

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**



# **Grundstücksmarktbericht 2020**

**Landkreis Havelland**



- Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
- Geschäftsstelle: beim Kataster- und Vermessungsamt  
Waldemardamm 3  
14641 Nauen
- Telefon: 03321 / 403 6181  
Telefax: 03321 / 403 36181  
E-Mail: [gaa@havelland.de](mailto:gaa@havelland.de)  
Internet: <https://www.gutachterausschuss-bb.de/HVL/index.php>
- Berichtszeitraum: 01.01.2020 bis 31.12.2020
- Datenerhebung: Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2021 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
- Datum der Veröffentlichung: Mai 2021
- Bezug: Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (<https://www.gutachterausschuss-bb.de>) und im Internetshop GEOBROKER <https://geobroker.geobasis-bb.de>  
Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben)
- Bezugsgebühren: kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren,  
Druckexemplar 40,00 Euro
- Die Gebühren ergeben sich aus der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung in der jeweils gültigen Fassung.
- Titelbild: Brücke über die Havel bei Strodehne (Foto: Dirk Jöhling, Gutachterausschuss)
- Nutzungsbedingungen: Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter [www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0) eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <https://www.gutachterausschuss-bb.de> anzugeben.
- Beispiel für den Quellenvermerk:  
© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2021, dl-de/by-2-0  
<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>,  
<https://www.gutachterausschuss-bb.de>
- Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

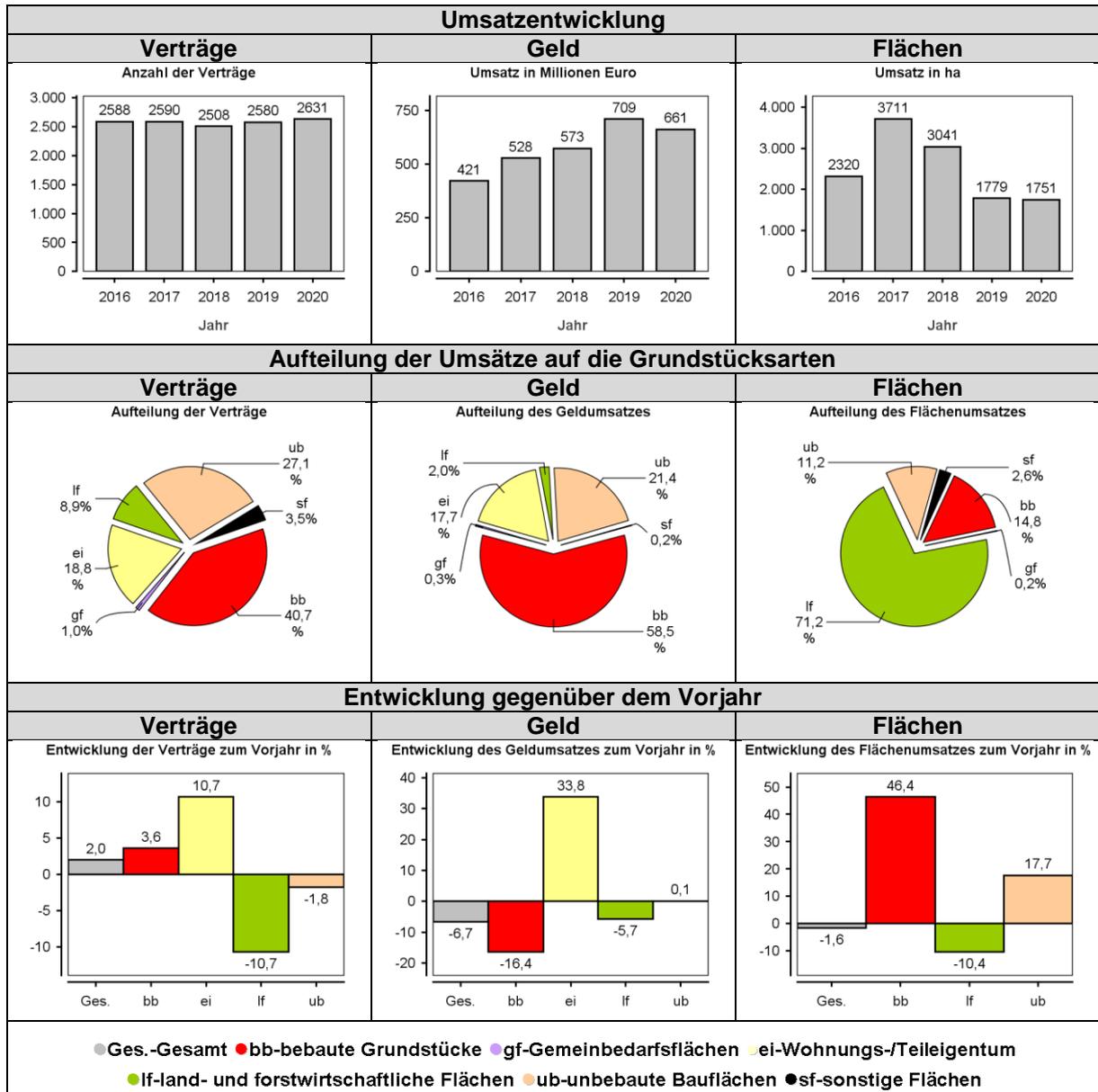
# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>8</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	8
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	13
3.3	Stadtentwicklung	16
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>17</b>
4.1	Vertragsvorgänge	17
4.2	Geldumsatz	18
4.3	Flächenumsatz	18
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>19</b>
5.1	Allgemeines	19
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	27
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	27
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	29
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	31
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke	32
5.4	Bauland für Gewerbe	33
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	34
5.6	Sonstiges Bauland	34
5.7	Erbbaurechte	35
5.8	Sonderauswertungen	36
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>37</b>
6.1	Allgemeines	37
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	39
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	39
6.2.1.1	Ackerland	39
6.2.1.2	Grünland	40
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	40
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	42
6.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	42
6.3.2	Bodenpreisindexreihe	43
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>44</b>
7.1	Allgemeines	44
7.2	Gartenland	46
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>48</b>
8.1	Allgemeines	48
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	52
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	52
8.2.2	Sachwertfaktoren	56
8.2.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	60
8.2.4	Liegenschaftszinssätze	64

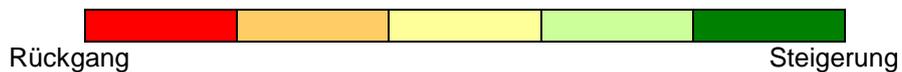
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	65
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	65
8.3.2	Sachwertfaktoren	68
8.3.3	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	70
8.3.4	Liegenschaftszinssätze	72
8.4	Mehrfamilienhäuser	73
8.4.1	Preisniveau	73
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	74
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	75
8.5.1	Preisniveau	75
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	76
8.6	Sonstige bebaute Objekte	78
8.6.1	Wochenendhäuser	78
8.6.2	Bauernhäuser	78
8.6.3	Siedlungshäuser	79
<b>9</b>	<b>Wohnungs- und Teileigentum</b>	<b>80</b>
9.1	Allgemeines	80
9.2	Wohnungseigentum	85
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	85
9.2.2	Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-	89
9.2.3	Liegenschaftszinssätze	93
9.3	Teileigentum	95
<b>10</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>96</b>
10.1	Allgemeine Informationen	96
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	97
<b>11</b>	<b>Mieten, Pachten</b>	<b>99</b>
11.1	Mieten	99
11.2	Pachten	100
<b>12</b>	<b>Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss</b>	<b>101</b>
12.1	Der Gutachterausschuss	101
12.2	Rechtliche Grundlagen	102
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	103
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	103
<b>Anhang</b>		<b>104</b>
	Abkürzungsverzeichnis	104
	Hinweise	104
	Anschriften	105
	Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland	106

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Nauen und Ketzin/ Havel	Westliches Havelland
<b>Bauland für individuellen Wohnungsbau</b>	rd. 20 % Steigerung 	rd. 30 % Steigerung 	rd. 20 % Steigerung 
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	rd. 15-25 % Steigerung 		
<b>Forstwirtschaftliche Flächen</b>	rd. 10 % Rückgang 		
<b>Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)</b>	rd. 10 % Steigerung 	gleichbleibend 	gleichbleibend 
<b>Wohnungseigentum</b>	rd. 15 % Steigerung 	rd. 50 % Steigerung 	rd. 10 % Steigerung 



Das Jahr 2020 war in vielen Lebensbereichen geprägt von der SARS-Covid 19–Pandemie. Für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland lassen sich auf der Basis der hier vorgelegten Preis- und Umsatzinformationen keine statistisch gesicherten Einflüsse feststellen.

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2020 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 zusammengefasst, welche für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke, land- und forstwirtschaftliche Grundstücke, sonstige Grundstücke sowie von Wohnungs- und Teileigentum erforderlich sind.

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

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

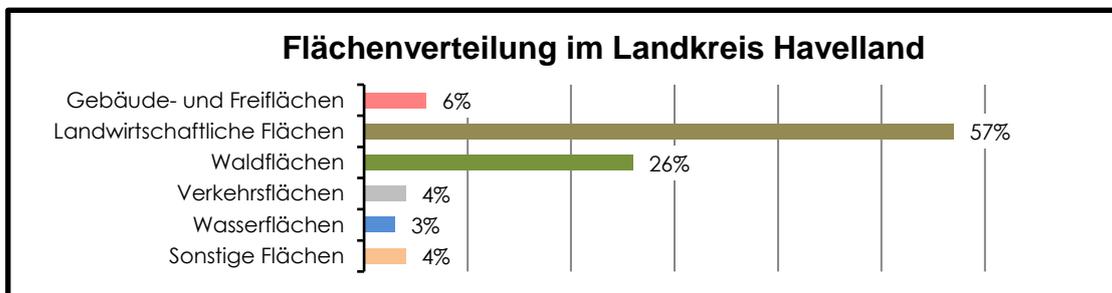
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 27.04.2021 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

### 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

#### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

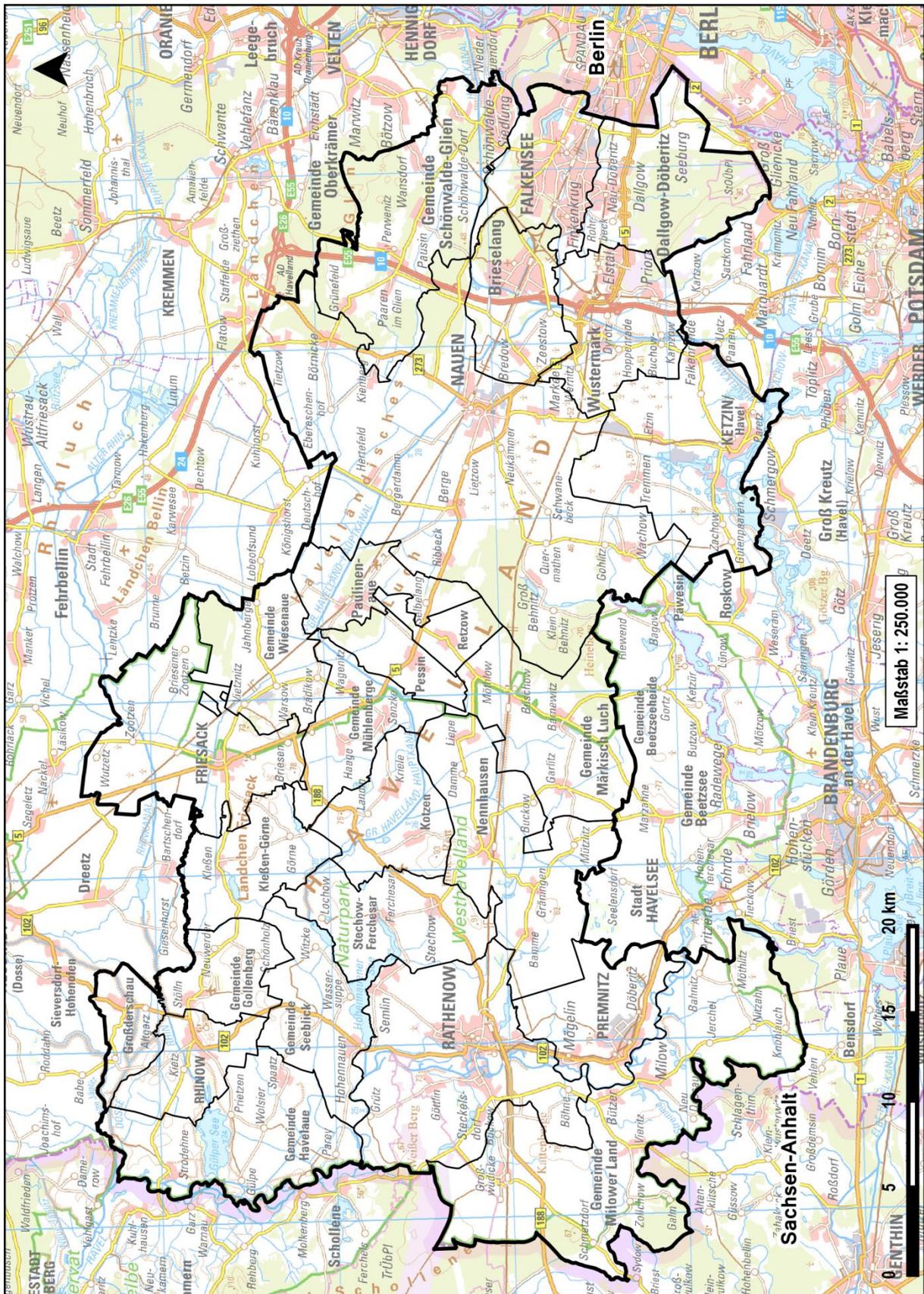
Der Grundstücksmarkt einer Region wird, neben überregionalen Einflüssen, vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der verkehrlichen Erschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

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



Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2020

- Übersichtskarte des Landkreises Havelland



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

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

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

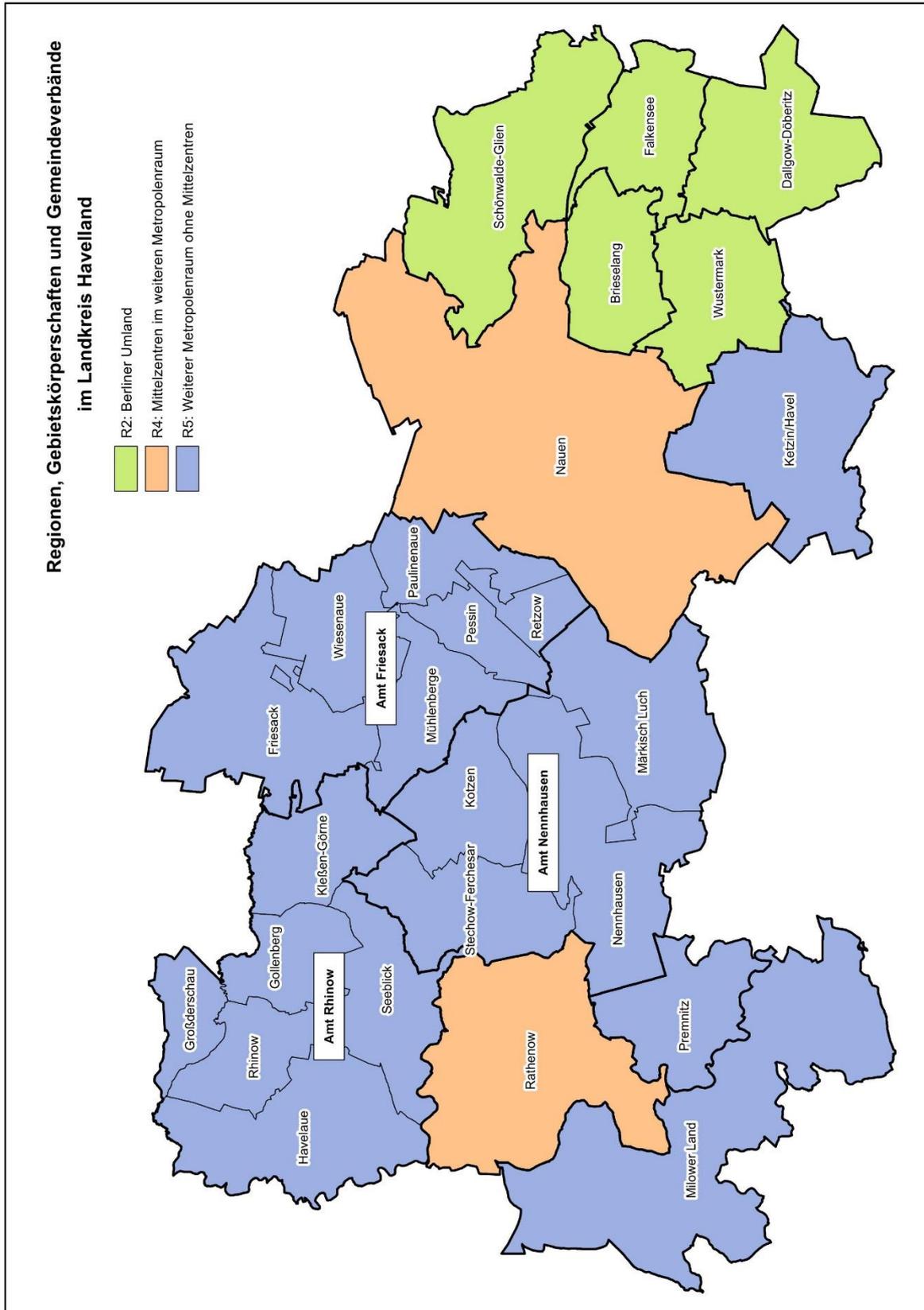
**R4 = Mittelzentren im weiteren Metropolenraum** sind die Städte Nauen und Rathenow.

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

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

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

• Regionale und Verwaltungsgliederung des Landkreises Havelland



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

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung		Fläche km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
	Anzahl	Veränderung zum 30.11.2019 in Prozent		
Stadt Falkensee	44.252	+0,5	43	1.021
Stadt Ketzin/Havel	6.601	+1,0	94	71
Stadt Nauen	18.536	+2,3	268	69
Stadt Premnitz	8.356	-0,8	46	181
Stadt Rathenow	24.204	+0,0	113	214
Gemeinde Brieselang	12.496	+2,6	44	282
Gemeinde Dallgow-Döberitz	10.280	+2,6	67	155
Gemeinde Milower Land	4.342	+0,4	161	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.979	+1,4	97	103
Gemeinde Wustermark	9.885	+3,0	53	187
Amt Friesack	6.542	-0,2	237	28
Amt Nennhausen	4.567	-0,3	255	18
Amt Rhinow	4.540	-0,2	248	18
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>164.580</b>	<b>+1,0</b>	<b>1.727</b>	<b>95</b>

Quellen: - Anzahl Bevölkerung per 30.11.2020 – <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de>  
 - Flächen per 13.04.2021 – GeoPortal Landkreis Havelland, <https://geoportal.hvlnet.de>

Folgende Einwohnerzahlen meldeten die Kommunen des Landkreises Havelland der Landkreisverwaltung zum 31.12.2020: Stadt Falkensee - 44.720, Stadt Ketzin/Havel - 6.656, Stadt Nauen - 19.042, Stadt Premnitz - 8.436, Stadt Rathenow - 24.948, Gemeinde Brieselang - 12.660, Gemeinde Dallgow-Döberitz - 10.340, Gemeinde Milower Land - 4.365, Gemeinde Schönwalde-Glien - 10.098, Gemeinde Wustermark - 9.980, Amt Friesack - 6.632, Amt Nennhausen - 4.628, Amt Rhinow - 4.580. In Summe ergaben sich 167.085 Einwohner im Landkreis Havelland.

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

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

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

### 3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- Beschäftigung, verfügbares Einkommen, Unternehmen

	06/2018	06/2019	06/2020
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland (Anzahl)	44.448	45.078	44.666
Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland (Anzahl)	65.053	66.003	66.293
Arbeitssuchende Personen (insgesamt) im Landkreis Havelland (Anzahl)	8.950	8.160	8.768
Davon arbeitslose Personen im Landkreis Havelland (Anzahl)	4.597	4.417	5.256
Mittleres monatliches Haushaltsnettoeinkommen im Landkreis Havelland (in Euro) (Durchschnitt Land Brandenburg)	2.350 (2.200)	2.400 (2.250)	noch nicht bekannt
Ansässige Unternehmen im Landkreis Havelland (Anzahl)	5.949	noch nicht bekannt	noch nicht bekannt

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

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

- **Bautätigkeit**

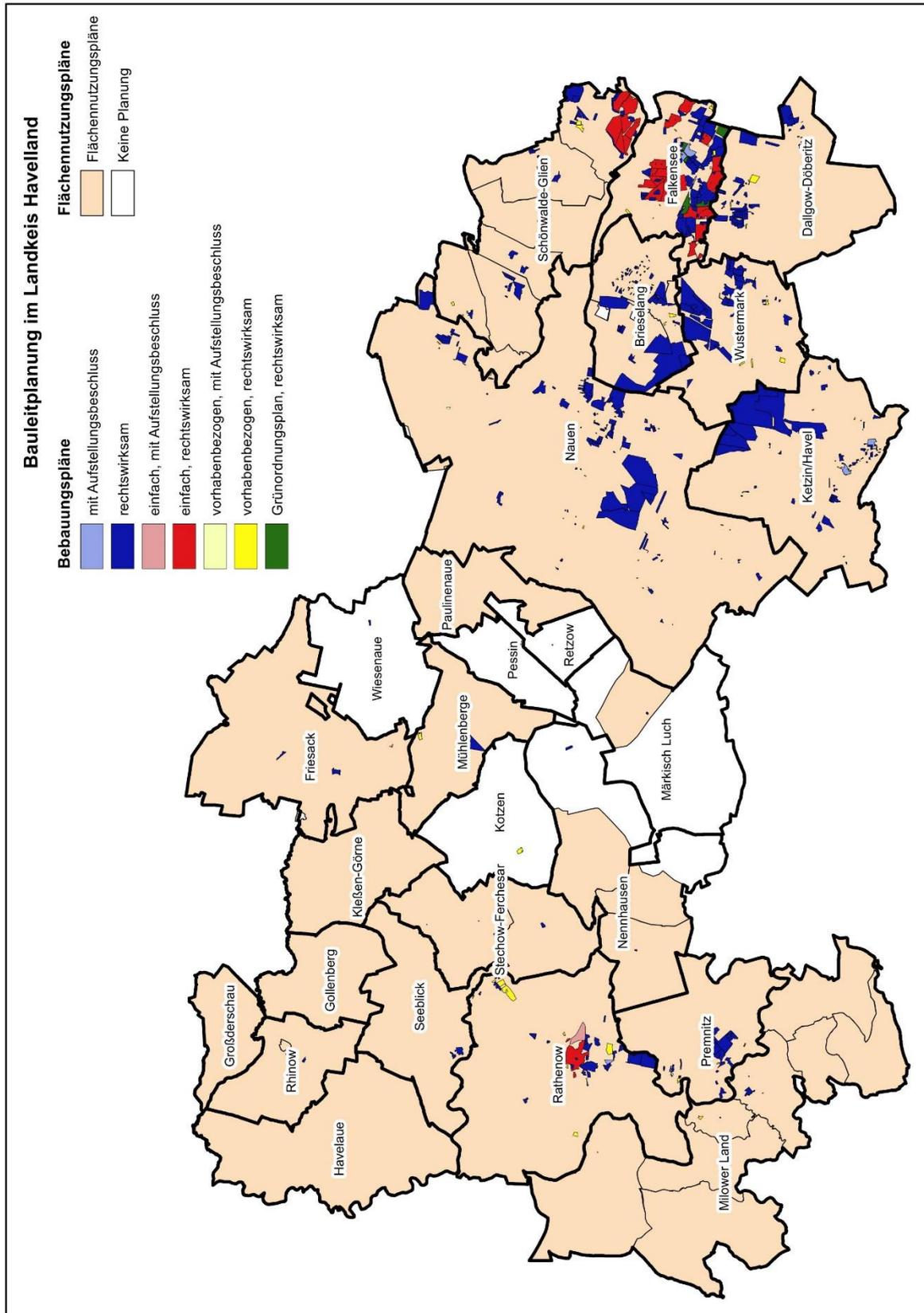
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug in das Berliner Umland sowie in die Städte Nauen und Ketzin/Havel und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

<b>Merkmal</b>	<b>Berichtszeitraum</b>	<b>Land Brandenburg</b>	<b>Landkreis Havelland</b>
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2018	6.867	746
	2019	6.764	685
	2020	6.751	716
Darunter Gebäude mit 1 oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2018	6.414	702
	2019	6.165	611
	2020	6.237	657
Genehmigte Wohnungen in den neuen Wohngebäuden (Anzahl)	2018	11.630	1.191
	2019	13.216	1.290
	2020	11.870	1.169
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2018	698	57
	2019	875	56
	2020	822	62

Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2020)

• **Bauleitplanung**

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



GIS des Landkreises Havelland (Stand Dez. 2020)

### 3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland bestehen in drei Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete, die im umfassenden Verfahren durch Satzung gemäß § 142 BauGB durchgeführt werden. In der Stadt Ketzin/Havel wird ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren durchgeführt. In der Gemeinde Wustermark besteht ein förmlich festgelegter städtebaulicher Entwicklungsbereich gemäß § 165 BauGB.

- Sanierungsgebiete, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:

- „Altstadt Nauen“
- „Altstadt Friesack“
- „Zentrum Falkensee“

- weiteres Sanierungsgebiet:

- „Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:

- „GVZ Wustermark“

In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung sowie das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg die Praxishilfe "Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten" herausgegeben. Der Oberer Gutachterausschuss hat diese Praxishilfe ergänzt und aktualisiert.

<https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/170712.htm>

## 4 Übersicht über die Umsätze

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

### 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Anzahl der Verträge ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	413	467	315	40	12	22	1.269
	57,8	43,6	63,6	17,1	46,2	23,9	48,2
	-1,9	-7,3	-14,9	-14,9	-40,0	22,2	-8,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	117	276	169	35	4	30	631
	16,4	25,8	34,1	15,0	15,4	32,6	24,0
	0,0	12,2	134,7	-20,5	-20,0	87,5	26,2
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	184	327	11	159	10	40	731
	25,8	30,6	2,2	67,9	38,5	43,5	27,8
	-2,6	15,5	120,0	-7,0	-9,1	-2,4	4,4
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>714</b>	<b>1.070</b>	<b>495</b>	<b>234</b>	<b>26</b>	<b>92</b>	<b>2.631</b>
	<b>27,1</b>	<b>40,7</b>	<b>18,8</b>	<b>8,9</b>	<b>1,0</b>	<b>3,5</b>	<b>100</b>
	<b>-1,8</b>	<b>3,6</b>	<b>10,7</b>	<b>-10,7</b>	<b>-27,8</b>	<b>22,7</b>	<b>2,0</b>

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

## 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen Euro) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	110,7	213,5	80,0	1,2	1,7	0,3	407,4
	78,2	55,2	68,2	9,2	98,5	33,3	61,6
	8,8	-35,6	4,4	-51,9	-36,7	-47,6	-21,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	22,6	123,1	36,3	2,3	0,0	0,4	184,6
	15,9	31,8	31,0	17,2	0,0	34,8	27,9
	-10,8	36,9	248,9	-48,2	-99,7	21,2	41,6
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	8,4	50,0	0,9	9,7	0,0	0,3	69,4
	5,9	12,9	0,8	73,5	1,4	31,8	10,5
	-41,7	22,4	61,5	37,1	-84,6	62,7	9,7
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>141,6</b>	<b>386,6</b>	<b>117,2</b>	<b>13,2</b>	<b>1,7</b>	<b>1,0</b>	<b>661,3</b>
	<b>21,4</b>	<b>58,5</b>	<b>17,7</b>	<b>2,0</b>	<b>0,3</b>	<b>0,2</b>	<b>100</b>
	<b>0,1</b>	<b>-16,4</b>	<b>33,8</b>	<b>-5,7</b>	<b>-40,8</b>	<b>-10,6</b>	<b>-6,7</b>

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

## 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe	
	Flächenumsatz (1000 m <sup>2</sup> ) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vorjahr						
Berliner Umland	1.236	511	1.118	18	171	3.054	
	63,1	19,7	9,0	57,6	37,6	17,4	
	71,1	-35,9	-32,5	-7,9	102,2	-6,9	
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	439	387	2.116	7	170	3.120	
	22,4	14,9	17,0	23,3	37,3	17,8	
	-0,6	14,5	-33,7	9,8	20,1	-24,3	
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	283	1.696	9.233	6	114	11.333	
	14,5	65,4	74,1	19,1	25,1	64,7	
	-43,3	166,3	1,9	-64,6	-35,1	9,0	
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>1.959</b>	<b>2.595</b>	<b>12.466</b>	<b>31</b>	<b>456</b>	<b>17.507</b>	
	<b>11,2</b>	<b>14,8</b>	<b>71,2</b>	<b>0,2</b>	<b>2,6</b>	<b>100</b>	
	<b>17,7</b>	<b>46,4</b>	<b>-10,4</b>	<b>-27,4</b>	<b>13,2</b>	<b>-1,6</b>	

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

In der Gesamtbetrachtung zeigten sich bei den Transaktionszahlen und beim Geldumsatz unbebauter Grundstücke keine signifikanten Änderungen gegenüber dem Vorjahresniveau. Allerdings wurden mehr Flächen bzw. größere Grundstücke veräußert, was sich in einem Zuwachs des Flächenumsatzes von rd. 18 % abbildete.

In der regionalen Umsatzverteilung der Vertragszahlen blieb der Umsatzanteil des Berliner Umlands stabil bei annähernd 60 % des Gesamtumsatzes von Bauland im Landkreis. Der vorgenannte Anstieg des Flächenumsatzes war vorrangig auf Verkäufe im Berliner Umland zurückzuführen, die übrigen Regionen verzeichneten gleichbleibende (Mittelzentren) bzw. sinkende Flächenumsätze (weiterer Metropolitanraum). Ein ähnliches Bild zeigte sich beim Geldumsatz. Dieser ist im Berliner Umland um rd. 9 % gestiegen, während im restlichen Landkreis die Umsätze um rd. 10 % (Mittelzentren) bzw. rd. 40 % (weiterer Metropolitanraum) zurückgingen.

Umsatzstärkste Gemeinde des Landkreises war Falkensee mit einem Anteil von rd. 36 % am Geldumsatz. Die Umsatzanteile der übrigen Gemeinden des Berliner Umlandes und der Stadt Nauen lagen mit 10 bis 13 % in annähernd vergleichbarer Größenordnung, womit die zunehmende Bedeutung der Stadt Nauen innerhalb des Marktgeschehens im Landkreis erneut sichtbar wird.

Der Teilmarkt des Wohnbaulandes stellte nach wie vor das Marktsegment mit den größten Umsatzanteilen dar. Wie auch im Vorjahr wurden rd. 90 % der Kaufverträge für Wohnbauflächen abgeschlossen, wovon etwa 95 % dem individuellen Wohnungsbau zuzurechnen waren. Die Umsätze entsprachen in Summe dem Vorjahresniveau. Dabei stieg der Geldumsatz des individuellen Wohnungsbaus um rd. 15 %. Im Geschosswohnungsbau blieben die Vertragszahlen annähernd stabil bei gesunkenen Geld- und Flächenumsätzen.

Der Teilmarkt des gewerblichen Baulandes zeigte gegenüber dem Vorjahr steigende Geld- und Flächenumsätze bei gleichbleibenden Vertragszahlen, was durch einen Preisanstieg begründet war. Baugrundstücke für geschäftliche Nutzungen wurden im Berichtsjahr nicht veräußert.

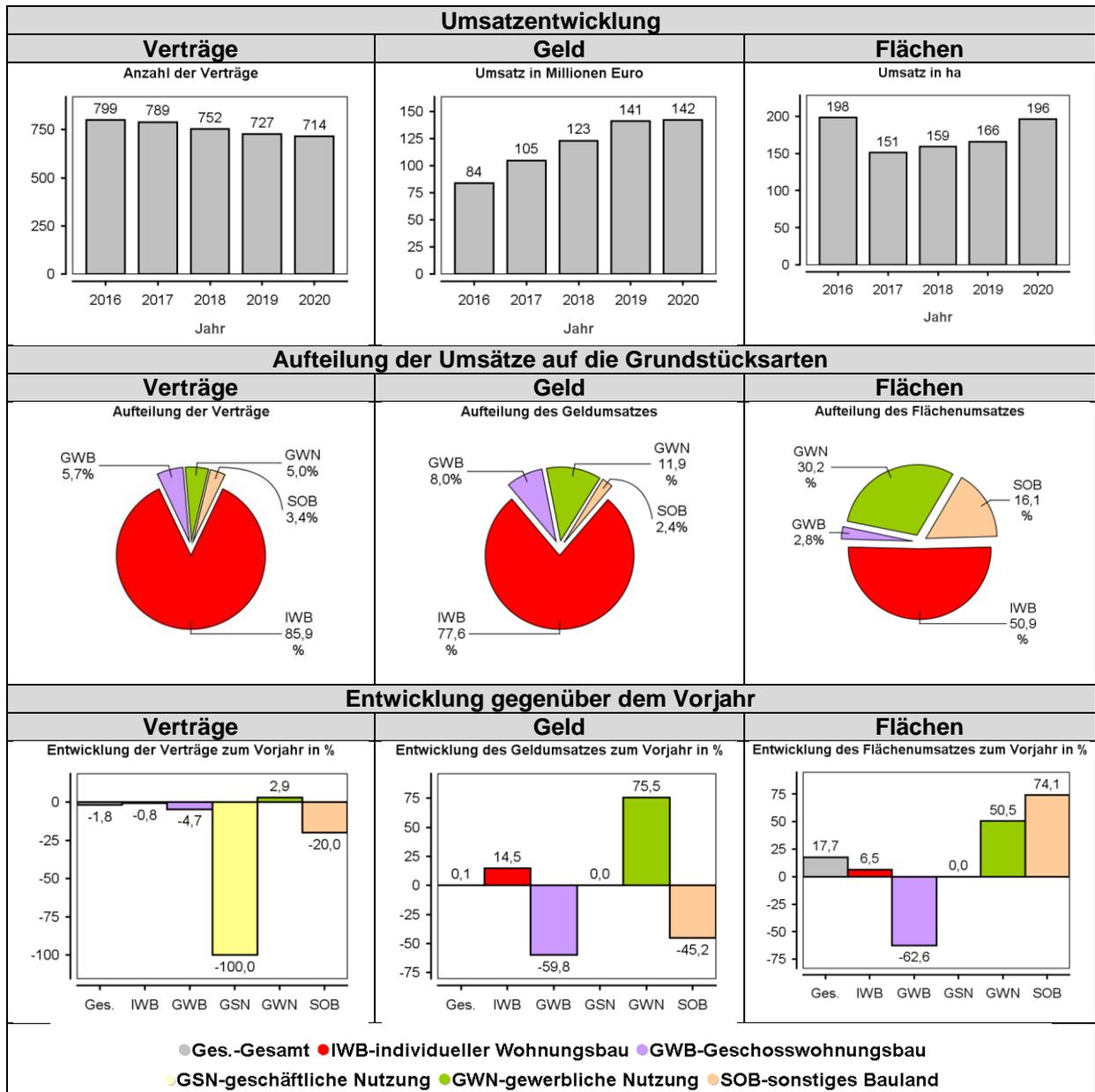
Selbstständige **baureife** Wohnbauflächen wurden in zum Vorjahr vergleichbarer Anzahl veräußert. Die Summe der veräußerten Flächen war etwa 10 % niedriger. Der Geldumsatz stieg geringfügig um ca. 5 %.

Verkäufe von Bauland für sonstige Nutzungen verzeichneten einen Rückgang der Vertragszahlen und des Geldumsatzes bei einem Anstieg der umgesetzten Flächen.

Zusammenfassend wurde das Marktgeschehen auch im Berichtsjahr durch den Teilmarkt des Wohnbaulandes geprägt. Sowohl im Berliner Umland als auch im übrigen Landkreis setzte sich im Allgemeinen der Preisanstieg der Vorjahre fort. Die übrigen Baulandarten zeigten auf Grund ihrer geringen Marktanteile nur nachrangige Einflüsse auf den Grundstücksmarkt im Landkreis.

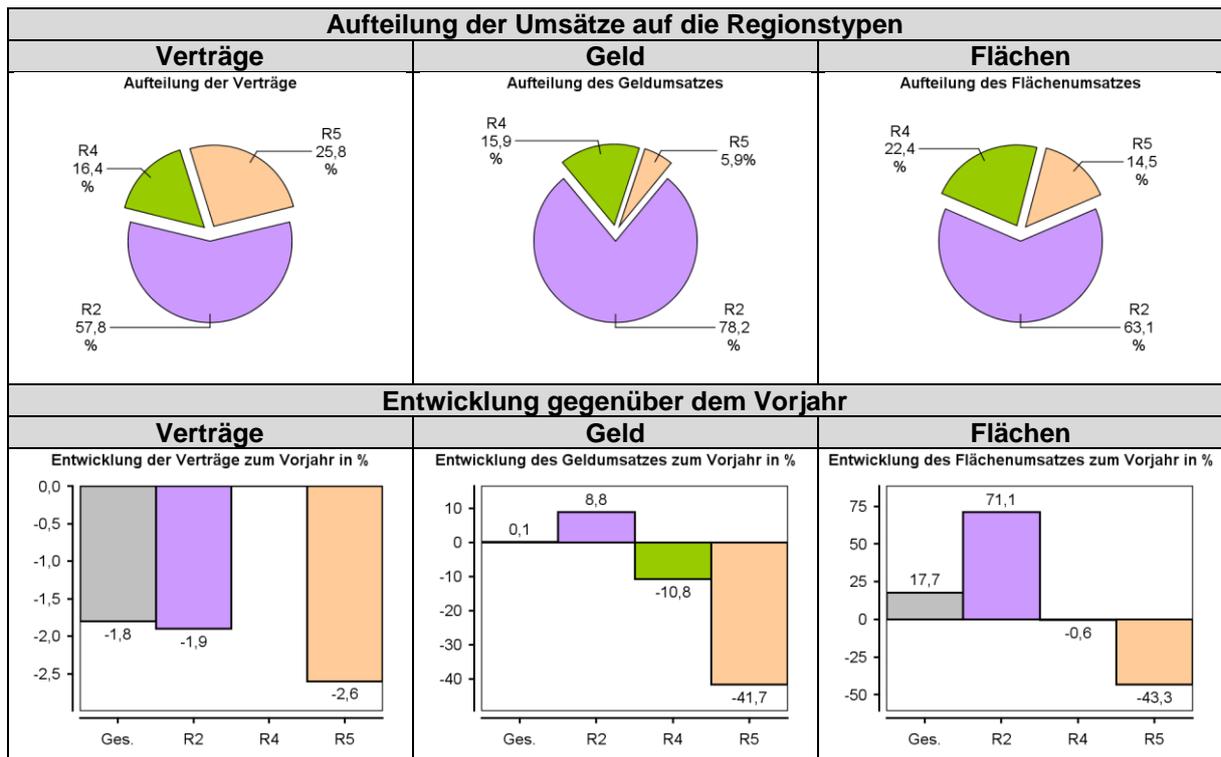
• **Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen nach den Grundstücksarten**

Die nachfolgenden Abbildungen und Tabellen beziehen sich auf den gesamten Teilmarkt von Baulandflächen, worunter neben den selbstständigen baureifen Grundstücken auch Flächen mit dem Entwicklungszustand von werdendem Bauland (Rohbauland, Bauerwartungsland), Zukaufsflächen und Flächen mit unterschiedlichen Grundstücksmerkmalen erfasst sind.



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	613	85,9 -0,8	1.099	77,6 14,5	996	50,9 6,5
Geschosswohnungsbau	41	5,7 -4,7	114	8,0 -59,8	55	2,8 -62,6
<b>Summe Wohnbauland</b>	654	91,6 -1,1	1.213	85,6 -2,4	1.051	53,7 -2,9
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>36</b>	<b>5,0 0,0</b>	169	11,9 55,6	592	30,2 47,8
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	0,3 -50,0	2	0,2 88,8	14	0,7 -79,2
Sonstige Nutzung	22	3,1 -15,4	32	2,3 -47,9	302	15,4 166,1
<b>Summe sonst. Bauland</b>	24	3,4 -20,0	35	2,4 -45,2	316	16,1 74,1
<b>Gesamtsumme</b>	<b>714</b>	<b>100 -1,8</b>	<b>1.416</b>	<b>100 0,1</b>	<b>1.959</b>	<b>100 17,7</b>

• Umsatzübersicht sämtlicher Baulandflächen in den Regionen

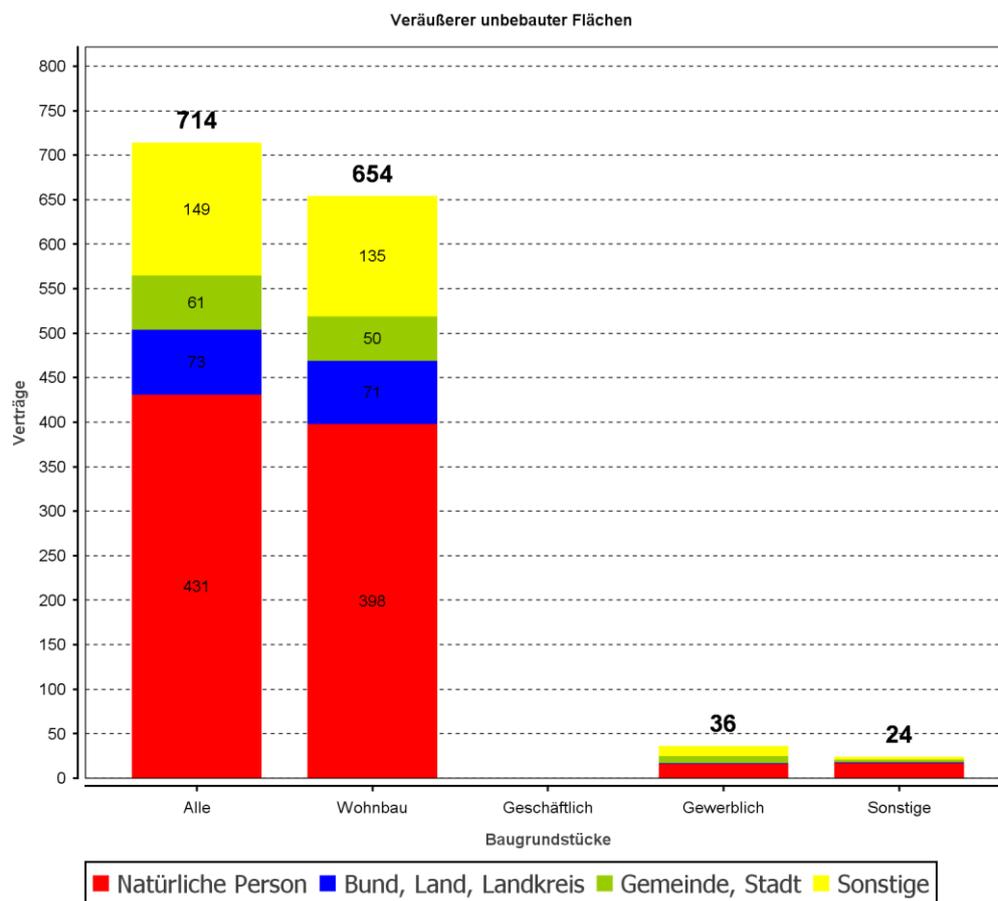


Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	413	57,8	1.107	78,2	1.236	63,1
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	117	16,4	226	15,9	439	22,4
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	184	25,8	84	5,9	283	14,5
<b>Gesamtsumme</b>	<b>714</b>	<b>100</b>	<b>1.416</b>	<b>100</b>	<b>1.959</b>	<b>100</b>
		<b>-1,8</b>		<b>0,1</b>		<b>17,7</b>

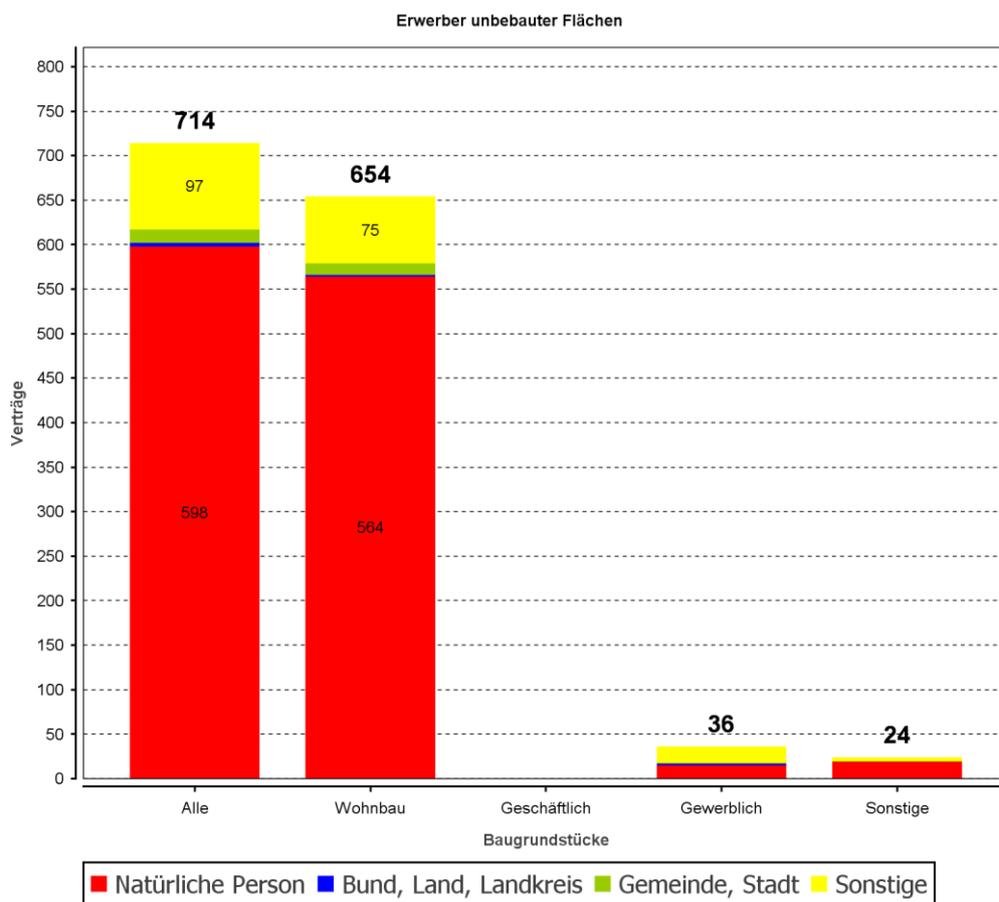
• **Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	699	97,9	639	97,7	0	0	36	100,0	24	100,0
Tausch	8	1,1	8	1,2						
Auseinandersetzung	3	0,4	3	0,5						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	4	0,6	4	0,6						
Sonstige	0									
<b>Gesamtsumme</b>	<b>714</b>	<b>100</b>	<b>654</b>	<b>100</b>			<b>36</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>100</b>

• **Marktteilnehmer aller Transaktionen sämtlicher Baulandflächen**



(Sonstige = sonstige juristische Person)



(Sonstige = sonstige juristische Person)

- **Umsätze für selbstständige baureife Bauflächen in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland**

Erfasst sind nur Verkäufe von selbstständigem baureifem Bauland (keine Objekte mit Flächen unterschiedlicher Nutzungsarten oder mit Erbbaurechten belastete Grundstücke).

Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m <sup>2</sup> ) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m <sup>2</sup> ) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m <sup>2</sup> ) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m <sup>2</sup> ) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m <sup>2</sup> ) Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	74	14,3	70	14,3			4	25,0		
	109	16,3	50	10,7			59	30,8		
	13.297	12,4	12.803	13,6			495	3,9		
Dallgow-Döberitz	66	12,8	66	13,5						
	43	6,5	43	9,3						
	14.278	13,3	14.278	15,2						
Falkensee	106	20,5	102	20,9			4	25,0		
	128	19,2	101	21,8			26	13,9		
	38.837	36,3	34.107	36,2			4.730	37,7		
Ketzin/Havel	30	5,8	26	5,3					4	36,4
	26	3,9	23	4,9					3	31,1
	3.530	3,3	3.315	3,5					214	53,9
Milower Land	14	2,7	14	2,9						
	17	2,6	17	3,7						
	585	0,5	585	0,6						
Nauen	35	6,8	33	6,7			2	12,5		
	67	10,1	49	10,6			18	9,4		
	10.274	9,6	8.984	9,5			1.290	10,3		
Premnitz	9	1,7	6	1,2			1	6,2	2	18,2
	12	1,8	6	1,4			4	2,2	0,95	9,3
	330	0,3	271	0,3			51	0,4	8	1,9
Rathenow	34	6,6	31	6,3			2	12,5	1	9,1
	62	9,4	28	6,0			32	16,9	2	23,9
	2.242	2,1	1.858	2,0			371	3,0	13	3,3
Schönwalde-Glien	70	13,6	67	13,7			1	6,2	2	18,2
	65	9,8	52	11,2			11	5,8	2	24,3
	10.790	10,1	10.190	10,8			470	3,7	130	32,7
Wustermark	17	3,3	14	2,9			2	12,5	1	9,1
	62	9,3	21	4,5			40	21,0	0,62	6,1
	10.387	9,7	5.210	5,5			5.155	41,0	22	5,5
Amt Friesack	27	5,2	27	5,5						
	37	5,6	37	8,1						
	1.211	1,1	1.211	1,3						
Amt Nennhausen	28	5,4	27	5,5					1	9,1
	32	4,7	31	6,7					0,55	5,4
	1.096	1,0	1.085	1,2					11	2,8
Amt Rhinow	6	1,2	6	1,2						
	5	0,8	5	1,1						
	227	0,2	227	0,2						
<b>Gesamtsumme</b>	<b>516</b> <b>665</b> <b>107.084</b>	<b>100</b>	<b>489</b> <b>464</b> <b>94.124</b>	<b>100</b>	<b>0</b>	<b>100</b>	<b>16</b> <b>191</b> <b>12.562</b>	<b>100</b>	<b>11</b> <b>10</b> <b>398</b>	<b>100</b>

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

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (1.000 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland	319	316	837	1.014	76.587	77.811	267	321
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	64	71	1.204	1.217	10.842	8.228	77	86
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	106	97	1.135	1.144	6.694	4.572	120	111
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>489</b>	<b>484</b>	<b>950</b>	<b>1.070</b>	<b>94.124</b>	<b>90.611</b>	<b>464</b>	<b>518</b>

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

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m <sup>2</sup> )		Geldumsatz (1.000 Euro)		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> )	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	70	86	711	946	12.803	14.480	50	81
Dallgow-Döberitz	66	15	652	851	14.278	3.168	43	13
Falkensee	102	115	993	1.096	34.107	36.513	101	126
Ketzin/Havel	26	19	881	881	3.315	2.106	23	17
Milower Land	14	20	1.238	821	585	774	17	16
Nauen	33	42	1.495	1.173	8.984	5.963	49	49
Premnitz	6	9	1.075	934	271	346	6	8
Rathenow	31	29	895	1.281	1.858	2.264	28	37
Schönwalde-Glien	67	85	774	790	10.190	11.119	52	67
Wustermark	14	15	1.493	2.207	5.210	12.531	21	33
Amt Friesack	27	22	1.386	1.290	1.211	759	37	28
Amt Nennhausen	27	16	1.147	1.386	1.085	370	31	22
Amt Rhinow	6	11	878	1.717	227	218	5	19
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>489</b>	<b>484</b>	<b>950</b>	<b>1.070</b>	<b>94.124</b>	<b>90.611</b>	<b>464</b>	<b>518</b>

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

## **5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau / Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**

### **5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung**

Der Preisanstieg der vergangenen Jahre auf dem Teilmarkt des individuellen Wohnbaulandes setzte sich auch im Berichtsjahr 2020 weiter fort und betraf nahezu flächendeckend den gesamten Landkreis.

Relevante Veränderungen der Kauffallzahlen waren dabei überwiegend nicht zu beobachten. Nur die Gemeinde Dallgow-Döberitz wies eine Vervielfachung der Kauffallzahlen des Vorjahres auf, die auf die Aufschließung eines einzelnen Bebauungsplangebietes zurückzuführen war.

Die durchschnittlichen Preise für Bauland des individuellen Wohnungsbaus stiegen im Berliner Umland deutlich um mehr als 20 % an und lagen somit im gesamten Berliner Umland über 200 Euro/m<sup>2</sup>. Falkensee und Dallgow-Döberitz wiesen die im Mittel höchsten Baulandpreise von durchschnittlich mehr als 300 Euro/m<sup>2</sup> für individuelles Wohnen auf.

Die übrigen Gebietskörperschaften des Landkreises verzeichneten ebenfalls Preiszuwächse in vergleichbarer Größenordnung, obwohl die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der nachfolgenden Tabelle für einzelne Gemeinden ein abweichendes Bild zeigen. Dies ist den häufig sehr unterschiedlichen Wertverhältnissen innerhalb der Gebietskörperschaften und andererseits lokalen Häufungen von Transaktionen geschuldet.

So ist zum Beispiel in der Stadt Nauen der unterhalb des Vorjahrswertes liegende Durchschnittspreis auf eine größere Anzahl von Verkäufen in den Dorflagen mit einem im Vergleich zur Kernstadt deutlich geringeren Bodenpreisniveau zurückzuführen.

• **Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau**

In der nachfolgenden Tabelle ist zu berücksichtigen, dass auch Zukaufsflächen enthalten sein können. "Erschließungsbeitragsfrei" bedeutet, dass die Grundstücke nach BauGB bzw. nach BauGB und Kommunalabgabengesetz beitrags-/ kosten- und abgabefrei sind.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Brieselang	69	76	0	1	69	75
	475	331		152	133	20
	1.277	3.840		152	413	291
	693	693		152	260	200
	<b>716</b>	<b>834</b>		<b>152</b>	<b>261</b>	<b>204</b>
Dallgow-Döberitz	62	13	0	0	62	13
	201	547			192	189
	1.983	1.257			478	404
	586	669			330	300
	<b>630</b>	<b>759</b>			<b>337</b>	<b>295</b>
Falkensee	89	95	0	0	89	95
	354	261			20	171
	5.724	3.255			565	500
	844	884			373	306
	<b>995</b>	<b>947</b>			<b>369</b>	<b>317</b>
Ketzin/Havel	22	16	0	0	22	16
	581	530			28	20
	2.137	1.508			311	222
	678	818			172	160
	<b>838</b>	<b>896</b>			<b>164</b>	<b>143</b>
Milower Land	14	20	0	0	14	20
	510	505			2	15
	2.400	1.500			66	66
	1.054	682			45	58
	<b>1.238</b>	<b>821</b>			<b>40</b>	<b>51</b>
Nauen	29	31	0	0	29	31
	230	473			20	18
	1.905	17.380			341	271
	785	683			160	221
	<b>841</b>	<b>1.379</b>			<b>169</b>	<b>187</b>
Premnitz	3	8	0	0	3	8
	684	568			33	4
	1.543	1.349			54	87
	1.319	830			45	40
	<b>1.182</b>	<b>898</b>			<b>44</b>	<b>39</b>
Rathenow	23	19	0	0	23	19
	255	255			12	12
	1.600	2.500			228	191
	852	743			68	54
	<b>814</b>	<b>915</b>			<b>77</b>	<b>64</b>

Schönwalde-Glien	60 469 2.000 658 <b>741</b>	77 423 2.000 631 <b>790</b>	0	0	60 135 377 180 <b>206</b>	77 33 337 158 <b>165</b>
Wustermark	10 558 3.752 898 <b>1.396</b>	10 333 1.180 712 <b>755</b>	0	0	10 80 316 223 <b>206</b>	10 75 246 168 <b>169</b>
Amt Friesack	24 510 3.800 1.400 <b>1.465</b>	18 534 3.842 865 <b>1.288</b>	0	0	24 10 62 30 <b>33</b>	18 12 57 30 <b>33</b>
Amt Nennhausen	22 280 2.927 1.086 <b>1.189</b>	11 540 4.092 1.100 <b>1.209</b>	0	0	22 5 122 40 <b>46</b>	11 10 44 28 <b>27</b>
Amt Rhinow	6 722 1.260 731 <b>878</b>	9 400 4.518 1.060 <b>1.879</b>	0	0	6 21 66 36 <b>42</b>	9 6 25 14 <b>13</b>
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>433</b> <b>201</b> <b>5.724</b> <b>739</b> <b>888</b>	<b>403</b> <b>255</b> <b>17.380</b> <b>765</b> <b>951</b>	<b>0</b>	<b>1</b> <b>152</b> <b>152</b> <b>152</b> <b>152</b>	<b>433</b> <b>2</b> <b>565</b> <b>244</b> <b>229</b>	<b>402</b> <b>4</b> <b>500</b> <b>190</b> <b>187</b>

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

## 5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis Havelland sind vier Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020
- Lage in einem Eigenheimgebiet, Kleinsiedlungsgebiet oder in einem verstärkten/dörflichen Gebiet gemischter Nutzung
- selbstständige baureife Flächen, keine mit Erbbaurechten belasteten Grundstücke, keine Zukaufsflächen
- beitragsfrei nach BauGB und KAG

Bodenpreisindexreihen wurden zur Beachtung möglichst gleichförmiger Entwicklung der Wertverhältnisse abgeleitet für:

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

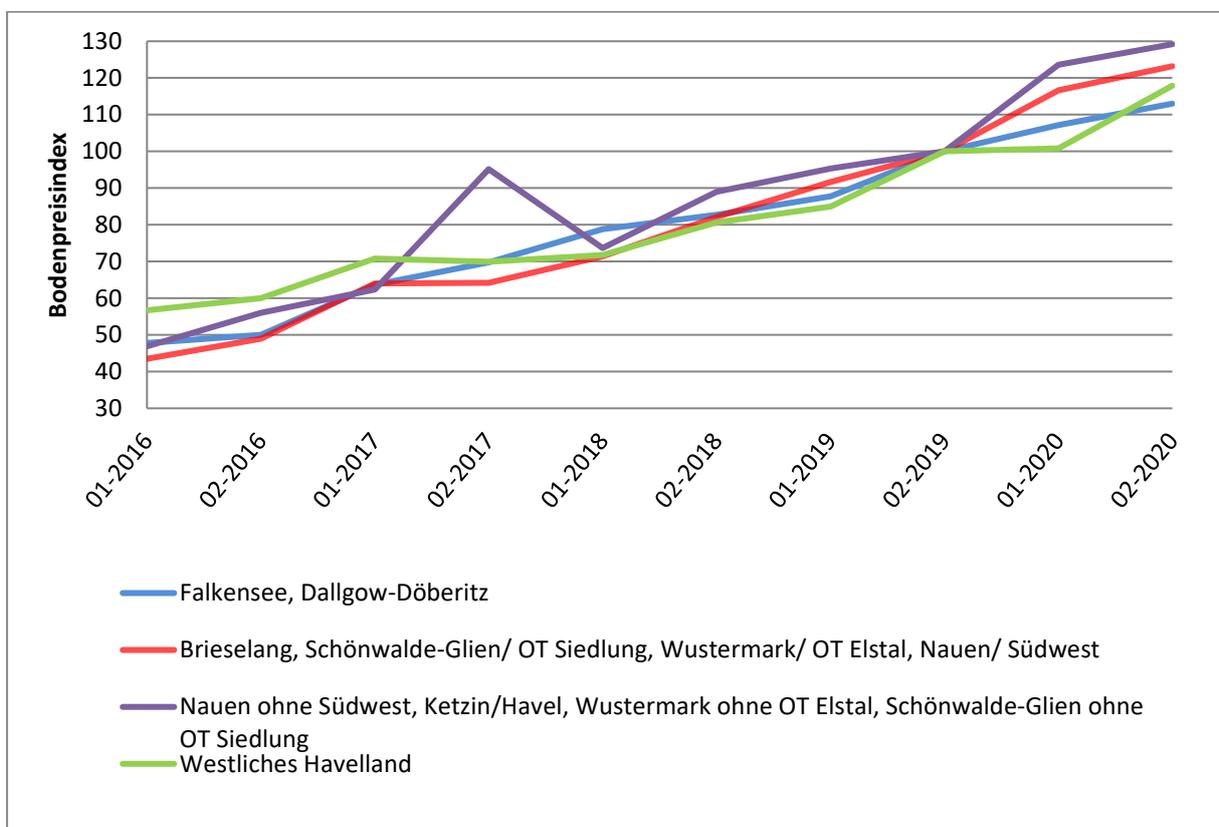
Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe für

- die Indexreihe I 450 Kauffälle (davon 323 Kauffälle aus der Stadt Falkensee, 127 Kauffälle aus der Gemeinde Dallgow-Döberitz),
- die Indexreihe II 652 Kauffälle (davon 322 Kauffälle aus der Gemeinde Brieselang; die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden sind annähernd gleichverteilt),
- die Indexreihe III 360 Kauffälle (davon 114 Kauffälle aus der Gemeinde Schönwalde-Glien (ohne OT Siedlung), 90 aus der Stadt Nauen (ohne Südwest), 63 aus der Stadt Ketzin/Havel sowie
- die Indexreihe IV 305 Kauffälle (davon 88 Kauffälle aus der Stadt Rathenow, 76 Kauffälle aus dem Amt Friesack, 60 Kauffälle aus dem Amt Nennhausen).

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

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz (I)			Brieselang, Schönwalde-Glien/ OT Siedlung, Wustermark/ OT Elstal, Nauen/ Südwest (II)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index
01-2016	52	157,13	47,8	59	99,75	43,5
02-2016	38	164,35	50,0	104	112,22	49,0
01-2017	27	209,51	63,7	113	146,58	64,0
02-2017	36	229,51	69,8	81	147,02	64,0
01-2018	36	259,30	78,8	53	163,59	71,4
02-2018	58	272,12	82,7	56	188,15	82,1
01-2019	40	288,98	87,8	52	210,08	91,7
02-2019	<b>42</b>	<b>328,97</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>229,06</b>	<b>100</b>
01-2020	65	352,65	107,2	47	267,15	116,6
02-2020	56	371,71	113,0	31	282,31	123,2

Halbjahr	Nauen ohne Südwest, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung (III)			Westliches Havelland (IV)		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index
01-2016	62	49,01	46,9	25	23,72	56,7
02-2016	49	58,53	56,0	41	25,11	60,0
01-2017	35	65,25	62,4	31	29,61	70,8
02-2017	29	99,46	95,2	33	29,24	70,0
01-2018	19	77,04	73,7	18	30,03	71,8
02-2018	26	92,94	89,0	29	33,72	80,6
01-2019	15	99,57	95,3	21	35,58	85,0
02-2019	<b>56</b>	<b>104,48</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>41,85</b>	<b>100</b>
01-2020	42	129,09	123,6	29	42,19	100,8
02-2020	27	135,01	129,2	42	49,35	117,9



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Berichtsjahr konnten keine statistisch gesicherten Abhängigkeiten zwischen Grundstücksgröße und Bodenwert im Landkreis Havelland festgestellt werden.

### 5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau / Mehrfamilienhausgrundstücke

Von den im Berichtsjahr auf diesem Teilmarkt getätigten Transaktionen lagen nach Ausschluss ungewöhnlicher Verhältnisse nur wenige geeignete Kauffälle über Bauland für den Geschosswohnungsbau vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2018 bis 2020. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen, welche sich überwiegend auf das Berliner Umland und die Mittelzentren im weiteren Metropolenraum verteilten, hat sich im Vergleich zu den Vorjahren (2017-2019) etwas verringert. Die Vertragszahlen im weiteren Metropolenraum waren vernachlässigbar gering und erfuhren im Berichtszeitraum keine Änderungen. Die durchschnittlichen Flächengrößen sind in allen Regionen im Vergleich zur Auswertung der Vorjahre gestiegen.

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

Durch die differierenden Wertverhältnisse in den einzelnen Regionen ist eine Aussage über die Preisentwicklung im gesamten Landkreis nicht möglich.

Regionstypen	Bauland Geschosswohnungsbau	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	14	14
	90,76	1.290
	1.466,12	16.291
	316,01	3.270
	<b>467,86</b>	<b>4.112</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	14	14
	40,00	112
	308,75	14.996
	87,63	765
	<b>124,70</b>	<b>2.266</b>
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	1	1
	31,08	4.513
	31,08	4.513
	31,08	4.513
	<b>31,08</b>	<b>4.513</b>
Landkreis Havelland	29	29
	31,08	112
	1.466,16	16.291
	209,19	1.591
	<b>287,13</b>	<b>3.235</b>

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

## 5.4 Bauland für Gewerbe

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über Bauland für Gewerbe vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2018 bis 2020. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Die Anzahl der Transaktionen im Berliner Umland und in den Mittelzentren des weiteren Metropolitanraums stieg gegenüber den Vorjahren (2017-2019) etwas. Im weiteren Metropolitanraum blieb die Anzahl der Verträge in etwa gleich, ebenso das durchschnittliche Preisniveau. Das Preisniveau von Gewerbebauland stieg im Berliner Umland im Berichtszeitraum stark. In den Mittelzentren war ebenfalls eine Preissteigerung zu beobachten.

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

Regionstypen	Gewerbebauland	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	28	28
	30,00	1000
	450,72	37.171
	43,88	4.554
	<b>110,81</b>	<b>8.077</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	11	11
	8,00	1.679
	91,47	24.463
	15,00	7.653
	<b>28,83</b>	<b>7.639</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	12	12
	5,00	2.379
	14,00	76.924
	11,25	10.148
	<b>10,52</b>	<b>22.776</b>
Landkreis Havelland	51	51
	5,00	1.000
	450,72	76.924
	35,00	4.686
	<b>63,92</b>	<b>10.959</b>

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

## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

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

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (Euro/m <sup>2</sup> )
		Minimum Maximum Median Mittelwert
<b>Wohnbauland</b>		
Bauerwartungsland	19	2,74 168,76 26,50 <b>34,16</b>
Rohbauland	12	4,50 150,89 37,50 <b>47,42</b>
<b>Gewerbliche Bauflächen</b>		
Bauerwartungsland	7	5,50 53,39 13,00 <b>17,56</b>
Rohbauland	2	15,91 16,44 16,18 <b>16,18</b>

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

## 5.6 Sonstiges Bauland

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

Im Berichtsjahr lagen für eine statistische Auswertung von Kauffällen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs nicht genügend geeignete Kauffälle über sonstiges Bauland vor. Der Gutachterausschuss erweiterte den Auswertzeitraum daher auf die Jahre 2018 bis 2020. In diesem Zeitraum gingen ihm insgesamt 75 Kaufverträge über sonstiges Bauland zu, von denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nur **40** abgeschlossen wurden. Bei diesen handelt es sich ausschließlich um Erholungsgrundstücke, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführt sind.

Region	Bauland für Erholungszwecke	
	Quadratmeterpreise	Flächengrößen
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	5	5
	11,69	510
	35,54	1.504
	16,66	619
	<b>18,93</b>	<b>770</b>
Nauen und Ketzin/Havel	19	19
	11,63	289
	278,79	2.149
	57,14	527
	<b>68,54</b>	<b>718</b>
Westliches Havelland	16	16
	2,12	302
	50,39	1.954
	17,90	618
	<b>20,13</b>	<b>799</b>
Landkreis Havelland	40	40
	2,12	289
	278,79	2.149
	31,34	571
	<b>42,98</b>	<b>757</b>

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

## 5.7 Erbbaurechte

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

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss **12** Verträge über den Abschluss von Erstbegründungen von Erbbaurechten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugegangen.

Erbbauzinsen bei erstmaliger Begründung des Erbbaurechts										
	Anzahl der Erstbegründungen	Erbbaurechtsgeber						Anzahl der Fälle Erbbauzins (%)		
		Privat	Kirche	Gebietskörperschaften	Baugesellschaften	Andere Träger des öffentl. Rechts	Sonstige	Wohnen	Gewerbe	Erholung
								Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum	Anzahl Minimum Maximum
Landkreis Havelland	11	1	2	8				6 2,5 4,5		5 4,0 4,5

Zusätzlich wurde ein Erbbaurecht für Gemeinbedarf begründet, Erbbaurechtsgeber war eine Gebietskörperschaft.

Des Weiteren wurden im gewöhnlichen Geschäftsverkehr 10 Erbbaurechte verkauft, 3 für Wohnzwecke im gesamten Landkreis und 7 für Erholungszwecke nur im weiteren Metropolitanraum. Mit Erbbaurechten belastete Grundstücke wurden im Berichtsjahr im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht verkauft.

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

## 5.8 Sonderauswertungen

- **Zukäufe**

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Beseitigung von Grundstücksüberbauungen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen.

<b>Zukäufe</b>		
<b>Regionstypen</b>	<b>baurechtlich notwendig</b>	<b>baurechtlich nicht notwendig</b>
	Anzahl der Verträge Grundstücksgröße in m <sup>2</sup> von bis / Medianwert / <b>Mittelwert</b> Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert (Medianwert) Verhältnis in % Kaufpreis / Bodenrichtwert ( <b>Mittelwert</b> )	
Berliner Umland	6 40 – 1.154 / 108 / <b>271</b> 82 <b>84</b>	8 79 – 726 / 224 / <b>257</b> 45 <b>45</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	8 1 – 354 / 26 / <b>100</b> 65 <b>75</b>	16 40 – 3.485 / 165 / <b>428</b> 55 <b>65</b>
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	15 51 – 901 / 142 / <b>211</b> 83 <b>96</b>	24 6 – 1.619 / 365 / <b>384</b> 75 <b>90</b>
<b>Landkreis Havelland</b>	29 1 – 1.154 / 126 / <b>193</b> 82 <b>87</b>	48 6 – 3.485 / 254 / <b>378</b> 64 <b>74</b>

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

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die Mehrzahl der Kaufverträge in diesem Marktsegment wurde mit einem Anteil von rd. 35 % für Ackerland abgeschlossen. Auf diese Flächen entfiel ein Anteil von rd. 54 % am Geldumsatz und rund 37 % des Flächenumsatzes. Regional betrachtet lagen mehr als 2/3 der Kauffälle von Acker- und Grünland sowie forstwirtschaftlichen Flächen im weiteren Metropolenraum.

In allen Grundstücksarten können die Änderung der Anzahl der Transaktionen sowie einzelne Verkäufe besonders großer oder kleiner Flächen zu großen Veränderungen gegenüber den Vorjahresumsätzen führen.

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

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	81	34,6 -2,4	7.101	53,9 3,3	4.564	36,6 -2,8
Grünlandnutzung	56	23,9 -21,1	1.988	15,1 -31,5	2.219	17,8 -23,2
Forstwirtschaft	61	26,1 3,4	937	7,1 -19,9	1.644	13,2 -36,1
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	1	0,4 0,0	105	0,8 0,0	23	0,2 0,0
Dauerkultur	11	4,7 0,0	342	2,6 134,6	355	2,8 107,1
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Acker- und Grünland, gemischt	11	4,7 -50,0	1.478	11,2 -0,2	1.622	13,0 -22,7
Sonstige Nutzungen	13	5,6 -18,8	1.220	9,3 -12,7	2.041	16,4 37,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>234</b>	<b>100</b> <b>-10,7</b>	<b>13.172</b>	<b>100</b> <b>-5,7</b>	<b>12.466</b>	<b>100</b> <b>-10,4</b>

Die unter "Sonstige Nutzungen" aufgeführten Kauffälle stammen fast ausschließlich aus Verträgen über gemischte land- und forstwirtschaftliche Flächen ohne differenzierte Preisaufschlüsselungen.

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	40	17,1 -14,9	1.217	9,2 -51,9	1.118	9,0 -32,5
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	35	15,0 -20,5	2.268	17,2 -48,2	2.116	17,0 -33,7
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	159	67,9 -7,0	9.687	73,5 37,1	9.233	74,1 1,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>234</b>	<b>100</b> <b>-10,7</b>	<b>13.172</b>	<b>100</b> <b>-5,7</b>	<b>12.466</b>	<b>100</b> <b>-10,4</b>

• **Transaktionen sämtlicher land- und forstwirtschaftlicher Flächen**

Anlass	Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen		Ackernutzung		Grünlandnutzung		Forstwirtschaft		Übrige Nutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	225	96,2	78	96,3	53	94,6	60	98,4	34	94,4
Tausch	6	2,6	3	3,7	2	3,6	1	1,6	0	
Auseinandersetzung	1	0,4	0		0		0		1	2,8
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	2	0,8	0		1	1,8	0		1	2,8
Sonstige	0		0		0		0		0	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>234</b>	<b>100</b>	<b>81</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>61</b>	<b>100</b>	<b>36</b>	<b>100</b>

## 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

### 6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Bei Ackerland kam es insgesamt zu einer leichten Steigerung der Quadratmeterpreise.

Bei Grünland stiegen die Preise lediglich im weiteren Metropolenraum. Im Berliner Umland und den Mittelzentren des weiteren Metropolenraums lässt die geringe Anzahl der Kauffälle in diesen Regionen keine differenzierte Aussage zu.

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

#### 6.2.1.1 Ackerland

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

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert <b>mittlerer Preis (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	Minimum Maximum Medianwert <b>mittlere Flächengröße (ha)</b>		
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	10	9	0,65	0,65	0,43	0,38
			2,65	2,25	10,47	36,65
			1,52	1,58	1,69	2,13
			<b>1,61</b>	<b>1,49</b>	<b>2,46</b>	<b>6,93</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	13	14	1,01	0,31	0,26	0,30
			2,74	2,50	27,08	80,17
			1,36	1,77	6,18	6,85
			<b>1,49</b>	<b>1,57</b>	<b>8,56</b>	<b>11,24</b>
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	37	32	0,30	0,31	0,28	0,26
			2,52	2,98	56,82	37,43
			1,32	0,98	3,50	6,45
			<b>1,37</b>	<b>1,13</b>	<b>7,65</b>	<b>7,27</b>
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>60</b>	<b>55</b>	<b>0,30</b>	<b>0,31</b>	<b>0,26</b>	<b>0,26</b>
			<b>2,74</b>	<b>2,98</b>	<b>56,82</b>	<b>80,17</b>
			<b>1,35</b>	<b>1,20</b>	<b>3,75</b>	<b>6,29</b>
			<b>1,43</b>	<b>1,30</b>	<b>6,98</b>	<b>8,23</b>

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

### 6.2.1.2 Grünland

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

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	6	6	0,47 2,29 1,27 <b>1,30</b>	1,19 4,69 1,93 <b>2,33</b>	0,51 26,57 3,52 <b>7,17</b>	0,48 6,87 1,67 <b>2,83</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	2	9	0,74 0,80 0,77 <b>0,77</b>	0,22 1,74 1,31 <b>1,15</b>	1,50 13,80 7,65 <b>7,65</b>	0,52 38,58 6,59 <b>12,37</b>
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	25	30	0,31 1,98 0,76 <b>0,86</b>	0,20 1,00 0,70 <b>0,64</b>	0,30 28,70 3,25 <b>5,60</b>	0,38 30,20 2,56 <b>4,91</b>
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>33</b>	<b>45</b>	<b>0,31</b> <b>2,29</b> <b>0,80</b> <b>0,93</b>	<b>0,20</b> <b>4,69</b> <b>0,76</b> <b>0,97</b>	<b>0,30</b> <b>28,70</b> <b>3,25</b> <b>6,01</b>	<b>0,38</b> <b>38,58</b> <b>3,19</b> <b>6,12</b>

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

### 6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

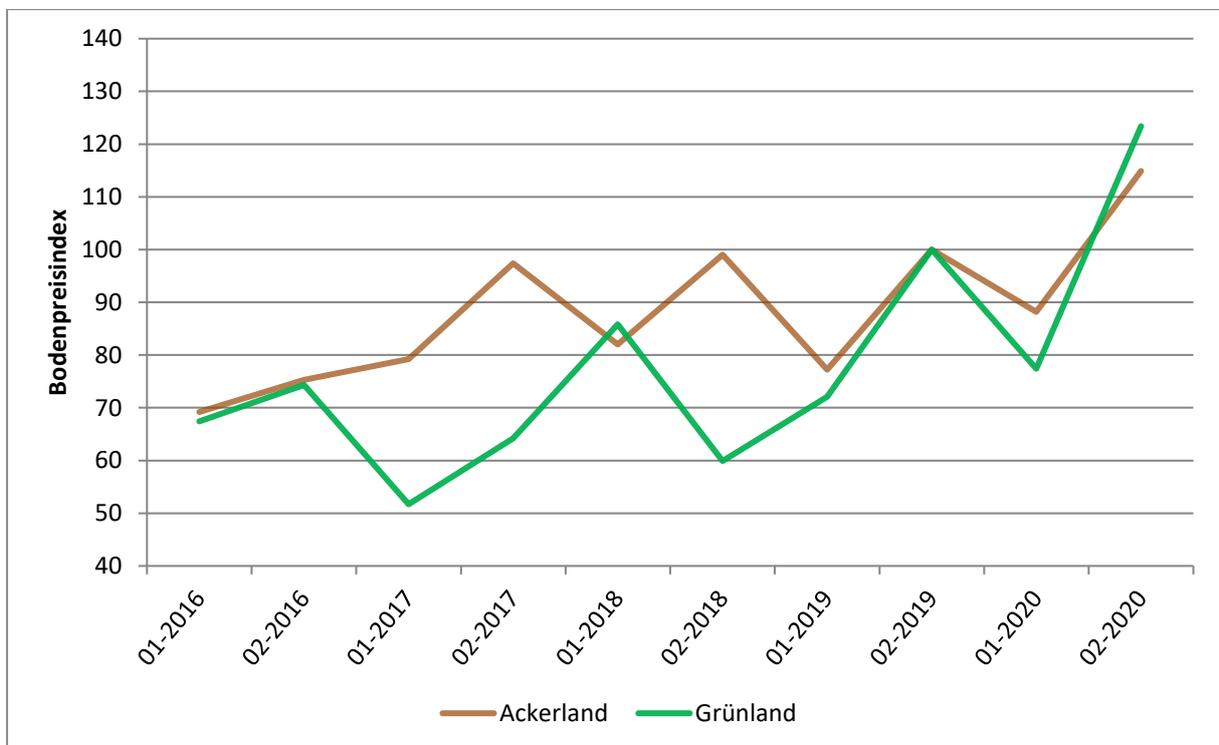
- Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020
- Grundstücke für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden sowie keine ortsnahen und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 2.500 m<sup>2</sup>

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

- Ackerland 202 Kauffälle, davon 162 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel
- Grünland 93 Kauffälle, davon 74 aus den überwiegend landwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, der Gemeinde Milower Land und den Städten Nauen und Ketzin/Havel.

• Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland

Halbjahr	Ackerland			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index
01-2016	24	0,96	69,2	12	0,63	67,4
02-2016	19	1,05	75,3	12	0,70	74,3
01-2017	15	1,10	79,2	7	0,49	51,7
02-2017	18	1,35	97,4	5	0,60	64,2
01-2018	18	1,14	82,0	6	0,81	85,8
02-2018	28	1,38	99,0	8	0,56	59,9
01-2019	12	1,07	77,2	13	0,68	72,1
<b>02-2019</b>	<b>28</b>	<b>1,39</b>	<b>100</b>	<b>10</b>	<b>0,94</b>	<b>100</b>
01-2020	20	1,22	88,2	8	0,73	77,4
02-2020	20	1,60	114,9	12	1,16	123,4



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

### 6.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Forstflächen war flächendeckend ein Trend der Preiskonsolidierung festzustellen. Insbesondere die Käufe im oberen Preissegment sind zurückgegangen.

Kaufpreise deutlich über den aktuellen Bodenrichtwerten waren im Berichtsjahr nur im Amt Friesack und in den Städten Nauen, Ketzin/Havel und Falkensee zu verzeichnen. Hierbei handelte es sich um etwa 1 bis 10 ha große Flächen mit durchschnittlichen, mittelalten Waldbeständen, die meist nicht in Ortsnähe lagen.

In fast allen Regionen des Landkreises wurde eine größere Anzahl von Verkäufen zu vergleichsweise geringen Preisen zwischen 0,30 Euro/m<sup>2</sup> und 0,45 Euro/m<sup>2</sup> getätigt. Sehr häufig handelte es sich bei diesen Flächen um lichte Kiefernathölzer oder lichte Pappelbestände mit und ohne Laubholzverjüngung im Unterstand.

Eine statistisch signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Größe der Waldgrundstücke oder dem Alter des Aufwuchses konnte auch an Hand aktueller Verkäufe nicht festgestellt werden.

Für Verkäufe von Waldobjekten, die die rechtlichen Voraussetzungen zur Bildung eines Eigenjagdbezirkes erfüllen, wird auf die Ausführungen im Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg des oberen Gutachterausschusses verwiesen.

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

Regionstypen	Forstwirtschaftliche Flächen (mit Aufwuchs)					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
Berliner Umland	4	4	0,46 1,20 0,54 <b>0,69</b>	0,53 3,29 1,05 <b>1,48</b>	1,17 13,93 1,65 <b>4,60</b>	1,40 4,47 1,94 <b>2,44</b>
Mittelzentren im weiteren Metropolen- raum	6	6	0,31 0,96 0,59 <b>0,61</b>	0,38 0,80 0,61 <b>0,60</b>	1,48 10,35 2,43 <b>3,66</b>	0,65 3,94 2,53 <b>2,28</b>
weiterer Metropolenraum ohne Mit- telzentren	23	23	0,24 1,08 0,54 <b>0,61</b>	0,24 2,00 0,68 <b>0,75</b>	0,34 10,20 2,57 <b>3,26</b>	0,41 23,66 2,78 <b>4,36</b>
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>33</b>	<b>33</b>	<b>0,24</b> <b>1,20</b> <b>0,54</b> <b>0,62</b>	<b>0,24</b> <b>3,29</b> <b>0,68</b> <b>0,81</b>	<b>0,34</b> <b>13,93</b> <b>2,35</b> <b>3,50</b>	<b>0,41</b> <b>23,66</b> <b>2,65</b> <b>3,75</b>

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

### 6.3.2 Bodenpreisindexreihe

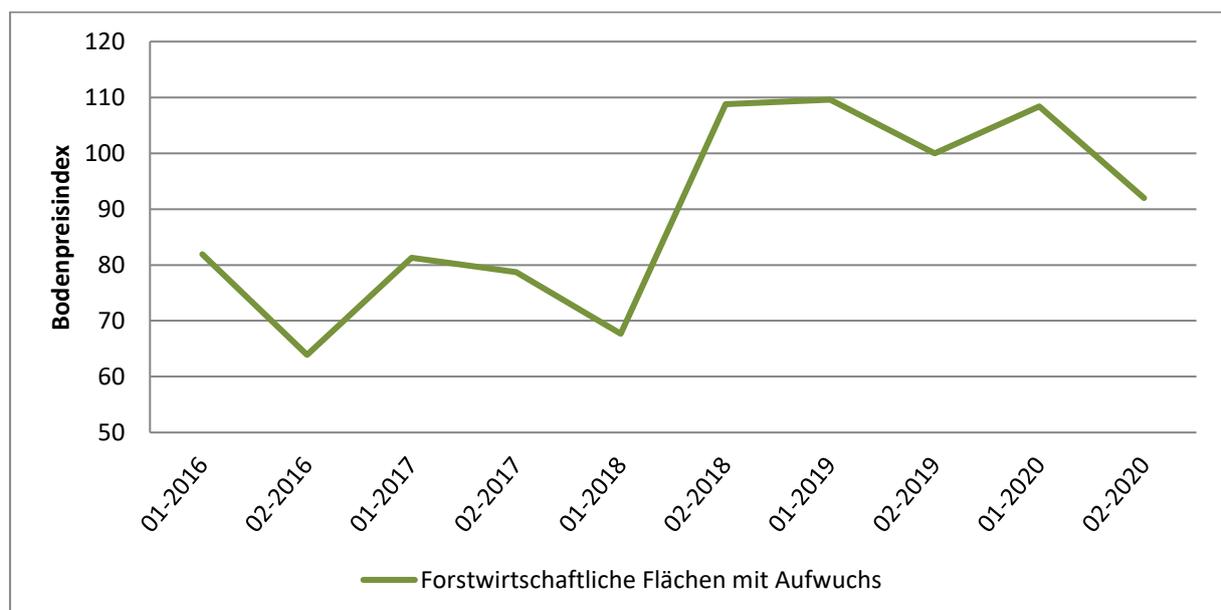
Für **forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020
- Grundstück für Forstwirtschaft bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald), jedoch keine in Naturschutzgebieten (NSG) liegenden sowie keine ortsnahen, und/oder für andere öffentliche oder private Nutzungen vorgesehenen Flächen
- Grundstücksfläche größer/gleich 2.500 m<sup>2</sup>

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 133 Kauffälle, davon 119 aus den forstwirtschaftlich geprägten Ämtern Friesack, Nennhausen und Rhinow, den Gemeinden Milower Land und Schönwalde-Glien sowie der Stadt Nauen.

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

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Index
01-2016	19	0,55	81,9
02-2016	21	0,43	63,9
01-2017	18	0,55	81,3
02-2017	11	0,53	78,7
01-2018	11	0,45	67,7
02-2018	9	0,73	108,8
01-2019	8	0,74	109,6
<b>02-2019</b>	<b>15</b>	<b>0,67</b>	<b>100</b>
01-2020	12	0,73	108,4
02-2020	9	0,62	92,0



## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### 7.1 Allgemeines

Der Grundstücksverkehr dieses Teilmarktes wird vornehmlich durch Transaktionen von privaten Grünflächen mit einem Umsatzanteil von rd. 70 % der Vertragszahlen geprägt.

Bei insgesamt steigenden Vertragszahlen blieben die Geld- und Flächensummen relativ stabil.

Der stärkste Anstieg der Vertragszahl war bei den Grundstücken mit besonderer Funktion zu beobachten, was folglich zu einem Anstieg der umgesetzten Geldsummen führte. Bei diesen Grundstücken handelte es sich hauptsächlich um gewerbliche Lagerflächen und private Wege im gesamten Landkreis.

Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise der privaten Grünflächen sind bei etwas gestiegenen Flächengrößen um gut ein Viertel gesunken. Hierbei handelte es sich überwiegend um Haus- und Eigentumsgärten im weiteren Metropolenraum sowie um Ausgleichsflächen auf den gesamten Landkreis verteilt.

Die verkauften Wasserflächen waren private Gräben im westlichen Havelland.

- **Umsatzübersicht nach Grundstücksarten**

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	67	72,8 8,1	778	77,3 1,7	373	81,7 33,7
Wasserflächen	3	3,3 -25,0	7	0,7 16,3	15	3,3 110,1
besondere Funktionen	22	23,9 214,3	221	21,9 38,2	69	15,1 -2,9
Energieanlagen	0	0,0 -100,0				
sonstige Nutzung	0	0,0 -100,0				
<b>Gesamtsumme</b>	<b>92</b>	<b>100</b> <b>22,7</b>	<b>1.006</b>	<b>100</b> <b>-10,6</b>	<b>456</b>	<b>100</b> <b>13,2</b>

Private Grünflächen können sein:

- Parkanlage
- Hausgarten (hausnahes Gartenland)
- Eigentumsgarten (selbstständiges Gartenland)
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten (nach Bundeskleingartengesetz)
- Sportanlage (Golfplatz, Tennisplatz, Sportplatz u.a.)
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstücke mit besonderer Funktion können sein:

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

Grundstücke mit sonstiger Nutzung sind die, die den in der Tabelle aufgeführten anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können. Bauliche Anlagen sind nicht berücksichtigt.

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

Grundstücksarten	Sonstige unbebaute Grundstücke					
	Anzahl		Quadratmeterpreise		Flächengrößen	
			Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (Euro/m <sup>2</sup> )			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m <sup>2</sup> )
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
private Grünflächen	55	57	0,36 55,56 5,00 <b>7,26</b>	0,24 160,00 3,64 <b>9,92</b>	7 61.865 545 <b>3.618</b>	70 92.059 1.020 <b>4.834</b>
Wasserflächen	3	4	0,22 0,51 0,50 <b>0,41</b>	0,32 75,00 0,62 <b>19,14</b>	862 8.130 5.962 <b>4.985</b>	40 4.312 1.384 <b>1.780</b>
besondere Funktionen	20	6	0,72 111,63 6,14 <b>26,55</b>	0,32 8,00 1,57 <b>3,08</b>	59 26.600 366 <b>2.676</b>	752 26.240 4.976 <b>8.198</b>
Energieanlagen	0	1		18,70 18,70 18,70 <b>18,70</b>		9.999 9.999 9.999 <b>9.999</b>
sonstige Nutzung	0	1		0,21 0,21 0,21 <b>0,21</b>		36.348 36.348 36.348 <b>36.348</b>
<b>Gesamtsumme</b>	<b>78</b>	<b>69</b>	<b>0,22</b> <b>111,63</b> <b>5,00</b> <b>11,94</b>	<b>0,21</b> <b>160,00</b> <b>3,29</b> <b>9,85</b>	<b>7</b> <b>61.865</b> <b>530</b> <b>3.429</b>	<b>40</b> <b>92.059</b> <b>1.080</b> <b>5.481</b>

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

## 7.2 Gartenland

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbstständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 28 **(19)** Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 14 **(20)** Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten **(im gewöhnlichen Geschäftsverkehr)** zugegangen. Diese wurden mit mathematisch-statistischen Analysen auf Abhängigkeiten untersucht.

- **Hausgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis für den Grund und Boden von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Die Stichprobe umfasst **58** Kauffälle aus den Jahren **2016 – 2020**. Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt oder der Größe der verkauften Flächen liegen nicht vor.

	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages in Euro/m <sup>2</sup>													
	5	15	25	35	45	55	65	75	85	100	115	130	145	160
<b>Euro/m<sup>2</sup></b>	1,48	3,08	4,26	5,26	6,13	6,92	7,65	8,33	8,96	9,85	10,68	11,45	12,18	12,88
<b>ca.%</b>	30	21	17	15	14	13	12	11	11	10	9	9	8	8

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Region	Berliner Umland	0
	Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	-12
	Weiterer Metropolenraum	+7

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt  $R^2 = 0,54$ .

- **Eigentumsgärten**

Die folgende Tabelle zeigt den Preis für den Grund und Boden von Eigentumsgärten, unterteilt in drei verschiedene Flächenspannen, in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Die Stichprobe umfasst **74** Kauffälle aus den Jahren **2016 – 2020**. Abhängigkeiten des Kaufpreises vom Kaufzeitpunkt der verkauften Flächen liegen nicht vor.

Flächen- spanne in m <sup>2</sup>	Bodenrichtwert zum Datum des Vertrages in Euro/m <sup>2</sup>											
	5	15	25	35	45	55	65	75	85	95	105	115
<b>150 - 499</b>	6,46	8,72	10,24	11,47	12,54	13,50	14,38	15,20	15,98	16,72	17,42	18,09
<b>500 - 999</b>	2,84	3,99	4,77	5,42	5,99	6,50	6,98	7,43	7,85	8,25	8,64	9,01
<b>1.000 - 5.000</b>	1,39	2,02	2,47	2,84	3,17	3,47	3,75	4,01	4,26	4,50	4,74	4,96

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Gebietskörperschaften	Berliner Umland, Städte Nauen und Ketzin/Havel	+50
	westliches Havelland	-20

Hinweis: Das Bestimmtheitsmaß der zugrunde liegenden Regressionsfunktion beträgt  $R^2 = 0,37$ .

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Die in den nachfolgenden Abschnitten untersuchten Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern vorrangig aus vorhandenen Unterlagen, Angaben der Marktteilnehmer oder indirekt aus Daten des Liegenschaftskatasters ermittelt worden. In allen Wohn- und Nutzflächenpreisen ist der Bodenwert enthalten.

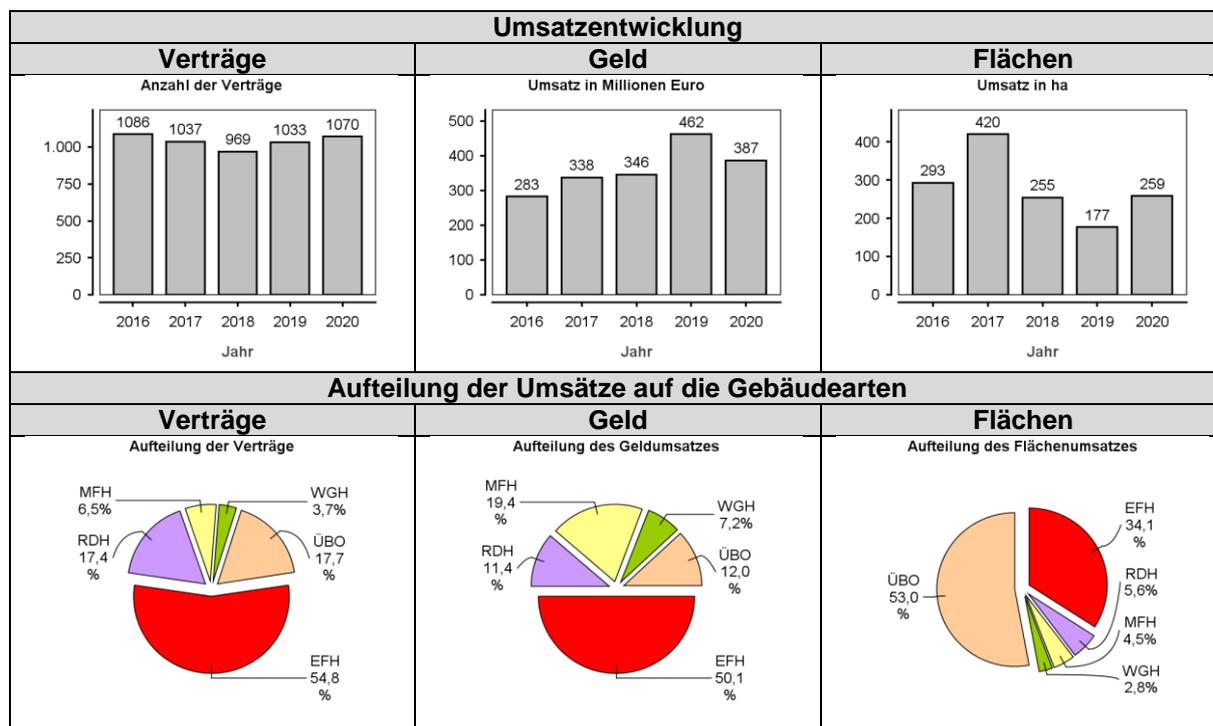
- **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke nach den Gebäudearten**

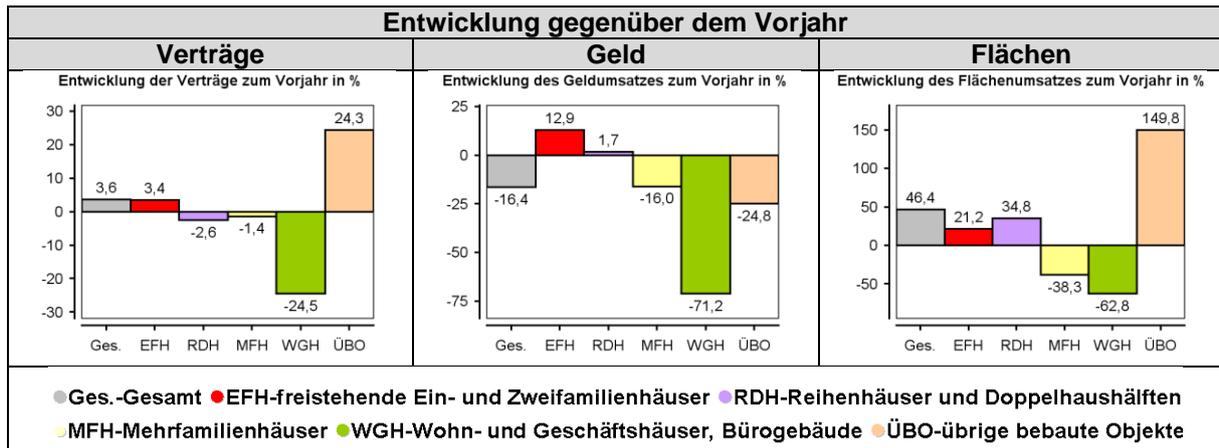
Gemessen an der Vertragszahl, am Geld- und am Flächenumsatz hatten die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser den größten Anteil am Teilmarkt der bebauten Grundstücke. Während hierfür die Anzahl der Verträge in etwa gleichgeblieben ist, stiegen Geld- und Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 13 % bzw. rd. 21 %.

Die Reihenhäuser und Doppelhaushälften verzeichneten ebenfalls eine Steigerung der Flächensumme um rd. 35 % aber keine wesentlichen Änderungen der Vertragszahlen und des Geldumsatzes.

Dagegen sanken bei den Mehrfamilien- sowie Wohn- und Geschäftshäusern sämtliche Umsätze (im Einzelnen bis rd. 71 %). Das ist insbesondere auf wenige Kauffälle von Wohn- und Geschäftshäusern oder Bürogebäuden aus dem Vorjahr mit mehr als 10 Millionen Euro Kaufpreis zurückzuführen.

Bei den übrigen bebauten Objekten (Wochenend-/ Bauernhäuser, sonst. Gebäude) war bei einer Erhöhung der Anzahl der Kaufverträge (rd. 24 %) ein Rückgang der Geldsumme (rd. 25 %) und gleichzeitig eine starke Steigerung der Flächensumme (rd. 150 %) zu verzeichnen.





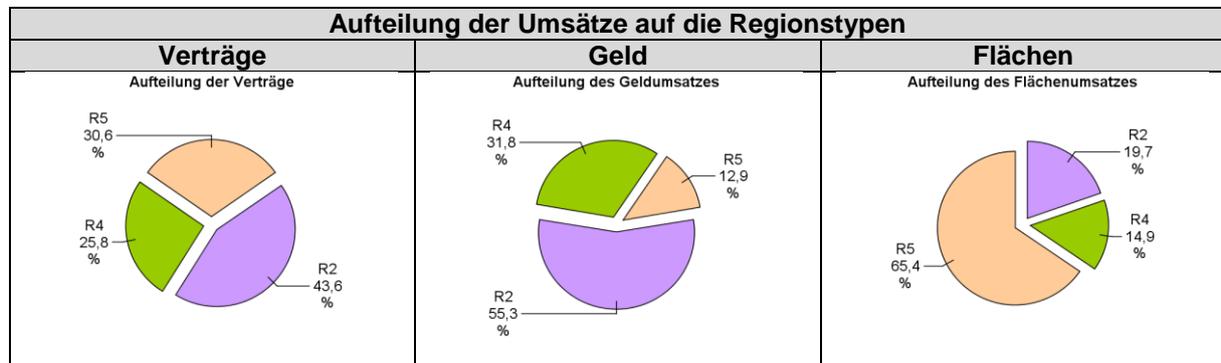
Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m <sup>2</sup> )	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	585	54,8 3,4	1.935	50,1 12,9	884	34,1 21,2
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	186	17,4 -2,6	439	11,4 1,7	146	5,6 34,8
Mehrfamilienhäuser	70	6,5 -1,4	750	19,4 -16,0	117	4,5 -38,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	40	3,7 -24,5	279	7,2 -71,2	72	2,8 -62,8
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	189	17,7 24,3	463	12,0 -24,8	1.375	53,0 149,8
Wochenendhäuser	75	7,0 17,2	46	1,2 -3,1	51	2,0 -59,5
Bauernhäuser	42	3,9 68,0	98	2,5 90,6	148	5,7 -10,1
Sonstige Gebäude	72	6,7 14,3	319	8,2 -38,3	1.176	45,3 353,6
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.070</b>	<b>100</b> <b>3,6</b>	<b>3.866</b>	<b>100</b> <b>-16,4</b>	<b>2.595</b>	<b>100</b> <b>46,4</b>

Sonstige Gebäude können sein:

- Lagergebäude
- Produktionsgebäude
- Gebäude für Freizeitzwecke
- Gebäude für Beherbergungen
- Gebäude für kulturelle Einrichtungen
- Gebäude für soziale Einrichtungen
- Einzelgaragen und Garagengebäude
- Energieanlagen

• **Umsatzübersicht sämtlicher bebauter Grundstücke in den Regionen**

In der regionalen Verteilung wies das Berliner Umland wie in den Vorjahren die höchsten Umsätze auf, wobei bei den einzelnen Umsatzarten Rückgänge in unterschiedlicher Höhe zu verzeichnen waren. In den Mittelzentren und im weiteren Metropolenraum war hingegen eine Zunahme des Marktgeschehens in Form von deutlichen Umsatzsteigerungen zu beobachten. Auf Grund des in diesen Regionen vergleichsweise niedrigeren Preisniveaus ergibt sich in der Gesamtbetrachtung für den Landkreis ein Rückgang des Geldumsatzes.



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen		Flächensummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	467	43,6 -7,3	2.135	55,3 -35,6	511	19,7 -35,9
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	276	25,8 12,2	1.231	31,8 36,9	387	14,9 14,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	327	30,6 15,5	500	12,9 22,4	1.696	65,4 166,3
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.070</b>	<b>100 3,6</b>	<b>3.866</b>	<b>100 -16,4</b>	<b>2.595</b>	<b>100 46,4</b>

- **Transaktionen sämtlicher bebauter Grundstücke**

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	995	93,0	710	92,1	68	97,1	39	97,5	178	94,2
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	61	5,7	51	6,6	2	2,9	0		8	4,2
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	14	1,3	10	1,3	0		1	2,5	3	1,6
Sonstige	0		0		0		0		0	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>1.070</b>	<b>100</b>	<b>771</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>100</b>	<b>40</b>	<b>100</b>	<b>189</b>	<b>100</b>

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

Es sind nur Kauffälle mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum (1.000 Euro)	Mittelwert (1.000 Euro)	Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	
		Maximum (1.000 Euro)	Median (1.000 Euro)	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	355	26 1.170	367 339	318 7.143	2.865 2.808	1.303
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	102	28 600	245 212	255 3.717	2.093 1.946	250
Mehrfamilienhäuser	45	52 2.200	522 315	333 2.958	1.143 947	235
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	25	50 4.430	837 475		*)	209
Wochenendhäuser	41	5 250	60 40	125 5.455	1.314 1.000	25
Bauernhäuser	17	8 465	188 160	67 3.250	1.205 1.000	32
Sonstige Gebäude	33	2 10.000	624 40			206

\*) Nutzflächenpreise siehe Abschnitt 8.5.1

## 8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

### 8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten freistehende, bezugsfreie Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche unveränderte Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	132 (139)	1932 (1931)	110 (110)	2.731 (2.558)	315.000 (285.000)
Baujahr 1949 bis 1990	69 (67)	1975 (1975)	105 (100)	1.989 (1.797)	217.000 (225.000)
Baujahr 1991 bis 2017	162 (156)	2001 (2003)	130 (121)	3.162 (3.025)	415.000 (393.000)
Baujahr ab 2018	7 (37)	2020 (2020)	136 (141)	2.763 (2.829)	410.000 (363.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	58 (62)	1932 (1933)	103 (102)	3.958 (3.308)	415.000 (370.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (13)	1977 (1977)	120 (97)	3.065 (3.196)	368.000 (335.000)
Baujahr 1991 bis 2017	60 (61)	2002 (2004)	142 (133)	4.066 (3.582)	565.000 (476.000)
Baujahr ab 2018	1 (9)	2020 (2020)	230 (165)	4.043 (3.437)	930.000 (513.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	26 (22)	1936 (1935)	111 (104)	2.677 (2.799)	294.000 (255.000)
Baujahr 1949 bis 1990	12 (11)	1973 (1977)	98 (92)	3.005 (2.707)	276.000 (255.000)
Baujahr 1991 bis 2017	43 (54)	2001 (2002)	128 (116)	3.257 (2.995)	435.000 (370.000)
Baujahr ab 2018	3 (9)	2020 (2020)	136 (102)	2.763 (3.227)	399.000 (363.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	7 (9)	1916 (1900)	110 (122)	1.850 (2.215)	152.000 (220.000)
Baujahr 1949 bis 1990	20 (14)	1979 (1956)	98 (98)	2.073 (1.971)	212.000 (238.000)
Baujahr 1991 bis 2017	25 (19)	2003 (2004)	130 (118)	2.808 (2.686)	360.000 (298.000)
Baujahr ab 2018	3 (9)	2019 (2020)	109 (130)	2.682 (2.580)	422.000 (364.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	16 (16)	1931 (1932)	120 (110)	1.258 (1.077)	150.000 (152.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (8)	1980 (1980)	102 (102)	1.733 (1.654)	210.000 (170.000)
Baujahr 1991 bis 2017	20 (14)	2000 (1999)	125 (114)	1.879 (1.861)	255.000 (205.000)
Baujahr ab 2018	0 (9)	(2020)	(144)	(2.098)	(268.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow</b>					
Baujahr bis 1948	25 (30)	1907 (1914)	125 (119)	964 (642)	126.000 (64.000)
Baujahr 1949 bis 1990	21 (21)	1971 (1974)	120 (127)	1.341 (1.142)	166.000 (148.000)
Baujahr 1991 bis 2017	14 (8)	1999 (1997)	112 (122)	2.250 (1.664)	260.000 (228.000)
Baujahr ab 2018	0 (1)	(2020)	(82)	(793)	(65.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

- **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten Ein- und Zweifamilienhäusern**

Für freistehende gebrauchte Ein- und Zweifamilienhäuser der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020 ausgewertet.

Die Untersuchungen bezogen sich zur Beachtung möglichst gleichförmiger Entwicklung der Wertverhältnisse auf:

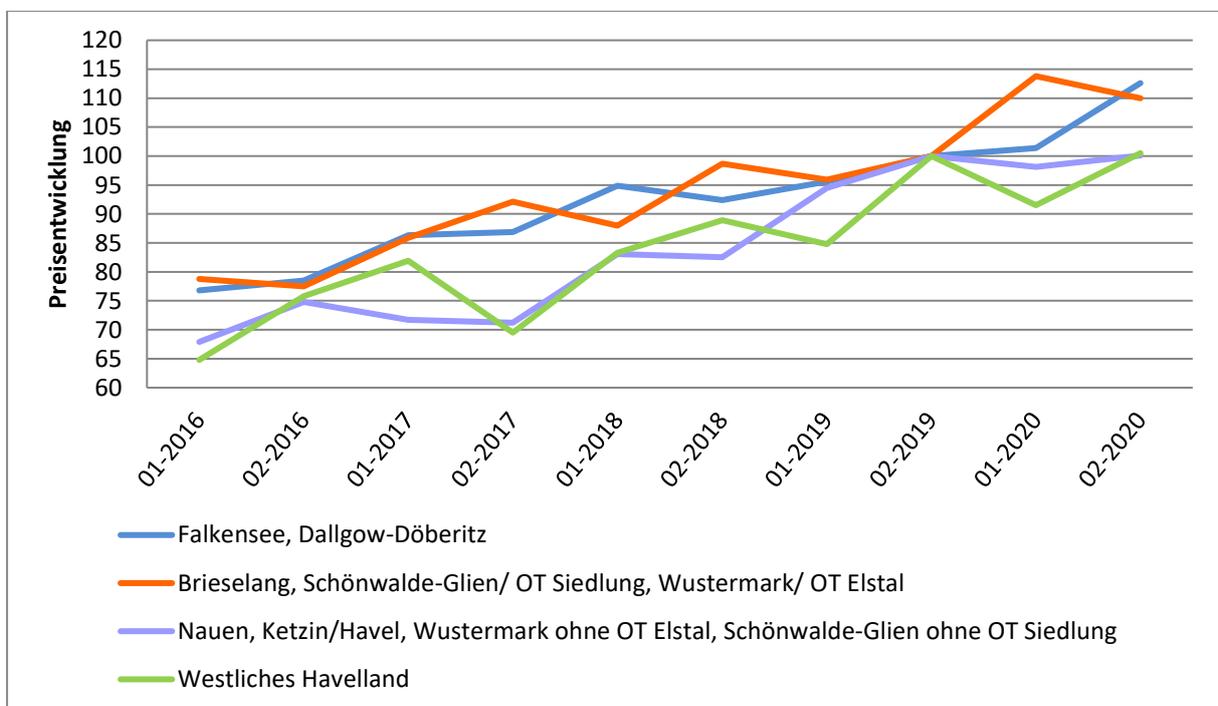
- die Stadt Falkensee und die Gemeinde Dallgow-Döberitz,
- die Gemeinde Brieselang, die Ortsteile Siedlung der Gemeinde Schönwalde-Glien und Elstal der Gemeinde Wustermark,
- die Städte Nauen und Ketzin/Havel sowie die Gemeinde Wustermark ohne den Ortsteil Elstal und die Gemeinde Schönwalde-Glien ohne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

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

- Falkensee 320 und Dallgow-Döberitz 78 Kauffälle,
- Brieselang 116, Schönwalde-Glien Ortsteil Siedlung 72 und Wustermark Ortsteil Elstal 11 Kauffälle,
- Nauen 78, Ketzin/Havel 37, Wustermark ohne Ortsteil Elstal 45 und Schönwalde-Glien ohne Ortsteil Siedlung 30 Kauffälle,
- das westliche Havelland 170 Kauffälle, wobei hier die meisten Kauffälle in Rathenow (55), im Amt Friesack (32) und in Premnitz (31) lagen.

Halbjahr	Falkensee, Dallgow-Döberitz			Brieselang, Schönwalde-Glien OT Siedlung Wustermark OT Elstal		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung
01-2016	47	2.669,59	76,8	19	2.373,56	78,8
02-2016	38	2.726,96	78,5	19	2.335,23	77,5
01-2017	33	2.997,66	86,3	27	2.586,77	85,9
02-2017	36	3.020,19	86,9	21	2.772,20	92,1
01-2018	31	3.298,25	94,9	16	2.649,00	88,0
02-2018	32	3.209,17	92,4	16	2.972,97	98,7
01-2019	54	3.321,25	95,6	22	2.886,81	95,9
<b>02-2019</b>	<b>36</b>	<b>3.474,48</b>	<b>100</b>	<b>24</b>	<b>3.011,41</b>	<b>100</b>
01-2020	38	3.524,45	101,4	18	3.428,21	113,8
02-2020	53	3.911,81	112,6	17	3.312,22	110,0

Halbjahr	Nauen, Ketzin/Havel, Wustermark ohne OT Elstal, Schönwalde-Glien ohne OT Siedlung			Westliches Havelland		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung
01-2016	21	1.823,52	67,9	14	1.102,26	64,8
02-2016	15	2.009,80	74,8	13	1.289,70	75,8
01-2017	15	1.925,27	71,7	11	1.393,98	81,9
02-2017	16	1.912,31	71,2	13	1.183,48	69,5
01-2018	12	2.233,38	83,1	6	1.418,20	83,3
02-2018	19	2.217,10	82,5	16	1.512,74	88,9
01-2019	21	2.538,76	94,5	17	1.442,73	84,8
<b>02-2019</b>	<b>21</b>	<b>2.686,69</b>	<b>100</b>	<b>20</b>	<b>1.701,84</b>	<b>100</b>
01-2020	27	2.636,47	98,1	24	1.557,70	91,5
02-2020	23	2.688,19	100,1	36	1.709,54	100,5



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

## 8.2.2 Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei waren Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. **Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Sachwertrichtlinie - SW-RL und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie - RL SW-BB.** Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des im Anhang beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Merkmalsausprägungen des Bewertungsobjektes angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen oder durch im folgenden aufgeführte Verbesserungen angepasst werden können. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Merkmalsausprägungen sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe mit Vertragsdatum **01.01.2018 bis 31.12.2020** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Weiterverkäufe freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser** (in ländlichen Gebieten auch Land-, Bauern- oder Siedlungshäuser) in **903 Fällen**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden nicht berücksichtigt.

### Rechtliche Grundlagen

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

### Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos, Exposés sowie beantwortete Fragebögen der Marktteilnehmer werden für die Kaufvertragsauswertung herangezogen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Die Objekte sind nicht vermietet, sondern für die Eigennutzung vorgesehen.
- Die Berechnung erfolgt nur für selbstständige Objekte, d. h. evtl. vorhandene Nebengebäude sind für die Gebäudeart typisch, von untergeordneter Bedeutung oder ihr Einfluss auf den Kaufpreis wird berücksichtigt.
- Gebäude, deren Teile unterschiedlichen Gebäudearten (SW-RL) oder Standardstufen zugeordnet werden können, werden im Gebäudemix berechnet. Gesamt- und Restnutzungsdauer richten sich nach dem größten Teil des Gebäudes.
- Angewendet werden die Modellparameter der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (siehe Anhang).

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine lineare multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, ergab die Voruntersuchung zwei Stichproben. Danach umfasste die Stichprobe für das Berliner Umland 511 Kauffälle (258 in Falkensee). Die Stichprobe für den weiteren Metropolenraum enthielt 376 Kauffälle.

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

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,13	1,11	0,72	1,80	0,20	
Datum des Vertrages (+2000)	19,62	19,64	18,01	20,99		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	30	31	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	228	230	35	450	82	
Baujahr (unveränd.)	1976	1997	1848	2018	35	Nur 2 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	43	47	9	74	18	
Unterkellerungsanteil (%)	41	0	0	100		
Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	1,26	1,20	0,43	3,27	0,40	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	69	100	0	100		
BGF (100 m <sup>2</sup> )	2,37	2,28	0,76	5,23	0,78	
NHK (Euro/m <sup>2</sup> BGF)	919	883	545	1.420	182	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	381.051	360.735	89.834	1.210.744	143.945	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	420.578	390.000	150.000	1.368.000	153.119	
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m <sup>2</sup> )	1.861	1.735	508	5.215	625	siehe 8.2.3
Korrekturfaktor (%)	-2	0	-10	15		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m <sup>2</sup> )	8,83	8,42	3,1	19,62	2,91	

Aufgrund der großen Streubreite und der statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,27$  zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben die Grundstücksfläche, der Bodenrichtwert und die Restnutzungsdauer. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen de-

finiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

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

BRW (Euro/m <sup>2</sup> )	Grund- stücksfläche (m <sup>2</sup> )	Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)						
		10	20	30	40	50	60	70
40	400	1,56	1,52	1,49	1,46	1,42	1,39	1,36
	700	1,39	1,36	1,33	1,30	1,27	1,24	1,21
	1.000	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16	1,14
	1.600	1,19	1,17	1,14	1,12	1,09	1,07	1,05
100	400	1,50	1,47	1,43	1,40	1,37	1,34	1,31
	700	1,34	1,31	1,28	1,25	1,22	1,20	1,17
	1.000	1,25	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,10
	1.600	1,15	1,12	1,10	1,08	1,05	1,03	1,01
200	400	1,41	1,38	1,35	1,32	1,29	1,26	1,23
	700	1,26	1,23	1,20	1,18	1,15	1,13	1,10
	1.000	1,17	1,15	1,12	1,10	1,08	1,05	1,03
	1.600	1,08	1,06	1,04	1,01	0,99	0,97	0,95
300	400	1,32	1,30	1,27	1,24	1,21	1,19	1,16
	700	1,18	1,16	1,13	1,11	1,08	1,06	1,04
	1.000	1,11	1,08	1,06	1,04	1,01	0,99	0,97
	1.600	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90
400	400	1,24	1,22	1,19	1,17	1,14	1,12	1,09
	700	1,11	1,09	1,06	1,04	1,02	1,00	0,98
	1.000	1,04	1,02	1,00	0,98	0,96	0,94	0,92
	1.600	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88	0,86	0,85

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2019	-5
	06-12/2020	+5
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete	+7
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+6
Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	< 100	-5
	> 180	-10
Garage im Gebäude	vorhanden	-6

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

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

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,06	1,03	0,62	2,31	0,25	
Datum des Vertrages (+2000)	19,65	19,67	18,03	20,98		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = EFH/ ZFH 2 = Land-, Bauern-, Siedlungshaus
Gebietslage	25	25	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = besondere Lagen, 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	40	30	5	250	40	
Baujahr (unveränd.)	1959	1974	1800	2019	42	Nur 8 Objekte haben ein Baujahr vor 1880.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	33	28	10	70	16	
Unterkellerungsanteil (%)	49	0	0	100		
Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	1,25	1,18	0,47	3,3	0,42	
Standardstufe	3	2	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	60	100	0	100		
BGF (100 m <sup>2</sup> )	2,68	2,5	0,64	7,6	1,03	
NHK (Euro/m <sup>2</sup> BGF)	828	807	491	1.420	170	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	179.781	167.084	24.867	689.203	100.610	
Kaufpreis (normiert) (Euro)	188.428	171.675	24.500	633.000	104.316	
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m <sup>2</sup> )	778	676	119	2.657	501	siehe 8.2.3
Korrekturfaktor (%)	-2	0	-10	10		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m <sup>2</sup> )	11,28	10,42	2,19	32,83	5,04	

Aufgrund der großen Streubreite und der erheblichen statistischen Unsicherheit, die durch das geringe multiple Bestimmtheitsmaß  $R^2 = 0,18$  zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor hat dabei noch die Gebietskörperschaft (Städte, Gemeinden und Ämter) und die Restnutzungsdauer. Das Normobjekt für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Anwender

ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

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

Gebietskörperschaften	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	70
Nauen und Ketzin/ Havel	1,20	1,17	1,14	1,12	1,09	1,06	1,04
Rathenow und Premnitz	1,10	1,07	1,05	1,02	1,00	0,98	0,95
Milower Land und alle Ämter	1,01	0,98	0,96	0,94	0,92	0,90	0,88

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	06-12/2020	+5
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	30-50	+5
	> 50	-5
Standardstufe	3	+6
	4	-8
Gebietskörperschaft	Premnitz	-5
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	1.500-2.000	+5
	> 2.000	-5

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

### 8.2.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

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

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäundefaktor).

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

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

Den größten Einfluss auf die Gebäundefaktoren haben in beiden Analysen die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß R<sup>2</sup> für die Funktion im Berliner Umland beträgt 0,49 und im weiteren Metropolenraum 0,78.

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

<b>Euro/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)</b>						
<b>BRW (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>
50	945	1.051	1.162	1.279	1.401	1.529	1.663
75	996	1.104	1.218	1.338	1.463	1.594	1.730
100	1.048	1.159	1.276	1.399	1.526	1.660	1.799
125	1.102	1.216	1.335	1.460	1.591	1.727	1.869
150	1.157	1.274	1.396	1.524	1.657	1.796	1.941
175	1.214	1.333	1.458	1.588	1.725	1.866	2.014
200	1.271	1.393	1.521	1.654	1.793	1.938	2.088
225	1.331	1.455	1.586	1.722	1.863	2.011	2.163
250	1.391	1.519	1.652	1.790	1.935	2.085	2.240
275	1.453	1.583	1.719	1.861	2.008	2.160	2.319
300	1.516	1.649	1.788	1.932	2.082	2.237	2.398
325	1.580	1.716	1.858	2.005	2.157	2.315	2.479
350	1.646	1.785	1.929	2.079	2.234	2.395	2.561
375	1.713	1.855	2.002	2.154	2.312	2.476	2.645
400	1.782	1.926	2.076	2.231	2.392	2.558	2.730

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-15
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	-6
Lage	besondere Lagen (Wasser- und rückwärtige Lagen)	+5
Baujahr (unverändert)	1950-1990	-5
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	30-40	-5
	50-60	+10
	> 60	-5
Unterkellerung (%)	0-29	+8
	30-100	-11
Zahl der Wohneinheiten	2	-19
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-9
	30-100	+5
Brutto-Grundfläche (m <sup>2</sup> )	< 150	+30

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
	150-180	+10
	250-350	-15
	> 350	-30
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	> 1.000	+10
Garage im Gebäude	vorhanden	-20

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

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

Euro/m <sup>2</sup> BGF BRW (Euro/m <sup>2</sup> )	Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)						
	10	20	30	40	50	60	70
5	193	303	419	543	676	819	970
15	271	416	565	723	891	1.068	1.256
25	311	471	636	810	993	1.187	1.392
50	366	549	735	930	1.135	1.350	1.577
75	398	594	793	1.000	1.217	1.445	1.685
100	422	627	834	1.049	1.275	1.513	1.761
125	440	652	866	1.088	1.320	1.564	1.820
150	455	672	892	1.119	1.357	1.606	1.868
175	467	690	913	1.145	1.388	1.642	1.908
200	478	705	932	1.168	1.414	1.672	1.942

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Bewertungsstichtag	01-06/2018	-10
	06-12/2020	+8
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	-11
Baujahr (unverändert)	1920-1949	+5
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	40-60	+8
	> 60	-15
Standardstufe	3	+9
	4	-10
Zahl der Wohneinheiten	2	-7
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	< 200	+20
	> 400	-20

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Ecklage	ja	-10
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	< 500	-15
	> 1.500	+10
Garage im Gebäude	vorhanden	-11
Gebietskörperschaft	Nauen und Ketzin/Havel	+15
	Rathenow und Premnitz	-7
	Ämter und Milower Land	-5

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

## 8.2.4 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu 21 freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern sowie 12 Reihenhäusern und 8 Doppelhaushälften im Landkreis Havelland

<b>Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (33 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	100 Euro/m <sup>2</sup> - 350 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	93 m <sup>2</sup> - 215 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	28 Jahre - 69 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	18,8 - 40,3
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	4,8 Euro/m <sup>2</sup> - 11,4 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	0,6 % - 4,2 %
Liegenschaftszinssatz 2020	0,9 % - 3,0 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (8 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	10 Euro/m <sup>2</sup> - 150 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	67 m <sup>2</sup> - 190 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	26 Jahre - 54 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,4 - 21,9
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	5,5 Euro/m <sup>2</sup> - 8,0 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	2,3 % - 5,3 %
Liegenschaftszinssatz 2020	2,3 % - 5,0 %

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

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Kaufpreise in den Baujahresepochen

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

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	54 (41)	1924 (1928)	104 (100)	1.617 (1.198)	168.000 (127.000)
Baujahr 1949 bis 1990	11 (10)	1955 (1982)	105 (116)	1.412 (1.506)	152.000 (196.000)
Baujahr 1991 bis 2017	37 (63)	1997 (1997)	120 (117)	2.799 (2.366)	330.000 (290.000)
Baujahr ab 2018	6 (8)	2021 (2020)	118 (124)	3.226 (3.426)	413.000 (424.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	2 (4)	1932 (1929)	130 (112)	3.273 (2.899)	420.000 (340.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1989)	(114)	(3.561)	(430.000)
Baujahr 1991 bis 2017	20 (38)	1998 (1996)	119 (123)	3.211 (2.789)	382.000 (352.000)
Baujahr ab 2018	0 (8)	(2020)	(124)	(3.426)	(424.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	7 (7)	1920 (1924)	75 (89)	1.833 (2.733)	162.000 (205.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	10 (13)	1998 (1997)	125 (117)	2.644 (1.923)	295.000 (234.000)
Baujahr ab 2018	6 (0)	2021	118	3.226	413.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	21 (4)	1928 (1914)	95 (117)	1.944 (1.084)	180.000 (129.000)
Baujahr 1949 bis 1990	4 (4)	1952 (1956)	88 (96)	1.862 (2.305)	171.000 (224.000)
Baujahr 1991 bis 2017	3 (5)	2000 (1997)	128 (107)	1.714 (1.439)	228.000 (164.000)
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	15 (14)	1930 (1931)	110 (106)	1.403 (1.133)	160.000 (122.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (3)	1980 (1990)	139 (122)	1.333 (1.420)	181.000 (199.000)
Baujahr 1991 bis 2017	4 (5)	1996 (1998)	102 (109)	1.525 (1.584)	155.000 (159.000)
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow</b>					
Baujahr bis 1948	9 (12)	1900 (1915)	119 (102)	840 (688)	110.000 (75.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (2)	1955 (1983)	112 (102)	1.048 (507)	135.000 (54.000)
Baujahr 1991 bis 2017	0 (2)	 (1996)	 (110)	 (1.486)	 (168.000)
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

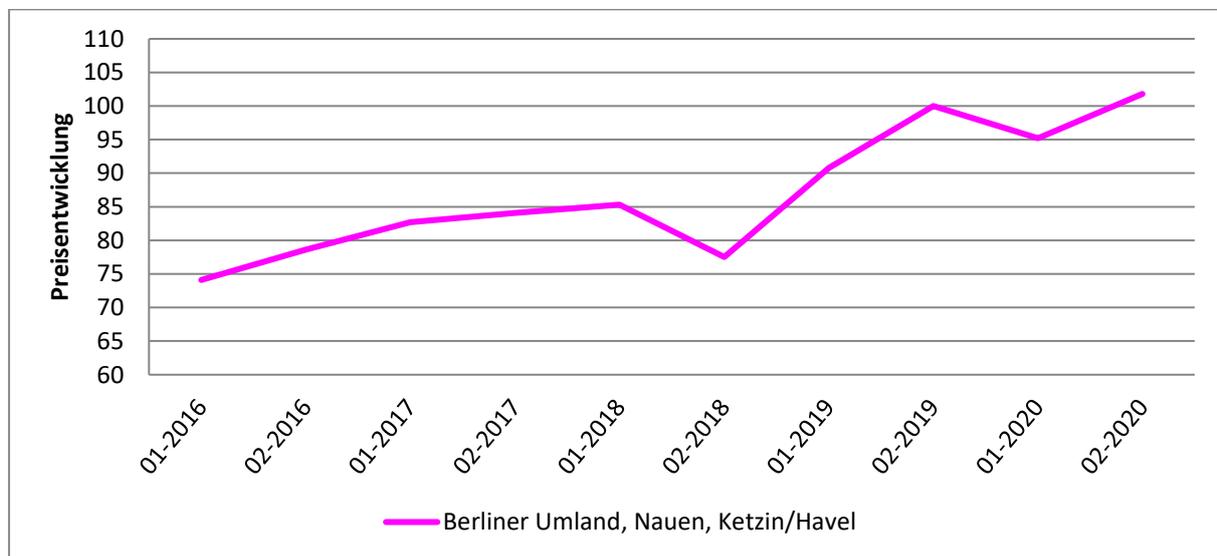
- **Langfristige Preisentwicklung von gebrauchten Reihenhäusern und Doppelhaushälften**

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der **Standardstufen 3 und 4** nach SW-RL wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden Kauffälle gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020 ausgewertet.

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

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 243 Kauffälle, davon 111 aus Falkensee, 39 aus Nauen und 30 aus Dallgow-Döberitz. Die übrigen Kauffälle aus den anderen Gemeinden waren annähernd gleichverteilt.

Halbjahr	Berliner Umland, Nauen, Ketzin/Havel		
	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung
01-2016	34	1.921,67	74,1
02-2016	29	2.038,01	78,6
01-2017	21	2.143,73	82,7
02-2017	16	2.181,20	84,1
01-2018	19	2.211,62	85,3
02-2018	16	2.009,54	77,5
01-2019	29	2.352,37	90,8
<b>02-2019</b>	<b>35</b>	<b>2.592,05</b>	<b>100</b>
01-2020	23	2.467,42	95,2
02-2020	21	2.639,28	101,8



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

### 8.3.2 Sachwertfaktoren

Rechtliche Grundlagen und Grundsätze der Kaufvertragsauswertung siehe Kapitel 8.2.2.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Landkreis Havelland wurden alle Verkäufe bebauter Grundstücke mit Vertragsdatum im Zeitraum **01.01.2018 bis 31.12.2020** herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für **Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Weiterverkauf** in **237 Fällen**. Erstverkäufe, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Verkäufer erfolgte, wurden hierbei nicht berücksichtigt.

Zur Ermittlung der wesentlichen Einflussgrößen auf den Sachwertfaktor und zur Definition des Normobjektes wurde eine multiple Regressionsanalyse durchgeführt. Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 230 Kauffälle (davon 152 Doppelhaushälften). Regional verteilte sich die Stichprobe (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) mit 105 Kauffällen auf das Berliner Umland und 125 Kauffällen auf den weiteren Metropolenraum.

Folgende Merkmale und ihre Ausprägungen beschreiben die Stichprobe:

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Sachwertfaktor	1,25	1,22	0,41	2,15	0,31	
Datum des Vertrages (+2000)	19,58	19,57	18,03	20,99		
Gebäudeart	1	1	1	2		1 = DHH 2 = RH/ Haus einer Hausgruppe
Gebietslage	28	30	20	31		20 = Stadt- und Dorfgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete 31 = alte Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	130	70	0	400		
Baujahr (unveränd.)	1964	1988	1860	2017	38,95	Nur 9 Objekte haben ein Baujahr vor 1900.
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	36	43	9	72	15,27	
Unterkellerungsanteil (%)	52	100	0	100	50,06	
Wohnfläche (100 m <sup>2</sup> )	1,15	1,15	0,56	2,50	0,26	
Standardstufe	3	3	2	4		
Zahl der Wohneinheiten	1	1	1	2		
Dachgeschossausbau (%)	83	100	0	100		
BGF (100 m <sup>2</sup> )	2,08	1,96	1,11	4,76	0,64	
NHK (Euro/m <sup>2</sup> BGF)	804	785	552	1.335	132	
Vorläufiger Sachwert (Euro)	170.352	160.529	26.946	561.777	83.635	

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Median	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Kaufpreis (normiert) (Euro)	217.792	197.000	25.000	590.000	119.987	
Gebäudedefaktor/ BGF (Euro/m <sup>2</sup> )	1.121	995	134	2.969	669	siehe 8.3.3
Korrekturfaktor (%)	-1	0	-10	10		RL SW-BB Pkt. 3.4 (3)
Grundstücksfläche (100 m <sup>2</sup> )	6,12	4,54	1,33	22,63	4,38	
Stellung des Gebäudes	2	2	2	4		2 = Doppelhaus 3 = Mittelhaus 4 = Endhaus

Aufgrund der großen Streubreite und der statistischen Unsicherheit, die durch das multiple Bestimmtheitsmaß  $R^2=0,37$  zum Ausdruck kommt, ist eine entscheidende Abhängigkeit der Sachwertfaktoren von den Einflussgrößen nicht zu erkennen. Den größten Einfluss auf den Sachwertfaktor haben noch der Bodenrichtwert und die Grundstücksfläche. Das Normobjekt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wird somit durch die oben genannten Merkmalsausprägungen definiert. Die Angaben für das Normobjekt sollen es dem Anwender ermöglichen, Risiken bei der Verwendung der Sachwertfaktoren einzuschätzen, wenn Einzelansätze außerhalb des hier verwendeten Datenmaterials liegen.

#### Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landkreis Havelland

BRW (Euro/m <sup>2</sup> )	Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )						
	150	250	500	750	1.000	1.500	2.000
5	1,19	1,16	1,06	1,00	0,96	0,89	0,84
15	1,24	1,21	1,11	1,05	1,00	0,93	0,88
25	1,27	1,24	1,14	1,08	1,03	0,96	0,91
50	1,31	1,29	1,19	1,13	1,08	1,01	0,96
75	1,35	1,32	1,22	1,16	1,12	1,05	1,00
100	1,38	1,35	1,25	1,19	1,15	1,08	1,03
125	1,40	1,38	1,28	1,22	1,17	1,10	1,05
150	1,43	1,40	1,30	1,24	1,19	1,12	1,07
175	1,45	1,42	1,32	1,26	1,21	1,14	1,09
200	1,47	1,44	1,34	1,28	1,23	1,16	1,11
250	1,50	1,47	1,37	1,31	1,26	1,20	1,14
300	1,53	1,50	1,40	1,34	1,29	1,22	1,17
350	1,55	1,52	1,43	1,36	1,32	1,25	1,20
400	1,58	1,55	1,45	1,39	1,34	1,27	1,22

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Bewertungsstichtag	01-06/2019	-7
	07-12/2020	+5
Baujahr (unverändert)	1949-1989	+10
	> 2000	-12
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	> 50	-5
Gebäudekonstruktion	Fertighaus, Fachwerk, Holzbauweise	-6
Zahl der Wohneinheiten	2	-9
Modernisierungsgrad	mittlere, überwiegende Modernisierung	+5
Stellung des Gebäudes	Reihenendhaus	-5
Garage im Gebäude	vorhanden	-7
Gebietskörperschaft	Nauen und Ketzin/Havel	+10
	westliches Havelland	-5

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

### 8.3.3 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

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

Die nachstehenden Vergleichsfaktoren stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar. Sie beinhalten sowohl den Wert für den Grund und Boden als auch für die Gebäude und beziehen sich auf die Bruttogrundfläche (BGF) gemäß SW-RL (Gebäundefaktor).

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

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

Den größten Einfluss auf die Gebäundefaktoren haben die Restnutzungsdauer und der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Das multiple Bestimmtheitsmaß  $R^2$  beträgt 0,79.

**Gebäundefaktoren für Doppel- und Reihenhausgrundstücke im Landkreis Havelland**

<b>Euro/m<sup>2</sup> BGF</b>	<b>Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)</b>						
<b>BRW (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>10</b>	<b>20</b>	<b>30</b>	<b>40</b>	<b>50</b>	<b>60</b>	<b>70</b>
5	276	360	454	560	677	805	944
15	343	436	539	654	780	917	1.065
25	393	492	602	723	855	998	1.152
50	494	605	726	858	1.002	1.156	1.322
75	580	699	829	970	1.122	1.285	1.460
100	658	784	921	1.070	1.229	1.400	1.581
125	730	863	1.006	1.161	1.327	1.504	1.692
150	799	937	1.087	1.247	1.419	1.602	1.796
175	864	1.008	1.163	1.329	1.506	1.695	1.894
200	928	1.077	1.237	1.408	1.590	1.783	1.988
225	990	1.143	1.308	1.484	1.671	1.869	2.078
250	1.050	1.208	1.377	1.558	1.749	1.951	2.165
275	1.109	1.271	1.445	1.629	1.825	2.031	2.249
300	1.167	1.333	1.511	1.699	1.899	2.109	2.331
325	1.224	1.394	1.575	1.768	1.971	2.186	2.411
350	1.280	1.454	1.639	1.835	2.042	2.260	2.489
375	1.335	1.513	1.701	1.901	2.112	2.333	2.566
400	1.390	1.571	1.763	1.966	2.180	2.405	2.642

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Bewertungsstichtag	01-06/2018	-10
	07-12/2018	-5
	01-12/2020	+5
Gebäudeart	Land-, Bauern-, Siedlungshaus	-7
Gebietslage	neue Eigenheimgebiete	-5
	alte Eigenheimgebiete	+9
Baujahr (unverändert)	1920-1949	+5
Restnutzungsdauer, ggf. modernisiert (Jahre)	< 20	-5
	20-40	+15
Gebäudekonstruktion	Fertighaus/ Fachwerk/ Holz- bauweise	+13
Unterkellerung (%)	0-29	+8
	30-100	-7

Merkmal	Ausprägung	Anpassung in Prozent
Standardstufe	2	-6
Zahl der Wohneinheiten	2	-16
Dachgeschossausbau (%)	0-29	-14
Bruttogrundfläche (m <sup>2</sup> )	< 150	+30
	> 200	-10
Modernisierungsgrad	mittlere, überwiegende, umfassende Modernisierung/ neuere Baujahre	+15
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	< 200	-10
	800-1.000	+10
Stellung des Gebäudes	Doppelhaushälfte	+5
	Reihenmittelhaus	-10
	Reihenendhaus	-5
Garage im Gebäude	vorhanden	-11
Gebietskörperschaft	Schönwalde-Glien	+9
	Nauen und Ketzin/Havel	+14
	Rathenow und Premnitz	-6
	Ämter und Milower Land	-9

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

### 8.3.4 Liegenschaftszinssätze

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

## 8.4 Mehrfamilienhäuser

### 8.4.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2018 bis 2020** lagen 94 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20\%$ ) im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale, wie Dienstbarkeiten, Denkmalschutz, Sanierungsverfahren oder Nebenleistungen bei Vereinbarung des Kaufpreises, vor. Mit reinen Mehrfamilienhäusern waren 87 Objekte bebaut, welche 3 bis 258 Wohneinheiten beinhalteten. Sieben Mehrfamilienhäuser mit 5 bis 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten wiesen einen Gewerbemietanteil zwischen 3 und 19 % an der Gesamtmiete auf. Die Einheiten aller Objekte waren bis auf wenige Ausnahmen vermietet.

Maßgebend für die Auswertung der Kauffälle war der anhand der Anlage 4 der Sachwertrichtlinie - SW-RL geschätzte Modernisierungsgrad. Im Berliner Umland befanden sich 11 von 25 Kauffällen in der Stadt Falkensee und 6 in der Gemeinde Wustermark. Die Wohn- und Nutzflächenpreise für den weiteren Metropolitanraum wurden geprägt durch 27 von 69 Verkäufen in der Stadt Rathenow und 17 in der Stadt Nauen.

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

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	5	816	1.257	1.054	1.143
Weiterer Metropolitanraum	21	181	1.528	574	526
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>26</b>	<b>181</b>	<b>1.528</b>	<b>667</b>	<b>563</b>

- **Mehrfamilienhäuser mit mittlerem und überwiegendem Modernisierungsgrad (Baujahre 1890-1969, Modernisierungen 1994-2016)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	11	1.290	2.308	1.815	1.778
Weiterer Metropolitanraum	38	298	1.682	841	815
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>49</b>	<b>298</b>	<b>2.308</b>	<b>1.060</b>	<b>914</b>

- **Neubauten (Baujahre 1994-2014)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	9	1.199	3.033	2.389	2.459
Weiterer Metropolitanraum	10	828	2.332	1.729	1.806
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>19</b>	<b>828</b>	<b>3.033</b>	<b>2.042</b>	<b>1.866</b>

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

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

## 8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Mehrfamilienhäusern (gewerblicher Mietanteil ≤ 20).

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (23 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	60 Euro/m <sup>2</sup> - 400 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	219 m <sup>2</sup> - 17.861 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 74 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,4 - 31,6
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	5,7 Euro/m <sup>2</sup> - 11,4 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	2,1 % - 5,1 %
Liegenschaftszinssatz 2020	2,1 % - 3,4 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (61 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	5 Euro/m <sup>2</sup> - 200 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	147 m <sup>2</sup> - 3.175 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 75 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,0 - 24,7
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 Euro/m <sup>2</sup> - 7,9 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1,1 % - 13,1 %
Liegenschaftszinssatz 2020	1,1 % - 10,2 %

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

## 8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

### 8.5.1 Preisniveau

Für den Zeitraum **2018 bis 2020** lagen 38 Kauffälle mit 1 bis 24 Wohn- und Gewerbeeinheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Der gewerbliche Mietanteil an der Gesamtmiete betrug zwischen 22 und 100 %. Aufgrund der geringen Anzahl erfolgte keine Unterteilung nach Baujahrespochen bzw. Modernisierungsgraden. Im Berliner Umland befanden sich 5 von 13 Kauffällen in Falkensee. Die Auswertungen für den weiteren Metropolitanraum beinhalteten überwiegend Verkäufe in den Städten Rathenow (12) und Nauen (7). Die Einheiten aller Objekte waren größtenteils vermietet.

Die Tabellen enthalten die Berechnungen zu 27 Wohn- und Geschäftshäusern, 3 Bürogebäuden, 2 Geschäftshäusern sowie 6 Verbrauchermärkten.

- **Wohn- und Geschäftshäuser (Baujahre 1894-2000, Modernisierungen 1992-2018)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	6	1.345	1.914	1.674	1.696
Weiterer Metropolitanraum	21	319	1.754	896	875
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>27</b>	<b>319</b>	<b>1.914</b>	<b>1.069</b>	<b>946</b>

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

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	5	1.325	2.083	1.635	1.618
Weiterer Metropolitanraum	0	-	-	-	-
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>5</b>	<b>1.325</b>	<b>2.083</b>	<b>1.635</b>	<b>1.618</b>

- **Verbrauchermärkte (Baujahre 1998-2009)**

Region	Anzahl	Wohn- und Nutzflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	2	1.469	1.472	1.471	1.471
Weiterer Metropolitanraum	4	675	1.379	907	787
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>6</b>	<b>675</b>	<b>1.472</b>	<b>1.095</b>	<b>1.134</b>

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

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

## 8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zu Wohn- und Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil > 20 % und < 80 %), Bürogebäuden, Geschäftshäusern (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) und Verbrauchermärkten (gewerblicher Mietanteil = 100 %).

- **Wohn- und Geschäftshäuser**

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (6 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	90 Euro/m <sup>2</sup> - 500 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	231 m <sup>2</sup> - 1.722 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	32 Jahre - 61 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	13,3 - 23,3
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	6,5 Euro/m <sup>2</sup> - 10,0 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	2,2 % - 6,0 %
Liegenschaftszinssatz 2020	2,2 % - 6,0 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (19 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	13 Euro/m <sup>2</sup> - 170 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	210 m <sup>2</sup> - 1.168 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre - 59 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	6,2 - 23,6
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	4,3 Euro/m <sup>2</sup> - 7,9 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	2,0 % - 10,7 %
Liegenschaftszinssatz 2020	2,3 % - 10,7 %

- Bürogebäude, Geschäftshäuser

<b>Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (5 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	70 Euro/m <sup>2</sup> - 370 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	144 m <sup>2</sup> - 3.700 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	24 Jahre - 52 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	12,5 - 19,9
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	6,3 Euro/m <sup>2</sup> - 13,9 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	0,5 % - 6,7 %
Liegenschaftszinssatz 2020	5,4 %

- Verbrauchermärkte

<b>Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (2 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	120 Euro/m <sup>2</sup> - 230 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	1.087 m <sup>2</sup> - 1.089 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	18 Jahre - 19 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,2 - 12,4
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	9,9 Euro/m <sup>2</sup> - 10,9 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	5,9 % - 6,2 %
Liegenschaftszinssatz 2020	5,9 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (4 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	13 Euro/m <sup>2</sup> - 40 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	760 m <sup>2</sup> - 1.690 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	10 Jahre - 18 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	7,3 – 14,5
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	6,3 Euro/m <sup>2</sup> - 8,0 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1,5 % - 5,1 %
Liegenschaftszinssatz 2020	1,5 %

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

## 8.6 Sonstige bebaute Objekte

### 8.6.1 Wochenendhäuser

Für den Zeitraum **2018 bis 2020** wurden 98 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale und ohne Erbbaurechte untersucht.

Im Berliner Umland entfielen 6 Kauffälle auf die Gemeinde Wustermark. Im weiteren Metropolitanraum befanden sich 26 Objekte in der Stadt Rathenow und 25 in der Stadt Ketzin/Havel.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	10	284	3.610	1.906	2.157
Weiterer Metropolitanraum	88	125	5.455	1.242	917
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>98</b>	<b>125</b>	<b>5.455</b>	<b>1.310</b>	<b>957</b>

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

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

### 8.6.2 Bauernhäuser

Für den Zeitraum **2018 bis 2020** lagen 32 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die meisten Objekte wiesen ein Baujahr um 1900 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Der Großteil der Kauffälle verteilte sich in etwa gleichmäßig im weiteren Metropolitanraum.

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	2	1.811	3.250	2.531	2.531
Weiterer Metropolitanraum	30	168	2.500	973	866
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>32</b>	<b>168</b>	<b>3.250</b>	<b>1.070</b>	<b>928</b>

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

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen Berechnungen zu Sachwert-/ Gebäudefaktoren vor, so dass im Einzelfall Kauffälle angefordert werden können.

### 8.6.3 Siedlungshäuser

Für den Zeitraum **2018 bis 2020** lagen 28 Kauffälle im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und ohne weitere wertbeeinflussende Merkmale vor. Die Objekte, welche im Zuge der Bodenreform gebaut worden sind, wiesen dementsprechend ein Baujahr um 1950 mit unterschiedlichen Modernisierungsgraden auf. Von den Kauffällen im weiteren Metropolenraum befanden sich 12 in den Dorflagen der Stadt Nauen.

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

Region	Anzahl	Wohnflächenpreise			
		Minimum (Euro/m <sup>2</sup> )	Maximum (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittelwert (Euro/m <sup>2</sup> )	Median (Euro/m <sup>2</sup> )
Berliner Umland	4	1.483	3.819	2.306	1.962
Weiterer Metropolenraum	24	417	2.414	1.254	1.319
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>28</b>	<b>417</b>	<b>3.819</b>	<b>1.404</b>	<b>1.472</b>

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

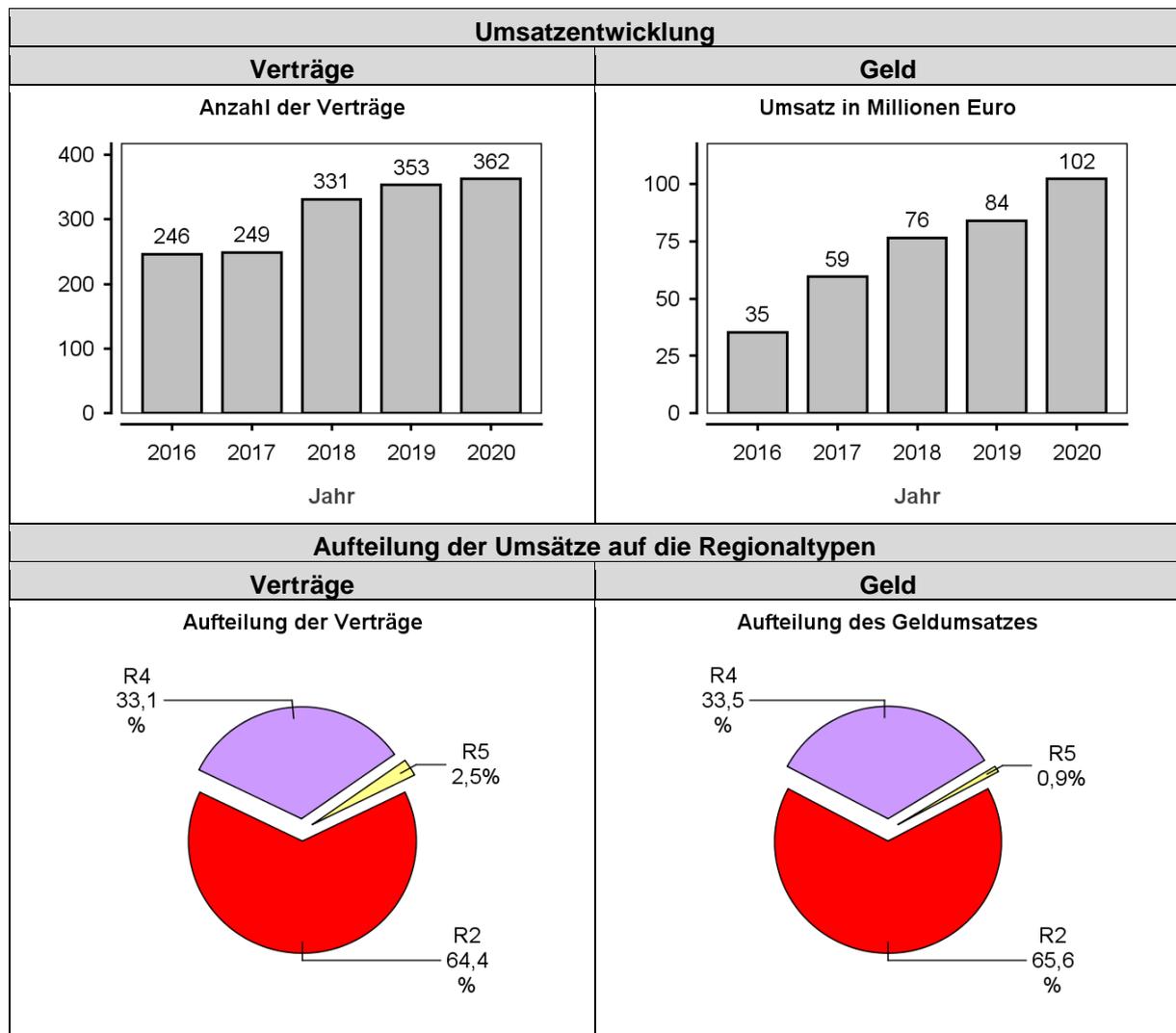
In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses liegen Berechnungen zu Sachwert-/ Gebäudefaktoren vor, so dass im Einzelfall Kauffälle angefordert werden können.

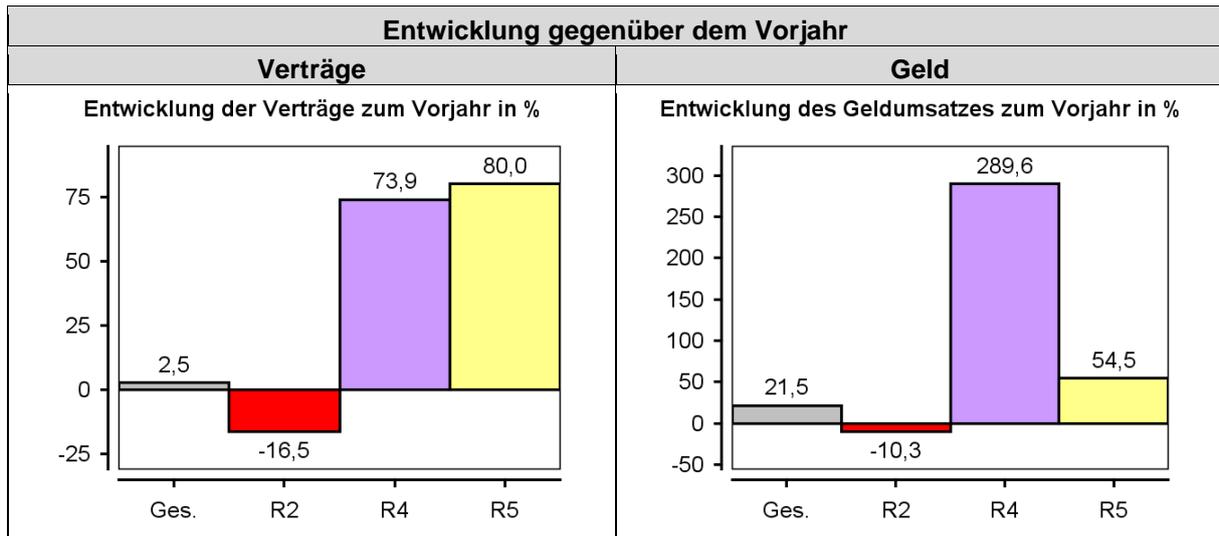
## 9 Wohnungs- und Teileigentum

### 9.1 Allgemeines

- **Umsatzübersicht sämtlichen Wohnungseigentums in den Regionen**

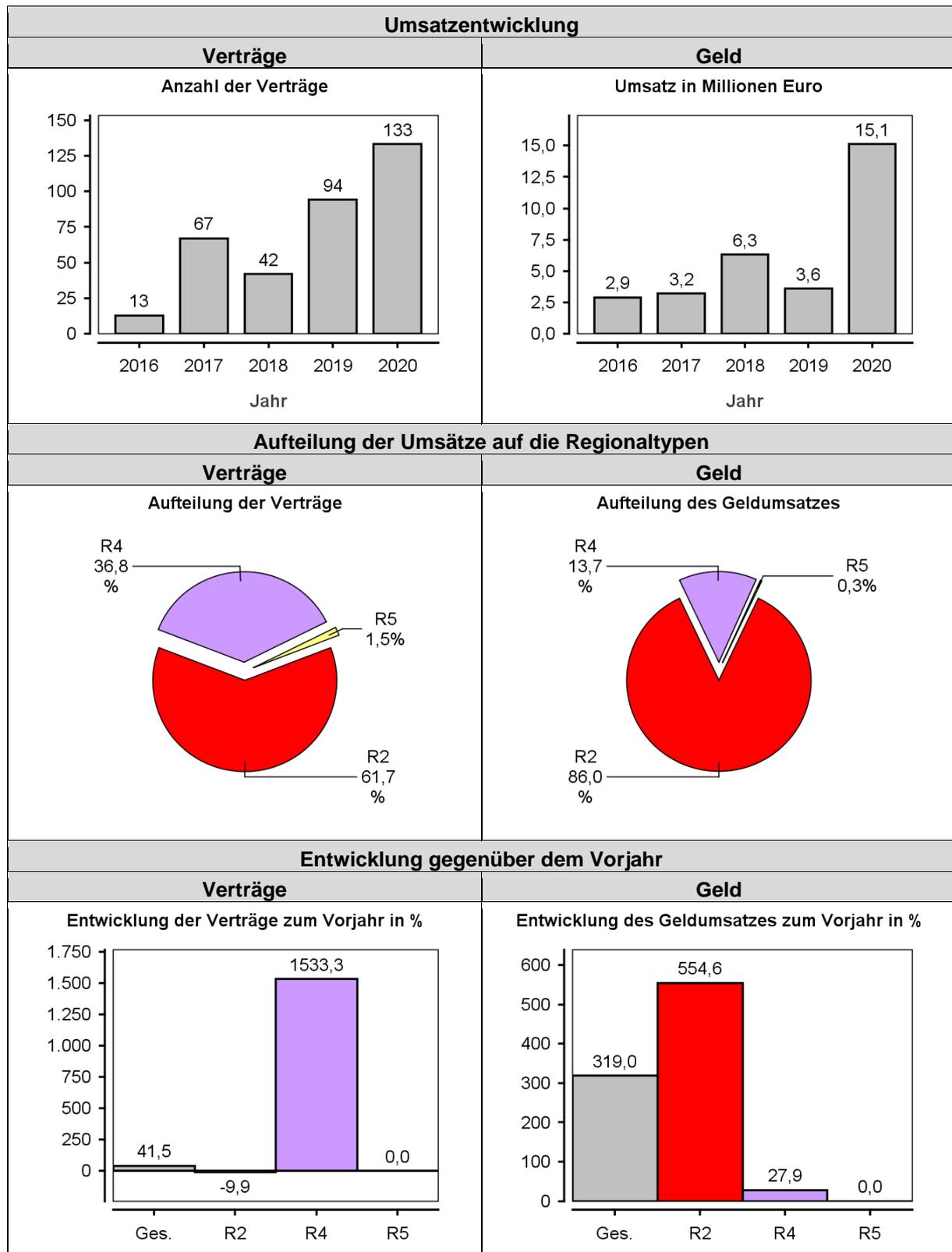
Der Großteil der Wohnungstransaktionen (rd. 64 %) erfolgte im Berliner Umland. Hierbei handelte es sich in überwiegender Zahl um Eigentumswohnungen in neuen Siedlungen und Wohnanlagen, die nach 1990 errichtet worden sind. Im Rahmen einzelner Projektentwicklungen wurde eine Vielzahl neuer und modernisierter Eigentumswohnungen veräußert. Die Verkäufe von Wohnungseigentum in den Mittelzentren, insbesondere in der Stadt Nauen, nahmen deshalb deutlich (rd. 74 %) zu.





Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	233	64,4	670	65,6
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	120	33,1	342	33,5
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	9	2,5	9	0,9
<b>Gesamtsumme</b>	<b>362</b>	<b>100</b>	<b>1.021</b>	<b>100</b>
		<b>2,5</b>		<b>21,5</b>

• Umsatzübersicht sämtlichen Teileigentums in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland	82	61,7 -9,9	130	86,0 554,6
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	49	36,8 1.533,3	21	13,7 27,9
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2	1,5 0,0	0,41	0,3 0,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>133</b>	<b>100</b> <b>41,5</b>	<b>151</b>	<b>100</b> <b>319,0</b>

Die zahlreichen Verkäufe im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen beeinflusste auch den Bereich Teileigentum. Die Zusammensetzung des Teilmarktes (gewerbliche Nutzung, Abstellräume und Tiefgaragenstellplätze) ermöglichte jedoch keine ausführliche statistische Auswertung.

- **Transaktionen sämtlichen Wohnungs- und Teileigentums**

Anlass	Alle Vertragsarten		Erstverkauf Wohnungseigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum		Erstverkauf Teileigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	495	100,0	202	100,0	160	100,0	112	100,0	21	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	0		0		0		0		0	
<b>Gesamtsumme</b>	<b>495</b>	<b>100</b>	<b>202</b>	<b>100</b>	<b>160</b>	<b>100</b>	<b>112</b>	<b>100</b>	<b>21</b>	<b>100</b>

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

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 Euro)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	202	40,9 15,4	697	59,5 25,7
Weiterverkauf Wohnungseigentum	157	31,8 -4,8	312	26,7 17,4
Umwandlung in Wohnungseigentum	3	0,6 -50,0	12	1,0 -37,1
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
Summe Wohnungs-/Bruchteils-eigentum	362	73,3 2,5	1.021	87,1 21,5
Erstverkauf Teileigentum	112	22,6 31,8	43	3,7 29,0
Weiterverkauf Teileigentum	21	4,3 133,3	108	9,2 3843,4
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	133	26,9 41,5	151	12,9 319,0
<b>Gesamtsumme</b>	<b>495</b>	<b>100 10,7</b>	<b>1.172</b>	<b>100 33,8</b>

Die Anzahl der Erstverkäufe von Wohnungs- und Teileigentum beruhte im Wesentlichen auf Veräußerungen in neu errichteten oder modernisierten Gebäuden im Berliner Umland sowie in der Stadt Nauen.

## 9.2 Wohnungseigentum

### 9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Bei der Auswertung der Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs zeigte sich im Landkreis Havelland ein deutlicher Unterschied in den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen zwischen Erst- und Weiterverkäufen von Wohnungseigentum. Ursache dieser Entwicklung waren insbesondere die Unterschiede im baulichen Standard und die bauliche Abnutzung der Objekte.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsummen (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Medianwert <b>Mittelwert (1.000 Euro)</b>	Anzahl	Minimum Maximum Medianwert <b>Mittelwert (Euro/m²)</b>		
Erstverkauf Wohnungseigentum	144	162 647 280 <b>312</b>	144	3.383 5.869 4.882 <b>4.770</b>	449	
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	56	270 599 327 <b>390</b>	56	1.860 5.041 2.354 <b>3.069</b>	218	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	103	42 444 138 <b>155</b>	103	759 4.622 2.389 <b>2.378</b>	159	
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	20	148 920 382 <b>384</b>	20	1.423 5.400 3.012 <b>3.313</b>	77	
Umwandlung in Wohnungseigentum	1	415 415 415 <b>415</b>	1	3.347 3.347 3.347 <b>3.347</b>	4	
Umwandlung von Wohnhäusern in Wohnungseigentum	1	449 449 449 <b>449</b>	1	4.082 4.082 4.082 <b>4.082</b>	4	

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

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

Die Auswertungen für ausgewählte Bereiche des Landkreises Havelland beinhalteten den Erst- und Weiterverkauf von Wohnungseigentum der verschiedenen Baujahresepochen bezogen auf das tatsächliche Baujahr. Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs mit hinreichender Datenbasis herangezogen worden. Dabei wurden statistische Ausreißer eliminiert.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	46 (29)	1700 (1936)	66 (98)	5.253 (5.691)	346.000 (576.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (1)	1974 (1988)	64 (48)	2.690 (1.042)	177.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	93 (113)	1996 (1996)	63 (67)	2.500 (2.116)	140.000 (132.000)
Baujahr ab 2018	106 (139)	2022 (2022)	59 (61)	4.713 (4.810)	266.000 (262.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Falkensee und Dallgow-Döberitz</b>					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	2 (1)	1974 (1988)	64 (48)	2.690 (1.042)	177.000 (50.000)
Baujahr 1991 bis 2017	58 (70)	1997 (1996)	60 (62)	2.925 (2.454)	174.000 (158.000)
Baujahr ab 2018	20 (0)	2021	82	4.719	356.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Brieselang, Schönwalde-Glien und Wustermark</b>					
Baujahr bis 1948	1 (19)	1900 (1936)	79 (109)	759 (5.804)	60.000 (631.000*)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	10 (17)	1996 (1996)	83 (81)	1.937 (1.811)	155.000 (135.000)
Baujahr ab 2018	70 (115)	2022 (2022)	59 (57)	4.251 (4.881)	250.000 (270.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

\* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Nauen und Ketzin/Havel</b>					
Baujahr bis 1948	38 (2)	1700 (1914)	65 (93)	5.302 (1.014)	363.000* (89.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	7 (14)	1996 (1997)	69 (64)	1.824 (1.686)	123.000 (96.000)
Baujahr ab 2018	16 (24)	2022 (2019)	62 (69)	4.902 (2.663)	311.000* (189.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Rathenow und Premnitz</b>					
Baujahr bis 1948	7 (8)	1910 (1912)	69 (96)	921 (971)	80.000 (100.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	13 (12)	1997 (1997)	73 (75)	1.300 (1.056)	105.000 (88.000)
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Milower Land und Ämter Friesack, Nennhausen, Rhinow</b>					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	5 (0)	1998	70	1.071	75.000
Baujahr ab 2018	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

\* Hinweis: Werte sind auf einzelne Projektentwicklungen zurückzuführen.

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

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

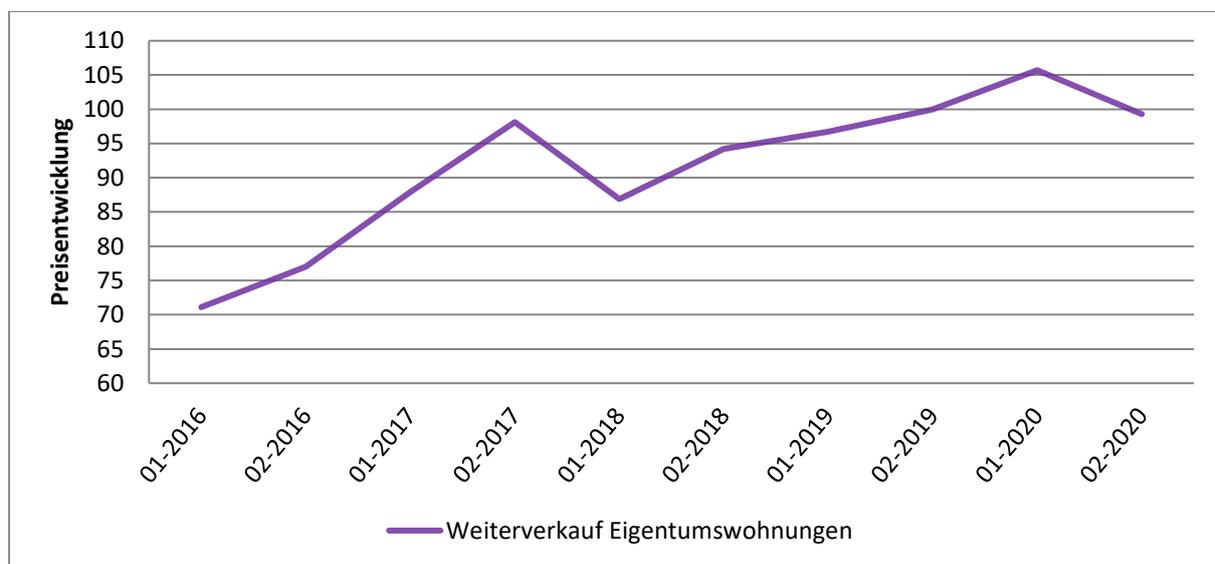
• **Entwicklung der Wohnflächenpreise für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen**

Für den Weiterverkauf von Eigentumswohnungen im Berliner Umland sowie in den Städten Nauen und Ketzin/Havel wurde die Entwicklung der Wohnflächenpreise bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2019** mit dem **Wert 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres untersucht und ermittelt. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle von Eigentumswohnungen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllten:

- Vertragsdatum zwischen 01.01.2016 und 31.12.2020
- Lage in Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasste die Stichprobe 500 Kauffälle. Davon entfielen auf die Stadt Falkensee 271, auf die Gemeinde Dallgow-Döberitz 113 und auf die Stadt Nauen 41 Kauffälle.

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel (Euro/m <sup>2</sup> )	Preisentwicklung
01-2016	57	1.644,74	71,1
02-2016	49	1.779,44	77,0
01-2017	48	2.032,77	87,9
02-2017	48	2.267,49	98,1
01-2018	60	2.008,81	86,9
02-2018	52	2.179,00	94,2
01-2019	53	2.236,54	96,7
<b>02-2019</b>	<b>54</b>	<b>2.312,44</b>	<b>100</b>
01-2020	45	2.443,31	105,7
02-2020	34	2.295,97	99,3



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

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

Von den insgesamt 75 veräußerten Wohnhäusern befanden sich 38 in der Stadt Nauen und 36 im Berliner Umland.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

verkaufte Objekte 2020	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Mittlerer Wohnflächenpreis (Euro/m <sup>2</sup> )	Mittlerer Kaufpreis (Euro)
<b>Landkreis Havelland</b>					
Baujahr bis 1948	1 (1)	1900 (1900)	104 (75)	1.423 (760)	148.000 (57.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2017	18 (14)	1999 (2000)	100 (108)	3.135 (2.864)	382.000 (345.000)
Baujahr ab 2018	56 (11)	2021 (2019)	132 (123)	2.354 (3.171)	327.000 (394.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

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

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

## 9.2.2 Vergleichsfaktoren -insbesondere für steuerliche Zwecke-

Für die Ermittlung von Vergleichsfaktoren für **Eigentumswohnungen im Weiterverkauf (Wohnflächenfaktoren)** für den Landkreis Havelland wurden **353 Kauffälle** mit Vertragsdatum im Zeitraum **01.01.2018 bis 31.12.2020** herangezogen.

Die nachstehenden Wohnflächenfaktoren (Euro/m<sup>2</sup>) stellen eine geeignete Grundlage für die Ermittlung des Vergleichswertes im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) dar.

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

### Rechtliche Grundlagen

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

### Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten, Daten des Liegenschaftskatasters, Fotos sowie beantwortete Fragebögen der Marktteilnehmer, werden für die Kaufvertragsauswertung herangezogen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.

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

Merkmal (KPSErf-RL)	Mittelwert	Medianwert	Minimum	Maximum	Standardabweichung des Einzelwertes	diskrete Ausprägungen Gruppierungen Hinweise
Datum des Vertrages (+2000)	19,47	19,43	18,06	20,99	0,86	
Gebäudeart	115	107	107	201		107 = Mehrfamilienhaus 201 = Wohn- und Geschäftshaus
Gebietslage	23	30	10	30		10 = Stadt-/ Dorf-/ alte Eigenheimgebiete 30 = neue Eigenheimgebiete
Lage	19	20	10	20		10 = bevorzugte Lagen 20 = Straßen-, - Bahn-, Immissionslagen
Bodenrichtwert (Euro/m <sup>2</sup> )	189	200	15	350	86	
Baujahr (unveränd.)	1995	1996	1970	2011	6	
Restnutzungsdauer, ggf. modifiziert (Jahre)	56	57	28	73	6	
Miteigentumsanteil (x/10.000)	2	2	1	4	2	1 = <100 2 = 101-500 3 = 501-1000 4 = > 1001
Stellung des Gebäudes	2	3	1	4	2	1 = einzelstehend, wenige Wohnungen 2 = geschlossene Bebauung 3 = großflächige Wohnanlage 4 = große punktförmige Wohnanlage 5 = Reihenanlage
Balkon/ Terrasse	1	1	0	3	1	0 = kein Balkon oder Terrasse 1 = Balkon vorhanden 2 = Terrasse oder Dachterrasse vorhanden 3 = Balkon und Terrasse/ Dachterrasse vorhanden
Zahl der Zimmer	3	2	1	9	3	
Stockwerk	4	2	0	9	4	0 = Erdgeschoss 1 = 1. Stock 2 = ab 2. Stock 9 = Dach-/ Staffelgeschoss/ Mairie/ Penthouse
Vermietungszustand	1	1	0	1	1	0 = nicht vermietet 1 = vermietet/ teilvermietet
Wohnfläche (10 m <sup>2</sup> )	6,68	6,3	2,8	26,3	6,68	
Standardstufe	3	3	3	4	3	
Zugehörige Nebenräume	1	1	0	1	1	0 = keine 1 = Nebenräume zugehörig
Garage im Gebäude	0	0	0	1	0	0 = keine 1 = vorhanden
Wohnflächenfaktor (Euro/m <sup>2</sup> )	2.138	2.075	679	3.971	2.138	

Bei einem Stichprobenumfang von 348 Kauffällen betrug das multiple Bestimmtheitsmaß  $R^2$  0,44. Von diesen Kauffällen stammten 151 aus Falkensee, 112 aus dem Berliner Umland ohne Falkensee, 34 aus Nauen und Ketzin/Havel sowie 51 (davon 42 aus Rathenow) aus dem westlichen Havelland. In der Standardstufe 3 waren 344 Objekte eingeordnet.

Den größten Einfluss auf die Wohnflächenfaktoren hat der Bodenrichtwert (BRW) zum jeweiligen Bewertungsstichtag im Zeitraum 2018 bis 2020.

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

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

<b>BRW (Euro/m<sup>2</sup>)</b>	<b>25</b>	<b>50</b>	<b>75</b>	<b>100</b>	<b>150</b>	<b>200</b>	<b>250</b>	<b>300</b>	<b>350</b>
<b>Euro/m<sup>2</sup> Wohnfläche</b>	1.481	1.528	1.588	1.660	1.830	2.033	2.262	2.516	2.792

Zwischen den Tabellenwerten kann linear interpoliert werden.

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

<b>Merkmal</b>	<b>Ausprägung</b>	<b>Anpassung in Prozent</b>
Bewertungsstichtag	07-12/2018	+7
	01-06/2019	-5
	07-12/2020	-10
Gebäudeart	Wohn- und Geschäftshaus	-17
Gebietslage	Stadt- und Dorfgebiete, alte Eigenheimgebiete	-9
Lage	Straßen,- Bahn-, Immissionslagen	-9
Baujahr (unverändert)	< 1990	-20
Restnutzungsdauer (berechnet)	< 50	-15
Miteigentumsanteil	< 100/10.000	+15
	101-1.000/10.000	-6
Stellung des Gebäudes	großflächige Wohnanlage	+9
	große punktförmige Wohnanlage	-14
Balkon, Terrasse	Balkon/ Terrasse und/ oder Dachterrasse	+6
Zahl der Zimmer	1	+12
	> 4	-7
Stockwerk	ab 2. Stockwerk, außer Dach- und Staffelgeschosse, Penthouse, Maisonette	-6
Wohnfläche	< 40 m <sup>2</sup>	-15
Stellplätze	keine Garage im Gebäude	-7
	vorhanden im Gebäude	+12
Gebietskörperschaft	Berliner Umland	+10
	Nauen und Ketzin/Havel	-16
	westliches Havelland	-16

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

### 9.2.3 Liegenschaftszinssätze

Der Obere Gutachterausschuss ermittelt auf Grund der geringen Anzahl geeigneter Kauffälle in den einzelnen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse überregional Liegenschaftszinssätze. Diese, wie auch die Modellbeschreibung zur Ermittlung, sind dem Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020 zu entnehmen.

Die folgende Tabelle zeigt deshalb zusammengefasst lediglich die dem Oberen Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten zum Wohnungseigentum.

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

<b>Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (181 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	80 Euro/m <sup>2</sup> - 450 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	28 m <sup>2</sup> - 113 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	44 Jahre - 61 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	12,7 - 37,4
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	5,5 Euro/m <sup>2</sup> - 14,0 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	0,5 % - 6,0 %
Liegenschaftszinssatz 2020	0,5 % - 5,9 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (56 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	20 Euro/m <sup>2</sup> - 250 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	42 m <sup>2</sup> - 94 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	32 Jahre - 73 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,9 - 30,8
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	4,7 Euro/m <sup>2</sup> - 8,8 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	1,0 % - 7,6 %
Liegenschaftszinssatz 2020	1,0 % - 5,5 %

- **Wohnhäuser als Wohnungseigentum**

<b>Liegenschaftszinssätze Individueller Wohnungsbau (Datenbasis 2018-2020)</b>	
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>
<b>Berliner Umland (24 Kauffälle)</b>	
<b>Bodenwert</b>	80 Euro/m <sup>2</sup> - 290 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	52 m <sup>2</sup> - 125 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	45 Jahre - 68 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	11,5 - 37,7
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	6,0 Euro/m <sup>2</sup> - 10,7 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	0,7 % - 7,0 %
Liegenschaftszinssatz 2020	2,1 % - 3,4 %
<b>Weiterer Metropolitanraum (1 Kauffall)</b>	
<b>Bodenwert</b>	30 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	110 m <sup>2</sup>
<b>Restnutzungsdauer</b>	50 Jahre
<b>Rohertragsfaktor</b>	19,8
<b>Monatliche Nettokaltmiete</b>	5,7 Euro/m <sup>2</sup>
<b>Liegenschaftszinssatz</b>	3,0 %

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

## 9.3 Teileigentum

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Bei den Kaufverträgen im Erstverkauf handelte es sich fast ausschließlich um Stellplätze und Abstellräume im Teileigentum (ohne Nutzflächenangaben) im Zusammenhang mit einzelnen Projektentwicklungen im Berliner Umland und in der Stadt Nauen.

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Nutzflächenpreise	Geldsumme (100.000 Euro)
		Minimum Maximum Median <b>Mittelwert (1.000 Euro)</b>		Minimum Maximum Median <b>Mittelwert (Euro/m²)</b>	
Erstverkauf Teileigentum	105	0,10 1.080 33 <b>40</b>	2	5.216 5.895 5.555 <b>5.555</b>	42
Weiterverkauf Teileigentum	16	4 41 10 <b>15</b>	5	641 1.219 784 <b>843</b>	2

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

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

## 10 Bodenrichtwerte

### 10.1 Allgemeine Informationen

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

#### **Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.**

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

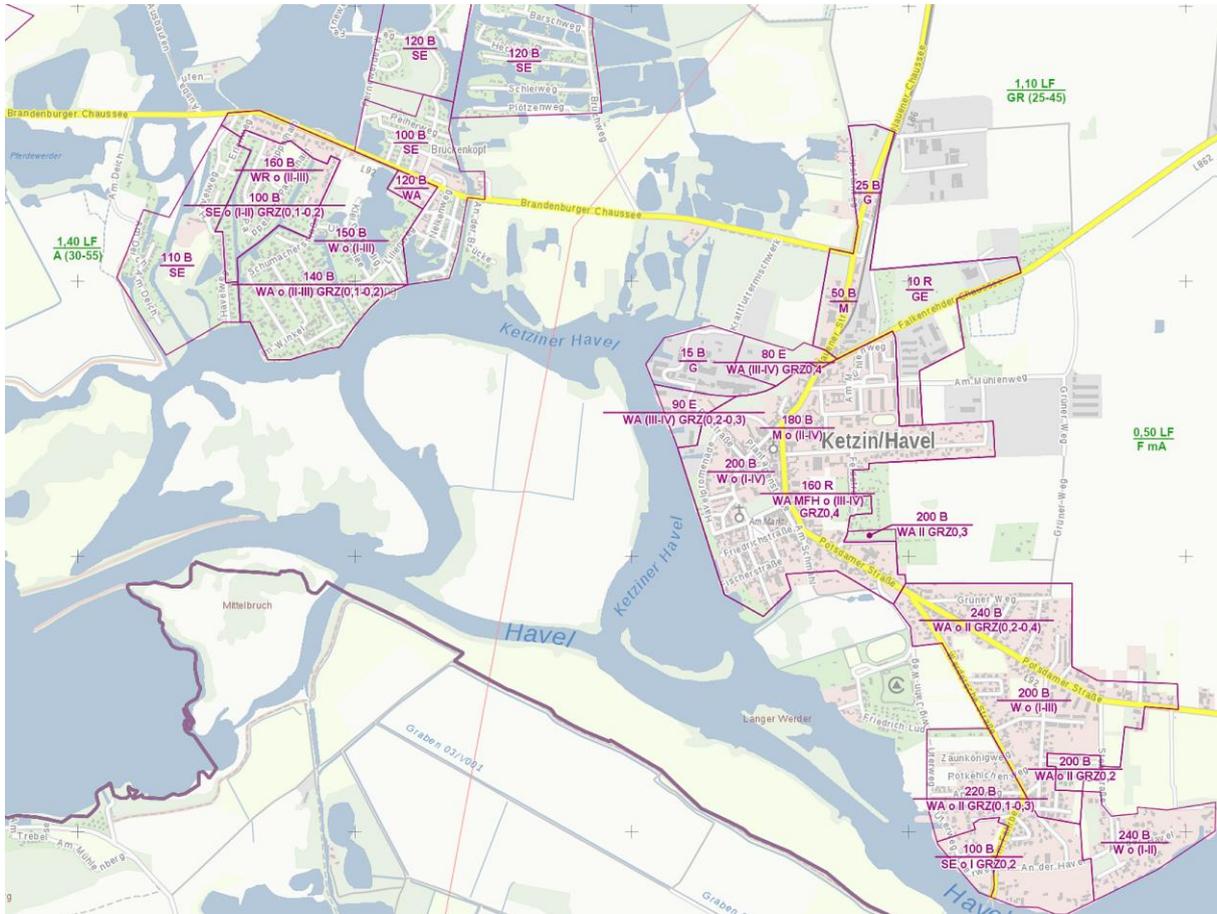
Neben den jährlich zu ermittelnden allgemeinen Bodenrichtwerten ermitteln die Gutachterausschüsse auf Antrag der Städte und Gemeinden auch besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen (siehe Abschnitt 3.3). Diese unterscheiden sich von den allgemeinen Bodenrichtwerten unter anderem durch eine höhere Dichte und in der Regel einen abweichenden Stichtag.

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

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

## 10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte in der Stadt Ketzin/Havel



©GeoBasis-DE/LGB & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, [dl-de/by-2-0](http://dl-de/by-2-0), [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de)

Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p><b>180 B</b></p> <hr/> <p><b>Mo (II-IV)</b></p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr/> <p>gemischte Baufläche, offene Bauweise, zwei bis vier Vollgeschosse</p>
<p><b>200 B</b></p> <hr/> <p><b>Wo (I-IV)</b></p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr/> <p>Wohnbaufläche, offene Bauweise, ein bis vier Vollgeschosse</p>
<p><b>200 B</b></p> <hr/> <p><b>WA II GRZ0,3</b></p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr/> <p>allgemeines Wohngebiet, zwei Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,3</p>
<p><b>120 B</b></p> <hr/> <p><b>SE</b></p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr/> <p>Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)</p>

**160 R**  
**WA MFH o (II-IV)**  
**GRZ0,4**

**Bodenrichtwert Rohbauland**  
 allgemeines Wohngebiet, Mehrfamilienhäuser, offene Bauweise,  
 zwei bis vier Vollgeschosse, Grundflächenzahl 0,4

Bodenrichtwerte für baureifes Land sind, wenn nicht anders angegeben, abgabefrei ermittelt. Sie enthalten danach die üblichen Erschließungsbeiträge und naturschutzrechtlichen Ausgleichsbeträge im Sinne von §§ 127 und 135a BauGB, sowie die Anschlussbeiträge für die Grundstücksentwässerung nach dem Kommunalabgabengesetz für das Land Brandenburg (KAG) in Verbindung mit den örtlichen Beitragssatzungen. Auf eventuell noch zu erwartende Erschließungsbeiträge und zu erhebende Altanschießerbeiträge für Trinkwasser und/oder Abwasser gemäß Urteil des Brandenburgischen Oberverwaltungsgerichts vom 12.12.2007 (OVG 9 B 44.06 und OVG 9 B 45.06) wird hingewiesen.

**1,40 LF**  
**A (30-55)**

**Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft**  
 Acker, (Ackerzahl 30 bis 55)

**1,10 LF**  
**GR (25-45)**

**Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft**  
 Grünland, (Grünlandzahl 25 bis 45)

**0,60 LF**  
**F mA**

**Bodenrichtwert Land- und Forstwirtschaft**  
 forstwirtschaftliche Fläche, mit Aufwuchs

## 11 Mieten, Pachten

### 11.1 Mieten

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

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee e.V.  
Kochstraße 11  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/3734  
[www.haus-grund-falkensee.de](http://www.haus-grund-falkensee.de)

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.  
Bahnhofstraße 27  
14712 Rathenow  
Tel. 03385/54230  
<https://rathenow.hausundgrundbrandenburg.de/>

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

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.  
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow  
Berliner Straße 59  
14712 Rathenow  
Tel. 03381/224069  
[www.mieterverein-brandenburg.de](http://www.mieterverein-brandenburg.de)

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.  
Lentzeallee 107  
14195 Berlin  
Tel. 030/89781-0  
<https://bbu.de>

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

Kontaktdaten:

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

## 11.2 Pachten

Das Amt für Landwirtschaft, Veterinär- und Lebensmittelüberwachung des Landkreises Havelland veröffentlicht jährlich Jahresberichte, in denen u.a. Informationen zu landwirtschaftlichen Pachten enthalten sind. Die Veröffentlichung erfolgt auf der Webseite <https://www.havelland.de/umwelt-landwirtschaft/landwirtschaft/>.

Kontaktdaten:

Landkreis Havelland  
Amt für Landwirtschaft Veterinär- und Lebensmittelüberwachung  
Goethestraße 59-60  
14641 Nauen  
Tel. 03321/403-5519

## 12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

### 12.1 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbstständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2019 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 gehörten im Berichtsjahr folgende Mitglieder an:

#### **Vorsitzender:**

Axel Grzesik                      Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

#### **Stellvertretende Vorsitzende:**

Bernhard Bischoff            ö.b.u.v. Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Berlin

Matthias Kuhnke              Leiter des Sachgebiets Vermessung und Geoinformation im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

Kristine Nöske                ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Berlin

#### **Ehrenamtliche Gutachter:**

Carmen Basmer                Grundstücksmangement Landesbetrieb Forst Brandenburg

Udo Berger                    ö.b.u.v. Sachverständiger für Forstwirtschaft und Jagdwesen, LELF zertifizierter Immobiliengutachter, CIS HypZert (F)

Stefan Fourmont              Sachverständiger für Immobilienbewertung

Gabriele Gering-Klehn        ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, IHK Leipzig

Marcus Goth                  zertifizierter Immobiliengutachter, CIS HypZert (F), (M)

Steffen Gries                 Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ralf Hellwig                  ö.b.u.v. Sachverständiger für Landwirtschaft, LELF Steuerberater

Evelyn Hendreich              ö.b.u.v. Sachverständige für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Architektenkammer Berlin

Architektin

Michael Hesse                 Immobilienmakler

Dirk Jöhling                  ö.b.u.v. Sachverständiger für Landwirtschaft, LELF

Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, DIAZert

Christian Lindemann         Bankbetriebswirt Volksbank Rathenow eG

Frank Meyer                  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Dr. Cornelia Nietsch         Immobilienmaklerin

Thomas Rohrlack              Immobilienmakler, Hausverwalter

Eckehard Sieg                 Immobilienmakler

Matthias Wetzel                Teamkoordinator Gutachtereinheit Mittelbrandenburgische Sparkasse in Potsdam

#### **Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde**

Arnim Bandur                  Finanzamt

Kathrin Runge                 Finanzamt

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

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

## 12.2 Rechtliche Grundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.11.2017 (BGBl. I S. 3634), letzte Änderung durch Art. 2 des Gesetzes vom 8.8.2020 (BGBl. I S. 1728)
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 19.5.2010 (BGBl. I S. 639), letzte Änderung durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26.11.2019 (BGBl. I S. 1794)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung - BbgGAV) vom 12.5.2010 (GVBl.II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21.9.2017 (GVBl.II/17, Nr. 52)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.7.2010 (GVBl.II/10, Nr. 51), zuletzt geändert durch Verordnung vom 21.1.2019 (GVBl.II/19, Nr. 7)
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung - NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.6.2002 (BGBl. I S. 2562)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28.2.1983 (BGBl. I S.210), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19.9.2006 (BGBl. I S. 2146)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 5.9.2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie - RL SW-BB) vom 31.3.2014 (Az.: MI 13-584-85), geändert durch Erlass vom 21.3.2018
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie - EW-RL) vom 12.11.2015 (BAnz AT 4.12.2015 B4)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) Verwaltungsvorschrift des Ministeriums des Innern und für Kommunales vom 4.8.2017 AZ.: 03-13-584-87
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwertes (Vergleichswertrichtlinie - VW-RL) vom 20.3.2014 (BAnz AT 11.4.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie - BRW-RL) vom 11.1.2011 (BAnz AT 11.2.2011, Nr. 24, S. 597)
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie - RL BRW-BB) vom 20.9.2011, zuletzt geändert am 16.3.2016 (Az.: 13-584-81)
- Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken vom 1.3.2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR 2006; BAnz. Nr. 108a vom 10.6.2006; Berichtigung vom 1.6.2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)
- Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz - ErbbauRG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1.10.2013 (BGBl. I S. 3719)
- Bewertungsgesetz (BewG) in der Fassung vom 1.2.1991 (BGBl. I S. 230), zuletzt geändert durch Artikel 30 des Gesetzes vom 21.12.2020 (BGBl. I S. 3096)
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 14.1.2020 AZ.: 13-584-30

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

### **12.3 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

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

### **12.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses**

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

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren
- Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung überregionaler Daten von Objekten mit geringem Aufkommen bei den einzelnen Gutachterausschüssen
- Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Empfehlungen an die Gutachterausschüsse zu besonderen Problemen der Wertermittlung zum einheitlichen Vorgehen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg

## Anhang

### Abkürzungsverzeichnis

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

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

### Hinweise

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

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

## Anschriften

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

<b>Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt</b>	<b>Anschrift der Geschäftsstellen</b>	<b>Telefon Telefax Internet E-Mail</b>
<b>Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg</b>	Geschäftsstelle beim Landesbetrieb LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582-520 0335/5582-503 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>	Amt für Kataster, Geoinformation und IT Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	03391/688-6211 03391/688-6209 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachter@opr.de">gutachter@opr.de</a>
<b>Oberhavel</b>	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses im Landkreis Oberhavel Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601-5581 03301/601-80510 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
<b>Berlin</b>	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen III E 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 <a href="https://www.berlin.de/gutachterausschuss_gaa@sensw.berlin.de">https://www.berlin.de/gutachterausschuss_gaa@sensw.berlin.de</a>
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Potsdam-Mittelmark Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	03328/318-311 03328/318-315 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
<b>Brandenburg an der Havel</b>	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/58-6203 03381/58-6204 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
<b>Potsdam</b>	Landeshauptstadt Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/289-3182 0331/28984-3183 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
<b>Sachsen-Anhalt (für den Landkreis Stendal)</b>	Geschäftsstelle beim Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252-106 03931/252-499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> <a href="mailto:GAA.Stendal.LVermGeo@Sachsen-Anhalt.de">GAA.Stendal.LVermGeo@Sachsen-Anhalt.de</a>

## Beschreibung der Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren im Landkreis Havelland

<b>Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften, Bauern- und Siedlungshäuser (gebrauchte Immobilien)</b>	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)) / vorläufiger Sachwert
<b>Modellansätze und -parameter</b>	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) - Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach der Orientierungshilfe unter Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW- BB
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2015 - Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND - Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bereinigung des Kaufpreises um den Werteinfluss der boG; Baumängel/Bauschäden: pauschaler Ansatz 100 Euro/m <sup>2</sup> für die betroffene Geschossfläche
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 6 RL SW-BB in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts (ohne Nebengebäude) für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschaler Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB; Carport: ohne Wertansatz; weitere Nebengebäude, bauliche Anlagen und Einbauten: geschätzter Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt nach Nummer 3.4 Abs. 2 RL SW-BB kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als rd. 5 m beträgt</li> <li>b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m<sup>2</sup> Grundfläche</li> <li>c) Vordächer im üblichen Umfang</li> <li>d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten;</li> </ul> <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	zutreffender Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße; keine Berücksichtigung von Grundstücksteilen, die nach den gesetzlichen Vorschriften bzw. den örtlichen Gegebenheiten nicht baulich nutzbar sind.

## Notizen: