

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland



Grundstücksmarktbericht 2012

Landkreis Havelland



Impressum

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

Nutzungsbedingungen für Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren

Sehr geehrte Kundinnen und Kunden,

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

Für die Grundstücksmarktberichte im automatisierten Abrufverfahren gilt daher auch die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Sie können den Lizenztext unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 einsehen. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse www.gutachterausschuss-bb.de mit anzugeben.

Beispiel für den Quellenvermerk:

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

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

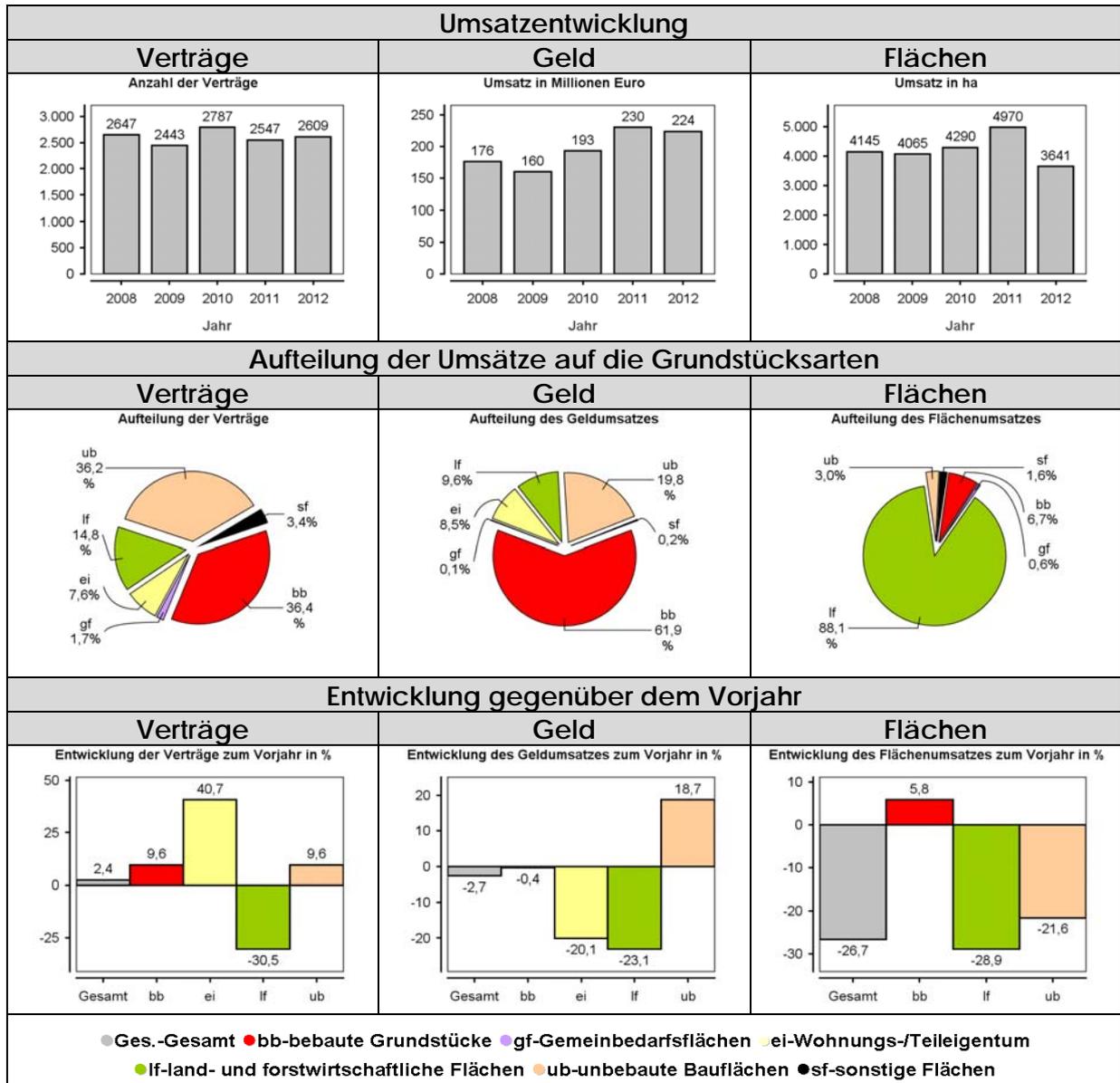
Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	3
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	8
4	Übersicht über die Umsätze	11
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	12
4.3	Flächenumsatz	13
5	Bauland	14
5.1	Allgemeines	14
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau	20
5.2.1	Preisniveau	20
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	33
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau	37
5.4	Gewerbliche Baulandflächen	37
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	38
5.6	Sonstiges Bauland	39
5.7	Erbbaurechte	39
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	40
6.1	Allgemeines	40
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	41
6.2.1	Preisniveau	41
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	44
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	51
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	52
7.1	Allgemeines	52
7.2	Gartenlandgrundstücke	53
8	Bebaute Grundstücke	54
8.1	Allgemeines	54
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	57
8.2.1	Preisniveau	57
8.2.2	Preisentwicklung	57
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	58
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	60
8.3.1	Preisniveau	60
8.3.2	Preisentwicklung	60
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	61

8.4	Wohnungseigentum	63
8.4.1	Preisniveau	63
8.4.2	Preisentwicklung	66
8.5	Teileigentum	66
8.6	Mehrfamilienhäuser	67
8.6.1	Preisniveau	67
8.6.2	Preisentwicklung	67
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	67
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	67
8.7.1	Preisniveau	67
8.7.2	Preisentwicklung	67
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	68
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	68
9	Bodenrichtwerte	69
9.1	Gesetzlicher Auftrag	69
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland	70
10	Nutzungsentgelte, Mieten	71
10.1	Nutzungsentgelte	71
10.2	Mieten	71
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	73
11.1	Der Gutachterausschuss	73
11.2	Gesetzliche Grundlagen	73
11.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	74
11.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	74
Anhang		75

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



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

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2012 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland auf der Grundlage der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) herausgegeben. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

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

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

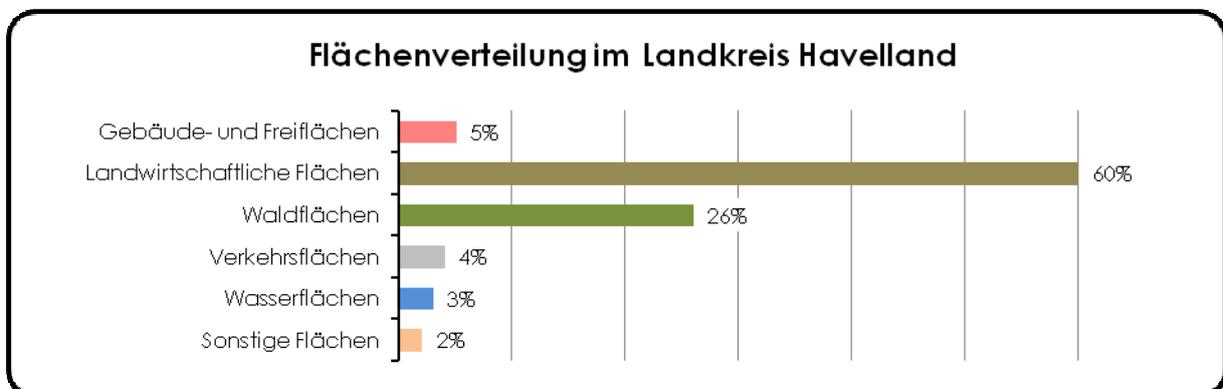
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 24.04.2013 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen erforderlichen Daten werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

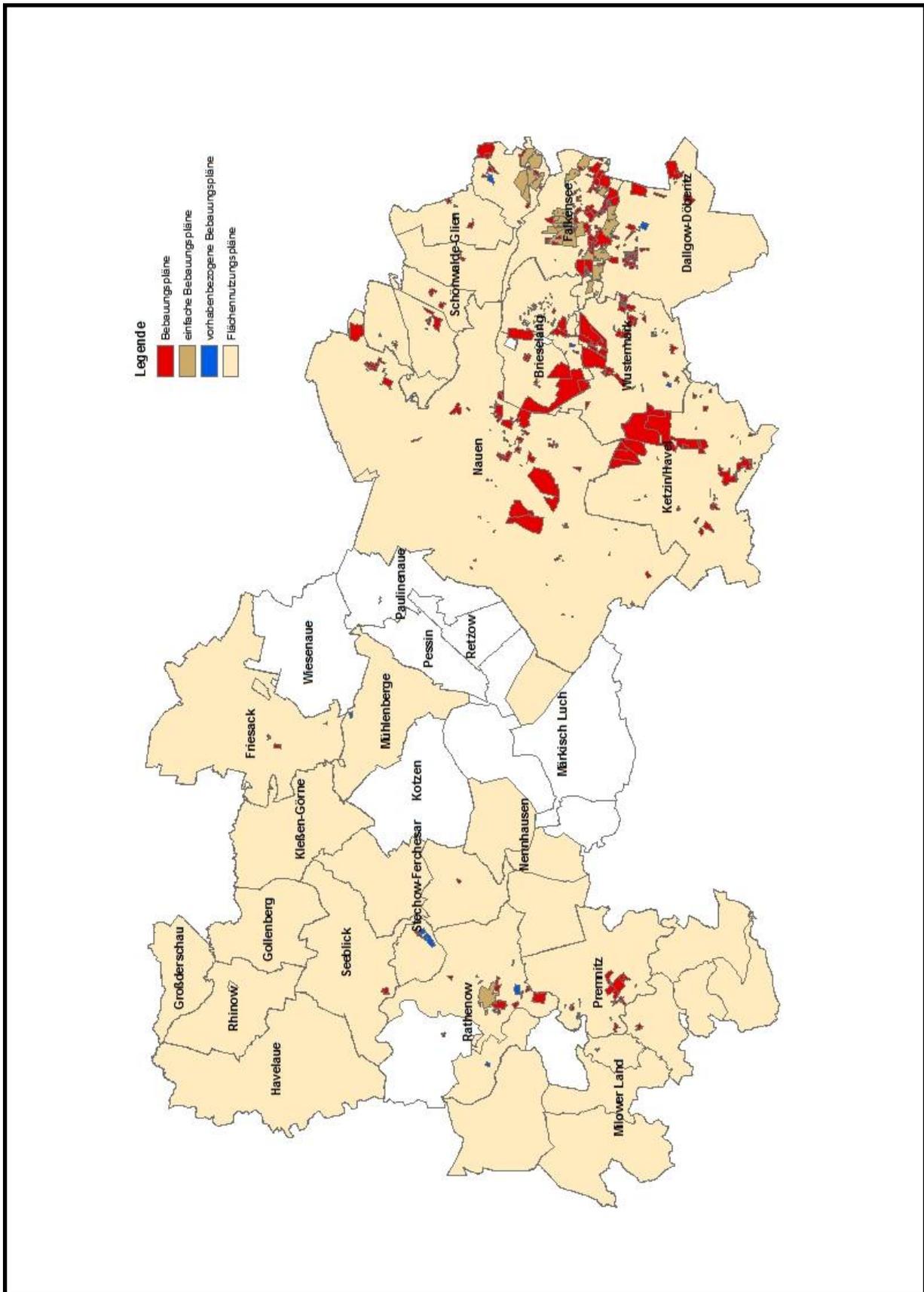
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Verkehrserschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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

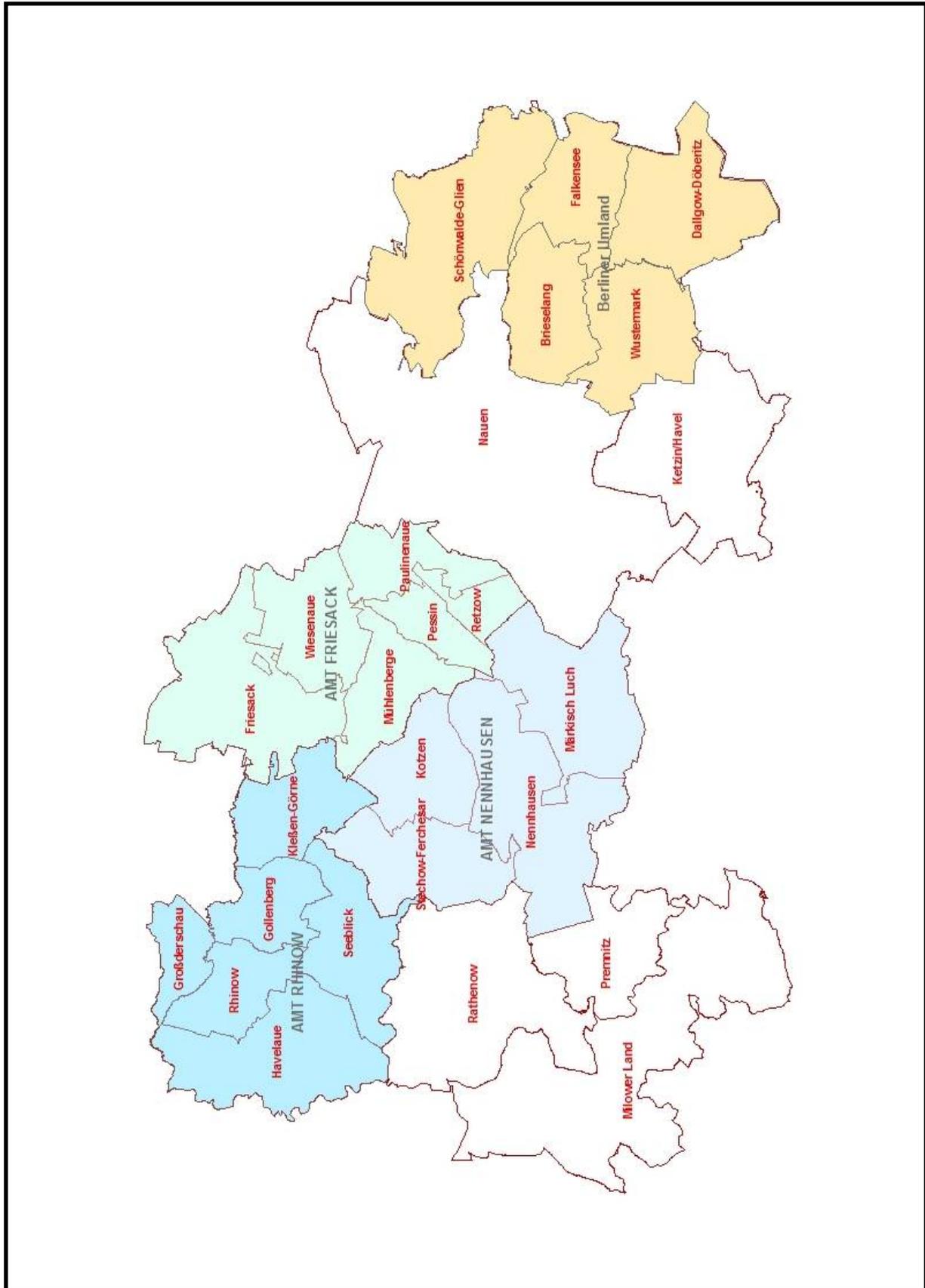


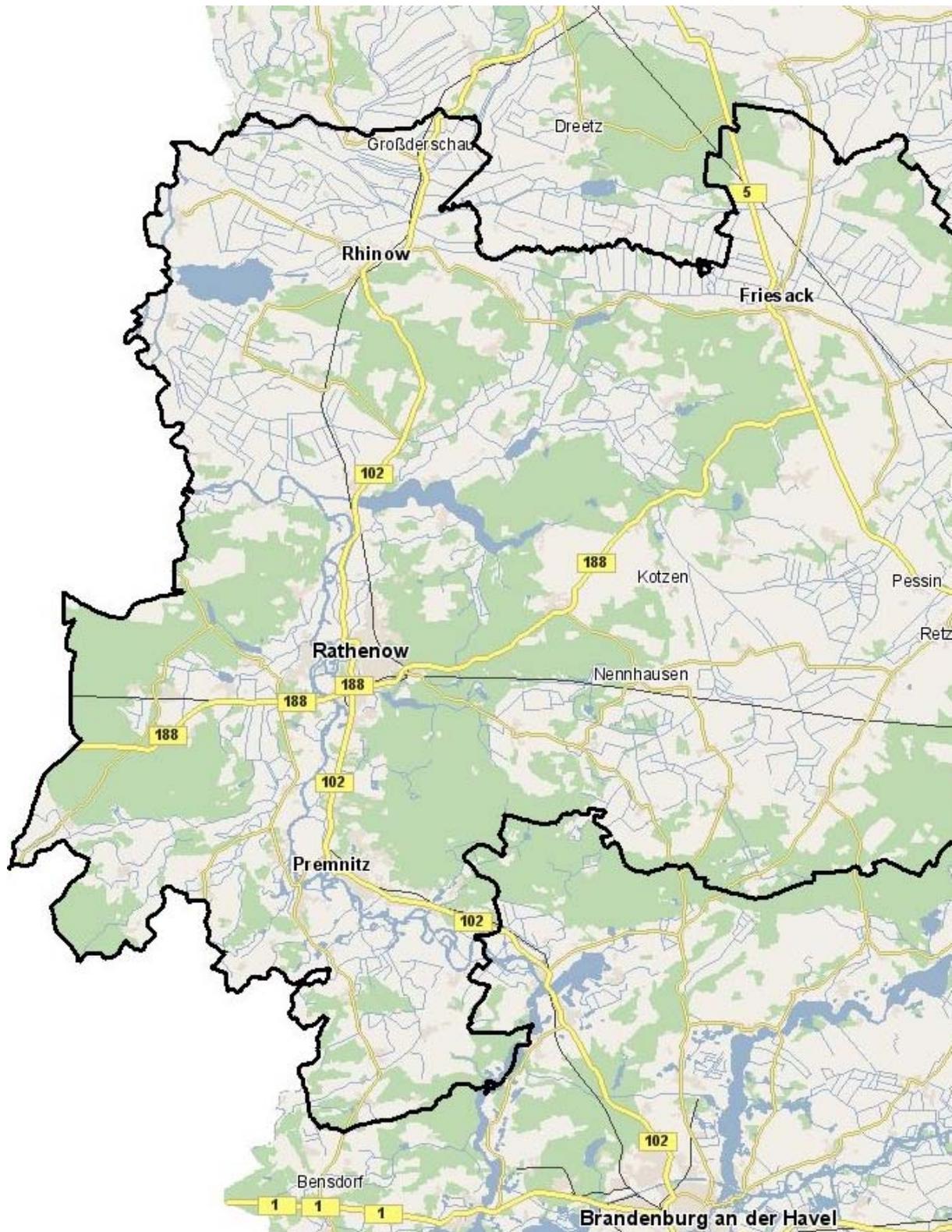
Quelle: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2012

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



Die folgende Übersicht zeigt die Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände:





Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

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

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km ²	je km ²
Stadt Falkensee	41.298	43	960
Stadt Ketzin/Havel	6.461	93	69
Stadt Nauen	16.835	267	63
Stadt Premnitz	8.632	45	192
Stadt Rathenow	24.983	112	223
Gemeinde Brieselang	11.052	44	251
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.837	66	134
Gemeinde Milower Land	4.445	160	28
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.149	97	94
Gemeinde Wustermark	8.013	53	151
Amt Friesack	6.416	237	27
Amt Nennhausen	4.673	254	18
Amt Rhinow	4.802	246	20
Landkreis Havelland	155.616	1.717	91

Quellen: - Einwohner per 30.06.2012 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2012 – Landkreis Havelland (ALB)

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland:

2010: 36.793; 2011: 37.882; 2012: 39.975

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland:

2012: 58.009

Arbeitslose Personen:

Dez. 2010: 7.787; Dez. 2011: 7.175; Dez. 2012: 7.584

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

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2009 (letztmalige Veröffentlichung): 16.530 €

Anzahl der ansässigen Unternehmen (Stand: Unternehmensregister 31.05.2012): 5.677

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

- **Bautätigkeit**

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

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2010	4.361	426
	2011	5.303	548
	2012	5.055	579
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2010	4.220	415
	2011	5.103	535
	2012	4.848	556
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2010	747	44
	2011	783	55
	2012	646	27

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

(Stand: 31.12.2012)

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

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

- Sanierungsgebiete für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“
 - „Altstadt Friesack“
 - „Ortskern Elstal“
 - „Zentrum Falkensee“
- Sonstige Sanierungsgebiete:
 - „Altstadt Rathenow“
 - „Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“
 - „Altstadt Ketzin“
- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

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

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

- **Stadtumbau**

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

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

Weitere Angaben befinden sich in „Landkreis – Überblick, Daten und Fakten, Stand 2010“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.14.0.html.

4 Übersicht über die Umsätze

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

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

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

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

In den Tabellen und Grafiken dieses Grundstücksmarktberichtes gelten für die Auswerteräume (Regionen) diese Abkürzungen:

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

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

4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Verträge sind in der Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	666	476	160	58	18	18	1.396
	70,6	50,2	81,2	15,0	40,9	20,2	53,5
	27,6	4,8	41,6	-1,7	50,0	12,5	18,7
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	134	209	26	91	14	28	502
	14,2	22,0	13,2	23,6	31,8	31,5	19,2
	4,7	5,0	23,8	-23,5	250,0	-24,3	-1,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	144	264	11	237	12	43	711
	15,3	27,8	5,6	61,4	27,3	48,3	27,3
	-31,8	23,9	83,3	-37,1	33,3	-8,5	-17,6
Landkreis Havelland	944	949	197	386	44	89	2.609
	36,2	36,4	7,6	14,8	1,7	3,4	100,0
	9,6	9,6	40,7	-30,5	76,0	-11,0	2,4

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen sind in der Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	39,2	94,1	16,8	0,9	0,0	0,1	151,1
	88,2	68,0	88,6	4,2	16,4	21,3	67,5
	23,0	-5,7	-23,6	28,9	-95,3	-74,7	-2,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	3,1	23,6	1,7	1,9	0,1	0,1	30,4
	6,9	17,0	8,8	8,9	72,9	31,8	13,6
	-10,9	-5,6	25,3	-73,3	10,5	-74,0	-18,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	2,2	20,7	0,5	18,6	0,0	0,2	42,3
	4,9	15,0	2,5	86,9	10,7	46,8	18,9
	1,9	45,4	22,8	-7,1	97,8	-54,6	13,2
Landkreis Havelland	44,4	138,4	19,0	21,4	0,1	0,4	223,8
	19,8	61,9	8,5	9,6	0,1	0,2	100,0
	18,7	-0,4	-20,1	-23,1	-76,4	-67,7	-2,7

4.3 Flächenumsatz

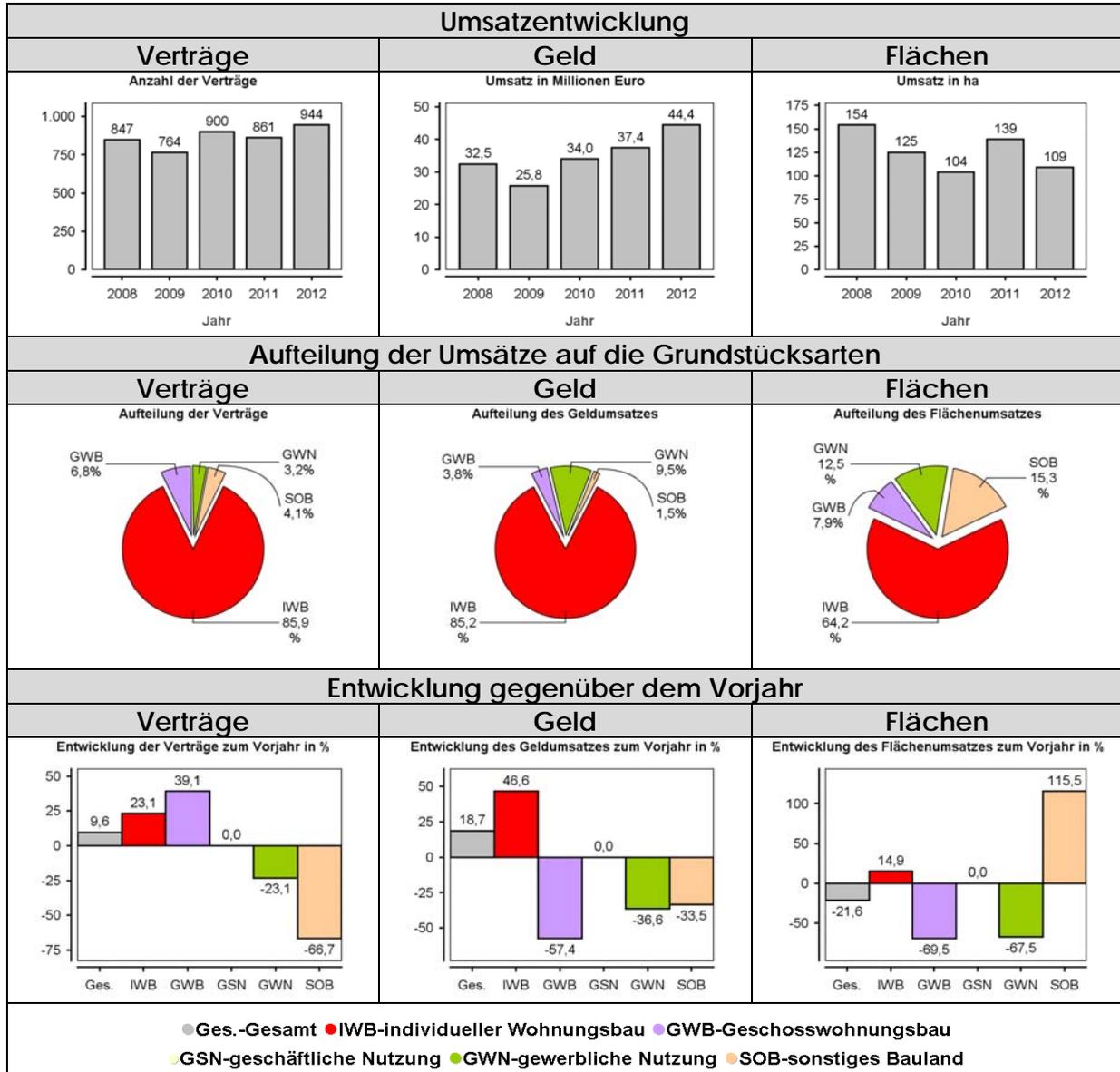
Die Entwicklung der Flächengrößen sind in der Tabelle dargestellt.

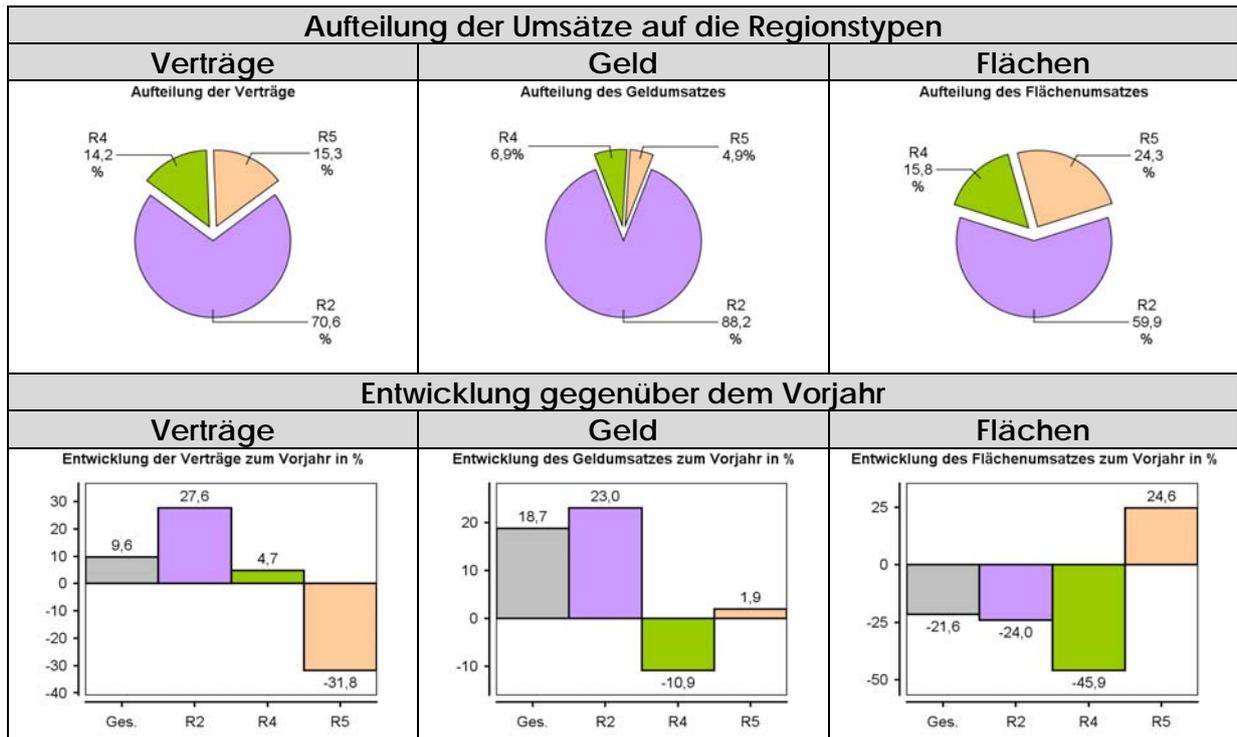
Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -						
	ub	bb	lf	gf	sf	Summe
	Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum					
Berliner Umland ohne Potsdam	654	582	1.584	21	78	2.919
	59,9	23,7	4,9	9,2	13,5	8,0
	-24,0	-0,7	8,0	-86,4	-49,6	-9,4
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	172	326	3.502	105	103	4.208
	15,8	13,3	10,9	46,3	17,9	11,6
	-45,9	-4,2	-67,6	573,5	-45,4	-63,9
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	266	1.545	26.980	100	397	29.287
	24,3	63,0	84,1	44,5	68,6	80,4
	24,6	11,0	-17,8	1.091,5	2,5	-15,9
Landkreis Havelland	1.092	2.453	32.066	225	578	36.414
	3,0	6,7	88,1	0,6	1,6	100,0
	-21,6	5,8	-28,9	27,5	-21,0	-26,7

5 Bauland

5.1 Allgemeines

Umsatzübersicht von Bauland nach Art und Regionen





Umsätze von Bauland nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	811	85,9 23,1	701	64,2 14,9	378	85,2 46,6
Geschosswohnungsbau	64	6,8 39,1	87	7,9 -69,5	17	3,8 -57,4
Summe Wohnbauland	875	92,7 24,1	787	72,1 -11,9	395	88,9 32,9
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	30	3,2 -23,1	137	12,5 -67,5	42	9,5 -36,6
Summe gewerbl. Bauflächen	30	3,2 -23,1	137	12,5 -67,5	42	9,5 -36,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	4	0,4 300,0	17	1,5 166510,0	0,69	0,2 1285,4
Sonstige Nutzung	35	3,7 -69,8	151	13,8 94,1	6	1,4 -40,0
Summe sonst. Bauland	39	4,1 -66,7	167	15,3 115,5	7	1,5 -33,5
Gesamtsumme	944	100,0 9,6	1.092	100,0 -21,6	444	100,0 18,7

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

Baulandumsätze in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	666	70,6 27,6	654	59,9 -24,0	392	88,2 23,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	134	14,2 4,7	172	15,8 -45,9	31	6,9 -10,9
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	144	15,3 -31,8	266	24,3 24,6	22	4,9 1,9
Gesamtsumme	944	100,0 9,6	1.092	100,0 -21,6	444	100,0 18,7

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

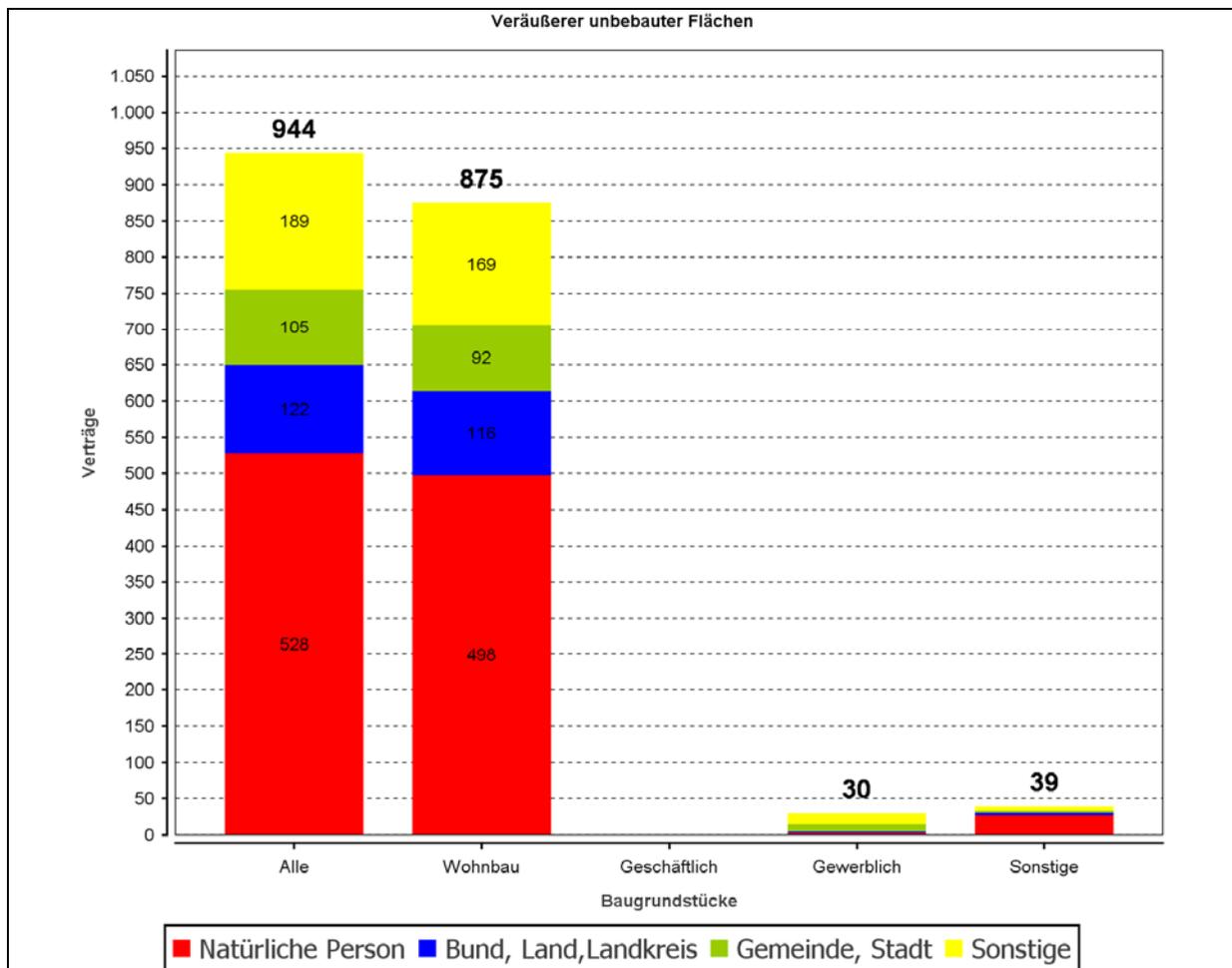
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	97	12,3	94	12,7			3	15,8		
	100	14,5	85	13,9			15	27,4		
	4.104	11,3	3.707	10,8			397	24,7		
Dallgow-Döberitz	117	14,8	115	15,6			2	10,5		
	74	10,7	71	11,6			3	5,2		
	7.512	20,7	7.347	21,5			165	10,2		
Falkensee	216	27,4	209	28,3			6	31,6	1	3,2
	206	29,9	188	30,8			17	29,9	2	6,6
	14.570	40,1	13.783	40,3			657	40,8	130	26,4
Friesack	3	0,4	3	0,4						
	2	0,2	2	0,3						
	32	0,1	32	0,1						
Großderschau	1	0,1	1	0,1						
	0,22	0,0	0,22	0,0						
	0,22	0,0	0,22	0,0						
Havelaue	3	0,4	3	0,4						
	2	0,3	2	0,4						
	14	0,0	14	0,0						
Wiesenaue	2	0,3	2	0,3						
	2	0,3	2	0,4						
	17	0,0	17	0,0						
Ketzin/Havel	36	4,6	23	3,1					13	41,9
	28	4,0	23	3,8					5	20,2
	777	2,1	580	1,7					197	40,0
Kleßen-Görne	1	0,1	1	0,1						
	0,69	0,1	0,69	0,1						
	0,41	0,0	0,41	0,0						

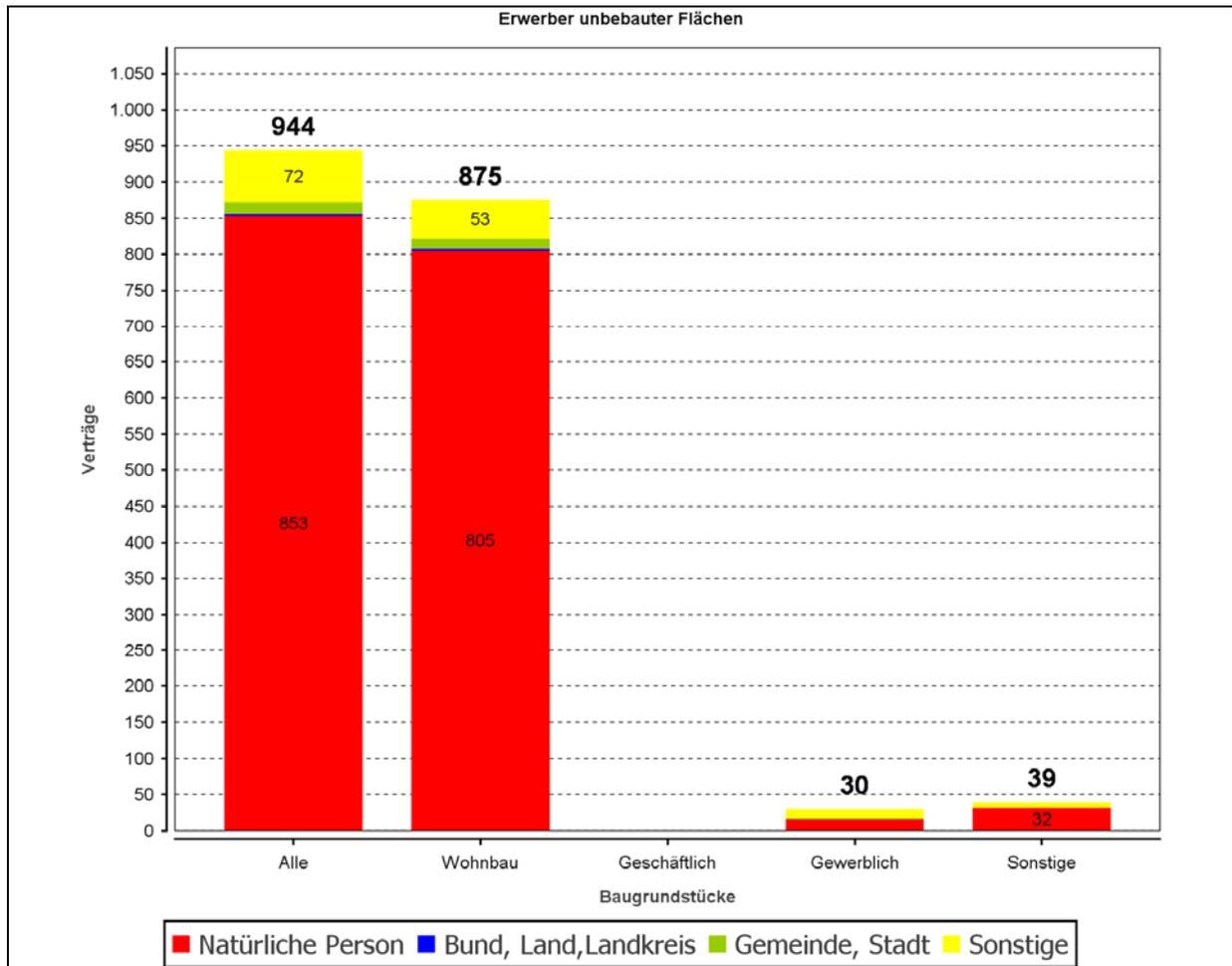
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)								
Kotzen	2	0,3	2	0,3						
	2	0,4	2	0,4						
	16	0,0	16	0,0						
Märkisch Luch	3	0,4	3	0,4						
	3	0,4	3	0,4						
	15	0,0	15	0,0						
Milower Land	11	1,4	10	1,4					1	3,2
	8	1,2	7	1,2					0,55	2,4
	80	0,2	73	0,2					7	1,4
Mühlenberge	8	1,0	8	1,1						
	6	0,9	6	1,1						
	56	0,2	56	0,2						
Nauen	41	5,2	34	4,6			3	15,8	4	12,9
	38	5,5	26	4,3			7	12,5	5	19,8
	918	2,5	770	2,3			140	8,7	9	1,8
Nennhausen	1	0,1	1	0,1						
	1	0,1	1	0,2						
	10	0,0	10	0,0						
Paulinenaue	11	1,4	10	1,4					1	3,2
	13	1,8	10	1,7					2	9,1
	194	0,5	184	0,5					11	2,2
Premnitz	13	1,6	10	1,4			3	15,8		
	16	2,4	8	1,3			8	15,2		
	273	0,8	203	0,6			70	4,4		
Rathenow	57	7,2	52	7,0			1	5,3	4	12,9
	45	6,6	39	6,4			3	6,1	3	12,4
	1.124	3,1	1.015	3,0			80	5,0	29	6,0
Retzow	3	0,4	3	0,4						
	2	0,4	2	0,4						
	22	0,1	22	0,1						
Schönwalde-Glien	88	11,2	88	11,9						
	81	11,7	81	13,2						
	4.093	11,3	4.093	12,0						
Seeblick	5	0,6	5	0,7						
	5	0,7	5	0,8						
	62	0,2	62	0,2						
Stechow-Ferchesar	7	0,9	2	0,3					5	16,1
	8	1,1	2	0,4					6	24,5
	133	0,4	39	0,1					94	19,1
Wustermark	62	7,9	59	8,0			1	5,3	2	6,5
	46	6,7	43	7,0			2	3,8	1	5,0
	2.281	6,3	2.165	6,3			100	6,2	16	3,2
Gesamtsumme	788		738		0		19		31	
	689	100,0	611	100,0		100,0	55	100,0	23	100,0
	36.306		34.203				1.609		493	

Transaktionen von Bauland

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	927	98,2	862	98,5			27	90,0	38	97,4
Tausch	0									
Auseinandersetzung	1	0,1	1	0,1						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	11	1,2	9	1,0			2	6,7		
Sonstige	5	0,5	3	0,3			1	3,3	1	2,6
Gesamtsumme	944	100,0	875	100,0			30	100,0	39	100,0

Marktteilnehmer





5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau

5.2.1 Preisniveau

Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	550	429	829	825	456	354	30.724	21.801
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	65	74	763	1.087	50	80	1.528	1.874
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	84	67	890	1.035	75	69	1.314	1.034
Landkreis Havelland	699	570	830	884	580	504	33.565	24.709

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

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Brieselang	89	73	924	811	82	59	3.668	2.587
Dallgow-Döberitz	112	72	597	620	67	45	7.287	4.525
Falkensee	203	172	905	925	184	159	13.531	10.498
Friesack	3	1	566	1.387	2	1	32	17
Großderschau	1	1	217	932	0,22	0,93	0,22	3
Havelaue	3		718		2		14	
Wiesenaue	1	2	1.000	1.156	1	2	10	11
Ketzin/Havel	22	17	1.006	911	22	15	578	448
Kleßen-Görne	1		690		0,69		0,41	
Kotzen	2	3	1.230	1.337	2	4	16	25
Märkisch Luch	3	3	887	1.508	3	5	15	28
Milower Land	9	6	740	885	7	5	73	21
Mühlenberge	8	4	802	1.127	6	5	56	44
Nauen	30	38	793	1.039	24	39	657	683
Nennhausen	1	2	1.000	404	1	0,81	10	0,96
Paulinenaue	10	3	1.042	1.000	10	3	184	53
Premnitz	10	14	800	977	8	14	203	239
Rathenow	35	36	738	1.137	26	41	871	1.191
Retzow	3		807		2		22	
Schönwalde-Glien	88	63	918	900	81	57	4.093	2.704
Seeblick	5	2	919	1.534	5	3	62	9
Stechow-Ferchesar	2	5	1.120	968	2	5	39	72
Wustermark	58	49	724	699	42	34	2.144	1.487
Landkreis Havelland	699	570	843	880	580	504	33.565	24.709

Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau

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

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl		Anzahl		Anzahl	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum
Medianwert	Mittelwert	Medianwert	mittlerer Preis	Medianwert	mittlerer Preis	
(m ²)	(m ²)	(€m ²)	(€m ²)	(€m ²)	(€m ²)	
Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Brieselang	89	73	0	0	89	73
	300	22			20	10
	2.338	1.745			76	70
	860	800			45	43
	924	811			45	43
Dallgow-Döberitz	112	72	0	0	112	72
	158	105			19	42
	1.364	2.953			155	151
	549	596			122	123
	597	620			112	110
Falkensee	201	172	1	0	200	172
	270	321	44		8	1
	2.077	2.445	44		116	126
	892	868	44		77	69
	908	925	44		75	69
Großderschau	1	1	0	0	1	1
	217	932			1	3
	217	932			1	3
	217	932			1	3
	217	932			1	3
Havelaue	3		0		3	
	346				5	
	1.200				8	
	609				6	
	718				6	
Wiesenaue	1	2	0	0	1	2
	1.000	540			10	5
	1.000	1.771			10	5
	1.000	1.156			10	5
	1.000	1.156			10	5
Ketzin/Havel	19	14	1	0	18	14
	549	241	6		2	2
	2.683	3.117	6		52	57
	852	644	6		35	41
	1.024	974	6		30	32

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Kleßen-Görne	1		0		1	
	690				1	
	690				1	
	690				1	
Kotzen	2	3	0	0	2	3
	1.200	640			6	5
	1.261	2.250			7	7
	1.230	1.120			6	6
Märkisch Luch	3	3	0	0	3	3
	820	1.436			5	6
	1.000	1.652			6	7
	842	1.437			6	6
Milower Land	9	6	0	0	9	6
	498	59			8	1
	937	2.951			16	11
	835	566			11	5
Mühlenberge	8	4	0	0	8	4
	180	600			1	3
	1.608	1.422			11	20
	785	1.244			8	7
Nauen	24	30	0	0	24	30
	357	78			4	1
	1.600	10.448			60	52
	875	841			27	15
Nennhausen	1	2	0	0	1	2
	1.000	243			10	1
	1.000	564			10	2
	1.000	404			10	1
Paulinenaue	10	3	0	1	10	2
	917	633		10	14	20
	1.209	1.367		10	25	20
	1.056	1.000		10	14	20
Premnitz	8	11	0	2	8	9
	181	590		5	17	7
	1.218	1.486		7	46	31

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittlerer Preis (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
	824	979		6	22	20
	798	1.021		6	24	19
Rathenow	23	26	1	2	22	24
	148	182	33	21	8	5
	1.300	1.215	33	35	65	100
	690	704	33	28	34	34
	695	748	33	28	33	34
Retzow	3		0		3	
	718				6	
	852				12	
	852				10	
	807				9	
Schönwalde-Glien	88	63	0	0	88	63
	20	90			24	14
	1.520	1.433			86	84
	920	918			51	48
	918	900			51	48
Seeblick	5	2	0	1	5	1
	830	759		1	8	3
	998	2.308		1	15	3
	914	1.534		1	15	3
	919	1.534		1	13	3
Stechow-Ferchesar	2	5	0	0	2	5
	544	430			12	2
	1.697	1.727			35	26
	1.120	1.000			24	9
	1.120	968			24	14
Wustermark	58	49	0	0	58	49
	290	15			5	15
	1.776	1.350			121	120
	684	701			55	37
	724	699			57	45
Landkreis	671	546	3	6	668	540
	20	15	6	1	1	1
	2.683	10.448	44	35	155	151
	812	804	33	9	58	53
	835	868	28	13	63	56

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Bauland des individuellen Wohnungsbaus

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

Für Bauland des individuellen Wohnungsbaus im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 1.09. des Jahres ermittelt worden:

- **Stadt Falkensee** nach folgendem Selektionsansatz

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	01.01.1995 31.12.2012	:
133	Gemeinde	12063080	
205	Anlass des Eigentums- übergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufprei- ses	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet geho- bener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht
Anzahl der Kriterien=		12	
Anzahl der Kauffälle=		3209	

Die Stichprobe umfaßt 3094 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf:

- die mittlere Lagewertigkeit von: 79,82 €/m² aus allen Kauffällen
- den Erschließungsbeitragsstand: beitragsfrei nach BauGB

Bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes wurden 733 Kauffälle umgerechnet.

Abweichung A(i) = Umgerechneter Kaufpreis - Halbjahresmittel

$$\text{Normierte Abweichung } An(i) = A(i) * \frac{\text{Jahresmittel(Basisjahr = 1/1995)}}{\text{Jahresmittel(laufendes Jahr)}}$$

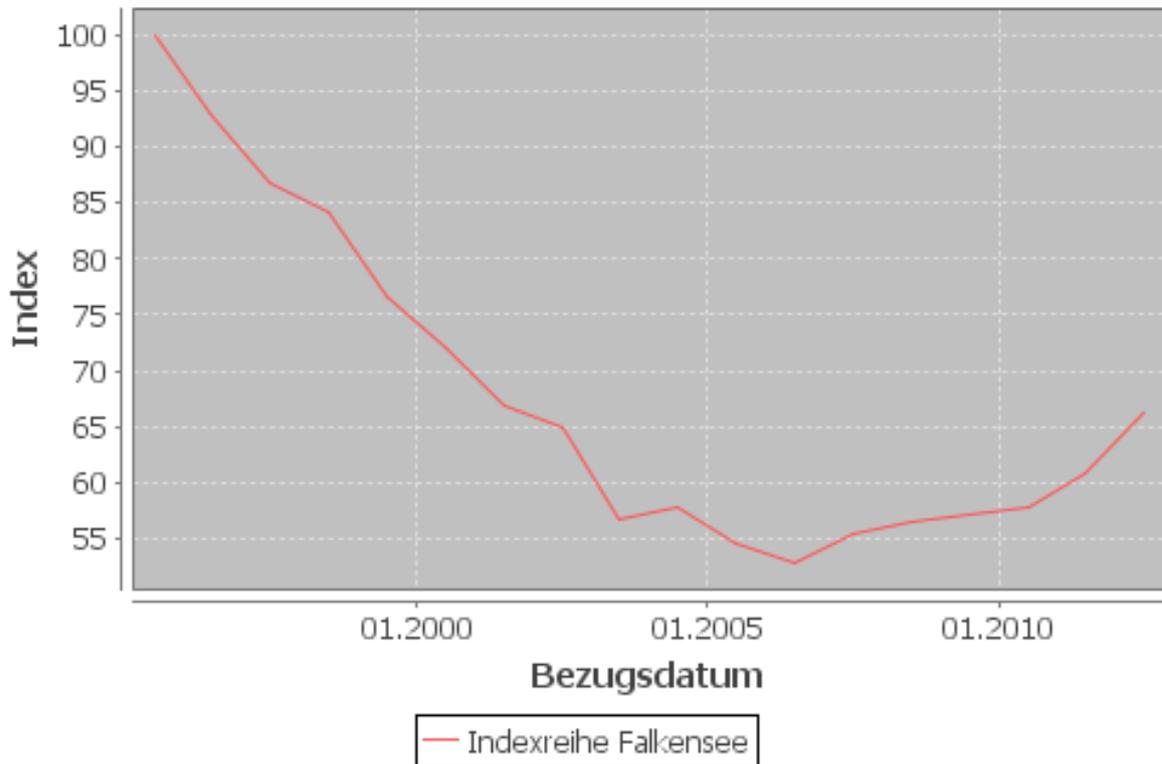
Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen |An(i)| beträgt 19,17 €/m²

Kauffälle, deren Abweichungen |An(i)| größer als
 3,0 * 19,17 = 57,52 €/m²
 sind, wurden als Ausreißer eliminiert

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (1/1995=100)
1/1995	86	120,35	100,0
2/1995	30	116,93	97,2
1/1996	58	111,76	92,9
2/1996	96	110,56	91,9
1/1997	55	107,01	88,9
2/1997	80	101,14	84,0
1/1998	95	99,63	82,8
2/1998	100	100,74	83,7
1/1999	100	90,43	75,1
2/1999	89	91,92	76,4
1/2000	76	87,03	72,3
2/2000	87	86,45	71,8
1/2001	79	83,93	69,7
2/2001	110	77,48	64,4
1/2002	95	79,12	65,7
2/2002	109	75,46	62,7
1/2003	68	70,48	58,6
2/2003	157	66,65	55,4
1/2004	64	70,23	58,4
2/2004	117	68,35	56,8
1/2005	82	65,32	54,3
2/2005	170	65,05	54,0
1/2006	40	63,86	53,1
2/2006	85	62,95	52,3
1/2007	68	64,04	53,2
2/2007	84	68,25	56,7
1/2008	77	68,79	57,2
2/2008	95	66,28	55,1
1/2009	62	71,25	59,2
2/2009	90	65,33	54,3
1/2010	70	68,98	57,3
2/2010	91	69,30	57,6
1/2011	60	73,94	61,4

2/2011	101	70,89	58,9
1/2012	86	78,73	65,4
2/2012	82	79,33	65,9

Indexreihe Falkensee



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

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
201	Datum des Vertrages	01.01.1995 31.12.2012	:
133	Gemeinde	12063036 12063056 # 12063273 12063357	# #
205	Anlass des Eigentums- übergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufprei- ses	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet geho- bener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher stand	Zu- >1	2 = beitragsfrei nach BauGB 9 = entfällt 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht
Anzahl der Kriterien=		13	
Anzahl der Kauffälle=		4131	

Die Stichprobe umfaßt 3785 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf:

- die mittlere Lagewertigkeit von: 76,09 €/m² aus allen Kauffällen
- den Erschließungsbeitragsstand: beitragsfrei nach BauGB

Bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes wurden 1675 Kauffälle umgerechnet.

Abweichung A(i) = Umgerechneter Kaufpreis - Halbjahresmittel

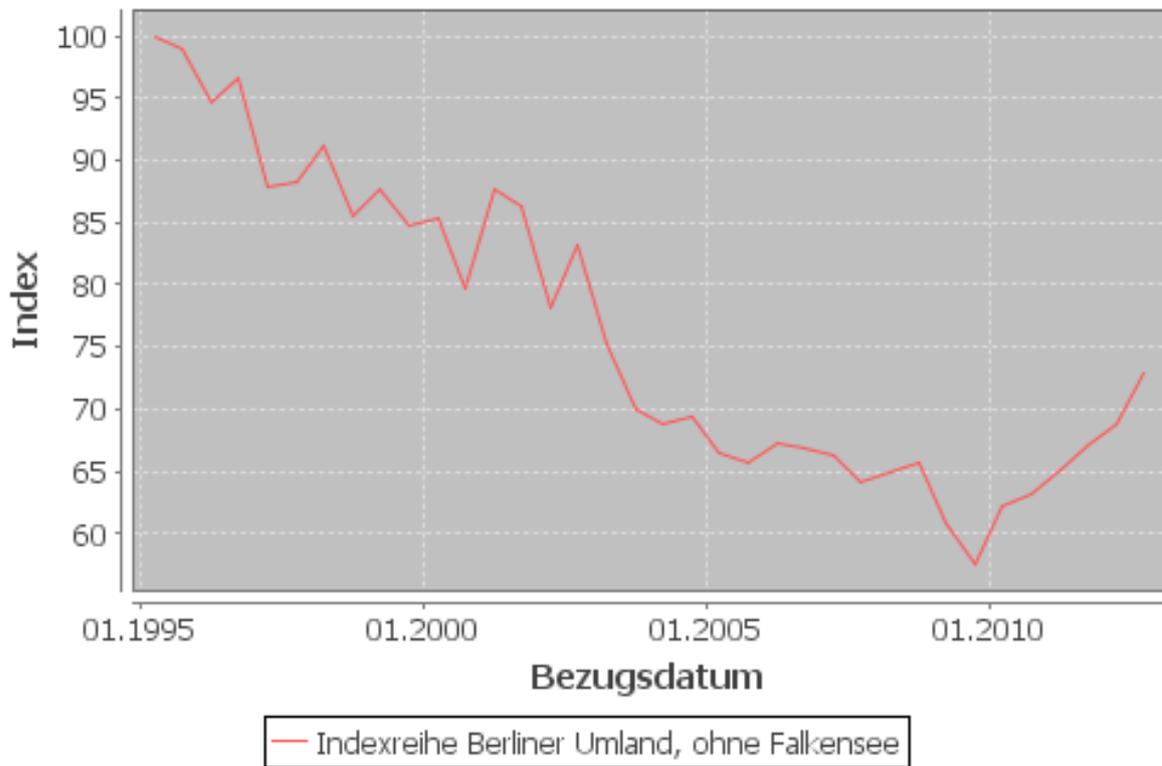
Normierte Abweichung $An(i) = A(i) \cdot \frac{\text{Jahresmittel(Basisjahr = 1/1995)}}{\text{Jahresmittel(laufendes Jahr)}}$

Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen $|An(i)|$ beträgt 21,88 €/m²

Kauffälle, deren Abweichungen $|An(i)|$ größer als $3,0 \cdot 21,88 = 65,64$ €/m² sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (1/1995=100)
1/1995	94	98,97	100,0
2/1995	84	97,87	98,9
1/1996	80	93,74	94,7
2/1996	132	95,58	96,6
1/1997	86	86,86	87,8
2/1997	135	87,30	88,2
1/1998	122	90,17	91,1
2/1998	159	84,73	85,6
1/1999	95	86,77	87,7
2/1999	151	83,85	84,7
1/2000	113	84,41	85,3
2/2000	90	78,86	79,7
1/2001	84	86,84	87,7
2/2001	111	85,32	86,2
1/2002	86	77,26	78,1
2/2002	153	82,39	83,2
1/2003	72	74,54	75,3
2/2003	173	69,32	70,0
1/2004	66	68,04	68,8
2/2004	144	68,62	69,3
1/2005	106	65,74	66,4
2/2005	181	65,04	65,7
1/2006	69	66,56	67,3
2/2006	113	66,22	66,9
1/2007	100	65,59	66,3
2/2007	80	63,56	64,2
1/2008	78	64,27	64,9
2/2008	81	65,03	65,7
1/2009	59	60,18	60,8
2/2009	69	56,99	57,6
1/2010	87	61,54	62,2
2/2010	114	62,42	63,1
1/2011	67	64,53	65,2
2/2011	115	66,41	67,1
1/2012	120	68,00	68,7
2/2012	116	72,16	72,9

Indexreihe Berliner Umland, ohne Falkensee



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

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176313	
201	Datum des Vertrages	01.01.1995 : 31.12.2012	
205	Anlass des Eigentums- übergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufprei- ses	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	110#111#112#113	110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
			112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	300:1500	
428	Entwicklungszustand	>3	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher stand	Zu- >1	2 = beitragsfrei nach BauGB 9 = entfällt 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht
Anzahl der Kriterien=		13	
Anzahl der Kauffälle=		1611	

Die Stichprobe umfaßt 1449 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf:

- die mittlere Lagewertigkeit von: 38,22 €/m² aus allen Kauffällen
- den Erschließungsbeitragsstand: beitragsfrei nach BauGB

Bezüglich des Erschließungsbeitragsstandes wurden 685 Kauffälle umgerechnet.

Abweichung A(i) = Umgerechneter Kaufpreis - Halbjahresmittel

$$\text{Normierte Abweichung } A_n(i) = A(i) \cdot \frac{\text{Jahresmittel(Basisjahr = 1/1995)}}{\text{Jahresmittel(laufendes Jahr)}}$$

Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen |A_n(i)| beträgt 10,02 €/m²

Kauffälle, deren Abweichungen |A_n(i)| größer als

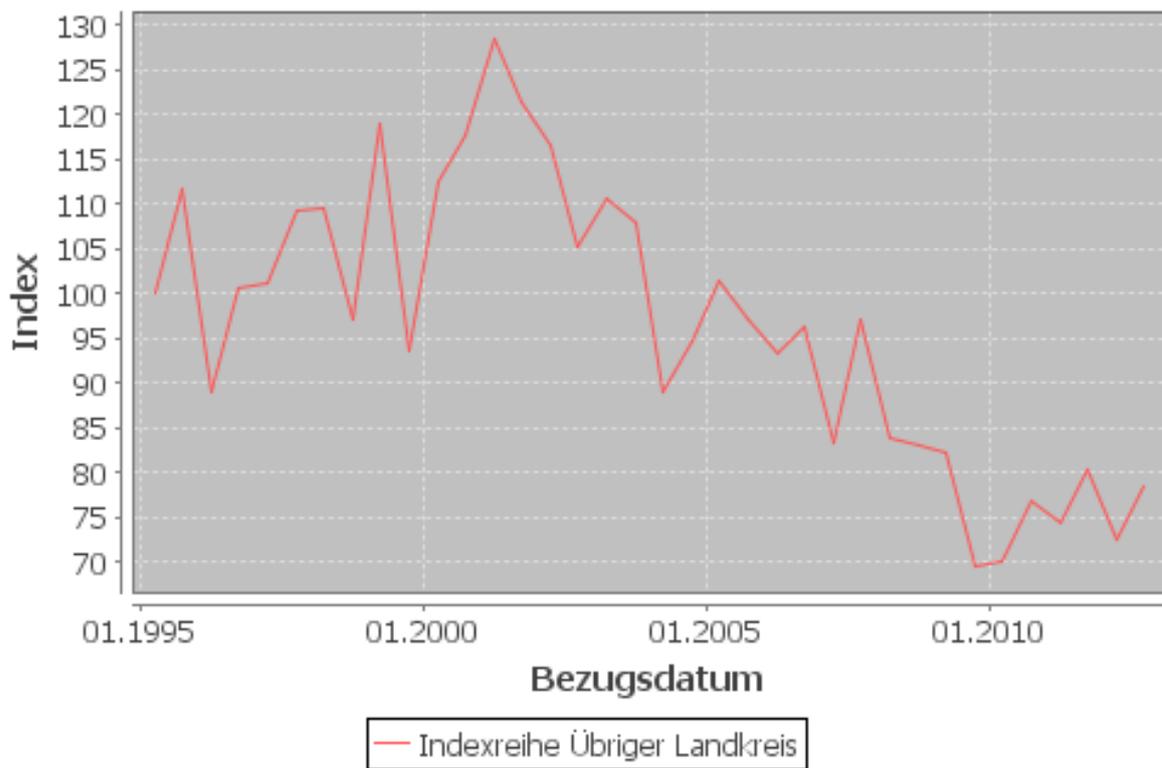
$$3,0 \cdot 10,02 = 30,05 \text{ €/m}^2$$

sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (1/1995=100)
1/1995	11	34,12	100,0
2/1995	11	38,09	111,6
1/1996	56	30,34	88,9
2/1996	82	34,38	100,8

1/1997	63	34,50	101,1
2/1997	78	37,26	109,2
1/1998	71	37,34	109,4
2/1998	49	33,18	97,2
1/1999	101	40,64	119,1
2/1999	64	31,94	93,6
1/2000	54	38,39	112,5
2/2000	40	40,13	117,6
1/2001	47	43,89	128,6
2/2001	60	41,44	121,5
1/2002	45	39,75	116,5
2/2002	72	35,91	105,2
1/2003	34	37,73	110,6
2/2003	44	36,82	107,9
1/2004	29	30,34	88,9
2/2004	32	32,35	94,8
1/2005	41	34,58	101,4
2/2005	44	33,14	97,1
1/2006	19	31,85	93,3
2/2006	22	32,88	96,4
1/2007	20	28,46	83,4
2/2007	24	33,16	97,2
1/2008	28	28,60	83,8
2/2008	23	28,39	83,2
1/2009	12	28,05	82,2
2/2009	22	23,76	69,6
1/2010	22	23,95	70,2
2/2010	50	26,26	77,0
1/2011	25	25,41	74,5
2/2011	17	27,38	80,2
1/2012	15	24,74	72,5
2/2012	22	26,73	78,3

Indexreihe Übriger Landkreis



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Die Analysen ergaben eine äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße mit Bestimmtheitsmaßen R² zwischen 0,17 – 0,23. Der Gutachterausschuss veröffentlicht daher lediglich die Ermittlung von Umrechnungskoeffizienten für die **Stadt Falkensee**.

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176314	
201	Datum des Vertrages	01.01.2003:31.12.2012	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
217	Entstehung des Kaufpreises	0	0 = unverändert
219	Besonderheit Preisvereinbarung	<3	0 = keine Besonderheiten 1 = Gutachten lag vor 2 = Verkauf durch Makler/Auktionator
2201	Ungew. Verhältnisse Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	100:113	100 = Baugrundstück 110 = Wohnbaugrundstück 111 = Eigenheimgebiet 112 = Kleinsiedlungsgebiet 113 = Eigenheimgebiet gehobener Bedarf
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand Ausprägung-	- 0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	600:1500	
402	Grundstücksbreite	>15<35	
403	Form/Regelmäßigkeit	>0	1 = regelmäßige Form, günstig
406	Baugrund	1	1 = normaler Baugrund
407	Ecklage	0	0 = keine Ecklage
409	Hinterland	0	0 = kein Hinterland
427	Zulässigkeitsbereich	1:22	1 = Geltungsbereich eines Bebauungsplanes (§ 30) 10 = Geltungsbereich, kein Aufstellungsbeschluss 11 = Geltungsbereich, Aufstellungsbeschluss 12 = Geltungsbereich, Plan liegt aus

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
			2 = innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 20 = Bereich innerhalb, kein Aufstellungsbeschluss 21 = Bereich innerhalb, Aufstellungsbeschluss 22 = Bereich innerhalb, Plan liegt aus
428	Entwicklungszustand	4#5	4 = (bau)nutzungsreifes Land 5 = entsprechend genutztes Land
429	Beitragsrechtlicher stand	Zu- >1	2 = beitragsfrei nach BauGB 9 = entfällt 3 = beitragsfrei nach BauGB+KAG
436	Verfahrensgebiet	<1	
437	Geplante Nutzung	<1	
601	Vertragsart	0	0 = ohne Erbbaurecht
	Anzahl der Kriterien=	22	
	Anzahl der Kauffälle=	46	

Verteilungsuntersuchung und die Transformation in die Normalverteilung

Als Voraussetzung für die weitere Auswertung, müssen die Daten auf ihre Vereinbarkeit mit der Normalverteilung untersucht werden. Zur Beurteilung der Normalverteilung und der Symmetrie der Merkmale wird die Schiefe (Handbuch AKS) ermittelt und bei einem Wert größer Null werden die Merkmalsausprägungen (Realisierung) transformiert ($y' = y^c$). Bei einem Wert für die Schiefe $\leq \pm 0,3$ gelten die Realisierungen als ausreichend symmetrisch verteilt.

Folgende Tabellen zeigen die Iterationsschritte und die Ergebnisse der Transformation:

Das Merkmal PREI 2012 entsteht in der Berechnungsvorschrift aus den mit der Indexreihe auf den Stichtag 31.12.2012 umgerechneten Kaufpreisen.

Abbruchwert für die Schiefe = 0,30

Merkmal: PREI 2012 (EUR)

Exponent 1,0000 Schiefe 0,5908

Exponent 0,5000 Schiefe 0,3399 Änderung 0,2509 Exponent -0,1773

Ermittelte Werte:

Exponent -0,1773 Schiefe -0,0100 Exzess -0,4430 Chi-2 0,3195

Merkmal: FLAC (m2)
 Exponent 1,0000 Schiefe 0,3507

Ermittelte Werte:
 Exponent 0,5000 Schiefe 0,1882 Exzess -0,9853 Chi-2 1,8078

Merkmal: P2012/FLAC (EUR/m2)
 Exponent 1,0000 Schiefe -0,1766
 Ermittelte Werte:
 Exponent 1,0000 Schiefe -0,1766 Exzess -0,7791 Chi-2 1,1891

Lfd. Nr.	Merkmalsbezeichnung	Häufigkeit	Exponent	Mittelwert	Medianwert	Standardabw.	Schiefe	Chi²
				Minimum	Maximum	Variationskoe.	Exzess	
1	PREI 2012 (EUR)	39	-0,18	0,14 0,13	0,14 0,15	0,01 0,202	-0,01 -0,44	0,32
2	FLAC (m2)	39	0,50	30,55 24,98	30,32 36,55	3,28 0,215	0,19 -0,99	1,81
3	P2012/FLAC (EUR/m2)	39	1,00	69,28 44,26	71,64 91,07	11,79 0,170	-0,18 -0,78	1,19

Ergebnis der Regressionsanalyse mit polynomialer Anpassung

Lfd. Nr.	Merkmals-Name (Einheit)	Regressions-Exponent	Prüfgröße	Hinweis	nicht transformierte Daten		
					Minimum	Maximum	Mittelwert
Zielgröße:							
3	P2012/FLAC (EUR/m2)	1,00			44,26	91,07	69,28
Einflussgrößen:							
Absolutes Glied: 122,2983							
2	FLAC (m2)	0,50	-1,7355	3,35	624,00	1336,00	943,64
Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,23							
F-verteilte Prüfgröße: 11,25							
Quantile der F-Verteilung: 4,13							
Variationskoeffizient Zielgröße vor der Regressionsanalyse: 0,17							
nach der Regressionsanalyse: 0,15							

Erläuterung der Spalte "Hinweis":

V = Das Vorzeichen des Regressionskoeffizienten ist nicht plausibel.

S = Regressionskoeffizient ist bei 5% Irrtumswahrscheinlichkeit nicht signifikant von 0 verschieden.

Quantile der t-Verteilung: 2,03
 Stichprobenumfang: 39,00
 Freiheitsgrade: 37,00

Einflussgröße mit polynomialen Gliedern	Bestimmt- heitsmaß	Residuen- quadratsumme	Erklärbare Variation	F-verteilte Prüfgröße	Hinweis
Ansatz vorher	0,23	4052,0043	1232,4812	11,25	
P2 P3					
2 FLAC ^2	0,25	3946,6269	1337,8585	0,91	-
^2 + ^3	0,28	3826,2329	1458,2526	1,01	-

Quantilen der F-Verteilung bei 5 % Irrtumswahrscheinlichkeit
 für 1 und 36 Freiheitsgrade = 4,14 für quadratische Glieder
 für 1 und 35 Freiheitsgrade = 4,15 für quadratische und kubische Glieder

Erläuterung der Spalte "Hinweis"

- = Die funktionale Anpassung wurde nicht signifikant verbessert.
- x = Die funktionale Anpassung wurde signifikant verbessert.

Umrechnungskoeffizienten Falkensee 2012

Umrechnungstabelle: 0170005

Beschreibung

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient	Beispiel:	
600	115,00	Bodenrichtwert	120
700	110,00		-----
800	105,00		W f900
900	100,00	Fläche des Richtwertgrundstücks	900 m ²
1000	95,00		
1100	91,00	individuelle Grundstücksfläche	1100 m ²
1200	87,00		
1300	83,00		120 €/m ² * 91,00
1400	79,00	Bodenrichtwert (1100 m ²)	-----
			100,00
			= rd. 109 €/m²

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für Bodenrichtwerte in der Stadt Falkensee mit dem Merkmal "f900".

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau

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

5.4 Gewerbliche Baulandflächen

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Summe Wohnbauland		
Bauerwartungsland	9	11,01 43,17 16,44 20,75
Rohbauland	1	38,00 38,00 38,00 38,00
Baureifes Land (beitragspflichtig)	3	6,00 43,75 33,33 27,69
Baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)	696	0,60 155,17 56,62 62,07
Summe gewerbl. Bauflächen		
Bauerwartungsland	0	
Rohbauland	0	
Baureifes Land (beitragspflichtig)	0	
Baureifes Land (beitrags- und abgabefrei)	19	4,66 65,00 35,00 33,12

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

5.6 Sonstiges Bauland

Zukäufe

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 83 Verträge über Zukäufe zugegangen.

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

5.7 Erbbaurechte

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechtes							
Erbbaurechtsgeber	Anzahl der Erstbe- gründungen	Erbbauzins in % aufgeteilt nach der Zweckbestimmung					
		Wohnen		Gewerbe		Mischnutzung	
		Anzahl	Min Max Median Mittelwert	Anzahl	Min Max Median Mittelwert	Anzahl	Min Max Median Mittelwert
sonstige (nicht privat, Kirche, Ge- bietskörperschaft, Bauges- ellschaft oder andere Körperschaft)	2	2	3,50 3,50	0		0	
Gesamt	2	2	3,50 3,50 3,50	0		0	

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Umsatzübersicht land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	149	40,2 -36,1	12.476	48,4 -28,2	9.575	58,0 -24,2
Grünlandnutzung	115	31,0 -40,4	7.571	29,4 -41,6	4.098	24,8 -29,3
Forstwirtschaft	95	25,6 -12,0	4.757	18,4 -12,5	2.309	14,0 -5,8
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	0,3 -75,0	115	0,4 -96,6	80	0,5 -96,7
Dauerkultur	1	0,3 0,0	10	0,0 0,0	10	0,1 0,0
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	3	0,8 -25,0	206	0,8 -40,3	99	0,6 7,2
Begünstigtes Agrarland	3	0,8 0,0	34	0,1 0,0	30	0,2 0,0
Sonstige Nutzungen	4	1,1 -66,7	614	2,4 -88,9	315	1,9 -92,9
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg.Agrarl., sonst.)	11	3,0 -31,2	865	3,4 -85,3	454	2,7 -89,9
Gesamtsumme	371	100,0 -33,0	25.785	100,0 -42,8	16.516	100,0 -40,7

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	58	15,6 0,0	1.584	6,1 8,1	906	5,5 29,1
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	89	24,0 -25,2	3.320	12,9 -69,3	1.834	11,1 -74,1
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	224	60,4 -40,6	20.880	81,0 -36,4	13.776	83,4 -31,3
Gesamtsumme	371	100,0 -33,0	25.785	100,0 -42,8	16.516	100,0 -40,7

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

- Ackerland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Berliner Umland ohne Pots- dam	9	5	0,36	0,45	0,27	0,37
			7,05	7,75	0,66	1,02
			2,10	1,90	0,48	0,64
			2,28	3,47	0,46	0,68
Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum	16	15	0,30	0,30	0,28	0,30
			9,48	5,59	1,17	1,00
			2,48	0,78	0,58	0,42
			3,25	1,45	0,65	0,49
weiterer Metropolitanraum oh- ne Mittelzentren	43	62	0,49	0,26	0,24	0,10
			165,50	10,09	1,28	1,21
			2,70	1,16	0,51	0,47
			10,23	2,03	0,63	0,48
Landkreis Havelland	68	82	0,30	0,26	0,24	0,10
			165,50	10,09	1,28	1,21
			2,61	1,06	0,56	0,46
			7,54	2,01	0,61	0,50

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Ackerzahl 1 bis 40	54	69	0,30 165,50 2,41 8,69	0,26 10,09 1,00 1,70	0,24 1,20 0,58 0,62	0,10 1,02 0,46 0,48
Ackerzahl 41 bis 60	13	13	1,22 6,89 2,67 2,79	0,41 6,51 4,29 3,63	0,29 1,28 0,51 0,58	0,30 1,21 0,47 0,55
Landkreis Havelland	67	82	0,30 165,50 2,55 7,55	0,26 10,09 1,06 2,01	0,24 1,28 0,55 0,61	0,10 1,21 0,46 0,50

- Grünland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Berliner Umland ohne Pots- dam	5	9	0,56 3,51 1,12 1,55	1,10 4,52 1,62 2,30	0,27 0,63 0,40 0,42	0,15 0,76 0,30 0,36
Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum	13	10	0,38 98,95 1,01 9,03	0,30 54,10 0,79 6,64	0,10 0,81 0,41 0,41	0,21 0,52 0,40 0,36
weiterer Metropolenraum oh- ne Mittelzentren	34	50	0,26 282,80 1,36 10,52	0,25 48,95 1,33 3,02	0,17 0,98 0,35 0,38	0,07 0,92 0,30 0,34
Landkreis Havelland	52	69	0,26 282,80 1,27 9,29	0,25 54,10 1,37 3,45	0,10 0,98 0,35 0,39	0,07 0,92 0,30 0,34

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	44	59	0,26 282,80 1,33 10,60	0,27 54,10 1,37 3,77	0,10 0,98 0,36 0,39	0,07 0,92 0,30 0,35
Grünlandzahl 41 bis 60	7	9	0,42 6,17 1,21 2,23	0,25 2,76 1,31 1,41	0,24 0,81 0,31 0,40	0,20 0,45 0,27 0,28
Landkreis Havelland	51	68	0,26 282,80 1,32 9,45	0,25 54,10 1,34 3,46	0,10 0,98 0,35 0,39	0,07 0,92 0,30 0,34

Transaktionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Anlass	Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen		Ackernutzung		Grünlandnutzung		Forstwirtschaft		Übrige Nutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	359	96,8	142	95,3	110	95,7	95	100,0	12	100,0
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	0		0		0		0		0	
Sonstige	12	3,2	7	4,7	5	4,3	0		0	
Gesamtsumme	371	100,0	149	100,0	115	100,0	95	100,0	12	100,0

6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 2000 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.04 und 1.09. eines jeweiligen Jahres ermittelt worden für:

- **Ackerland**

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 # 0176314	
201	Datum des Vertrages	01.01.1995 : 31.12.2012	
205	Anlass des Eigentumsübergangs	1	1 = Kauf
208	Veräußerer	1#2#3#4#5#6#7#8#9	1 = Natürliche Person 2 = Bund 3 = Land 4 = Landkreis 5 = Gemeinde oder Gemeindeverband 6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen 7 = Wohnungsunternehmen 8 = Sanierungsträger 9 = Sonstige juristische Person
209	Erwerber	1#2#3#4#5#6#7#8#9	1 = Natürliche Person 2 = Bund 3 = Land 4 = Landkreis 5 = Gemeinde oder Gemeindeverband 6 = Gemeinnütziges Wohnungsunternehmen 7 = Wohnungsunternehmen

Num- mer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
			8 = Sanierungsträger 9 = Sonstige juristische Person 0 = unverändert
217	Entstehung des Kaufpreises	0	
2201	Ungew. Verhältnisse Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	300#310#311#312#313#314# 315	300 = Grundstück für Land-/Forstwirtschaft 310 = Grundstück für Ackernutzung 311 = in der Marsch 312 = im Moor (kultiviert) 313 = in der Geest 314 = im Börden(Löß-)land 315 = im Berg und Hügelland (Hochebene)
303	Objektselfständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	3000:300000	
	Anzahl der Kriterien=	12	
	Anzahl der Kauffälle=	836	

Die Stichprobe umfaßt 765 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf:

- die mittlere Lagewertigkeit von: 0,35 €/m² aus allen Kauffällen

Abweichung A(i) = Umgerechneter Kaufpreis - Halbjahresmittel

Normierte Abweichung $An(i) = A(i) \cdot$

Jahresmittel(Basisjahr = 1/1995)

Jahresmittel(laufendes Jahr)

Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen

|An(i)| beträgt 0,08 €/m²

Kauffälle, deren Abweichungen |An(i)| größer als

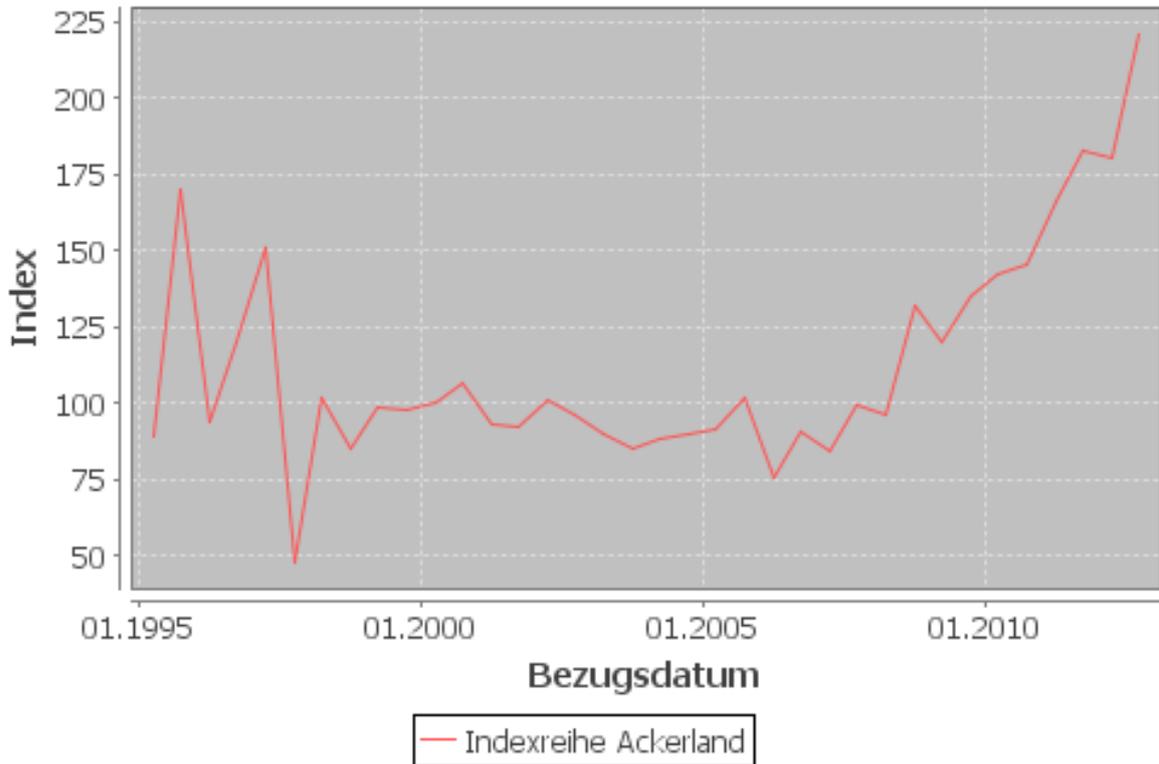
3,0 * 0,08 = 0,24 €/m²

sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (1/2000=100)
1/1995	10	0,27	89,2
2/1995	3	0,51	170,6
1/1996	6	0,28	94,1
2/1996	3	0,36	120,0
1/1997	6	0,45	150,8
2/1997	7	0,14	48,1
1/1998	17	0,31	101,9
2/1998	8	0,26	85,4
1/1999	16	0,29	98,3
2/1999	11	0,29	97,8
1/2000	28	0,30	100,0
2/2000	29	0,32	106,3
1/2001	29	0,28	93,5
2/2001	24	0,28	92,5
1/2002	26	0,30	100,7
2/2002	16	0,29	96,3
1/2003	43	0,27	90,0
2/2003	20	0,26	85,3
1/2004	20	0,26	88,0
2/2004	39	0,27	89,7
1/2005	24	0,27	91,2
2/2005	15	0,30	101,7
1/2006	16	0,23	75,5
2/2006	17	0,27	91,1
1/2007	21	0,25	84,3
2/2007	24	0,30	99,7
1/2008	39	0,29	96,4
2/2008	32	0,40	131,9
1/2009	17	0,36	120,0
2/2009	45	0,41	135,3
1/2010	28	0,43	142,4

2/2010	43	0,44	145,4
1/2011	25	0,50	166,2
2/2011	20	0,55	182,6
1/2012	19	0,54	180,2
2/2012	19	0,66	221,4

Indexreihe Ackerland



- Grünland

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
102	Status	1	1 = Bei Musselementen und übrigen keine Widersprüche
104	Gemeindeteil	0176301 # 0176302 # 0176303 # 0176304 # 0176306 # 0176307 # 0176308 # 0176309 # 0176310 # 0176311 # 0176312 # 0176313 #	

Nummer	Elementname	Selektionsansatz	Entschlüsselung
		0176314	
201	Datum des Vertrages	01.01.1995:31.12.2012	
205	Anlass des Eigentums- übergangs	1	1 = Kauf
208	Veräußerer	1#2#3#4#5#6#7#8#9	1 = Natürliche Person 2 = Bund 3 = Land 4 = Landkreis 5 = Gemeinde oder Gemein- deverband 6 = Gemeinnütziges Woh- nungsunternehmen 7 = Wohnungsunternehmen 8 = Sanierungsträger 9 = Sonstige juristische Person
209	Erwerber	1#2#3#4#5#6#7#8#9	1 = Natürliche Person 2 = Bund 3 = Land 4 = Landkreis 5 = Gemeinde oder Gemein- deverband 6 = Gemeinnütziges Woh- nungsunternehmen 7 = Wohnungsunternehmen 8 = Sanierungsträger 9 = Sonstige juristische Person
217	Entstehung des Kauf- preises	0	0 = unverändert
2201	Ungew. Verhältnisse - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
301	Preisbestimmende Grundstücksart	320#321#322#323	320 = Grundstück für Grün- landnutzung 321 = Wiese (feuchte Lage, nur mähen) 322 = Streuwiese 323 = Weidenutzung
303	Objektselbstständigkeit	1	1 = selbständig
3041	Wertbeeinfl. Umstand - Ausprägung-	0	0 = nachrichtlich
401	Fläche	3000:300000	
	Anzahl der Kriterien=	12	
	Anzahl der Kauffälle=	565	

Die Stichprobe umfaßt 489 Kauffälle.

Die Kaufpreise wurden umgerechnet auf:

- die mittlere Lagewertigkeit von: 0,25 €/m² aus allen Kauffällen

Abweichung A(i) = Umgerechneter Kaufpreis - Jahresmittel

Normierte Abweichung $An(i) = A(i) \cdot$

Jahresmittel(Basisjahr = 1997)

Jahresmittel(laufendes Jahr)

Das Mittel aller auf den Bezugszeitraum normierten absoluten Abweichungen

|An(i)| beträgt 0,04 €/m²

Kauffälle, deren Abweichungen |An(i)| größer als

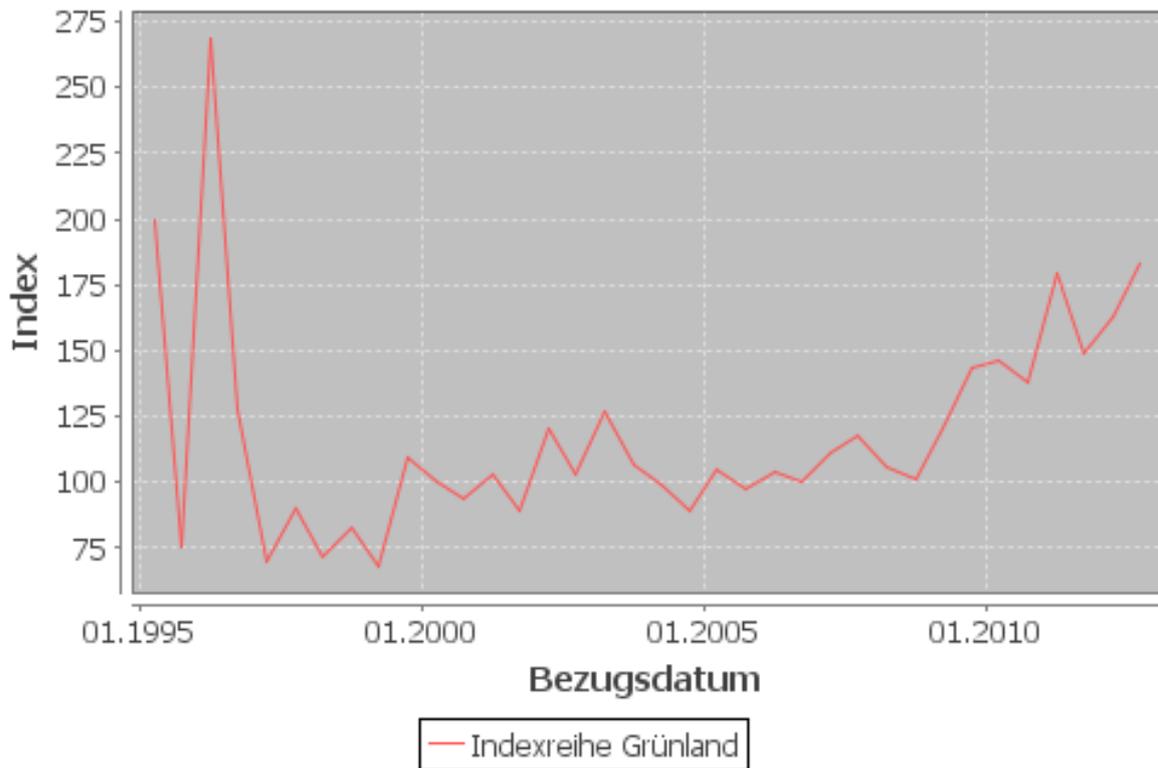
3,0 * 0,04 = 0,13 €/m²

sind, wurden als Ausreißer eliminiert.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (1/2000=100)
1/1995	3	0,41	199,4
2/1995	1	0,16	75,2
1/1996	1	0,56	269,0
2/1996	4	0,27	128,1
1/1997	3	0,14	69,4
2/1997	3	0,19	90,1
1/1998	11	0,15	71,4
2/1998	7	0,17	82,2
1/1999	9	0,14	68,2
2/1999	8	0,23	109,2
1/2000	9	0,21	100,0
2/2000	10	0,19	93,7
1/2001	13	0,21	102,9
2/2001	16	0,18	89,2
1/2002	10	0,25	120,6
2/2002	14	0,21	102,6
1/2003	27	0,26	126,6
2/2003	21	0,22	106,1
1/2004	25	0,21	99,3
2/2004	12	0,18	89,0
1/2005	13	0,22	104,8
2/2005	10	0,20	96,9
1/2006	6	0,21	103,6
2/2006	15	0,21	100,2
1/2007	17	0,23	111,0
2/2007	13	0,24	117,7
1/2008	22	0,22	105,8
2/2008	18	0,21	100,7
1/2009	12	0,25	120,3
2/2009	41	0,30	143,1
1/2010	29	0,30	146,1

2/2010	44	0,29	138,0
1/2011	13	0,37	179,1
2/2011	12	0,31	148,5
1/2012	10	0,34	163,0
2/2012	11	0,38	182,6

Indexreihe Grünland



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Flächengröße bzw. von der Ackerzahl wurde mit folgendem Ergebnis nicht bestätigt.

Lfd. Nr.	Merkmal Name(Einheit)	Exponent	Regressions- Prüf-		nicht transformierte Daten			
			koeffizient	größe Hinweis	Minimum	Maximum	Mittelwert	
Zielgröße:								
3	Vergl (EUR/qm)	-0,21			0,17	1,04	0,45	
Einflussgrößen:								
Absolutes Glied: 1,2901								
2	Fläche (qm)	0,16	-0,0064	1,21	\$	3117,00	196126,00	41483,57
4	Ackerzahl	0,50	-0,0085	1,46	\$	11,00	67,00	34,22
Multiples Bestimmtheitsmaß: 0,01								
F-verteilte Prüfgröße: 2,08								
Quantile der F-Verteilung: 3,01								
Variationskoeffizient Zielgröße vor der Regressionsanalyse: 0,41								
nach der Regressionsanalyse: 0,40								

Erläuterung der Spalte "Hinweis":

V = Das Vorzeichen des Regressionskoeffizienten ist nicht plausibel.

S = Regressionskoeffizient ist bei 5% Irrtumswahrscheinlichkeit nicht signifikant von 0 verschieden.

Quantile der t-Verteilung: 1,96

Stichprobenumfang: 494,00

Freiheitsgrade: 491,00

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 -100,0				
private Grünflächen	69	79,3 7,8	142	24,7 1,4	259	59,8 10,2
Wasserflächen	6	6,9 -25,0	283	49,3 457,9	83	19,1 366,4
besondere Funktionen	11	12,6 -15,4	136	23,7 118,6	55	12,8 -50,2
Energieanlagen	1	1,1 -90,0	13	2,2 -96,8	36	8,3 -96,2
sonstige Nutzung	0	0,0 -100,0				
Gesamtsumme	87	100,0 -10,3	575	100,0 -20,9	433	100,0 -67,9

Grundstück mit besonderer Funktion

- 441 Grundstück mit Schutzeinrichtung (Deich, Damm, Wall,...)
- 442 Lagerplatz (Landwirtschaft, Forstwirtschaft, Gewerbe ...)
- 443 privater Weg
- 444 Halde
- 445 ausgebeutetes Abbaugrundstück
- 446 Grundstück für Aufspülfläche

Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Grundstücksarten	sonstige Flächen					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
private Grünflächen	68	64	97	20	0,07	0,33
			40.149	27.407	13,99	21,05
			795	1.025	2,42	1,78
			1.988	2.192	3,45	3,09

Grundstücksarten	sonstige Flächen					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr
Wasserflächen	6	8	57	1.450	0,12	0,10
			188.961	20.270	10,00	1,34
			7.598	3.958	0,60	0,23
			47.247	6.352	3,58	0,37
besondere Funktionen	11	13	12	249	0,10	0,17
			52.500	13.756	79,17	16,06
			3.100	3.470	0,71	1,60
Energieanlagen	1	10	12.382	4.792	7,85	3,22
			12.816	600	2,81	0,25
			12.816	121.961	2,81	6,00
			12.816	26.686	2,81	2,38
Gesamtsumme	86	97	12.816	40.364	2,81	2,94
			12	20	0,07	0,10
			188.961	121.961	79,17	21,05
			866	1.742	2,08	1,59
			6.601	7.487	4,01	2,82

7.2 Gartenlandgrundstücke

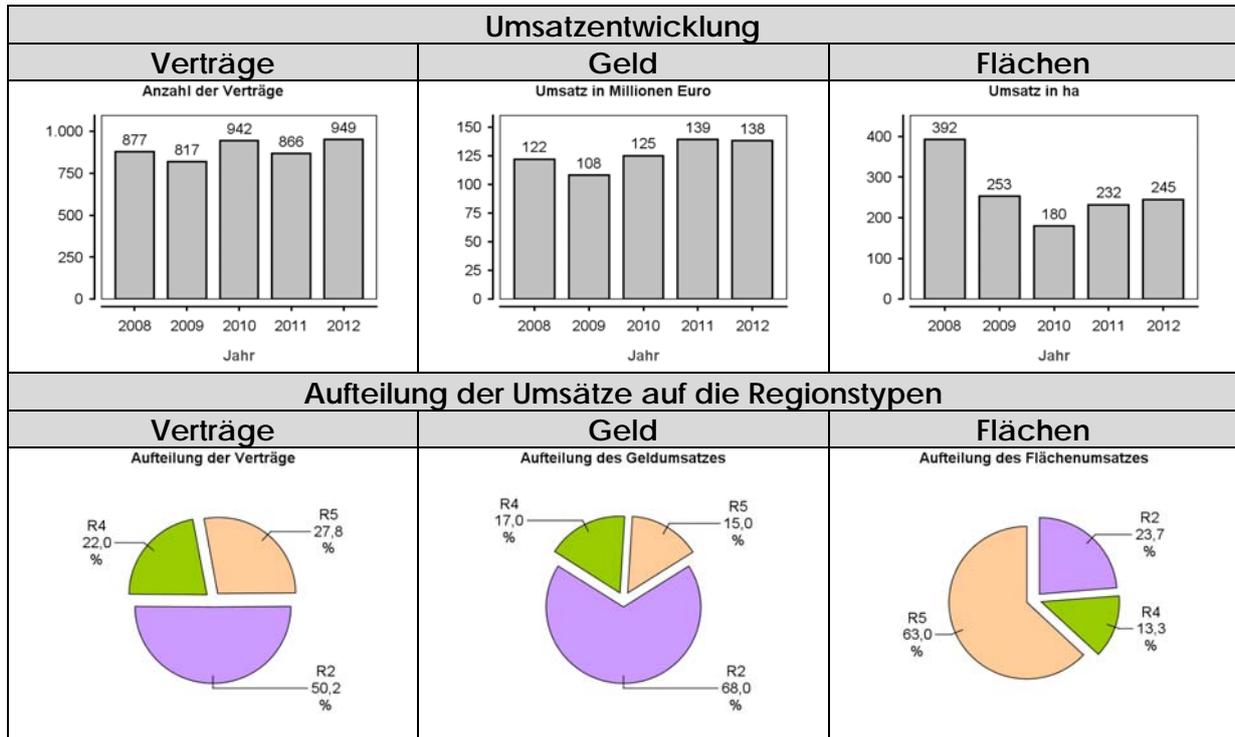
Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohnflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen ermittelt worden.

Umsatzübersicht nach Regionen



Umsätze bebauter Grundstücke nach Gebäudearten

Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	520	54,8 7,9	794	32,4 35,6	802	58,0 20,1
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	156	16,4 7,6	86	3,5 10,5	194	14,0 13,9
Mehrfamilienhäuser	65	6,8 3,2	135	5,5 91,0	117	8,4 -7,9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	50	5,3 78,6	113	4,6 78,2	146	10,5 -49,6
Wochenendhäuser	49	5,2 -12,5	38	1,6 -22,4	21	1,5 -13,0
Bauernhäuser	39	4,1 34,5	805	32,8 27,8	30	2,1 -0,3
Sonstige Gebäude	70	7,4 11,1	482	19,6 -42,8	76	5,5 -9,1
Übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	158	16,6 6,8	1.326	54,0 -12,9	126	9,1 -7,8
Gesamtsumme	949	100,0 9,6	2.453	100,0 5,8	1.384	100,0 -0,4

Umsätze bebauter Grundstücke in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	476	50,2 6,7	582	23,7 1,6	941	68,0 -4,8
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	209	22,0 6,1	326	13,3 -1,8	236	17,0 -7,1
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	264	27,8 18,4	1.545	63,0 9,2	207	15,0 39,9
Gesamtsumme	949	100,0 9,6	2.453	100,0 5,7	1.384	100,0 -0,4

Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum (1.000 €)	Mittelwert (1.000 €)	Minimum (€/m²)	Mittelwert (€/m²)	
		Maximum (1.000 €)	Median (1.000 €)	Maximum (€/m²)	Median (€/m²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	245	12 2.000	185 160	133 3.831	1.447 1.446	452
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	80	10 267	134 148	100 1.916	1.137 1.214	107
Mehrfamilienhäuser	17	13 1.150	214 69	44 1.169	391 210	36
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	23	10 1.575	337 199			78
Wochenendhäuser	2	12 63	38 38	92 630	361 361	0,75
Bauernhäuser	9	10 158	51 37	77 790	385 372	5
Sonstige Gebäude	29	0,45 700	86 45			25

Transaktionen bebauter Grundstücke

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	823	86,7	580	85,8	53	81,5	44	88,0	146	92,4
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	85	9,0	67	9,9	6	9,2	3	6,0	9	5,7
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	40	4,2	28	4,1	6	9,3	3	6,0	3	1,9
Sonstige	1	0,1	1	0,2	0		0		0	
Gesamtsumme	949	100,0	676	100,0	65	100,0	50	100,0	158	100,0

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

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

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	111 (147)	1926 (1918)	119 (120)	1.198 (938)	136.000 (110.000)
Baujahr 1950 bis 1990	17 (41)	1971 (1968)	113 (107)	1.011 (903)	108.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2000	41 (46)	1997 (1997)	141 (150)	1.578 (1.507)	218.000 (223.000)
Baujahr ab 2001	76 (53)	2006 (2005)	131 (130)	1.836 (1.753)	255.000 (226.000)

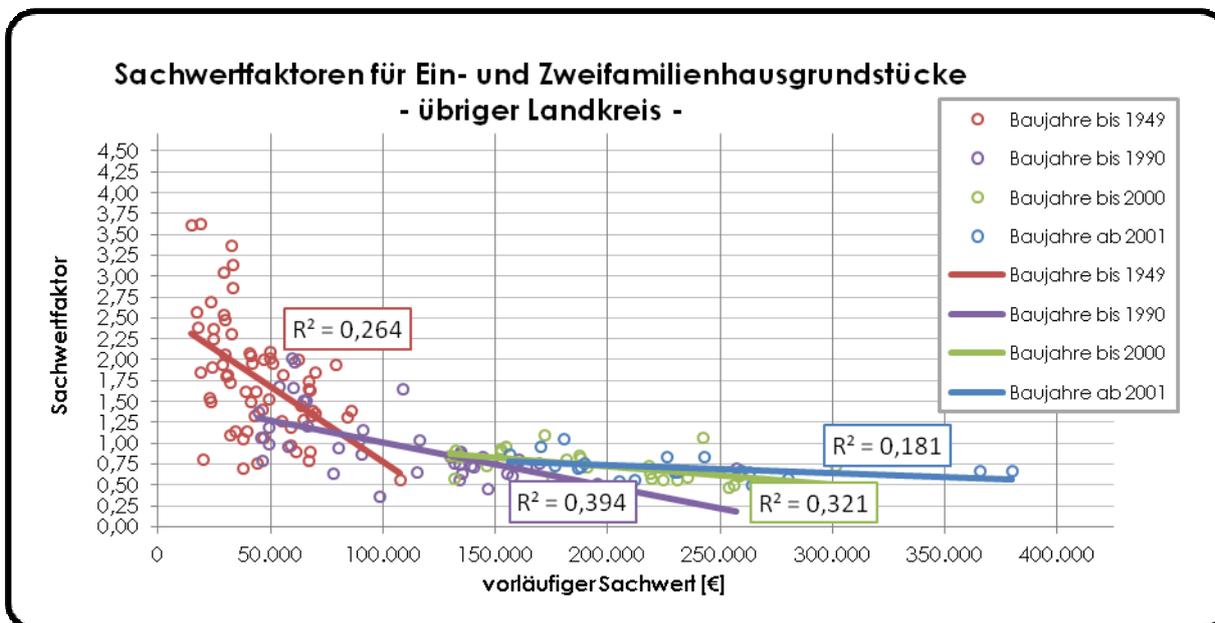
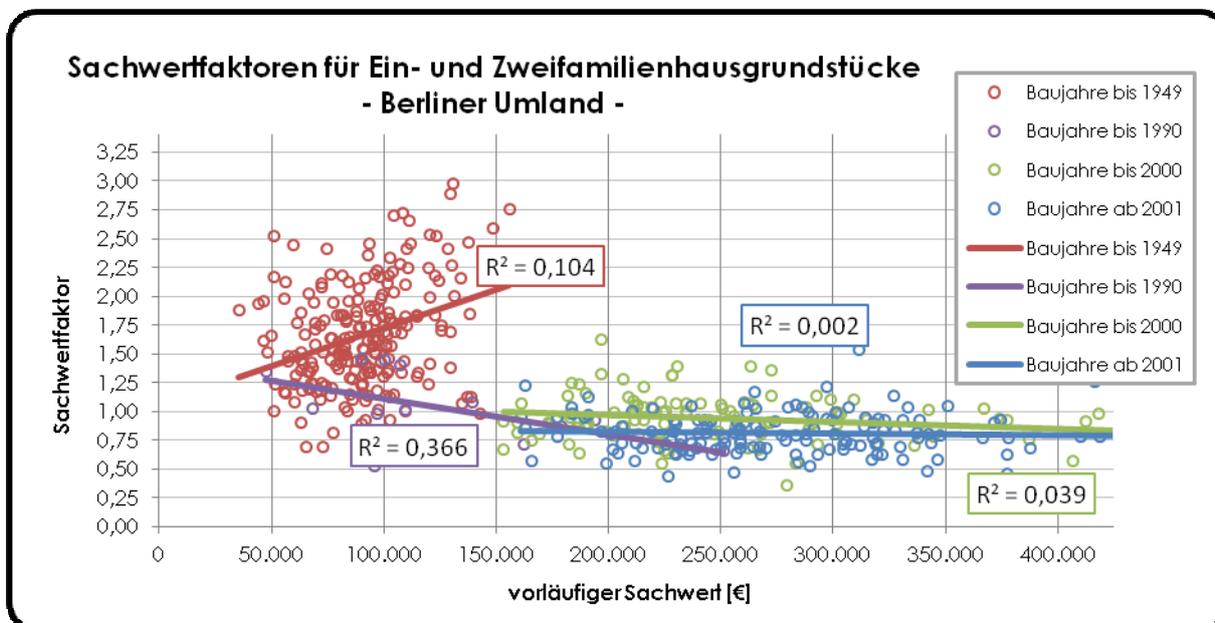
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.2.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.2.1 entnommen werden.

8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 640 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells**.



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

Baujahre	Berliner Umland				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,66	1,01	0,94	0,81	1,77	0,95	0,72	0,71
Standardabweichung (±)	0,03	0,08	0,02	0,01	0,09	0,06	0,04	0,03
Minimum	0,69	0,52	0,36	0,44	0,56	0,36	0,40	0,49
Maximum	3,86	1,46	1,62	1,54	3,63	2,01	1,09	1,05
5-% Quantil	1,009	0,598	0,640	0,561	0,792	0,453	0,453	0,286
95-% Quantil	2,475	1,454	1,310	1,069	3,120	1,670	1,030	0,941
Grundstücksfläche [m²]	1.043	1.042	844	761	1.070	1.064	875	919
Minimum	436	555	239	301	274	399	395	435
Maximum	2.368	1.534	1.813	1.887	2.081	1.864	2.211	1.977
5-% Quantil	648	586	470	419	495	479	450	470
95-% Quantil	1.598	1.462	1.315	1.324	1.857	1.592	1.560	1.315
Brutto-Grundfläche [m²]	257	243	255	203	262	249	220	182
Minimum	59	63	141	97	82	77	119	98
Maximum	527	332	565	372	549	423	350	327
5-% Quantil	110	105	160	123	143	91	126	109
95-% Quantil	417	332	399	303	511	399	324	295
Bodenrichtwert [€/m²]	62	50	57	63	18	22	24	29
Minimum	15	15	25	30	5	5	6	8
Maximum	90	90	90	125	50	60	45	60
5-% Quantil	40	15	35	35	5	5	7	10
95-% Quantil	80	84	90	110	35	45	39	50
NHK 2010 [€/m²]	702	824	959	1.219	707	810	992	1268
Minimum	545	725	745	900	545	725	835	900
Maximum	920	1.025	1.180	1.420	920	1.025	1.180	1.420
5-% Quantil	655	725	835	1.005	585	725	835	1.005
95-% Quantil	920	1.025	1.005	1.420	814	1.025	1.180	1.420
vorläufiger Sachwert [€]	90.618	133.669	248.715	273.675	45.093	111.476	201.830	234.308
Minimum	35.583	47.499	153.291	161.048	14.672	44.574	129.887	156.481
Maximum	155.900	251.141	466.758	446.676	107.501	257.348	301.396	379.966
5-% Quantil	55.537	61.027	167.274	184.471	18.981	46.834	131.979	170.370
95-% Quantil	130.997	237.156	383.328	377.068	77.196	169.626	279.598	366.000
Umfang der Stichprobe	219	14	109	143	65	42	27	21

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

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

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

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	28 (36)	1927 (1927)	96 (98)	667 (678)	65.000 (64.000)
Baujahr 1950 bis 1990	3 (9)	*) (1968)	*) (99)	*) (711)	*) (71.000)
Baujahr 1991 bis 2000	26 (32)	1997 (1997)	124 (116)	1.305 (1.400)	161.000 (159.000)
Baujahr ab 2001	23 (24)	2009 (2008)	125 (132)	1.554 (1.414)	195.000 (186.000)

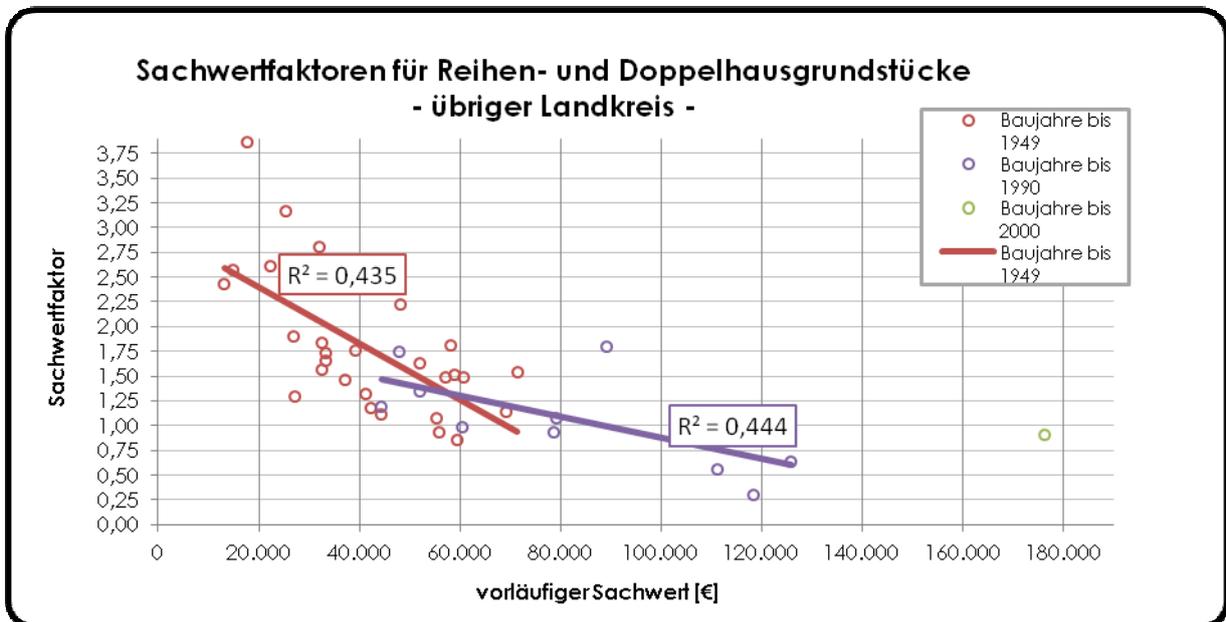
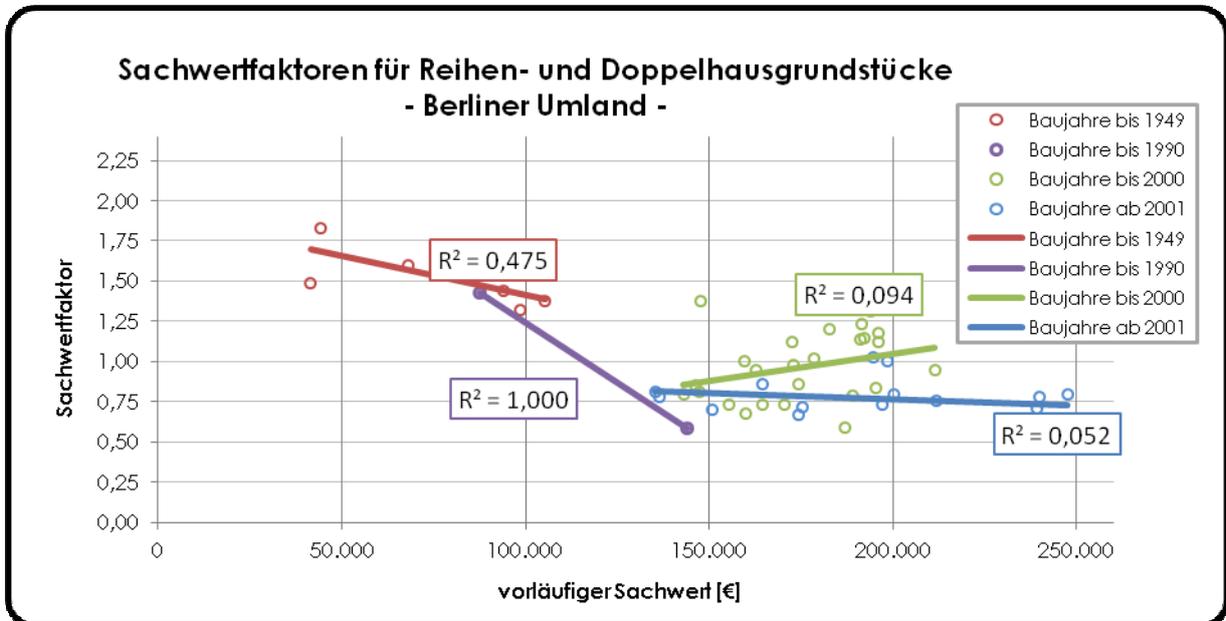
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.3.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.3.1 entnommen werden.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhausgrundstücke abgeleitet. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswertung der Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 90 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells**.



Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die jeweils durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R² zum Ausdruck kommt, ist eine Abhängigkeit der Sachwertfaktoren vom vorläufigen Sachwert nicht zu erkennen.

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

Baujahre	Berliner Umland				übriger Landkreis			
	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001	bis 1949	bis 1990	bis 2000	ab 2001
Sachwertfaktor	1,53	1,01	0,97	0,77	1,79	1,06	0,91	*)
Standardabweichung (±)	0,07	0,42	0,04	0,03	0,13	0,14	*)	*)
Minimum	1,32	0,59	0,59	0,52	0,86	0,30	*)	*)
Maximum	1,83	1,43	1,38	1,03	3,86	1,80	*)	*)
5-% Quantil	1,338	*)	0,690	0,573	0,983	0,430	*)	*)
95-% Quantil	1,785	*)	1,294	1,008	3,038	1,775	*)	*)
Grundstücksfläche [m²]	786	1.086	388	353	865	799	300	*)
Minimum	493	940	180	119	262	442	*)	*)
Maximum	1.212	1.232	784	669	2.362	1.216	*)	*)
5-% Quantil	498	*)	225	125	311	466	*)	*)
95-% Quantil	1.207	*)	517	662	1.330	1.108	*)	*)
Brutto-Grundfläche [m²]	254	212	206	177	189	220	241	*)
Minimum	181	174	151	144	94	104	*)	*)
Maximum	312	249	259	207	290	271	*)	*)
5-% Quantil	195	*)	155	144	113	147	*)	*)
95-% Quantil	311	*)	250	206	269	269	*)	*)
Bodenrichtwert [€/m²]	66	53	70	65	22	17	50	*)
Minimum	55	35	25	35	5	5	*)	*)
Maximum	80	70	40	100	35	50	*)	*)
5-% Quantil	55	*)	41	39	5	5	*)	*)
95-% Quantil	79	*)	94	96	35	43	*)	*)
NHK 2010 [€/m²]	611	685	835	1.061	696	735	785	*)
Minimum	580	685	745	945	615	685	*)	*)
Maximum	625	685	945	1.140	826	825	*)	*)
5-% Quantil	591	*)	785	960	615	685	*)	*)
95-% Quantil	622	*)	945	1.140	776	825	*)	*)
vorläufiger Sachwert [€]	75.751	115.626	175.245	195.929	41.503	82.801	176.224	*)
Minimum	41.502	87.439	142.974	135.246	13.160	44.463	*)	*)
Maximum	105.297	143.813	211.428	247.599	71.483	125.952	*)	*)
5-% Quantil	42.315	*)	146.581	136.210	15.765	46.187	*)	*)
95-% Quantil	103.289	*)	196.068	241.765	66.166	122.176	*)	*)
Umfang der Stichprobe	7	2	25	16	28	11	1	0

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

8.4 Wohnungseigentum

8.4.1 Preisniveau

Umsatzübersicht von Wohnungseigentum und Teileigentum (einschließlich PKW-Stellplätze)

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	17	8,6 70,0	35	18,4 -34,1
Weiterverkauf Wohnungseigentum	157	79,7 31,9	152	80,2 -16,2
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Umwandlung in Bruchteilseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	8	4,1 -11,1	0,79	0,4 -54,1
Weiterverkauf Teileigentum	15	7,6 650,0	2	0,9 72,5
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	23	11,7 109,1	3	1,4 -6,7
Summe Wohnungs-/Bruchteilseigentum	174	88,3 34,9	187	98,6 -20,3
Gesamtsumme	197	100,0 40,7	190	100,0 -20,1

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

Umsatzübersicht von Wohnungs- und Bruchteileigentum in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	140	80,5 35,9	166	88,7 -23,8
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	23	13,2 9,5	16	8,7 21,8
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	11	6,3 120,0	5	2,6 37,7
Gesamtsumme	174	100,0 34,9	187	100,0 -20,3

Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum

Anlass	Alle Vertragsarten		Erstverkauf Wohnungseigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum		Erstverkauf Teileigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	170	86,3	17	100,0	134	85,4	8	100,0	11	73,3
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	26	13,2	0		22	14,0	0		4	26,7
Sonstige	1	0,5	0		1	0,6	0		0	
Gesamtsumme	197	100,0	17	100,0	157	100,0	8	100,0	15	100,0

Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise				Anzahl	Wohnflächenpreise				Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert (1.000 €)		Minimum	Maximum	Median	Mittelwert (€/m²)	
Erstverkauf Wohnungseigentum	4	56	175	94	105	4	544	1.346	794	870	4
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	11	52	330	207	199	11	519	2.442	2.129	1.894	22

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise			Wohnflächenpreise			Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum	Median	Minimum	Maximum	Median	
		Mittelwert (1.000 €)			Mittelwert (€/m²)			
Erstverkauf Bruchteilseigentum								
Weiterverkauf Wohnungseigentum	96	21	760	76	90	93	4	86
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	24	20	237	152	147	16	565	35
Weiterverkauf Bruchteilseigentum								
Umwandlung in Wohnungseigentum								
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum								
Umwandlung in Bruchteilseigentum								

Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Baujahrsepochen

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	10 (13)	1912 (1898)	75 (95)	933 (882)	67.000 (88.000)
Baujahr 1950 bis 1990	3 (0)	*)	*)	*)	*)
Baujahr 1991 bis 2000	75 (57)	1996 (1996)	79 (75)	1.097 (1.046)	89.000 (82.000)
Baujahr ab 2001	3 (3)	*) (*)	*) (*)	*) (*)	*) (*)

Kaufpreise von Wohnhäusern (Doppel- und Reihenhäuser) als Wohnungseigentum in den Baujahreperioden

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

verkaufte Objekte 2012	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1949	0 (0)				
Baujahr 1950 bis 1990	4 (7)	1988 (1988)	55 (60)	681 (593)	40.000 (34.000)
Baujahr 1991 bis 2000	13 (16)	1999 (1997)	119 (439)	1.464 (1.319)	173.000 (395.000)
Baujahr ab 2001	10 (0)	2011	110	1.970	206.000

8.4.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.4.1 entnommen werden.

8.5 Teileigentum

Umsätze von Teileigentum in den Regionen

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	20	87,0 100,0	2	81,8 -9,8
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	3	13,0 0,0	0,47	18,2 0,0
Gesamtsumme	23	100,0 109,1	3	100,0 -6,7

Nutzflächenpreise für Teileigentum

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 €)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €)		Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m ²)	
Erstverkauf Teileigentum	8	10 10 10 10			0,79
Weiterverkauf Teileigentum	8	3 66 3 11	2	1 1.500 750 750	0,87
Umwandlung in Teileigentum					

8.6 Mehrfamilienhäuser

8.6.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.6.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren für den Landkreis Havelland können dem vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012** entnommen werden.

8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser

8.7.1 Preisniveau

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

8.7.2 Preisentwicklung

Die Preisentwicklung kann der Tabelle unter 8.1 entnommen werden.

8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze/Rohertragsfaktoren für den Landkreis Havelland können dem vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012** entnommen werden.

8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

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

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

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

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

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im „Brandenburg-Viewer“ unter www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm für jedermann kostenfrei einsehbar** (Beispiel: Siehe Pkt. 9.2). Darüber hinaus erteilen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland. Weiterhin sind Ausdrucke der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Beispiel für Bodenrichtwerte für Wohnbauland im "Brandenburg-Viewer"

The screenshot displays the 'Brandenburg-Viewer' web application interface. At the top, there is a navigation bar with links for 'Startseite', 'brandenburg-viewer', 'Geobroker', 'Suche', 'Download', 'Neues', 'Produkte', and 'Kontakt'. Below the navigation bar is a search bar and a toolbar with various map controls like zoom, pan, and layers. The main map area shows a street grid in Rathenow with several colored overlays representing different soil types and values. A legend titled 'Mehr Daten' is open, listing various data layers such as 'Geobasisdaten', 'Kartenrepräsentation', 'Digitale Orthophotos', 'Zusatzinformationen', 'Digitale Topographische Karten', 'Digitales Geländemodell', 'Liegenschaftskataster', 'Geofachdaten', 'Grenzen', 'Festpunkte des Raumbezugs', 'Bodenrichtwerte', 'Bodenrichtwerte 1.1.2010', 'Bodenrichtwerte 1.1.2011', 'Bodenrichtwerte 1.1.2012', 'Bodenrichtwerte 31.12.2012', 'Bauland', 'Verfahren', 'Land- und Forstwirtschaft', 'Blattschnitte', 'Vermessungsbüros (öbVt)', 'Historische Daten', and 'Schnitttaulkarten (1767-87)'. The map shows specific soil value areas labeled '35 B (III-IV)', '40 B (III-IV)', and '35 B (III-IV)'. A scale bar at the bottom right indicates 100 m and 500 ft. The footer contains a navigation menu with categories like 'Organisation', 'Service', 'Pressearbeit', 'Hilfe', 'Impressum', 'AGNB', 'Entgeltverzeichnis', 'Datenschutzerklärung', 'Glossar', and 'AdV-online'.

10 Nutzungsentgelte, Mieten

10.1 Nutzungsentgelte

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

10.2 Mieten

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

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

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

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

Deutscher Mieterbund - Vereinigung der Mieter Brieselang e.V.
Am Markt 1
14656 Brieselang
Tel. 033232/39182
www.mieterbund.de

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

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/563815
www.mieterverein-brandenburg.de

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2010). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

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

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

11.1 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2009 nach Anhörung der Gebietskörperschaft - für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist - den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland gehören zurzeit folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Axel Grzesik Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Bernhard Bischoff Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Matthias Kuhnke Leiter des Sachgebiets Vermessung und Geoinformation im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Fourmont Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Reinhard Frotscher Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Steffen Gries Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dirk Jöhling Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Nadine Metlitzky Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Thomas Rohrlack Immobilienmakler und Hausverwalter

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Arnim Bandur Finanzamt Nauen
Jürgen Kurpjuweit Finanzamt Nauen

11.2 Gesetzliche Grundlagen

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

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),

- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung – BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51)
- Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31.03.2009 (GVBl. II/09, Nr. 13, S. 186).

11.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

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

11.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

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

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,
- Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg.

Anhang

Anschriften

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

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62492 033971/71047 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@o-p-r.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

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

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

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

Modellbeschreibung für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Motivation

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

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

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum Januar 2009 bis Dezember 2012 in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Rechtliche Grundlagen

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

Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

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

Ermittlung der Herstellungskosten (ohne Außenanlagen)

Ermittlung der Normalherstellungskosten (NHK)

Allgemeines

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

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

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

Gebäudestandard

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

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

Brutto-Grundfläche (BGF)

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

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

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

Baupreisindex

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

Eine Änderung des Basisjahres des Baupreisindex ist zu berücksichtigen.

Jahr, Quartal	Insgesamt	Wohngebäude		Nichtwohngebäude		
		Ein-familien-gebäude	Mehr-familien-gebäude	Büro-gebäude	Gewerbliche Betriebs-gebäude	
2011	IV	117,9	117,6	119,0	119,0	120,5
	III	117,5	117,2	118,6	118,6	120,2
	II	116,8	116,5	117,9	117,9	119,4
	I	115,9	115,6	117,0	117,1	118,4
2010	IV	114,6	114,4	115,5	115,7	116,9
	III	114,2	114,0	115,0	115,3	116,4
	II	113,7	113,5	114,6	114,8	115,7
	I	113,0	112,8	113,7	114,1	114,8

Alterswertminderung

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

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

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

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

Gesamtnutzungsdauer (GND)

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

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

Restnutzungsdauer, wirtschaftliche (RND)

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

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

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

Bauzustand	RND
gut	30
normal	20
schlecht	10

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

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

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

Ermittlung der Herstellungskosten der baulichen Außen- und sonstigen Anlagen

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

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

Ermittlung des Bodenwerts

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

Ermittlung des vorläufigen Sachwerts

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

Ermittlung des normierten Kaufpreises

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

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

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

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

Ermittlung des Sachwertfaktors

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

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

Notizen

