

Grundstücksmarktbericht 2021 Landkreis Oberhavel



Impressum

Herausgeber	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel
Geschäftsstelle	beim Kataster- und Vermessungsamt Rungestr. 20 16515 Oranienburg
	Telefon: 03301/601 5581 03301/601 5582 03301/601 5584
	Telefax: 03301/601 80510
	email: gutachterausschuss@oberhavel.de
	Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm
Berichtszeitraum	01.01.2021 bis 31.12.2021
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2021 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2022 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Mai 2022
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse (www.gutachterausschuss- brandenburg.de) und im Internetshop GEOBROKER http://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontakt Daten siehe oben)
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,- €
Titelbild	Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten (vgl. Bildunterschriften)
Nutzungs- bedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz "Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0" (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte OHV 2021, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
2022-1.0	17.05.2022		Erstveröffentlichung
2022-1.1	27.06.2022	S. 83	Änderung der Gesamtanzahl der Kauffälle von 6 auf 60
2022-1.2	05.10.2022	S. 39	Ergänzung der Tabelle der Flächenumrechnungskoeffizienten um Erläuterungen zu den Gebieten Achtung: hierdurch verschieben sich die Seitenzahlen der folgenden Kapitel

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	11
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	12
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	12
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	16
4.	Übersicht über die Umsätze.....	21
4.1	Vertragsvorgänge	24
4.2	Geldumsatz	24
4.3	Flächenumsatz.....	27
5.	Bauland.....	28
5.1	Allgemeines.....	28
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/	30
	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	30
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	33
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	35
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	38
5.2.3.2	Geschossflächenzahl	40
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke.....	43
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
5.4	Bauland für Gewerbe.....	44
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen.....	44
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	45
5.6	Sonstiges Bauland.....	47
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	47
5.7	Erbbaurechte.....	48
5.8	Sonderauswertungen	49
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	49
5.8.2	Arrondierungsflächen	50
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich.....	50
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	51
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	51
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke.....	52
6.1	Allgemeines.....	52
6.2	Landwirtschaftliche Flächen.....	53
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	53
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	56
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	56
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe).....	58
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	58
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau.....	59
6.7	Begünstigtes Agrarland	59

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	60
7.1	Hausnahe Gartenflächen.....	60
7.2	Freizeitflächen.....	61
7.3	Camping- und Zeltplätze.....	61
7.4	Verkehrsflächen – private Wege.....	62
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	62
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	63
8.	Bebaute Grundstücke	64
8.1	Allgemeines.....	64
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser.....	66
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	67
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser.....	70
8.2.3	Vergleichsfaktoren.....	73
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	73
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	79
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	79
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.....	81
8.3.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren.....	83
8.4	Mehrfamilienhäuser.....	84
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	84
8.4.2	Liegenschaftszinssätze.....	85
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser.....	86
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	86
8.5.2	Liegenschaftszinssätze.....	87
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	88
8.7	Sonstige bebaute Objekte.....	89
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke.....	89
9.	Wohnungs- und Teileigentum	90
9.1	Allgemeines.....	90
9.2	Wohnungseigentum.....	90
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	91
9.2.2	Liegenschaftszinssätze.....	93
9.3	Teileigentum.....	95
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung.....	95
10.	Bodenrichtwerte	98
10.1	Allgemeine Informationen.....	98
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte.....	98
10.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	105
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	106
11.1	Nutzungsentgelte.....	106
11.2	Mieten.....	108
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	112

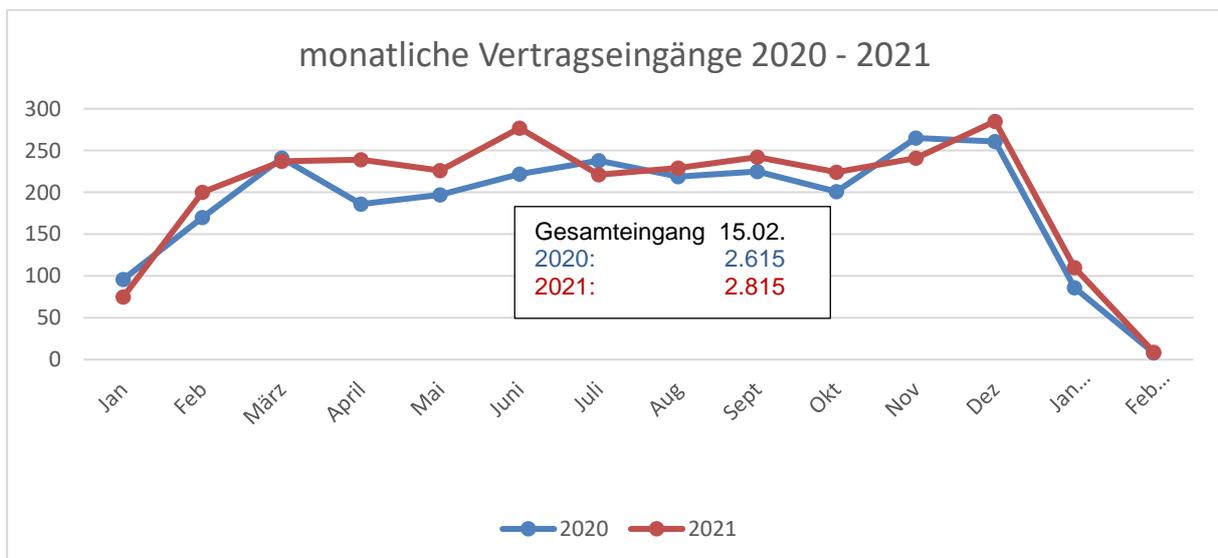
Anlagen

Indexreihen bis Ende 2010.....	116
Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	119
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	119
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2022)	121
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	122
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet.....	123
Abkürzungsverzeichnis	124

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

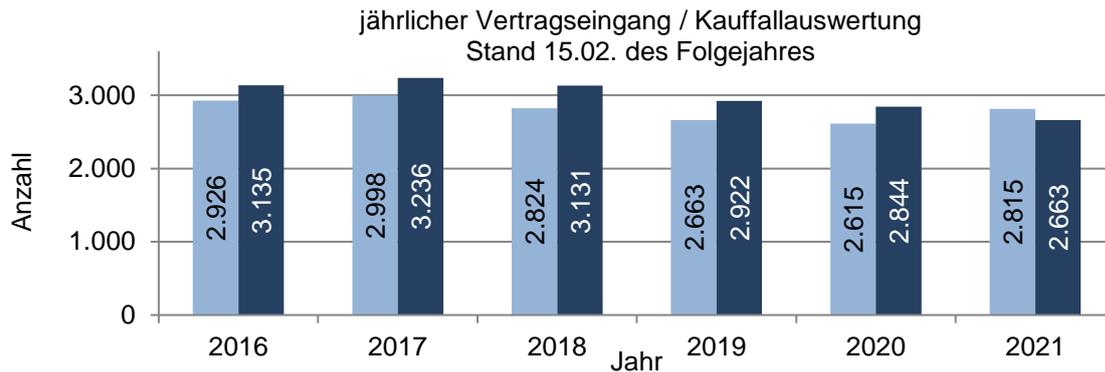
Die Anzahl der im Jahr 2021 abgeschlossenen und bis zum 15.02.2022 beim Gutachterausschuss eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum angestiegen. Wie in den Vorjahren war 2021 am Jahresanfang das Kaufverhalten etwas verhaltener, im Jahresverlauf wurden jedoch monatlich etwa 150 und 250 Kaufverträge, vereinzelt auch darüber, abgeschlossen.

Das Jahr 2021 war weiterhin geprägt durch die SARS Covid-19 Pandemie. Wie bereits im Vorjahr lässt sich jedoch kein negativer Einfluss auf den Grundstücksmarkt erkennen. Vielmehr wurden Grundstückskaufverträge weiterhin zu wesentlich höheren Kaufpreisen als den zuletzt mit dem Vorjahresbericht festgestellten Daten abgeschlossen. Hierbei ist deutlich das Ausweichen der Bevölkerung aus der dicht besiedelten Großstadt in die eher locker besiedelten Bereiche mit ausreichender Infrastruktur zu erkennen. Da jedoch auch hier die Angebote knapp und entsprechend hochpreisig sind, rücken auch vorher noch uninteressante Lagen in größerer Entfernung zu Berlin verstärkt in den Fokus der Privatkäufer und auch Bauträger. Insgesamt führte das auch in den verkehrlich gut erreichbaren hauptstadtfernen Regionen zu einem Kaufpreisanstieg.



Mit den eingegangenen Verträgen wurden in einigen Fällen mehrere Objekte veräußert. In diesen Fällen war es sinnvoll, diese separat auszuwerten. Ebenso kam es jedoch insbesondere bei Anlageobjekten im Bereich des Wohneigentums vermehrt zu Doppelungen bei den Posteingängen durch die Abgabe von Angeboten sowie deren Annahme, welche als ein Vertrag zu behandeln waren.

Die Gesamtzahl der bis einschließlich 15.02.2022 ausgewerteten Datensätze betrug 2.663 (Vorjahr 2.844).



Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung im jeweiligen Vertragsjahr, stehen aber für die zeitnahe Analyse nicht zur Verfügung. Insofern kann der Grundstücksmarktbericht bei Angaben zu den Vorjahren zu vorherigen Veröffentlichungen abweichen.

Neben den Kauffalldaten wurden neue Datensätze zu Miet- und Pachtverträgen erfasst, welche im Zusammenhang mit dem Verkauf von Objekten mitgeteilt wurden. Diese Daten finden Verwendung für die weiteren Auswertungen des Gutachterausschusses sind jedoch nicht Gegenstand von Auskünften.

Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist unverändert das Berliner Umland. Die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin als Arbeitsort vieler Einwohner des Landkreises bewirkt insbesondere in direkter Stadtrandlage und entlang der S-Bahn-Trassen die höchsten Grundstückspreise. Damit scheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin das Hauptkriterium für den Grundstückserwerb zu sein. Jedoch ist aufgrund der bestehenden Angebotsknappheit und der aufgerufenen sehr hohen Grundstückspreise eine weitere Verlagerung des Kaufgeschehens auch in gut erschlossene Lagen des weiteren Metropolenraums zu verzeichnen. Aufgrund der Pandemie mit den damit verbundenen Homeofficemöglichkeiten bei gewährleisteter technischer Ausbau sind auch diese Standorte eine gute und noch erschwingliche Alternative geworden.

Daneben spielt vor allem im Nordteil des Landkreises sowohl die landschaftlich reizvolle Umgebung als auch der Einfluss der örtlichen Zentren Gransee, Fürstenberg und Zehdenick bei Vertragsabschlüssen eine Rolle. Im Südteil des Landkreises wirken das örtliche Zentrum Oranienburg, aber auch die autobahnnahen Gemeinden.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.22 wurden auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de zum 01.03.2022 kostenfrei bereitgestellt. Die entsprechende Mitteilung hierzu erfolgte am 01.03.2022. Im Rahmen von Open Data erfolgte die Mitteilung zur Bereitstellung am 18.03.2022.

Im **BORIS-D**, dem amtliche Bodenrichtwertinformationssystem für Deutschland, werden die Bodenrichtwerte ebenfalls länderübergreifend einheitlich, leicht zugänglich und kostenfrei bereitgestellt.

2. Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

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

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

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

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

Zu einzelnen Themen werden unter Bündelung aller landesweit erfasster Daten zentrale Auswertungen durch den Oberen Gutachterausschuss durchgeführt, deren Ergebnisse in dessen Grundstücksmarktbericht veröffentlicht werden. Für den Fall, dass keine landkreiskonkreten Auswertungen veröffentlicht werden können, wird empfohlen, auf diese Daten zurückzugreifen.

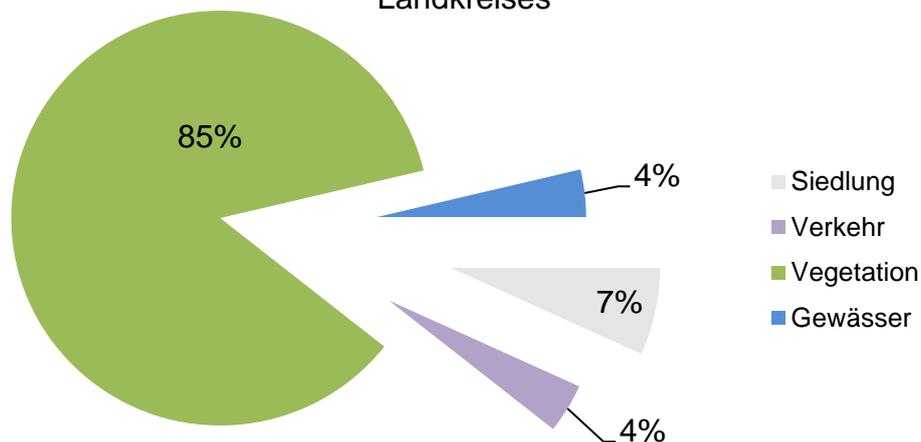
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

Der Landkreis Oberhavel ist im Zuge der Kreisgebietsreform 1993 aus den Landkreisen Gransee und Oranienburg gebildet worden. Oranienburg ist Kreisstadt des Landkreises. Seit den Kommunalwahlen am 26.10.2003 setzt sich der Landkreis aus 14 amtsfreien Kommunen (davon 8 Städte und 6 Gemeinden) und einem Amt (bestehend aus einer Stadt und vier Gemeinden) zusammen. Die Gesamtfläche des Landkreises beträgt ca. 179.918 ha.

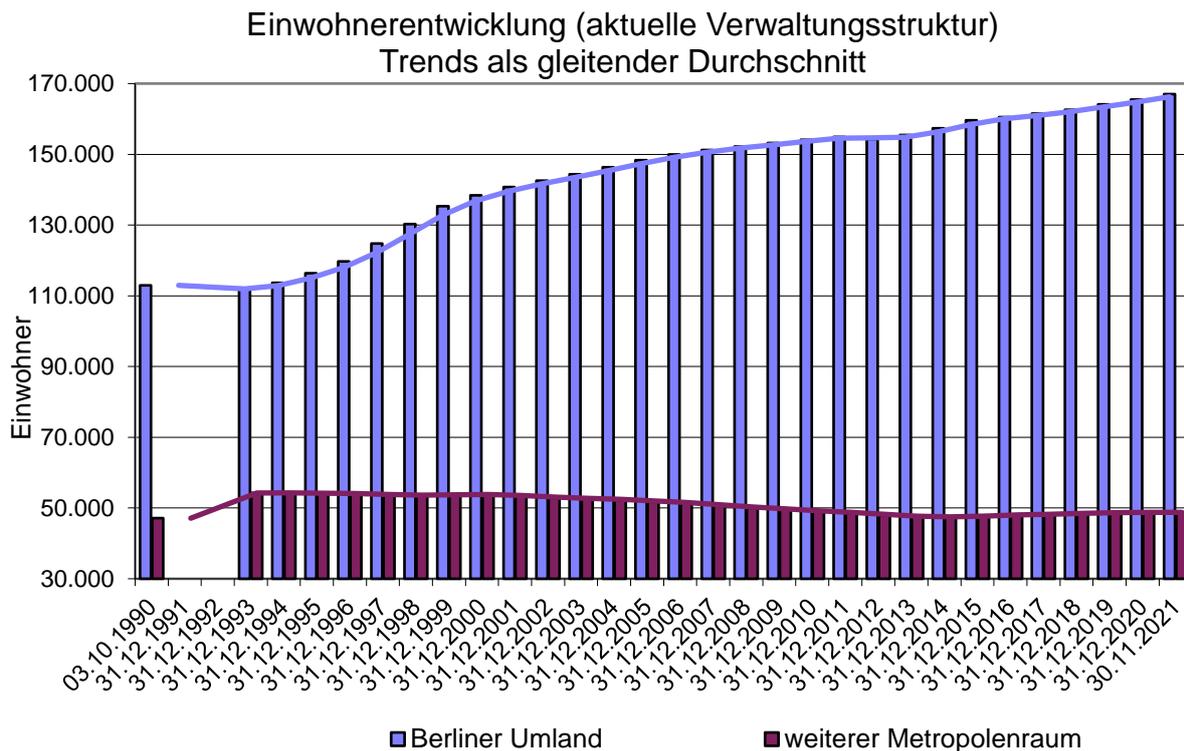
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises



Quelle: ALKIS, entsprechend Nutzungsartenerlass

Die maximale Nord-Süd-Ausdehnung beträgt 70 km, die maximale Ost-West-Ausdehnung beträgt 40 km. Die oben stehende Grafik zeigt die im Liegenschaftskataster ausgewiesenen Anteile der einzelnen Nutzungsarten. Die Flächen- sowie Einwohnerangaben der einzelnen Gemeinden des Landkreises zum letzten verfügbaren Stand sind in der Anlage 4 Seite 122 enthalten.

Von den 215.893 Einwohnern des Landkreises (Stand 30.11.2021) sind 77 % im Berliner Umland angesiedelt. Der Landkreis Oberhavel gehört entgegen dem allgemeinen Landestrend und Prognosen zu den wenigen Landkreisen, die weiterhin einen Bevölkerungszuwachs verzeichnen können.



Bevölkerungsentwicklung Quelle Basisdaten www.statistik-berlin-brandenburg.de (AfS Berlin Brandenburg)

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

Durch Urteil des Oberverwaltungsgerichtes vom 16.06.2014 ist der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg für Brandenburg zwischenzeitlich außer Kraft gesetzt worden. Die oben erwähnten Vorgängerplanungen lebten wieder auf und bilden somit im Land Brandenburg die Grundlage für die Anpassung der Bauleitplanung gem. § 1 Abs. 4 BauGB. Am 02. Juni 2015 wurde die Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 27. Mai 2015 (GVBl. II Nr. 24) im Land Brandenburg verkündet und trat mit Wirkung vom 15. Mai 2009 in Kraft. Damit gilt der gemeinsame Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg nun wieder in beiden Bundesländern.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) trat am 01.07.2019 in Kraft und löste den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab.

Für die aus den Ländern Berlin und Brandenburg gebildete Hauptstadtregion wird die gemeinsame Landesplanung durch die Gesamtheit der hochstufigen Programme und Pläne vollzogen. Neben dem LEP HR haben folgende Planungsdokumente Gültigkeit:

- das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007),
- der § 19 Absatz 11 des Landesentwicklungsprogrammes von 2003 (LEPro 2003) sowie
- der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS) von 2006.

Der LEP HR trifft Festlegungen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung der Hauptstadtregion, insbesondere zu den Raumnutzungen und -funktionen und wird als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet erlassen.

"Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion stärkt das gesamte Land Brandenburg. Ausgehend von den Entwicklungsachsen in die benachbarten Metropolen und der Entwicklungsdynamik von Berlin stellt der Plan die Weichen, um Wachstum und Entwicklung ins gesamte Land zu tragen. Die Entwicklungsachsen und zentrale Städte setzen den Rahmen für eine zukunftsfähige Daseinsvorsorge und eine nachhaltige, verkehrssparende Siedlungsentwicklung im gesamten Land. Der Landesentwicklungsplan stärkt auch die ländlichen Räume, durch mehr Platz für Wohnen, Einzelhandel und Gewerbe in ausgewählten Ortsteilen und mehr Eigenentwicklung in allen Gemeinden. Bei der Umsetzung kommt es jetzt weiter darauf an, die Verbindung von Landesentwicklungsplanung, Mobilitätsstrategie und Stadtentwicklung zu sichern, um eine integrierte, nachhaltige Entwicklung zu gewährleisten. Die Regionalen Planungsgemeinschaften sind aufgefordert, die ihnen zugewiesenen Aufgaben in integrierte Regionalpläne umzusetzen.“ (Landesplanungsministerin Kathrin Schneider in ihrer Presseerklärung am 01.07.2019)

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

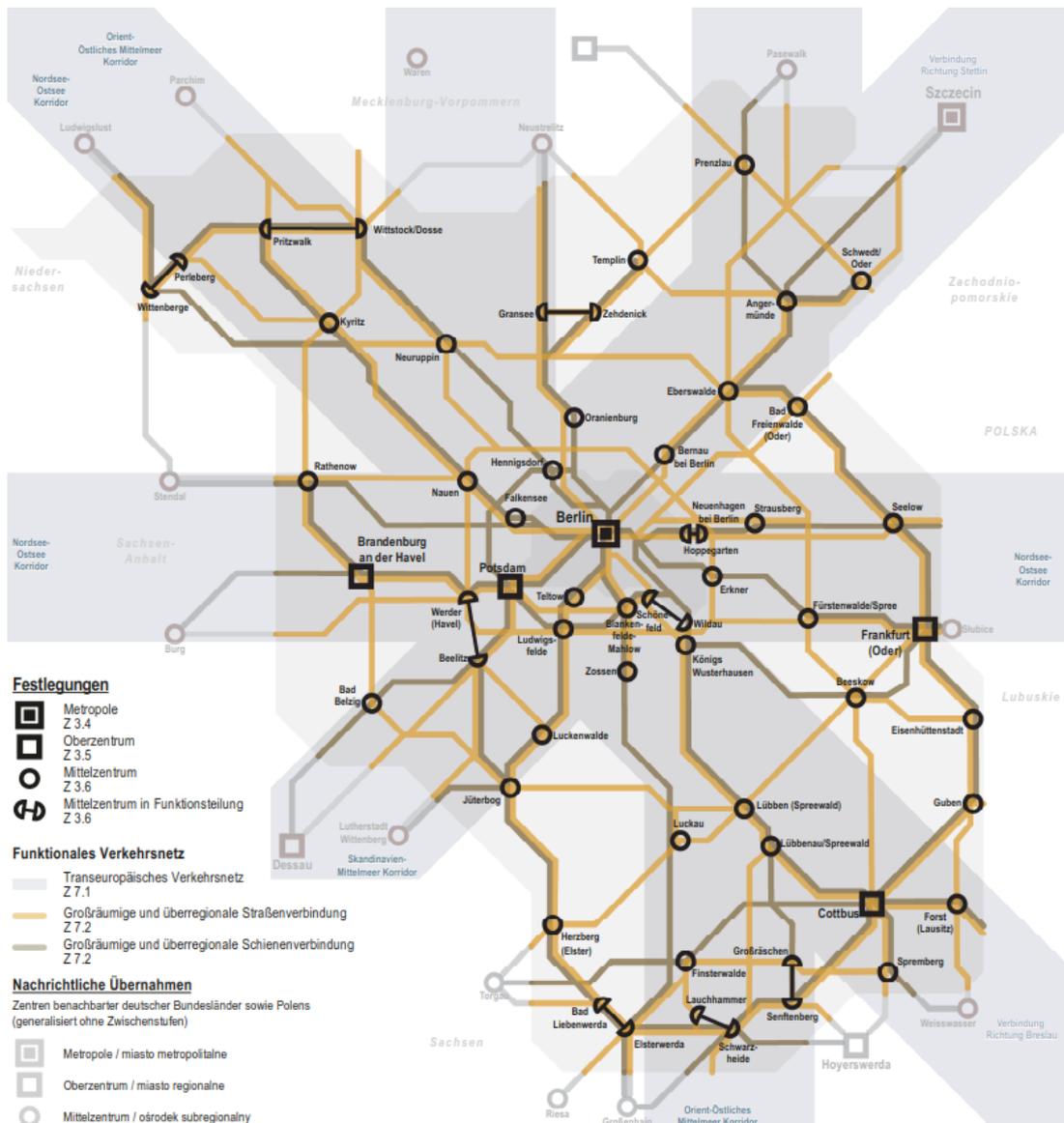
Parallel zur B 96 verläuft die Eisenbahnfernverbindung von Berlin nach Rostock und Stralsund. Dieselbe Strecke wird durch die Regionalbahn von Oranienburg nach Fürstenberg genutzt. Seit 2019 ist eine neue IC-Linie Rostock und Dresden im Zwei-Stunden-Takt mit Zwischenhalt in Oranienburg eingerichtet. Von Oranienburg aus ist eine Fahrt nach Rostock in weniger als zwei Stunden möglich. Künftig wird hiermit auch der Flughafen BER erreichbar sein. Mit einem Nacht-IC ist eine Verbindung nach Wien möglich.

Eine weitere Regionalbahnstrecke führt über Löwenberg und Zehdenick nach Templin. Der Prignitz-Express verkehrt von Hennigsdorf über Velten nach Neuruppin.

Hinzu kommen die S-Bahn-Verbindungen Berlin-Oranienburg bzw. Berlin-Hennigsdorf, auf der die Züge im 20 Minuten Takt verkehren. Von Oranienburg über Hennigsdorf kann mit der RB20 die Landeshauptstadt Potsdam erreicht werden.

Neuere Planungen zur Erweiterung der S-Bahn-Linie von Hennigsdorf nach Velten sehen eine Zweigleisigkeit vor. Aufgrund der wesentlich gestiegenen Kosten ist ein genauer Zeitplan der Streckenerweiterung jedoch bislang nicht bekannt.

Durch die Nähe zur Bundeshauptstadt Berlin verfügt Oberhavel über vielfältige Verkehrsanbindungen. An der Unterhaltung und dem weiteren Ausbau des vorhandenen Verkehrsnetzes wird gearbeitet.

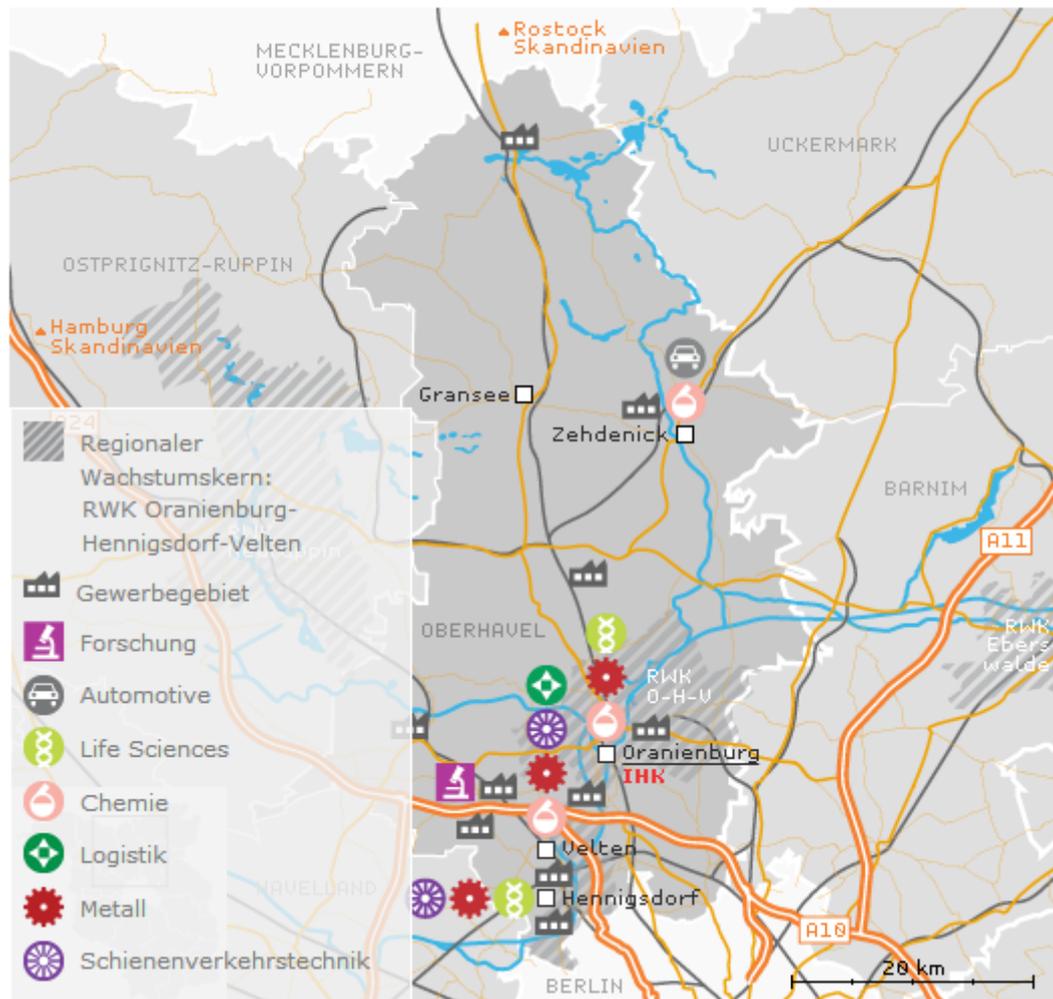


Quelle: LEP HR Verkehrsnetz im Hauptstadtraum

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung

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

Wirtschaftsregion Oberhavel



Quelle: <https://www.wfbb.de/de/Standort-Brandenburg/Wirtschaftsregion/Region-Prignitz-Oberhavel/Oberhavel>

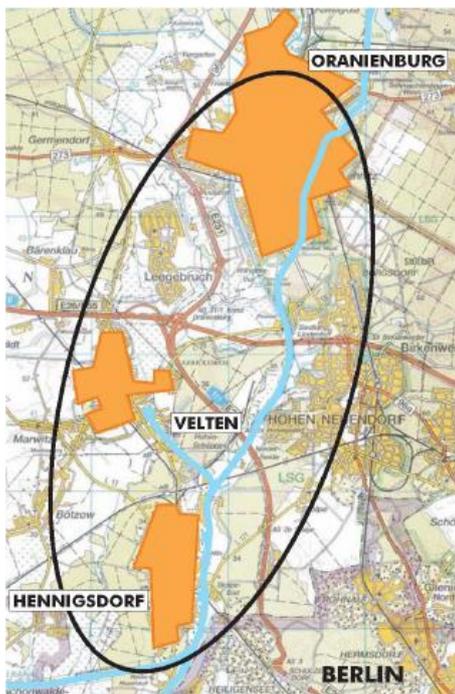
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen- und Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren.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

Im Zuge der Neuausrichtung der Brandenburger Wirtschaftsförderung werden Investitionen von ansässigen Unternehmen aus den oben genannten Branchen besonders hoch gefördert. Schwerpunktstandorte für Neuansiedlungen sind Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und im weiteren

Metropolenraum in Zehdenick. Aufgrund der aktuellen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Covid-19-Pandemie sind verkehrlich gut angebundene Lagen wieder vermehrt in den Focus der Logistikunternehmen gelangt.

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

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



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

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

Weiter sind hier Baugewerbe- und Logistikbetriebe sowie die Recycling- und Umweltbranche angesiedelt. Schwerpunktmäßig in der Kreisstadt Oranienburg befinden sich die öffentliche Verwaltung und das Gesundheitswesen.

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

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

Daneben weist die Achse Hennigsdorf- Velten- Vehlefan- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109 und

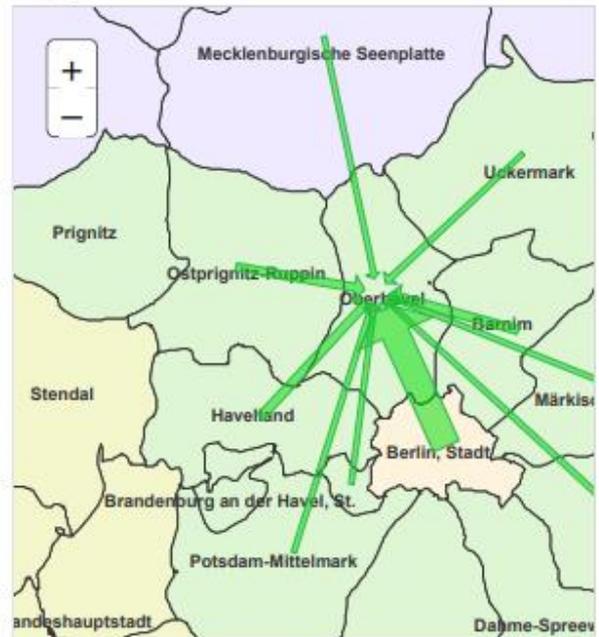
B 167 ist auch hier eine gute verkehrliche Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

In Oberhavel gab es im Jahr 2021 86.741 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 55,6 % in einen anderen Landkreis bzw. anderes Bundesland zur Arbeit pendeln. Gleichzeitig haben jedoch auch 20.256 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Landkreisen in Oberhavel ihren Arbeitsort gefunden.

Auspender von Oberhavel



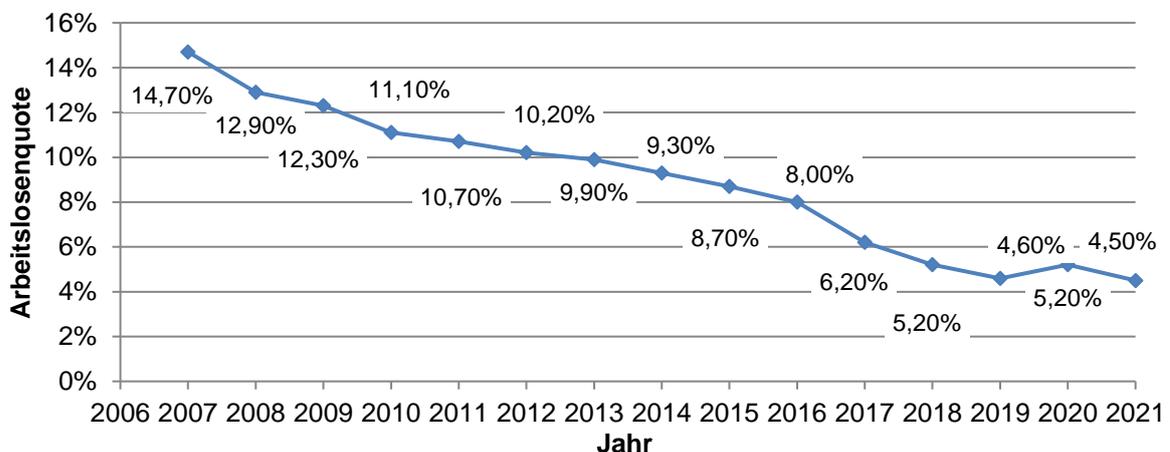
Einpendler nach Oberhavel



Quelle: <https://statistik.arbeitsagentur.de/Navigation/Statistik/Statistische-Analysen/Interaktive-Visualisierung/Pendleratlas/Pendleratlas-Nav.html>

Die sehr gute Konjunkturlage spiegelt sich in der jährlich sinkenden Arbeitslosenquote der Bundesagentur für Arbeit wider. Der zuletzt 2020 verzeichnete Anstieg ist der Pandemielage geschuldet, beruhigte sich jedoch im Berichtszeitraum wieder.

Arbeitslosenquote des Landkreises Oberhavel



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

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

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

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

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

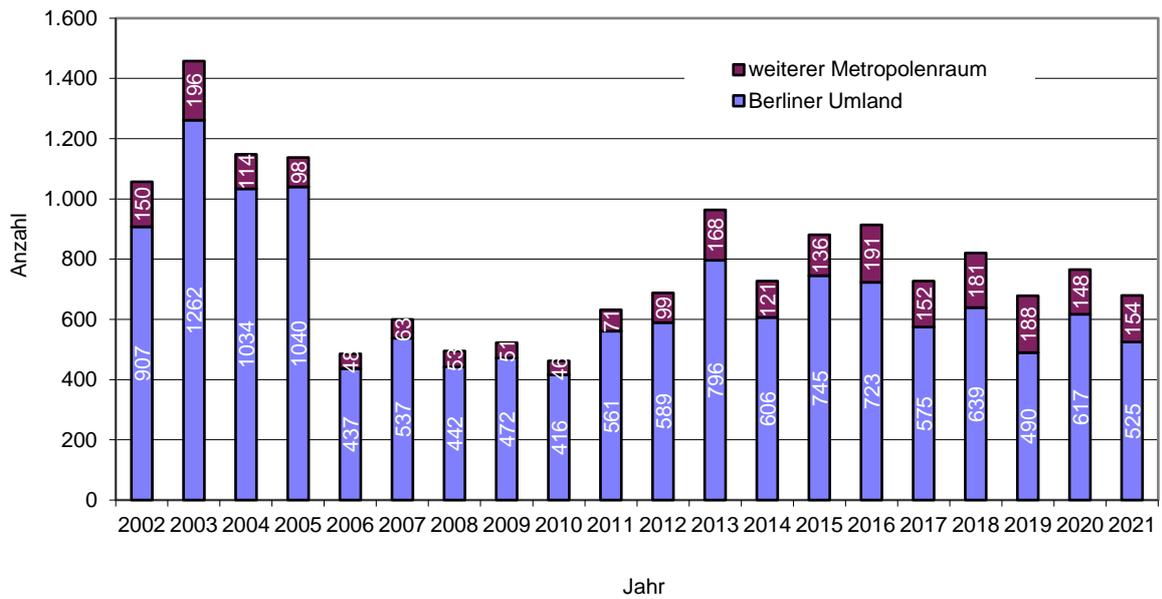
In Neuglobsow kann sich jeder nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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

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

Dass dies nicht nur zeitweise in der Freizeit wahrgenommen wird, sondern auch immer häufiger Grund ist, den Wohnort in die landschaftlich reizvolle Umgebung zu verlegen, zeigen die im Gegensatz zu anderen Landkreisen leicht steigenden Zahlen zur Bevölkerungsentwicklung der vergangenen Jahre auf Seite 13 und die immer noch rege Bautätigkeit. Vor allem junge Familien wissen die Vorzüge des Landkreises Oberhavel und die gleichzeitige Berlinnähe zu schätzen.

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



4. Übersicht über die Umsätze

Für das Jahr 2021 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2022 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 2.663 Datensätze ausgewertet. Innerhalb der letzten sechs Jahre ist die Gesamtanzahl insgesamt rd. 20% rückläufig.

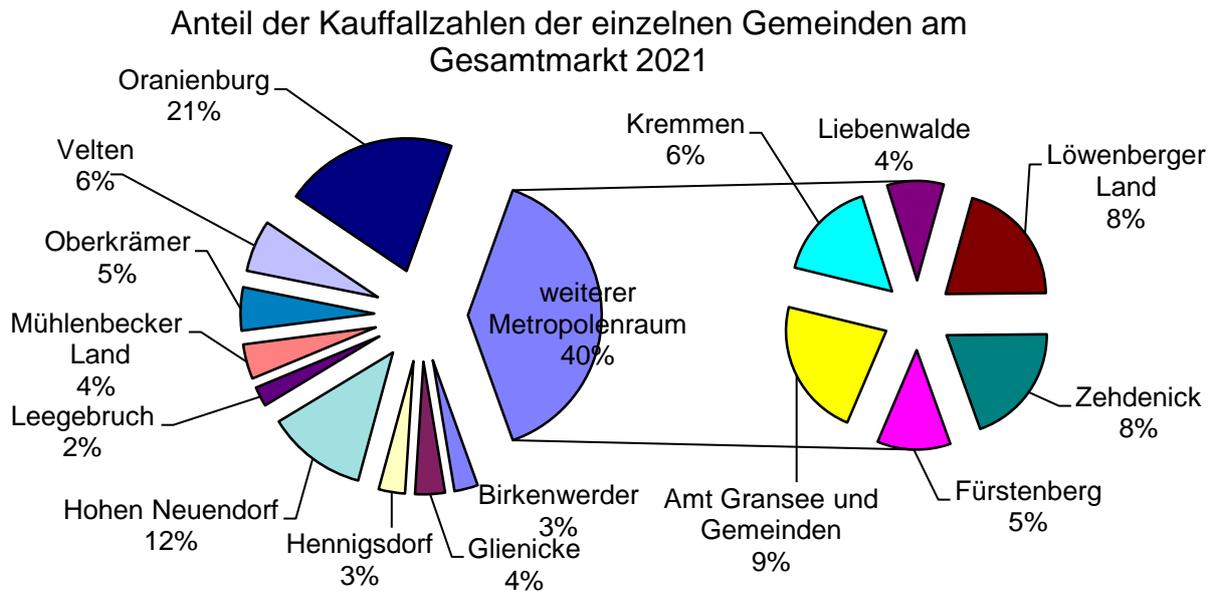
Jedoch gehen auch nach dem jeweiligen Stichtag 15.02. jährlich noch weitere Verträge ein und werden ausgewertet und dem Markt zur Verfügung gestellt. Die bis zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

Auch das Jahr 2021 ist bestimmt durch die Corona-Pandemie und die damit verbundenen Einschränkungen in allen Bereichen des öffentlichen und privaten Lebens. Durch die Pandemie mussten viele Haushalte Kontakt- und Bewegungseinschränkungen hinnehmen. Hierdurch lernen Viele das eigene Grundstück besser schätzen. Dies führte dazu, dass sich am Markt eine sehr große Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern bzw. unbebauten Objekten für den Ein- und Zweifamilienhausbau entwickelt hat und diese Objekte infolge des beschränkt zur Verfügung stehenden Angebots zu höheren Kaufpreisen als noch im Vorjahr gehandelt wurden. Gleichzeitig ist das sehr niedrige Zinsniveau ein zusätzlicher Anreiz zum Erwerb. Diese Entwicklung setzte sich auch in 2021 weiter fort, wobei für die Käufer aufgrund der geringeren Angebotszahl und der daraus resultierenden höheren Angebotspreise in den berlinnäheren Lagen auch die Lagen außerhalb des Berliner Umlandes interessanter geworden sind.

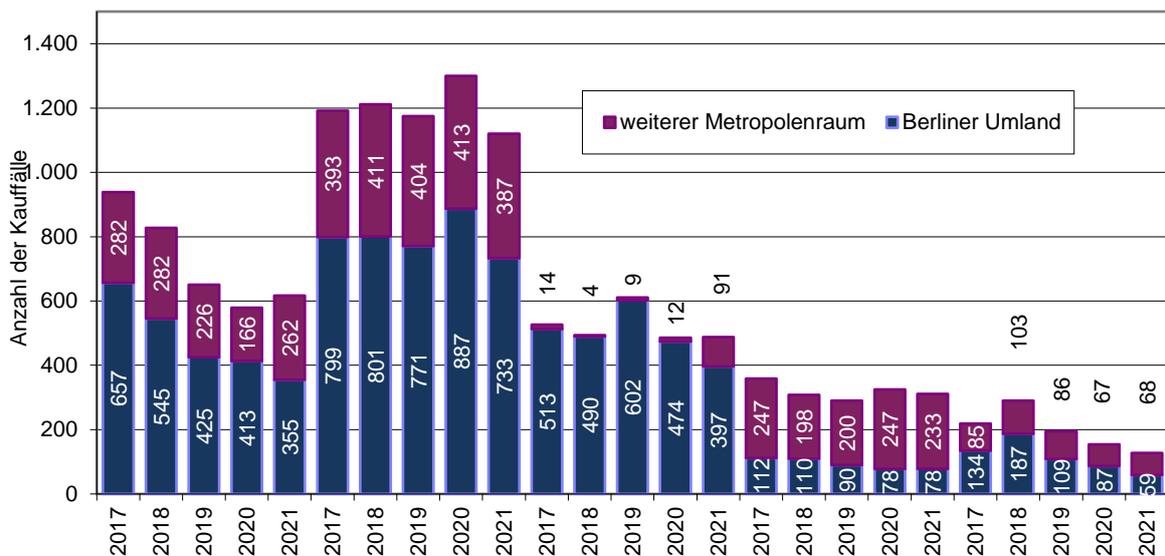
Zudem reagieren Gemeinden bzw. Bauträger auf die größere Nachfrage ebenfalls mit der Ausweisung bzw. Erschließung von neuen Baugebieten, um der Nachfrage gerecht werden zu können.

Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 61 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises. Gegenüber dem Vorjahr ist der Anteil des weiteren Metropolenraums am Gesamtvertragsaufkommen jedoch gestiegen.

Im Berliner Umland lag der Schwerpunkt in der Stadt Oranienburg mit 21 % Anteil der Verkäufe am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden im Amtsbereich Gransee und Gemeinden mit einem Anteil von 9 % sowie von je 8 % am Gesamtmarkt in Zehdenick und im Löwenberger Land die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.



Kauffallentwicklung nach Grundstücksarten und Regionen



Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten befinden sich auf den folgenden Seiten.

Für alle folgenden Auswertungen wurden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gingen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFIBerG...) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein.

Tabelle 1 Kauffälle 2021 im Landkreis Oberhavel nach Teilmärkten

Gemeinde, Amt	2021		2020					2021				
	in ha	Kauffälle gesamt	gesamt					davon				
			unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige Grundstücke					
Berliner Umland												
Birkenwerder	1.811	98	76	8	54	10	4	0				
Glienicker/Nordbahn	460	93	96	18	49	26	3	0				
Hennigsdorf, Stadt	3.129	197	85	10	21	54	0	0				
Hohen Neuendorf, Stadt	4.807	261	322	76	143	98	1	4				
Leegebruch	644	91	64	3	34	25	0	2				
Mühlenbecker Land	5.238	202	113	25	53	7	13	15				
Oberkrämer	10.323	169	140	66	46	3	15	10				
Oranienburg, Stadt	16.205	663	558	134	302	58	36	28				
Velten, Stadt	2.339	165	168	15	31	116	6	0				
weiterer Metropolitanraum												
Fürstenberg, Stadt	21.254	101	123	43	28	35	12	5				
Amt Gransee und Gemeinden	31.956	158	234	34	83	51	54	12				
Kremmen, Stadt	20.924	138	170	43	52	0	43	32				
Liebenwalde, Stadt	14.216	88	95	23	41	0	28	3				
Löwenberger Land	24.419	207	214	76	76	0	53	9				
Zehdenick, Stadt	22.193	213	205	43	107	5	43	7				

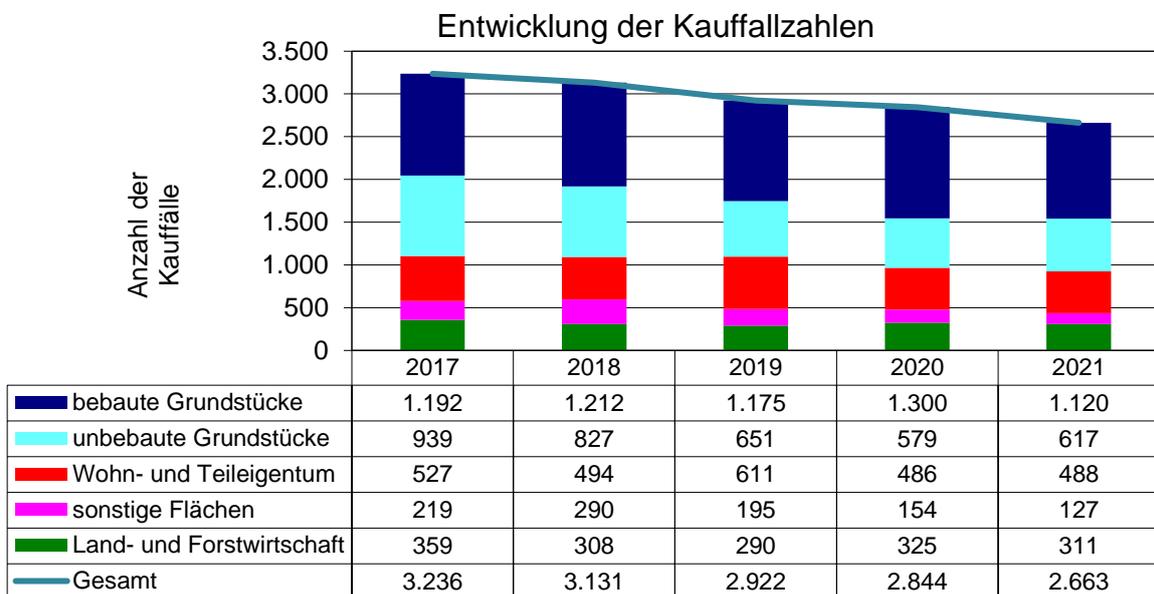
4.1 Vertragsvorgänge

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Kauffallzahlen der Hauptgrundstücksarten innerhalb der zurückliegenden fünf Jahre.

Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Gesamtkauffallzahl aller Grundstücksarten rückläufig. Den Hauptanteil an der Gesamtkauffallanzahl tragen die unbebauten und bebauten Grundstücke.

4.2 Geldumsatz

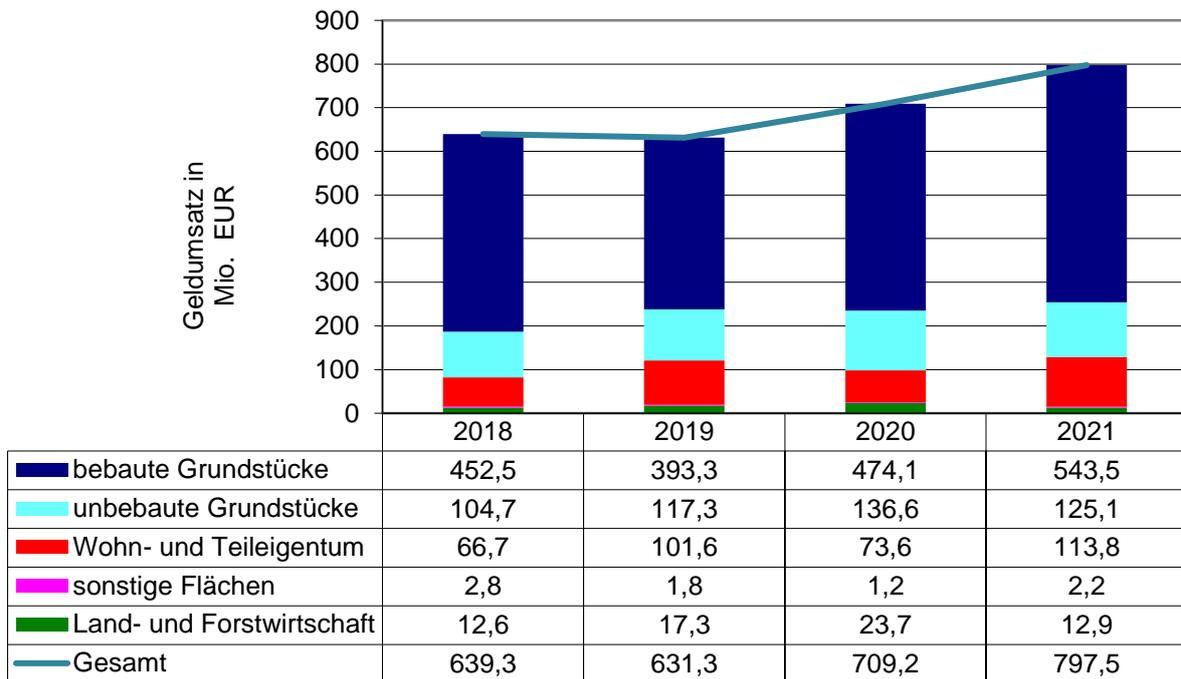
Seit 2014 ist generell ein kontinuierlicher Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen.



Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. Ihr Geldumsatz ist trotz gesunkener Kauffallzahl gegenüber dem Vorjahr um 15 % gestiegen. Durchschnittlich wurden mit 485.268 Euro im Berichtsjahr über 120.000 Euro pro Kauffall bebauter Objekte mehr gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

Kauffälle mit Abrissobjekten, zu denen die Abrisskosten und Kosten der Baufreimachung ermittelt werden konnten, werden als unbebaute Grundstücke ausgewertet.

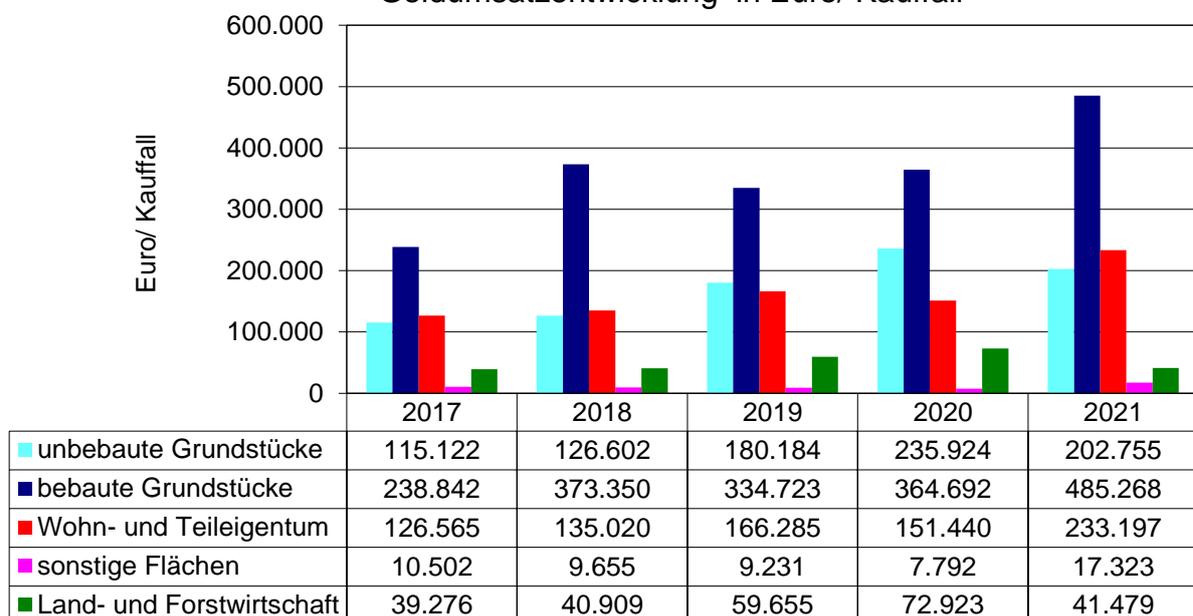
Geldumsatzentwicklung



Unbebaute Grundstücke wurden im Jahr 2021 zu **durchschnittlich 202.755 Euro** pro Kauffall veräußert. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag jedoch bei **149 Euro** und lag damit wieder **24 % höher als im Vorjahreszeitraum**.

Bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** ist die Anzahl der Veräußerungen im Berichtsjahr in Vergleich zum Vorjahr nahezu gleich geblieben. Parallel dazu ist der Geldumsatz pro Kauffall jedoch gestiegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis pro Objekt** betrug in 2021 **233.197 Euro**, eine Steigerung um über 50 %.

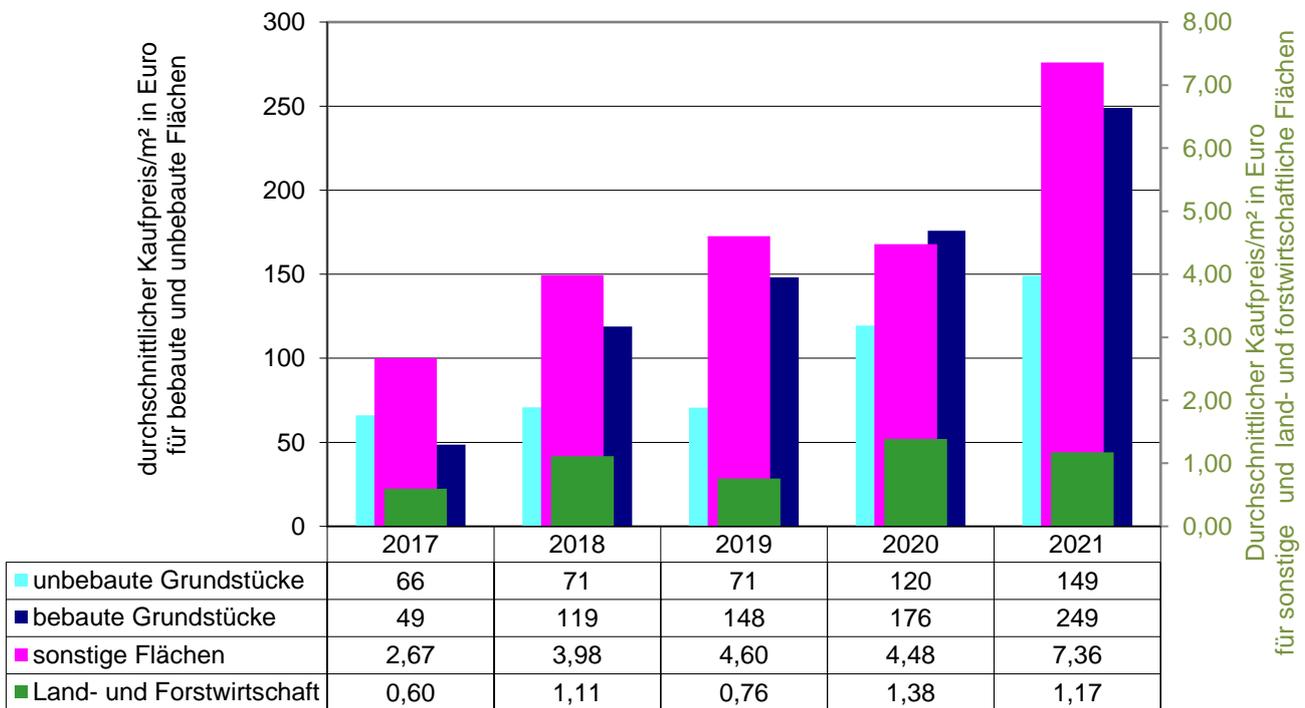
Geldumsatzentwicklung in Euro/ Kauffall



Der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlicher Flächen** ist gegenüber dem Vorjahr auf fast die Hälfte gesunken. Durchschnittlich wurden **1,17 Euro/m²** erzielt.

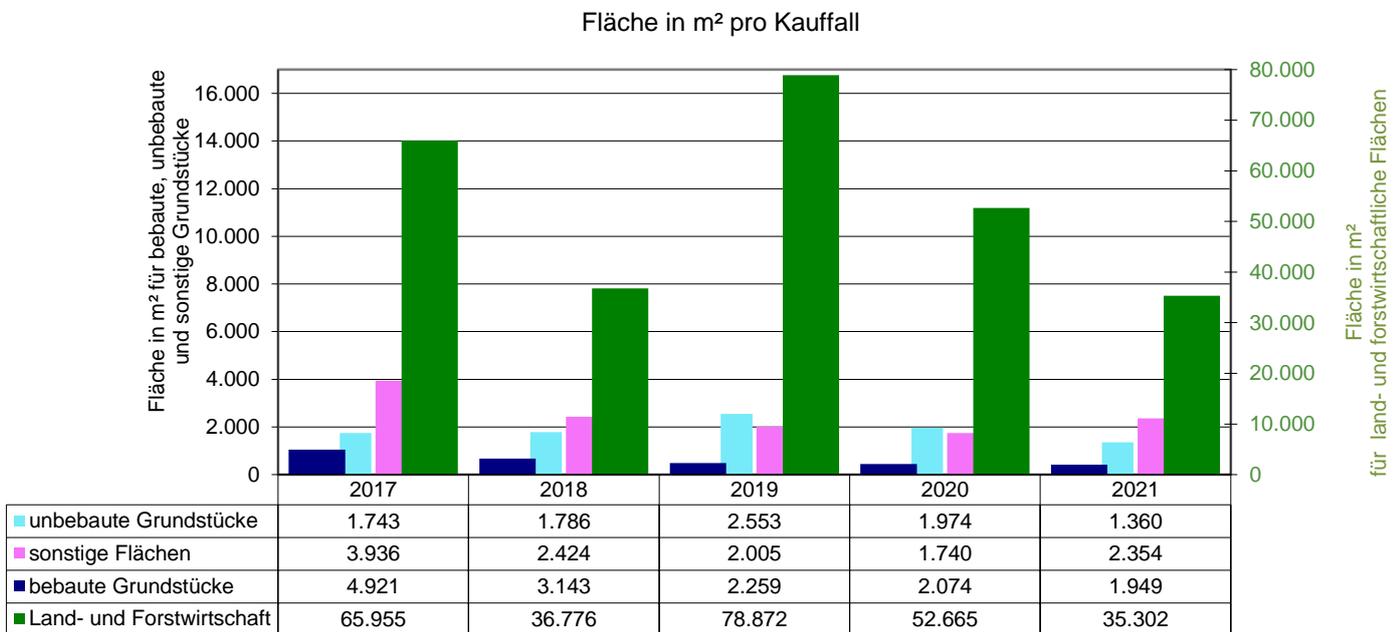
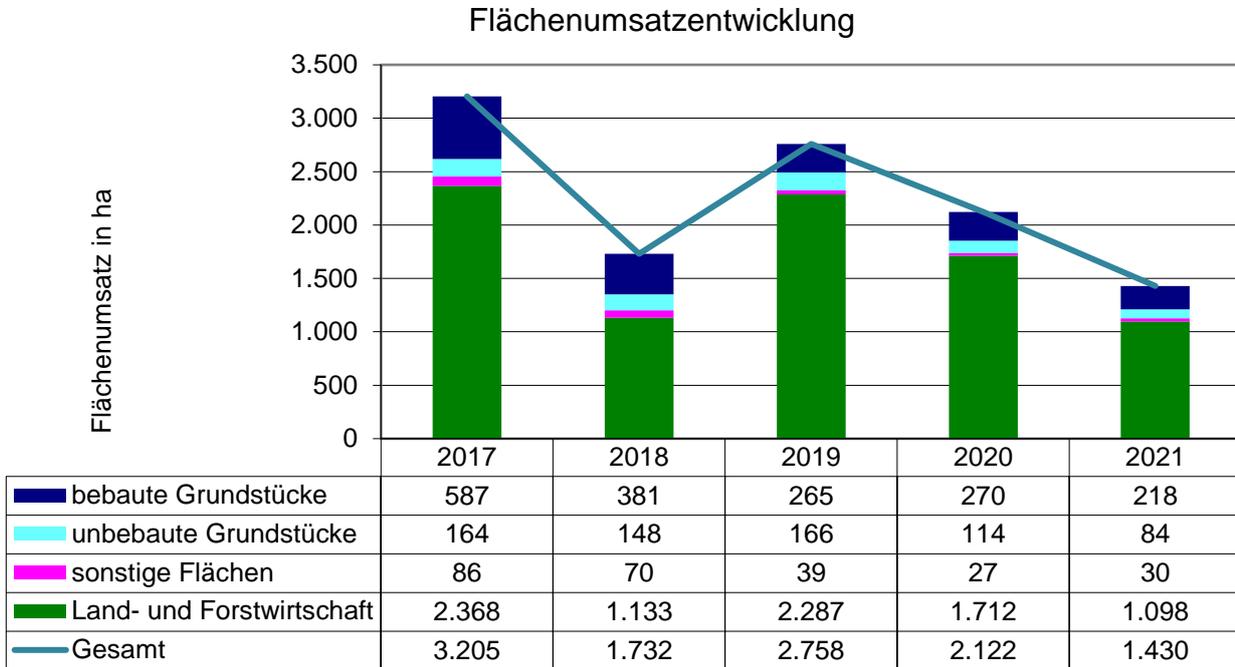
Die **sonstigen Flächen** (siehe Abschnitt 7) haben weiterhin kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist seit 2018 zahlenmäßig kontinuierlich gesunken. Erstmals im Berichtsjahr ist jedoch der Gesamtflächen- und –geldumsatz wieder angestiegen. Der **durchschnittlich pro Quadratmeter gezahlte Kaufpreis liegt im Jahr 2021 bei 7,36 Euro/m²**.

Durchschnittlicher Kaufpreis
(bei bebauten Grundstücken Boden + Gebäude)/m²



4.3 Flächenumsatz

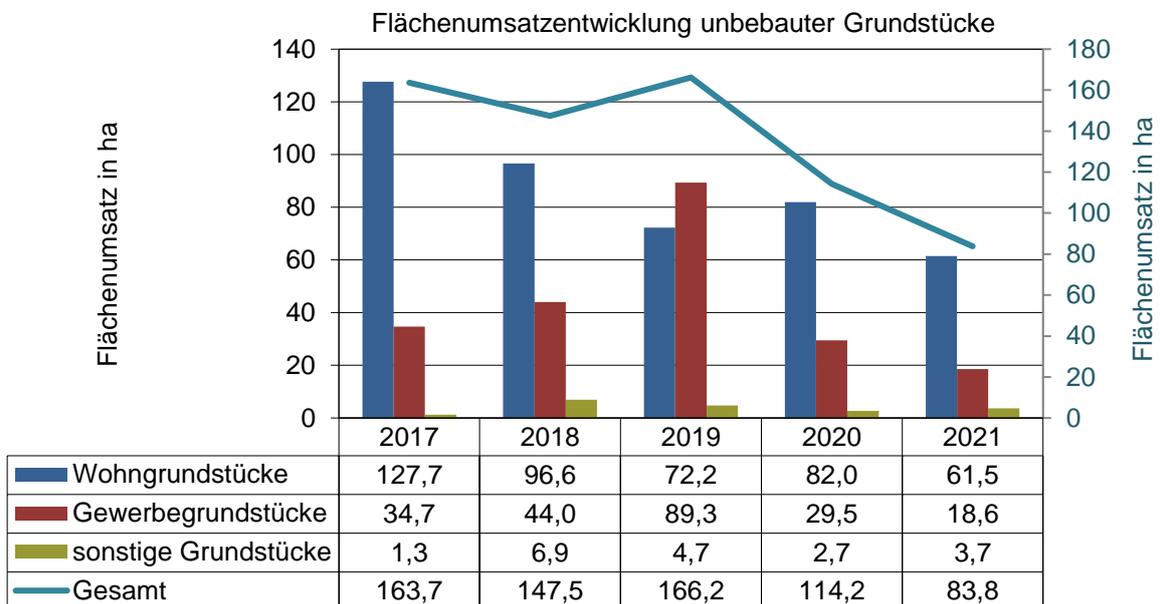
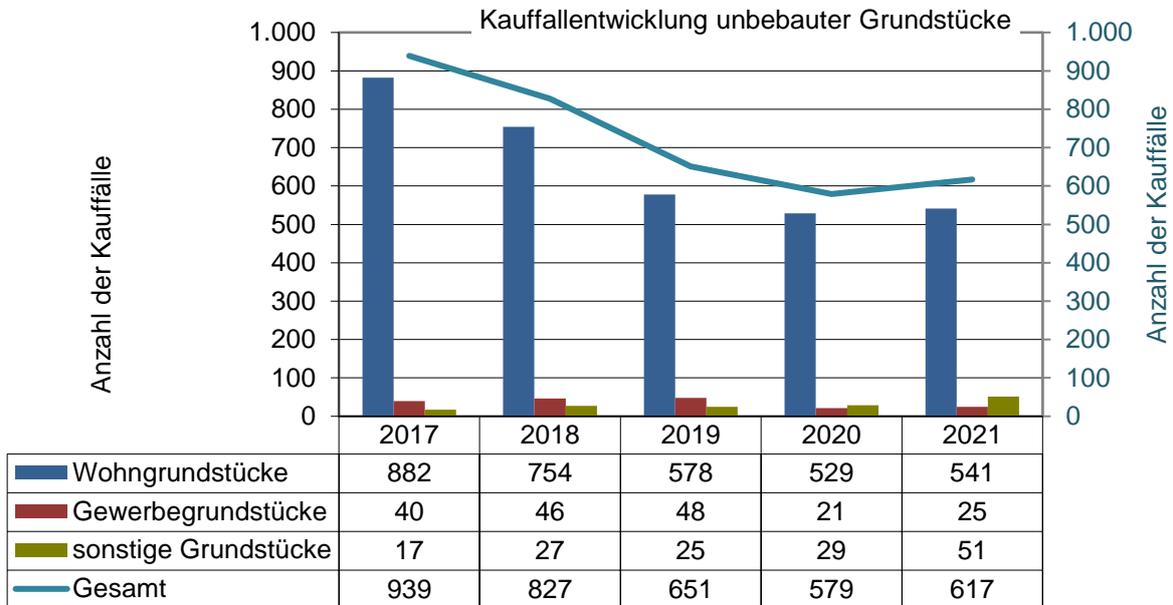
Auch im Jahr 2021 war der Flächenumsatz bis auf die sonstigen Flächen bei allen Teilmärkten rückläufig.



5. Bauland

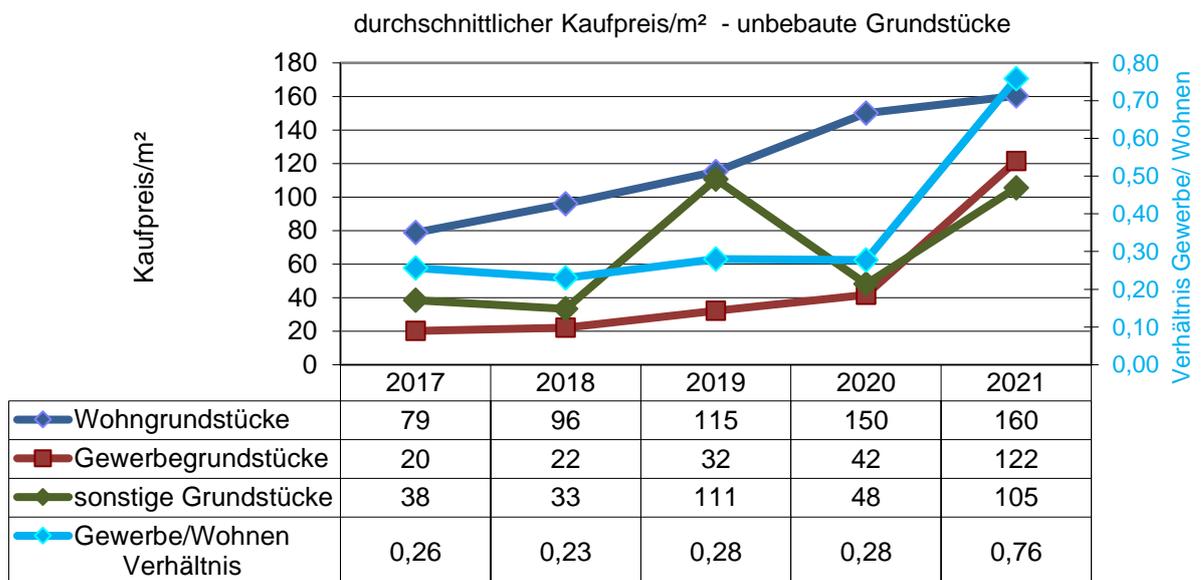
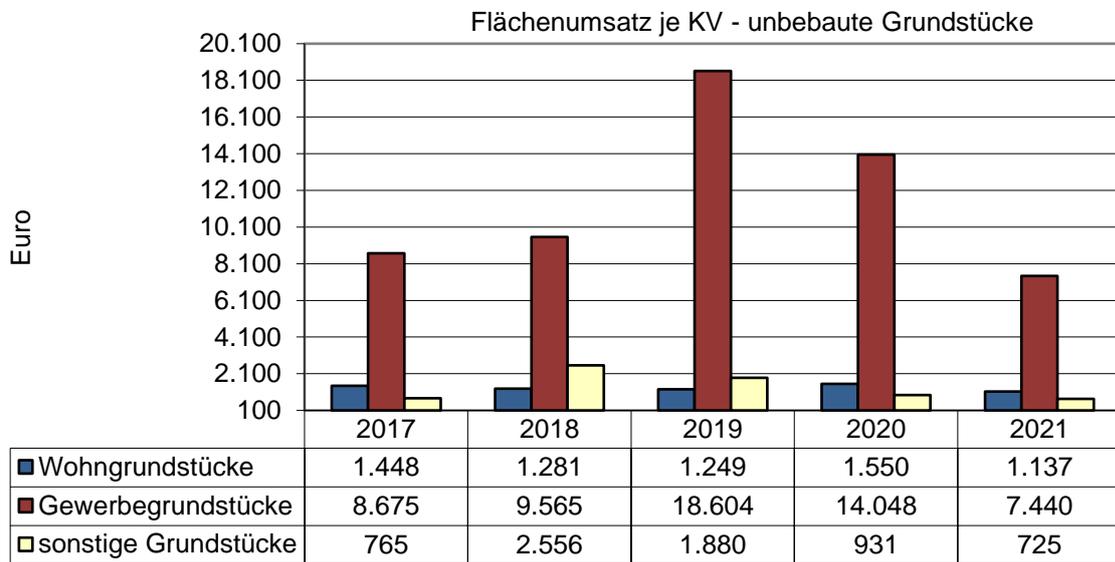
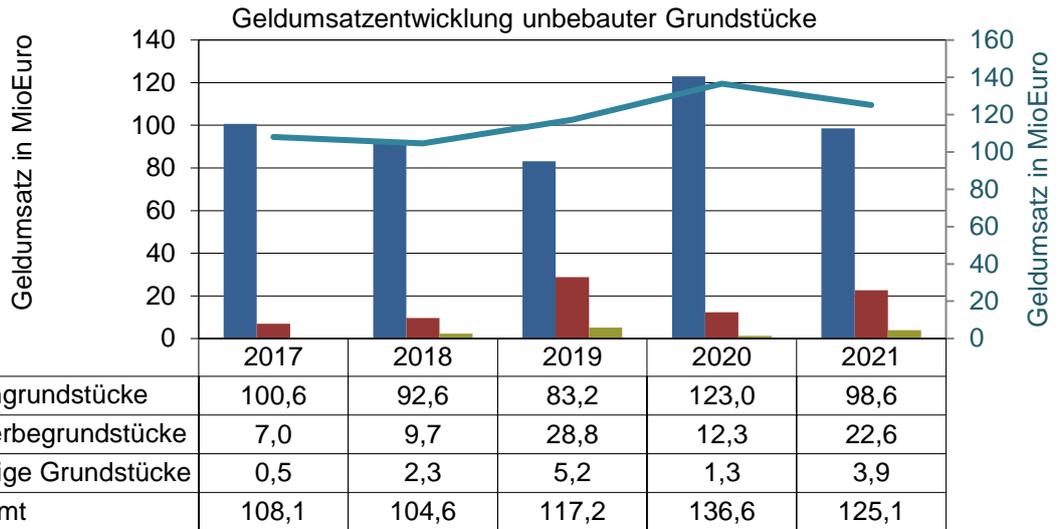
5.1 Allgemeines

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



Grundstücksmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

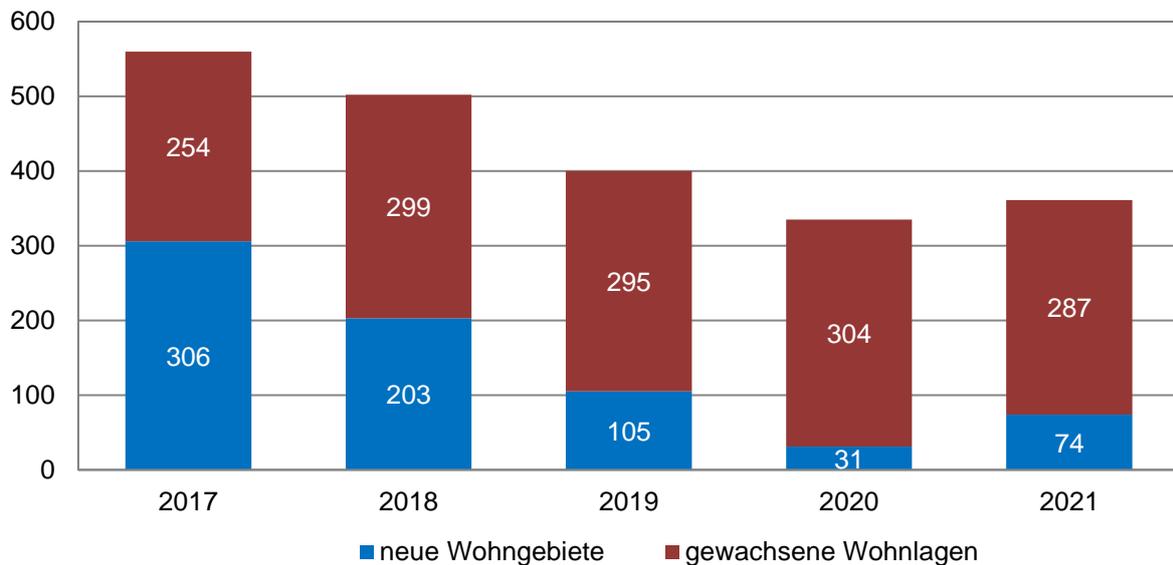


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

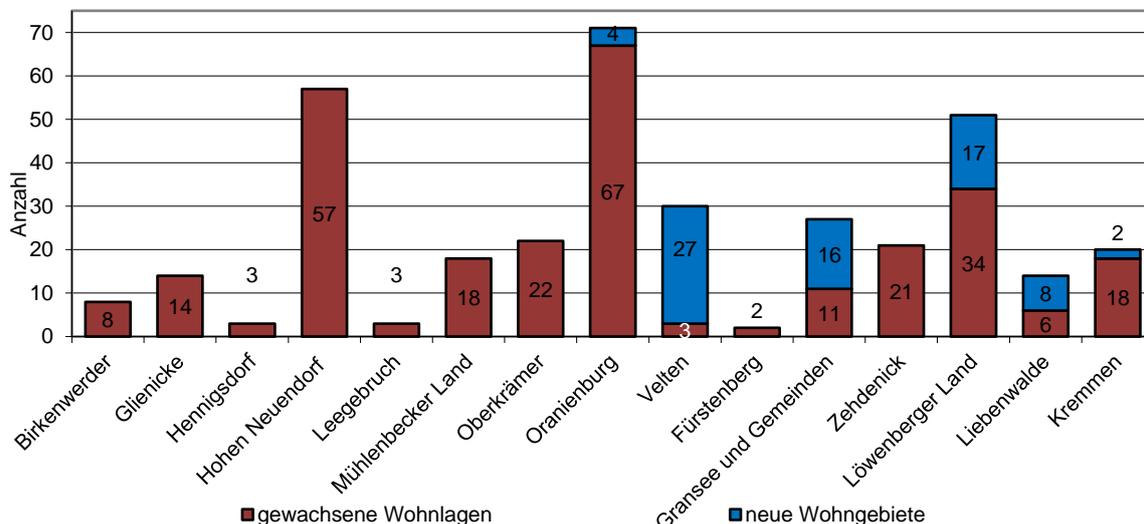
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2021 weiter gesunken, gegenüber dem Vorjahr ist das Vertragsaufkommen auf 44 % zurückgegangen. Hauptsächlich wurden weniger unbebaute Baugrundstücke in den Ortslagen veräußert. Die Anzahl der Kauffälle in neu erschlossenen Gebieten hingegen ist aufgrund neuer verfügbarer Lagen wieder leicht angestiegen.

Die Vertragszahlen in den gewachsenen Wohnlagen beinhalten auch Wohngebiete, die in den 1990er Jahren neu erschlossen und von denen noch einzelne Restgrundstücke veräußert wurden. Sie enthalten ebenfalls Verkäufe zu Grundstücken, die in Bebauungsplangebietern liegen, mit denen gewachsene Ortslagen zur Konkretisierung der Planungsziele der Gemeinden überplant wurden.

Kaufallentwicklung individueller Wohnungsbau



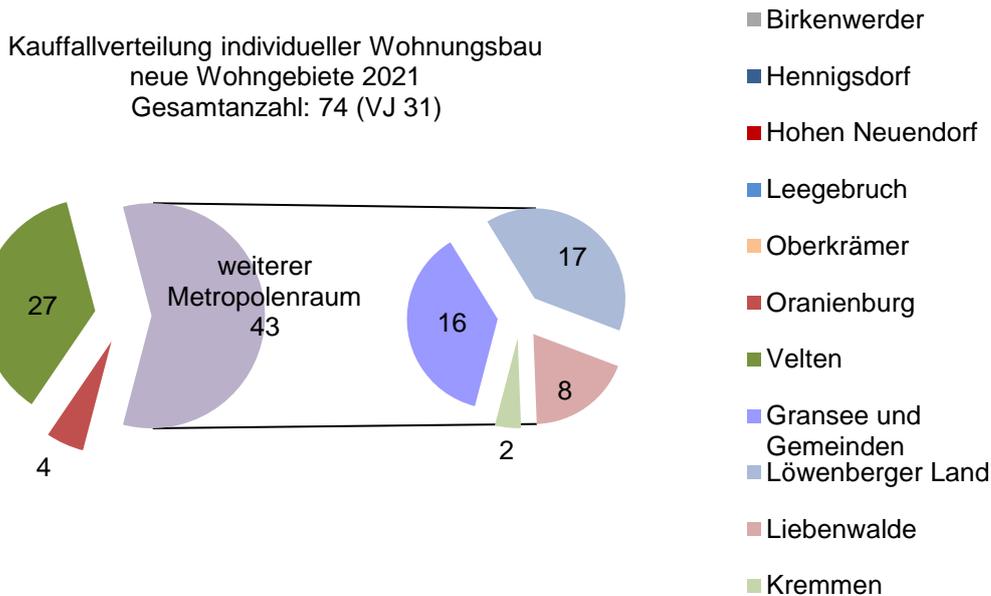
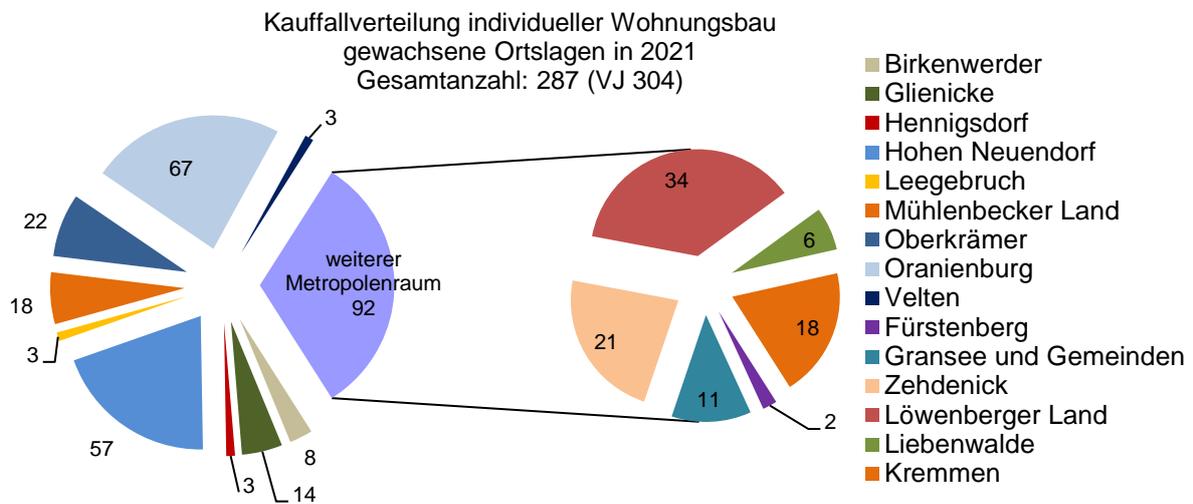
Kauffälle 2021 des individuellen Wohnungsbaus nach Lagen



Unbebaute Grundstücke in neuen Wohngebieten wurden 2021 hauptsächlich in Velten, Löwenberger Land und Gransee veräußert.

2/3 aller Verkäufe des Jahres 2021 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 545 m² und 1.205 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **811 m²**. Jedoch sind in einzelnen, vor allem ländlich geprägten Lagen weitaus größere Flächen bzw. vereinzelt auch Objekte mit geringeren Flächen veräußert worden.

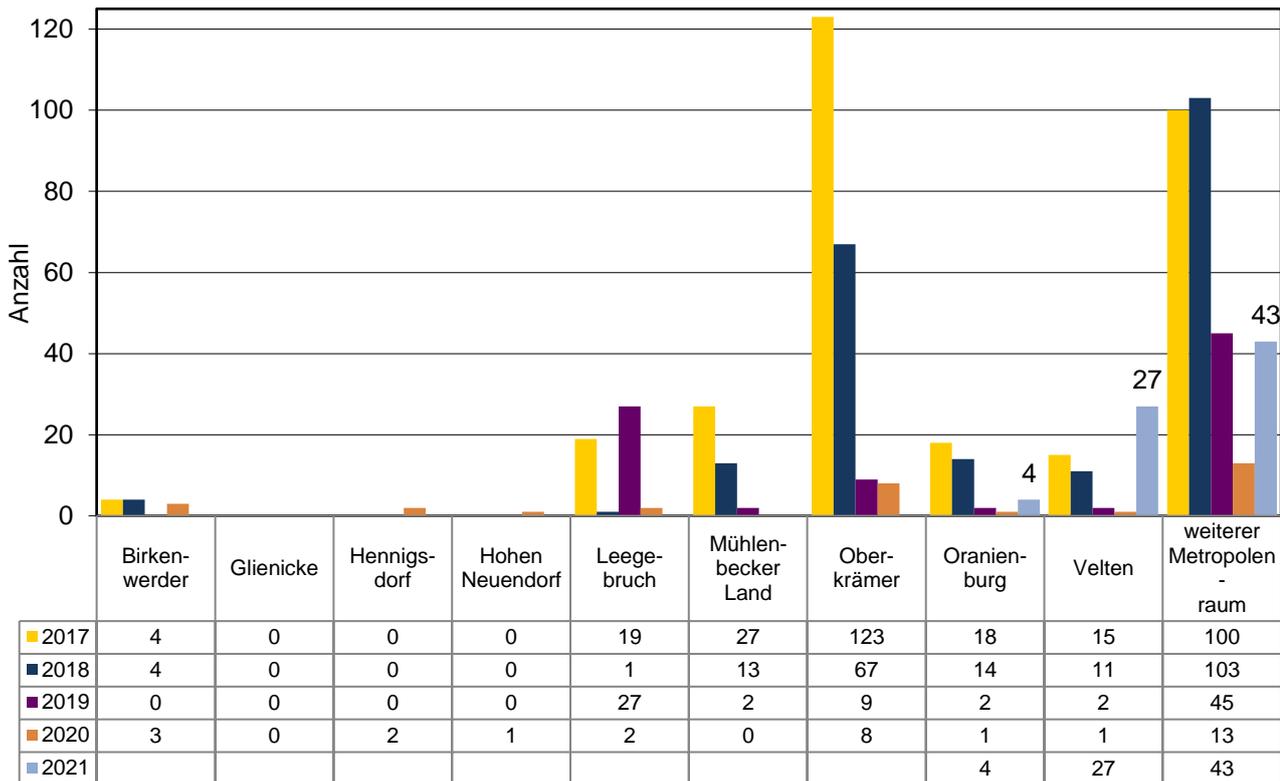
Die folgenden Grafiken zeigen die in 2021 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen bzw. in neu erschlossenen Wohngebieten verteilt auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.



Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Die folgende Grafik macht die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden in Abhängigkeit vom Vermarktungsstand sichtbar. Im Berichtsjahr wurden hauptsächlich in Velten und verschiedenen Gemeinden im weiteren Metropolenraum Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2017 bis 2021



5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der folgenden Tabelle 2 sind die Spannen bzw. Durchschnittswerte der veräußerten Grundstücksgrößen für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in den **gewachsenen Ortslagen** ablesbar. Parallel dazu wurden die Spannen und durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Bis auf die Gemeinden Hohen Neuendorf, Oberkrämer, Löwenberger Land und Zehdenick ist die Zahl der Verkäufe in gewachsenen Wohnlagen gesunken. In allen Lagen mit Ausnahme von Hohen Neuendorf ist jedoch eine Steigerung der durchschnittlichen Kaufpreise zu beobachten gewesen. In Hohen Neuendorf haben sich die durchschnittlichen Kaufpreise kaum verändert. In Fürstenberg konnte keine ausreichende Zahl von Verkäufen registriert werden.

Tabelle 2 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in gewachsenen Ortslagen

Stadt/Gemeinde, Amt (inkl. Ortsteile) (Anzahl)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Birkenwerder (8)	501 - 842	150.000 – 325.000	165 – 494
	Ø 657	Ø 265.000	Ø 383
Glienicke (14)	505 – 912	317.046 – 550.000	500 – 702
	Ø 684	Ø 406.232	Ø 571
Hennigsdorf (3)	Ø 661	Ø 252.600	Ø 385
Hohen Neuendorf (57)	549 – 1.172	210.000 – 520.000	300 – 375
	Ø 839	Ø 323.205	Ø 351
Leegebruch (3)	Ø 930	Ø 170.000	Ø 222
Mühlenbecker Land (18)	500 – 1.034	202.000 – 395.000	300 – 510
	Ø 688	Ø 283.164	Ø 413
Oberkrämer (22)	570 – 1.104	75.000 – 289.200	135 – 359
	Ø 802	Ø 210.653	Ø 253
Oranienburg (67)	542 – 1.000	108.000 – 280.000	139 – 404
	Ø 760	Ø 198.634	Ø 275
Velten (3)	Ø 559	Ø 124.372	Ø 230
Gransee und Gemeinden (11)	402 – 1.130	9.500 – 127.000	16 – 127
	Ø 902	Ø 60.431	Ø 61
Kremmen (18)	495 – 1.246	30.000 – 180.000	56 – 279
	Ø 698	Ø 98.009	Ø 146
Liebenwalde (6)	876 – 2.454	10.000 – 250.000	11 – 102
	Ø 1.547	Ø 87.283	Ø 46
Löwenberger Land (34)	595 – 1.900	26.136 – 205.000	33 – 207
	Ø 1.018	Ø 93.509	Ø 92
Zehdenick (21)	715 – 2.055	41.000 – 103.898	34 – 88
	Ø 1.226	Ø 78.131	Ø 69

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

In der Tabelle 3 aufgeführten Bereichen sind Verkäufe in **aktuell neu erschlossenen Wohngebieten** dargestellt. Generell gibt es nur sehr wenige neue Wohngebiete, in denen die Grundstücke erstmals unbebaut veräußert werden.

Tabelle 3 unbebaute Grundstücke für Ein- und Zweifamilienhausbebauung in neu erschlossenen Wohngebieten

Stadt/Gemeinde, Amt (inkl. Ortsteile)	Grundstücks- fläche in m ²	Kaufpreisspannen für Ein- und Zweifamilienhausgrund- stücke in Euro	Kaufpreise in Euro/m ²
	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Velten (27)	463 – 744	88.400 – 198.640	190 – 259
	Ø 589	Ø 118.557	Ø 199
Gransee und Gemeinden (16)	680 - 976	46.920 – 67.344	Ø 69
	Ø 886	Ø 61.134	
Liebenwalde (8)	600 - 710	69.000 – 105.555	115 - 142
	Ø 647	Ø 87.843	Ø 129
Löwenberger Land (17)	601 - 875	130.000 – 195.000	141 - 300
	Ø 650	Ø 172.700	Ø 267

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

Die erzielten Bodenwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Entfernung zu Berlin ab. In den Gemeinden, in denen die Erschließungs- und Ausbausituation in den gewachsenen Wohnlagen in den vergangenen Jahren erheblich verbessert wurde, sind vielfach keine Unterschiede mehr zu den neuen Wohngebieten in den erzielten Kaufpreisen ersichtlich. Die Untersuchung der Bodenwerte von Zweitverkäufen in neuen Wohngebieten und gewachsenen Wohnlagen zeigt ebenfalls, dass im berlinnahen Bereich in neuen Wohngebieten zumeist keine höheren Kaufpreise als in gewachsenen Wohnlagen erzielt werden.

Bei der Bodenrichtwertermittlung wurde dies für die bereits seit mehreren Jahren bestehenden neuen Wohngebiete, in denen keine oder nur noch eine sehr geringe Anzahl von unbebauten Grundstücken verfügbar sind, berücksichtigt. Wenn sich in diesen Wohngebieten die gezahlten Kaufpreise nicht von denen der gewachsenen Wohnlagen unterscheiden, wurden diese Wohngebiete nicht mehr separat ausgewiesen, sondern vielmehr wieder in die Ortslagen integriert.

5.2.2 Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen

Der Gutachterausschuss hat bis zum Jahr 2011 für das Gebiet des Landkreises Oberhavel Indexreihen für gewachsene Wohnlagen mit dem Basisjahr 1996 ermittelt und fortgeschrieben. Hierbei wurde der Landkreis in drei Indexgebiete unterteilt. Daneben wurde eine weitere Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete, ebenfalls mit dem Basisjahr 1996 bezogen auf das gesamte Gebiet des Landkreises, ermittelt. Diese **bis 2011 geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 1, Blatt 1 bis 3 verzeichnet.**

Aufgrund der geänderten räumlichen Zuordnung der Gemeindegebiete wurden diese Indexreihen ab dem Grundstücksmarktbericht 2012 nicht fortgeschrieben. Es wurden aufgrund der geänderten Zuordnung neue **Indexreihen** ermittelt und gleichzeitig auf das **Basisjahr 2015** bezogen. Diese Indexreihen wurden auch bei der Ermittlung der aktuellen Bodenrichtwerte herangezogen.

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

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

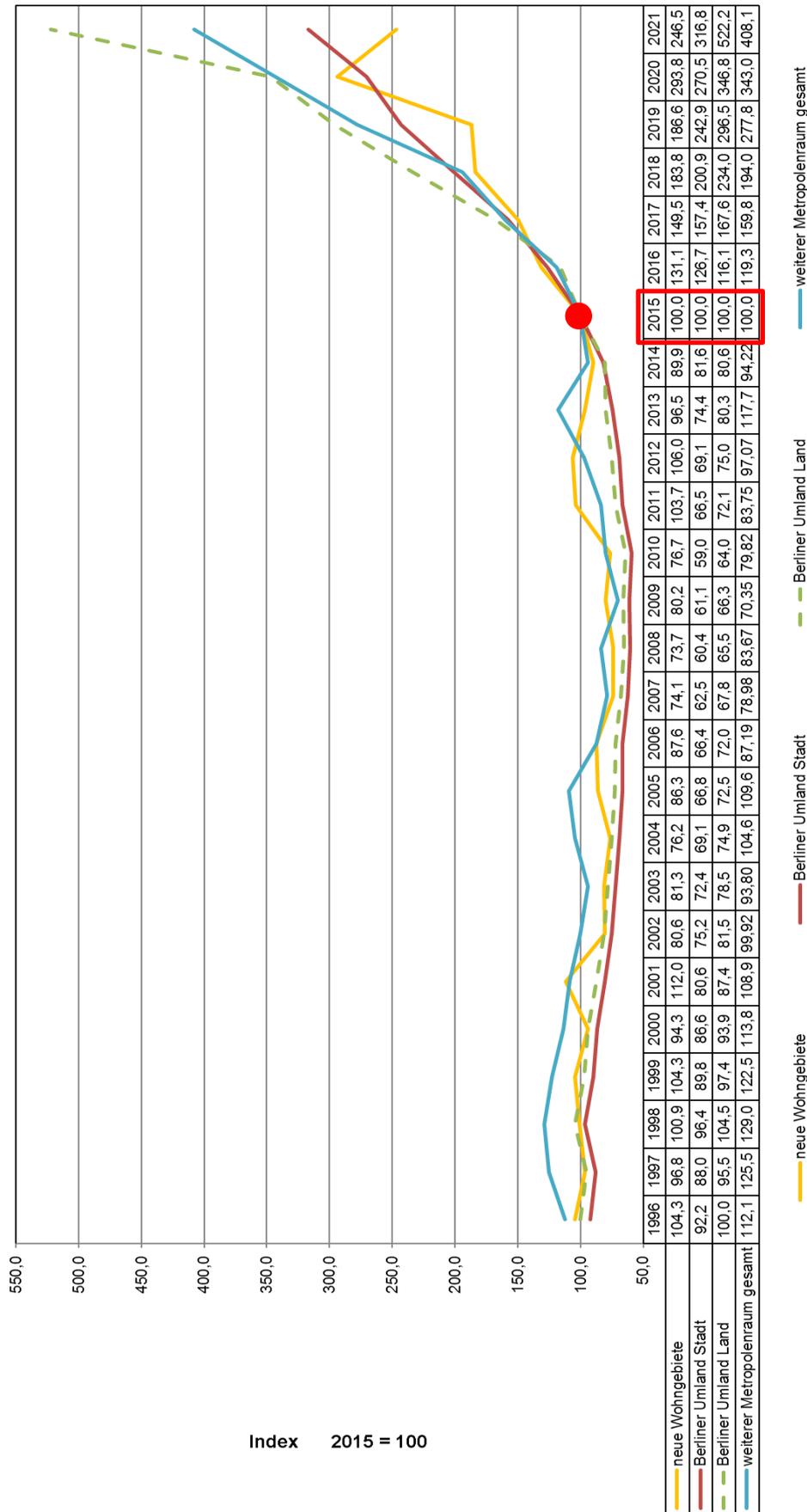
Für die Ermittlung der **Indexreihen für neu erschlossene Wohngebiete** des Gesamtkreises wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien zugrunde gelegt:

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

Räumliche Abgrenzung Berliner Umland - weiterer Metropolitanraum



Indexreihen Landkreis Oberhavel 2015 = 100



Index 2015 = 100

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

5.2.3.1 Grundstücksgröße

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

Die ermittelten Umrechnungskoeffizienten werden in Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlungen einer jährlichen Überprüfung unterzogen. Im Zeitraum 2016 bis 2020 wurde festgestellt, dass es bis auf einige wenige Ausnahmen keine signifikanten Flächenabhängigkeiten mehr gibt. Im Zusammenhang mit der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022 wurde mit Ausnahme der städtischen Bereiche des weiteren Metropolenraums aufgrund der Analyse erneut eine Flächenabhängigkeit nachgewiesen und dementsprechend am Bodenrichtwert ausgewiesen. Für Gebiete, in denen **keine Abhängigkeit** der gezahlten Kaufpreise von der Grundstücksgröße nachweisbar war, wurde **bei der Kennzeichnung des ermittelten Bodenrichtwertes kein Flächenbezug** angegeben.

Für die zonalen Bodenrichtwerte im **Sanierungsgebiet Gransee** besteht die Ausweisung der Bezugsflächen der Bodenrichtwerte in der in dem Sanierungsgutachten festgestellten Größe weiterhin fort. Grund hierfür ist die Gleichbehandlung aller Grundstückseigentümer im Sanierungsgebiet bei der Ausgleichsbetragsberechnung. Diese ist nur zu gewährleisten, wenn im Verlauf der Sanierungsmaßnahme keine Änderung in den Ermittlungsgrundsätzen stattfindet. Die für das Gebiet heranzuziehenden Umrechnungskoeffizienten können in der Geschäftsstelle oder in der Stadt Gransee erfragt werden.

Grundstücksmarktbericht 2021
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Fläche in m ²	ländliche Bereiche Gesamtkreis	städtische Bereiche Berliner Umland	neue Wohnge- biete im gesamten Landkreis
	Fürstenberg Ortsteile ohne Kernstadt, Gransee Ortsteile ohne Kernstadt, Großwoltersdorf, Kremmen Ortsteile ohne Kernstadt, Leegebruch, Liebenwalde Ortsteile ohne Kernstadt, Löwenberger Land, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Oberkrämer, Oranienburg Ortsteile ohne Kernstadt, Schönermark, Sonnenberg, Stechlin, Zehdenick Ortsteile ohne Kernstadt	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf incl. Stolpe-Süd, Hohen Neuendorf incl. aller Ort- steile, Lehnitz, Oranienburg, Sach- senhausen, Mühlenbecker Land ohne Ortsteil Zühlsdorf, Velten	
250		1,28	1,65
300		1,25	1,57
350	1,52	1,22	1,49
400	1,47	1,19	1,42
450	1,42	1,16	1,35
500	1,37	1,13	1,28
550	1,32	1,11	1,22
600	1,28	1,08	1,16
650	1,23	1,05	1,11
700	1,19	1,03	1,05
750	1,15	1,00	1,00
800	1,11	0,98	0,95
850	1,07	0,95	0,90
900	1,04	0,93	0,86
950	1,00	0,90	0,82
1.000	0,97	0,88	0,78
1.050	0,93	0,86	0,74
1.100	0,90	0,84	0,70
1.150	0,87	0,82	0,67
1.200	0,84	0,80	0,64
1.250	0,81	0,78	0,61
1.300	0,78	0,76	0,58
1.350	0,76	0,74	0,55
1.400	0,73		0,52

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom realisierbaren Maß der baulichen Nutzung (GFZ) untersucht. Das realisierbare Maß der baulichen Nutzung ist in Bebauungsplangebieten durch die Planunterlagen festgeschrieben.

In Gebieten, welche entsprechend § 34 BauGB bebaubar sind, wurde das realisierbare Maß der baulichen Nutzung gebietstypisch festgestellt und bisher zum Bodenrichtwert mit ausgewiesen. **Seit 2014** zeigt sich deutlich, dass in den **gewachsenen Wohnlagen** die **realisierbare GFZ** bei der Preisfindung i.d.R. **keine Rolle** spielt. Aus diesem Grunde wurden insbesondere die **Bodenrichtwerte** in diesen Lagen **ohne den Bezug** zu einer Geschossflächenzahl (GFZ) **ausgewiesen**.

Wenn für B-Plan-Gebiete eine separate Ausweisung eines Bodenrichtwertes, gekoppelt an eine wertrelevante GFZ (WGFZ) erfolgt, so entspricht diese der in den Planunterlagen ausgewiesenen GFZ.

Hierfür sind die folgenden Umrechnungskoeffizienten anwendbar.

Kaufverträge mit den folgenden Kriterien wurden für die erstmalige Auswertung (im Grundstücksmarktbericht 2006 veröffentlicht) herangezogen und anhand aktueller Daten überprüft:

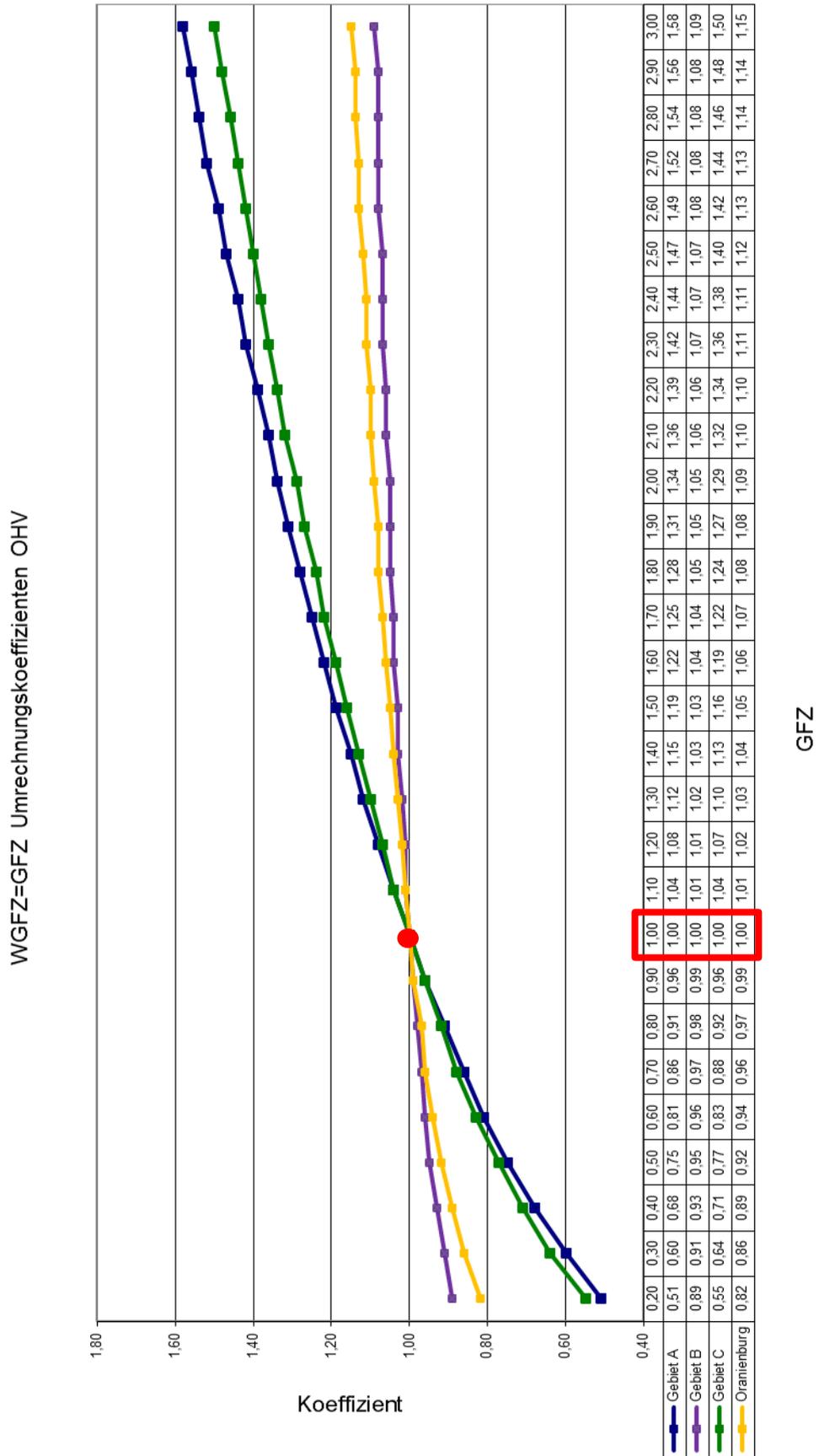
- Käufe in den Jahren bis 2014 sowie jährliche Überprüfung (auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedient oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten),
- selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung,
- Lage in Gebieten mit verbindlicher Bauleitplanung sowie in Gebieten nach § 34 BauGB,
- baureifes Land, beitragsfrei nach BauGB sowie ortstypisch erschlossen.

Ausgeschlossen wurden:

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

Im Ergebnis der Untersuchung konnten die folgenden Umrechnungskoeffizienten für das Gebiet des Landkreises Oberhavel ermittelt werden. Bei den sich ergebenden Trendlinien ist zu sehen, dass es eine **Abhängigkeit der vereinbarten Kaufpreise vom Maß der baulichen Nutzung (GFZ) = WGFZ** gibt. Hierbei wurde nach den in der unten stehenden Tabelle verzeichneten Gebieten unterteilt.

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

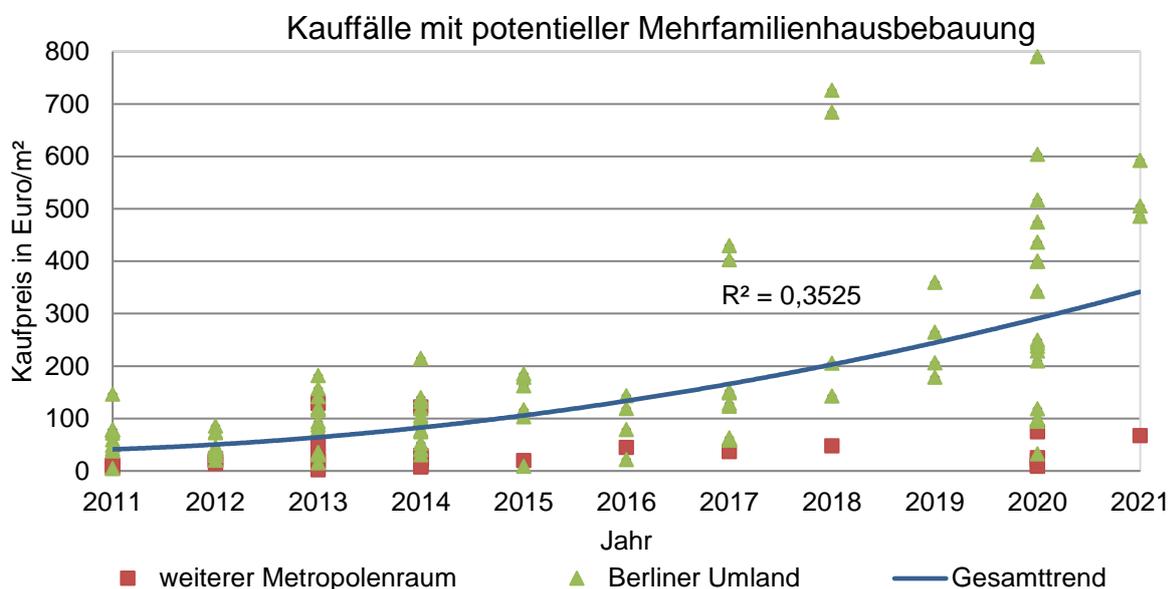


5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden vier Verträge abgeschlossen, bei denen aus dem Kaufvertrag oder bereits vorhandenem Bauantrag hervorging, dass eine Mehrfamilienhausbebauung geplant war bzw. aus der Umgebungsbebauung eine potentielle Mehrfamilienhausbebauung wahrscheinlich ist.

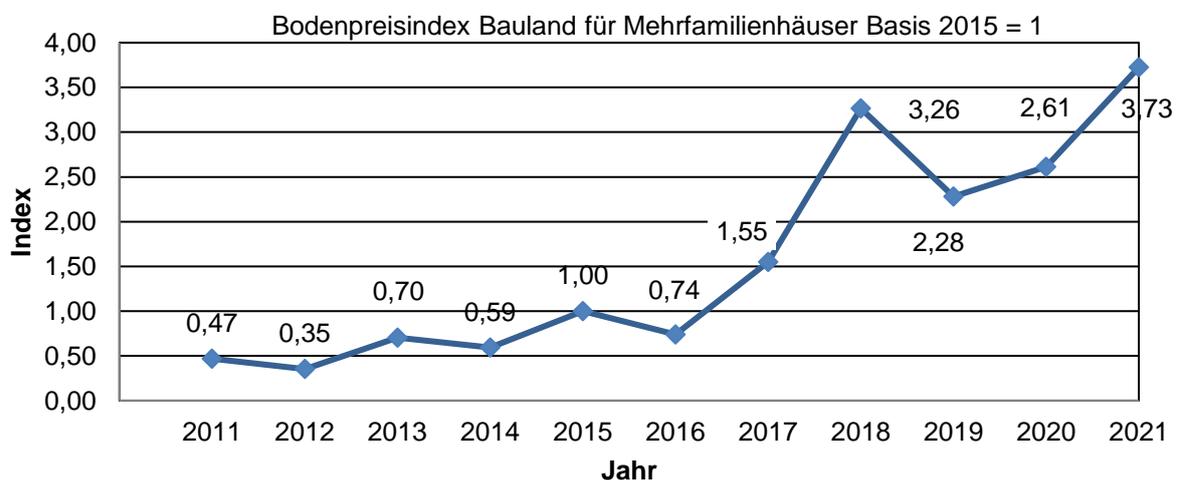
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte liegen im Mittel bei 10 % über dem ausgewiesenen Bodenrichtwert.



5.3.2 Bodenpreisindexreihen

Auf der Grundlage der insgesamt vorliegenden Daten konnte für den Landkreis eine Indexreihe ermittelt werden.



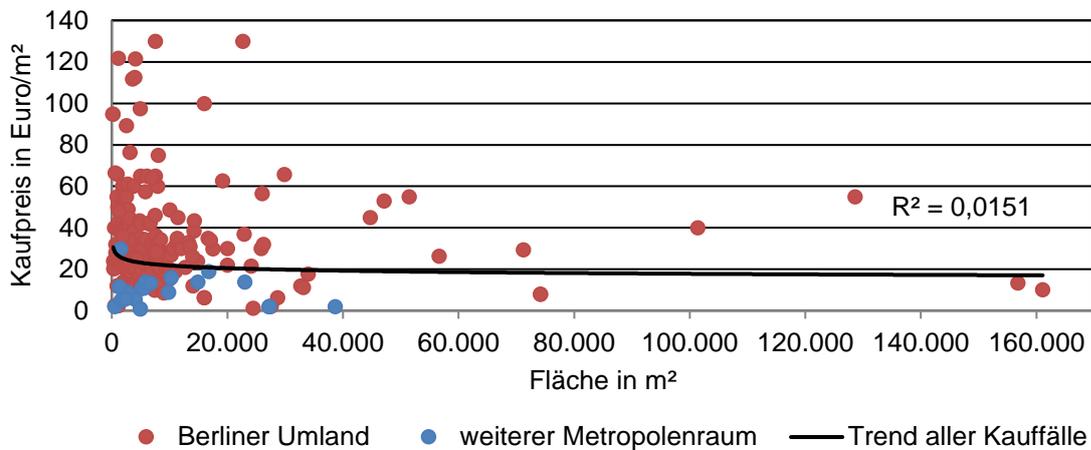
5.4 Bauland für Gewerbe

Im Jahr 2021 wurden 19 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon vier Kauffälle im weiteren Metropolenraum.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

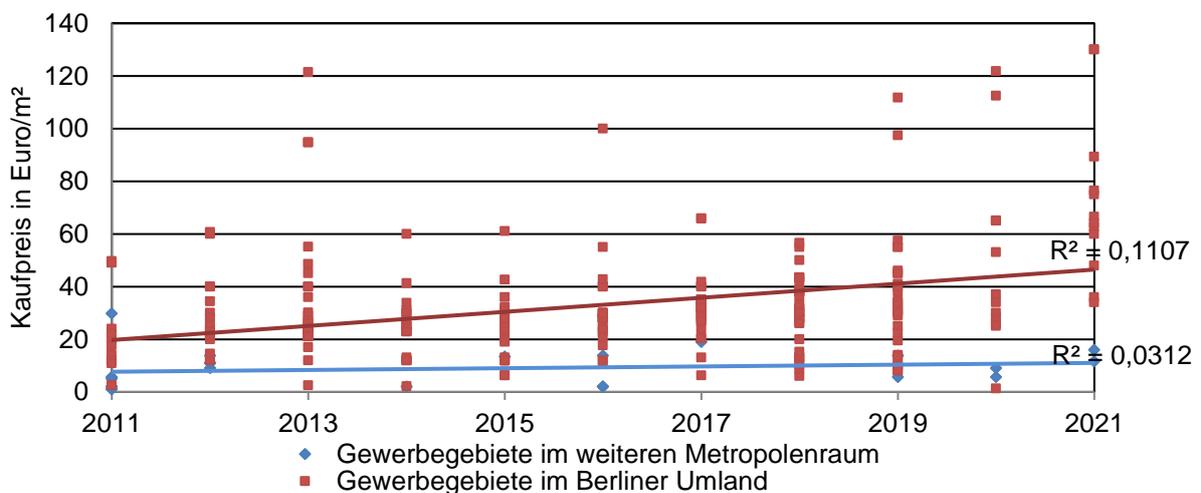
17 Kauffälle bezogen sich auf Objekte in Gewerbegebieten. Das durchschnittliche Bodenwertniveau der Gebiete lag bei **49 Euro/m²**, die durchschnittlich veräußerte **Fläche** betrug **6.711 m²** (im Vorjahr 7.915 m²).

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2021



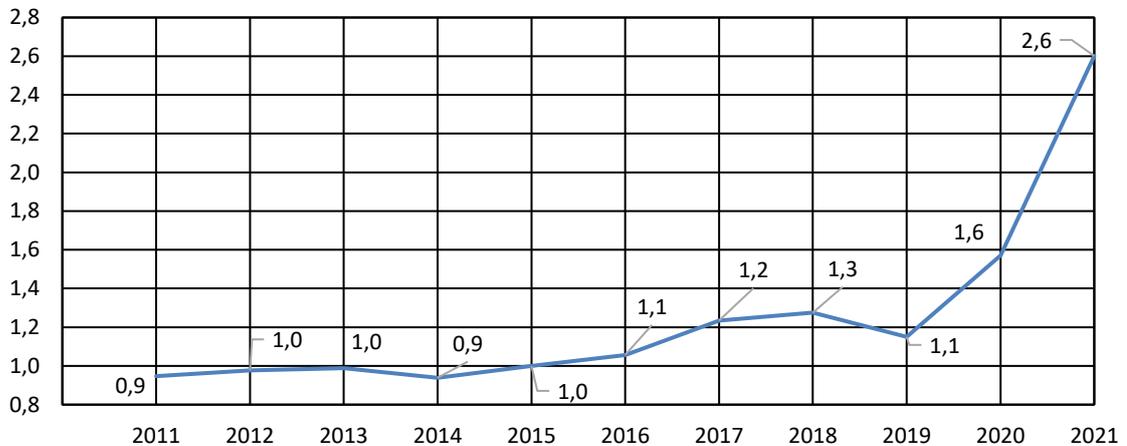
Generell werden jährlich nur wenige Gewerbeflächen, in den unterschiedlichsten Lagen veräußert. Insgesamt ist aus den vereinbarten Kaufpreisen im weiteren Metropolenraum nur eine sehr geringe zeitliche Abhängigkeit erkennbar. Die zeitliche Abhängigkeit im Berliner Umland ist deutlicher zu erkennen.

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2021



Die aus den gezahlten Kaufpreisen ermittelte zeitliche Entwicklung wird unten dargestellt.

Indexreihe Gewerbegrundstücke 2015 = 1,0



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2021 wurden 20 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland, davon sieben Verträge im weiteren Metropolenraum, abgeschlossen.

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

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

Die folgende Grafik zeigt die Verteilung der einzelnen Verträge über die Jahresscheiben, getrennt nach den eingeschätzten Entwicklungszuständen. Bei Verkäufen ohne planungsrechtliche Grundlage geht der Markt trotz fehlender Planungen von einer Bebaubarkeit in absehbarer Zeit aus.

Kauffälle ohne planungsrechtliche Grundlage (nicht qualifizierte Bauerwartung)

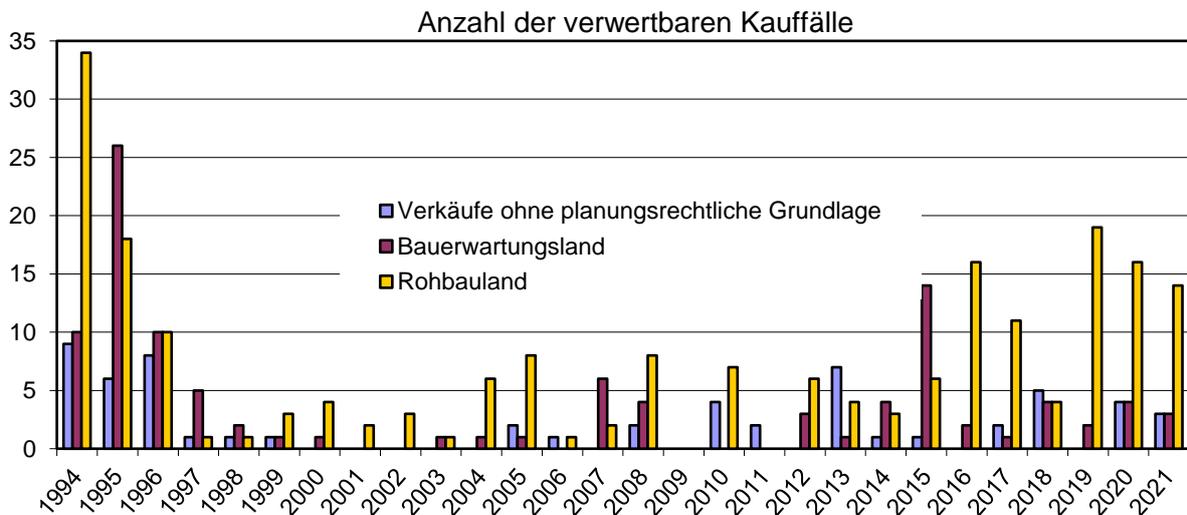
Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sind, jedoch aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen.

Bauerwartungsland (qualifizierte Bauerwartung)

Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan als Bauland ausgewiesen sind und dadurch eine qualifizierte Bauerwartung begründen. Bis zur Baureife sind jedoch noch die konkrete Beplanung und die Erschließung erforderlich.

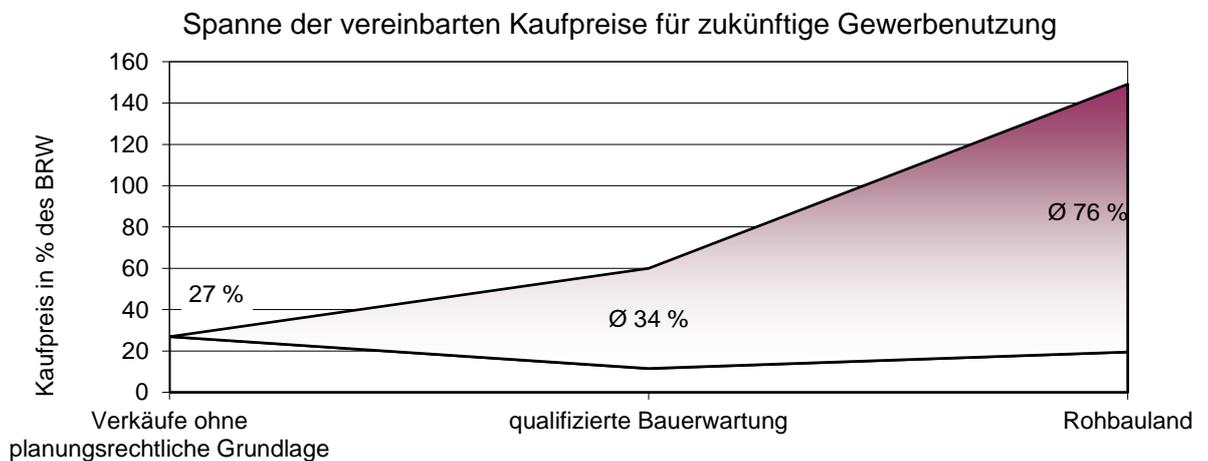
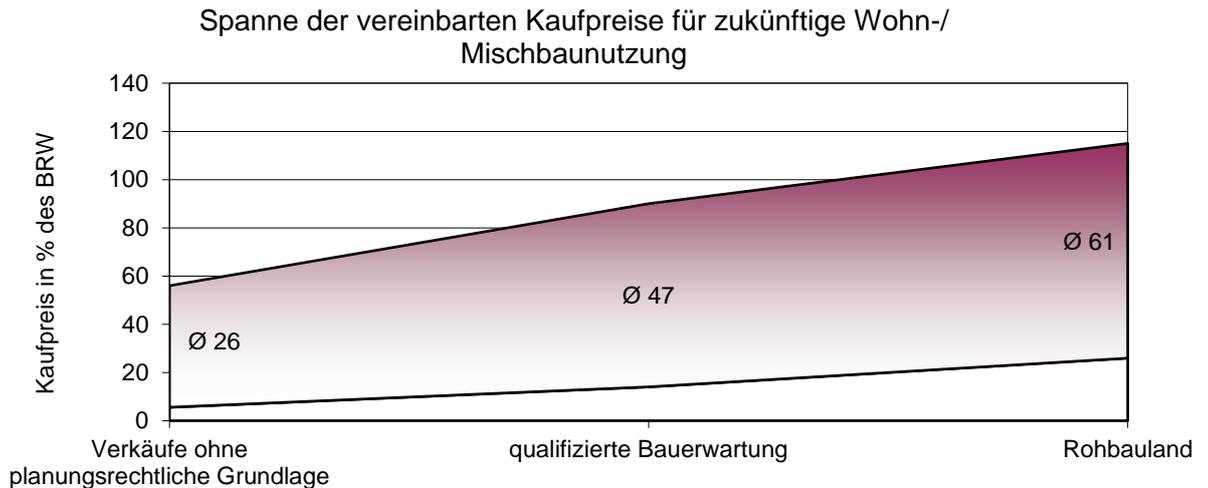
Rohbauland

Kauffälle, welche planungsrechtlich für eine bauliche Nutzung ausgewiesen sind. Die Bodenordnung und Erschließung sind jedoch noch nicht erfolgt.



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

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



5.6 Sonstiges Bauland

5.6.1 Unbebaute Wochenendhausgrundstücke

Im Jahr 2021 wurden 42 Verträge, mehr als das Doppelte des Vorjahres, zu unbebauten Wochenendhausgrundstücken abgeschlossen.

37 der veräußerten Objekte lagen in einer Wasserlage, nur zwei Objekte befanden sich innerhalb eines Wohngebietes.

Der Hauptteil der verkauften Erholungsgrundstücke liegt im weiteren Metropolenraum, nur drei Verkäufe lagen im Berliner Umland.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2021 wurden 23 Verträge (Vorjahr 17) zu unbebauten Erbbaurechtsgrundstücken, hiervon 20 zur Wohnnutzung, als Neubestellung eines Erbbaurechtes abgeschlossen.

Sechs der Objekte lagen im weiteren Metropolenraum.

Der Erbbauzins für **Wohnnutzung** lag durchschnittlich bei **3,9 %**.

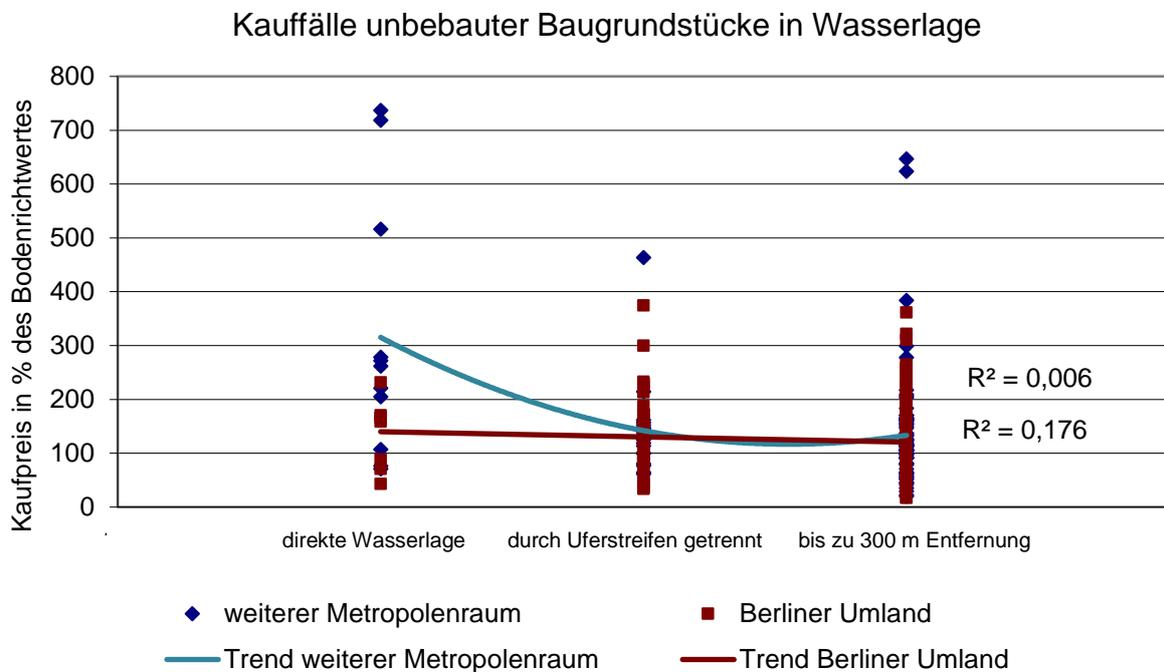
Für **Gewerbegrundstücke** wurden im Jahr 2013 zuletzt **4,5 % bis 5 %** des Bodenwertes als Erbbauzins vereinbart. Zu den beiden aktuell vorliegenden Verträgen über Gewerbegrundstücke wurde kein Zinssatz mitgeteilt.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei 22 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser) festgestellt werden. Die Verkäufe fanden zu 68 % im **weiteren Metropolenraum** statt.

Eine Untersuchung aller seit dem Jahr 2011 abgeschlossenen Verträge über Grundstücke in Wasserlagen zeigen eine deutliche Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser bei Grundstücken im weiteren Metropolenraum. Hier finden sich die besonders reizvollen landschaftlichen Lagen des Landkreises. Im Berliner Umland wird durchschnittlich zwar ebenfalls ein Kaufpreis über dem Bodenrichtwert erzielt, hier zeigt sich jedoch eine sehr geringe Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser.



In Abhängigkeit von der Entfernung zum Wasser ergeben sich die folgenden durchschnittlichen Zuschläge zum Bodenrichtwert.

Lage	direkte Wasserlage	durch Uferstreifen getrennt	bis zu 300 m Entfernung
Berliner Umland	31 %	25 %	13 %
weiterer Metropolenraum	195 %	25 %	16 %

5.8.2 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um nicht selbstständig nutzbare Flächen, welche zu einem bestehenden Grundstück hinzu erworben werden, um

- den Zuschnitt des Grundstückes zu verbessern (mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit),
- das Grundstück besser nutzen zu können (mit und ohne baurechtliche Notwendigkeit),
- eine eventuelle Überbausituation bzw. fehlende Grenzabstände zu bereinigen.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 12 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon acht im Berliner Umland abgeschlossen.

Um eine aussagekräftige Untersuchung zu führen, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Insgesamt wurden 669 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern untersucht

Tabelle 4 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	240	48	80	100
seitlich	301	31	81	118
hinten	128	25	77	108

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

5.8.3 Grundstücke im Außenbereich

Unter bestimmten Voraussetzungen ist entsprechend des § 35 BauGB die Bebauung von Grundstücken im Außenbereich zulässig. Die Beurteilung der Zuordnung der Kauffälle zum Außenbereich erfolgt auf der Grundlage der vorliegenden Planungsgrundlagen (Innenbereichssatzungen, Flächennutzungsplan bzw. bei Nichtvorliegen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten).

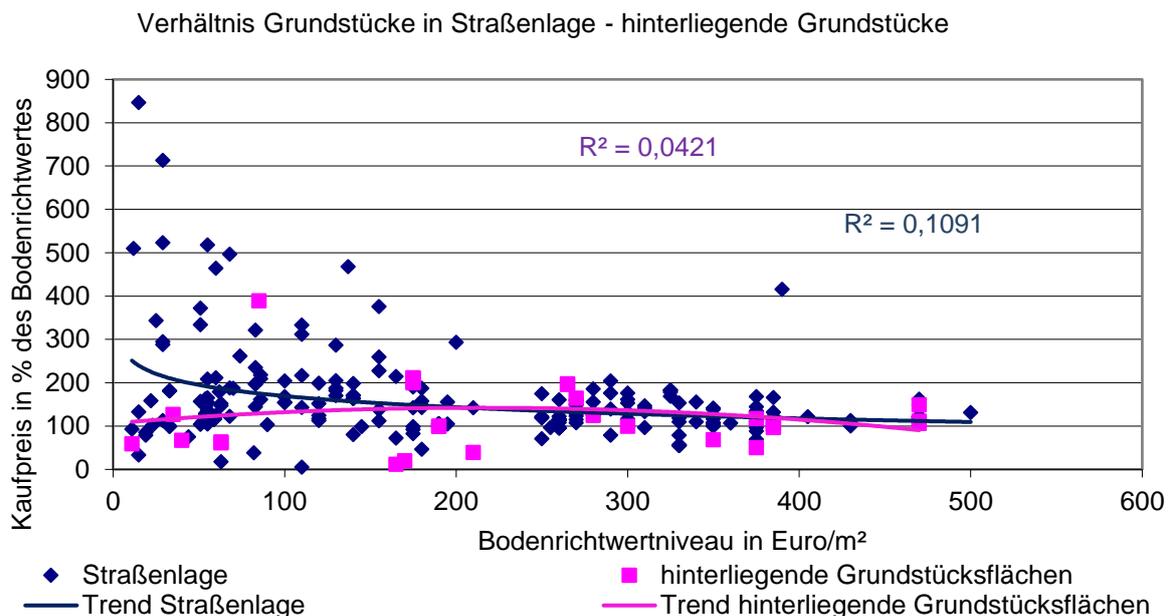
Nachdem im vergangenen Jahr die Außenbereichswerte im Grundstücksmarktbericht ausgewiesen wurden, konnte der Gutachterausschuss erstmals zum Stichtag 01.01.2022 nahezu flächendeckend Bodenrichtwerte für Außenbereichslagen verschiedener Nutzungen auf der Bodenrichtwertkarte ausweisen.

5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 31 Grundstücke registriert, für die eindeutig eine hintere Grundstückslage nachgewiesen und keine weiteren besonderen wertbeeinflussenden Umstände (z.B. Zukäufe) festgestellt wurden. Die Verkäufe fanden hauptsächlich in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 63 Euro/m² und 385 Euro/m² statt. Die erzielten Kaufpreise für diese Grundstücke wurden auf ihre Abweichung vom Baulandbodenrichtwert in der jeweiligen Lage untersucht. Parallel dazu wurden die eindeutig als straßenseitig gelegenen Grundstücke ohne Besonderheiten ebenfalls in ihrem Kaufpreis zum Bodenrichtwert ins Verhältnis gesetzt.

Bis zu einem Bodenwertniveau von 180 Euro wurde **für hinterliegende Baulandflächen** geringere Kaufpreise als für Grundstücke mit direkter Straßenlage gezahlt. Ab einem Bodenwertniveau von ca. 180 Euro ist keine Unterscheidung mehr erkennbar.

Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise 9 % unter denen für Grundstücke in Straßenlage.



5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

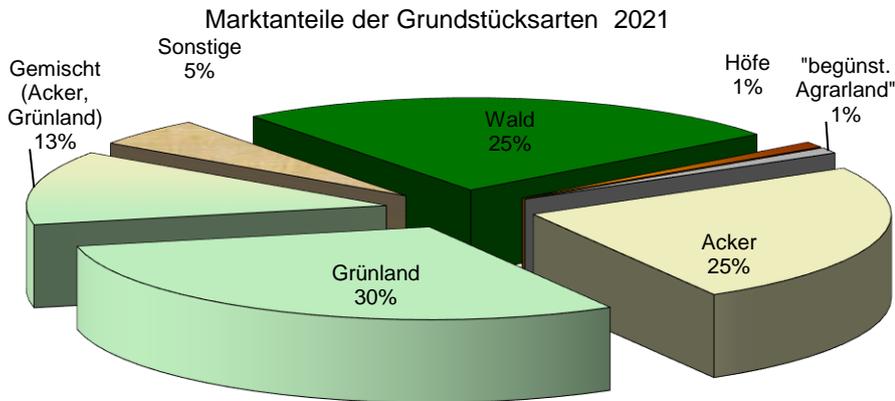
Im Jahr 2021 wurden im gesamten Landkreis 45 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon vier Gewerbegrundstücke und ein Erholungsgrundstück veräußert.

Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 54 Euro/m² und 375 Euro/m².

Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. dörflichen Mischgebietslagen** wurden in 2021 im Durchschnitt **6 % über den Grundstücken ohne Ecklage** gehandelt.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

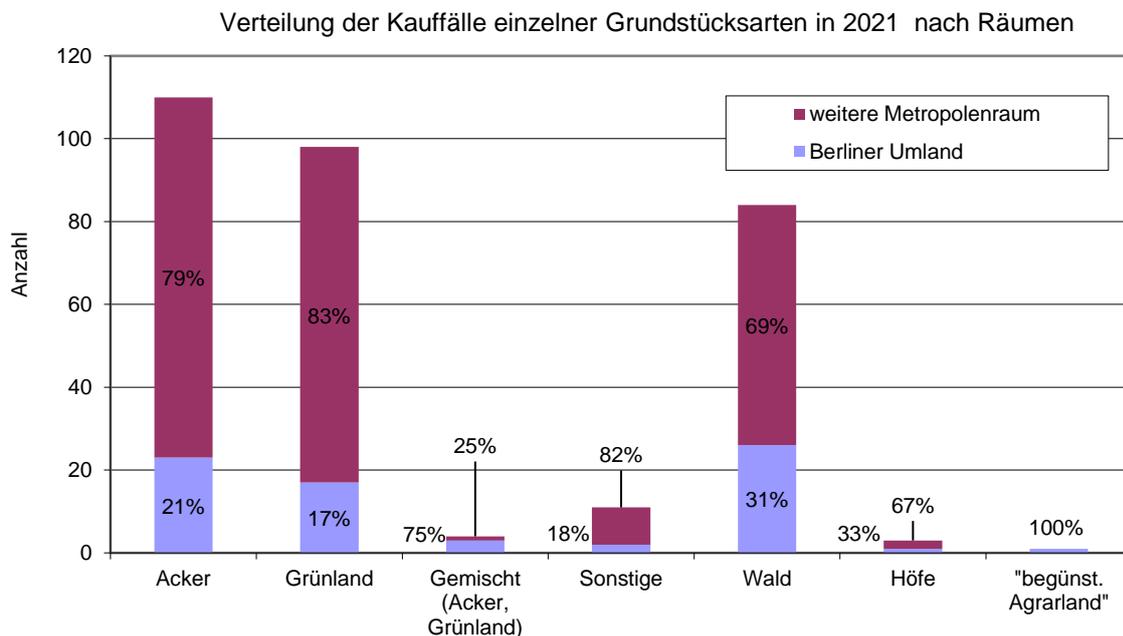
6.1 Allgemeines



Die im Jahr 2021 abgeschlossenen Verkäufe über land- bzw. forstwirtschaftliche Grundstücke verteilen sich entsprechend der oben stehenden Grafik auf die einzelnen Grundstücksarten.

Die Gebiete, auf die sich die Bodenrichtwerte beziehen, entsprechen wie bereits in den Vorjahren den einzelnen Gemeinden bzw. Städten und dem Amtsbereich. Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurden Kauffälle ab einer Größe von 2.500 m² betrachtet. Zusätzlich wurde im Einzelfall geprüft, ob der konkrete Kauffall im innerlandwirtschaftlichen Grundstücksverkehr und ohne jede Besonderheiten stattfand.

Im Jahr 2021 wurden insgesamt 311 Kauffälle (im Vorjahr 321 KV) land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke registriert. Das folgende Diagramm zeigt die Verteilung aller Kauffälle der einzelnen Grundstücksarten auf die Räume des Landkreises.



Insgesamt wurden im Berichtsjahr 110 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 98 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 84 Kauffällen veräußert. Der Rest der Kauffälle bezog sich auf landwirtschaftliche Höfe, gemischte Acker- und Grünlandflächen, Unland und sogenanntes begünstigtes Agrarland.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte von landwirtschaftlichen Flächen ist auch weiterhin keine signifikante Abhängigkeit der Kaufpreise von der Bonität des Bodens festzustellen gewesen. Aus diesem Grund ist seit 2015 der bis dahin ausgewiesene Bezug des Bodenrichtwertes zu einer mittleren Bodenwertzahl des jeweiligen Gebietes entfallen.

Landwirtschaftliche Flächen werden entsprechend ihrer tatsächlich, aus aktuellen Luftbildern oder bei einem Ortstermin vorgefundenen Nutzung den Grundstücksarten zugeordnet. Bei der Auswertung werden abweichende Nutzungen unter 10 % (z.B. Wegeflächen, Gräben, andere als die Hauptnutzung) nicht berücksichtigt. Sollten diese separat im Wert ausgewiesen werden, erfolgt jedoch eine separate Erfassung.

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** lag die erzielte Kaufpreisspanne für **Grünlandflächen** zwischen 0,50 Euro/m² und 2,83 Euro/m², im **Mittel bei 1,38 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 9.329 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** wurde für Grünland zwischen 0,50 Euro/m² und 1,44 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es **0,98 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 9.878 m².

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,57 Euro/m² und 5,58 Euro/m², im **Durchschnitt** bei **1,68 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 17.646 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,54 Euro/m² und 1,52 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **1,02 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag bei 35.989 m².

Bei 30 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 17 Verträge im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, besteht.

Tabelle 5 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,57	1,69	5,17
Berliner Umland ortsfern	0,39	1,66	5,58
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,23	0,81	0,82
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,62	1,05	1,61

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

23 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon 17 Verträge im weiteren Metropolitanraum.

Tabelle 6 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	1,03	2,29	6,21
Berliner Umland ortsfern	0,21	0,92	1,31
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,36	1,60	4,02
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,50	0,96	1,24

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

Insgesamt wurden für Grünland im weiteren Metropolitanraum in Ortsnähe im Durchschnitt 67 % über den erzielten Bodenwerten ortsferner Flächen erreicht, im Berliner Umland 148 % über den Kaufpreisen ortsferner Flächen. Bei Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum lagen die Kaufpreise für ortsnaher Lagen im Durchschnitt 22 % unter denen ortsferner Flächen. Im Berliner Umland lagen die erzielten Kaufpreise ortsnaher Ackerflächen 2 % über denen der ortsfernereren Lagen.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach Lagen und Nutzungen untersucht. Die im Jahr 2010 geänderte Landesentwicklungsplanung fand auch bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Indexreihen ab dem Jahr 2011 ihren Niederschlag. Das vorher zum engeren Verflechtungsraum zu Berlin gehörende Gemeindegebiet Kremmen ist durch die o.g. Planungen dem weiteren Metropolitanraum zugeordnet worden. Aufgrund dieser geänderten Räume wurden die Indexreihen, abgestimmt auf die aktuelle räumliche Zuordnung, neu ermittelt und auf das **Basisjahr 2015 = 100** bezogen.

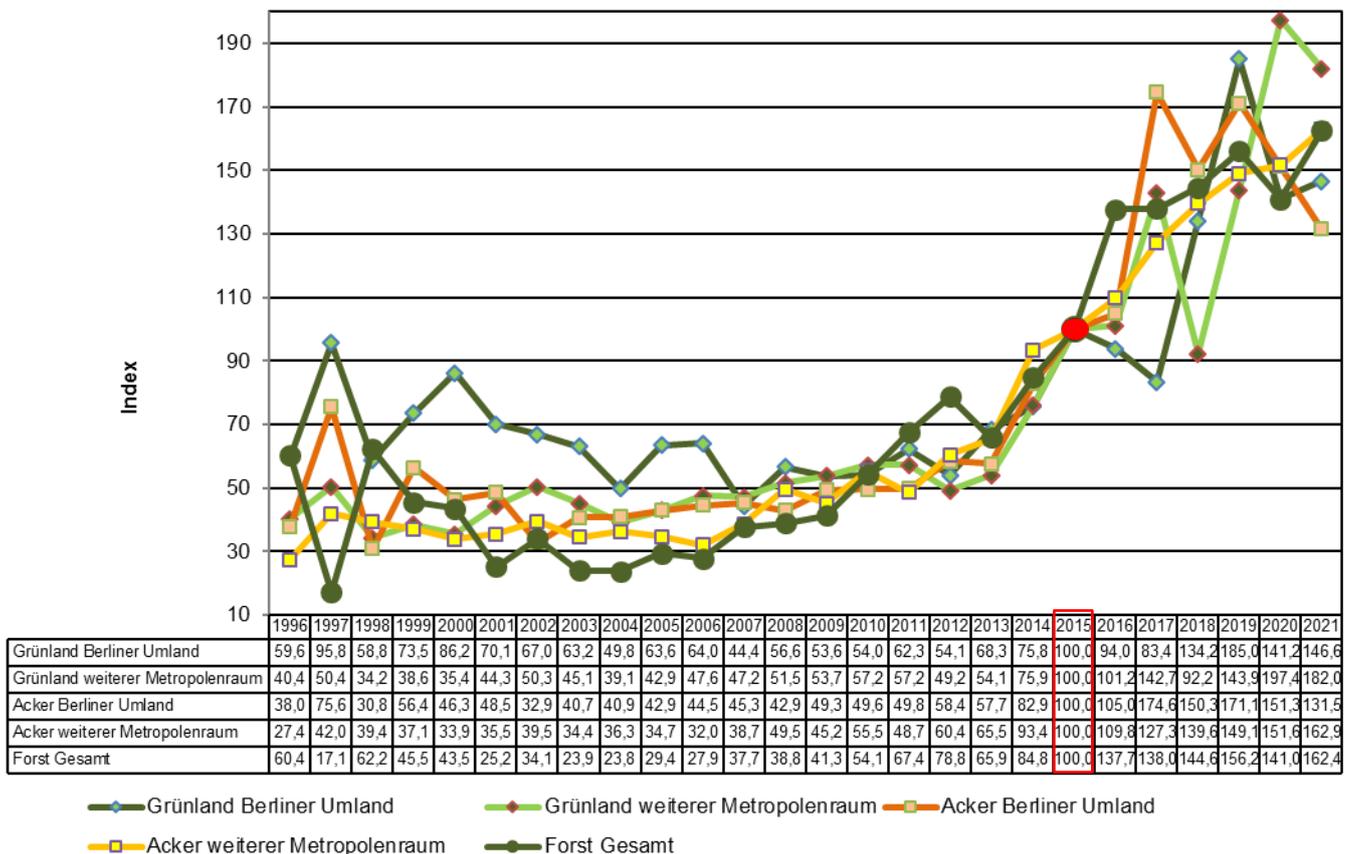
Grundstücksmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

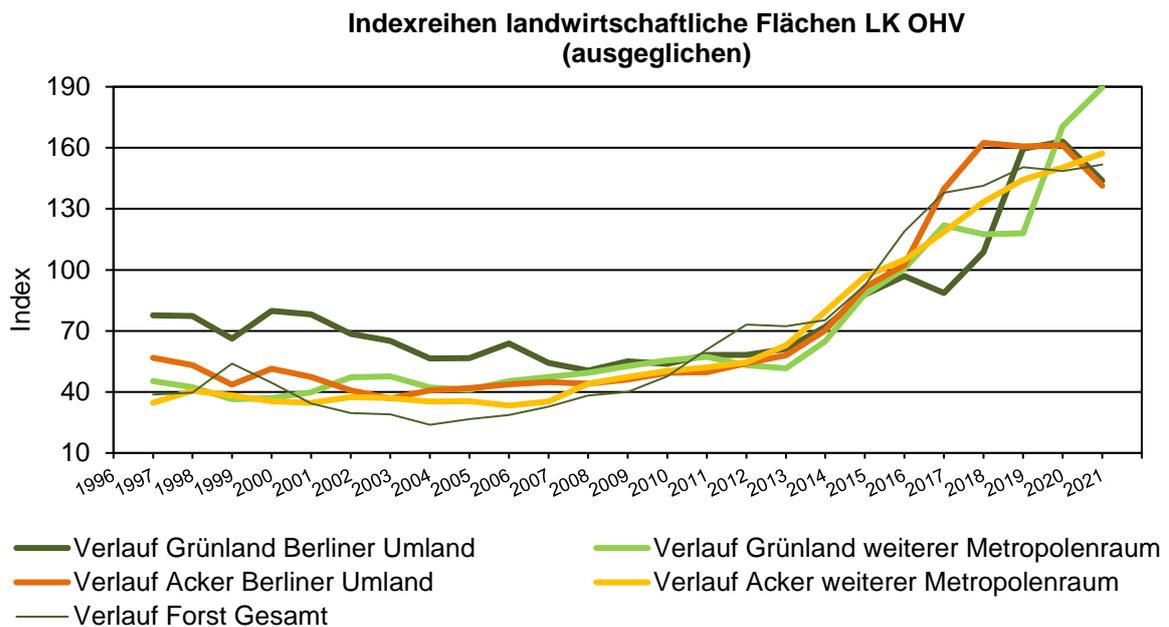
Für die Ermittlung der unten stehenden Indexreihen wurden Kauffälle mit folgenden Kriterien herangezogen.

Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolitanraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2021
Grundstücksflächen	über 5.000 m ²
Anlass des Eigentumsübergangs	Kauf, keine ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse, keine weiteren wertbeeinflussenden Umstände

Indexreihen landwirtschaftliche Flächen LK OHV 2015=100



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



6.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Der Gutachterausschuss hat erstmals im Grundstücksmarktbericht 2007 Umrechnungskoeffizienten für die **Anpassung an die Bodenwertzahl** veröffentlicht. Hierfür wurden die Kauffälle verwendet, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr stattfanden. Eine erneute Überprüfung der Bonitätsabhängigkeit der gezahlten Kaufpreise bei Verträgen mit Flächen ab 5.000 m² im Zusammenhang mit der jährlichen Bodenrichtwertermittlung ergab auch für das Jahr 2021 **keine signifikante Abhängigkeit** sowohl für **Grünland- als auch Ackerflächen**.

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

27 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (21 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 73 % (58 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

Im **Berliner Umland** wurden in 2021 Kaufpreise zwischen 0,40 Euro/m² und 1,64 Euro/m², im **Durchschnitt 0,87 Euro/m²** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen 1.700 m² und 24.000 m², der Durchschnitt lag bei 12.500 m².

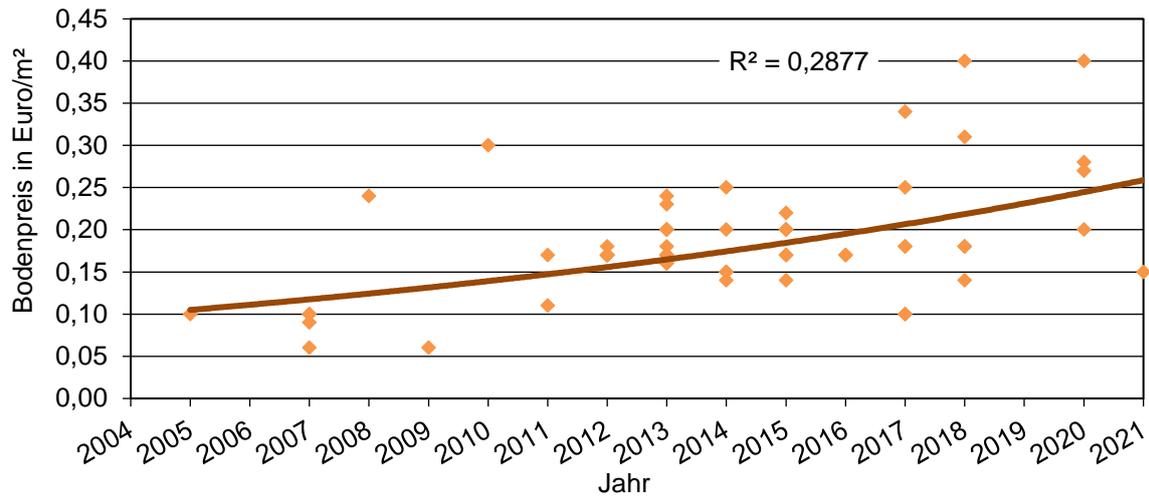
Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,38 Euro/m² und 1,06 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,77 Euro/m²**. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 4.600 m² und 30.100 m², durchschnittlich 17.500 m² veräußert.

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

Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen auch im Jahr 2021 entgegen den Regelungen der ImmoWertV wie bisher **inklusive Baumbestand** ermittelt worden. Eine verordnungskonforme Umstellung der Bodenrichtwerte für forstwirtschaftliche Flächen ist geplant.

Obwohl insgesamt nur sehr wenige Kauffälle mit Angabe des Aufwuchsanteils vorliegen, ist doch seit 2005 eine kontinuierliche Bodenwertsteigerung forstwirtschaftlicher Flächen ohne Aufwuchs erkennbar (vgl. Punkt 6.2.2).

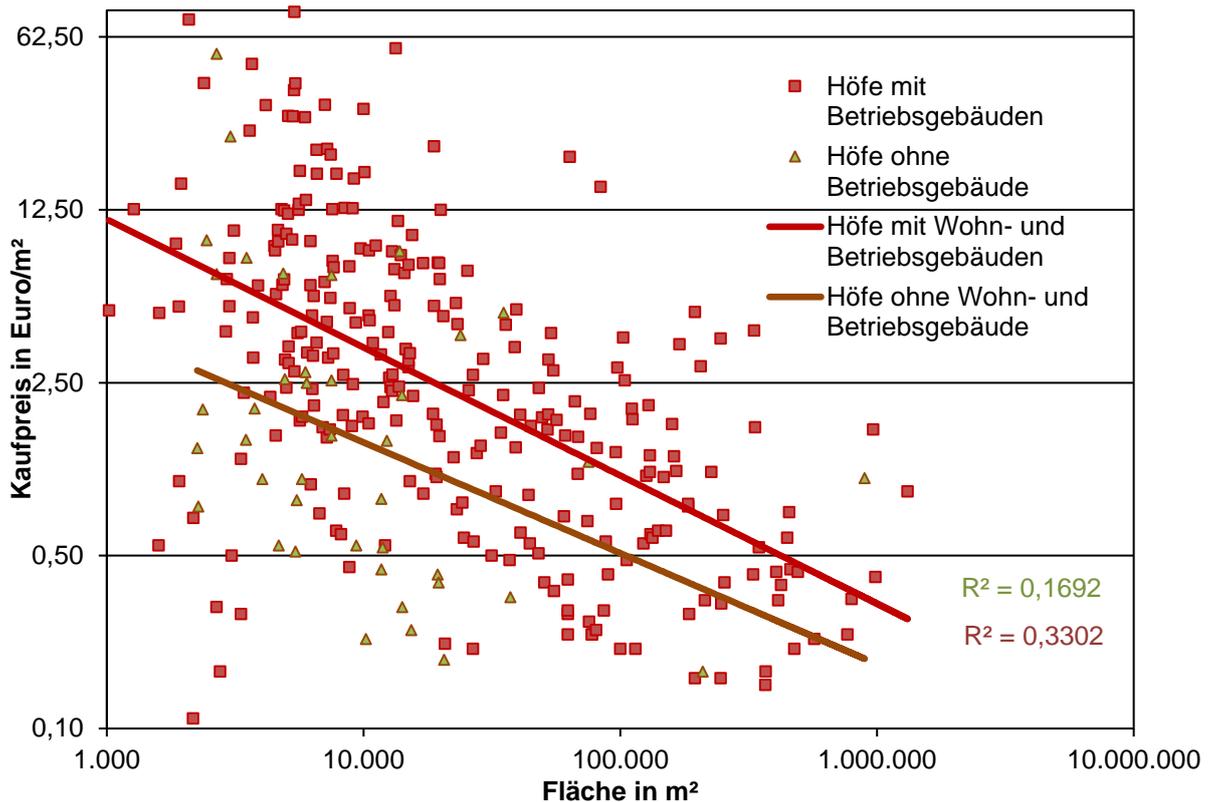
Entwicklung der Kaufpreise forstwirtschaftlicher Flächen (Bodenanteil)



6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2021 wurden drei landwirtschaftliche Höfe, zwei davon im weiteren Metropolenraum veräußert. Die Flächen lagen zwischen 6.000 m² und 226.000 m². Durchschnittlich wurden 110.969 Euro erzielt.

Eine Untersuchung aller bisher veräußerten Höfe zeigt, dass unabhängig von der Größe, für Höfe mit Wohn- und Betriebsgebäuden im Mittel ein ca. 44 % höherer Kaufpreis erzielt wurde als für Höfe ohne Wohn- und Betriebsgebäude.



6.5 Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet

26 der im Jahr 2021 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, etwa gleich verteilt ortsnah bzw. ortsforn.

Landwirtschaftliche Flächen wurden in Größen zwischen 1.800 m² und 81.500 m², im Durchschnitt 13.600 m² veräußert. Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 0,99 Euro/m², **durchschnittlich 15 % über dem Bodenrichtwertniveau** der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden im Durchschnitt zu **1,16 Euro/m²**, dem **ca. 2,6-fachen des Bodenrichtwertniveaus** veräußert. Die Durchschnittsfläche lag bei 8.100 m².

6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Seit dem Jahr 1995 sind insgesamt 26 Kauffälle über **Flächen des Obst- und Gemüseanbaus** registriert worden. Zuletzt wurden im Jahr 2020 zwei Verträge abgeschlossen.

16 der abgeschlossenen Verkäufe fanden im weiteren Metropolenraum, hauptsächlich in der Region Gransee, zehn Verkäufe im Berliner Umland, hauptsächlich in der Region Schwante statt. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 20 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart. Bei kleineren Flächen sind jedoch auch Kaufpreise von mehr als 2 Euro/m² realisiert worden.

6.7 Begünstigtes Agrarland

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

In 2021 wurde nur ein Kauffall zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 47 Verkäufe, davon 33 im Berliner Umland bzw. 14 im weiteren Metropolenraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen zwischen 1,02 Euro/m² und 10,05 Euro/m², **im Durchschnitt bei 4,46 Euro/m²**. Das entspricht durchschnittlich dem **6,5-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen** in der jeweiligen Lage.

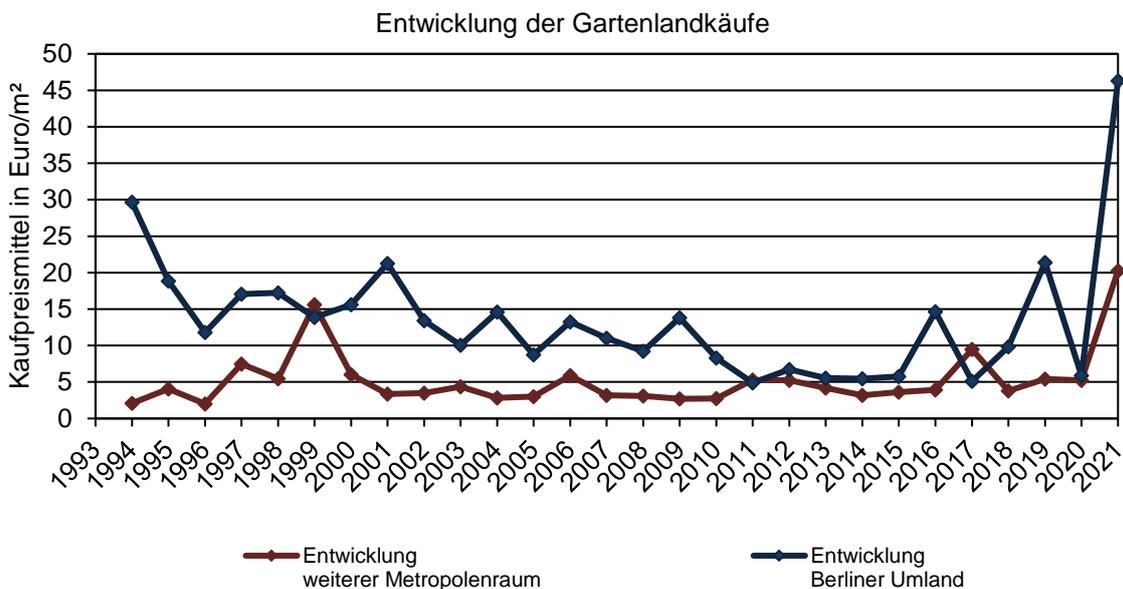
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Hausnahe Gartenflächen

Hausnahe Gartenflächen sind nicht selbstständig bebaubare Gartenflächen in unmittelbarer Bebauungsnähe, für die ausschließlich eine gärtnerische Nutzung infrage kommt. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung bzw. dem Bundeskleingartengesetz.

Im Berichtszeitraum wurden 23 Kaufverträge (Vorjahr 25 KV) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 26 % im Berliner Umland sowie zu 74 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrzahl der Verkäufe im weiteren Metropolenraum wurden in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 12 Euro/m² bis 68 Euro/m², im Mittel ca. 47 Euro/m², Verkäufe registriert, im Berliner Umland wurden die Käufe in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 38 und 180 Euro/m² abgeschlossen.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2021 bei **17 % des Baulandwertes**. Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **42 % des Baulandwertes**.



Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch acht Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, davon zwei im Berliner Umland gelegen, vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. **27 %** des Bodenrichtwertes für Bauland erzielt.

7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2021 weitere Verträge zu **Grundstücken mit Freizeitnutzung**, z.B. Dauerkleingärten und Wasserflächen, abgeschlossen. Aufgrund der geringen Anzahl der Kauffälle und der unterschiedlichen Nutzungen ist eine Auswertung dieser Verträge nicht sinnvoll.

14 Kauffälle wurden im Jahr 2021 über Kleingartengrundstücke abgeschlossen. Hier lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei 18 % des Bodenrichtwertes des umliegenden Baulandes.

In einer Einzelauswertung wurden alle seit 2002 im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** (75 Kaufverträge) überprüft. Es wurde hier zwischen 3 % und 36 % des Baulandwertes, im Durchschnitt **17 % des Baulandwertes** erzielt. Durchschnittlich wurde das 9,8-fache des Bodenrichtwertes für landwirtschaftliche Flächen – Grünland erzielt.

7.3 Camping- und Zeltplätze

Seit 2016 fanden hierzu keine Verkäufe mehr statt. In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten neun Verkäufe der Jahre 2001 bis 2015 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 28 Euro/m² ausgewertet werden. Nur zwei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 8,81 Euro/m²**. Es wurde **20 % bis 58 %, im Durchschnitt 40 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

Im Jahr 2021 wurden 23 Verträge für außerorts liegende Verkehrsflächen abgeschlossen. Diese wurden für den Ausbau bzw. die Erweiterung der Bundesautobahn BAB10 angekauft bzw. für den Radwegebau erworben. Die außerorts, in unmittelbarer Umgebung zu landwirtschaftlichen Flächen liegenden Ankaufsflächen wurden zu den Werten landwirtschaftlicher Flächen veräußert.

31 Objekte lagen innerhalb von Ortslagen, davon 22 im **Berliner Umland**. Hier wurden die Flächen zu Kaufpreisen zwischen **1 Euro/m² und 4 Euro/m²** veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** wurden neun Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,73 Euro/m² und 15 Euro/m²**.

Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2021 fünf Verträge abgeschlossen.

Die Untersuchung der Kauffälle privater Wegeflächen seit 2004 ergab für das gesamte Kreisgebiet einen durchschnittlichen Kaufpreis von 23 % des Baulandwertes der jeweiligen Lage.

7.5 Sonstige Gemeinbedarfsflächen

Im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten hat der Gutachterausschuss die insgesamt vorliegenden Kauffälle von **Baugrundstücken für den Gemeinbedarf** untersucht und diese Untersuchung mit aktuellen Daten ergänzt. Hier liegen seit dem Jahr 1994 insgesamt 56 Kauffälle vor, davon 66 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 6 % und 82 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **33 % des Bodenrichtwertes** erzielt.

Ebenfalls im Rahmen der Erstattung von Verkehrswertgutachten wurden Grundstückskaufverträge zu **öffentlichen Grünflächen** – Parkanlagen, Friedhöfe, Spiel- und Sportplätze untersucht. Diese Untersuchung wurde mit den aktuellen Daten fortgeführt. Es liegen seit 1995 insgesamt 73 Verträge, davon 52 im Berliner Umland vor. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **2 % und 22 % des Baulandwertes**, im **Durchschnitt** wurden **14 %** erzielt. Es wurden Flächen zwischen 313 m² und 7.991 m² veräußert.

7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen

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

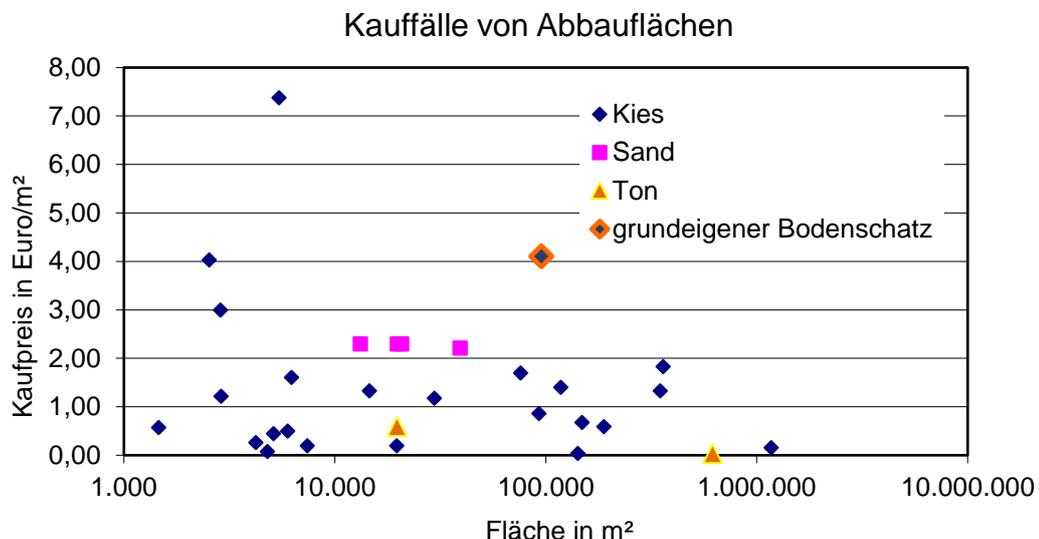
Zu **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2021 neun Verkäufe, zuletzt ein Vertrag in 2021** registriert werden. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen **0,56 Euro/m² und 2,93 Euro/m², im Durchschnitt bei 1,23 Euro/m²**. Die Kaufpreise lagen zwischen dem 1,8- und dem 8-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Zu Flächen für **Photovoltaikanlagen** sind **zehn Verkäufe seit 2010** registriert. Seit 2017 wurden keine neuen Verkäufe mehr angezeigt. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,22 Euro/m²**. Hier lagen die erzielten Kaufpreise zwischen dem 1,57- bis 23-fachen des Wertes des umliegenden Ackerlandes.

Im Jahr 2021 wurde kein Vertrag über **Abbauland** abgeschlossen. Für den Zeitraum seit 1994 liegen damit insgesamt 46 Kauffälle vor. Seit dem Jahr 2000 waren es insgesamt 30 Fälle. Anhand der vorhandenen Kauffälle konnte kein Einfluss des Kaufzeitpunktes auf den vereinbarten Kaufpreis nachgewiesen werden. Eine Abhängigkeit von der Fläche kann ebenfalls nicht nachgewiesen werden (siehe folgende Grafik).

Offensichtlich werden jedoch für Sandabbauflächen höhere Kaufpreise erzielt. Während für **Sandabbau im Durchschnitt 2,28 Euro/m²** gezahlt wurden, lag der Kaufpreis für **Kiesabbau bei durchschnittlich 0,94 Euro/m²**.

Bei einem überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für eine Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz.

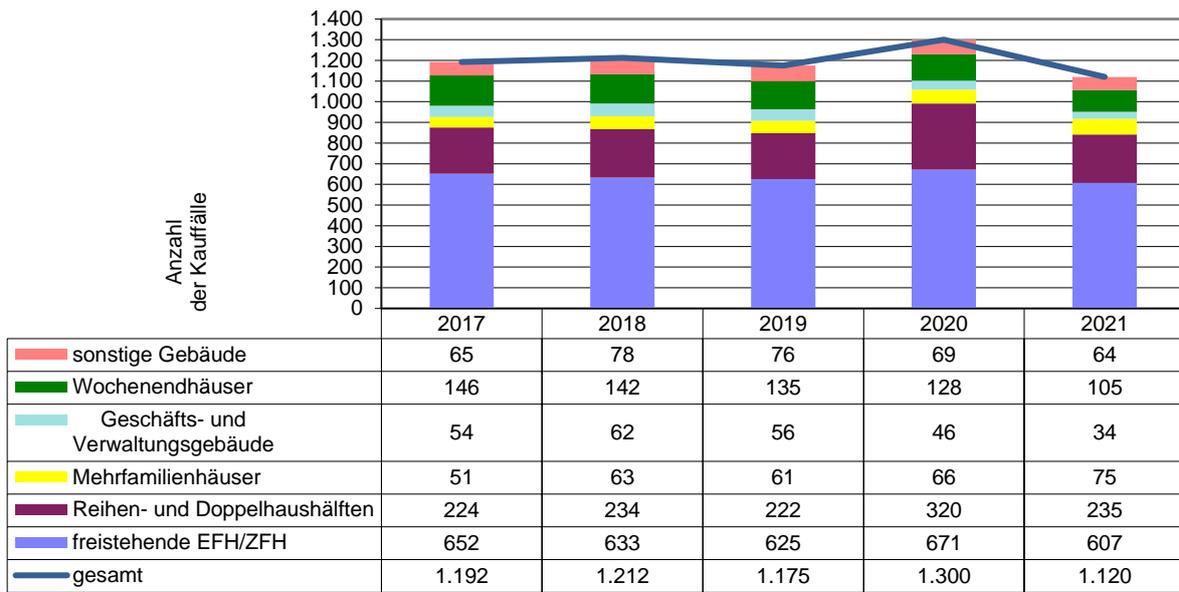


8. Bebaute Grundstücke

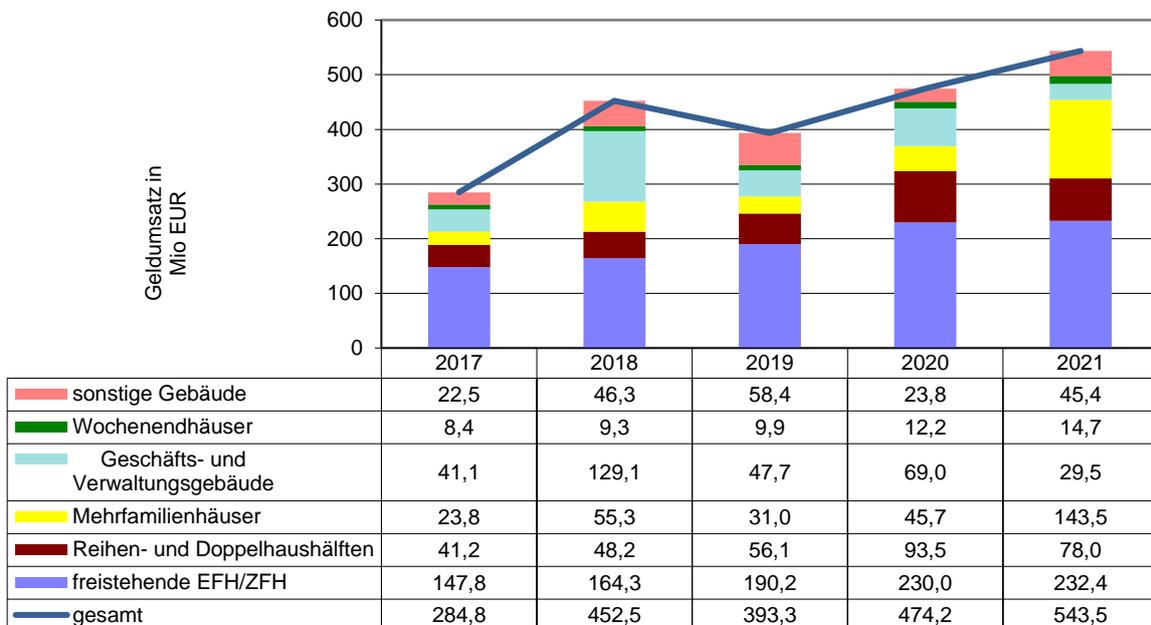
8.1 Allgemeines

Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt bebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.

Kauffallentwicklung bebauter Grundstücke

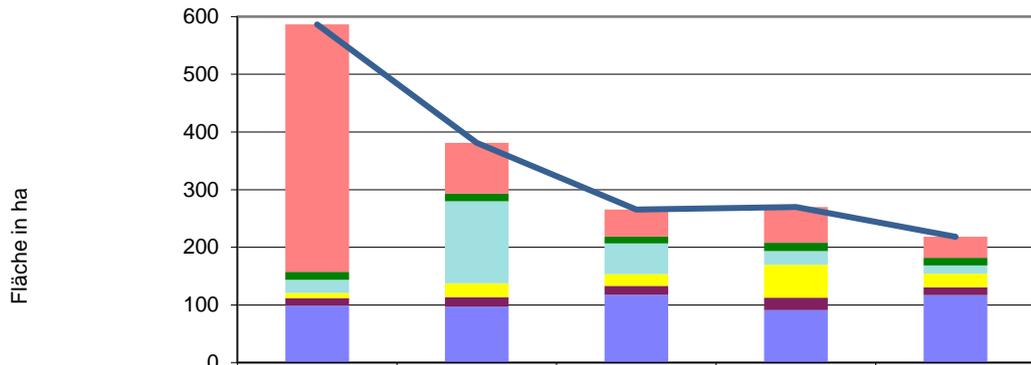


Geldumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



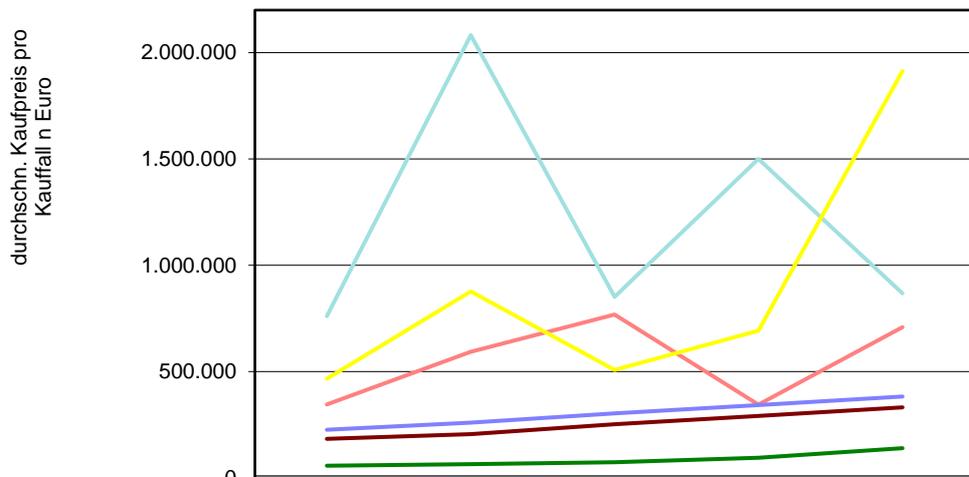
Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



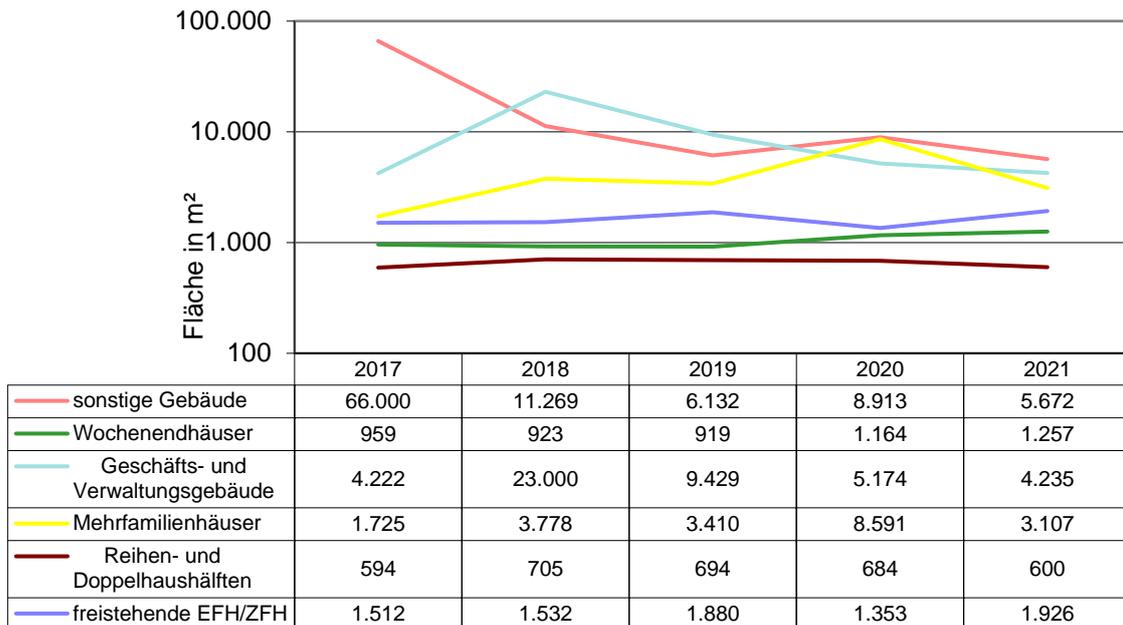
	2017	2018	2019	2020	2021
sonstige Gebäude	429,0	87,9	46,6	61,5	36,3
Wochenendhäuser	14,0	13,1	12,4	14,9	13,2
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	22,8	142,6	52,8	23,8	14,4
Mehrfamilienhäuser	8,8	23,8	20,8	56,7	23,3
Reihen- und Doppelhaushälften	13,3	16,5	15,4	21,9	14,1
freistehende EFH/ZFH	98,6	97,0	117,5	90,8	116,9
gesamt	586,5	380,9	265,5	269,6	218,2

durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis



	2017	2018	2019	2020	2021
sonstige Gebäude	346.154	593.590	768.421	344.928	709.375
Wochenendhäuser	57.534	65.493	73.333	95.313	140.000
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	761.111	2.082.258	851.786	1.500.000	867.647
Mehrfamilienhäuser	466.667	877.778	508.197	692.424	1.913.333
Reihen- und Doppelhaushälften	183.929	205.983	252.703	292.188	331.915
freistehende EFH/ZFH	226.687	259.558	304.320	342.772	382.867

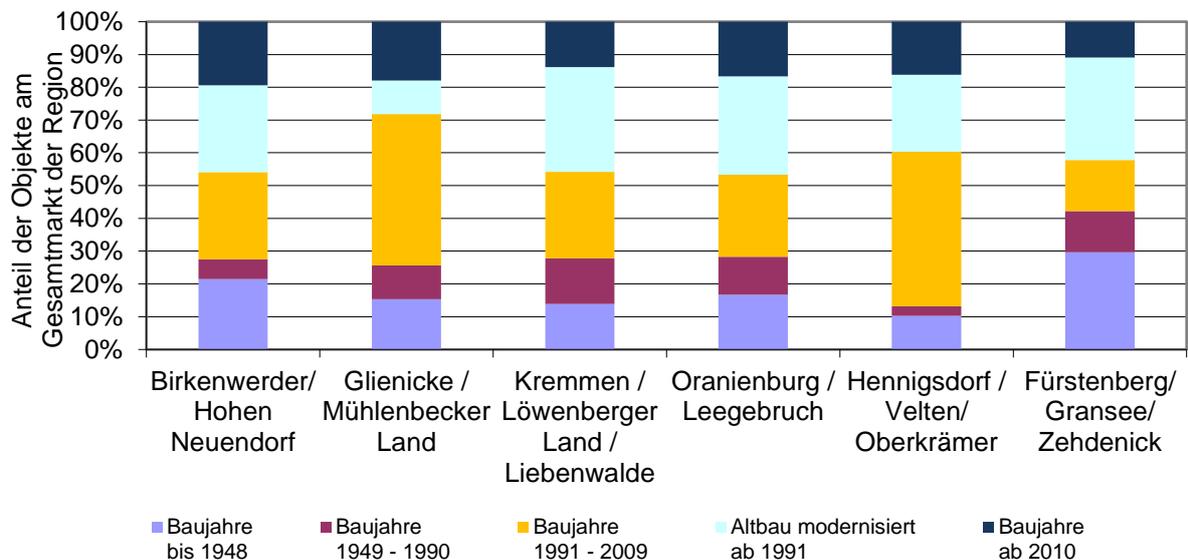
durchschnittlich pro Kauffall veräußerte Fläche



8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die im Jahr 2021 veräußerten Objekte bezogen sich zu 27 % auf modernisierte Altbauten ab 1991, weitere 29 % waren Gebäude der Baujahre 1991 bis 2009 sowie zu 16 % neuere Baujahre ab 2010. Auch Gebäude mit älteren Baujahre sowie unmodernisierte Gebäude sind seit Jahren marktgängig. Für die einzelnen Regionen ist die Altersstruktur der veräußerten Objekte aus der unten stehenden Grafik ablesbar.

Altersstruktur veräußerter freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2021



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2021 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke**, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Die Baualtersklassen sind in Abstimmung mit den für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten gewählt. Bei drei bis fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne. Neben diesen Daten sind weitere Verträge vorhanden, bei denen zum Zeitpunkt der Auswertungen die Baujahre noch nicht bekannt waren.

Tabelle 7 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (122)	bis 1948	560 – 1.278	65 – 150	2.222 – 5.833
		Ø 831	Ø 104	Ø 4.320 (1.443)
	1949 – 1990	631 – 1.328	Ø 123	Ø 3.510 (1.023)
		Ø 931		
	1991 - 2009	492 – 979	88 - 180	2.411 – 5.451
		Ø 690	Ø 133	Ø 4.066 (2.158)
	ab 2010	616 – 1.021	136 – 198	2.752 – 5.362
		Ø 807	Ø 165	Ø 4.403 (2.733)
Altbauten ab 1991 modernisiert	500 – 1.025	79 – 150	2.323 – 5.319	
	Ø 816	Ø 115	Ø 4.090 (1.990)	
Glienicke – Mühlenbecker Land (54)	bis 1948	518 – 2.669	Ø 57	Ø 7.193 (1.195)
		Ø 1.263		
	1949 - 1990	Ø 966	Ø 80	Ø 8.750 (1.171)
	1991 - 2009	517 – 1.194	113 – 150	2.149 – 5.233
		Ø 857	Ø 142	Ø 4.483 (2.432)
	ab 2010	500 – 1.356	Ø 217	Ø 4.044 (2.570)
		Ø 750		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	Ø 851	Ø 179	Ø 2.402 (778)

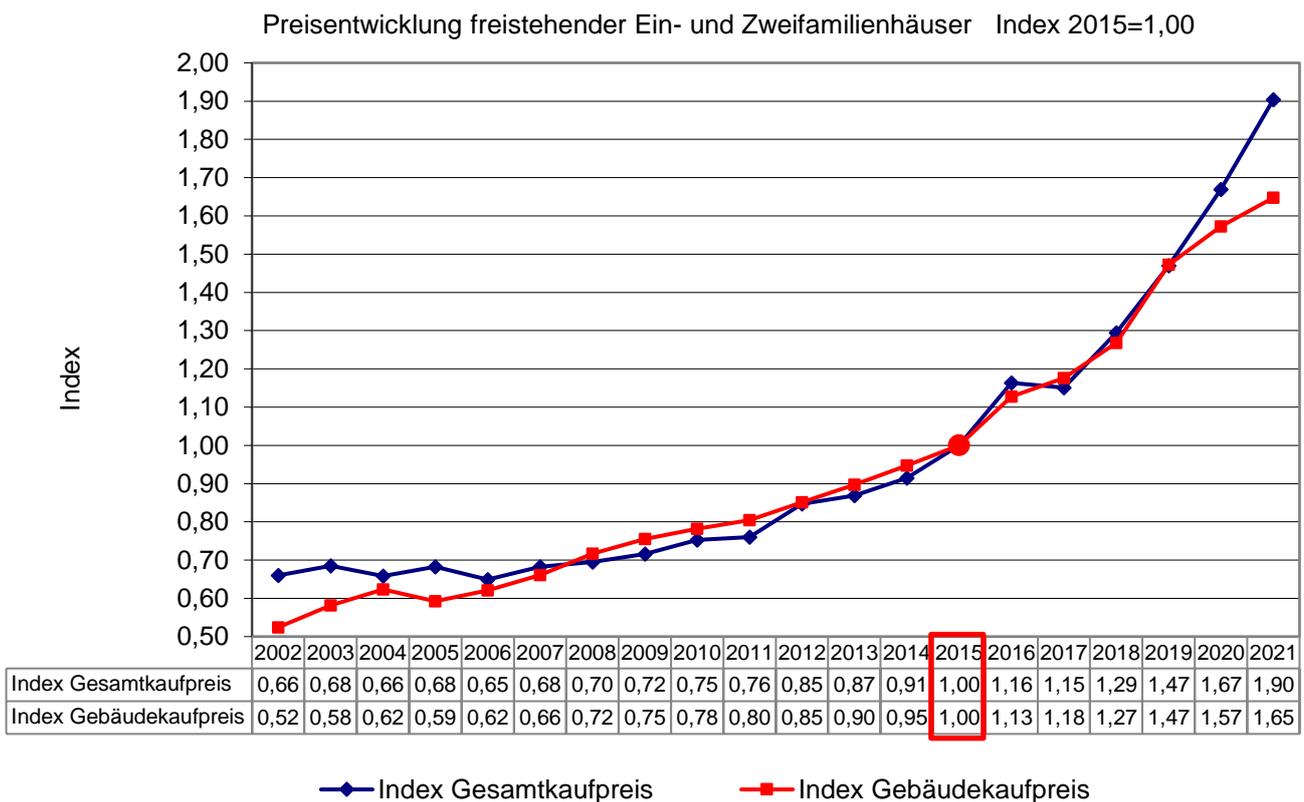
Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 7 Objekte mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern				
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (93)	bis 1948	210 – 2.901	55 - 220	357 – 2.151
		Ø 1.187	Ø 125	Ø 1.132 (1.008)
	1949 - 1990	896 – 2.649	74 - 160	1.142 – 3.000
		Ø 1.772	Ø 110	Ø 1.810 (1.053)
	1991 - 2009	500 – 1.204	89 - 140	1.600 – 3.713
		Ø 778	Ø 114	Ø 2.969 (2.166)
	ab 2010	478 - 899	103 - 115	2.688 – 3.891
		Ø 581	Ø 111	Ø 3.648 (2.991)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	530 – 2.544	91 – 176	615 – 3.561
		Ø 1.245	Ø 136	Ø 2.178 (1.606)
Oranienburg – Leegebruch (148)	bis 1948	615 – 1.213	70 – 140	1.533 – 4.563
		Ø 833	Ø 107	Ø 2.652 (1.105)
	1949 – 1990	506 – 2.168	51 – 160	1.162 – 3.292
		Ø 1.033	Ø 114	Ø 2.519 (1.512)
	1991 - 2009	534 – 855	90 – 150	1.733– 4.412
		Ø 699	Ø 117	Ø 3.168 (1.997)
	ab 2010	472 – 1.275	100 – 156	2.667 – 5.000
		Ø 704	Ø 131	Ø 3.797 (2.366)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	610 – 1.075	81 – 140	1.722 – 3.476
		Ø 816	Ø 105	Ø 2.867 (1.474)
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (78)	1991 - 2009	432 – 1.280	105 – 234	2.892 – 5.296
		Ø 838	Ø 166	Ø 3.829 (2.948)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	445 – 3.150	Ø 215	Ø 2.374 (1.530)
		Ø 1.550		
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (97)	bis 1948	973 – 3.068	70 – 218	525 – 2.010
		Ø 1.741	Ø 138	Ø 1.312 (973)
	1949 - 1990	500 – 2.825	80 - 140	125 – 2.150
		Ø 1.630	Ø 110	Ø 1.485 (394)
	1991 - 2009	450 – 3.610	97 - 130	857 – 2.846
		Ø 1.532	Ø 118	Ø 1.877 (1.157)
	ab 2010	801 – 1.676	Ø 128	Ø 2.181 (1.647)
		Ø 1.095		
	Altbauten ab 1991 modernisiert	507 – 3.161	73 – 161	429 – 2.279
		Ø 1.624	Ø 122	Ø 1.485 (1.087)

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

Unabhängig vom Baualter bzw. der Restnutzungsdauer wurden die vereinbarten Kaufpreise in ihrer Entwicklung seit 2002 untersucht. Aus dieser Untersuchung lassen sich die folgenden **Indexreihen für die Kaufpreisentwicklung von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (nicht baupreisindexbereinigt)** ableiten.

Da die Kaufvertragsabschlüsse in Lagen über den gesamten Landkreis verstreut mit unterschiedlichem Bodenwertniveau stattfanden, wird parallel zur Indexreihe der Kaufpreisentwicklung bezogen auf den Gesamtkaufpreis ebenfalls die Kaufpreisentwicklung ausschließlich der Gebäude untersucht. Im Vergleich der beiden Indexreihen, welche insgesamt steigend ausfallen, ist zu sehen, dass die positive Preisentwicklung im Berichtszeitraum im stärkeren Maße durch gestiegene Bodenwerte gekennzeichnet ist. Auch die Gebäudewerte separat sind gestiegen, jedoch ist dies hauptsächlich in Lagen mit einem mittleren oder geringeren Bodenwertniveau der Fall. In Bereichen mit sehr hohem Bodenwertniveau ist bei den durchschnittlich erzielten Gebäudewerten bis auf Neubauobjekte kein größerer Anstieg erkennbar gewesen.



8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilienhäuser

Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV 2021 eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie auch unter dem folgenden Link:

<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

Eine Überprüfung und ggf. Anpassung der Modelle und Richtlinien des Landes Brandenburg an die ImmoWertV 2021 beginnt in diesem Jahr.

Für die ausgewerteten Kaufverträge **zu Grundstücken mit freistehenden Einfamilienhäusern (Bestandsimmobilien)** wurden für folgende Bodenwertniveaus **Sachwertfaktoren** ermittelt. Die in dem Modell zur Ableitung der Sachwertfaktoren verwendeten Parameter des Sachwertverfahrens sind zwingend auch bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren anzusetzen.

Modellansätze und -parameter	
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis +/- boG / vorläufiger Sachwert)
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahresklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Bruttogrundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes 2010- Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND):	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND):	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung:	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt.
Wertansätze für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwertes für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB Carport/ Stellplatz und weitere jeweils 1.000 Euro; Nebengebäude: Zeitwert, sofern vom Käufer angegeben
weitere Wertansätze:	festinstallierter Außenpool: pauschal 15.000 Euro Teich: pauschal 10.000 Euro Sauna, Kamin: pauschal 5.000 Euro Einbauküche: 5 % vom Gebäudewert (auf volle TEURO gerundet)

Normgrundstück beinhaltet	unter 100 m ² Wohnfläche – 1 Stellplatz über 100 m ² Wohnfläche – 2 Stellplätze (Garage, Carport oder Stellplatz) nach BauO, fehlender Stellplatz als Wertminderung je 1.000 Euro; Einbauküche
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten <p>Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drempel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	Mit dem zum Datum des Kaufvertragsabschlusses zutreffenden Bodenrichtwert, ggf. zeitlich bzw. an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst, ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße vgl. Tabellen 7 und 8

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	212
Zeitraum der Stichprobe:	2019 bis 2021
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	8 Euro/m ² bis 470 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	370 m ² bis 1.565 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre nach 1900 RND größer 20 Jahre

Die ermittelten Sachwertfaktoren weisen zum Teil nur eine sehr geringe statistische Sicherheit auf. Ergänzend **wird deshalb empfohlen, im konkreten Bewertungsfall eine Auskunft zu Vergleichskaufpreisen zu beantragen**, um auf dieser Grundlage bezogen auf den konkreten Bewertungsfall Sachwertfaktoren zu ermitteln. Gleiches gilt für vorläufige Sachwerte außerhalb der untersuchten Spannen.

vorläufiger Sachwert in EURO	Sachwertfaktor für freistehende Einfamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau in Euro/m ²				
	bis 59	60 - 110	111 - 150	151 - 255	ab 256
y=	-1E-06x + 1,618	-2E-06x + 1,8333	-2E-06x + 1,9362	-8E-07x + 1,5992	-5E-07x + 1,4017
R ² =	0,1526	0,3782	0,4089	0,0627	0,0535

100.000	1,52	1,63	1,74		
150.000	1,47	1,53	1,64	1,48	1,33
200.000	1,42	1,43	1,54	1,44	1,30
250.000	1,37	1,33	1,44	1,40	1,28
300.000	1,32	1,23	1,34	1,36	1,25
350.000	1,27	1,13	1,24	1,32	1,23
400.000	1,22	1,03	1,14	1,28	1,20
450.000	1,17	0,93	1,04	1,24	1,18
500.000	1,12	0,83		1,20	1,15
550.000	1,07	0,73		1,16	1,13
600.000				1,12	1,10
650.000					1,08
600.000					1,10
650.000					1,08

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss hat zuletzt im Februar 2021 Gebäudefaktoren für das Land Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und beschlossen. Die Gebäudefaktoren stehen ausschließlich als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung (<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/weiteres.htm>).

8.2.4 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches bzw. § 12 (1) ImmoWertV 2021 gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

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

Der Liegenschaftszinssatz ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens abzuleiten (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Er ist nach folgender Berechnungsvorschrift iterativ zu ermitteln:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$
 RE = Reinertrag des Grundstücks
 KP^* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis
 BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
 q = $1 + 0,01 \times p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze machen die Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg ebenfalls von der Übergangsregelung des § 53 Abs. 2 ImmoWertV Gebrauch, da eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt im Land Brandenburg daher weiterhin nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Kauffällen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind.

Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht daneben häufig regional keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kaufpreisen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird durch den Oberen Gutachterausschuss eine überregionale Ermittlung durchgeführt. Veröffentlicht werden die überregionalen Liegenschaftszinssätze im jährlichen Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze

Objekte	nachhaltig vermietete und bezugsfreie Objekte, kein Einfluss durch persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse, Gebrauchtimmobilien; mit Ortsbesichtigung, Informationen zum Objekt aus Fragebögen oder anderen geeigneten Unterlagen, bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none">- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %)- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Bodenwert	beitrags- und abgabefreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt)
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none">- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre- Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV 2010	mindestens 20 Jahre, bei Verbrauchermärkten mindestens 10 Jahre, bei Modernisierung Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 der SW-RL-Bund vom 05.09.2012, ggf. geschätzt

Wohn-bzw. Nutzfläche auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderer Quellen (z.B. Fragebögen, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

Rohertrag tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge; sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Angebotsmieten auf Internetportalen, Mietpreissammlung)

Bewirtschaftungskosten: entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB:

Verwaltungskosten (<https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>)

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	

Instandhaltungskosten Wohnnutzung

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €
ab 01.01.2021	11,7 €/m ²	88 €	27 €

Instandhaltungskosten gewerbliche Nutzung

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2019	3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
ab 01.01.2021	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²

Mietausfallwagnis Wohnen 2 %
Gewerbe 4 %

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 25 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-2,03	6,60	2,10	1,63
Bodenwert in Euro/m ²	11	68	38	33
Wohnfläche in m ²	91	269	151	146
Restnutzungsdauer in Jahren	22	56	36	34
Rohertragsfaktor	9,83	53,91	22,79	22,13
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,50	10,65	5,78	5,50

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Berliner Umland Kauffälle Landkreis Oberhavel 49 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,57	4,53	2,26	2,35
Bodenwert in Euro/m ²	39	450	218	223
Wohnfläche in m ²	70	350	143	129
Restnutzungsdauer in Jahren	21	70	39	33
Rohertragsfaktor	13,14	51,92	28,23	28,18
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,80	14,48	8,77	8,75

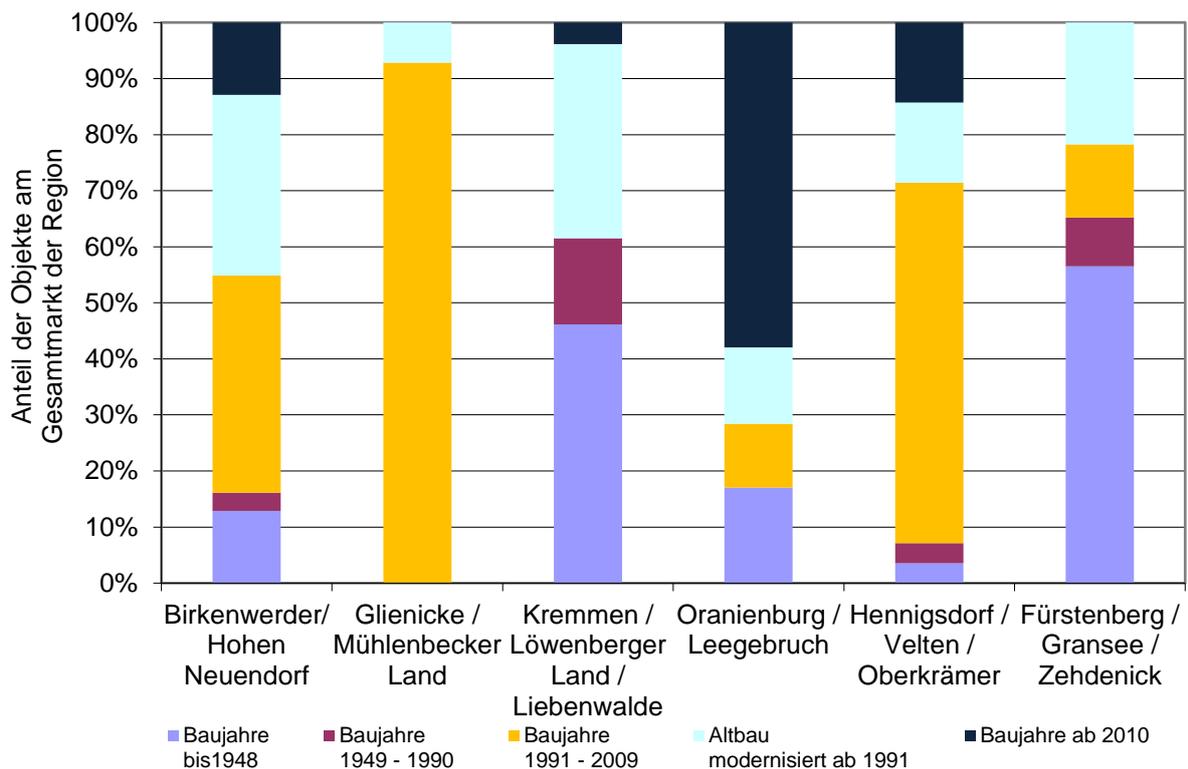
Für den Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 konnten anhand der für die obige Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Nettokaltmiete in Euro/m ²	Liegenschaftszinssatz für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser in % bei einer Wohnfläche in m ²			
	bis 100	101 bis 150	151 bis 200	über 200
3,50			2,50	
4,00		1,50	2,55	
4,50		1,59	2,59	0,75
5,00		1,68	2,64	1,04
5,50		1,78	2,68	1,34
6,00		1,87	2,72	1,63
6,50		1,96	2,77	1,93
7,00	0,34	2,06	2,81	2,22
7,50	0,55	2,15	2,86	2,52
8,00	0,76	2,24	2,90	2,81
8,50	0,98	2,34	2,94	3,11
9,00	1,19	2,43	2,99	3,41
9,50	1,40	2,52	3,03	3,70
10,00	1,61	2,62	3,08	4,00
10,50	1,82	2,71		4,29
11,00	2,03	2,80		
11,50	2,24			
12,00	2,45			
12,50	2,66			
13,00	2,87			
13,50	3,08			
14,00	3,29			
14,50	3,50			

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Hauptteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhaushälften wurde mit 77 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt Leegebruch und Oranienburg. Neben den Neubauten war die größte Kauffallanzahl bei den Baujahren 1991 bis 2009 und bei modernisierten Altbauten zu verzeichnen.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhaushälften 2021



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

In der Übersicht auf der folgenden Seite sind die Eckdaten der in den einzelnen Regionen im Jahr 2021 abgeschlossenen Verträge über Reihen- und Doppelhaushälften dargestellt. Die Baualtersklassen sind an die für statistische Zwecke und Berichte an die entsprechenden Ämter automatisch abgegebenen Daten angepasst. Bei drei bis fünf Kauffällen in der jeweiligen Lage werden nur die Durchschnittswerte angegeben, bei größeren Kauffallzahlen erfolgt die Angabe zusätzlich als Spanne.

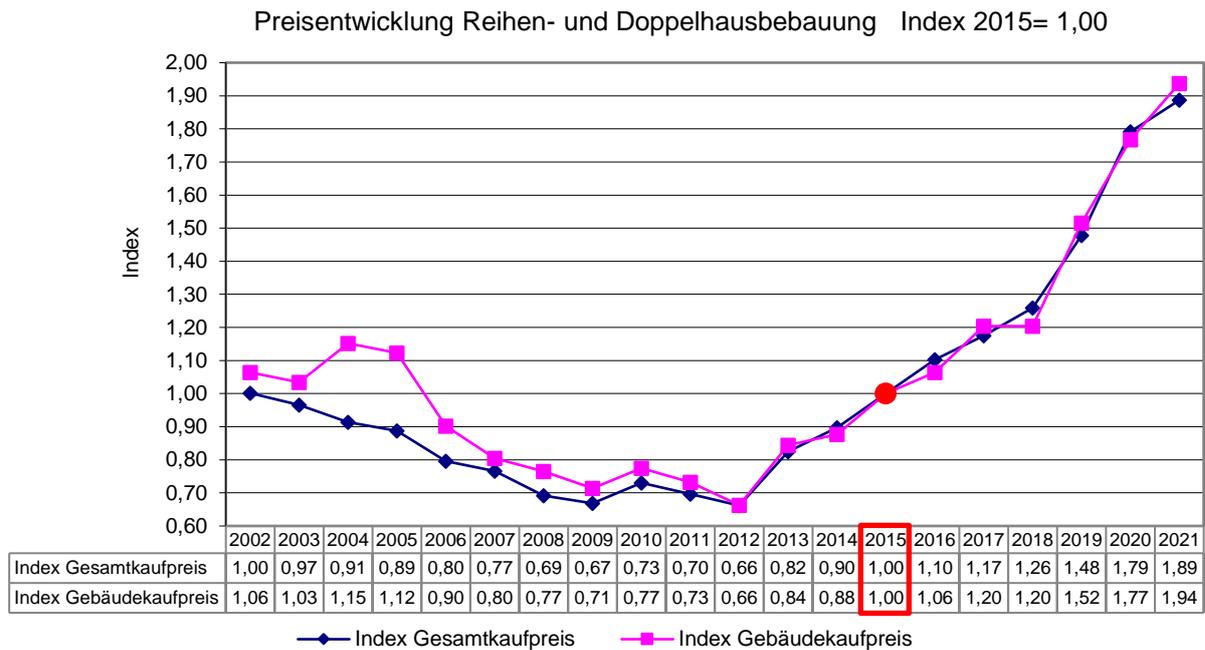
Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 8 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (32)	1991 - 2009	173 - 361	105 - 136	1.182 – 4.289
		Ø 246	Ø 119	Ø 3.589 (2.872)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	123 – 1.191	73 – 154	1.948 – 4.144
		Ø 754	Ø 111	Ø 3.488 (1.543)
	ab 2010	Ø 351	Ø 195	Ø 3.432 (2.740)
	Mühlenbecker Land – Glienicke (14)	1991 - 2009	120- 278	76 – 141
Ø 212			Ø 120	Ø 4.173 (3.407)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (30)	bis 1948	298 – 1.894	82 – 140	279 – 1.800
		Ø 1.009	Ø 107	Ø 1.298 (816)
	1949 - 1990	Ø 1.077	Ø 116	Ø 1.639 (1.471)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	50 – 2.003	60 – 124	338 – 2.636
		Ø 760	Ø 95	Ø 2.043 (1.498)
	Oranienburg – Leegebruch (92)	bis 1948	520 – 956	80 - 194
Ø 728			Ø 120	Ø 2.426 (1.179)
1991 - 2009		232 - 389	96 - 125	1.333 – 3.533
		Ø 312	Ø 118	Ø 2.573 (2.311)
ab 2010		198 – 299	105 - 168	3.172 – 3.809
		Ø 256	Ø 132	Ø 3.536 (3.080)
Altbauten ab 1991 modernisiert	224 – 701	73 – 190	1.188 – 4.167	
	Ø 537	Ø 116	Ø 2.628 (1.649)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (28)	1991 - 2009	165 – 257	102 - 130	1.626 – 3.382
		Ø 208	Ø 114	Ø 2.798 (2.496)
	ab 2010	Ø 414	Ø 125	Ø 4.473 (3.340)
	Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (28)	bis 1948	319 – 1.665	64 - 131
Ø 1.027			Ø 97	Ø 841 (661)
1991 - 2009		Ø 341	Ø 127	Ø 1.191 (1.057)
Altbauten ab 1991 modernisiert		Ø 1.276	Ø 122	Ø 1.460 (1.286)

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

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



8.3.2 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Auf Basis der nach der Sachwertrichtlinie ausgewerteten Kaufverträge wurden Sachwertfaktoren **zu Grundstücken mit Doppelhaushälften bzw. Reihenend- und Reihemittelhäuser (Bestandsimmobilien)** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die bereits unter 8.2.2 beschriebenen Modellansätze verwendet.

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	92
Zeitraum der Stichprobe:	2019 bis 2021
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	14 Euro/m ² bis 450 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	104 m ² bis 2.325 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre nach 1900 RND größer 20 Jahre

Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Zusätzlich zu den ermittelten Sachwertfaktoren wird empfohlen, im konkreten Bewertungsfall eine Auskunft zu Vergleichskaufpreisen zu beantragen, um auf dieser Grundlage bezogen auf den konkreten Bewertungsfall Sachwertfaktoren zu ermitteln. Gleiches gilt für vorläufige Sachwerte außerhalb der untersuchten Spannen.

vorläufiger Sachwert in Euro	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften bei einem Bodenwertniveau in Euro/m ²			
	bis 105	106 bis 145	146 bis 230	ab 231
y=	-2E-06x + 1,6981	-5E-06x + 2,356	-4E-06x + 2,388	-1E-06x + 1,9476
R ² =	0,0441	0,404	0,305	0,056

70.000	1,56			
80.000	1,54	1,96		
90.000	1,52	1,91		
100.000	1,50	1,86		
110.000	1,48	1,81		
120.000	1,46	1,76		
130.000	1,44	1,71	1,87	
140.000	1,42	1,66	1,83	
150.000	1,40	1,61	1,79	
160.000	1,38	1,56	1,75	
170.000	1,36	1,51	1,71	1,78
180.000	1,34	1,46	1,67	1,77
190.000	1,32	1,41	1,63	1,76
200.000	1,30	1,36	1,59	1,75
210.000	1,28	1,31	1,55	1,74
220.000	1,26	1,26	1,51	1,73
230.000	1,24	1,21	1,47	1,72
240.000	1,22	1,16	1,43	1,71
250.000	1,20	1,11	1,39	1,70
260.000	1,18	1,06	1,35	1,69
270.000	1,16	1,01	1,31	1,68
280.000	1,14	0,96	1,27	1,67
290.000	1,12		1,23	1,66
300.000	1,10		1,19	1,65
310.000	1,08		1,15	1,64
320.000	1,06		1,11	1,63
330.000	1,04		1,07	1,62
340.000	1,02		1,03	1,61
350.000			0,99	1,60
360.000			0,95	1,59
370.000			0,91	1,58
380.000			0,87	1,57
390.000			0,83	

8.3.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Die Rahmenbedingungen zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind unter Punkt 8.2.4 beschrieben.

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 7 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,20	4,26	3,19	3,32
Bodenwert in Euro/m ²	11	26	18	17
Wohnfläche in m ²	75	180	125	135
Restnutzungsdauer in Jahren	20	53	32	25
Rohertragsfaktor	11,11	20,04	14,75	14,15
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,00	5,80	4,61	4,50
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 39 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,24	5,50	2,25	2,04
Bodenwert in Euro/m ²	110	330	205	180
Wohnfläche in m ²	75	217	132	125
Restnutzungsdauer in Jahren	24	70	45	47
Rohertragsfaktor	13,12	44,44	26,63	26,39
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,92	11,00	7,75	7,50

Für den Untersuchungszeitraum 2019 bis 2021 konnten anhand der für die vorstehende Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Liegenschaftszinssatz für Reihenhäuser und Doppelhaushälften in % bei einer Wohnfläche in m ²			
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 130	ab 131
4,00	1,69		1,95
4,50	1,76		2,06
5,00	1,82	1,78	2,17
5,50	1,89	1,84	2,28
6,00	1,96	1,89	2,40
6,50	2,03	1,95	2,51
7,00	2,10	2,00	2,62
7,50	2,17	2,06	2,73
8,00	2,24	2,12	2,84
8,50	2,30	2,17	2,95
9,00	2,37	2,23	3,06
9,50	2,44	2,28	3,17
10,00	2,51	2,34	3,28

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2021 insgesamt 60 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr abgeschlossen. 65 % (39 KV) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Es sind zwei Objekte, die im komplexen Wohnungsbau der DDR errichtet wurden, veräußert worden.

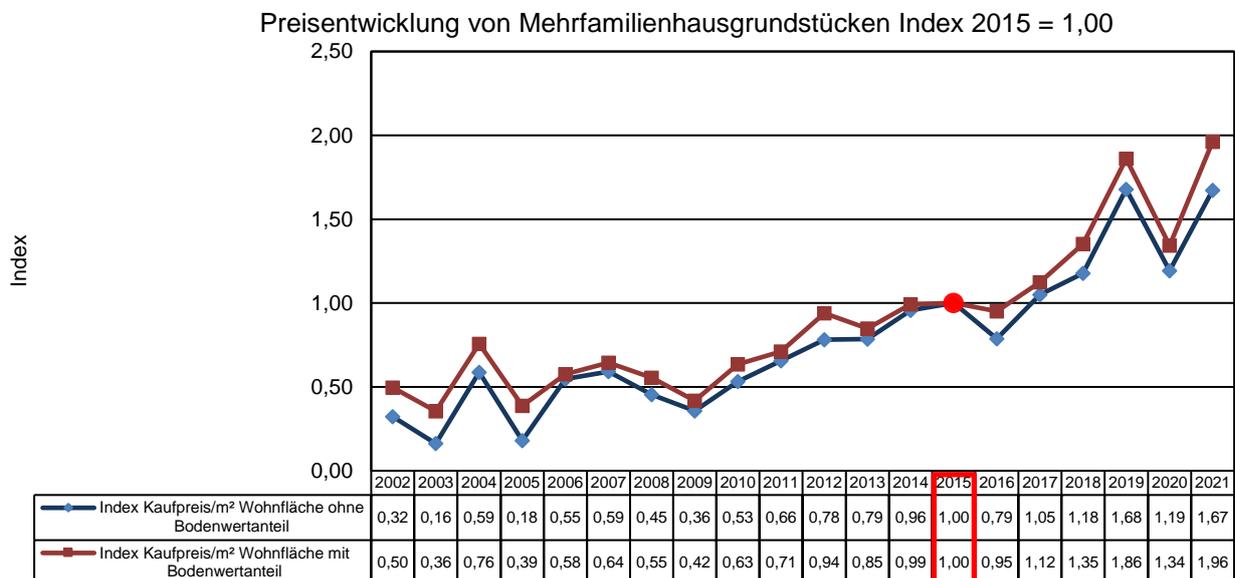
Die folgende Tabelle zeigt die Wohnflächen und deren Spannen der veräußerten Mehrfamilienhäuser sowie die Kaufpreisspannen und durchschnittlichen erzielten Kaufpreise.

Tabelle 9 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	167 – 1.062	3 - 9	749 – 2.570
	Ø 349	Ø 5	Ø 1.487 (1.090)
alte Baujahre bis 1990-modernisiert nach 1990	185 – 540	3 - 12	1.000 – 2.366
	Ø 315	Ø 6	Ø 1.778 (1.158)
Baujahre ab 1990	255 - 865	3 - 9	1.659 – 2.941
	Ø 562	Ø 6	Ø 2.563 (2.036)

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

Eine Untersuchung aller Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern seit 2002 unabhängig von ihrer Restnutzungsdauer zum Kaufzeitpunkt zeigt die unten stehende Entwicklung der erzielten Kaufpreise. Da bei Mehrfamilienhäusern sehr große Unterschiede in der Wohnfläche der einzelnen Objekte bestehen, wird hier die Entwicklung der pro Quadratmeter Wohnfläche erzielten Kaufpreise dargestellt. Ergänzend wird auch der Wohnflächenpreis ohne Bodenwertanteil dargestellt, um Einflüsse aus Lagen in unterschiedlichen Bodenwertniveaus zu berücksichtigen.



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.4 beschrieben worden.

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 6 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-5,21	10,88	3,79	3,91
Bodenwert in Euro/m ²	13	66	34	31
Wohnfläche in m ²	152	571	300	231
Restnutzungsdauer in Jahren	25	44	34	33
Rohertragsfaktor	5,68	24,46	15,11	15,51
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,81	8,36	5,29	4,75
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 17 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-1,39	5,35	2,10	1,04
Bodenwert in Euro/m ²	83	370	233	240
Wohnfläche in m ²	153	1.062	403	320
Restnutzungsdauer in Jahren	20	66	38	32
Rohertragsfaktor	12,11	29,17	22,66	23,33
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,73	10,00	7,45	7,50

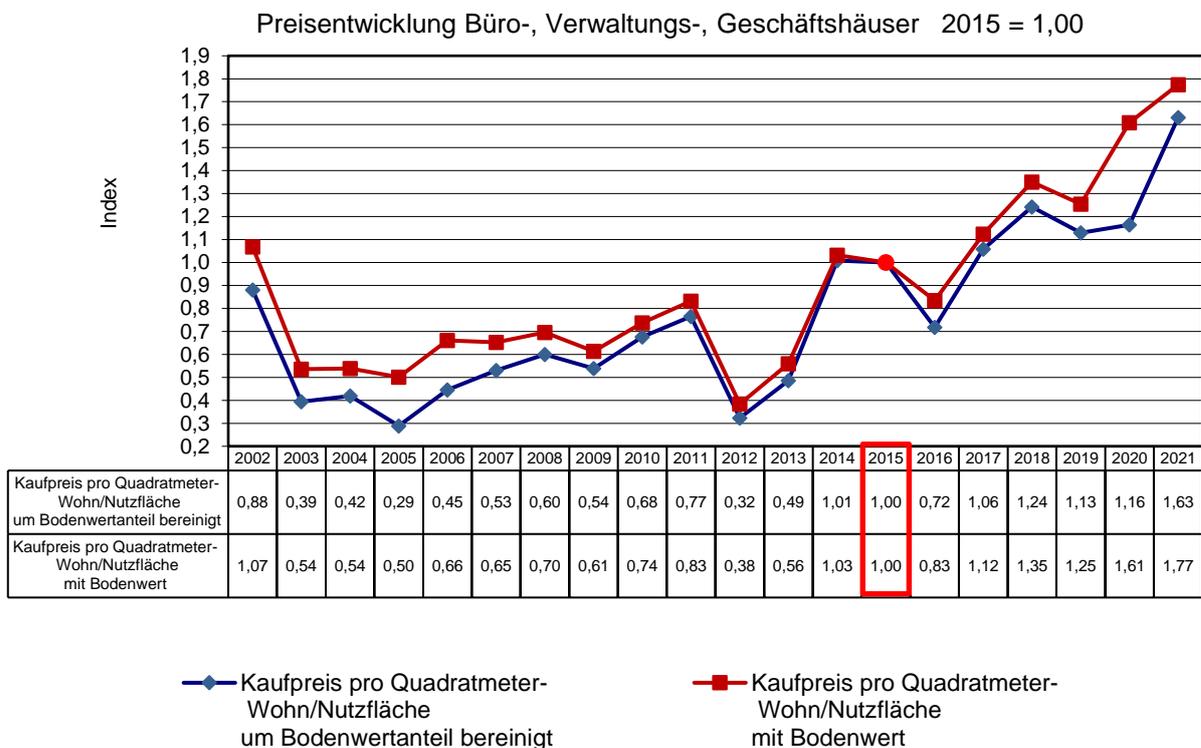
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Für das Jahr 2021 liegen insgesamt 20 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer überwiegenden Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 70 % (14 Verträge) im Berliner Umland sowie 30 % (sechs Verträge) im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre von 1890 bis zu 2009. Ältere Baujahre wurden sowohl unmodernisiert als auch bereits in unterschiedlichem Maße modernisiert veräußert.

8.5.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im **Berliner Umland** wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von 845.607 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 262 Euro/m², im **weiteren Metropolenraum** von 251.417 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 32 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.038 m² und im weiteren Metropolenraum bei 2.814 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2021 durchschnittlich **978 Euro/m² Wohn/Nutzfläche** und im **weiteren Metropolenraum** durchschnittlich **569 Euro/m² Wohn/Nutzfläche ohne Bodenwertanteil** erzielt.

Die Preisentwicklung des Teilmarktes stellt sich in den folgenden Indexreihen dar.



8.5.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.4 beschrieben worden.

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
gesamter Landkreis Oberhavel 8 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-2,30	6,64	3,59	4,15
Bodenwert in Euro/m ²	34	320	157	113
Wohn-/Nutzfläche in m ²	298	1.487	821	459
Restnutzungsdauer in Jahren	20	59	40	40
Rohertragsfaktor	10,88	23,49	15,56	15,42
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	2,88	14,37	7,64	6,43
Liegenschaftszinssätze für Verbraucher-/Supermärkte, Autohäuser (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Landkreis Oberhavel 4 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,89	11,08	4,61	3,24
Bodenwert in Euro/m ²	66	375	190	159
Nutzfläche in m ²	240	1.313	750	723
Restnutzungsdauer in Jahren	14	20	19	20
Rohertragsfaktor	7,22	18,12	13,78	14,89
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	9,75	14,28	12,76	13,50

8.6 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für 2021 wurden 36 Verkäufe registriert, davon 13 im Berliner Umland und 23 im weiteren Metropolenraum. Fünf Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

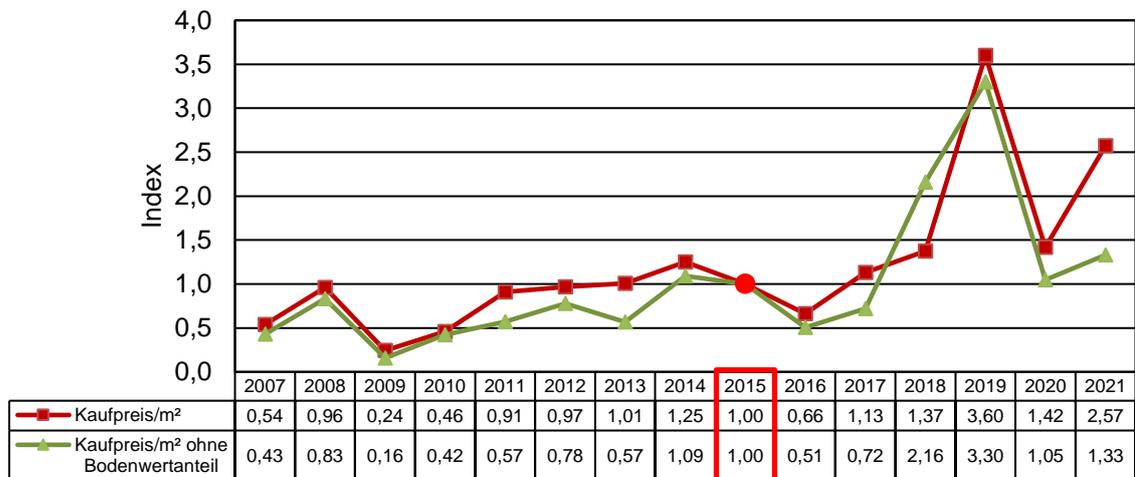
Tabelle 10 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Grundstücksfläche in m ²	Baujahre	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	Ø 1.289	1900 - 1990	11.500 – 300.000	220
Gewerbegebiete	Ø 3.380	Ø 2016	Ø 751.300	Ø 797

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

Die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise seit 2007 ist in der folgenden Grafik ablesbar.

Preisentwicklung Gewerbe- und Industrieobjekte 2015 = 1,0



8.7 Sonstige bebaute Objekte

8.7.1 Bebaute Erholungsgrundstücke

52 Verträge wurden in 2021 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über **bebaute Erholungsgrundstücke** abgeschlossen. Die Kauffälle lagen zu 46 % (24 Kauffälle) im weiteren Metropolenraum bzw. zu 54 % (28 Kauffälle) im Berliner Umland. 25 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 15 Grundstücke befanden sich über den Landkreis verteilt in einer näheren Lage zum Wasser.

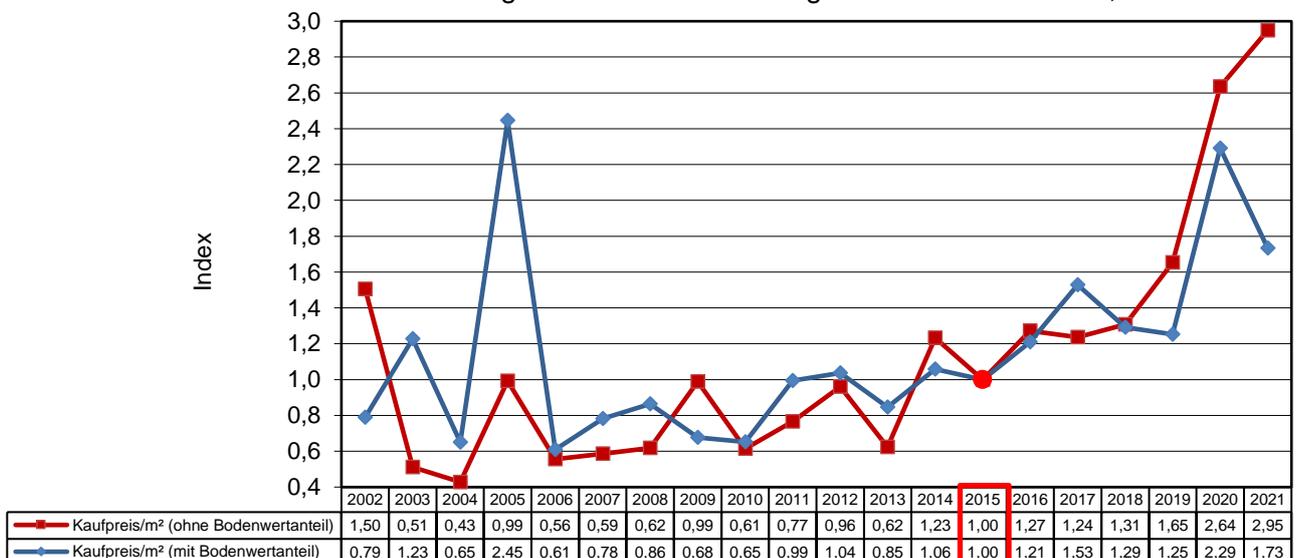
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt.

Tabelle 11 bebaute Erholungsgrundstücke

Lage		Grundstücksfläche in m ²	Kaufpreise in Euro	Nutzfläche in m ²	veräußerte Baujahre
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Berliner Umland	Lage im Wohngebiet	544 – 1.177	80.000 – 358.000	Ø 42	1970 – 1988
		Ø 872	Ø 230.169		Ø 1982
	Sondernutzungsgebiete	321 – 1.941	13.000 – 158.000	Ø 50	1970 – 1988
		Ø 700	Ø 58.482		Ø 1982
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	312 – 1.388	25.000 – 150.000	k.A.	Ø 1981
		Ø 745	Ø 81.688		
	Sondernutzungsgebiete	350 – 905	20.000 – 115.000	Ø 37	1960 – 2007
		Ø 542	Ø 54.750		Ø 1979

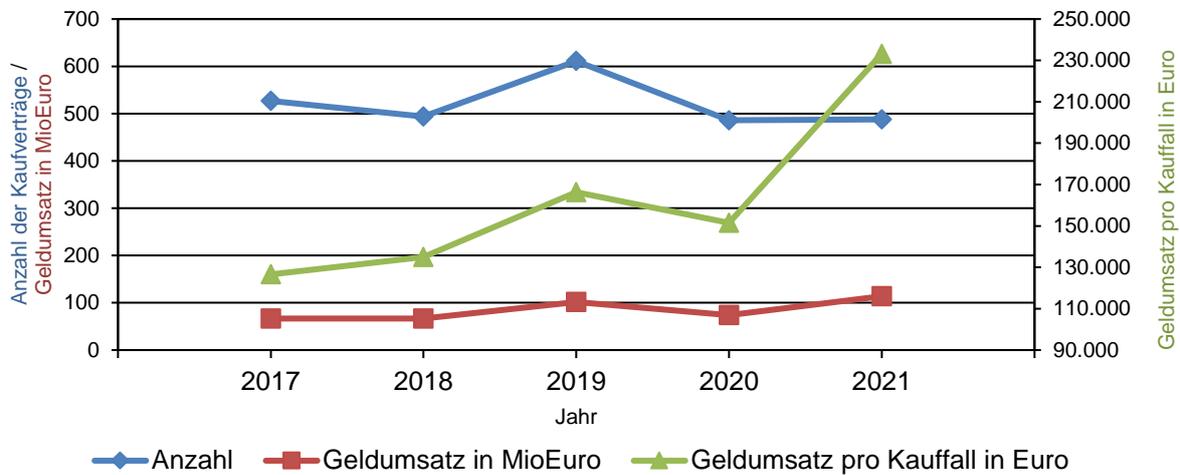
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne.

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken 2015 = 1,0



9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines



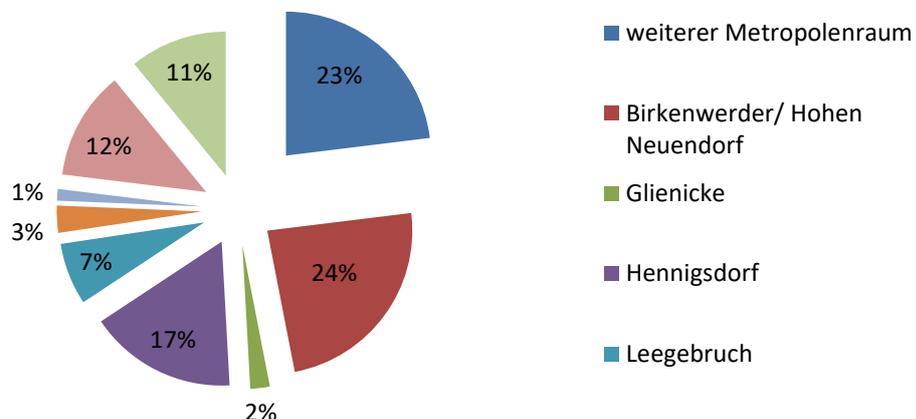
Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete in den letzten Jahren sehr geringe Kauffallzahlen und verharrt nach einem leichten Anstieg im Jahr 2019 wieder bei unter 500 Verträgen. Jedoch ist gegenüber dem Vorjahr der pro Kauffall erzielte durchschnittliche Kaufpreis deutlich angestiegen.

9.2 Wohnungseigentum

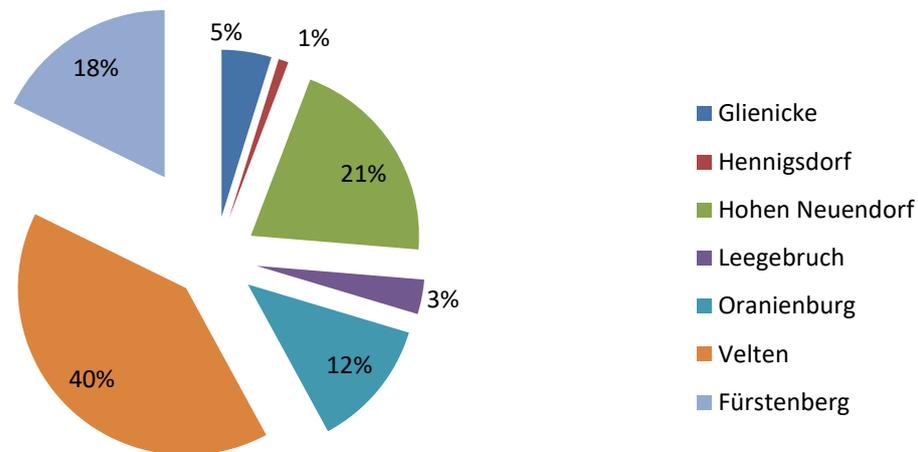
Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2021 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Velten sowie weitere Gemeinden im Berliner Umland.

91 Wohnungseigentumsverträge im Erstverkauf wurden im Jahr 2021 im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Neues Wohnungseigentum wurde im Berliner Umland hauptsächlich in den Städten Velten, Hohen Neuendorf und Oranienburg geschaffen.

Verteilung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen



Verteilung der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

Für viele der im weiteren Metropolenraum angezeigten veräußerten Wohnungen oder auch in einzelnen Lagen im Berliner Umland waren keine Wohnflächen recherchierbar.

Tabelle 12 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

Gemeinde/ Lage Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke Baujahre 1994 – 2014 (5)	--	86	--	2.663
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (9)	--	59	--	2.121
Hennigsdorf Baujahre 1994 – 1997 (29)	40 – 75	63	939 – 3.444	2.800
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder Baujahre 1994 – 2004 (53)	52 – 110	75	2.036 – 3.537	2.829
Leegebruch Baujahre 1994 - 1996 (15)	54 – 75	68	1.214 – 3.125	2.702
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) Baujahre 1995 – 2003 (7)	--	89	--	3.705
Oranienburg nach 1990 modernisierter Altbau (5)	--	82	--	1.616
Oranienburg Baujahre 1993 - 2009 (23)	45 – 100	72	2.237 – 3.606	2.781
Velten Baujahre 1994 - 1996 (24)	32 – 100	70	2.030 – 2.875	2.427

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

Tabelle 13 Erstverkäufe von Wohnungseigentum

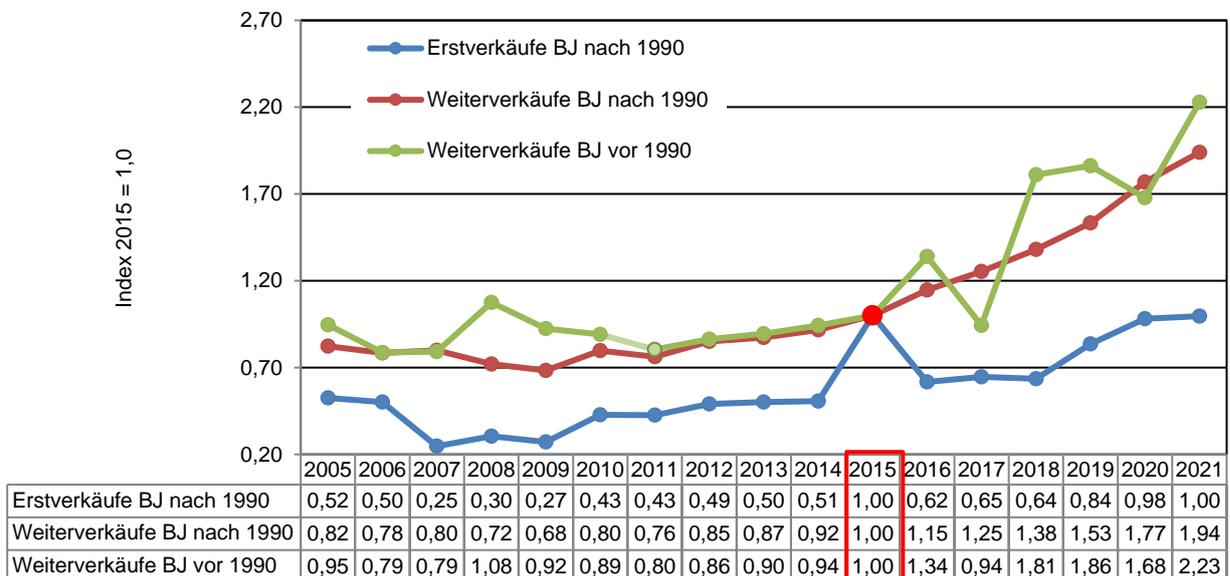
Gemeinde Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
Glienicke (10)	92 – 147	137	4.247 – 6.073	5.413
Hohen Neuendorf (43)	59 - 96	87	4.756 – 5.372	5.088
Leegebruch (7)	50 - 80	73	3.925 – 4.600	4.441
Oranienburg (26)	56 - 145	82	3.639 – 5.412	4.271
Velten (84)	69 – 75	74	3.984 – 4.074	4.035
Fürstenberg (37)	42 – 87	66	6.703 – 6.933	6.816

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

Mit den oben aufgeführten abgeschlossenen Kaufpreisen liegen die Neubauten im Erstverkauf durchschnittlich 58 % über den erzielten Kaufpreisen für Objekte der Baujahre nach 1990 im Weiterverkauf.

Unabhängig von den Wohnflächen konnten für die Veräußerungen von Eigentumswohnungen die folgenden ab 2005 geführten Indexreihen fortgeführt werden.

Indexreihen Eigentumswohnungen



9.2.2 Liegenschaftszinssätze

Die Rahmenbedingungen für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind bereits unter Punkt 8.2.4 beschrieben worden. Für die Auswertungen standen ausschließlich Verträge im Berliner Umland der Baujahre ab 1990 zur Verfügung. Die Datenlage zu modernisierten Altbauten war zu gering für eine Auswertung.

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2019 bis 2021)				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 391 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	0,00	4,79	1,95	1,82
Bodenwert in Euro/m ²	64	520	258	270
Wohn-/Nutzfläche in m ²	27	167	67	62
Restnutzungsdauer in Jahren	24	59	54	56
Rohertragsfaktor	14,25	55,39	26,35	25,63
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	2,55	13,51	7,60	7,49

Für den Untersuchungszeitraum 2019 – 2021 konnten anhand der für die obige Darstellung in der angegebenen Bodenwertspanne verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

regionaler Bezug: Berliner Umland	Liegenschaftszinssatz für Eigentumswohnungen in % bei einer Wohnfläche in m ²	
	unter 80	ab 80
Nettokaltmiete in Euro/m ²		
4,50		0,67
5,00	1,50	0,91
5,50	1,63	1,15
6,00	1,75	1,40
6,50	1,88	1,64
7,00	2,01	1,88
7,50	2,14	2,12
8,00	2,26	2,37
8,50	2,39	2,61
9,00	2,52	2,85
9,50	2,65	3,10
10,00	2,78	3,34
10,50	2,90	3,58
11,00	3,03	3,82
11,50	3,16	4,07
12,00		4,31
12,20		4,41
13,00		4,80
13,50		5,04

9.3 Teileigentum

Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist im Jahr 2021 mit fünf Kauffällen (gewerblich genutzte Einheiten, keine Garagen und Stellplätze) sehr gering.

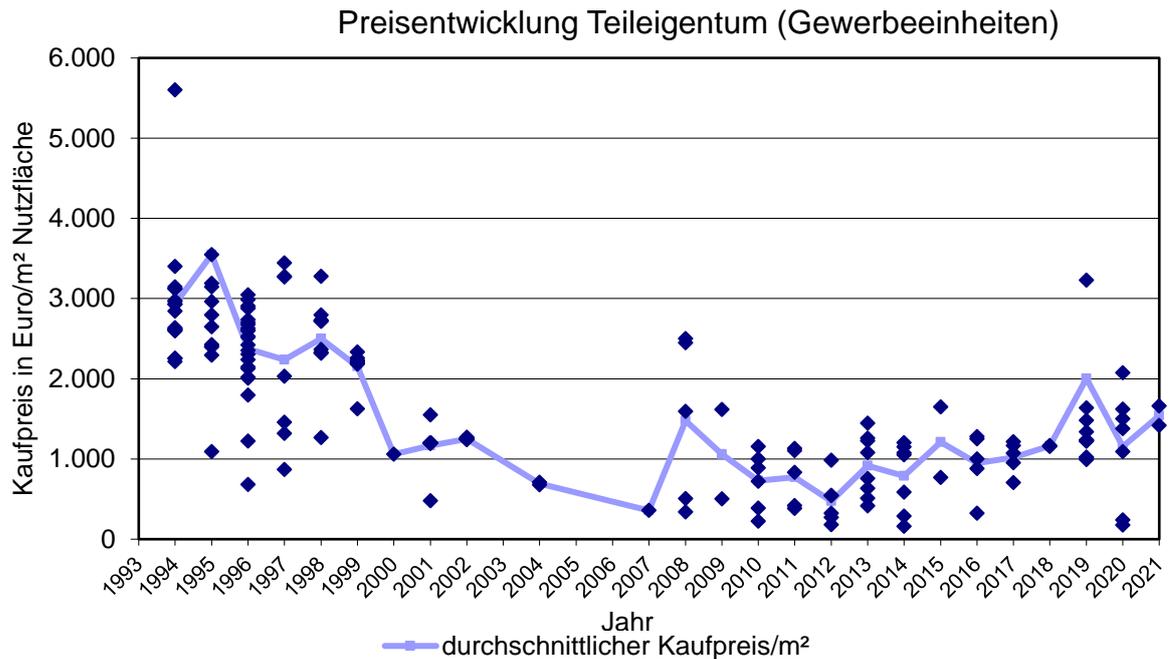
9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten Kaufpreise seit 1994 lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Tabelle 14 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/ Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolenraum	224	507	867	1.228
Birkenwerder, Hohen Neuendorf	333	179	1.669	2.882
Glienicke	152	381	2.069	3.123
Hennigsdorf	279	174	1.830	5.602
Oranienburg	218	159	1.514	3.229
Velten	675	240	1.688	3.549

Die unten stehende Grafik wertet die angezeigten Kauffälle über Teileigentumseinheiten, zu denen Nutzflächenangaben zu erhalten waren, zeitlich aus. Korrelierend mit der überdurchschnittlich hohen Anzahl der Veräußerungen von 1994 bis 1996 fand auch hier der Hauptanteil der Veräußerungen zu hohen Quadratmeterpreisen statt. Im Zeitraum 2010 bis aktuell wurden wieder einzelne Objekte veräußert, jedoch ist nur von wenigen Objekten die Nutzfläche bekannt.



Neben den herkömmlichen Teileigentumseinheiten wurden zuletzt in 2020 auch 16 **Wohnungen in Seniorenresidenzen** veräußert. Diese werden zwar zu Wohnzwecken genutzt, fallen aber durch den gewerblichen Betrieb einer Pflegeeinrichtung sowie durch das Fehlen von für das Wohnungseigentum notwendigen Räumlichkeiten (z.B. Küche) unter das Teileigentum. Die veräußerten Wohnungen wiesen Flächen zwischen 46 m² und 64 m² auf. Es wurden zwischen 2.807 Euro/m² und 3.054 Euro/m² erzielt.

Stellplätze bzw. Tiefgaragenstellplätze werden in der Regel im Zusammenhang mit der jeweiligen Wohneinheit als Sondernutzungsrecht ohne Angabe eines separaten Kaufpreises veräußert (vgl. Punkt 9.2.1).

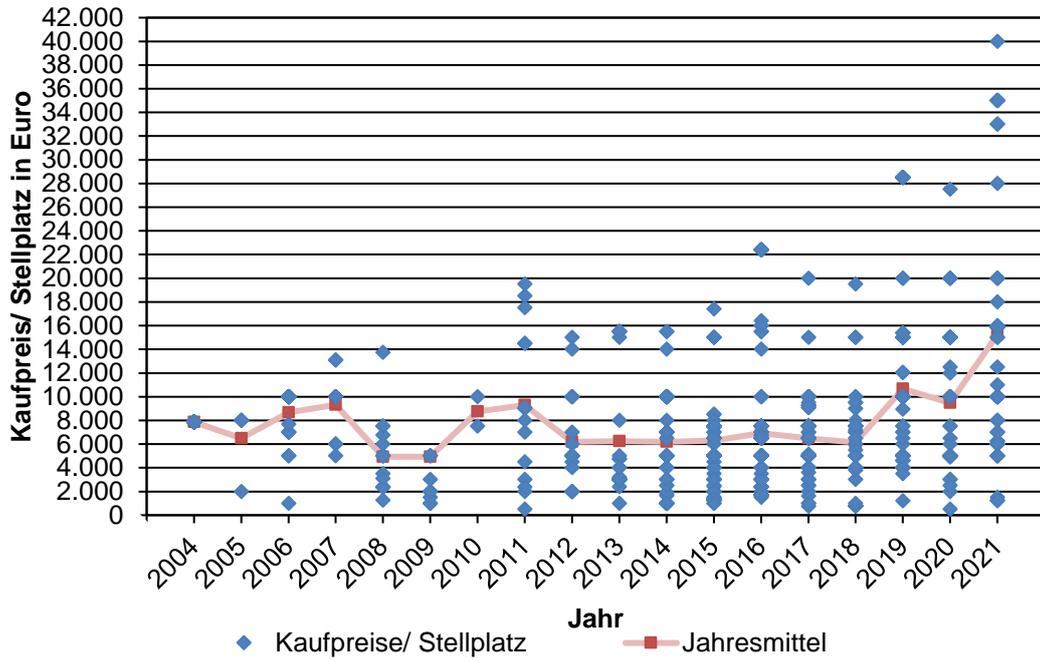
Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von separat im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage.

Tabelle 15 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Fürstenberg – Erstverkauf (36)	--	15.900
Glienicke (7)	--	35.000
Hennigsdorf - Weiterverkauf (16)	1.500 – 15.000	8.250
Hohen Neuendorf – Weiterverkauf (10)	6.250 – 33.000	18.281
Oranienburg – Weiterverkauf (3)	--	7.917
Velten – Weiterverkauf (9)	5.000 – 10.000	7.286

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

Die Entwicklung der Kaufpreise für **einzel veräußerte Stellplätze** ist im folgenden Diagramm dargestellt.



10. Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

Eine der wichtigsten Aufgaben der örtlichen Gutachterausschüsse besteht in der Ermittlung von Bodenrichtwerten (§ 196 BauGB, § 13-17 ImmoWertV, § 12 BbgGAV).

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

Die Bodenrichtwerte sind in geeigneter Form zu veröffentlichen. Seit 2015 erfolgt die Veröffentlichung auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de. Seit März 2019 können an dieser Stelle Bodenrichtwerte von allen Bürgern eingesehen und gebührenfreie Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte erstellt werden.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Gemäß § 196 Baugesetzbuch (BauGB) hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel Bodenrichtwerte nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches und der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der jeweils gültigen Fassung zum **01.01.2022 flächendeckend** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 09./10.02.2022 eingegangenen Kaufverträge.

Kauffälle mit Abrissobjekten werden um die Abriss- bzw. Freilegungskosten bereinigt und gehen als unbebaute Grundstücke ebenfalls in die Bodenrichtwertermittlung ein. Die Abrisskosten werden durch die Verkäufer oder Käufer in Form von Kostenvoranschlägen bzw. Rechnungen zur Verfügung gestellt und auf Plausibilität geprüft. Wenn keine Unterlagen vorliegen werden die Abrisskosten durch die Geschäftsstelle geschätzt. Sie gehen in die Bodenwertermittlung ein.

Für jede Gemeinde wurde mindestens ein Bodenrichtwert ermittelt. In Gegenden großer Kauffalldichte und Differenziertheit konnten Bodenrichtwerte innerhalb der Ortschaften für mehrere unterschiedliche Lagen ermittelt werden. Daneben wurden ebenfalls Bodenrichtwerte für Grundstücke im Außenbereichslagen ermittelt.

Zum Stichtag 01.01.2022 liegen insgesamt 496 zonal abgegrenzte Bodenrichtwerte, davon 27 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen vor. Hiervon ausgenommen sind besondere Bodenrichtwerte in Sanierungsgebieten.

Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit einem bestimmten

Entwicklungszustand und mit den dargestellten wertbeeinflussenden Merkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). Bodenrichtwerte werden für baureifes unbebautes Land, für Rohbauland und Bauerwartungsland, für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sowie für sonstige Flächen ermittelt.

Bodenrichtwerte haben keine bindende Wirkung.

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Bodenrichtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen – wie z.B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, landwirtschaftliche Nutzungsart, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt – bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen seines Verkehrswertes vom Bodenrichtwert. Bei Bedarf können Antragsberechtigte nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert beantragen.

Bodenrichtwerte sind in der Regel für beitragsfreies, baureifes Land ermittelt worden.

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

Die der Ermittlung der land- und forstwirtschaftlichen Bodenrichtwerte zugrunde liegenden Zonen entsprechen den Amtsbereichen (in Einzelfällen einem Zusammenschluss von Amtsbereichen) des Landkreises. Eine andere sinnvolle Abgrenzung anhand landwirtschaftlicher Räume hat sich anhand der Kauffälle nicht herauskristallisiert. Entsprechend § 14 ImmoWertV 2021 enthalten die Bodenrichtwerte keinen Wertanteil für den Aufwuchs. Für den Bereich des Landkreises Oberhavel liegen jedoch keine aktuellen Kaufalldaten vor, bei denen der Wertanteil des Aufwuchses ausreichend abgeschätzt werden konnte. Insofern wurden die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2022 inklusive des Aufwuchses ausgewiesen.

In der Darstellung auf der folgenden Seite befindet sich ein Beispiel einer Bodenrichtwertauskunft in Form eines Auszuges aus der Bodenrichtwertkarte aus dem Bodenrichtwertportal www.boris-brandenburg.de zum Stichtag 01.01.2022. Der Maßstab wird jeweils so gewählt, dass der ausgewählte Bodenrichtwert in seiner Zonenabgrenzung vollständig auf dem Auszug erscheint. Die Erläuterungen zu den für den gewählten Bodenrichtwert ausgewiesenen wertbestimmenden Merkmalen erfolgen in tabellarischer Form. Der Auskunft sind, wenn notwendig zusätzlich und hier nicht dargestellt, die gültigen Umrechnungskoeffizienten beigelegt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

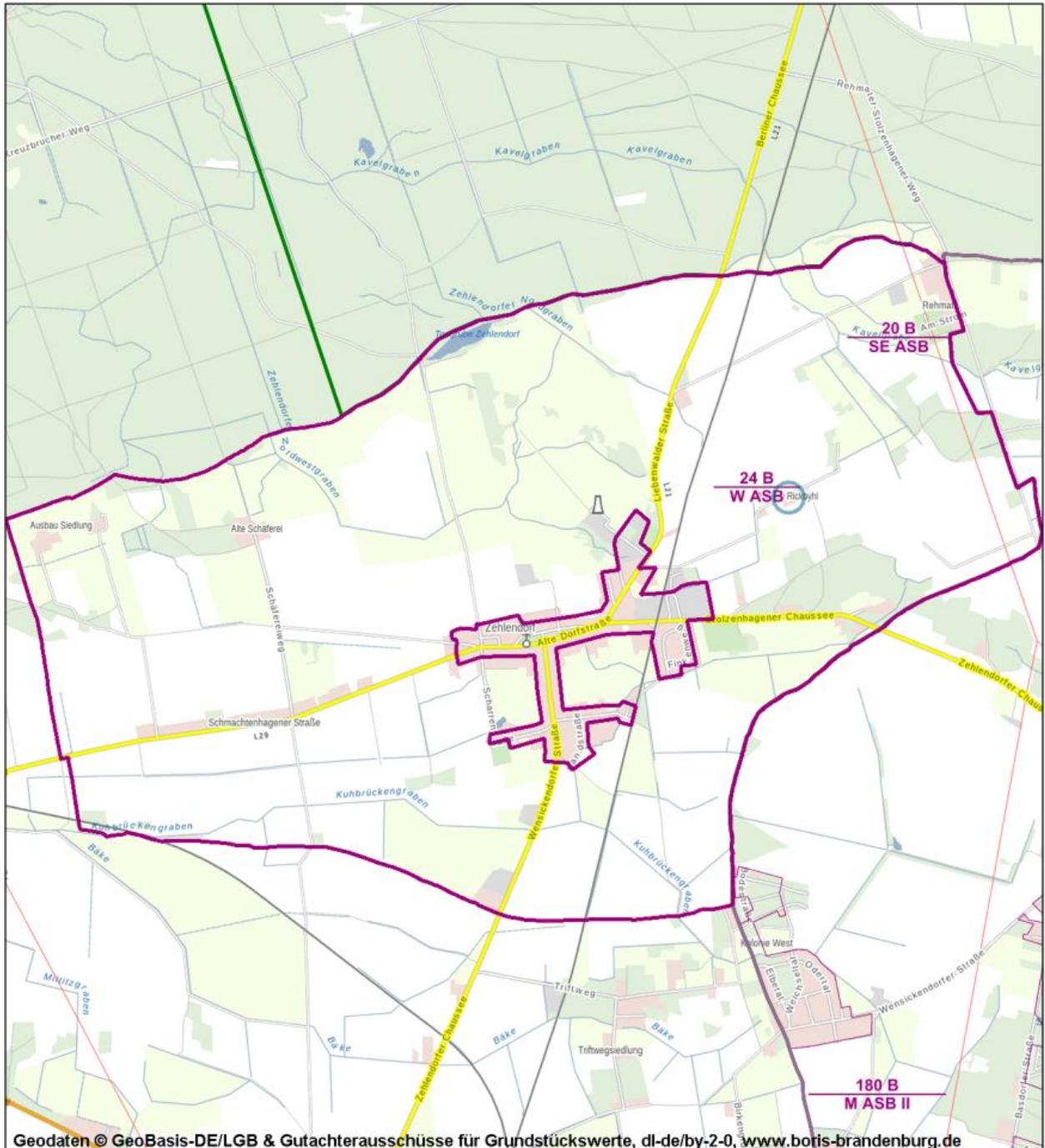
Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 01.01.2022

Maßstab: 1:16008



Dieser Auszug wurde am 14.04.2022 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 01.01.2022

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Außenbereich, Zehlendorf (Oranienburg)

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - W
Zonennummer	9061
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	24,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Außenbereich
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/OHV/pdf/GMB_OHV.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den [„Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“](#) eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 14.04.2022 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel**

Rungestraße 20
16515 Oranienburg

Tel.: +49 3301 601 55 81
E-Mail: gutachterausschuss@oberhavel.de



Bodenrichtwerte 01.01.2022

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Außenbereich, Zehlendorf (Oranienburg)

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - SE
Zonenummer	9161
Stichtag	01.01.2022
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	20,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	SE - Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Außenbereich
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl	
Grundflächenzahl	
Baumassenzahl	
Entwicklungs- /Sanierungszusatz	
Liste der Umrechnungskoeffizienten	keine vorhanden
Grundstücksmarktbericht	https://www.gutachterausschuss-bb.de/OHV/pdf/GMB_OHV.pdf

Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den oben genannten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind die Bodenrichtwerte mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Abweichungen eines einzelnen Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück in den wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen – wie Art und Maß der Nutzung, Erschließungszustand, spezielle Lage, Bodenbeschaffenheit und Grundstücksgestalt – bewirken Abweichungen seines Verkehrswerts (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert. Mit dieser Bodenrichtwertinformation ist daher keine Aussage über den Wert eines einzelnen Grundstücks oder die Brauchbarkeit des Bodenrichtwerts im Einzelfall verbunden.

Erläuterungen zur Darstellung der Bodenrichtwerte können in den [„Erläuterungen und Legende zu den Bodenrichtwerten“](#) eingesehen werden

Dieser Auszug wurde am 14.04.2022 über BORIS Land Brandenburg gefertigt.

Die nachfolgende Tabelle zeigt das Preisniveau der jeweiligen Nutzungen in den einzelnen Verwaltungseinheiten des Landkreises. Bei der Darstellung wird auf die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Bodenrichtwerte nach BRW - RL verzichtet.

Tabelle 16 Übersicht über die Bodenrichtwerte

Gemeinde/Stadt bzw. Amt - Ortslagen (inkl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei		
	Wohngebiete/ Dorfgebiete	Gewerbe	Sondernutzung Erholung
Birkenwerder	345 – 415	72	44
Fürstenberg	12 – 125	18 – 32	8 – 37
Glienicke	595	–	–
Gransee und Gemeinden	18 – 84	26	63
Hennigsdorf	360 – 615	78 – 135	–
Hohen Neuendorf	240 – 600	105	–
Kremmen	14 – 180	26 – 59	–
Leegebruch	250	80	–
Liebenwalde	17 – 125	10 – 19	24
Löwenberger Land	13 – 280	13	–
Mühlenbecker Land	84 – 455	83 – 86	38
Oberkrämer	54 – 310	14 – 92	17 – 36
Oranienburg	66 – 850	19 – 75	13 – 79
Velten	185 – 250	48 – 82	–
Zehdenick	13 – 85	8 – 35	18 – 20

Eine Ausweisung der Grundstücksfläche sowie der wertrelevanten GFZ des Bodenrichtwertgrundstückes erfolgt nur bei den Bodenrichtwertzonen, in denen eine Abhängigkeit von diesen Einflussfaktoren nachgewiesen werden konnte. Dies ist in der Regel in Gebieten der Fall, in denen sich die entsprechende Bodenrichtwertzone mit der verbindlichen Bauleitplanung deckt. Zu den Bodenrichtwerten wurden ebenfalls Flächenumrechnungsfaktoren ermittelt, die zum Bodenrichtwert ausgewiesen sind.

In anderen, i.d.R. nach § 34 BauGB bebauten Gebieten, hat der Gutachterausschuss für das Gebiet typische Grundstücksgrößen und Geschossflächenzahlen (GFZ) ermittelt. Die gemeindetypischen Grundstücksflächen bzw. die GFZ sind der folgenden Übersicht zu entnehmen. Diese Darstellung hat nur informativen Charakter und ersetzt nicht die für die Bodenrichtwerte ggf. ausgewiesenen Daten.

Im Einzelfall sind bei einer Bewertung regelmäßig die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen zu prüfen, um über eine eventuelle Aufteilung des konkreten Grundstückes in Bewertungsteilbereiche zu entscheiden.

Tabelle 17 Übersicht über die typischen Grundstücksflächen und GFZ

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

10.3 Besondere Bodenrichtwerte

Neben den allgemeinen Bodenrichtwerten sind auf Anforderung der jeweils betroffenen Gemeinde **separate Gutachten** über besondere Bodenrichtwerte **in Sanierungsgebieten** zu erstellen.

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

Die Darstellung des Geltungsbereiches der einzelnen Sanierungsgebiete erfolgt in der Bodenrichtwertkarte. Für die Sanierungsgebiete wird i.d.R. der letzte, vor Beginn der vorbereitenden Untersuchungen festgestellte Bodenrichtwert unter Beachtung der konjunkturellen Entwicklung fortgeschrieben. Darüber hinaus wurde der Gutachterausschuss von einzelnen Gemeinden mit der Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte betraut. Der Gutachterausschuss gibt Auskünfte zu den durch ihn ermittelten besonderen Bodenrichtwerten innerhalb eines Sanierungsgebietes. Zum Stichtag 01.01.2022 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte in den Sanierungsgebieten der Städte Gransee und Fürstenberg antragsgemäß fortgeschrieben.

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

11. Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten

11.1 Nutzungsentgelte

Der Gutachterausschuss wird durch § 7 NutzEV verpflichtet, eine Datensammlung zu in seinem Geschäftsbereich nach dem 02.10.1990 abgeschlossenen Nutzungsentgelten zu führen und hieraus in anonymisierter Form Auskunft zu geben. In der folgenden Tabelle 18 werden Spannen von Nutzungsentgelten in einzelnen Gemeinden veröffentlicht. Detaillierte Auskünfte werden auf schriftlichen Antrag durch die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erteilt. Hauptlieferant von Vergleichsdaten sind nach wie vor die Ämter und Gemeinden des Landkreises, welche durch die NutzEV zur Datenabgabe verpflichtet werden. Eine Anzeigepflicht privater Personen besteht nicht. Die Daten haben sich innerhalb der letzten Jahre kaum verändert, da nur noch in sehr wenigen Gemeinden Neuabschlüsse getätigt wurden. Eine Vielzahl der Daten basiert auf Abschlüssen der Jahre vor der Währungsumstellung. Ihre Angabe erfolgt in Euro, umgerechnet mit dem offiziellen Umrechnungskurs von 1,95583. Ab 2002 sind nur sehr wenige Verträge neu abgeschlossen worden. Daneben kann bei vielen Vertragsdaten nicht mit Sicherheit behauptet werden, dass die ihnen zugrunde liegenden Verträge, welche i.d.R. jahrweise verlängert werden, auch heute noch weiter gelten. Hier kann es ggf. zwischenzeitlich zur Kündigung der Vertragsverhältnisse gekommen sein.

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

Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 18 angezeigte, unter Bedingungen des BGB vereinbarte Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke/Garagennutzung bzw. von den Ämtern angezeigte Daten als Grundlage ihrer Vereinbarungen

Stadt, Gemeinde (inkl. Ortsteile)	Grundstücksfläche in m ²	Spannen vereinbarter Entgelte in Euro/m ² im Jahr
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 2.019	0,45 - 1,79
Birkenwerder, nicht baulich genutzt	68 - 403	0,51 – 3,29
Fürstenberg, nicht baulich genutzt	20 - 3.175	0,08 - 0,61
Fürstenberg, baulich genutzt	15 - 2.500	0,05 - 1,00
Amt Gransee und Gemeinden	5 % des Bodenrichtwertes im Jahr	
Amt Gransee und Gemeinden Garagenstellplätze	70 Euro/Stellplatz	
Glienicke nicht baulich genutzt	108 - 4.557	0,05 - 1,47
Glienicke, baulich genutzt	472 - 1.533	0,50 - 1,17
Hennigsdorf, baulich genutzt, Wasserlage	150 - 800	1,71 - 3,07
Hennigsdorf	Beschluss der SVV vom 01.07.2015, ab 01.01.2018 baulich genutzt, nicht baulich genutzt einheitlich 1,70 Euro/m ² Jahr	
Hohen Neuendorf, baulich genutzt	99 - 2.550	1,02 - 2,40
Hohen Neuendorf, nicht baulich genutzt	64 - 1.355	0,51 - 1,40
Kremmen, nicht baulich genutzt	330 - 350	0,80 - 0,95
Kremmen, baulich genutzt	13 - 620	1,00 - 1,20
Leegebruch	Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 baulich selbstständig nutzbare Flächen 2,40 Euro/m ² Jahr der NutzEV unterliegende Flächen, gärtnerische Nutzung 0,61 Euro/m ² Jahr bebaute Grundstücke 1,00 Euro/m ² – 1,10 Euro/m ² Jahr	
Leegebruch, Garagenstellplätze	61,36 – 100 Euro/Stellplatz	
Liebenwalde, baulich genutzt	118 - 735	0,45 – 0,82
Löwenberger Land	250 - 1.980	0,26 - 1,10
Mühlenbecker Land, baulich genutzt	211 - 1.720	0,40 - 3,13
Oberkrämer, nicht baulich genutzt	37 - 1.400	0,05 - 0,75
Oberkrämer, baulich genutzt	65 - 1.095	0,15 - 0,90
Oranienburg, baulich genutzt	120 - 1.109	1,00 - 5,94
Oranienburg, nicht baulich genutzt	29 - 821	0,36 - 2,44
Oranienburg, Garagenstellplätze	81,82 Euro/Stellplatz	
Velten, baulich genutzt	45 - 927	0,92
Velten, nicht baulich genutzt	20 - 1.088	0,41 - 0,92
Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	20 – 594	0,56 - 1,64
Zehdenick, nicht baulich genutzt	321 – 837	0,15 – 1,00

Im März 2015 wurde eine Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes durch den Bundestag abgelehnt, mit dem eine Verlängerung des Kündigungsschutzes der Nutzer geplant war. Ab dem 03. Oktober 2015 können nunmehr Verträge, die der Nutzungsentgeltverordnung unterliegen ohne Begründung durch die Grundstückseigentümer gekündigt werden.

11.2 Mieten

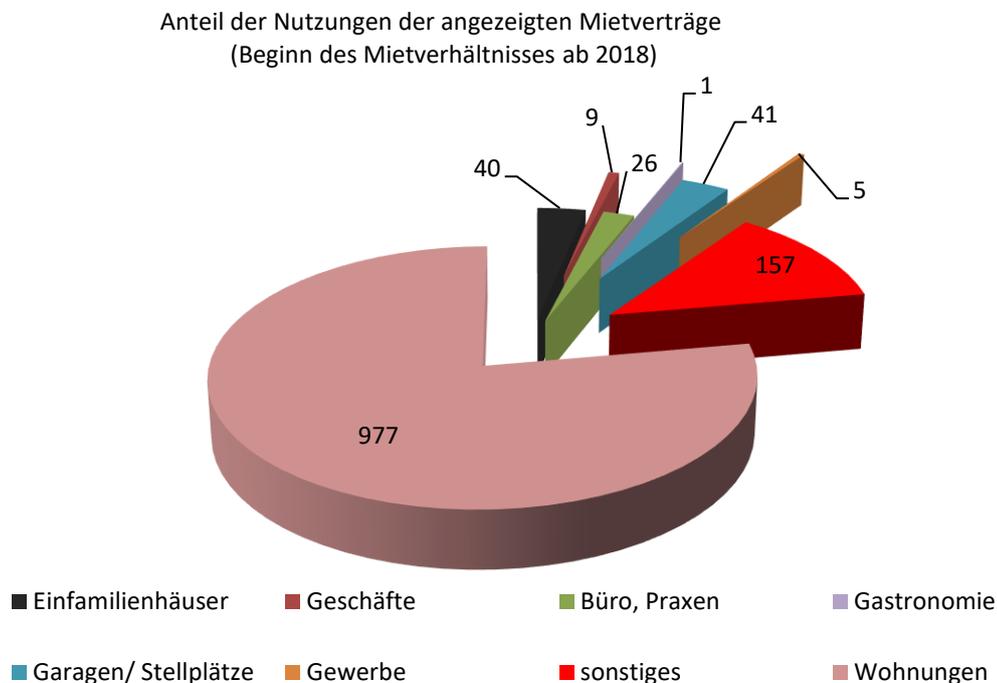
Im Rahmen der Auswertung von Kauffällen über Mietobjekte werden zu diesen Objekten ebenfalls die erzielten Mieten abgefragt.

Im Jahr 2021 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 906 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 72 % im Berliner Umland abgeschlossen. Bei diesen angezeigten Verträgen handelt es sich um zum Kaufzeitpunkt laufende Verträge, d.h. dass Abschlussdatum des Vertrages kann unter Umständen weit vor dem Kaufzeitpunkt liegen. Eine Angabe des Abschlussdatums erfolgt nur in einigen Fällen.

Die erhobenen Daten umfassen nur einen kleinen Teil der tatsächlich abgeschlossenen Mietverträge und stellen aus diesem Grunde **keine Mietdatenbank im Sinne des § 558e BGB** dar, die zur Begründung einer Mieterhöhung herangezogen werden kann. Sie stehen mit Ausnahme der auf der folgenden Seite dargestellten Spannen ausschließlich dem Gutachterausschuss für eigene Zwecke zur Ableitung der marktüblichen Miete bei der Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung.

Von den innerhalb der letzten vier Jahre (seit 2018) angezeigten Verträgen waren 1.256 auswertbar. 1.104 Verträge wurden im Berliner Umland abgeschlossen, 152 Verträge waren es im weiteren Metropolenraum.

Die unterschiedlichen Nutzungen der abgeschlossenen Verträge sind aus der unten stehenden Grafik ersichtlich.



In der folgenden Tabelle 19 werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2018 dargestellt.

Tabelle 19 Mieten für Wohnungen

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Birkenwerder unmodernisierter Altbau (4)	Ø 76	Ø 3	Ø 10,23
Birkenwerder modernisierter Altbau (9)	40 - 90 Ø 70	1 - 3 Ø 3	8,00 - 13,38 Ø 11,06
Birkenwerder Neubau nach 1990 (17)	42 - 82 Ø 71	1 - 3 Ø 3	5,25 - 13,43 Ø 10,92
Fürstenberg modernisierter Altbau (4)	Ø 76	Ø 4	Ø 6,88
Gransee und Gemeinden nach 1990 modernisierter Altbau (26)	36 - 87 Ø 64	1 - 3 Ø 2	4,86 - 6,67 Ø 5,66
Gransee und Gemeinden Neubau nach 1990 (19)	48 - 85 Ø 63	Ø 2	5,11 - 6,63 Ø 5,64
Glienicke Neubau nach 1990 (6)	56 - 90 Ø 70	2 - 4 Ø 3	8,22 - 12,77 Ø 10,00
Hennigsdorf unmodernisierter Altbau (6)	35 - 78 Ø 58	Ø 2	6,50 - 9,37 Ø 8,26
Hennigsdorf modernisierter Altbau (8)	40 - 73 Ø 59	1 - 3 Ø 2	8,01 - 10,00 Ø 9,64
Hennigsdorf Neubau nach 1990 (10)	34 - 93 Ø 59	1 - 3 Ø 2	7,39 - 9,53 Ø 8,88
Hohen Neuendorf unmodernisierter Altbau (4)	Ø 76	Ø 3	Ø 10,23
Hohen Neuendorf modernisierter Altbau (27)	44 - 145 Ø 78	2 - 4 Ø 3	8,11 - 12,68 Ø 10,58
Hohen Neuendorf Neubau 1990 bis 2019 (88)	49 - 91 Ø 67	2 - 3 Ø 2	9,07 - 11,90 Ø 10,52
Hohen Neuendorf Neubau ab 2020 (36)	53 - 94 Ø 70	2 - 3 Ø 2	9,49 - 13,50 Ø 11,32
Kremmen nach 1990 modernisierter Altbau (7)	33 - 82 Ø 61	2 - 4 Ø 3	6,65 - 8,33 Ø 7,82
Kremmen unmodernisierter Altbau (15)	38 - 87 Ø 63	1 - 3 Ø 2	5,71 - 7,96 Ø 6,74
Leegebruch Neubau nach 1990 (20)	52 - 93 Ø 68	2 - 4 Ø 3	7,18 - 9,46 Ø 8,18
Liebenwalde nach 1990 modernisierter Altbau (17)	46 - 76 Ø 66	2 - 4 Ø 3	4,59 - 7,50 Ø 6,06
Mühlenbecker Land Neubau nach 1990 (3)	Ø 80	Ø 2	Ø 7,84
Oberkrämer Neubau nach 1990 oder modernisiert (5)	36 - 82 Ø 65	1 - 4 Ø 3	5,50 - 12,00 Ø 9,23
Oranienburg (inkl. Ortsteile) unmodernisierter Altbau (26)	43 - 71 Ø 62	2 - 3 Ø 3	7,69 - 9,83 Ø 8,70
Oranienburg (inkl. Ortsteile) modernisierter Altbau (169)	47 - 90 Ø 66	2 - 3 Ø 2	7,98 - 11,33 Ø 9,37
Oranienburg (inkl. Ortsteile) Neubau 1991 - 2019 (116)	52 - 88 Ø 68	2 - 3 Ø 2	7,33 - 11,50 Ø 9,33
Oranienburg Neubau ab 2020 (173)	59 - 104 Ø 81	2 - 4 Ø 3	11,14 - 13,00 Ø 12,29
Velten modernisierter Altbau (18)	44 - 89 Ø 69	Ø 3	7,00 - 10,00 Ø 8,40

Grundstücksmarktbericht 2021
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Velten Neubau nach 1990 (27)	52 - 86 Ø 68	2 - 3 Ø 2	5,55 – 10,49 Ø 8,39
Zehdenick unmodernisierter Altbau (5)	Ø 59	Ø 3	Ø 5,61
Zehdenick modernisierter Altbau (8)	40 - 68 Ø 56	2 - 4 Ø 3	4,70 – 6,50 Ø 5,34

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

Zu Einfamilienhäusern liegen nur sehr wenige Daten vor.

Tabelle 20 Mieten für Einfamilienhäuser

Lage (Anzahl der Fälle)	Wohnfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Zahl der Zimmer Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Hennigsdorf Neubau ab 2000 (8)	87 - 154 Ø 145	4 - 6 Ø 5	10,34 – 12,93 Ø 11,71
Hohen Neuendorf Neubau ab 1990 (4)	Ø 116	Ø 4	Ø 12,90
Leegebruch Neubau ab 1990 (4)	Ø 146	Ø 6	Ø 8,43
Oranienburg (inkl. Ortsteile) Neubau oder Modernisierung nach 1990 (6)	96 - 160 Ø 127	Ø 4	6,35 – 11,53 Ø 9,16

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

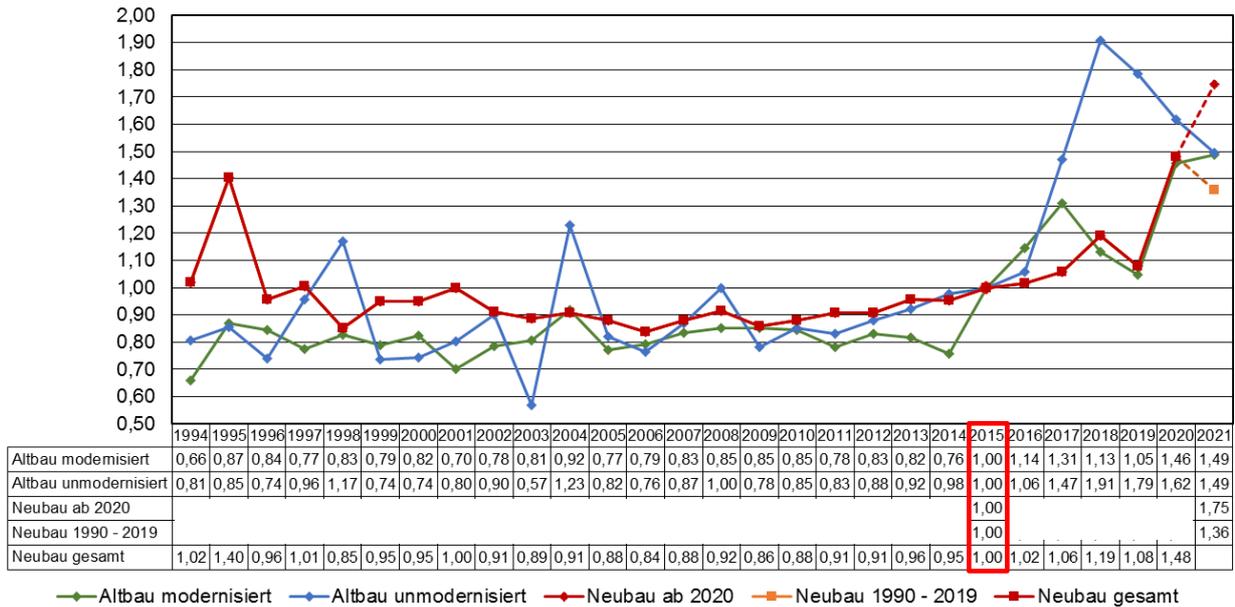
In Ergänzung der obigen Daten liegen für die **Städte Oranienburg und Hennigsdorf** sowie für die **Gemeinde Glienicke** Mietspiegel für Wohnraummieten vor. Diese sind jeweils in der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

Die zeitliche Entwicklung der Miethöhe sämtlicher angezeigter Mietverträge ist in der folgenden Grafik dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 2021

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Index Wohnungsmieten 2015 = 1,0



Für gewerbliche, geschäftliche sowie Büro- und Praxisnutzungen liegen ebenfalls sehr wenige Daten vor. Bei Bedarf ist jedoch für den Einzelfall auch eine Auskunft zu früheren Abschlussdaten möglich. Daneben ist bei der IHK Potsdam das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

Lage (Anzahl der Fälle)	Nutzfläche in m ² Spanne Durchschnitt	Nettokaltmiete in Euro/m ² Spanne Durchschnitt
Geschäftsnutzung (9)	36 - 396 Ø 143	2,78 – 21,62 Ø 10,41
Büro / Praxen (26)	16 - 72 Ø 32	4,00 – 10,00 Ø 8,11
Gewerbliche Nutzung (5)	Ø 879	Ø 4,80
möblierte Wohnungen oder Zimmer (22)	20 – 64 Ø 44	4,15 – 11,55 Ø 9,01
Zimmer in Seniorenresidenzen (110)	46 – 48 Ø 47	11,53 – 11,68 Ø 11,57

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

Tabelle 22 Mieten für Garagenstellplätze / Stellplätze

Lage (Anzahl der Fälle)	Nettokaltmiete in €
Hennigsdorf Garagenstellplätze (14)	35 – 40 Ø 37,50
Hohen Neuendorf Garagenstellplätze (19)	Ø 42
Velten, Oberkrämer Garagenstellplätze (6)	25 – 75 Ø 42
Glienicke Stellplätze (6)	15 – 60 Ø 46
Gransee Stellplätze (7)	18 – 20 Ø 19,60
Oranienburg Stellplätze (11)	10 – 30 Ø 12,22

12. Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

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

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

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

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

Die Rechtsgrundlagen für die Einrichtung der Gutachterausschüsse sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17, Nr. 52)

Für die Aufgabenwahrnehmung der Gutachterausschüsse sind daneben folgende Rechtsnormen und Verwaltungsvorschriften relevant:

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I S. 2805), ersetzt V212-1-7 vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwertes (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012)¹
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswertes und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014)²
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswertes (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 04.12.2015 B4)³

¹ finden noch übergangsweise Anwendung

² findet noch übergangsweise Anwendung

³ findet noch übergangsweise Anwendung

- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie- KPSErf-RL) zuletzt geändert durch Erlass vom 20.12.2021 AZ: 13 - 584-30
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) geändert durch Erlass vom 21.03.2018 AZ: 13 – 584-85
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB) vom 04. August 2017 AZ: 03 – 13 – 584-87
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie RL-BRW-BB) zuletzt geändert am 16. März 2016 AZ: 13 - 584-81
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie – GMB-RL) vom 13.05.2020 AZ: 13 - 584-37

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

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

Den Gutachterausschüssen obliegen insbesondere folgende Aufgaben:

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

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

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

Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende Aufgaben:

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

Indexreihen bis Ende 2010

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

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

zugehörige Gemeinden, Städte, Amt

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

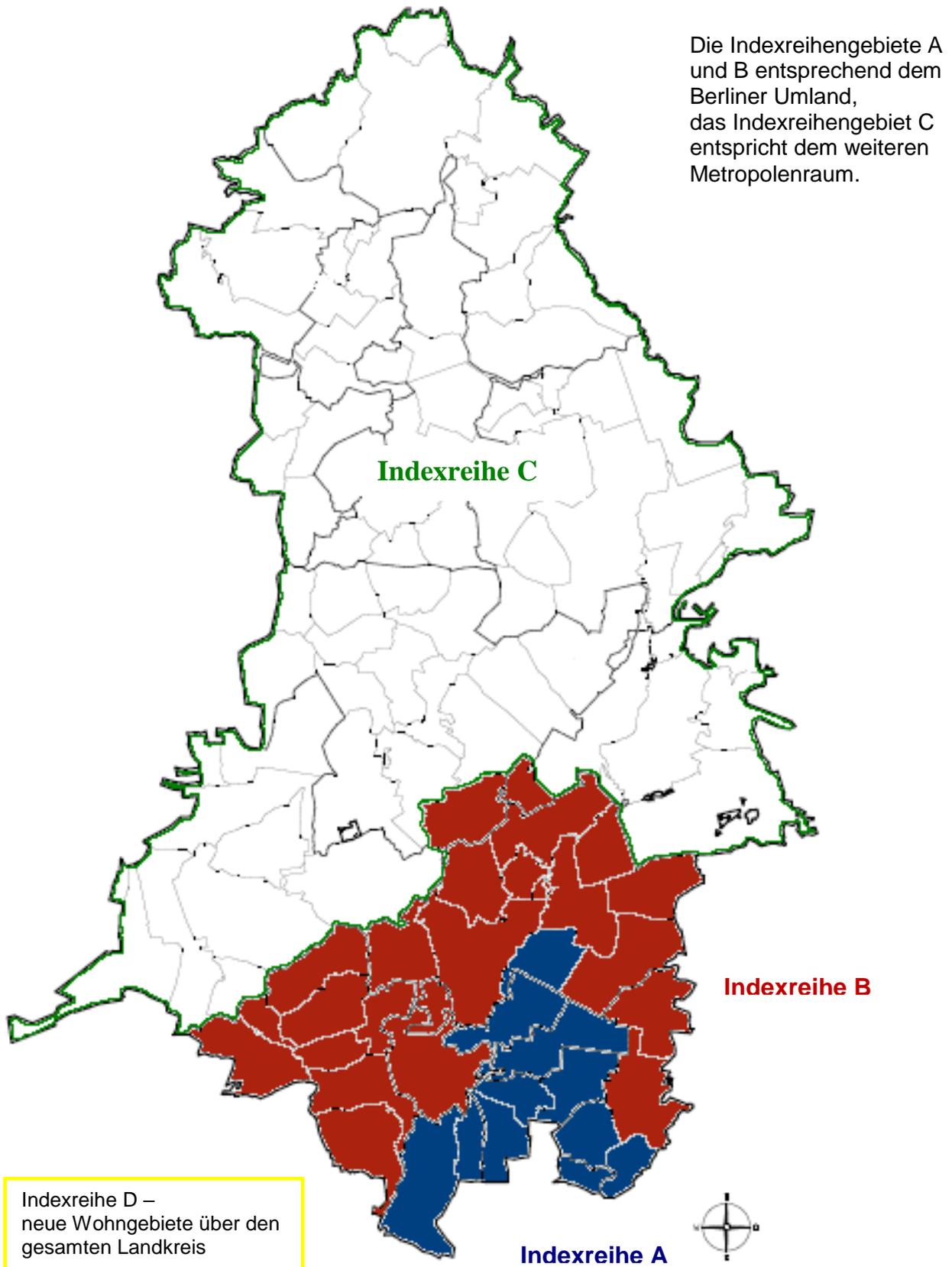
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

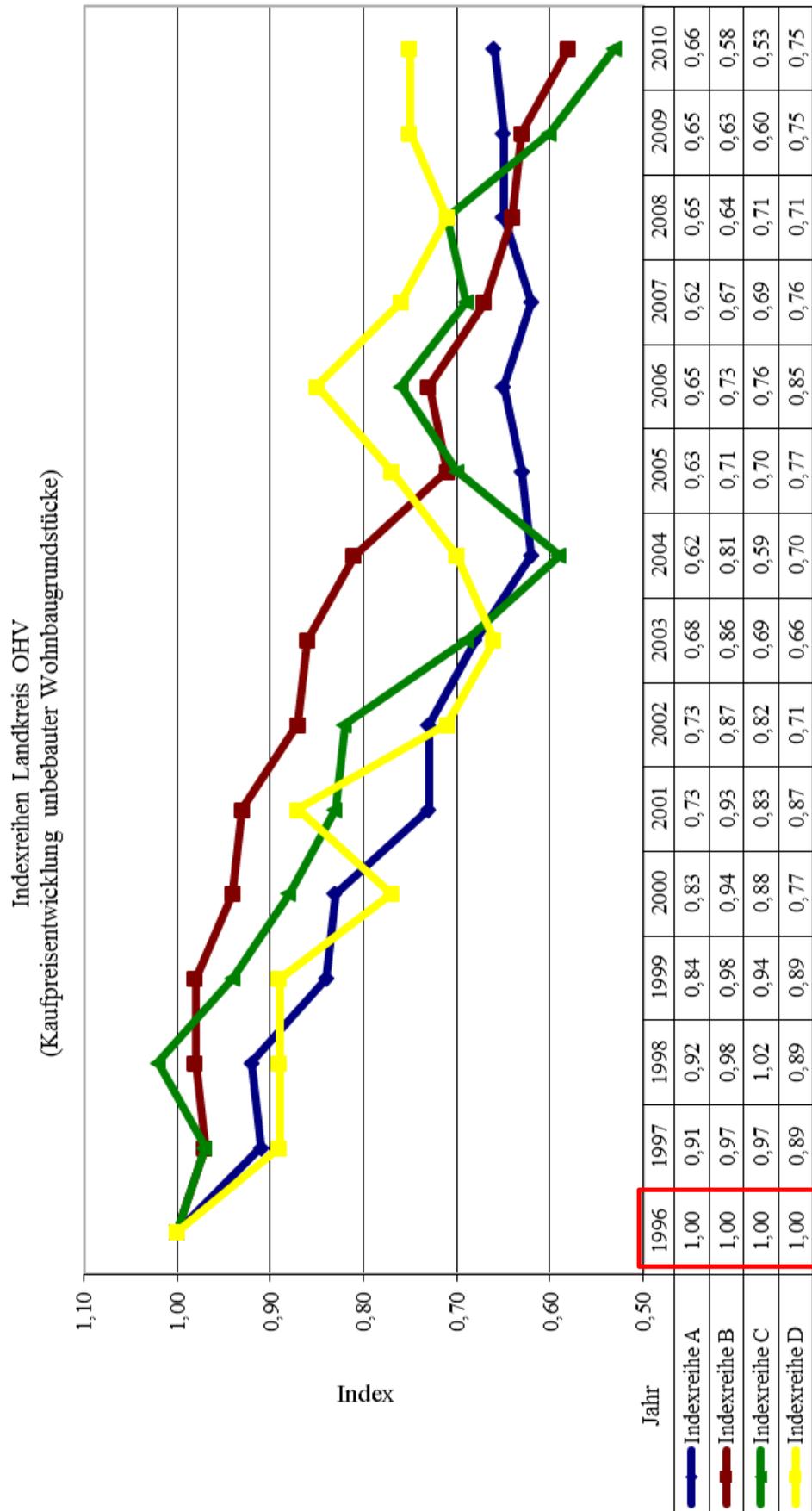
Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse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

Diese Indexreihen wurden bis Ende 2010 geführt.

Ab 2011 gelten die unter Punkt 5.2.2 veröffentlichten Indexreihen.

Geltungsbereich der Indexreihen bis Ende 2010





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

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 EBERSWALDE	(03334)2141946	(03334)2142946
	Gutachterausschuss@kvbarnim.de		
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 LÜBBEN (SPREEWALD)	(03546)202758	(03546)201264
	gaa@dahme-spreewald.de		
Elbe-Elster	Nordpromenade 4 a 04916 HERZBERG	(03535)462706	(03535)462730
	gutachterausschuss@lkee.de		
Havelland	Waldemardamm 3 14641 NAUEN	(03321)4036181	(03321)40336181
	gaa@havelland.de		
Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 STRAUSBERG	(03346)8507461	(03346)8507469
	geschaefsstelle-gaa@landkreismol.de		
Oberhavel	Rungestr. 20 16515 ORANIENBURG	(03301)6015581	(03301)60180510
	gutachterausschuss@oberhavel.de		
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt(Oder)	Spreeinsel 1 Haus L 15848 BEESKOW	(03366)351710	(03366)351718
	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de		
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Str. 14 16816 NEURUPPIN	(03391)6886211	(03391)6886209
	gutachter@opr.de		
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 a 14513 TELTOW	(03328)318311	(03328)318315
	gaa@potsdam-mittelmark.de		
Prignitz	Bergstr. 1 19348 PERLEBERG	(03876)713791	(03876)713794
	gutachterausschuss@lkprignitz.de		
Spree-Neiße und Oberspreewald- Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 COTTBUS	(0355)49912247	(0355)49912111
	gaa-spn-osl@lkspn.de		
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 LUCKENWALDE	(03371)6084299	(03371)6089221
	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de		
Uckermark	Dammweg 11 16303 SCHWEDT/ODER	(03332)5802313	(03332)5802350
	gaa@uckermark.de		
Brandenburg an der Havel	Klosterstr. 14 14770 BRANDENBURG (HAVEL)	(03381)586203	(03381)586204
	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de		
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 COTTBUS	(0355)6124213	(0355)612134203
	gutachterausschuss@cottbus.de		
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14479 POTSDAM	(0331)2893182	(0331)289843183
	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de		
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 FRANKFURT (ODER)	(0335)5582520	(0335)5582503
	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de		

Grundstücksmarktbericht 2021
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen	Fehrbelliner Platz 1 10707 BERLIN	(030)90139-5239	(030)90139-5231
	gaa@senstadt.berlin.de		
Landkreis Mecklenburgische Seenplatte	Platanenstr. 43 17033 NEUBRANDENBURG	(0395)570873200	(0395)5708765961
	agnes.ehrhardt@lk-seenplatte.de		

Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2022)

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses fand für die Amtsperiode 2019 bis 2023 statt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel setzt sich zum Stichtag 01.05.2021 aus den folgenden Mitgliedern zusammen. Zwei weitere Mitglieder des Ausschusses wurden während der o.a. Bestellungsperiode abberufen.

Vorsitzender

Gromm, Henry Vermessungsassessor, Fachdienstleiter Vermessung
im Landkreis Oberhavel

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Beyer, Heike Diplomingenieurin (FH),
Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Gering-Klehn, Gabriele Diplomökonomin,
ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Kanig, Karl Diplomingenieur für Bauwesen, Beratender Ingenieur,
ö.b.u.v.Sachverständiger für Grundstückswertermittlung

Ehrenamtliche Gutachter

Cohausz, Nicola Dipl.- Ing.- Architektin,
zertifizierte Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Dr.-Ing. Kaschenz, Julia Vermessungsingenieurin
ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Friedrich, Silke Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin

Matthes, Harald Diplombauingenieur, Beratender Ingenieur,
Sachverständiger für Grundstückswertermittlung

Rohr, Yvonne Diplombauingenieurin (FH),
Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Schaper, Jan Diplombauingenieur (FH),
Sachverständiger für Grundstückswertermittlung

Schilling, Heike Diplomwirtschaftlerin,
ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Wagner, Holger Diplomagraringenieur,
ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung

Zehmke, Harald Diplomagraringenieur,
Geschäftsführer einer Landwirtschafts- und Dienste GmbH

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde

Koschella, Gunar Bausachverständiger, Finanzamt Oranienburg

Gürlich, Mauren Sachbearbeiterin Bewertung, Finanzamt Oranienburg

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

Amtsbereich/ Gemeinde (inkl. Ortsteile)	Flächen in m ² Stand 31.12.2021	Einwohner	
		Stand 30.11.2021	Veränderung in % zum 31.12.2020
Birkenwerder	18.113.251	8.119	-0,16
Fürstenberg	212.541.979	5.772	-0,17
Glienicke/Nordbahn	4.597.501	12.406	-0,19
Hennigsdorf	31.285.590	26.570	0,04
Hohen Neuendorf	48.071.817	26.684	1,15
Kremmen	209.242.405	7.717	0,22
Leegebruch	6.439.055	6.955	-0,03
Liebenwalde	142.156.833	4.414	1,05
Löwenberger Land	244.194.443	8.552	1,09
Mühlenbecker Land	52.384.977	15.498	0,44
Oberkrämer	103.228.708	11.847	0,12
Oranienburg	162.046.319	46.547	2,32
Velten	23.387.299	12.420	1,01
Zehdenick	221.928.013	13.240	-0,50
Amt Gransee und Gemeinden	319.559.532	12.406	0,48
Oberhavel gesamt	1.798.385.532	215.893	0,77

Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
Banz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschossfläche
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BU	Berliner Umland
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
DDR	Deutsche Demokratische Republik
DNM	Digitales Navigationsmodell
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
EFH	Einfamilienhaus/Einfamilienhäuser
EW-RL	Ertragswertrichtlinie
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GebGBbg	Gebührengesetz des Landes Brandenburg
GFZ	Geschossflächenzahl
GMB-RL	Grundstücksmarktbericht-Richtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
GZ	Grünlandzahl
ha	Hektar
i.d.R.	In der Regel
IHK	Industrie- und Handelskammer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
k.A.	keine Angaben
KAG	Kommunalabgabengesetz
KPSErf-RL	Erfassungsrichtlinie
KV	Kaufvertrag/Kaufverträge
LEP-BB	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
MIK	Ministerium des Innern und Kommunales
NHK	Normalherstellungskosten
NKM	Nettokaltmiete
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RL-EW-BB	Brandenburgische Ertragswertrichtlinie
RL-BRW-BB	Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie

RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RND	Restnutzungsdauer
RWK OHV	Regionaler Wachstumskern Oberhavel
R ²	Korrelationskoeffizient (von 0= ungenau bis 1= gesichert)
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
SVV	Stadtverordnetenversammlung
SW-RL	Sachwertrichtlinie
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
wMR	weiterer Metropolitanraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZFH	Zweifamilienhaus/Zweifamilienhäuser