

Grundstücksmarktbericht 2022 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	01.01.2022 bis 31.12.2022
Datenerhebung	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2022 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2023 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	16. Mai 2023
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 46,- €
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 2022, 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	16.05.2023		Erstveröffentlichung

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	9
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	15
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	16
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	16
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten, Kultur, Bildung und Forschung	20
4.	Übersicht über die Umsätze	25
4.1	Vertragsvorgänge	28
4.2	Geldumsatz	29
4.3	Flächenumsatz	31
5.	Bauland	32
5.1	Allgemeines	32
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	34
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	37
5.2.2	Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen	39
5.2.3.1	Grundstücksgröße	42
5.2.3.2	Geschossflächenzahl	44
5.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	46
5.3.2	Bodenpreisindexreihen	46
5.4	Bauland für Gewerbe	47
5.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	47
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	48
5.6	Sonstiges Bauland	50
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke	50
5.7	Erbbaurechte	51
5.8.1	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	52
5.8.2	Arrondierungsflächen	53
5.8.3	Grundstücke im Außenbereich	53
5.8.4	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	54
5.8.5	Grundstücke in Ecklagen	54
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	55
6.1	Allgemeines	55
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	56
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	56
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	57
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	59
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	60
6.4	Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)	60
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet	61
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	61
6.7	Begünstigtes Agrarland	61

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke	62
7.1	Hausnahe Gartenflächen	62
7.2	Freizeitflächen	63
7.3	Camping- und Zeltplätze	63
7.4	Verkehrsflächen – private Wege	64
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen	64
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen	65
8.	Bebaute Grundstücke	67
8.1	Allgemeines	67
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	70
8.2.2	Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	73
8.2.3	Vergleichsfaktoren	77
8.2.4	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	77
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	84
8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	84
8.3.2	Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften	87
8.3.3	Liegenschaftszinssätze, Rothertragsfaktoren	88
8.4	Mehrfamilienhäuser	91
8.4.1	Preisniveau, Preisentwicklung	91
8.4.2	Liegenschaftszinssätze	93
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	94
8.5.1	Preisniveau, Preisentwicklung	94
8.5.2	Liegenschaftszinssätze	95
8.6	Gewerbe- und Industrieobjekte	96
8.7	Sonstige bebaute Objekte	97
8.7.1	Bebaute Erholungsgrundstücke	97
9.	Wohnungs- und Teileigentum	98
9.1	Allgemeines	98
9.2	Wohnungseigentum	98
9.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	99
9.2.2	Liegenschaftszinssätze	102
9.3	Teileigentum	103
9.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	103
10.	Bodenrichtwerte	106
10.1	Allgemeine Informationen	106
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	106
10.3	Besondere Bodenrichtwerte	113
11.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	114
11.1	Nutzungsentgelte	114
11.2	Mieten	116
12.	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	120

Anlagen

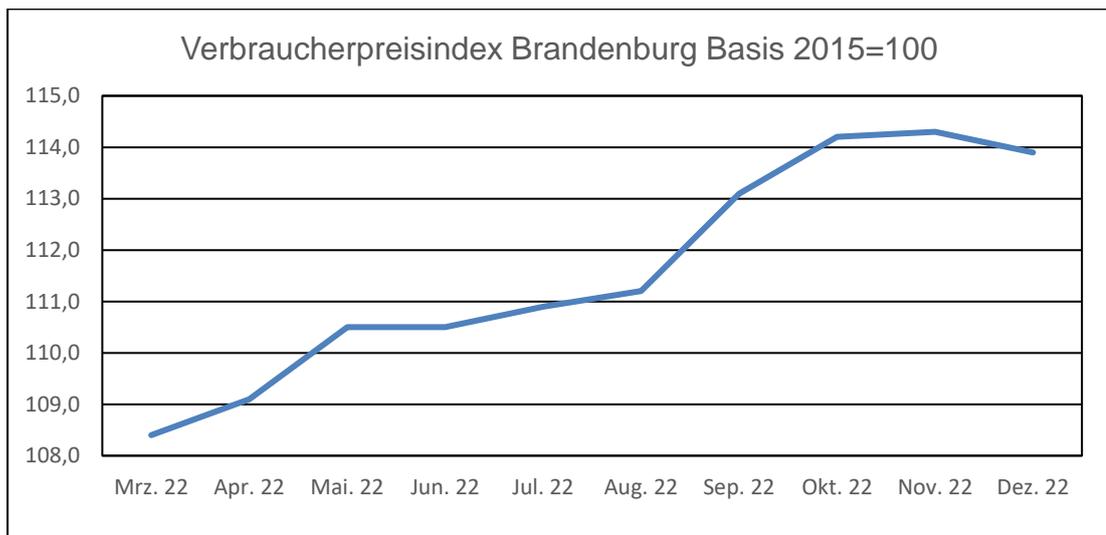
Anlage 1	Indexreihen bis Ende 2010	125
Anlage 2	Indexreihen ab 2011	128
Anlage 3	Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern	130
Anlage 4	Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2023)	132
Anlage 5	Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	133
Anlage 6	Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	134
Anlage 7	Abgrenzung Berliner Umland/weiterer Metropolenraum	135
Anlage 8	Abkürzungsverzeichnis	136

1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

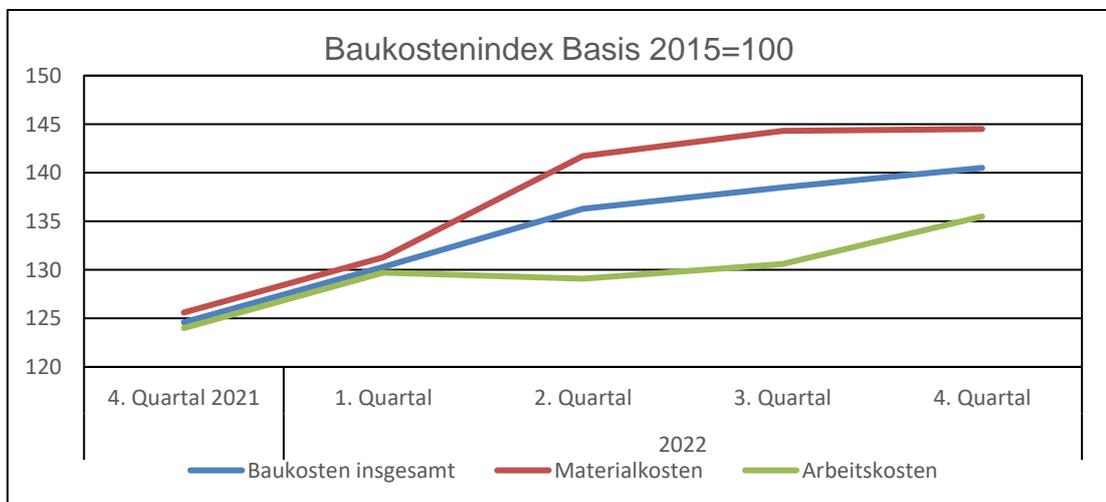
Die Anzahl der im Jahr 2022 abgeschlossenen und bis zum 15.02.2023 beim Gutachterausschuss eingegangenen Grundstückskaufverträge im Landkreis Oberhavel ist gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 20 % zurückgegangen. Bis 2021, regelmäßig am Jahresanfang, war das Kaufverhalten etwas verhaltener und pegelte sich in den Folgemonaten auf monatliche Abschlüsse von über 200 Kaufverträgen ein.

Im Jahr 2022 war das Höchstaufkommen an abgeschlossenen Kaufverträgen nur noch im März und Mai zu verzeichnen. Ab Juni 2022 sank die Anzahl der monatlich eingegangenen Verträge kontinuierlich ab.

Hierfür könnten die gesamten wirtschaftlichen sowie rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen - gestiegene Inflation, Anstieg des Verbraucherpreisindex, der Baukosten und Energiepreise sowie neue Anforderungen an den Neubau und die energetische Sanierung von Wohngebäuden aufgrund des Klimaschutzes als ursächlich angesehen werden.

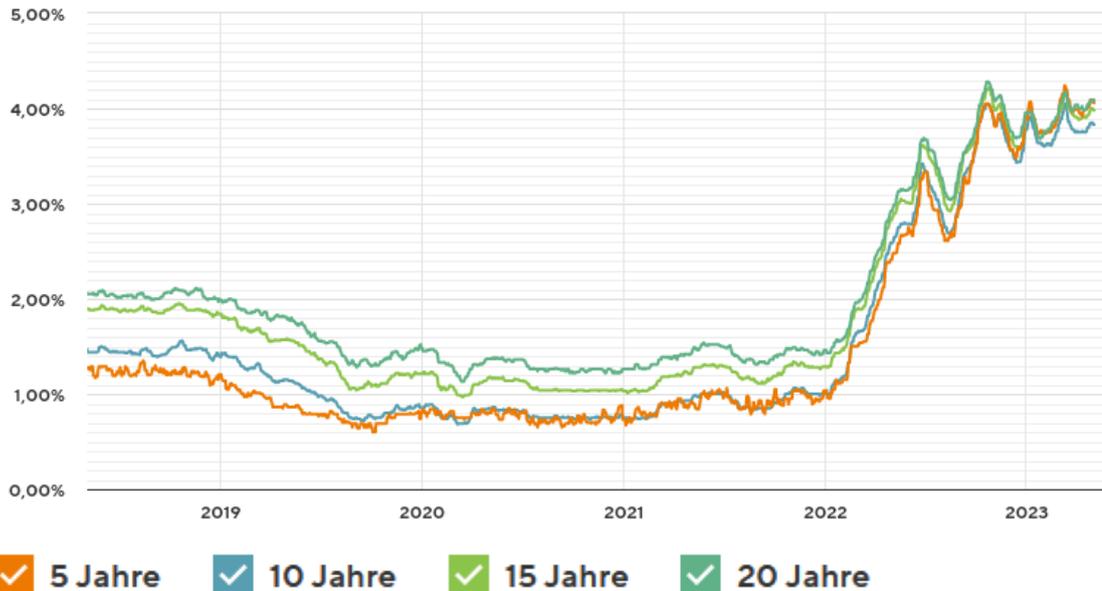


Quelle: <https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/m-i-2-m>



Quelle: <https://www-genesis.destatis.de/genesis/online?sequenz=tabelleErgebnis&selectionname=61261-0014#ab-readcrumb>

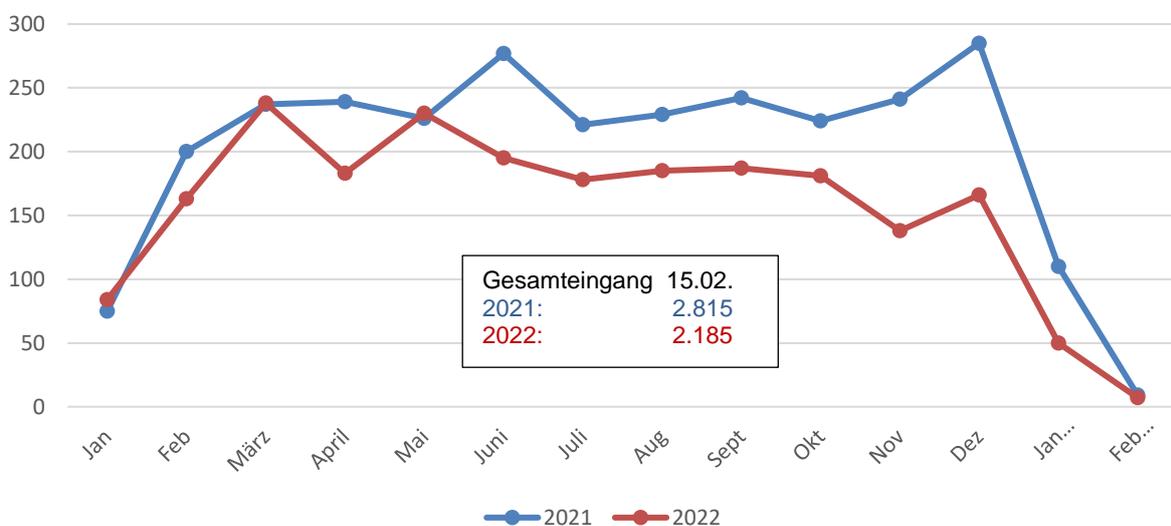
Die stark zunehmende Inflationsrate ist auch eine der wichtigsten Gründe für den Anstieg der Bauzinsen. Die EZB erhöhte im Juli 2022 erstmals nach elf Jahren den Leitzins. Bis Ende 2022 stieg der Hauptrefinanzierungssatz auf 2,5 Prozent.



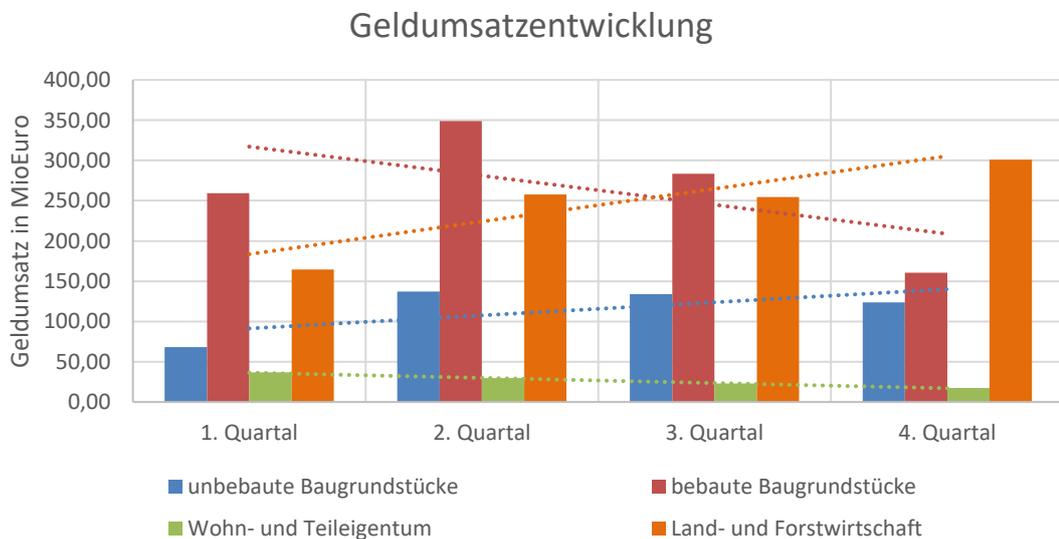
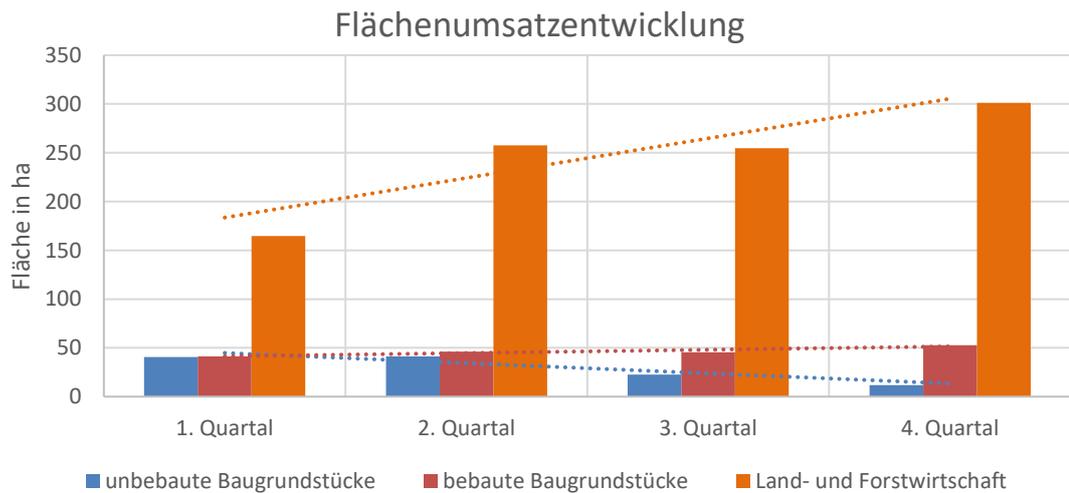
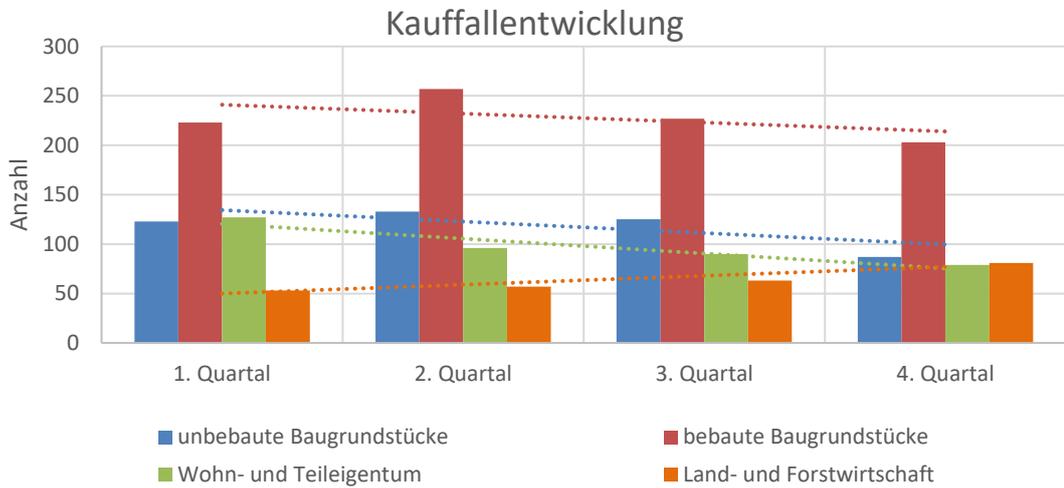
Quelle: <https://www.interhyp.de/ratgeber/was-muss-ich-wissen/zinsen/zins-charts/>

Aufgrund der vergangenen SARS Covid-19 Pandemie zog es die Bevölkerung aus der dicht besiedelten Großstadt in die eher locker besiedelten Bereiche mit ausreichender Infrastruktur. 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. Diese Verlagerung wird durch die o.a. ebenfalls zu kalkulierenden Rahmenbedingungen noch weiter verstärkt.

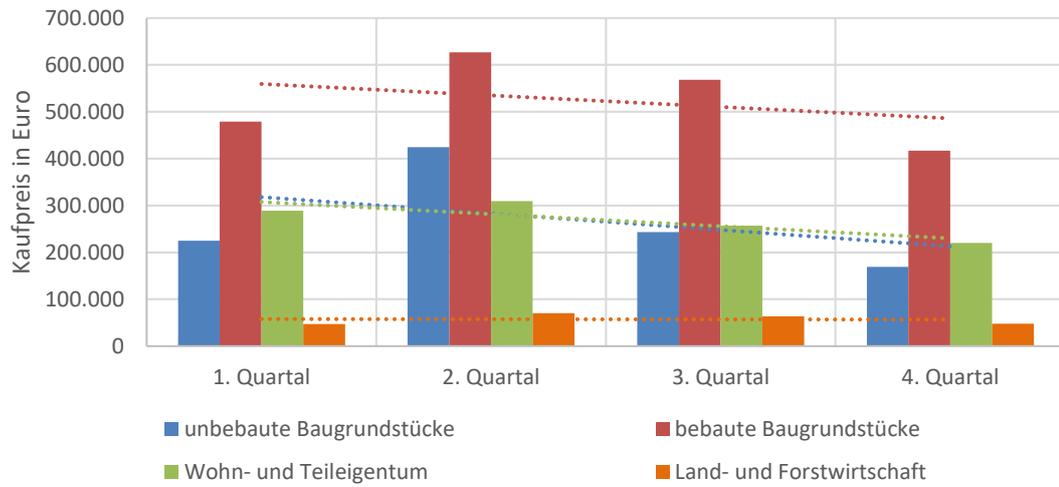
monatliche Vertragseingänge 2021 - 2022



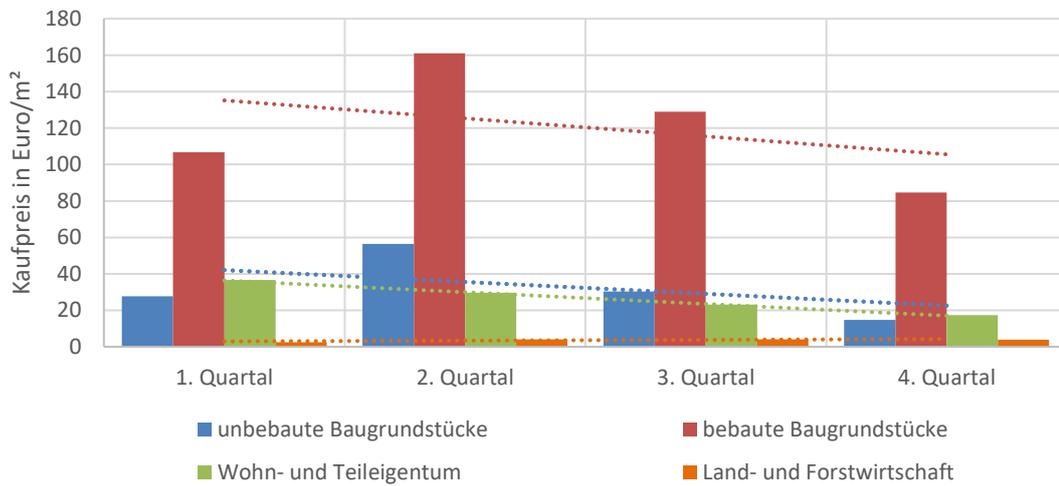
Aufgrund der o.g., den Grundstücksmarkt beeinflussenden Rahmenbedingungen wird an dieser Stelle eine quartalsweise Darstellung der Entwicklung des Grundstücksmarktes eingefügt, um dem Anwender einen bessere Beurteilung der in den folgenden Absätzen dargestellten Jahresdurchschnittszahlen zu ermöglichen.



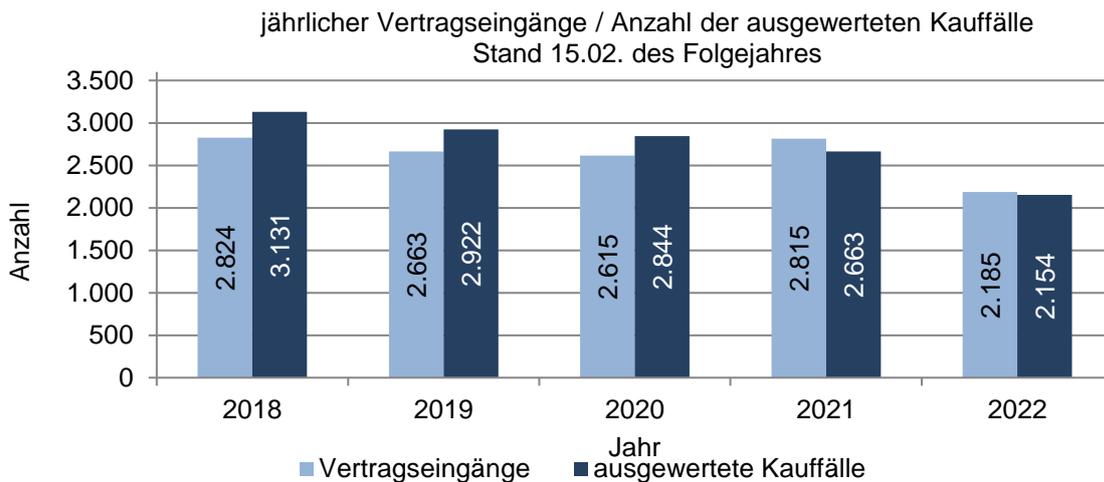
durchschnittlicher Kaufpreis/Kauffall



durchschnittlicher Kaufpreis/m²



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. So kommt es zu Differenzen zwischen den eingegangenen und den letztlich ausgewerteten Verträgen. Die Gesamtzahl der bis einschließlich 15.02.2023 ausgewerteten Datensätze betrug 2.154 (Vorjahr 2.663).



Nach dem Stichtag eingehende Verträge werden zwar Bestandteil der Automatisierten Kaufpreissammlung (AKS) 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. Sie 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 Corona-Pandemie mit den damit geschaffenen Homeofficemöglichkeiten bei gewährleistetem technischen 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 01.01.2023 wurden auf der Internetseite www.boris-brandenburg.de zum 28.02.2023 kostenfrei bereitgestellt. Die entsprechende Mitteilung hierzu erfolgte am 28.02.2023.

Am 08.03.2023 erfolgte die Mitteilung auf der Internetseite der Gutachterausschüsse, dass die bestehenden Bodenrichtwertwebdienste WMS-BRW und WFS-BRW durch den aktuellen Stichtag 01.01.2023 ergänzt wurden. Nähere Informationen zu dem Webdiensten finden Sie in den jeweiligen Capabilities (WMS-BRW, WFS-BRW) der Dienste und auf den Produktseiten der LGB. Im Geobroker finden Sie die Dienste unter der Auswahl "Grundstücksmarkt" und "Bodenrichtwertdatensätze".

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.

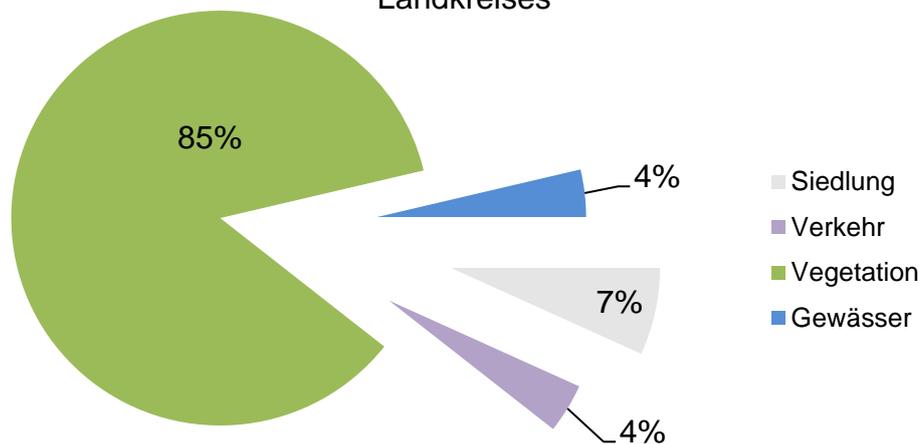
3. Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht

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. 180.819 ha.

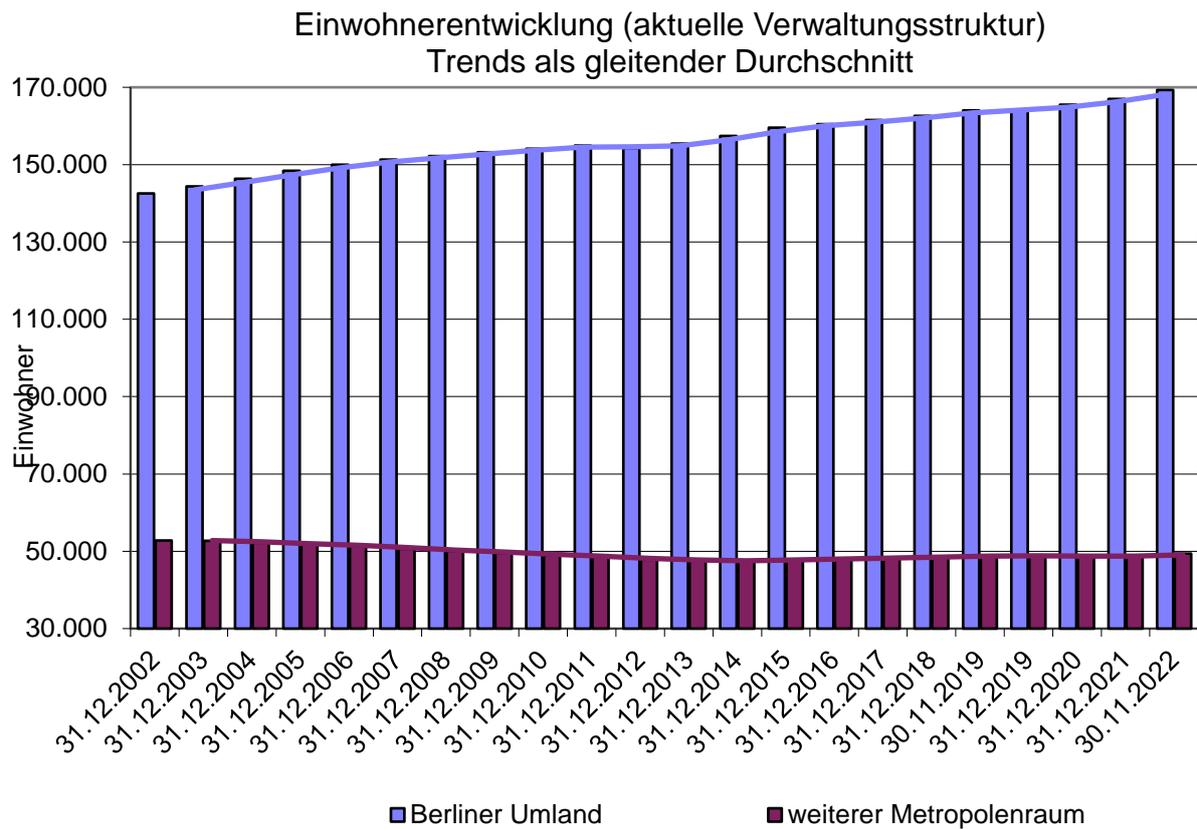
Anteil der Nutzungsarten an der Gesamtfläche des Landkreises



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 5 enthalten.

Von den 218.701 Einwohnern des Landkreises (Stand 30.11.2022) 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.



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.“
(Landesplanungministerin 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. Mit einem Nacht-IC ist eine Verbindung nach Wien möglich.

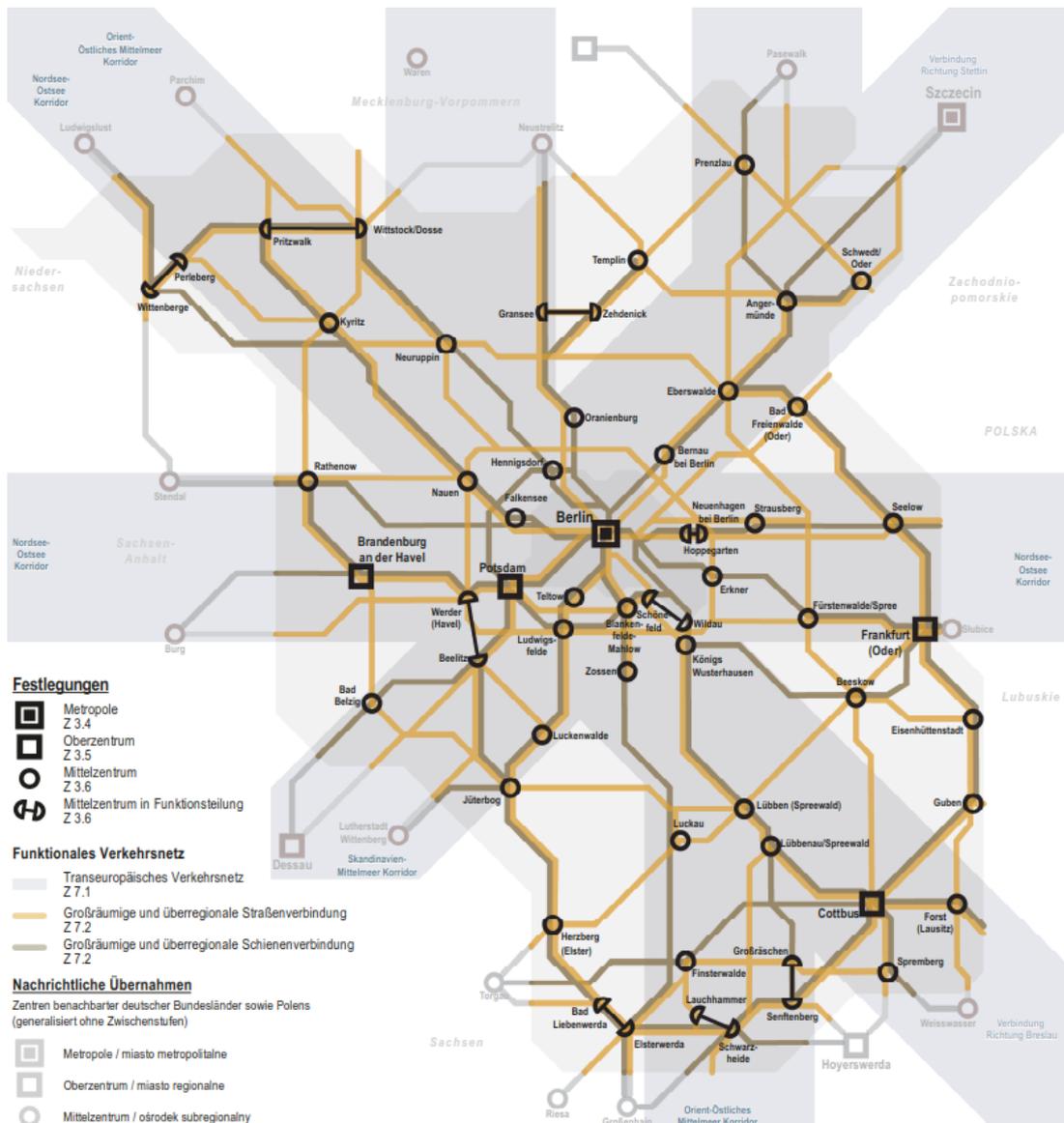
Zum Flughafen BER gibt es zweimal pro Stunde von Oranienburg eine Verbindung mit dem RB32.

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

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 Regionalbahn 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.

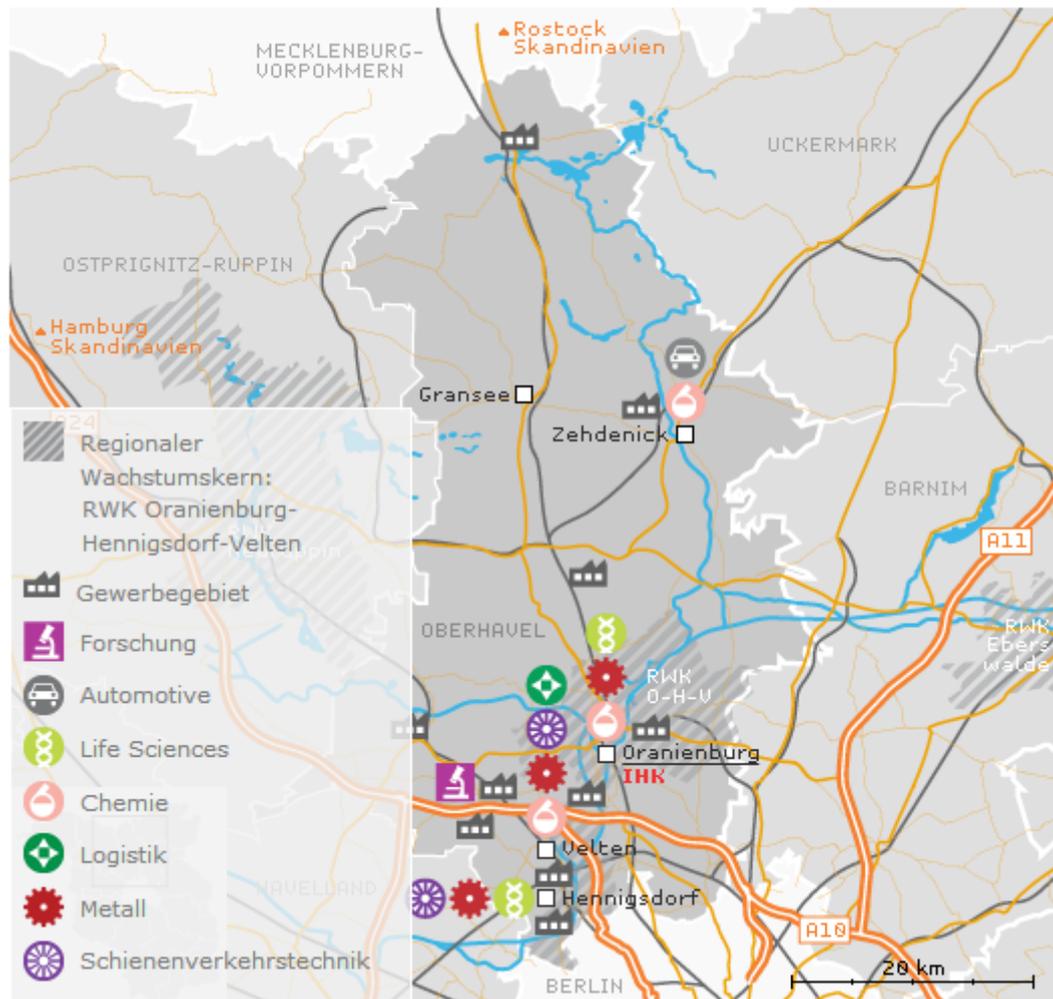


Quelle: LEP HR Verkehrsnetz im Hauptstadtraum

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>

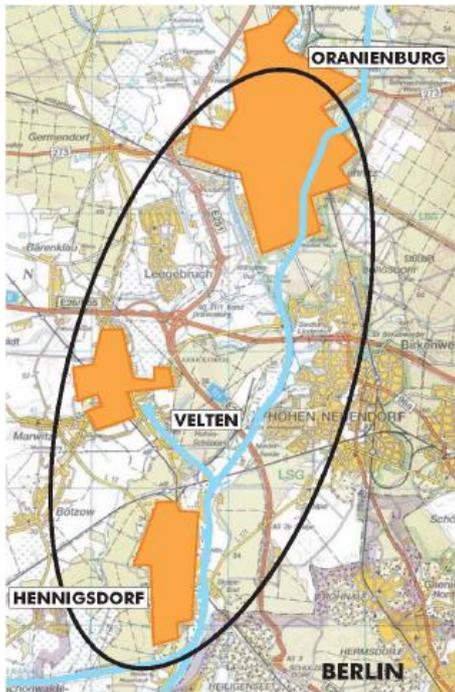
Traditionell geprägt einerseits durch die Stahlindustrie, den Schienenfahrzeugbau, den Metall- und Stahlbau und andererseits durch den Elektroanlagen- und Apparatebau sind in den letzten Jahren neue Wirtschaftszweige entstanden, die den strukturellen Wandel in diesen Bereichen anteilig kompensieren. 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. Seit ca. 2020 sind verkehrstechnisch gut angebundene Lagen wieder vermehrt in den Fokus 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- Vehlefanz- Kremmen eine hohe Konzentration von Gewerbe- und Industrieansiedlungen auf. Auch der Raum um Zehdenick, im Norden gelegen, gilt als attraktiver Wirtschaftsstandort. Gewerbestandorte im Nordteil des Landkreises weisen günstige Quadratmeterpreise auf. Durch die Bundesstraßen B 96, B 109,

B 167 und B 273 ist auch hier eine gute verkehrstechnischen Erschließung gegeben. Zunehmende Bedeutung gewinnt der Regionalverkehr der Deutschen Bahn.

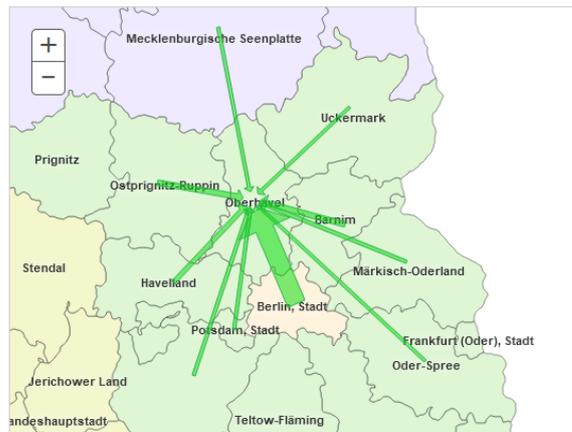
Von der insgesamt 12.209.200 m² zur Verfügung stehenden Gewerbefläche sind 94 % belegt. Die freien 6 % verteilen sich gleichmäßig auf den gesamten Landkreis.

Im Jahr 2022 gab es in Oberhavel 88.123 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte, von denen 48,9 % in einen anderen Landkreis bzw. anderes Bundesland zur Arbeit pendeln. Gleichzeitig haben jedoch auch 20.829 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte aus anderen Landkreisen in Oberhavel ihren Arbeitsort gefunden.

Auspendler von Oberhavel



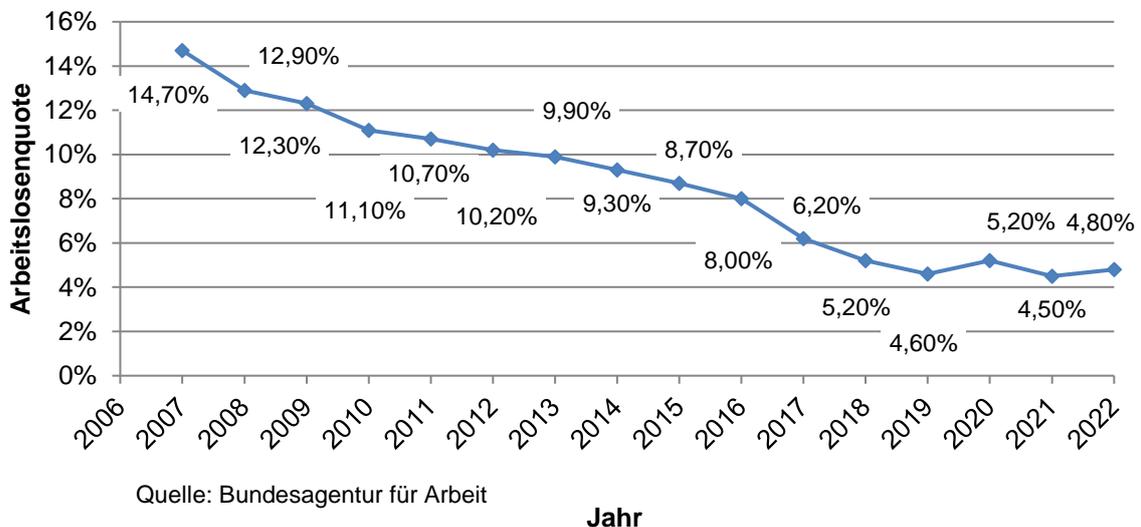
Einpender nach Oberhavel



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

Die sehr gute Konjunkturlage spiegelt sich in der geringen Arbeitslosenquote, seit 2007 bis 2019 jährlich sinkend, der Bundesagentur für Arbeit wider.

Arbeitslosenquote des Landkreises Oberhavel



Quelle: Bundesagentur für Arbeit

Die Land- und Forstwirtschaft ist im Landkreis Oberhavel ein bedeutender Wirtschaftsfaktor, vor allem im weiteren Metropolenraum. Es werden hochwertige Nahrungsmittel für die Bevölkerung und Rohstoffe für die Industrie hergestellt. Außerdem wird ein großer Beitrag zum Erhalt der Kulturlandschaft geleistet.

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.

Auf diesem Wirtschaftssektor konnte im ersten Halbjahr 2022 wieder knapp das Niveau des Jahres 2019 erreicht werden.

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 Tonschichten. 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.

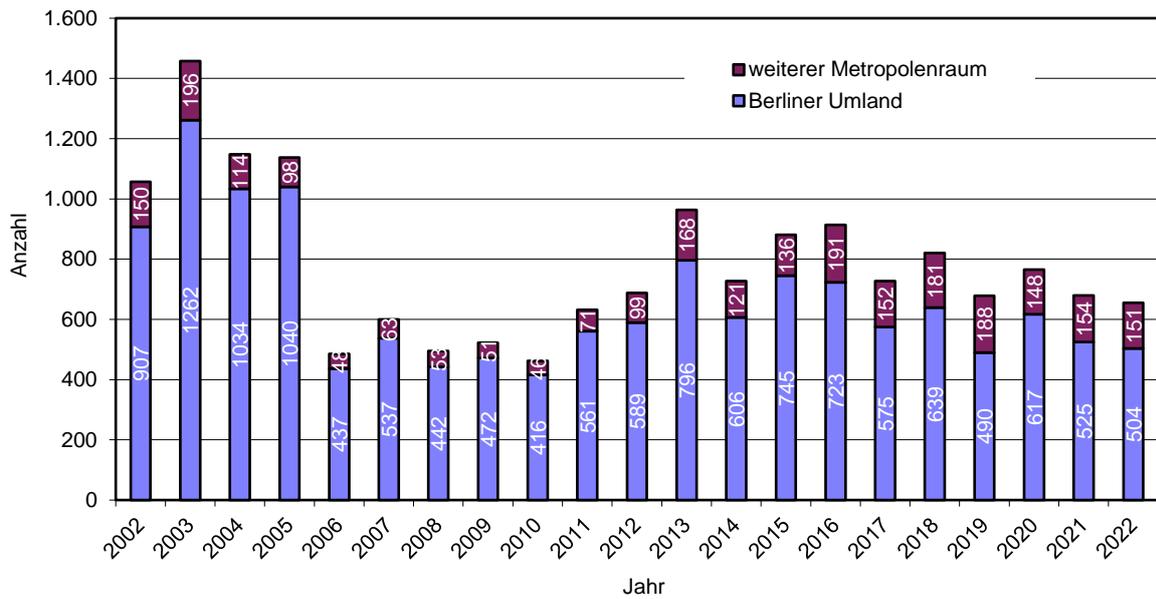
In Neuglobsow kann sich jeder nach der Radtour am schönen Stechlinsee mit seiner guten Wasserqualität erholen.

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 17 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 %



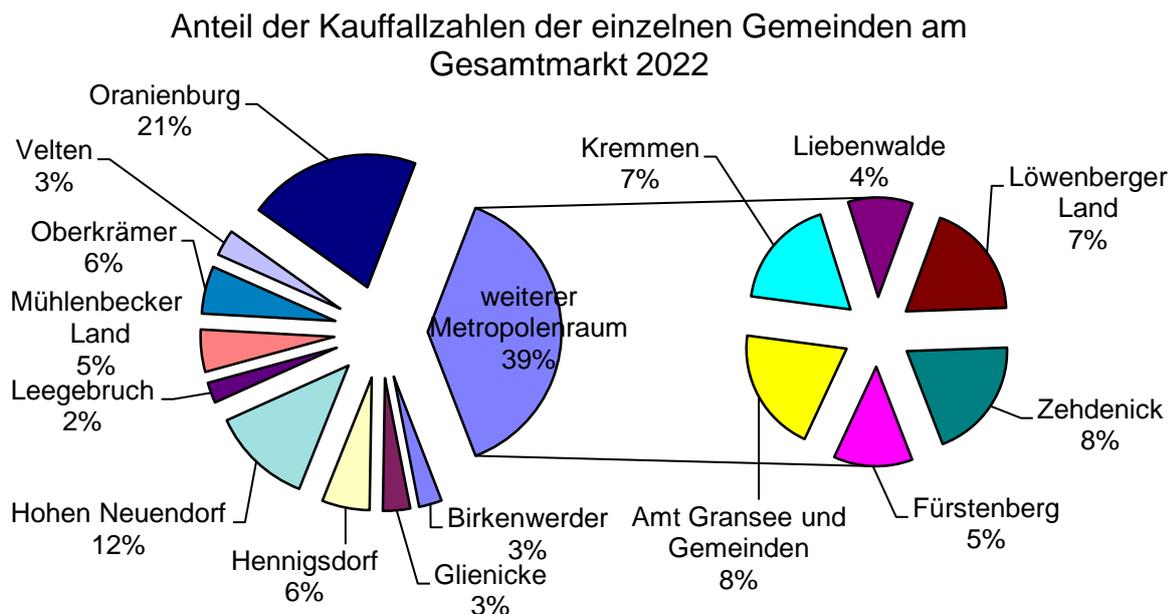
4. Übersicht über die Umsätze

Für das Jahr 2022 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.02.2023 (Stichtag) im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 2.154 Datensätze ausgewertet. Während sich Anfang des Jahres die Anzahl der eingegangenen abgeschlossenen Kaufverträge noch auf dem Vorjahresniveau befand, wurden ab Juni 2022 merklich weniger Kaufverträge abgeschlossen. Durchschnittlich ist für das Jahr 2022 ein Rückgang von ca. 20 % zu verzeichnen. Die möglichen Gründe hierfür wurden bereits unter Punkt 1. benannt.

Jedoch gehen auch nach dem jährlichen Stichtag 15.02. jährlich noch einige weitere Verträge ein. Diese werden ausgewertet und können im Rahmen einer Auskunft aus der Kaufpreissammlung zur Verfügung gestellt werden. Die bis zum Stichtag eingegangenen und ausgewerteten Verträge bilden die Grundlage der folgenden Statistiken und Auswertungen.

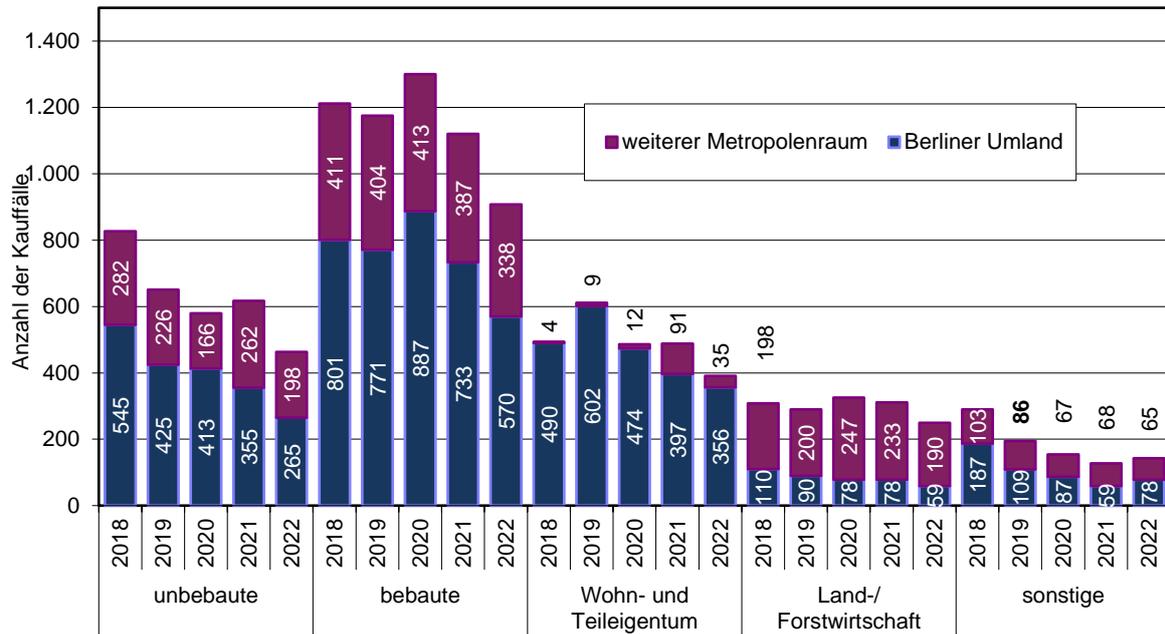
Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil (ca. 62 %) im Berliner Umland abgeschlossen. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises.

Im Berliner Umland lag der Schwerpunkt in der Stadt Oranienburg mit ca. 21 % Anteil der Verkäufe am Gesamtmarkt. Im weiteren Metropolenraum wurden im Amtsbereich Gransee und Gemeinden sowie Zehdenick mit einem Anteil von je ca. 8 % sowie von ca. 7 % am Gesamtmarkt im Löwenberger Land die meisten Grundstückskaufverträge abgeschlossen.



Abweichungen zur auf Seite 27 folgenden Tabelle sind Rundungsungenauigkeiten.

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.

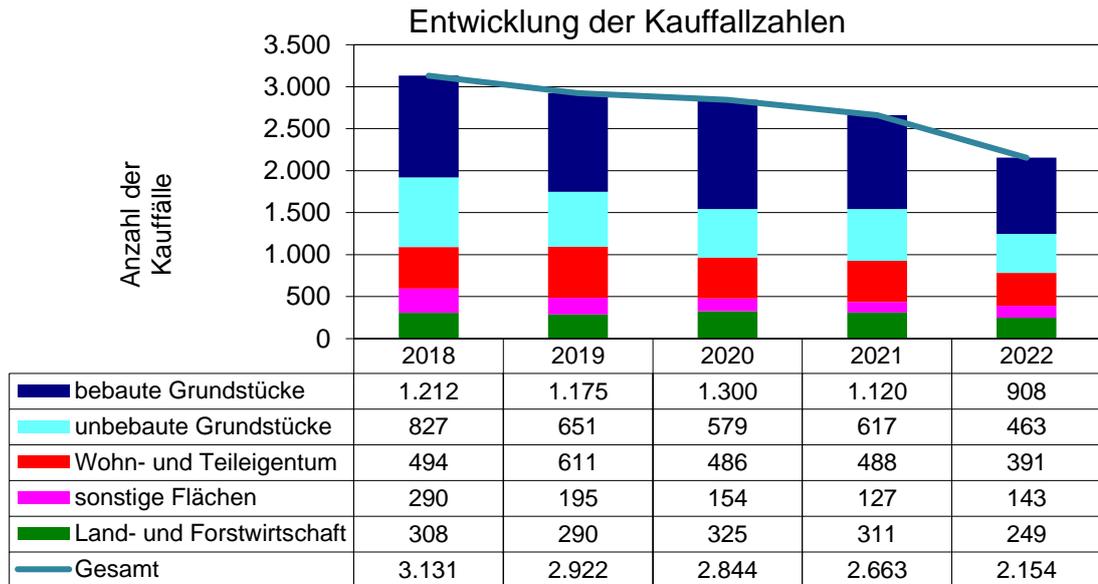
Tabelle 1 Kauffälle 2022 im Landkreis Oberhavel nach Teilmärkten

Gemeinde, Amt	2021		2022							
	Kauffälle gesamt	in ha	gesamt	davon					Land- und Forstwirtschaft	Sonstige Grundstücke
				unbebaute Grundstücke	bebaute Grundstücke	Wohn- und Teileigentum	Land- und Forstwirtschaft	Sonstige Grundstücke		
Berliner Umland										
Birkenwerder	76	1.812	60	16	37	7	0	0	0	0
Glienicke/Nordbahn	96	461	71	21	27	22	0	0	1	1
Hennigsdorf, Stadt	85	3.148	124	11	34	78	0	0	1	1
Hohen Neuendorf, Stadt	322	4.856	263	41	103	108	0	0	11	11
Leegebruch	64	645	54	1	19	22	1	1	11	11
Mühlenbecker Land	113	5.265	111	30	55	11	6	6	9	9
Oberkrämer	140	10.362	125	30	52	18	8	8	17	17
Oranienburg, Stadt	558	16.369	451	101	217	67	42	42	24	24
Velten, Stadt	168	2.342	69	14	26	23	2	2	4	4
weiterer Metropolitanraum										
Fürstenberg, Stadt	123	21.385	105	26	48	6	20	20	5	5
Amt Gransee und Gemeinden	234	32.155	167	25	61	23	39	39	19	19
Kremmen, Stadt	170	20.954	149	46	43	2	42	42	16	16
Liebenwalde, Stadt	95	14.214	86	16	45	0	19	19	6	6
Löwenberger Land	214	24.543	156	40	64	0	41	41	11	11
Zehdenick, Stadt	205	22.306	163	45	77	4	29	29	8	8

4.1 Vertragsvorgänge

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

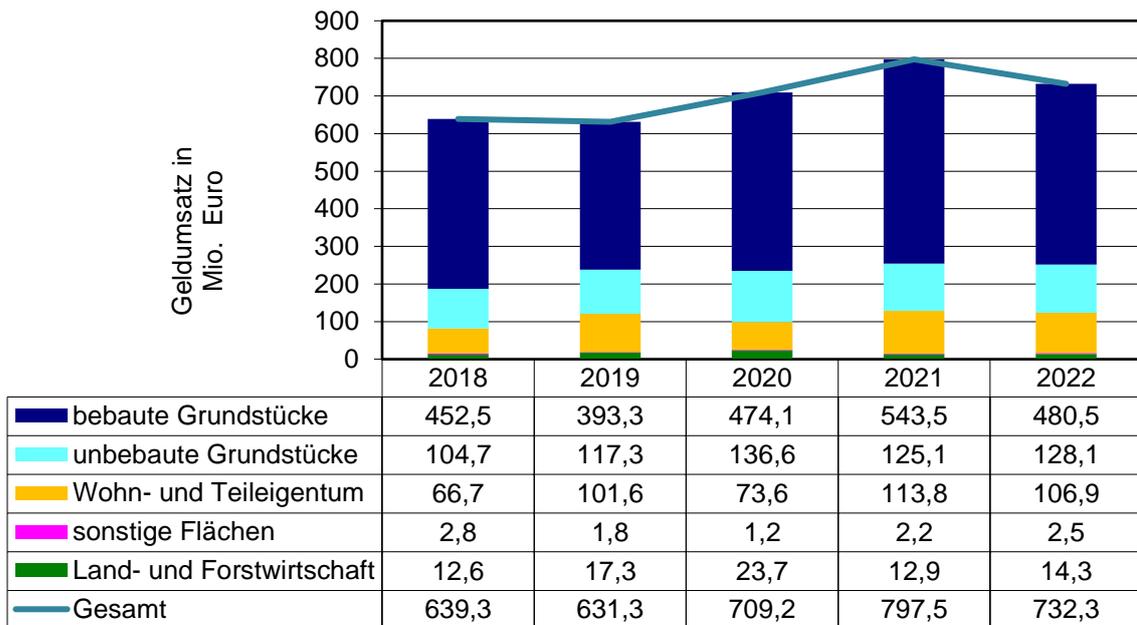
Innerhalb der vergangenen fünf Jahre ist die Gesamtkauffallzahl aller Grundstücksarten rückläufig. Den Hauptanteil an der Gesamtkauffallanzahl tragen die unbebauten und bebauten Grundstücke.



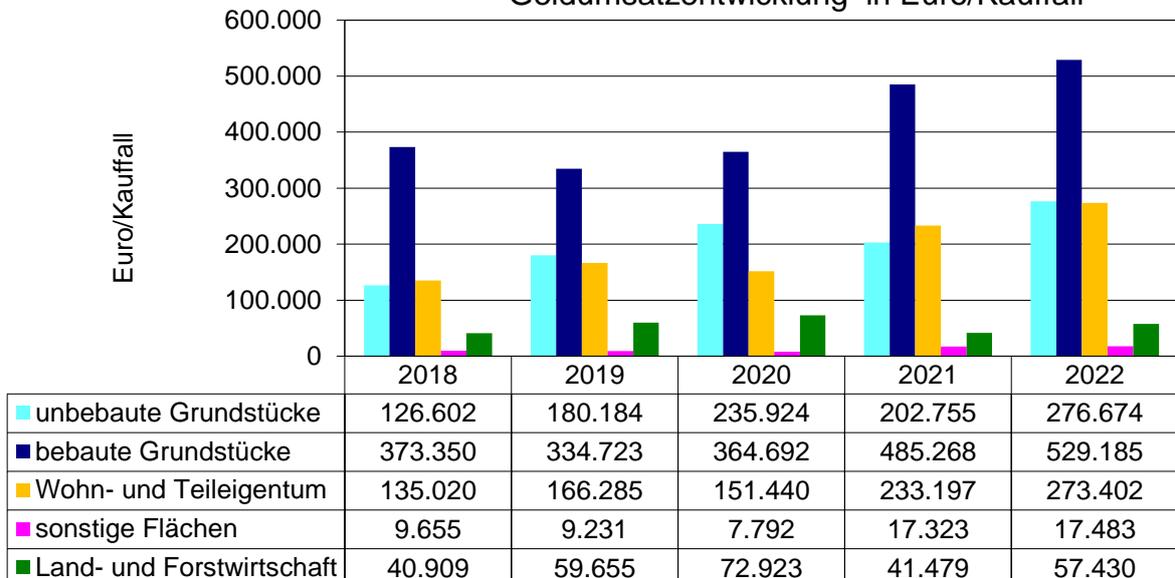
4.2 Geldumsatz

Erstmals seit 2014 ist nach einem kontinuierlichen Anstieg des Gesamtgeldumsatzes im Jahr 2022 wieder ein Rückgang zu verzeichnen. Dies betrifft aufgrund der geringeren Kauffallzahlen jedoch nur den Gesamtumsatz. Je Kauffall wurde auch in 2022 mehr Geld ausgegeben als im Vorjahr.

Geldumsatzentwicklung



Geldumsatzentwicklung in Euro/Kauffall



Der Hauptanteil des Geldumsatzes entfällt regelmäßig auf die **bebauten Grundstücke**. Durchschnittlich wurden mit 529.185 Euro im Berichtsjahr ca. 43.000 Euro pro Kauffall bebauter Objekte mehr gezahlt als im Vorjahreszeitraum.

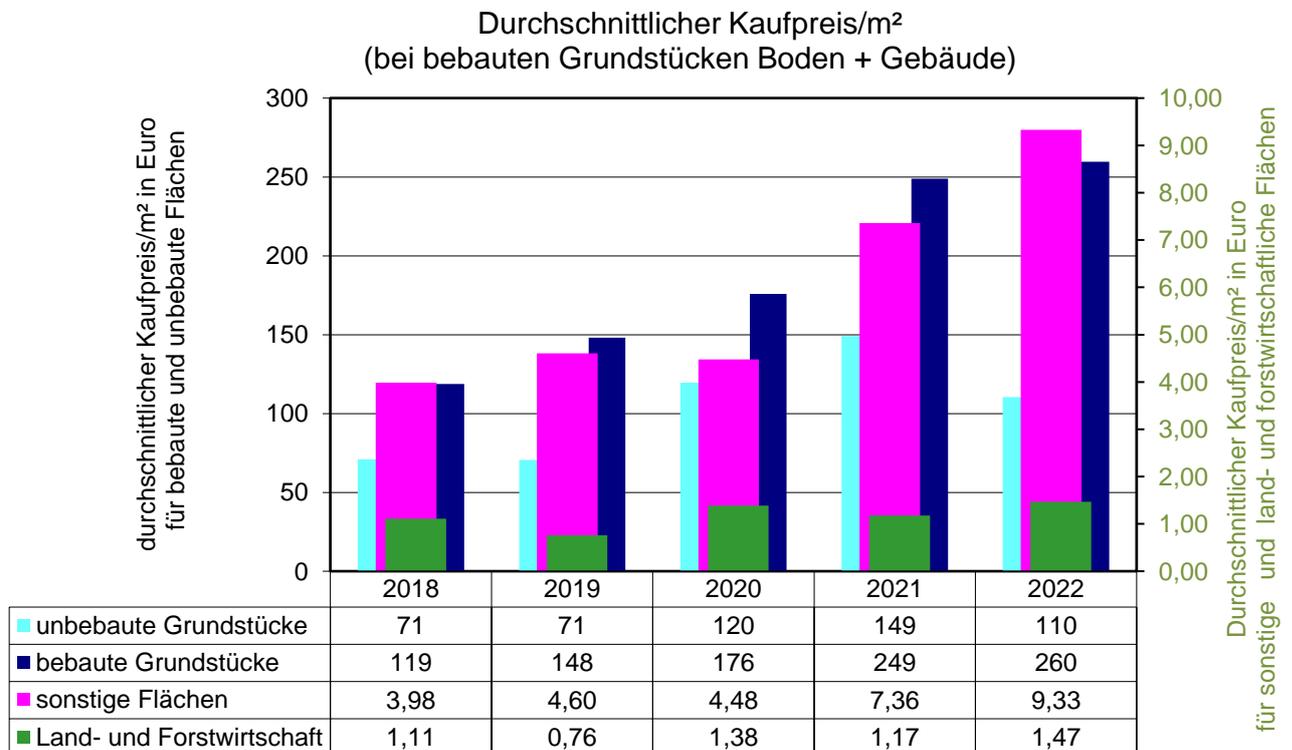
Kauffälle mit Abrissobjekten, zu denen die Abrisskosten und Kosten der Baufreimachung ermittelt werden konnten, werden als unbebaute Grundstücke ausgewertet.

Unbebaute Grundstücke wurden im Jahr 2022 zu **durchschnittlich 276.674 Euro** pro Kauffall veräußert. **Der durchschnittlich erzielte Quadratmeterpreis** der unbebauten Grundstücke lag bei **110 Euro** und sank **damit gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 26 %**.

Kauffälle zu **Wohnungs- und Teileigentum** wurden im Berichtsjahr im Vergleich zum Vorjahr ca. 20 % weniger abgeschlossen. Parallel dazu ist der Geldumsatz pro Kauffall jedoch gestiegen. Der **durchschnittliche Kaufpreis je Objekt** betrug **273.402 Euro in 2022**, dies entspricht einer Steigerung um 17 % gegenüber Vorjahr.

Der Geldumsatz bei **land- und forstwirtschaftlichen Flächen** ist gegenüber dem Vorjahr wieder angestiegen. **Durchschnittlich wurden 1,47 Euro/m² erzielt** – die entspricht einer Steigerung gegenüber dem Vorjahr um ca. **26 %**.

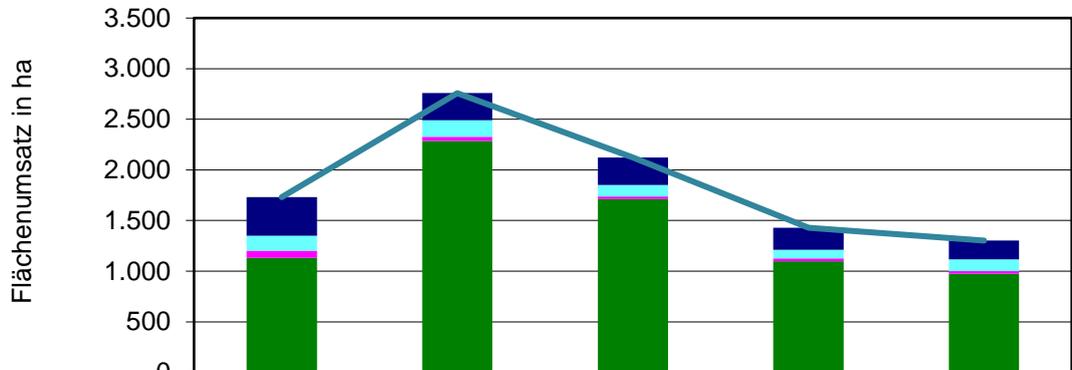
Die **sonstigen Flächen** (siehe Abschnitt 7) haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt. Ihr Anteil am Gesamtmarkt ist im Berichtsjahr erstmals seit 2018 zahlenmäßig wieder gestiegen. Der **durchschnittlich je Quadratmeter gezahlte Kaufpreis lag im Jahr 2022 bei 9,33 Euro/m²**.



4.3 Flächenumsatz

Im Jahr 2022 war der Gesamtflächenumsatz bis auf den Teilmarkt der unbebauten Flächen bei allen Teilmärkten rückläufig.

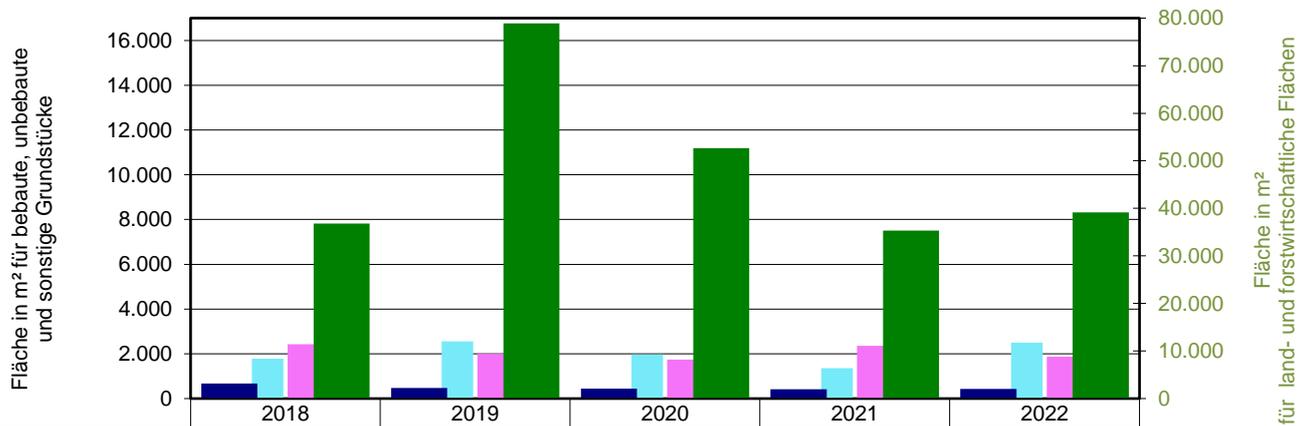
Flächenumsatzentwicklung



	2018	2019	2020	2021	2022
■ bebaute Grundstücke	381	265	270	218	185
■ unbebaute Grundstücke	148	166	114	84	116
■ sonstige Flächen	70	39	27	30	27
■ Land- und Forstwirtschaft	1.133	2.287	1.712	1.098	974
— Gesamt	1.732	2.758	2.122	1.430	1.302

Die folgende Grafik zeigt die durchschnittlich je Kauffall veräußerte Fläche der einzelnen Teilmärkte.

Fläche in m² pro Kauffall

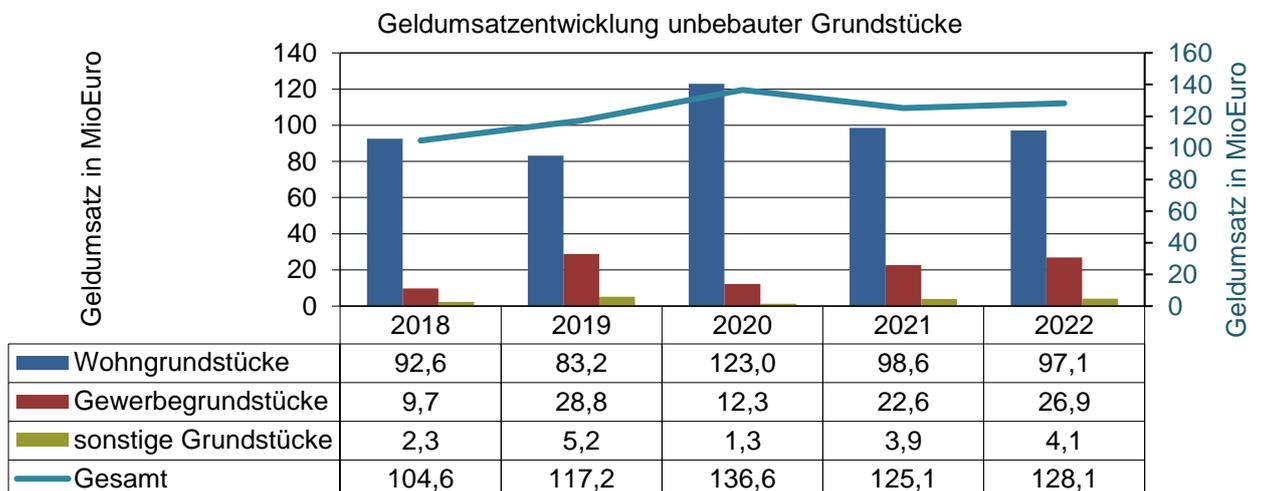
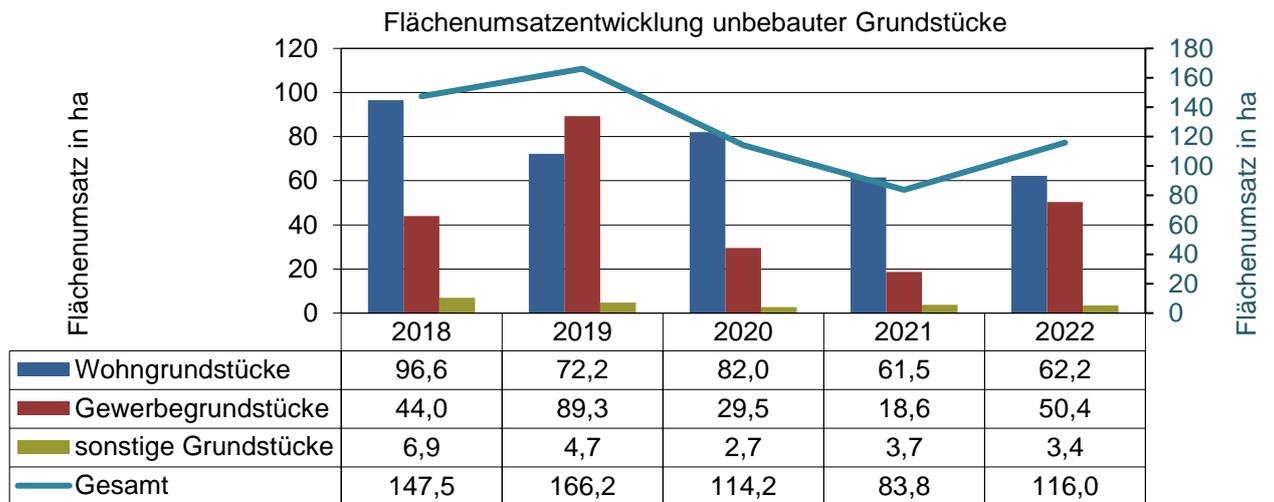
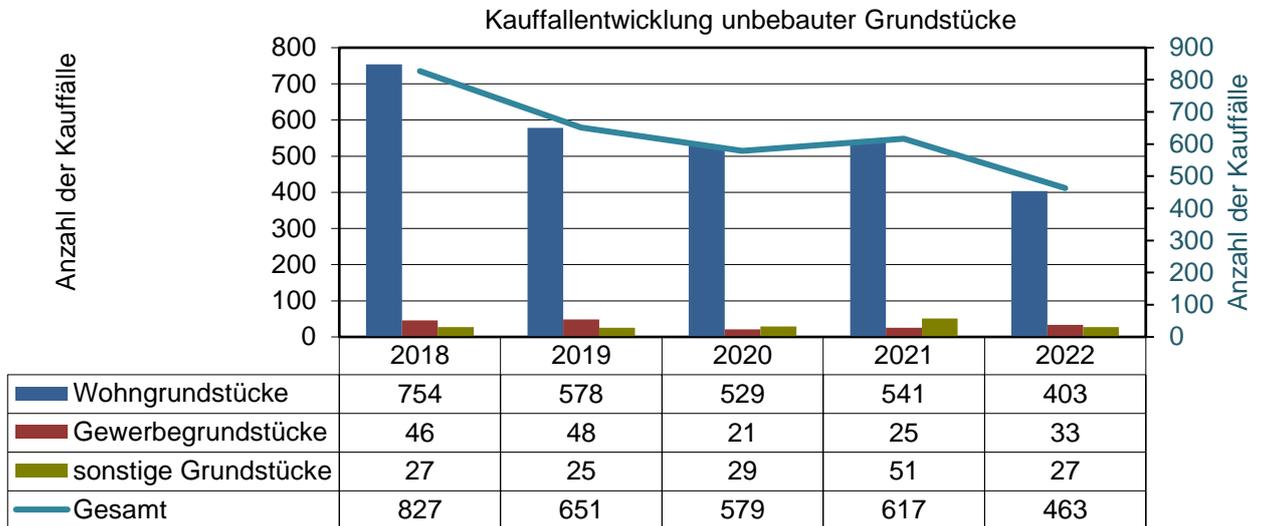


	2018	2019	2020	2021	2022
■ unbebaute Grundstücke	1.786	2.553	1.974	1.360	2.505
■ sonstige Flächen	2.424	2.005	1.740	2.354	1.874
■ bebaute Grundstücke	3.143	2.259	2.074	1.949	2.039
■ Land- und Forstwirtschaft	36.776	78.872	52.665	35.302	39.133

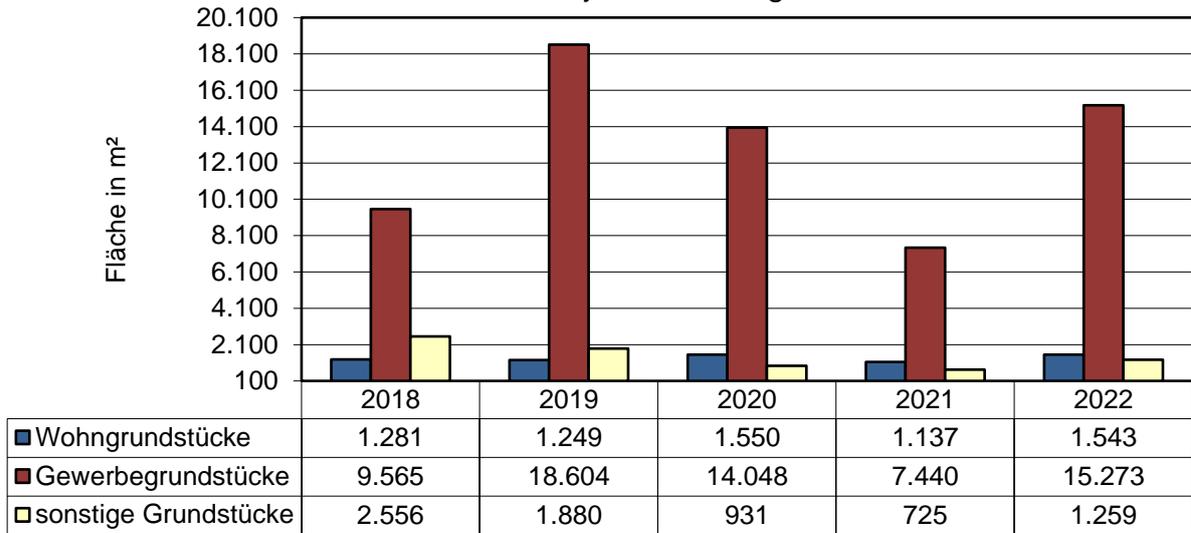
5. Bauland

5.1 Allgemeines

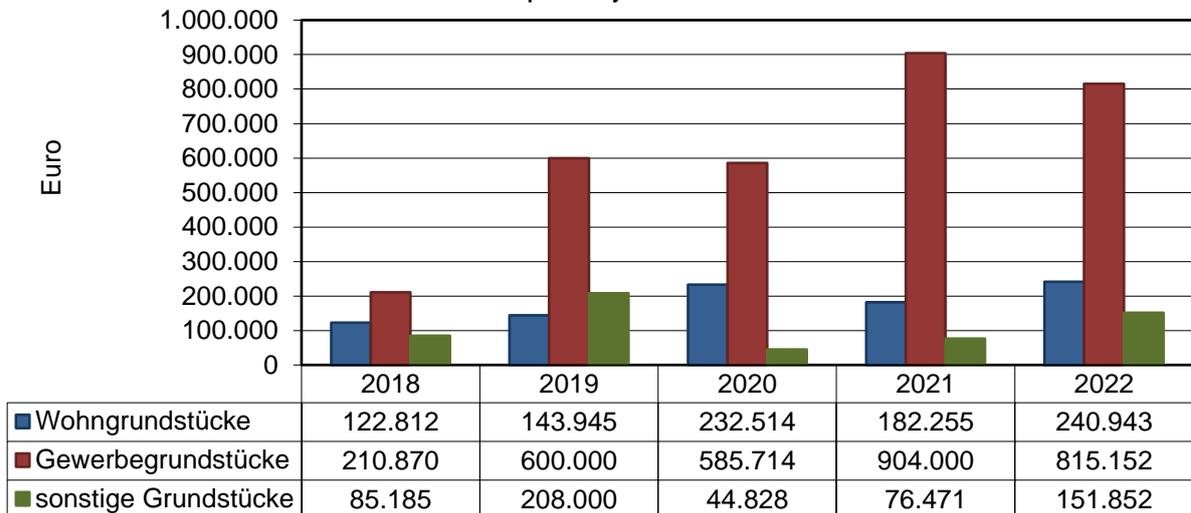
Die folgenden Grafiken zeigen die Entwicklungen auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke in den letzten fünf Jahren.



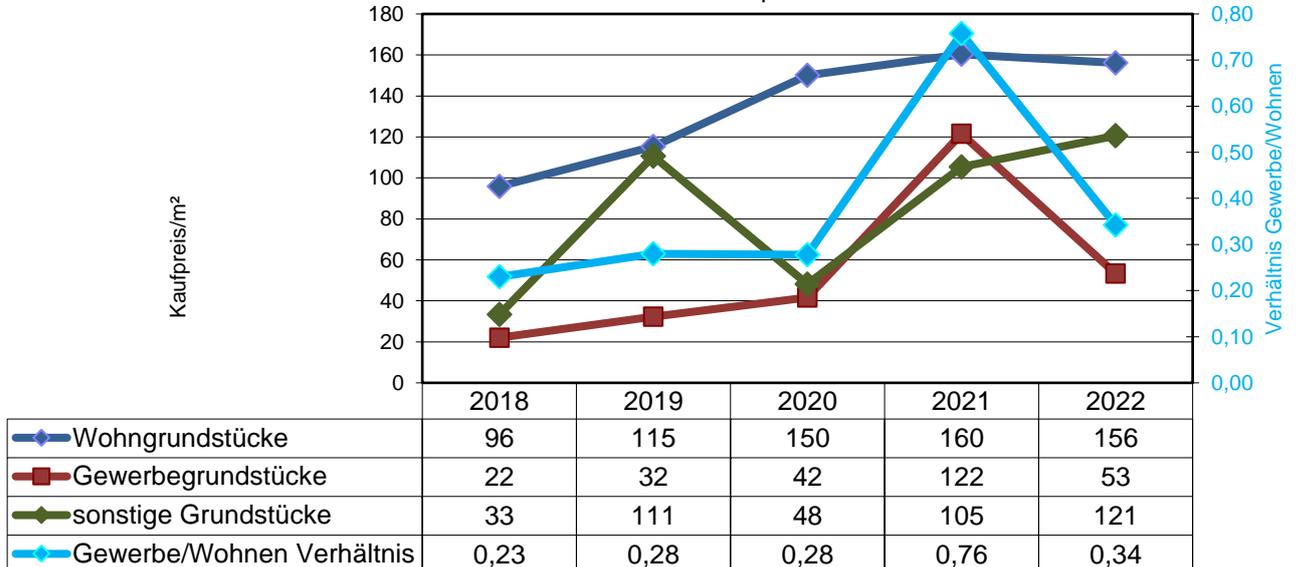
Flächenumsatz je Kaufvertrag - unbebaute Grundstücke



Kaufpreis je Kauffall - unbebaute Grundstücke



durchschnittlicher Kaufpreis/m² - unbebaute Grundstücke

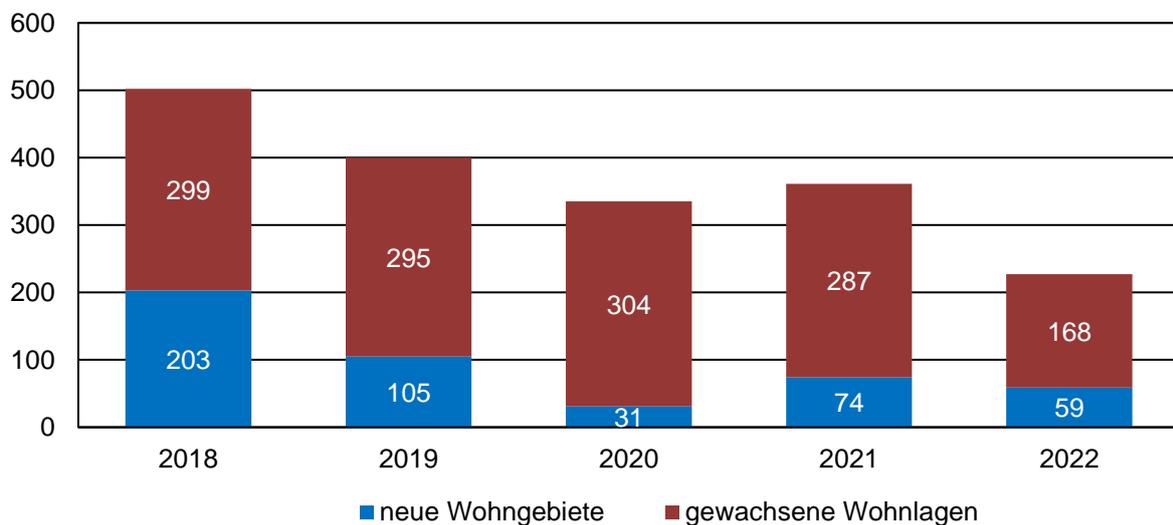


5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

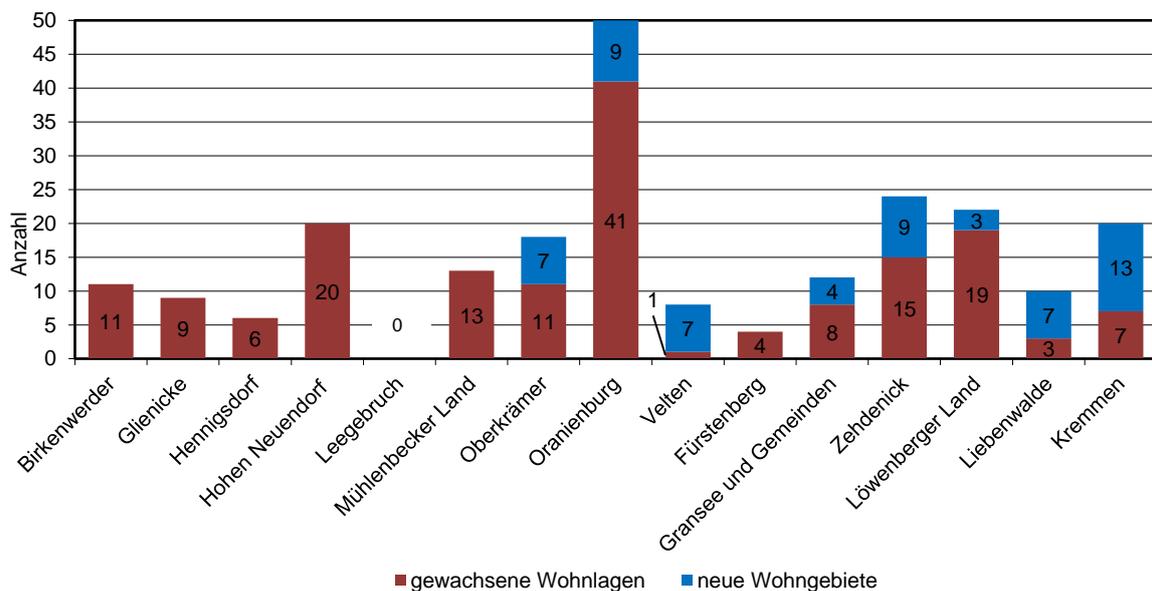
Die Anzahl der veräußerten unbebauten Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau ist im Jahr 2022 gesunken, im Berichtsjahr ist die Vertragsanzahl auf 63 % des Vorjahres zurückgegangen. Es wurden sowohl weniger unbebaute Baugrundstücke in den Ortslagen als auch in neu erschlossenen Wohngebieten veräußert.

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 Bebauungsplangebieten liegen, mit denen gewachsene Ortslagen zur Konkretisierung der Planungsziele der Gemeinden überplant wurden.

Kauffallentwicklung individueller Wohnungsbau



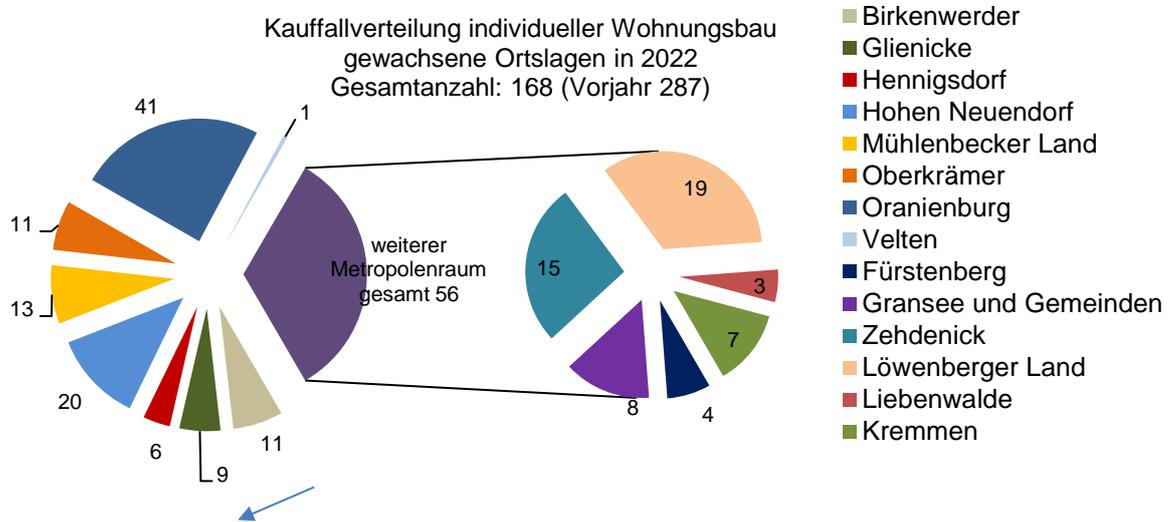
Kauffälle 2022 des individuellen Wohnungsbaus nach Lagen



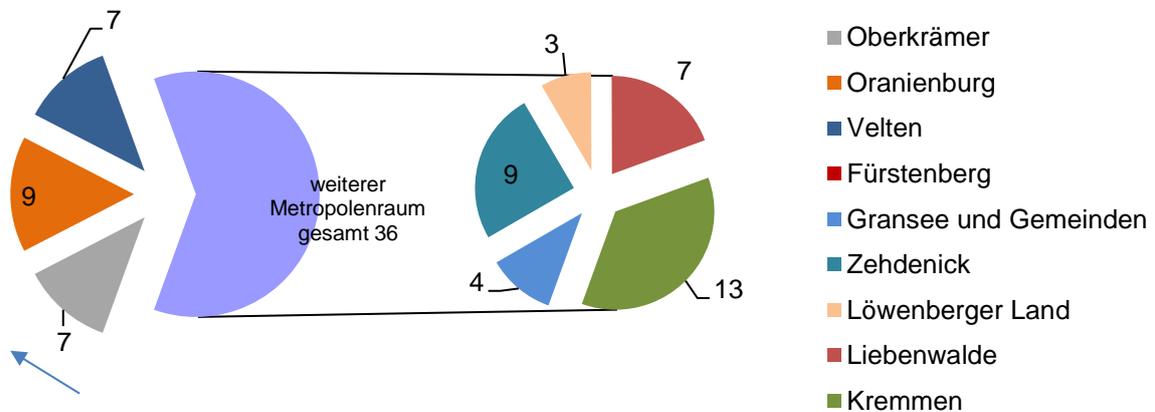
Unbebaute Grundstücke in neuen Wohngebieten wurden 2022 hauptsächlich in Oranienburg, Oberkrämer und Velten sowie im weiteren Metropolenraum veräußert.

2/3 aller Verkäufe des Jahres 2022 in **gewachsenen Wohnlagen** wiesen Flächen zwischen 627 m² und 1.232 m² auf. Die veräußerte Durchschnittsfläche betrug **985 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 2022 getätigten Vertragsabschlüsse über Wohngrundstücke für den individuellen Wohnungsbau in gewachsenen Ortslagen bzw. in neu erschlossenen Wohngebieten verteilt auf die einzelnen Gemeinden des Landkreises.

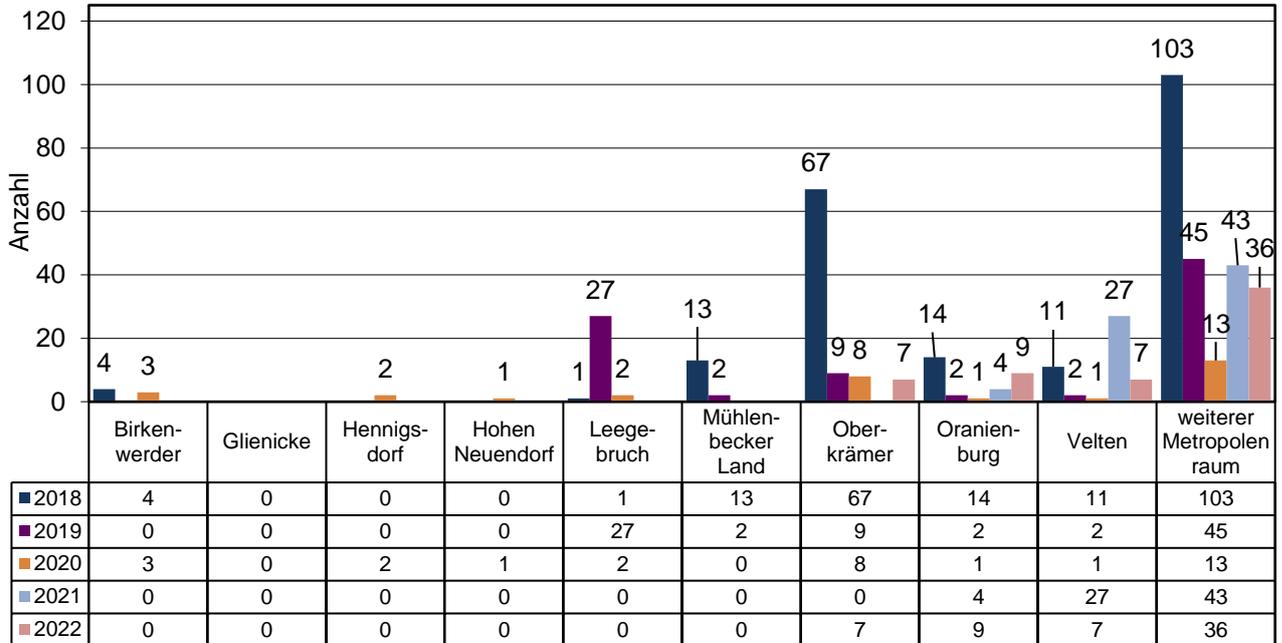


Kauffallverteilung individueller Wohnungsbau
 neue Wohngebiete 2022
 Gesamtanzahl: 59 (Vorjahr 74)



Die Grafik unten ist die zeitlich ungleiche Verteilung der Kauffälle in neuen Wohngebieten in den einzelnen Gemeinden in Abhängigkeit vom Vermarktungsstand dargestellt. Im Berichtsjahr wurden hauptsächlich in verschiedenen Gemeinden im weiteren Metropolenraum Grundstücke in neuen Wohngebieten vermarktet.

Kauffälle in neuen Wohngebieten Vergleich 2018 bis 2022



5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2022 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Grundstücksfläche für **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke in gewachsenen Wohnlagen** in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt. Parallel dazu wurden die Spannen und die durchschnittlich erzielten Kaufpreise dargestellt. Bis auf die Gemeinden Mühlenbecker Land, Oberkrämer und Kremmen ist auch in 2022 eine Steigerung der durchschnittlichen Kaufpreise zu beobachten gewesen. In Fürstenberg gab es keine Kauffälle.

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 (11)	414 – 1.032	210.000 – 430.000	213 – 577
	Ø 683	Ø 314.222	Ø 457
Glienicke (9)	692 – 990	315.000 – 654.000	398 – 771
	Ø 865	Ø 566.714	Ø 669
Hennigsdorf (6)	457 - 900	75.000 – 700.000	87 - 778
	Ø 768	Ø 304.167	Ø 411
Hohen Neuendorf (20)	515 – 1.058	135.000 – 514.000	315 – 496
	Ø 742	Ø 345.314	Ø 459
Mühlenbecker Land (13)	613 – 955	195.000 – 350.000	221 – 453
	Ø 789	Ø 276.428	Ø 369
Oberkrämer (11)	577 – 1.244	75.000 – 277.500	100 – 329
	Ø 843	Ø 187.778	Ø 234
Oranienburg (41)	477 – 993	60.300 – 333.000	97 – 455
	Ø 740	Ø 183.540	Ø 246
Gransee und Gemeinden (8)	771 – 1.500	14.900 – 120.000	12 – 93
	Ø 1.282	Ø 82.595	Ø 68
Kremmen (7)	543 – 960	33.000 – 129.000	42 – 203
	Ø 774	Ø 106.800	Ø 135
Liebenwalde (3)	Ø 2.230	Ø 229.933	Ø 100
Löwenberger Land (19)	741 – 1.737	50.592 – 212.000	51 – 144
	Ø 1.037	Ø 144.250	Ø 142
Zehdenick (15)	627 – 1.232	22.792 – 160.000	37 – 175
	Ø 985	Ø 87.535	Ø 88

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 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
Oberkrämer (7)	724 – 1.243	146.000 – 300.000	107 - 371
	Ø 912	Ø 261.200	Ø 300
Oranienburg (9)	511 – 1.872	210.000 – 875.160	Ø 468
	Ø 846	Ø 381.814	
Velten (7)	363 – 635	76.230 – 133.350	Ø 210
	Ø 498	Ø 104.622	
Gransee und Gemeinden (4)	Ø 1.003	Ø 128.331	Ø 136
Kremmen (11)	400 – 1.151	57.100 – 170.500	100 - 205
	Ø 871	Ø 140.800	153
Liebenwalde (7)	565 - 700	74.000 – 110.000	116 - 157
	Ø 629	Ø 86.000	Ø 139
Löwenberger Land (3)	Ø 1.021	Ø 137.182	Ø 126
Zehdenick (9)	698 – 1.039	61.100 – 124.000	65 - 133
	Ø 821	Ø 94.210	Ø 110

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

Die erzielten Bodenpreise für Grundstücke in neuen Wohnparks nehmen, ähnlich derer in den gewachsenen Ortslagen mit der Entfernung zu Berlin, ab. In fast allen Gemeinden hat sich die Erschließungs- und Ausbausituation in den gewachsenen Wohnlagen in den vergangenen Jahren erheblich verbessert. Aus diesem Grunde, aber auch aufgrund des angespannten Grundstücksmarktes, 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 2010 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, ermittelt. Diese bezog sich auch auf das gesamte Gebiet des Landkreises. Diese **bis 2010 geltenden Indexreihen und die Rahmenbedingungen der Ermittlung sind in der Anlage 1 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 sind ebenfalls in der **Anlage 1** enthalten.

Zum Stichtag 01.01.2023 wurden diese bestehenden Indexreihen umgestaltet. Die bisher einzeln geführte Indexreihe für neue Wohngebiete wurde aufgelöst und die dieser Indexreihe zugrunde liegenden Kauffälle den bereits bestehenden Indexreihen Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum zugeordnet. Die für die Berechnung der aktuellen Indexreihen verwendeten Kauffälle beinhalten folgende Kriterien:

Kauffälle	gemischt oder wohnbaulich genutzte Grundstücke, Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plan-Gebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet 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

Die räumliche Abgrenzung der Indexreihen erfolgt nach den Räumen des LEP B-B. Die Darstellung ist in der Anlage 7 enthalten.

Die Zuordnung der Gemarkungen innerhalb des Berliner Umlandes erfolgt nachfolgend:

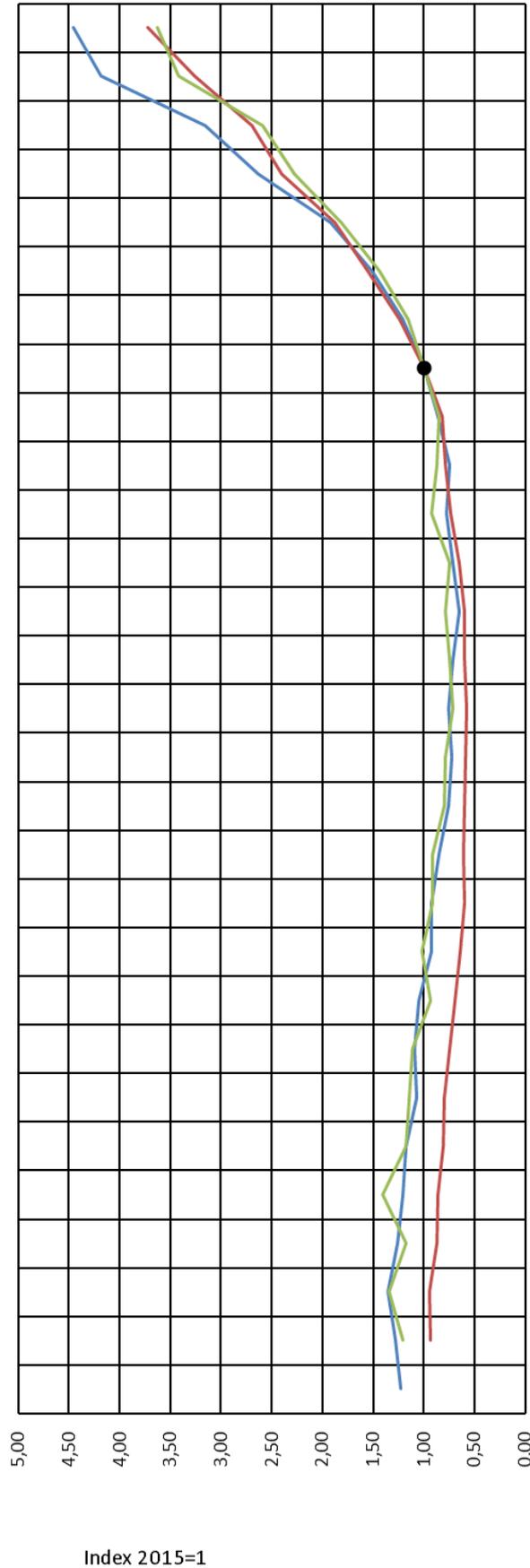
städtischer Bereich

- Bergfelde
- Birkenwerder
- Borgsdorf
- Glienicke
- Hennigsdorf
- Hohen Neuendorf
- Lehnitz
- Mühlenbeck
- Oranienburg
- Sachsenhausen
- Schildow
- Schönfließ
- Stolpe
- Stolpe-Süd

ländlicher Bereich

- Bärenklau
- Bernöwe
- Bötzwow
- Friedrichsthal
- Germendorf
- Leegebruch
- Malz
- Marwitz
- Neu-Vehlefanzen
- Schmachtenhagen
- Schwante
- Vehlefanzen
- Wensickendorf
- Zehlendorf
- Zühlsdorf

Indexreihen Wohnbauland Landkreis Oberhavel



	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
ländlicher Bereich Berliner Umland (incl. neue WG)	1,23	1,28	1,35	1,26	1,21	1,18	1,07	1,09	1,05	0,93	0,93	0,85	0,76	0,73	0,76	0,72	0,65	0,71	0,77	0,75	0,86	1,00	1,21	1,51	1,92	2,63	3,16	4,19	4,46
städt. Bereich Berliner Umland (incl. neue WG)		0,94	0,94	0,87	0,87	0,81	0,79	0,74	0,70	0,64	0,60	0,61	0,60	0,58	0,58	0,59	0,60	0,66	0,73	0,79	0,82	1,00	1,24	1,56	1,88	2,40	2,70	3,26	3,72
weiterer Metropolitan- raum gesamt (incl. neue WG)		1,21	1,34	1,18	1,41	1,18	1,15	1,12	0,93	1,02	0,92	0,91	0,80	0,78	0,72	0,74	0,79	0,74	0,93	0,87	0,85	1,00	1,15	1,43	1,82	2,27	2,60	3,42	3,63

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 gab. Seit der Bodenrichtwertermittlung 01.01.2022 wurde erneut eine Flächenabhängigkeit nachgewiesen und dementsprechend am Bodenrichtwert ausgewiesen.

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.

Für Gebiete, in denen **keine Abhängigkeit** der gezahlten Kaufpreise von der Grundstücksgröße nachweisbar war, wurde **bei der Kennzeichnung des ermittelten Bodenrichtwertes kein Flächenbezug** angegeben.

Die Zuordnung der Gemeinden bzw. Gemeindeteile zu den unten angegebenen Umrechnungskoeffizientenreihen ist wie folgt vorgenommen worden:

Umrechnungskoeffizientenreihe	zugeordnete Gemeinden
ländliche Bereiche Gesamtkreis	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
städtische Bereiche Berliner Umland	Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf inkl. Stolpe-Süd, Hohen Neuendorf inkl. aller Ortsteile, Lehnitz, Oranienburg, Sachsenhausen, Mühlenbecker Land ohne Ortsteil Zühlsdorf, Velten
städtische Bereiche weiterer Metropolenraum	Fürstenberg, Gransee, Kremmen, Liebenwalde, Zehdenick (jeweils Kernstädte ohne zugeordnete Ortsteile)

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 4 Umrechnungskoeffizienten Grundstücksgröße

Fläche in m ²	ländlicher Bereich Gesamtkreis	neue Wohngebiete Gesamtkreis	städtischer Bereich Berliner Umland	städtische Bereiche weiterer Metropolitanraum	Sanierungsgebiet Gransee
200				1,52	
250				1,48	1,10
300				1,43	1,06
350	1,54			1,39	1,03
400	1,49		1,24	1,35	1,00
450	1,44	1,82	1,19	1,31	0,98
500	1,39	1,61	1,15	1,27	0,95
550	1,34	1,44	1,11	1,23	0,93
600	1,30	1,30	1,08	1,20	0,92
650	1,25	1,18	1,05	1,16	0,90
700	1,21	1,08	1,02	1,13	0,89
750	1,17	1,00	1,00	1,09	0,87
800	1,12	0,93	0,98	1,06	0,86
850	1,08	0,86	0,96	1,03	0,85
900	1,04	0,81	0,94	1,00	0,83
950	1,00	0,76	0,92	0,97	0,82
1000	0,96	0,71	0,91	0,94	0,81
1050	0,92	0,67	0,89	0,91	0,8
1100	0,89	0,64	0,88	0,89	0,79
1150	0,85	0,61	0,86	0,86	0,78
1200	0,81	0,58	0,85	0,84	0,77
1250	0,78	0,55	0,84	0,81	0,77
1300	0,74	0,52	0,83	0,79	0,76
1350	0,71	0,50	0,82	0,76	0,75
1400	0,68	0,48	0,81	0,74	0,74
1450	0,65	0,46	0,80		0,74
1500	0,62	0,44	0,79		0,73
1550	0,59	0,43	0,78		
1600	0,56	0,41	0,77		
1650	0,53	0,40	0,76		
1700	0,50	0,38	0,75		
1750	0,48		0,75		
1800	0,45		0,74		
1850	0,43		0,73		
1900	0,41		0,72		
1950	0,38				
2000	0,36				

5.2.3.2 Geschossflächenzahl

Durch den Gutachterausschuss wurde die Abhängigkeit der gezahlten Kaufpreise unbebauter Grundstücke vom 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 **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:

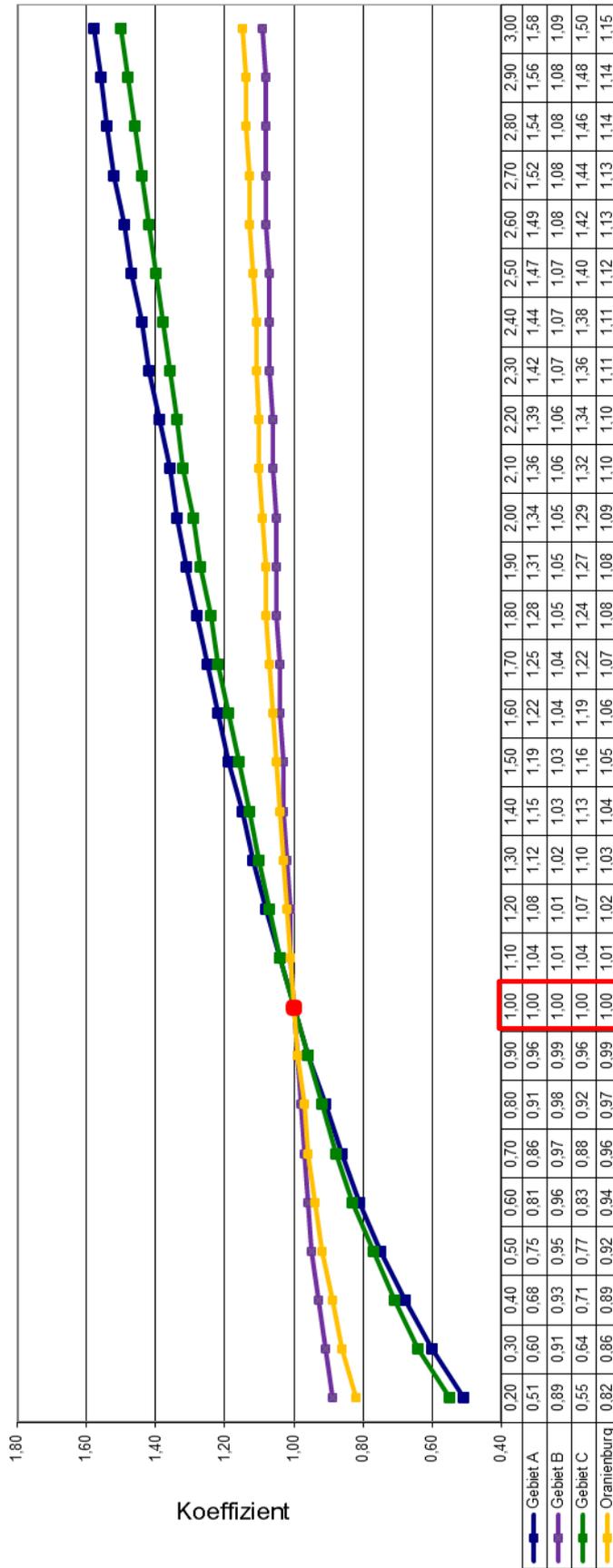
- Käufe in den Jahren bis 2014 sowie jährliche Überprüfung (auch unter Mitwirkung von Maklern bzw. öffentlich ausgedoten oder Preisfindung auf der Basis von Gutachten),
- selbstständig nutzbare Grundstücke in Wohngebieten bzw. gemischt genutzten Stadt- bzw. Dorflagen für Einfamilien- bzw. Mehrfamilienhausbebauung,
- 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 Übersicht auf der folgenden Seite verzeichneten Gebieten unterteilt.

WGfZ=GFZ Umrechnungskoeffizienten OHV



GFZ

Gebiet A

Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Mühlenbecker Land OT Schildow, Mühlenbecker Land OT Schönfließ, Oranienburg OT Lehnitz

Gebiet B

Liebenwalde OT Freienhagen, Leegebruch, Löwenberger Land OT Nassenheide, Oberkrämer, Mühlenbecker Land OT Mühlenbeck, Mühlenbecker Land OT Zühlsdorf, Velten

Gebiet C

Fürstenberg, Amt Gransee, Kremmen, Liebenwalde ohne OT Freienhagen (B), Löwenberger Land ohne OT Nassenheide (B), Zehdenick

Oranienburg, Stadt

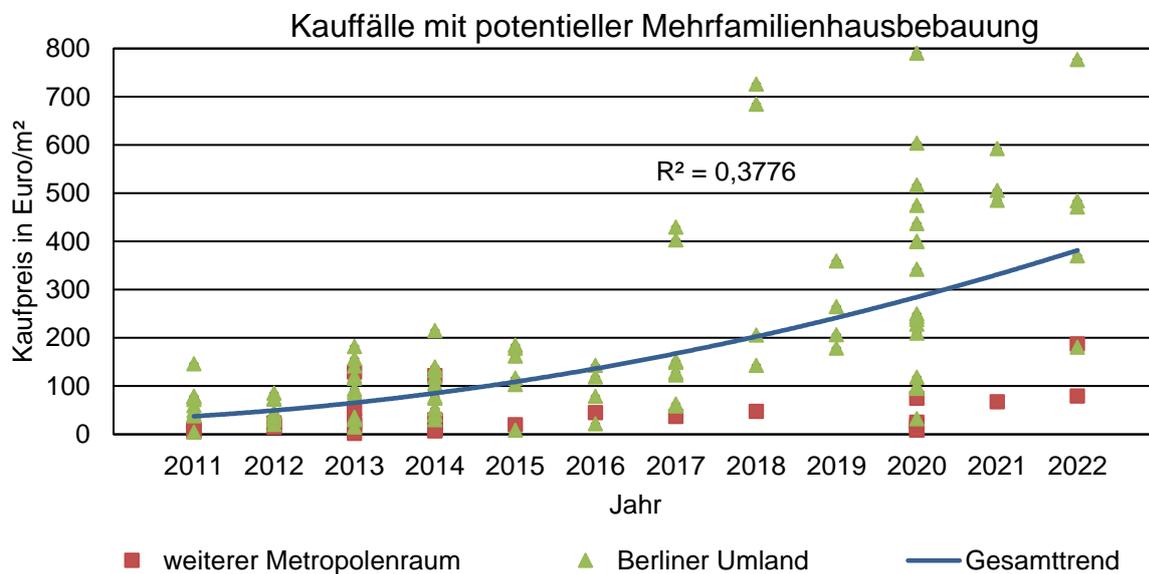
Oranienburg ohne OT Lehnitz (A)

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/Mehrfamilienhausgrundstücke

Im Jahr 2022 wurden sieben Verträge über baureifes Land abgeschlossen, bei denen aus dem Kaufvertrag oder bereits vorhandenem Bauantrag hervorging, dass eine Mehrfamilienhausbebauung geplant war bzw. aus der Umgebungsbebauung (§§ 33, 34 BauGB) eine potentielle Mehrfamilienhausbebauung wahrscheinlich ist.

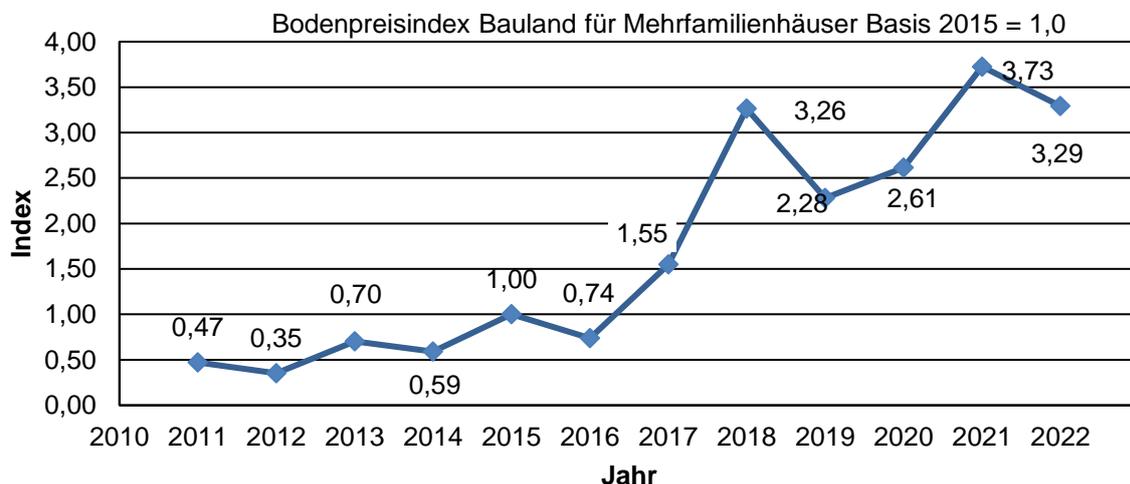
5.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Unter Berücksichtigung der aktuellen Kauffälle ist für das gesamte Kreisgebiet eine insgesamt steigende Tendenz erkennbar. Die Kaufpreise für als Mehrfamilienhausgrundstücke geeignete Objekte lagen im Berliner Umland im Mittel bei 15 % über dem jeweils geltenden Bodenrichtwert, im weiteren Metropolitanraum bei ca. 11 % darüber.



5.3.2 Bodenpreisindexreihen

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



5.4 Bauland für Gewerbe

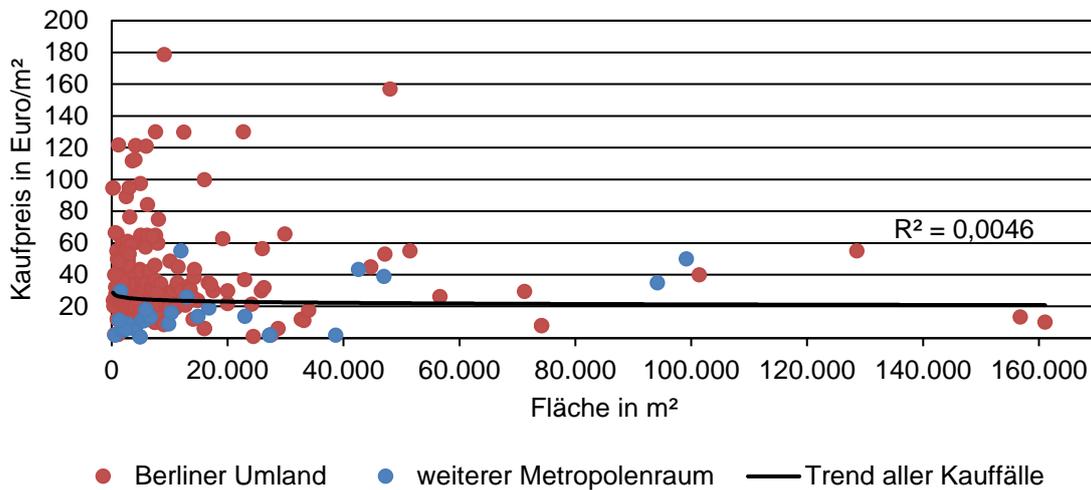
Im Jahr 2022 wurden 20 Kaufverträge über unbebaute Gewerbegrundstücke registriert, davon neun Kauffälle im weiteren Metropolitanraum. Vier Verkäufe lagen außerhalb von Gewerbegebieten.

In Kremmen wurden erstmals Verkäufe für ein neues Gewerbegebiet-Logistikzentrum abgeschlossen.

5.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

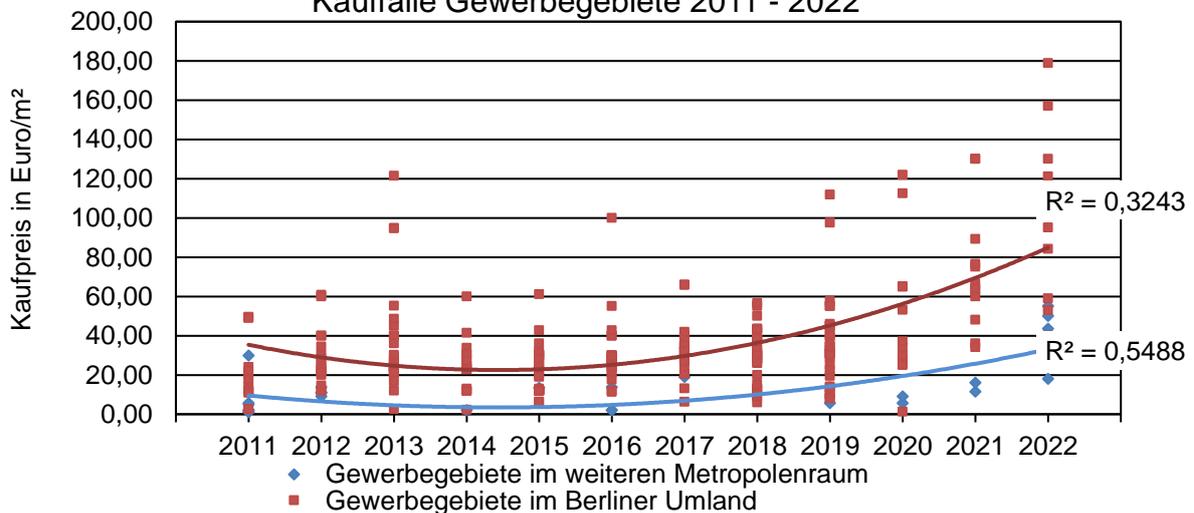
16 Kauffälle in 2022 bezogen sich auf Objekte in Gewerbegebieten. Das durchschnittliche Bodenwertniveau der Gebiete lag bei **57 Euro/m²**, die durchschnittlich veräußerte **Fläche** betrug **12.856 m²** (im Vorjahr 6.711 m²).

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2022

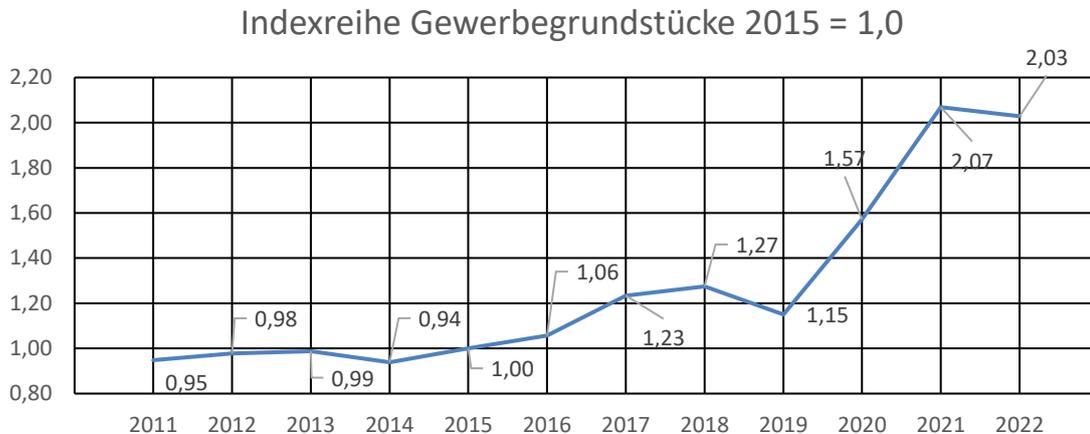


Generell werden jährlich nur wenige Gewerbeflächen veräußert. 90 % der Verkäufe im Erhebungszeitraum fanden im Berliner Umland statt.

Kauffälle Gewerbegebiete 2011 - 2022



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



5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Im Jahr 2022 wurden 21 Verträge über Bauerwartungsland bzw. Rohbauland abgeschlossen, davon sieben Verträge im weiteren Metropolenraum.

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)

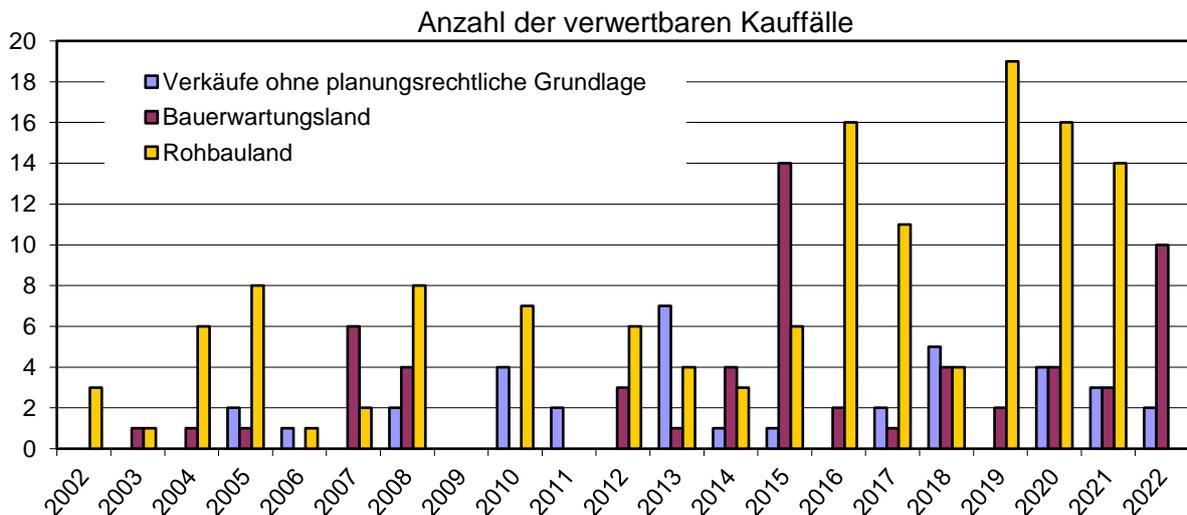
Kauffälle, welche im Flächennutzungsplan nicht als Baufläche ausgewiesen sind, jedoch aufgrund ihrer Lage und Struktur eine Bauerwartungshaltung begründen.

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.

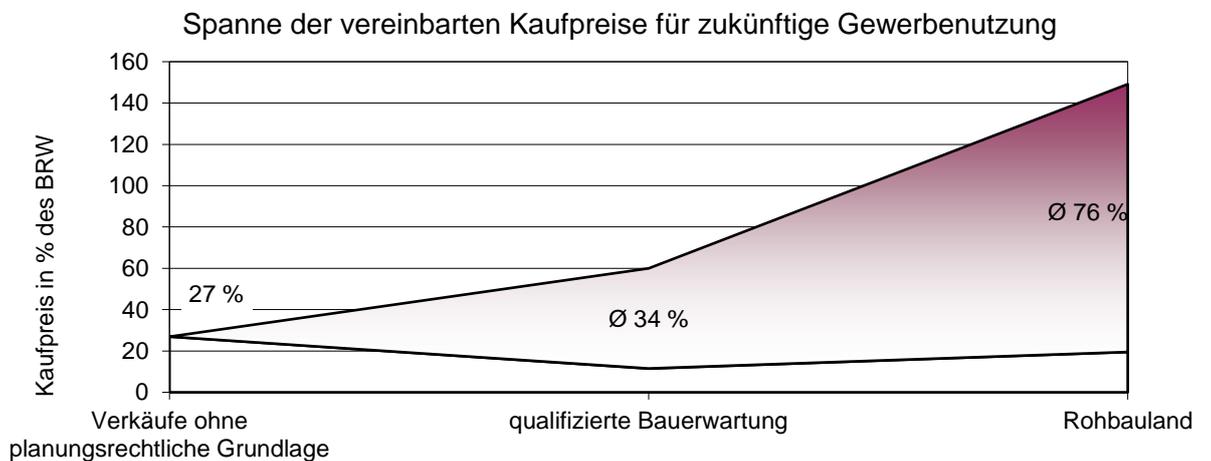
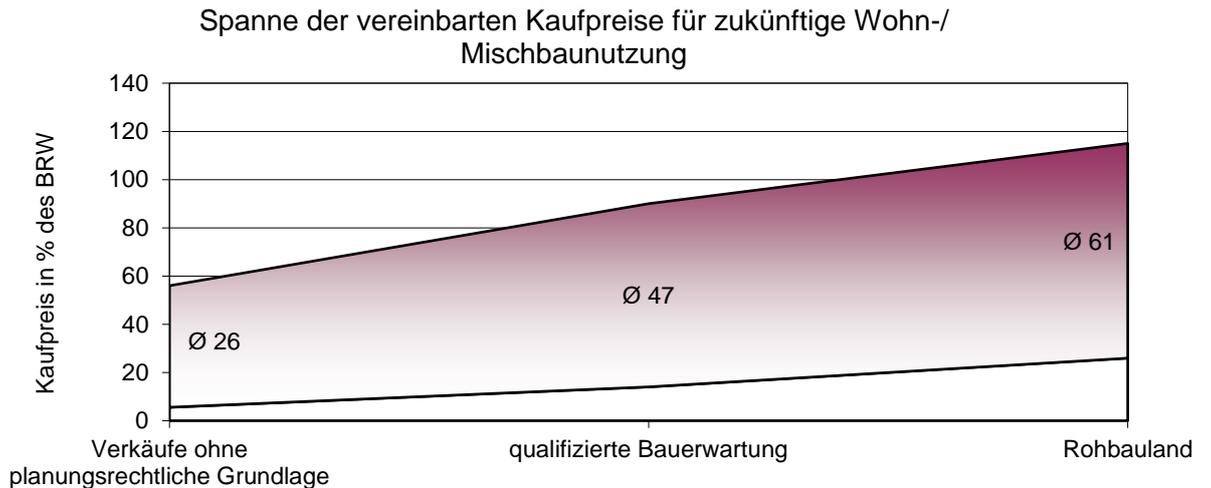
Rohbauland

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 2022 wurden 22 Verträge zu unbebauten Wochenendhausgrundstücken abgeschlossen. Damit halbierte sich die Anzahl gegenüber dem Vorjahr und erreichte wieder den Umfang des Jahres 2020.

15 der veräußerten Objekte befanden sich in einer Wasserlage, nur ein Objekt befand sich innerhalb einer Wohnlage.

68 % der verkauften Erholungsgrundstücke lagen im weiteren Metropolenraum. Mit sieben Verkäufen lagen 32 % der Gesamtkauffälle im Berliner Umland.

5.7 Erbbaurechte

Im Jahr 2022 wurden 14 Verträge (Vorjahr 23) zu unbebauten Erbbaurechtsgrundstücken, hiervon zehn zur Wohnnutzung, abgeschlossen.

Acht der Objekte lagen im weiteren Metropolenraum.

Der Erbbauzins für **Wohnnutzung** lag zwischen 4 % und 4,5 %, bei durchschnittlich bei **4,14 %**.

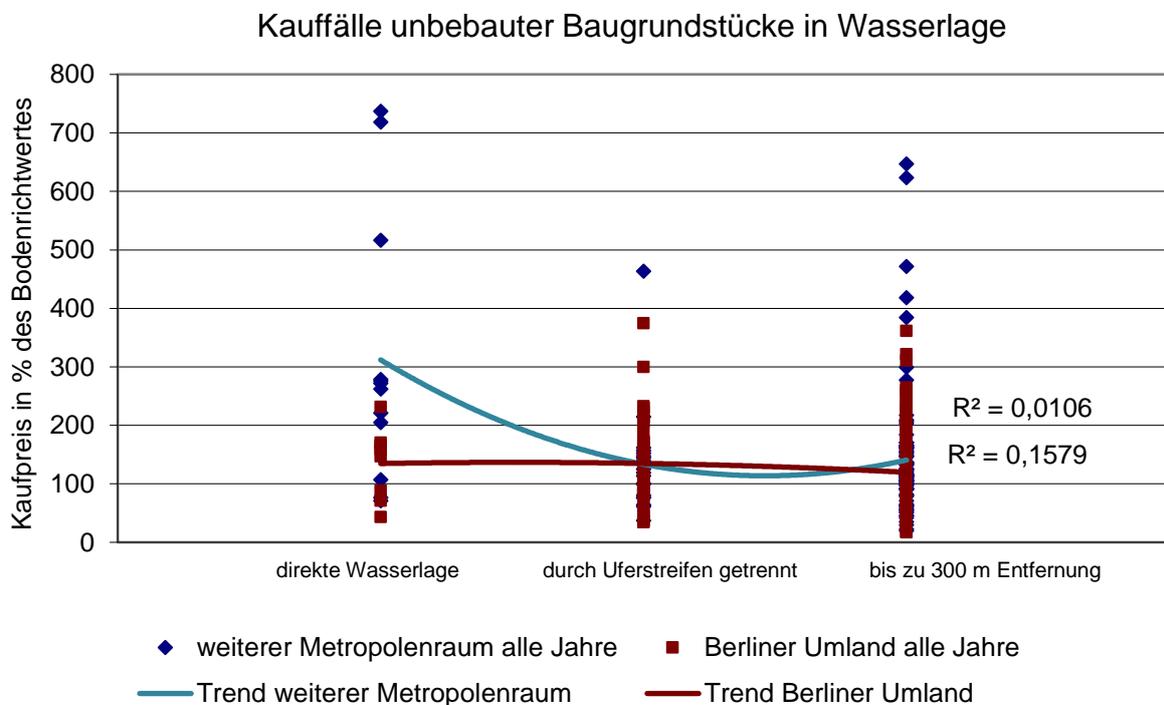
Nachdem zuletzt im Jahr 2013 Erbbaurechtsverträge für **Gewerbegrundstücke** mit einem Erbbauzinssatz von 4,5 % bis 5 % abgeschlossen wurden, kamen im Jahr 2022 wieder vier neue Verträge hinzu. Bei diesen **neu abgeschlossenen Verträgen** lag der Zinssatz zwischen **3 % bis 5 %**, durchschnittlich bei **4,25 %**.

5.8 Sonderauswertungen

5.8.1 Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage

Bei 26 Kauffällen unbebauter Baugrundstücke konnte im Jahr 2022 eine Wasserlage (bis 300 m Entfernung vom Wasser) festgestellt werden. Die Verkäufe fanden zu 65 % 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	34 %	27 %	13 %
weiterer Metropolenraum	193 %	19 %	19 %
gesamter Landkreis 2022	90 %	24 %	14 %

5.8.2 Arrondierungsflächen

Bei Arrondierungsflächen handelt es sich um nicht selbstständig baulich 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 2022 wurden insgesamt 15 Kaufverträge über Arrondierungsflächen, hiervon sieben im Berliner Umland, abgeschlossen.

Um eine aussagekräftige Ergebnisse erhalten zu können, wurden die in der Geschäftsstelle seit 1994 eingegangenen Kaufverträge, wo möglich, nachträglich in ihrer Lage zum zu arrondierenden Grundstück geprüft. Insgesamt wurden 684 Datensätze mit Flächen bis zu 1.000 Quadratmetern untersucht. Die unten angegebenen Werte sind bereits über Jahre hinweg stabil.

Tabelle 5 Arrondierungsflächen

Lage	Anzahl der Verträge	Minimum	Durchschnitt	Maximum
		in % des Bodenrichtwertes		
vorn	246	48	80	100
seitlich	305	31	81	118
hinten	133	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).

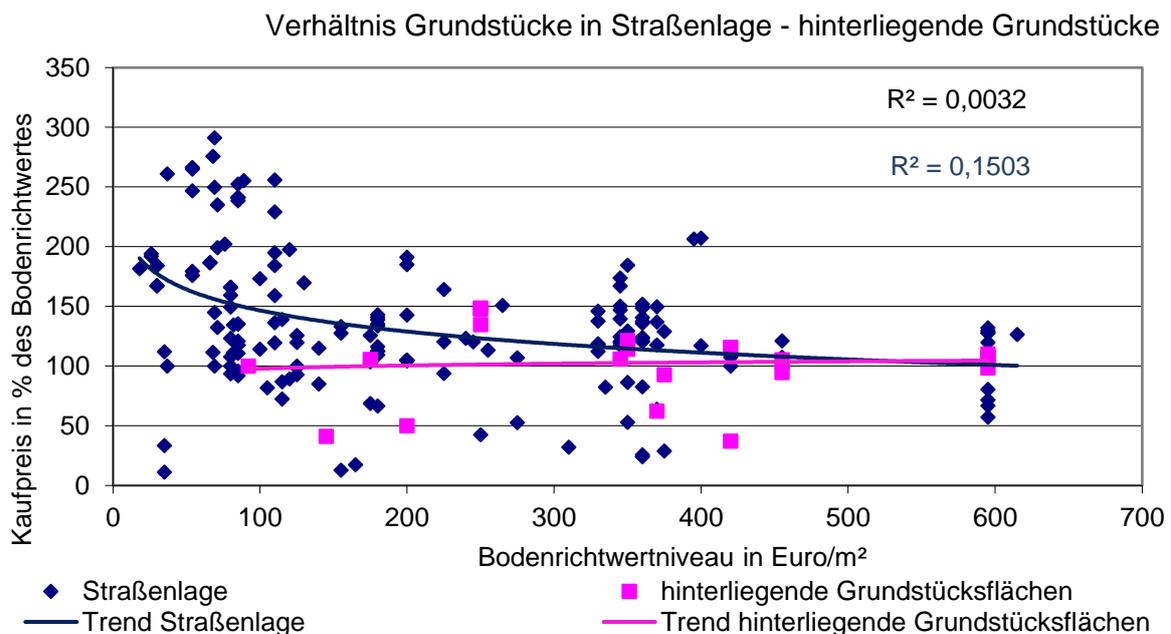
Ab dem Stichtag 01.01.2022 wurden nahezu flächendeckend Bodenrichtwerte für bebaute Grundstücke in Außenbereichslagen verschiedener Nutzungen ermittelt.

Da es regelmäßig sehr wenige Kauffälle von Baugrundstücken im Außenbereich gibt, können keine weiteren Aussagen getroffen werden. Für grundstückskonkrete Bewertungen wird empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

5.8.4 Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)

Im Jahr 2022 wurden insgesamt 20 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 175 Euro/m² und 486 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.

Generell wurden **für hinterliegende Baulandflächen** geringere Kaufpreise als für Grundstücke mit direkter Straßenlage gezahlt. Jedoch sinkt die Differenz mit steigendem Bodenwertniveau, über 500 Euro ist keine Unterscheidung mehr erkennbar. **Im Durchschnitt lagen die Kaufpreise 19 % unter denen für Grundstücke in Straßenlage.**



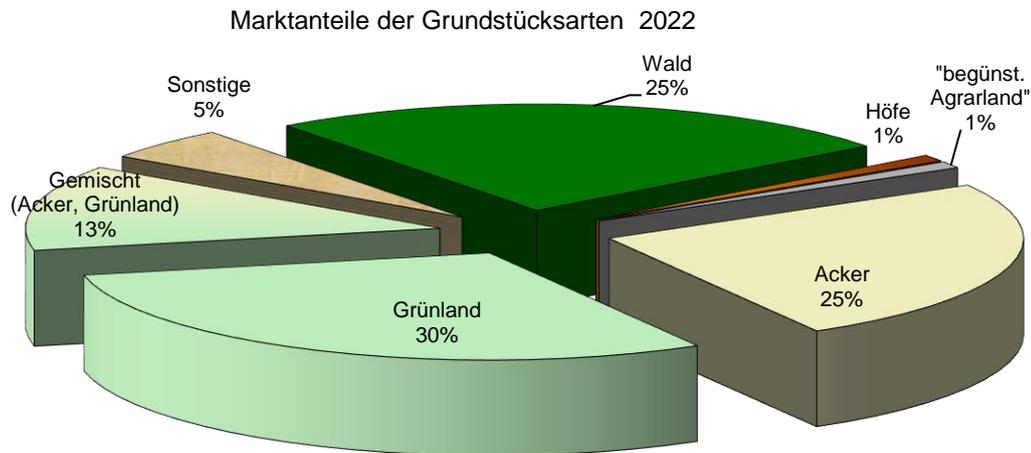
5.8.5 Grundstücke in Ecklagen

Im Jahr 2022 wurden im gesamten Landkreis 29 unbebaute Baugrundstücke mit einer Ecklage, davon ein Gewerbegrundstück und zwei Erholungsgrundstücke veräußert.

Die veräußerten Wohngrundstücke lagen in Bereichen mit einem Bodenwertniveau zwischen 71 Euro/m² und 360 Euro/m². Eckgrundstücke in **Wohn- bzw. dörflichen Mischgebietslagen** wurden in 2022 im Durchschnitt **2 % über den Kaufpreisen für Grundstücke ohne Ecklage** gehandelt. Im Vorjahr waren es noch 6 %.

6. Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

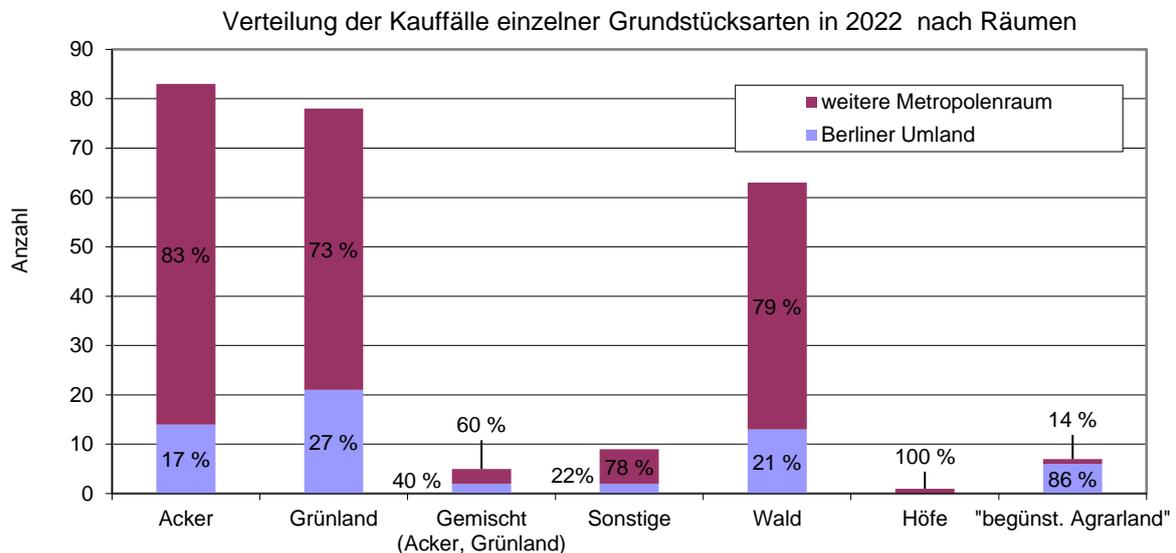
6.1 Allgemeines



Die im Jahr 2022 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 2022 wurden insgesamt 246 Kauffälle (im Vorjahr 311 Kauffälle) 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 83 Kauffälle zu Ackerflächen sowie 78 Kauffälle zu Grünlandflächen abgeschlossen. Wald wurde in 63 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 zeigt sich bei Ackerflächen erstmals wieder eine Abhängigkeit der erzielten Kaufpreise von der Ackerzahl. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise für Grünlandflächen von der Grünlandzahl konnte nicht nachgewiesen werden.

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 0,41 Euro/m² und 2,70 Euro/m², im **Mittel bei 1,25 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 9.505 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** wurde für Grünland zwischen 0,69 Euro/m² und 1,52 Euro/m² erzielt, im **Durchschnitt** waren es **1,04 Euro/m²**. Die durchschnittlich veräußerte Fläche lag bei 18.092 m².

Die Kaufpreise für **Ackerflächen** im **Berliner Umland** lagen zwischen 0,80 Euro/m² und 1,47 Euro/m², im **Durchschnitt** bei **1,07 Euro/m²**. Es wurden durchschnittlich 23.086 m² veräußert.

Im **weiteren Metropolenraum** lagen die Kaufpreise für **Ackerflächen** zwischen 0,75 Euro/m² und 1,64 Euro/m². **Durchschnittlich** konnten **1,22 Euro/m²** erzielt werden. Die Durchschnittsfläche lag bei 33.158 m².

Bei 21 Kauffällen von **Ackerflächen** lagen die Objekte in unmittelbarer Ortsnähe, davon wurden 14 Verträge im weiteren Metropolenraum abgeschlossen.

19 Verkäufe von **Grünlandflächen** wurden über Flächen mit unmittelbarer Ortsnähe abgeschlossen, hiervon neun Verträge im weiteren Metropolenraum.

Die aktuellen Kauffälle wurden daraufhin untersucht, ob eine Abhängigkeit des gezahlten Quadratmeterpreises von der Ortsnähe, ähnlich wie bereits in den Vorjahren, besteht.

Tabelle 6 Kaufpreise für Ackerflächen

Ackerflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,20	0,97	1,39
Berliner Umland ortsfern	0,80	1,16	1,47
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,75	1,02	1,50
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,76	1,27	1,64

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

Tabelle 7 Kaufpreise für Grünlandflächen

Grünlandflächen	erzielte Kaufpreise in Euro/m ²		
	Minimum	Mittelwert	Maximum
Berliner Umland ortsnah	0,59	2,13	5,00
Berliner Umland ortsfern	0,35	0,93	1,78
weiterer Metropolitanraum ortsnah	0,71	1,84	4,00
weiterer Metropolitanraum ortsfern	0,68	1,00	1,39

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 84 % über den erzielten Bodenwerten ortsferner Flächen erzielt, im Berliner Umland 129 % über den Kaufpreisen ortsferner Flächen. Bei Ackerflächen im weiteren Metropolitanraum lagen die Kaufpreise für ortsnaher Lagen im Durchschnitt 19 % unter denen ortsferner Flächen. Im Berliner Umland lagen die erzielten Kaufpreise ortsnaher Ackerflächen 16 % unter denen der ortsfernerer Lagen.

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

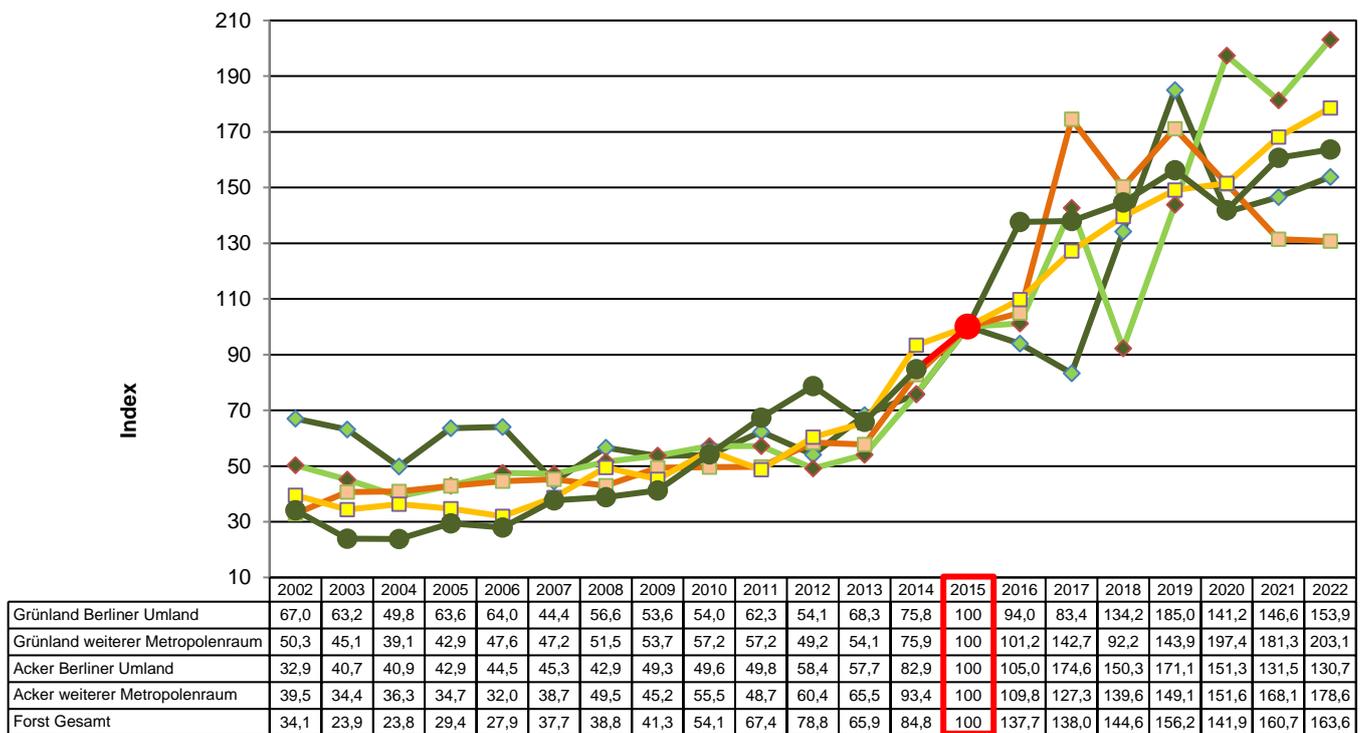
Der Gutachterausschuss hat die zeitliche Entwicklung der Kaufpreise landwirtschaftlicher Flächen getrennt nach Lagen und Nutzungen untersucht. Die im Jahr 2010 geänderte Landesentwicklungsplanung fand auch bei der Ermittlung der landwirtschaftlichen Indexreihen ab dem Jahr 2011 ihren Niederschlag. Das 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 2022
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

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

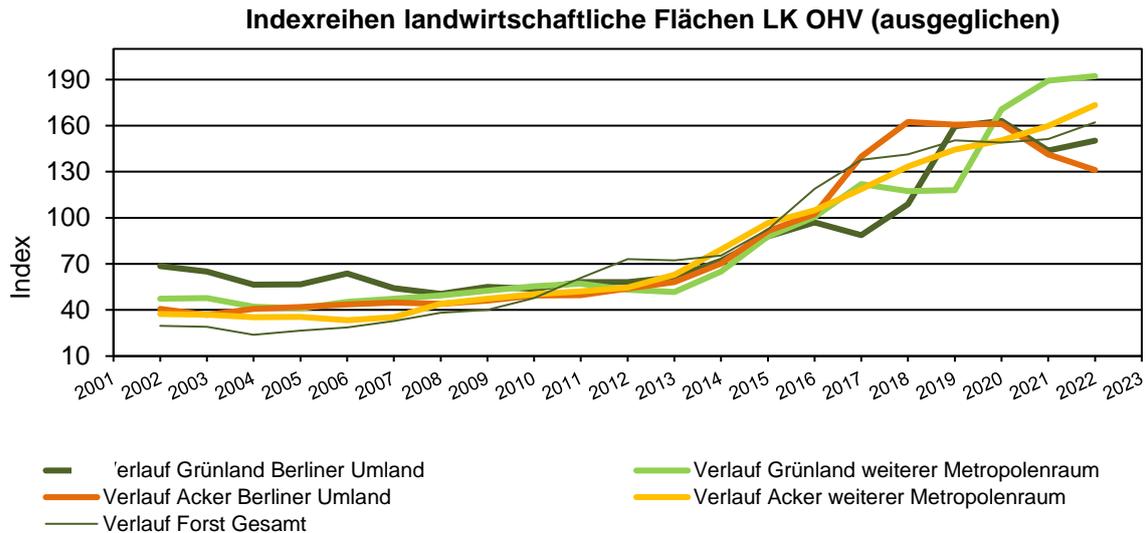
Berliner Umland	Gemeindegebiete Birkenwerder, Glienicke, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
weiterer Metropolitanraum	Gemeindegebiete Amt Gransee und Gemeinden, Fürstenberg, Kremmen, Liebenwalde, Löwenberger Land, Zehdenick
Vertragsabschlüsse	bis 31.12.2022
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



◆ Grünland Berliner Umland ■ Grünland weiterer Metropolitanraum ■ Acker Berliner Umland
■ Acker weiterer Metropolitanraum ● Forst Gesamt

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 für Ackerflächen eine Abhängigkeit von der Ackerzahl, eine Abhängigkeit von der Grünlandzahl bei Grünlandflächen ist nicht nachweisbar.

Tabelle 8 Umrechnungskoeffizienten Ackerzahl

Ackerzahl	Koeffizient Ackerzahl	Ackerzahl	Koeffizient Ackerzahl
10	0,83	29	1,17
11	0,84	30	1,20
12	0,85	31	1,23
13	0,86	32	1,26
14	0,87	33	1,29
15	0,89	34	1,31
16	0,90	35	1,35
17	0,92	36	1,38
18	0,94	37	1,41
19	0,95	38	1,44
20	0,97	39	1,47
21	0,99	40	1,51
22	1,01	41	1,54
23	1,03	42	1,58
24	1,05	43	1,62
25	1,08	44	1,65
26	1,10	45	1,69
27	1,12	46	1,73
28	1,15	47	1,77

6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

21 % der Verkäufe forstwirtschaftlicher Flächen (13 Kaufverträge) fanden im Berliner Umland und 79 % (50 Kaufverträge) im weiteren Metropolenraum statt. Hauptsächlich handelte es sich um Nadel- bzw. Mischwaldbestände.

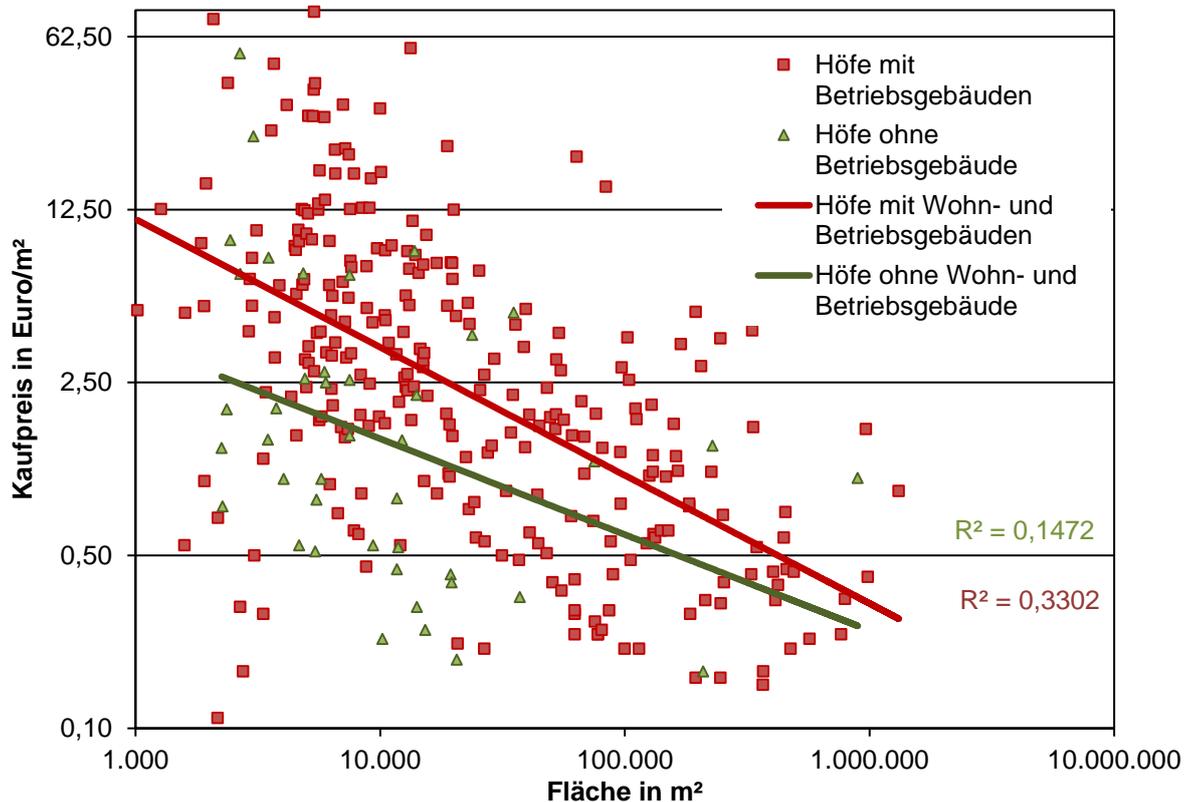
Im **Berliner Umland** wurden in 2022 Kaufpreise zwischen 0,35 Euro/m² und 2,36 Euro/m², im **Durchschnitt 1,58 Euro/m²** erzielt. Die veräußerten Flächen variieren zwischen 3.366 m² und 20.135 m², der Durchschnitt lag bei 10.536 m².

Im **weiteren Metropolenraum** lag die Kaufpreisspanne zwischen 0,39 Euro/m² und 1,41 Euro/m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei **0,81 Euro/m²**. Im weiteren Metropolenraum wurden hauptsächlich Flächen zwischen 4.038 m² und 38.822 m², durchschnittlich 18.052 m² veräußert.

Zum Stichtag 01.01.2023 konnten die Bodenrichtwerte forstwirtschaftlicher Flächen erstmals entsprechend ImmoWertV **ohne Baumbestand** ermittelt werden.

6.4 Landwirtschaftliche Betriebe (Höfe)

Im Jahr 2022 ist nur ein landwirtschaftlicher Hof veräußert worden. 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

25 der im Jahr 2022 verkauften land- und forstwirtschaftlichen Objekte lagen innerhalb eines Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebietes, sowohl orstnah als auch ortsforn gelegen.

Die durchschnittliche Größe der 2022 veräußerten landwirtschaftlichen Flächen betrug 13.790 m². Der durchschnittlich erzielte Kaufpreis lag bei 0,99 Euro/m², **er entsprach ca. 99 % des Bodenrichtwertniveaus** der benachbarten landwirtschaftlichen Flächen. In einer seit 2002 geführten Auswertung wurden für Lagen im Natur- bzw. Landschaftsschutzgebiet Kaufpreise von im Durchschnitt 95 % der Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen ermittelt.

Forstwirtschaftliche Flächen wurden 2022 im Durchschnitt zu **0,70 Euro/m², ca. 6 % über dem Bodenrichtwertniveau** veräußert. Die Durchschnittsfläche lag bei 9.877 m². Durch die langjährige Auswertung wurde durchschnittlich 1 % über dem Bodenrichtwert ermittelt.

6.6 Flächen für den Obst- und Gemüseanbau

Flächen für den Obst- und Gemüseanbau werden kaum veräußert. Es liegen insgesamt nur 18 Verkäufe seit 2001, zuletzt ein Kauffall in 2022 vor. Hauptstandorte sind die Region Oberkrämer bzw. Gransee. Durchschnittlich wurden für diese Flächen Quadratmeterpreise von **ca. 23 % über den Bodenrichtwerten für landwirtschaftliche Flächen** vereinbart.

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 2022 wurden sieben Kauffälle zu begünstigtem Agrarland abgeschlossen. Eine **Untersuchung aller seit dem Jahr 2007 abgeschlossenen und geeigneten Verkäufe** zu begünstigten Agrarland ergab insgesamt 54 Verkäufe, davon 39 im Berliner Umland bzw. 15 im weiteren Metropolenraum. Die erzielten **Kaufpreise** lagen zwischen 1,15 Euro/m² und 10,05 Euro/m², **im Durchschnitt bei 4,61 Euro/m²**. Das entspricht durchschnittlich dem **6-fachen Wert landwirtschaftlicher Flächen** in der jeweiligen Lage.

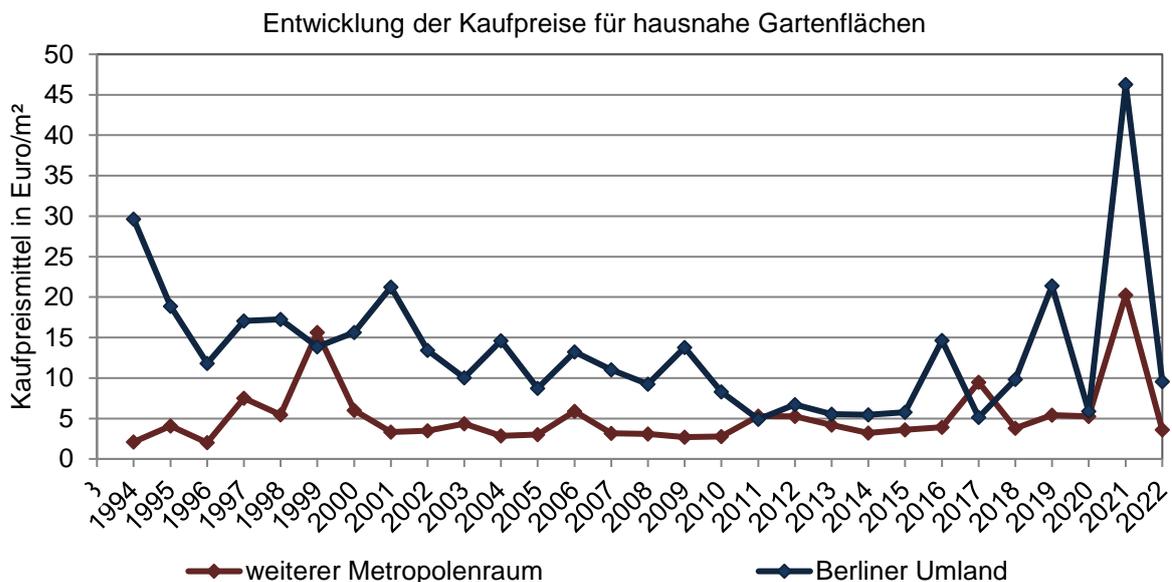
7. Sonstige unbebaute Grundstücke

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 12 Kaufverträge (Vorjahr 23 Kaufverträge) abgeschlossen. Die Verkäufe fanden zu 75 % im Berliner Umland sowie zu 25 % im weiteren Metropolenraum statt. Die Mehrzahl der Verkäufe im weiteren Metropolenraum wurde in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau von 14 Euro/m² bis 85 Euro/m², im Mittel ca. 42 Euro/m², registriert. Im Berliner Umland wurden die Käufe in Lagen mit einem Bodenrichtwertniveau zwischen 23 Euro/m² und 270 Euro/m² abgeschlossen.

Im **Berliner Umland** lag der durchschnittlich prozentual vom Baulandwert gezahlte Preis für Gartenlandflächen in 2022 bei **19 % des Baulandwertes**. Im **weiteren Metropolenraum** lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **10 % des Baulandwertes**.



Neben den vorherigen Daten zu hausnahen Gartenflächen liegen auch sieben Verkäufe von **einzelnen gelegenen Gartenflächen ohne Bezug zum Hausgrundstück**, sämtlichst im weiteren Metropolenraum gelegen, vor. Hier wurden im Durchschnitt ca. **61 % des Bodenrichtwertes für Bauland** erzielt.

7.2 Freizeitflächen

Neben den unter Punkt 7.1 aufgeführten Verträgen wurden in 2022 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.

Vier Kauffälle wurden im Jahr 2022 über **Kleingartengrundstücke** abgeschlossen. Hier lag der durchschnittlich erzielte Kaufpreis bei **9 % des Bodenrichtwertes** des umliegenden Baulandes.

In einer Einzelauswertung wurden alle seit 2002 im Landkreis abgeschlossenen Kaufverträge zu **Kleingartengrundstücken** 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

Im Jahr 2022 wurde seit 2015 erstmals wieder ein Verkauf von einem Zelt-/Campingplatz registriert.

In einer separaten Untersuchung zu allen im Landkreis veräußerten Flächen für **Camping- bzw. Zeltplätze** konnten zehn Verkäufe der Jahre 2001 bis 2022 in Lagen mit einem Bodenwertniveau zwischen 7,50 Euro/m² und 44 Euro/m² ausgewertet werden. Nur drei veräußerte Objekte lagen im Berliner Umland. Die erzielten Kaufpreise bewegten sich zwischen **2,34 Euro/m² und 9,26 Euro/m²**.

Es wurde **20 % bis 69 %, im Durchschnitt 50 % vom Baulandwert** der benachbarten Ortslage erzielt.

7.4 Verkehrsflächen – private Wege

Im Jahr 2022 wurden 24 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. Die Kaufpreise lagen hier zwischen **0,50 Euro/m² und 1 Euro/m²**, **durchschnittlich bei 0,73 Euro/m².**

41 Objekte lagen innerhalb von Ortslagen, davon 23 im **Berliner Umland**. Hier wurden die Flächen zu Kaufpreisen zwischen **1 Euro/m² und 90 Euro/m²** veräußert. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 6 % des Bodenrichtwertes für Bauland.**

Im **weiteren Metropolenraum** wurden 18 Objekte innerorts verkauft. Hier lag die Spanne der gezahlten Kaufpreise zwischen **0,83 Euro/m² und 9 Euro/m²**. Durchschnittlich lag der vereinbarte Kaufpreis **bei 10 % des Bodenrichtwertes für Bauland.**

Zu **privaten Wegeflächen** wurden in 2022 zwei Verträge abgeschlossen.

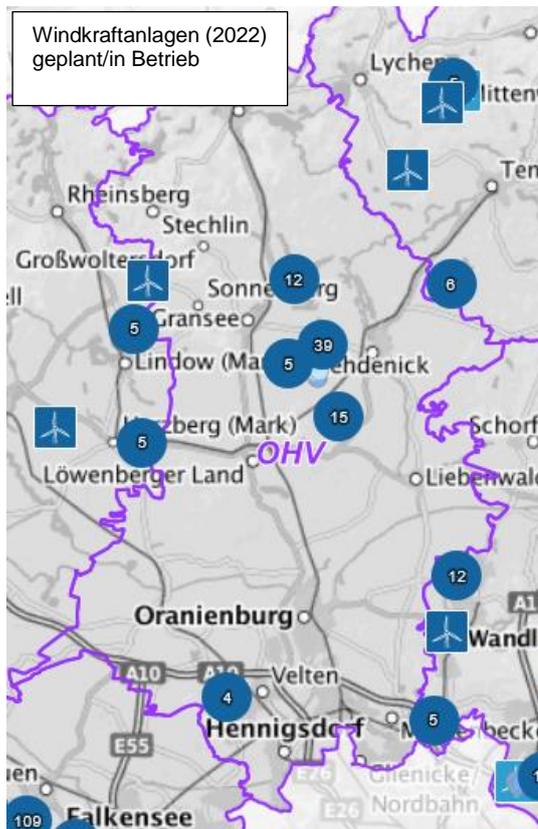
Die Untersuchung der Kauffälle **privater Wegeflächen** seit 2004 ergab für das gesamte Kreisgebiet einen durchschnittlichen Kaufpreis von **23 % des Baulandwertes** der jeweiligen Lage.

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 59 Kauffälle vor, davon 73 % im Berliner Umland gelegen. Die erzielten Kaufpreise lagen zwischen 6 % und 84 % des Bodenrichtwertes für Wohnbauflächen in der Lage, im **Durchschnitt** wurden **35 % 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.

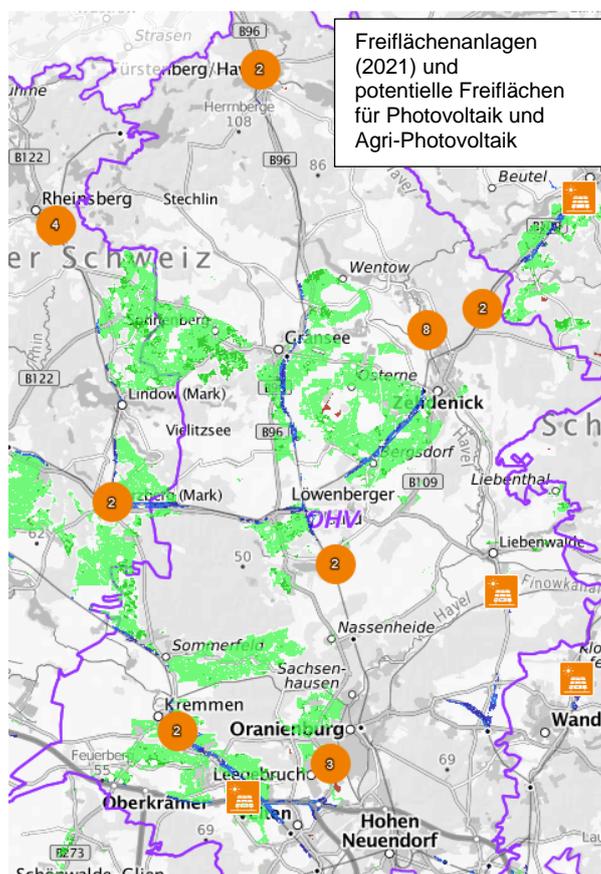
7.6 Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen



Im Landkreis Oberhavel gibt es verschiedene Standorte für Windkraft- und Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 143.755 kW (Wert 2020). Diese sind i.d.R. innerhalb landwirtschaftlicher Flächen, jedoch auch in Ortsnähe gelegen.

Zu Flächen für **Windkraftanlagen** konnten insgesamt von **2000 bis 2021 neun Verkäufe, zuletzt ein Vertrag in 2021** für noch zu errichtende Windkraftanlagen 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.

Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/windkraftanlagen> 21.03.2023



Die im Landkreis installierte Leistung von Photovoltaikanlagen auf Freiflächen beträgt 38.913 kW (Wert 2020).

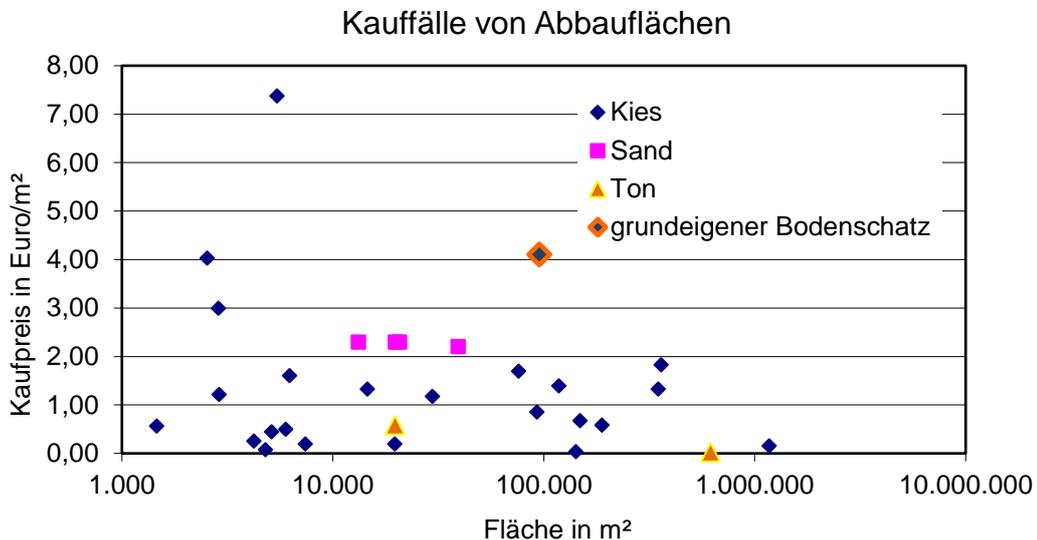
Zu Flächen für zu errichtende **Photovoltaikanlagen** sind **zehn Verkäufe seit 2010** registriert. Seit 2017 wurden keine neuen Verkäufe mehr angezeigt. Die erzielten Kaufpreise lagen hier zwischen **0,86 Euro/m² und 7 Euro/m², im Durchschnitt bei 4,22 Euro/m²**. Hier lagen die erzielten Kaufpreise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

Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/cms/inhalte/ausbaustand/karten/photovoltaikanlagen> 21.03.2023

Im Jahr 2022 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**.

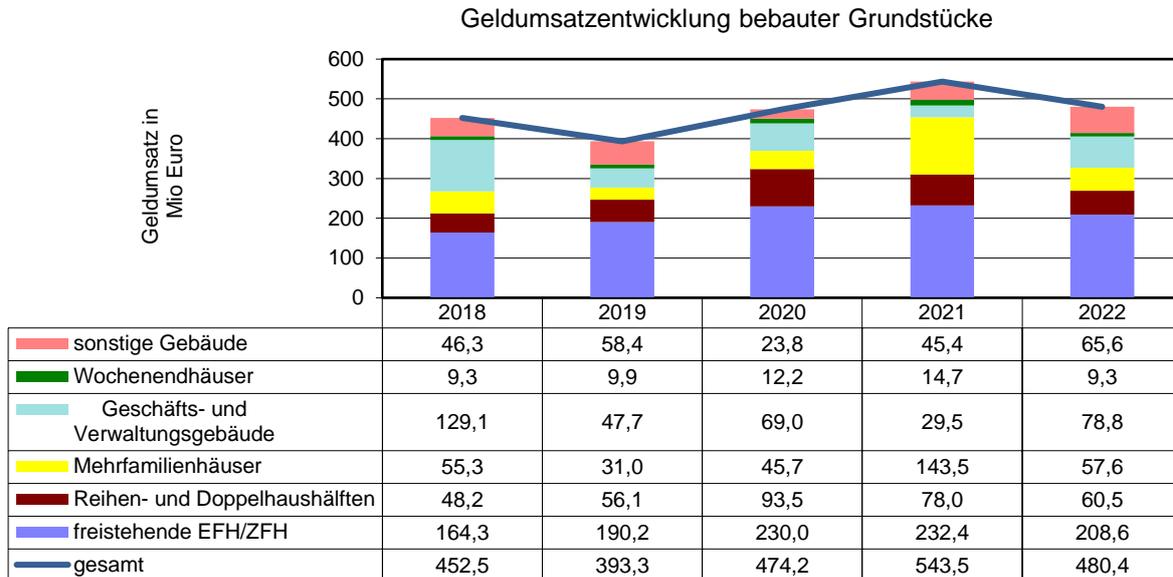
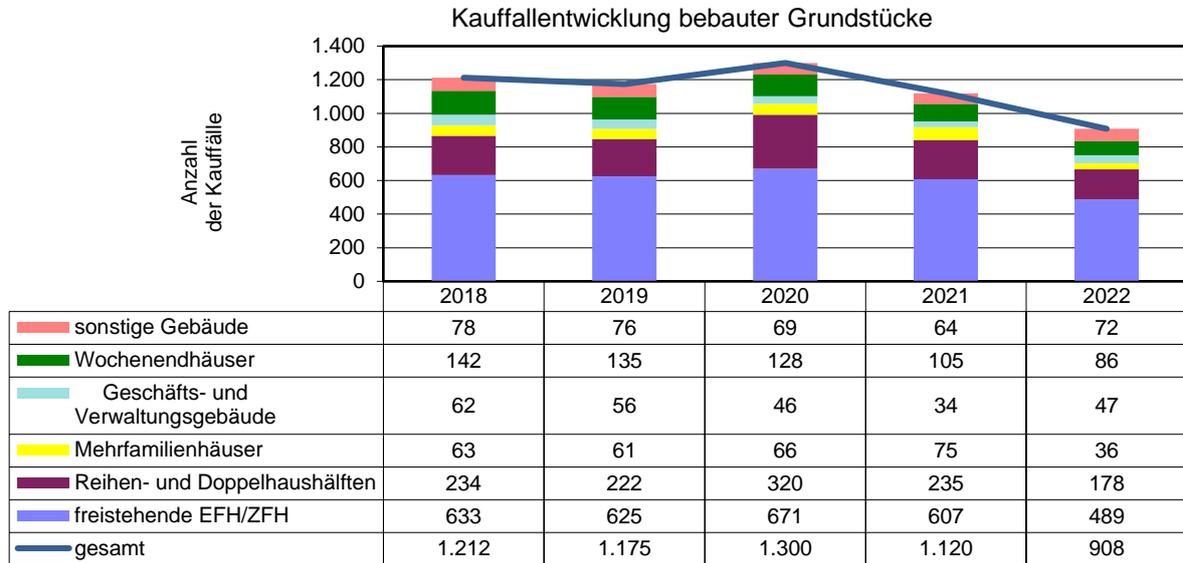
Bei einem überdurchschnittlich hohen Kaufpreis für eine Kiesabbaufläche handelte es sich um einen grundeigenen Bodenschatz (§§149 bis 159 BBergG).



8. Bebaute Grundstücke

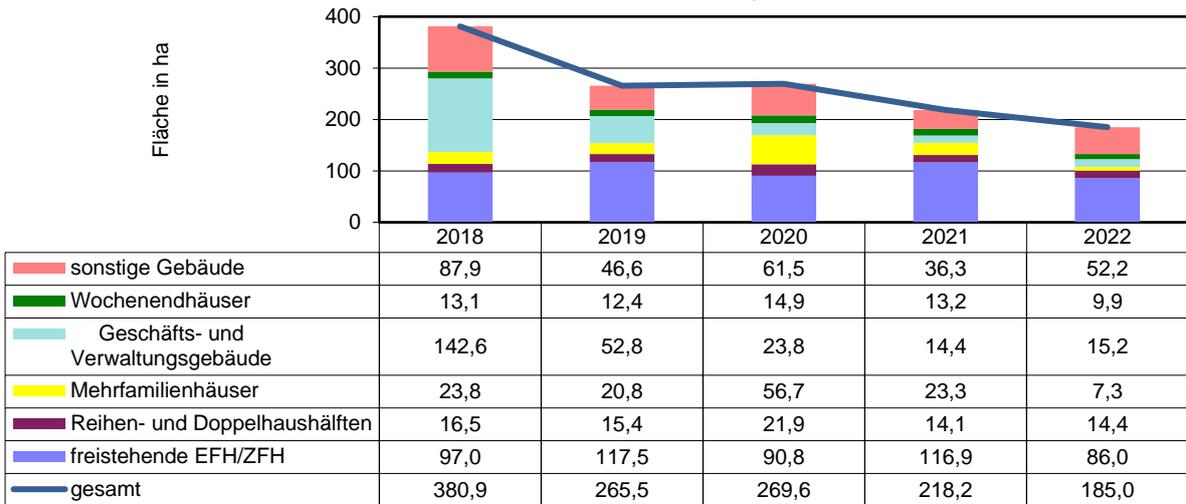
8.1 Allgemeines

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

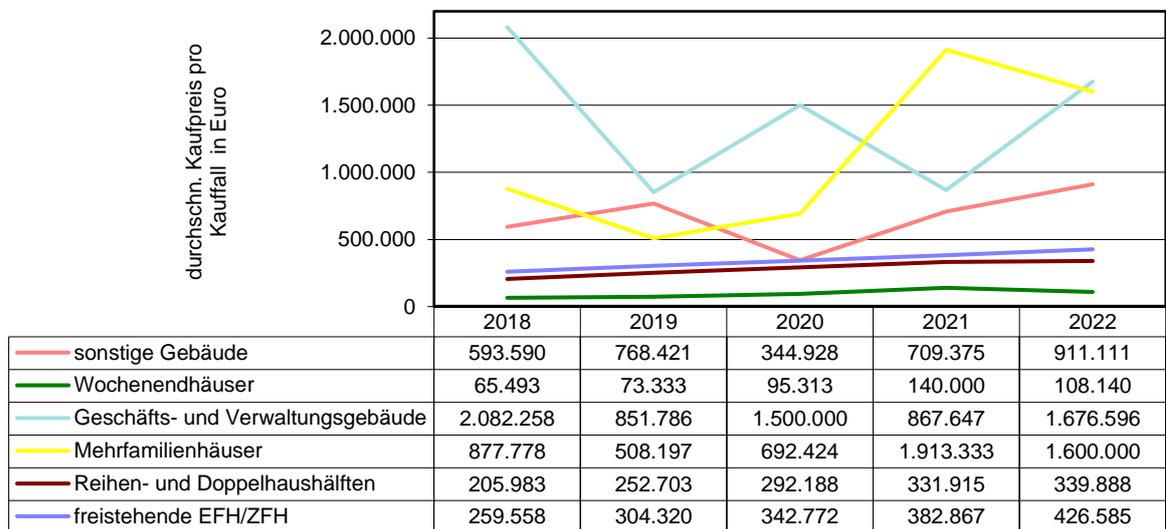


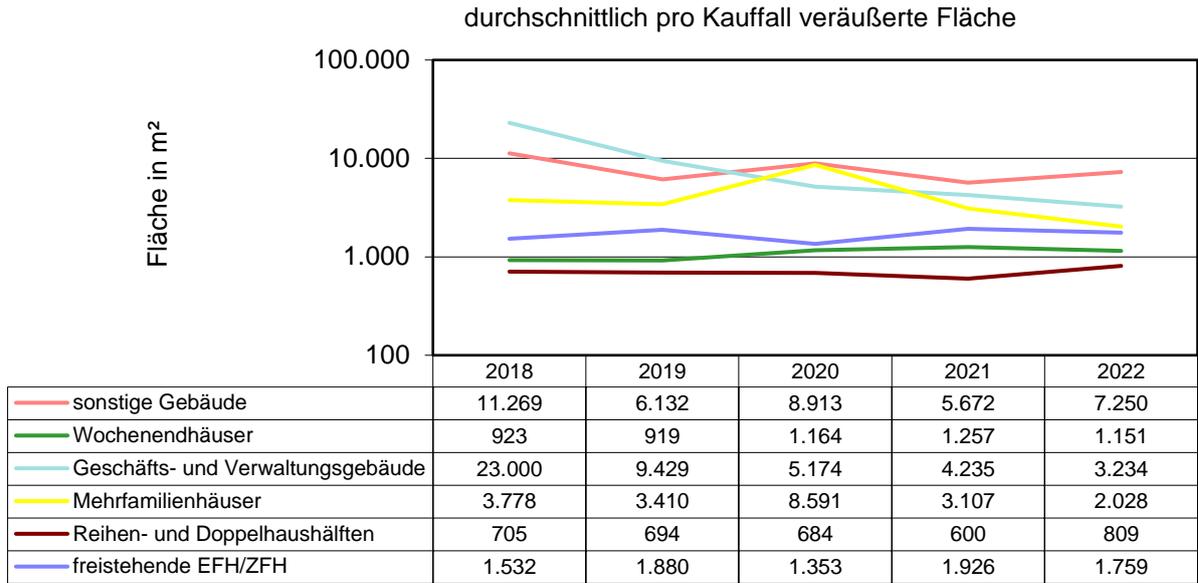
Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Flächenumsatzentwicklung bebauter Grundstücke



durchschnittlich pro Kauffall erzielter Kaufpreis

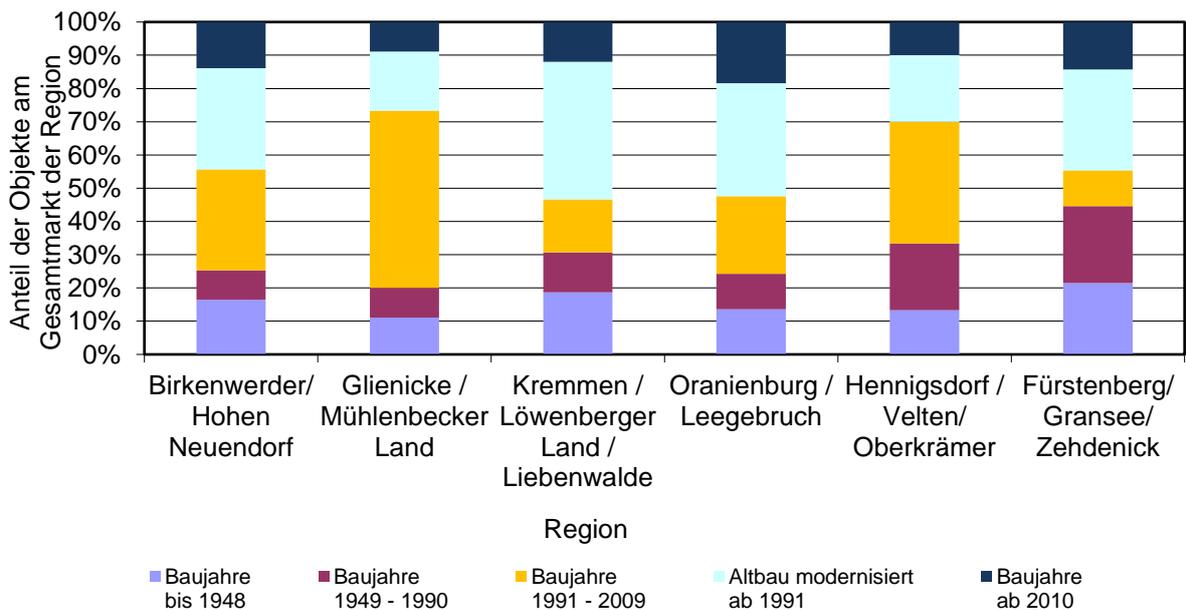




8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Die im Jahr 2022 veräußerten Objekte bezogen sich zu 31 % auf modernisierte Altbauten ab 1991, weitere 26 % waren Gebäude der Baujahre 1991 bis 2009 sowie zu 14 % neuere Baujahre ab 2010. Auch Gebäude mit älteren Baujahren bis 1990 ohne Modernisierung 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
2022



8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2022 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 9 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 (83)	bis 1948	535 – 1.002	84 – 160	3.026 – 6.157
		Ø 899	Ø 119	Ø 4.638 (1.337)
	1949 – 1990	616 – 1.073	118 - 159	Ø 3.309 (1.240)
		Ø 814	Ø 144	
	1991 - 2009	503 – 842	85 - 151	3.314 – 5.631
		Ø 660	Ø 117	Ø 4.619 (2.352)
	ab 2010	585 – 1.162	94 – 174	3.843 – 6.493
		Ø 817	Ø 146	Ø 5.271 (3.059)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	605 – 958	80 – 166	3.273 – 5.842
		Ø 807	Ø 111	Ø 4.656 (1.923)
Glienicke – Mühlenbecker Land (47)	bis 1948	Ø 834	Ø 94	Ø 5.302 (1.747)
	1949 - 1990	Ø 1.098	Ø 128	Ø 3.169 (1.068)
	1991 - 2009	554 – 1.100	87 – 190	4.395 – 6.395
		Ø 839	Ø 147	Ø 5.222 (2.570)
	ab 2010	Ø 815	Ø 146	Ø 4.783 (2.183)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	562 – 1.121	74 – 181	2.842 – 5.413
		Ø 882	Ø 113	Ø 4.815 (2.056)

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 9 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 (82)	bis 1948	293 – 2.561	60 – 140	185 – 2.434	
		Ø 1.292	Ø 103	Ø 1.685 (1.047)	
	1949 - 1990	734 – 4.001	82 - 197	972 – 4.245	
		Ø 1.996	Ø 120	Ø 2.613 (1.501)	
	1991 - 2009	517 – 1.285	66 – 122	2.295 – 5.542	
		Ø 894	Ø 101	Ø 4.500 (3.715)	
	ab 2010	600 – 1.500	104 - 148	1.669 – 5.784	
		Ø 1.010	Ø 123	Ø 3.281 (2.584)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	685 – 2.208	86 – 150	1.127 – 3.192	
		Ø 1.175	Ø 117	Ø 2.305 (1.644)	
Oranienburg – Leegebruch (115)	bis 1948	798 – 1.821	Ø 104	Ø 4.081 (1.709)	
		Ø 1.066			
	1949 – 1990	462 – 1.063	51 – 160	441 – 3.183	
		Ø 845	Ø 106	Ø 2.264 (1.112)	
	1991 - 2009	497 – 1.324	93 – 156	3.040– 5.721	
		Ø 780	Ø 118	Ø 4.153 (1.538)	
	ab 2010	494 – 863	104 – 160	3.519 – 5.035	
		Ø 686	Ø 131	Ø 4.335 (2.824)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	586 – 900	78 – 145	2.358 – 4.211	
		Ø 741	Ø 121	Ø 3.178 (1.597)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (34)	bis 1948	Ø 2.101	Ø 103	Ø 4.838 (2.976)	
	1949 – 1990	801 – 5.481	Ø 119	Ø 2.494 (970)	
		Ø 2.076			
	1991 - 2009	744 – 1.502	113 - 190	3.026 – 4.142	
		Ø 974	Ø 165	Ø 3.480 (2.231)	
	ab 2010	Ø 1.267	Ø 141	Ø 4.910 (2.863)	
	Altbauten ab 1991 modernisiert	521 – 2.035	108 – 177	Ø 3.113 (2.058)	
		Ø 1.095	Ø 141		
	Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (70)	bis 1948	234 – 2.908	67 – 188	440 – 3.358
			Ø 1.355	Ø 148	Ø 1.353 (1.160)
1949 - 1990		500 – 2.300	72 - 193	965 – 2.105	
		Ø 1.271	Ø 118	Ø 1.594 (1.033)	
1991 - 2009		631 – 2.675	Ø 173	Ø 2.500 (2.214)	
		Ø 1.228			
ab 2010		671 – 2.508	Ø 115	Ø 3.411 (2.864)	
		Ø 1.188			
Altbauten ab 1991 modernisiert		449 – 1.554	92 – 200	694 – 3.279	
		Ø 1.018	Ø 135	Ø 2.418 (1.875)	

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

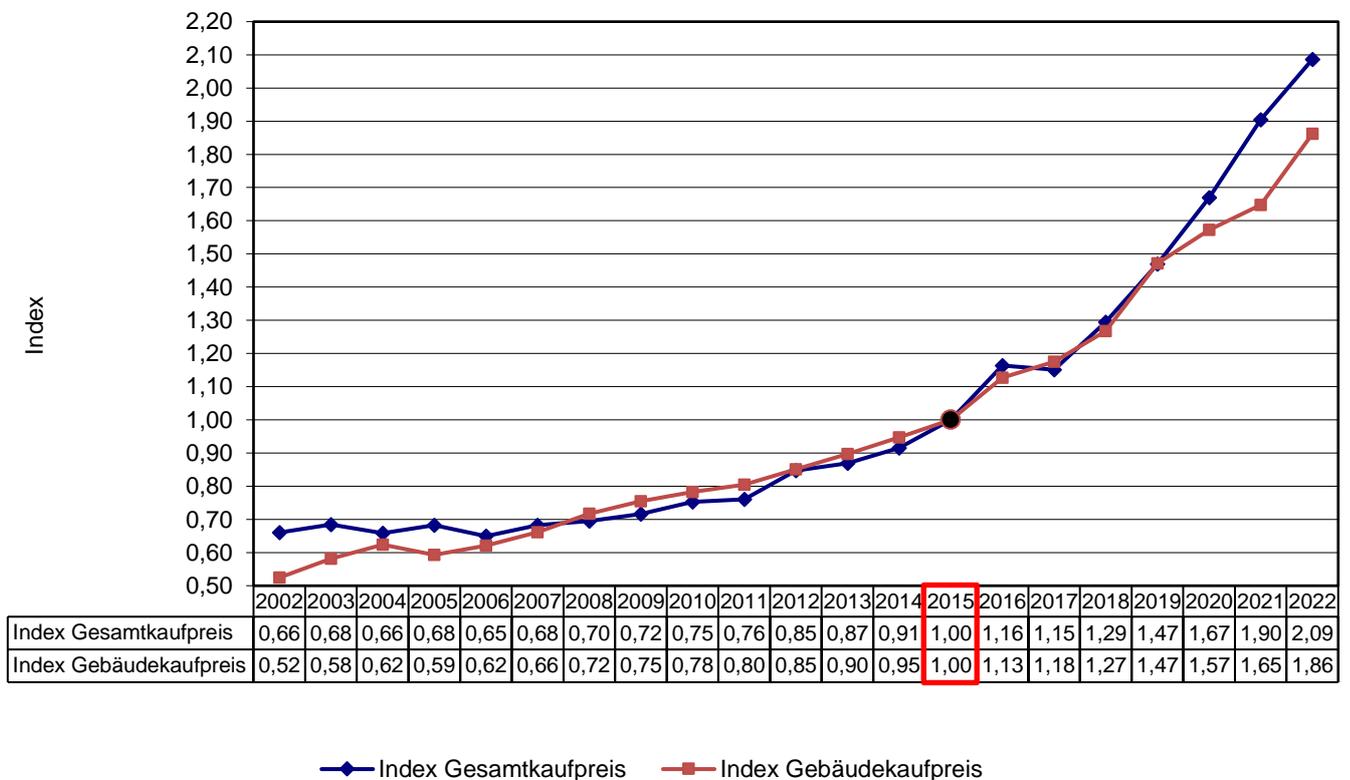
Da es sich bei den oben dargestellten Werten um Jahresdurchschnittswerte handelt und es innerhalb des Jahres eine sehr schwankene Entwicklung gab wird an dieser Stelle zur Beurteilung der Situation innerhalb des Jahres auf den Abschnitt 1 verwiesen und empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

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.

Beide Indexreihen fallen insgesamt steigend aus. Sowohl Bodenpreise als auch Gebäudekaufpreise sind innerhalb der letzten zwei Jahre im gleichen Maße für den Kaufpreisanstieg verantwortlich.

Preisentwicklung freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser
 Index 2015=1,00



8.2.2 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

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 2021) 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 2021 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 ist im Jahr 2023 vorgesehen.

Für die ausgewerteten Kaufverträge zu **Grundstücken mit freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern (Bestandsimmobilien)** wurden für folgende Bodenwertniveaus **Sachwertfaktoren** zum **Stichtag 01.01.2023** 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) / vorläuf. 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 bzw. jeder weitere als Wertverbesserung je 1.000 Euro keine Einbauküche
Wertansatz für bei der BGF- Berechnung nicht erfasste Bauteile:	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlängen nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone/Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu-/Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert:	Mit dem zum Datum des Kaufvertragsabschlusses zutreffenden Bodenrichtwert, ggf. zeitlich bzw. an die Merkmale des Bewertungsobjektes angepasst, ermittelt.
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße, vgl. auch Tabelle 33

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	158
Zeitraum der Stichprobe:	2020 bis 2022
Stichtag:	01.01.2023
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	10 Euro/m ² bis 595 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	398 m ² bis 1.521 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre nach 1900 RND größer 20 Jahre

Tabelle 10 Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

vorläufiger Sachwert in EURO	Räume		
	weiterer Metropolenraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwert-niveau	11 – 150 €/m ²	68 – 595 €/m ²	17 – 300 €/m ²
100.000	1,29		1,35
150.000	1,26	1,17	1,32
200.000	1,23	1,16	1,28
250.000	1,20	1,16	1,25
300.000	1,17	1,16	1,21
350.000	1,14	1,15	1,18
400.000	1,11	1,15	1,14
450.000		1,15	1,11
500.000		1,15	1,07
550.000		1,14	1,04
600.000		1,14	1,00
650.000		1,14	0,97
600.000		1,14	1,00
650.000		1,14	0,97
700.000		1,13	0,93
750.000		1,13	0,90
800.000		1,13	
850.000		1,12	
900.000		1,12	
950.000		1,12	

	$y = -6E-07x + 1,3461$	$y = -6E-08x + 1,1757$	$y = -7E-07x + 1,4217$
R ²	0,0777	0,0020	0,1892

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.

8.2.3 Vergleichsfaktoren

Der Obere Gutachterausschuss hat zuletzt im Februar 2021 Gebädefaktoren für das Land Brandenburg zur Verwendung im Vergleichsverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) ermittelt und beschlossen. Die Gebädefaktoren 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) Grundstücks
 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 Stichtag 01.01.2023

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)

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Bewirtschaftungskosten: entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4
Abs. 3 RL-EW-BB:
Hinweis: Die Bewirtschaftungskosten wurden ab 01.01.2020 anhand des Verbraucherpreisindex für Deutschland (Basisjahr 2015) aktualisiert.
https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/pdf/BewKo_2022.pdf

Verwaltungskosten

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2015	280 €	335 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	

**Instandhaltungskosten
Wohnnutzung**

Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze	
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
ab 01.01.2015	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2016	11,0 €/m ²	83 €	25 €
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €
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 €
ab 01.01.2022	12,2 €/m²	92 €	28 €

**Instandhaltungskosten
gewerbliche Nutzung**

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%
ab 01.01.2015	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2016	3,3 €/m ²	5,5 €/m ²	11,0 €/m ²
ab 01.01.2017	3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
ab 01.01.2018	3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
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
ab 01.01.2022	3,7 €/m²	6,1 €/m²	12,2 €/m²

Mietausfallwagnis

Wohnen 2 %
Gewerbe 4 %

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 11 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolenraum - Spannen

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolenraum Landkreis Oberhavel 53 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,12	4,56	2,22	2,22
Bodenwert in Euro/m ²	8	150	59	57
Wohnfläche in m ²	71	269	129	119
Restnutzungsdauer in Jahren	22	77	44	42
Rohertragsfaktor	12,12	53,91	24,70	24,33
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,50	11,50	7,43	7,90

Tabelle 12 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland - Spannen

Liegenschaftszinssätze für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Berliner Umland Kauffälle Landkreis Oberhavel 187 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,44	4,04	2,23	2,31
Bodenwert in Euro/m ²	39	595	289	310
Wohnfläche in m ²	68	350	130	124
Restnutzungsdauer in Jahren	20	70	49	52
Rohertragsfaktor	13,26	74,45	32,47	30,51
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	3,63	16,67	10,63	10,50

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Für den Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022 (Stichtag 01.01.2023) konnten anhand der für die obige Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Tabelle 13 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser weiterer Metropolenraum

weiterer Metropolenraum			
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150	151 bis 200
3,50			1,53
4,00		0,98	1,69
4,50		1,12	1,85
5,00		1,25	2,01
5,50	1,64	1,38	2,17
6,00	1,81	1,51	2,33
6,50	1,98	1,65	2,49
7,00	2,15	1,78	2,66
7,50	2,32	1,91	2,82
8,00	2,49	2,05	2,98
8,50	2,66	2,18	3,14
9,00	2,83	2,31	
9,50	3,00	2,44	
10,00	3,17	2,58	
10,50	3,34	2,71	
11,00	3,52	2,84	
11,50	3,69		
	$y = 0,3412x - 0,2382$	$y = 0,2651x - 0,0757$	$y = 0,3213x + 0,4061$
R ²	0,2129	0,3433	0,1255

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

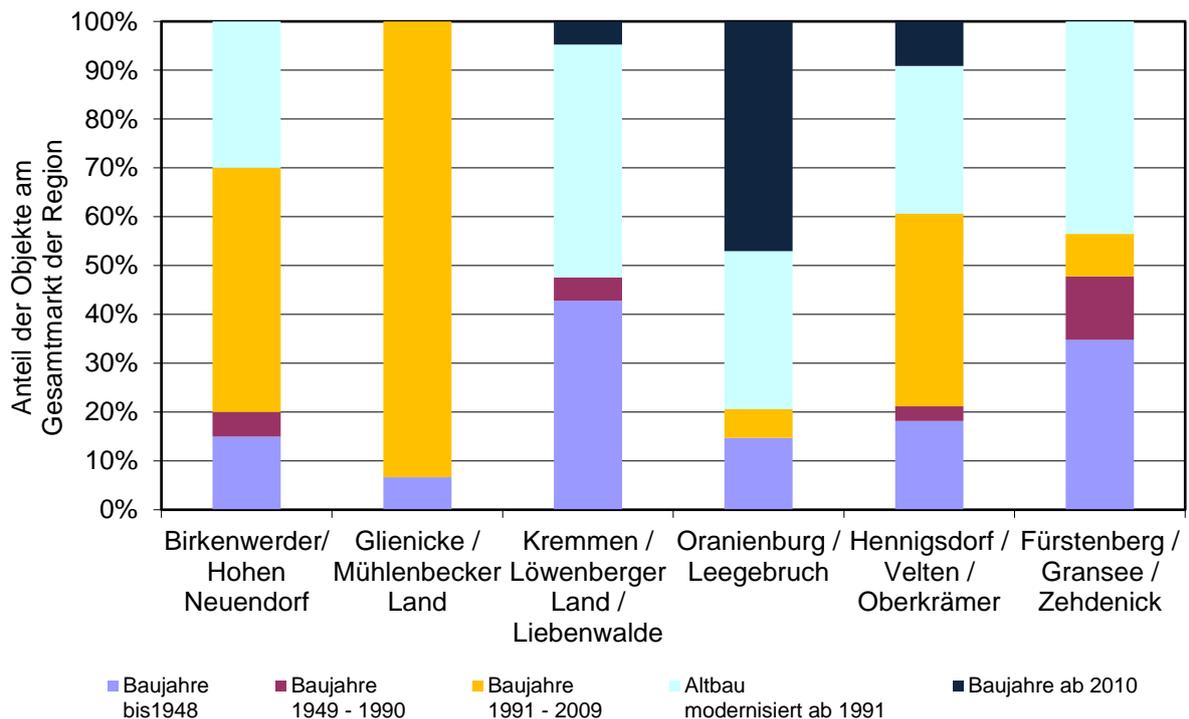
Tabelle 14 Liegenschaftszinssätze freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Berliner Umland

Berliner Umland			
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150	151 bis 200
5,50			1,80
6,00	1,60		1,86
6,50	1,64		1,92
7,00	1,68	1,70	1,97
7,50	1,72	1,77	2,03
8,00	1,75	1,83	2,09
8,50	1,79	1,90	2,14
9,00	1,83	1,97	2,20
9,50	1,87	2,04	2,26
10,00	1,91	2,11	2,31
10,50	1,95	2,18	2,37
11,00	1,98	2,24	2,43
11,50	2,02	2,31	2,48
12,00	2,06	2,38	2,54
12,50	2,10	2,45	2,60
13,00	2,14	2,52	2,65
13,50	2,17	2,59	2,71
14,00	2,21	2,65	2,77
14,50	2,25	2,72	
15,00	2,29	2,79	
15,50	2,33		
16,00	2,37		
16,50	2,40		
17,00	2,44		
	$y = 0,0764x + 1,1433$	$y = 0,1368x + 0,7396$	$y = 0,1135x + 1,1782$
R ²	0,0385	0,1229	0,0883

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

Der Hauptteil der Kaufverträge über Einfamilienreihen- oder Doppelhaushälften wurde mit 69 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Schwerpunkt auf Oranienburg, Hennigsdorf, Velten und Oberkrämer. Die größte Kauffallanzahl bezog sich auf nach 1991 modernisierte Altbauten sowie die Baujahre 1991 bis 2009.

Altersstruktur veräußerter Reihen- und Doppelhausbebauung 2022



8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2022 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Grundstücke mit Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften**, die veräußerten Wohnflächen sowie Grundstücksflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises 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 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 15 Objekte mit Reihen- und Doppelhausbebauung

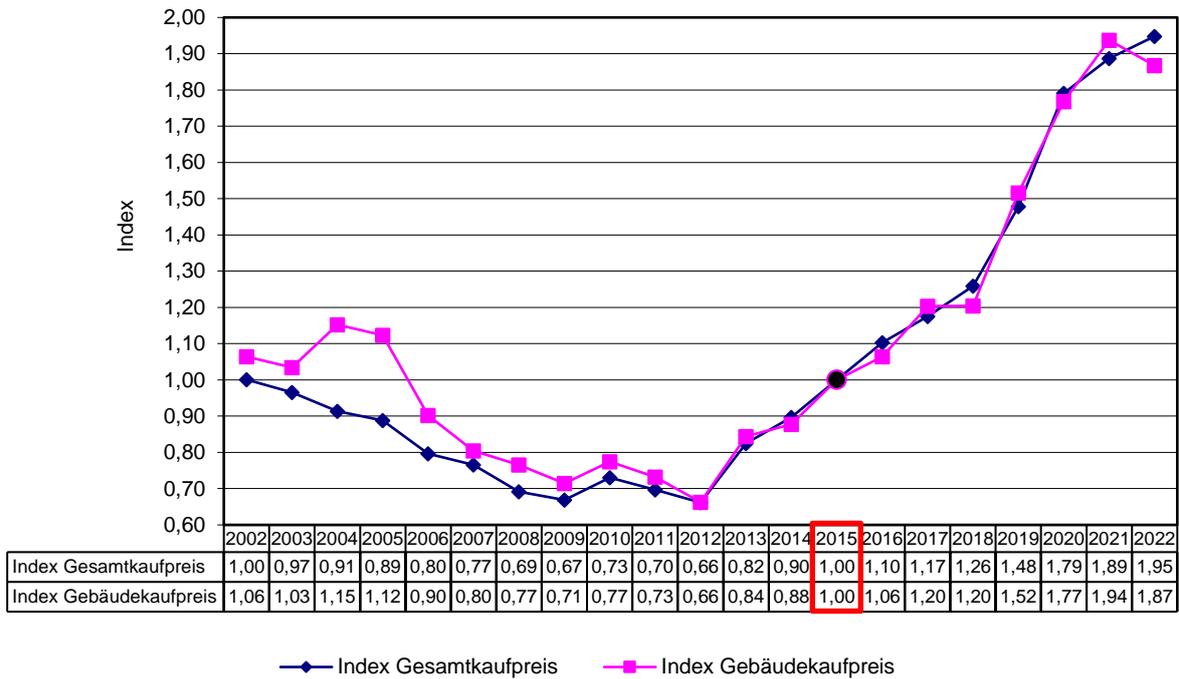
Region (Anzahl der Kauffälle)	Baujahre	Grundstücks- fläche in m ²	Wohnfläche in m ²	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
		Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
Birkenwerder – Hohen Neuendorf (21)	bis 1948	Ø 1.151	Ø 117	Ø 4.026 (1.463)
	1991 - 2009	143 - 498	97 - 130	1.546 – 4.879
		Ø 277	Ø 116	Ø 3.207 (2.138)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	203 – 1.436	95 – 165	3.214 – 4.526
Ø 808		Ø 136	Ø 3.670 (1.464)	
Mühlenbecker Land – Glienicke (16)	1991 - 2009	160- 330	94 – 136	2.590 – 4.984
		Ø 244	Ø 120	Ø 3.922 (2.677)
Kremmen – Löwenberger Land – Liebenwalde (24)	bis 1948	157 – 1.546	43 – 120	535 – 1.835
		Ø 644	Ø 90	Ø 1.342 (1.078)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	327 – 1.630	83 – 128	1.169 – 3.012
		Ø 861	Ø 110	Ø 2.517 (2.036)
Oranienburg – Leegebruch (38)	bis 1948	Ø 806	Ø 120	Ø 2.540 (870)
	ab 2010	247 – 269	105 – 126	4.087 – 4.986
		Ø 264	Ø 112	Ø 4.676 (4.061)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	196 – 1.322	94 – 154	1.064 – 3.596
Ø 708		Ø 132	Ø 2.879 (1.823)	
Velten – Hennigsdorf – Oberkrämer (33)	bis 1948	188 – 1.512	63 – 105	1.429 – 6.357
		Ø 745	Ø 89	Ø 2.669 (1.240)
	1991 - 2009	166 – 275	100 - 129	2.619 – 4.465
		Ø 227	Ø 114	Ø 3.402 (2.732)
	ab 2010	Ø 322	Ø 152	Ø 3.807 (2.813)
Fürstenberg – Gransee – Zehdenick (29)	bis 1948	310 – 1.043	49 – 138	408 – 1.867
		Ø 647	Ø 94	Ø 972 (678)
	1949 - 1990	Ø 900	Ø 180	Ø 306 (234)
	Altbauten ab 1991 modernisiert	332 – 2.610	85 - 145	632 – 3.028
		Ø 864	Ø 112	Ø 1.525 (1.347)

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

Da es sich bei den oben dargestellten Werten um Jahresdurchschnittswerte handelt und es innerhalb des Jahres eine sehr schwankene Entwicklung gab wird an dieser Stelle zur Beurteilung der Situation innerhalb des Jahres auf den Abschnitt 1 verwiesen und empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

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.

Preisentwicklung Reihen- und Doppelhausbebauung Index 2015= 1,00



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 Reihenmittelhäuser (Bestandsimmobilien)** zum **Stichtag 01.01.2023** ermittelt. Bei der Ermittlung wurden die bereits unter 8.2.2 beschriebenen Modellansätze verwendet.

Beschreibung der Stichprobe	
Anzahl der Kauffälle:	77
Zeitraum der Stichprobe:	2020 bis 2022
Stichtag:	01.01.2023
Bereich:	Landkreis Oberhavel
Bodenrichtwertbereich:	19 Euro/m ² bis 615 Euro/m ²
Grundstücksgröße:	104 m ² bis 2.325 m ²
weitere Merkmale der Stichprobe:	Baujahre nach 1900 RND größer 20 Jahre

Tabelle 16 Sachwertfaktoren für Reihenhäuser und Doppelhaushälften

vorläufiger Sachwert in Euro	Räume		
	weiterer Metropolenraum	städtischer Bereich Berliner Umland	ländlicher Bereich Berliner Umland
Bodenwert-niveau	19 – 115 €/m ²	145 – 615 €/m ²	44 – 245 €/m ²
100.000	1,46		1,66
150.000	1,41	1,75	1,61
200.000	1,37	1,70	1,56
250.000	1,32	1,65	1,51
300.000	1,28	1,60	1,46
350.000	1,23	1,55	1,41
400.000		1,50	
450.000		1,45	
500.000		1,40	
	$y = -9E-07x + 1,5459$	$y = -1E-06x + 1,897$	$y = -1E-06x + 1,7559$
R ²	0,0666	0,1891	0,2265

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.

8.3.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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

Tabelle 17 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften - Spannen

Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 18 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-1,07	5,65	2,28	2,43
Bodenwert in Euro/m ²	14	115	56	55
Wohnfläche in m ²	60	156	106	104
Restnutzungsdauer in Jahren	20	49	35	38
Rohertragsfaktor	6,58	32,74	19,91	17,97
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,00	10,00	6,94	7,00
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 79 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	0,09	4,24	2,18	2,00
Bodenwert in Euro/m ²	44	595	267	270
Wohnfläche in m ²	75	196	117	116
Restnutzungsdauer in Jahren	22	70	45	46
Rohertragsfaktor	11,74	74,71	28,06	27,42
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,34	19,17	9,65	9,00

Für den Untersuchungszeitraum 2020 bis 2022 (Stichtag 01.01.2023) konnten anhand der für die vorstehende Darstellung verwendeten Kauffalldaten Konkretisierungen in Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete vorgenommen werden.

Tabelle 18 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften weiterer Metropolitanraum

weiterer Metropolitanraum		
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²	
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150
4,00	-0,51	
4,50	-0,08	3,66
5,00	0,36	3,44
5,50	0,79	3,22
6,00	1,22	3,00
6,50	1,66	2,77
7,00	2,09	2,55
7,50	2,52	2,33
8,00	2,96	2,11
8,50	3,39	1,89
9,00	3,82	1,67
9,50	4,26	
10,00	4,69	
	$y = 0,8665x - 3,9743$	$y = -0,4423x + 5,6494$
R ²	0,5388	0,7084

Grundstücksmarktbericht 2022
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 19 Liegenschaftszinssätze für Reihenhäuser und Doppelhaushälften Berliner Umland

Berliner Umland			
Liegenschaftszinssatz in %	Wohnfläche in m ²		
Nettokaltmiete in Euro/m ²	bis 100	101 bis 150	151 bis 200
5,00	1,05	1,57	
5,50	1,16	1,64	
6,00	1,27	1,70	
6,50	1,37	1,77	
7,00	1,48	1,83	
7,50	1,59	1,90	2,09
8,00	1,70	1,96	2,22
8,50	1,80	2,03	2,36
9,00	1,91	2,09	2,50
9,50	2,02	2,16	2,64
10,00	2,12	2,22	2,77
10,50	2,23	2,29	2,91
11,00	2,34	2,36	3,05
11,50	2,44	2,42	3,19
12,00	2,55	2,49	3,32
12,50	2,66	2,55	3,46
13,00	2,77	2,62	3,60
13,50	2,87	2,68	
14,00	2,98	2,75	
14,50	3,09	2,81	
15,00	3,19		
15,50	3,30		
16,00	3,41		
16,50	3,51		
17,00	3,62		
17,50	3,73		
18,00	3,84		
18,50	3,94		
19,00	4,05		
19,50	4,16		

	$y = 0,214x - 0,0165$	$y = 0,1307x + 0,9178$	$y = 0,2752x + 0,0212$
R ²	0,2321	0,1201	0,3219

8.4 Mehrfamilienhäuser

8.4.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im gesamten Landkreis wurden in 2022 insgesamt 31 Kaufverträge zu Mehrfamilienhäusern im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, etwas weniger als die Hälfte der Verträge im Vorjahr, abgeschlossen.
 68 % (21 Kaufverträge) der abgeschlossenen Kaufverträge fanden im Berliner Umland statt. Ein Objekt des komplexen Wohnungsbaus der DDR wurde im weiteren Metropolenraum veräußert.

Im Folgenden sind die Spannen der 2022 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **Mehrfamilienhausgrundstücke** sowie die veräußerten Wohnflächen im gesamten Landkreis in zusammengefassten Baujahresklassen dargestellt.

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

Tabelle 20 Verkäufe von Mehrfamilienhäusern

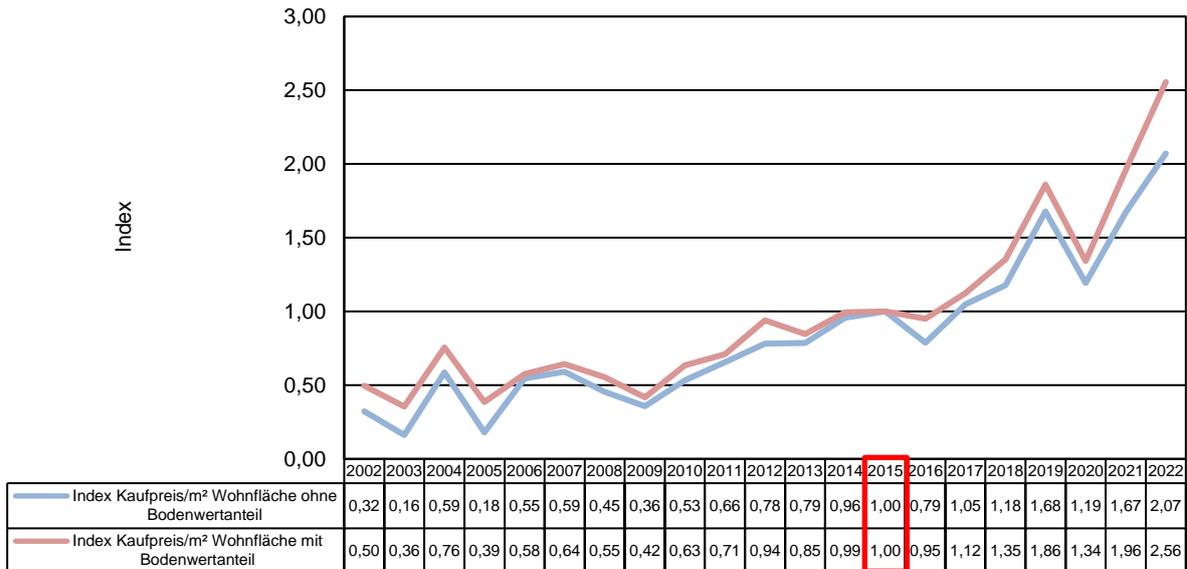
veräußerte Baujahresklasse	Wohnfläche in m ²	Anzahl der Wohneinheiten	Kaufpreis pro Quadratmeter Wohnfläche (Euro/m ²)
			Spanne Durchschnitt (Klammerwerte ohne Bodenwertanteil)
bis 1990 erstellt bzw. modernisiert	139 – 422	3 - 8	339 – 1.613
	Ø 290	Ø 5	Ø 1.329 (960)
alte Baujahre bis 1990-modernisiert nach 1990	200 – 375	3 - 7	480 – 3.750
	Ø 270	Ø 5	Ø 2.360 (1.530)
Baujahre ab 1990	274 – 6.679	3 - 9	2.664 – 10.104
	Ø 1.438	Ø 5	Ø 4.423 (3.380)

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

Da es sich bei den oben dargestellten Werten um Jahresdurchschnittswerte handelt und es innerhalb des Jahres eine sehr schwankene Entwicklung gab wird an dieser Stelle zur Beurteilung der Situation innerhalb des Jahres auf den Abschnitt 1 verwiesen und empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

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.

Preisentwicklung von Mehrfamilienhausgrundstücken Index 2015 = 1,00



8.4.2 Liegenschaftszinssätze

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

Tabelle 21 Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser

Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
weiterer Metropolitanraum Landkreis Oberhavel 7 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	3,43	10,88	6,66	5,67
Bodenwert in Euro/m ²	13	63	42	47
Wohnfläche in m ²	230	437	323	264
Restnutzungsdauer in Jahren	20	53	32	29
Rohertragsfaktor	5,68	23,58	15,91	18,68
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,07	6,30	4,92	4,91
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 14 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	-0,76	5,35	2,76	2,59
Bodenwert in Euro/m ²	155	455	248	218
Wohnfläche in m ²	170	1.192	468	327
Restnutzungsdauer in Jahren	20	53	32	32
Rohertragsfaktor	12,11	28,34	21,66	23,19
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,73	9,35	7,31	7,50

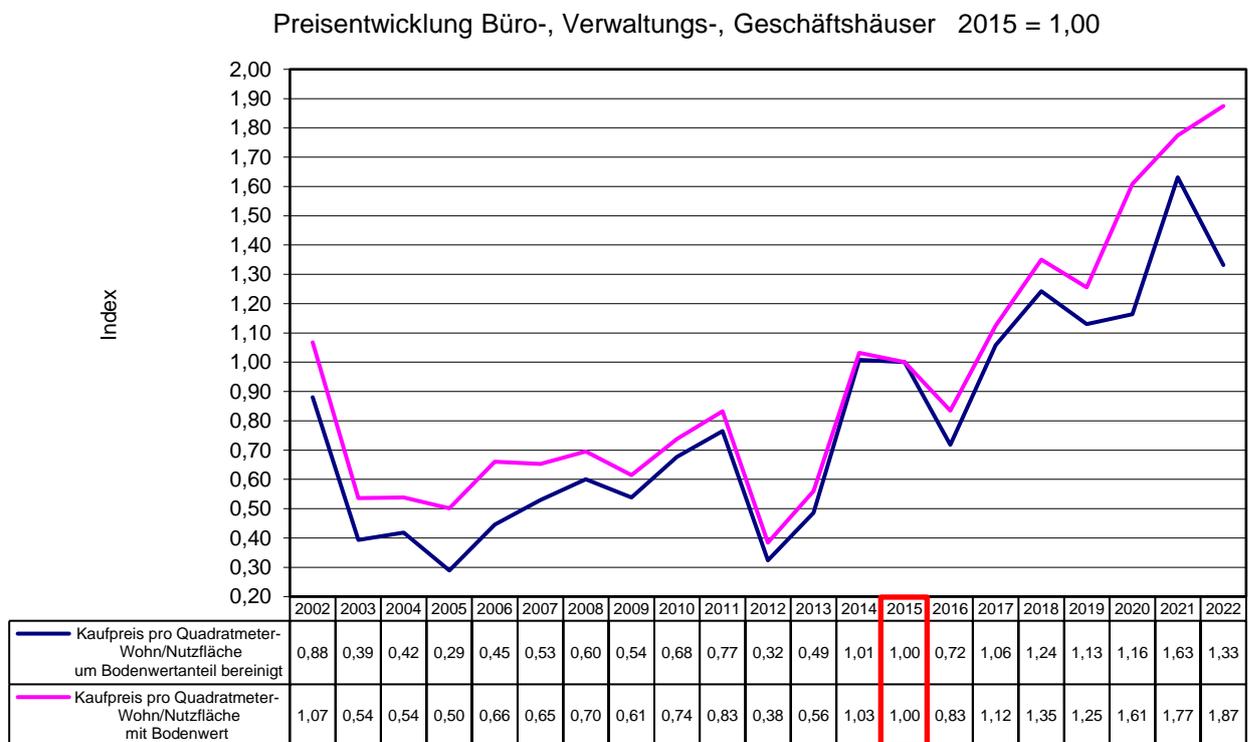
8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Für das Jahr 2022 liegen insgesamt 37 auswertbare Kauffälle über Grundstücke mit einer überwiegenden Büro-, Verwaltungs- oder geschäftlichen Nutzung (geringfügige Wohnnutzung unter 20 %) vor. Von den abgeschlossenen Verträgen wurden 59 % (22 Verträge) im Berliner Umland sowie 41 % (15 Verträge) im weiteren Metropolenraum abgeschlossen. Die veräußerten Objekte bezogen sich auf Baujahre ab 1842 bis hin zu gerade im Bau befindlichen Objekten. 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 1.276.563 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 389 Euro/m², im **weiteren Metropolenraum** von 244.182 Euro bei einem durchschnittlichen Bodenwert von 66 Euro/m² erzielt. Die durchschnittlichen Grundstücksgrößen lagen im Berliner Umland bei 1.570 m² und im weiteren Metropolenraum bei 1.312 m². Im **Berliner Umland** wurden im Jahr 2022 durchschnittlich **1.419 Euro/m² Wohn/Nutzfläche** und im **weiteren Metropolenraum** durchschnittlich **522 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.

Tabelle 22 Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Liegenschaftszinssätze für Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
gesamter Landkreis Oberhavel 8 Kauffälle				
Liegenschaftszinssatz in %	1,00	6,29	3,49	3,20
Bodenwert in Euro/m ²	54	390	207	204
Wohn-/Nutzfläche in m ²	165	5.129	1.148	548
Restnutzungsdauer in Jahren	25	54	37	34
Rohertragsfaktor	6,89	27,76	17,69	18,22
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	4,10	14,37	7,79	6,94

Tabelle 23 Liegenschaftszinssätze für Verbraucher-/Supermärkte, Autohäuser

Liegenschaftszinssätze für Verbraucher-/Supermärkte, Autohäuser (Datenbasis 2020 bis 2022)				
Landkreis Oberhavel 2 Kauffälle				
Die Anzahl der zur Verfügung stehenden Kauffälle ist für eine Auswertung zu gering. An dieser Stelle wird auf die Vorjahresauswertung – wie unten dargestellt – verwiesen.				
Liegenschaftszinssätze für Verbraucher-/Supermärkte, Autohäuser (Datenbasis 2019 bis 2021) Stichtag 01.01.2022				
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 2022 wurden 37 Verkäufe registriert, davon 14 im Berliner Umland und 23 im weiteren Metropolenraum. Elf Objekte lagen innerhalb von Gewerbegebieten.

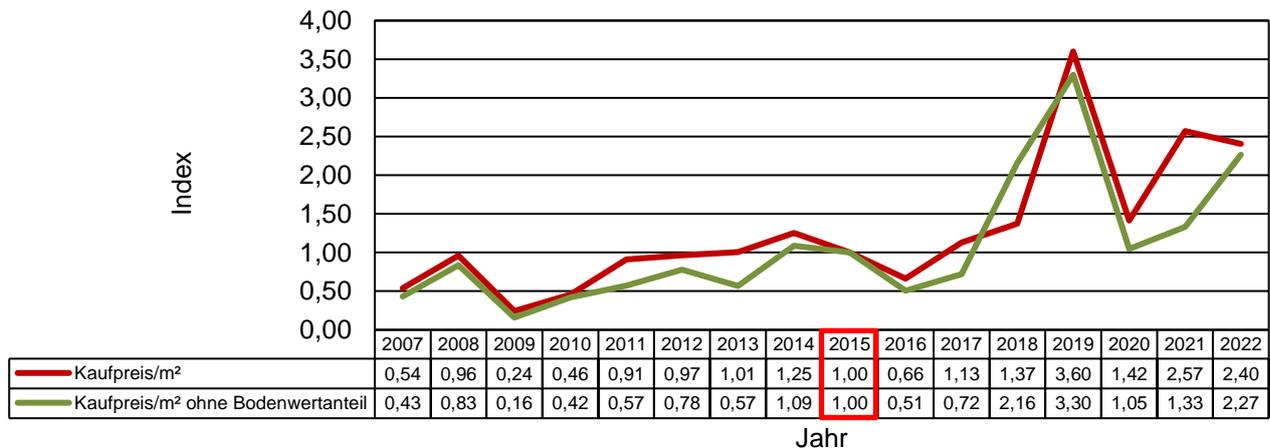
Tabelle 24 Gewerbe- und Industrieobjekte

Lage der Objekte	Grundstücksfläche in m ²	Baujahre	Kaufpreis in Euro	Kaufpreis/m ² Nutzfläche in Euro (um Bodenwertanteil bereinigt)
Ortslage	Ø 1.059	1865 - 1997	11.500 – 300.000	Ø 806
Gewerbegebiete	Ø 5.936	1970 - 2004	Ø 751.300	Ø 760

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

51 Verträge wurden in 2022 im gewöhnlichen Geschäftsverkehr über **bebaute Erholungsgrundstücke** abgeschlossen. Die Kauffälle lagen zu 55 % (28 Kauffälle) im weiteren Metropolenraum bzw. zu 45 % (23 Kauffälle) im Berliner Umland. 38 der veräußerten Grundstücke lagen in Sondernutzungsgebieten, die übrigen befanden sich innerhalb bebauter Ortslagen. 13 Grundstücke, fast ausschließlich im weiteren Metropolenraum, befanden sich in einer näheren Lage zum Wasser.

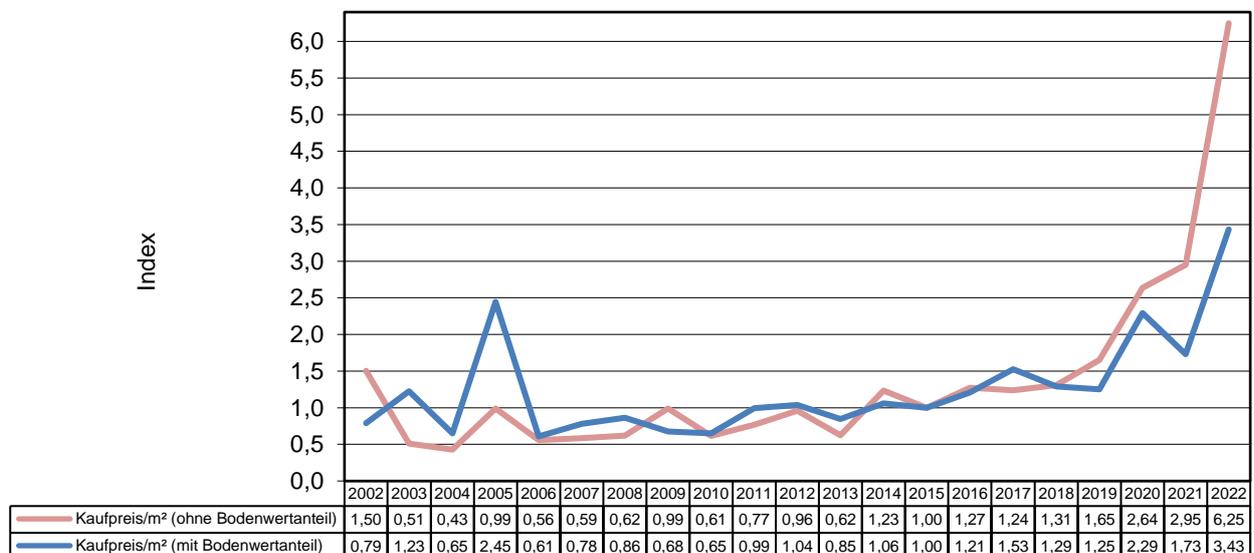
In der folgenden Übersicht werden die durchschnittlich erzielten Kaufpreise, die durchschnittlich verkauften Flächen, Baujahre und Nutzflächen der Objekte dargestellt.

Tabelle 25 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	432 – 1.061	21.000 – 359.000	Ø 38	Ø 1983
		Ø 647	Ø 191.167		
Berliner Umland	Sondernutzungsgebiete	295 – 733	30.000 – 125.000	30 – 40	1970 – 1992
		Ø 483	Ø 75.648	Ø 36	Ø 1982
weiterer Metropolenraum	Lage im Wohngebiet	507 – 1.655	40.000 – 140.000	Ø 38	Ø 1986
		Ø 879	Ø 95.540		
weiterer Metropolenraum	Sondernutzungsgebiete	318 – 1.065	8.000 – 250.000	24 - 70	1963 – 2009
		Ø 687	Ø 95.206	Ø 44	Ø 1982

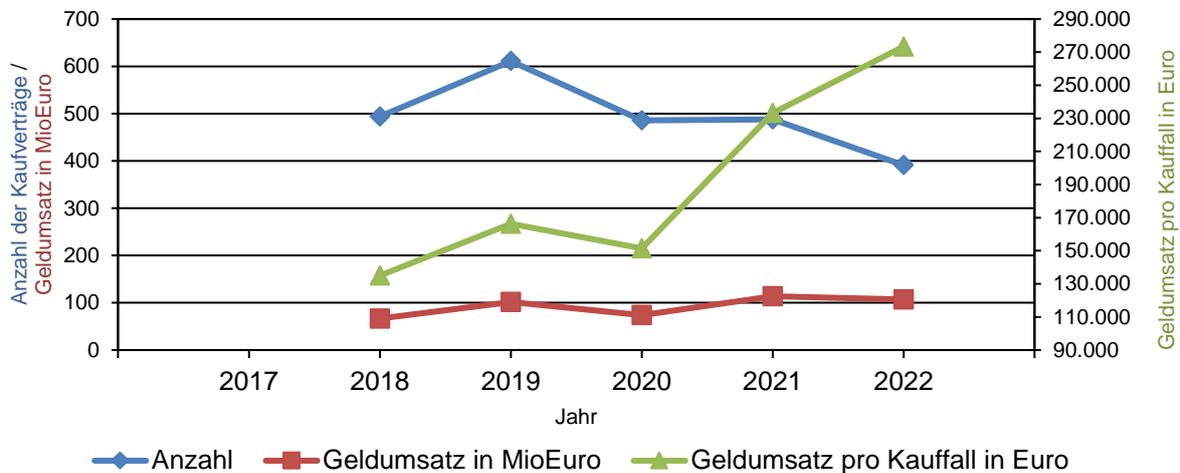
Die angegebenen Spannen wurden als 2/3 Spannen ermittelt, d.h. die mittleren 2/3 der Kauffälle bewegen sich in dieser Spanne.

Preisentwicklung vom Wochenendhausgrundstücken 2015=1,0



9. Wohnungs- und Teileigentum

9.1 Allgemeines



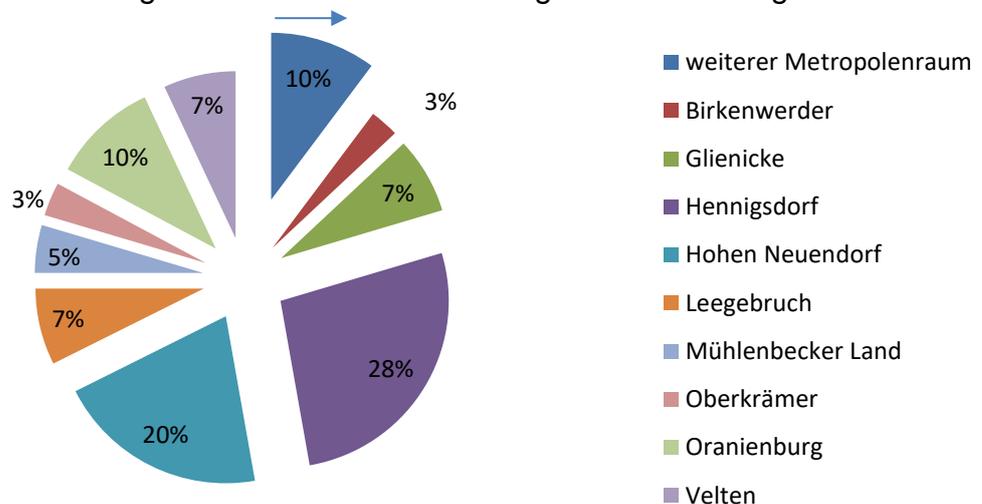
Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums verzeichnete in den letzten Jahren sehr geringe Kauffallzahlen und ist auch im Jahr 2022 mit unter 400 Kaufverträgen wieder weiter rückläufig. Jedoch beträgt der pro Kauffall erzielte durchschnittliche Kaufpreis gegenüber dem Jahr 2020 das 1,8-fache.

9.2 Wohnungseigentum

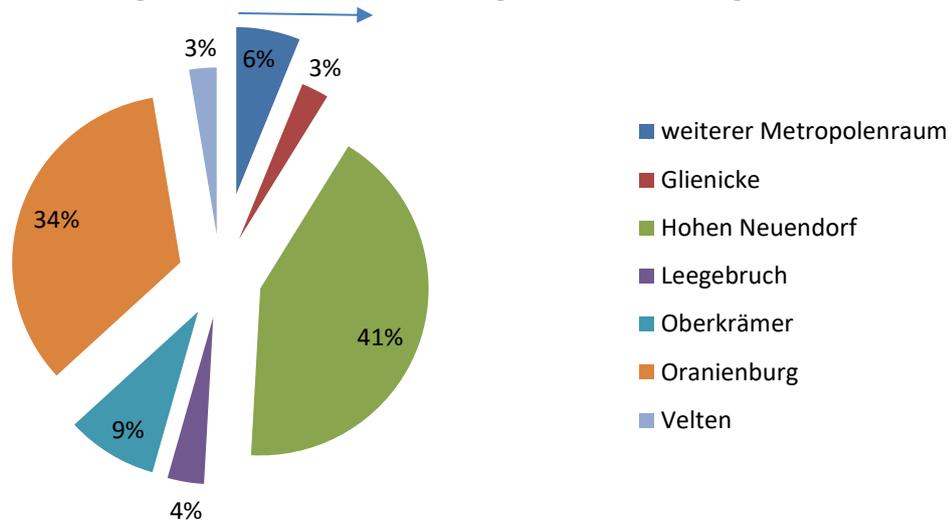
Hauptstandorte der Weiterveräußerungen in 2022 waren weiterhin die Städte Hennigsdorf und Hohen Neuendorf. Insgesamt wurden 216 Wohnungen veräußert.

114 Wohnungseigentumsverträge wurden im Jahr 2022 im Erstverkauf abgeschlossen, davon sieben im weiteren Metropolitanraum. Neues Wohnungseigentum wurde im Berliner Umland hauptsächlich in den Städten Hohen Neuendorf und Oranienburg geschaffen.

Verteilung der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen



Verteilung der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen



9.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Im Folgenden sind die Spannen der 2022 gezahlten Kaufpreise pro Quadratmeter Wohnfläche für **veräußerte Eigentumswohnungen** sowie die veräußerten Wohnflächen in verschiedenen zusammengefassten Gebieten des Landkreises dargestellt.

Zu den veräußerten Wohnungen gehört in der Regel auch ein Stellplatz bzw. Tiefgaragenstellplatz als Sondernutzungsrecht.
 Für einige der veräußerten Wohnungen waren keine Wohnflächen recherchierbar.

Tabelle 26 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
weiterer Metropolitanraum (7)	40 – 130	109	3.045 – 6.639	5.968
Glienicke (3)	--	110	--	5.177
Hohen Neuendorf OT Bergfelde (17)	54 – 90	66	4.936 – 5.580	5.242
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf (24)	59 – 101	85	4.751 – 6.269	5.469
Leegebruch (4)	--	57	--	4.432
Oberkrämer (10)	52 - 72	61	4.051 – 5.005	4.405
Oranienburg (39)	54 – 96	78	4.553 – 7.821	6.006
Velten (3)	--	130	--	4.016

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

Grundstücksmarktbericht 2022
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 27 Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum

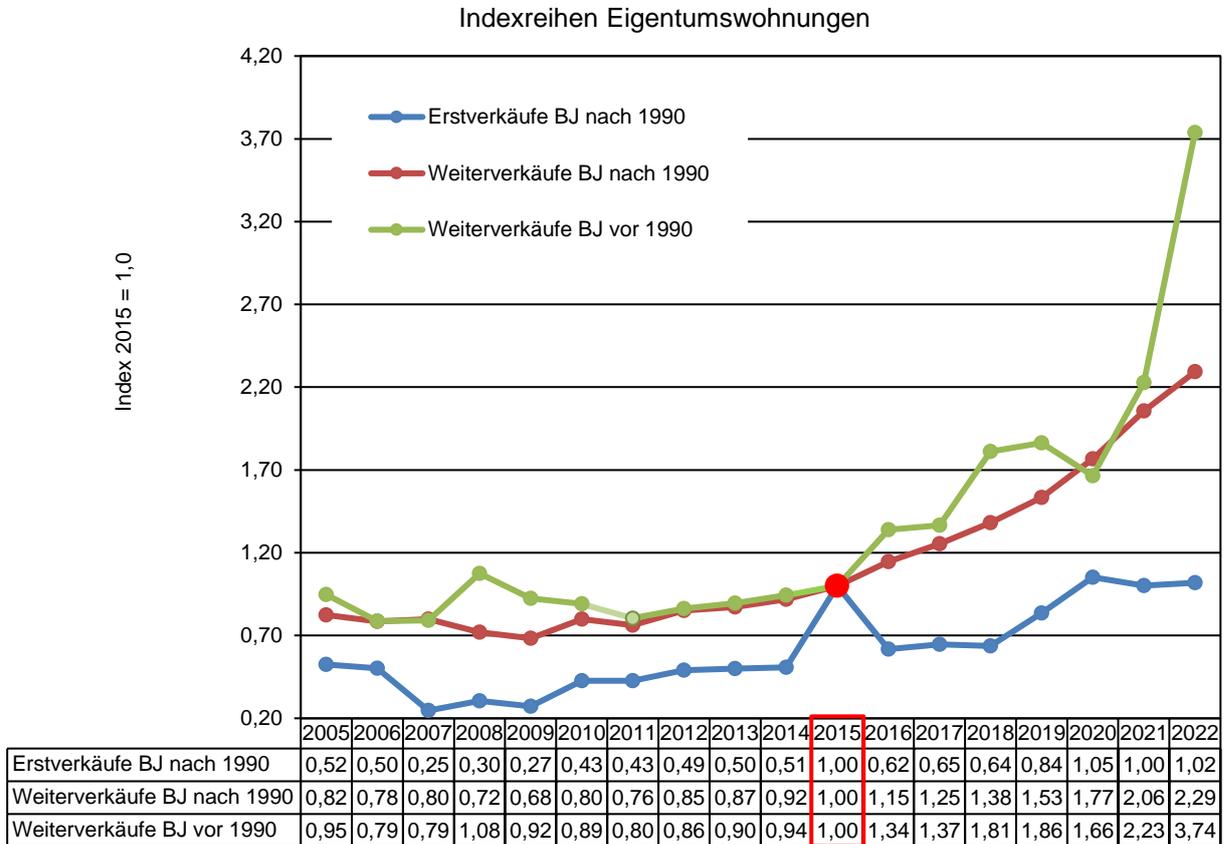
Gemeinde/ Lage Baujahre (Anzahl)	Wohnfläche Spanne in m ²	durchschnittliche Wohnfläche in m ²	Kaufpreisspanne in Euro/m ² Wohnfläche	durchschnittlicher Kaufpreis pro m ² Wohnfläche in Euro/m ²
weiterer Metropolraum nach 1990 modernisierter Altbau (13)	45 – 131	95	1.374 – 7.155	6.333
weiterer Metropolraum Neubau 1994-1996 (3)	--	74	--	1.835
Glienicke Baujahre 1992 – 2013 (15)	52 – 100	73	2.720 – 4.980	3.574
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (13)	42 – 63	55	2.407 – 3.373	2.972
Hennigsdorf Baujahre 1993 – 1998 (44)	33 – 63	47	2.857 – 3.673	3.285
Hohen Neuendorf (alle Ortsteile)/ Birkenwerder Baujahre 1994 – 2008 (50)	48 – 77	59	2.600 – 3.729	3.136
Leegebruch Baujahre 1994 - 2000 (16)	37 – 82	62	2.000 – 3.292	2.946
Mühlenbecker Land (alle Ortsteile) Baujahre 1995 – 2002 (10)	48 – 133	90	2.308 – 4.646	3.449
Oberkrämer Baujahre 1995 – 1998 (3)	--	122	--	3.595
Oranienburg nach 1990 modernisierter Altbau (6)	--	90	--	2.162
Oranienburg Baujahre 1990 - 2019 (15)	47 – 74	65	2.285 – 3.969	3.345
Velten Baujahre 1994 - 1998 (13)	42 – 130	73	2.877 – 3.444	3.019

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 zwischen dem 1,23-fachen und dem 3,25-fachen über den erzielten Kaufpreisen für Objekte der Baujahre nach 1990 im Weiterverkauf.

Da es sich bei den oben dargestellten Werten um Jahresdurchschnittswerte handelt und es innerhalb des Jahres eine sehr schwankene Entwicklung gab wird an dieser Stelle zur Beurteilung der Situation innerhalb des Jahres auf den Abschnitt 1 verwiesen und empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

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



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 zur Verfügung.

Tabelle 28 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland Baujahre ab 1990

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland Baujahre ab 1990 (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 122 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	-0,02	3,11	1,35	1,24
Bodenwert in Euro/m ²	105	615	324	320
Wohn-/Nutzfläche in m ²	33	169	72	68
Restnutzungsdauer in Jahren	43	71	54	54
Rohetragsfaktor	3,21	63,45	31,92	32,34
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	5,60	9,33	7,57	7,50

Tabelle 29 Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten

Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland nach 1990 modernisierte Altbauten (Datenbasis 2020 bis 2022) Stichtag 01.01.2023				
Berliner Umland Landkreis Oberhavel 10 Kauffälle				
Merkmal	Spanne		Durchschnitt	Median
Liegenschaftszinssatz in %	0,25	1,75	0,79	0,80
Bodenwert in Euro/m ²	100	615	339	310
Wohn-/Nutzfläche in m ²	48	70	59	58
Restnutzungsdauer in Jahren	24	41	34	35
Rohetragsfaktor	15,27	40,27	29,22	28,59
monatliche Nettokaltmiete in Euro/m ²	6,45	7,44	7,01	6,99

Für den Untersuchungszeitraum 2020 – 2022 konnten keine signifikant Abhängigkeit von der Wohnfläche und der vereinbarten Nettokaltmiete ermittelt werden.

9.3 Teileigentum

Der Anteil der Veräußerungen von Teileigentum am Gesamtmarkt Wohn- und Teileigentum ist im Jahr 2022 mit drei Kauffällen (gewerblich genutzte Einheiten, keine Garagen und Stellplätze) sehr gering.

9.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

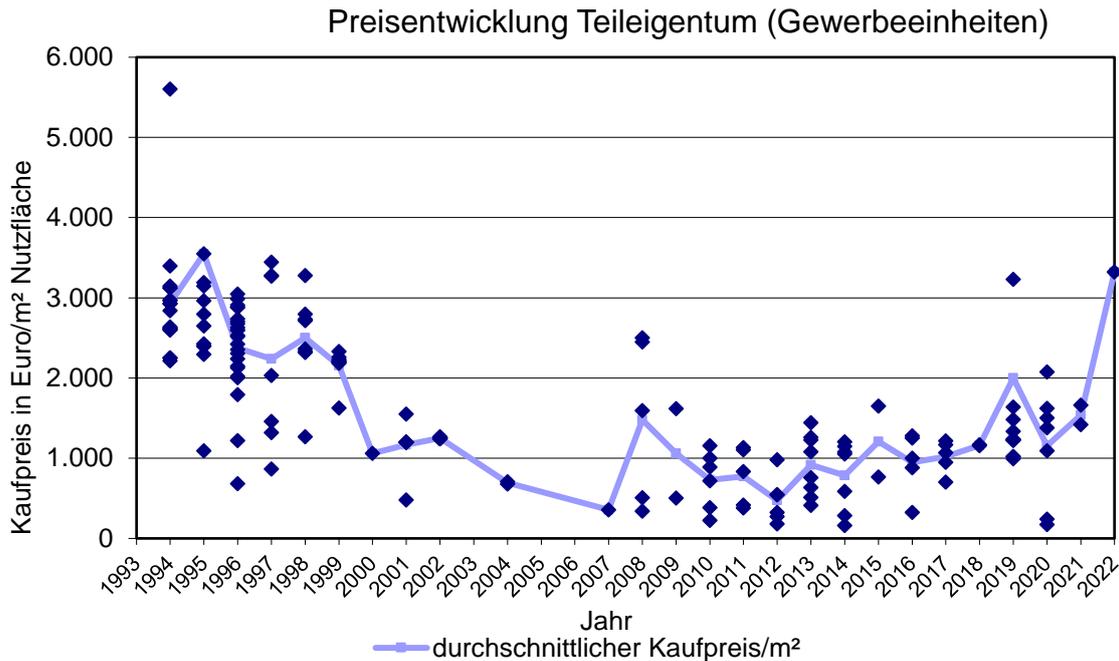
Anhand der vorliegenden Kauffälle mit vorhandenen Nutzflächen wurden die erzielten **Kaufpreise seit 1994** lageabhängig in folgenden Kennzahlen zusammengefasst.

Tabelle 30 Kaufpreise von Teileigentumseinheiten

Lage	mittlere Nutzfläche in m ²	Kaufpreis/ Quadratmeter Nutzfläche in Euro		
		min.	mittel	max.
weiterer Metropolraum	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	629	240	1.784	3.549

Da es sich bei den oben dargestellten Werten um Jahresdurchschnittswerte handelt und es innerhalb des Jahres eine sehr schwankene Entwicklung gab wird an dieser Stelle zur Beurteilung der Situation innerhalb des Jahres auf den Abschnitt 1 verwiesen und empfohlen, eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung einzuholen.

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. Lediglich ein Kauffall wurde hierzu noch in 2022 registriert.

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).

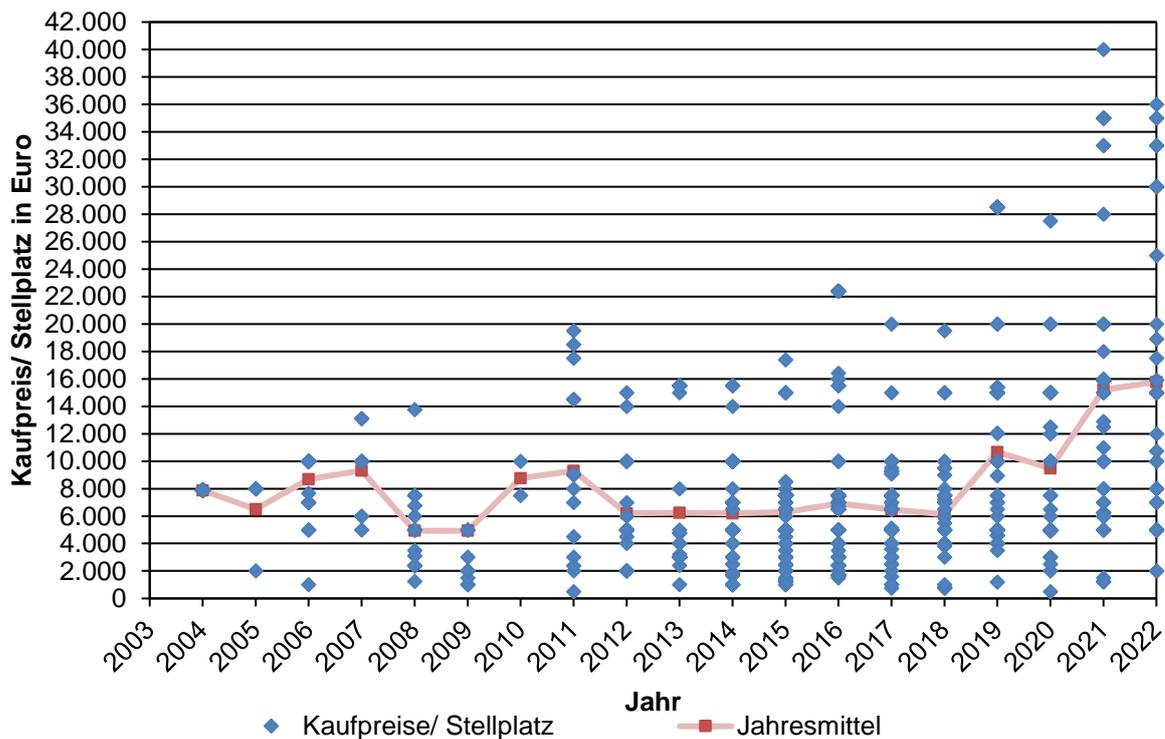
Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Die folgende Auswertung beinhaltet die Daten von separat im Berichtsjahr abgeschlossenen Kaufverträgen zu einzelnen Stellplätzen im Freien oder in der Tiefgarage. Eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Art des Stellplatzes kann nicht nachgewiesen werden.

Tabelle 31 Veräußerungen von Stellplätzen

Gemeinde (Anzahl)	Kaufpreisspanne in Euro	durchschnittlicher Kaufpreis in Euro
Fürstenberg – Erstverkauf – Stellplätze im Freien (3)	--	16.900
Glienicke – Erstverkauf - Tiefgaragenplätze (2)	--	35.000
Hennigsdorf – Weiterverkauf - Stellplätze im Freien (5)	5.000 – 30.000	22.000
Hennigsdorf – Weiterverkauf - Tiefgaragenplätze (13)	2.000 – 30.000	10.134
Hohen Neuendorf – Erstverkauf – Tiefgaragenstellplätze (2)	--	33.000
Hohen Neuendorf – Weiterverkauf – Tiefgaragenstellplätze (7)	8.000 – 15.000	13.286
Oranienburg – Weiterverkauf – Tiefgaragenplätze (2)	--	18.995
Velten – Weiterverkauf – Tiefgaragenstellplätze (3)	--	7.500

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 **01.01.2023 flächendeckend** ermittelt. Basis der Ermittlung waren die bis zum Zeitpunkt der beschließenden Sitzung am 08.02.2023 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 01.01.2023 liegen insgesamt 493 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 gebührenpflichtig 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**.

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 01.01.2023. 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 beigefügt.

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel

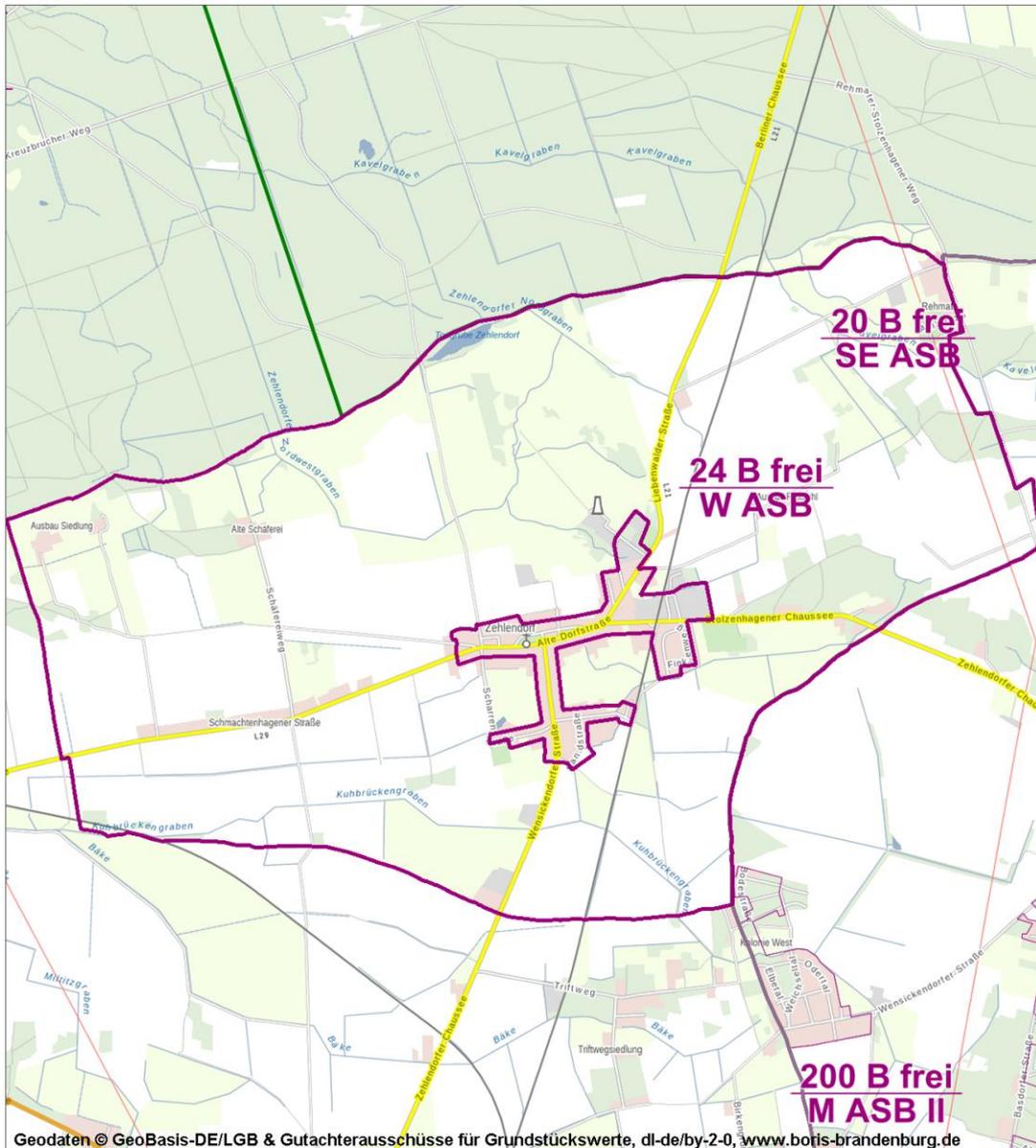
Rungestraße 20
16515 Oranienburg

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



Bodenrichtwerte 01.01.2023

Maßstab: 1:16012



Dieser Auszug wurde am 24.04.2023 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 01.01.2023

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Oranienburg, Zehlendorf Außenbereich

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - W
Zonenummer	9061
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (in Euro/m ²)	24,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	W - Wohnbaufläche
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (in m ²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
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 24.04.2023 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 01.01.2023

Beschriftung entsprechend Benutzereingabe: Oranienburg, Zehlendorf Außenbereich

Angaben zum Bodenrichtwert

Kreis/kreisfreie Stadt	Oberhavel
Gemeinde	Oranienburg
BRW-Name	Zehlendorf AB - SE
Zonennummer	9161
Stichtag	01.01.2023
Bodenrichtwert (in Euro/m²)	20,00
Entwicklungszustand	B - baureifes Land
Art der Nutzung	SE - Sondergebiet für Erholung (§10 BauNVO)
Ergänzung zur Art der Nutzung	ASB - Bebaute Flächen im Außenbereich
Grundstücksfläche (in m²)	
Grundstückstiefe (in m)	
Grundstücksbreite (in m)	
Bauweise	
Geschosszahl	
Beitragssituation	1 = beitragsfrei
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 24.04.2023 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 32 Übersicht der Bodenrichtwerte/Spannen

Gemeinde/Stadt bzw. Amt (inkl. Ortsteile)	Wert in Euro/m ² , erschließungsbeitragsfrei			
	Wohngebiete / Dorfgebiete		Gewerbe	Sondernutzung Erholung im Innen- und Außenbereich
	ohne Außenbereichslagen	im Außenbereich		
Birkenwerder	420 - 450	210	72	44
Fürstenberg	12 - 105	5 - 18	18 - 32	4 - 37
Glienicke	640			
Gransee und Gemeinden	13 - 100	5 - 24	26	4 - 63
Hennigsdorf	370 - 620	160	42 - 135	135
Hohen Neuendorf	240 - 600	86 - 145	105	120
Kremmen	14 - 190	6 - 65	26 - 59	10 - 54
Leegebruch	250		80	
Liebenwalde	17 - 135	8 - 17	10 - 19	7 - 24
Löwenberger Land	13 - 208	5 - 45	13	4 - 38
Mühlenbecker Land	84 - 460	115 - 160	83 - 86	38 - 96
Oberkrämer	54 - 310	25 - 94	14 - 92	17 - 78
Oranienburg	80 - 850	24 - 92	29 - 66	13 - 79
Velten	190 - 250	82	48 - 82	69
Zehdenick	13 - 105	5 - 26	8 - 35	4 - 21

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 33 Übersicht der 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 01.01.2023 hat der Gutachterausschuss die besonderen Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet der Stadt Gransee 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 34 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. Die unten aufgeführten Daten sind jedoch ebenfalls auf der Basis teilweise weit zurückliegender Abschlüsse zusammengestellt worden.

Grundstücksmarktbericht 2022
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Tabelle 34 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, nicht baulich genutzt	68 - 403	0,51 – 3,29
Birkenwerder, baulich genutzt	82 - 2.019	0,45 - 1,79
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, nicht baulich genutzt	64 - 1.355	0,51 - 1,40
Hohen Neuendorf, baulich genutzt	99 - 2.550	1,02 - 2,40
Kremmen, nicht baulich genutzt	170 - 540	0,55 - 0,95
Kremmen, baulich genutzt	13 - 620	1,00 - 1,20
Leegebruch nicht baulich genutzt	Beschluss der Gemeindevertretung vom 17.06.2004 0,60 bis 1,20 Euro/m ² im Jahr	
Leegebruch, Garagenstellplätze	61,36 – 100 Euro/Stellplatz	
Liebenwalde, baulich genutzt	118 - 735	0,45 – 4,17
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, nicht baulich genutzt	29 - 821	0,36 - 2,44
Oranienburg, baulich genutzt	120 - 1.109	1,00 - 5,94
Oranienburg, Garagenstellplätze	81,82 Euro/Stellplatz	
Velten, nicht baulich genutzt	20 - 1.088	0,41 - 0,92
Velten, baulich genutzt	45 - 927	0,92
Zehdenick, nicht baulich genutzt	321 – 837	0,10 – 1,00
Zehdenick, baulich genutzt, Wasserlage	20 – 594	0,56 - 1,64

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.

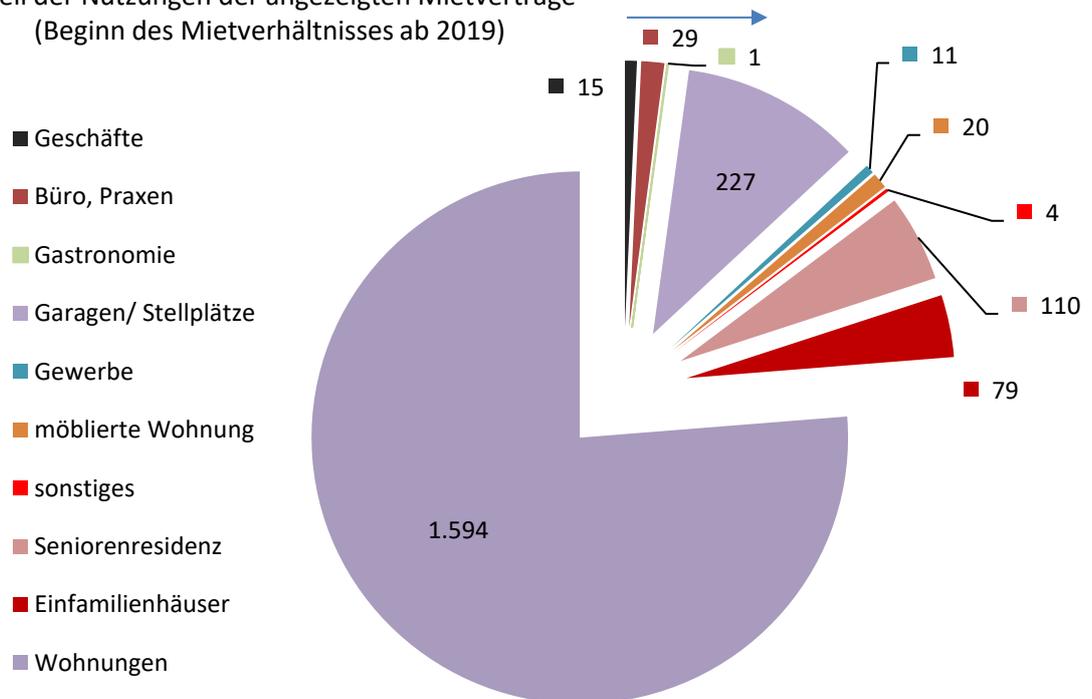
Im Jahr 2022 wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 1.205 Mietverträge erfasst. Hiervon wurden 90 % im Berliner Umland abgeschlossen. Bei diesen angezeigten Verträgen handelt es sich um zum Kaufzeitpunkt laufende Verträge, d.h. dass Abschlussdatum des Vertrages kann unter Umständen weit vor dem Kaufzeitpunkt liegen. Eine Angabe des Abschlussdatums erfolgt nur zum Teil.

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 2019) angezeigten Verträgen waren 2.090 auswertbar. 1.861 Verträge wurden im Berliner Umland abgeschlossen, 229 Verträge waren es im weiteren Metropolenraum.

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

Anteil der Nutzungen der angezeigten Mietverträge
(Beginn des Mietverhältnisses ab 2019)



In der folgenden Tabelle ³⁵ werden die erhobenen **Wohnraummieten** in Mehrfamilienhäusern mit Beginn des Mietverhältnisses ab 2019 dargestellt.

Tabelle 35 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 80	Ø 3	Ø 7,82
Birkenwerder nach 1990 modernisierter Altbau (28)	52 - 106 Ø 77	2 - 4 Ø 3	9,52 - 13,64 Ø 12,02
Birkenwerder Neubau nach 1990 (24)	50 - 82 Ø 70	2 - 3 Ø 3	8,75 - 13,46 Ø 11,24
Fürstenberg nach 1990 modernisierter Altbau (8)	42 - 99 Ø 81	1 - 3 Ø 3	5,34 - 11,52 Ø 10,47
Glienicke Neubau nach 1990 (30)	56 - 100 Ø 76	2 - 4 Ø 3	8,97 - 12,75 Ø 10,49
Glienicke nach 1990 modernisierter Altbau (32)	41 - 80 Ø 63	2 - 3 Ø 2	7,22 - 12,00 Ø 9,32
Gransee und Gemeinden nach 1990 modernisierter Altbau (35)	46 - 87 Ø 66	1 - 4 Ø 2	5,00 - 7,74 Ø 6,17
Gransee und Gemeinden Neubau nach 1990 (26)	48 - 84 Ø 64	Ø 2	5,18 - 6,59 Ø 5,98
Kremmen nach 2010 modernisierter Altbau (15)	33 - 79 Ø 58	2 - 3 Ø 2	6,65 - 8,33 Ø 7,81
Kremmen inkl. Ortsteile unmodernisierter Altbau (18)	40 - 88 Ø 64	1 - 3 Ø 2	4,90 - 8,05 Ø 6,72
Liebenwalde inkl. Ortsteile nach 1990 modernisierter Altbau (26)	50 - 82 Ø 67	2 - 4 Ø 3	4,59 - 7,50 Ø 6,32
Liebenwalde Neubau nach 1990 (3)	Ø 77	Ø 3	Ø 6,99
Hennigsdorf unmodernisierter Altbau (9)	35 - 69 Ø 58	1 - 3 Ø 2	6,50 - 9,28 Ø 8,31
Hennigsdorf nach 1990 modernisierter Altbau (32)	41 - 80 Ø 63	2 - 3 Ø 2	7,22 - 10,00 Ø 9,32
Hennigsdorf Neubau 1994 bis 2000 (27)	34 - 72 Ø 53	1 - 2 Ø 2	8,01 - 10,00 Ø 9,11
Hennigsdorf Neubau ab 2022 (21)	40 - 92 Ø 69	2 - 3 Ø 2	12,08 - 14,26 Ø 13,26
Hohen Neuendorf OT Bergfelde nach 1990 modernisierte Altbauten (13)	44 - 120 Ø 80	1 - 4 Ø 2	9,51 - 12,00 Ø 11,07
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf nach 1990 modernisierte Altbauten (9)	41 - 95 Ø 72	Ø 2	9,47 - 11,97 Ø 10,68
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf nach 1990 modernisierte Altbauten (30)	51 - 100 Ø 76	2 - 4 Ø 3	8,25 - 12,68 Ø 11,19
Hohen Neuendorf alle Ortsteile unmodernisierte Altbauten (27)	51 - 100 Ø 75	2 - 4 Ø 3	7,86 - 14,00 Ø 10,08
Hohen Neuendorf OT Bergfelde Neubau nach 1990 (90)	48 - 91 Ø 67	2 - 3 Ø 2	9,73 - 13,64 Ø 11,35
Hohen Neuendorf OT Borgsdorf Neubau nach 1990 (13)	57 - 92 Ø 69	2 - 3 Ø 2	8,46 - 11,48 Ø 10,74
Hohen Neuendorf OT Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (133)	50 - 96 Ø 70	2 - 3 Ø 2	9,60 - 13,94 Ø 11,66
Hohen Neuendorf OT Stolpe Neubau nach 1990 (11)	86 - 143 Ø 103	2 - 4 Ø 3	5,33 - 11,54 Ø 10,76

Grundstücksmarktbericht 2022
 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
Leegebruch Neubau nach 1990 (26)	50 - 120 Ø 79	2 - 4 Ø 3	7,69 - 12,00 Ø 9,46
Oberkrämer nach 1990 modernisierter Altbau (6)	62 - 150 Ø 82	3 - 4 Ø 3	7,58 - 8,48 Ø 7,91
Oberkrämer Neubau nach 1990 (4)	Ø 74	Ø 2	Ø 10,88
Oranienburg OT Lehnitz nach 1990 modernisierter Altbau (46)	50 - 86 Ø 65	1 - 3 Ø 2	7,95 - 9,98 Ø 8,31
Oranienburg OT Lehnitz Neubau nach 1990 (57)	57 - 105 Ø 78	2 - 4 Ø 3	12,50 - 13,00 Ø 12,81
Oranienburg unmodernisierter Altbau (66)	42 - 69 Ø 60	2 - 3 Ø 3	8,20 - 10,53 Ø 9,08
Oranienburg nach 1990 modernisierter Altbau (180)	44 - 91 Ø 65	2 - 3 Ø 2	8,15 - 12,18 Ø 9,97
Oranienburg Neubau nach 1990 (317)	57 - 97 Ø 75	2 - 4 Ø 3	8,75 - 13,00 Ø 11,29
Oranienburg OT Sachsenhausen unmodernisierter Altbau (21)	45 - 83 Ø 71	1 - 3 Ø 3	6,87 - 11,76 Ø 10,53
Oranienburg OT Sachsenhausen nach 1990 modernisierter Altbau (36)	65 - 109 Ø 87	2 - 4 Ø 3	9,99 - 11,55 Ø 10,70
Oranienburg OT Schmachtenhagen/Wensickendorf unmodernisierter Altbau (17)	35 - 116 Ø 61	1 - 4 Ø 3	6,67 - 14,39 Ø 12,32
Velten nach 1990 modernisierter Altbau (58)	47 - 95 Ø 68	1 - 3 Ø 2	7,23 - 11,00 Ø 9,52
Velten Neubau nach 1990 (49)	59 - 80 Ø 71	2 - 3 Ø 3	7,41 - 10,85 Ø 9,47
Zehdenick inkl. Ortsteile unmodernisierter Altbau (11)	32 - 68 Ø 57	1 - 3 Ø 3	4,97 - 6,97 Ø 5,92
Zehdenick inkl. Ortsteile nach 1990 modernisierter Altbau (24)	43 - 88 Ø 61	2 - 4 Ø 3	4,72 - 8,00 Ø 6,12
Zehdenick Neubau nach 1990 (3)	Ø 59	Ø 3	Ø 6,84

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 jeweils nur sehr wenige Daten vor.

Tabelle 36 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
weiterer Metropolitanraum alle Baujahre (11)	47 – 100 Ø 84	Ø 4	1,97 – 6,32 Ø 4,80
Glienicke Baujahre nach 1990 (3)	Ø 168	Ø 6	Ø 11,92
Hennigsdorf Neubau ab 2000 (11)	87 - 154 Ø 142	4 - 6 Ø 5	10,34 – 14,48 Ø 12,10
Hohen Neuendorf Neubau nach 1990 (18)	90 - 140 Ø 114	3 - 6 Ø 4	8,57 – 15,22 Ø 12,50
Leegebruch Neubau nach 1990 (6)	112 - 169 Ø 138	4 - 8 Ø 6	6,89 – 12,00 Ø 9,56
Mühlenbecker Land OT Schildow Neubau nach 1990 (4)	Ø 116	Ø 4	Ø 13,56
Oberkrämer Neubau nach 1990 (3)	Ø 132	Ø 4	Ø 11,53
Oranienburg (inkl. Ortsteile) Neubau oder Modernisierung nach 1990 (13)	96 - 130 Ø 123	3 - 5 Ø 4	7,80 – 13,60 Ø 11,61
Velten Neubau und Modernisierung nach 1990 (4)	Ø 157	Ø 5	Ø 11,99

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 Wohnraumrenten vor. Diese sind jeweils in der Stadt- bzw. Gemeindeverwaltung bzw. auf deren Homepage einsehbar.

Für gewerbliche, geschäftliche sowie Büro- und Praxisnutzungen liegen ebenfalls sehr wenige Daten vor. Bei der IHK Potsdam ist das Gewerbemietenverzeichnis des Kammerbezirks erhältlich.

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 04. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6)
- 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, verlängert durch Erlass vom 26. Juli 2022
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Bodenrichtwerten im Land Brandenburg (Brandenburgische Bodenrichtvorschrift VV-BRW) vom 31. Januar 2023
- 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).

Anlagen

Anlage 1 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

zugehörnde 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

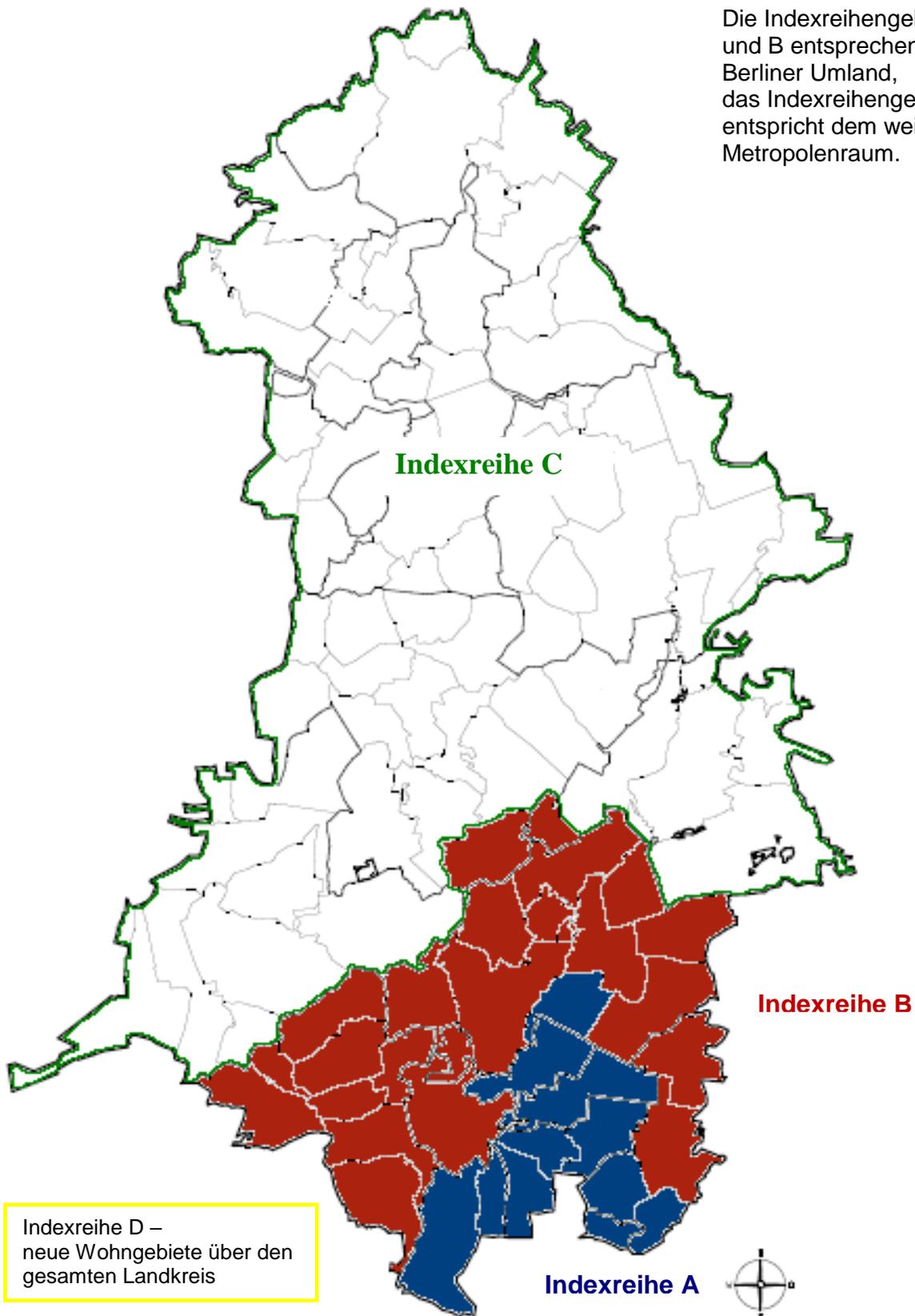
Für die Ermittlung der **Indexreihe für neu erschlossene Wohngebiete (D)** wurden die folgenden Kriterien zugrunde gelegt.

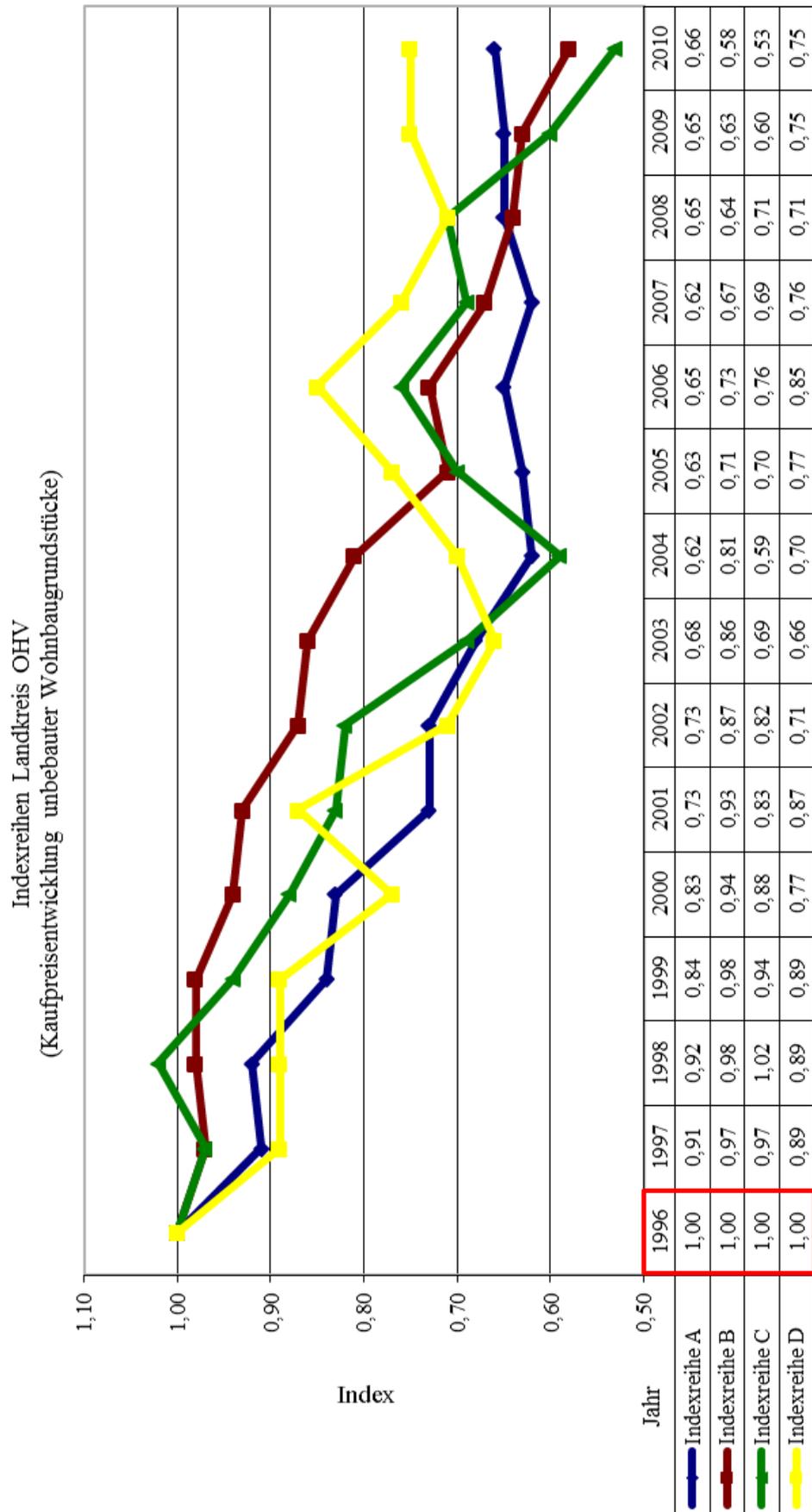
Kauffälle	Eigenheimgebiete und gehobene Eigenheimgebiete in B-Plangebieten mit zulässiger Nutzung als Wohngebiet, keine besonderen oder ungewöhnlichen Verhältnisse, selbständig nutzbare Objekte, erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG, offene Bauweise - Einzel- und Doppelhäuser
Vertragsabschlüsse	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. Die Bodenrichtwerte 01.01.2011 wurden mit diesen Indexreihen ermittelt

**Geltungsbereich der Indexreihen bis Ende 2010,
Ermittlung der Bodenrichtwerte Stichtag 01.01.2011**

Die Indexreihengebiete A und B entsprechend dem Berliner Umland, das Indexreihengebiet C entspricht dem weiteren Metropolenraum.





Anlage 2 Indexreihen ab 2011

Ab 2011 galten die folgenden Indexreihen. Sie wurden für die Bodenrichtwertermittlung ab dem Stichtag 01.01.2012 bis zum Stichtag 01.01.2022 herangezogen.

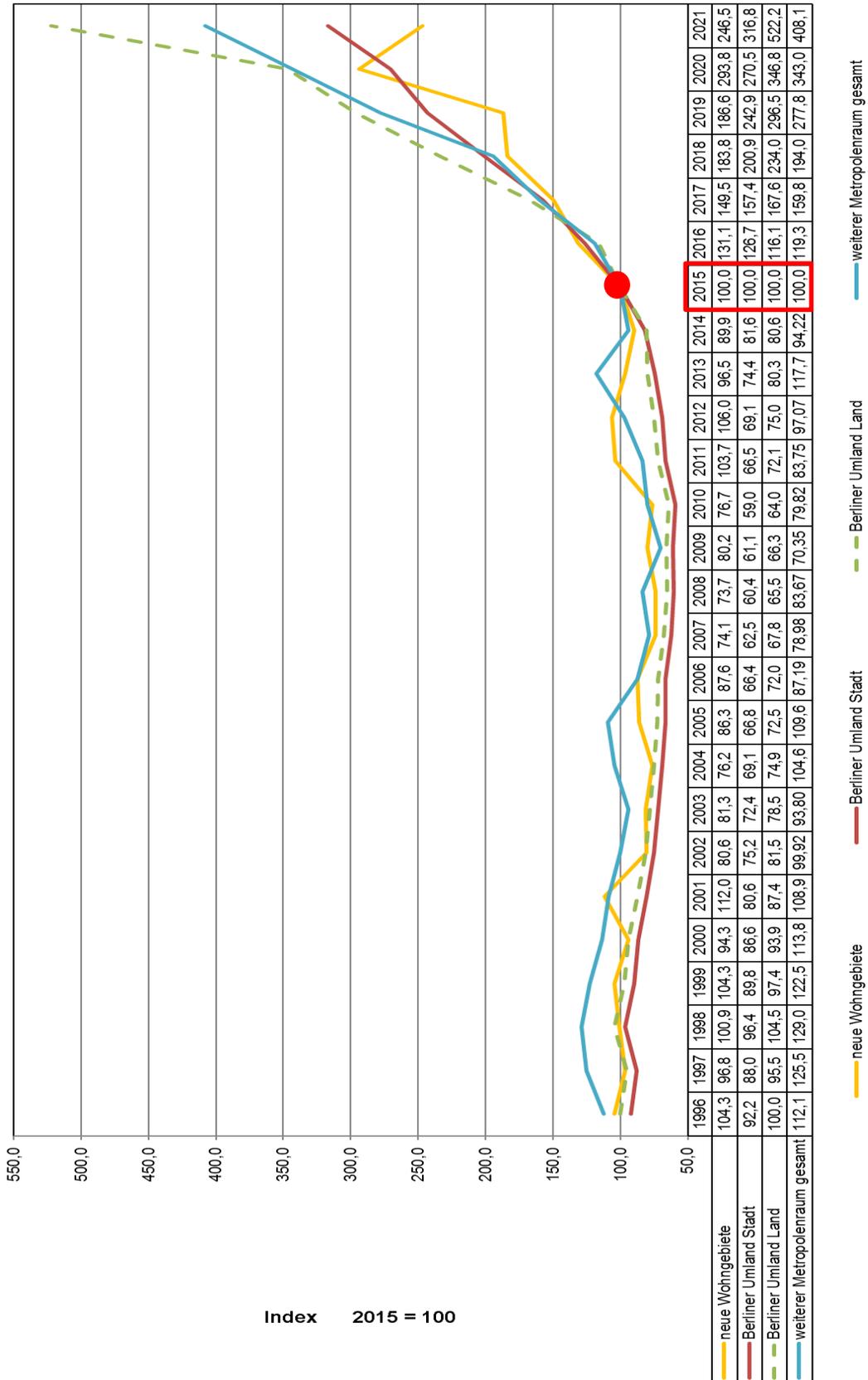
Für die Ermittlung der **Indexreihen in den gewachsenen Wohngebieten** des Berliner Umlandes (BU) bzw. des weiteren Metropolenraumes (wMR) wurden Kauffälle mit den folgenden Kriterien herangezogen:

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

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

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

Indexreihen Landkreis Oberhavel 2015 = 100



Ab dem Stichtag 01.01.2023 gelten die unter Punkt 5.2.2 veröffentlichten Indexreihen.

**Anlage 3 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)2141947	(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 2022
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		

Anlage 4 Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel (Stand 01.05.2023)

Die Bestellung der Mitglieder des Gutachterausschusses fand für die Amtsperiode 2019 bis 2023 statt. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel setzt sich im Berichtszeitraum sowie aktuell zum Stichtag 01.05.2023 aus den folgenden Mitgliedern zusammen.

Vorsitzender

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

Die stellvertretenden Vorsitzenden und ehrenamtlichen Gutachter

Gering-Klehn, Gabriele	Diplomökonomin, ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung
Hofer, Heike	Diplomingenieurin (FH), Sachverständige für Grundstückswertermittlung,
Kanig, Karl	Diplomingenieur für Bauwesen

Ehrenamtliche Gutachter

Cohausz, Nicola	Dipl.- Ing.- Architektin, zertifizierte Sachverständige für Grundstückswertermittlung
Friedrich, Silke	Öffentlich bestellte Vermessungsingenieurin
Dr.-Ing. Kaschenz, Julia	Vermessungsingenieurin ö.b.u.v.Sachverständige für Grundstückswertermittlung
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

Gürlich, Mauren	Sachbearbeiterin Bewertung, Finanzamt Oranienburg
Koschella, Gunar	Bausachverständiger, Finanzamt Oranienburg

**Anlage 5 Statistische Angaben zum Berichtsgebiet
 Flächen und Einwohner des Landkreises Oberhavel
 (Quellen: Katasteramt Oberhavel; AfS)**

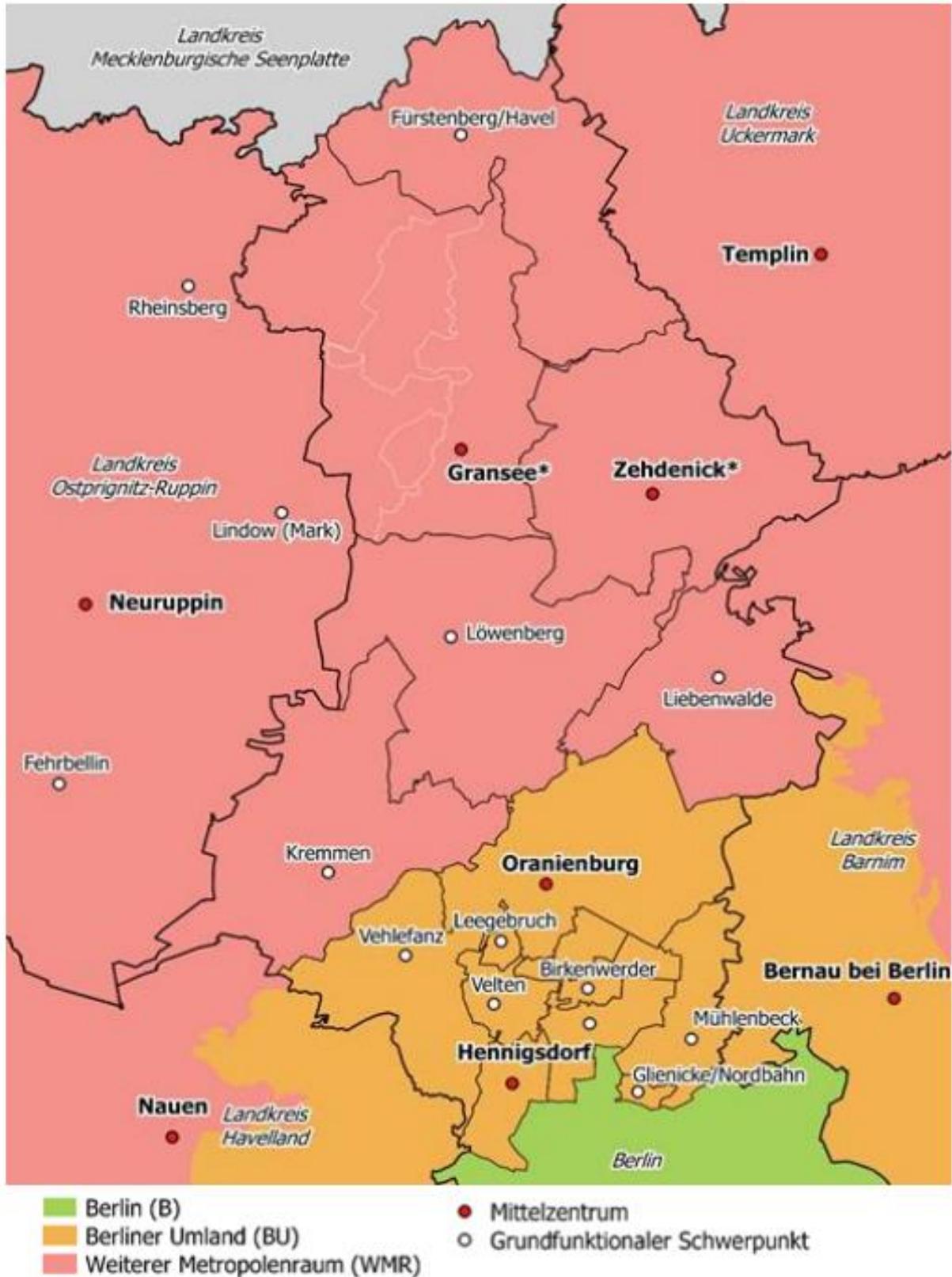
Amtsbereich/ Gemeinde (inkl. Ortsteile)	Flächen in m ² Stand 31.12.2022	Einwohner	
		Stand 30.11.2022	Veränderung in % zum 31.12.2021
Birkenwerder	18.116.061	8.141	0,31
Fürstenberg	213.848.138	5.818	0,64
Glienicke/Nordbahn	4.609.311	12.383	-0,16
Hennigsdorf	31.477.672	26.749	0,88
Hohen Neuendorf	48.562.359	27.175	1,94
Kremmen	209.541.039	7.795	1,10
Leegebruch	6.448.682	6.942	-0,01
Liebenwalde	142.144.954	4.491	1,72
Löwenberger Land	245.430.795	8.734	2,18
Mühlenbecker Land	52.654.629	15.598	0,55
Oberkrämer	103.623.783	12.020	1,35
Oranienburg	163.694.426	47.736	2,54
Velten	23.422.120	12.576	1,38
Zehdenick	223.060.488	13.286	0,48
Amt Gransee und Gemeinden	321.553.615	9.257	1,16
Oberhavel gesamt	1.808.188.072	218.701	1,35

Anlage 6 Übersichtskarte für das Berichtsgebiet



Quelle: www.oberhavel.de

Anlage 7 Abgrenzung Berliner Umland/weiterer Metropolenraum



Quelle: IGES 2021, Kartengrundlage: © GeoBasis-DE / BKG 2020, Datengrundlage: LEP HR 2019, Entwurf Regionalplan Prignitz-Oberhavel 2020. * Gransee und Zehdenick bilden ein Mittelzentrum in Funktionsteilung

Anlage 8 Abkürzungsverzeichnis

AfS	Amt für Statistik
AKS	Automatisierte Kaufpreissammlung
ALKIS	Amtliches Liegenschaftskatasterinformationssystem
AZ	Ackerzahl
BAB	Bundesautobahn
Banz AT	Bundesanzeiger Amtlicher Teil
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbergG	Bundesberggesetz
BewG	Bewertungsgesetz
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
EZB	Europäische Zentralbank
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 I	Landesentwicklungsplan Brandenburg I, Zentralörtliche Gliederung
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg
LEP eV	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum
LEP GR	Gemeinsamer Landesentwicklungsplan für den Gesamttraum Berlin-Brandenburg
LEP FS	Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung
LEP HR	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin

LEPro 2007	Landesentwicklungsprogramm 2007
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 Metropolenraum
VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
ZFH	Zweifamilienhaus/Zweifamilienhäuser