



Übersicht über den Grundstücksmarkt in den Landkreisen  
Rathenow und Nauen und erforderliche Daten zur Wertermittlung

Datenstand: 31.12.1992

Beschlossen durch den Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Landkreis Rathenow und durch den Gutachterausschuß im  
Landkreis Nauen.

Herausgeber: Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte der  
Landkreise Rathenow und Nauen

Anschrift: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses  
beim Kataster- und Vermessungsamt Nauen  
Hausanschrift: Waldemardamm 3  
14641 Nauen Tel. 03321/77313

Postanschrift: Postfach 120  
14632 Nauen

Dienstort Rathenow  
Hausanschrift: Platz der Freiheit 1  
14712 Rathenow Tel. 03385/551499

Postanschrift: Postfach 1352  
14703 Rathenow

## Gliederung des Grundstücksmarktberichtes

	<u>Seite</u>
<b>1. Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
1.1. Rechtsgrundlagen	3
1.2. Der Gutachterausschuß	3
1.3. Aufgaben des Gutachterausschusses	3
1.4. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben	4
1.5. Kaufpreissammlung	4
<b>2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Rathenow</b>	<b>5</b>
2.1. Geltungsbereich	5
2.2. Statistische Angaben	6
Fortsetzung	7
2.3. Verteilung der Kaufverträge ab 1991	8
2.3.1. Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart	8
2.3.2. Umsatz in Millionen DM	9
2.3.3. Flächenumsatz in Hektar	9
2.3.4. Verteilung der Kauffälle im Landkreis Rathenow	10
2.4. Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten 1992	11
2.4.1. Marktteilnehmer	11
2.5. Zusammenfassung	12
<b>3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Nauen</b>	<b>13</b>
3.1. Geltungsbereich	13
3.2. Statistische Angaben	14
Fortsetzung	15
3.3. Verteilung der Kaufverträge ab 1991	16
3.3.1. Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart	16
3.3.2. Umsatz in Millionen DM	17
3.3.3. Flächenumsatz in Hektar	17
3.3.4. Verteilung der Kauffälle im Landkreis Nauen	18
3.4. Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten 1992	19
3.4.1. Marktteilnehmer	19
3.5. Zusammenfassung	20
<b>4. Erläuterungen zum Bodenrichtwert und zur Bodenrichtwertkarte</b>	<b>21</b>
4.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Rathenow	21
Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte	22
4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nauen	23
Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte	24
<b>5. Schlußbetrachtung</b>	<b>25</b>

## 1. Vorbemerkung

### 1.1. Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen sind für die Gutachterausschüsse die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B-GAVOB) vom 18. Juni 1991 und die Wertermittlungsverordnung (WertV) vom 6. Dezember 1988.

### 1.2. Der Gutachterausschuß

Zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen werden selbständige, unabhängige Gutachterausschüsse gebildet. Das Landesvermessungsamt bestellt 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 bzw. bis zum Vollzug des Gesetzes über die Kreisgebietsreform zu Mitgliedern des Gutachterausschusses. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

### 1.3. Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichsten Aufgaben der Gutachterausschüsse sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Bodenwerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

#### 1.4. Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und ihre Aufgaben

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die u.a. die nachfolgenden Aufgaben hat:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung der für die Wertermittlung wesentlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Vorbereitung der Wertgutachten
- Erteilung von Auskünften über die Bodenrichtwerte und aus der Kaufpreissammlung

#### 1.5. Kaufpreissammlung

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.3. und 1.4. genannten Aufgaben dienen im wesentlichen die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswerteergebnisse. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches § 195 ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuß zu übersenden.

Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegen einer besonderen Geheimhaltungspflicht und dürfen lediglich in anonymisierter Form bekanntgemacht werden.

## 2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Rathenow

### 2.1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarkt beziehen sich auf das Gebiet des Landkreises Rathenow.

Für diesen Bereich besteht ein selbständiger Gutachterausschuß.



## 2.2. Statistische Angaben

Der Landkreis Rathenow hatte zum Zeitpunkt 5.1.1993

**58562 Einwohner**

und erstreckt sich über eine Fläche von **82.313 ha.**

Nachfolgend werden die Gemeinden nach Einwohnerzahl und Flächen-  
größe in einer Tabelle aufgeführt.

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Einwohner	Fläche (ha)
<b>Amt Rathenow - gesamt</b>	<b>30.809</b>	<b>11.232</b>
Rathenow	29.109	4.571
Böhne	336	1.300
Grütz	130	1.613
Göttlin	377	1.329
Semlin	375	1.027
Steckelsdorf	482	1.392
<b>Amt Premnitz - gesamt</b>	<b>12.193</b>	<b>5.079</b>
Premnitz	10.510	1.557
Mögelin	895	1.575
Döberitz	788	1.947
<b>Amt Milow - gesamt</b>	<b>4.811</b>	<b>16.039</b>
Milow	1.405	1.620
Bützer	542	673
Großwudicke	922	3.704
Jerchel	258	1.005
Möthlitz	383	2.095
Nitzahn	441	1.603
Vieritz	337	1.912
Zollchow	523	3.427
<b>Amt Rhinow - gesamt</b>	<b>5.779</b>	<b>24.604</b>
Rhinow	2.074	3.149
Görne	204	2.157
Großderschau	588	2.000
Gülpe	164	929
Hohennauen	725	3.451
Kleßen	308	2.045
Neuwerder	201	1.456
Parey	75	848
Spatz	406	1.175
Stölln	323	1.592
Strodehne	287	2.669
Wassersuppe	108	579
Witzke	130	764
Wolsier	186	1.790

Gemeinden	Einwohner	Fläche (ha)
<b>Amt Nennhausen - gesamt</b>	<b>4.970</b>	<b>25.359</b>
Nennhausen	1.023	2.013
Bamme	315	2.062
Barnewitz	350	2.266
Buckow b. Nennhausen	117	730
Buschow	468	1.141
Damme	140	771
Ferchesar	310	2.796
Garlitz	376	2.666
Gräningen	243	1.127
Kotzen	433	1.941
Kriele	165	1.268
Landin	80	1.064
Liepe	172	1.100
Möthlow	186	1.026
Mützlitz	158	1.080
Stechow	434	2.308

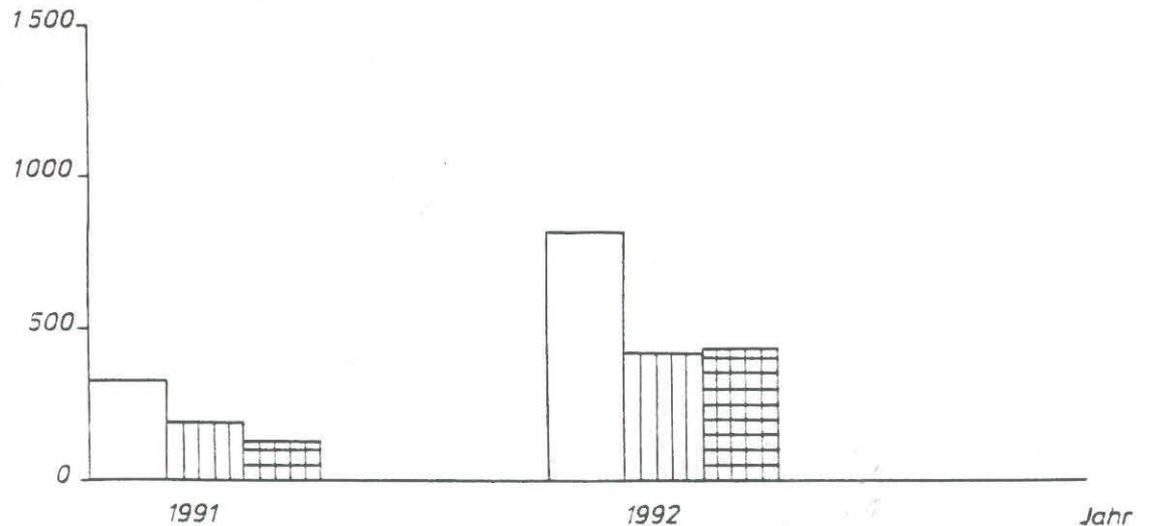
### 2.3. Verteilung der Kaufverträge ab 1991

Mit der Einrichtung der Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt Nauen im Jahre 1991 wurde mit der Sammlung der Kaufverträge begonnen.

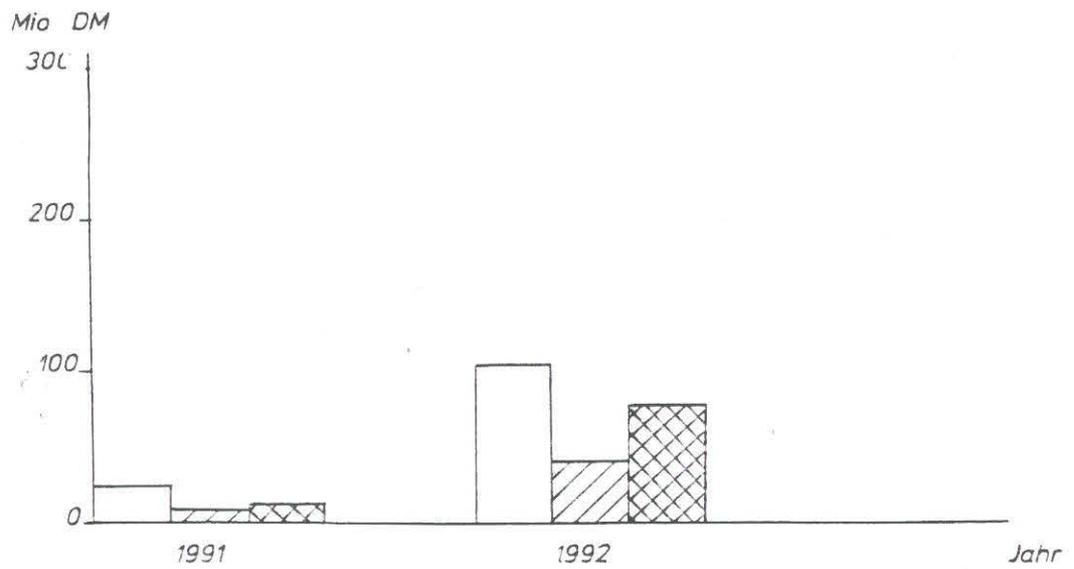
#### 2.3.1. Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart

-  Gesamtzahl d. eingegangenen Kaufverträge
-  davon Anteile d. unbebauten Grundstücke
-  davon Anteile d. bebauten Grundstücke

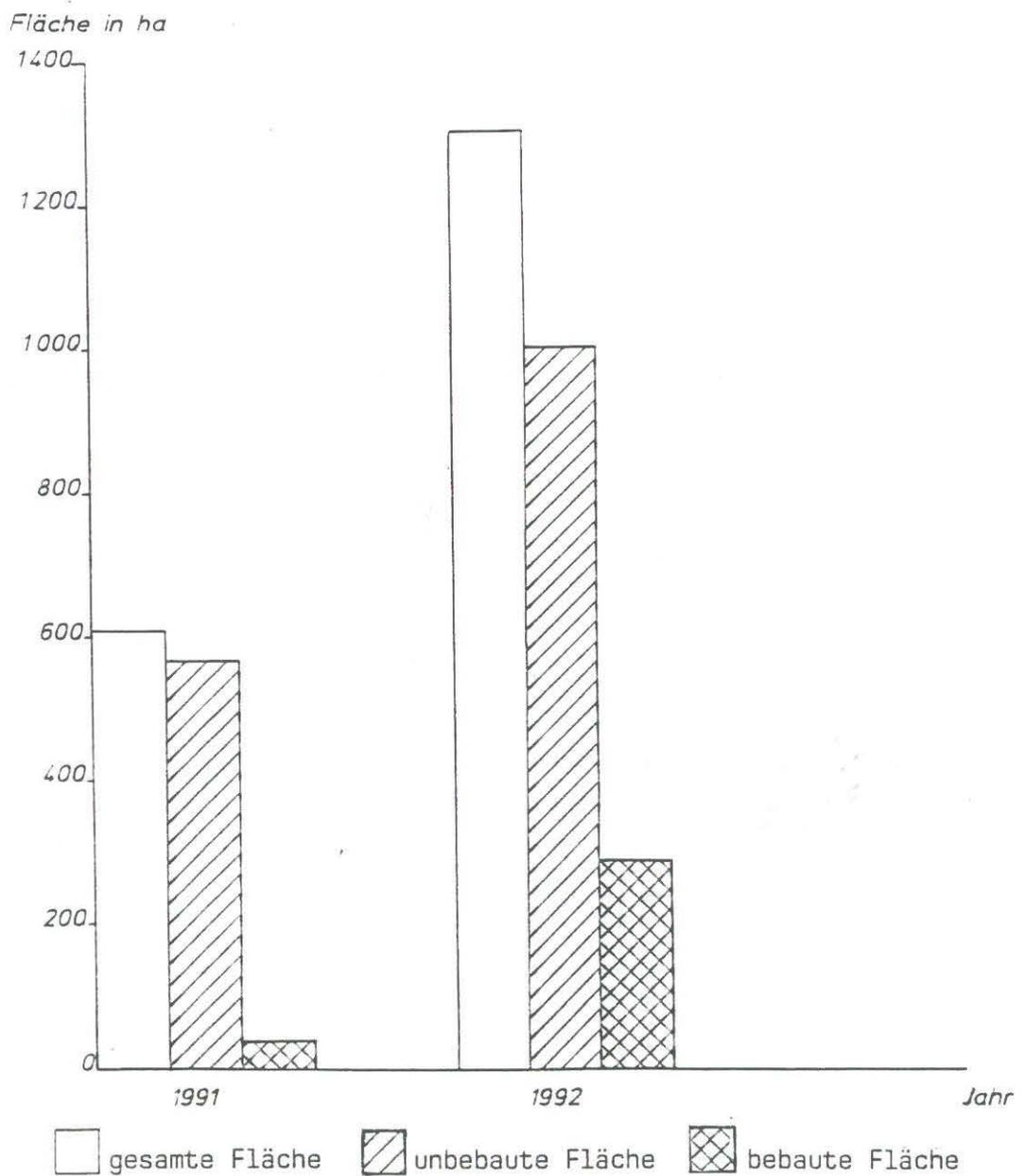
Anzahl der Verträge



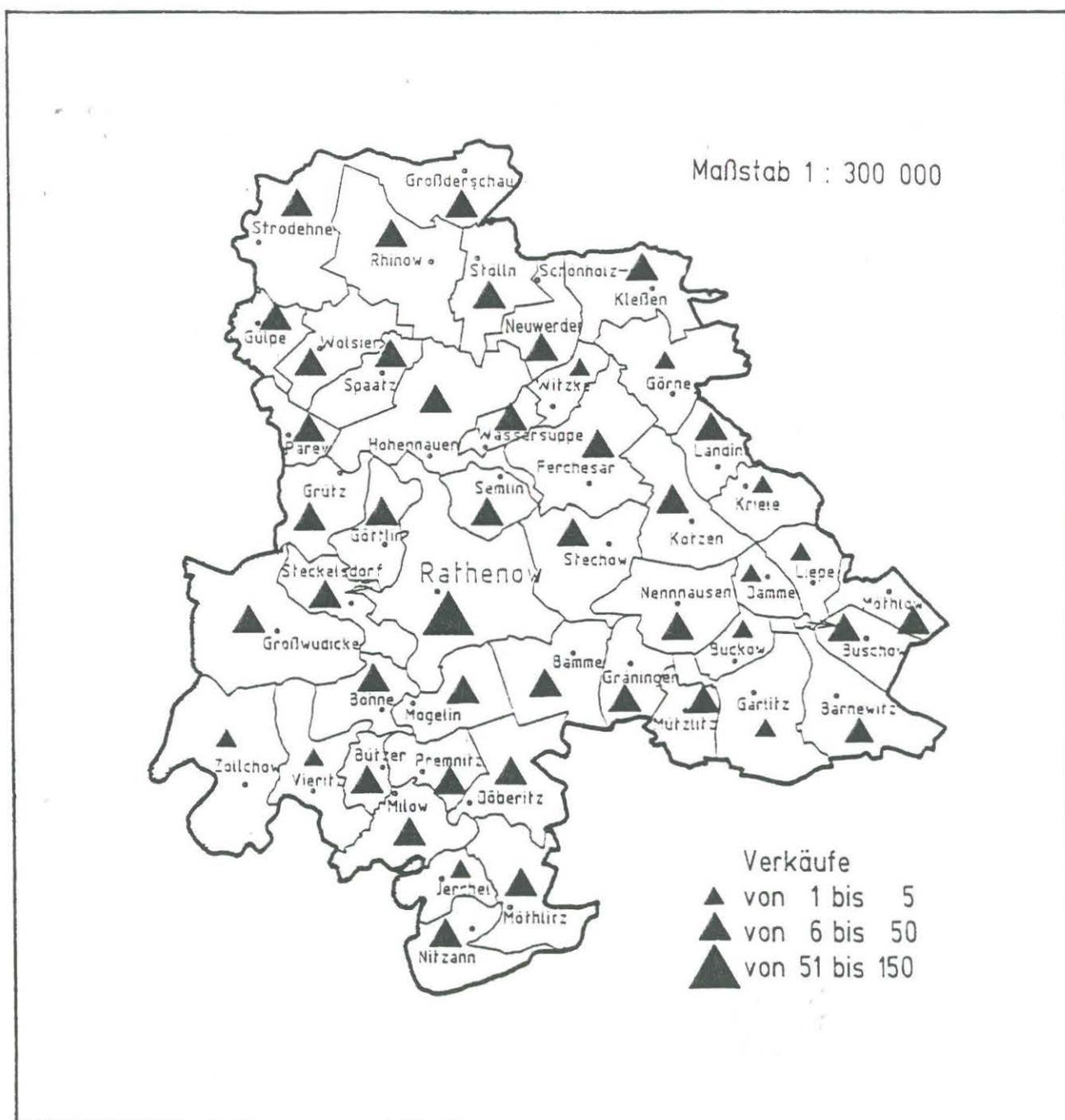
### 2.3.2. Umsatz in Millionen DM



### 2.3.3. Flächenumsatz in Hektar



## 2.3.4. Verteilung der Kauffälle im Landkreis Rathenow



## 2.4. Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten 1992

	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
<b>Gesamt</b>	<b>850</b>	<b>1.306,1</b>	<b>118,41</b>
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>454</b>	<b>280,5</b>	<b>75,63</b>
davon			
- Wohngrundstücke		59,5	26,49
- Gewerbliche Grundstücke		221,0	49,14
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>396</b>	<b>1.025,6</b>	<b>42,78</b>
<b>Baureifes Land</b>		<b>38,2</b>	<b>7,33</b>
davon			
- Wohngrundstücke		10,1	2,13
- Gewerbliche Grundstücke		10,3	1,92
- Erholungsgrundstücke		17,8	3,28
<b>Rohbau-/Bauerwartungsland</b>		<b>91,4</b>	<b>26,05</b>
davon			
- Wohngrundstücke		61,1	23,83
- Gewerbliche Grundstücke		30,3	2,22
<b><u>Nicht bebauungsfähiges Land</u></b>		<b><u>896,0</u></b>	<b><u>9,40</u></b>

### 2.4.1. Marktteilnehmer

Die Marktbeteiligung im Landkreis Rathenow stellt sich wie folgt dar:

	Verkäufer	Käufer
Natürliche Personen	635	678
Öffentliche Hand	132	94
Wohnungsunternehmen	-	-
Sonstige juristische Personen	83	78

## 2.5. Zusammenfassung

Mit der Auswertung der bebauten Grundstücke im Landkreis Rathenow wurde begonnen, um über einen längeren Zeitraum Vergleichsfaktoren ableiten zu können.

So konnte unter anderem festgestellt werden, daß der Anteil landwirtschaftlicher Flächen am Gesamtumsatz 69 % beträgt.

Für Ackerflächen bewegen sich die Verkaufspreise zwischen 0,50 DM bis 1,10 DM pro Quadratmeter.

Ein Unterschied zu Grünflächen ist zur Zeit nicht erkennbar.

Erholungsgrundstücke werden zu Preisen zwischen 15,00 DM und 28,00 DM pro Quadratmeter veräußert.

### 3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Nauen

#### 3.1. Geltungsbereich

Die nachfolgenden Angaben über den Grundstücksmarktbericht beziehen sich auf das Gebiet des Landkreises Nauen.

Für diesen Bereich besteht ein selbständiger Gutachterausschuß.

Der Landkreis Nauen liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Hauptstadt Berlin. Diese geographische Lage hat einen erheblichen Einfluß auf den Grundstücksmarkt.



### 3.2. Statistische Angaben

Der Landkreis Nauen hatte mit Stand vom 16.04.1993  
**70.587 Einwohner** und erstreckt sich über eine Fläche von  
**88.903 ha.**

Nachfolgend sind die amtsfreien Städte Nauen und Falkensee sowie die bestätigten Ämter mit ihren dazugehörigen Gemeinden nach Einwohnerzahl und Fläche aufgeführt.

Stadt/Gemeinde	Einwohner	Fläche (ha)
amtsfreie Stadt <b>Nauen</b>	10.679	6.034
amtsfreie Stadt <b>Falkensee</b>	22.104	4.324
<b>Amt Brieselang</b> - gesamt	<b>5.141</b>	<b>4.328</b>
Brieselang	4.319	1.795
Bredow	614	1.939
Zeestow	208	594
<b>Amt Friesack</b> - gesamt	<b>6.722</b>	<b>20.398</b>
Friesack	2.389	4.351
Brädikow	373	1.585
Haage	278	1.938
Paulinenaue	1.178	1.383
Pessin	759	2.028
Senzke	292	1.102
Vietznitz	293	1.763
Wagenitz	331	1.448
Warsow	212	886
Wutzetz	153	1.191
Zootzen	464	2.723
<b>Amt Ketzin</b> - gesamt	<b>6.472</b>	<b>9.278</b>
Ketzin	4.148	3.073
Etzin	333	891
Falkenrehde	623	1.204
Tremmen	757	1.949
Zachow	611	2.161
<b>Ländliches Amt Nauen</b> - gesamt	<b>7.416</b>	<b>25.214</b>
Berge	579	1.660
Bergerdamm	515	2.871
Börnische	727	1.872
Groß Behnitz	677	1.656
Grünefeld	421	1.647
Kienberg	348	969
Klein Behnitz	191	1.646
Lietzow	304	1.180
Markee	987	1.853
Retzow	577	1.570
Ribbeck	446	2.055
Selbelang	354	1.724
Tietzow	315	1.786
Wachow	975	2.725

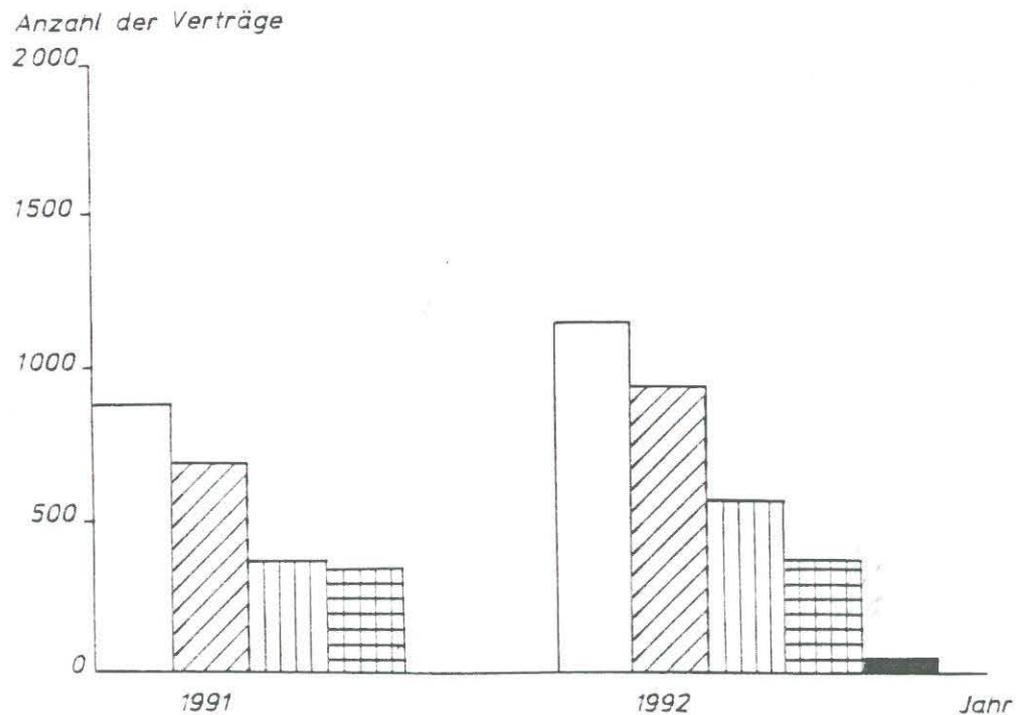
Gemeinde		Einwohner	Fläche (ha)
<b>Amt Schönwalde</b>	- gesamt	<b>4.868</b>	<b>8.331</b>
Schönwalde		2.980	1.835
Paaren		424	1.571
Pausin		537	2.003
Perwenitz		438	998
Wansdorf		489	1.924
<b>Amt Wustermark</b>	- gesamt	<b>7.185</b>	<b>10.996</b>
Wustermark		1.312	1.951
Buchow-Karpzow		258	953
Dallgow		2.985	1.754
Elstal		1.664	4.610
Hoppenrade		209	580
Priort		546	477
Wernitz		211	671



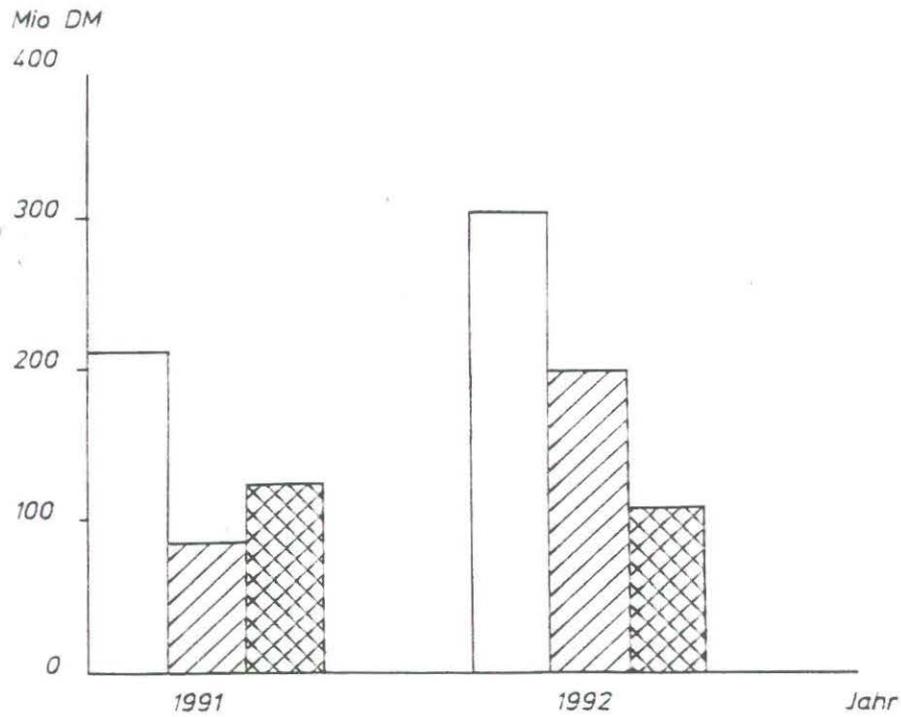
### 3.3. Verteilung der Kaufverträge ab 1991

Mit der Einrichtung der Geschäftsstelle beim Kataster- und Vermessungsamt Nauen im Jahre 1991 wurde mit der Sammlung der Kaufverträge begonnen.

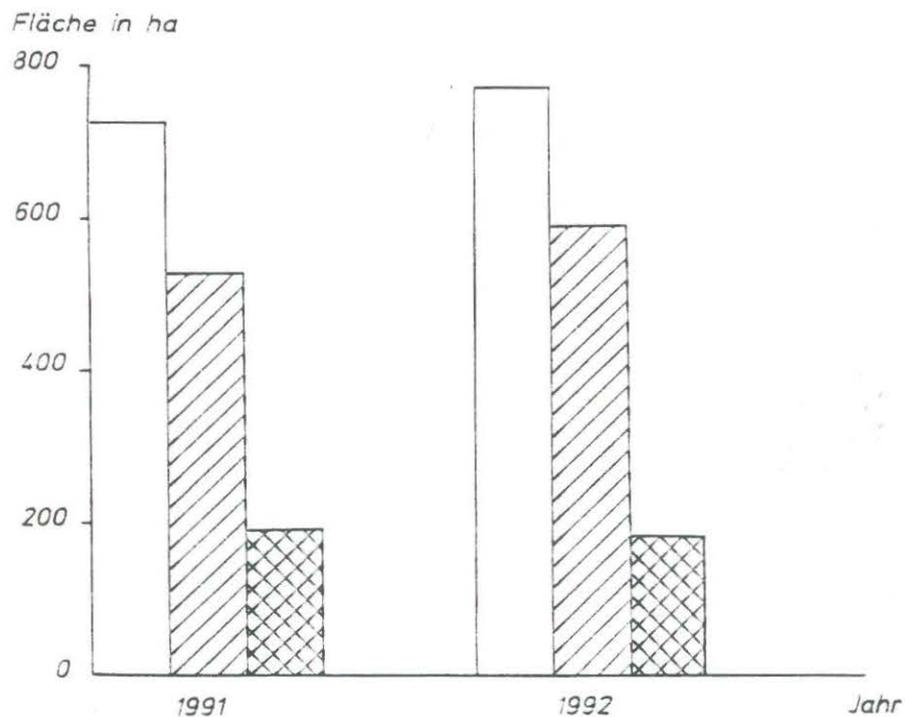
#### 3.3.1. Verteilung der Kaufverträge nach Vertragsart



### 3.3.2. Umsatz in Millionen DM

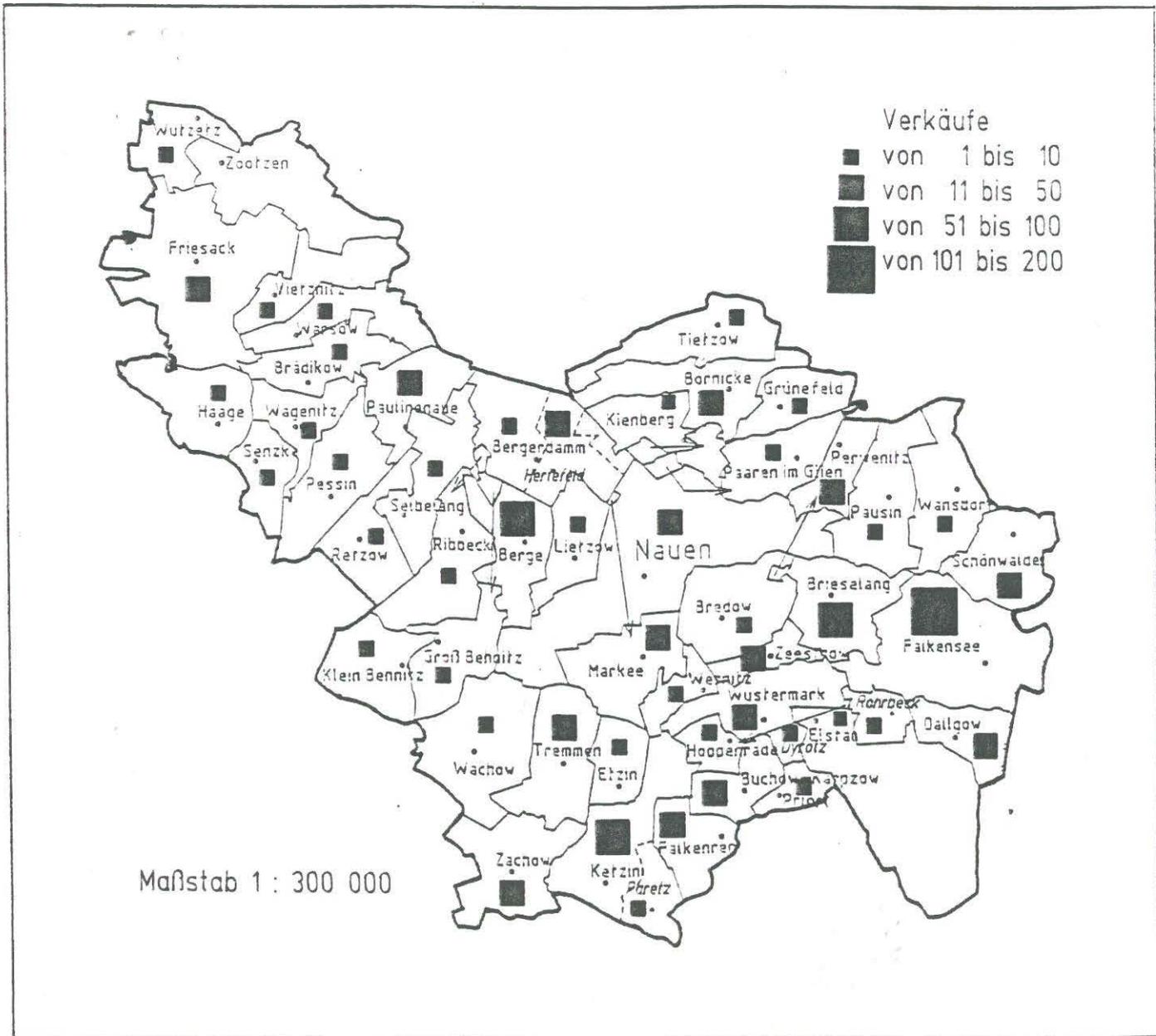


### 3.3.3. Flächenumsatz in Hektar



gesamte Fläche
  
 
 unbebaute Fläche
  
 
 bebaute Fläche

3.3.4. Verteilung der Kauffälle im Landkreis Nauen



### 3.4. Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten 1992

	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
<b>Gesamt</b>	<b>1.151</b>	-	-
verwendbare Verträge	929	773,6	323,86
nicht verwendbare	222	-	-
<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>379</b>	<b>182,2</b>	<b>125,49</b>
davon			
- Wohngrundstücke	294	84,9	59,39
- Gewerbliche Grundstücke	60	97,3	49,65
- Eigentumswohnungen	25	-	16,45
<b>Unbebaute Grundstücke</b>	<b>550</b>	<b>591,4</b>	<b>198,37</b>
davon			
- Wohngrundstücke	408	226,9	115,01
- Gewerbliche Grundstücke	50	156,2	75,93
- landwirtschaftliche Nutzfläche	29	160,5	4,07
- Erholungsgrundstücke	41	3,3	1,85
- nicht bebauungsfähiges Land	22	44,5	1,51

#### 3.4.1. Marktteilnehmer

Die Marktbeteiligung im Landkreis Nauen stellt sich wie folgt dar:

	Verkäufer	Käufer
Natürliche Personen	573	767
Öffentliche Hand	75	24
Wohnungsunternehmen	23	33
Sonstige juristische Personen	258	105

Den größten Anteil am Grundstücksmarkt haben im Landkreis Nauen Privatpersonen. Bei den Kommunen ist zu verzeichnen, daß sie überwiegend als Verkäufer auftreten.

### 3.5. Zusammenfassung

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Nauen wurden seit Januar 1991 Kaufverträge registriert und ausgewertet.

Zu erkennen ist, daß der Grundstücksmarkt immer noch sehr großen Schwankungen unterliegt. Durch die teilweise ungeklärten Eigentumsverhältnisse stehen dem Markt nicht genügend freie Grundstücke zur Verfügung.

Die größten Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Nauen finden zwischen der Stadtgrenze Berlin und ca. 10 km westlich des Autobahnringes statt. Hier sind ebenfalls die größten Gewerbeansiedlungen zu verzeichnen.

Für den Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhäuser gibt es einen großen Interessentenkreis.

In der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurde mit der Auswertung dieser bebauten Grundstücke begonnen, um Vergleichsfaktoren zur Anpassung an die Marktlage ableiten zu können. In Einzelfällen kann bereits Auskunft aus der Kaufpreissammlung für bebaute Grundstücke erteilt werden.

Ein Teilmarkt Wohnungseigentum entwickelt sich zunächst erstmals im angrenzenden Bereich an die Stadt Berlin. Hierbei handelt es sich um Komfortwohnungen, die 1992 errichtet wurden. Bei diesen Komfortwohnungen wurden Kaufpreise zwischen 4000 DM pro Quadratmeter bis 6000 DM pro Quadratmeter Wohnfläche gezahlt.

Die Verkäufe von Grund und Boden zum Zwecke der Erholung kann man im Landkreis Nauen in zwei Kategorien teilen. Einmal Verkäufe der öffentlichen Hand an natürliche Personen und zum zweiten Verkäufe von natürlichen Personen an natürliche Personen. Zwischen diesen Gruppen von Marktteilnehmern ist eine sehr große Kaufpreisdifferenz zu verzeichnen.

Der Marktanteil von landwirtschaftlichen Nutzflächen ist sehr gering.

#### 4. Erläuterungen zum Bodenrichtwert und zur Bodenrichtwertkarte

Bodenrichtwerte, die sich auf baureifes Land beziehen, werden jeweils zum Ende eines Kalenderjahres aus Kauffällen ermittelt. Sie geben den Quadratmeterpreis für ein lagetypisches Grundstück an.

Die Eigenschaften des Richtwertgrundstückes ergeben sich aus den Festlegungen der Bauleitpläne (Flächennutzungsplan, Bebauungspläne) der jeweiligen Gemeinden bzw. Ortsteile zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sowie der Erschließungsbeitrags-situation.

Abweichungen eines zu bewertenden Grundstücks in den wertbestimmenden Eigenschaften, insbesondere hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Erschließungszustand und Grundstückszuschnitt bewirken Abweichungen seines Verkehrswertes (§ 194 BauGB) vom Bodenrichtwert.

Jedermann kann bei der Geschäftsstelle die Bodenrichtwertkarte erwerben bzw. Einsicht in die Bodenrichtwertkarte nehmen oder Auskünfte über die Bodenrichtwerte einholen.

##### 4.1. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Rathenow Stand: 31.12.92



Übersicht der Bodenrichtwerte für typische Orte zum 31.12.1992  
für den Landkreis Rathenow

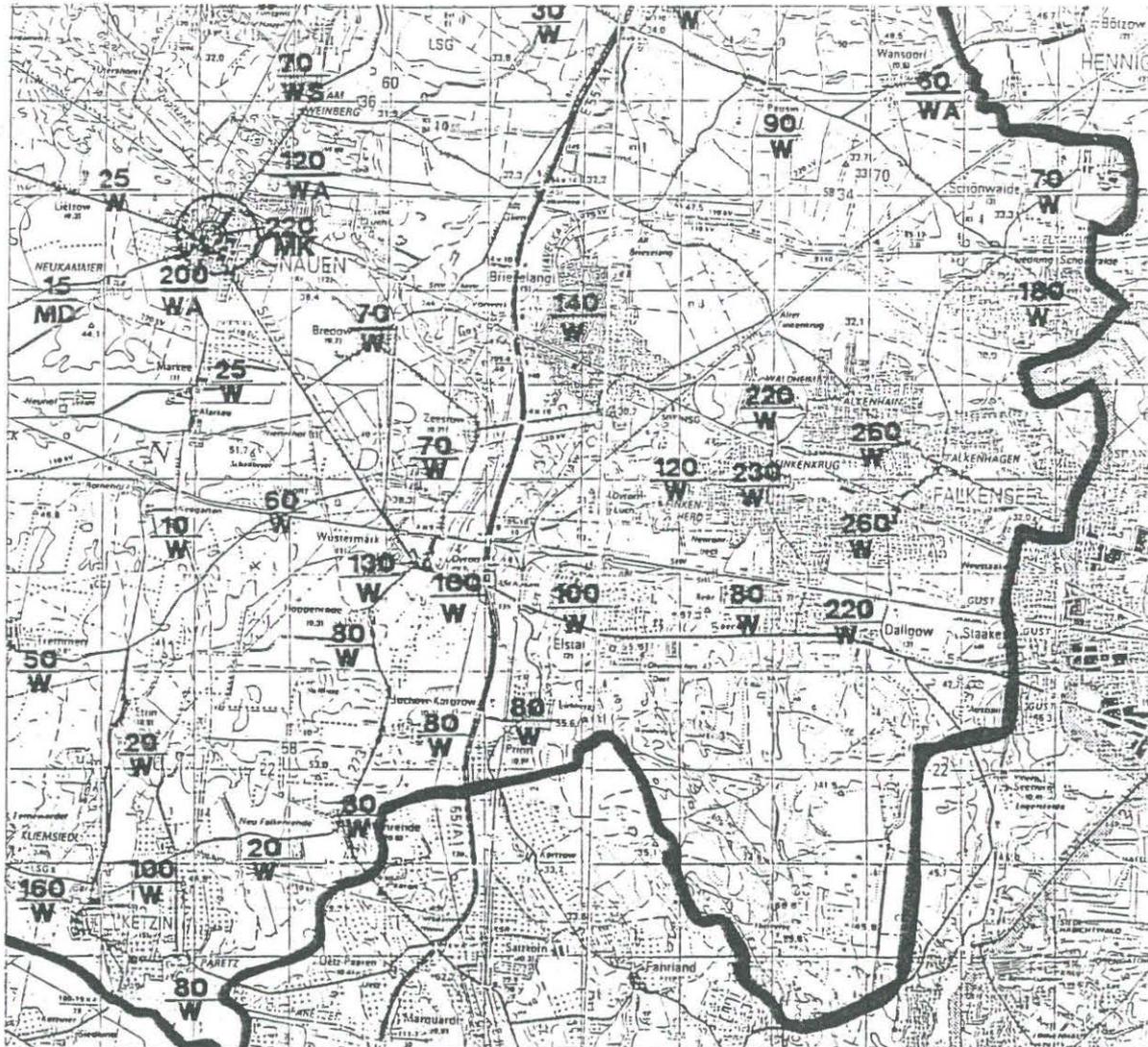
Typische Orte	Wohnbauflächen			Gewerbeflächen	
	gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittlere Lage
Damme	-	-	10	-	-
Hohennauen	-	25	-	-	-
Nennhausen	35	-	15	-	-
Premnitz	50	30	-	-	-
Rathenow	150	60	30	-	15
Rhinow	45	35	-	-	15

Erläuterungen:

W - Wohnbauflächen

G - Gewerbeflächen

4.2. Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Nauen  
Stand: 31.12.1992



Erläuterungen:

- W - Wohnbauflächen
  - WA - allgemeines Wohngebiet
  - WS - Kleinsiedlungsgebiet
- M - gemischte Bauflächen
  - MD - Dorfgebiet
  - MK - Kerngebiet

Stadt Stadtteil Gemeinde Gemeindeteil	Typischer Ort		Bodenrichtwerte für Wohnbauflächen des							gewerbliche Bauflächen		
	Merkmale  Bedeutung	Ein- wohner	typische Grundstücks- größen  qm	individ. Wohnungsbau			Geschoßwohnungsbau			Nutzungswert		
				gute Lage  DM/qm	mittlere Lage  DM/qm	mäßige Lage  DM/qm	gute Lage  DM/qm	mittl. Lage  DM/qm	mäßige Lage  DM/qm	guter DM/qm	mittl. DM/qm	mäßiger DM/qm
Bergerdamm/ Hertefeld	ländl. Gemeinde	530	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Falkensee	Gartenstadt Siedlungs- charakter Nähe Berlin	22000	700 - 1300	260	230	-	-	-	-	-	-	-
Friesack	Kleinstadt	2400	300 - 800	-	60	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin	Kleinstadt Erholungs- gebiet	4200	300 - 700	-	100	80	-	-	-	-	-	-
Nauen . Zentrum . Randlage	Kreisstadt	11000	300 - 500	-	-	-	(220)	-	-	-	-	-
			400 - 1000	200	120	70	-	-	-	-	-	-
Vietznitz	ländl. Gemeinde	300	-	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Wustermark	Verwaltungs- gemeinde	1400	400 - 1200	130	100	-	-	-	-	-	-	-

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, für die noch Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 2 BauGB zu zahlen sind. Soweit die Beiträge in den Bodenrichtwerten enthalten sind, sind die Werte eingeklammert.

## 5. Schlußbetrachtung

Der Grundstücksmarktbericht stellt einen Vergleich von vorliegenden Grundstücksdaten über die Jahre 1991 und 1992 dar.

Um eine bessere Beurteilung der mittel- und langfristigen Marktentwicklung zu ermöglichen, werden für einige Teilmärkte die Jahresdaten fortgeführt.

Ein wesentlicher Teil der Tätigkeit des Gutachterausschusses ist die jährliche Ermittlung und Veröffentlichung von Bodenrichtwerten.

Die Ableitung von Bodenrichtwerten wurde losgelöst von der Bauleitplanung durchgeführt, da bestätigte Flächennutzungspläne und Bebauungspläne in den Gemeinden überwiegend noch nicht vorlagen.