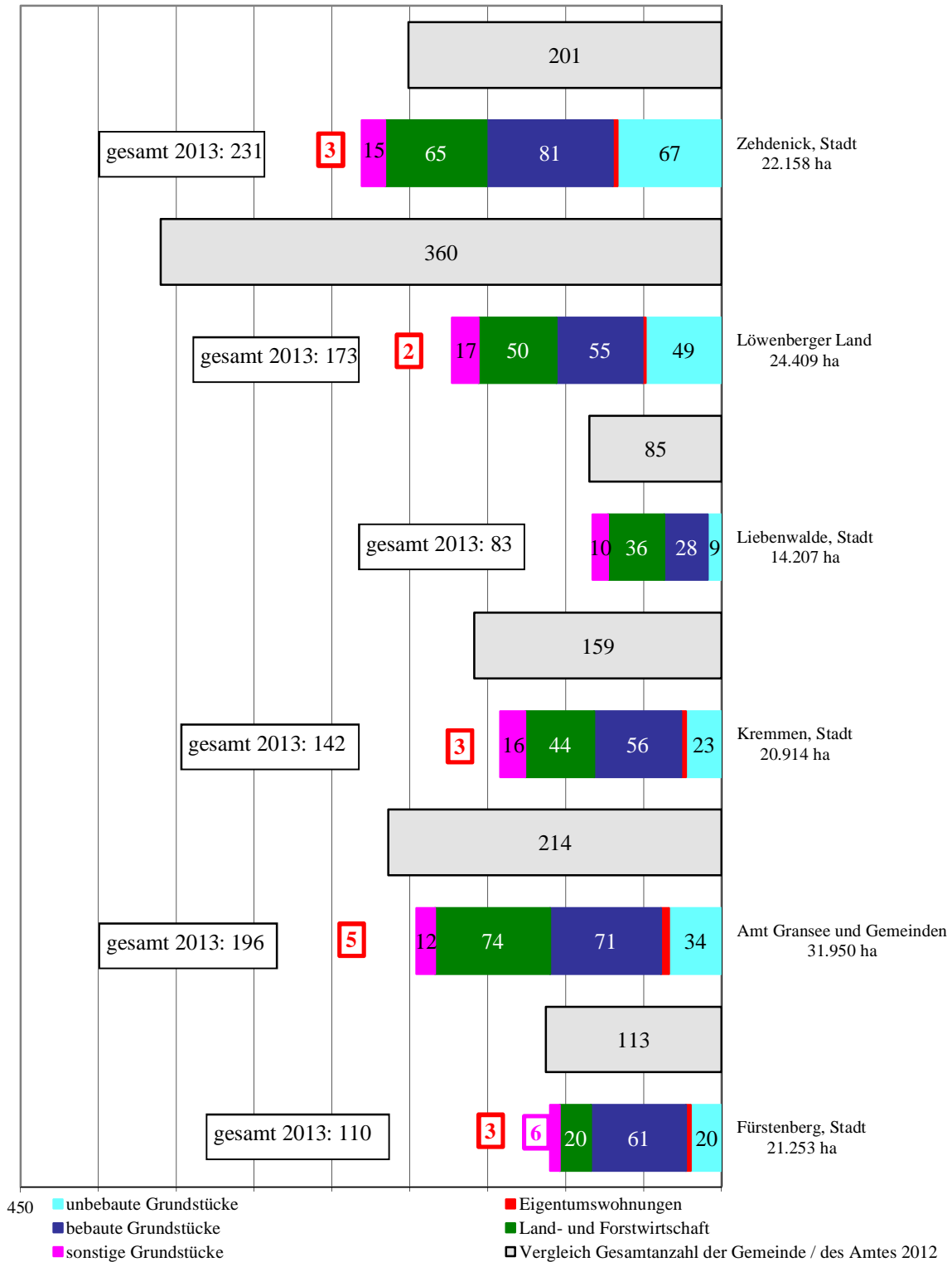
Kauffallverteilung 2013
 im Berliner Umland

Gemeinde/Stadt;
 Amt

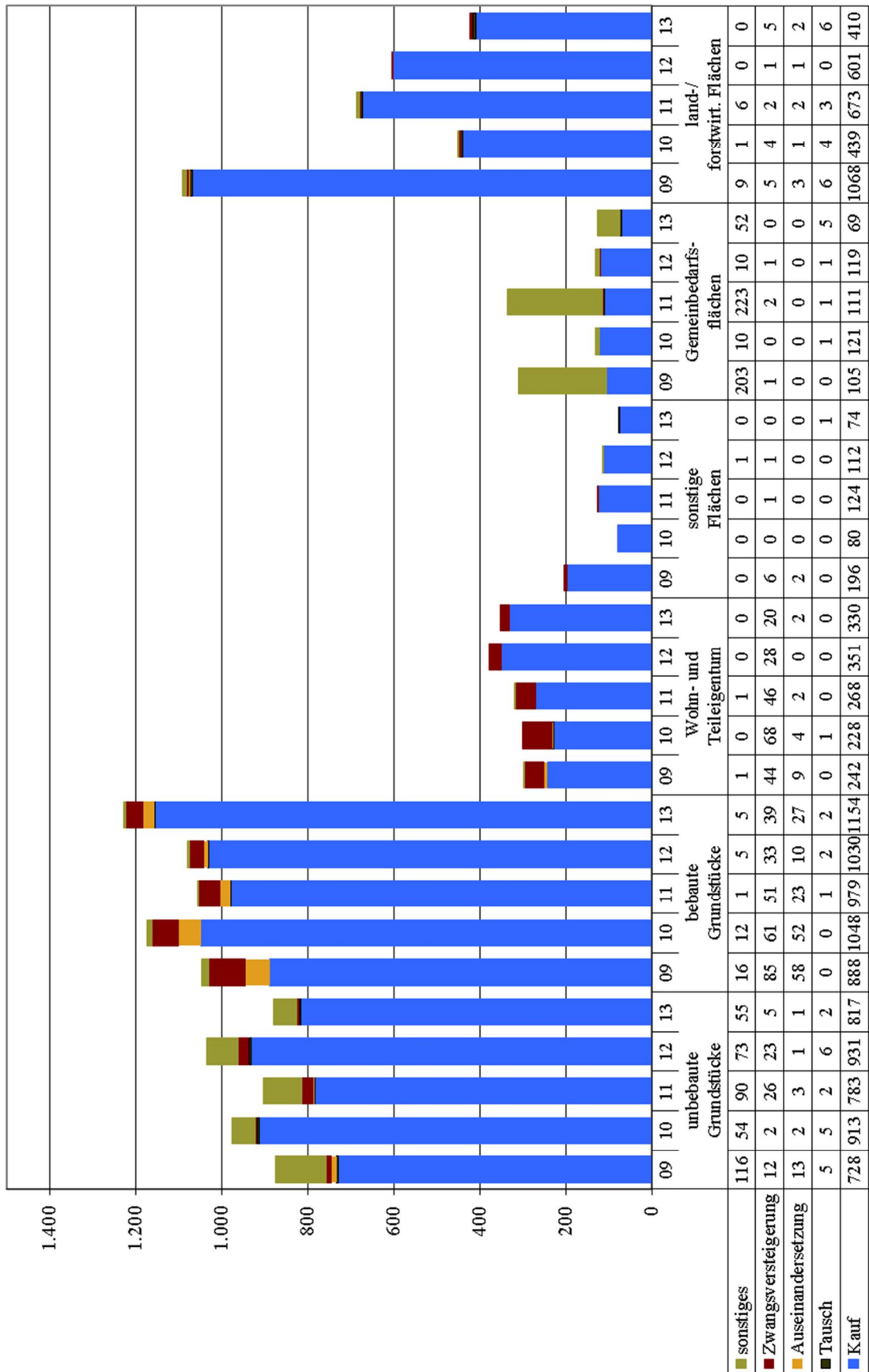


Kauffallverteilung 2013
 im weiteren Metropolenraum

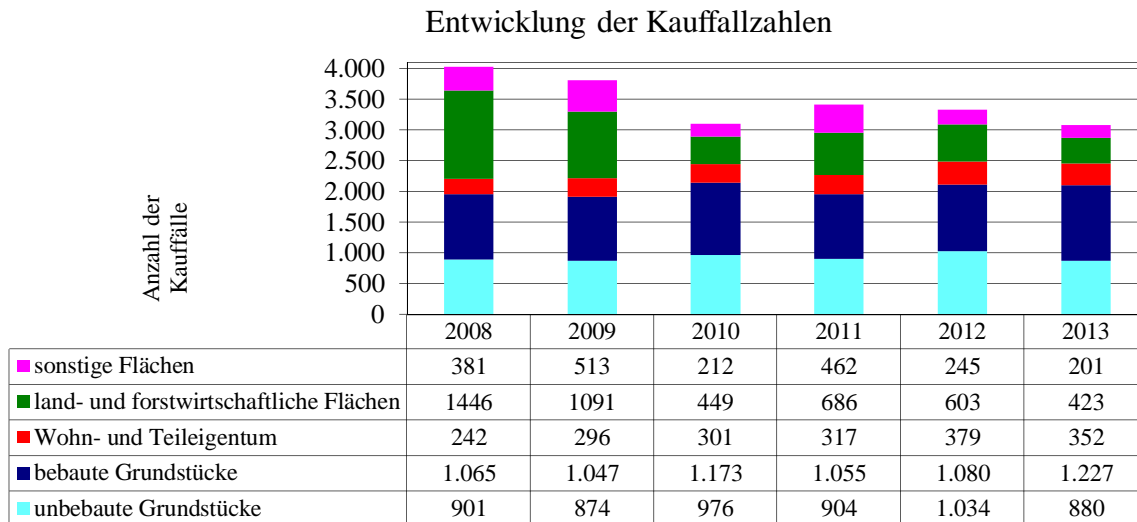
Gemeinde/Stadt;
 Amt



Eigentumsübergänge nach Vertragsarten
 2009 - 2013



4.2 Vertragsvorgänge



Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist seit 2009 insgesamt, mit leichten Schwankungen, ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen.

Während sich dieser **Rückgang** auch im Jahr 2013 **in den Teilmärkten aller unbebauten Flächen und dem des Wohnungs- und Teileigentums** fortsetzte, wurden im **Teilmarkt der bebauten Grundstücke 14 % mehr Kauffälle** als noch im Jahr 2012 registriert.

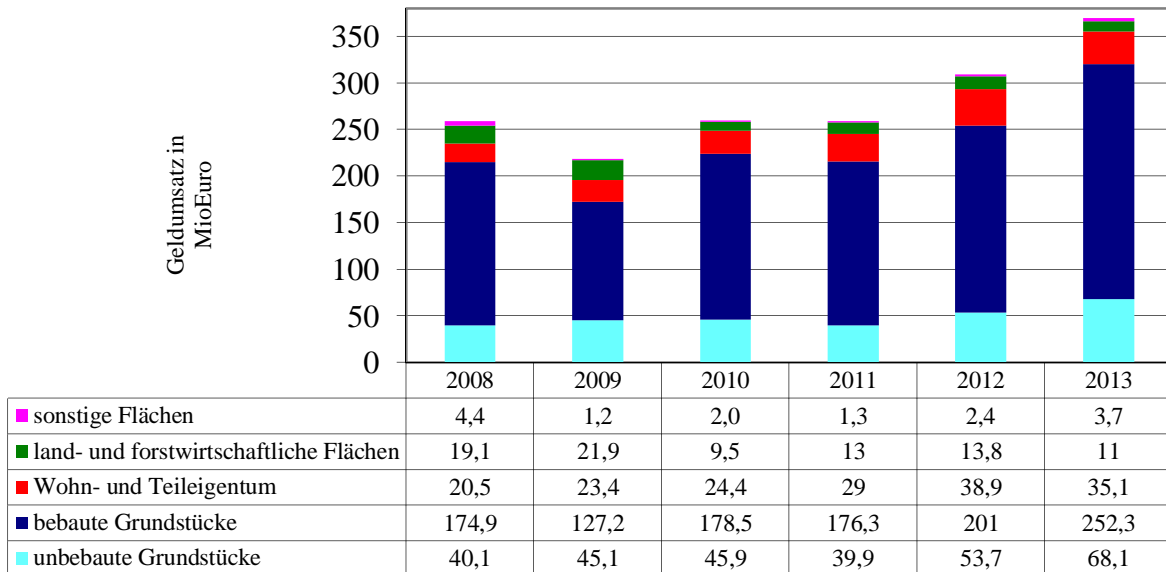
Beim Wohn- und Teileigentum sank die Anzahl der Kauffälle nach einem zwischenzeitlichen Anstieg in den Jahren 2008 bis 2012 wieder um 7 %, liegt jedoch noch über der Anzahl des Jahres 2011.

Erheblich war der sich fortsetzende Rückgang der Kauffallzahl der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke um 30 % gegenüber 2012.

Unbebaute Bauflächen wurden ebenfalls in einem erheblich geringeren Umfang (15) als im Jahr 2012 veräußert.

4.3 Geldumsatz

Geldumsatzentwicklung



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich im Jahr 2010 erstmals mit einem Anstieg von deutlichen 19 % wieder um. Nachdem der Geldumsatz im Jahr 2011 gegenüber 2010 nahezu konstant blieb, konnte im Jahr 2012 erneut eine deutliche Steigerung von ca. 19 % gegenüber den beiden Vorjahren erzielt werden. Auch im Jahr 2013 konnte der Gesamtgeldumsatz wieder um 19 % gegenüber 2012 gesteigert werden.

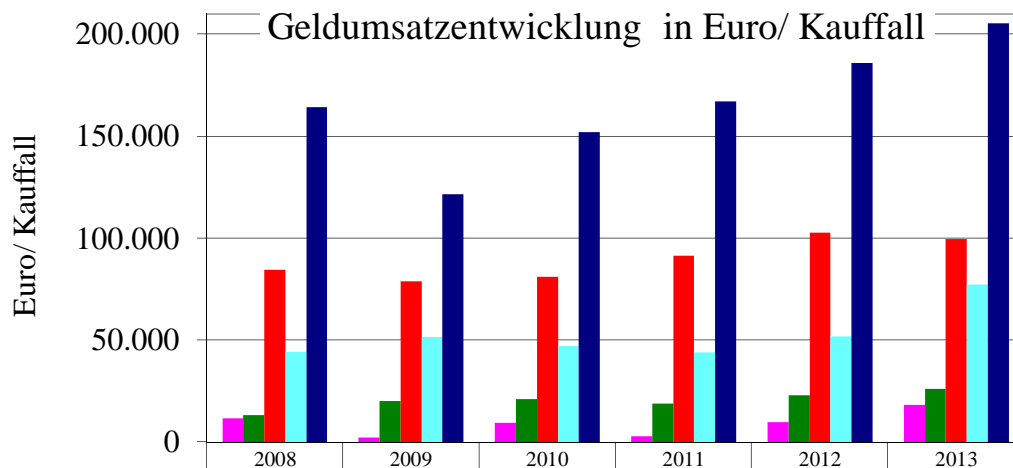
Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke** und machte im Jahr 2012 insgesamt 68 % des Gesamtumsatzes aus. In 2013 konnte mit durchschnittlich **205.000 Euro pro Kauffall ca. 10 % mehr Umsatz pro Kauf-fall** als im Jahr 2012 erzielt werden. Damit ist der seit 2009 erzielte durchschnittliche Kaufpreis kontinuierlich angestiegen.

Trotzdem die Anzahl der **Kauffälle unbebauter Grundstücke** zurückgegangen ist, ist deren Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 27 % gestiegen. Pro Kauffall wurden **durchschnittlich 77.000 Euro** erzielt. **Der Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **durchschnittlich 56 Euro** und damit gegenüber 2012 ca. 27 % höher. Auch hier ist der Anstieg des Quadratmeterpreises kontinuierlich seit 2009 zu beobachten.

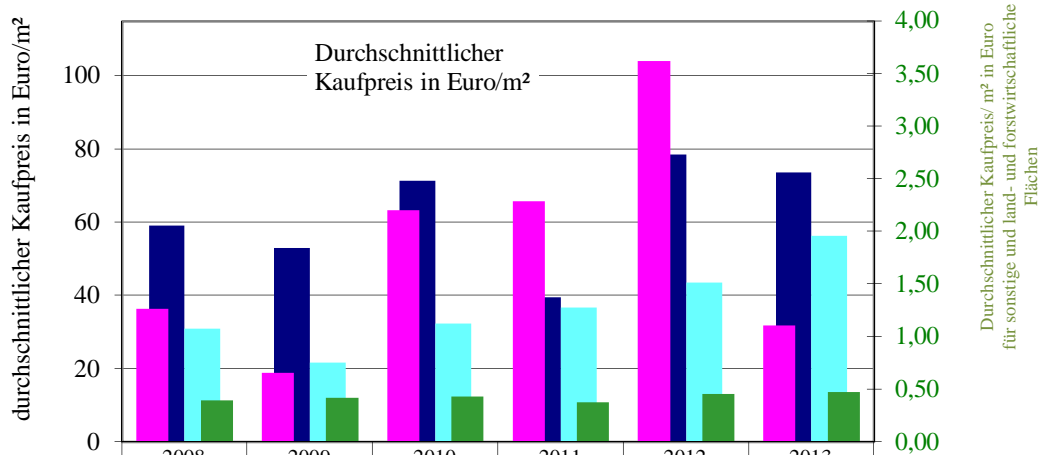
Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden in 2013 pro Objekt **ca. 100.000 Euro** erzielt, ca. 3 % weniger als 2012.

Trotz gesunkener Kauffallzahlen sowie eines geringeren Flächenumsatzes von durchschnittlich 55.000 Quadratmeter auf dem Teilmarkt der **land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke** stieg der Flächenumsatz pro Kauffall um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Es wurden mit **durchschnittlich 26.000 Euro pro Kauffall**, ca. 14 % mehr pro Objekt ausgegeben. Der durchschnittlich erzielte **Quadratmeterpreis** lag in 2013 bei **0,47 Euro** (Vorjahr 0,45 Euro)

Die **sonstigen Flächen** haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, gegenüber dem Vorjahr konnte in 2013 bei wiederum gesunkener Kauffallzahl wieder mehr Geld umgesetzt werden. Dies lag an den extrem großen Flächen, die veräußert wurden. Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis lag dabei nur noch bei ca. 1,11 Euro/m² (31 % des Vorjahres).



	2008	2009	2010	2011	2012	2013
sonstige Flächen	11.549	2.339	9.434	2.814	9.796	18.408
land- und forstwirtschaftliche Flächen	13.209	20.073	21.158	18.950	22.886	26.005
Wohn- und Teileigentum	84.711	79.054	81.063	91.483	102.639	99.716
unbebaute Grundstücke	44.506	51.602	47.029	44.137	51.934	77.386
bebaute Grundstücke	164.225	121.490	152.174	167.109	186.111	205.623



	2008	2009	2010	2011	2012	2013
bebaute Grundstücke	59	53	71	40	79	74
unbebaute Grundstücke	31	22	32	37	44	56
sonstige Flächen	1,26	0,66	2,20	2,29	3,62	1,11
land- und forstwirtschaftliche Flächen	0,40	0,42	0,43	0,38	0,45	0,47

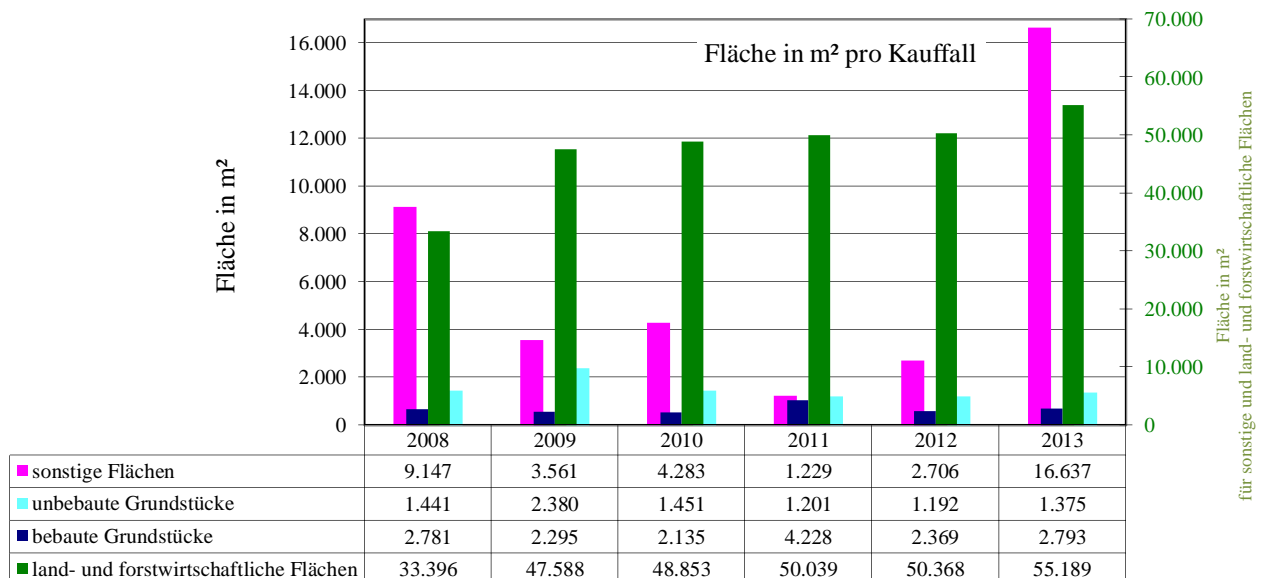
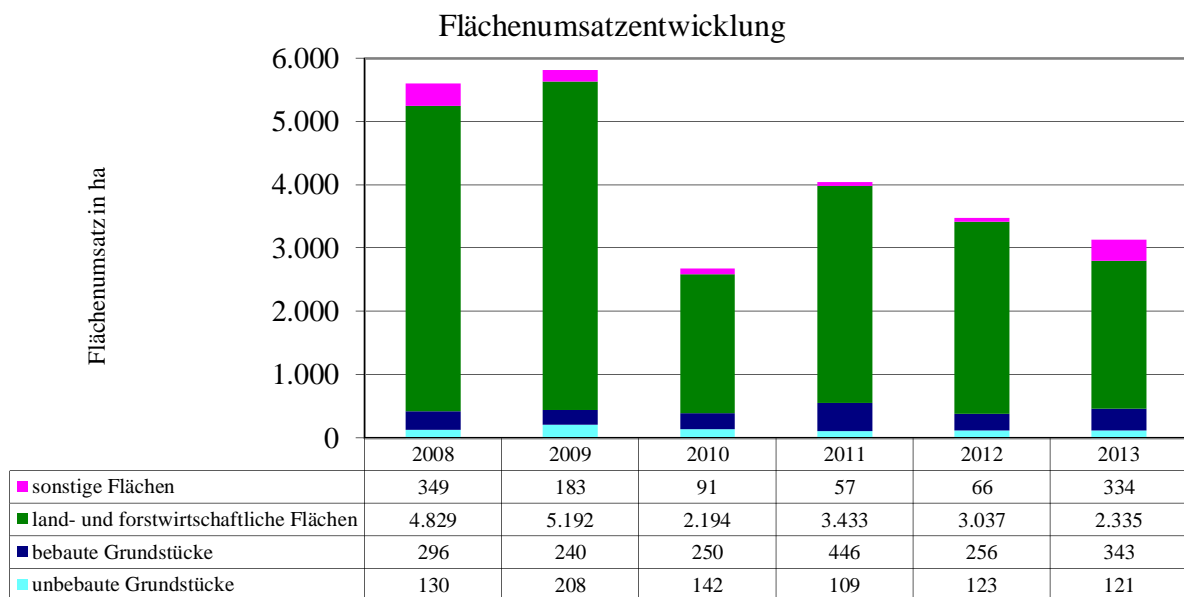
4.4 Flächenumsatz

Nach dem Anstieg des Flächenumsatzes im Jahr 2011 ist dieser Trend in den beiden Folgejahren wieder rückläufig. Nach dem Rückgang um 14 % im Jahr 2012 musste im Jahr 2013 ein erneuter Rückgang von 10 % des Flächenumsatzes des Jahres 2012 verzeichnet werden. Der Flächenumsatz sank gegenüber 2011 um insgesamt ca. 23 %.

Betroffen sind hiervon mit 23 % gegenüber 2012 hauptsächlich der Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke sowie in sehr geringem Maße die unbebauten Grundstücke.

Da gleichzeitig die Anzahl der Kauffälle sank, wurden jedoch durchschnittlich **55.000 Quadratmeter pro Kauffall land- bzw. forstwirtschaftlicher Flächen** und damit 10 % mehr als in 2012 veräußert.

Der Flächenumsatz der **unbebauten Grundstücke** insgesamt ist im Jahr 2013 nur sehr leicht gesunken, jedoch wurden **pro Kauffall mit 1.375 Quadratmetern** im Durchschnitt 15 % größere Grundstücke als 2012 veräußert.



5. Bauland

5.1 Allgemeines

Die für das Jahr 2012 angezeigte **Gesamtkauffallzahl** unbebauter Grundstücke von 1.034 konnte im Jahr 2013 nicht wieder erreicht werden. Aktuell wurde ein Rückgang von 15 % gegenüber 2012 auf **880 Kauffälle** verzeichnet.

Mit dem größten Anteil teilmarktbestimmend sind die Wohngrundstücke. Ihr Anteil am Gesamtaufkommen unbebauter Baugrundstücke lag in 2013 weiter bei ca. 90 %.

Unbebaute Wohngrundstücke wurden im Jahr 2013 mit einer durchschnittlichen Fläche von 1.226 m² veräußert, das war pro Kauffall durchschnittlich 13 % mehr als in 2012. Die veräußerten Flächen variieren stark in Abhängigkeit von der Lage der einzelnen Objekte. So werden in neuen Wohngebieten in hochpreisigen Lagen Objekte auch unter 300 m² für eine geplante Reihen- oder Doppelhausbebauung veräußert. In gewachsenen Wohnlagen sind Objekte mit üblichen Grundstücksgrößen zwischen 500 und 1.000 m² veräußert worden. In dörflichen Lagen wurden auch Grundstücke mit Größen weit über 1.500 m² veräußert.

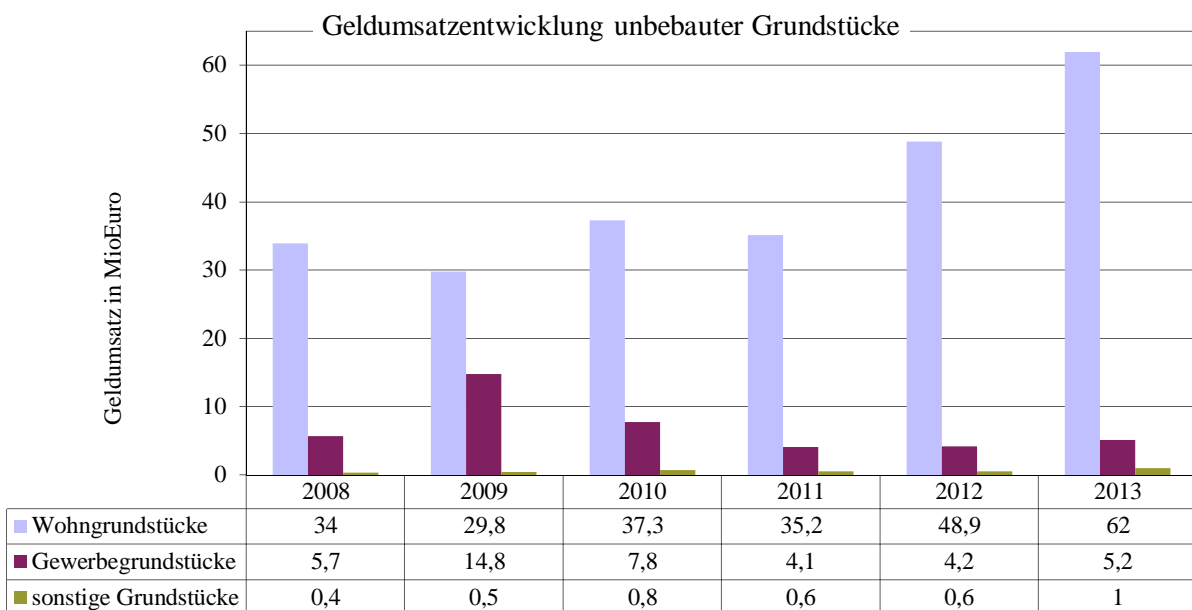
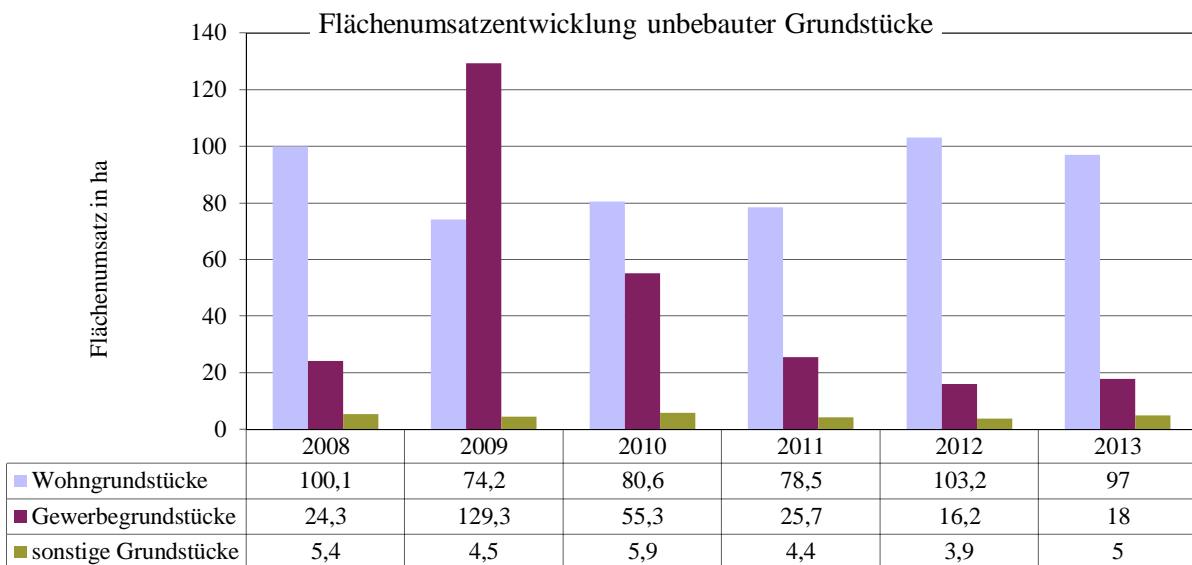
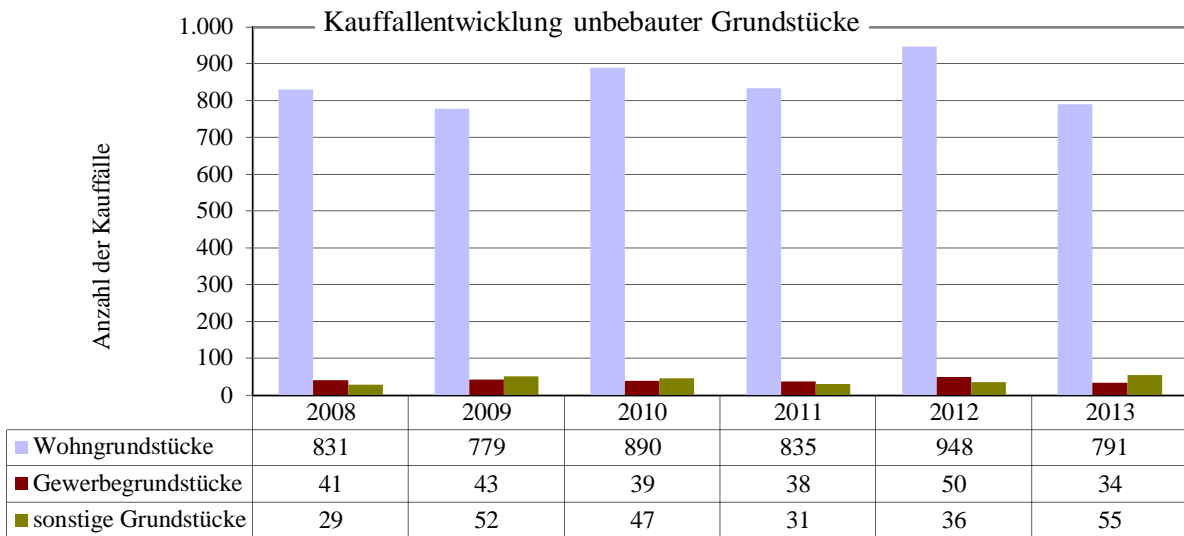
Bis 2007 wurden jährlich schwankende durchschnittliche Quadratmeterpreise **unbebauter Baugrundstücke** in sehr geringer Schwankungsbreite um 50 Euro registriert. Danach lagen die Durchschnittspreise unter 40 Euro pro Quadratmeter und stiegen seither wieder kontinuierlich auf aktuell **64 Euro pro Quadratmeter** an. Auch der **pro Kauffall** erzielte Kaufpreis stieg seit 2009 stetig, auf aktuell **ca. 78.400 Euro**, an.

Weiterhin ist mit 4 % Anteil am Gesamtmarkt der unbebauten Grundstücke die Anzahl der veräußerten **unbebauten Gewerbegrundstücke** gering. Gegenüber dem Vorjahr 2012 ist ihre Anzahl weiter, auf 34 Stück in 2013, gesunken. Die durchschnittlich veräußerte **Fläche von Gewerbegrundstücken** pro Kauffall, die seit 2009 kontinuierlich gesunken ist, betrug in 2013 durchschnittlich **5.294 m²** und stieg damit erstmals wieder um 63 % des Vorjahreswertes an. Parallel dazu stieg ebenfalls der Kaufpreis um 12 % auf durchschnittlich **29 Euro**. Insgesamt ist jedoch aufgrund der geringen Kauffallzahl und der jährweise je nach Angebotslage differierenden unterschiedlichen Lagen der angebotenen Objekte die Datengrundlage für gesicherte Aussagen zu einer Kaufpreisentwicklung zu gering.

Für Gewerbegrundstücke wurden in 2013 ca. **45 % des Quadratmeterpreises für Wohngrundstücke** erzielt (im Vorjahr 55 %). Seit 2009 stieg dieses Verhältnis von damals 29 % bis zum vergangenen Jahr kontinuierlich an und sank in 2013 wieder.

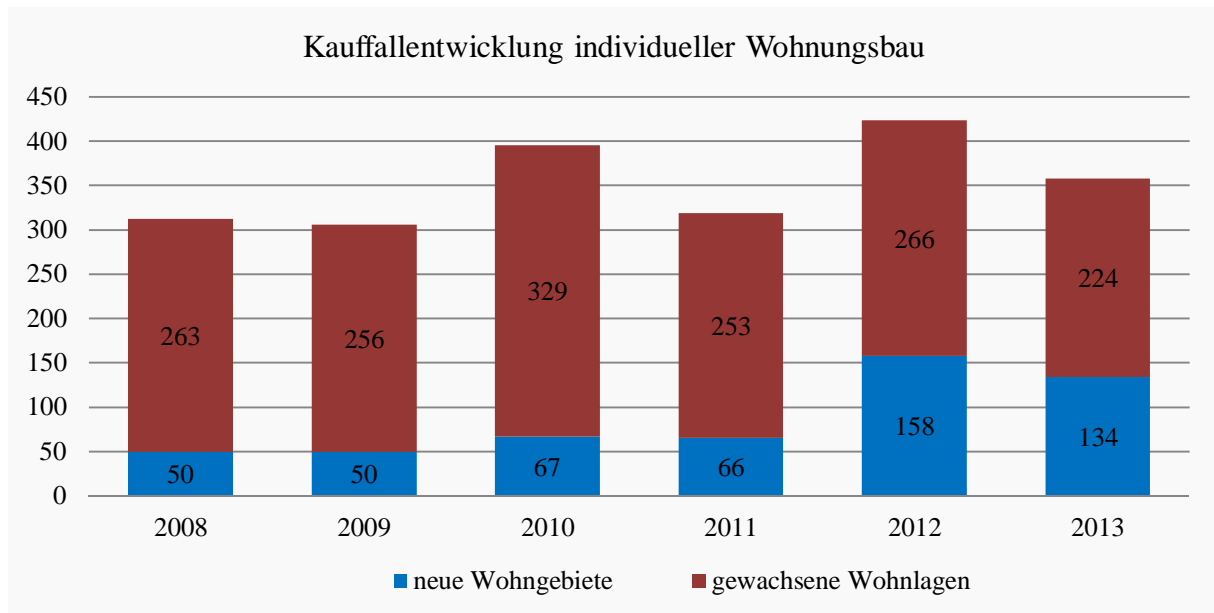
Der Rest der Kauffälle (55 Objekte) bezieht sich auf **sonstige unbebaute Grundstücke**. Auch dieser Teilmarkt ist mit **6 % Anteil am Markt unbebauter Grundstücke** ebenfalls gering, jedoch gegenüber dem Vorjahr um 53 % gewachsen.

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



5.2 Individueller Wohnungsbau

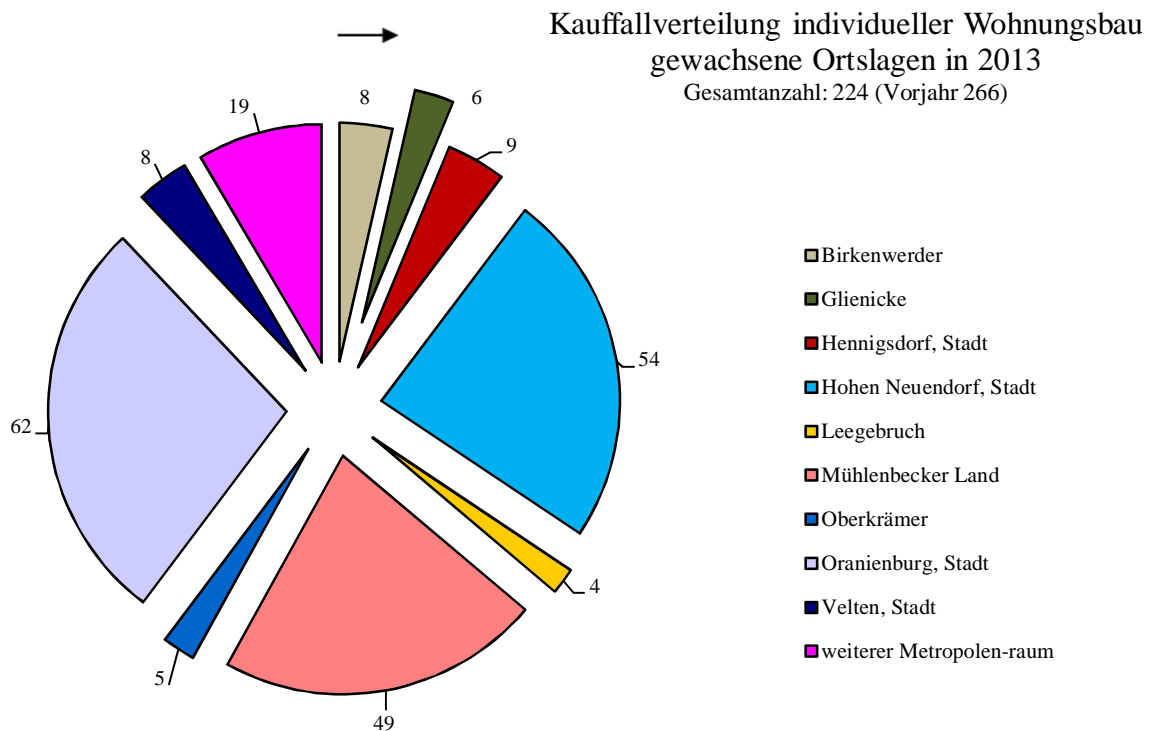
Die Anzahl der unbebauten Grundstücke im individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2013 um 16 % gegenüber dem Vorjahr gesunken. Der Rückgang betraf sowohl Kauffälle in neuen Wohngebieten als auch in den gewachsenen Wohnlagen.



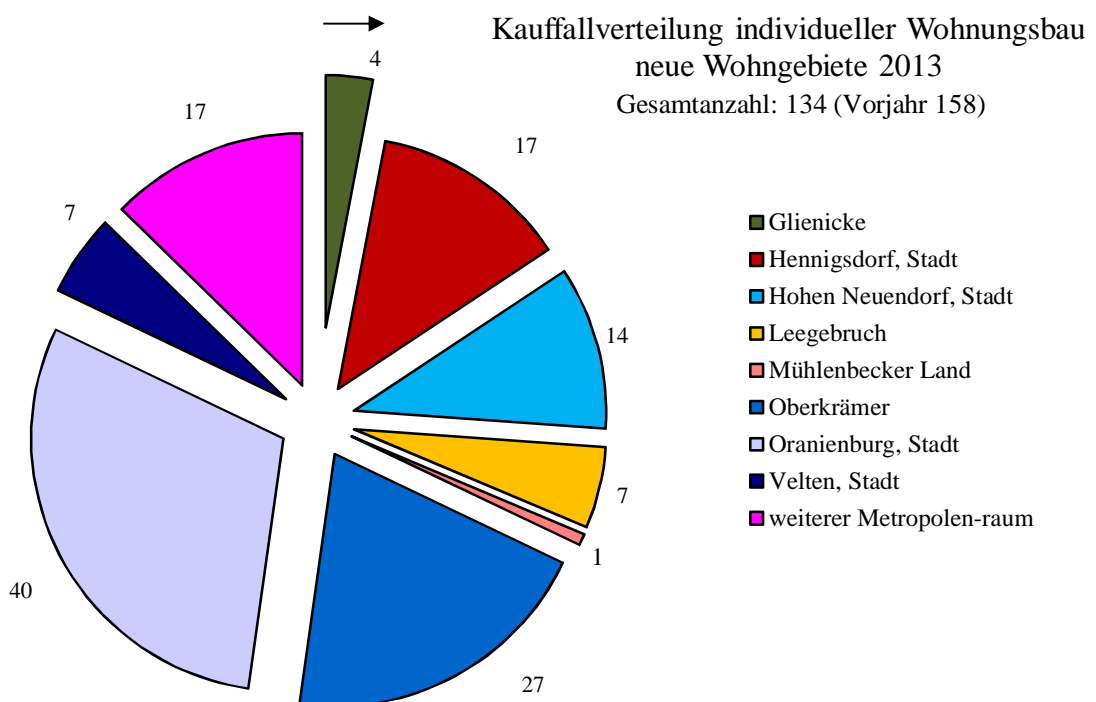
Zu den bevorzugten Lagen zählen auch weiterhin die Gemeinden mit S-Bahn-Anschluss und guter infrastruktureller Erschließung. 61 % aller Abschlüsse zu unbebauten Baugrundstücken und zahlenmäßig die Meisten fanden wie bereits im Vorjahr in Oranienburg, Hohen Neuendorf und dem Mühlenbecker Land statt.

Rund 2/3 aller Verkäufe des Jahres 2013 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen unverändert Flächen zwischen 600 m² und 1.200 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **860 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen auch weitaus größere Objekte bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

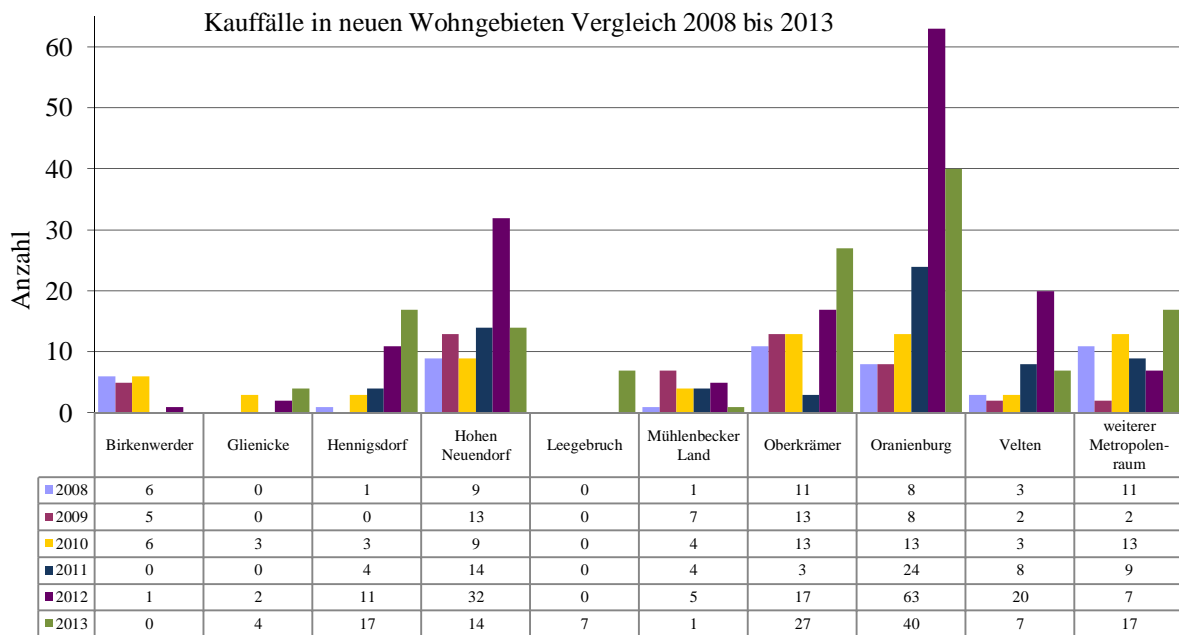
Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der in 2013 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke im individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Rund 2/3 aller Grundstücksgrößen **in neuen Wohngebieten** lagen zwischen 440 m² und 1.020 m², durchschnittlich bei **670 m²** und sind damit kleiner als in gewachsenen Wohnlagen. Jedoch sind auch hier je nach Lage und Bebauung Grundstücksgrößen unter 300 m² sowie größere Grundstücke möglich.



Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden, welche vom Vermarktungsstand abhängig ist, sichtbar. Daneben werden ihre geringe Anzahl und der Rückgang in den letzten Jahren deutlich. Auch heute noch werden, hauptsächlich in den Gemeinden Oranienburg und Hohen Neuendorf, Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet. In diesen beiden Gemeinden war im Jahr 2012 ein extremer Anstieg der Verkäufe in neuen Wohngebieten und dementsprechend eine gestiegene Bautätigkeit zu verzeichnen. Diese Kauffallzahlen konnte zwar im Jahr 2013 nicht wieder erreicht werden, dennoch werden in diesen genannten Gemeinden sowie in Hennigsdorf weiterhin zahlreiche neue Baugrundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.



5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Tabelle 1 sind die Spannen bzw. Durchschnittswerte der veräußerten Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den **gewachsenen Ortslagen** ablesbar. Parallel dazu wurden die Spannen und durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Der weitere Metropolenraum wurde aufgrund der sehr geringen Anzahl in den einzelnen Amtsbereichen des Raumes zusammengefasst ausgewertet.

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

Tabelle 1 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	480 – 970	36.000 – 105.000	75 - 109
	Ø 830	Ø 76.190	Ø 95
Glienicke	650 – 1.175	110.000 – 165.000	Ø 125
	Ø 880	Ø 125.000	
Hennigsdorf	600 – 1.130	90.000 – 148.000	108 - 165
	Ø 915	Ø 124.600	Ø 138
Hohen Neuendorf	600 – 1.010	42.900 – 108.000	67 – 137
	Ø 785	Ø 76.430	Ø 97
Leegebruch	Ø 706	Ø 58.375	Ø 56
Mühlenbecker Land	665 – 1.320	32.000 – 132.000	37 - 123
	Ø 960	Ø 69.935	Ø 76
Oberkrämer	Ø 1.105	Ø 48.720	Ø 44
Oranienburg	585 – 1.010	27.000 – 63.000	31 - 75
	Ø 840	Ø 43.695	Ø 52
Velten	645 – 915	30.000 – 50.000	40 - 58
	Ø 835	Ø 45.500	Ø 53
weiterer Metropolenraum	580 – 1.715	15.500 – 43.000	20 - 34
	Ø 1.060	Ø 26.660	Ø 28

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

In den in der Tabelle 2 aufgeführten Bereichen fanden Verkäufe in **neu erschlossenen Wohngebieten** statt. Generell gibt es nur noch sehr wenige neue Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut an Bauwillige veräußert werden. In den meisten Fällen handelt es sich bei den unten angeführten Verkäufen um Restflächen in bereits seit mehreren Jahren bestehenden Gebieten.

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

Hauptsächlich in Oranienburg, Hohen Neuendorf, Oberkrämer und Hennigsdorf wurden in 2013 wieder Grundstücke in neuen Wohngebieten am Markt angeboten.

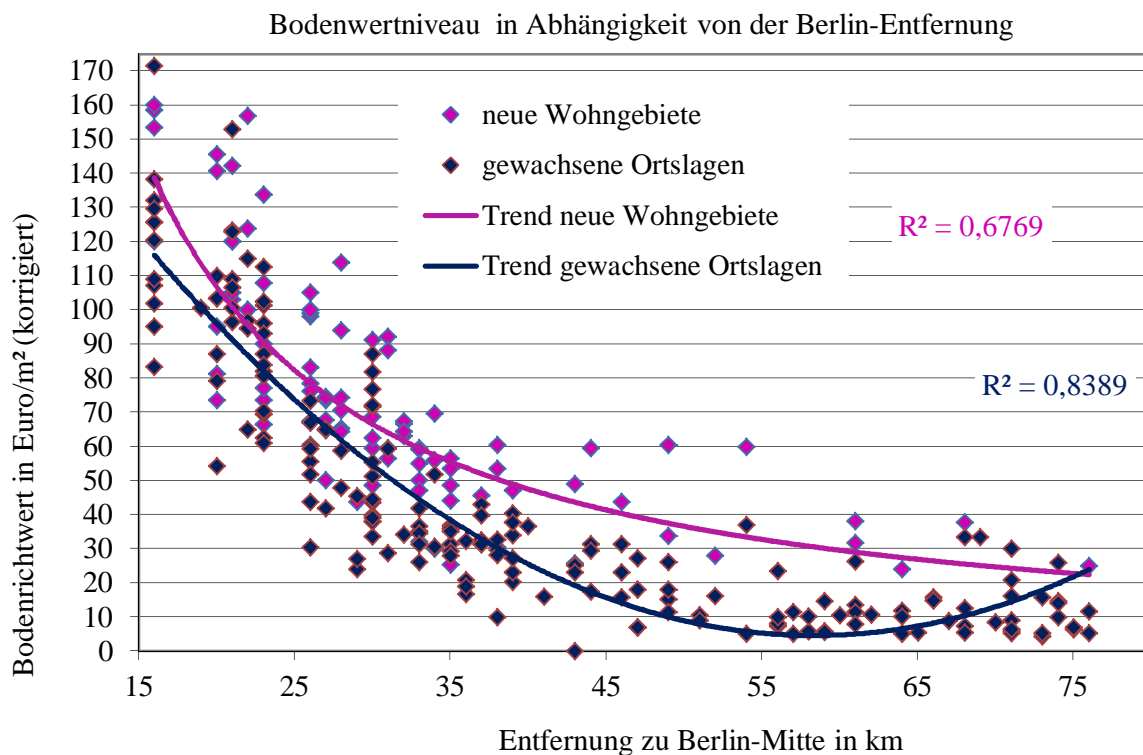
Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (incl. Ortsteile)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Preise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder	--	--	--
Glienicke	875	196.930	222
Hennigsdorf	165 - 420	20.200 – 62.000	120 - 147
	Ø 258	Ø 31.390	Ø 125
Hohen Neuendorf	510 - 605	77.980 – 91.655	144 - 162
	Ø 565	Ø 85.515	Ø 156
Leegebruch	430 - 700	25.760 – 34.000	48 - 60
	Ø 580	Ø 32.030	Ø 54
Mühlenbecker Land	--	--	--
Oberkrämer	595 – 1.220	29.500 – 62.000	33 - 68
	Ø 950	Ø 42.550	Ø 51
Oranienburg	490 – 925	35.755 – 78.540	65 - 90
	Ø 660	Ø 54.030	Ø 83
Velten	535 - 625	25.000 – 38.965	50 - 68
	Ø 600	Ø 36.080	Ø 62
weiterer Metropolitanraum	520 – 1.070	15.000 – 39.500	18 - 47
	Ø 820	Ø 28.500	Ø 36

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

Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Berlinentfernung ab.

Die Untersuchung der Bodenwerte von Wohnparks und gewachsenen Wohnlagen (flächenbereinigt- umgerechnet auf eine Fläche von 950 m²) zeigt, dass auch weiterhin in den neuen Baugebieten höhere Quadratmeterpreise erzielt wurden als in den gewachsenen Ortslagen. Die Erschließungssituation der gewachsenen Ortslagen hat sich in den vergangenen Jahren schrittweise verbessert und hat nun in den meisten Lagen einen ähnlichen Stand wie in den nach 1990 neu erschlossenen Gebieten erreicht, so dass hier nur geringe Unterschiede im Bodenwert erkennbar sind. Besonders in den Berlinnahen Bereichen haben sich die Werte angenähert, sind jedoch in einzelnen Lagen immer noch vorhanden. Unterschiede bis zu 25 Euro/m² sind noch in den Berlinferneren Regionen erkennbar.



5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat in den Vorjahren für das Gebiet des Landkreises Oberhavel Indexreihen für gewachsene Wohnlagen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt und fortgeschrieben. Hierbei wurde der Landkreis in drei Indexgebiete unterteilt. Daneben wurde eine weitere Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete, ebenfalls mit dem Basisjahr 1996 bezogen auf das gesamte Gebiet des Landkreises, ermittelt. Diese **Bis 2011 geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 1 verzeichnet.**

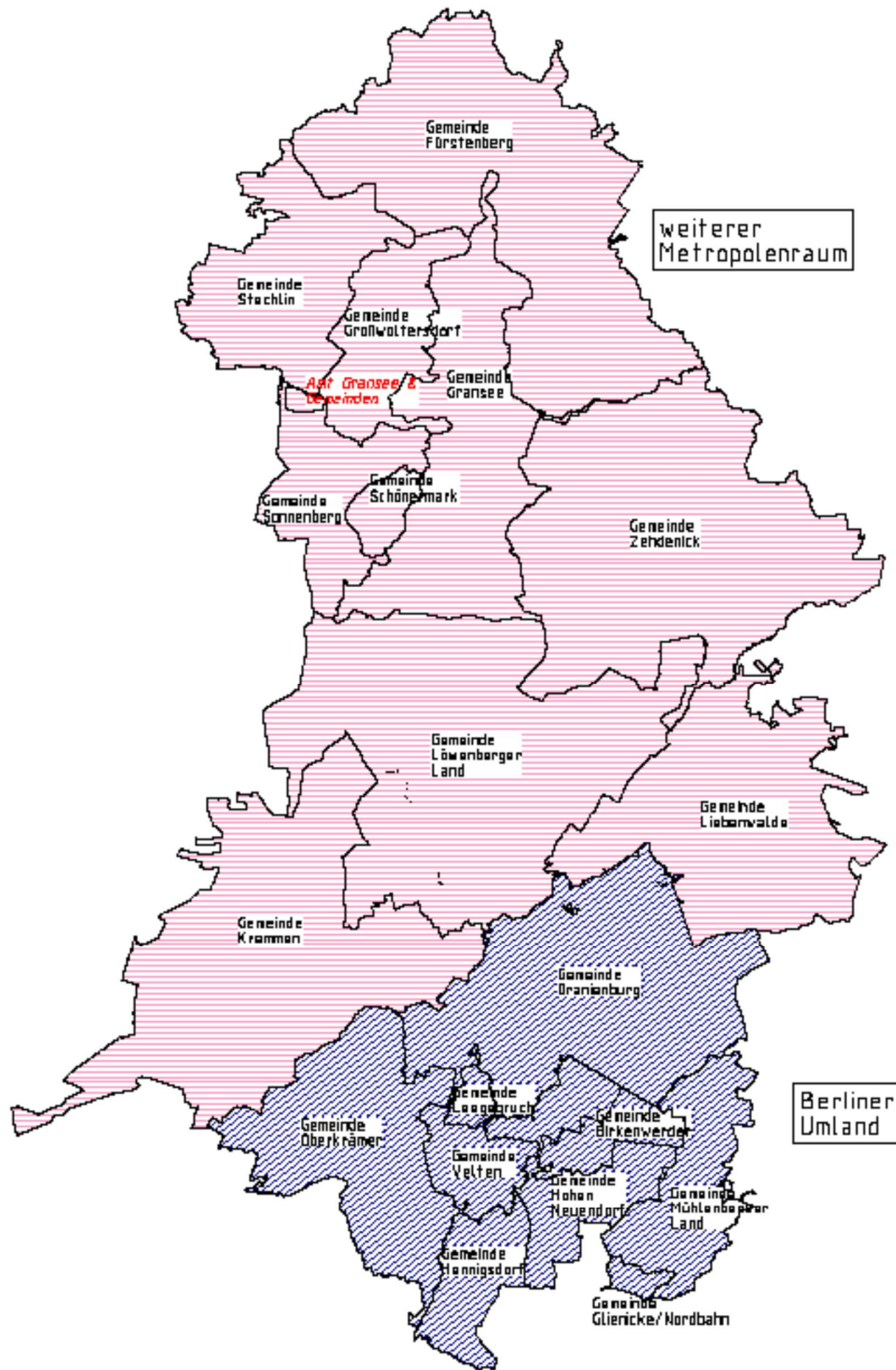
Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2011** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte 31.12.2013 herangezogen.

Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

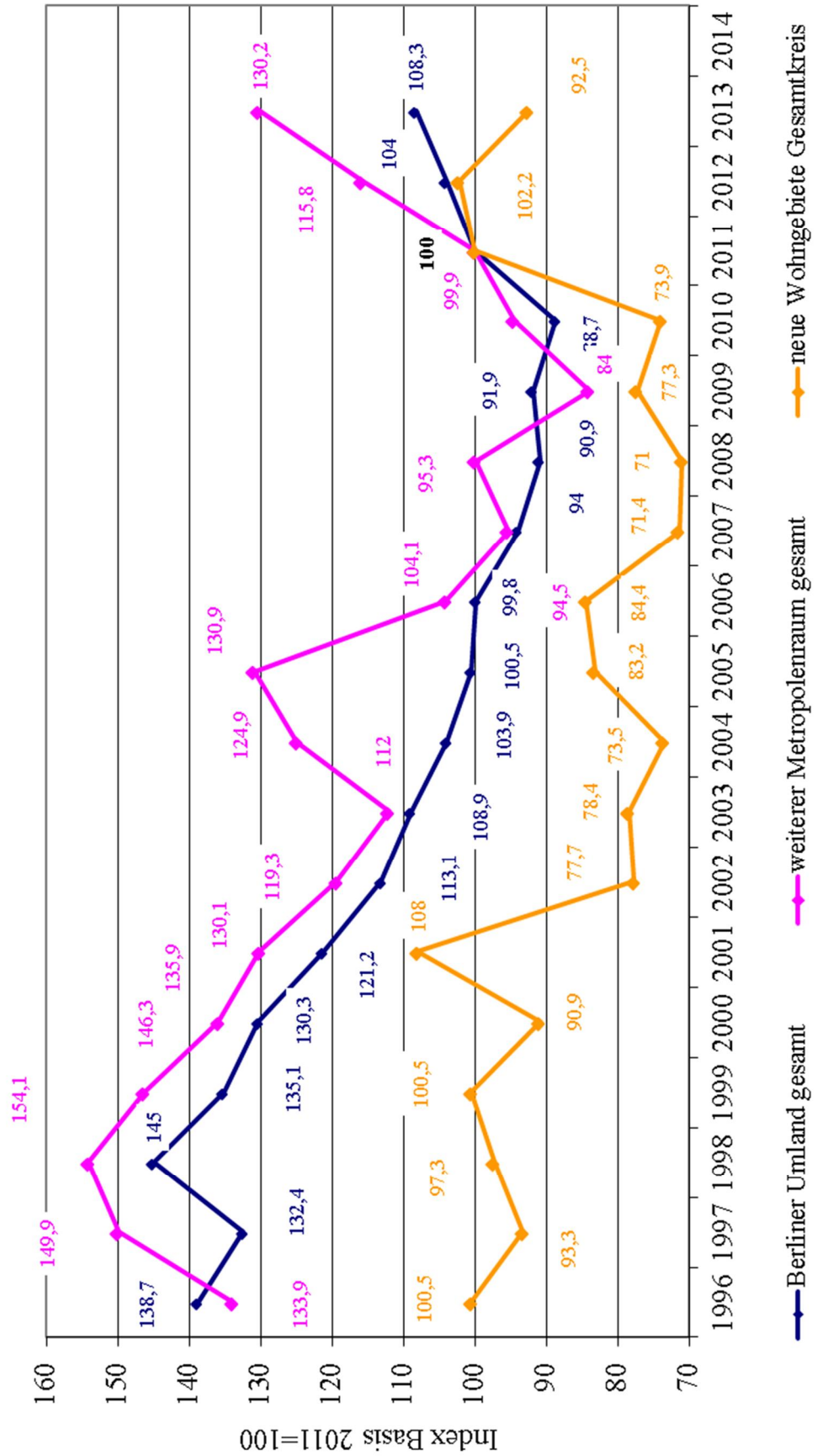
Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB; offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	400 m ² bis 2.000 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des Gesamtkreises wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plan-Gebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet; keine besonderen und ungewöhnlichen Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und abgabefrei nach KAG
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksflächen	100 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsüberganges	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung



Indexreihen LK Oberhavel 2011 = 100



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

Mittels Regressionsanalyse hat der Gutachterausschuss die Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße in gewachsenen Wohnlagen und in neuen Wohngebieten untersucht. Grundlage für die Untersuchungen waren sowohl Bodenpreise für Wohnbauland.

Kaufverträge, welche den folgenden Kriterien entsprachen, wurden für die Auswertung herangezogen:

- Kauffälle bis 2013 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgeteilt oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Grundstücksgrößen zwischen 100 m² und 2.000 m²
- selbstständige, regelmäßige Wohngrundstücke in gemischten Stadt- bzw. Dorflagen
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB, keine Außenbereichslagen
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB bzw. beitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

ausgeschlossen wurden:

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

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Wenn signifikante Abweichungen gegenüber denen des Vorjahres festgestellt werden, sind diese entsprechend anzupassen. Aufgrund der für das Jahr 2013 zusätzlich vorliegenden Daten wurde festgestellt, dass beim Abschluss der Kaufverträge in neu erschlossenen Wohngebieten sowie in den ländlichen Bereichen des Berliner Umlandes bzw. des weiteren Metropolenraumes die Größe der Fläche der zu veräußernden Grundstücke in unterschiedlichem Ausmaß berücksichtigt wurde.

Im Gegensatz zum Vorjahr, in dem insbesondere die Kauffälle im städtischen Bereich des Berliner Umlandes nur eine geringe Flächenabhängigkeit erkennen ließen, ist im Berichtsjahr diese Abhängigkeit wieder deutlich sichtbar. Dafür weniger ausgeprägt, aber dennoch vorhanden ist die Flächenabhängigkeit im städtischen Bereich des weiteren Metropolenraumes und in den neuen Wohngebieten bei geringen Grundstücksgrößen. Im ländlichen Bereich ist die Abhängigkeit insbesondere bei größeren Grundstücksgrößen stark.

Es ergeben sich die auf der folgenden Seite dargestellten Umrechnungskoeffizienten.

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

ländliche Bereiche Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
100	1,19
150	1,19
200	1,18
250	1,17
300	1,16
350	1,15
400	1,14
450	1,12
500	1,11
550	1,10
600	1,08
650	1,07
700	1,05
750	1,04
800	1,02
850	1,00
900	0,98
950	0,94
1000	0,90
1100	0,85
1200	0,80
1300	0,75
1400	0,70
1500	0,64
1600	0,58
1700	0,51
1800	0,44

neue Wohngebiete Gesamtkreis	
Fläche in m ²	Koeffizient
250	1,03
300	1,03
350	1,02
400	1,02
450	1,02
500	1,01
550	1,01
600	1,01
650	1,01
700	1,01
750	1,01
800	1,00
850	1,00
900	1,00
950	1,00
1000	1,00
1100	1,00
1200	0,99
1300	0,99
1400	0,99
1500	0,99
1600	0,99

städtische Bereiche Berliner Umland	
Gemarkungen: Bergfelde, Birkenwerder, Borgsdorf, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Lehnitz, Mühlenbeck, Oranienburg, Sachsenhausen, Schildow, Schönfließ, Stolpe, Stolpe Süd, Velten	
Fläche in m ²	Koeffizient
100	1,35
150	1,32
200	1,28
250	1,25
300	1,22
350	1,19
400	1,16
450	1,13
500	1,11
550	1,08
600	1,05
650	1,03
700	1,00
750	0,98
800	0,95
850	0,93
900	0,90
950	0,88
1000	0,86
1100	0,82
1200	0,78
1300	0,74
1400	0,70
1500	0,67
1600	0,64
1700	0,61
1800	0,58
1900	0,55

städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	
Gemarkungen: Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick	
Fläche in m ²	Koeffizient
250	1,06
300	1,05
350	1,05
400	1,04
450	1,04
500	1,03
550	1,03
600	1,02
650	1,02
700	1,01
750	1,01
800	1,00
850	1,00
900	1,00
950	0,99
1000	0,99
1100	0,98
1200	0,97
1300	0,96
1400	0,95
1500	0,94
1600	0,93
1700	0,93
1800	0,92
1900	0,91

Beispiel für die Anwendung der Umrechnungskoeffizienten

Bodenrichtwert: Hohen Neuendorf, Osramsiedlung 120 €/m²
Lage im städtischen Bereich des Berliner Umlandes

Größe des Richtwertgrundstücks: 600 m² Koeffizient 1,05
Größe des Bewertungsobjekte: 900 m² Koeffizient 0,90

$$\text{angepasster Bodenwert} = \frac{\text{Koeffizient. Bewertungsobjekt}}{\text{Koeffizient RW-Grundstück}} * \text{BRW}$$

$$\frac{0,90}{1,05} * 120 \text{ €/m}^2 = 102,86 \text{ €/m}^2$$

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreises unbebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung (GFZ) untersucht.

Hierbei wurde für die **gewachsenen Wohnlagen** nach den in der unten stehenden Tabelle verzeichneten Gebieten unterteilt.

Gebiet	
A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ, Oranienburg OT Lehnitz
B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
C	Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick
Oranienburg, Stadt	Oranienburg ohne OT Lehnitz (A)

Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für die erstmalige Auswertung (im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen:

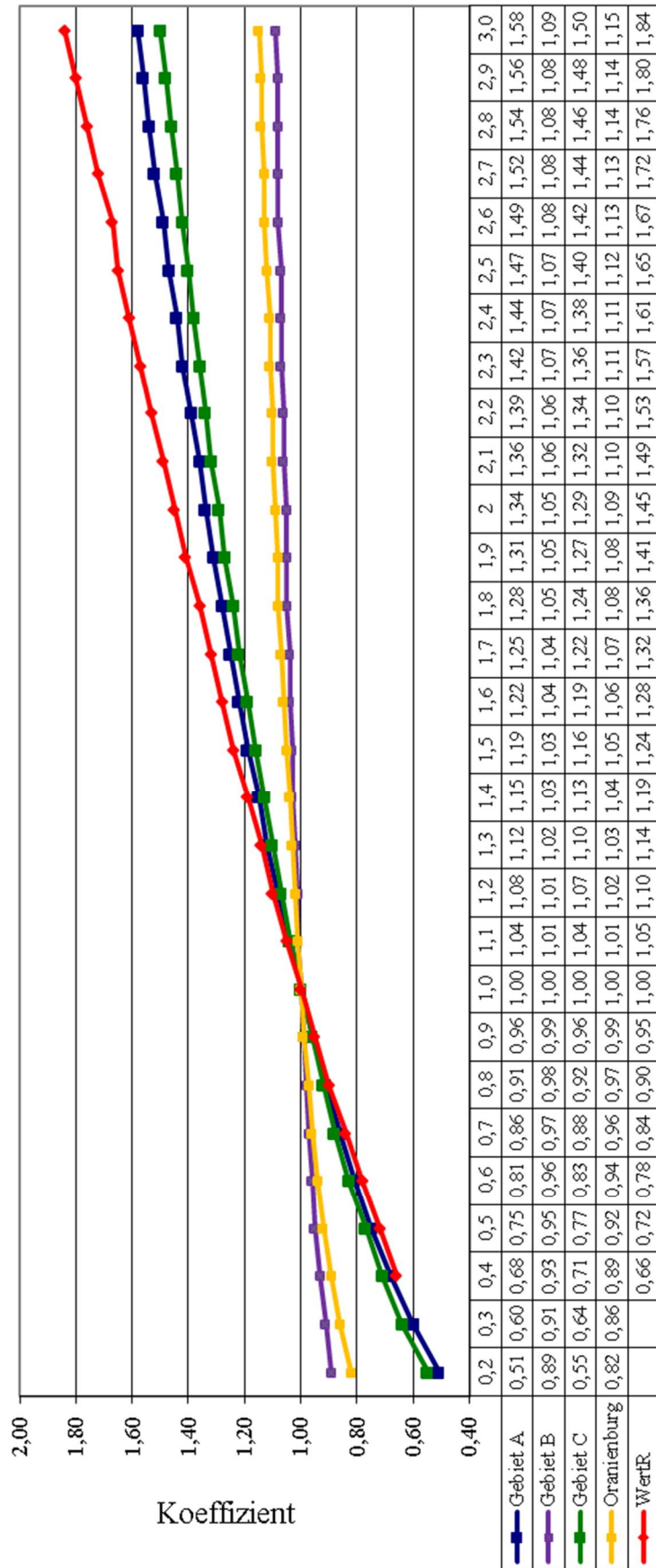
- Käufe in den Jahren 2004 bis 2006 auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausbezogen oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten
- Selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen

ausgeschlossen wurden:

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

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Bei den sich ergebenden Trendlinien ist deutlich zu sehen, dass es eine **Abhängigkeit** der vereinbarten Kaufpreise **vom Maß der baulichen Nutzung** (GFZ) gibt. Sie verlaufen jedoch je Untersuchungsgebiet wesentlich moderater (flacher) als die in der WertR veröffentlichte Abhängigkeit.

GFZ-Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ

5.3 Geschosswohnungsbau

Im Jahr 2013 wurden fünf Verträge abgeschlossen, bei denen aufgrund der Umgebungsbebauung sowohl individueller Wohnungsbau als auch Geschosswohnungsbau möglich wären. Aus den Kaufverträgen war jedoch keine geplante Bebauung ersichtlich. Ein Abgleich mit der unteren Bauaufsichtsbehörde ergab bei drei Fällen eine geplante Einfamilienhausbebauung sowie bei einem Fall die vorgesehene Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses. Zu dem verbleibenden Vertrag waren noch keine Planungsakten vorhanden.

5.4 Gewerbliche Bauflächen

5.4.1 Preisniveau

Im Jahr 2013 wurden 31 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert. Ein Verkauf wurde im weiteren Metropolenraum getätigt, die übrigen Verkäufe fanden im Berliner Umland statt.

Insgesamt 26 Verkäufe fanden in **Gewerbegebieten** statt. Generell verteilen sich die Verkäufe über die unterschiedlichsten Gewerbegebiete des Landkreises mit einem Bodenwertniveau zwischen **12 und 53 Euro/m²**.

Die durchschnittlich veräußerte **Fläche in Gewerbegebieten** betrug **3.815 m²** (im Vorjahr 4.520 m²). Bei den veräußerten Flächen ist keine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksgröße nachweisbar.

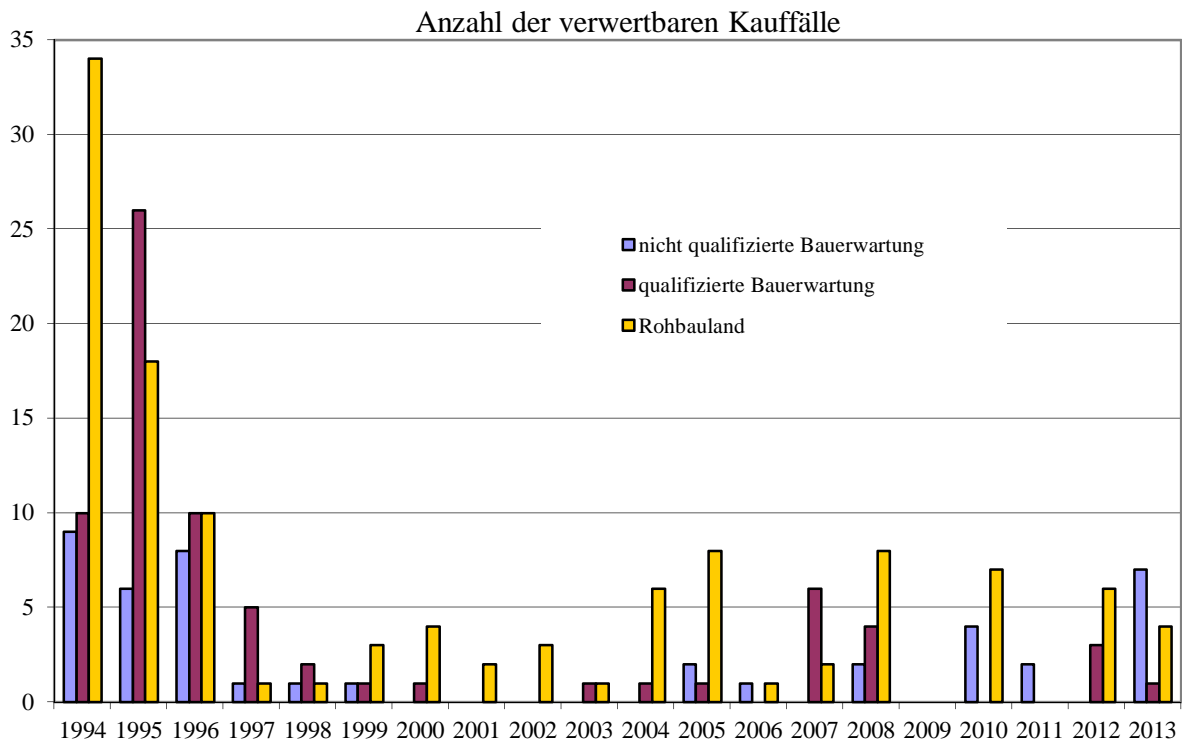
5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2013 wurden 17 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon zwei Verträge im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen. Sämtliche Verträge bezogen sich auf eine zukünftige Wohn- bzw. Mischnutzung.

Da die Anzahl der Kauffälle der einzelnen Jahre regelmäßig zu gering ist, um eine fundierte Auswertung durchzuführen, werden an dieser Stelle die Ergebnisse der Auswertung der abgeschlossenen Verträge seit 1994 dargestellt. Bei der Auswertung wurde unterstellt, dass sich das Verhältnis des jeweiligen Entwicklungszustandes zum Baulandwert (dargestellt durch den geltenden benachbarten Bodenrichtwert) innerhalb des genannten Zeitraumes und auch lageabhängig nicht ändert. Es wurden Kaufverträge mit einer Fläche ab 2.000 m² und einem zuordenbaren Bodenrichtwert untersucht.

Bei der Auswertung stellte sich heraus, dass es sowohl für die Vertragsparteien als auch in der Auswertung gerade in den 1990er Jahren ohne verbindliche Bauleitplanung schwierig gewesen ist, eine Fläche hinsichtlich ihres Entwicklungszustandes einzuschätzen. Daneben ist festzustellen, dass die erzielten Kaufpreise stark streuen.

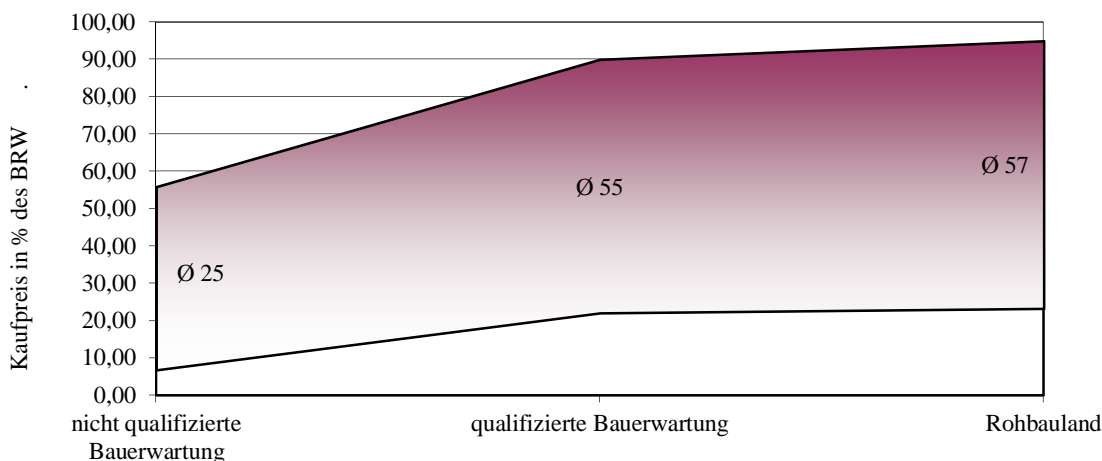
Die unten stehende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahrescheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen. Hierbei bezeichnet die nichtqualifizierte Bauerwartung den Zustand, für den der Markt nach allgemeiner Verkehrsauffassung, jedoch ohne vorhandene Bauleitplanung von einer Bebaubarkeit in absehbarer Zeit ausgeht.



Die Untersuchung der Kauffälle wurde getrennt nach zukünftig geplanter Nutzung als Gewerbegrundstück bzw. Wohn-/ Mischgebietenutzung durchgeführt.

Nachweislich steigt mit zunehmender Sicherheit der geplanten baulichen Nutzung der in Abhängigkeit des baureifen Landes gezahlte durchschnittliche Kaufpreis. Jedoch gibt es hier Schwankungen und Unsicherheiten in der Einordnung der Planungsqualität.

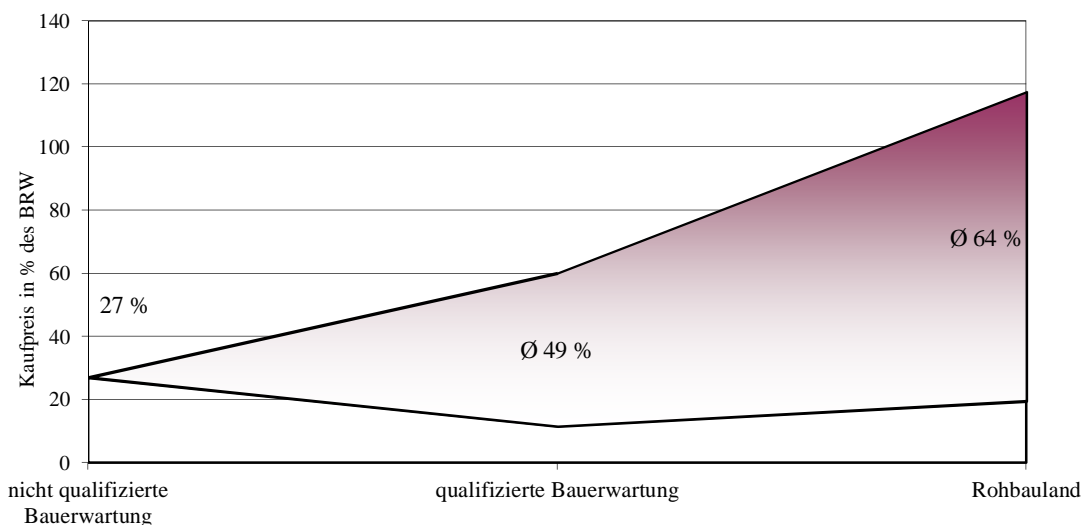
Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Wohn-/ Mischbaunutzung



Bei **Rohbauland** werden je nach zukünftiger Nutzung für **Wohn bzw. Mischnutzung durchschnittlich ca. 57 %** des Wertes von baureifem Land erzielt. Für **Gewerbenutzung** liegt der erzielte Kaufpreis bei **durchschnittlich 64 %**.

Bei der **nicht qualifizierten bzw. qualifizierten Bauerwartung** liegen die durchschnittlich erzielten Kaufpreise bei **geplanter Wohn-/ Mischnutzung bei ca. 25 % bzw. 55 %** des Wertes für baureifes Wohnbauland bzw. Mischbaufläche. Für zukünftige **Gewerbeflächen** liegen hier die durchschnittlichen Prozentsätze mit **ca. 27 % bzw. 49 % darunter**.

Spanne der vereinbarten Kaufpreise für zukünftige Gewerbenutzung



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2013 wurden 41 Verträge zu unbebauten in Wochenendhaus- bzw. Ferienhausbereichen gelegenen Grundstücken, über 50 % mehr als im Vorjahr, abgeschlossen. Mit dieser Kauffallzahl ist die Rolle dieses Grundstücksteilmarktes am Gesamtmarkt trotzdem sehr gering. 32 der oben genannten veräußerten Objekte, davon jedoch nur einer im Berliner Umland, befanden sich in Wasserlage. 36 Objekte lagen in Sondernutzungsgebieten.

Es wurden auch in 2013 keine Kaufverträge, die unter das Schuldrechtsanpassungsgesetz fallen, mehr abgeschlossen.

32 Verträge wurden in Lagen im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen, neun Objekte befanden sich im Berliner Umland. Die Kauffälle im weiteren Metropolitanraum wurden in Lagen mit einem durchschnittlichen Bodenrichtwertniveau von 10 Euro pro Quadratmeter abgeschlossen. Das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau im Berliner Umland lag bei 56 Euro pro Quadratmeter.

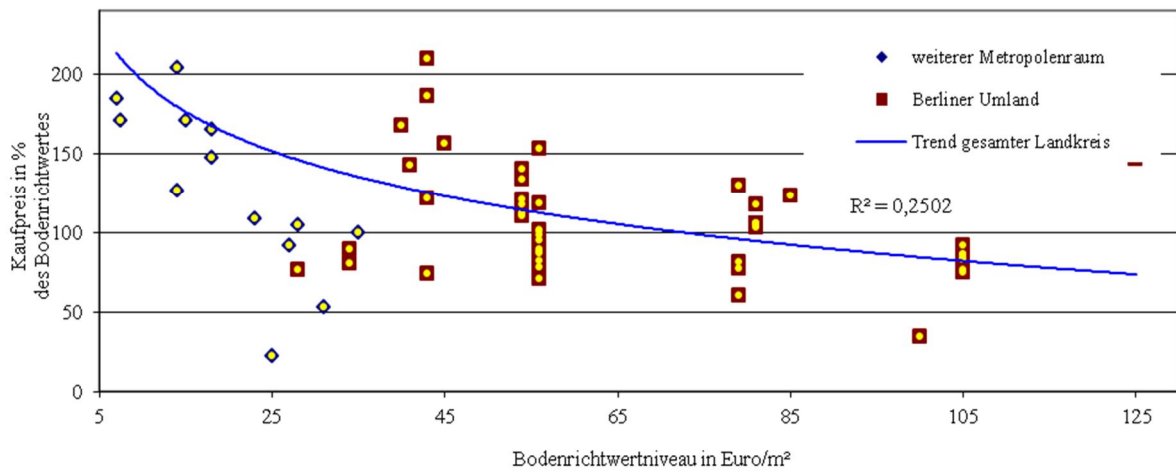
Die **Grundstücke in Wasserlage**, ausschließlich **in Sondernutzungsgebieten** gelegen, wurden durchschnittlich **77 % über dem umliegenden Bodenrichtwertniveau für Bauland** veräußert. Dagegen lag bei Grundstücken **ohne besondere Lagegunst** der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis **bei 69 % des umliegenden Baulandwertes**.

5.6.2 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei insgesamt 69 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (direkt bis 300 m Entfernung vom Wasser) nachgewiesen werden. Die Verkäufe fanden, in etwa gleich verteilt wie im Vorjahr, zu 23 % im weiteren Metropolitanraum und zu 77 % im Berliner Umland statt. Während im **weiteren Metropolitanraum** im **Durchschnitt 54 % über dem Bodenrichtwert** erzielt wurde, lag **im Berliner Umland** der Durchschnitt **etwa beim Bodenrichtwert**. Die erzielten Kaufpreise schwanken jedoch insgesamt stark, 2/3 der Kaufpreise bewegten sich zwischen 53 % und 278 % des Bodenrichtwertes. Die Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum in Lagen mit einem Bodenwertniveau von durchschnittlich 19 Euro pro Quadratmeter, im Berliner Umland von durchschnittlich 67 Euro pro Quadratmeter statt.

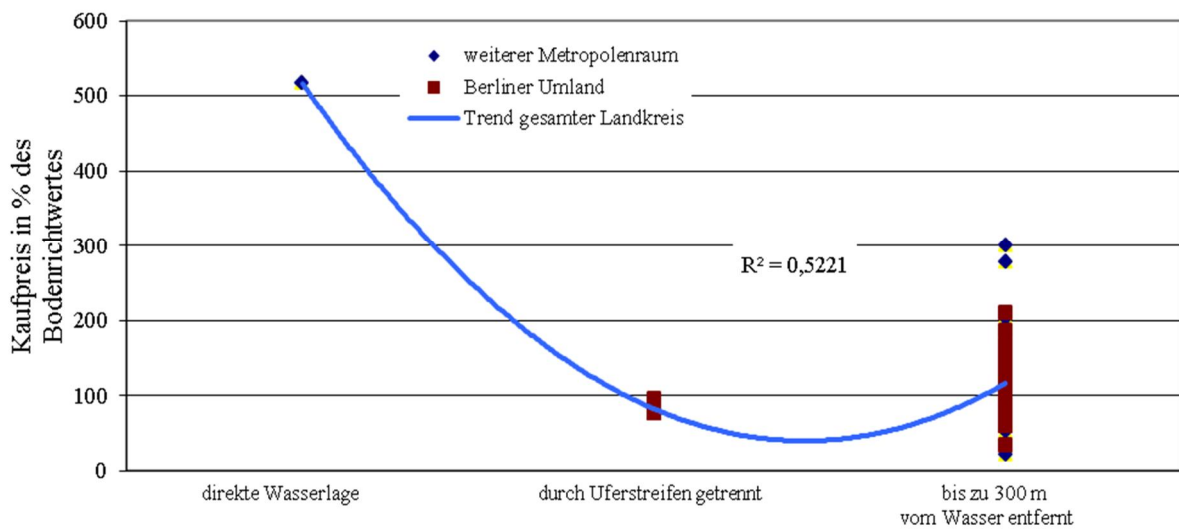
2013 war festzustellen, dass entgegen 2012 mit steigendem Bodenrichtwertniveau der prozentuale Kaufpreis sank. Aufgrund der starken Schwankungen empfiehlt es sich, im konkreten Einzelfall detaillierte Auskünfte zu Kaufpreisen einzuholen.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



Eine Untersuchung der Kauffälle aus 2013 ergab eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von der Entfernung zu freizeithlich nutzbaren Gewässern.

Kauffälle unbebauter Baugrundstücke in Wasserlage



5.6.3 Arrondierungsflächen

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 40 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, davon 25 im Berliner Umland abgeschlossen. Obwohl dies die doppelte Anzahl der Verkäufe des vorangegangenen Jahres ist, reicht diese Anzahl nicht aus, um gesicherte Aussagen treffen zu können. Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Eine eventuelle Abhängigkeit von der Lage wurde dann überprüft. Insgesamt wurden 549 Datensätze untersucht. Hierbei handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

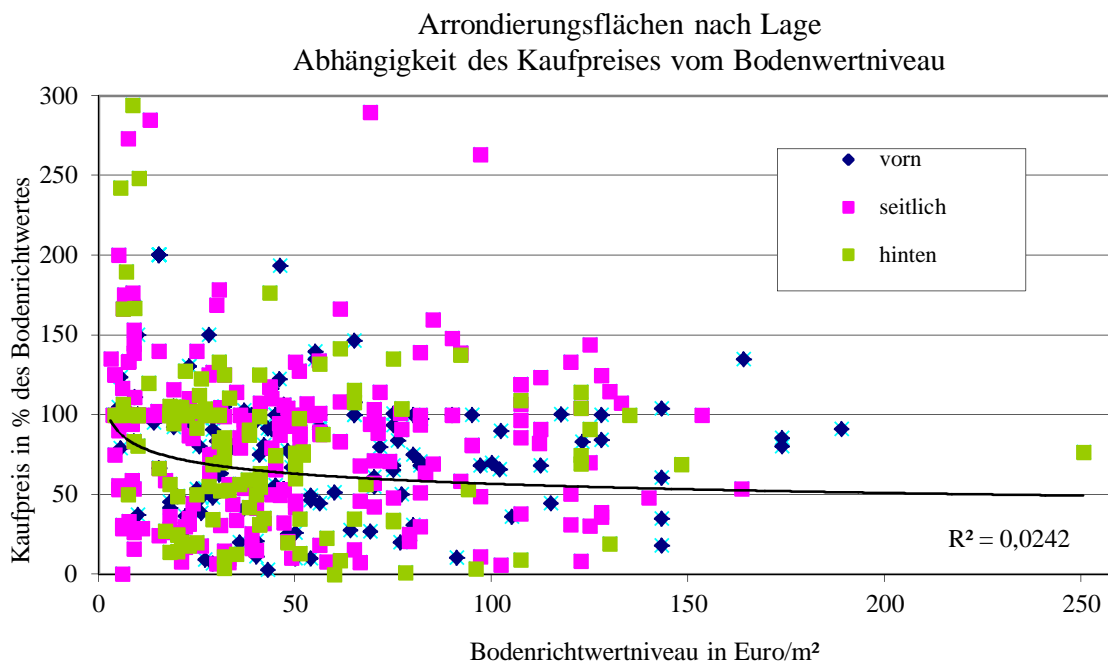
- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern
- das Grundstück besser nutzen zu können
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

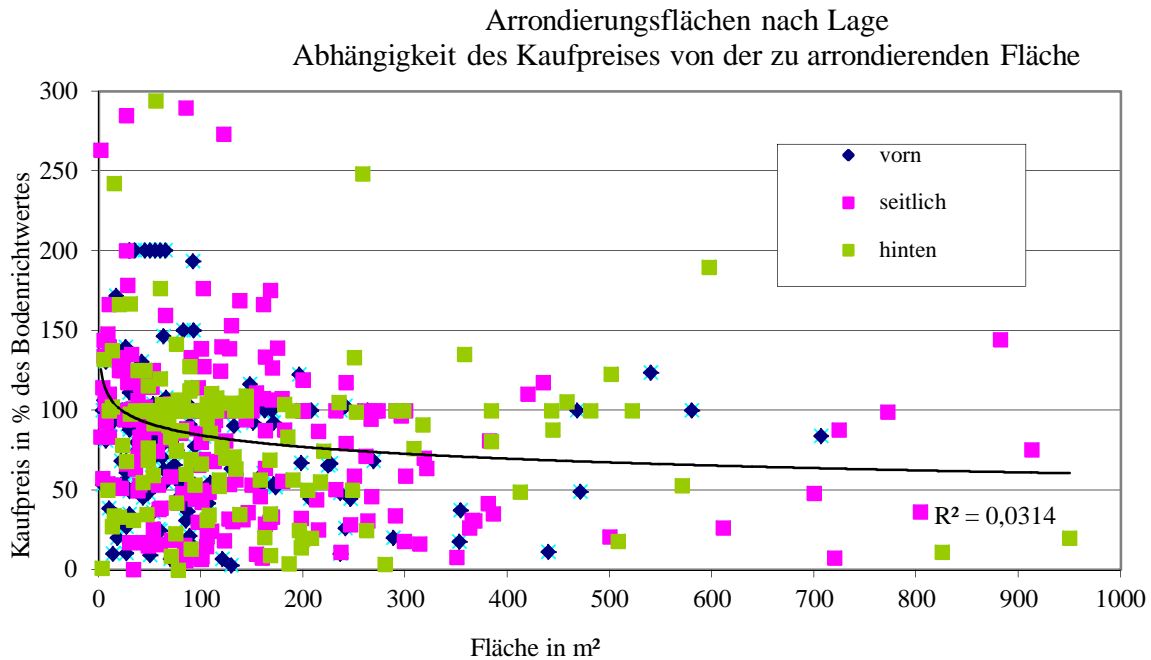
Im Ergebnis der Untersuchung wurden die folgenden Kaufpreisspannen in Prozent des geltenden Baulandbodenrichtwertes festgestellt, welche sich gegenüber dem vergangenen Berichtszeitraum nicht wesentlich geändert haben. Auch gibt es kaum eine Unterscheidung in Abhängigkeit von der Lage des zu arrondierenden Grundstückes zum Stammgrundstück.

Tabelle 3 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	192	48	83	100
seitlich	228	31	83	119
hinten	129	31	81	109

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





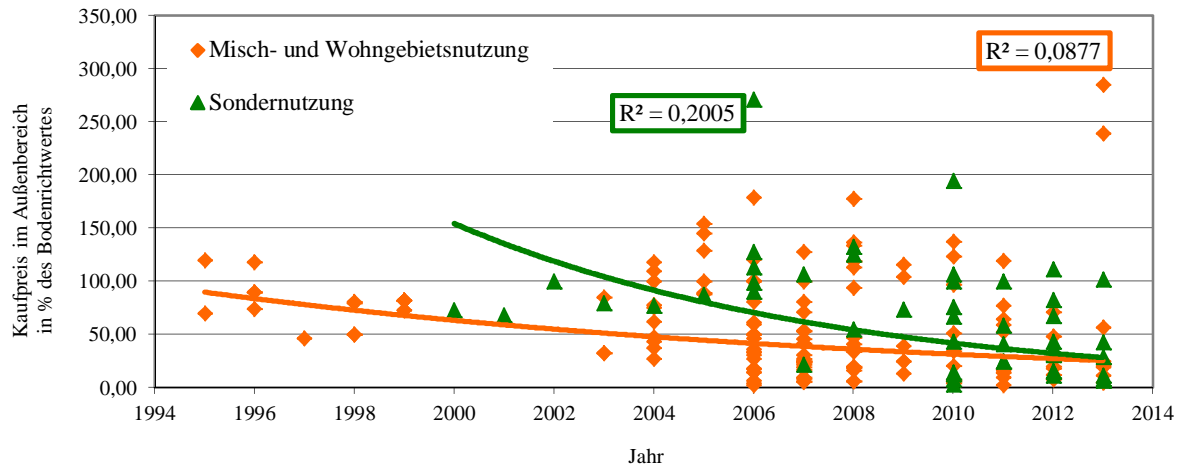
5.6.4 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen entsprechend des § 35 BauGB ist die Bebauung von Grundstücken im **Außenbereich** zulässig. Bei einer Untersuchung aller vorliegenden und verwertbaren Kauffälle zu wohn- bzw. gemischt genutzten Grundstücken im Außenbereich wurde festgestellt, dass hier durchschnittlich **52 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereichs erzielt wurde. Jedoch streuen auch hier, abhängig von verschiedenen Einflussfaktoren die erzielten Kaufpreise stark (16 - 100 %). Bei **Sondernutzungen im Außenbereich** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **60 % des Bodenrichtwertes** des benachbarten Innenbereiches. Bisher waren es 62 %.

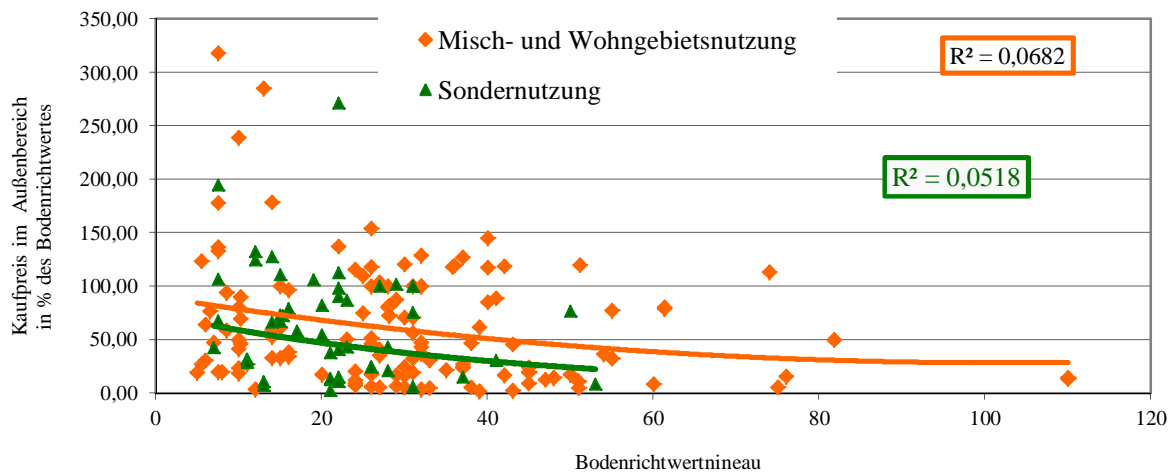
Innerhalb der letzten Jahre ist der durchschnittlich für Außenbereichsgrundstücke erzielte Kaufpreis pro Quadratmeter gegenüber dem Baulandbodenrichtwert im Innenbereich weiter abgesunken.

Der größte Teil der Kaufverträge wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau bis ca. 60 Euro/m² abgeschlossen. In diesem Bereich ist erkennbar, dass mit steigenden Bodenrichtwerten der für Außenbereichsgrundstücke erzielte Prozentsatz des Baulandwertes sowohl bei Wohn- und Mischnutzungen als auch bei Sondernutzungen abnimmt.

Grundstücke im Außenbereich
Kaufpreise in % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich



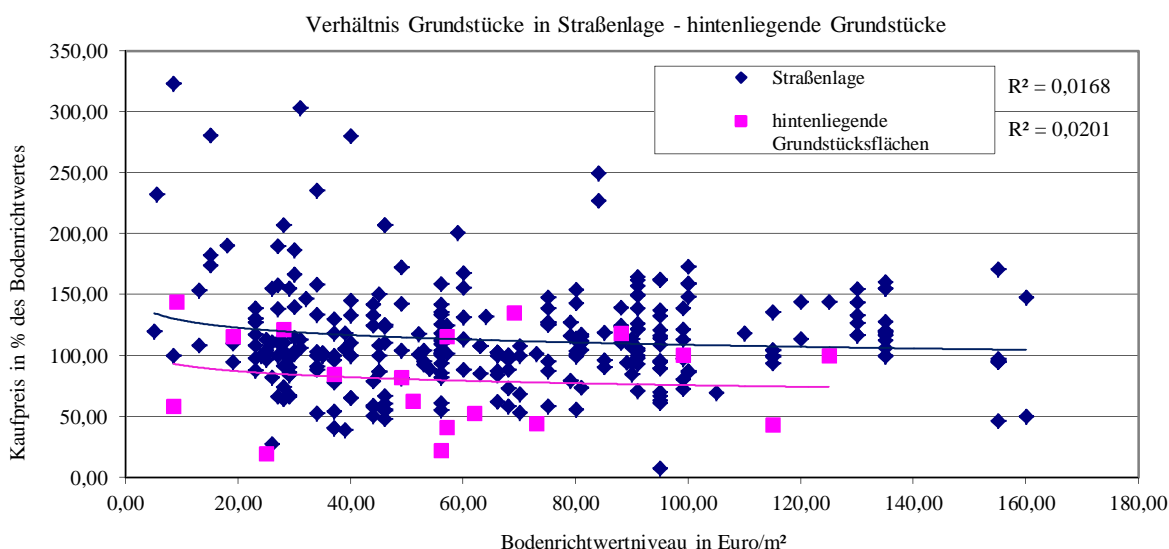
Grundstücke im Außenbereich
Kaufpreise in % des Bodenrichtwertes im benachbarten Innenbereich



5.6.5 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 18 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 25 und 88 Euro statt. Die erzielten Kaufpreise dieser Grundstücke wurden auf ihre Abweichung vom Baulandbodenrichtwert in der jeweiligen Lage untersucht. Parallel dazu wurden die eindeutig als straßenseitig gelegenen Grundstücke ohne Besonderheiten ebenfalls in ihrem Kaufpreis zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt. Im Jahr 2013 war erneut eine Differenzierung der Kaufpreise für vordere bzw. hintere Teilflächen erkennbar.

Während Grundstücke in Straßenlage zwischen 84 und 144 % des zum Kaufzeitpunkt geltenden Baulandbodenrichtwertes, im Durchschnitt 10 % über dem zum Kaufzeitpunkt geltenden Bodenrichtwert veräußert wurden, lagen die erzielten Kaufpreise von in 2. Reihe gelegenen Grundstücken bei durchschnittlich 82 % mit Schwankungen von 44 bis 118 %. Für Grundstücke in **2. Reihe wurde durchschnittlich ein Abschlag von 26 %** registriert.



5.6.6 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2013 wurden im gesamten Landkreis 127 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon nur zehn Gewerbe- sowie 23 Grundstücke mit Sondernutzung Erholung, veräußert. Die veräußerten Grundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 10 und 99 Euro.

Die gezahlten Kaufpreise für **Eckgrundstücke in Wohn- bzw. Mischgebietsslage wichen nur unwesentlich von denen der normalen Reihengrundstücke ab.**

Bei Gewerbegrundstücken wurden für Eckgrundstücke **ca. 91 %** des Wertes für Reihengrundstücke vereinbart.

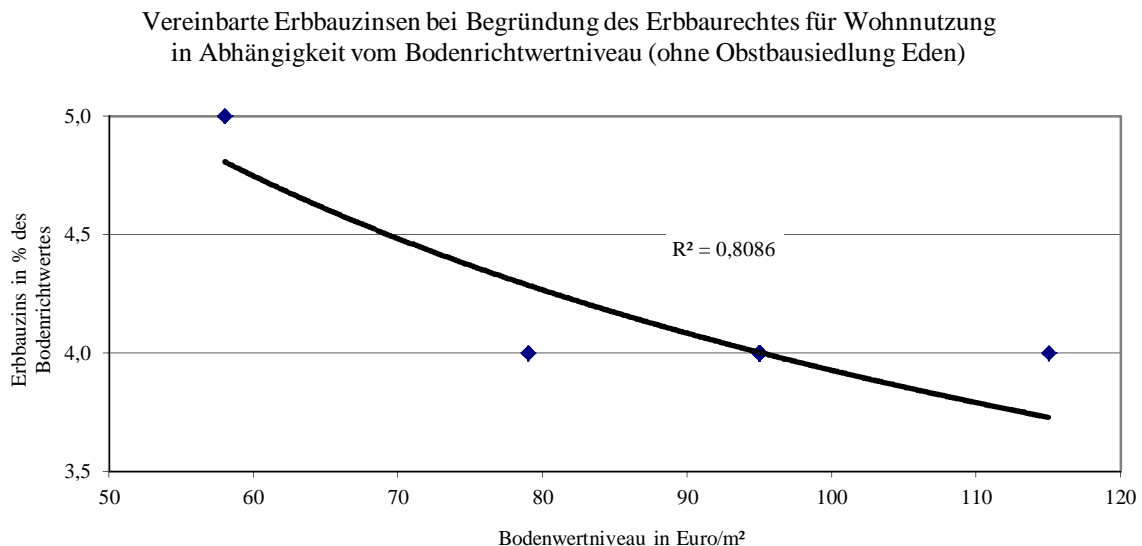
5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 55 Verträge zu Erbbaurechtsgrundstücken abgeschlossen. Im Vorjahr waren es noch 101 Stück. Nur ein Objekt lag im weiteren Metropolenraum, drei Objekte waren Gewerbe- bzw. sonstig genutzte Objekte.

26 Verträge wurden über Erbbaurechte für **Wohnnutzung** neu begründet. Die vereinbarten Erbbauzinsen lagen zwischen **4 und 5 %**. In der Obstbausiedlung Eden wurden Verträge mit einem Erbbauzins von 6 % abgeschlossen.

Die Vertragsgrundstücke befanden sich in Oranienburg und dem Mühlenbecker Land. Hauptausgeber von Erbbaurechten sind seit Jahren hauptsächlich Städte bzw. Gemeinden oder die Kirche.

Für **Gewerbegrundstücke** wurden zwischen **4,5 bis 5 %** des Bodenwertes an Erbbauzins vereinbart.

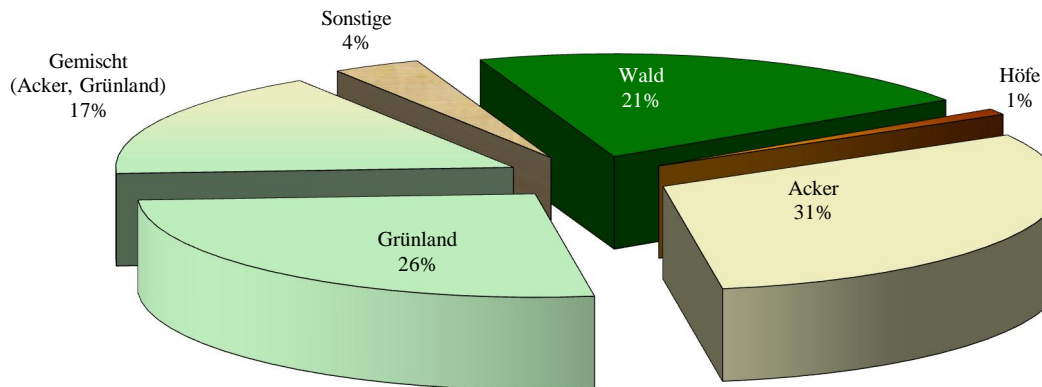


Eine Abhängigkeit der vereinbarten Erbbauzinssätze von der Grundstücksfläche ist auch im Jahr 2013 nicht nachweisbar.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Marktanteile der Grundstücksarten 2013



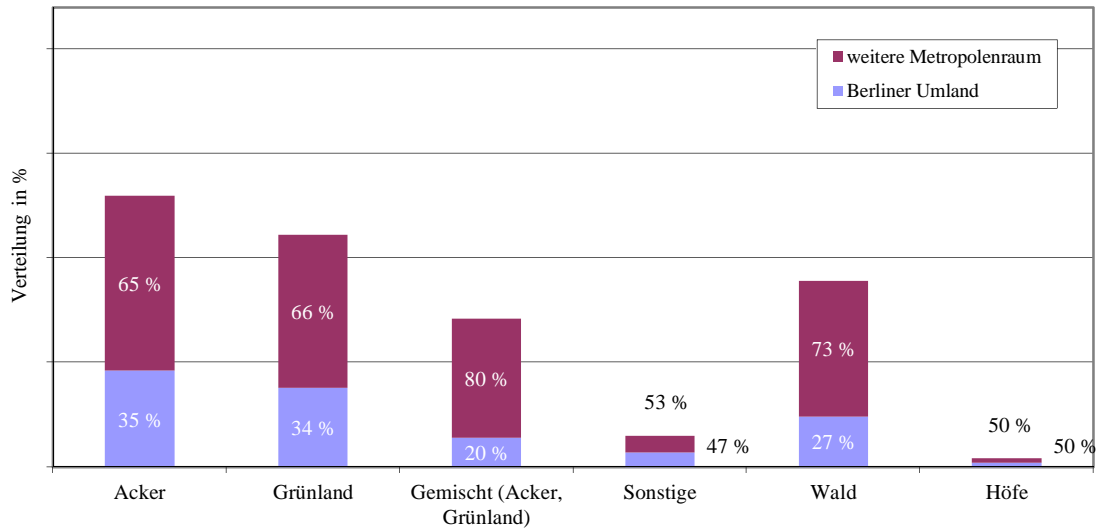
Die im Jahr 2013 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die durch den Gutachterausschuss ermittelten Bodenrichtwerte landwirtschaftlicher Flächen wurden bezogen auf eine mittlere Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes in der Bodenrichtwertkarte veröffentlicht. Die Gebiete, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, entsprechen wie bereits in den Vorjahren den einzelnen Gemeinden bzw. Städten und dem Amtsbereich. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden keine Flächenbeschränkungen vorgegeben. Vielmehr wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Verkehr und ohne jede Besonderheiten stattfand.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Im Jahr 2013 wurden insgesamt 423 Kauffälle landwirtschaftlicher Grundstücke, wiederum 30 % weniger als im Vorjahr registriert. Von diesen Verträgen fanden 420 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr statt. Das unten stehende Diagramm zeigt die Verteilung der Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.

Verteilung der Kauffälle einzelner Grundstücksarten in 2013 nach Räumen



Von den insgesamt 111 Verkäufen zu **Grünlandflächen** wurden 34 % (38 KV) im Berliner Umland getätigt. 66 % (73 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

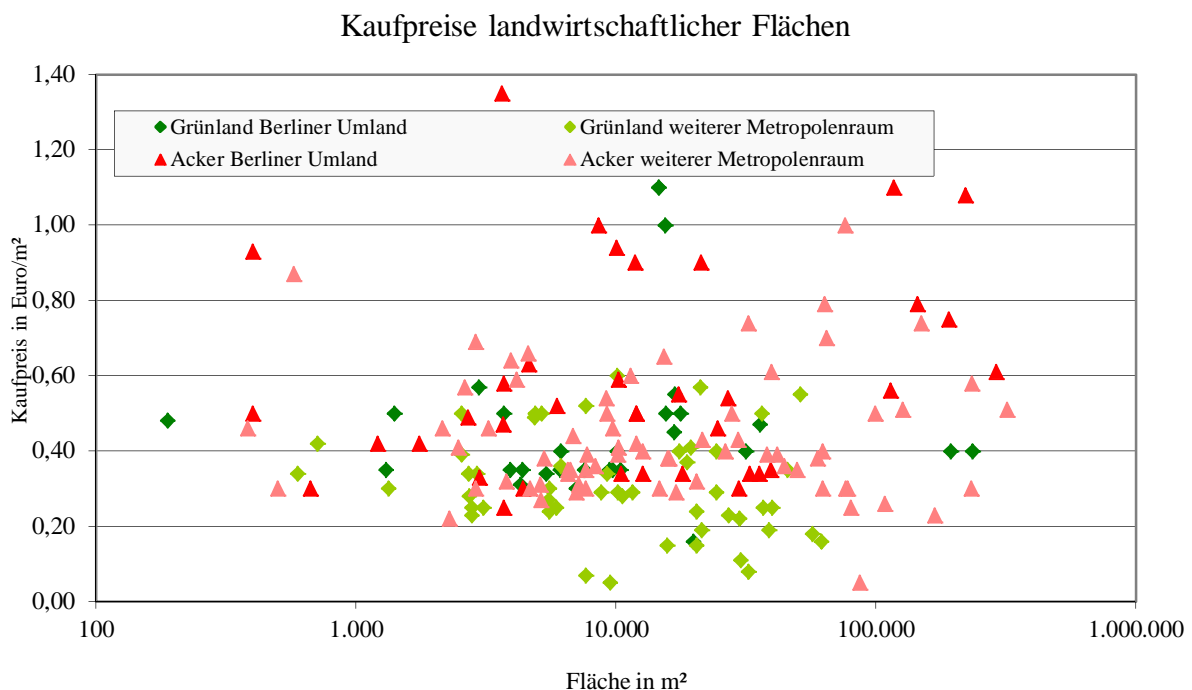
Verträge zu **Ackerflächen** wurden zu 35 % (46 KV) im Berliner Umland abgeschlossen. 65 % (84 KV) wurden im weiteren Metropolitanraum veräußert.

Bei 116 der registrierten Kauffälle zu Acker und Grünland des Jahres 2013 konnten Bodenwertzahlen für die Auswertung der Abhängigkeit des Kaufpreises von der Bodenwertzahl erfasst werden (s. Punkt 6.2.3).

6.2.1 Preisniveau

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,35 Euro/m² und 1,45 Euro/m², im **Durchschnitt bei 0,54 Euro/m²**. Im Vorjahr lag der erzielte Durchschnittswert noch bei 0,40 Euro/m². Damit sind die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise weiter angestiegen. Es wurden durchschnittlich 9.435 m² veräußert, ca. 30 % weniger als in Vorjahr.

Im **weiteren Metropolitanraum** wurde zwischen 0,18 Euro/m² und 0,50 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt mit 0,31 Euro/m²** im Vergleich mit 2012 gleichbleibend. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag mit 13.283 m² wieder über der des Vorjahres.



Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,34 Euro/m² und 1,08 Euro/m², im **Durchschnitt mit 0,61 Euro/m²** ebenfalls höher als 2012. Es wurden durchschnittlich 13.896 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolitanraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,30 Euro/m² und 0,60 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **0,41 Euro/m²** erzielt werden, ebenfalls ein Anstieg gegenüber 2012. Die Durchschnittsfläche lag in 2013 bei 23.018 m².

Bei 68 Kauffällen zu **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, existiert. Um bei dieser Untersuchung den Einfluss der unterschiedlichen Bodenqualitäten auf den Kaufpreis auszuschließen, wurden die Kauffälle auf eine einheitliche durchschnittliche Ackerzahl von 25 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet. Sowohl im Berliner Umland als auch im weiteren Metropolitanraum sind im Jahr 2013, wie schon in den beiden Vorjahren ortsnahe Ackerflächen zu einem 5 bis 10 % geringerem Kaufpreis als ortsferne veräußert worden.

Tabelle 4 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,32	0,56	1,08
Berliner Umland ortsfern	0,22	0,58	0,87
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,28	0,39	0,56
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,26	0,43	0,63

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

34 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 20 im Berliner Umland. Um hier den Einfluss der Bodenqualität auszuschließen, wurden die Kauffälle ebenfalls auf eine mittlere Grünlandzahl von 31 unter Verwendung der unter Punkt 6.2.3 veröffentlichten Koeffizienten umgerechnet.

Im Jahr 2013 lagen die Kaufpreise **ortsnahe Flächen im Berliner Umland** wieder erheblich (**81 %**) **über denen ortsferner Flächen**, im weiteren Metropolitanraum wurde im Durchschnitt **97 % mehr für ortsnahe Grünlandflächen** als für ortsferne Flächen gezahlt.

Tabelle 5 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in €/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,30	0,70	1,60
Berliner Umland ortsfern	0,29	0,39	0,52
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,07	0,28	0,38
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,15	0,29	0,39

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

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach Lagen und Nutzungen sowie getrennt nach der landwirtschaftlichen Nutzung untersucht. Die im Jahr 2010 geänderte Landesentwicklungsplanung fand auch bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Indexreihen ab dem Jahr 2011 ihren Niederschlag. Das vorher zum engeren Verflechtungsraum zu Berlin gehörende Gemeindegebiet Kremmen ist durch die o.g. Planungen dem weiteren Metropolenraum zugeordnet. Aufgrund dieser geänderten Räume wurden die Indexreihen, abgestimmt auf die aktuellen Räume, neu ermittelt und auf das **Basisjahr 2011 = 100** bezogen.

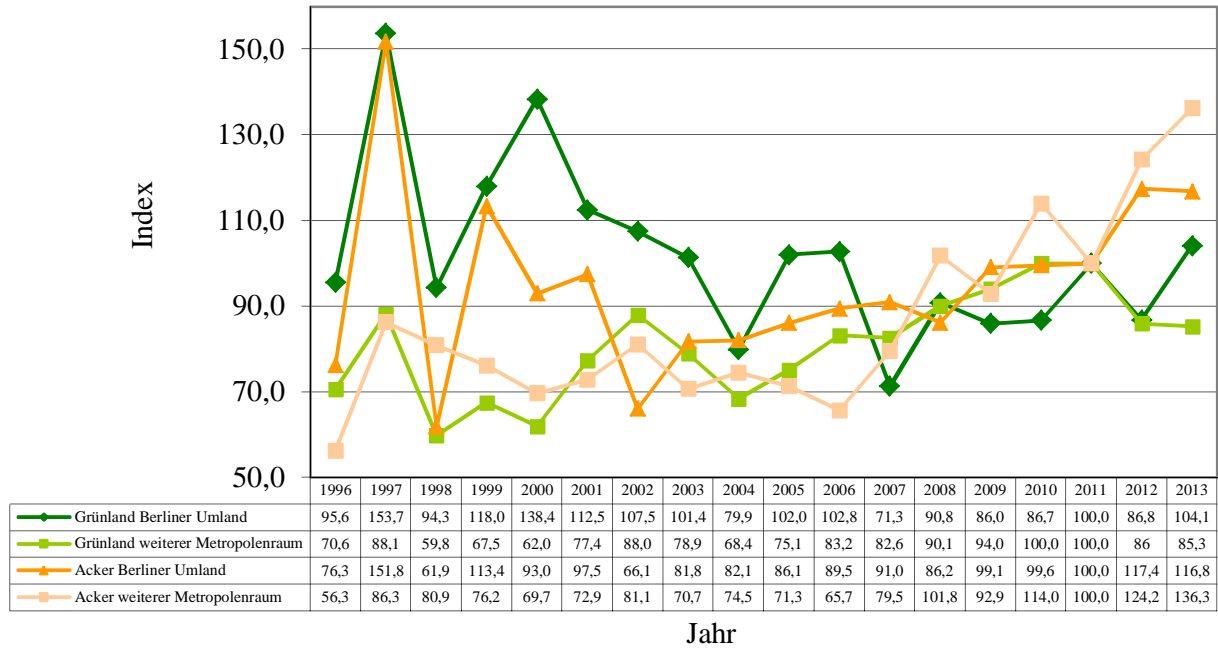
Für die Ermittlung der folgenden Indexreihen wurden Kauffälle mit folgenden Kriterien herangezogen.

Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlentor, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolenraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2013
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

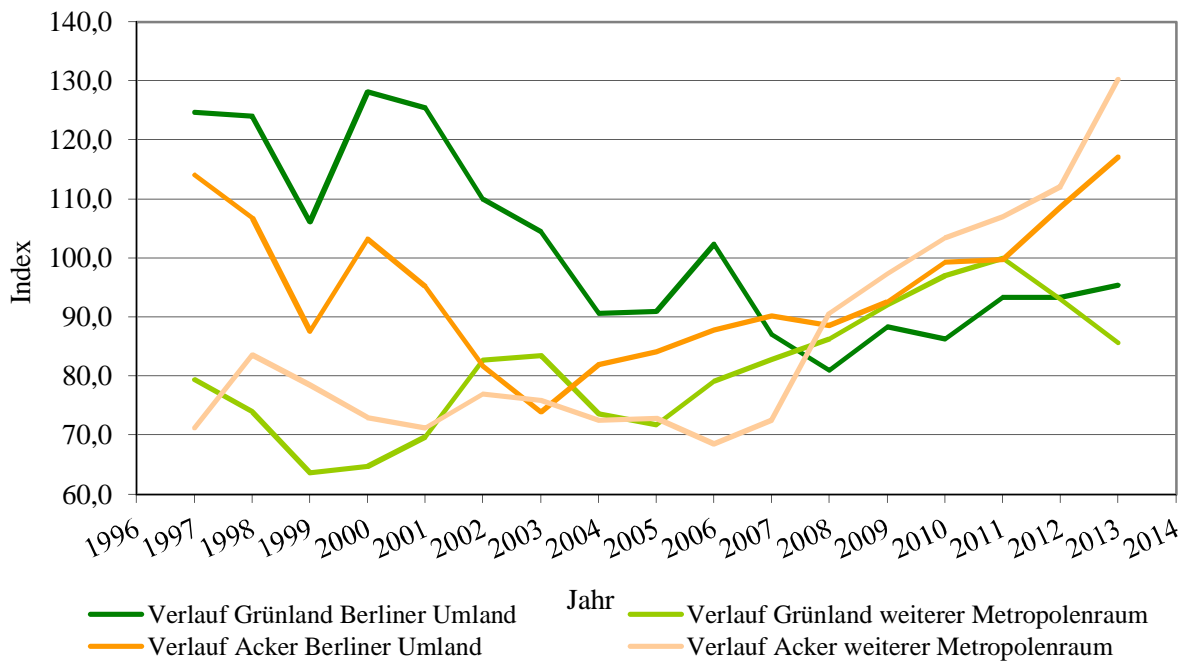
Insgesamt ist zu erkennen, dass gerade der Teilmarkt der landwirtschaftlichen Grundstücke großen Schwankungen unterworfen ist. Auffällig ist jedoch, dass sich die durchschnittlich erzielten Kaufpreise der unterschiedlichen Lagen des Landkreises nach 2007 tendenziell angepasst haben und bis 2011 auch eine steigende Tendenz aufwiesen. Lagen die erzielten Kaufpreise im Berliner Umland in den Jahren bis 2002 noch wesentlich höher als die im weiteren Metropolenraum, werden seitdem die Unterschiede immer geringer. Für die deutlichen Unterschiede in den gezahlten Kaufpreisen, welche sich nicht durch eine differierende Ertragsfähigkeit des Bodens erklären lässt, war in den früheren Jahren der Lageeinfluss der Bundeshauptstadt und damit einhergehend eine gewisse Entwicklungserwartung verantwortlich zu machen. Entgegen diesen Verkäufen, welche zu einer Mehrheit auch von Nichtlandwirten abgeschlossen wurden, werden in den letzten Jahren immer mehr Käufe durch Landwirte bzw. landwirtschaftliche Betriebe getätigt. Bei diesem Käuferkreis steht der Ertrag im Vordergrund. Jedoch ist auch hier zu berücksichtigen, dass viele dieser Käufe durch die Kenntnis der durch die BVVG im Bieterverfahren erzielten hohen Kaufpreise beeinflusst werden.

Die folgende Grafik zeigt die für landwirtschaftliche Flächen ermittelten Indexreihen mit den entsprechenden Jahreswerten. In der darunter stehenden Grafik wurden die deutlich erkennbar schwankenden Entwicklungen zur besseren Darstellung der Entwicklungstendenz mit Trendlinien ausgeglichen.

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV



Indexreihen Landwirtschaft LK OHV
als Verlauf dargestellt



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2007 Umrechnungskoeffizienten für die **Anpassung an die Bodenwertzahl** veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfanden. Diese Umrechnungskoeffizienten gelten unverändert weiter.

Ackerzahl	Umrechnungs- koeffizient
15	0,75
16	0,78
17	0,81
18	0,83
19	0,86
20	0,88
21	0,91
22	0,93
23	0,95
24	0,98
25	1,00
26	1,02
27	1,04
28	1,06
29	1,09
30	1,11
31	1,13
32	1,15
33	1,17
34	1,19
35	1,20
36	1,22
37	1,24
38	1,26
39	1,28
40	1,30

Grünlandzahl	Umrechnungs- koeffizient
20	0,93
21	0,94
22	0,94
23	0,95
24	0,96
25	0,96
26	0,97
27	0,98
28	0,98
29	0,99
30	0,99
31	1,00
32	1,01
33	1,01
34	1,02
35	1,02
36	1,03
37	1,03
38	1,04
39	1,04
40	1,04

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

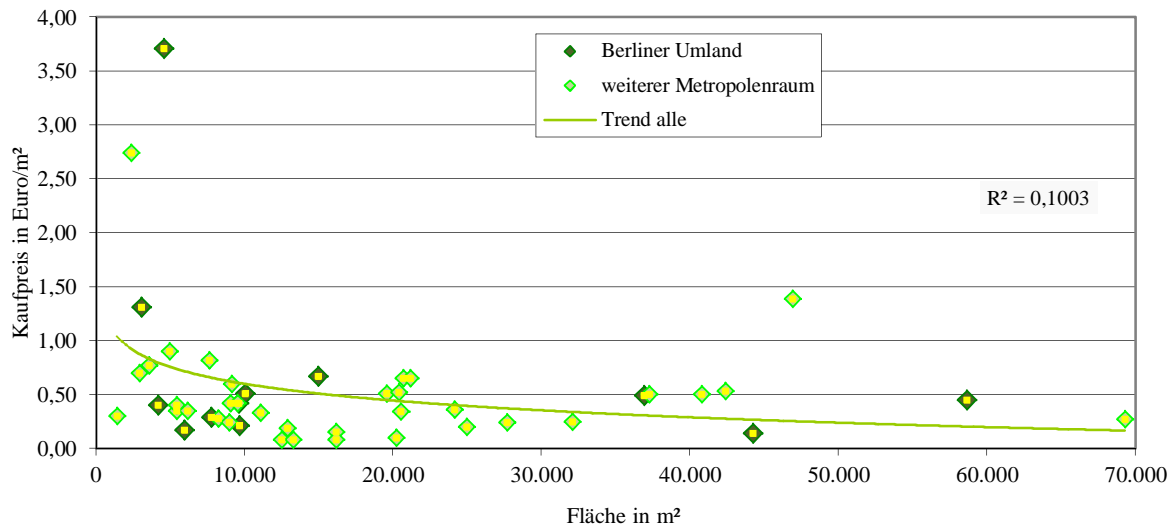
30 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (16 KV) fanden im Berliner Umland und 70 % (38 KV) im weiteren Metropolitanraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2013 Kaufpreise zwischen 0,14 Euro/m² und 1,31 Euro/m², im **Durchschnitt 0,45 Euro/m²** erzielt. Einige wenige Verkäufe zu überdurchschnittlich hohen Kaufpreisen bezogen sich auf Objekte geringerer Grundstücksgrößen in Ortsnähe oder Ortslage, welche jedoch in der Flächennutzungsplanung als Waldfläche ausgewiesen sind. Hier wurden Kaufpreise bis maximal 4 Euro/m² erzielt.

Im **weiteren Metropolitanraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,19 Euro/m² und 0,70 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,42 Euro/m²**.

Im Berliner Umland variierten die veräußerten Flächen zwischen 850 m² und 58.500 m², der Durchschnitt lag bei 17.500 m². Im weiteren Metropolitanraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 5.000 m² und 37.000 m², durchschnittlich 16.200 m² veräußert.

Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen



Die oben stehende Grafik zeigt die untersuchten Flächen zwischen 1.000 m² und 70.000 m². Einzelne Verträge mit bis zu 100 ha, sowie die Flächen unter 1.000 m² wurden nicht dargestellt.

Anhand der abgeschlossenen Verträge forstwirtschaftlicher Flächen ist im Regelfall nicht erkennbar bzw. ermittelbar, wie hoch der Anteil des Baumbestandes am Kaufpreis ist. Dementsprechend stehen auch keine Angaben zum Alter der Bestockung zur Verfügung. Daher sind die **Bodenrichtwerte** forstwirtschaftlicher Flächen wie bisher **inklusive Baumbestand** ermittelt worden.

Insgesamt liegen dem Gutachterausschuss nur 114 Verträge in allen Jahrgängen und allen Lagen des gesamten Landkreises vor, bei denen der Aufwuchs wertmäßig mitgeteilt wurde und der Bodenpreis somit separat ausgewiesen werden konnte.

Die **ohne Aufwuchs** ermittelbaren **Bodenwerte** lagen zwischen **0,06 und 0,22 Euro/m²**, im **Durchschnitt bei 0,13 Euro/m²**.

6.4 Höfe

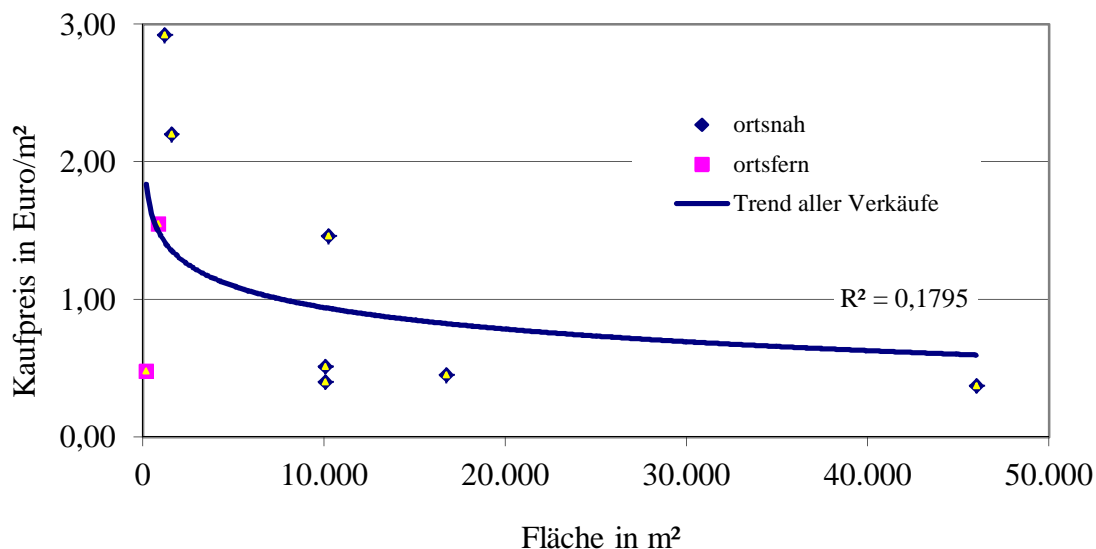
Im Jahr 2013 wurden nur drei landwirtschaftliche Höfe (inklusive der landwirtschaftlichen Betriebsgebäude), davon ein Hof im weiteren Metropolenraum, veräußert. Im Durchschnitt wurden 1,1 ha veräußert und durchschnittlich 1,22 Euro/m² erzielt.

6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

Insgesamt neun der im Jahr 2013 verkauften landwirtschaftlichen Objekte, ausschließlich im Berliner Umland, lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes. Hierbei handelte es sich um Grünland- oder Waldflächen. Fast alle Flächen lagen in unmittelbarer Ortsnähe.

Es wurden sowohl Flächen geringerer Größe unter 1.000 m² als auch Flächen über 4 ha veräußert, im Mittel bei 1 ha. Die vereinbarten Kaufpreise lagen im Mittel bei **1 Euro/m²** und damit beim **1,5 fachen des durchschnittlichen Bodenrichtwertes** der land- bzw. forstwirtschaftlichen Fläche. Die Kaufpreisspanne lag unabhängig von der Lage im Kreisgebiet zwischen 0,37 Euro/m² und 2,00 Euro/m².

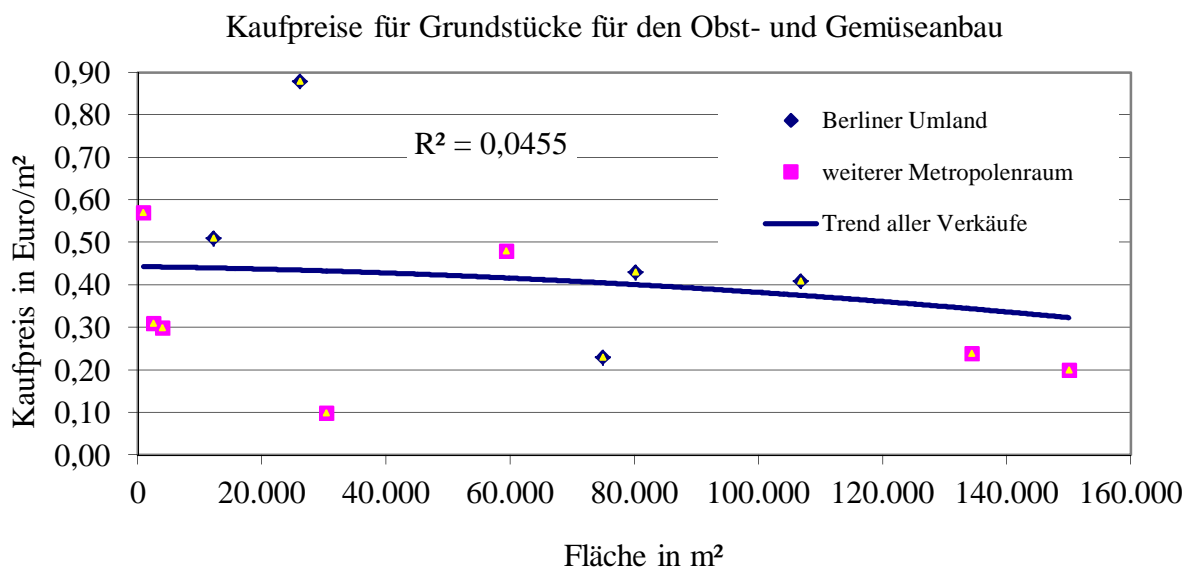
Flächen im Natur- und Landschaftsschutzgebiet



6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 16 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Seit 2012 wurden keine Verträge über derartige Flächen abgeschlossen.

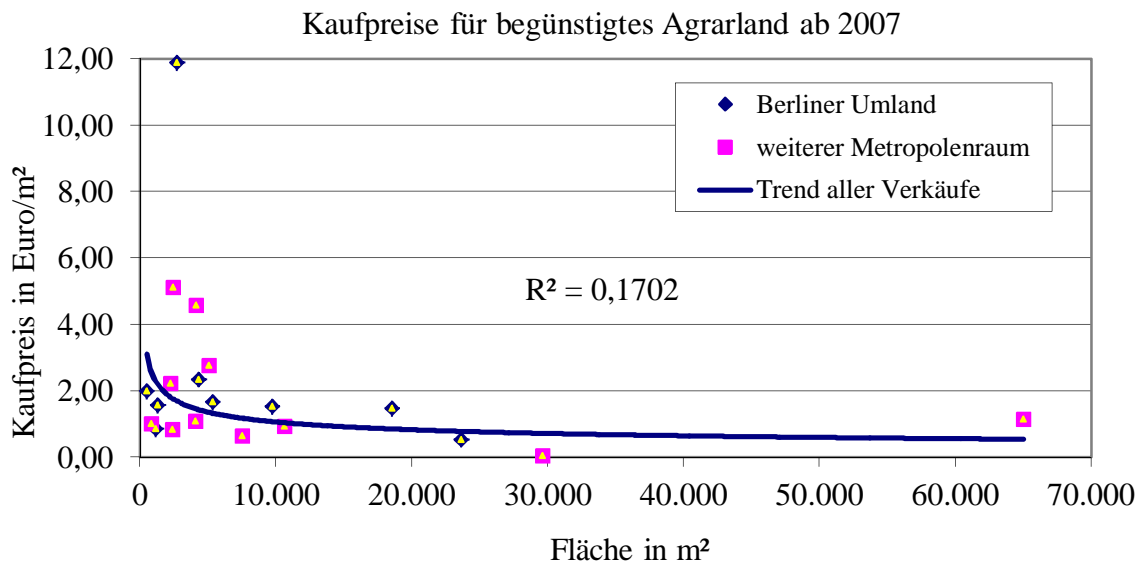
Neun der seit 1995 abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolitanraum, hauptsächlich in der Region Gransee statt, sechs Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 25 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen (unten nicht dargestellt) sind jedoch auch Kaufpreise über 2 Euro/m² realisiert worden.



6.7 Begünstigtes Agrarland

Bei begünstigtem Agrarland handelt es sich um Flächen der Land- und Forstwirtschaft, die sich, insbesondere durch ihre landschaftliche und verkehrliche Lage, durch ihre Funktion und ihre Nähe zu Siedlungsgebieten geprägt, auch für außerlandwirtschaftliche oder außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen. Es muss im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eine dahingehende Nachfrage bestehen und auf absehbare Zeit keine Entwicklung zu einer Bauerwartung bevorstehen. Es wird davon ausgegangen, dass für derartige Flächen aufgrund der gegenüber rein land- und forstwirtschaftlicher Flächen höheren Nutzungsqualität ein höherer Kaufpreis erzielt wird, der sich jedoch noch unter dem des Bauerwartungslandes ansiedelt.

In 2013 wurden zwei Grundstückskaufverträge über begünstigtes Agrarland abgeschlossen. Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe zu begünstigtem Agrarland ergab insgesamt 20 Verkäufe, davon neun im Berliner Umland bzw. elf im weiteren Metropolitanraum. Es wurden **Kaufpreise** zwischen 0,85 Euro/m² und 2,34 Euro/m², **im Durchschnitt 1,54 Euro/m²** erzielt. Das entspricht im Durchschnitt dem **5,2-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen**.



7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Hausnahe Gartenflächen nicht selbstständig bebaubare Gartenflächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, für die ausschließlich eine gärtnerische Nutzung infrage kommt. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung bzw. dem Bundeskleingartengesetz. Die hierzu abgeschlossenen Verkäufe wurden nicht zur Arrondierung eines in Ortslage befindlichen Baugrundstückes abgeschlossen.

Im Berichtszeitraum wurden 31 Kaufverträge (Vorjahr 26 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 45 % im Berliner Umland sowie zu 55 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrheit der Verkäufe im Berliner Umland lag in Gemeinden mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 40 Euro/m² bis 100 Euro/m², im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 7,50 Euro/m² bis 34 Euro/m² Verkäufe registriert.

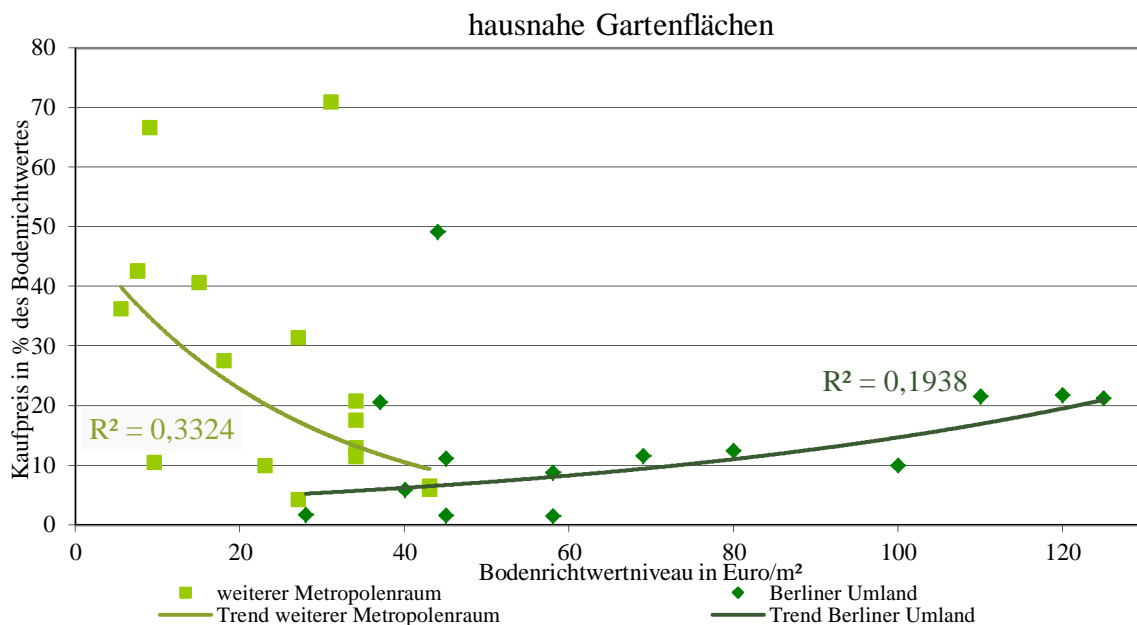
Im **Berliner Umland** ist der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen mit **12,5 % des Baulandwertes** leicht zurückgegangen und liegt wieder auf dem Niveau des Jahres 2011. Im Vorjahr wurden noch 14 % erzielt.

Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **24 % des Baulandwertes** und ist damit leicht um 3 % angestiegen.

Die in den vergangenen Jahren ermittelten schwankenden Werte für die Abhängigkeit von Baulandwert setzten sich auch im Berichtsjahr fort.

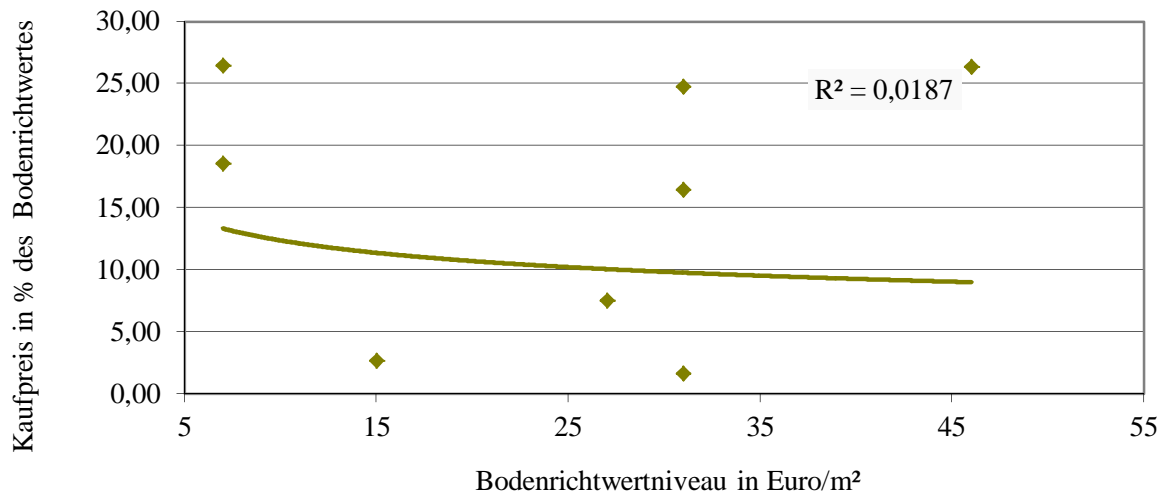
Eine Abhängigkeit der gezahlten Gartenlandpreise von der Höhe des Baulandwertniveaus ist im gesamten Landkreis erkennbar. In teureren Lagen sinkt der prozentual vereinbarte Kaufpreis für Gartenlandflächen.

Durchschnittlich wurden **im gesamten Landkreis 5,30 Euro/m²** erzielt.



Neben den obigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch acht Verkäufe von **einzeln gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, fast ausschließlich im weiteren Metropolenraum gelegen, vor. Hier wurde ca. 16 % des Bodenrichtwertes für Bauland, bzw. durchschnittlich das **2,67-fache des landwirtschaftlichen Wertes** erzielt. Auch bei diesen Grundstücken ist eine Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise von Bodenrichtwertniveau erkennbar.

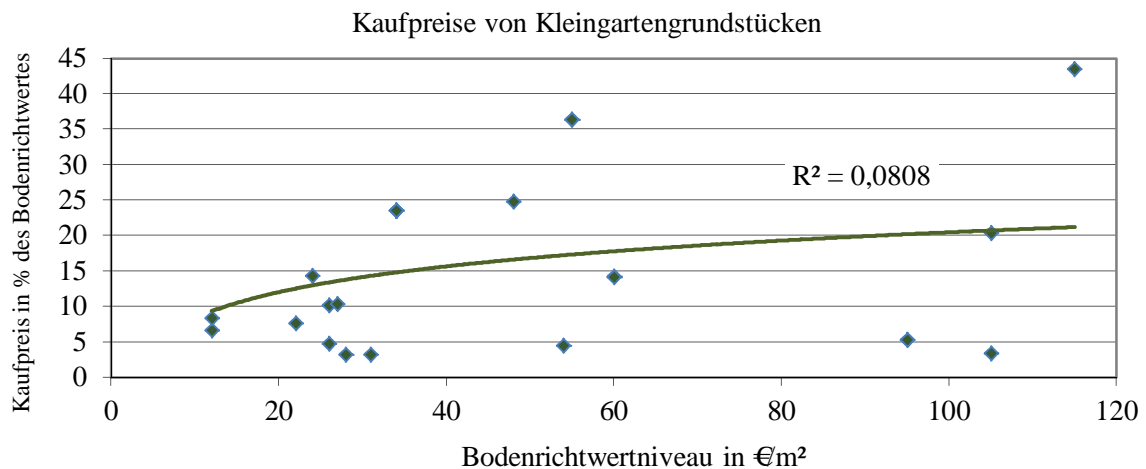
Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück



7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden weitere vier Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Wasserflächen, abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

In einer Einzelauswertung wurden alle bisher im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** (35 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 5 und 25 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **15 % des Baulandwertes** erzielt.



7.3 Camping- und Zeltplätze

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten acht Verkäufe der Jahre 2001 bis 2012 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 28 Euro/m² ausgewertet werden. Für das Jahr 2013 liegen zu dieser Grundstücksart keine Verkäufe vor. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 5,75 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 58 %, im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

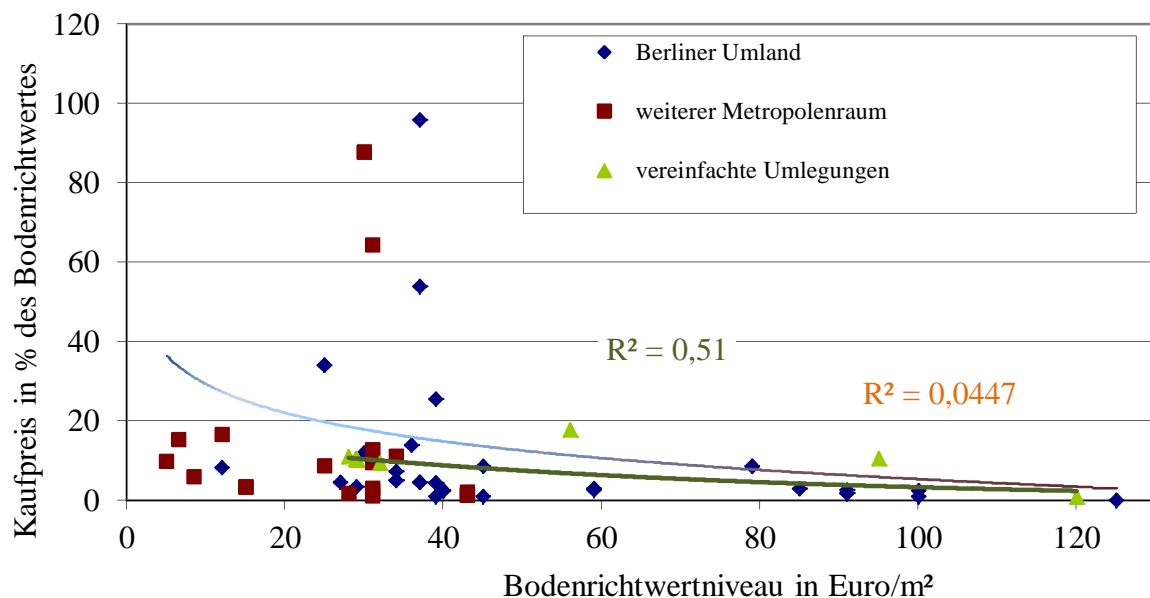
48 Eigentumsübergänge, sämtlich im Berliner Umland fanden im Rahmen von **vereinfachten Umlegungen** statt. Es wurden Flächen zwischen 5 und 356 m² umgelegt und Beträge zwischen **1,00 Euro/m² und 10 Euro/m²**, **durchschnittlich 3 Euro/m²** erzielt, das entspricht **durchschnittlich 10 % des Bodenrichtwertes**.

Im normalen Geschäftsverkehr wurden 69 Verträge (Vorjahr 118 Verträge) für Straßenverkehrsflächen sowohl innerhalb von Ortslagen als auch außerorts abgeschlossen. Hiervon lagen 33 der verkauften Objekte im **Berliner Umland** und wurden zu Kaufpreisen zwischen **2 % bis ca. 12 %**, **im Durchschnitt 5,5 % des Bodenrichtwertes** für das jeweilige Gebiet veräußert. Die Ankaufpreise bewegten sich bis auf Einzelverkäufe in der Spanne 1 Euro/m² bis 6,80 Euro/m². **Durchschnittlich** wurden **2,53 Euro/m²** vereinbart. Die Flächen der veräußerten Objekte lagen zwischen 48 m² und 464 m². Hauptschwerpunkt der Ankäufe von Verkehrsflächen war die Gemeinde Mühlenbecker Land.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 23 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,51 Euro/m² und 4 Euro/m²**. Hier wurden durchschnittlich 2 % bis 17 % des Bodenrichtwertes für Bauland für Flächen zwischen 25 m² und 637m² erzielt.

13 weitere Verkäufe fanden außerhalb von Ortslagen im Randbereich von landwirtschaftlichen Flächen statt. Hier wurden die Flächen i.d.R. zum Wert der umgebenden landwirtschaftlichen Grundstücke zu Werten zwischen 0,33 Euro/m² und 0,55 Euro/m² angekauft.

in 2013 veräußerte öffentlich gewidmete Verkehrsflächen



Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2013 insgesamt sechs Verträge abgeschlossen. Der vereinbarte Kaufpreis lag zwischen **0,37 Euro/m² und 26,58 Euro/m²**. Hier ist trotz der geringen Kauffallzahl eine Abhängigkeit von der Grundstücksgröße erkennbar. Für größere Flächen wurden Kaufpreise an der unteren Grenze erzielt, für kleinere Wegeflächen unter 1.000 m² lagen die Kaufpreise bei den oberen Werten.

Vertragsabschlüsse nach dem **Verkehrsflächenbereinigungsgesetz** fanden auch in 2013 nicht statt.

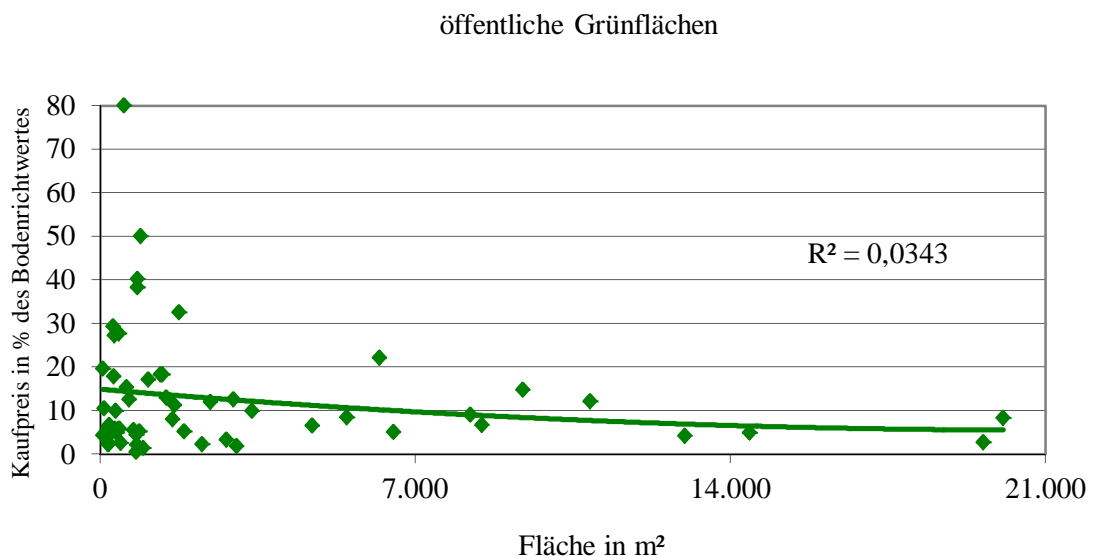
7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Lediglich zwei Verkäufe bezogen sich auf **andere Nutzungen, Baugrundstücke für Gemeinbedarf und öffentliche Grünflächen**.

Im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss die insgesamt vorliegenden Kauffälle von **Baugrundstücken für den Gemeinbedarf** untersucht. Hier liegen seit dem Jahr 1994 insgesamt 45 Kauffälle vor, davon 62 % im Berliner Umland gelegen. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Zeit ist nicht nachweisbar. Die erzielten Kaufpreise lagen zu 2/3 zwischen 6 und 60 % des Bodenrichtwertes in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **26 % des Bodenrichtwertes** erzielt.

Ebenfalls im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten wurden Grundstückskaufverträge zu **öffentlichen Grünflächen** – Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze untersucht. Hierzu lagen seit 1995 insgesamt 56 Verträge, davon 39 im Berliner Umland vor.

2/3 der erzielten Kaufpreise lagen zwischen **5 und 18 % des Baulandwertes**, im Durchschnitt wurden 10 % erzielt. Es wurden Flächen zwischen 300 und 6.200 m² veräußert.



7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraft- und Photovoltaikanlagen. Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

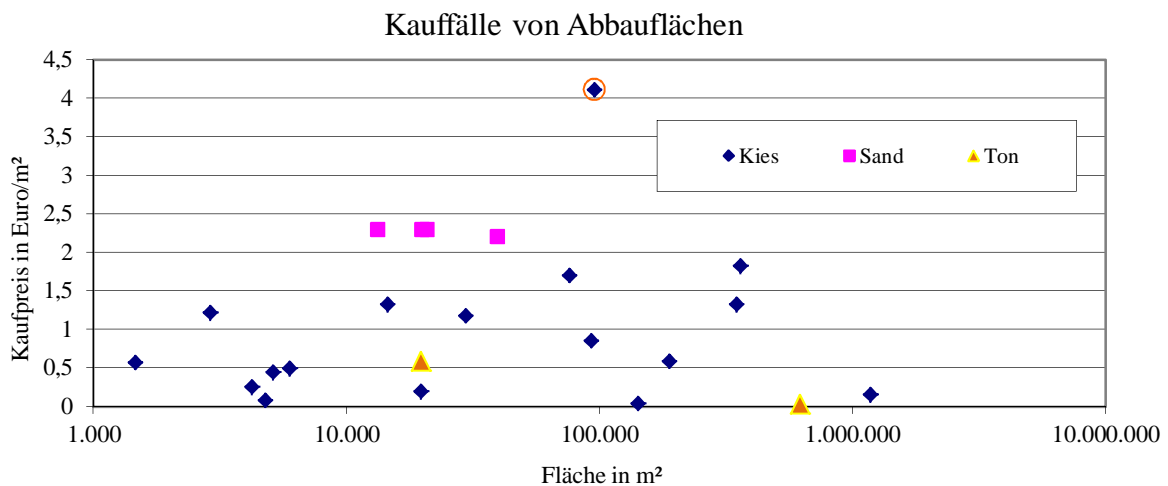
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von 2000 bis 2011 acht Verkäufe registriert werden. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen **0,51 Euro/m² und 2,80 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,68 Euro/m²**. Durchschnittlich wurde der 6- fache Ackerwert erzielt.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind ebenfalls neun Verkäufe seit 2010 registriert. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **1 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,71 Euro/m²** bzw. dem 9- fachen des Ackerwertes.

Im Jahr 2013 wurden fünf Verträge über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 38 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 23 Fälle. Anhand der vorhandenen Kauffälle konnte kein Einfluss des Kaufzeitpunktes auf den vereinbarten Kaufpreis nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann anhand der unten stehenden Darstellung ebenfalls nicht nachgewiesen werden.

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,72 Euro/m²**.

Bei dem in der unten stehenden Darstellung überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für eine Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz.



8. Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Auch im Jahr 2013 ist die Gesamtkauffallzahl bebauter Grundstücke wieder, diesmal um ca. 14 %, gestiegen.

Der Anstieg bezog sich auf alle Gebäudetypen in unterschiedlichem Maße. Lediglich die Anzahl der veräußerten Mehrfamilienhäuser war rückläufig.

Der Hauptanteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke bezieht sich bereits über Jahre auf Verkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser. Nachdem im Jahr 2007 ein Anstieg zu verzeichnen war, bewegten sich die Kauffallzahlen von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern** in den fünf Folgejahren, mit einem zwischenzeitlichen Anstieg in 2010 auf etwa gleichem Niveau. In 2013 wurde gegenüber 2012 wieder ein Anstieg von ca. 14 % registriert, das sind ca. 52 % des Gesamtvertragsaufkommens bebauter Grundstücke.

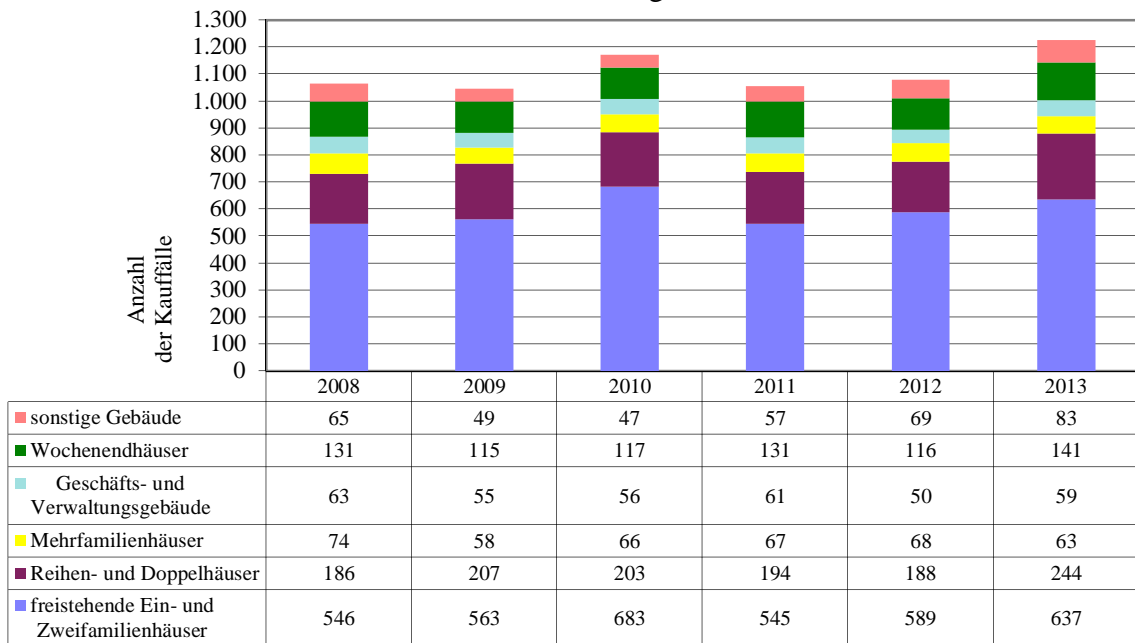
Die Anzahl der Veräußerungen von **Reihen- und Doppelhäusern** war zwischen 2006 und 2008 nur sehr geringen Schwankungen unterworfen. Im Zeitraum 2008 bis 2010 stieg die Gesamtkauffallanzahl um ca. 10 %. Innerhalb der beiden Folgejahre 2011/2012 sank deren Anzahl wieder auf den Stand des Jahres 2008. Gegenüber dem Jahr 2012 mit 188 Kauffällen gab es im Jahr 2013 ein um 30 % gesteigertes Vertragsaufkommen. Der Anteil dieses Teilmarktes am Gesamtmarkt der bebauten Objekte beträgt im Berichtsjahr 20 %.

Die Anzahl der Verkäufe zu **Wochenendhausgrundstücken**, aktuell insgesamt nur **ca. 11 % des Gesamtmarktes** bebauter Grundstücke, ist im Jahr 2013 ebenfalls wieder leicht angestiegen.

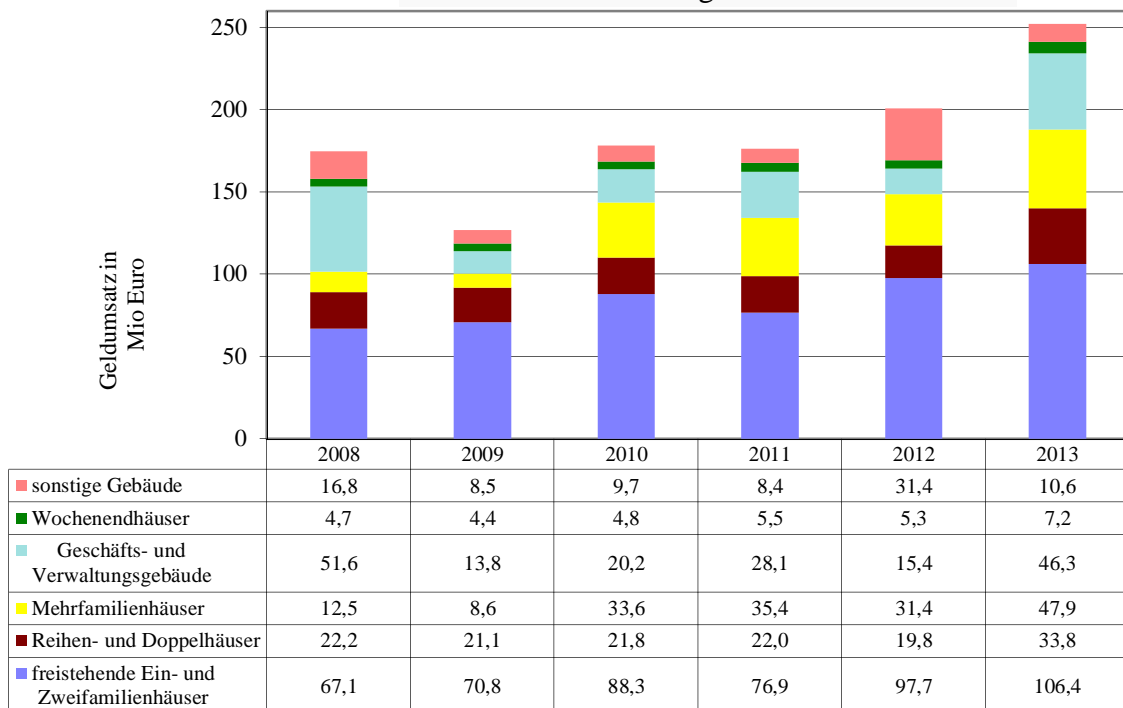
Der **Marktanteil der sonstigen Gebäude** am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ist mit **7 %** sehr gering. Gegenüber dem Vorjahr sind jedoch erneut **20 % mehr sonstige Objekte** veräußert worden.

Die Kauffallzahl der **Mehrfamilienhäuser** ist gegenüber 2012 um 7 % zurückgegangen, während die Anzahl der veräußerten **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude**, zahlenmäßig ebenfalls sehr gering, gegenüber 2012 **um 18 % gestiegen ist**. Beide Gebäudearten stellen jeweils ca. 5 % der Gesamtkauffallanzahl.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke



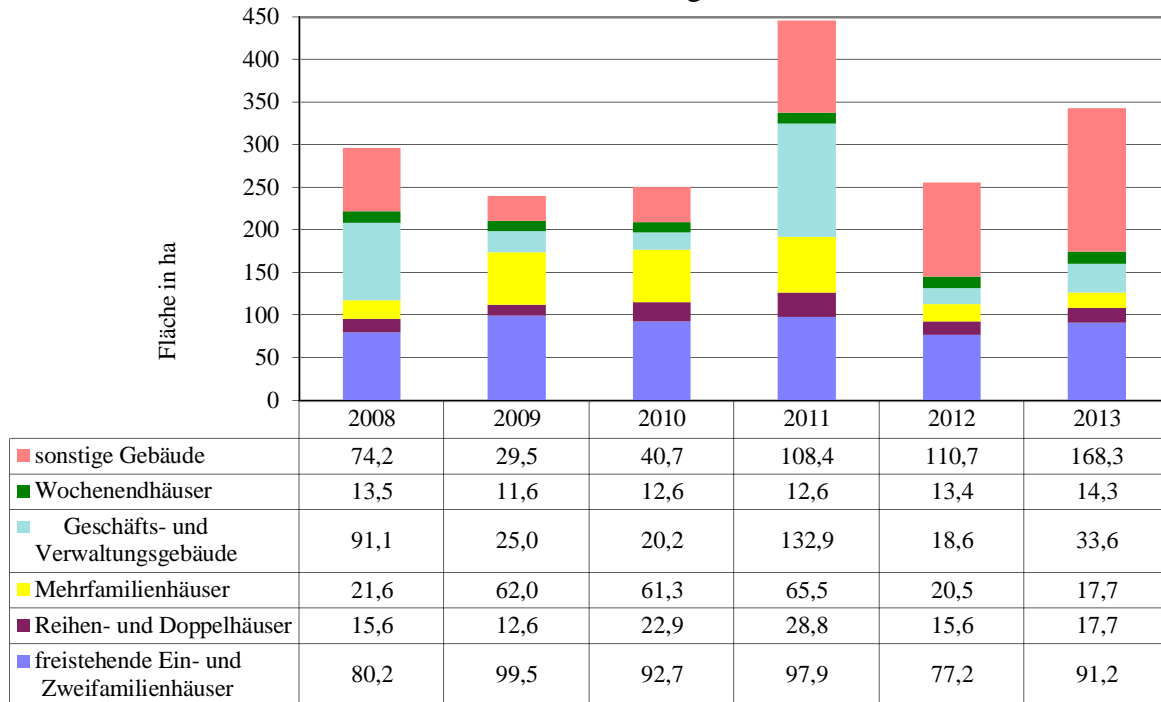
Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Nachdem seit 2006 der erzielte Gesamtgeldumsatz kontinuierlich auf etwa die Hälfte, davon allein im Jahr 2009 um 20 % gesunken ist, wurde im Jahr 2010 wieder eine Umsatzsteigerung um 40 % verzeichnet, welche auch im Jahr 2011 realisiert wurde. Seither ist der Geldumsatz weiter angestiegen, im Jahr 2012 gegenüber den beiden Vorjahren um 14 % und im Jahr 2013 um weitere 25 % des Vorjahres.

Eine Geldumsatzsteigerung war bei allen Gebäudearten, bis auf die sonstigen Gebäude, in unterschiedlichem Maße erkennbar. Bei den sonstigen Gebäuden ging der Geldumsatz auf ca. ein Drittel gegenüber 2012 zurück. Eine Verdreifachung des Geldumsatzes wurde bei den Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden erzielt. Bei allen anderen Gebäudearten wurden Geldumsätze zwischen 9 % und 71 % über dem Vorjahr erzielt.

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



Im Jahr 2013 hat sich der Flächenumsatz insgesamt, hauptsächlich verursacht durch einen Anstieg der veräußerten Grundstücksflächen aller Gebäudearten mit Ausnahme der Mehrfamilienhäuser um 34 % gegenüber 2012 erhöht. So hatten in 2013 die veräußerten Grundstücke mit Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden durchschnittlich ca. 5.700 Quadratmetern Größe. Die Durchschnittsgrundstücksgröße von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern lag in 2013 bei 1.432 Quadratmeter. Sie war damit über 100 m² größer als im Vorjahr. Im Durchschnitt um 13 % geringer gegenüber dem Vorjahr geworden ist die Fläche von Objekten mit Reihen- und Doppelhausbebauung, diese lag im 2013 bei durchschnittlich 725 Quadratmeter. Ebenfalls um 12 % rückläufig war in 2013 die durchschnittlich veräußerte Fläche von Wochenendhausgrundstücken. Diese lag im Berichtsjahr bei 1.014 Quadratmeter.

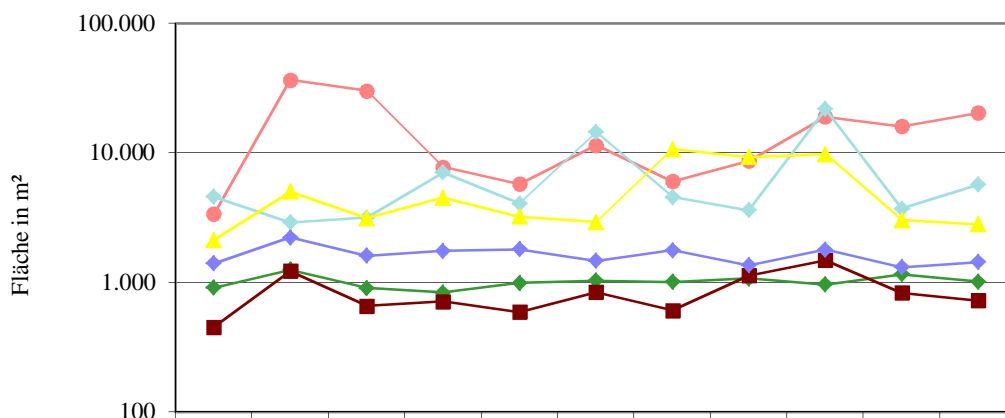
Der seit 2004 zu beobachtende leichte, kontinuierliche Anstieg des durchschnittlich pro Kauffall gezahlten Kaufpreises von **freistehenden Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken** setzte sich auch 2013 abgeschwächt fort. Für denselben Zeitraum war die Entwicklung der Kaufpreise der **Reihen- und Doppelhausgrundstücke bis 2012** insgesamt **leicht rückläufig**. Im Jahr 2013 wurde jedoch gegenüber 2012 im Durchschnitt 32 % mehr Geld pro Kauffall umgesetzt.

Vor 2005 lag der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis der Reihen- und Doppelhausgrundstücke im Durchschnitt ca. 20 % über dem der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke. Seit 2008 werden für Reihen- und Doppelhäuser nur noch Kaufpreise unter denen von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern erzielt. Ab 2009

lagen die Kaufpreise pro Kauffall bei ca. 80 – 83 %. Im Berichtsjahr wurden nur 63 % des Kaufpreises von Ein- und Zweifamilienhäusern für Reihen- und Doppelhäuser erzielt, aktuell liegt der Prozentsatz wieder bei 83 %.

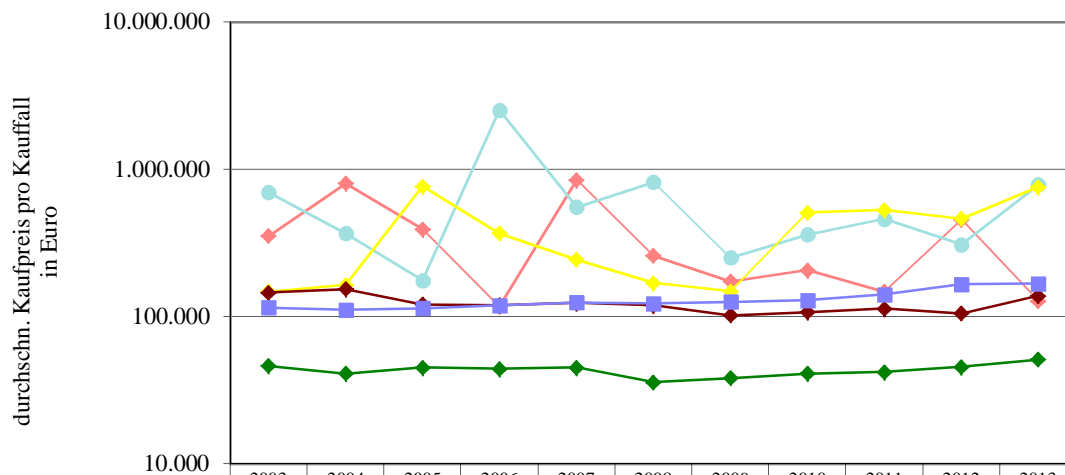
Seit dem Jahr 2006 sind bei den **Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden hohe Geldumsatzeinbußen**, jeweils mit jährlichen Schwankungen, zu verzeichnen. Im Jahr 2013 konnte hier jedoch wieder eine Steigerung auf im Durchschnitt 784.746 Euro pro Kauffall, das 2,5fache des Vorjahres verzeichnet werden.

durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
sonstige Gebäude	3.370	36.508	30.000	7.762	5.764	11.415	6.020	8.660	19.018	16.043	20.277
Wochenendhäuser	910	1.253	903	836	989	1.031	1.009	1.077	962	1.155	1.014
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	4.568	2.898	3.167	7.038	4.068	14.460	4.545	3.607	21.787	3.720	5.695
Mehrfamilienhäuser	2.125	5.017	3.133	4.506	3.212	2.919	10.690	9.288	9.776	3.015	2.810
Reihen- und Doppelhäuser	452	1.225	658	714	591	839	609	1.128	1.485	830	725
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	1.405	2.222	1.609	1.755	1.806	1.469	1.767	1.357	1.796	1.311	1.432

durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



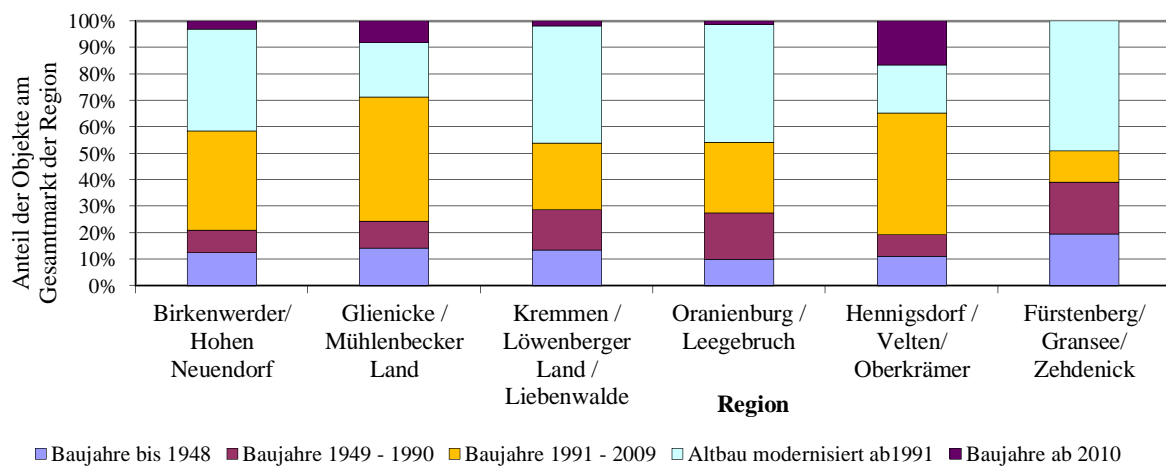
	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
sonstige Gebäude	352.174	803.175	391.304	117.460	845.455	258.462	173.469	206.383	147.368	455.072	127.711
Wochenendhäuser	46.154	41.053	45.161	44.262	45.161	35.878	38.261	41.026	41.985	45.690	51.064
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	697.297	367.347	176.190	2.524.52	554.054	819.048	250.909	360.714	460.656	308.000	784.746
Mehrfamilienhäuser	147.917	163.793	766.667	367.059	243.529	168.919	148.276	509.091	528.358	461.765	760.317
Reihen- und Doppelhäuser	145.635	153.846	120.856	120.000	123.864	119.355	101.932	107.389	113.402	105.319	138.525
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	114.754	111.205	113.953	119.347	124.682	122.894	125.755	129.283	141.101	165.874	167.033

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Auch in 2013 wurden wieder hauptsächlich neue Baujahre ab 1991 bzw. ab 1991 modernisiert sowie gut erhaltene Gebäude mit Baujahren vor 1990 angeboten. Noch unmodernisierte Bauten der Baujahre bis 1948 sind ebenfalls noch auf dem Markt und werden gern, auch mit dem Ziel einer schrittweisen längerfristigen Sanierung, angekauft. Sie sind hauptsächlich in den ländlicheren Bereichen sowie im weiteren Metropolitanraum angesiedelt. Generell ist die Anzahl der veräußerten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser aller Baujahresklassen innerhalb der letzten fünf Jahre um ca. 18 % gestiegen.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser im
Jahr 2013



Im Folgenden sind die Spannen der in 2013 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Gegenüber früheren Auswertungen wurden die Baualterklassen in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Bis auf wenige Ausnahmen ist auch im Jahr 2013 insbesondere bei den neueren Baujahren bzw. modernisierten Altbauten eine Steigerung der durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise unabhängig von der genaueren Lage und der Baualtersklasse zu beobachten gewesen.

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (128)	bis 1948	540 – 926	65 – 140	500 – 1.627
		Ø 708	Ø 114	Ø 1.065 (558)
	1949 – 1990	609 – 1.166	60 - 120	894 – 1.579
		Ø 949	Ø 98	Ø 1.386 (704)
	1991 - 2009	572 – 1.087	117 – 175	1.308– 2.177
		Ø 795	Ø 140	Ø 1.789 (1.352)
	ab 2010	500 – 604	80 – 125	1.571 – 2.000
		Ø 581	Ø 115	Ø 1.990 (1.510)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	690 – 1.017	90 – 180	1.000 – 2.021
		Ø 846	Ø 124	Ø 1.517 (886)
Glienicke – Mühlenbecker Land (67)	bis 1948	467 – 936	75 - 120	1.292 – 1.729
		Ø 887	Ø 105	Ø 1.647 (859)
	1949 – 1990	612 – 966	70 – 123	833 – 1.260
		Ø 887	Ø 93	Ø 1.151 (543)
	1991 - 2009	475 – 1.045	125 – 200	1.594 – 2.662
		Ø 855	Ø 168	Ø 2.011 (1.518)
	ab 2010	Ø 680	Ø 154	Ø 1.794 (1.291)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	804 – 1.503	87 – 124	1.613 – 2.246
		Ø 1.111	Ø 114	Ø 1.887 (1.146)
	Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (60)	bis 1948	1.206 – 1.532	70 - 100
Ø 1.481			Ø 93	
1949 - 1990		414 – 1.215	75 – 100	330 - 933
		Ø 1.008	Ø 89	Ø 848 (489)
1991 - 2009		650 – 975	95 – 117	1.000 – 1.487
		Ø 793	Ø 111	Ø 1.245 (1.045)
Altbauten ab 1991 modernisiert		633 – 1.379	99 – 128	719 – 1.447
		Ø 991	Ø 115	Ø 1.026 (822)
Oranienburg – Leegebruch (145)	bis 1948	700 – 926	83 - 120	417 – 833
		Ø 838	Ø 106	Ø 643 (399)
	1949 – 1990	676 – 1.062	54 – 120	627 – 1.136
		Ø 884	Ø 101	Ø 980 (596)
	1991 - 2009	500 – 890	104 – 175	1.320 – 1.792
		Ø 705	Ø 141	Ø 1.551 (1.299)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	677 – 1.127	75 – 144	925 – 1.429
		Ø 851	Ø 115	Ø 1.138 (757)

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 6 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücksfläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (79)	bis 1948	1.028 – 2.021	Ø 120	500 – 1.242
		Ø 1.615		Ø 1.105 (309)
	1949 - 1990	745 – 1.925	70 - 102	993 – 1.412
		Ø 1.311	Ø 94	Ø 1.223 (487)
	1991 - 2009	520 – 987	120 - 165	1.400 – 2.125
		Ø 729	Ø 143	Ø 1.733 (1.379)
	ab 2010	463 – 658	124 - 150	1.708 – 1.943
		Ø 545	Ø 139	Ø 1.845 (1.402)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	600 – 1.205	86 – 187	744 – 1.400
		Ø 970	Ø 129	Ø 1.122 (667)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (64)	bis 1948	940 – 2.910	90 - 130	521 - 731
		Ø 1.945	Ø 109	Ø 643 (458)
	1949 - 1990	596 – 1.277	85 - 136	376 - 825
		Ø 1.040	Ø 117	Ø 591 (406)
	1991 - 2009	463 – 1.773	Ø 106	717 – 1.321
		Ø 1.270		Ø 1.184 (1.070)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	724 – 2.120	102 - 150	444 – 1.036
		Ø 1.330	Ø 126	Ø 777 (621)

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

8.2.2 Preisentwicklung

Bis zum Jahr 2005/ 2006 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise bei Neubauobjekten mit einem maximalen Baualter bis zu 10 Jahren kontinuierlich gesunken. In den folgenden Jahren stiegen die Verkaufspreise wieder leicht an und lagen im Berichtsjahr im Durchschnitt knapp unter 1.500 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche.

Auch Gebäude mit einer sehr geringen Restnutzungsdauer bzw. wirtschaftlich bereits verbrauchte Gebäude wurden veräußert – der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis war bis 2003/ 2004 leicht rückläufig, danach jedoch wieder ansteigend. Bis zum Jahr 2012 lag der Quadratmeterpreis jedoch immer noch unter 500 Euro, 2012 wurde diese Marke durchbrochen, sodass in 2013 der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis mit 600 Euro/m² ermittelt wurde.

Bemerkenswert ist die gute Marktgängigkeit von Gebäuden mit Restnutzungsdauern zwischen 60 und 69 Jahren, die ihren Ausdruck im Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise bis zu aktuell fast 1.200 Euro/m² findet. Bei diesen Objekten ist die Bausubstanz und Ausstattung noch zeitgemäß, eine Modernisierung ist in der Regel nicht unmittelbar nach dem Kauf erforderlich.

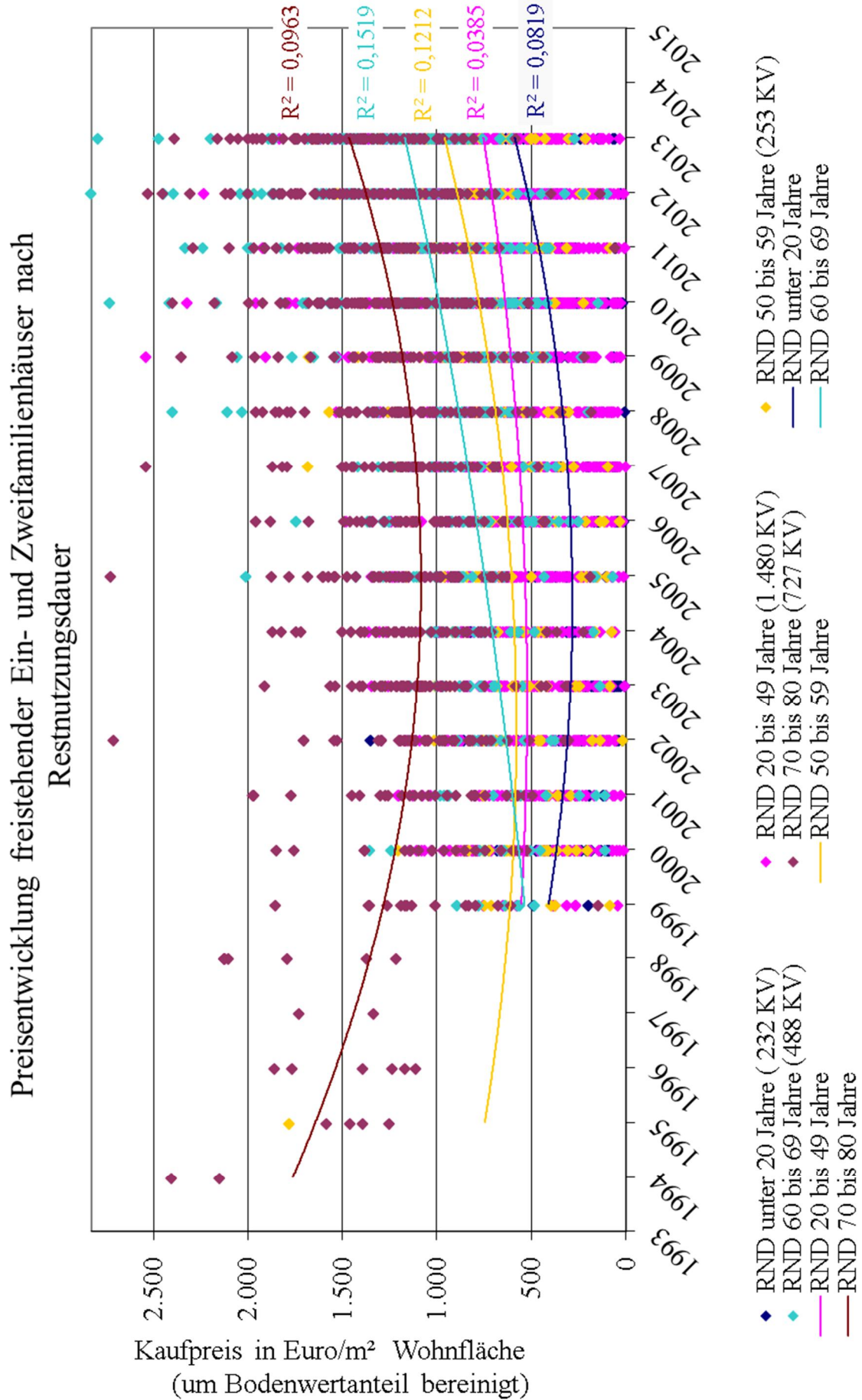
Bei Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahren sanken die durchschnittlichen Kaufpreise von 2000 bis 2005 geringfügig ab. Danach waren wieder höhere Kaufpreise zu beobachten. In 2013 wurden für Gebäude mit einer Restnutzungsdauer zwischen 20 und 49 Jahre durchschnittlich 750 Euro/m² erzielt.

Die Kaufpreise der Gebäude mit einer Restnutzungsdauer von 50 bis 59 Jahren liegen jährlich regelmäßig darüber. Seit dem Jahr 2005 wurde hier die Differenz immer größer. Der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis dieser Kategorie lag im Jahr 2005 bei ca. 575 Euro/m². Im Jahr 2005 wurden 950 Euro/m² erzielt.

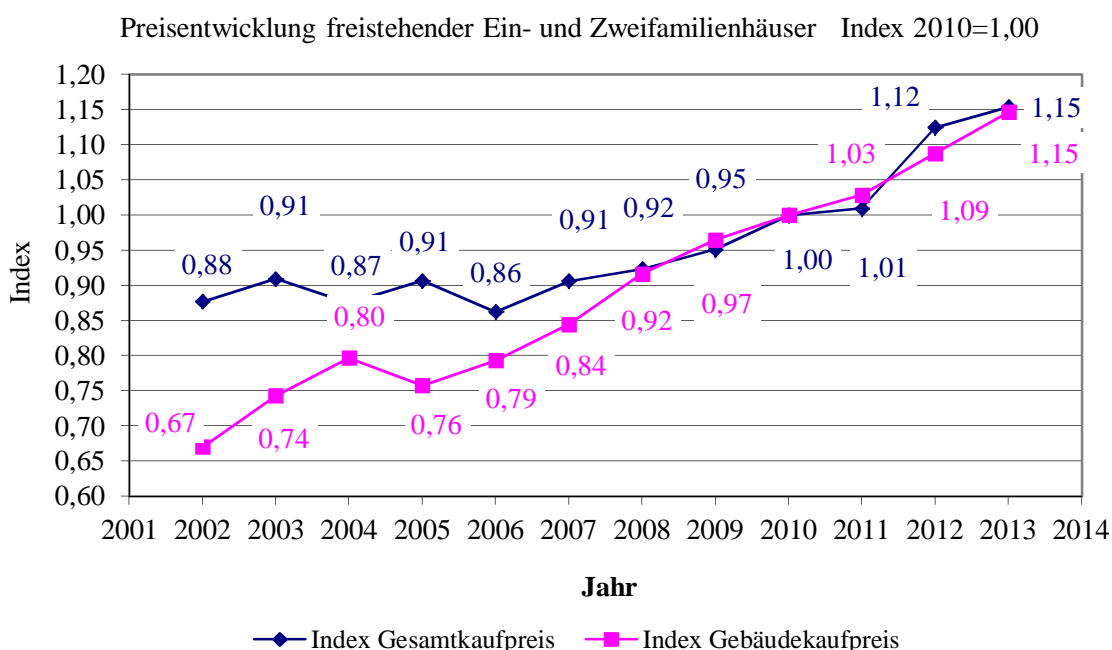
In die folgende Untersuchung sind alle Kauffälle (auch modernisierte Objekte), bei denen die Restnutzungsdauer hinreichend eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt Angaben zu Wohnflächen vorlagen, eingegangen.

Innerhalb der letzten acht Jahre ist für alle Restnutzungsdauern ein Anstieg der durchschnittlichen Quadratmeterpreise deutlich erkennbar.

Um eine Vergleichbarkeit der Kauffälle aus unterschiedlichsten Lagen herzustellen, wurden die Kaufpreise ohne ihren Bodenwertanteile untersucht.



Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten. Entsprechend den Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes wurden die **Indexreihen** auf das **Basisjahr 2010= 1,00** abgestimmt. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt als steigend angesehen werden können, ist zu sehen, dass die positive Preisentwicklung sowohl durch gestiegene Grundstückswerte als auch Gebäudewerte verursacht wird.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

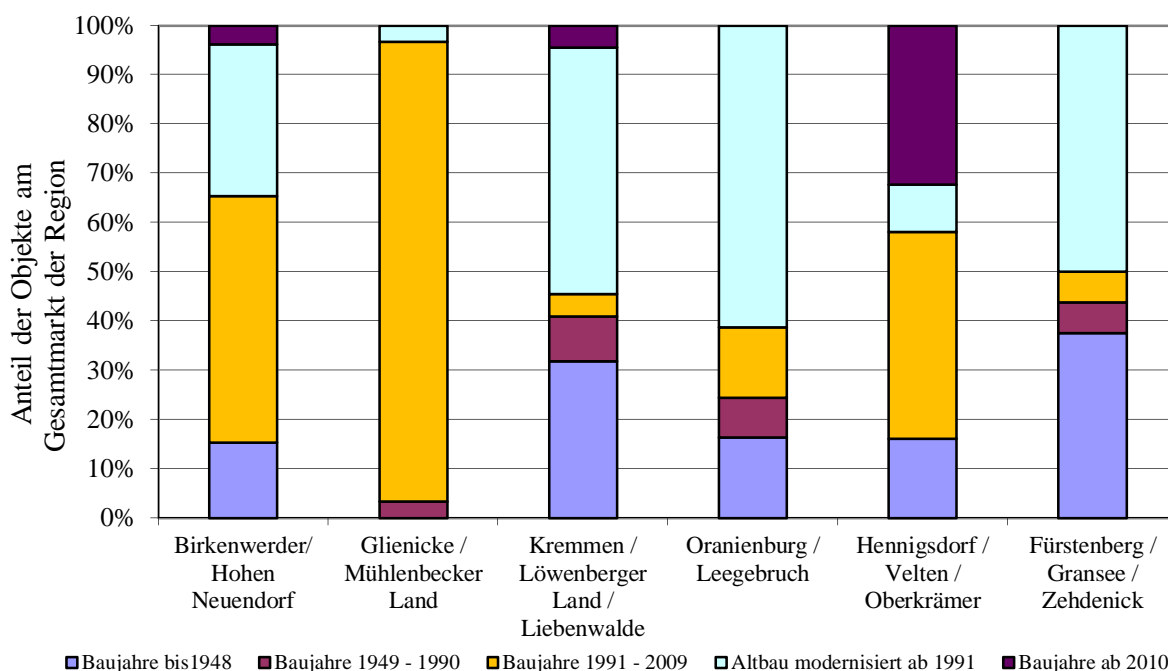
8.3.1 Preisniveau

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2013 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Gegenüber bisherigen Auswertungen wurden die Baualtersklassen in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

Der Hauptanteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhäuser wurde mit 75 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt in den Gemeinden Hennigsdorf, Velten, Oberkrämer, Leegebruch und Oranienburg. Im Jahr 2013 sind 49 % (82 KV) der Verkäufe in neu erschlossenen Wohngebieten angesiedelt gewesen. Generell sind die veräußerten Grundstücksgrößen in neuen Wohngebieten geringer bemessen. In gewachsenen Wohngebieten sind die Grundstücke in der Regel historisch bedingt großzügiger. Ausnahmen bilden hier Objekte in Innenstadtbereichen von Altstädten, in denen auch Grundstücksgrößen unter 200 m² üblich sind.

Im weiteren Metropolenraum wurden seit 2007 kaum Reihen- bzw. Doppelhäuser als Neubauten veräußert. Altbauten werden, in unterschiedlichem Grad modernisiert, veräußert. Im Berliner Umland im Bereich Glienicke – Gemeinde Mühlenbecker Land wurden vorrangig Neubauobjekte am Markt angeboten.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2013



Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Auch die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise von Reihen- und Doppelhäusern sind in allen Lagen und allen Baujahresklassen im Jahr 2013 mit sehr wenigen Ausnahmen gestiegen.

Tabelle 7 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (26)	bis 1948	Ø 926	Ø 145	Ø 1.181 (697)
	1991 - 2009	141 - 242	102 - 120	1.284 – 1.674
		Ø 196	Ø 112	Ø 1.486 (1.362)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	557 - 866	95 - 119	1.095 – 1.273
Ø 697		Ø 114	Ø 1.214 (851)	
Mühlenbecker Land – Glienicke (31)	1991 - 2009	136 - 353	98 - 135	1.476 – 2.308
		Ø 254	Ø 119	Ø 1.824 (1.511)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (27)	bis 1948	500 – 775	75 - 120	313 - 652
		Ø 705	Ø 103	Ø 601 (436)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	357 – 1.277	90 - 140	325 – 1.000
		Ø 795	Ø 111	Ø 734 (578)
Oranienburg – Leegebruch (51)	bis 1948	544 - 919	Ø 135	Ø 791 (605)
		Ø 784		
	1949 - 1990	600 - 992	Ø 108	708 - 905
		Ø 806		Ø 854 (471)
	1991 - 2009	266 – 515	120 - 126	675 – 1.108
		Ø 400	Ø 125	Ø 1.050 (805)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	605 – 911	98 – 150	737 – 1.246
		Ø 716	Ø 115	Ø 969 (667)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (63)	bis 1948	393 – 1.001	80 - 142	468 – 1.313
		Ø 878	Ø 114	Ø 840 (411)
	1991 - 2009	180 - 354	105 - 133	902 – 1.609
		Ø 268	Ø 120	Ø 1.274 (1.148)
	ab 2010	282 - 445	107 - 145	1.631 – 1.868
		Ø 383	Ø 136	Ø 1.713 (1.403)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	656 - 813	80 - 120	1.000 – 1.650
		Ø 784	Ø 108	Ø 1.443 (931)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (16)	bis 1948	297 – 1.562	40 - 135	194 - 571
		Ø 870	Ø 99	Ø 478 (394)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	1.006 – 1.488	98 - 170	345 – 1.227
		Ø 1.363	Ø 132	Ø 773 (641)

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

8.3.2 Preisentwicklung

Seit dem Jahr 1995 sind die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise für **neu errichtete Einfamilienreihen- und Doppelhäuser** von über 2.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche bis zum Jahr 2007 kontinuierlich auf unter 1.300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gesunken. Seit 2007 ist hier wieder ein leichter Anstieg auf aktuell **ca. 1.450 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** erkennbar.

Eine ähnliche Entwicklung, jedoch auf wesentlich geringerem Niveau, wird bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** beobachtet. Von im Jahr 1995 ca. 500 Euro pro Quadratmeter sind die gezahlten Quadratmeterpreise bis zum Jahr 2007 auf **unter 300 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** gesunken. In **2013** wurden wieder **Kaufpreise über 400 Euro pro Quadratmeter** erzielt.

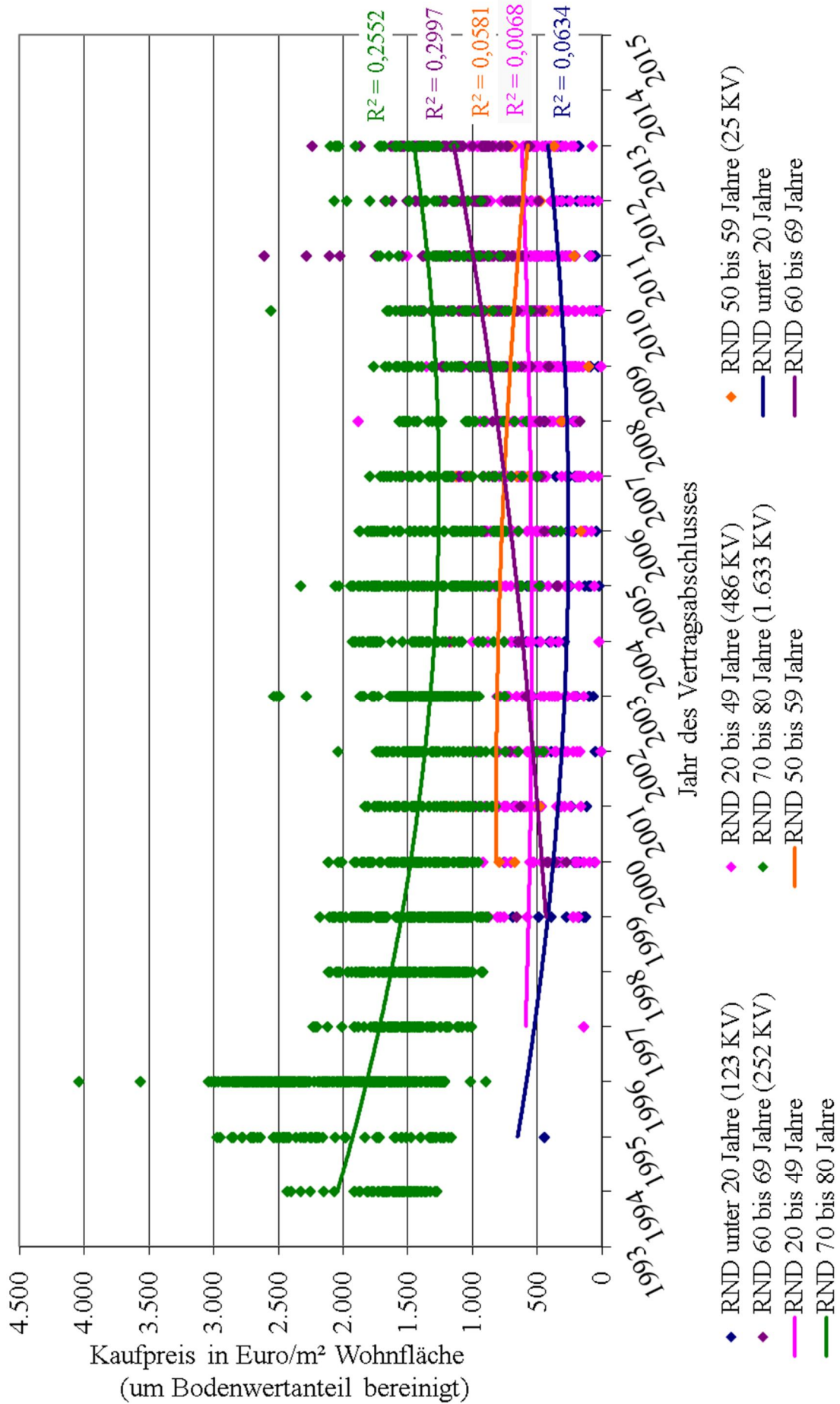
Eine ebenfalls gleich verlaufende Entwicklung, wenn auch nicht so ausgeprägt, verzeichnen die durchschnittlichen Kaufpreise für Objekte mit **Restnutzungsdauern zwischen 20 und 49 Jahren**. Diese lagen in 1997 noch um 600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, sanken bis 2004 bis 2006 leicht ab und stiegen ab da wieder beständig bis auf **aktuell leicht über 600 Euro pro Quadratmeter**.

Für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 60 und 69 Jahren** konnte seit 1999 ein kontinuierlicher Anstieg der durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise auf mittlerweile **1.150 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** verzeichnet werden.

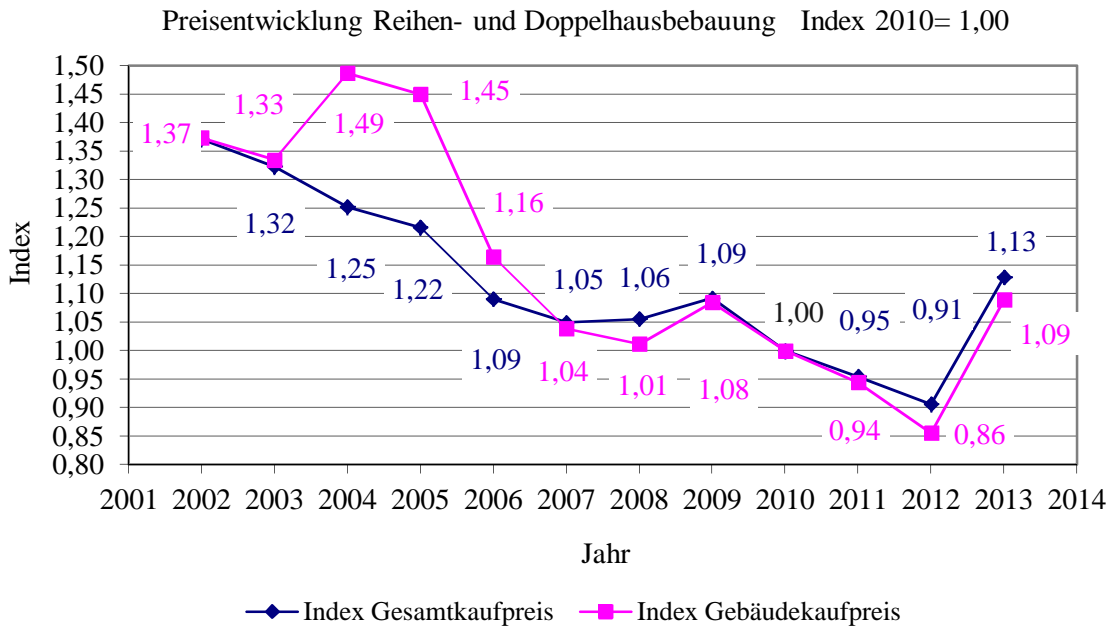
Nicht sehr aussagefähig, da nur eine geringe Anzahl ausgewerteter Verträge zur Verfügung stand, ist die Entwicklung der gezahlten Kaufpreise für Objekte mit einer **Restnutzungsdauer zwischen 50 und 59 Jahren**. Die Auswertung dieser geringen Vertragszahlen zeigt eine rückläufige Entwicklung. Im Jahr 2013 wurden durchschnittlich nur **600 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** erzielt.

Für die auf der folgenden Seite stehende Grafik wurden alle Verkäufe, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte und bei denen zum Auswertzeitpunkt Angaben zur Wohnfläche vorlagen, herangezogen. Die Grafik zeigt, dass die Objekte mit hoher Restnutzungsdauer den Hauptanteil der Verkäufe stellen.

Preisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung



Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von Reihen- und Doppelhausbebauung (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten. Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut, mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht.



8.4 Wohnungseigentum

Im Jahr 2013 ging die Anzahl der veräußerten Eigentumswohnungen um ca. 8 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Es wurden insgesamt 290 Verträge abgeschlossen, welche zu 97 % im Berliner Umland angesiedelt waren.

Zu 12 % handelte es sich um Weiterveräußerungen von Wohneigentum, nur 25 Verkäufe wurden erstmals, über neu gebaute Eigentumswohnungen abgeschlossen.

Der Teilmarkt ist mit jährlich schwankenden Veräußerungszahlen in den letzten Jahren insgesamt eher unbedeutend. Neue Eigentumswohnungen werden, bis auf Ausnahmen, kaum noch fertig gestellt. Von 121 der veräußerten Wohnungen ist bekannt, dass diese vermietet veräußert wurden, von 68 dieser Wohnungen wurden die erzielten Mieten bekannt gegeben.

8.4.1 Preisniveau

Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2013 waren, obwohl insgesamt in fast allen Lagen die Anzahl der Verkäufe zurückgegangen ist, die Städte Hohen Neuendorf, Oranienburg, Hennigsdorf und Velten sowie die Gemeinden Glienicke und Leegebruch.

Bis auf Neubauten nach 1990 in Oranienburg und Velten stiegen die durchschnittlich pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlten Kaufpreise auch im Jahr 2013 weiter an. Es wurde je nach Lage zwischen 7 und 52 % pro Quadratmeter mehr erzielt, durchschnittlich betrug die Steigerung des Wohnflächenpreises 19 %. In Velten dagegen sank der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis um 20 %, in Oranienburg sank er um 8%.

Auch in Oberkrämer konnten im Jahr 2013 einige Verkäufe registriert werden.

Erstverkäufe fanden ausschließlich im Berliner Umland und dort in Glienicke und Hohen Neuendorf statt. In Glienicke gab es erneut eine leichte Steigerung der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise.

Tabelle 8.1 Erstverkäufe von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 2013 (21)	79 - 110	93	2.010 – 2.508	2.213
Hohen Neuendorf (4)	--	62	--	1.289

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

In der folgenden Übersicht sind die Lagen mit **Weiterveräußerungen** von Eigentumswohnungen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dargestellt. Zu den veräußerten Wohnungen gehört in der Regel auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.

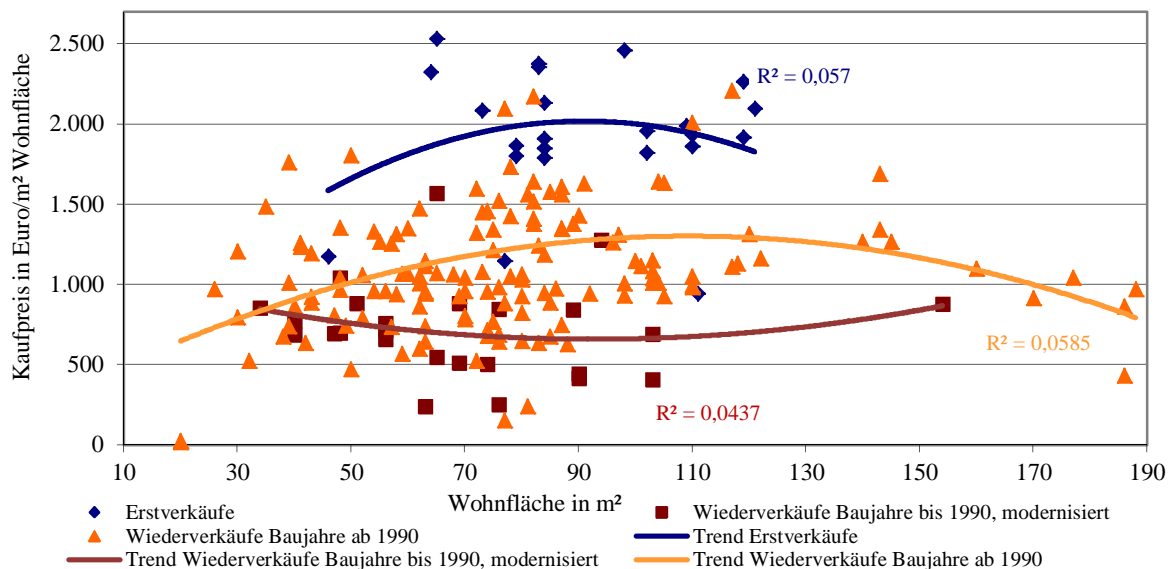
Tabelle 8.2 Weiterveräußerungen von Wohneigentum

Gemeinde veräußerte Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke 1993 – 2008 (19)	68 – 105	86	1.118 – 1.976	1.609
Hennigsdorf 1912 – 1972, modernisiert (15)	40 – 89	62	688 – 884	828
Hennigsdorf 1992 – 2002 (72)	39 – 81	60	1.019 – 1.667	1.332
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder 1994 – 2007 (42)	62 – 117	84	1.070 – 1.538	1.288
Leegebruch 1992 – 1996 (9)	63 – 75	71	811 – 1.183	979
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) 1995 – 2001 (16)	70 – 103	84	1.167 – 1.610	1.408
Oberkrämer 1996 – 2003 (9)	84 - 186	142	1.002 – 1.366	1.225
Oranienburg 1900 – 1986, modernisiert (5)	47 - 69	59	525 - 775	646
Oranienburg 1990 – 1998 (13)	63 – 96	85	781 – 1.313	1.050
Velten 1994 – 1998 (45)	42 – 100	74	560 – 1.126	805
weiterer Metropolitanraum Baujahr nach 1990 bzw. nach 1990 modernisierter Altbau (7)	65 - 76	75	541 - 895	760

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

Die folgende Grafik zeigt die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Wohnfläche. Hierfür wurden die vorhandenen Kaufpreise um die Einflussfaktoren Lage (darstellbar durch das Bodenwertniveau) sowie die Fläche des jeweiligen Gesamtobjektes und die hieran bestehenden Miteigentumsanteile bereinigt. Die für diese Auswertung zur Verfügung stehenden Kauffälle sind jedoch beschränkt durch die Angaben zur Wohnfläche, welche nicht für alle Kauffälle vorliegt.

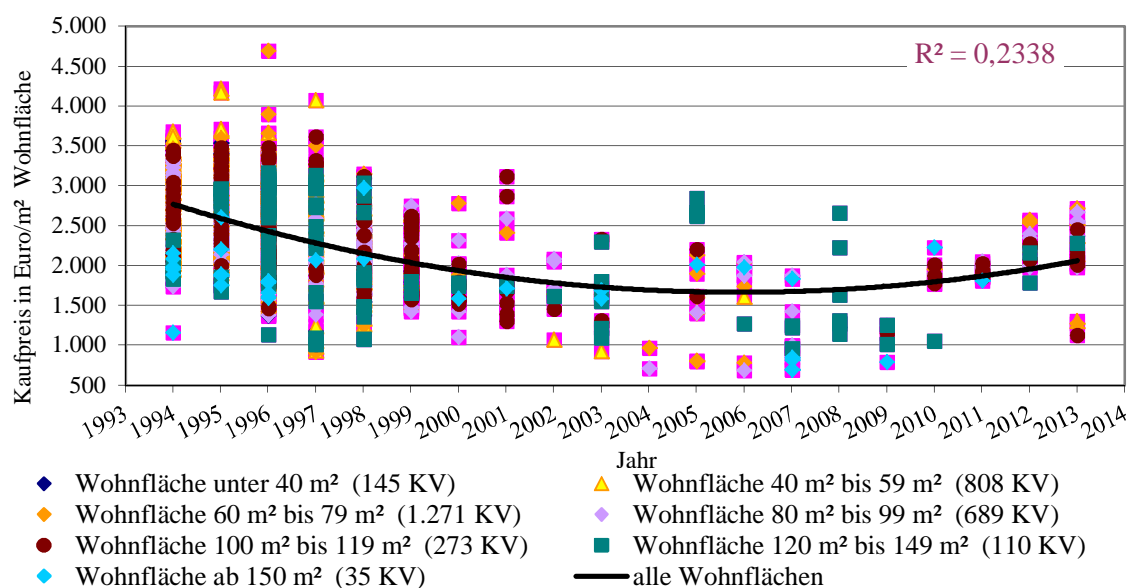
Abhängigkeit Kaufpreise von Eigentumswohnungen 2013 von der Wohnfläche (Kaufpreise um Bodenwertanteile bereinigt)



8.4.2 Preisentwicklung

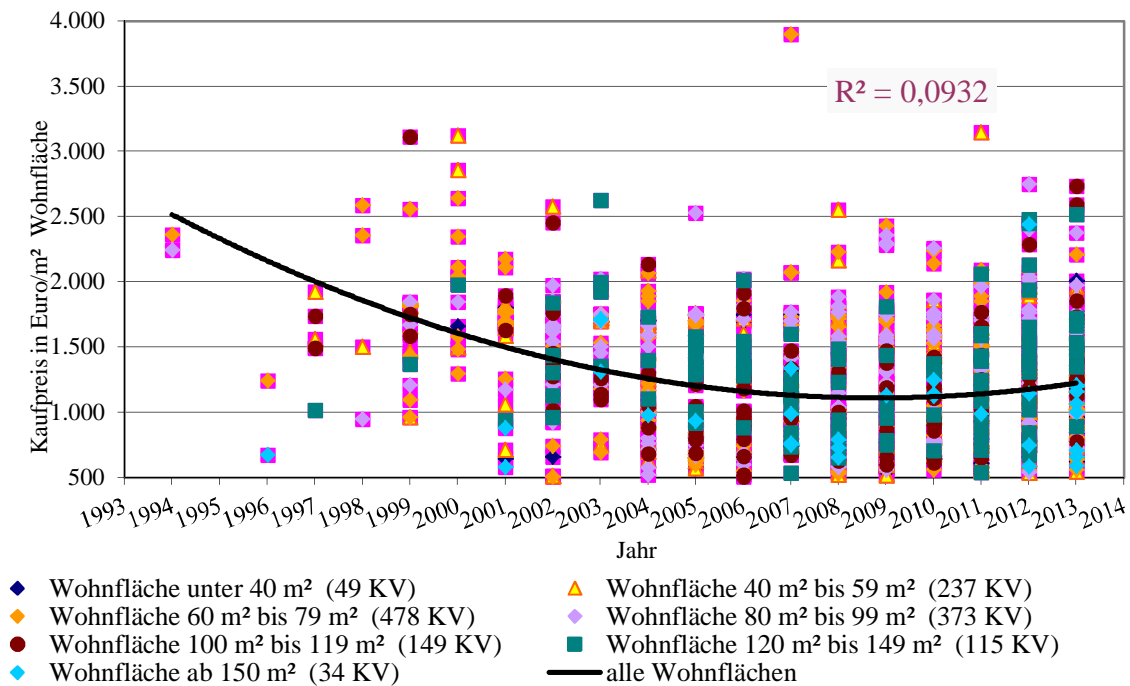
Seit dem Jahr 1994 ist bei **Erstverkäufen von Wohnungseigentum** der Baujahre nach 1994 ein kontinuierlicher Rückgang der vereinbarten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche zu verzeichnen. In der untenstehenden Grafik wurden die Erstverkäufe seit dem Jahr 1994 untersucht. Während im Jahr 1994 noch durchschnittlich 2.750 Euro/m² Wohnfläche gezahlt wurden, waren es im Jahr 2006 im Durchschnitt 1.650 Euro/m². Seit 2007 sind die durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreise wieder auf **aktuell ca. 2.000 Euro/m² gestiegen**. In der Legende zur unten stehenden Grafik ist ebenfalls die untersuchte Anzahl der Kauffälle pro Wohnungsgrößen aufgeführt.

Erstverkäufe Baujahre ab 1994



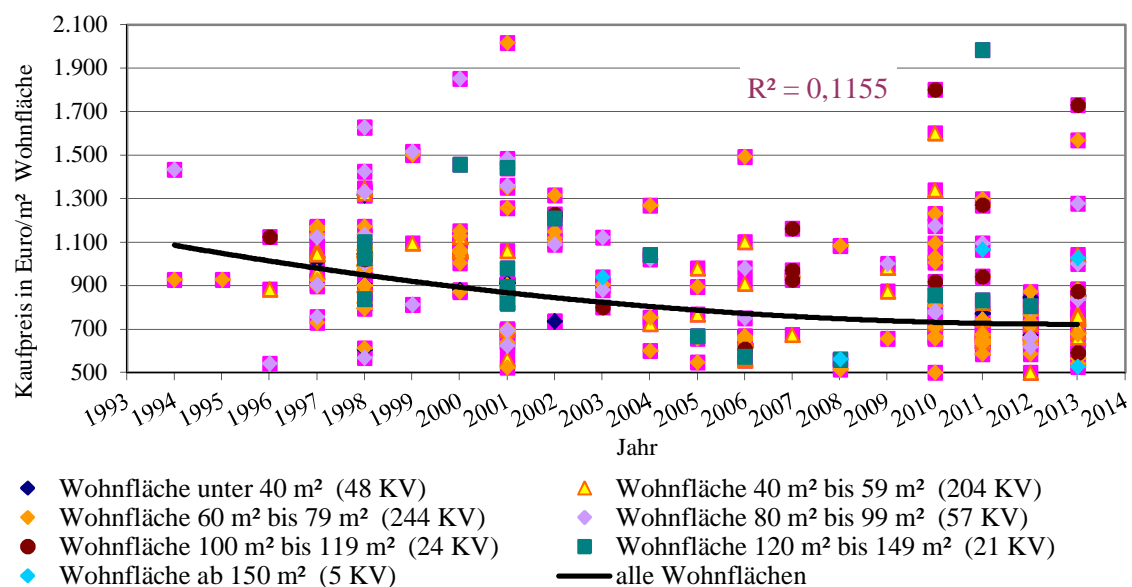
Bei den **Wiederverkäufen von Neubauwohnungen nach 1990** sind die gezahlten Quadratmeterpreise seit 1994 ebenfalls fallend, erholen sich jedoch seit 2009 wieder langsam. Der durchschnittliche Quadratmeterpreis liegt jetzt, nach seinem Tiefpunkt in 2009 mit 1.100 Euro, bei **ca. 1.200 Euro**. In 1994 waren es noch ca. 2.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, d.h. es werden heute im Durchschnitt etwa **die Hälfte der Kaufpreise von 1994** erzielt. Die gängigsten am Markt angebotenen Eigentumswohnungen haben Wohnflächen zwischen 60 und 99 m².

Wiederverkäufe Baujahre ab 1990

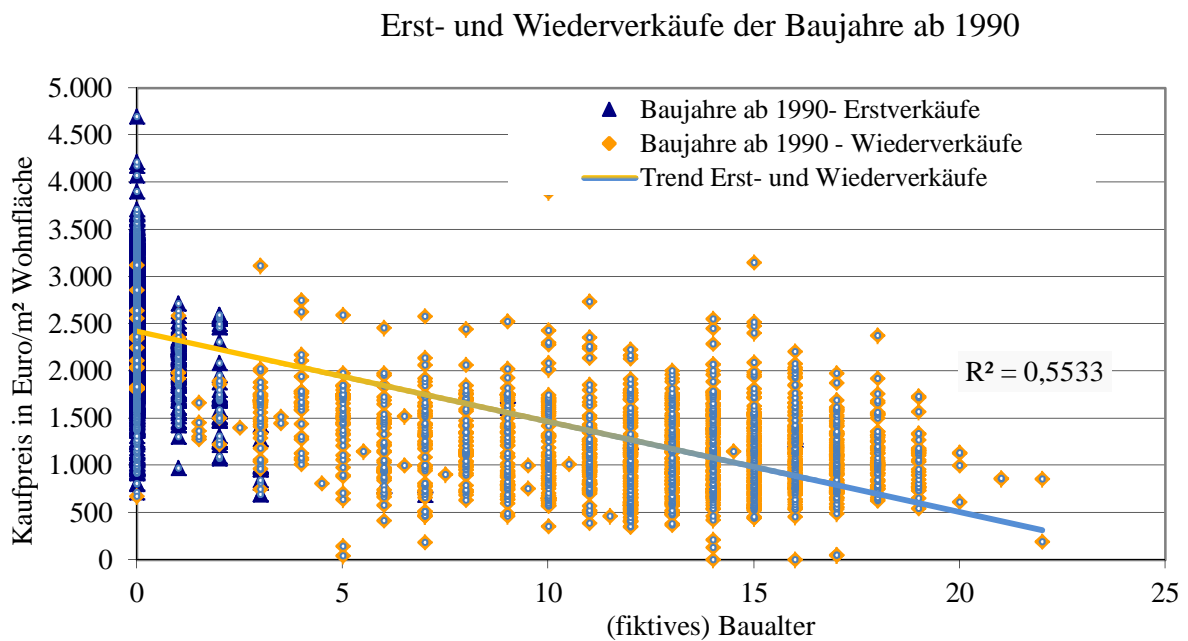
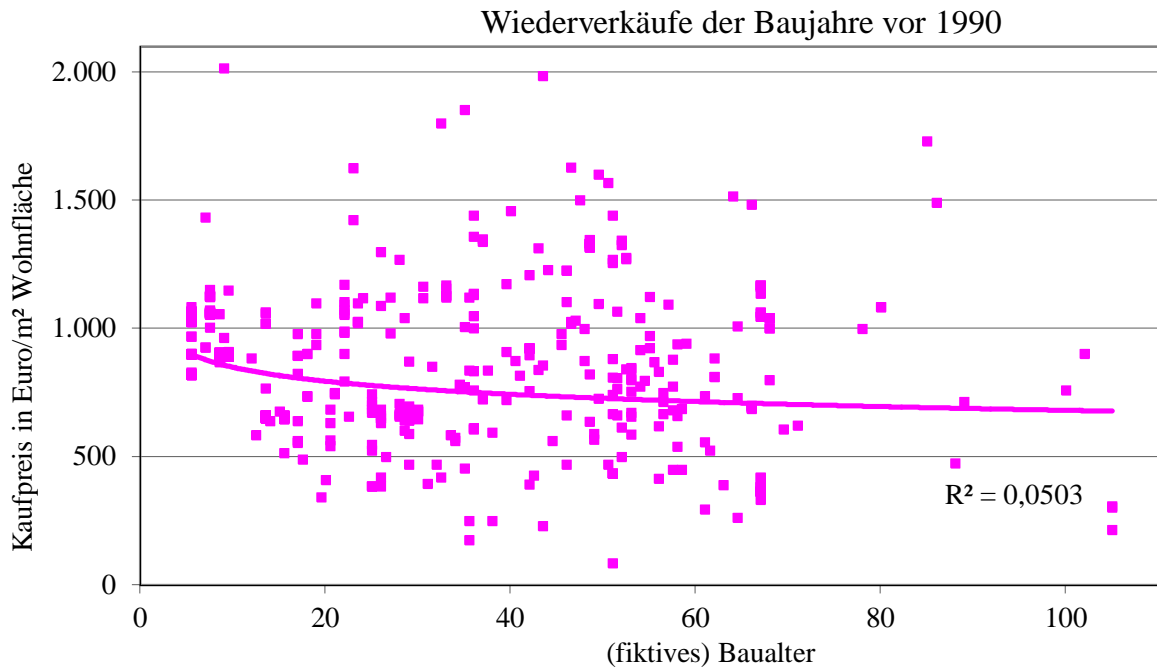


Ein ähnliches Bild zeigt sich bei **Wiederverkäufen von Objekten älterer Baujahre**. Die erzielten Kaufpreise der Baujahre vor 1990 sind seit 1994 von 1.050 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf aktuell im Durchschnitt **700 Euro pro Quadratmeter** gesunken. Dies entspricht etwa **67 % der im Jahr 1994 erzielten Kaufpreise**. Hier ist im Gegensatz zu den Baujahren ab 1990 jedoch auch weiterhin kein Wiederanstiegen der Kaufpreise zu beobachten.

Wiederverkäufe Baujahre vor 1990



Mit steigendem Baualter ist ein Sinken des durchschnittlich gezahlten Quadratmeterpreises zu erkennen. Insbesondere innerhalb der ersten 15 Jahre sinkt der durchschnittlich gezahlte Quadratmeterpreis auf unter 50 % ab. Die für höhere Baualter gezahlten durchschnittlichen Kaufpreise sinken dann moderat weiter ab. Bei diesen Objekten muss jedoch auch davon ausgegangen werden, dass es mindestens teilweise Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang gegeben hat.



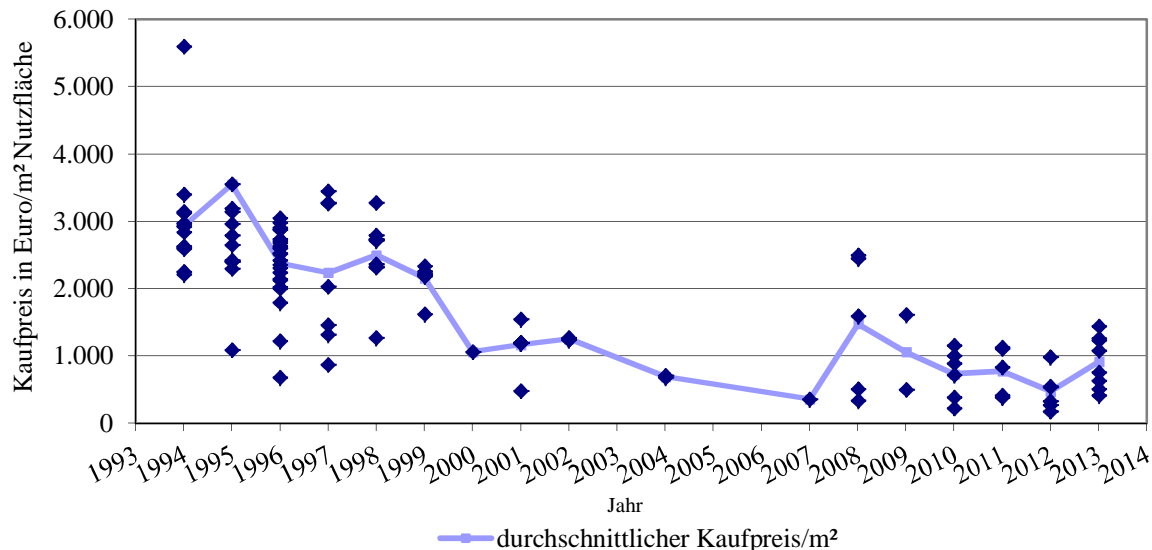
8.5 Teileigentum

Insgesamt konnten im Jahr 2013 nur 16 Verkäufe zu Teileigentumseinheiten (Gewerbeeinheiten), vorrangig im Berliner Umland und hauptsächlich in Hohen Neuendorf und Oranienburg registriert werden. Der erzielte **Durchschnittskaufpreis** lag bei **911 Euro pro Quadratmeter** Nutzfläche. Jedoch ist die Spanne in Abhängigkeit von der konkreten Nutzung mit 511 bis 1.228 Euro/m² Nutzfläche sehr groß.

Daneben bezogen sich 33 Verkäufe auf Tiefgaragenstellplätze. Hier wurden Kaufpreise **zwischen 1.000 Euro und 15.000 Euro** erzielt. Die höheren Kaufpreise bezogen sich i.d.R. auf neu hergestellte Objekte.

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentum, zu denen Nutzflächenangaben zu erhalten waren, zeitlich aus. Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist sehr gering und beschränkt sich auch in den Vorjahren fast ausschließlich auf das Berliner Umland. Korrelierend mit der überdurchschnittlich hohen Anzahl der Veräußerungen von 1994 bis 1996 fand auch hier der Hauptanteil der Veräußerungen zu hohen Quadratmeterpreisen statt. Ab dem Jahr 2000 werden nur noch sporadisch Teileigentumseinheiten veräußert. Auch der erzielte Kaufpreis ist seit 1998 bis 2004 kontinuierlich zurückgegangen. In den beiden Folgejahren fanden keine Veräußerungen zu Teileigentum statt. Im Zeitraum 2010 bis aktuell wurden wieder einzelne Objekte veräußert, jedoch war i.d.R. die Nutzfläche der veräußerten Einheiten nicht zu eruieren.

Preisentwicklung Teileigentum (Gewerbeeinheiten)



8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Im gesamten Landkreis wurden in 2013 insgesamt 51 Kaufverträge (24 % mehr als im Vorjahr) zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 57 % (29 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Fünf Objekte waren Gebäude des komplexen Wohnungsbaus.

Die folgende Tabelle zeigt die Objektgrößen der veräußerten Mehrfamilienhäuser bzw. die durchschnittlich erzielten Kaufpreise. Bei bis zu fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

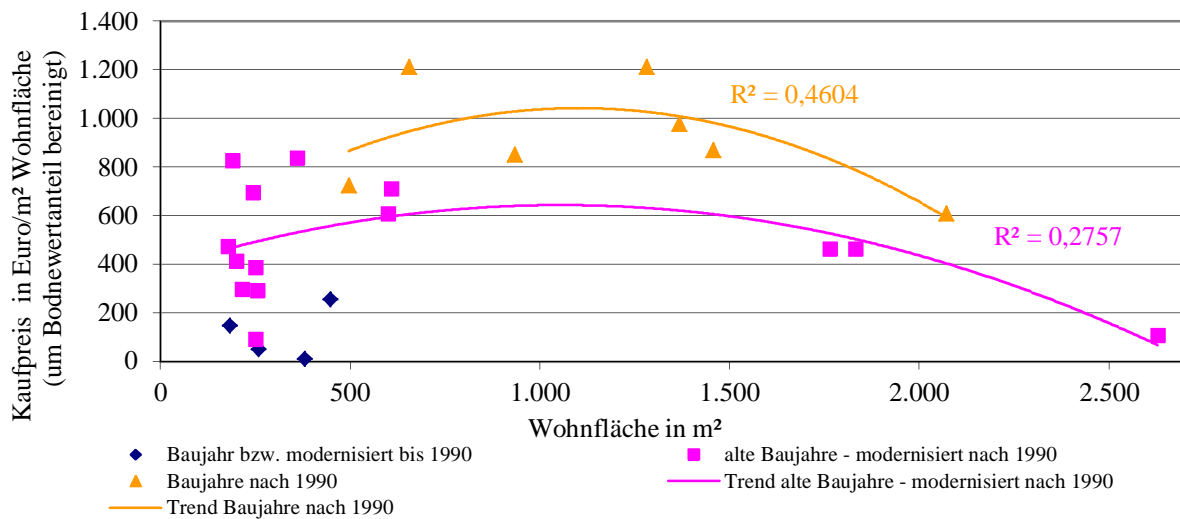
Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche Spanne in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
	Durchschnitt in m ²		Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	250 – 380	4 - 7	88 - 155
	321	Ø 6	Ø 135 (116)
alte Baujahre -modernisiert nach 1990	200 – 1.764	2 - 24	429 - 901
	598	Ø 9	Ø 692 (507)
Baujahre ab 1990	656 – 1.456	5 - 21	658 – 1.341
	1.245	Ø 15	Ø 1.016 (807)

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

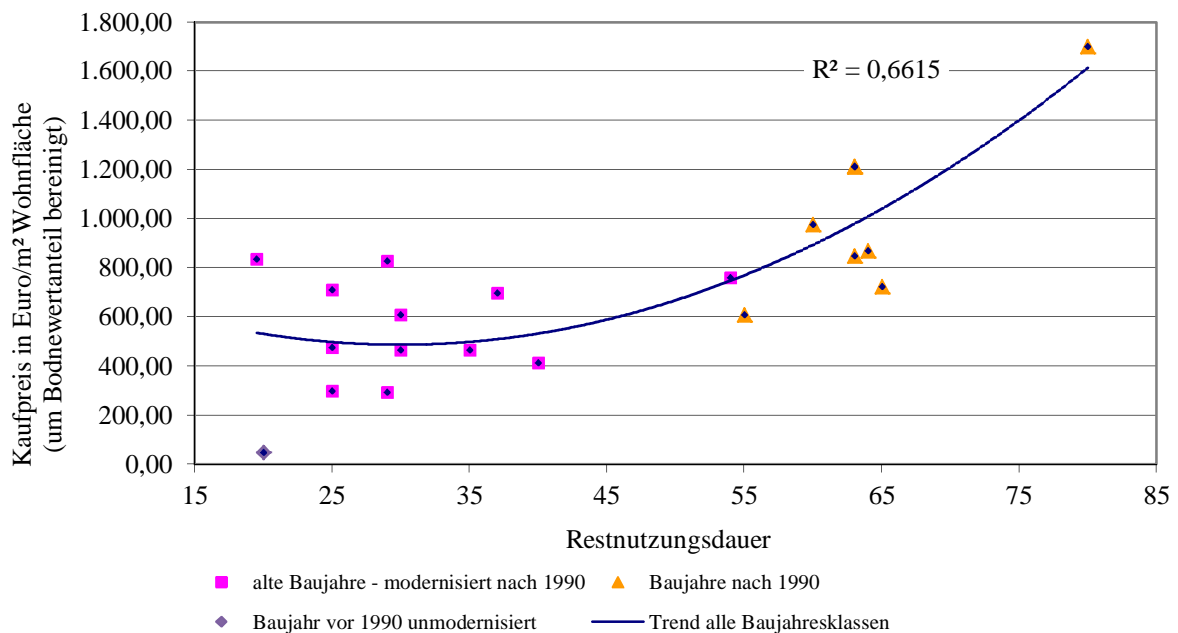
Bei den Kauffällen, bei denen Angaben zu Wohnflächen verfügbar waren, konnte die Abhängigkeit des Kaufpreises von der Wohnfläche untersucht werden. Diese Kauffälle sind im folgenden Diagramm dargestellt. Da die Objekte in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, diese um den Bodenwertanteil bereinigt worden. Insgesamt ist die Anzahl der auswertbaren Kauffälle sehr gering und bezieht sich insbesondere in der Gruppe alter Baujahre- modernisiert bis 1990 auf einen großen Baujahreszeitraum und unterschiedliche Modernisierungsgrade, sodass die folgende Darstellung nur geringe Aussagekraft hat.

in 2013 veräußerte Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse



Für die wenigen Objekte, bei denen die Restnutzungsdauer eingeschätzt werden konnte, ist die Abhängigkeit des erzielten Kaufpreises von der Restnutzungsdauer im unten stehenden Diagramm dargestellt. Der Trend lässt sich aufgrund der geringen Anzahl der verfügbaren Daten nur für den Gesamtbestand darstellen.

in 2013 veräußerte Mehrfamilienhäuser nach Baujahresklasse



8.6.2 Preisentwicklung

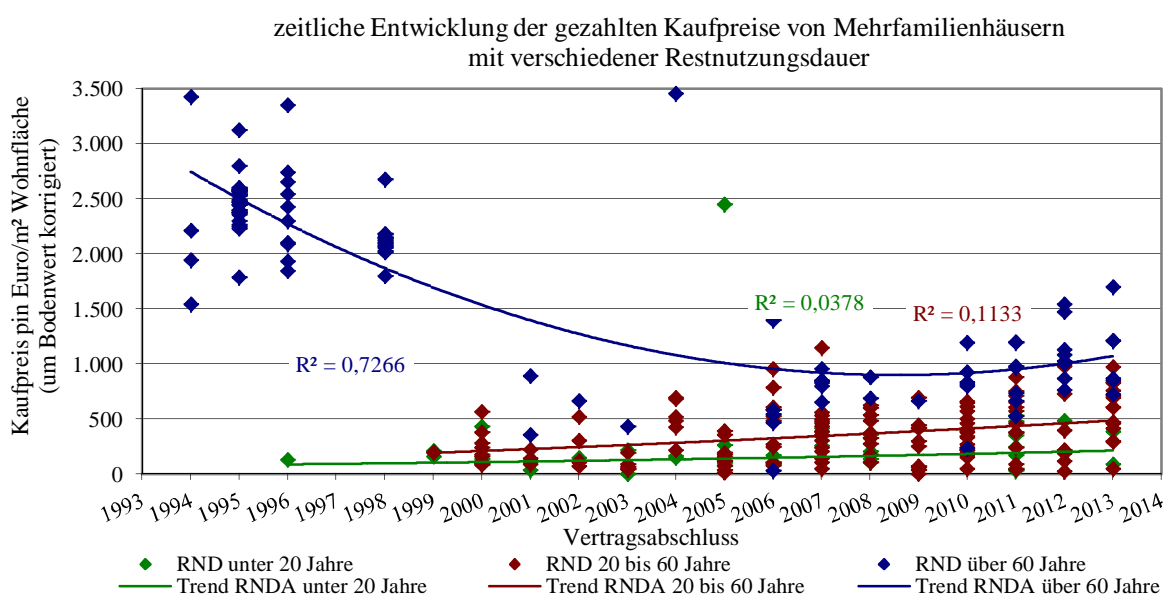
Da Objekte über die Jahre in verschiedenen Gemeinden mit unterschiedlichem Bodenrichtwertniveau veräußert wurden, sind diese, um die gezahlten Kaufpreise vergleichbar zu machen, um den Bodenwertanteil bereinigt worden.

Seit dem Jahr 1994 ist der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis von **Gebäuden mit einer Restnutzungsdauer von über 60 Jahren** bis zum Jahr 2010 stetig gesunken. In den Jahren 1994 bis 1998 wurden noch sehr hohe Kaufpreise von im Durchschnitt 2000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt. Ab 2006 pegelte sich der durchschnittlich erzielte Kaufpreis auf um 900 Euro ein.

Seit 2010 ist wieder ein leichter Anstieg auf **aktuell durchschnittlich 1.100 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** zu verzeichnen.

Bei Objekten mit einer **Restnutzungsdauer unter 60 Jahren** ist eine gegenläufige Tendenz erkennbar. Hier werden seit 2000 steigende Kaufpreise beobachtet. In 2013 wurden **durchschnittliche Quadratmeterpreise von ca. 500 Euro** erzielt.

Bei Gebäuden mit einer sehr geringen **Restnutzungsdauer unter 20 Jahren** sind die durchschnittlich gezahlten Kaufpreise seit 1996 ebenfalls **kontinuierlich steigend**, jedoch in ihren durchschnittlichen Quadratmeterpreisen unter denen der Gebäude mit mittlerer Restnutzungsdauer von 20 bis 60 Jahren. Aktuell wurden **durchschnittlich 250 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche** erzielt.



8.6.3. Liegenschaftszinssätze

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).

Für den Landkreis Oberhavel konnten die eigenen Auswertungen zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze noch nicht abgeschlossen werden. Zur landesweiten Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wurde eine Arbeitsgruppe gebildet, die anhand aller im Land Brandenburg zur Verfügung stehenden Daten die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach einheitlicher Vorgehensweise betreibt. 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 sowie die **Ergebnisse der Ermittlungen der Arbeitsgruppe** wurden im **Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg** sowie auf den Internetseiten der Gutachterausschüsse Brandenburg veröffentlicht.

Da der Gutachterausschuss für Oberhavel keine eigenen Liegenschaftszinssätze ermitteln konnte, **wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.**

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

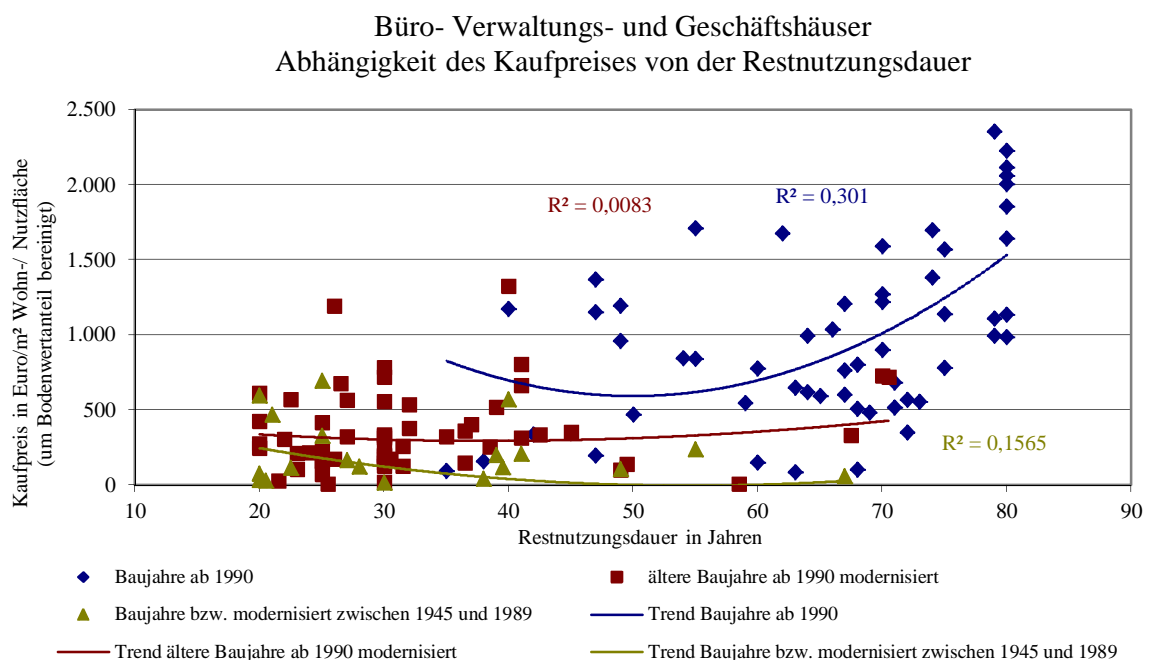
8.7.1 Preisniveau

Für das Jahr 2013 liegen insgesamt 31 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer vorrangigen Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 61 % (19) im Berliner Umland sowie 12 im weiteren Metropolitanraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre um 1900 bis zu Neubauten um 1997. Der Hauptanteil der Gebäude älterer Baujahre wurde, bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert, veräußert.

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 378.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 48 Euro/m², im **weiteren Metropolitanraum** von 103.000 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 28 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.870 m² und im weiteren Metropolitanraum bei 1.100 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2013 durchschnittlich **635 Euro/m² Nutzfläche** und im **weiteren Metropolitanraum** durchschnittlich **259 Euro/m²** und damit wieder mehr als im Vorjahr erzielt.

Unten ist die Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Restnutzungsdauer der Gebäude dargestellt. Hierfür wurden die dem Gutachterausschuss vorliegenden Verkäufe aller Jahrgänge mit Baujahresangaben ausgewertet.

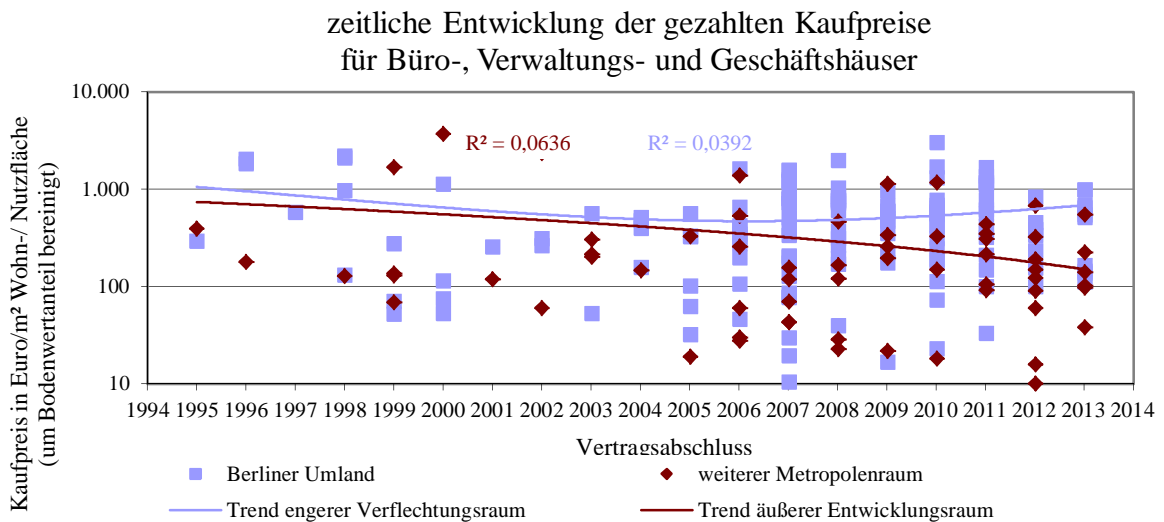
Sowohl bei neu errichteten als auch nach 1990 modernisierten Gebäuden fällt der vereinbarte Kaufpreis pro Quadratmeter Nutzfläche mit der sinkenden Restnutzungsdauer, bei Letzteren jedoch nur in geringem Maße, ab. Bei nach 1990 neu errichteten Objekten ist eine deutliche Abnahme der pro Quadratmeter gezahlten Kaufpreise in den ersten zehn Jahren nach Errichtung, danach ein moderates Absinken erkennbar. Die Anzahl der Kauffälle der Baujahre vor 1945, unmodernisiert, ist sehr gering, sodass hier keine eindeutigen Aussagen möglich sind.



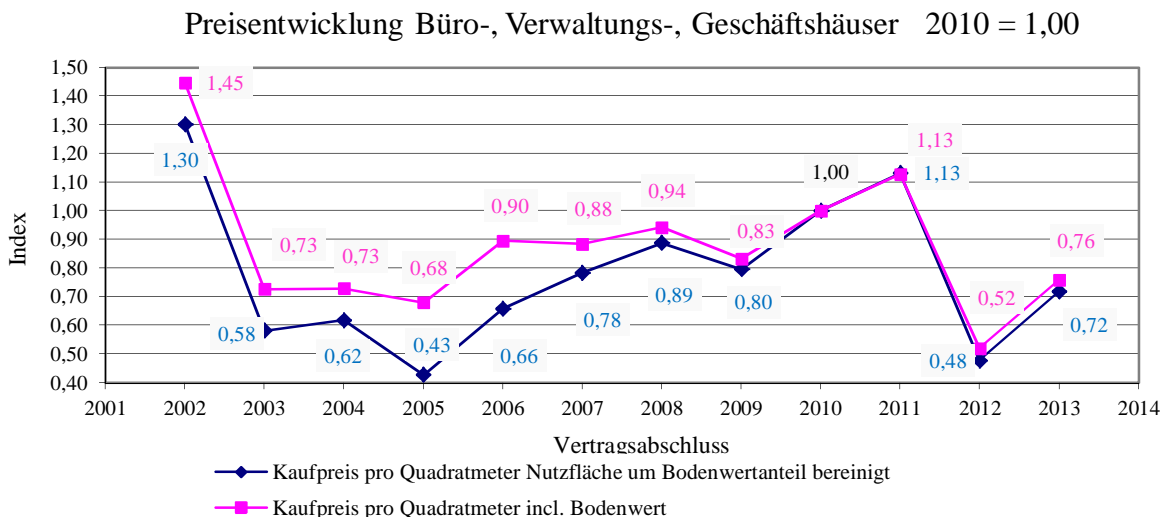
8.7.2 Preisentwicklung

Für einen Bruchteil der Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Geschäftsnutzung liegen ausreichend Daten zur Objektgröße vor. Es handelt sich jedoch besonders in den früheren Jahren um eine sehr geringe Anzahl, insofern ist die unten stehende Grafik nur bedingt aussagekräftig.

Diese Kauffälle wurden hinsichtlich der Entwicklung der durchschnittlich pro Quadratmeter Nutzfläche gezahlten Kaufpreise untersucht. Sowohl im weiteren Metropolitanraum als auch im Berliner Umland ist hinsichtlich der vereinbarten Quadratmeterpreise ein beständiges Absinken bis zum Jahr 2006 zu verzeichnen. Während diese Tendenz im weiteren Metropolitanraum unverändert anhält, ist im **Berliner Umland** seit dem Tiefpunkt in 2005/2006 bei 500 Euro/m² wieder ein Anstieg der durchschnittlich gezahlten Kaufpreise zu verzeichnen.



Die Preisentwicklung des Gesamtteilmarktes der Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser stellt sich in den folgenden Indexreihen dar.



8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

8.8.1 Preisniveau

Gewerbeobjekte wurden wie bereits in den Vorjahren nur in sehr geringem Umfang veräußert. Für 2013 wurden 24 Verkäufe registriert, hiervon 10 im Berliner Umland. Nur drei Objekte lagen innerhalb von ausgewiesenen Gewerbegebieten.

Tabelle 10 Gewerbe- und Industrieobjekte

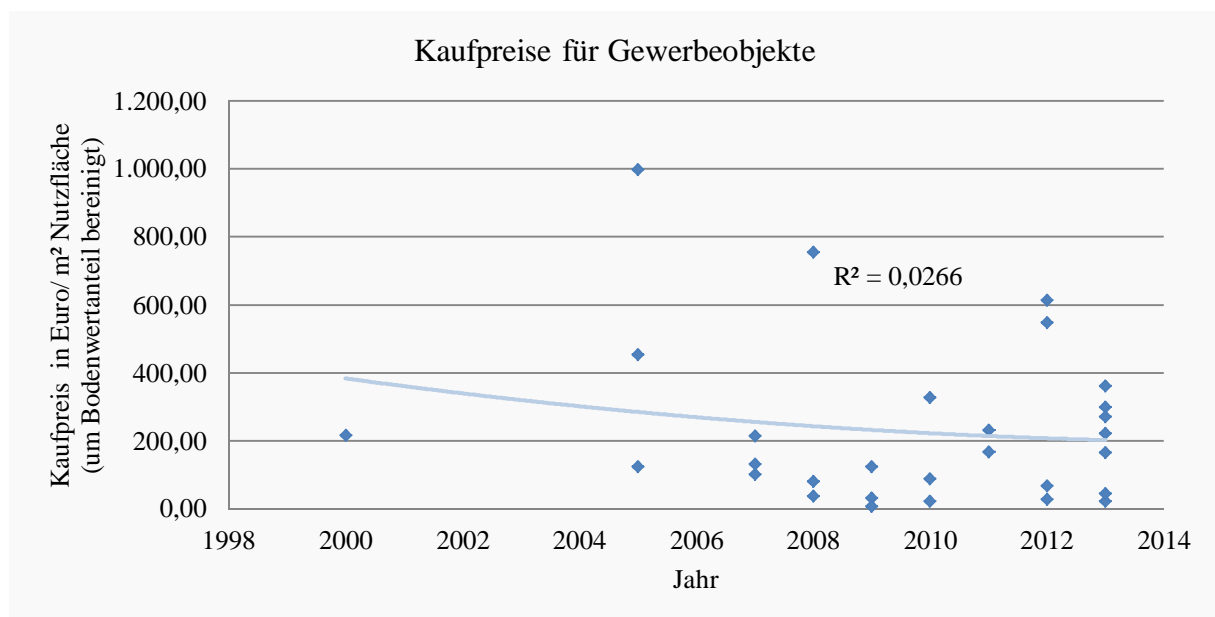
Lage der Objekte	Fläche in m ²	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	435 – 1.997	9.000 – 47.000	Ø 147
Gewerbegebiete	2.000 – 10.000	175.000 – 238.000	Ø 331

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

Eine Auswertung sämtlicher bisher seit 1996 abgeschlossener Verträge zeigt, dass in Gewerbegebieten im Durchschnitt die vierfache Fläche veräußert wird als innerhalb von Ortslagen. In den Ortslagen wurden im Durchschnitt 1.600 m² veräußert, in Gewerbegebieten sind es im Durchschnitt 6.570 m². Das durchschnittliche Objekt in Gewerbegebieten wurde 1995 errichtet, in Ortslagen handelt es sich vorrangig um ältere Baujahre bis 1975 errichtet. Aufgrund des Baualters ergibt sich ebenso ein durchschnittlich erzielter Kaufpreis (bodenwertbereinigt) von 100 Euro/m² Nutzfläche für Altobjekte in Ortslagen bzw. 406 Euro/m² Nutzfläche für neue Objekte in Gewerbegebieten.

8.8.2 Preisentwicklung

Es liegen für Gewerbegrundstücke nur sehr wenige Kaufpreise über alle Jahre verteilt vor, zu denen die Angaben zu gewerblichen Nutzflächen bekannt sind. Diese Kauffälle sind in der unten stehenden Grafik, um die Bodenwertanteile bereinigt, dargestellt. Die Anzahl von insgesamt 30 Kauffällen seit 2000 und über den gesamten Landkreis verteilt ist jedoch für eine gesicherte Auswertung nicht ausreichend.



8.9 Bebaute Erholungsgrundstücke

8.9.1 Preisniveau

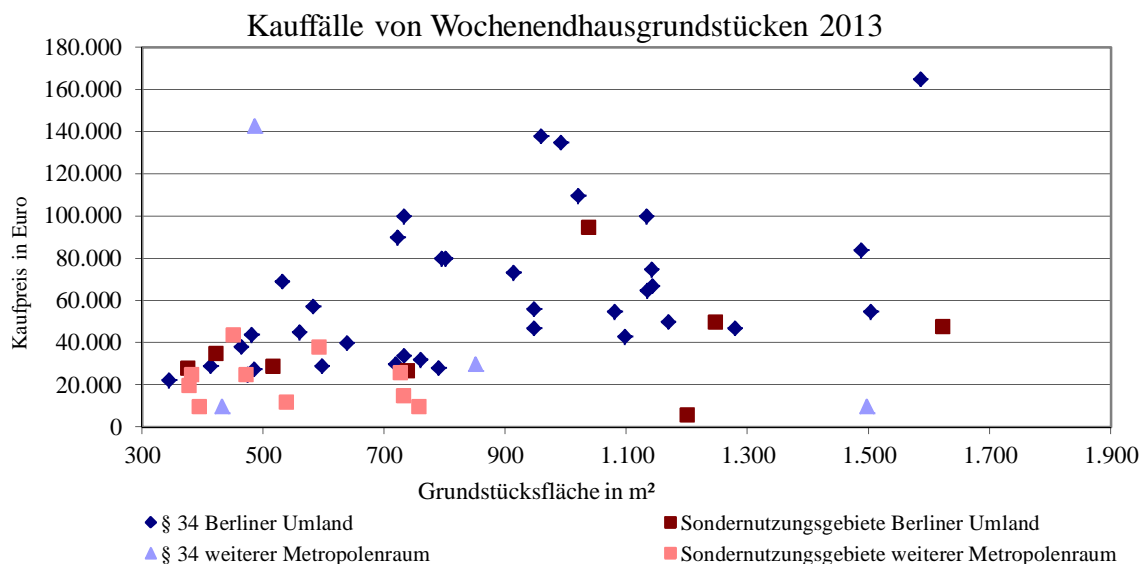
63 Verträge wurden in 2013 über bebaute Erholungsgrundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. Damit ist die Zahl der Veräußerungen im Berichtszeitraum wieder um knapp 30 % gestiegen. 29 % der Kauffälle lagen im weiteren Metropolitanraum, 71 % im Berliner Umland. 19 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 24 Grundstücke befanden sich in einer näheren Lage zum Wasser.

In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt. Im weiteren Metropolitanraum fanden Verkäufe vorrangig in landschaftlich reizvollen Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 9 Euro/m² und 18 Euro/m² statt. Im Berliner Umland liegen die veräußerten Grundstücke hauptsächlich innerhalb von Wohngebieten mit einem Bodenwertniveau zwischen 29 Euro/m² und 73 Euro/m².

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

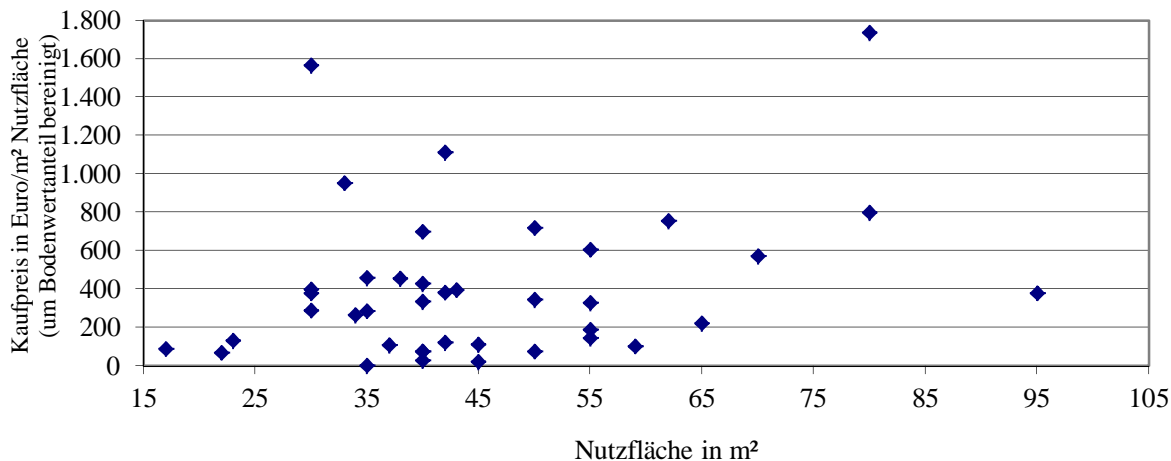
Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	597 – 1.141	43.000 – 90.000	42 – 55	1975 - 1986
		Ø 844	Ø 57.146	Ø 44	Ø 1979
	Sondernutzungsgebiete	421 – 1.200	27.000 – 48.000	Ø 44	1972 - 1979
		Ø 859	Ø 36.167		Ø 1976
weiterer Metropolitanraum	Lage im Wohngebiet	486 – 1.917	10.000 – 70.000	30 - 55	Ø 1984
		Ø 1.185	Ø 48.000	Ø 49	
	Sondernutzungsgebiete	381 - 731	10.000 – 38.000	23 - 50	1972 - 1985
		Ø 542	Ø 22.480	Ø 36	Ø 1977

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



Es liegen insgesamt nur sehr wenige Daten zur Nutzfläche der auf den Grundstücken stehenden Gebäude vor. Diese wurden jedoch hinsichtlich ihres Einflusses auf den Kaufpreis untersucht.

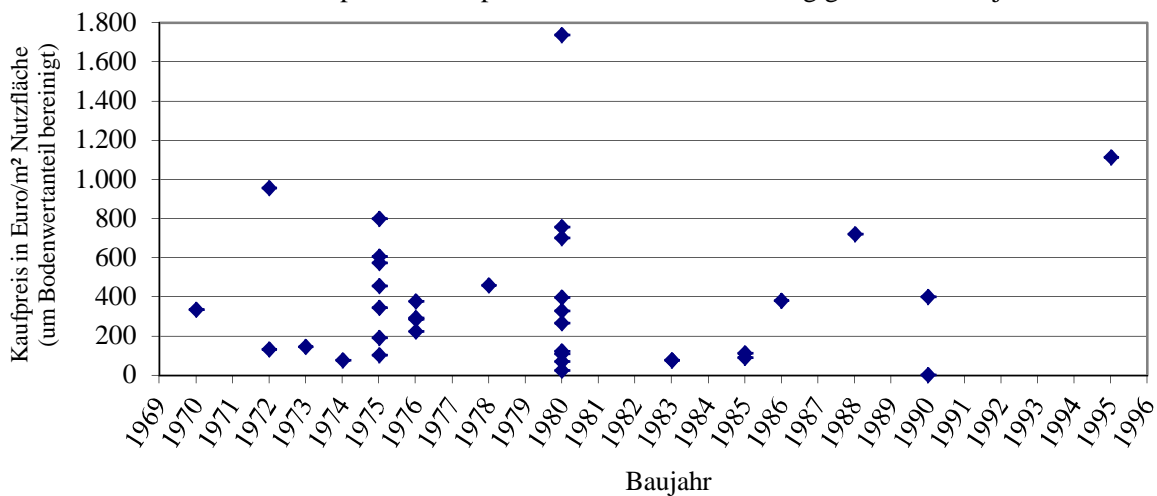
Kaufpreise 2013 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit von der Nutzfläche



Eine eindeutige Abhängigkeit ist aus der oben stehenden Darstellung jedoch nicht ablesbar, vielmehr streuen die erzielten Kaufpreise unabhängig von der Nutzfläche i.d.R. im Bereich bis 1000 Euro/ m². Dies wird auf das Alter und den Zustand der veräußerten Objekte zurückgeführt.

Ergänzend ist unten der Kaufpreis in Abhängigkeit vom Baujahr dargestellt. Auch hier ist keine Abhängigkeit zu erkennen.

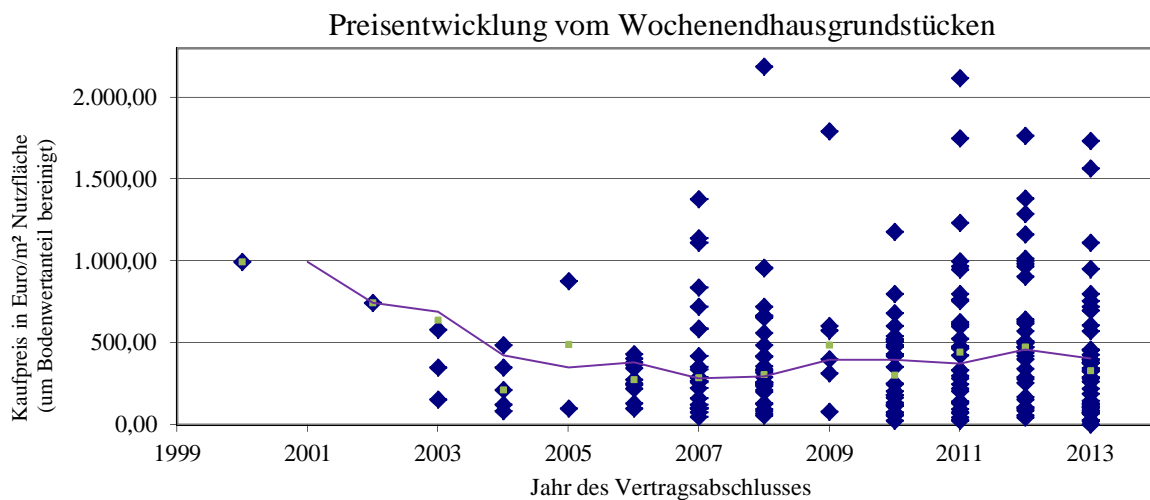
Kaufpreise 2013 pro m² Nutzfläche in Abhängigkeit vom Baujahr



8.9.2 Preisentwicklung

Anhand der vorliegenden Kauffälle aller Jahrgänge, bei denen Angaben zu Nutzflächen vorhanden waren, wurde die zeitliche Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise untersucht. Da für die Jahre vor 2003 nur einige wenige verwendbare Daten vorliegen, sind die jährlich durchschnittlich erzielten Kaufpreise erst ab dem Jahr 2003 ermittelt und in der folgenden Grafik dargestellt worden.

Aus dieser Grafik ergibt sich für den Zeitraum ab 2003 bis 2007 für diesen Grundstücksteilmarkt eine rückläufige und ab 2007 mit jährlichen Schwankungen versehene, insgesamt geringfügig ansteigende Entwicklung. Im Berichtsjahr ist der durchschnittlich erzielte Preis pro Quadratmeter Nutzfläche wiederum zurückgegangen.



8.10 Sonstige bebaute Objekte

13 Verträge im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wurden über bebaute Grundstücke mit besonderen Nutzungen abgeschlossen. Hiervon lagen sieben Objekte im weiteren Metropolitanraum. Im Einzelnen handelte es sich um Verträge zu Hotelgrundstücken, sozialen und kulturellen Einrichtungen und Vergnügungsstätten. Aufgrund der jährlich geringen Anzahl und der Unterschiedlichkeit der einzelnen Objektarten ist eine nähere Untersuchung dieser Daten nicht sinnvoll.

9. Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten. (§ 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, § 12 BbgGAV).

„Auf Grund der Kaufpreissammlung sind flächendeckend durchschnittliche Lagewerte für den Boden unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands zu ermitteln (Bodenrichtwerte). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Es sind Richtwertzonen zu bilden, die jeweils Gebiete umfassen, die nach Art und Maß der Nutzung weitgehend übereinstimmen. Die wertbeeinflussenden Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sind darzustellen.“¹

Bodenrichtwerte sind vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 15) zu ermitteln. Findet sich keine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen, kann der Bodenrichtwert auch mit Hilfe deduktiver Verfahren oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte sind als ein Betrag in Euro pro Quadratmeter Grundstücksfläche darzustellen.²

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte werden nur solche Kaufpreise aus Verträgen berücksichtigt, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erzielt worden sind. Die Kaufverträge müssen zum Zeitpunkt der Ermittlung der Bodenrichtwerte vorgelegen haben.

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Bereits ab dem Stichtag 01.01.10 sind die aktuellen Bodenrichtwerte über die Internetseite <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> einsehbar. Für Kunden besteht daneben jedoch weiterhin die Möglichkeit, Auszüge in analoger Form zu erhalten.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele)

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zum **31.12.2013** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Ermittlungszeitpunkt 05.02.2014 eingegangenen Kaufverträge.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Für Bauland (ausgenommen besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten) wurden zum Stichtag 31.12.2013 insgesamt 460, davon 37 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Damit wurden die Bodenrichtwerte weiter verdichtet und entsprechend den gewachsenen Anforderungen auch **zonal abgegrenzt**.

¹ BauGB § 196

² ImmoWertV § 10(1)

Daneben wurden auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde **separate Gutachten** über besondere Bodenrichtwerte **in Sanierungsgebieten** auch außerhalb der Bodenrichtwertsitzung erstellt.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes und bebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt. Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies und nach § 135 a BauGB kostenerstattungsbeitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden. Erschließungsbeitragsfrei sind nach § 242 Abs. 9 BauGB auch Erschließungsanlagen oder Teile von Erschließungsanlagen, die bereits vor dem 3. Oktober 1990 hergestellt worden sind. Für diese können keine Erschließungsbeiträge nach dem BauGB erhoben werden. Für weitere Ausbaumaßnahmen an diesen Erschließungsanlagen oder Teilen von ihnen kommt die Erhebung von Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) in Betracht. Die Höhe ist im Einzelfall bei der Gemeinde zu erfragen.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen bezieht sich der Bodenrichtwert entweder auf den Grundstückszustand vor Beginn der Maßnahme oder nach Abschluss der Maßnahme (sanierungsunbeeinflusst oder sanierungsbeeinflusst).

Die Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei ausgewiesen. Sie berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des Denkmalschutzes (z. B. Ensembles in historischen Altstädten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- oder den Landwirtschaftsbehörden können weder aus den Bodenrichtwerten, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen hergeleitet werden.

Auf der folgenden Seite sehen Sie ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 31.12.2013 (der Beschlussmaßstab von 1:10.000 wurde an dieser Stelle zur besseren Darstellung verkleinert).



Bodenrichtwerte zum Stichtag: 31.12.2013

Region: Grünberg

Maßstab: 1:15000



Herausgeber: Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg.

Die Daten (Bodenrichtwerte und Karten) sind urheberrechtlich geschützt (s. Legende).



Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten entsprechend RL BRW-BB
veröffentlicht unter: <http://www.gutachterausschuesse-bb.de/>

Die Bodenrichtwerte für **Bauflächen** werden wie folgt dargestellt:

50 B ebf					Angaben Bodenrichtwert					
WA EFH o (I-II) t40 f800					Wertbeeinflussende Merkmale					
		Bodenrichtwert		Entwicklungszustand		Sanierungs-/Entwicklungszusatz		Beitrags-situation		Zonen-nummer
		50		B		ebf				
WA	EFH	o	(I-II)		t40			f800		
Art der Nutzung	Ergänzung zur Art der Nutzung	Bauweise	Geschosszahl	wertrelevante Geschossflächenzahl	Grundflächenzahl	Bau-massenzahl	Grundstückstiefe	Grundstücksbreite	Grundstücksfäche	weitere Merkmale
Maß der kaulichen Nutzung										

Angaben Bodenrichtwert

50 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Entwicklungszustand

B baureifes Land

R Rohbauland

E Bauerwartungsland

Beitrags- und abgabenrechtlicher Zustand

keine Angabe erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei

ebf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

ebpf erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragspflichtig und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz

Sanierungs- und Entwicklungszusatz

SU sanierungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

SB sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EU entwicklungsunbeeinflusster Bodenrichtwert, ohne Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

EB entwicklungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der baulichen Nutzung

<p>W Wohnbaufläche</p> <p>WA allgemeines Wohngebiet</p> <p>WR reines Wohngebiet</p> <p>WS Kleinsiedlungsgebiet</p> <p>WB besonderes Wohngebiet</p>	<p>M gemischte Baufläche (auch Baufläche ohne nähere Spezifizierung)</p> <p>MD Dorfgebiet</p> <p>MI Mischgebiet</p> <p>MK Kerngebiet</p>
<p>G gewerbliche Baufläche</p> <p>GE Gewerbegebiet</p> <p>GI Industriegebiet</p> <p>GD dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche (bis 01.01.2012)</p>	<p>S Sonderbaufläche</p> <p>SE Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)</p> <p>SO sonstige Sondergebiete (§11 BauNVO)</p> <p>GB Bauflächen für Gemeinbedarf</p> <p>SOE Erholungsgebiet (bis 01.01.2012)</p>

Ergänzungen zur Art der Nutzung

<p>EFH Ein- und Zweifamilienhäuser</p> <p>MFH Mehrfamilienhäuser</p> <p>GH Geschäftshäuser (mehrgeschossig)</p> <p>WGH Wohn- und Geschäftshäuser</p> <p>BGH Büro- und Geschäftshäuser</p> <p>BH Bürohäuser</p> <p>PL Produktion und Logistik</p> <p>WO Wochenendhäuser</p> <p>FEH Ferienhäuser</p> <p>FZT Freizeit und Touristik</p>	<p>LAD Läden (eingeschossig)</p> <p>EKZ Einkaufszentren</p> <p>MES Messen, Ausstellungen, Kongresse, Großveranstaltungen aller Art</p> <p>BI Bildungseinrichtungen</p> <p>MED Gesundheitseinrichtungen</p> <p>HAF Hafen</p> <p>GAR Garagen, Stellplatzanlagen, Parkhäuser</p> <p>MIL Militär</p> <p>LP landwirtschaftliche Produktion</p> <p>ASB Außenbereich</p>
--	---

Maß der baulichen Nutzung

<p>II Geschosszahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • römische Ziffer z. B. II = zweigeschossige Bauweise (Vollgeschosse) <li style="padding-left: 20px;">(I-II) = Spannenangabe
<p>WGFZ... Wertrelevante Geschossflächenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. WGFZ0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">WGFZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
<p>GRZ... Grundflächenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. GRZ0,6 = überbaubare Grundstücksfläche 60 % <li style="padding-left: 20px;">GRZ(0,2-0,6) = Spannenangabe
<p>MBZ... Baumassenzahl</p>	<ul style="list-style-type: none"> • arabische Dezimalzahl z. B. BMZ3,4 = 3,4 m³ Baumasse je m² Grundstücksfläche <li style="padding-left: 20px;">BMZ(2,0-4,0) = Spannenangabe

Bauweise

o Offene Bauweise	eh Einzelhäuser	rh Reihenhäuser
g geschlossene Bauweise	ed Einzel- und Doppelhäuser	rm Reihemittelhäuser
a abweichende Bauweise	dh Doppelhaushälften	re Reihenendhäuser

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe	• in Metern z. B. t40 = 40 m Grundstückstiefe t(40-60) = Spannenangabe
b... Grundstücksbreite	• in Metern z. B. b30 = 30 m Grundstücksbreite b(15-25) = Spannenangabe
f... Grundstücksfläche	• in Quadratmetern z. B. f800 = 800 m ² Grundstücksfläche f(400-1.200) = Spannenangabe

Darstellungen von Gebieten

Bodenrichtwertzonen für Bauflächen werden mit einer Begleitlinie begrenzt.

StUb **Stadtumbau** - Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

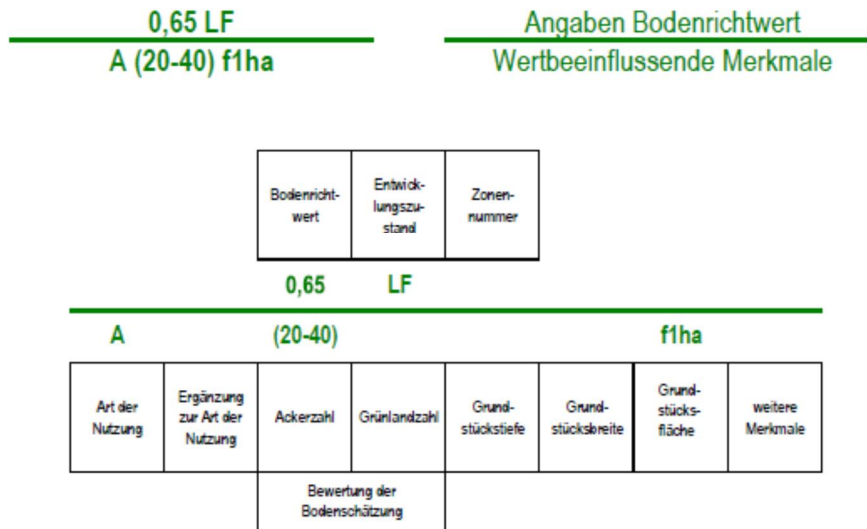
Städtebauliche Maßnahmen werden nach dem zweiten Kapitel des BauGB

farbig hinterlegt: **San** Sanierungsgebiet **Entw** Entwicklungsbereich

Beispiele:

50 E <hr/> W	Bodenrichtwert Bauerwartungsland <hr/> Wohnbaufläche
75 B <hr/> WA dh II WGFZ0,5 b12 f500	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei <hr/> allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälfte, zweigeschossige Bebauung, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m²
75 B ebf <hr/> WA o (I-II) f(400-1.200)	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabenpflichtig nach Kommunalabgabengesetz <hr/> allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zweigeschossige Bebauung), (Grundstücksfläche 400-1.200 m²)
250 B SB <hr/> W III	Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei, sanierungsbeeinflusster Bodenrichtwert, unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung <hr/> Wohnbaufläche, dreigeschossige Bebauung

Die Bodenrichtwerte für **Flächen der Land- oder Forstwirtschaft** werden wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

0,65 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Die dargestellten Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen stehen für ein regelmäßig geformtes Grundstück mit gebietstypischer land- oder forstwirtschaftlicher Nutzung und werden mit einer Begleitlinie — begrenzt.

Entwicklungsstatus

LF Flächen der Land- oder Forstwirtschaft

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

LW landwirtschaftliche Fläche

A Acker

GR Grünland

EGA Erwerbsgartenanbaufläche

SK Anbaufläche für Sonderkulturen

WG Weingarten

KUP Kurzumtriebsplantagen/ Agroforst

UN Unland, Geringstland, Bergweide, Moor

F forstwirtschaftliche Fläche

Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen können mit **mA** (mit Aufwuchs) gekennzeichnet sein. Diese Bodenrichtwerte enthalten den Baumbestand.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

SK Anbaufläche für Sonderkulturen
SPA Spargelanbaufläche
HPF Hopfenanbaufläche
TAB Tabakanbaufläche

WG Weingarten
FL Weingarten in Flachlage
HL Weingarten in Hanglage
STL Weingarten in Steillage

EGA Erwerbsgartenanbaufläche
OG Obstanbaufläche
GEM Gemüseanbaufläche

BLU Blumen- und Zierpflanzenanbaufläche
BMS Baumschulfläche

Bewertung der Bodenschätzung

30 Ackerzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **30** = Ackerzahl 30
(20-40) = Spannenangabe

45 Grünlandzahl • arabische Dezimalzahl
 z. B. **45** = Grünlandzahl 45
(35-50) = Spannenangabe

Angaben zum Grundstück

t... Grundstückstiefe • in Metern
 z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
t(40-60) = Spannenangabe

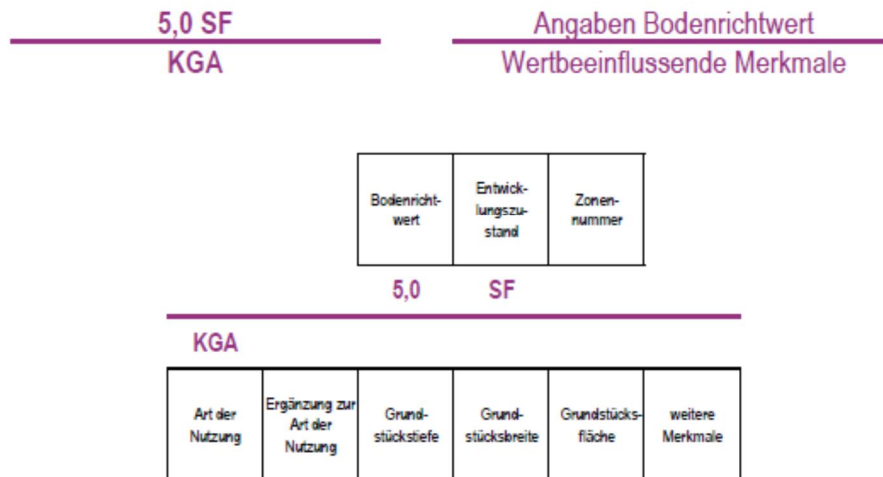
b... Grundstücksbreite • in Metern
 z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
b(15-25) = Spannenangabe

f... Grundstücksfläche • in Hektar
 z. B. **f1ha** = 1 Hektar Grundstücksfläche
f(1-4ha) = Spannenangabe

Beispiele:

0,28 LF A 50	Bodenrichtwert Acker, Ackerzahl 50	0,25 LF A (30-50) f(1-4ha)	Bodenrichtwert Acker, (Ackerzahl 30 bis 50), (Grundstücksgröße 1 bis 4 Hektar)
0,45 LF GR 40	Bodenrichtwert Grünland, Grünlandzahl 40	0,30 LF GR (20-45)	Bodenrichtwert Grünland, (Grünlandzahl 20 bis 45)
0,17 LF F	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche	0,22 LF F mA	Bodenrichtwert forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

Die Bodenrichtwerte für **sonstige Flächen** werden wie folgt dargestellt:



Angaben Bodenrichtwert

5,0 Bodenrichtwert in Euro je Quadratmeter

Bodenrichtwertzonen für sonstige Flächen werden mit einer Begleitlinie — begrenzt.

Entwicklungszustand

SF Sonstige Flächen

Wertbeeinflussende Merkmale

Art der Nutzung

- | | |
|--|--|
| <p>PG Private Grünfläche</p> <p>KGA Kleingartenfläche</p> <p>FGA Freizeitgartenfläche</p> <p>CA Campingplatz</p> <p>SPO Sportfläche (u. a. Golfplatz)</p> <p>SG sonstige private Flächen</p> <p>FH Friedhof</p> | <p>WF Wasserflächen</p> <p>FP Flughäfen, Flugplätze usw.</p> <p>PP private Parkplätze, Stellplatzflächen</p> <p>LG Lagerflächen</p> <p>AB Abbauland</p> <p>GF Gemeinbedarfsflächen (kein Bauland)</p> <p>SN Sondernutzungsflächen</p> |
|--|--|

Anmerkung: Bis zum 01.01.2012 wurde **SF sonstige Flächen** als abweichender Entwicklungszustand ohne eine weitere Angabe der Art der Nutzung verwendet.

Ergänzungen zur Art der Nutzung

AB Abbauland

SND Abbauland von Sand und Kies

TON Abbauland von Ton und Mergel

TOF Abbauland von Torf

STN Steinbruch

KOH Braunkohletagebau

Angaben zum Grundstück

- t...** Grundstückstiefe
- in Metern
 - z. B. **t40** = 40 m Grundstückstiefe
 - t(40-60)** = Spannenangabe
- b...** Grundstücksbreite
- in Metern
 - z. B. **b30** = 30 m Grundstücksbreite
 - b(15-25)** = Spannenangabe
- f...** Grundstücksfläche
- in Quadratmetern
 - z. B. **f800** = 800 m² Grundstücksfläche
 - f(400-1.200)** = Spannenangabe

Beispiele:

0,50 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen	10 SF	Bodenrichtwert sonstige Flächen
AB SND	Abbauland von Sand und Kies	PP	private Parkplätze, Stellplatzflächen

Herausgeber:

Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
in Zusammenarbeit mit der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Kartengrundlage:

Basiskarten DNM

Urheberrecht:

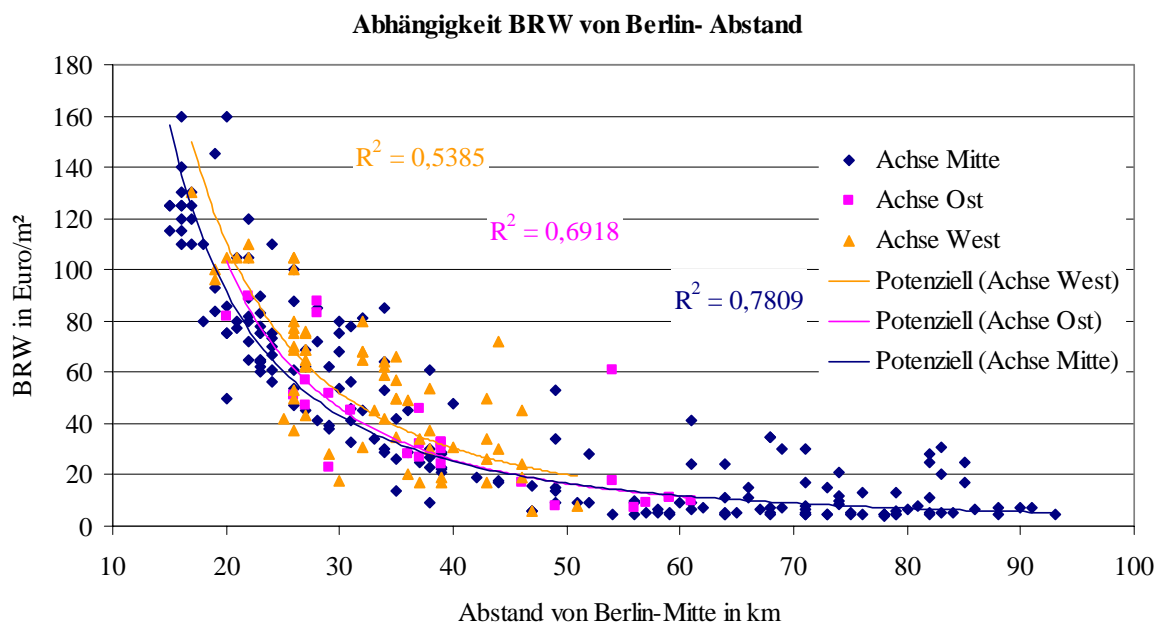
Die Bodenrichtwertdaten der Gutachterausschüsse sowie die dazugehörigen Kartengrundlagen sind gesetzlich geschützt. Wer diese unbefugt vervielfältigt oder verbreitet, verstößt gegen das Urheberrechtsgesetz.

Um dem Leser einen allgemeinen Eindruck vom Preisniveau in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises Oberhavel zu geben, werden im Folgenden die ermittelten Bodenrichtwerte für Bauland als Preisspannen für die jeweilige Einheit dargestellt. Bei der Darstellung wird auf die nähere Definition der Bodenrichtwerte verzichtet.

Tabelle 12 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (incl. Ortsteile)	Wert in €/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	61 - 110	37	40
Fürstenberg	4 - 27	9 - 16	7 - 25
Glienicke	105 - 185		
Gransee und Gemeinden	5 - 31	12	32
Hennigsdorf	105 - 165	40 - 60	
Hohen Neuendorf	63 - 160	53	
Kremmen	9 - 60	13 - 30	
Leegebruch	57 - 59		
Liebenwalde	8 - 61	5 - 10	11
Löwenberger Land	5 - 61	6,5	
Mühlenbecker Land	27 - 150	43 - 44	31
Oberkrämer	18 - 100	12 - 18	15
Oranienburg	16 - 100	10 - 33	12 - 45
Velten	53 - 100	24 - 52	
Zehdenick	5 - 39	4 - 12	11 18

Im Allgemeinen nehmen mit steigender Entfernung zu Berlin die Bodenrichtwerte ab. Die folgende Grafik zeigt dies deutlich.



Grafik erstellt auf der Basis des Modells regionaler Lageeinflüsse auf den Wert von Grund und Boden; S. Kobel; veröffentlicht in Vermessung Brandenburg Nr. 1/2005

9.2.1 Lagetypische Grundstückseigenschaften

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der wertrelevanten GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt nur bei den Bodenrichtwertzonen, in denen eine Abhängigkeit von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte. Dies ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen sich die entsprechende Bodenrichtwertzone mit der verbindlichen Bauleitplanung deckt. Daneben wird die Grundstücksfläche in Gebieten ausgewiesen, in denen die Ermittlung der Bodenrichtwerte unter Zuhilfenahme der unter Punkt 5.2.3 veröffentlichten Flächenumrechnungsfaktoren erfolgte.

In anderen, i.d.R. nach § 34 BauGB bebauten Gebieten, hat der Gutachterausschuss für das Gebiet typische Grundstücksgrößen und Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt. Die gemeindetypischen Grundstücksflächen bzw. die GFZ sind der folgenden Übersicht zu entnehmen.

Tabelle 13 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

Gemeinde, Stadt (incl. Ortsteile)	typische Grundstücks- fläche in m ²	typische GFZ bei offener Bauweise
Birkenwerder	600 – 1.000	0,2 – 0,3
Fürstenberg	600 – 1.500	0,2 – 0,4
Glienicke	700 – 1.000	0,2 – 0,4
Gransee	400 – 1.000	0,2 – 0,4
Großwoltersdorf	900 – 1.000	0,4
Hennigsdorf	600 – 1.000	0,3 – 0,4 (1,0 geschlossen)
Hohen Neuendorf	600 – 900	0,3 – 0,4
Kremmen	550 – 1.000	0,4 – 0,5
Leegebruch	650	0,4
Liebenwalde	1.000	0,4
Löwenberger Land	600 – 1.600	0,3 – 0,4
Mühlenbecker Land	750 – 1.000	0,3 – 0,4
Oberkrämer	500 – 800	0,3 – 0,4
Oranienburg	600 – 1.000	0,2 – 0,6
Schönermark	750	0,4
Sonnenberg	500 – 1.300	0,3 – 0,4
Stechlin	800 – 1.600	0,3 – 0,4
Velten	800	0,4
Zehdenick	600 – 1.400	0,3 – 0,6

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 142 BauGB) sind für die Bodenwertermittlung die Regelungen der §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB zu beachten. Bei Kauffällen während der Maßnahme wird i.d.R. die planungsrechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen hatte, zugrunde gelegt, weil Bodenwerterhöhungen, die durch die Aussicht auf die Sanierung und durch ihre Vorbereitung oder Durchführung eintreten, nicht den jeweiligen Grundstückseigentümern zufallen. Demgegenüber sind Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) in Betracht zu ziehen.

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurden für Einzelgebiete zonale Werte in der Qualität besonderer Bodenrichtwerte ermittelt. Die Gemeinden bzw. der Sanierungsträger können hiermit den Gutachterausschuss oder private Sachverständige beauftragen.

Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Diese werden jeweils auf Antrag fortgeschrieben. Zum Stichtag 31.12.2013 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Fürstenberg, Gransee und Zehdenick fortgeschrieben.

Für das Sanierungsgebiet der Stadt Oranienburg erfolgt die Fortschreibung zuletzt zum Stichtag 31.03.2013.

Das Sanierungsgebiet Hennigsdorf wurde zum 16.03.2013 satzungsgemäß aufgehoben. Hier erfolgte letztmalig zu diesem Stichtag eine Ermittlung der zonalen Bodenrichtwerte.

In Gebieten, in denen die Ermittlung durch private Sachverständige durchgeführt wurde, geben die Gemeinden hierüber Auskunft. Dies betrifft die Städte Kremmen, Liebenwalde und Velten.

Im Nahbereich von Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen i.S.d. § 165 ff. BauGB können sich Anpassungsgebiete i.S.d. § 170 BauGB ergeben. Die Ermittlung der Bodenwerte wird dort analog zu Sanierungsgebieten gehandhabt. Eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme wird in Hohen Neuendorf OT Borgsdorf durchgeführt. Angaben hierzu sind beim Entwicklungsträger zu erfragen. Die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme in Hennigsdorf OT Nieder Neuendorf wurde erfolgreich abgeschlossen. Für dieses Gebiet werden seit dem Stichtag 31.12.2012 wieder Bodenrichtwerte ermittelt.

9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen wurden ebenfalls zum Stichtag 31.12.2013 ermittelt und veröffentlicht.

Die der Ermittlung zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen (in Einzelfällen einem Zusammenschluss von Amtsbereichen) des Landkreises. Eine andere sinnvolle Abgrenzung anhand landwirtschaftlicher Räume hat sich anhand der Kauffälle nicht herauskristallisiert.

10. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

10.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss wird durch § 7 NutzEV verpflichtet, eine Datensammlung zu in seinem Geschäftsbereich nach dem 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsentgelten zu führen und hieraus in anonymisierter Form Auskunft zu geben. In der Tabelle 14 auf Seite 120 werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröffentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind nach wie vor die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Datenabgabe verpflichtet werden. Eine Anzeigepflicht privater Personen besteht nicht. Die Daten haben sich innerhalb der letzten Jahre kaum verändert, da nur noch in sehr wenigen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Eine Vielzahl der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre vor der Währungsumstellung. Ihre Angabe erfolgt in Euro, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583. Ab 2002 sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden. Daneben kann bei vielen Vertragsdaten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Verträge, welche i.d.R. jährlich verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen sein.

Zu Vergleichsentgelten ist in den letzten Jahren kaum noch eine Nachfrage zu verzeichnen. Es ist davon auszugehen, dass in weiten Teilen des Landkreises die vorliegenden Verträge entsprechend den Möglichkeiten der Nutzungsentgeltverordnung bereits bis zum zulässigen ortsüblichen Nutzungsentgelt angehoben wurden. Dies wird ebenso deutlich am starken Rückgang der Anträge auf Erstattung von Gutachten gem. § 7 NutzEV. Lediglich in Einzelfällen, insbesondere in größeren Erholungsgebieten, kommt es zu Unstimmigkeiten über die Höhe des ortsüblichen Entgeltes, welche nicht selten in Gerichtsverfahren enden. Zur Nachweisführung kann im Rahmen dieser Verfahren die dem Gutachterausschuss vorliegende Datensammlung herangezogen werden.

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 14 angezeigte, nach dem 02.10.1990 vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke/ Garagennutzung

Stadt, Gemeinde (incl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder baulich genutzt	80 bis 1.300	0,51 bis 1,79
Birkenwerder nicht baulich	300	0,55
Fürstenberg nicht baulich genutzt	20 bis 3.175	0,08 bis 0,61
Fürstenberg baulich genutzt	15 bis 2.500	0,05 bis 1,00
Hennigsdorf baulich genutzt, Wasserlage	150 bis 800	1,71 bis 3,07
Hennigsdorf	Durch die Stadt Hennigsdorf werden entsprechend eines Beschlusses der SVV seit 2006 generell 1 Euro/m ² im Jahr, unabhängig von der Nutzung der Objekte, vereinbart.	
Hohen Neuendorf baulich genutzt	100 bis 1.560	1,02 bis 2,40
Hohen Neuendorf nicht baulich genutzt	65 bis 1.355	0,51 bis 1,40
Kremmen baulich genutzt	15 bis 570	1,00 bis 1,20
Leegebruch Garagenstellplätze		61,36 - 100/ Stellplatz
Liebenwalde baulich genutzt	155 - 900	0,60 – 0,70
Löwenberger Land	250 bis 1.980	0,26 bis 1,10
Mühlenbecker Land baulich genutzt	260 bis 1.720	0,40 bis 1,51
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	30 bis 1.012	0,15 bis 0,75
Oberkrämer baulich genutzt	65 bis 1.095	0,15 - 0,90
Oranienburg baulich genutzt	55 bis 1.730	0,36 bis 3,56
Oranienburg nicht baulich genutzt	85 bis 1.585	0,51 bis 2,00
Oranienburg Garagenstellplätze		81,82/ Stellplatz
Velten baulich genutzt	130 bis 710	0,92
Velten nicht baulich genutzt	65 – 1.090	0,41 – 0,92
Zehdenick baulich genutzt, Wasserlage	92 - 595	0,56 bis 1,64
Zehdenick nicht baulich genutzt	320 – 840	0,15 – 1,00

10.2 Mieten

Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietwohnobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt. In der Gesamtdatensammlung ab 2006 konnten mittlerweile insgesamt 2.977 Datensätze erfasst werden, hiervon nur 10 % (290 Verträge) im weiteren Metropolenraum, bevorzugt im städtischen Bereich.

Insgesamt 1.789 vermietete Objekte befinden sich in nach 1990 errichteten Gebäuden. Die weiteren Objekte sind in Gebäuden verschiedenster Baujahre belegen, welche schon teilweise modernisiert wurden.

Die folgende Tabelle zeigt die Spannen der dem Gutachterausschuss angezeigten **Gewerbemieten**.

Tabelle 15 Mieten für gewerbliche Nutzungen

Objektart (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Büro / Praxis (102)	40 – 150 Ø 94	4,40 – 8,25 Ø 5,98
Gastronomie (7)	88 - 270 Ø 218	3,21 – 5,00 Ø 4,90
Geschäftsräume Hohen Neuendorf/ Birkenwerder (32)	45 – 136 Ø 81	5,74 – 9,37 Ø 7,64
Geschäftsräume Leegebruch (9)	70 – 193 Ø 133	4,30 – 5,71 Ø 5,19
Geschäftsräume Oranienburg (32)	53 – 187 Ø 107	6,14 – 10,40 Ø 7,89
Geschäftsräume Glienicke, Mühlenbecker Land (8)	56 – 104 Ø 88	3,00 – 7,25 Ø 6,51
Geschäftsräume Hennigsdorf (11)	63 – 182 Ø 143	4,57 – 20,50 Ø 12,36
Geschäftsräume Velten (29)	50 – 197 Ø 117	4,75 – 9,92 Ø 6,83
Geschäftsräume weiterer Metropolenraum (8)	51 - 164	2,71 – 6,38 Ø 5,34
Gewerberäume (z.B. Werkstätten) (20)	87 – 1.006 Ø 339	1,97 – 5,43 Ø 3,67

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

Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Auf der **nächsten Seite** sind in der Tabelle 16 die erhobenen **Wohnraumieten** in Mehrfamilienhäusern dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 16 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder – Altbau nicht modernisiert (3)	40 – 60 Ø 58	Ø 3	Ø 2,82
Birkenwerder – Altbau modernisiert nach 1990 (14)	63 - 110 Ø 87	Ø 3	2,50 – 5,45 Ø 4,35
Birkenwerder - Neubau nach 1990 (13)	39 - 77 Ø 63	1 – 3 Ø 2	6,21 – 6,88 Ø 6,58
Fürstenberg – Altbau nicht modernisiert (13)	46 – 98 Ø 62	Ø 3	2,48 – 4,47 Ø 3,78
Fürstenberg – Altbau modernisiert nach 1990 (36)	63 – 112 Ø 82	2 – 4 Ø 3	3,58 – 4,52 Ø 4,03
Glienicke – Altbau nicht modernisiert (4)	52 – 100 Ø 76	k.A.	3,90 – 4,96 Ø 4,69
Glienicke – Altbau modernisiert nach 1990 (13)	54 – 75 Ø 68	Ø 3	3,80 – 5,10 Ø 4,76
Glienicke Neubau nach 1990 (464)	64 - 90 Ø 79	2 – 4 Ø 3	6,50 – 7,62 Ø 7,22
Gransee und Gemeinden Altbau nicht modernisiert (47)	51 – 81 Ø 64	2 – 4 Ø 3	4,60 – 4,86 Ø 4,65
Gransee und Gemeinden Altbau modernisiert nach 1990 (54)	56 - 77 Ø 67	2 – 3 Ø 2	4,52 – 4,86 Ø 4,67
Gransee und Gemeinden- Neubau nach 1990 (6)	50 - 90 Ø 64	2 – 4 Ø 3	5,12 – 5,92 Ø 5,56
Hennigsdorf – Altbau modernisiert nach 1990 (191)	60 - 72 Ø 68	Ø 3	4,41 – 5,43 Ø 4,76
Hennigsdorf - Neubau nach 1990 (119)	39 – 79 Ø 62	2 – 3 Ø 2	5,33 – 6,50 Ø 6,05
Hohen Neuendorf – Altbau nicht modernisiert (8)	42 – 92 Ø 78	Ø 4	4,12 – 5,61 Ø 4,90
Hohen Neuendorf – Altbau modernisiert nach 1990 (64)	48 – 90 Ø 65	Ø 3	4,25 – 6,00 Ø 5,45
Hohen Neuendorf- Neubau nach 1990 (315)	48 - 84 Ø 63	2 – 3 Ø 2	5,79 – 6,92 Ø 6,28
Kremmen – Altbau nicht modernisiert (4)	Ø 65	Ø 3	2,62 – 3,22 Ø 3,13
Kremmen - Altbau modernisiert nach 1990 (48)	35 - 74 Ø 56	k.A.	4,14 – 4,60 Ø 4,43
Leegebruch Neubau nach 1990 (78)	46 – 89 Ø 66	2 – 3 Ø 3	4,98 – 6,46 Ø 5,87
Liebenwalde – Altbau modernisiert nach 1990 (4)	37 – 75 Ø 67	1 – 3 Ø 2	1,16 – 2,97 Ø 2,74
Liebenwalde – Neubau nach 1990 (8)	38 – 52 Ø 49	k.A.	5,07 – 5,11 Ø 5,10
Löwenberger Land – Altbau modernisiert nach 1990 (8)	40 – 75 Ø 64	Ø 3	4,28 – 4,75 Ø 4,64
Mühlenbecker Land – Neubau nach 1990 (20)	53 – 86 Ø 72	3 - 4 Ø 4	5,09 – 6,64 Ø 5,92
Oberkrämer – Altbau modernisiert nach 1990 (5)	46 – 71 Ø 65	Ø 3	1,96 – 4,12 Ø 3,65
Oberkrämer – Neubau nach 1990 (10)	58 – 81 Ø 72	k.A.	5,32 – 5,78 Ø 5,57

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Oranienburg (incl. Ortsteile) Altbau (84)	50 - 86 Ø 66	2 - 3 Ø 3	3,97 - 5,03 Ø 4,52
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Altbau modernisiert nach 1990 (394)	49 - 70 Ø 58	2 - 3 Ø 3	4,65 - 5,99 Ø 5,33
Oranienburg - (incl. Ortsteile) Neubau nach 1990 (109)	49 - 81 Ø 65	2 - 3 Ø 3	4,74 - 6,67 Ø 5,79
Velten – unmodernisiert (15)	39 - 78 Ø 61	k.A.	1,92 - 5,63 Ø 4,23
Velten – Altbau modernisiert nach 1990 (62)	50 - 78 Ø 64	2 - 3 Ø 3	3,39 - 5,23 Ø 4,32
Velten Neubau nach 1990 (217)	57 - 81 Ø 68	2 - 3 Ø 3	4,60 - 5,70 Ø 5,26
Zehdenick – Altbau nicht modernisiert (4)	Ø 88	Ø 3	2,35 - 4,47 Ø 3,70
Zehdenick – Altbau modernisiert nach 1990 (9)	41 - 83 Ø 75	k.A.	2,50 - 4,85 Ø 3,96
Zehdenick – Neubau nach 1990 (30)	61 - 78 Ø 69	2 - 3 Ø 2	4,76 - 5,65 Ø 5,22

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

237 Verträge sind über die Anmietung von **Garagen bzw. nicht überdachten Stellplätzen** ausschließlich im Berliner Umland abgeschlossen worden. Die vereinbarte Nettokaltmiete lag zwischen 18 und 38 Euro, durchschnittlich bei **28 Euro pro Stellplatz im Monat**.

In einigen Lagen konnten neben den Wohnraummiets in Mehrfamilienhäusern auch **Mieten für Einfamilienhäuser** registriert werden.

Tabelle 17 Mieten für Einfamilienhäuser Baujahre ab 1990

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hohen Neuendorf (9)	102 - 124	Ø 4	6,76 - 7,03 Ø 6,90
	Ø 111		
Glienicke, Mühlenbecker Land (19)	125 - 130 Ø 129	Ø 4	7,21 - 7,67 Ø 7,54
Oranienburg (3)	Ø 100	Ø 4	4,90 - 6,47 Ø 5,95

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

Wenige weitere Mietverträge zu Einfamilienhäusern in Velten oder im weiteren Metropolenraum sind ebenfalls in der Datensammlung vorhanden.

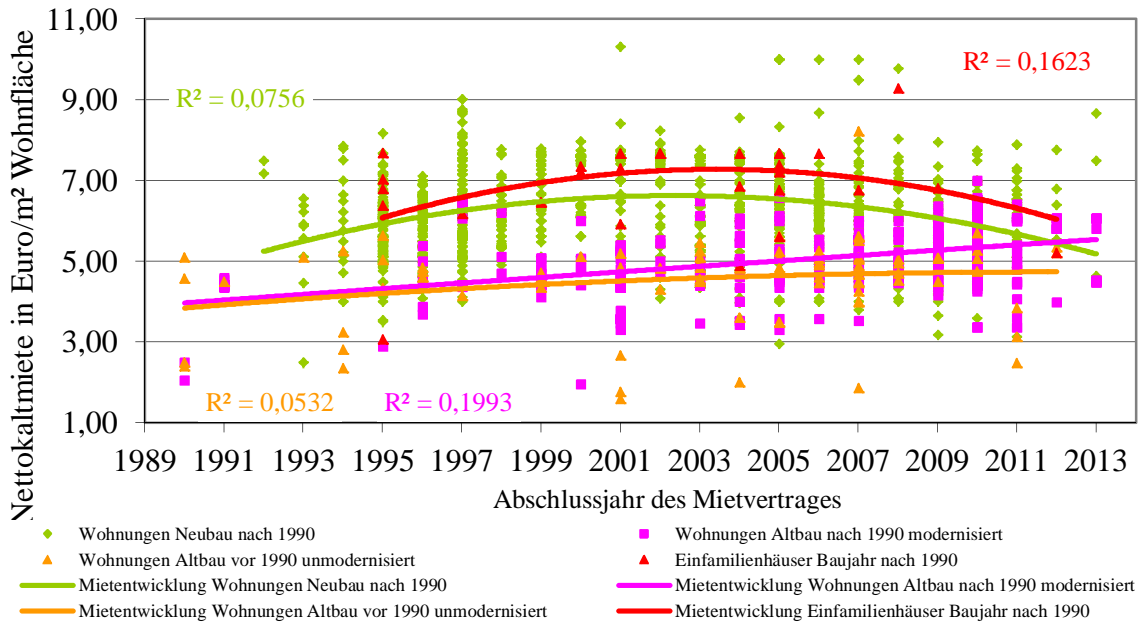
In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg¹ und Hennigsdorf²** Mietspiegel für Wohnraummiets vor. Diese sind jeweils in der Stadtverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

¹ http://daten2.verwaltungsportal.de/dateien/seitengenerator/mietspiegel_2012_amtsblatt.pdf

² <http://www.hennigsdorf.de/loadDocument.phtml?ObjSvrID=1126&ObjID=1768&ObjLa=1&Ext=PDF>

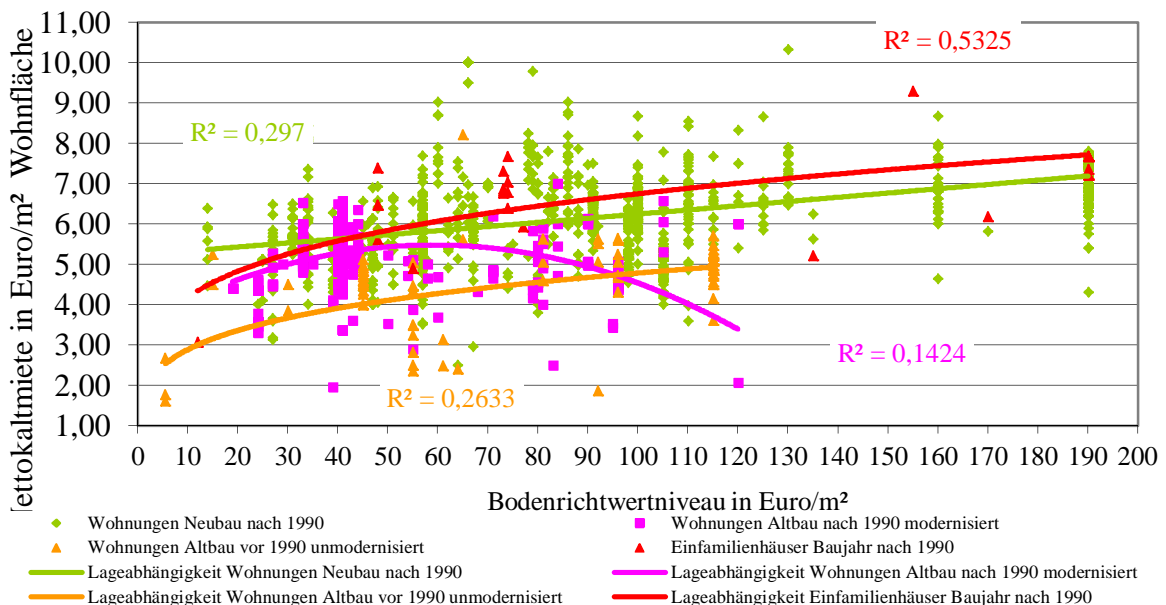
Für Mietverträge zu Wohnungen bzw. Einfamilienhäusern, bei denen das Abschlussdatum des Mietvertrages und das Baujahr bekannt gegeben wurde, wurde die zeitliche Abhängigkeit der vereinbarten Mieten untersucht. Es wurden alle Verträge ab einem Mietdatum ab 1990 verwendet.

zeitliche Entwicklung der Wohnraummieten



Für dieselben Objekte wurde auch die Abhängigkeit von der Lage der vermieteten Objekte, dargestellt durch das Bodenrichtwertniveau, untersucht.

Abhängigkeit der Mieten vom Bodenrichtwertniveau



11. Aufgaben der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind Einrichtungen des Landes Brandenburg, die i.d.R. für den Bereich eines Landkreises oder einer kreisfreien Stadt gebildet werden.

Die Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Die Vorsitzenden und die weiteren ehrenamtlichen Gutachter werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen regelmäßig die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde außerdem ein Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Seine Geschäftsstelle ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg eingerichtet. Der Vorsitzende und die weiteren ehrenamtlichen Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Der Obere Gutachterausschuss hat keine Aufsichts- oder Weisungsbefugnisse gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss unterliegen der Rechtsaufsicht durch das Ministerium des Innern.

Die Rechtsgrundlagen für die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse ist daneben folgende Rechtsnorm relevant:

- Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

Auch durch andere Rechtsvorschriften werden Aufgaben auf die Gutachterausschüsse übertragen. Bedeutsam sind dabei insbesondere:

- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) und
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung,
- die Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht,
- die Erstattung von Gutachten über den Verkehrswert von bebauten und unbebauten Grundstücken sowie von Rechten an Grundstücken,
- die Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust und für andere Vermögensvor- und -nachteile,
- die Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, und
- die Erstattung von Gutachten über das ortsübliche Nutzungsentgelt für vergleichbar genutzte Grundstücke.

Zur Erfüllung seiner Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuss einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen,
- die Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung der Gutachten, und
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

- die Veröffentlichung von Feststellungen über den Grundstücksmarkt in einem Grundstücksmarktbericht Land Brandenburg, und
- die Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren (ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses muss bereits vorliegen)

Indexreihen bis 2010

Für die Ermittlung der bis 2010 geltenden **Indexreihen gewachsener Wohngebiete (A bis C)** wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen.

Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke ohne besondere oder ungewöhnliche Verhältnisse; selbständig nutzbare Objekte; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, abgabepflichtig nach KAG, offene Bauweise
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	400 m ² bis 1.500 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

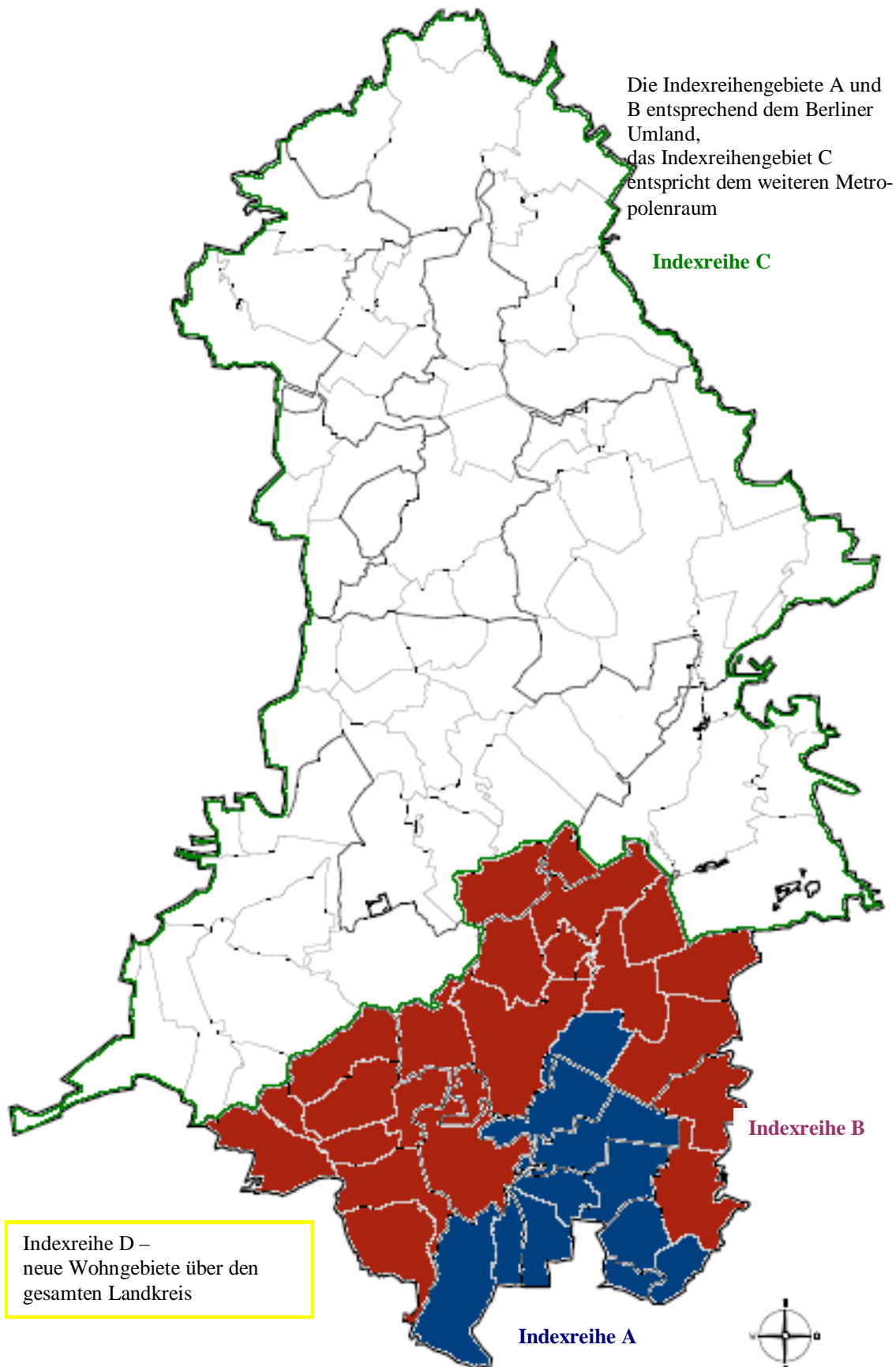
zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

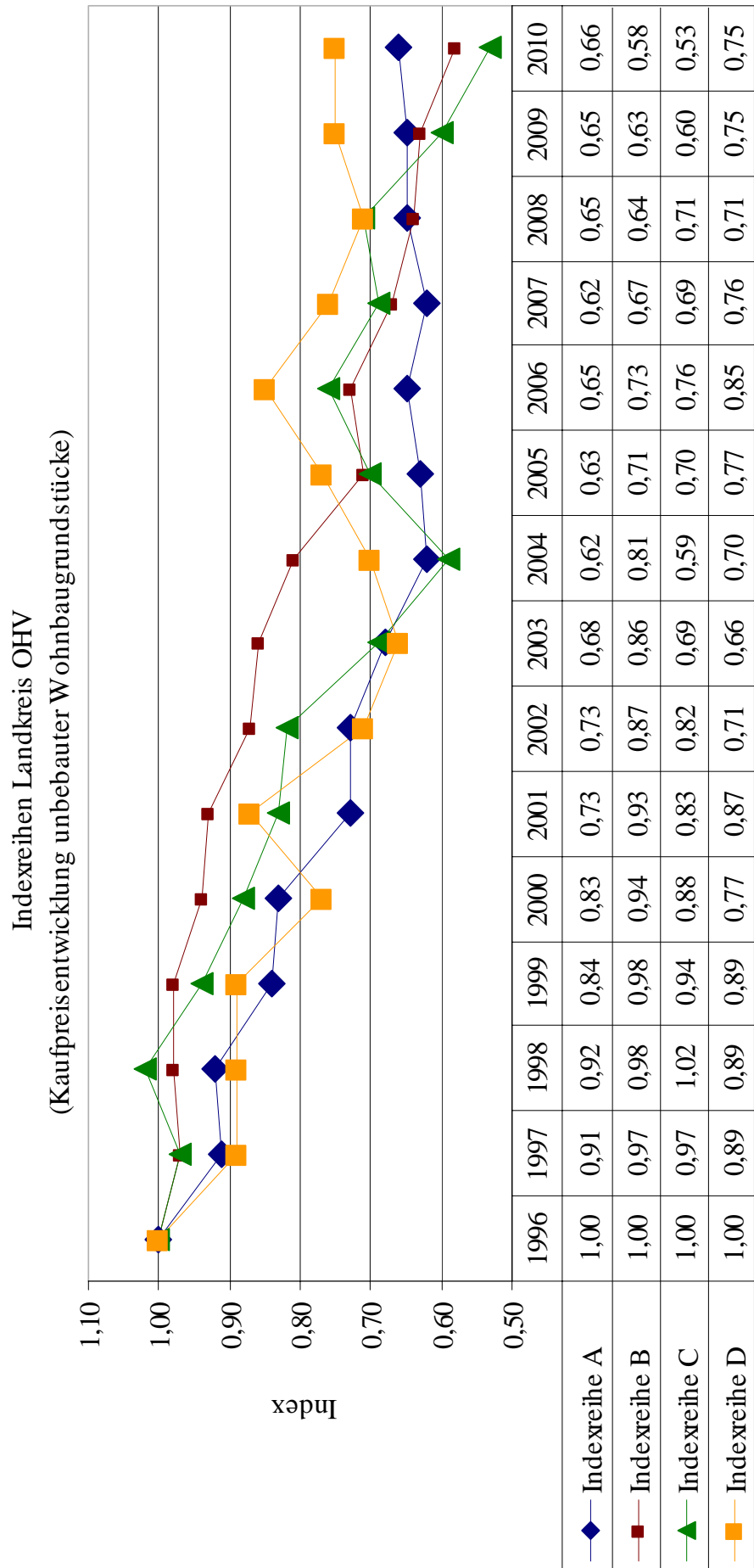
Indexreihe A	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ Oranienburg OT Lehnitz
Indexreihe B	Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Oranienburg ohne OT Lehnitz (A), Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten
Indexreihe C	Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick

Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse	ab 01.01.1996
Grundstücksfläche	150 m ² bis 1.200 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, Tausch, Auseinandersetzung, Enteignung, Flurbereinigung

Geltungsbereich der Indexreihen bis 2010





Jahr

**Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern**

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202758	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Am Flugplatz 11 a 15344 STRAUSBERG	(03346)8507460	(03346)8507469
	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)6015580
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt(Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 KYRITZ	(033971)62490	(033971)71047
	gutachter@o-p-r.de		
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 14513 Teltow	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Bergstraße 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912107	(0355)49912111
	gaa-spn-osl@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084203	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT/ ODER	(03332)441816	(03332)441850
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG(HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)612134213
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Potsdam	Hegelallee 6 – 10 Hs. 1 14467 POTSDAM	(0331)2893183	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Grundstücksmarktbericht 2013
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis / Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
---	--------------------------	---------	---------

Land / Landkreis	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)90139-5229	(030)90139-5231
	gaa@senstadtum.berlin.de		
Mecklenburgische Seenplatte	Woldegker Chaussee 35 17235 NEUSTRELITZ	(03981)481 200	(03981)481 435
	aerhardt@lra-mst.de		

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel wurde in der unten stehenden Besetzung für die Amtsperiode 2014 bis 2018 bestellt.

Vorsitzender

Gromm, Henry	Vermessungsassessor Fachdienstleiter Vermessung im Landkreis Oberhavel
--------------	--

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Beyer, Heike	Diplomingenieurin (FH) Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Gering-Klehn, Gabriele	Diplomökonomin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Hofer, Günter	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Kanig, Karl	Diplomingenieur, Beratender Ingenieur Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Ehrenamtliche Gutachter

Cohausz, Nicola	Dipl.- Ing.- Architektin, zertifizierte Sachverständige
Friedrich, Silke	Vermessungsassessorin
Matthes, Harald	Diplombauingenieur Beratender Ingenieur, Sachverständiger
Rohr, Yvonne	Diplombauingenieurin (FH) Sachverständige
Schaper, Jan	Diplombauingenieur (FH), Sachverständiger für Immobilienbewertung
Schilling, Heike	Diplomwirtschaftlerin, Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Schmidt, Daniel	Diplom-Kaufmann, zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung
Wagner, Wolfram	Vermessungsassessor Referent MI
Zehmke, Harald	Diplomagraringenieur Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Koschella, Gunar	Bausachverständiger Finanzamt Oranienburg
Spree, Loana	Sachbearbeiterin Bewertung Finanzamt Oranienburg

**Statistische Angaben zum Berichtsgebiet
 Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel
 (Quellen: Katasteramt Oberhavel; AfS)**

Amtsbereich/ Gemeinde (incl. Ortsteile)	Flächen in m² (Stand 31.12.2012)	Einwohner (Stand 30.09.2013)
Birkenwerder	18.094.978	7.816
Fürstenberg	212.531.874	5.960
Glienicke/Nordbahn	4.598.744	11.605
Hennigsdorf	31.298.139	25.717
Hohen Neuendorf	48.104.057	24.986
Kremmen	209.136.509	7.082
Leegebruch	6.437.899	6.593
Liebenwalde	142.073.865	4.192
Löwenberger Land	244.087.536	7.966
Mühlenbecker Land	52.340.146	14.414
Oberkrämer	103.258.582	10.466
Oranienburg	161.891.118	41.941
Velten	23.342.171	11.528
Zehdenick	221.582.037	13.383
Amt Gransee und Gemeinden	319.497.993	9.033
Gransee, Stadt	121.147.110	5.752
Großwoltersdorf	52.276.887	805
Schönermark	11.845.018	432
Sonnenberg	50.283.411	854
Stechlin	83.945.567	1.190
Oberhavel gesamt	1.798.275.648	202.682

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BU	Berliner Umland
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GebGBbg	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
i.d.R.	In der Regel
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertverordnung
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KV	Kaufvertrag/ Kaufverträge
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamtraum Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
wMR	weiterer Metropolenraum
WertR	Wertermittlungsrichtlinie