

Grundstücksmarktbericht 2014

Landkreis Havelland



Impressum

Herausgeber:	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland
Geschäftsstelle:	beim Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen
	Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 E-Mail: gaa@havelland.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
Berichtszeitraum:	01.01.2014 bis 31.12.2014
Datenerhebung:	Für den Bericht wurden alle bis zum 31.12.2014 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15.02.2015 in der Geschäftsstelle eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung:	Mai 2015
Bezug:	als PDF-Dokument oder Druckexemplar in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Kontaktdaten siehe oben) als PDF-Dokument auch im Internetshop GEOBROKER http://www.geobroker-bb.de
Gebühr:	30,00 € (entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung – BbgGAGebO)
Titelfoto:	BUGA-Zweckverband
Urheberrechtsschutz:	Die Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit der Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit einer Quellenangabe gestattet.

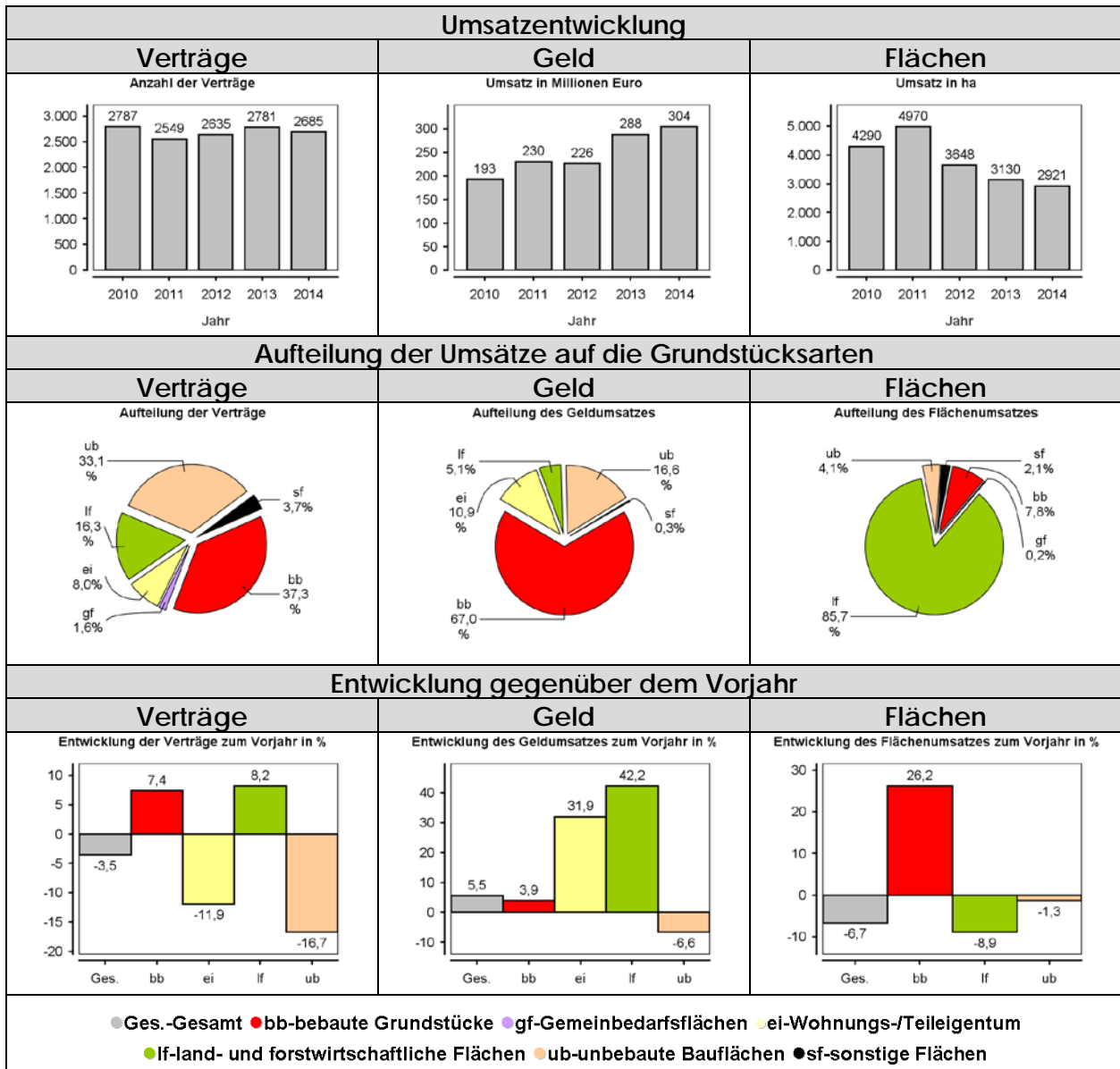
Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	5
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	6
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	7
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	7
3.2	Wirtschaftliche Strukturdaten	11
3.3	Stadtentwicklung	14
4	Übersicht über die Umsätze	15
4.1	Vertragsvorgänge	15
4.2	Geldumsatz	16
4.3	Flächenumsatz	16
5	Bauland	17
5.1	Allgemeines	17
5.2	Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	22
5.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	22
5.2.2	Bodenpreisindexreihen	25
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	27
5.3	Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke	27
5.4	Bauland für Gewerbe	27
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	28
5.6	Sonderauswertungen	28
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	29
6.1	Allgemeines	29
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	31
6.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	31
6.2.1.1	Ackerland	31
6.2.1.2	Grünland	32
6.2.2	Bodenpreisindexreihen	33
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenpreisindexreihe	35
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	36
7.1	Allgemeines	36
7.2	Gartenlandgrundstücke	38
8	Bebaute Grundstücke	40
8.1	Allgemeines	40
8.2	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	43
8.2.1	Preisniveau, Preisentwicklung	43
8.2.2	Sachwertfaktoren	45
8.2.3	Liegenschaftszinssätze	48
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	48

8.3.1	Preisniveau, Preisentwicklung	48
8.3.2	Sachwertfaktoren	50
8.3.3	Liegenschaftszinssätze	52
8.4	Mehrfamilienhäuser	52
8.5	Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser	52
9	Wohnungs- und Teileigentum	53
9.1	Allgemeines	53
9.2	Preisniveau, Preisentwicklung	58
10	Bodenrichtwerte	61
10.1	Allgemeine Informationen	61
10.2	Allgemeine Bodenrichtwerte	62
11	Nutzungsentgelte, Mieten	63
11.1	Nutzungsentgelte	63
11.2	Mieten	63
12	Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss	65
12.1	Der Gutachterausschuss	65
12.2	Rechtliche Grundlagen	66
12.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	66
12.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	66
Anhang		67
	Abkürzungsverzeichnis	67
	Gebührenbeispiele und Antragsformulare	67
	Anschriften	68
	Beschreibung der Modellansätze und-parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren	69

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

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



Preisentwicklung zum Vorjahr			
	Berliner Umland	Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum
Bauland für individuellen Wohnungsbau	ca. 10-15 % Steigerung	ca. 15 % Steigerung	unverändert
Landwirtschaftliche Flächen	unverändert	ca. 5-10 % Steigerung	ca. 5 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)	unverändert	unverändert	unverändert

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2014 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland auf der Grundlage der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) herausgegeben. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

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

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

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 06.05.2015 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten gemäß § 193 Abs. 5 BauGB werden hiermit veröffentlicht.

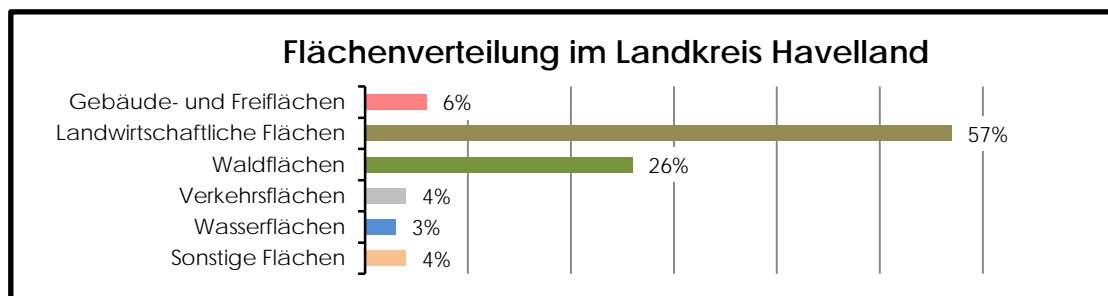
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

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

In der "Havelregion" findet die Bundesgartenschau 2015 in Brandenburg an der Havel, Premnitz, Rathenow, Stöln und Havelberg statt. Erkennbare Entwicklungen auf dem Grundstücksmarkt aus diesem Grund waren im Berichtsjahr nicht zu verzeichnen.



Quelle: Landkreis Havelland, ALKIS, Stand: 31.12.2014

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

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

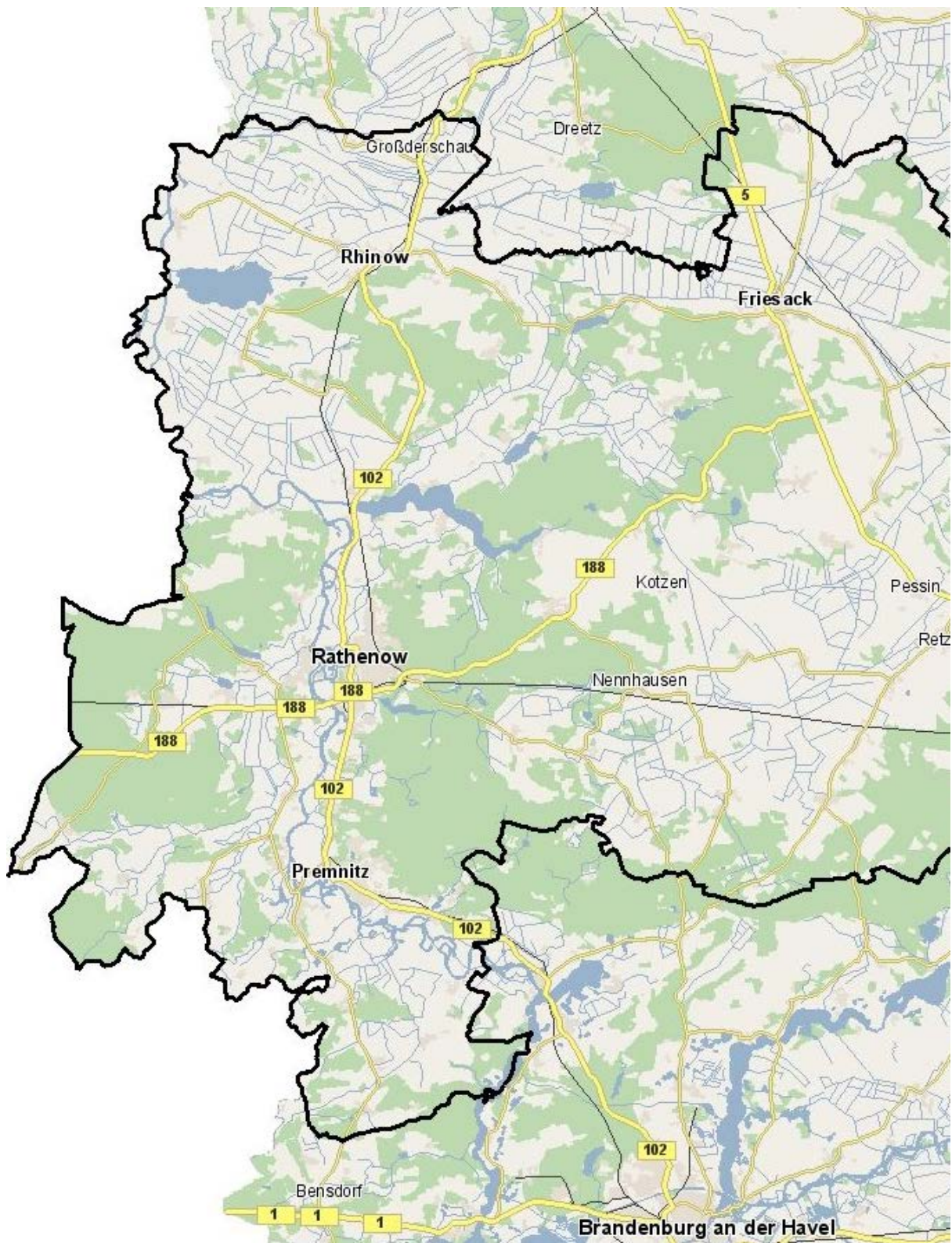
(siehe www.gl.berlin-brandenburg.de/landesentwicklungsplanung/index.html):

R2 = **Berliner Umland ohne Potsdam** umfasst die Stadt Falkensee sowie die Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien und Wustermark.

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

R5 = **Weiterer Metropolenraum** sind die unter R2 und R4 nicht genannten Städte und Gemeinden im Landkreis Havelland.

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

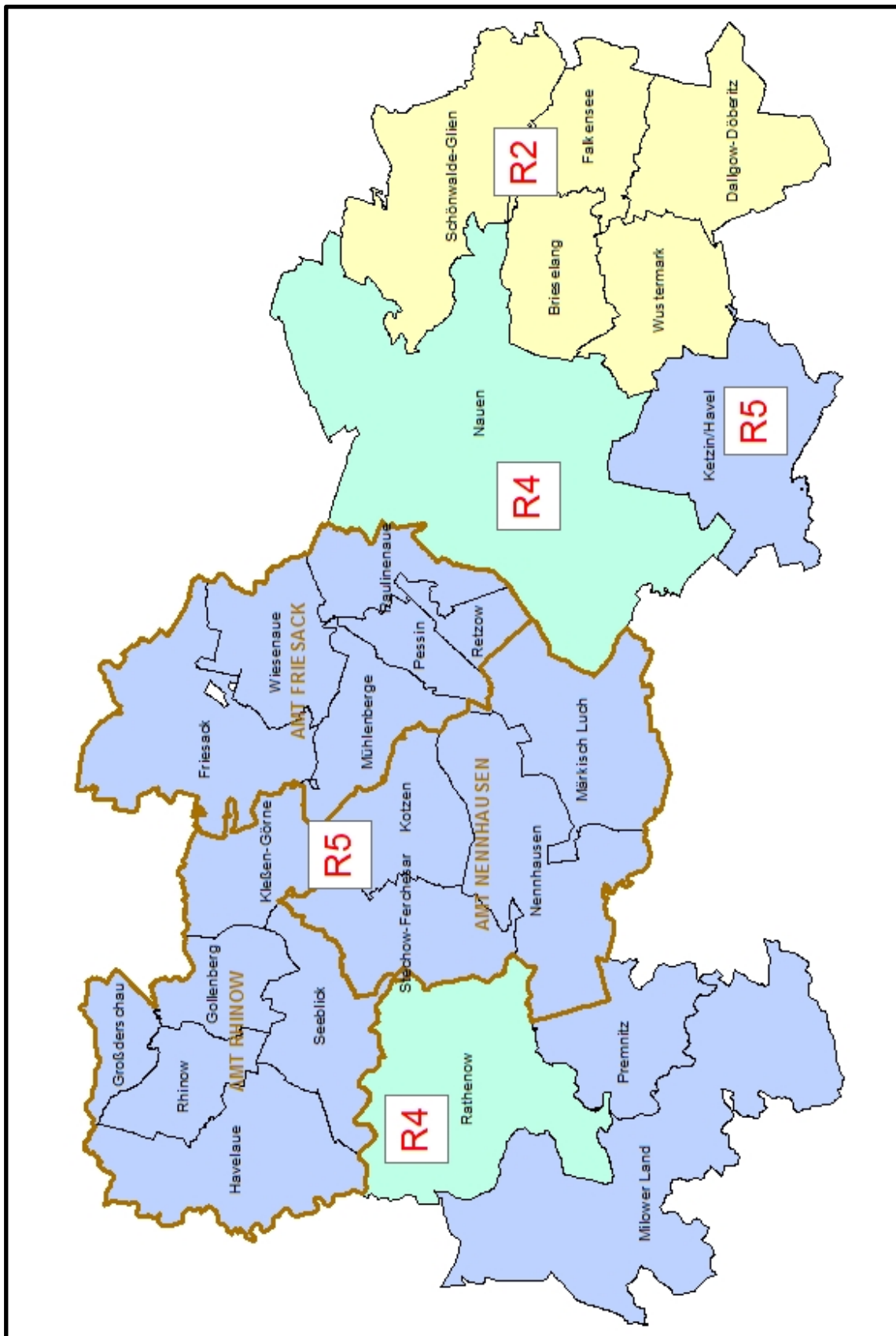


Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

Die folgende Übersicht zeigt die Regionen, Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände.



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

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung Anzahl Vorjahr	Bevölkerung Anzahl Berichtsjahr	Fläche km ²	Einwohner je km ² Vorjahr	Einwohner je km ² Berichtsjahr
Stadt Falkensee	41.192	41.644	43	958	968
Stadt Ketzin/Havel	6.386	6.394	93	69	69
Stadt Nauen	16.627	16.711	267	62	63
Stadt Premnitz	8.437	8.413	45	187	187
Stadt Rathenow	24.183	24.094	112	216	215
Gemeinde Brieselang	10.990	11.162	44	250	254
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.925	9.238	66	135	140
Gemeinde Milower Land	4.320	4.324	160	27	27
Gemeinde Schönwalde-Glien	9.121	9.192	97	94	95
Gemeinde Wustermark	7.996	8.231	53	151	155
Amt Friesack	6.331	6.384	237	27	27
Amt Nennhausen	4.617	4.632	254	18	18
Amt Rhinow	4.678	4.659	246	19	19
Landkreis Havelland	153.803	155.078	1.717	89	90

Quellen: - Einwohner per 30.09.2014 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2014 – Landkreis Havelland (ALKIS)

3.2 Wirtschaftliche Strukturdaten

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Arbeitsort im Landkreis Havelland:

2011: 37.882; 2012: 39.975; 2013: 40.823 2014: 42.169

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen mit Wohnort im Landkreis Havelland:

2013: 59.209 Statistik eingestellt

Arbeitslose Personen:

Dez. 2011: 7.175; Dez. 2012: 7.584; Dez. 2013: 7.349 Dez. 2014: 7.023

Arbeitssuchende Personen:

Dez. 2013: 13.922 Dez. 2014: 13.125

Anzahl der ansässigen Unternehmen (Stand: Unternehmensregister 31.05.2014): 5.779

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2012 (letztmalige Veröffentlichung): 18.458 €

Durchschnitt Land Brandenburg: 18.026 €

Quellen: <http://statistik.arbeitsagentur.de>;
<http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>;
<http://www.statistikportal.de>

Weitere Angaben zur wirtschaftlichen Entwicklung befinden sich in „Landkreis - Überblick, Daten und Fakten, Stand 31.12.2013“ auf www.havelland.de/Kreisentwicklung.450.0.html.

- **Bautätigkeit**

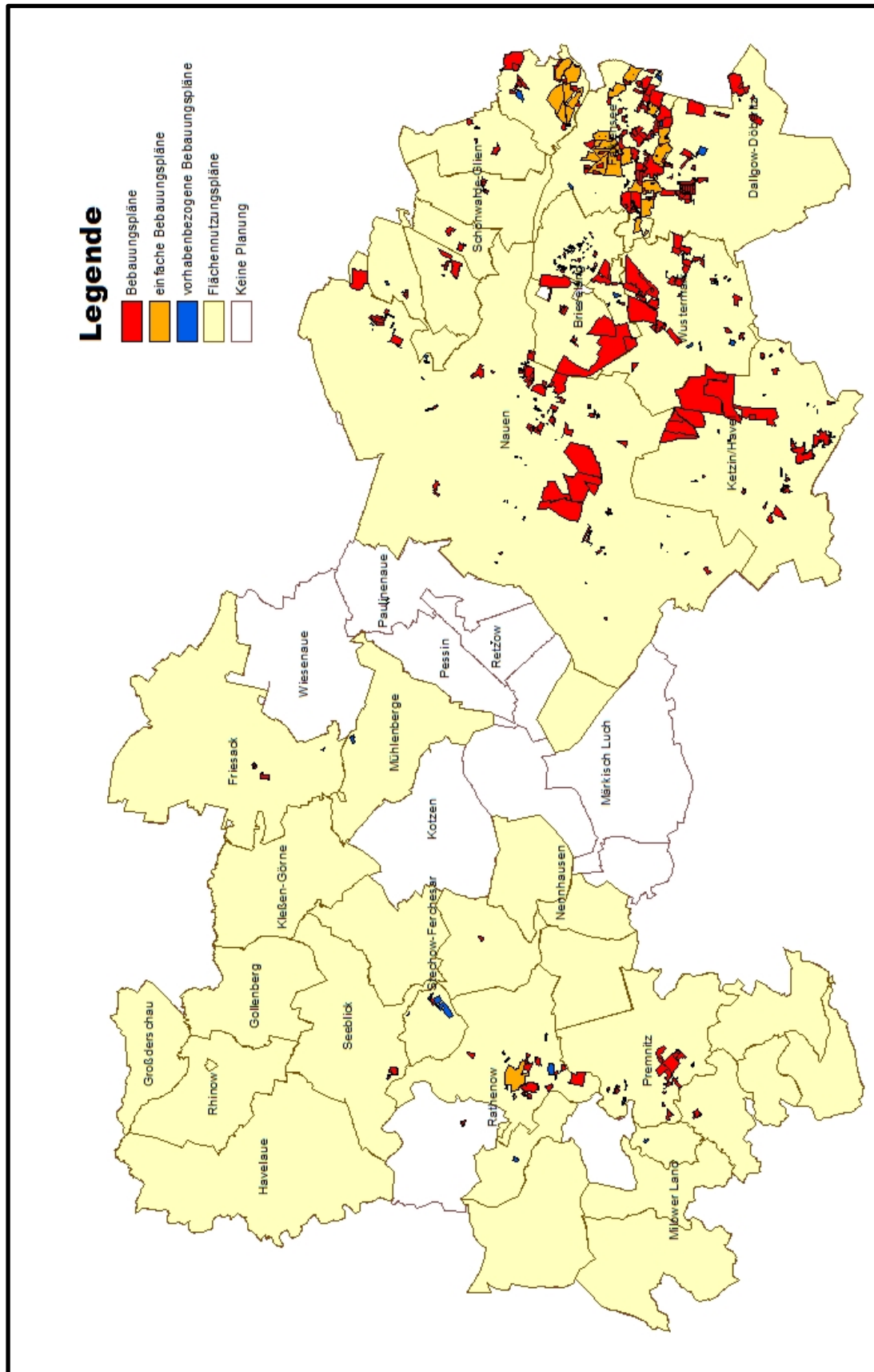
Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland sind der weitere Zuzug und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2011	5.303	548
	2012	5.055	579
	2013	5.614	678
	2014	5.893	654
darunter Gebäude mit 1oder 2 Wohnungen (Anzahl)	2011	5.103	535
	2012	4.848	556
	2013	5.327	640
	2014	5.481	630
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2011	783	55
	2012	646	27
	2013	811	58
	2014	724	49

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2014)

- Bauleitplanung

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



3.3 Stadtentwicklung

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

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

- Sanierungsgebiete, für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte nach § 196 Abs.1 Satz 7 BauGB ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:
 - „Altstadt Nauen“
 - „Stadt Rhinow“
 - „Altstadt Friesack“
 - „Zentrum Falkensee“
- weitere Sanierungsgebiete:
 - „Altstadt Rathenow“
 - „Altstadt Ketzin“
- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

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

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

- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es Stadtumbaumaßnahmen nach §§ 171a ff BauGB in den Städten Rathenow und Premnitz. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit der Stadt Rathenow und des Gutachterausschusses haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.

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

4 Übersicht über die Umsätze

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

4.1 Vertragsvorgänge

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

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Anzahl der Verträge -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Anzahl der Verträge Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	586	513	181	66	20	29	1.395
	65,8	51,2	84,6	15,1	47,6	29,0	52,0
	-24,4	3,8	-16,6	-2,9	25,0	11,5	-12,6
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	164	219	25	110	14	24	556
	18,4	21,9	11,7	25,2	33,3	24,0	20,7
	30,2	21,0	25,0	42,9	180,0	-29,4	25,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	140	270	8	261	8	47	734
	15,7	26,9	3,7	59,7	19,0	47,0	27,3
	-16,7	4,7	33,3	0,8	-38,5	23,7	-1,1
Landkreis Havelland	890	1.002	214	437	42	100	2.685
	33,1	37,3	8,0	16,3	1,6	3,7	100,0
	-16,7	7,4	-11,9	8,2	23,5	2,0	-3,5

(Die Abkürzungen sind im Anhang erläutert.)

4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Geldumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	ei	lf	gf	sf	Summe
	Geldumsatz (Millionen €) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	44,3	139,1	29,6	1,8	0,1	0,3	215,2
	87,6	68,3	89,4	11,8	69,5	33,3	70,8
	-10,0	-5,0	28,6	82,1	611,6	-10,7	-2,2
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	3,9	36,3	3,0	5,8	0,0	0,3	49,2
	7,6	17,8	9,0	37,3	22,0	27,8	16,2
	51,1	63,4	108,8	159,9	3,6	-54,9	69,5
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	2,4	28,3	0,5	7,9	0,0	0,4	39,5
	4,7	13,9	1,5	50,9	8,5	38,8	13,0
	2,1	3,0	-21,6	2,8	-36,0	-56,2	1,2
Landkreis Havelland	50,6	203,7	33,1	15,4	0,1	1,0	303,9
	16,6	67,0	10,9	5,1	0,0	0,3	100,0
	-6,6	3,9	31,9	42,2	125,6	-46,7	5,5

4.3 Flächenumsatz

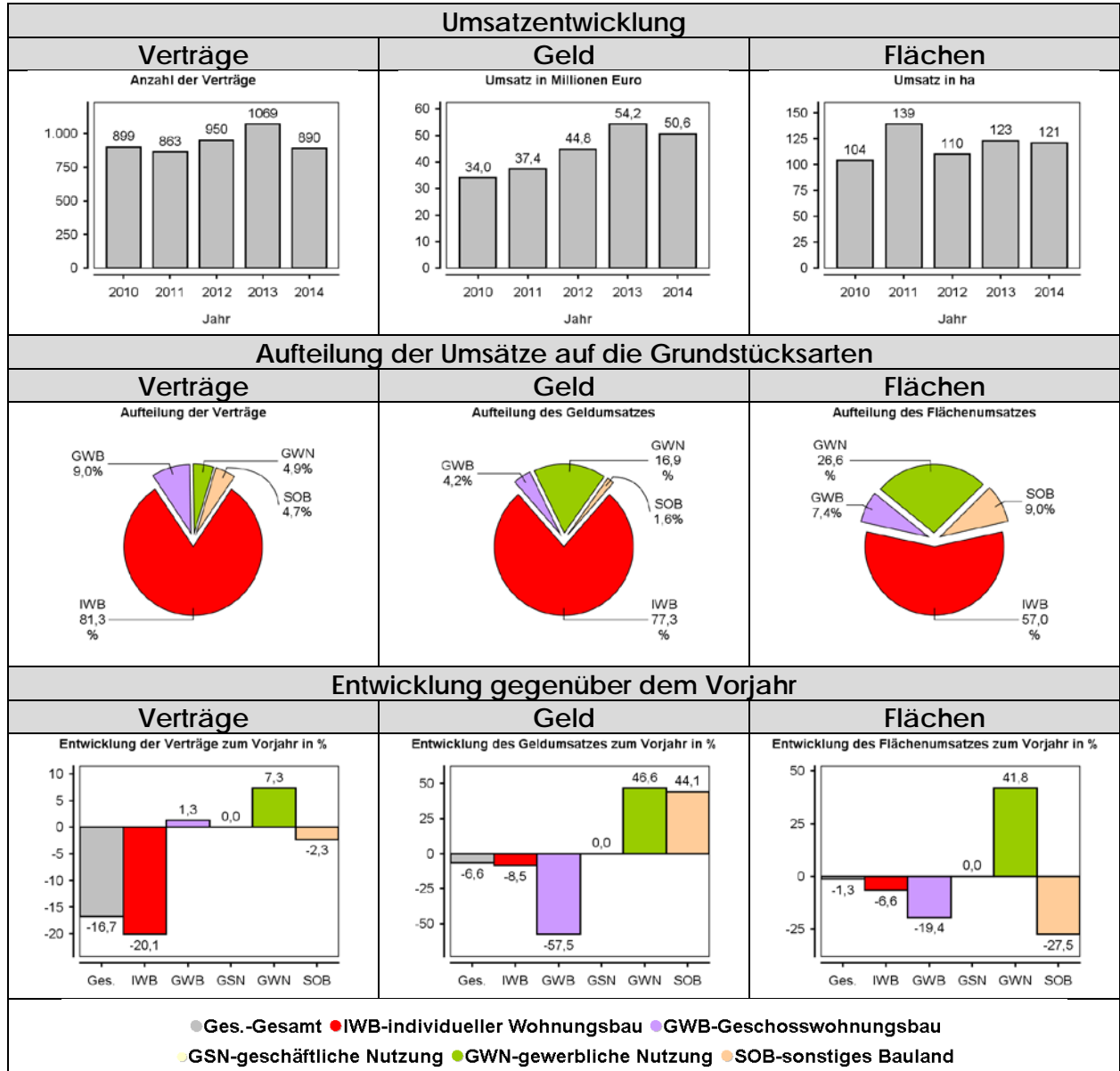
Die Entwicklung der Flächenumsätze ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Umsatzzahlen der Grundstücksarten - Flächenumsatz -							
Regionstypen	ub	bb	lf	gf	sf	Summe	
	Flächenumsatz (1000 m ²) Anteil in % Veränderung in % gegenüber Vergleichszeitraum						
Berliner Umland ohne Potsdam	655	778	2.305	58	197	3.993	
	54,2	34,0	9,2	80,3	32,2	13,7	
	-15,3	12,2	18,7	660,8	37,4	12,1	
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	389	613	5.975	9	202	7.187	
	32,1	26,8	23,9	12,6	33,1	24,6	
	135,2	79,8	-9,3	104,1	21,2	-1,1	
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	166	894	16.757	5	212	18.034	
	13,7	39,1	66,9	7,2	34,7	61,7	
	-42,2	15,2	-11,6	-40,2	-52,5	-11,9	
Landkreis Havelland	1.210	2.285	25.037	73	610	29.215	
	4,1	7,8	85,7	0,2	2,1	100,0	
	-1,3	26,2	-8,9	248,4	-19,3	-6,7	

5 Bauland

5.1 Allgemeines

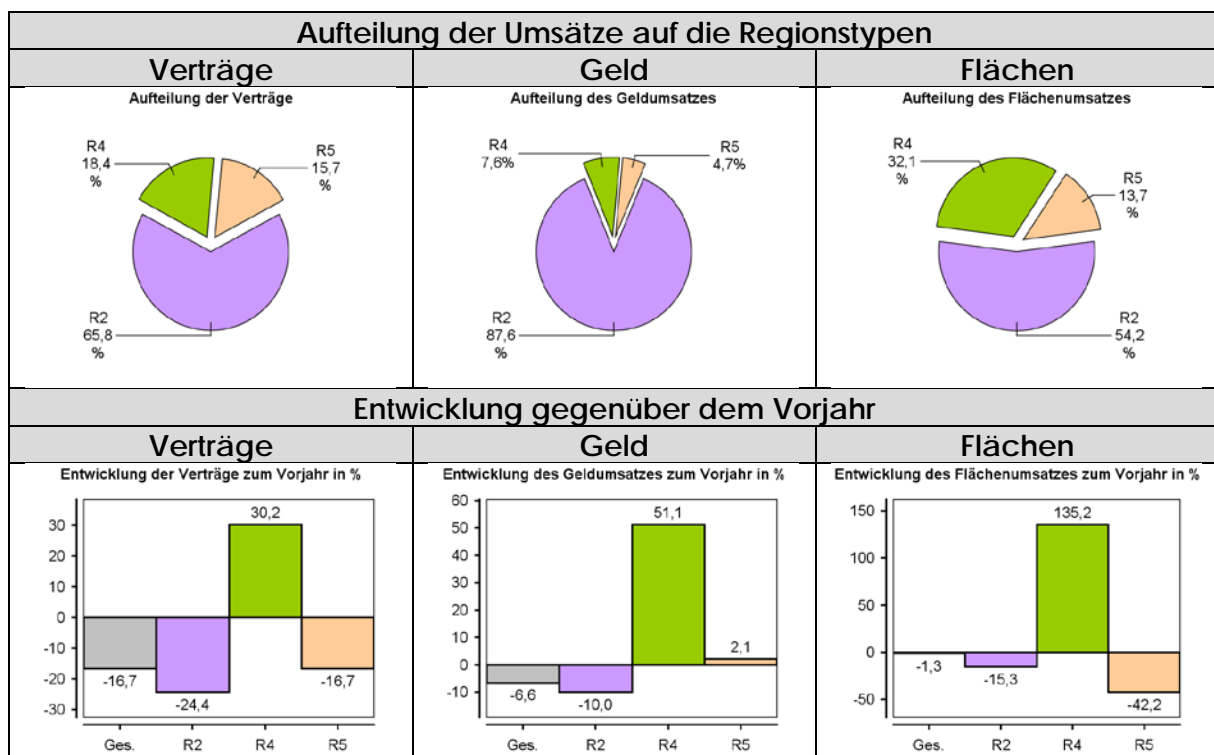
- Umsatzübersicht von Bauland nach den Grundstücksarten



Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Individueller Wohnungsbau	724	81,3 -20,1	690	57,0 -6,6	391	77,3 -8,5
Geschosswohnungsbau	80	9,0 1,3	89	7,4 -19,4	21	4,2 -57,5
Summe Wohnbauland	804	90,3 -18,4	779	64,4 -8,2	412	81,5 -13,7
Geschäftliche Nutzung	0	0,0 0,0				
Gewerbliche Nutzung	44	4,9 7,3	322	26,6 41,8	86	16,9 46,6
Summe gewerbl. Bauflächen	44	4,9 7,3	322	26,6 41,8	86	16,9 46,6
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	6	0,7 -40,0	83	6,9 -37,7	2	0,5 57,3
Sonstige Nutzung	36	4,0 9,1	26	2,1 53,0	6	1,1 39,0
Summe sonst. Bauland	42	4,7 -2,3	109	9,0 -27,5	8	1,6 44,1
Gesamtsumme	890	100,0 -16,7	1.210	100,0 -1,3	506	100,0 -6,6

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

- Umsatzübersicht von Bauland in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	586	65,8 -24,4	655	54,2 -15,3	443	87,6 -10,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	164	18,4 30,2	389	32,1 135,2	39	7,6 51,1
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	140	15,7 -16,7	166	13,7 -42,2	24	4,7 2,1
Gesamtsumme	890	100,0 -16,7	1.210	100,0 -1,3	506	100,0 -6,6

- Umsätze von Bauland im gewöhnlichen Geschäftsverkehr in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland

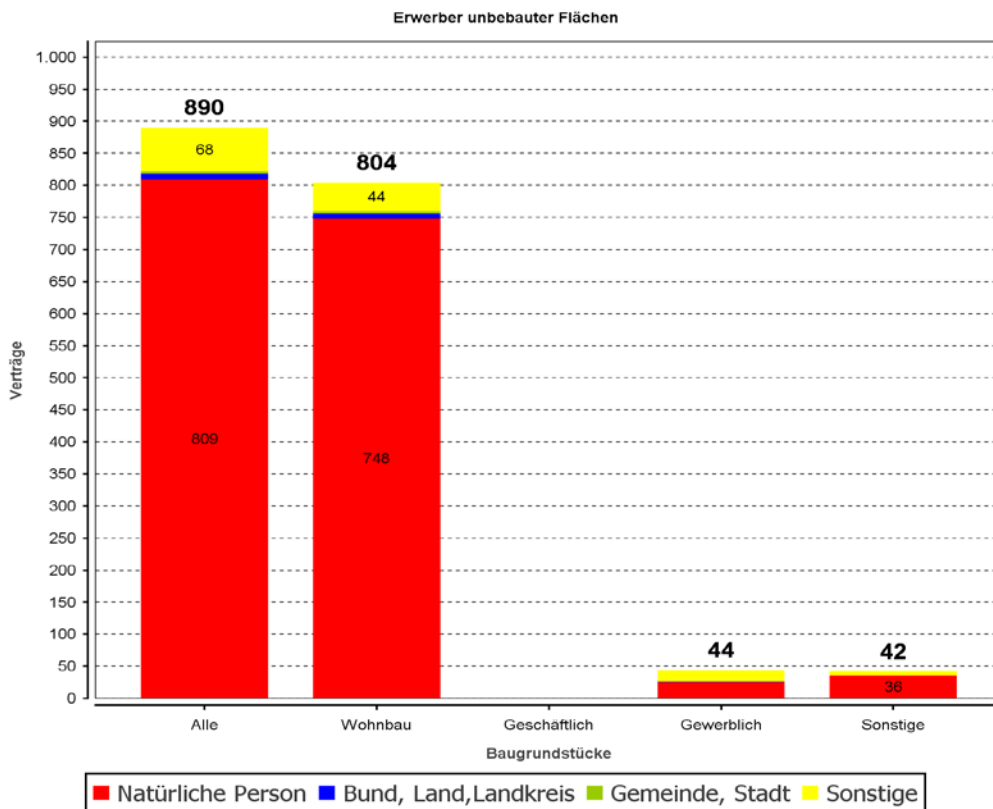
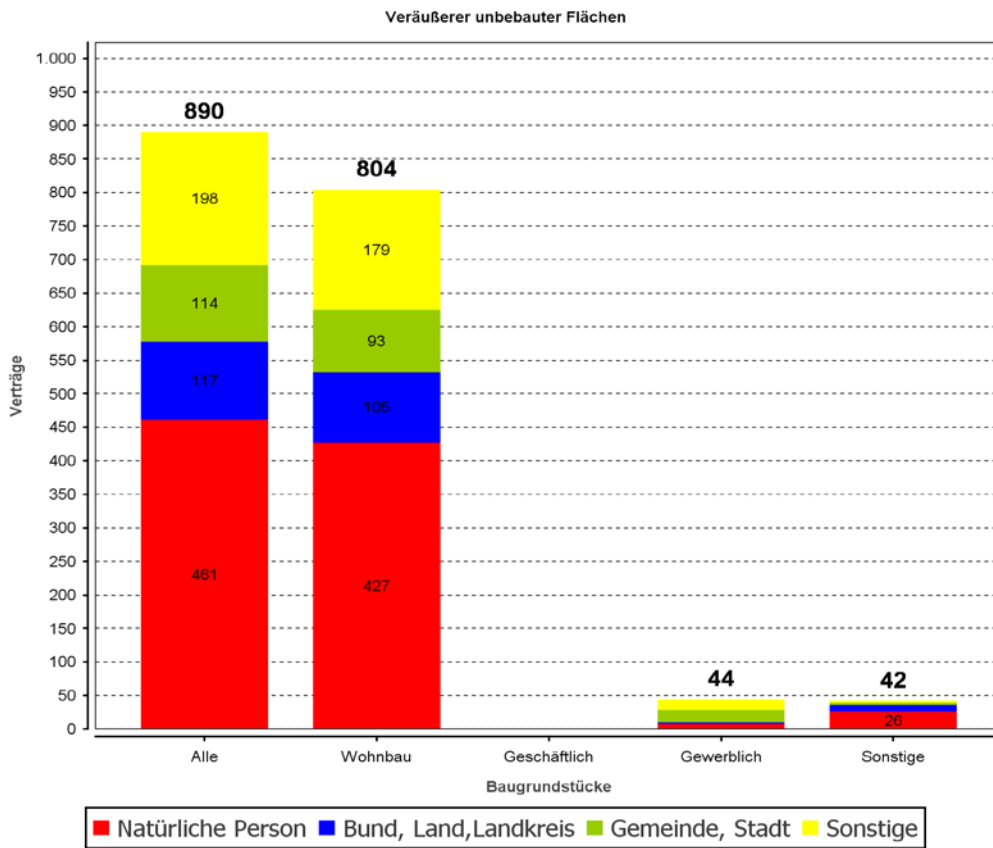
Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Brieselang	126	17,1	119	18,0			6	16,7	1	2,7
	148	15,3	113	19,7			34	11,6	1	1,0
	7.874	17,0	6.810	18,3			1.040	12,4	24	3,2
Dallgow-Döberitz	116	15,8	111	16,8			4	11,1	1	2,7
	103	10,6	78	13,6			23	8,0	2	1,7
	10.527	22,7	8.644	23,2			1.834	21,9	49	6,4
Falkensee	109	14,8	100	15,1			8	22,2	1	2,7
	133	13,7	99	17,2			32	11,1	2	1,6
	12.325	26,6	9.773	26,2			2.442	29,2	110	14,4
Ketzin/Havel	26	3,5	17	2,6					9	24,3
	21	2,1	17	2,9					4	3,9
	782	1,7	590	1,6					192	25,2
Milower Land	10	1,4	10	1,5						
	9	0,9	9	1,5						
	119	0,3	119	0,3						
Nauen	68	9,3	61	9,2			6	16,7	1	2,7
	134	13,8	52	9,0			35	12,2	47	44,9
	1.987	4,3	1.465	3,9			303	3,6	220	28,9
Premnitz	24	3,3	21	3,2			1	2,8	2	5,4
	23	2,4	19	3,3			2	0,6	2	2,3
	496	1,1	465	1,2			22	0,3	9	1,1
Rathenow	54	7,3	36	5,4			4	11,1	14	37,8
	144	14,8	30	5,2			104	35,9	10	9,4
	1.255	2,7	849	2,3			295	3,5	110	14,4
Schönwalde-Glien	67	9,1	66	10,0					1	2,7
	61	6,3	59	10,3					2	1,5
	3.621	7,8	3.617	9,7					4	0,6
Wustermark	103	14,0	95	14,4			5	13,9	3	8,1
	120	12,4	66	11,4			52	18,0	2	2,1

Gemeinden	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl Fläche (1.000 m ²) Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
	6.772	14,6	4.359	11,7			2.387	28,5	25	3,3
Amt Friesack	11 19 356	1,5 1,9 0,8	11 19 356	1,7 3,2 1,0						
Amt Nennhausen	11 11 164	1,5 1,1 0,4	10 10 163	1,5 1,7 0,4					1 0,56 1	2,7 0,5 0,2
Amt Rhinow	10 45 123	1,4 4,7 0,3	5 6 63	0,8 1,0 0,2			2 7 43	5,6 2,5 0,5	3 32 17	8,1 30,8 2,3
Gesamtsumme	735 970 46.401	100,0	662 575 37.27 1	100,0			36 290 8.367	100,0	37 105 762	100,0

• Transaktionen von Bauland

Anlass	Alle unbebauten Bauflächen		Wohnbauland		geschäftlich genutzte Bauflächen		gewerblich genutzte Bauflächen		sonstiges Bauland	
	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamt- umsatz (%)
Kauf	880	98,9	795	98,9			44	100,0	41	97,6
Tausch	1	0,1	1	0,1						
Auseinandersetzung	2	0,2	2	0,2						
Enteignung	0									
Zwangsversteigerung	2	0,2	2	0,2						
Sonstige	5	0,6	4	0,5					1	2,4
Gesamtsumme	890	100,0	804	100,0			44	100,0	42	100,0

• Marktteilnehmer aller Transaktionen von Bauland



5.2 Bauland für den individuellen Wohnungsbau/ Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

5.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

- Umsätze für Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Regionen

Regionstypen	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr	Berichts-jahr	Vorjahr
Berliner Umland ohne Potsdam	463	642	824	784	382	503	30.753	38.295
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	90	68	833	869	75	59	2.244	1.811
weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	64	71	1.068	866	68	62	1.640	1.229
Landkreis Havelland	617	781	919	799	525	624	34.637	41.335

- Umsätze für Bauland für den individuellen Wohnungsbau in den Städten, Gemeinden und Ämtern des Landkreises Havelland

Gebietskörperschaften	Anzahl		Mittlere Größe (m ²)		Flächenumsatz (1.000 m ²)		Geldumsatz (1.000 €)	
	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr	Be-richts-jahr	Vorjahr
Brieselang	102	90	897	897	92	81	5.128	3.874
Dallgow-Döberitz	109	163	704	592	77	96	8.524	11.423
Falkensee	96	183	965	874	93	160	9.377	13.728
Ketzin/Havel	15	15	1.031	742	15	11	568	439
Milower Land	10	11	887	851	9	9	119	109
Nauen	58	32	858	859	50	27	1.448	695
Premnitz	19	19	847	807	16	15	449	370
Rathenow	32	36	789	878	25	32	797	1.116
Schönwalde-Glien	61	97	902	933	55	91	3.365	4.939
Wustermark	95	109	693	695	66	76	4.359	4.331
Amt Friesack	9	8	1.828	1.303	16	10	349	141
Amt Nennhausen	7	10	1.008	723	7	7	122	120
Amt Rhinow	4	8	1.098	1.004	4	8	33	50
Landkreis Havelland	617	781	1.002	799	525	624	34.637	41.335

- **Baulandpreise für den individuellen Wohnungsbau**

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

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Brieselang	102	90	1	0	101	90
	385	445	44		25	17
	2.338	2.000	44		94	76
	884	886	44		57	50
	897	897	44		58	49
Dallgow-Döberitz	109	163	0	0	109	163
	249	126			46	23
	1.866	1.609			161	158
	618	546			120	127
	704	592			115	120
Falkensee	92	172	0	0	92	172
	475	379			38	41
	2.549	2.850			165	182
	914	803			100	88
	970	873			104	90
Ketzin/Havel	15	11	0	0	15	11
	535	450			14	11
	2.000	1.000			67	56
	915	772			42	44
	1.031	778			41	38
Milower Land	10	11	0	0	10	11
	498	384			5	4
	1.303	1.456			28	23
	854	757			14	11
	887	851			14	11
Nauen	34	22	0	0	34	22
	91	411			6	5
	3.288	2.095			56	35
	1.050	1.000			24	14
	1.126	982			25	18
Premnitz	7	10	0	0	7	10
	414	270			9	3
	1.331	1.446			24	39
	1.044	850			17	19
	936	852			16	19

Gebietskörperschaft	Individueller Wohnungsbau					
	Flächengrößen		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragspflichtig		Quadratmeterpreise erschließungsbeitragsfrei	
	Anzahl Minimum Maximum Medianwert Mittelwert (m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)		Anzahl Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Rathenow	20 399 1.500 764 789	25 38 1.286 638 730	0	0	20 9 43 32 31	25 8 42 37 35
Schönwalde-Glien	61 385 1.326 925 902	97 366 1.782 913 933	0	0	61 23 107 58 60	97 29 94 52 55
Wustermark	95 333 1.320 605 693	109 312 1.500 603 695	0	0	95 9 105 80 70	109 14 120 72 61
Amt Friesack	9 795 3.500 1.360 1.828	7 540 2.490 1.434 1.423	0	0	9 9 32 20 21	7 7 21 13 13
Amt Nennhausen	7 497 1.487 1.036 1.008	10 364 1.111 668 723	0	1 14 14 14 14	7 5 39 12 19	9 5 34 16 17
Amt Rhinow	4 798 1.600 996 1.098	8 500 1.245 1.100 1.004	0	0	4 5 15 6 8	8 3 15 6 6
Landkreis Havelland	565 91 3.500 804 869	735 38 2.850 751 796	1 44 44 44 44	1 14 14 14 14	564 5 165 72 73	734 3 182 70 73

5.2.2 Bodenpreisindexreihen

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

Für **Bauland des individuellen Wohnungsbaus** im Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2013** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle unbebauter Grundstücke ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01. 01. 2004 und 31. 12. 2014
- Wohnbaugrundstücke sowie Lage in einem Eigenheimgebiet oder Kleinsiedlungsgebiet
- Grundstücksfläche zwischen 300 m² und 1.500 m²
- Bauland
- beitragsfrei nach BauGB oder nach BauGB und KAG

Die drei Bodenpreisindexreihen wurden abgeleitet für

- die Gemeinde Falkensee.
- das Berliner Umland **ohne Falkensee** (Gemeinden Brieselang, Dallgow-Döberitz, Schönwalde-Glien, Wustermark) und
- für das Gebiet des übrigen Landkreises (Amt Friesack, Amt Nennhausen, Amt Rhinow, Milower Land, Ketzin/Havel, Premnitz, Rathenow, Nauen).

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

- die Gemeinde Falkensee 1.605 Kauffälle,
- das Berliner Umland ohne Falkensee 2.048 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 508 Käuffälle (Davon stammen 244 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Rathenow und 154 Kauffälle aus dem Gebiet der Stadt Nauen.).

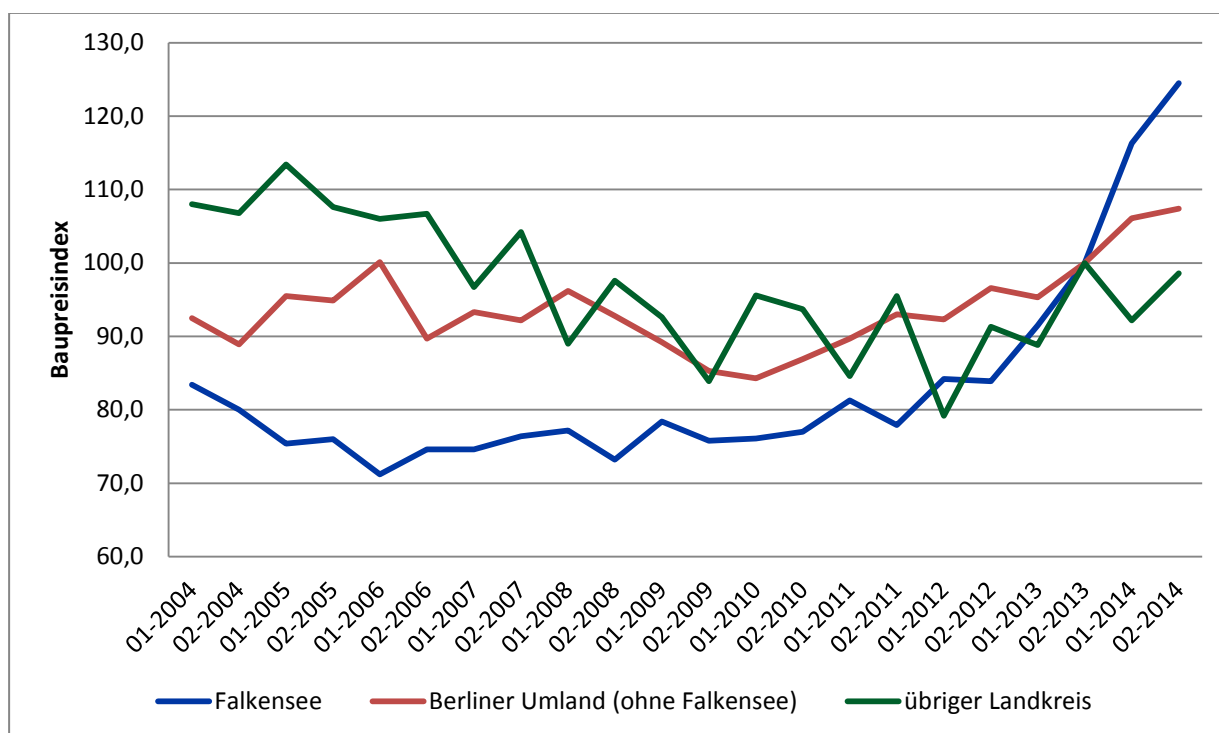
Die in der jeweiligen Stichprobe enthaltenen Kaufpreise haben den Erschließungsbeitragszustand "beitragsfrei nach BauGB und KAG", so dass zur Vergleichbarkeit die Kauffälle mit dem Merkmal „erschließungsbeitragsfrei nach BauGB“ anzupassen waren. So wurden

- für die Gemeinde Falkensee 985 Kauffälle,
- für das Berliner Umland ohne Falkensee 1.025 Kauffälle und
- für den übrigen Landkreis 265 Käuffälle

umgerechnet.

Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland

Halb-jahr	Falkensee			Berliner Umland (ohne Falkensee)			übriger Landkreis		
	An-zahl	Halb-jahres-mittel	Index 2/2013=100	An-zahl	Halbjah-resmittel	Index 2/2013=100	An-zahl	Halbjah-resmittel	Index 2/2013=100
01-2004	60	76,35	83,4	48	69,41	92,5	27	38,77	108,0
02-2004	106	73,20	80,0	103	66,71	88,9	34	38,32	106,8
01-2005	71	69,06	75,4	76	71,67	95,5	40	40,69	113,4
02-2005	158	69,60	76,0	143	71,24	94,9	43	38,62	107,6
01-2006	33	65,21	71,2	53	75,09	100,1	22	38,04	106,0
02-2006	79	68,25	74,6	92	67,32	89,7	25	38,31	106,7
01-2007	67	68,33	74,6	78	70,03	93,3	19	34,69	96,7
02-2007	78	69,90	76,4	68	69,21	92,2	26	37,41	104,2
01-2008	76	70,65	77,2	67	72,17	96,2	24	31,96	89,0
02-2008	87	67,04	73,2	69	69,67	92,8	21	35,02	97,6
01-2009	57	71,77	78,4	49	66,94	89,2	15	33,24	92,6
02-2009	81	69,35	75,8	61	63,99	85,3	19	30,12	83,9
01-2010	65	69,65	76,1	90	63,25	84,3	16	34,33	95,6
02-2010	85	70,47	77,0	103	65,19	86,9	41	33,62	93,7
01-2011	57	74,39	81,3	66	67,29	89,7	22	30,36	84,6
02-2011	97	71,31	77,9	104	69,82	93,0	18	34,29	95,5
01-2012	85	77,11	84,2	118	69,30	92,3	18	28,42	79,2
02-2012	87	76,78	83,9	127	72,48	96,6	25	32,77	91,3
01-2013	62	83,80	91,5	166	71,50	95,3	13	31,88	88,8
02-2013	57	91,54	100,0	150	75,05	100,0	10	35,89	100,0
01-2014	32	106,48	116,3	125	79,64	106,1	9	33,09	92,2
02-2014	25	113,93	124,5	90	80,62	107,4	21	35,38	98,6



5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Im Berichtsjahr wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) für Bauland des individuellen Wohnungsbaus untersucht. Die Analysen ergaben eine schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße mit Bestimmtheitsmaßen R² von 0,19 im Berliner Umland bis 0,40 in der Stadt Falkensee.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht daher lediglich die Umrechnungskoeffizienten für die **Stadt Falkensee**.

Umrechnungstabelle

Fläche in m ²	Umrechnungskoeffizient		
500	118	Beispiel:	
600	112		110
700	108	Bodenrichtwert	-----
800	104		W f900
900	100	Fläche des Richtwertgrundstücks	900 m ²
1000	97		
1100	93	individuelle Grundstücksfläche	800 m ²
1200	90		
1300	87		110 €/m ² * 104
1400	85	Bodenrichtwert (800 m ²)	-----
1500	82		100
			= rd. 114 €/m²

Die Umrechnungskoeffizienten gelten nur für Bodenrichtwerte in der Stadt Falkensee mit dem Merkmal "f900" (Bodenrichtwertmerkmal: Grundstücksfläche = 900 m²) für die Erschließungsbeitragszustände "beitragsfrei nach BauGB" und "beitragsfrei nach BauGB und KAG".

5.3 Bauland für den Geschosswohnungsbau/ Mehrfamilienhausgrundstücke

Von den im Berichtsjahr getätigten Transaktionen (siehe Abschnitt 5.1) verblieb nach Abschluss ungewöhnlicher Verhältnisse für eine weitergehende Auswertung keine ausreichende Zahl von Daten.

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

5.4 Bauland für Gewerbe

Von den im Berichtsjahr getätigten Transaktionen (siehe Abschnitt 5.1) verblieb nach Abschluss ungewöhnlicher Verhältnisse für eine weitergehende Auswertung keine ausreichende Zahl von Daten.

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

5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Es wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs berücksichtigt.

Entwicklungszustand	Anzahl	Bodenpreise (€/m ²)
		Minimum Maximum Median Mittelwert
Wohnbauland		
Bauerwartungsland	5	1,00 20,00 6,48 7,69
Rohbauland	10	3,17 60,00 35,84 30,32
Gewerbliche Bauflächen		
Bauerwartungsland	0	
Rohbauland	0	

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

5.6 Sonderauswertungen

- **Zukäufe**

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 82 Verträge über Zukäufe zugegangen. Die Kaufpreise bewegten sich dabei zwischen **20 und 180 %** vom angrenzenden Bodenrichtwert, im Mittel bei **88 %** bei vorn und seitlich liegenden Zukäufen und bei **49 %** bei hinten liegenden Zukäufen.

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

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

- Umsatzübersicht land- und forstwirtschaftlicher Flächen nach Art und Regionen

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Ackernutzung	185	42,3 13,5	9.528	38,1 3,9	8.171	52,9 61,4
Grünlandnutzung	81	18,5 0,0	4.427	17,7 53,7	2.573	16,7 118,5
Forstwirtschaft	95	21,7 -4,0	4.709	18,8 -33,6	1.298	8,4 -18,8
Landwirtschaftl. Betriebe (Hof mit/ohne Betriebsgebäude)	0	0,0 -100,0				
Dauerkultur	0	0,0 0,0				
Sonderkultur	0	0,0 0,0				
Wechselland (Acker-/Grünlandnutzung)	50	11,4 138,1	3.856	15,4 101,7	2.170	14,1 96,5
Begünstigtes Agrarland	0	0,0 0,0				
Sonstige Nutzungen	26	5,9 -31,6	2.518	10,1 -60,7	1.229	8,0 -35,3
Übrige Nutzungen (Dauer-/Sonderk., Wechsel-/beg. Agrarl., sonst.)	76	17,4 28,8	6.373	25,5 -23,3	3.399	22,0 13,2
Gesamtsumme	437	100,0 8,2	25.037	100,0 -8,9	15.441	100,0 42,2

Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	66	15,1 -2,9	2.305	9,2 18,7	1.826	11,8 82,1
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	110	25,2 42,9	5.975	23,9 -9,3	5.761	37,3 159,9
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	261	59,7 0,8	16.757	66,9 -11,6	7.854	50,9 2,8
Gesamtsumme	437	100,0 8,2	25.037	100,0 -8,9	15.441	100,0 42,2

• Transaktionen land- und forstwirtschaftlicher Flächen

Anlass	Alle land- und forstwirtschaftl. Flächen		Ackernutzung		Grünlandnutzung		Forstwirtschaft		Übrige Nutzung	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	405	92,7	168	90,8	76	93,8	92	96,8	69	90,8
Tausch	21	4,8	13	7,0	3	3,7	1	1,1	4	5,3
Auseinandersetzung	1	0,2	1	0,5	0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	1	0,2	0		0		1	1,1	0	
Sonstige	9	2,1	3	1,7	2	2,5	1	1,0	3	3,9
Gesamtsumme	437	100,0	185	100,0	81	100,0	95	100,0	76	100,0

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Die Verkäufe der BVVG haben keine signifikante Auswirkung mehr auf das Marktgeschehen. Der Gutachterausschuss konnte keine Abhängigkeiten der Kaufpreise von den Bodenwertzahlen oder den Flächengrößen ermitteln.

6.2.1.1 Ackerland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Regionstypen	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum
Berliner Umland ohne Potsdam	9	20	0,26	0,25	0,16	0,22
			7,73	14,52	1,41	1,26
			3,38	2,59	0,74	0,75
			3,81	3,97	0,82	0,84
Mittelzentren im weiteren Metropo- lenraum	31	23	0,40	0,25	0,15	0,24
			20,72	24,89	1,65	1,99
			1,66	2,49	0,70	0,68
			4,36	4,71	0,80	0,71
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	62	82	0,26	0,27	0,17	0,14
			37,02	65,25	2,76	1,62
			2,12	1,86	0,64	0,60
			4,47	4,00	0,74	0,64
Landkreis Havelland	102	125	0,26	0,25	0,15	0,14
			37,02	65,25	2,76	1,99
			2,20	2,14	0,70	0,62
			4,38	4,13	0,77	0,68

	Ackerland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Ackerzahl 1 bis 40	86	94	0,26 37,02 2,10 4,49	0,26 65,25 2,26 4,28	0,15 2,76 0,71 0,78	0,14 1,99 0,65 0,71
Ackerzahl 41 bis 60	14	24	0,42 11,61 2,50 3,84	0,25 20,48 1,53 4,05	0,42 1,62 0,57 0,70	0,32 1,00 0,65 0,62
Ackerzahl 61 bis 80	2		1,39 5,47 3,43 3,43		0,68 0,73 0,71 0,71	
Landkreis Havelland	102	118	0,26 37,02 2,20 4,38	0,25 65,25 2,18 4,23	0,15 2,76 0,70 0,77	0,14 1,99 0,65 0,70

6.2.1.2 Grünland

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden, wobei nicht für alle Kauffälle Angaben zu den jeweiligen Bodenwertzahlen vorlagen.

Regionstypen	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	
Berliner Umland ohne Potsdam	10	9	0,27 5,91 1,15 1,82	0,36 3,97 1,10 1,19	0,16 1,00 0,38 0,43	0,27 1,15 0,49 0,56
Mittelzentren im weiteren Metropol- raum	15	11	0,33 17,60 2,04 4,16	0,46 36,99 1,41 5,06	0,19 1,50 0,84 0,85	0,25 0,59 0,46 0,42
weiterer Metropolraum ohne Mittelzentren	22	38	0,26 20,79 1,68 4,36	0,26 15,72 1,99 3,55	0,25 1,46 0,48 0,52	0,15 0,96 0,44 0,49
Landkreis Havelland	47	58	0,26 20,79 1,60 3,76	0,26 36,99 1,53 3,47	0,16 1,50 0,50 0,61	0,15 1,15 0,46 0,49

	Grünland					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (ha)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)
Berichtsjahr			Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr	Vergleichs- zeitraum	Berichtsjahr
Grünlandzahl 1 bis 40	39	42	0,26 20,79 1,60 4,20	0,36 15,72 1,59 3,26	0,16 1,50 0,50 0,63	0,19 1,15 0,42 0,48
Grünlandzahl 41 bis 60	4	7	0,52 3,23 1,35 1,61	0,26 4,55 1,32 1,83	0,25 0,98 0,52 0,57	0,15 1,00 0,30 0,49
Landkreis Havelland	43	49	0,26 20,79 1,60 3,96	0,26 15,72 1,51 3,06	0,16 1,50 0,50 0,62	0,15 1,15 0,39 0,48

6.2.2 Bodenpreisindexreihen

Für **landwirtschaftliche Flächen** im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen, bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2013** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle landwirtschaftlicher Flächen ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

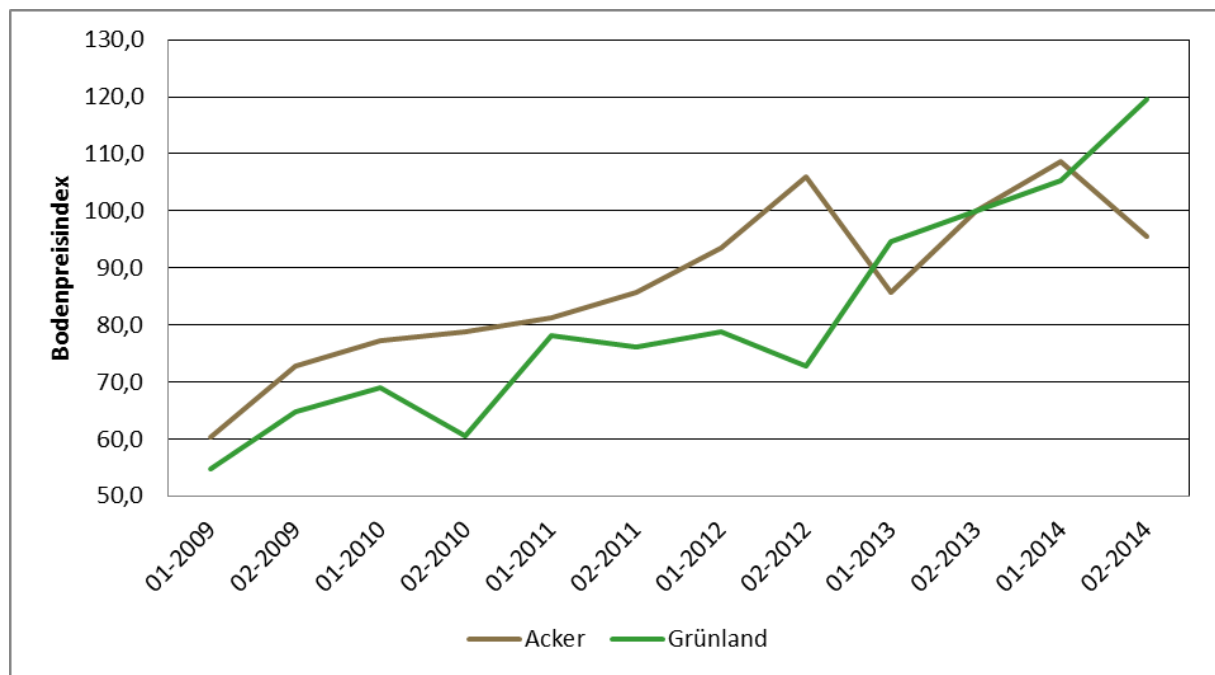
- Vertragsdatum zwischen 01. 01. 2009 und 31. 12. 2014
- Grundstück für Ackernutzung bzw. Grünlandnutzung (einschließlich Wiese, Streuwiese oder Weide)
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²

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

- Ackerland 390 Kauffälle,
- Grünland 244 Kauffälle.

Bodenpreisindexreihen für landwirtschaftliche Flächen für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Acker			Grünland		
	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2013=100)	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2013=100)
01-2009	15	0,42	60,3	12	0,27	54,8
02-2009	40	0,51	72,9	39	0,32	64,8
01-2010	26	0,54	77,3	27	0,34	69,0
02-2010	39	0,55	78,8	39	0,30	60,6
01-2011	22	0,57	81,3	11	0,38	78,2
02-2011	13	0,60	85,6	11	0,37	76,1
01-2012	18	0,66	93,6	10	0,38	78,8
02-2012	22	0,74	106,0	15	0,36	72,9
01-2013	46	0,60	85,6	18	0,46	94,6
02-2013	62	0,70	100,0	24	0,49	100,0
01-2014	46	0,76	108,6	15	0,51	105,4
02-2014	41	0,67	95,4	23	0,58	119,5



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen - Bodenpreisindexreihe

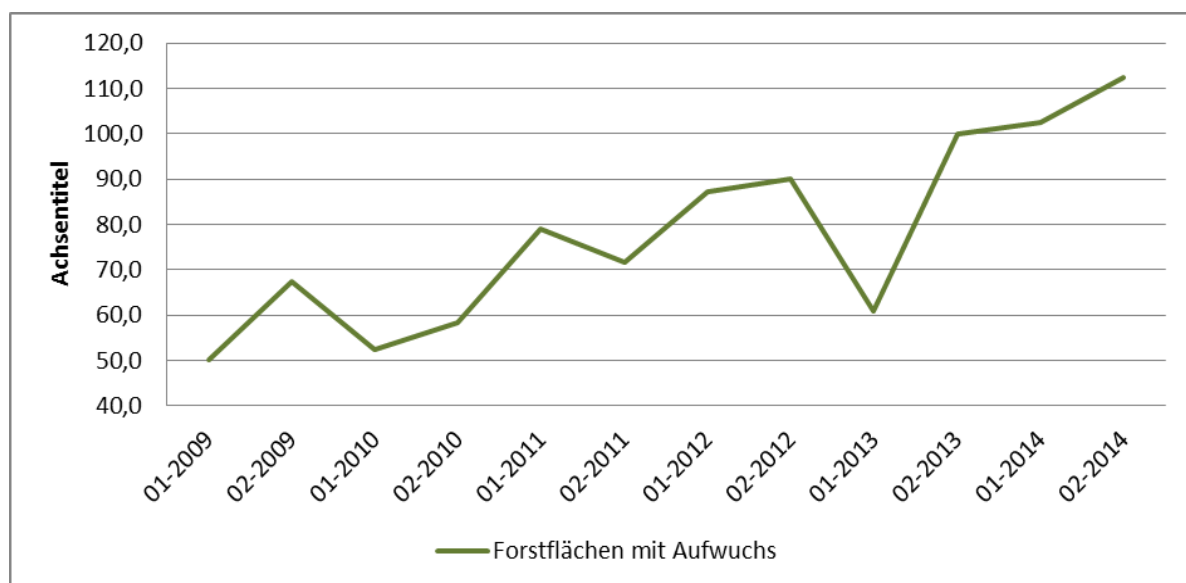
Für **Forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs** im Landkreis Havelland ist eine Indexreihe bezogen auf den **Basiszeitraum 2. Halbjahr 2013** mit dem **Index 100** zum Stichtag 01.04. und 01.10. des Jahres aus Kaufpreisen ermittelt worden. Dabei wurden aus der Kaufpreissammlung alle Kauffälle forstwirtschaftlicher Flächen im Landkreis Havelland ausgewertet, die folgende Kriterien erfüllen:

- Vertragsdatum zwischen 01. 01. 2009 und 31. 12. 2014
- Grundstück für Forstwirtschaft, bzw. Waldgrundstück (Bestand von Laubholz, Nadelholz oder Mischwald)
- Grundstücksfläche zwischen 5.000 m² und 300.000 m²

Nachdem die selektierten Kauffälle durch mathematisch-statistische Methoden um Ausreißer bereinigt wurden, umfasst die Stichprobe 210 Kauffälle.

Bodenpreisindexreihen für forstwirtschaftliche Flächen für den Landkreis Havelland

Halbjahr	Anzahl	Halbjahresmittel	Index (2/2013=100)
01-2009	8	0,23	50,1
02-2009	17	0,30	67,5
01-2010	9	0,24	52,3
02-2010	24	0,26	58,4
01-2011	12	0,35	78,9
02-2011	8	0,32	71,6
01-2012	14	0,39	87,2
02-2012	22	0,40	90,0
01-2013	24	0,27	60,8
02-2013	25	0,45	100,0
01-2014	25	0,46	102,4
02-2014	22	0,51	112,4



7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Allgemeines

Umsatzübersicht nach Grundstücksarten

Grundstücksarten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (1.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Abbauflächen	0	0,0 0,0				
private Grünflächen	81	81,0 2,5	388	63,6 8,0	580	61,0 -6,5
Wasserflächen	6	6,0 20,0	35	5,8 -65,3	13	1,4 -40,1
besondere Funktionen	10	10,0 25,0	161	26,3 1.207,4	237	24,9 378,5
Energieanlagen	2	2,0 -50,0	26	4,3 -90,7	120	12,6 -89,0
sonstige Nutzung	1	1,0 -50,0	0,02	0,0 -97,1	0,50	0,1 -59,8
Gesamtsumme	100	100,0 2,0	610	100,0 -19,3	951	100,0 -46,7

Private Grünflächen sind:

- Hausgarten
- Kleingartenkolonie, Dauerkleingarten
- Sportanlage
- Zelt- und Campingplatz
- sonstige Freizeitgestaltungseinrichtung
- Eigentumsgarten
- Ausgleichsfläche nach Naturschutzgesetz

Grundstücke mit besonderer Funktion sind:

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

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

Preise für sonstige unbebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

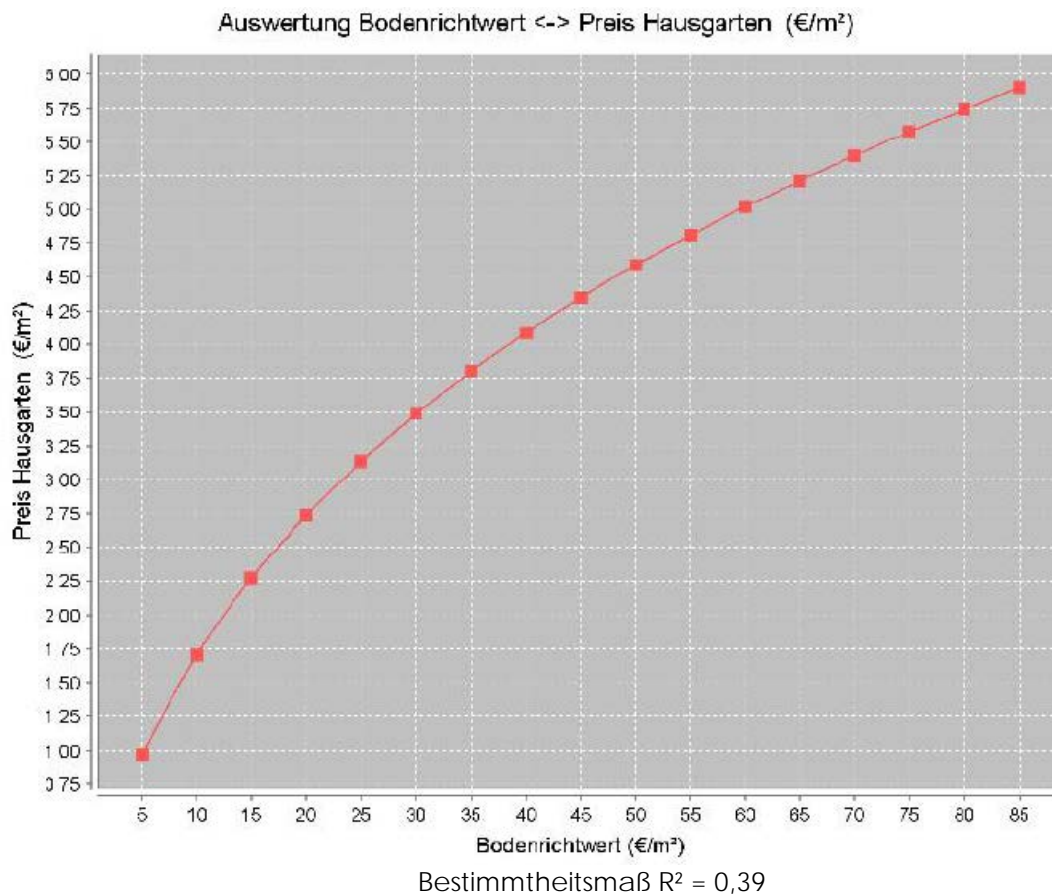
Grundstücksarten	sonstige Flächen					
	Anzahl		Flächengrößen		Quadratmeterpreise	
			Minimum Maximum Medianwert mittlere Flächengröße (m ²)		Minimum Maximum Medianwert mittlerer Preis (€/m ²)	
	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr	Berichtsjahr	Vorjahr
private Grünflächen	81	79	9	121	0,05	0,01
			75.881	55.126	24,65	17,32
			941	1.301	2,44	1,92
Wasserflächen	6	5	4.791	4.548	3,83	3,14
			208	2.223	0,03	0,12
			13.512	54.799	10,00	0,54
besondere Funktionen	10	8	4.785	9.237	0,32	0,45
			5.911	20.446	2,01	0,37
			124	51	0,21	0,26
Energieanlagen	2	3	80.533	3.879	8,16	10,00
			2.704	1.278	2,59	2,40
			16.056	1.535	2,73	3,20
sonstige Nutzung	1	1	4.500	7.600	1,84	3,29
			21.765	200.000	17,78	5,55
			13.132	66.012	9,81	3,50
Gesamtsumme	100	96	13.132	91.204	9,81	4,11
			18	80	27,78	2,00
			18	80	27,78	2,00
Gesamtsumme	100	96	18	80	27,78	2,00
			18	80	27,78	2,00
			9	51	0,03	0,01
Gesamtsumme	100	96	80.533	200.000	27,78	17,32
			958	1.364	2,45	1,86
			6.104	7.786	3,97	3,02

7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke (Eigentumsgärten) zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Im Berichtsjahr sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 10 Verträge über Verkäufe von Hausgärten und 10 Verträge über Verkäufe von Eigentumsgärten zugegangen.

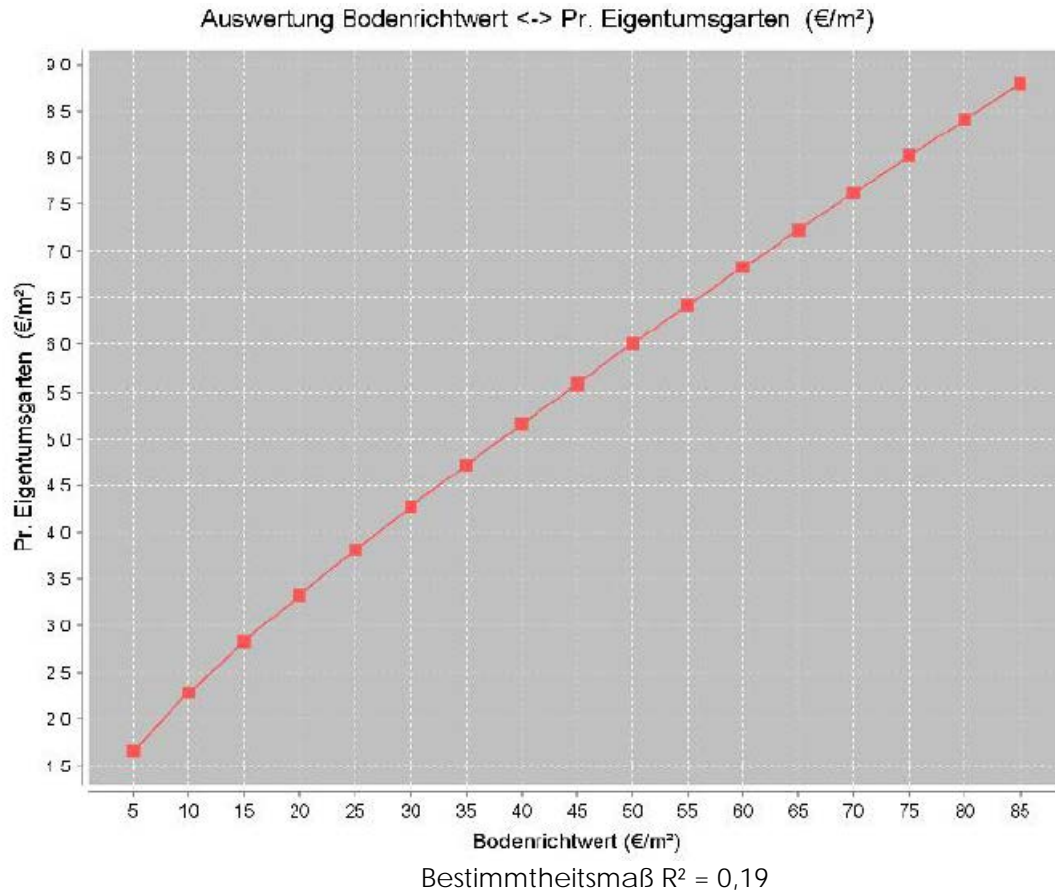
- **Hausgärten**

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Hausgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 111 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2014. Der Einfluss des Kaufzeitpunktes ist nicht signifikant.



- **Eigentumsgärten**

Die folgende Grafik zeigt den Preis von Eigentumsgärten in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes zum Kaufzeitpunkt für benachbartes Bauland. Ausgewertet wurden hierfür 70 Kauffälle aus den Jahren 2010 – 2014. Der Einfluss des Kaufzeitpunktes ist nicht signifikant.



8 Bebaute Grundstücke

8.1 Allgemeines

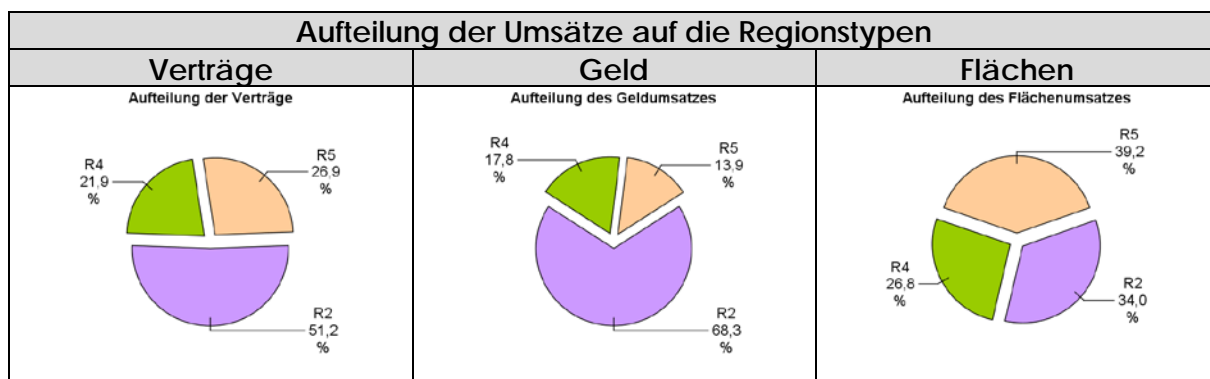
Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohn-/ Nutzflächen sind nicht durch direktes Aufmaß, sondern aus vorhandenen Unterlagen ermittelt worden.

- Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken nach den Gebäudearten



Gebäudearten	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	581	57,9 13,5	896	39,3 46,6	947	46,4 20,4
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	169	16,9 1,8	99	4,4 17,8	258	12,7 7,7
Mehrfamilienhäuser	63	6,3 5,0	199	8,7 95,9	214	10,5 56,3
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	38	3,8 31,0	149	6,5 75,6	357	17,5 305,6
Wochenendhäuser	65	6,5 10,2	83	3,6 9,1	26	1,3 3,8
Bauernhäuser	26	2,6 -40,9	181	7,9 -3,2	24	1,2 -46,1
Sonstige Gebäude	60	6,0 -4,8	676	29,6 1,7	211	10,4 -67,0
übrige bebaute Objekte (Wochenend-/Bauernhäuser, sonst. Gebäude)	151	15,1 -9,0	941	41,2 1,3	261	12,8 -63,2
Gesamtsumme	1.002	100,0 7,4	2.285	100,0 26,2	2.037	100,0 3,9

• Umsatzübersicht von bebauten Grundstücken in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Flächensummen		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Fläche (1.000 m ²)	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	513	51,2 0,0	778	34,0 0,0	1.391	68,3 0,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	219	21,9 0,0	613	26,8 0,0	363	17,8 0,0
weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	270	26,9 -45,3	894	39,2 29,0	283	13,9 -80,6
Gesamtsumme	1.002	100,0 7,4	2.285	100,0 26,2	2.037	100,0 3,9

• Kaufpreise für bebaute Grundstücke im gewöhnlichen Geschäftsverkehr

Gebäudearten	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Wohnflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum (1.000 €)	Mittelwert (1.000 €)	Minimum (€/m ²)	Mittelwert (€/m ²)	
		Maximum (1.000 €)	Median (1.000 €)	Maximum (€/m ²)	Median (€/m ²)	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	267	21 925	190 170	200 4.975	1.534 1.531	508
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	82	20 324	159 160	235 3.172	1.412 1.389	130
Mehrfamilienhäuser	9	7 500	246 290	24 1.581	647 757	22
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	18	15 17.690	1.395 252	*)	*)	251
Wochenendhäuser	2	92 95	94 94	1.314 2.879	2.097 2.097	2
Bauernhäuser	2	10 115	62 62	37 1.198	617 617	1
Sonstige Gebäude	15	2 8.880	635 37	*)	*)	95

• Transaktionen bebauter Grundstücke

Anlass	Alle Gebäude		Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften		Mehrfamilienhäuser		Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude		Übrige bebaute Objekte	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	899	89,7	669	89,2	56	88,9	30	78,9	144	95,4
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	65	6,5	54	7,2	3	4,8	3	7,9	5	3,3
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	37	3,7	27	3,6	3	4,8	5	13,2	2	1,3
Sonstige	1	0,1	0		1	1,5	0		0	
Gesamtsumme	1.002	100,0	750	100,0	63	100,0	38	100,0	151	100,0

8.2 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau, Preisentwicklung

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

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

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	131 (90)	1919 (1927)	126 (123)	1.231 (1.285)	143.000 (141.000)
Baujahr 1949 bis 1990	38 (22)	1965 (1968)	106 (110)	1.123 (1.177)	110.000 (111.000)
Baujahr 1991 bis 2011	109 (81)	2001 (2001)	132 (125)	1.897 (2.119)	254.000 (265.000)
Baujahr ab 2012	10 (8)	2013 (2012)	138 (129)	2.035 (1.709)	269.000 (216.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	46 (38)	1932 (1928)	120 (117)	1.766 (1.834)	211.000 (191.000)
Baujahr 1949 bis 1990	5 (3)	1963 (1967)	78 (102)	2.131 (1.548)	166.000 (150.000)
Baujahr 1991 bis 2011	40 (40)	2002 (2002)	146 (132)	2.240 (2.514)	326.000 (326.000)
Baujahr ab 2012	3 (4)	2013 (2013)	143 (143)	2.281 (2.135)	305.000 (292.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittl. Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	18 (10)	1927 (1935)	98 (123)	1.756 (1.377)	162.000 (167.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (1)	1960 (1973)	114 (90)	1.163 (1.056)	139.000 (95.000)
Baujahr 1991 bis 2011	37 (23)	2000 (2001)	131 (122)	1.852 (1.978)	240.000 (239.000)
Baujahr ab 2012	3 (0)	2014	159	1.803	282.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	16 (12)	1901 (1924)	122 (116)	870 (906)	104.000 (99.000)
Baujahr 1949 bis 1990	17 (12)	1970 (1972)	106 (108)	1.064 (1.229)	105.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2011	18 (10)	2002 (2001)	116 (120)	1.676 (1.527)	197.000 (182.000)
Baujahr ab 2012	4 (0)	2013	119	2.025	232.000

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	18 (16)	1928 (1934)	132 (127)	762 (860)	90.000 (99.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (2)	1969 (1966)	116 (134)	978 (1.270)	108.000 (115.000)
Baujahr 1991 bis 2011	8 (5)	2002 (1998)	126 (109)	1.370 (1.359)	174.000 (150.000)
Baujahr ab 2012	0 (3)	(2012)	(112)	(1.381)	(146.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter					
Baujahr bis 1948	33 (14)	1901 (1910)	147 (139)	631 (538)	87.000 (71.000)
Baujahr 1949 bis 1990	10 (4)	1959 (1957)	116 (117)	752 (728)	81.000 (71.000)
Baujahr 1991 bis 2011	6 (3)	2001 (1996)	110 (110)	1.259 (1.180)	139.000 (129.000)
Baujahr ab 2012	0 (1)	(2012)	(119)	(992)	(118.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

8.2.2 Sachwertfaktoren

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

Sachwertfaktoren wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte auf der Grundlage von Kaufpreisen von für die jeweilige Gebäudeart typischen Grundstücken ermittelt. Dabei waren Einflüsse besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale zu eliminieren. **Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie** durch Auswertung von Bauakten und sonstigen Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 655 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des dort beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität). Dabei ist insbesondere darauf zu achten, dass die Sachwertfaktoren nur auf solche Wertanteile (z.B. Gebäudewert und Bodenwert) angewandt werden dürfen, die ihrer Ermittlungsgrundlage hinreichend entsprechen. Die nicht von dem angewandten Sachwertfaktor abgedeckten Wertanteile sind als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Marktanpassung zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Sachwertfaktoren für den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland wurden alle im Zeitraum **Januar 2012 bis Dezember 2014** in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und ausgewerteten Verkäufe bebauter Grundstücke herangezogen. Die Ermittlung erfolgte ausschließlich für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser. Kauffälle, bei denen die schlüsselfertige Errichtung durch den Erstverkäufer erfolgte, werden hierbei nicht berücksichtigt.

Aufgrund der geringen Anzahl von Grundstücken, die der Standardstufe 5 entsprechen, können hierfür keine Sachwertfaktoren ermittelt werden.

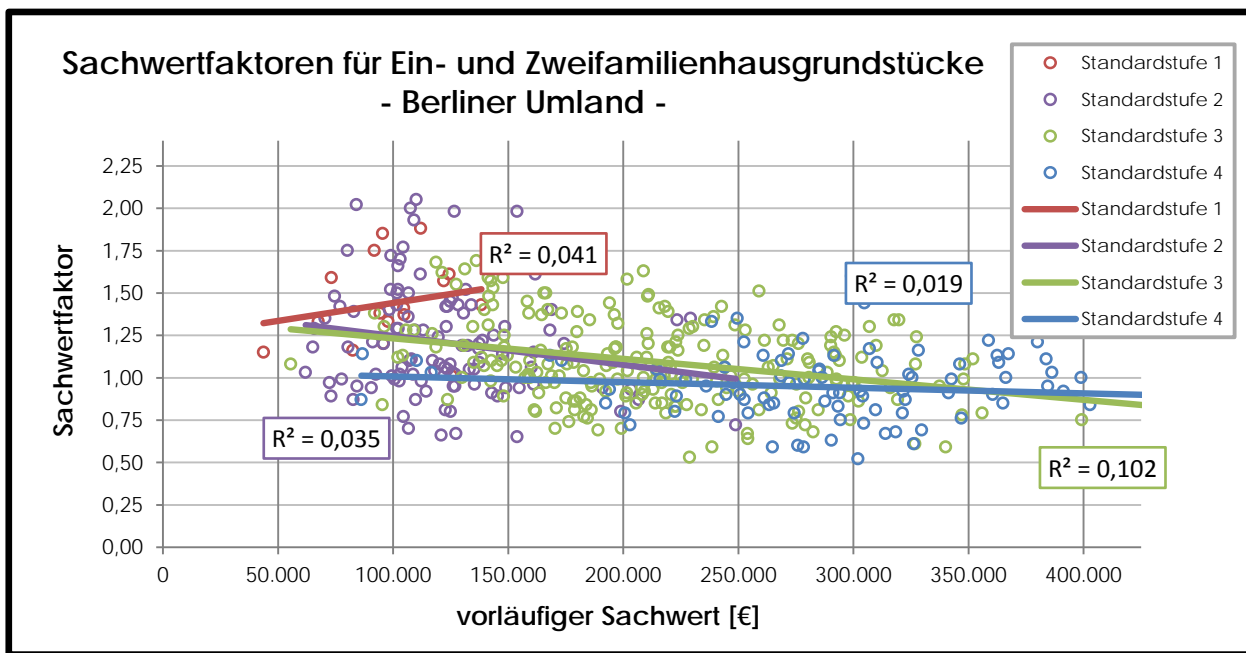
Rechtliche Grundlagen

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

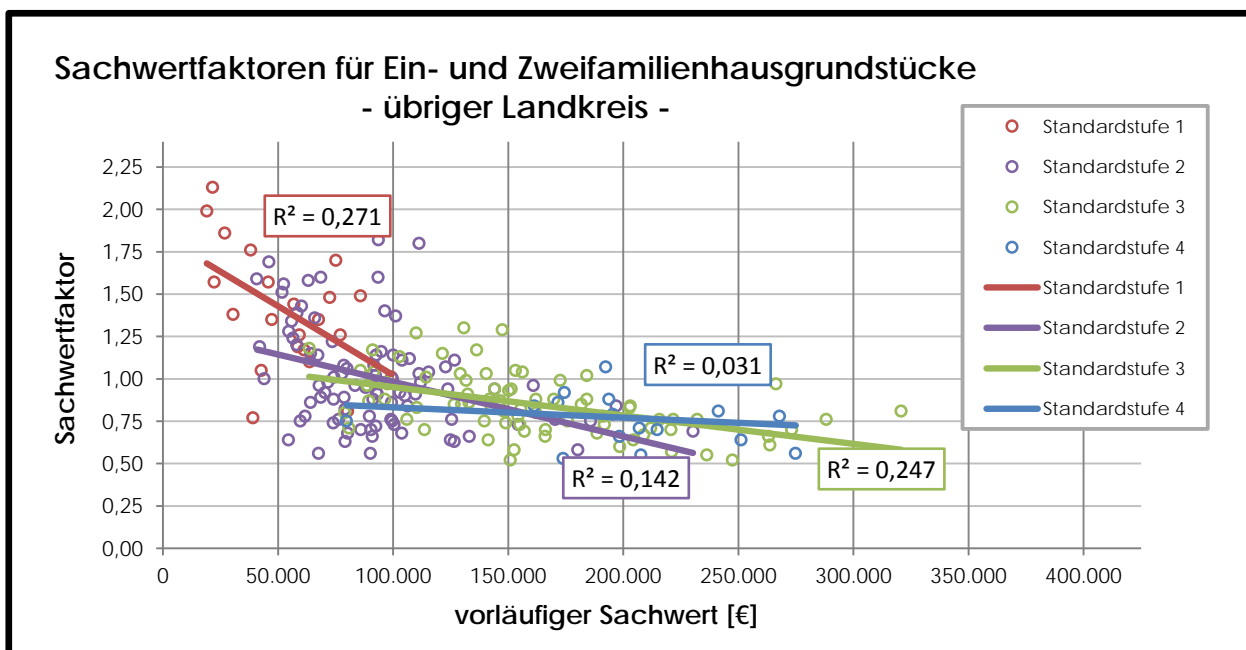
Grundsätze der Kaufvertragsauswertung

Der Ableitung der Sachwertfaktoren liegen folgende Annahmen zugrunde:

- Angewendet wird die Brandenburgische Sachwertrichtlinie (Modellparameter im Anhang S. 69)
- Es werden nur tatsächliche Baujahre angesetzt.
- Es erfolgt keine Korrektur des Baujahres auf Grund von Modernisierungen.
- Eine Innenbesichtigung der Objekte erfolgt nicht.
- Es findet keine Überprüfung statt, ob Grundstücke rechtlich teilbar sind.
- Sämtliche geeignete Datenquellen, insbesondere Bauakten und Daten des Liegenschaftskatasters, sind für die Kaufvertragsauswertung heranzuziehen.



R² = Bestimmtheitsmaß



R² = Bestimmtheitsmaß

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

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		1,44	1,21	1,09	0,94	1,40	1,00	0,85	0,77
	Minimum	1,01	0,65	0,53	0,52	0,77	0,56	0,52	0,53
	Maximum	1,88	2,05	1,78	1,60	2,13	1,82	1,30	1,07
	5-% Quantil	1,115	0,781	0,733	0,608	0,820	0,635	0,579	0,546
	95-% Quantil	1,858	1,874	1,565	1,230	1,984	1,596	1,171	1,046
Grundstücksfläche [m²]		1.009	1.020	821	857	1.169	1.090	889	741
	Minimum	391	459	239	180	352	250	251	351
	Maximum	1.598	1.925	2.581	1.887	2.236	2.524	2.211	2.126
	5-% Quantil	625	705	358	445	558	479	429	358
	95-% Quantil	1.549	1.551	1.517	1.320	2.032	1.894	1.640	1.517
Brutto-Grundfläche [m²]		259	208	223	223	227	254	219	167
	Minimum	146	31	63	95	94	69	64	91
	Maximum	417	655	567	465	570	564	377	419
	5-% Quantil	157	93	127	130	115	132	120	93
	95-% Quantil	414	326	372	391	471	422	322	305
Bodenrichtwert [€/m²]		68	69	64	72	22	19	27	34
	Minimum	50	25	25	30	5	5	5	5
	Maximum	80	140	130	130	50	55	55	60
	5-% Quantil	50	40	35	35	5	5	6	5
	95-% Quantil	80	95	95	125	40	40	51	56
NHK 2010 [€/m²]		660	784	951	1.164	662	776	925	1242
	Minimum	527	545	626	810	122	593	622	810
	Maximum	775	1.025	1.180	1.420	804	1.025	1.180	1.420
	5-% Quantil	534	643	793	892	502	617	671	926
	95-% Quantil	765	1.025	1.180	1.420	775	963	1.180	1.420
vorläufiger Sachwert [€]		98.332	122.279	215.856	301.857	54.153	93.255	160.923	201.661
	Minimum	43.660	61.983	55.495	86.159	19.070	40.823	63.598	79.793
	Maximum	138.318	248.884	441.583	494.942	99.303	230.293	320.692	274.891
	5-% Quantil	61.520	73.597	121.936	172.204	21.669	52.106	88.535	145.096
	95-% Quantil	128.663	196.128	326.968	460.211	85.632	166.122	263.948	269.331
Umfang der Stichprobe		16	108	226	97	22	90	79	17

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

8.2.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014 zu entnehmen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau, Preisentwicklung

Für Reihenhäuser und Doppelhaushälften der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

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

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	17 (21)	1929 (1927)	93 (120)	886 (921)	78.000 (96.000)
Baujahr 1949 bis 1990	6 (5)	1965 (1955)	99 (97)	735 (731)	77.000 (65.000)
Baujahr 1991 bis 2011	52 (51)	1997 (1998)	113 (106)	1.598 (1.778)	177.000 (181.000)
Baujahr ab 2012	11 (23)	2013 (2013)	142 (135)	1.751 (1.688)	246.000 (228.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Mittlerer Wohnflächenpreis (€/m ²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	2 (2)	1936 (1934)	80 (119)	1.410 (1.322)	116.000 (158.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2011	33 (35)	1998 (1999)	114 (104)	1.767 (1.977)	198.000 (197.000)
Baujahr ab 2012	11 (23)	2013 (2013)	142 (135)	1.751 (1.688)	246.000 (228.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittl. Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	0 (2)	(1938)	(80)	(986)	(78.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (0)	1960	80	875	70.000
Baujahr 1991 bis 2011	8 (12)	1998 (1998)	105 (116)	1.687 (1.405)	175.000 (160.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittl. Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	10 (6)	1926 (1929)	91 (93)	868 (1.146)	76.000 (105.000)
Baujahr 1949 bis 1990	2 (2)	1969 (1954)	128 (84)	676 (887)	92.000 (72.000)
Baujahr 1991 bis 2011	8 (3)	1997 (1998)	114 (98)	1.047 (1.088)	120.000 (107.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittl. Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	4 (8)	1935 (1924)	102 (154)	761 (704)	77.000 (85.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (1)	(1949)	(93)	(871)	(65.000)
Baujahr 1991 bis 2011	2 (1)	1998 (1997)	110 (85)	925 (1.353)	100.000 (115.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

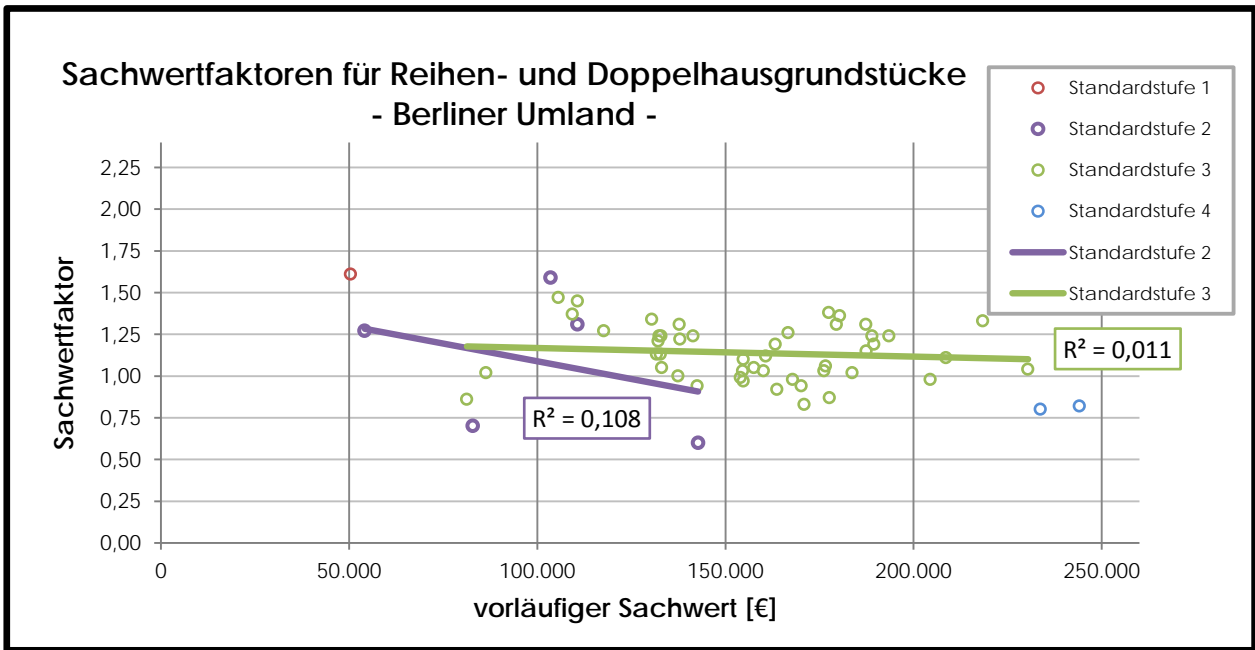
(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Mittl. Wohnflächenpreis (€/m²)	Mittlerer Kaufpreis (€)
Milower Land und Ämter					
Baujahr bis 1948	1 (3)	1920 (1918)	97 (112)	515 (740)	25.000 (81.000)
Baujahr 1949 bis 1990	3 (2)	1965 (1958)	86 (113)	727 (505)	69.000 (58.000)
Baujahr 1991 bis 2011	1 (0)	1992	112	1.071	120.000
Baujahr ab 2012	0 (0)				

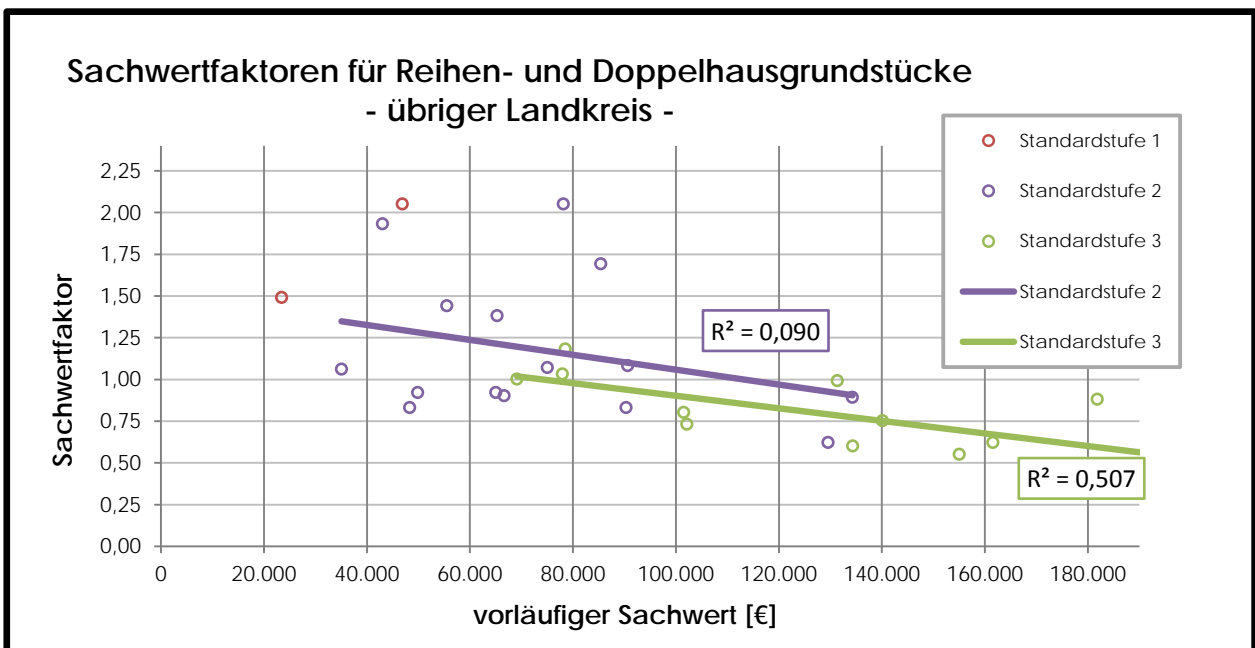
(Klammerwerte = Vorjahr)

8.3.2 Sachwertfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden Sachwertfaktoren für Reihen- und Doppelhausgrundstücke abgeleitet. Die Ermittlung der Sachwertfaktoren erfolgte in Anwendung der Regelungen der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie durch Auswertung von Bauakten und sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 84 Fällen. Die Anwendung dieser Sachwertfaktoren unterliegt der **unbedingten konformen Anwendung des dort beschriebenen Sachwertmodells** (Modellkonformität).



R^2 = Bestimmtheitsmaß



R^2 = Bestimmtheitsmaß

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

Standardstufe		Berliner Umland				übriger Landkreis			
		1	2	3	4	1	2	3	4
Sachwertfaktor		1,61	1,09	1,14	0,81	1,77	1,17	0,80	*)
	Minimum	*)	1,61	0,83	0,80	1,49	0,62	0,47	*)
	Maximum	*)	1,61	1,47	0,82	2,05	2,05	1,18	*)
	5-% Quantil	*)	0,620	0,885	0,801	1,518	0,767	0,514	*)
	95-% Quantil	*)	1,534	1,377	0,819	2,022	1,966	1,098	*)
Grundstücksfläche [m²]		493	481	312	329	524	810	749	*)
	Minimum	*)	166	152	283	262	160	749	*)
	Maximum	*)	940	939	375	786	1.155	376	*)
	5-% Quantil	*)	168	163	288	288	313	285	*)
	95-% Quantil	*)	895	554	370	760	1.123	1.209	*)
Brutto-Grundfläche [m²]		243	174	190	219	307	234	265	*)
	Minimum	*)	148	146	198	215	164	167	*)
	Maximum	*)	207	336	240	399	325	498	*)
	5-% Quantil	*)	150	147	200	224	166	169	*)
	95-% Quantil	*)	202	240	238	390	324	489	*)
Bodenrichtwert [€/m²]		55	69	84	100	10	20	28	*)
	Minimum	*)	40	47	70	8	5	5	*)
	Maximum	*)	95	25	130	12	35	50	*)
	5-% Quantil	*)	42	45	73	8	5	8	*)
	95-% Quantil	*)	94	105	127	12	35	45	*)
NHK 2010 [€/m²]		584	674	798	897	597	658	793	*)
	Minimum	*)	651	576	806	584	533	746	*)
	Maximum	*)	696	974	988	610	727	866	*)
	5-% Quantil	*)	655	702	815	585	616	746	*)
	95-% Quantil	*)	694	864	979	609	702	865	*)
vorläufiger Sachwert [€]		50.410	98.795	157.267	238.885	35.174	74.154	127.211	*)
	Minimum	*)	54.158	81.264	233.686	23.463	35.063	74.005	*)
	Maximum	*)	142.753	230.398	244.083	46.885	134.303	186.819	*)
	5-% Quantil	*)	59.902	106.712	234.206	24.634	40.659	74.005	*)
	95-% Quantil	*)	136.339	207.323	243.563	45.714	130.989	186.819	*)
Umfang der Stichprobe		1	5	47	2	2	15	12	0

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

8.3.3 Liegenschaftszinssätze

Liegenschaftszinssätze sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014 zu entnehmen.

8.4 Mehrfamilienhäuser

Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

Liegenschaftszinssätze sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014 zu entnehmen.

8.5 Bürogebäude, Geschäftshäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

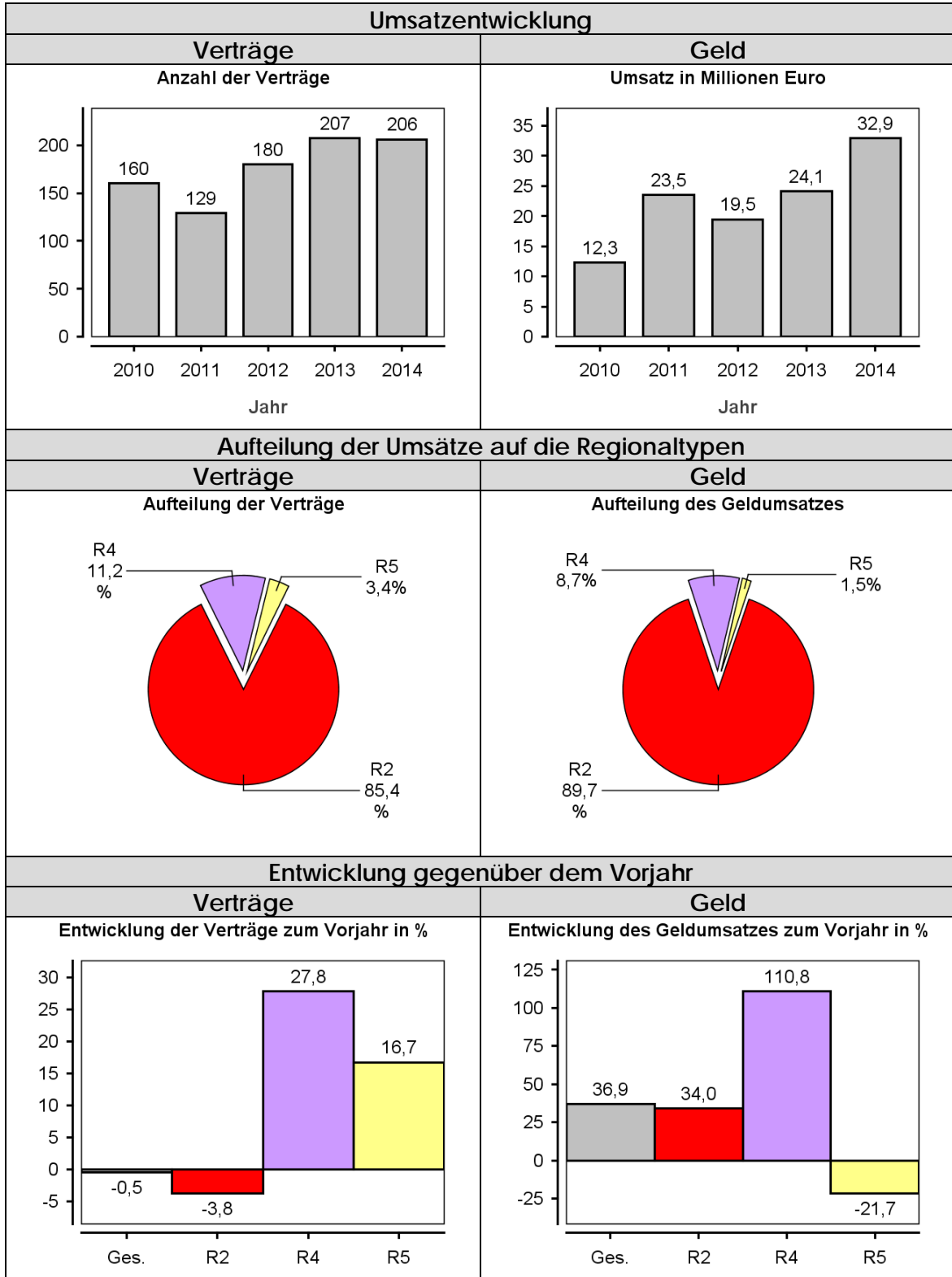
Umsätze und Kaufpreise sind in Abschnitt 8.1 aufgeführt.

Liegenschaftszinssätze sind dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014 zu entnehmen.

9 Wohnungs- und Teileigentum

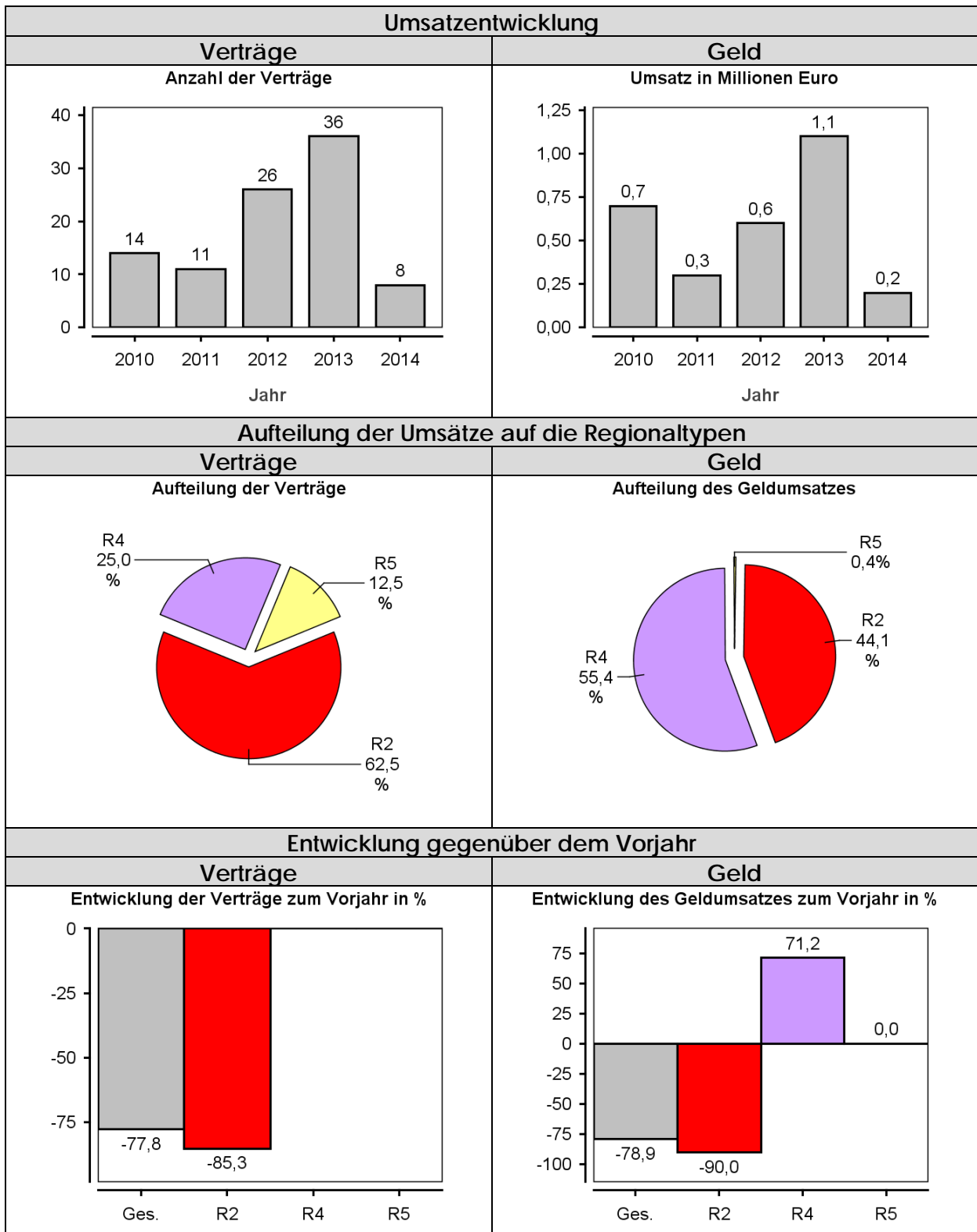
9.1 Allgemeines

- Umsatzübersicht von Wohnungseigentum in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	176	85,4 -3,8	295	89,7 34,0
Mittelzentren im weiteren Metropolitanraum	23	11,2 27,8	29	8,7 110,8
Weiterer Metropolitanraum ohne Mittelzentren	7	3,4 16,7	5	1,5 -21,7
Gesamtsumme	206	100,0 -0,5	329	100,0 36,9

• Umsatzübersicht von Teileigentum in den Regionen



Regionstypen	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Berliner Umland ohne Potsdam	5	62,5 -85,3	1,00	44,1 -90,0
Mittelzentren im weiteren Metropolenraum	2	25,0 0,0	1	55,4 71,2
Weiterer Metropolenraum ohne Mittelzentren	1	12,5	0,01	0,4
Gesamtsumme	8	0,0 100,0	2	0,0 100,0

- Umsatzübersicht von Wohnungs- und Teileigentum nach den Vertragsarten (einschließlich PKW-Stellplätze)

Vertragsart	Anzahl der Kaufverträge		Geldsummen	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Geld (100.000 €)	Anteil am Gesamtumsatz (%)
		Veränderung zum Vorjahr (%)		Veränderung zum Vorjahr (%)
Erstverkauf Wohnungseigentum	44	20,6 15,8	67	20,3 35,8
Weiterverkauf Wohnungseigentum	162	75,7 -4,1	262	79,1 37,1
Umwandlung in Wohnungseigentum	0	0,0	0,00	0,0
Erstverkauf Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Weiterverkauf Teileigentum	8	3,7 -71,4	2	0,7 -44,9
Umwandlung in Teileigentum	0	0,0	0,00	0,0
Summe Teileigentum	8	3,7 -77,8	2	0,7 -78,9
Summe Wohnungseigentum	206	96,3 -0,5	329	99,3 36,9
Gesamtsumme	214	100,0 -11,9	331	100,0 31,9

- **Transaktionen von Wohnungs- und Teileigentum**

Anlass	Alle Vertragsarten		Erstverkauf Wohnungseigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Wohnungseigentum		Erstverkauf Teileigentum		Weiterverkauf und Umwandlung Teileigentum	
	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)	Anzahl	Anteil am Gesamtumsatz (%)
Kauf	204	95,3	43	97,7	154	95,1	0		7	87,5
Tausch	0		0		0		0		0	
Auseinandersetzung	0		0		0		0		0	
Enteignung	0		0		0		0		0	
Zwangsversteigerung	9	4,2	0		8	4,9	0		1	12,5
Sonstige	1	0,5	1	2,3	0		0		0	
Gesamtsumme	214	100,0	44	100,0	162	100,0	0		8	100,0

9.2 Preisniveau, Preisentwicklung

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum nach den Vertragsarten**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise	Anzahl	Wohnflächenpreise	Geldsumme (100.000 €)
		Minimum Maximum Median Mittelwert (1.000 €)		Minimum Maximum Median Mittelwert (€/m²)	
Erstverkauf Wohnungseigentum	29	36 340 160 125	29	678 2.620 2.256 1.690	36
Erstverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	10	31 259 214 160	8	280 2.140 1.465 1.269	16
Weiterverkauf Wohnungseigentum	91	18 905 98 112	86	3 2.330 1.374 1.339	102
Weiterverkauf von Wohnhäusern als Wohnungseigentum	26	90 250 159 165	21	167 2.252 1.282 1.339	43

- **Kaufpreise für Wohnungseigentum in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr).

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	3 (3)	1925 (1883)	85 (93)	775 (963)	48.000 (92.000)
Baujahr 1949 bis 1990	12 (2)	1988 (1988)	59 (72)	828 (882)	49.000 (62.000)
Baujahr 1991 bis 2011	82 (86)	1996 (1996)	75 (73)	1.415 (1.332)	107.000 (99.000)
Baujahr ab 2012	15 (11)	2014 (2014)	71 (76)	2.380 (2.261)	168.000 (172.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Falkensee und Dallgow-Döberitz					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	12 (2)	1988 (1988)	59 (72)	828 (882)	49.000 (62.000)
Baujahr 1991 bis 2011	55 (65)	1996 (1996)	73 (72)	1.591 (1.409)	118.000 (104.000)
Baujahr ab 2012	15 (11)	2014 (2014)	71 (76)	2.380 (2.261)	168.000 (172.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Brieselang und Schönwalde-Glien					
Baujahr bis 1948	0 (0)				
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2011	8 (7)	1996 (1996)	75 (66)	981 (1.081)	74.000 (73.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Nauen, Ketzin/Havel und Wustermark					
Baujahr bis 1948	2 (1)	1928 (1850)	57 (99)	1.097 (1.111)	62.000 (110.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2011	13 (11)	1996 (1996)	78 (80)	1.212 (1.180)	98.000 (97.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Rathenow und Premnitz					
Baujahr bis 1948	1 (2)	1920 (1900)	140 (90)	130 (888)	18.000 (82.000)
Baujahr 1949 bis 1990	0 (0)				
Baujahr 1991 bis 2011	6 (3)	1999 (1998)	81 (80)	825 (788)	66.000 (61.000)
Baujahr ab 2012	0 (0)				

(Klammerwerte = Vorjahr)

- **Kaufpreise für Wohnhäuser (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) als Wohnungseigentum in den Baujahresepochen**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden (Klammerwerte = Vorjahr).

verkaufte Objekte 2014	Anzahl	Mittleres Baujahr	Mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)
Landkreis Havelland					
Baujahr bis 1948	3 (4)	1900 (1877)	116 (134)	287 (1.015)	33.000 (132.000)
Baujahr 1949 bis 1990	1 (4)	1988 (1988)	62 (54)	944 (777)	58.000 (43.000)
Baujahr 1991 bis 2011	20 (24)	1998 (1998)	109 (122)	1.398 (1.414)	150.000 (168.000)
Baujahr ab 2012	4 (1)	2014 (2013)	121 (133)	2.087 (1.950)	253.000 (259.000)

(Klammerwerte = Vorjahr)

- **Nutzflächenpreise für Teileigentum**

Es sind nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen worden.

Vertragsart	Anzahl	Gesamtkaufpreise		Anzahl	Nutzflächenpreise		Geldsumme (100.000 €)
		Minimum	Maximum		Minimum	Maximum	
		Median			Median		
		Mittelwert			Mittelwert		
		(1.000 €)			(€/m ²)		
Erstverkauf Teileigentum							
Weiterverkauf Teileigentum	4	1	33	2	1	892	0,50
			8			446	
			12			446	
Umwandlung in Teileigentum							

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

10 Bodenrichtwerte

10.1 Allgemeine Informationen

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

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

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

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

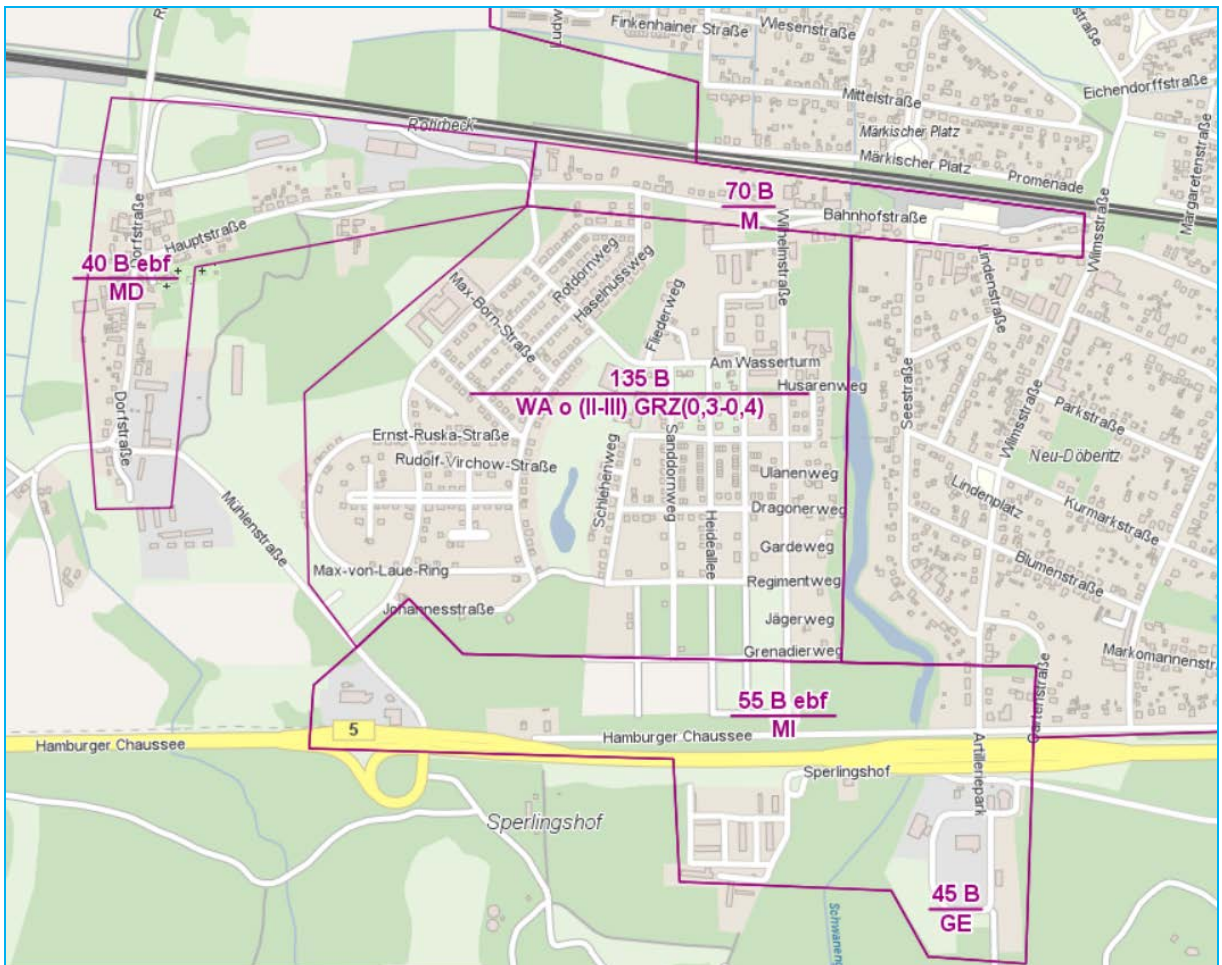
Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen **Bodenrichtwerte sind im Internet im „Brandenburg-Viewer“ unter <http://bb-viewer.geobasis-bb.de> für jedermann kostenfrei einsehbar.**

Zusätzlich wird eine Bodenrichtwert-DVD in Form einer Landesausgabe herausgegeben, die unter http://www.geobasis-bb.de/GeoPortal1/produkte/boden_dvd.htm bezogen werden kann.

Darüber hinaus geben die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland.

10.2 Allgemeine Bodenrichtwerte

Beispiel für Bodenrichtwerte für baureifes Land in der Gemeinde Dallgow-Döberitz



Beispiele für die Darstellung von Bodenrichtwerten

<p>50 E</p> <hr/> <p>W</p>	<p>Bodenrichtwert Bauerwartungsland</p> <hr/> <p>Wohnbaufläche</p>
<p>75 B</p> <hr/> <p>WA dh II WGFZ0,5 b12 f500</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei</p> <hr/> <p>allgemeines Wohngebiet, Bauweise Doppelhaushälfte, zweigeschossige Bebauung, wertrelevante Geschossflächenzahl 0,5, Grundstücksbreite 12 m, Grundstücksfläche 500 m²</p>
<p>75 B ebf</p> <hr/> <p>WA o (I-II) f(400-1.200)</p>	<p>Bodenrichtwert baureifes Land, erschließungsbeitrags-/kostenerstattungsbeitragsfrei und abgabepflichtig nach Kommunalabgabengesetz</p> <hr/> <p>allgemeines Wohngebiet, offene Bauweise, (ein- bis zweigeschossige Bebauung), (Grundstücksfläche 400-1.200 m²)</p>

11 Nutzungsentgelte, Mieten

11.1 Nutzungsentgelte

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

11.2 Mieten

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

Unverbindliche Angabe der bekannten Kontaktdaten:

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

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

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

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Berliner Straße 59
14712 Rathenow
Tel. 03381/224069
www.mieterverein-brandenburg.de

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

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2013). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

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

12 Örtlicher Gutachterausschuss und Oberer Gutachterausschuss

12.1 Der Gutachterausschuss

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2014 nach Anhörung der Gebietskörperschaft - für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist - den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheim zu halten.

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

Vorsitzender:

Axel Grzesik	Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland
--------------	---

Stellvertretende Vorsitzende:

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

Ehrenamtliche Gutachter:

Hans-Gerd Becker	Vermessungsingenieur
Stefan Fourmont	Sachverständiger
Gabriele Gering-Klehn	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Marcus Goth	Sachverständiger
Steffen Gries	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Evelyn Hendreich	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige, Architektin
Michael Hesse	Makler
Dirk Jöhling	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Laren Lamparter	Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Frank Meyer	Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dr. Cornelia Nietsch-Hach	Maklerin
Kristine Nöske	Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Thomas Rohrlack	Makler und Hausverwalter

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Arnim Bandur	Finanzamt Nauen
Jürgen Kurpjuweit	Finanzamt Nauen

12.2 Rechtliche Grundlagen

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

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748),
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg (Brandenburgische Gutachterausschussverordnung – BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), geändert durch Artikel 2 der Verordnung vom 18.02.2013 (GVBl. II/13,[Nr. 21])
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 05.09.2012
- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31.03.2014

12.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

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

12.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

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

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

Anhang

Abkürzungsverzeichnis

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

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

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

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

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

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

Anschriften

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

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Neustädter Str. 14 16816 Neuruppin	03391/6886211 03391/6886209 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadtum.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Str. 18 A 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam Friedrich-Ebert-Str. 79/81 14469 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de gaa.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Beschreibung der Modellansätze und-parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren

Sachwertfaktoren für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften (gebrauchte Immobilien)	
Gebäudeart:	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Berechnungsmodell:	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten:	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL
Gebäudebaujahrsklassen:	keine
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach der Orientierungshilfe unter Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW- BB
Baunebenkosten:	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren:	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab:	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex:	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 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 Wert einfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude:	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB oder Berechnung nach NHK 2010
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile:	<p>Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenslänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt, b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m² Grundfläche, c) Vordächer im üblichen Umfang, d) Übliche Außentreppen, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten. <p>Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB</p>
Bodenwert:	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche:	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße

Notizen

