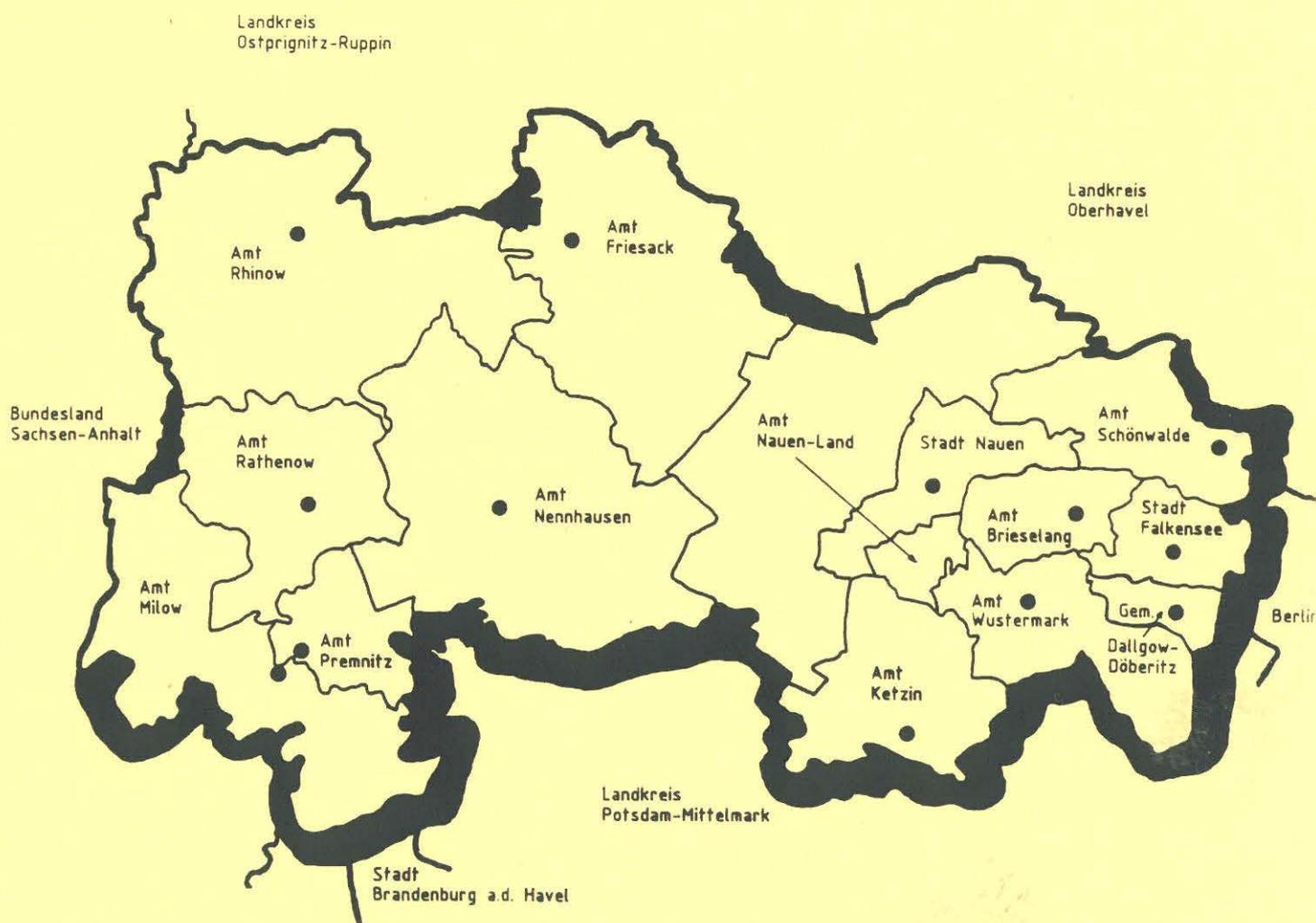




Grundstücksmarktbericht 1994

des Landkreises Havelland



Herausgeber: Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Grundstücks- marktbericht



Herausgeber:

Der Gutachterausschuß für
Grundstückswerte im
Landkreis Havelland

Sitz der Geschäftsstelle:

Landkreis Havelland
Kataster- und Vermessungsamt
Waldemardamm 3
14641 Nauen

Auskünfte:

Tel.: 03321/417 313 oder 314
Fax: 03321/417 444

Gebühr:

20,- DM

Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit
Quellenangabe gestattet. Belegexemplar erbeten.

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1. Vorbemerkung	3
1.1 Rechtsgrundlagen	3
1.2 Der Gutachterausschuß	3
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	5
1.5 Kaufpreissammlung	5
2. Übersicht über den Landkreis Havelland	6
2.1 Geographische Gegebenheiten	6
2.2 Flächennutzung und Angabe statistischer Daten	8
3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland	14
3.1 Vorbemerkungen	14
3.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	14
Anzahl der abgeschlossenen Verträge	15
monatliche Vertragseingänge	16
3.3 Angaben zum Flächenumsatz	17
3.4 Angaben zum Geldumsatz	18
3.5 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	19
3.5.1 Anzahl der Verträge nach Marktteilnehmern	20
3.6 Übersicht der Kaufverträge nach Grundstücksarten	21
3.6.1 Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge	22
3.6.2 Flächenumsatz in Hektar	23
3.6.3 Geldumsatz in Mio DM	23
4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	24
4.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"	24
4.1.1 Wohnbauland	24
Richtwertspannen nach Amtsgemeinden	25
4.1.2 Gewerbegrundstücke	26
4.1.3 Erholungsgrundstücke	26
4.1.4 Landwirtschaftliche Flächen	27
Tabelle Kaufpreisspannen	28
4.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	29
4.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	29
4.2.2 Mehrfamilien-, Wohn- u. Geschäftshäuser	30
4.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	31
5. Ableitung erforderlicher Daten	32
6. Bodenrichtwerte	33
6.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	34
6.2.1 Sanierungsgebiet Nauen	35
6.3 Übersicht der Bodenrichtwerte typischer Ortslagen	36
7. Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau	37

1. Vorbemerkung

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg sind auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S.2253) zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486) gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen sind für die Gutachterausschüsse die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung-GAV) vom 18.06.1991, in der jeweils gültigen Fassung und die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (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 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 geheimzuhalten.

1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG)
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV)
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben

Zur Erfüllung ihrer Aufgaben bedient sich der Gutachterausschuß einer Geschäftsstelle, die u.a. die nachfolgenden Aufgaben hat:

- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung
- Vorbereitung zur Ermittlung der Bodenrichtwerte
- Vorbereitung für die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Übersicht über den Grundstücksmarkt
- Vorbereitung der Wertermittlungen
- 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 dient 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 Landkreis Havelland

2.1 Geographische und wirtschaftliche Gegebenheiten

Nach der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg (Dezember 1993) bildete sich aus den ehemaligen Landkreisen Nauen und Rathenow der Großkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow.

Das Kreisgebiet liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Hauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Diese geographische Lage hat einen erheblichen Einfluß auf den Grundstücksmarkt.

Der berlinnahe Raum, der bis Nauen zu zählen ist, entwickelt sich zu einem bevorzugten Wohn- und Dienstleistungsstandort. Die hervorragende geographische und verkehrstechnische Lage begünstigt schnelle Großansiedlungen, vor allem im Bereich des Güterumschlages und auch in anderen Gewerbebereichen. Arbeitskräfteintensive Ansiedlungen in den verschiedenen Bereichen von Industrie und Gewerbe zeichnen sich ab, ohne jedoch eine erkennbare einseitige Strukturierung.

Der Raum Rathenow - Premnitz wird dagegen noch längere Zeit an den Folgen der Monostrukturen von optischer und chemischer Industrie zu leiden haben.

Im Landkreis Havelland stehen den Investoren Gewerbeflächen in großem Ausmaß zur Verfügung.

Verkehrstechnisch ist der Landkreis durch die Bundesautobahn 10 sowie durch die Bundesstraßen 5, 273, 188 und 102 erschlossen.

Wichtigster Schienenweg wird, neben der auszubauenden Verbindung Berlin - Hamburg, die bis zum Jahre 1997 realisierte ICE-Strecke Berlin - Hannover werden, die den Kreis in Ost - West Richtung durchquert.

Den Landkreis Havelland durchfließt die Havel, die auf ihrer gesamten Länge schiffbar ist, als weitere Wasserstraße ist der Havelkanal mit Transportmöglichkeiten zu nennen.

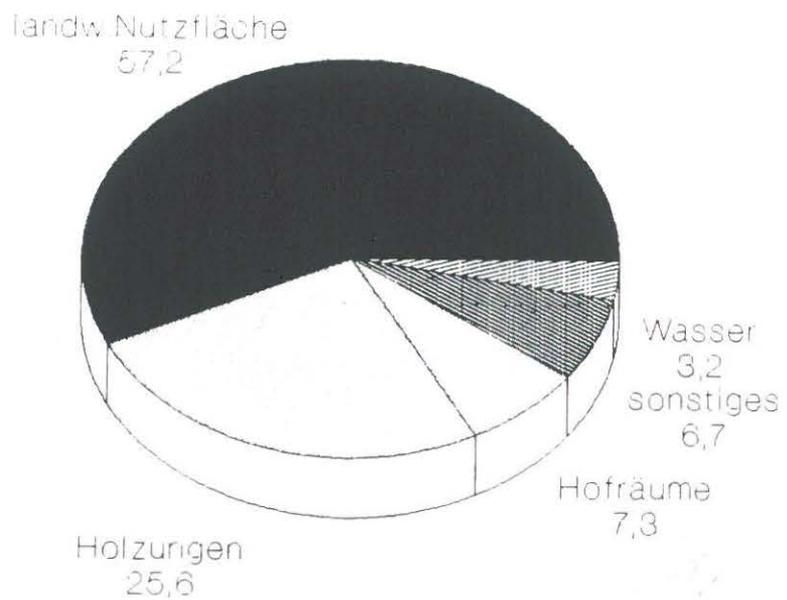
Ferner gibt es eine ganze Reihe von Sportflugplätzen (Stölln, Nauen, Selbelang), mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Flughafen Nauen besitzt den Status eines Zollflughafens.

Der landschaftliche Reiz des Kreisgebietes wird durch das havelländische Luch, eingeschlossen von Rhin und Havel, bestimmt. Viele Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ihren großen Wald- und Wasserflächen bieten Freiräume zur Erholung.

2.2 Flächenverteilung im Landkreis Havelland und Angaben statistischer Daten (Stand 31.12.94)

Der Landkreis Havelland erstreckt sich über eine Fläche von **170693 ha**. Der größte Teil davon ist landwirtschaftliche Nutzfläche.

Angaben in %



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in **7 Städte** und in weitere **87 Gemeinden**. Im Jahre 1994 zählte der Landkreis **128688 Einwohner**.

Nachfolgend sind die bestätigten Ämter mit ihren dazugehörenden Gemeinden, die amtsfreien Städte Nauen und Falkensee sowie die amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz nach Einwohnerzahl und Fläche aufgeführt.

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerung - Stand per		Fläche (ha)
	30.06.93	30.06.94	
Amt Brieselang (gesamt)	5.121	5.104	4.335
Brieselang	4.238	4.264	1.795
Bredow	605	608	1.946
Zeestow	278	232	594
Amt Friesack (gesamt)	6.569	6.571	20.398
Friesack	2.273	2.308	4.351
Brädikow	364	363	1.585
Haage	273	270	1.938
Paulinenaue	1.178	1.168	1.383
Pessin	743	754	2.028
Senzke	289	279	1.102
Vietznitz	287	280	1.763
Wagenitz	331	333	1.448
Warsow	209	209	886
Wutzetz	151	146	1.191
Zootzen	471	461	2.723

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerung - Stand per		Fläche (ha)
	30.06.93	30.06.94	
Amt Ketzin (gesamt)	6.439	6.422	9.278
Ketzin	4.130	4.115	3.073
Etzin	327	325	892
Falkenrehde	623	620	1.204
Tremmen	753	763	1.949
Zachow	606	599	2.160
Amt Milow (gesamt)	4.819	4.806	16.040
Milow	1.425	1.408	1.620
Bützer	552	553	673
Großwudicke	927	921	3.704
Jerchel	243	246	1.006
Möthlitz	389	410	2.095
Nitzahn	432	423	1.603
Vieritz	339	337	1.912
Zollchow	512	508	3.427

Amtsverwaltung (Gemeinden)	Bevölkerung - Stand per		Fläche (ha)
	30.06.93	30.06.94	
Amt Nauen - Land (gesamt)	7.371	7.344	25.216
Berge	575	579	1.660
Bergerdamm	521	510	2.871
Börnicke	720	725	1.873
Groß Behnitz	664	665	1.657
Grünefeld	425	428	1.647
Kienberg	346	341	969
Klein Behnitz	186	178	1.646
Lietzow	302	286	1.180
Markee	974	971	1.853
Retzow	566	589	1.570
Ribbeck	448	438	2.055
Selbelang	345	348	1.724
Tietzow	326	315	1.786
Wachow	973	971	2.725
Amt Nennhausen (gesamt)	4.971	4.945	25.359
Nennhausen	1.008	1.013	2.013
Bamme	321	326	2.062
Barnewitz	354	342	2.266
Buckow b. Nennhausen	126	114	730
Buschow	471	469	1.141
Damme	124	126	771
Ferchesar	309	309	2.796
Garlitz	390	380	2.666
Gräningen	234	225	1.127
Kotzen	437	423	1.941
Kriele	164	162	1.268
Landin	79	78	1.064
Liepe	180	179	1.100
Möthlow	184	180	1.026
Mützlitz	154	170	1.080
Stechow	436	449	2.308

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerung - Stand per		Fläche (ha)
	30.06.93	30.06.94	
Amt Premnitz (gesamt)	12.247	12.069	4.543
Premnitz	10.544	10.392	1.157
Döberitz	799	809	1.947
Mögelin	904	868	1.439
Amt Rathenow (gesamt)	30.721	30.721	11.235
Rathenow	28.959	28.924	4.572
Böhne	336	327	1.300
Göttlin	405	412	1.330
Grütz	139	151	1.613
Semlin	389	401	1.027
Steckelsdorf	493	506	1.393
Amt Rhinow (gesamt)	5.767	5.705	24.604
Rhinow	2.072	2.077	3.149
Görne	206	185	2.157
Großderschau	579	580	2.000
Gülpe	168	162	929
Hohennauen	721	712	3.451
Kleßen	307	307	2.045
Parey	70	70	848
Schönholz-Neuwerder	196	191	1.456
Spaatz	395	400	1.175
Stölln	320	314	1.592
Strodehne	295	281	2.669
Wassersuppe	118	109	579
Witzke	121	120	764
Wolsier	199	197	1.790

Amtsverwaltung (Gemeinde)	Bevölkerung - Stand per		Fläche (ha)
	30.06.93	30.06.94	
Amt Schönwalde-Glien (ges)	4.867	4.933	8.331
Schönwalde	2.997	3.026	1.835
Paaren	415	430	1.571
Pausin	536	529	2.004
Perwenitz	434	437	998
Wansdorf	485	511	1.923
Amt Wustermark (gesamt)	4.184	4.202	9.242
Wustermark	1.312	1.279	1.951
Buchow-Karpzow	258	257	953
Elstal	1.644	1.728	4.610
Hoppenrade	208	192	580
Priort	545	546	477
Wernitz	217	200	671
amtsfreie Gemeinden			
Dallgow-Döberitz	2.959	3.078	1.754
Stadt Nauen	10.601	10.547	6.034
Stadt Falkensee	22.239	22.241	4.324

(Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg)

3. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland

3.1 Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes wird von einer breiten Öffentlichkeit interessiert verfolgt.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und wird von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Der vorliegende Bericht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landkreises Havelland soll dazu beitragen, den Markt transparent und damit auch für den Nichtfachmann verständlicher zu machen. Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung der letzten vier Jahre.

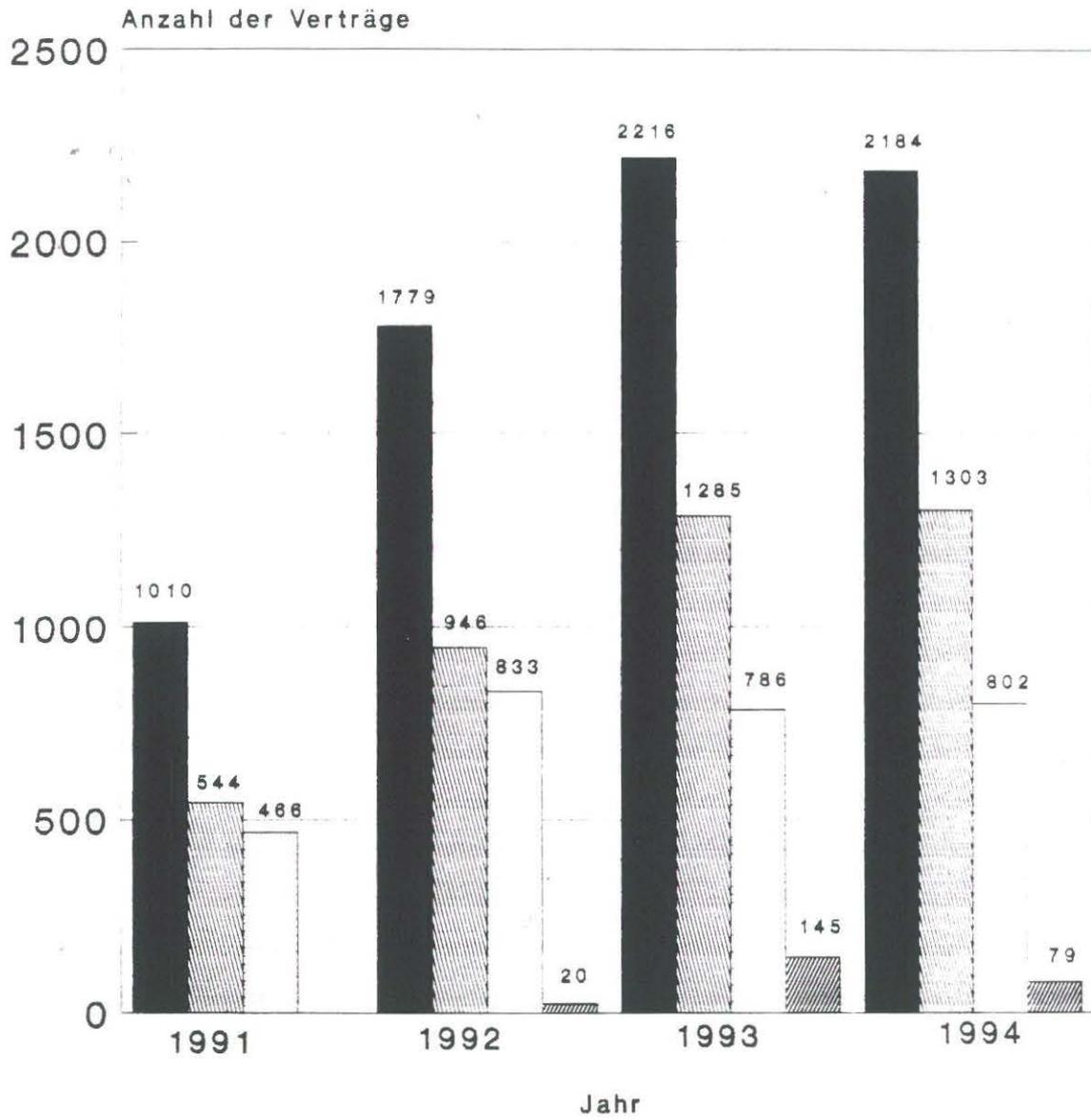
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen sind

- die Anzahl der Vertragsvorgänge
- der Flächenumsatz und
- der Geldumsatz.

3.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

1994 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **2300** Verträge zugegangen. **116** Verträge waren durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst, somit wurden **2184** Kaufverträge in der Kaufpreissammlung erfaßt und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung. Es ist zu beachten, daß unter "**unbebaute Grundstücke**" auch Bau-erwartungs- und Rohbauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie Sonderflächen (z. B. Straßenland, Radweg) eingeordnet sind.

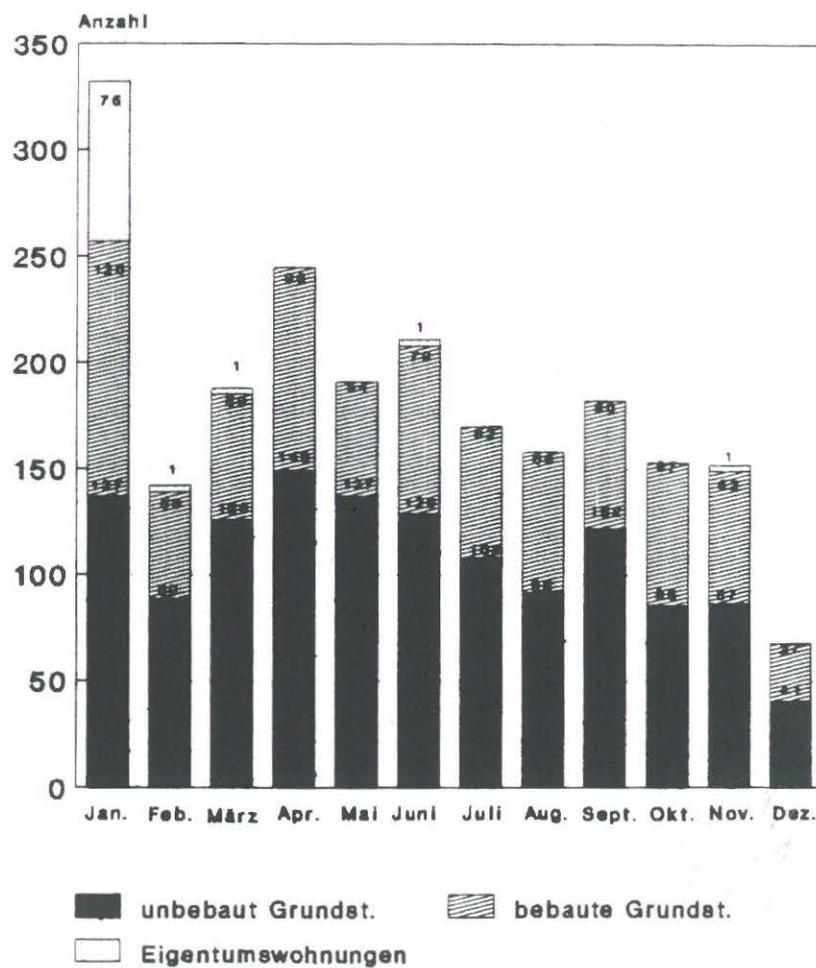
Anzahl der abgeschlossenen Verträge



- Verträge Gesamt
- bebaute Grundst.
- unbebaute Grundst.
- Eigentumswohnungen

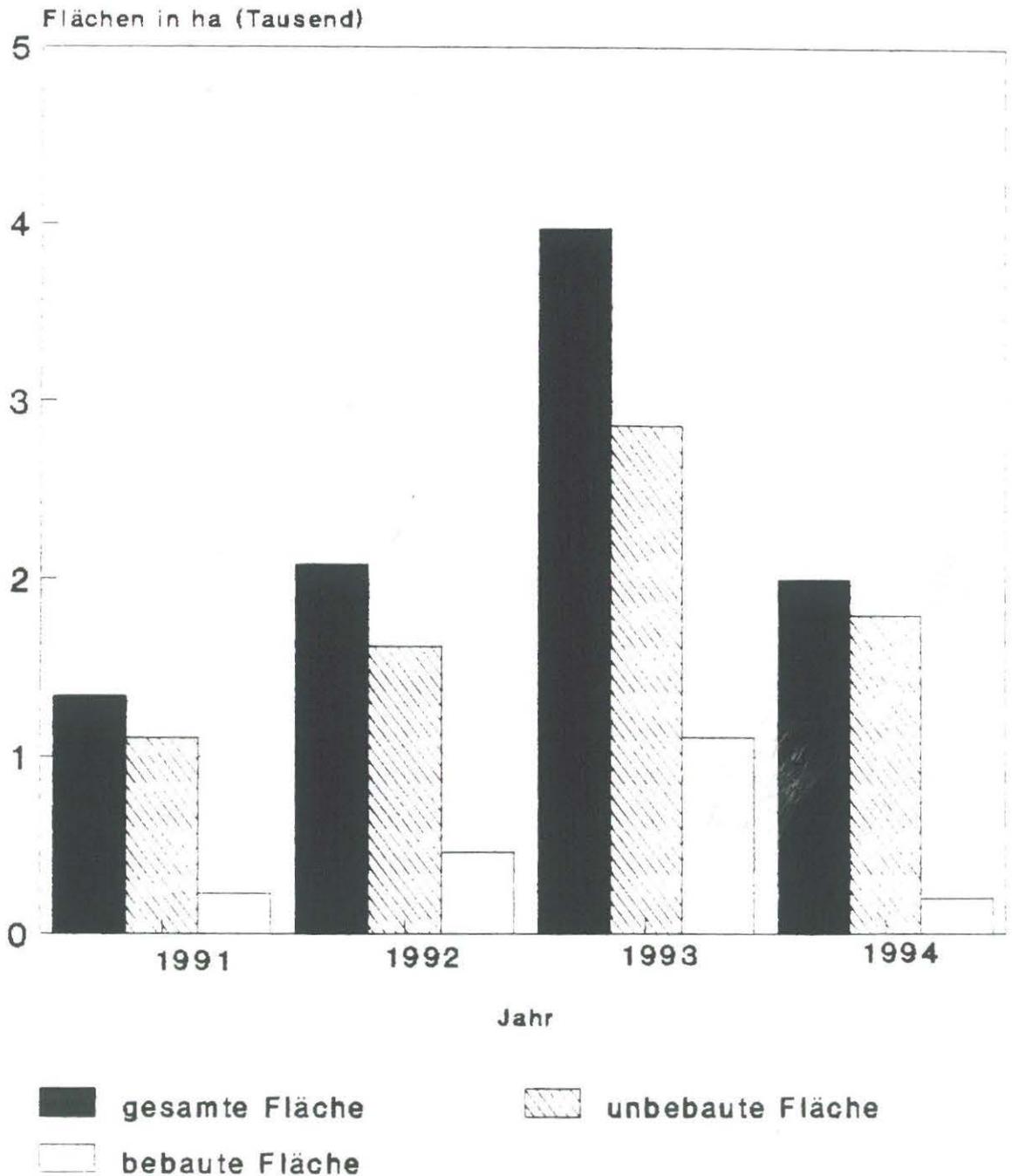
Die Erfahrungen der Vorjahre haben gezeigt, daß im Monat Dezember noch sehr viele Verträge geschlossen werden, die zu Beginn des nächsten Jahres bei der Geschäftsstelle eingehen.

monatl. Vertragseingänge 1994



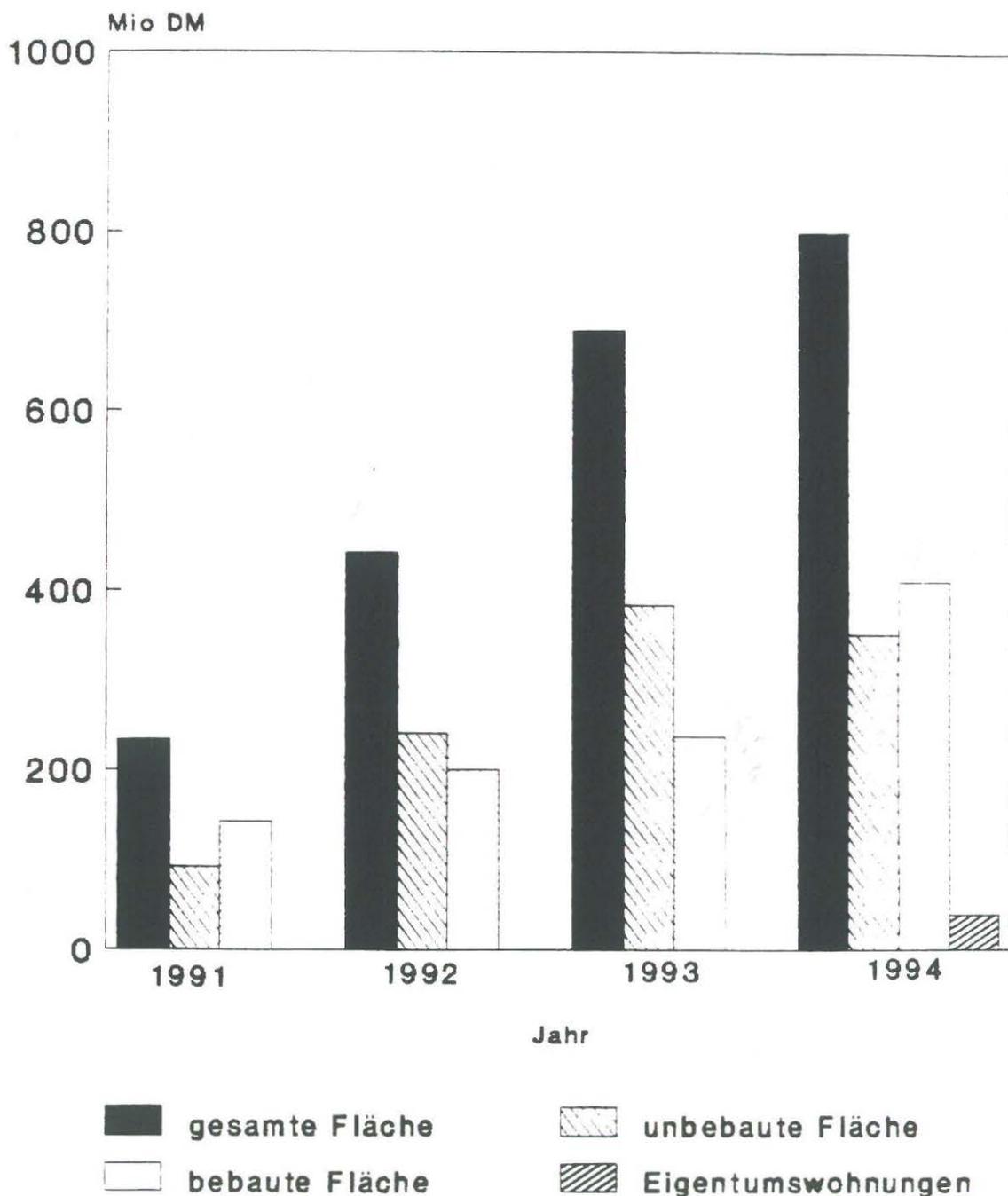
3.3 Angaben zum Flächenumsatz

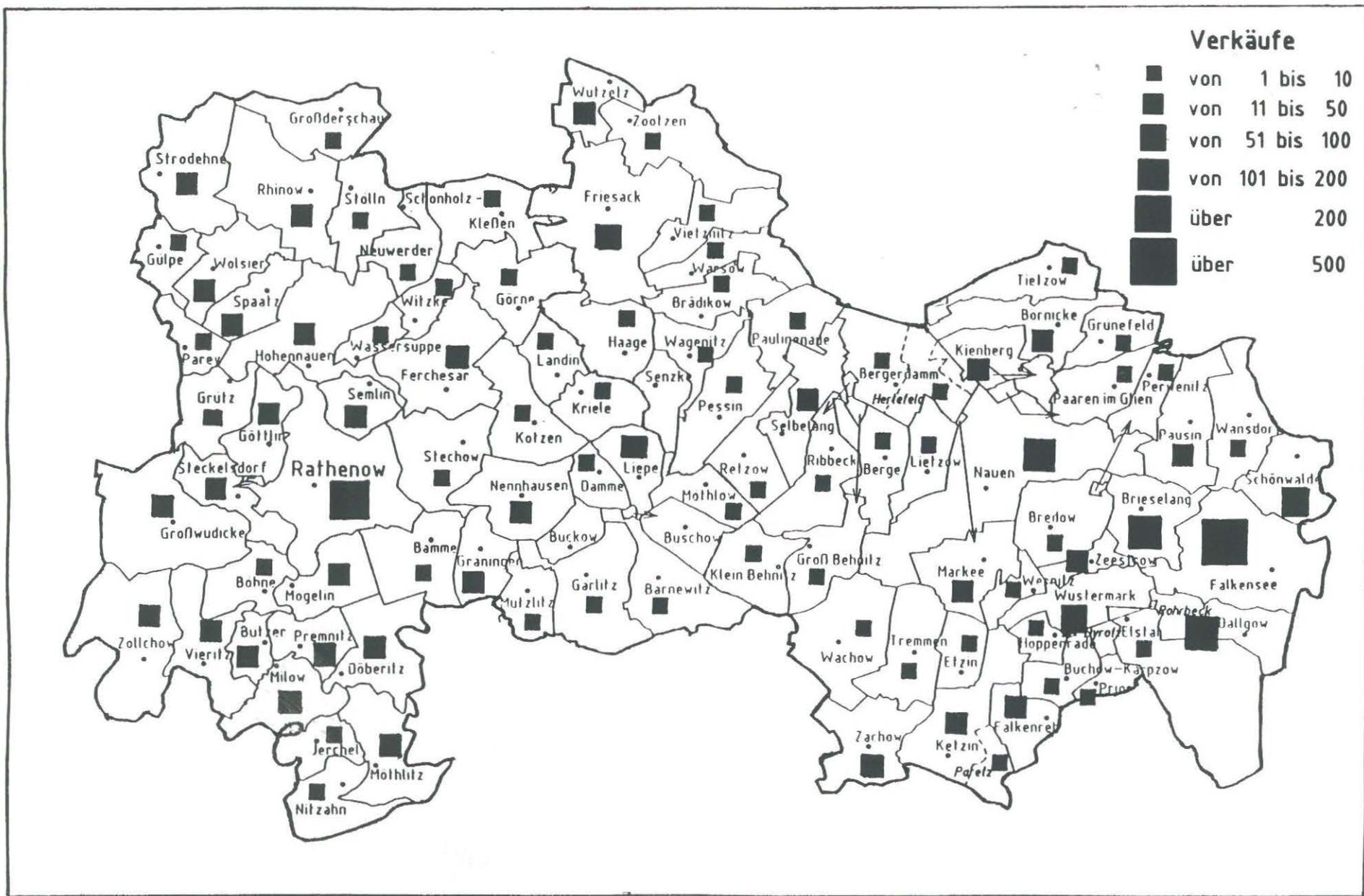
Bei den unbebauten Flächen ist ein deutlicher Rückgang zum Vorjahr zu erkennen. Dies ergibt sich aus der Tatsache, daß 1993 sehr viele Flächen im Altkreis Rathenow vom Land Brandenburg, Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung aufgekauft und zum Trappenschutzgebiet bzw. Naturschutzgebiet erklärt wurden.



3.4 Angaben zum Geldumsatz

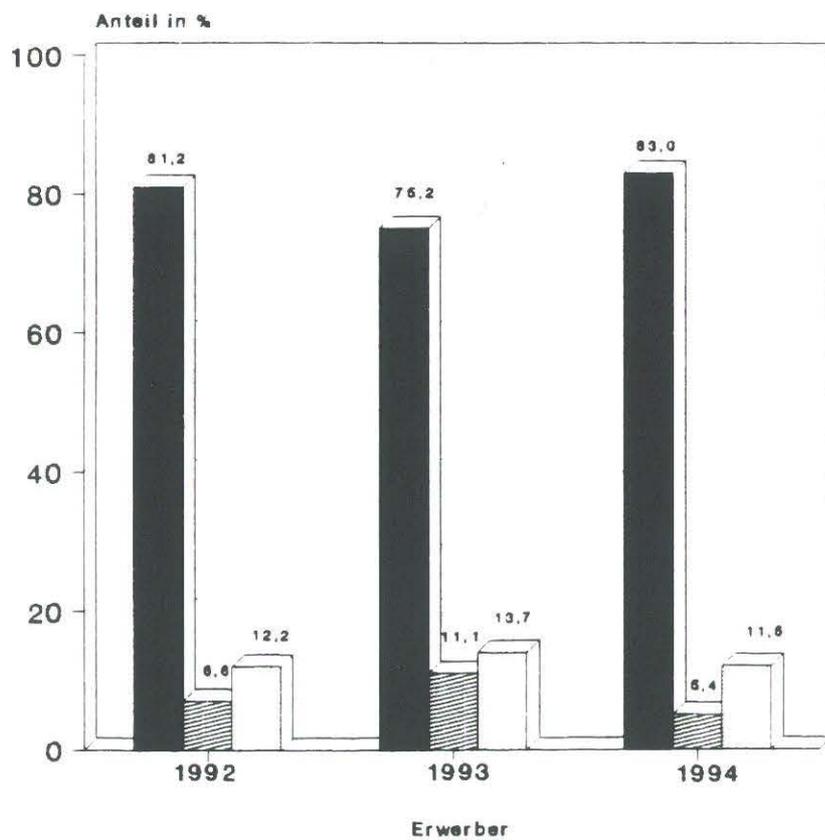
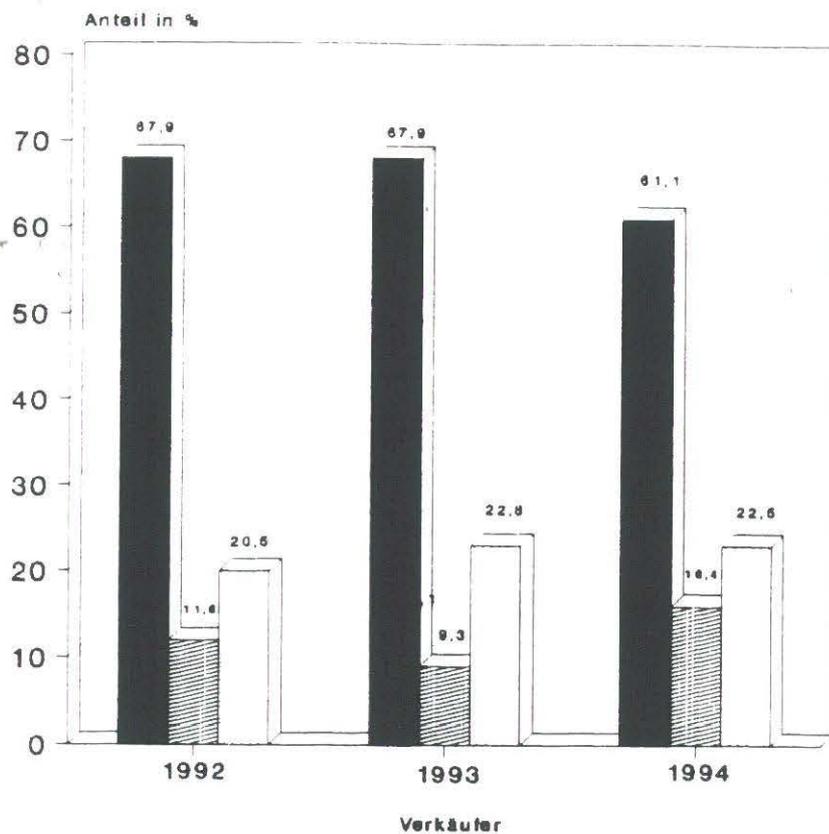
Trotz eines erheblichen Rückganges des Flächenumsatzes der bebauten Grundstücke ist ein starker Anstieg des Geldumsatzes zu verzeichnen. Dies ergibt sich aus Verkäufen der neu entstandenen Wohnanlagen in Dallgow-Döberitz und Falkensee. Die veräußerten Reihenhausgrundstücke haben nur eine geringe Flächengröße.





3.5 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland

3.5.1 Anzahl der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern



■ Privatpersonen ▨ öffentliche Hand
□ sonst.jur.Personen

3.6 Übersicht der Kaufverträge im gesamten Landkreis nach Grundstücksarten im Jahr 1994

	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio DM)
Gesamt	2.184	2000,3	799,8
unbebaute Grundstücke (ub) davon für	1.059	393,0	336,8
- Wohnen	872	287,2	283,1
- Gewerbe	63	92,4	49,7
- Erholung	124	13,4	4,0
bebaute Grundstücke (bb) davon für	802	201,5	410,8
- Wohnen	744	172,7	312,4
- Gewerbe	51	27,8	97,9
- Erholung	7	1,0	0,5
Sonderflächen (sf)	68	14,5	0,5
land- und forstwirt- schaftliche Flächen (lf)	176	1.391,3	13,2
Eigentumswohnungen (ei)	79	-	38,5

3.6.1 Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ausgewählter Orte

1994	Städte			Gemeinde Ballgow-Döb.
	Rathenow	Nauen	Falkensee	
Gesamt	202	71	526	112
unbebaute Grundstücke (ub)	76	41	239	34
bebaute Grundstücke (bb)	121	26	204	77
Sonderflächen (sf)	3	2	3	1
land- u. forst- wirtsch. Flächen (lf)	2	2	1	0
Eigentums- wohnungen (ei)	0	0	79	0

3.6.2 Flächenumsatz in Hektar ausgewählter Orte

1994	Rathenow	Städte Nauen	Falkensee	Gemeinde Dallgow-Döb.
Gesamt	41,3	23,2	76,7	20,1
unbebaute Grundstücke (ub)	8,9	14,7	50,4	16,2
bebaute Grundstücke (bb)	16,1	5,7	25,5	3,9
Sonderflächen (sf)	0,2	0,2	0,3	0
land- u. forst- wirtsch. Flächen (lf)	16,1	2,6	0,5	0

3.6.3 Geldumsatz in Mio DM ausgewählter Orte

1994	Rathenow	Städte Nauen	Falkensee	Gemeinde Dallgow-Döb.
Gesamt	64,1	27,9	368,0	72,6
unbebaute Grundstücke (ub)	5,0	15,5	88,7	35,1
bebaute Grundstücke (bb)	59,0	12,3	240,7	37,5
Sonderflächen (sf)	0	0	0,1	0
land- u. forst- wirtsch. Flächen (lf)	0,1	0,1	0	0
Eigentums- wohnungen (ei)	0	0	38,5	0

4. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1. Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"

4.1.1 Wohnbauland

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 31.12.1994 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahr 1994 verlief uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise eine leichte Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1993 ermittelten Richtwertes.

Eine wesentliche Steigerung der Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke ist im Bereich Wustermark zu verzeichnen. Die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau wurden erschließungsbeitragsfrei veräußert.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Ämter aufgeführt:

Amt	DM/m ²
Brieselang	70 - 150
amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz	230
Friesack	10 - 60
Ketzin	20 - 120
Milow	10 - 35
Nauen - Land	10 - 100
Nennhausen	10 - 40
Premnitz	20 - 45
Rathenow	20 - 250
Rhinow	10 - 30
Schönwalde	50 - 200
Wustermark	60 - 270
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 300
amtsfreie Stadt Nauen	70 - 250

4.1.2 Gewerbegrundstücke

Das Preisniveau für Baugrundstücke in Gewerbegebieten im Landkreis Havelland weist eine breite Spanne auf und ist durch den Erschließungszustand und die Nähe zu Berlin geprägt.

Im Jahr 1994 gingen für diese Grundstücksart 70 Kaufverträge in der Geschäftsstelle ein. Hiervon entfielen etwa 70% auf den Altkreis Nauen, hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5, und etwa 30% auf den Altkreis Rathenow.

4.1.3 Erholungsgrundstücke

Eine Steigerung des Umsatzes der Erholungsgrundstücke von 1993 zu 1994 läßt sich nicht erkennen. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich in den meisten Fällen um verpachtete Grundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

Es wurden im wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 20 bis 40 DM/m² - wie bereits im Vorjahr - erzielt. Für Wassergrundstücke lagen die Kaufpreise vereinzelt bei 350 DM/m².

4.1.4 Landwirtschaftliche Flächen

Die landwirtschaftliche Produktion wird durch Agrargenossenschaften und Wiedereinrichter im Haupt- und Nebenerwerb fortgeführt.

Tendenzen in der Preisentwicklung lassen sich jedoch noch nicht erkennen. Ebenfalls haben Untersuchungen ergeben, daß eine Abhängigkeit der Bodenpreise von der Ackerzahl nicht zu verzeichnen ist.

Die meisten Flächen wurden 1994 im westlichen Teil des Landkreises Havelland vermarktet. Hierbei handelt es sich überwiegend um Verkäufe im Naturschutzgebiet.

Kaufpreise für Acker- und Grünlandflächen wurden zusammengefaßt, da sich das Preisniveau dieser Flächen unwesentlich unterscheidet.

In der nachfolgenden Tabelle werden ausgewählte Gemeinden des Landkreises aufgeführt, in denen die meisten Verkäufe von landwirtschaftlichen Flächen getätigt wurden.

Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreis- spanne (DM/m ²)
Garlitz	6	0,40 bis 0,80
Gräningen	8	0,75 bis 1,00
Hohennauen	15	0,50 bis 1,00
Spaatz	9	0,50 bis 0,80
Strodehne	22	0,40 bis 0,90
Wolsier	10	0,50 bis 1,30

4.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"

4.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke, Doppel- und Reihenhäuser

In den nachfolgend aufgeführten Gemeinden des Landkreises Havelland fanden die meisten Aktivitäten im Grundstücksverkehr auf diesem Teilmarkt statt.

Die Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe und den Preisumsatz der Jahre 1993 und 1994.

	Anzahl der Verträge		Umsatz in Mio. DM		Spanne von - bis in DM 1994
	1993	1994	1993	1994	
Brieselang	27	25	10,1	7,4	95.000 bis 1.000.000
Dallgow-Döberitz	21	70	5,6	5,3	160.000 bis 1.500.000
Falkensee	133	170	40,0	73,0	75.000 bis 1.200.000
Nauen	18	13	2,6	2,8	65.000 bis 515.000
Schönwalde	20	22	5,0	5,6	20.000 bis 810.000
Rathenow	62	56	9,0	10,6	12.000 bis 489.000
Premnitz	6	8	0,8	1,3	47.000 bis 300.000
Rhinow	6	2	0,8	0,2	50.000 bis 180.000

Ersichtlich ist, daß für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke eine breite Käuferschicht vorhanden ist, wobei der berlinnahe Raum von den Kaufinteressenten bevorzugt wird. In der Tabelle sind auch die Doppel- und Reihenhäuser erfaßt. Diese Grundstücke haben eine Grundstücksgröße von etwa 180 m² bis 430 m². Die Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke dagegen eine Größe von ca. 700 m² bis 1400 m².

4.2.2 Mehrfamilien-, Wohn- und Geschäftshausgrundstücke

Der Mengenumsatz auf diesem Teilmarkt ist noch sehr gering. Preisentwicklungen und Tendenzen werden erst in den nächsten Jahren erkennbar sein. Die nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der Verkäufe und den Preisumsatz für die Jahre 1993 und 1994.

Stadt	Mehrfamilienhäuser				Wohn- und Geschäftshäuser			
	Anzahl der Verträge		Umsatz Mio DM		Anzahl der Verträge		Umsatz Mio DM	
	1993	1994	1993	1994	1993	1994	1993	1994
Falkensee	7	7	3,7	4,2	10	4	6,0	43,5
Nauen	3	7	0,7	2,2	4	1	1,5	0,2
Rathenow	16	30	4,1	6,2	8	14	3,0	7,2

4.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"

Hierbei handelt es sich ausschließlich um neuerbautes Wohnungseigentum, das vom Bauträger noch vor oder nach Fertigstellung erstmals veräußert wird.

Die Kaufpreise neu erstellter Objekte werden - neben anderen wirtschaftlichen Faktoren - deutlich beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten.

Der Teilmarkt Eigentumswohnungen entwickelt sich zunächst im östlichen Teil des Landkreises Havelland, wobei besonders die Stadt Falkensee zu erwähnen ist.

Beim Ersterwerb neu erstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand folgende Preissituation:

	Anzahl der Wohnungen	Umsatz Mio DM	DM/m ² Wohnfläche
Falkensee	78	38,5	4.500 bis 5.800

5. Ableitung erforderlicher Daten

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung B hat der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sonstige für die erforderlichen Daten, unter anderem Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Liegenschaftszinssätze, nach der jeweiligen Lage auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Zur Verkehrswertermittlung eines bebauten Grundstückes sind in der Regel das Ertragswertverfahren (§§ 15 - 20 WertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 - 25 WertV) heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen.

Es ist zu erkennen, daß der Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland noch immer großen Schwankungen unterliegt. Eine Veröffentlichung von gesicherten Vergleichsfaktoren, insbesondere aber von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen, ist daher noch nicht möglich.

Nachzuweisen ist jedoch, daß

- die Kaufpreise von Renditegrundstücken erheblich über den jeweiligen Ertragswerten liegen
- die Kaufpreise von Einfamilienhausgrundstücken in Höhe des jeweiligen Sachwertes, teilweise darüber liegen
- die Kaufpreise von Zweifamilienhausgrundstücken unter den jeweiligen Sachwerten liegen.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuß ermittelt Bodenrichtwerte, die sich auf baureifes Land beziehen, unter Auswertung der Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 31.12. des abgelaufenen Kalenderjahres.

Der Bodenrichtwert ist ein aus Kaufpreisen ermittelter durchschnittlicher Lagewert für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen und ist bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Er berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für eine deutliche Abweichung in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungszustand und dem Grundstückszuschnitt.

In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

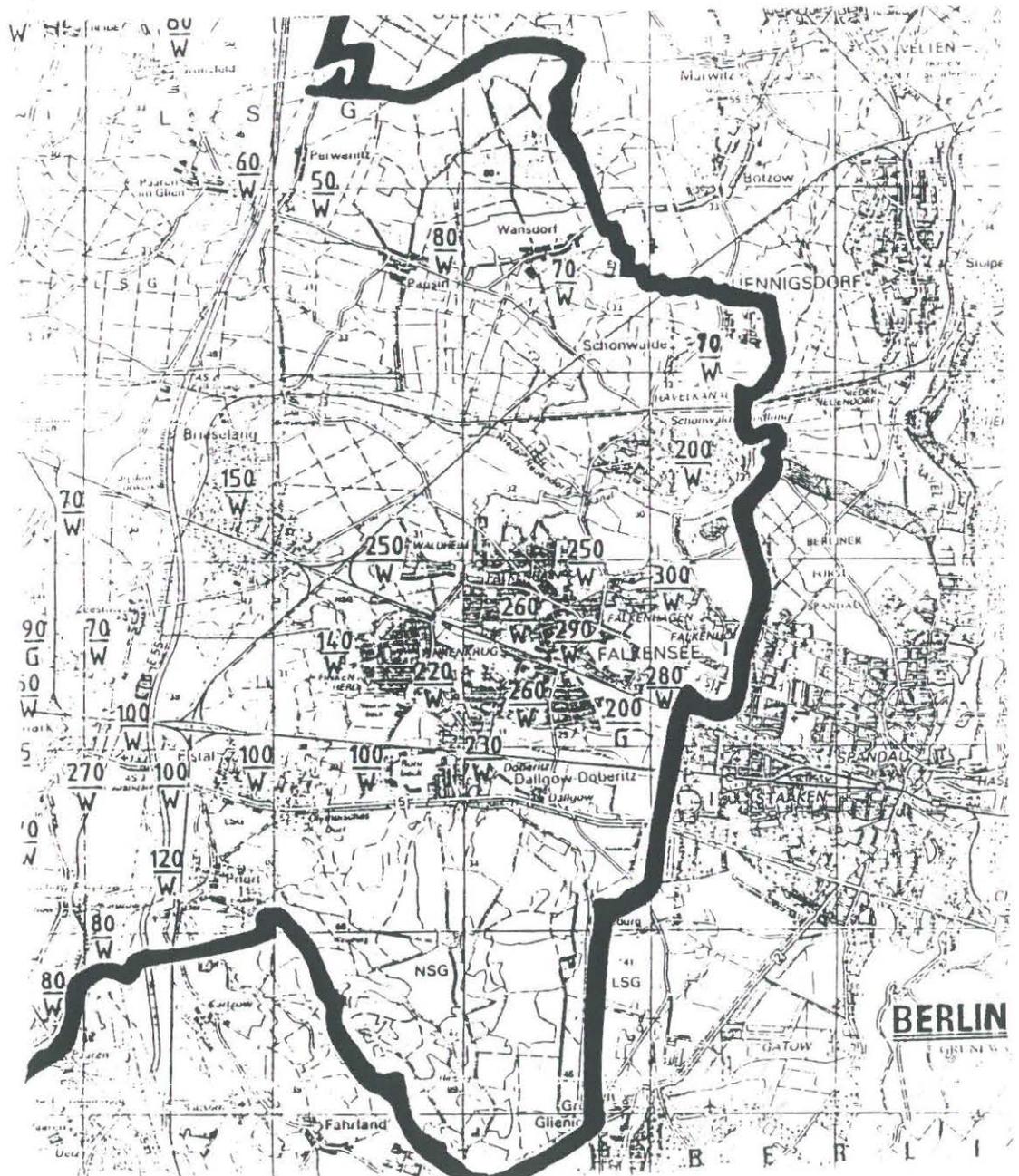
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Aufgrund der noch fehlenden Bauleitplanung, insbesondere eines bestätigten Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes ist die Aussage zur baulichen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Ansprüche gegenüber der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf einem Kartenblatt im Maßstab 1:100 000 dargestellt.

Die Karte wird nach Ermittlung der Richtwerte ausgelegt. Darüber hinaus kann jedermann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten und die Karte käuflich erwerben.

6.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Havelland

Stand 31.12.1994



Erläuterung der Symbole:

- W - Wohnbauflächen
- G - gewerbliche Bauflächen

6.2.1 Sanierungsgebiet Nauen

Für den Bereich der Altstadt Nauen wurde am 18.6.1993 eine Satzung für das Sanierungsverfahren beschlossen. Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, werden für das Sanierungsgebiet spezielle Bodenrichtwerte ermittelt. In der Bodenrichtwertkarte ist das Sanierungsgebiet extra dargestellt und mit dem Zusatz "SAN" gekennzeichnet. In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten - § 152 BauGB - sind die Anfangswerte nach §§ 153 Abs. 1 und 154 Abs. 2 BauGB maßgebend, d.h. die baurechtliche Qualität, die das Gebiet vor Beginn der förmlichen Festlegung hatte, wird zugrunde gelegt. Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen; Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) sind zu berücksichtigen.

6.3 Übersicht der Bodenrichtwerte in typischen Ortslagen

Die vom Gutachterausschuß beschlossenen Bodenrichtwerte beziehen sich auf durchschnittliche Lageverhältnisse in Gemeinden, die für den Landkreis typisch sind und auf baureife Grundstücke, die ortsüblich erschlossen sind.

ÜBERSICHT DER BODENRICHTWERTE TYPISCHER ORTE ZUM 31.12.1994 IM LANOKREIS HAVELLAND

Stadt Stadtteil Gemeinde Gemeindeteil	Typischer Ort		typische Grundstücks- größen qm	Bodenrichtwerte für								
	Merkmale Bedeutung	Ein- wohner		individ. Wohnungsbau			Wohnbauflächen des Geschößwohnungsbau			gewerbliche Bauflächen		
				gute Lage	mittlere Lage	mäßige Lage	gute Lage	mittl. Lage	mäßige Lage	guter Nutzungswert	mittl. Nutzungswert	mäßiger Nutzungswert
Bergerdamm/ Hertefeld	ländl. Gemeinde	520	1000 - 2000	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Damme	ländl. Gemeinde	120	1000 - 2000	-	-	10	-	-	-	-	-	-
Falkensee	Gartenstadt Siedlungs- charakter Nähe Berlin	22000	700 - 1300	300	260	140	-	-	-	200	-	-
Friesack	Kleinstadt Amtsgemeinde	2300	300 - 800	-	60	-	-	-	-	-	-	-
Nauen . Zentrum . Randlage	amtsfreie Stadt	11000	300 - 500 400 - 1000	-	-	-	250	220	-	150	-	-
Rathenow	Kreisstadt	29000	400 - 1200	100	75	50	250	-	-	-	-	-
Rhinow	Kleinstadt Amtsgemeinde	2000	400 - 1200	30	-	-	-	-	-	-	-	-
Semlin	ländl. Gemeinde	400	400 - 2000	40	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	Verwaltungs- gemeinde	1300	400 - 1200	145	100	-	-	-	-	-	-	-

Die Bodenrichtwerte beziehen sich auf baureife Grundstücke, die ortsüblich erschlossen sind. Es ist jedoch zu erwarten, daß noch Erschließungsbeiträge im Sinne des § 127 Abs. 3 BauGB zu zahlen sind.

7. Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau

Die zulässige Höhe des Pachtzinses ist im § 5 Abs. 1 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) in der letztgültigen Fassung geregelt.

Als Pachtzins darf **höchstens der vierfache Betrag** des ortsüblichen Pachtzinses im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau, bezogen auf die Gesamtfläche der Kleingartenanlage, verlangt werden.

Die auf die gemeinschaftlichen Einrichtungen entfallenden Flächen werden bei der Ermittlung des Pachtzinses für den einzelnen Kleingarten anteilig berücksichtigt. Liegen **ortsübliche Pachtzinsen** im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau nicht vor, so ist der entsprechende Pachtzins einer vergleichbaren Gemeinde als Bemessungsgrundlage heranzuziehen. **Ortsüblich** im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau ist der **in der Gemeinde durchschnittlich gezahlte Pachtzins**.

Der Gutachterausschuß im Landkreis Havelland ermittelte im Jahr 1994 erstmals den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau für die Städte Rathenow, Premnitz und Rhinow.

Ermittelter Pachtzins

Stadt	Einwohner	Jahr d. Ermittlung	Pachtzins DM/m ²
Rathenow	28.900	1994	0,03
Premnitz	10.500	1994	0,02
Rhinow	2.070	1994	0,02