

Grundstücksmarktbericht - Auszug 2010



Impressum

Herausgeber: Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Oberhavel
Postfach 10 01 45
16501 ORANIENBURG
Telefon: 03301 / 601 5581
03301 / 601 5567
Telefax: 03301 / 601 5580
eMail: gutachterausschuss@oberhavel.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de/OHV/index.htm

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift siehe oben)

Gebühr: nach Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Titelbild: Landkreis Oberhavel mit ausgewählten Standorten
(vgl. Bildunterschriften)

Vervielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichts ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Inhaltsverzeichnis

1.	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2.	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes.....	4
3.	Rahmendaten zum Grundstücksmarktbericht	5
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen.....	5
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung	9
4.	Übersicht über die Umsätze.....	14
4.1	Vertragsvorgänge.....	19
4.2	Geldumsatz.....	20
4.3	Flächenumsatz.....	22
5.	Bauland	23
5.1	Allgemeines.....	23
5.2	Individueller Wohnungsbau	26
5.2.1	Preisniveau	28
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen, Geltungsbereich der Indexreihen.....	31
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	34
5.2.3.1	Grundstücksgröße.....	34
5.2.3.2	Geschossflächenzahl.....	38
5.3	Geschosswohnungsbau.....	40
5.3.1	Preisniveau	40
5.4	Gewerbliche Bauflächen	40
5.4.1	Preisniveau	40
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	41
5.6	Sonstiges Bauland	43
5.6.1	Unbebaute Wochenendhausgrundstücke.....	43
5.6.2	Unbebaute Baugrundstücke in Wasserlage	44
5.6.3	Arrondierungsflächen.....	45
5.6.4	Grundstücke im Außenbereich.....	46
5.6.5	Hinterliegende Baulandflächen (2. Reihe)	47
5.6.6	Grundstücke in Ecklagen.....	47
5.7	Erbbaurechte.....	48
6.	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	50
6.1	Allgemeines.....	50
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	51
6.2.1	Preisniveau	52
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	54
6.2.3	Umrechnungskoeffizienten	56
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	57
6.4	Höfe.....	58
6.5	Flächen im Naturschutz- bzw. Landschaftsschutzgebiet.....	58
6.6	Flächen für den Obst- und Gemüseanbau	59
6.7	Begünstigtes Agrarland	60

7.	Sonstige unbebaute Grundstücke.....	61
7.1	Hausnahe Gartenflächen	61
7.2	Freizeitflächen.....	62
7.3	Camping- und Zeltplätze	62
7.4	Verkehrsflächen – private Wege	62
7.5	Sonstige Gemeinbedarfsflächen.....	64
7.6	Sonstige Nutzungen unbebauter Flächen.....	64
8.	Bebaute Grundstücke	65
8.1	Allgemeines.....	65
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	69
8.2.1	Preisniveau	69
8.2.2	Preisentwicklung.....	71
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften.....	73
8.3.1	Preisniveau	73
8.3.2	Preisentwicklung.....	75
8.4	Wohnungseigentum	77
8.4.1	Preisniveau	77
8.4.2	Preisentwicklung.....	80
8.5	Teileigentum.....	83
8.6	Mehrfamilienhäuser.....	84
8.6.1	Preisniveau	84
8.6.2	Preisentwicklung.....	86
8.6.3.	Liegenschaftszinssätze	86
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	87
8.7.1	Preisniveau	87
8.7.2	Preisentwicklung.....	88
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte.....	89
8.9	Bebaute Erholungsgrundstücke	89
8.10	Sonstige bebaute Objekte.....	91
9.	Bodenrichtwerte.....	92
9.1	Gesetzlicher Auftrag	92
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele).....	92
9.2.1	Lagetypische Grundstückseigenschaften	99
9.3	Besondere Bodenrichtwerte.....	100
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Flächen	100
10.	Nutzungsentgelte, Mieten, Pachten	101
10.1	Nutzungsentgelte.....	101
10.2	Mieten.....	103
11.	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	107

Anlagen

Anschriften der Gutachterausschüsse in Brandenburg und der	
Nachbargutachterausschüsse des Landkreises Oberhavel in anderen Bundesländern.....	1
Mitglieder des Gutachterausschusses Oberhavel.....	2
Statistische Angaben zum Berichtsgebiet	3
Übersichtskarte für das Berichtsgebiet	4
Abkürzungsverzeichnis	5

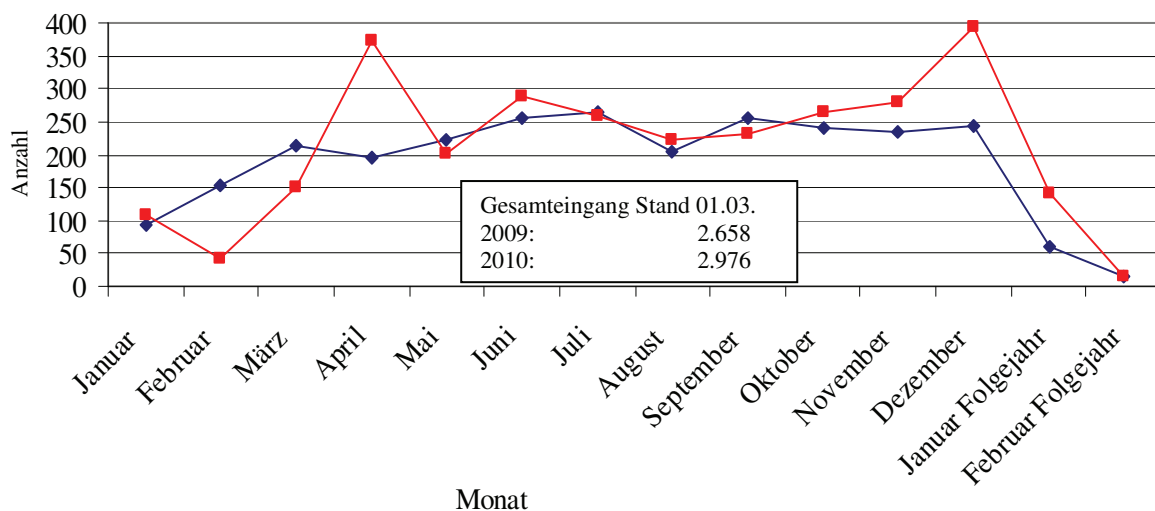
1. Der Grundstücksmarkt in Kürze

Im Jahr 2010 ist die Anzahl der Verkäufe von Grundstücken im Landkreis Oberhavel gegenüber dem Vorjahr um ca. 12 % angestiegen. Somit setzt sich der langjährige nur durch das Jahr 2009 unterbrochene Anstieg weiter fort. Insbesondere zum Jahresende wurden mit Blick auf die für 2011 zu erwartende Erhöhung der Grunderwerbssteuer (in Brandenburg auf 5 %) sehr viele Verkäufe getätigt.

Insgesamt konnten bis zur Erstellung des Berichtes Daten von 3.111 eingegangenen Kaufverträgen des Jahres 2010 erfasst werden. Mit diesen Verträgen wurden mitunter mehrere Objekte veräußert, sodass es sinnvoll war, diese separat auszuwerten. Hierdurch stieg die Zahl der ausgewerteten Datensätze auf 3.599.

Während in den ersten zwei Monaten des Jahres 2010 monatlich unter 200 Kaufverträge angezeigt wurden, steigerte sich das monatliche Kaufvertragsaufkommen in den Folgemonaten, sodass teilweise über 350 Verträge monatlich übersandt wurden. Im ersten Quartal des Folgejahres werden in geringem Umfang weitere Verträge nachgeliefert. Hauptregion des Grundstücksverkehrs ist auch weiterhin das Berliner Umland.










monatliche Vertragseingänge 2009 - monatliche Vertragseingänge 2010
Vergleich



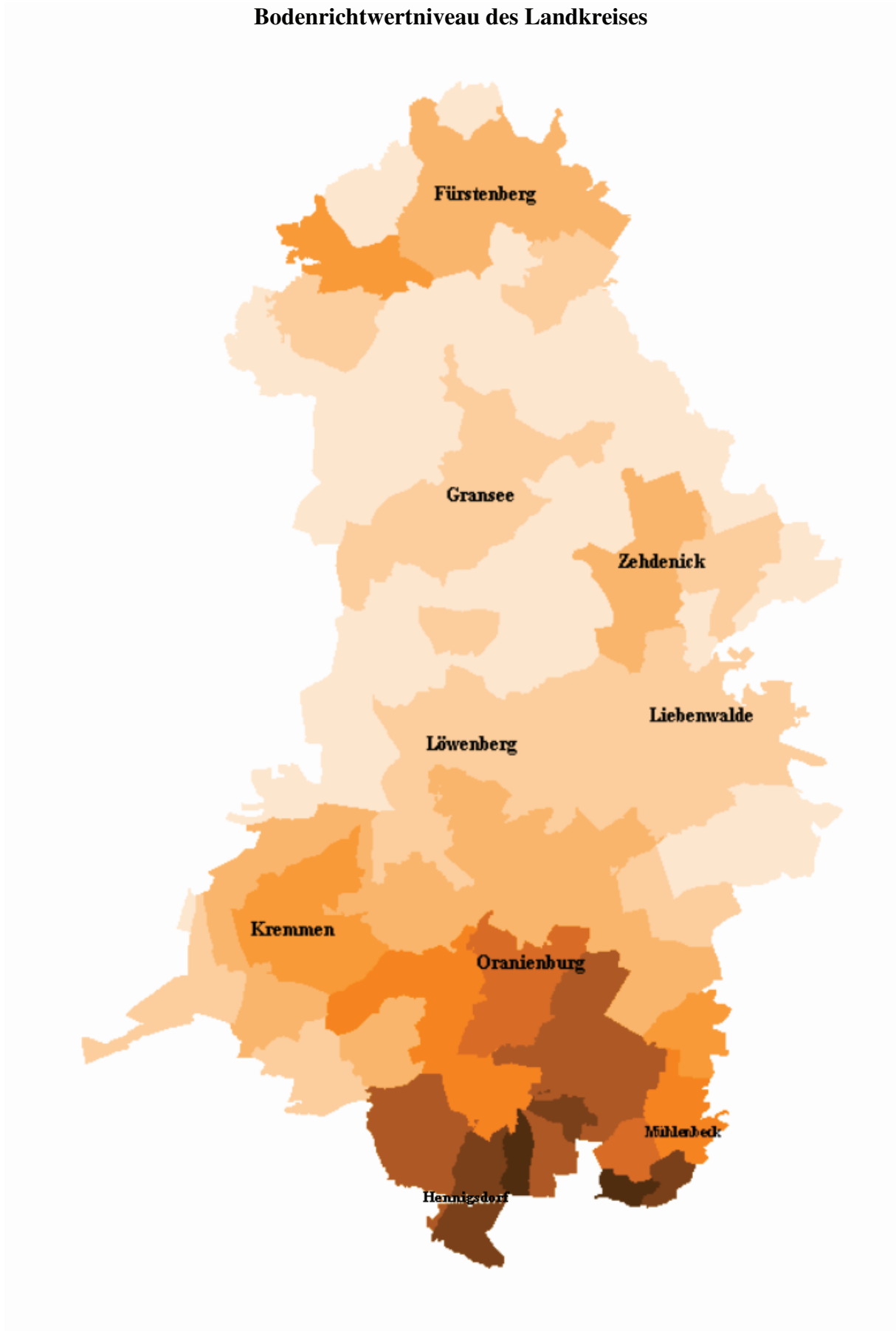
Im Allgemeinen ist bis auf Ausnahmen in besonders nachgefragten Lagen insgesamt eine leicht rückläufige Entwicklung der gezahlten Kaufpreise zu beobachten gewesen. Die Grafik der folgenden Seite zeigt das Bodenwertniveau der einzelnen Lagen des Landkreises und korreliert im Wesentlichen ebenso mit den Schwerpunkten des Grundstücksverkehrs.

Erkennbar ist an der folgenden Grafik auch, welche wesentlichen regionalen Einflussfaktoren auf den Grundstücksmarkt wirken. 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 erscheint die schnelle Erreichbarkeit von Berlin ein Hauptkriterium für den Grundstückserwerb. 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 wirkt das örtliche Zentrum Oranienburg.

Die aktuellen Bodenrichtwerte sind auch auf der Internetseite www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm veröffentlicht.

	kleiner 10 Euro/m ²
	gleich 10, kleiner 20 Euro/m ²
	gleich 20, kleiner 30 Euro/m ²
	gleich 30, kleiner 40 Euro/m ²
	gleich 40, kleiner 50 Euro/m ²
	gleich 50, kleiner 60 Euro/m ²
	gleich 60, kleiner 80 Euro/m ²
	gleich 80, kleiner 100 Euro/m ²
	größer gleich 100 Euro/m ²

Bodenrichtwertniveau des Landkreises



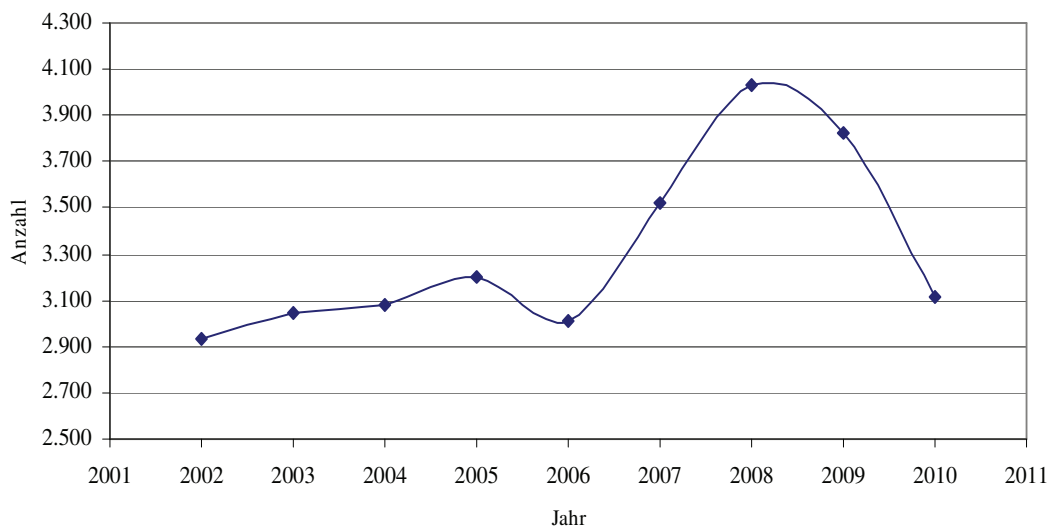
4. Übersicht über die Umsätze

Im Jahr 2010 wurden bis zum Jahresabschluss am 15.2.2011 im Tätigkeitsbereich des Gutachterausschusses Oberhavel insgesamt 3.111 Kaufverträge ausgewertet. Seit dem bis zum Jahr 2008 beobachteten Anstieg sind die Kauffallzahlen wieder zurückgegangen. Im diesjährigen Zeitraum gingen die Anzahl der ausgewerteten Verträge gegenüber 2009 um fast 20 % zurück. Die abgeschlossenen Verträge werden unter den nachfolgenden Punkten beschrieben.

Jedoch wurden vielfach in den Vorjahren, insbesondere bei landwirtschaftlichen Grundstücken mehrere Teilverträge in einem Gesamtvertrag gefasst und übersandt und zur besseren Auswertung dann in der Geschäftsstelle separat bearbeitet. Diese Form von Verträgen ist im Berichtsjahr wesentlich geringer geworden, sodass lediglich den Anschein eines Marktrückganges vermittelt wird.

Von den ausgewerteten Kaufverträgen wurde der größte Anteil von 68 % im Berliner Umland abgeschlossen. Hier lag der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den Städten Oranienburg mit 20 % am Gesamtmarkt und Hohen Neuendorf mit 12 % Anteil am Gesamtmarkt. Jeweils mit nur 3 bis 7 % Anteil am Gesamtmarkt nahmen die Städte des weiteren Metropolenraumes am Marktgeschehen teil. Damit liegt auch weiterhin der Hauptschwerpunkt des Grundstücksmarktes in den hauptstadtnahen Regionen des Landkreises.

Entwicklung der Kauffallauswertung
(Stand der Registrierung 15.02. des Folgejahres)



In den Mittelbereichen Oranienburg und Hennigsdorf lagen die Hauptschwerpunkte des Grundstücksmarktes auf den namensgebenden Gemeinden. Während jedoch die Anzahl der Kauffälle in Hennigsdorf nur geringfügig kleiner als im Vorjahr war, wurden in Oranienburg bereits 30 % weniger Kauffälle als 2009 abgeschlossen. In den Gemeinden Löwenberger Land, Mühlenbecker Land, Hohen Neuendorf, Glienicke und Birkenwerder, sämtlichst im **Mittelbereich Oranienburg** gelegen, stieg die

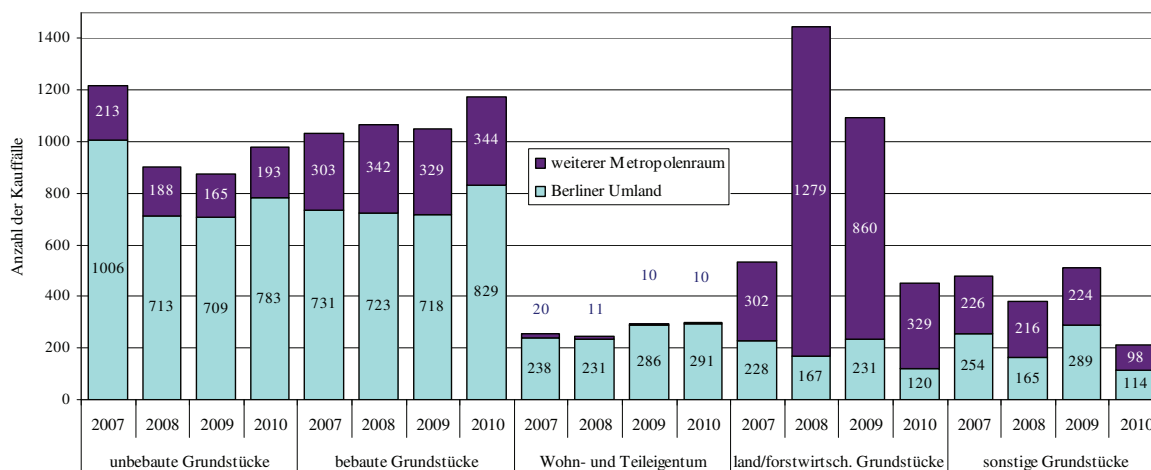
Anzahl der Kauffälle gegenüber dem Vorjahr, während in den verbleibenden Gemeinden Liebenwalde, Leegebruch und Kremmen (im weiteren Metropolenraum gelegen) ein Kauffallrückgang zu verzeichnen war.

Für den **Mittelbereich Hennigsdorf** sind neben Hennigsdorf hauptsächlich in Oberkrämer die Kauffallzahlen leicht angestiegen. Dahingegen ist die Anzahl der Kaufverträge in Velten gegenüber 2009 um ca. 30 % rückläufig. Auch hier ist jedoch insgesamt von einem der **Kauffallanzahl nach stabilen Markt** zu sprechen.

Im **Mittelbereich Zehdenick-Gransee** hingegen fand 2010 ein **deutlicher Einbruch bei den Kauffallzahlen** statt. Dies betrifft insbesondere den Bereich der Stadt Zehdenick und des Amtes Gransee und Gemeinden. Dies ist wieder hauptsächlich auf einen Rückgang der Kauffälle land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke zurückzuführen. Im Stadtbereich Fürstenberg dagegen lag die Kauffallanzahl auf dem gleichen Niveau wie 2009.

Eine Übersicht der Verteilung der Kauffälle nach Grundstücksarten auf die einzelnen Verwaltungseinheiten sowie eine Übersicht über die Arten des Grundstückserwerbs befindet sich auf den folgenden Seiten.

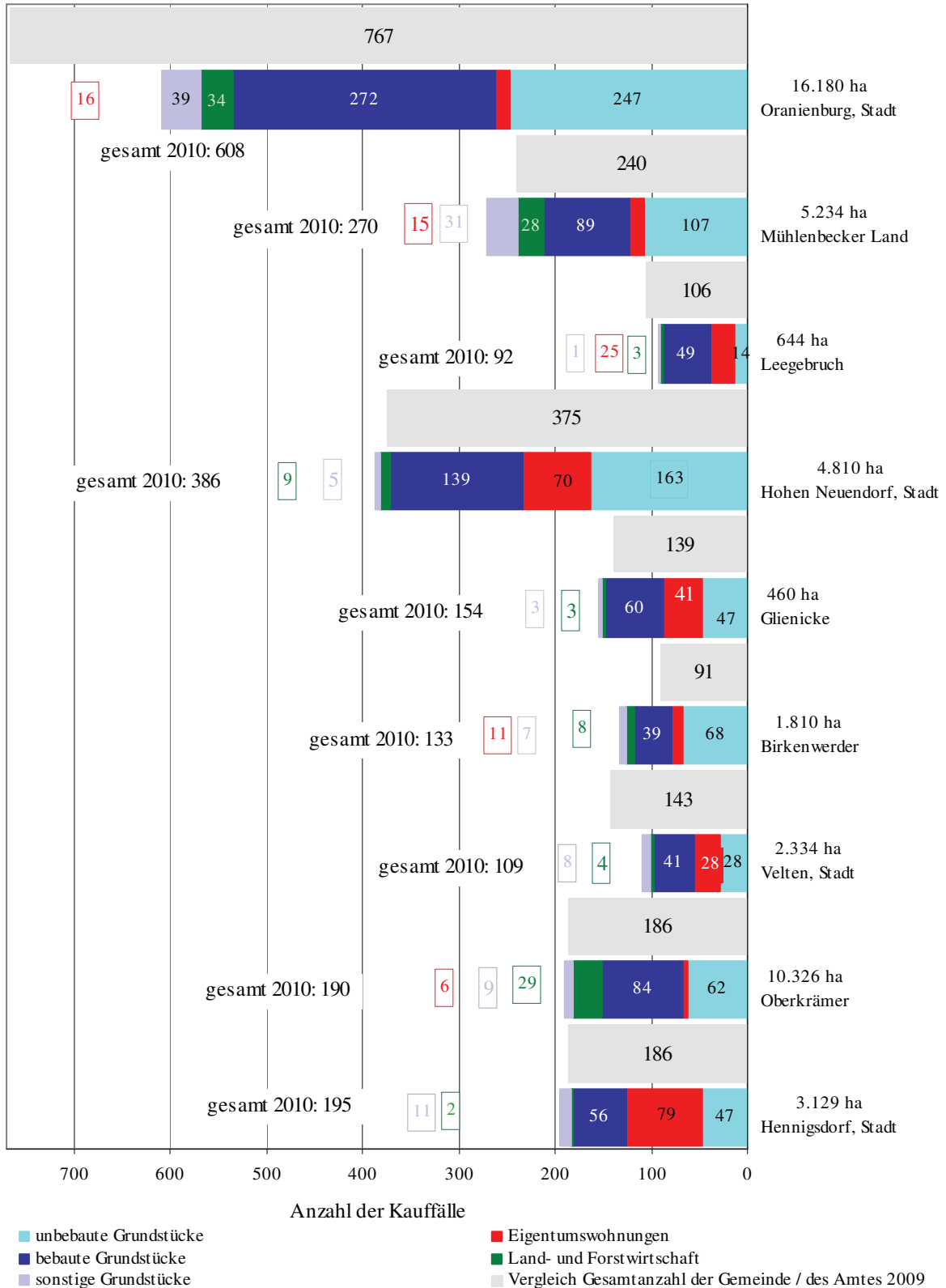
Der im Vorjahr beobachtete Anstieg der Kauffallzahlen auf dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen hat sich im Berichtszeitraum bestätigt. Jedoch bewegen sich hier die Verkaufszahlen gemessen am Gesamtaufkommen der Grundstücksverkäufe nach wie vor auf sehr geringem Niveau. Kaufhandlungen finden traditionell fast ausschließlich in den Mittelbereichen Oranienburg und Hennigsdorf statt.

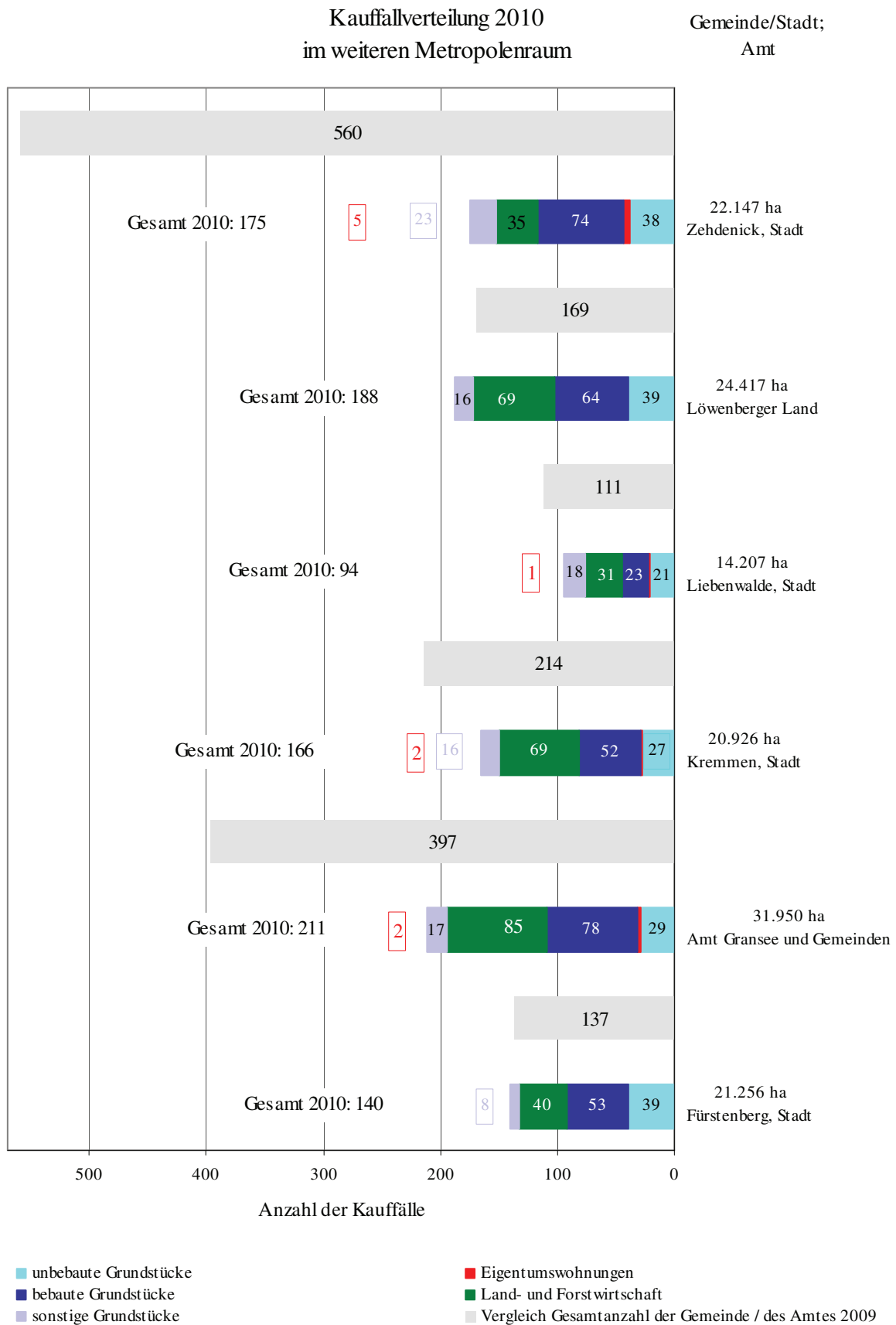


Für alle folgenden Auswertungen werden Kauffälle im **Zwangsversteigerungsverfahren nicht mit verwendet**. Wenn nicht ausdrücklich darauf hingewiesen wird, gehen Kauffälle mit ungewöhnlichen Verhältnissen (z.B. Verträge nach SachenRBerG, EALG, VerkFlBerG...) ebenfalls nicht in die Auswertungen ein. Der Anteil der Zwangsversteigerungen am Gesamtkaufvertragsaufkommen ist aus der Grafik auf Seite 18 zu erkennen.

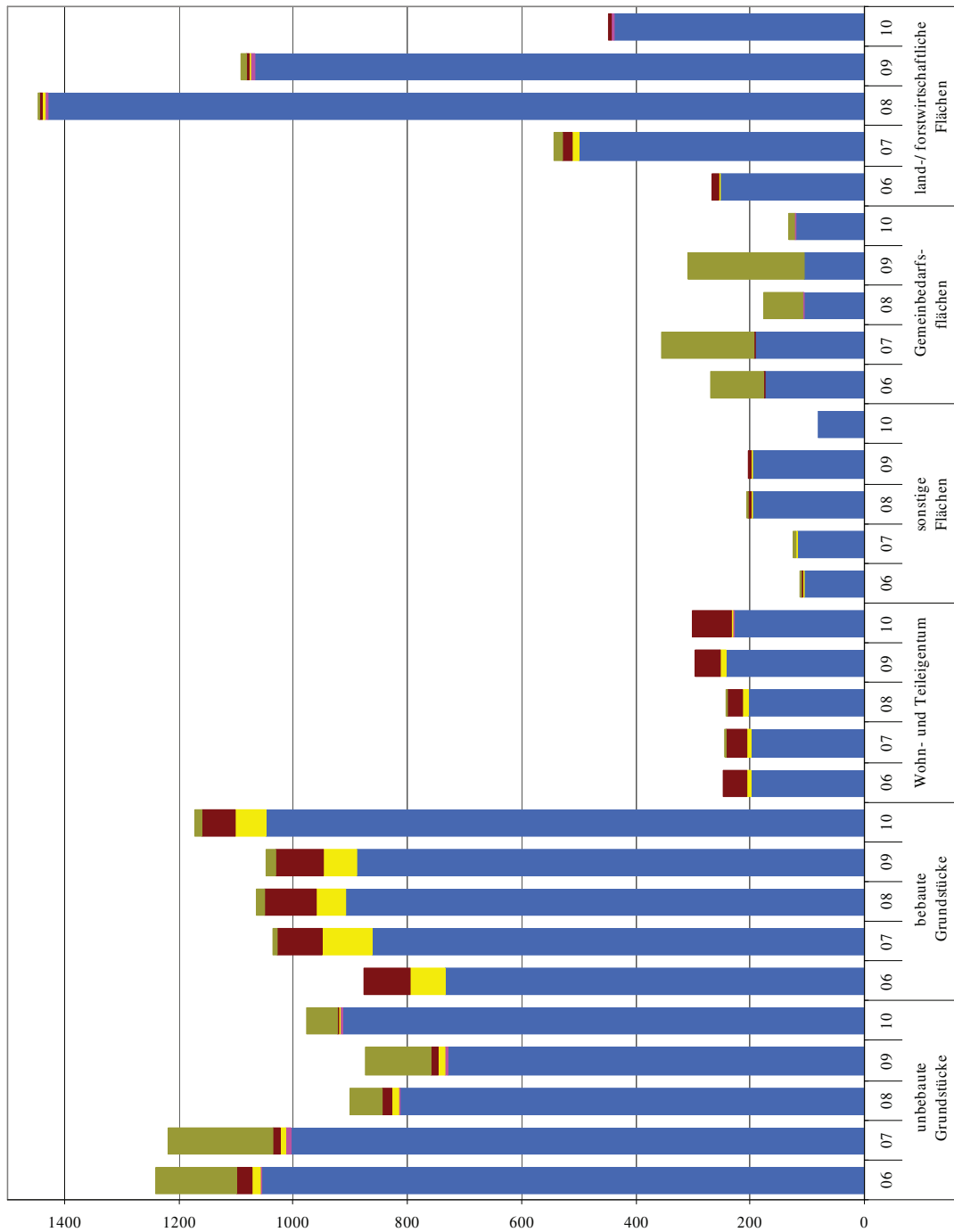
**Kauffallverteilung 2010
im Berliner Umland**

Gemeinde/Stadt; Amt





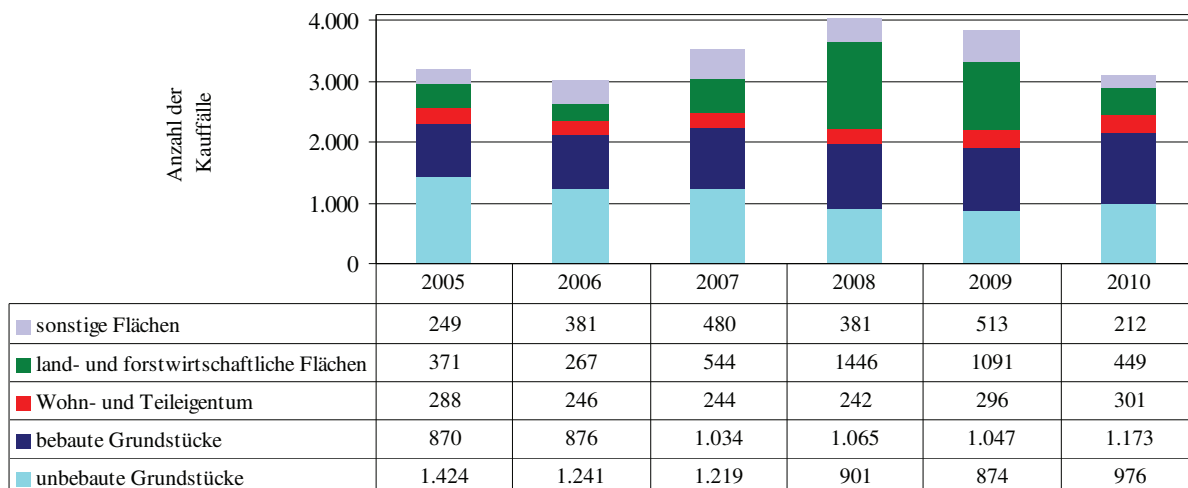
Eigentumsübergänge nach Vertragsarten 2006 - 2010



	unbebaute Grundstücke					bebaute Grundstücke					Wohn- und Teileigentum					sonstige Flächen					Gemeinbedarfsflächen					land-/ forstwirtschaftliche Flächen				
	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10	06	07	08	09	10
sonstiges	143	184	58	116	54	1	7	16	16	12	0	1	1	1	0	4	5	2	0	0	93	162	67	203	10	0	15	3	9	1
Zwangsversteigerung	25	12	17	12	2	80	78	90	85	61	40	38	29	44	68	2	1	7	6	0	2	1	1	1	0	12	18	4	5	4
Auseinandersetzung	15	11	10	13	2	60	88	50	58	52	7	7	10	9	4	3	2	1	2	0	0	0	0	0	0	4	11	6	3	1
Tausch	4	8	4	5	5	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	3	0	1	0	0	3	6	4
Kauf	1054	1004	812	728	913	733	861	907	888	1048	199	198	202	242	228	104	117	196	196	80	173	192	104	105	121	251	500	1430	1068	439

4.1 Vertragsvorgänge

Entwicklung der Kauffallzahlen

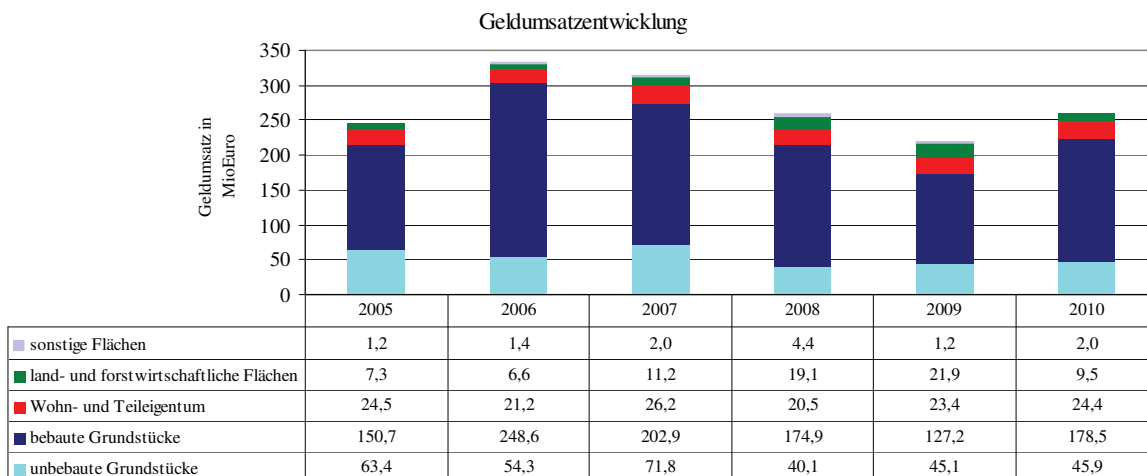


Nachdem seit dem Jahr 2006 die Anzahl der Kauffälle kontinuierlich gestiegen war, ist ab dem Jahr 2009 wieder ein Rückgang der Gesamtkauffallzahlen zu verzeichnen.

Dies wird jedoch hauptsächlich durch den Rückgang der Kauffallzahlen land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke sowie von sonstigen Flächen auf das Niveau vor 2008 verursacht. Insbesondere gegenüber 2009 ist hier das Verkaufsverhalten eines der größten Marktteilnehmer des Teilmарktes land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, der BVVG, eher verhalten gewesen.

Der **Gesamtrückgang** von **ca. -30 %** setzt sich aus einem Rückgang der Kauffälle von land- und forstwirtschaftlichen und sonstigen Grundstücken um jeweils ca. 40 % sowie einem Anstieg der Kauffallzahlen bei den anderen Grundstücksarten zwischen **+2 % bei Wohn- und Teileigentum** sowie **+12 % bei bebauten und unbebauten Grundstücken** zusammen.

4.2 Geldumsatz



Der seit dem Jahr 2006 anhaltende Rückgang der Geldumsatzentwicklung kehrte sich im Jahr 2010 erstmals wieder um. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr war mit insgesamt fast 19 % deutlich.

Der Teilmarkt der bebauten Grundstücke war in den letzten Jahren am stärksten vom Umsatzrückgang betroffen, konnte jedoch im Jahr 2010 wieder **um 40 % gegenüber 2009 zulegen** und ist damit auch der umsatzstärkste Teilmarkt. Obwohl gleichzeitig auch die Anzahl der Kaufverträge stieg, stieg ebenso auch der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis. Bedingt ist dies durch viele Vertragsvorgänge zu Objekten neuerer Baujahre und gutem Zustand in den strukturstarke Gebieten im Berliner Umland und nur geringen Kauffallzahlen, meist zu sanierungsbedürftigen Objekten im weiteren Metropolenraum.

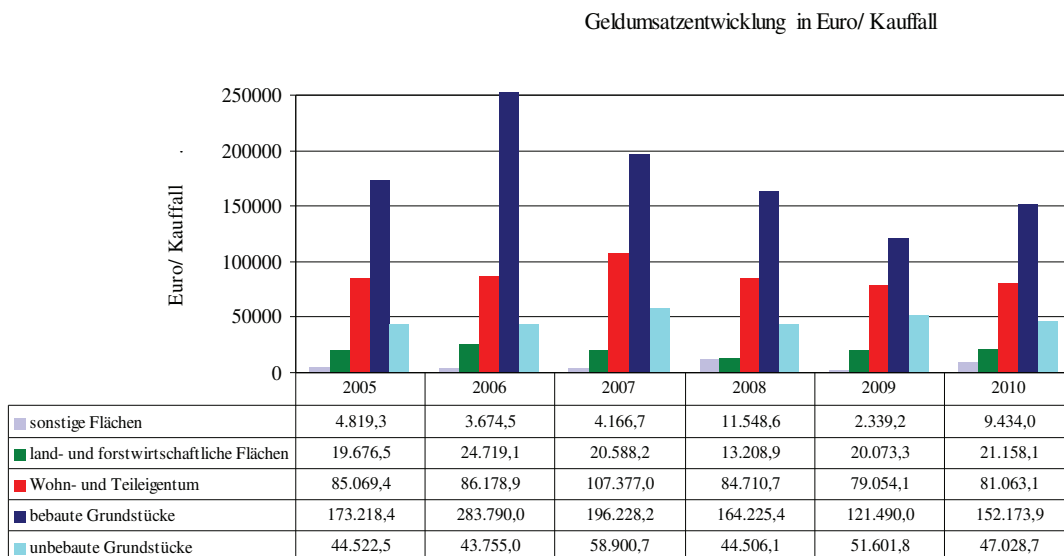
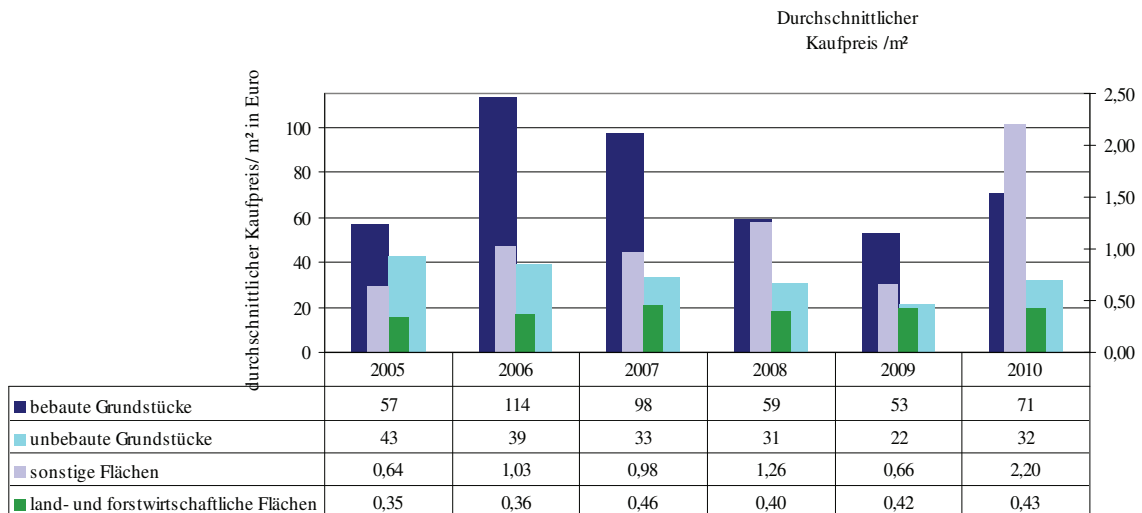
Eine ähnliche Entwicklung, wenn auch auf geringerem Niveau ist bei den Kauffällen zu **Wohnungs- und Teileigentum** zu beobachten gewesen. Hier **stieg der Geldumsatz** seit dem Vorjahr wieder geringfügig um **4 %** an. Durchschnittlich wurden pro Kauffall hier 81.000 Euro gezahlt, **3 %** mehr als im Vorjahr.

Demgegenüber gab es beim Teilmarkt **unbebauter Grundstücke** nur einen **geringen Anstieg von knapp 2 %**. Bei ebenfalls steigender Anzahl der veräußerten Objekte stieg der durchschnittlich erzielte **Quadratmeterpreis** von 22 Euro um 10 Euro auf **32 Euro**. Insgesamt ein Anstieg um **45 %**. Auch hier wurden hauptsächlich Objekte in hochpreisigen Gebieten veräußert. Pro Kauffall wurde jedoch wegen der **geringeren Fläche** der veräußerten Grundstücke nur noch ein durchschnittlicher Kaufpreis von 21.158 Euro erzielt.

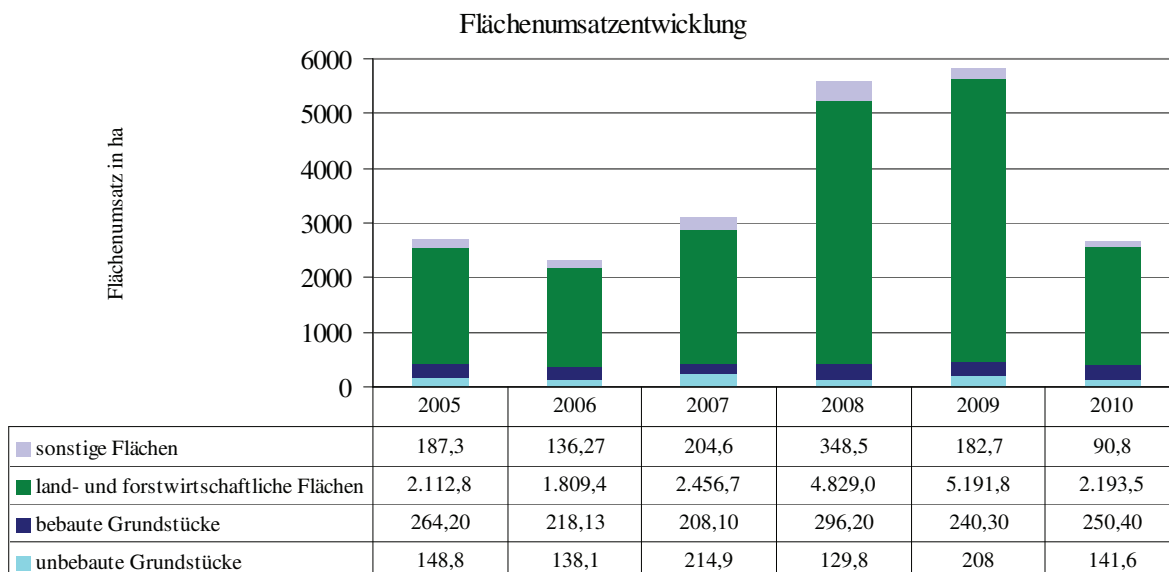
Der Umsatz des Teilmarktes der land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke ist auf unter die Hälfte (43 %) eingebrochen.

Auszug Grundstücksmarktbericht 2010
 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Oberhavel

Die sonstigen Flächen haben kaum Bedeutung für den Gesamtmarkt, der Teilmarkt erfuhr jedoch auf seinem sehr geringen Niveau seit 2009 eine Umsatzsteigerung von 66 %. Da gleichzeitig die Anzahl der Kauffälle gesunken ist, stieg der durchschnittlich pro Kauffall erzielte Kaufpreis von 2.339 Euro auf 9.434 Euro und damit auf 400 %.



4.3 Flächenumsatz



Insgesamt wurde im Jahr 2010 weniger als die **Hälfte (46 %)** des Flächenumsatzes des Vorjahres erreicht. Nachdem seit 2006 der Umsatz **landwirtschaftlicher Flächen** stetig angestiegen war, war hier in 2010 ein großer Rückgang zu verzeichnen. Während in den vergangenen Jahren hauptsächlich durch die BVVG Flächen in sehr großem Umfang veräußert wurden, gab es in 2010 nur noch mäßige Verkaufstätigkeit, welche sich auch örtlich auf andere Gemeinden als noch im Vorjahr verlagerte.

Ebenso sind die Flächenumsätze **unbebauter und sonstiger Flächen** auf **68 % bzw. 50 %** des Vorjahres zurückgegangen. Die durchschnittliche Fläche veräußerter unbebauter Grundstücke betrug nur noch 1.450 Quadratmeter.

Auch die durchschnittlich veräußerte Fläche bebauter Grundstücke war im Gegensatz zum Jahr 2009 um 7 % geringer.

