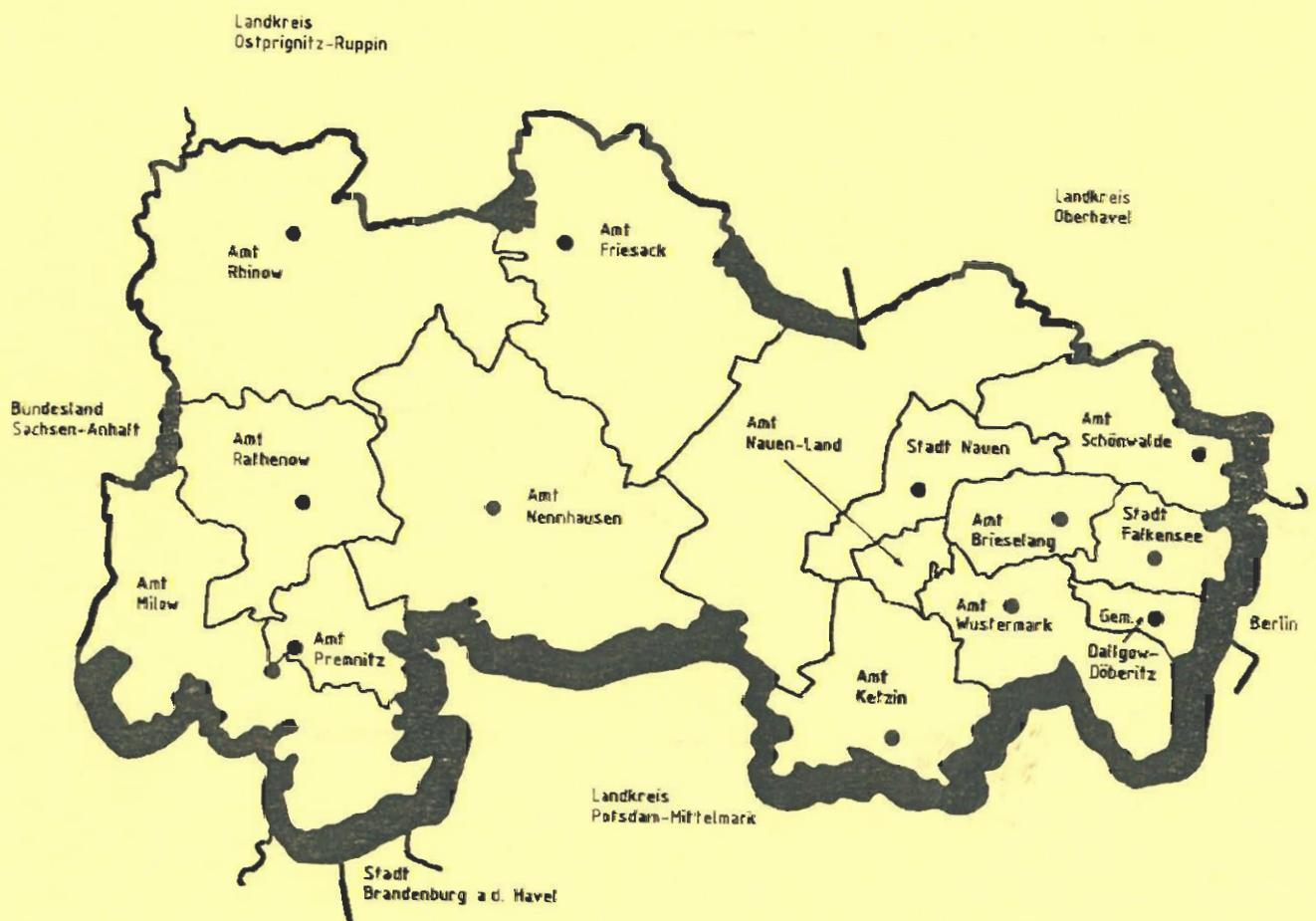




Grundstücksmarktbericht des Landkreises Havelland

1995



Herausgeber : Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Grundstücksmarktbericht 1995

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 / 417 294
Gebühr:	20,- DM

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

Ein Belegexemplar wird erbeten.

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	4
1.1 Rechtsgrundlagen	4
1.2 Der Gutachterausschuß	4
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	4
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	5
1.5 Kaufpreissammlung	5
1.6 Der Landkreis Havelland	5 - 10
2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland	11
2.1 Vorbemerkungen	11
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	11 - 14
2.3 Angaben zum Flächenumsatz	15 - 17
2.4 Angaben zum Geldumsatz	18 - 20
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	21
2.6 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	22
2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens	23
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	24
3.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"	24
3.1.1 Wohnbauland	24
3.1.2 Gewerbegrundstücke	25
3.1.3 Landwirtschaftliche Flächen	25
3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	26
3.2.1 Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke	26
3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser	27
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude	28
3.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	29 - 30
4. Ableitung erforderlicher Daten	31
5. Bodenrichtwerte	32
5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	32
5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	33
5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	34

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1995 wird vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Havelland herausgegeben.

Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung der letzten fünf Jahre.

Dieser Bericht richtet sich in erster Linie an die interessierte Öffentlichkeit, an Verkäufer und Käufer von Grundstücken, an Wirtschaft und Verwaltung. Er soll den Marktteilnehmern einen Einblick in das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland geben. Der Bericht zeigt den Grundstücksverkehr und die Tendenzen der Preisentwicklung auf und soll eine große Transparenz des oftmals undurchsichtigen Marktgeschehens ermöglichen. Der Grundstücksmarkt vollzieht sich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und wird von Angebot und Nachfrage bestimmt.

1. Allgemeines

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, 3489) gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen sind für die Gutachterausschüsse die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung - GAV) vom 18. Juni 1991 (GVBl. S. 272), geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (GVBl. II S. 749) und die Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209).

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 Verkehrsgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2538, 2552)
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339)
- 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 Auswertergebnisse. 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.

1.6 Der Landkreis Havelland

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Aus diesem Grunde werden hierzu einige kennzeichnende Angaben gemacht.

Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Hauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Im Landkreis ist eine zentralörtliche Gliederung für die Städte Rathenow und Nauen zum Mittelzentrum und für die Städte Falkensee und Premnitz zum Grundzentrum mit Teilfunktion eines Mittelzentrums vorgesehen.

Der Schwerpunkt der räumlichen Entwicklung soll insbesondere in den Achsen

- (Berlin - Spandau) - Falkensee - Nauen
- (Brandenburg) - Premnitz - Rathenow

liegen. Innerhalb der genannten Achsen leben etwa 66 % der Einwohner des Landkreises Havelland (9 / 95).

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.

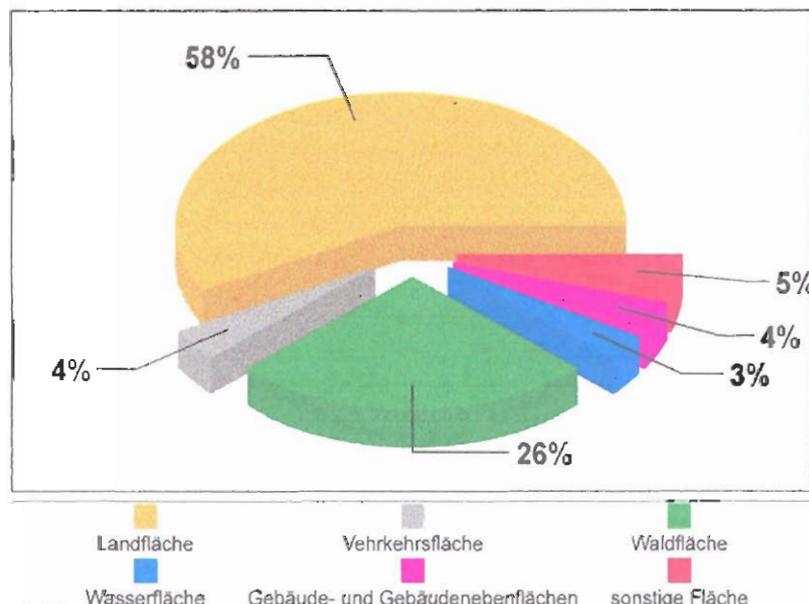
Den Landkreis Havelland durchfließt die Havel, die auf ihrer gesamten Länge schiffbar ist; als weitere Wasserstraße ist der Havelkanal mit Transportmöglichkeiten zu nennen.

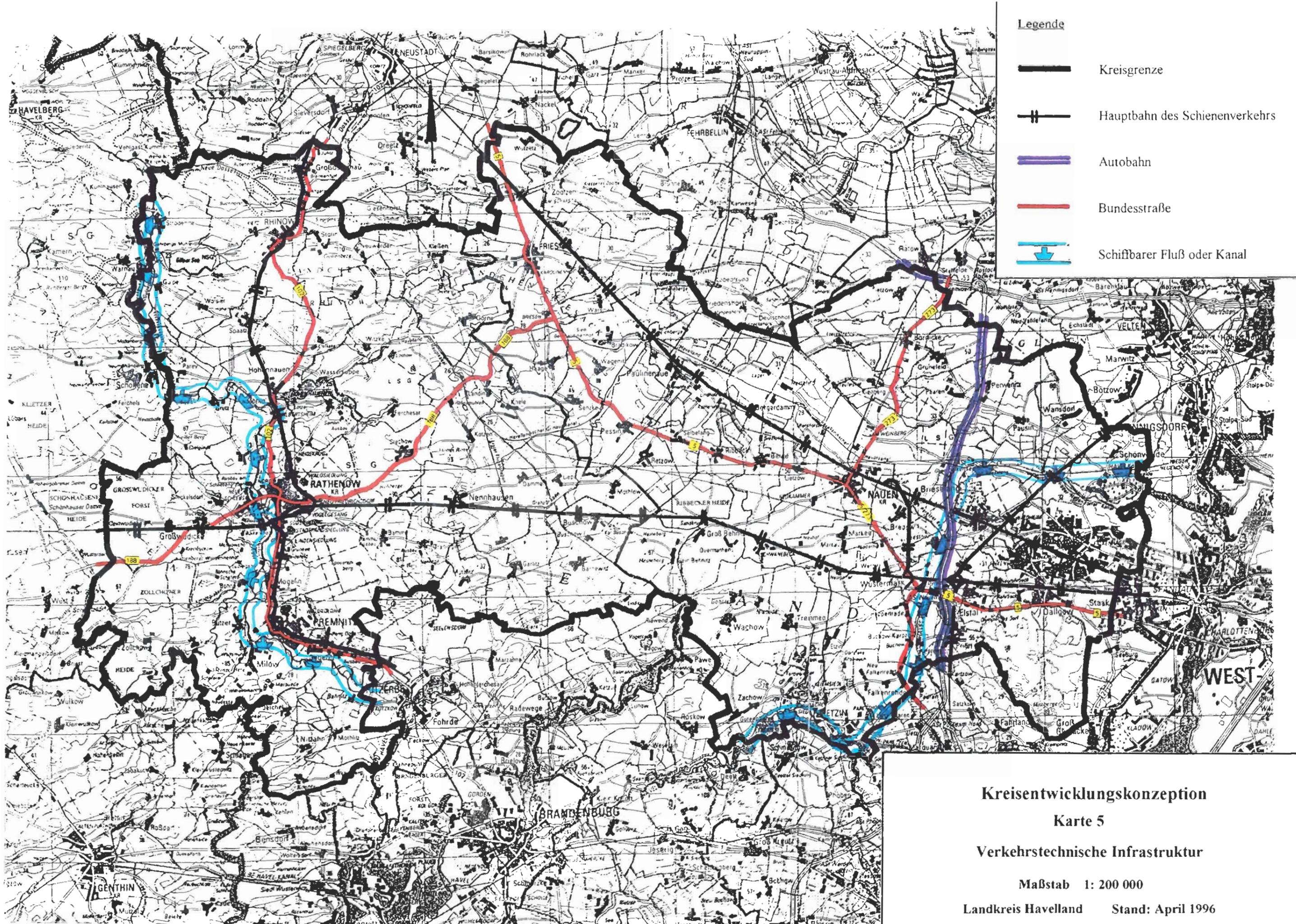
Ferner gibt es eine ganze Menge von Sportflugplätzen (Stölln, Nauen, Selbelang) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten. Der Flugplatz Nauen besitzt den Status eines Zollflughafens.

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, was auch bedeutet, daß der Kreis für die Naherholung immer beliebter wird.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, werden 84% der etwa 170694 ha großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.

Flächenverteilung im Landkreis Havelland





Legende

-  Kreisgrenze
-  Hauptbahn des Schienenverkehrs
-  Autobahn
-  Bundesstraße
-  Schiffbarer Fluß oder Kanal

Kreisentwicklungskonzeption
Karte 5
Verkehrstechnische Infrastruktur
Maßstab 1: 200 000
Landkreis Havelland Stand: April 1996

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 87 Gemeinden. Im Jahr 1995 zählte der Landkreis 130587 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. (Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg)

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungstand per			Fläche in ha
	30.06.1993	30.06.1994	30.09.1995	
Amt Brieselang (gesamt)	5.121	5.104	5.393	4.335
Brieselang	4.238	4.264	4.552	1.795
Bredow	605	608	598	1.946
Zeestow	278	232	243	594
Amt Friesack (gesamt)	6.569	6.571	6.570	20.398
Friesack	2.273	2.308	2.336	4.351
Brädikow	364	363	343	1.585
Haage	273	270	264	1.938
Paulinenaue	1.178	1.168	1.172	1.383
Pessin	743	754	753	2.028
Senzke	289	279	271	1.102
Vietznitz	287	280	288	1.763
Wagenitz	331	333	326	1.448
Warsow	209	209	205	886
Wutzetz	151	146	153	1.191
Zootzen	471	461	459	2.723
Amt Ketzin (gesamt)	6.439	6.422	6.426	9.278
Ketzin	4.130	4.115	4.064	3.073
Etzin	327	325	313	892
Falkenrehde	623	620	642	1.204
Tremmen	753	763	779	1.949
Zachow	606	599	628	2.160
Amt Milow (gesamt)	4.819	4.806	4.827	16.040
Milow	1.425	1.408	1.436	1.620
Bützer	552	553	548	673
Großwudicke	927	921	922	3.704
Jerchel	243	246	228	1.006
Möthlitz	389	410	412	2.095
Nitzahn	432	423	427	1.603
Vieritz	339	337	356	1.912
Zollchow	512	508	498	34

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per			
	30.06.1993	30.06.1994	30.09.1995	Fläche in ha
Amt Nauen-Land (gesamt)	7.371	7.344	7.306	25.216
Berge	575	579	571	1.660
Bergerdamm	521	510	510	2.871
Börnicke	720	725	718	1.873
Groß Behnitz	664	665	646	1.657
Grünefeld	425	428	429	1.647
Kienberg	346	341	345	969
Klein Behnitz	186	178	185	1.646
Lietzow	302	286	300	1.180
Markee	974	971	963	1.853
Retzow	566	589	579	1.570
Ribbeck	448	438	428	2.055
Selbelang	345	348	333	1.724
Tietzow	326	315	311	1.786
Wachow	973	971	988	2.725
Amt Nennhausen (gesamt)	4.971	4.945	4.940	25.359
Nennhausen	1.008	1.013	1.017	2.013
Bamme	321	326	295	2.062
Barnewitz	354	342	354	2.266
Buckow bei Nennhausen	126	114	114	730
Buschow	471	469	464	1.141
Damme	124	126	118	771
Ferchesar	309	309	321	2.796
Garlitz	390	380	365	2.666
Gräningen	234	225	225	1.127
Kotzen	437	423	408	1.941
Kriele	164	162	165	1.268
Landin	79	78	80	1.064
Liepe	180	179	189	1.100
Möthlow	184	180	186	1.026
Mützlitz	154	170	174	1.080
Stechow	436	449	465	2.308
Amt Premnitz (gesamt)	12.247	12.069	11.998	4.543
Premnitz	10.544	10.392	10.282	1.157
Döberitz	799	809	794	1.947
Mögelin	904	868	922	1.439
Amt Rathenow (gesamt)	30.721	30.721	30.578	11.235
Rathenow	28.959	28.924	28.708	4.572
Böhne	336	327	325	1.300
Göttlin	405	412	446	1.330
Grütz	139	151	149	1.613
Semlin	389	401	410	1.027
Steckelsdorf	493	506	540	1.393

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungstand per			Fläche in ha
	30.06.1993	30.06.1994	30.09.1995	
Amt Rhinow (gesamt)	5.767	5.705	5.737	24.604
Rhinow	2.072	2.077	2.090	3.149
Görne	206	185	181	2.157
Großderschau	579	580	593	2.000
Gülpe	168	162	151	929
Hohennauen	721	712	716	3.451
Kleßen	307	307	323	2.045
Parey	70	70	65	848
Schönholz-Neuwerder	196	191	184	1.456
Spaatz	395	400	386	1.175
Stölln	320	314	314	1.592
Strodehne	295	281	280	2.669
Wassersuppe	118	109	124	579
Witzke	121	120	123	764
Wolsier	199	197	207	1.790
Amt Schönwalde-Glien (gesamt)	4.867	4.933	5.016	8.331
Schönwalde	2.997	3.026	3.081	1.835
Paaren	415	430	446	1.571
Pausin	536	529	541	2.004
Perwenitz	434	437	427	998
Wansdorf	485	511	521	1.923
Amt Wustermark (gesamt)	4.184	4.202	4.327	9.242
Wustermark	1.312	1.279	1.330	1.951
Buchow-Karpzow	258	257	333	953
Elstal	1.644	1.728	1.711	4.610
Hoppenrade	208	192	195	580
Priort	545	546	561	477
Wernitz	217	200	197	671
amtsfreie Gemeinden				
Dallgow-Doberitz	2.959	3.078	3.521	1.754
Stadt Nauem	10.601	10.547	10.374	6.034
Stadt Falkensee	22.239	22.241	23.574	4.324

2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland

2.1 Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Grundstücksverkehrs im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. Schließlich wird zusammengestellt, welcher Personenkreis sich an den Grundstücksgeschäften beteiligt hat, und welche Arten des Erwerbs vorrangig waren. In den Tabellen und Graphiken gelten folgende Abkürzungen:

UB = unbebaute Bauflächen

BB = bebaute Bauflächen

WE = Wohnungseigentum

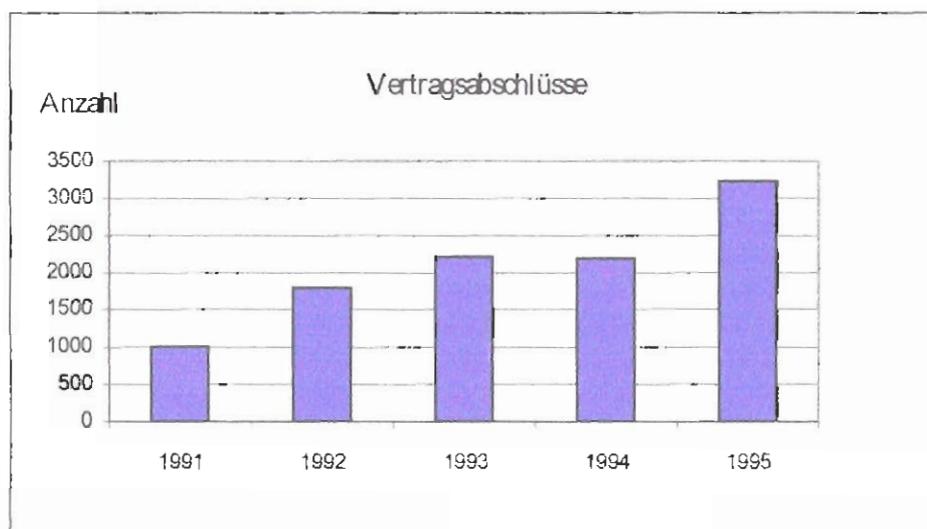
LF = land- und forstwirtschaftliche Flächen

SF = sonstige Flächen

2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

1995 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **3230** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1994 gingen **2184** Verträge ein; für das Jahr 1995 ergibt sich bei der Anzahl der abgeschlossenen Verträge ein Zuwachs von **47,9 %**.

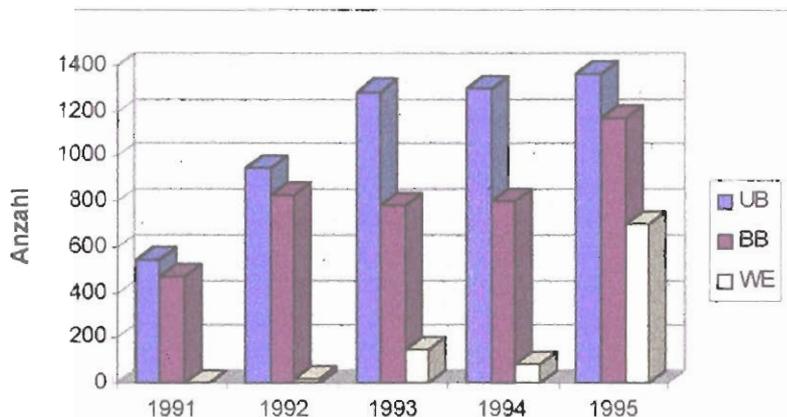


Anzahl der abgeschlossenen Verträge im Jahr 1995

Grundstücksart	Anzahl	Anteil in %
unbebaute Bauflächen	1068	33,1
bebaute Bauflächen	1166	36,1
Eigentumswohnungen	704	21,8
landwirtsch. Flächen	131	4,0
übrige Flächen	161	5,0
gesamt	3230	100,0

Anzahl der abgeschlossenen Verträge geordnet nach Grundstücksarten

Es ist zu beachten, daß in der nachfolgenden Graphik unter "unbebaute Grundstücke" auch Bauerwartungs- und Rohbauflächen, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie übrige Flächen (Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen) eingeordnet sind.



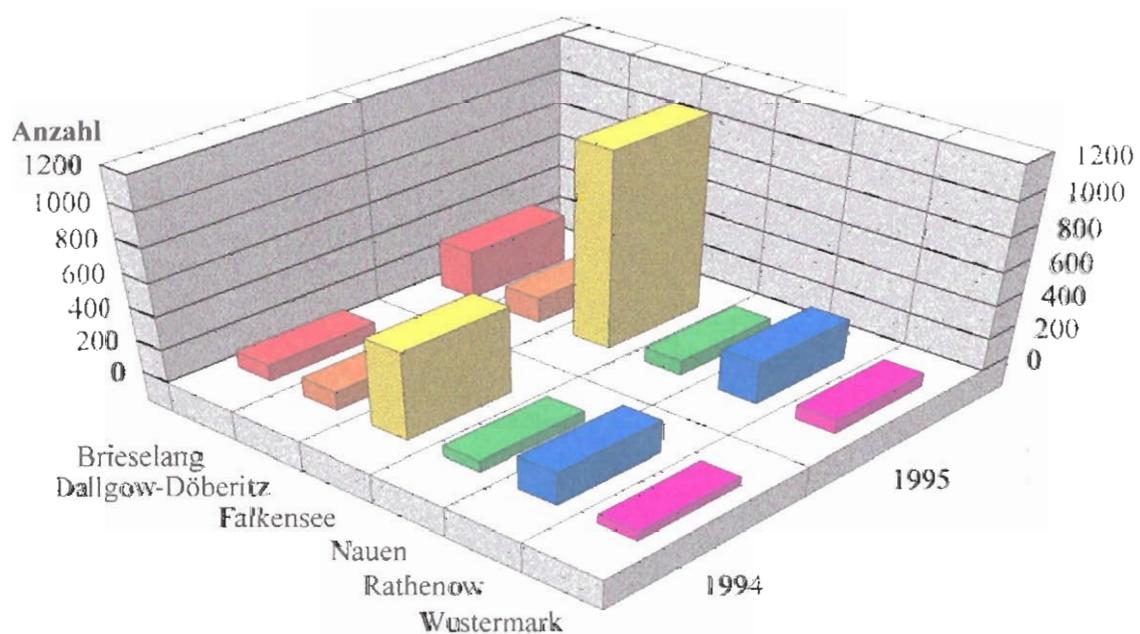
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Art der Bebauung	Anzahl der Kaufverträge	Tendenz zu 1994
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	775	
Mehrfamilienhäuser	157	
Geschäftliche Nutzung	12	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	5	
Gewerbliche Nutzung	80	
Sonstige Nutzung	39	
Summe:	1068	+ 0,8 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	436	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	443	
Wochenendhäuser	32	
Mehrfamilienhäuser	67	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	45	
Sonstige Gebäude	143	
Summe:	1166	+ 45 %
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>		
Erstverkauf Wohnungseigentum	7022	
Weiterveräußerung Wohnungseigentum		
Summe:	704	+ 791 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	131	
Summe:	131	- 26 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsfläche	27	
n	134	
Sonstige Flächen		
Summe:	161	+ 137 %

Anzahl abgeschlossener Kaufverträge in Orten mit den größten Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt:

	Falkensee		Nauen		Rathenow	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	522	1164	67	88	197	247
UB	239	276	41	34	76	104
BB	204	436	26	53	121	114
WE	79	452	0	1	0	29

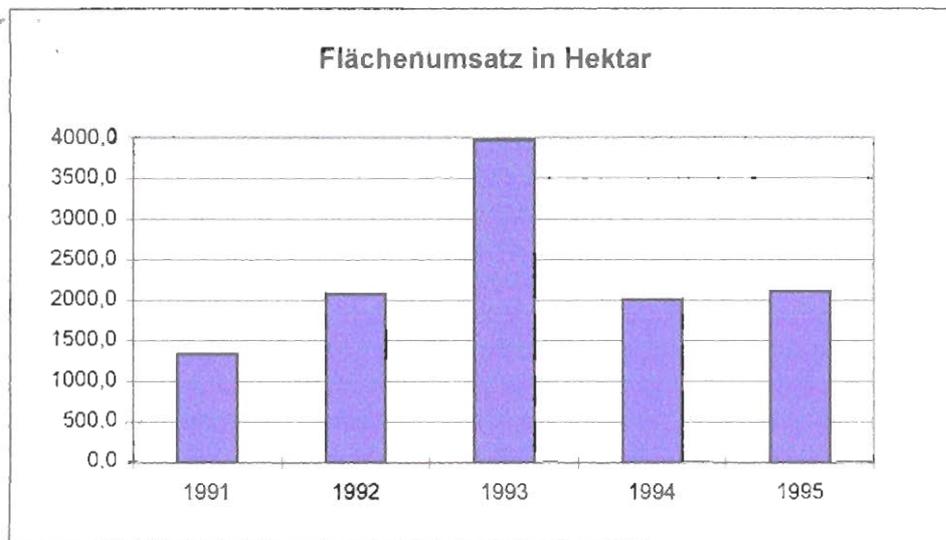
	Brieselang		Dallgow-Döberitz		Wustermark	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	99	290	111	152	54	82
UB	69	104	34	37	48	66
BB	30	75	77	87	6	15
WE	0	111	0	28	0	1



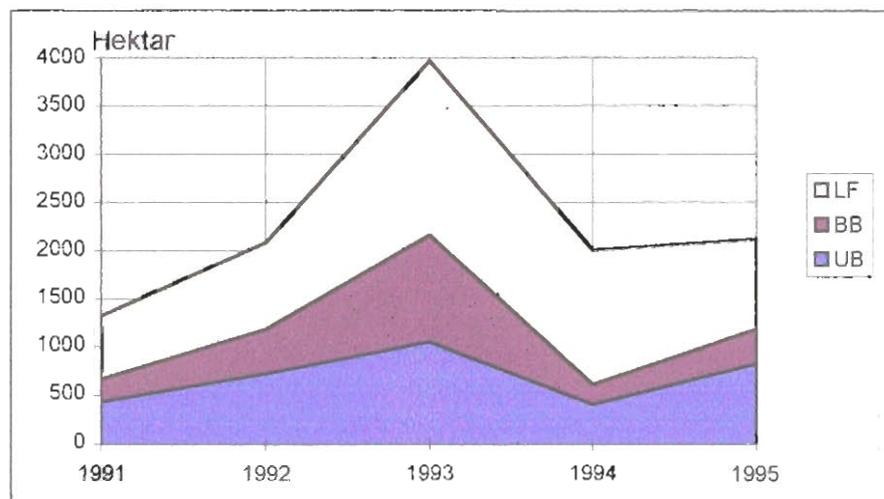
2.3 Angaben zum Flächenumsatz

Der Flächenumsatz beinhaltet alle Erwerbsvorgänge über unbebaute und bebaute Bauflächen, landwirtschaftliche und übrige Flächen; ausgenommen sind die Verkäufe von Wohnungseigentum.

Im Berichtsjahr wurde im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses eine Grundstücksfläche von **2109,5 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu der umgesetzten Fläche aus dem Jahr 1994, so ergibt sich eine Steigung von 5,4 %.



Der Flächenumsatz schlüsselt sich geordnet nach Grundstücksarten im einzelnen wie folgt auf:



Bei der obigen Graphik ist zu beachten, daß unter "**unbebaute Grundstücke**" auch die **übrigen Flächen** erfaßt sind.

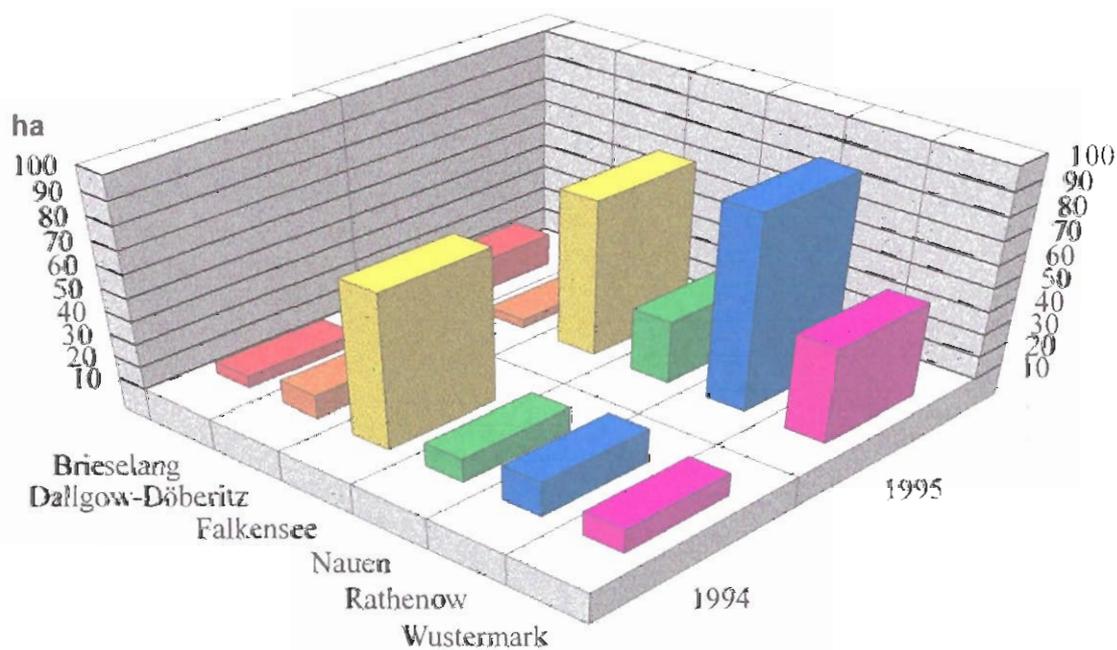
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Art der Bebauung	Flächenumsatz in ha	Tendenz zu 1994
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	133,9	
Mehrfamilienhäuser	29,9	
Geschäftliche Nutzung	3,2	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1,4	
Gewerbliche Nutzung	98,3	
Sonstige Nutzung	26,9	
Summe:	293,6	- 25 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	125,5	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	15,9	
Wochenendhäuser	2,5	
Mehrfamilienhäuser	15,4	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	18,5	
Sonstige Gebäude	183,4	
Summe:	361,2	+ 79 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	922,9	
Summe:	922,9	- 34 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsfläche	2,4	
n Sonstige Flächen	529,4	
Summe:	531,8	nicht vergleichbar

Flächenumsatz in ha in Orten mit den größten Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt:

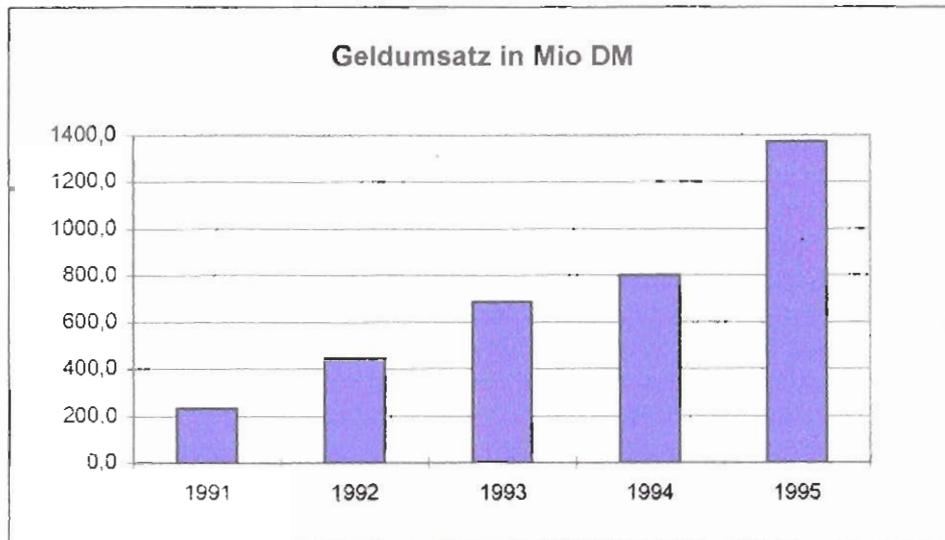
	Falkensee		Nauen		Rathenow	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	75,9	77,1	20,4	37,0	25,0	93,7
UB	50,4	48,4	14,7	10,7	8,9	20,0
BB	25,5	28,7	5,7	26,3	16,1	73,7

	Brieselang		Dallgow-Döberitz		Wustermark	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	15,2	24,0	20,1	13,6	20,1	50,8
UB	11,3	17,3	16,2	10,3	19,6	49,4
BB	3,9	6,7	3,9	3,3	0,5	1,4

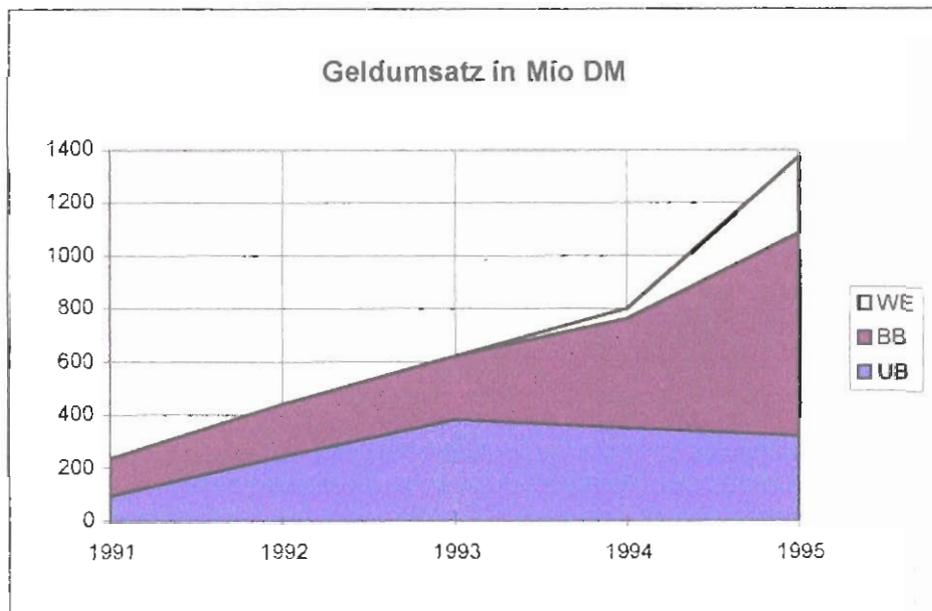


2.4 Angaben zum Geldumsatz

Im Jahre 1995 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **1.370,7 Mio. DM** umgesetzt. Dies ist verglichen mit dem Jahr 1994 eine Steigerung von 71,4 %.



Die Verteilung des Umsatzes auf die einzelnen Grundstücksarten kann der folgenden Graphik entnommen werden.



Bei der obigen Graphik ist zu beachten, daß unter "unbebaute Grundstücke" auch der Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie übrige Flächen erfaßt ist.

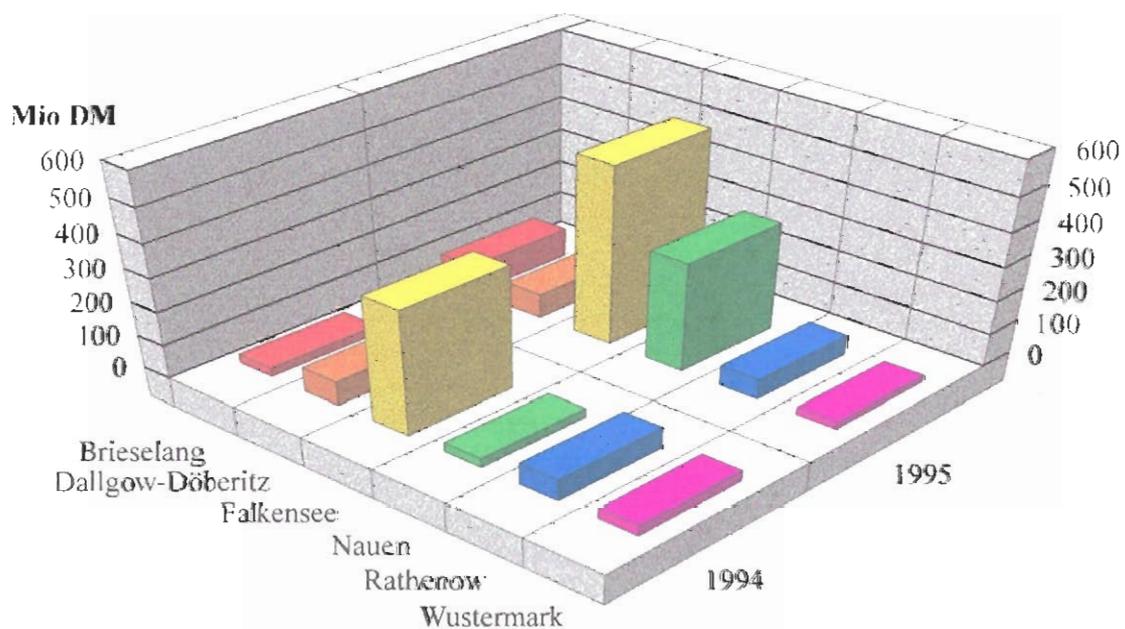
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Art der Bebauung	Geldumsatz in Mio. DM	Tendenz zu 1994
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	133,7	
Mehrfamilienhäuser	47,2	
Geschäftliche Nutzung	5,5	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0,3	
Gewerbliche Nutzung	53,4	
Sonstige Nutzung	3,8	
Summe:	243,9	- 28 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	106,9	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	179,3	
Wochenendhäuser	4,7	
Mehrfamilienhäuser	326,9	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	88,8	
Sonstige Gebäude	59,7	
Summe:	766,3	+ 86 %
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>		
Erstverkauf Wohnungseigentum	277,6	
Weiterveräußerung Wohnungseigentum	8,0	
Summe:	285,6	+ 642 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	11,3	
Summe:	11,3	- 14 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsflächen	0,2	
Sonstige Flächen	63,4	
Summe:	63,6	nicht vergleichbar

Geldumsatz in Mio. DM in Orten mit den größten Aktivitäten auf dem Grundstücksmarkt:

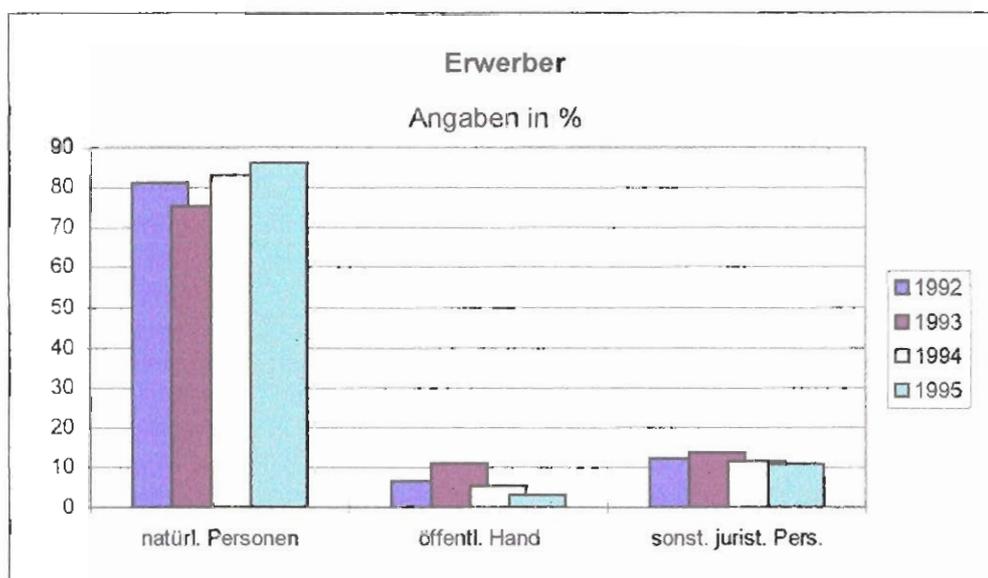
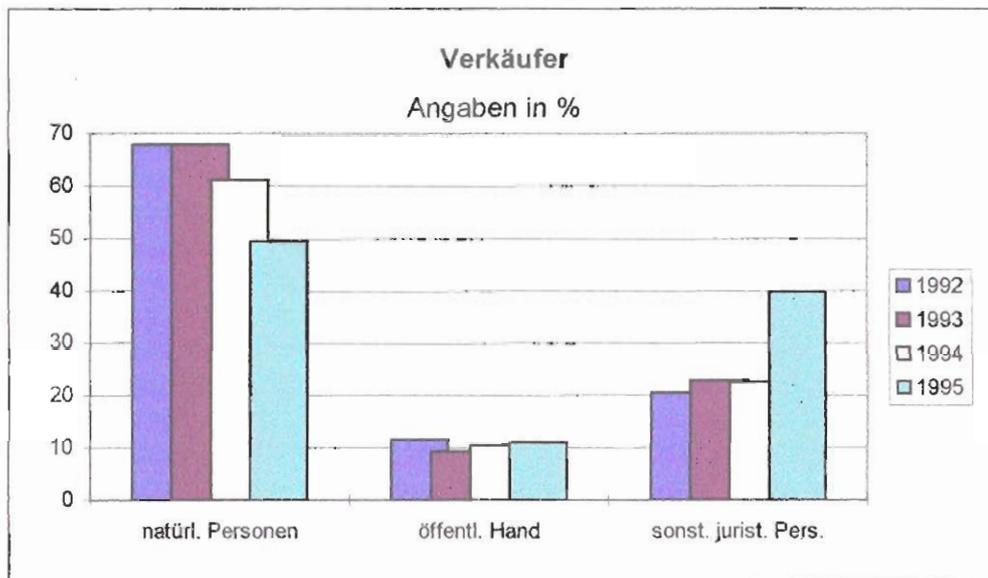
	Falkensee		Nauen		Rathenow	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	367,9	528,5	27,8	323,1	64,0	59,6
UB	88,7	96,9	15,5	12,2	5,0	10,5
BB	240,7	233,4	12,3	310,5	59,0	43,6
WE	38,5	198,2	0	0,4	0	5,5

	Brieselang		Dallgow-Döberitz		Wustermark	
	1994	1995	1994	1995	1994	1995
Gesamt	25,7	86,9	72,6	72,9	31,9	21,0
UB	17,8	18,3	35,1	20,4	30,9	17,1
BB	7,9	32,2	37,5	41,6	1,0	3,8
WE	0	36,4	0	10,9	0	0,1



2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern

Es ist deutlich erkennbar, daß sich der Grundstücksmarkt wie auch in den Vorjahren überwiegend zwischen natürlichen Personen abspielt. Ferner ist ersichtlich, daß Bauträgergesellschaften verstärkt als Veräußerer auftreten.



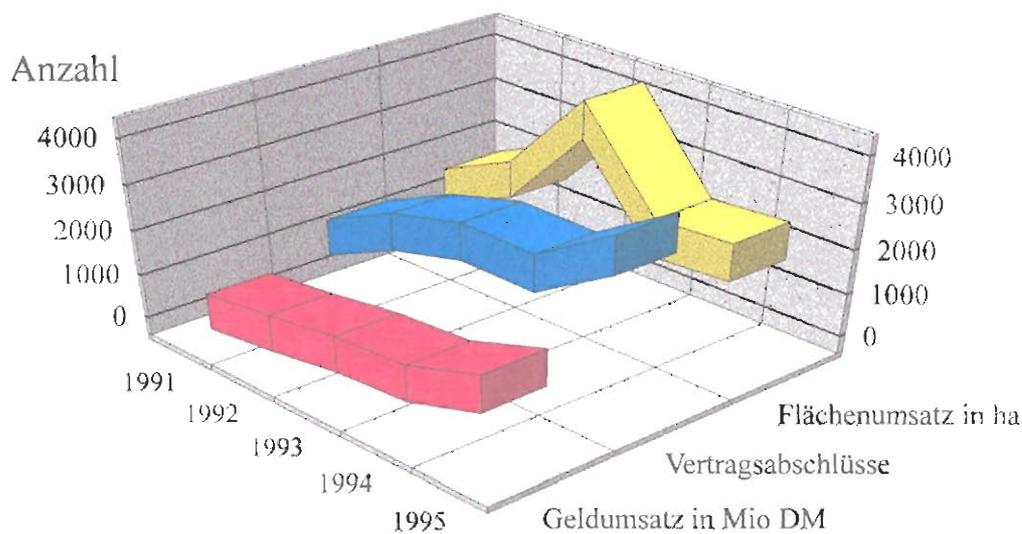
2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1991 bis 1995 nochmals zusammenfassend dargestellt. Für den Landkreis Havelland ist erkennbar, daß bei steigender Kauffallanzahl der Flächenumsatz etwa konstant bleibt und der Geldumsatz erheblich angestiegen ist. Eine Ausnahme bildet der Flächenumsatz im Jahre 1993. Hier wurden im großen Umfang Käufe im Bereich der Naturschutzgebiete getätigt. Zurückzuführen ist der hohe Geldumsatz auf die erhöhte Kaufanzahl im Bereich der Eigentumswohnungen und vereinzelt Großobjektverkäufen.

Umsatzübersicht



3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

3.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"

3.1.1 Wohnbauland

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 31.12.1995 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 1995 war uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahre ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1994 ermittelten Richtwertes.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Ämter, verglichen mit dem Vorjahr, aufgeführt.

Amt	DM pro m ² 1994	DM pro m ² 1995
Brieselang	70 - 150	50 - 150
amtsfreie Gemeinde Dallgow - Döberitz	100 - 230	80 - 220
Friesack	10 - 60	10 - 90
Ketzin	20 - 120	20 - 110
Milow	10 - 35	15 - 35
Nauen - Land	10 - 100	15 - 120
Nennhausen	10 - 40	10 - 35
Premnitz	20 - 45	20 - 100*
Rathenow	20 - 250	15 - 170
Rhinow	10 - 30	10 - 30
Schönwalde	50 - 200	60 - 190
Wustermark	60 - 270	80 - 270*
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 300	140 - 280
amtsfreie Stadt Nauen	70 - 250	90 - 250

Bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind.

Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind entsprechend §127 BauGB und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei.

3.1.2 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 1995 gingen für diese Grundstücksart 80 Kaufverträge in der Geschäftsstelle ein. Hiervon entfielen etwa 86% auf den östlichen Teil des Landkreises, hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5, und etwa 14% auf den westlichen Teil des Landkreises.

3.1.3 Landwirtschaftliche Flächen

Auch im Berichtszeitraum 1995 fanden die meisten Aktivitäten auf diesem Teilmarkt im westlichen Teil des Landkreises Havelland statt. Hierbei handelt es sich überwiegend um Käufe für das Großtrappenschutzgebiet.

Allgemein sind die Durchschnittspreise für landwirtschaftliche Nutzflächen noch sehr gering. Die Gründe sind sicherlich in der strukturellen Umgestaltung der Landwirtschaft zu finden. 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.

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

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

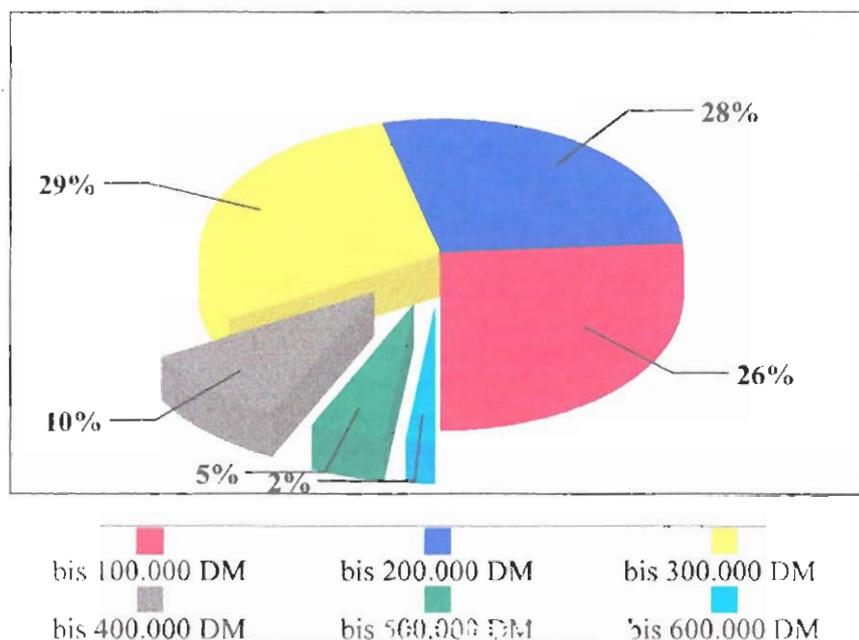
Gemarkung	Anzahl der Kauffälle	Kaufpreisspanne (DM / m ²)
Buschow	6	0,50 - 0,90
Garlitz	13	0,70 - 1,00
Groß Behnitz	3	0,60 - 0,80
Hohennauen	7	0,60 - 0,90
Nennhausen	5	0,60 - 0,80
Spaatz	7	0,60 - 0,80
Strodehne	10	0,60 - 0,80
Zollchow	8	0,20 - 0,60

3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"

3.2.1 Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke

Für freistehende Ein - und Zweifamilienhäuser ist eine breite Käuferschicht vorhanden, wobei der berlinnahe Raum von den Kaufinteressenten bevorzugt wird. Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 700 m² bis 1200 m² zu Grunde.

Prozentuale Verteilung nach Preiskategorien



Die Graphik zeigt, daß die Anzahl der Kauffälle mit Preisen bis 300.000 DM am größten ist.

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

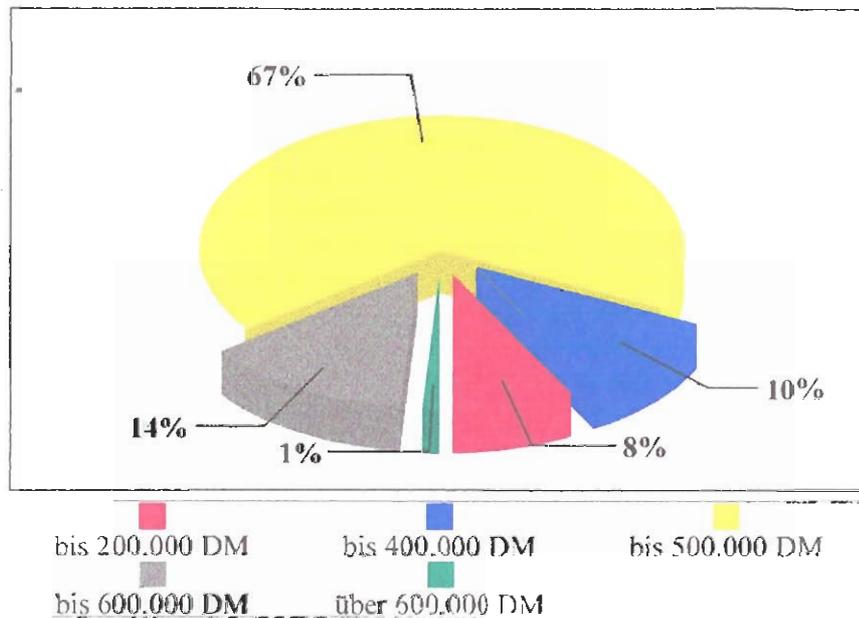
Die Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe und den Preisumsatz des Jahres 1995.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. DM
Brieselang	57	12,1
Dallgow - Döberitz	21	6,5
Falkensee	152	48,7
Nauen	22	3,8
Rathenow	51	22,3
Schönwalde	25	5,3
Wustermark	8	3,0

3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser

Eine enorme Steigerung auf dem Teilmarkt Doppel - und Reihenhäuser ist für 1995 zu verzeichnen, wobei der berlinnahe Raum von den Kaufinteressenten bevorzugt wird. Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um neuerbaute Objekte. Diese Grundstücke haben eine Grundstücksgröße von etwa 180 m² bis 430 m².

Prozentuale Verteilung nach Preiskategorien



Die Graphik zeigt, daß die Anzahl der Kauffälle bei einer Preisspanne von 400.000 DM bis 500.000 DM am größten ist.

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 des Jahres 1995.

	Anzahl der Verträge	Geldumsatz in Mio. DM
Brieselang	38	7,7
Dallgow - Döberitz	72	32,6
Falkensee	196	92,3
Nauen	7	1,6
Rathenow	4	0,8
Schönwalde	17	3,3
Wustermark	2	0,9

3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude

Der Mengenumsatz auf diesem Teilmarkt ist nach wie vor 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 bis 1995.

Mehrfamilienhäuser						
Stadt	Anzahl der Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1993	1994	1995	1993	1994	1995
Falkensee	7	7	15	3,7	4,2	22,1
Nauen	3	7	12	0,7	2,2	29,3
Rathenow	16	30	24	4,1	6,2	6,6

Geschäfts - und Verwaltungsgebäude						
Stadt	Anzahl der Verträge			Umsatz in Mio. DM		
	1993	1994	1995	1993	1994	1995
Falkensee	10	4	8	6,0	43,5	35,0
Nauen	4	1	7	1,5	0,2	7,8
Rathenow	8	14	10	3,0	7,2	5,5

3.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"

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

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

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen verteilen sich auf verschiedene Standorte, entweder auf große Wohnanlagen mit mehreren Wohnhäusern oder nur auf kleine Anlagen mit ein oder zwei Wohnhäusern.

Zunächst entwickelt sich der Teilmarkt Eigentumswohnungen im östlichen Teil des Landkreises Havelland und ist in der Stadt Falkensee und in der Gemeinde Brieselang sprunghaft angestiegen.

In der Stadt Rathenow liegen vier Verkäufe von umgewandelten Wohnungseigentum vor.

Unter "Umwandlung" sind Verkäufe zu verstehen, bei denen ehemalige Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern umfassend rekonstruiert und in Häuser mit Eigentumswohnungen

oder Teileigentum umgewandelt werden. Der Preis pro Quadratmeter Wohnfläche liegt hierfür in Höhe der neuerbauten Objekte.

Beim Ersterwerb neuerstellter und bezugsfreier Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern bestand 1995 folgende Preissituation:

	Anzahl der Wohnungen	Umsatz in Mio. DM	DM / m ² Wohnfläche	Wertanteile für Pkw - Stellplätze
Brieselang	111	36,4	3200 - 5000	im Kaufpreis nicht enthalten
Dallgow - Döberitz	28	10,9	4300 - 7000	im Kaufpreis nicht enthalten
Falkensee	452	198,2	4400 - 6500	im Kaufpreis nicht enthalten
Rathenow	25	5,0	2500 - 3500	im Kaufpreis enthalten
Premnitz	44	11,4	3500 - 3800	im Kaufpreis enthalten

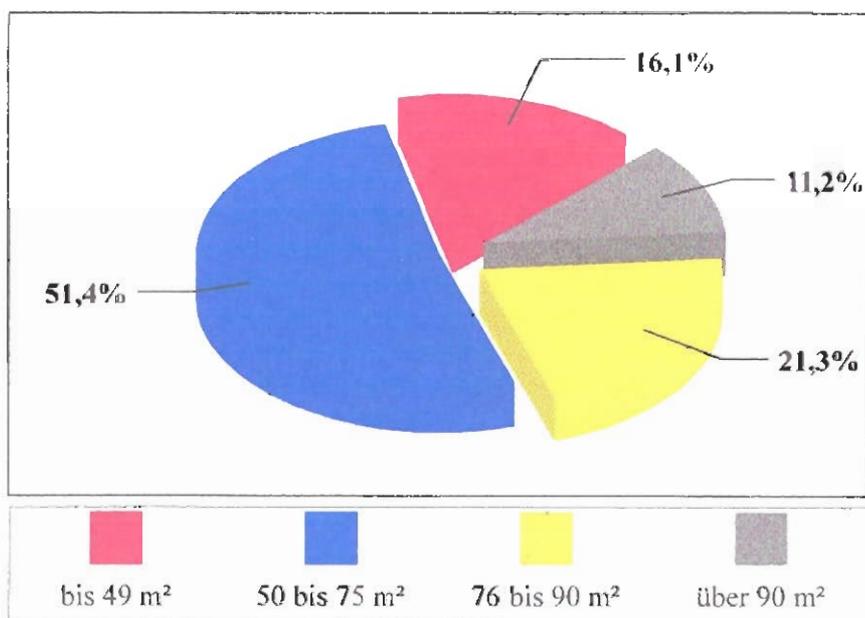
Der Preis für Garagen und KFZ - Stellplätze beträgt für einen

- KFZ - Stellplatz: zwischen 6.000 DM und 10.000 DM

- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: zwischen 18.000 DM und 25.000 DM

Bevorzugt werden Zwei - bis Dreiraumwohnungen in mittlerer und guter Wohnlage mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 m² und 75 m².

Die folgende Graphik zeigt die Aufteilung des verkauften Wohnungseigentums nach den Wohnungsgrößen.



4. Ableitung erforderlicher Daten

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung - GAV 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 freien Einfamilienhausgrundstücken etwa 5% bis 10% über den jeweiligen Sachwerten liegen
- die Kaufpreise von Zweifamilienhausgrundstücken unter den jeweiligen Sachwerten liegen.

5. Bodenrichtwerte

5.1 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.

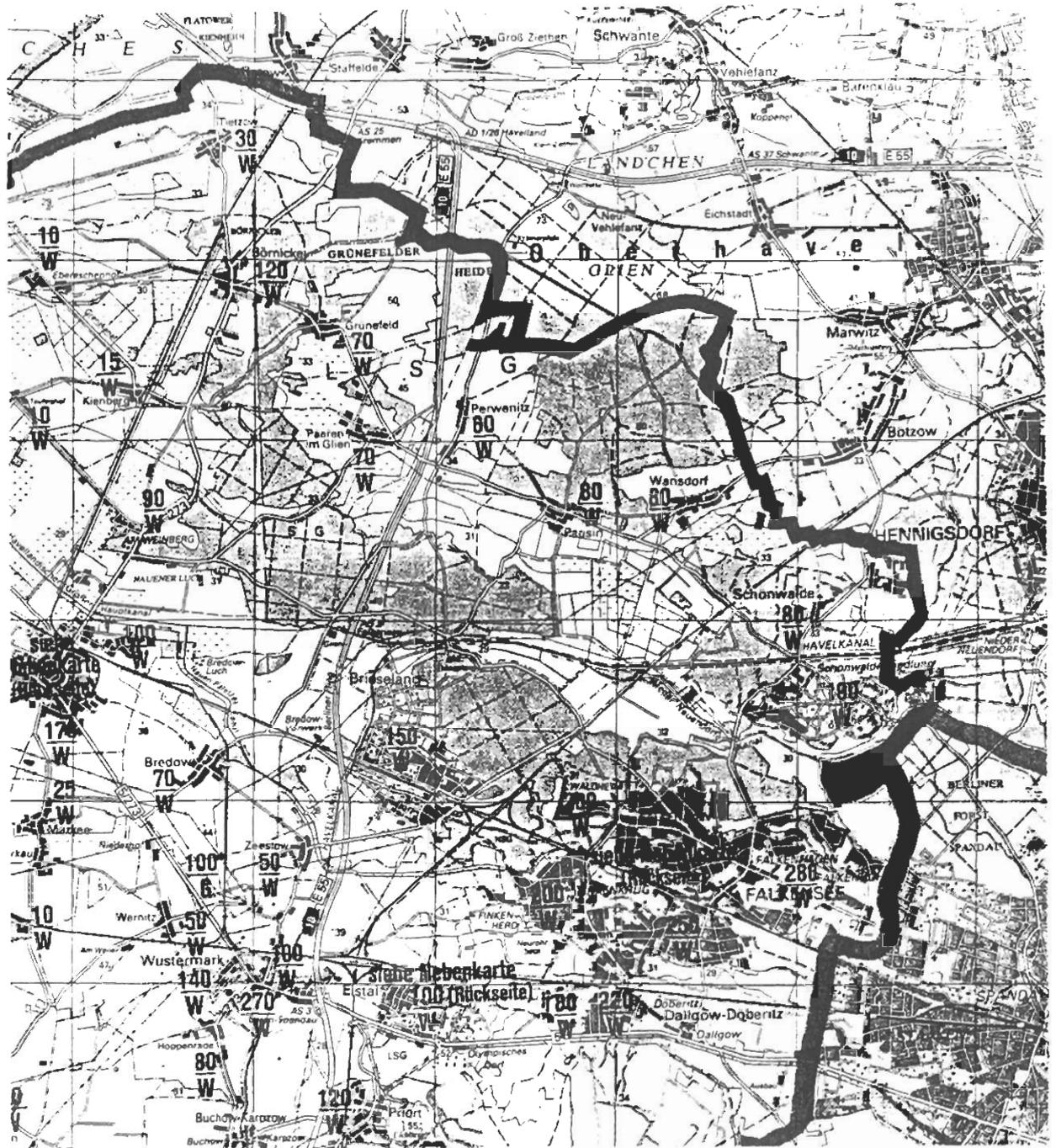
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Aufgrund der noch fehlenden Bauleitplanung, insbesondere eines bestätigten Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes, ist die Aussage zur baulichen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Ansprüche gegenüber 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.

5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Havelland

Stand: 31.12.1995



Erläuterung der Symbole:

- W - Wohnbauflächen
- G - gewerbliche Bauflächen

5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete im Landkreis Havelland

Im Landkreis Havelland wurden in drei Städten und in einer Gemeinde durch eine Satzung Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt.

Sanierungsgebiete:

- *“Altstadt Nauen”*
- *“Altstadt Rathenow”*
- *“Altstadt Friesack”*
- *“Ortskern Elstal”*

In der Bodenrichtwertkarte sind die Sanierungsgebiete extra ausgewiesen und mit dem Zusatz **“SAN”** gekennzeichnet.

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, werden für das Sanierungsgebiet spezielle Bodenrichtwerte ermittelt.

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 zu Grunde gelegt.

Bei diesen Anfangswerten sind Werterhöhungen, die lediglich durch die Aussicht auf die Sanierung, durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen.

Die Anfangswerte werden jährlich entsprechend den Änderungen in den allgemeinen Wertverhältnissen auf dem Grundstücksmarkt (konjunkturelle Weiterentwicklung) fortgeschrieben.