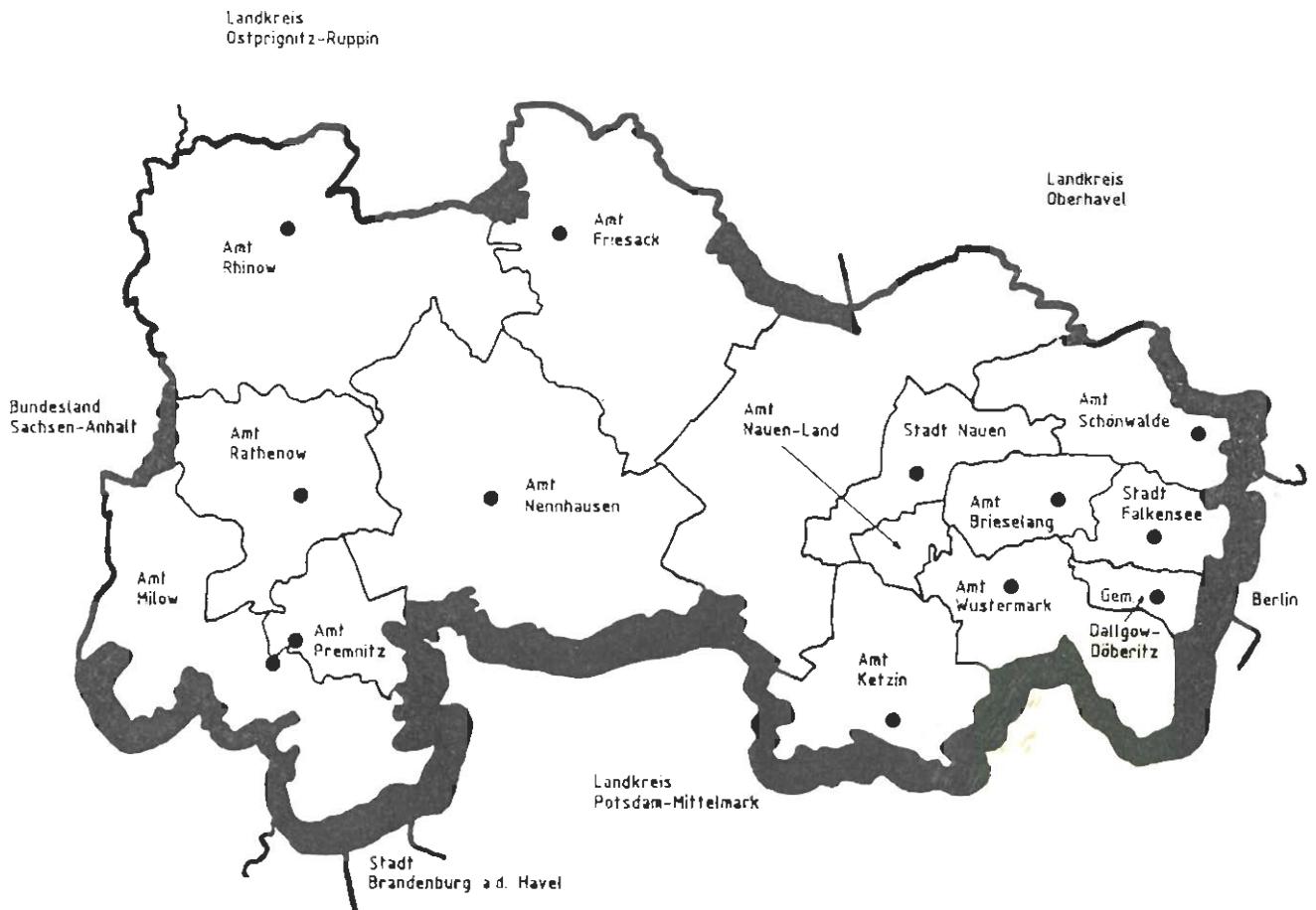




Grundstücksmarktbericht des Landkreises Havelland

1996



Herausgeber : Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Grundstücksmarktbericht 1996

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 Erholungsgrundstücke	25
3.1.4 Landwirtschaftliche Flächen	25 - 26
3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	27
3.2.1 Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke	27
3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser	28
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude	29
3.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	30 - 31
4. Ableitung erforderlicher Daten	32
5. Bodenrichtwerte	33
5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	33
5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	34
5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	35

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1996 wird vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Havelland herausgegeben.

Er gibt einen Überblick über den Grundstücksverkehr und die Preisentwicklung der letzten sechs 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 der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049, 2076) gebildet worden.

Weitere Rechtsgrundlagen für die Gutachterausschüsse sind 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 Verkehrswertgutachten 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 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.

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.

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 leidet an den Folgen der Monostrukturen von optischer und chemischer Industrie.

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, 102, 188 und 273 erschlossen.

Wichtigster Schienenweg wird, neben der auszubauenden Verbindung Berlin - Hamburg, die bis zum Jahre 1998 realisierte ICE-Strecke Berlin - Hannover werden, die den Kreis in Ost - West Richtung durchquert.

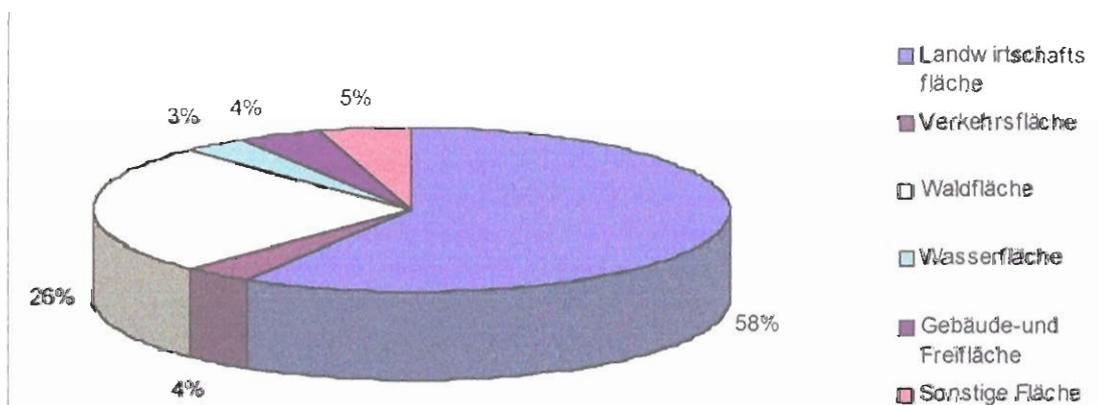
Den Landkreis Havelland durchfließt die Havel, die auf ihrer gesamten Länge schiffbar ist; als weitere Wasserstraße ist der Havelkanal mit Transportmöglichkeiten zu nennen.

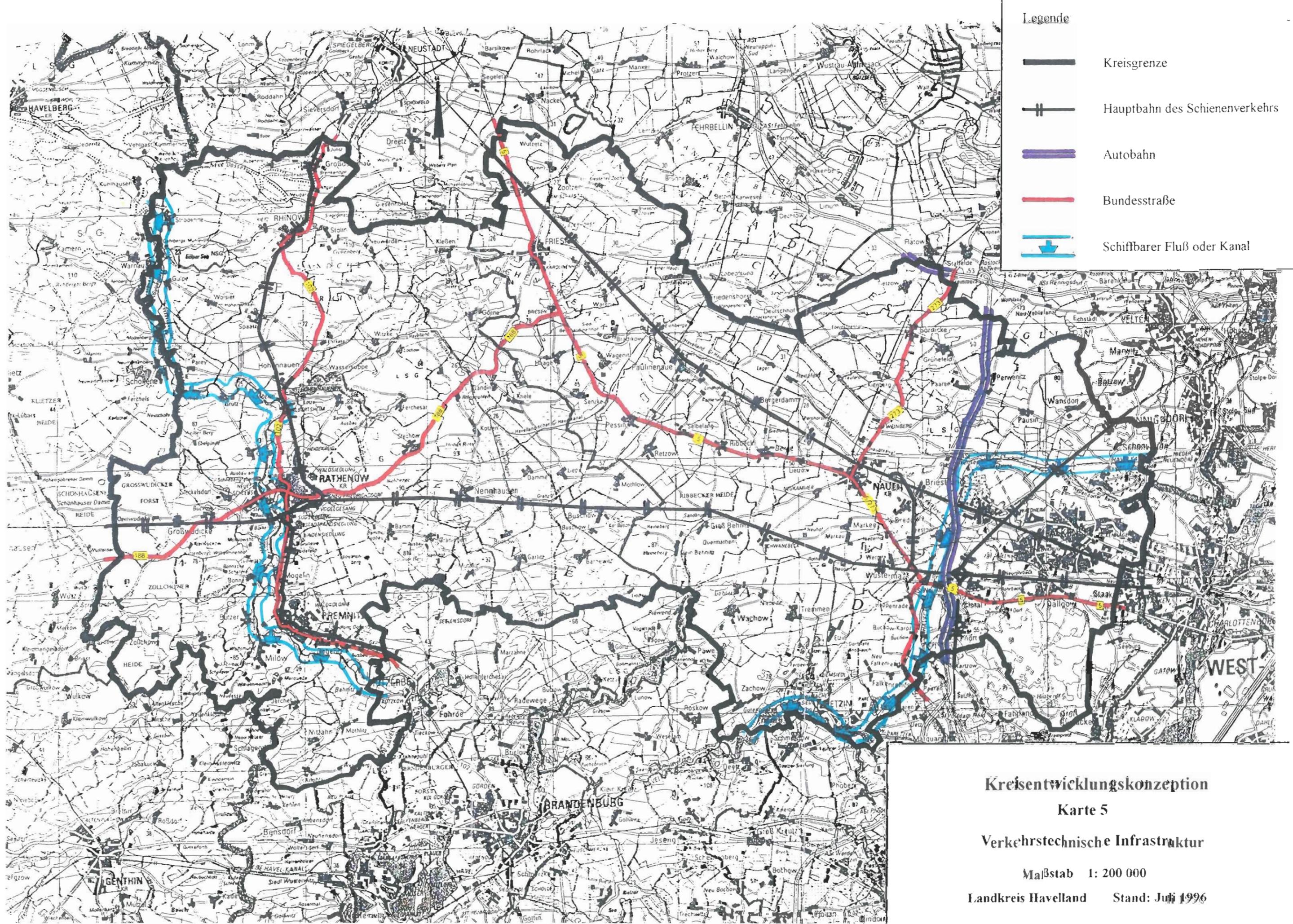
Ferner gibt es einige Sportflugplätze im Landkreis (Stölln, Nauen, Selbelang) mit vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten.

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 rund 84% der etwa 170698 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: Juli 1996

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 87 Gemeinden. Im Jahr 1996 zählte der Landkreis 132182 Einwohner.

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

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.93	30.06.94	30.09.95	30.06.96	
Amt Brieselang (gesamt)	5121	5104	5393	5678	4335
Brieselang	4238	4264	4552	4814	1795
Bredow	605	608	598	596	1946
Zeestow	278	232	243	268	594
Amt Friesack (gesamt)	6569	6571	6570	6547	20399
Friesack	2273	2308	2336	2318	4351
Brädikow	364	363	343	354	1585
Haage	273	270	264	261	1938
Paulinenaue	1178	1168	1172	1170	1383
Pessin	743	754	753	758	2027
Senzke	289	279	271	268	1102
Vietznitz	287	280	288	282	1763
Wagenitz	331	333	326	338	1448
Warsow	209	209	205	195	886
Wutzetz	151	146	153	151	1191
Zootzen	471	461	459	452	2725
Amt Ketzin (gesamt)	6439	6422	6426	6395	9278
Ketzin	4130	4115	4064	4037	3072
Etzin	327	325	313	308	892
Falkenrehde	623	620	642	624	1204
Tremmen	753	763	779	787	1949
Zachow	606	599	628	639	2161
Amt Milow (gesamt)	4819	4806	4827	4872	16040
Milow	1425	1408	1436	1463	1620
Bützer	552	553	548	555	673
Großwudicke	927	921	922	934	3705
Jerchel	243	246	228	231	1005
Möthlitz	389	410	412	401	2095
Nitzaha	432	423	427	427	1603
Vieritz	339	337	356	364	1912
Zollchow	512	508	498	497	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.93	30.06.94	30.09.95	30.06.96	
Amt Nauen-Land (gesamt)	7371	7344	7306	7280	25218
Berge	575	579	571	565	1660
Bergerdamm	521	510	510	503	2871
Börnicke	720	725	718	727	1874
Groß Behnitz	664	665	646	632	1656
Grünefeld	425	428	429	434	1647
Kienberg	346	341	345	347	969
Klein Behnitz	186	178	185	184	1647
Lietzow	302	286	300	291	1180
Markee	974	971	963	944	1853
Retzow	566	589	579	604	1570
Ribbeck	448	438	428	421	2056
Selbelang	345	348	333	335	1724
Tietzow	326	315	311	311	1786
Wachow	973	971	988	982	2725
Amt Nennhausen (gesamt)	4971	4945	4940	4901	25359
Nennhausen	1008	1013	1017	1016	2013
Bamme	321	326	295	293	2062
Barnewitz	354	342	354	363	2266
Buckow	126	114	114	107	730
Buschow	471	469	464	454	1141
Damme	124	126	118	115	771
Ferchesar	309	309	321	327	2796
Garlitz	390	380	365	359	2666
Gräningen	234	225	225	229	1127
Kotzen	437	423	408	379	1941
Kriele	164	162	165	171	1268
Landin	79	78	80	83	1064
Liepe	180	179	189	181	1100
Möthlow	184	180	186	190	1026
Mützlitz	154	170	174	176	1080
Stechow	436	449	465	458	2308
Amt Premnitz (gesamt)	12247	12069	11998	11854	4542
Premnitz	10544	10392	10282	10120	1156
Döberitz	799	809	794	797	1947
Mögelin	904	868	922	937	1439
Amt Rathenow (gesamt)	30721	30721	30578	30646	11235
Rathenow	28959	28924	28708	28770	4572
Böhne	336	327	325	337	1300
Göttlin	405	412	446	450	1330
Grütz	139	151	149	147	1613
Semlin	389	401	410	402	1027
Steckelsdorf	493	506	540	540	1393

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.93	30.09.94	30.09.95	30.06.96	
Amt Rhinow (gesamt)	5767	5705	5737	5706	24604
Rhinow	2072	2077	2090	2115	3149
Görne	206	185	181	174	2157
Großderschau	579	580	593	570	2000
Gülpe	168	162	151	142	929
Hohennauen	721	712	716	729	3451
Kleßen	307	307	323	307	2045
Parey	70	70	65	66	848
Schönholz-Neuwerder	196	191	184	191	1456
Spaatz	395	400	386	379	1175
Stöln	320	314	314	325	1592
Strodehne	295	281	280	274	2669
Wassersuppe	118	109	124	110	579
Witzke	121	120	123	121	764
Wolsier	199	197	207	203	1790
Amt Schönwalde-Glien (gesamt)	4867	4933	5016	4991	8331
Schönwalde	2997	3026	3081	3078	1835
Paaren	415	430	446	440	1571
Pausin	536	529	541	549	2004
Perwenitz	434	437	427	416	998
Wansdorf	485	511	521	508	1923
Amt Wustermark (gesamt)	4184	4202	4327	4400	9336
Wustermark	1312	1279	1330	1408	1951
Buchow-Karpzow	258	257	333	361	953
Elstal	1644	1728	1711	1694	703
Hoppenrade	208	192	195	192	580
Priort	545	546	561	558	477
Wernitz	217	200	197	187	672
amtsfreie Gemeinden					
Dallgow-Döberitz	2959	3078	3521	3753	5661
Stadt Nauen	10601	10547	10374	10465	6035
Stadt Falkensee	22239	22241	23574	24694	4325

Quellen: Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
Fläche per 31.12.96 - Kataster- und Vermessungsamt Landkreis Havelland

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.

In den Tabellen und Graphiken gelten folgende Abkürzungen:

UB = unbebaute Bauflächen

BB = bebaute Bauflächen

WE = Wohnungseigentum

LF = land- und forstwirtschaftliche Flächen

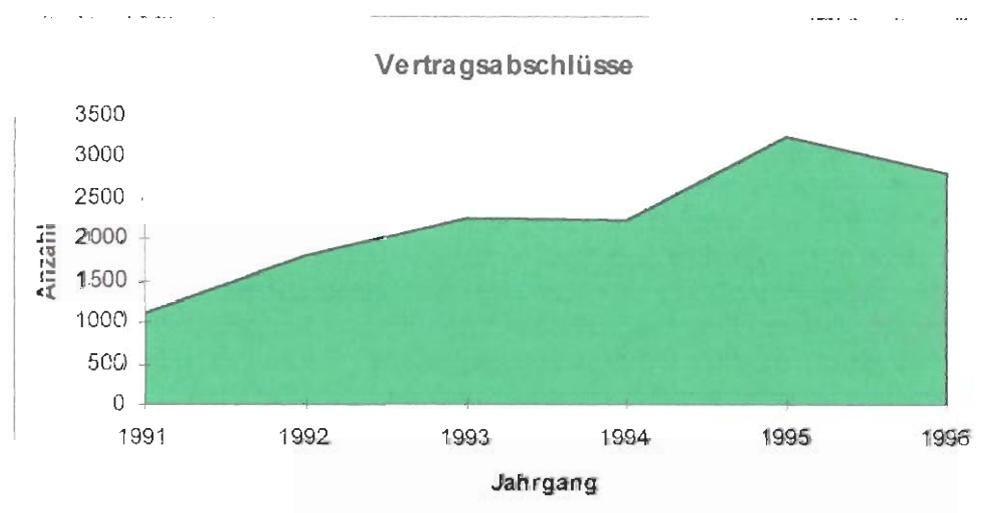
SF = sonstige Flächen

GF = Gemeinbedarfsflächen

2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

1996 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **2817** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1995 gingen **3230** Verträge ein; für das Jahr 1996 ergibt sich bei der Anzahl der zugegangenen Verträge ein Rückgang von **12,8 %**.

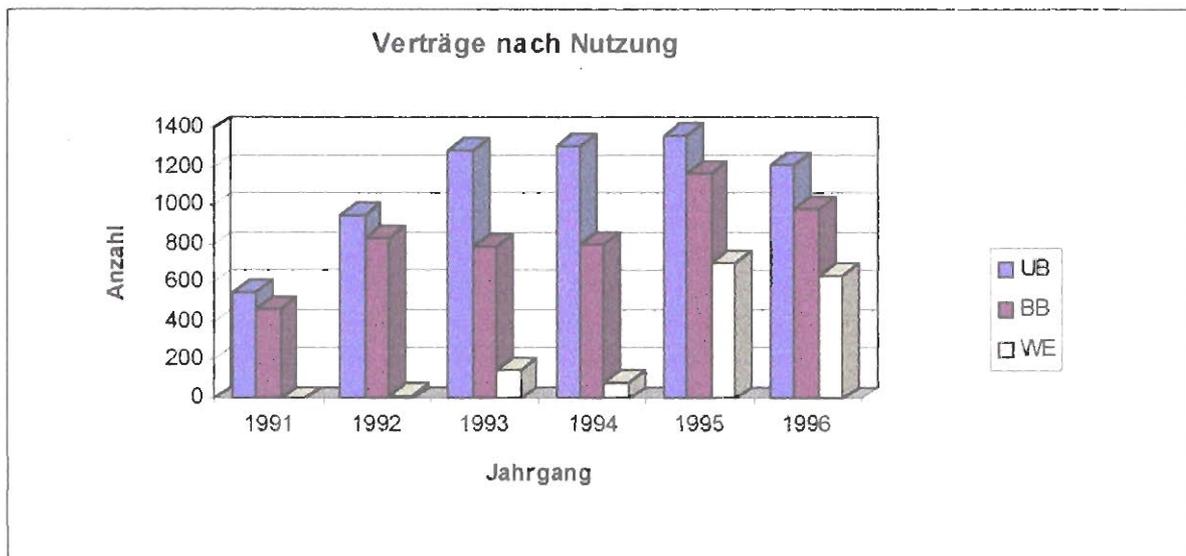


Anzahl der zugegangenen Verträge im Jahr 1996

Grundstücksart	Anzahl	Anteil in %
unbebaute Bauflächen (UB)	979	34,8
bebaute Bauflächen (BB)	978	34,7
Wohnungseigentum (WE)	634	22,5
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	115	4,1
sonstige Flächen (SF; GF)	111	3,9
gesamt	2817	100,0

Anzahl der Verträge geordnet nach Grundstücksarten

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



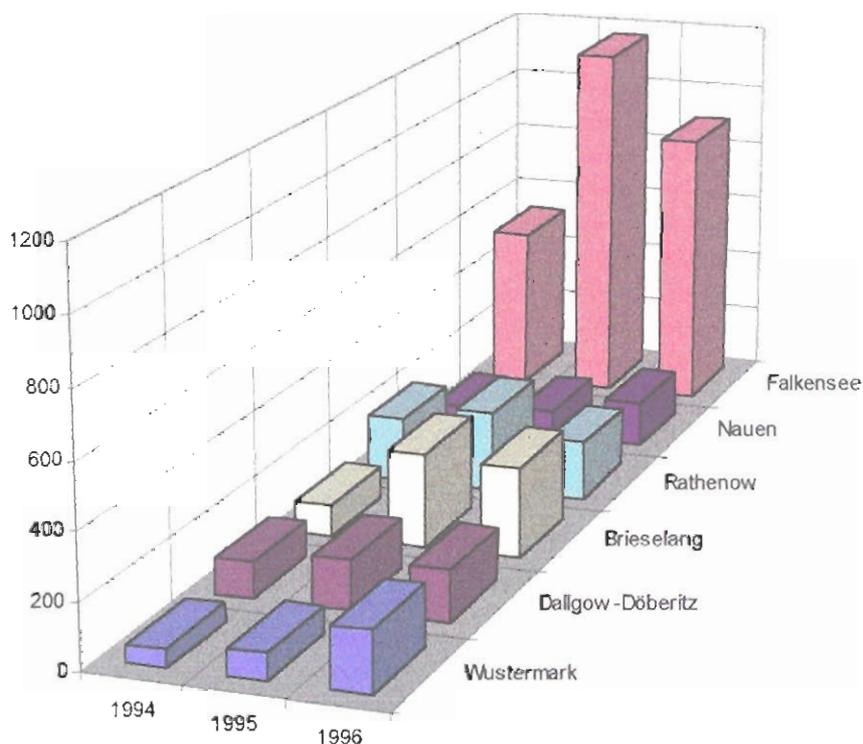
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Anzahl der Kaufverträge	Tendenz zu 1995
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	856	
Mehrfamilienhäuser	7	
Geschäftliche Nutzung	10	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	2	
Gewerbliche Nutzung	59	
Sonstige Nutzung	45	
Summe:	979	-8,3 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	362	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	425	
Wochenendhäuser	15	
Mehrfamilienhäuser	66	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	23	
Sonstige Gebäude	87	
Summe:	978	-16,1 %
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>		
Wohnungseigentum	624	
Teileigentum	10	
Summe:	634	-9,9 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	115	
Summe:	115	-12,2 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsflächen	33	
Sonstige Flächen	78	
Summe:	111	-31,0 %

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

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	522	1164	893	67	88	140	197	247	181
UB	239	276	228	41	34	30	76	104	73
BB	204	436	338	26	53	65	121	114	94
WE	79	452	327	0	1	45	0	29	14

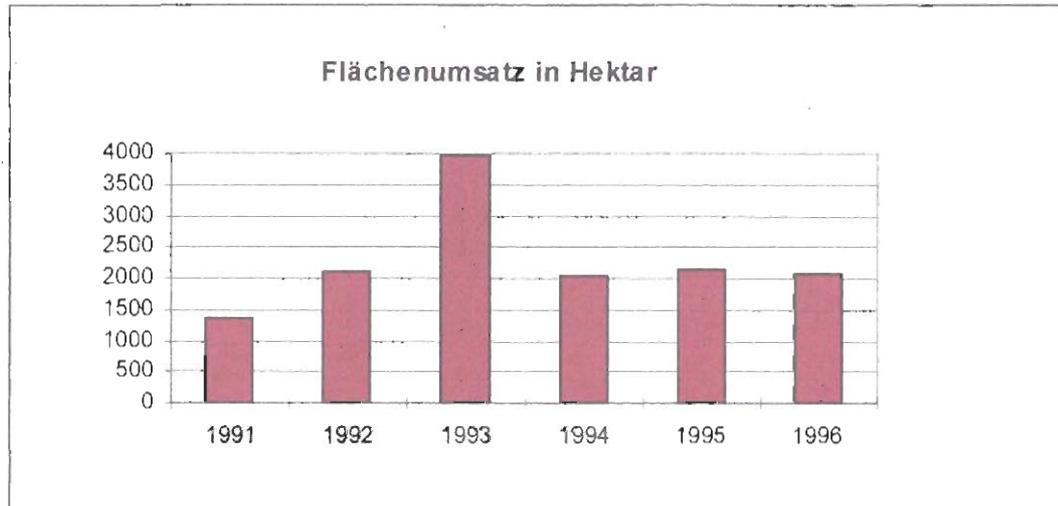
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	99	290	281	111	152	158	54	82	185
UB	69	104	142	34	37	27	48	66	52
BB	30	75	46	77	87	64	6	15	89
WE	0	111	93	0	28	67	0	1	44



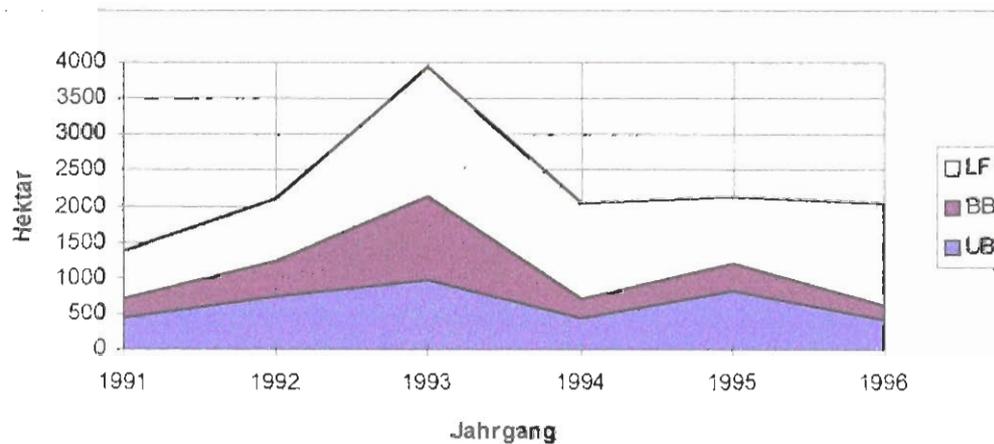
2.3 Angaben zum Flächenumsatz

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 **2057,5 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu der umgesetzten Fläche aus dem Jahr 1995, so ergibt sich ein Rückgang von 2,4 %.



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.

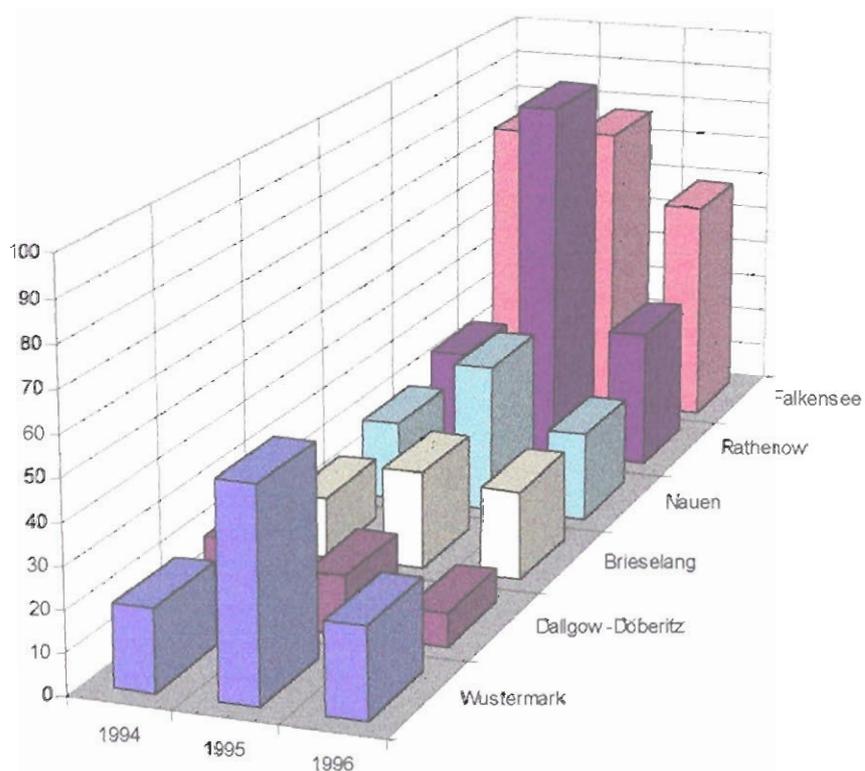
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Flächenumsatz in ha	Tendenz zu 1995
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	119,0	
Mehrfamilienhäuser	5,7	
Geschäftliche Nutzung	3,1	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	1,0	
Gewerbliche Nutzung	41,4	
Sonstige Nutzung	3,3	
Summe:	173,5	- 41 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	68,9	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	15,6	
Wochenendhäuser	1,5	
Mehrfamilienhäuser	13,4	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,7	
Sonstige Gebäude	99,0	
Summe:	203,1	- 44 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	1440,0	
Summe:	1440,0	+ 56 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsflächen	15,9	
Sonstige Flächen	225,3	
Summe:	241,2	- 55 %

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

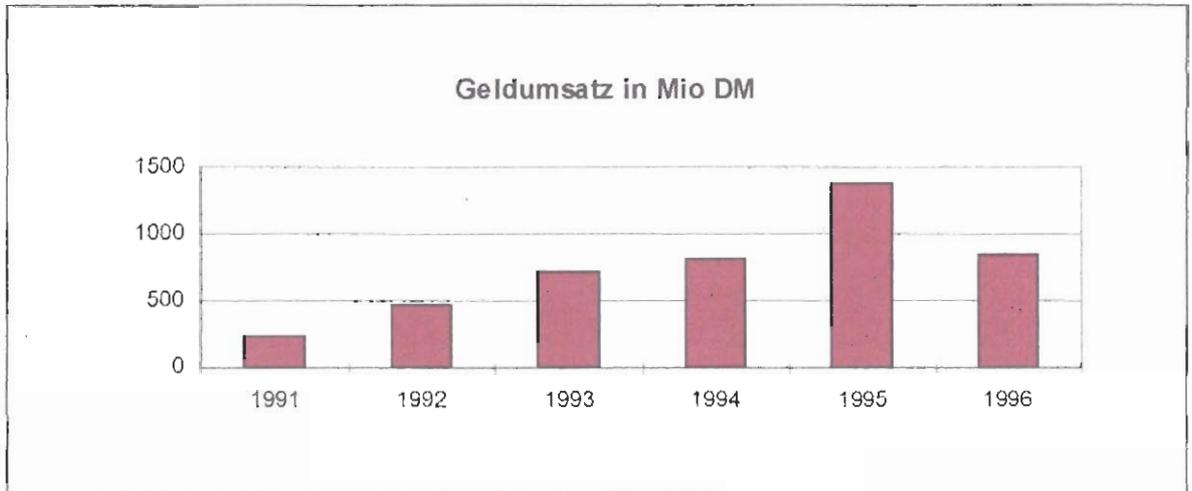
	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	75,9	77,1	58,0	20,4	37,0	21,6	25,0	93,7	35,2
UB	50,4	48,4	32,4	14,7	10,7	12,9	8,9	20,0	17,1
BB	25,5	28,7	25,6	5,7	26,3	8,7	16,1	73,7	18,1

	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	15,2	24,0	22,0	20,1	13,6	8,4	20,1	50,8	22,5
UB	11,3	17,3	17,8	16,2	10,3	5,8	19,6	49,4	19,0
BB	3,9	6,7	4,2	3,9	3,3	2,6	0,5	1,4	3,5

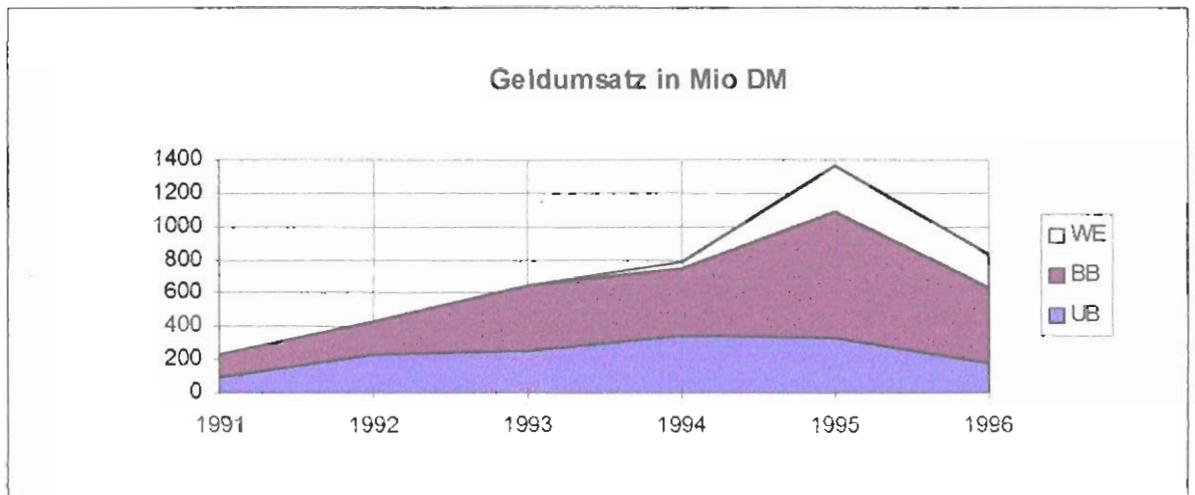


2.4. Angaben zum Geldumsatz

Im Jahre 1996 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **838,6 Mio. DM** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 1995 ein Minus von 38,8 %.



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:

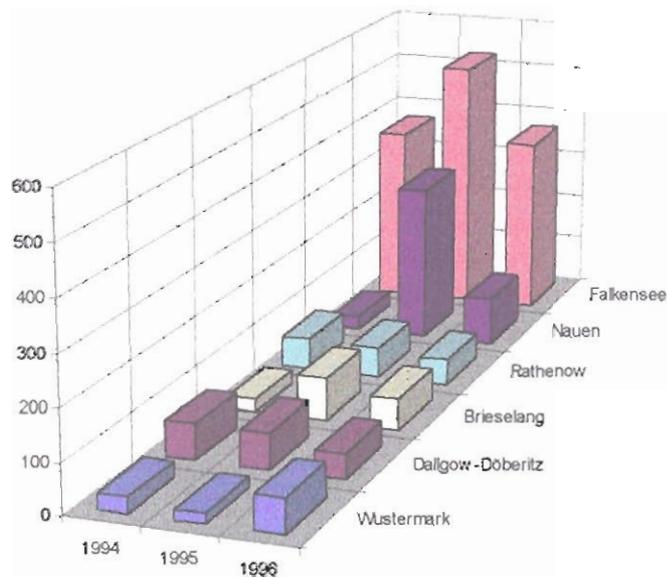
Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. DM	Tendenz zu 1995
<u>unbebaute Bauflächen</u>		
Individueller Wohnungsbau	126,6	
Mehrfamilienhäuser	2,8	
Geschäftliche Nutzung	4,9	
Betriebsgrundstücke Land- u. Forstwirtschaft	0,1	
Gewerbliche Nutzung	24,5	
Sonstige Nutzung	1,6	
Summe:	160,3	- 34 %
<u>bebaute Bauflächen</u>		
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	84,0	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	163,0	
Wochenendhäuser	2,0	
Mehrfamilienhäuser	120,4	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	46,0	
Sonstige Gebäude	41,0	
Summe:	456,4	- 40 %
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>		
Erstverkauf Wohnungseigentum	207,0	
Erstverkauf Teileigentum	3,3	
Summe:	210,3	- 26 %
<u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u>		
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	7,5	
Summe:	7,5	- 34 %
<u>Übrige Flächen</u>		
Gemeinbedarfsflächen	0,8	
Sonstige Flächen	3,3	
Summe:	4,1	- 94 %

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

Grundstücksmarkt:

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	367,9	528,5	368,6	27,8	323,1	97,2	64,0	59,6	50,8
UB	88,7	96,9	59,9	15,5	12,2	8,4	5,0	10,5	5,1
BB	240,7	233,4	192,3	12,3	310,5	79,4	59,0	43,6	40,0
WE	38,5	198,2	116,4	0	0,4	9,4	0	5,5	5,7

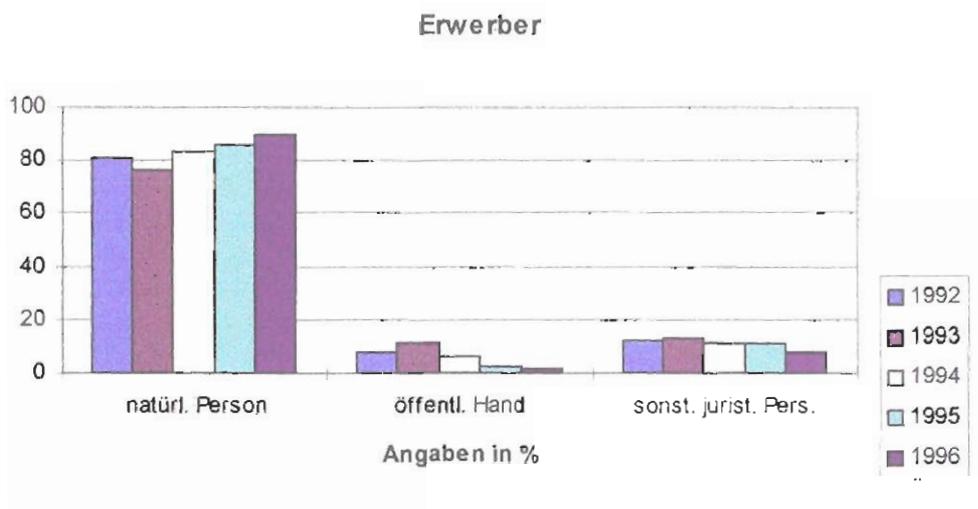
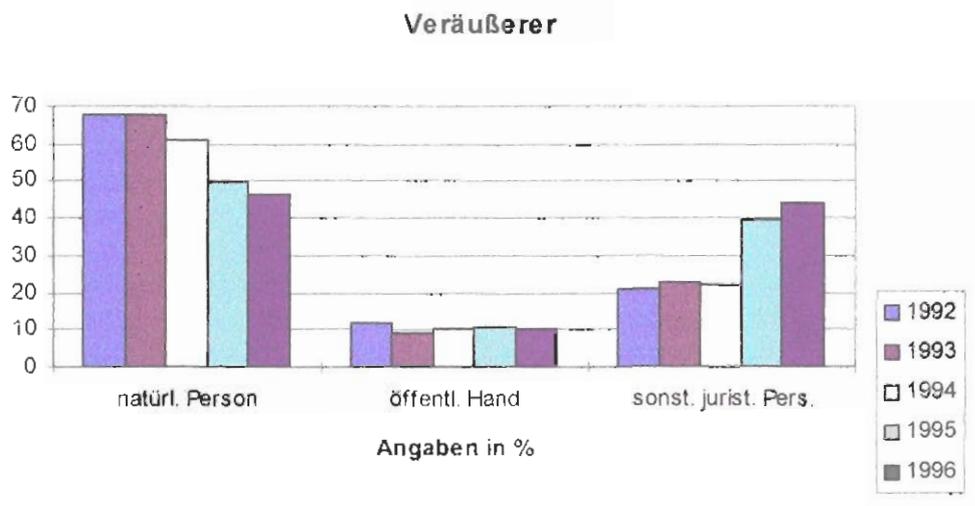
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1994	1995	1996	1994	1995	1996	1994	1995	1996
Gesamt	25,7	86,9	61,3	72,6	72,9	49,7	31,9	21,0	67,9
UB	17,8	18,3	23,3	35,1	20,4	7,4	30,9	17,1	15,5
BB	7,9	32,2	13,8	37,5	41,6	20,1	1,0	3,8	36,4
WE	0	36,4	24,2	0	10,9	22,2	0	0,1	16,0



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. Obwohl allgemein ein leichter Rückgang bei den Veräußerern zu verzeichnen ist.

Der prozentuale Anteil der Gemeinden als Veräußerer entspricht etwa dem Vorjahr, gleichzeitig ist eine Vergrößerung des Anteils "sonst. jurist. Person" zu beobachten. Hier zeigt sich, daß Bauträgergesellschaften immer noch verstärkt als Veräußerer auftreten.



2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

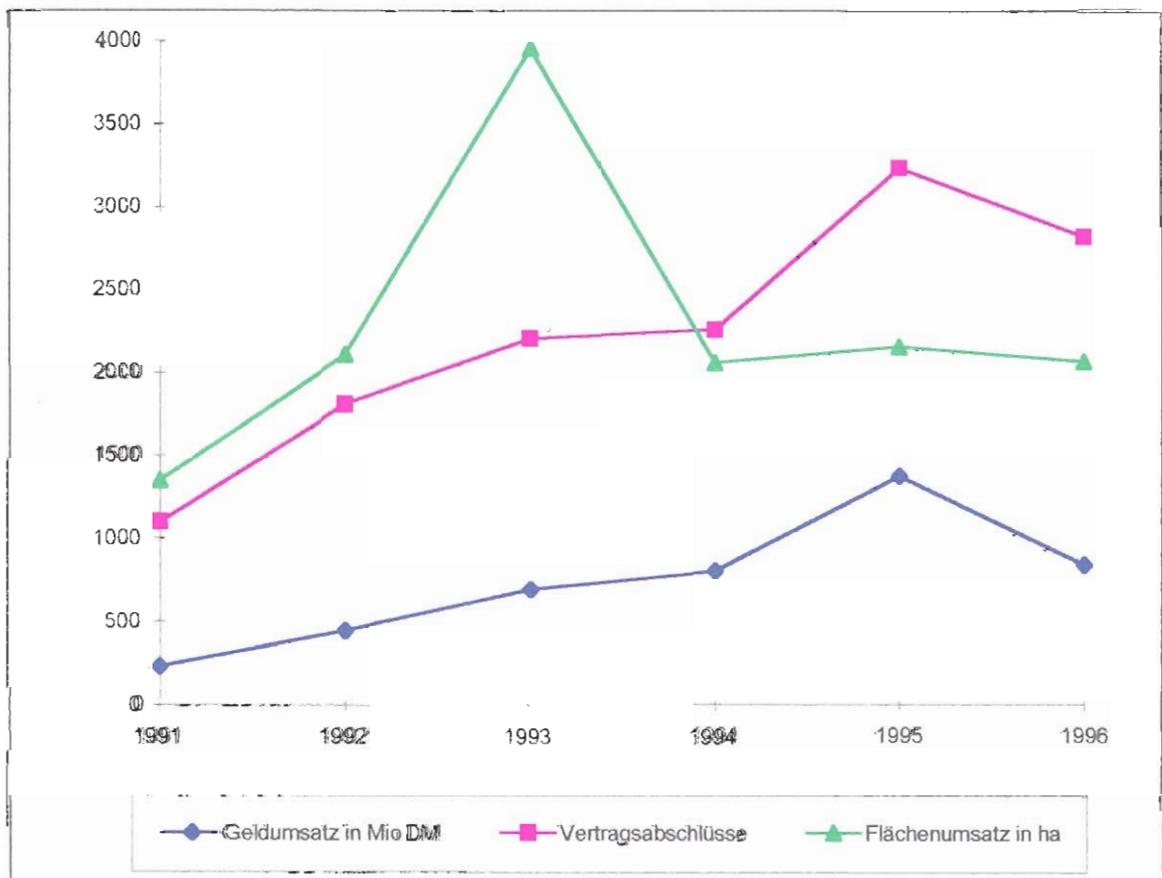
- die Anzahl der Vertragsvorgänge
- der Flächenumsatz und
- der Geldumsatz.

Die wesentlichsten Daten wurden im vorliegenden GMB für den Landkreis Havelland zusammengestellt. Zu beachten ist, daß die angegebenen Werte Durchschnittswerte sind, die sich auf unterschiedlich strukturierte Bereiche beziehen. Tatsächlich können höhere aber auch niedrigere Preise auf dem Immobilienmarkt erzielt werden. Dennoch sind die Angaben geeignet, den Trend des Marktes aufzuzeigen.

Für den Landkreis Havelland ist erkennbar, daß im Berichtszeitraum 1996 auf dem Immobilienmarkt ein leichter Konjunkturrückgang zu verzeichnen ist. Die Zahlen für Vertragsabschlüsse, Geldumsatz und Flächenumsatz zeigen jeweils einen negativen Trend.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1991 bis 1996 zusammenfassend dargestellt.

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 31.12.1996 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 1996 war uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise teilweise einen leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1995 ermittelten Richtwertes.

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

Amt	DM pro m ² 1995	DM pro m ² 1996
Brieselang	50 - 150	50 - 200*
amtsfreie Gemeinde Dallgow - Döberitz	80 - 220	80 - 220
Friesack	10 - 90	10 - 95*
Ketzin	20 - 110	20 - 120
Milow	15 - 35	15 - 35
Nauen - Land	10 - 120	10 - 100
Nennhausen	10 - 35	10 - 40
Premnitz	20 - 100*	20 - 100*
Rathenow	15 - 170	15 - 140
Rhinow	10 - 30	10 - 35
Schönwalde	60 - 190	60 - 190
Wustermark	50 - 270*	50 - 260*
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 280	140 - 260
amtsfreie Stadt Nauen	90 - 250	80 - 230

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

Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind entsprechend §127 BauGB und nach Kommunalabgabegesetz (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 1996 gingen für diese Grundstücksart 70 Kaufverträge in der Geschäftsstelle ein. Hiervon entfielen etwa 82% auf den östlichen Teil des Landkreises, hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5, der Stadt Falkensee und etwa 18% auf den westlichen Teil des Landkreises.

3.1.3 Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt gibt es nach wie vor eine geringe Anzahl von Kauffällen. In den meisten Fällen handelt es sich bei den veräußerten Grundstücken um verpachtete Grundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

Es wurden im wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 20 - 50 DM/m² erzielt.

Für Wassergrundstücke lagen die Kaufpreise vereinzelt zwischen 300 - 350 DM/m².

Ein prozentuales Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist nicht abzuleiten.

3.1.4 Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe im landwirtschaftlichen Bereich ist weiter rückläufig. Die Umstrukturierung hat sich verlangsamt, ist aber noch nicht abgeschlossen.

Noch immer ungeklärte Eigentums- und Vermögensverhältnisse erschweren den Umstrukturierungsprozeß. Eine Neuordnung der Fluren ist vielfach erforderlich.

Die wieder- oder neuengerichteten Einzelunternehmer wirtschaften fast ausschließlich auf Pachtflächen.

Von den eingegangenen Kauffällen landwirtschaftlicher Flächen im Jahr 1996 entfallen etwa 30% auf Ankäufe für das Großtrappenschutzgebiet.

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist immernoch sehr gering. In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerflächen bezogen auf Ackerzahlen dargestellt.

Ackerland

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m ²)	durchschn. Kaufp. (DM/m ²)
< = 40	9	61823	0,58
41 - 60	7	79716	0,70
61 - 80	2	41881	1,19

Für selbständig nutzbare Grünlandflächen steht ebenfalls nur ein geringes Kaufpreismaterial zur Verfügung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen, bezogen auf Grünlandzahlen, dargestellt.

Grünland

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m ²)	durchschn. Kaufp. (DM/m ²)
< = 40	8	31831	0,41
41 - 60	5	16585	0,79

Wirtschaftlich gesehen hat der Wald zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine große Bedeutung. Das schlägt sich auch auf die Anzahl der Verkäufe in diesem Teilmarkt nieder.

Der nachfolgenden Tabelle können die Anzahl der Verkäufe und der durchschnittlich gezahlte Kaufpreis für Waldfläche entnommen werden.

Waldflächen

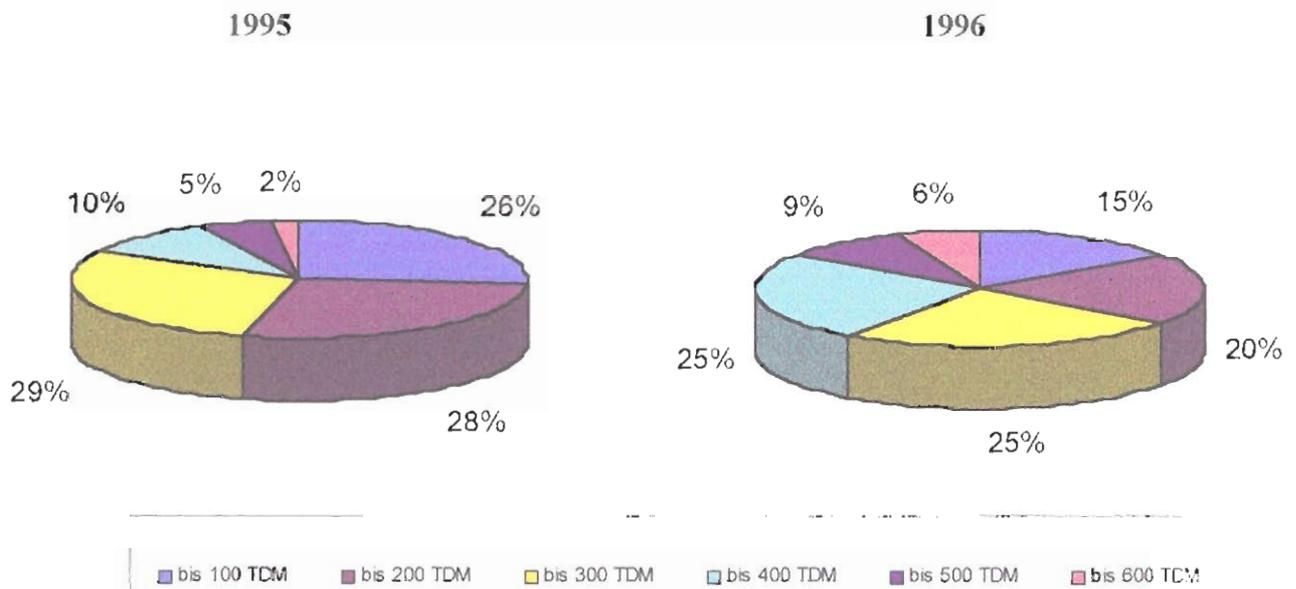
Anzahl der Kauffälle	durchschn. Fläche (m ²)	durchschn. Kaufp. (DM/m ²)
16	27550	0,41

3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"

3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Rückgang von ca. 17% zum Vorjahr zu verzeichnen. Nach wie vor wird jedoch der berlinnahe Raum von den Kaufinteressenten bevorzugt. Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 600 m² bis 1000 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 256.000 DM zu Grunde.

Prozentuale Verteilung nach Preiskategorien



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 der Jahre 1995 und 1996.

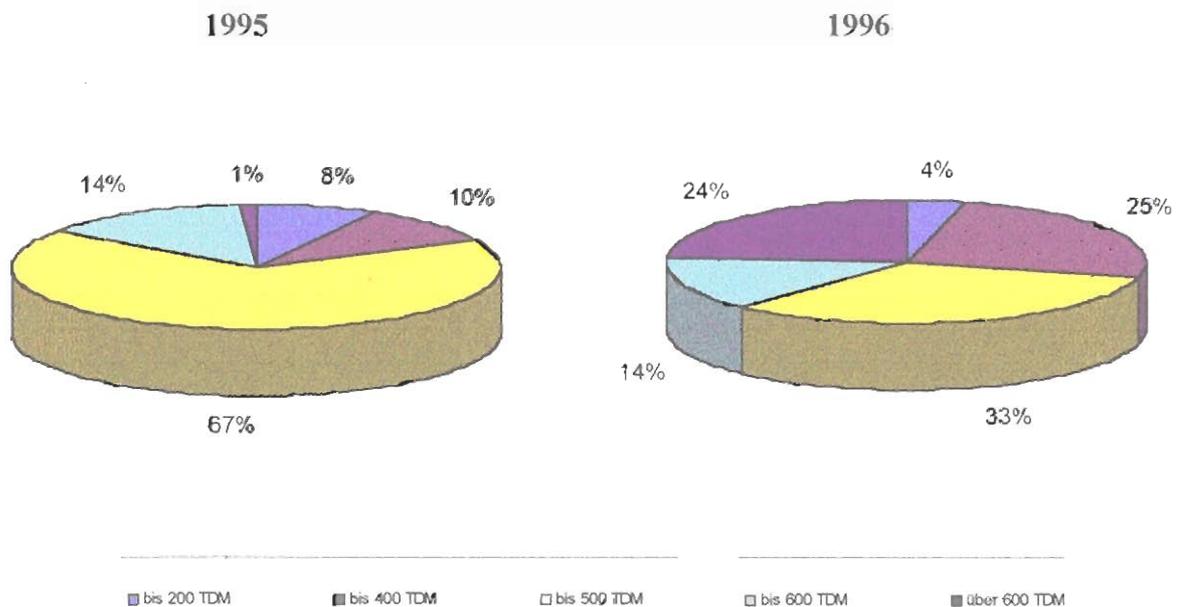
	Anzahl der Verträge 1995	Anzahl der Verträge 1996
Brieselang	57	24
Dallgow - Döberitz	21	17
Falkensee	152	130
Nauen	22	14
Rathenow	51	24
Schönwalde	25	41
Wustermark	8	4

3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser

Die Anzahl der Kauffälle von Doppel - und Reihenhäuser ist gegenüber dem Vorjahr in etwa gleich geblieben.

Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um neuerbaute Objekte. Diese Grundstücke haben eine Grundstücksgröße von etwa 180 m² bis 430 m² und einen mittleren Kaufpreis von 389.000 DM.

Prozentuale Verteilung nach Preiskategorien



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 der Jahre 1995 und 1996.

	Anzahl der Verträge 1995	Anzahl der Verträge 1996
Brieselang	38	17
Dallgow - Döberitz	72	43
Falkensee	196	124
Nauen	7	15
Rathenow	4	28
Schönwalde	17	0
Wustermark	2	81

3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten besitzen und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können.

Im Berichtszeitraum standen 64 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 1,5 Millionen DM und einer durchschnittlichen Fläche von 1800 m².

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der Verkäufe in ausgewählten Orten.

Mehrfamilienhäuser				
Stadt	Anzahl der Verträge			
	1993	1994	1995	1996
Falkensee	7	7	15	15
Nauen	3	7	12	18
Rathenow	16	30	24	17

Unter der Rubrik Geschäfts- und Verwaltungsgebäude werden die Renditeobjekte erfaßt, deren gewerblicher Mietanteil >20% ist.

Hierfür standen 17 auswertbare Kauffälle zur Verfügung, mit einem mittleren Kaufpreis von 2 Millionen DM und einer durchschnittlichen Fläche von 1950 m².

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Anzahl der Verkäufe in ausgewählten Orten.

Geschäfts - und Verwaltungsgebäude				
Stadt	Anzahl der Verträge			
	1993	1994	1995	1996
Falkensee	10	4	8	2
Nauen	4	1	7	6
Rathenow	8	14	10	7

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.

Obwohl auch auf diesem Teilmarkt ein Rückgang von ca. 10% zum Vorjahr zu verzeichnen ist, kann man doch feststellen, daß immer noch eine **breite Käuferschicht** vorhanden ist. Bevorzugt wird nach wie vor der berlinnahe Raum. Überwiegend handelt es sich hier um Erstverkäufe. Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum sowie Verkäufe von Teileigentum wurden bisher nur in sehr geringem Umfang registriert.

In der nachfolgenden Tabelle wurden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für erstverkauftes Wohnungseigentum in ausgewählten Standorten aufgezeigt.

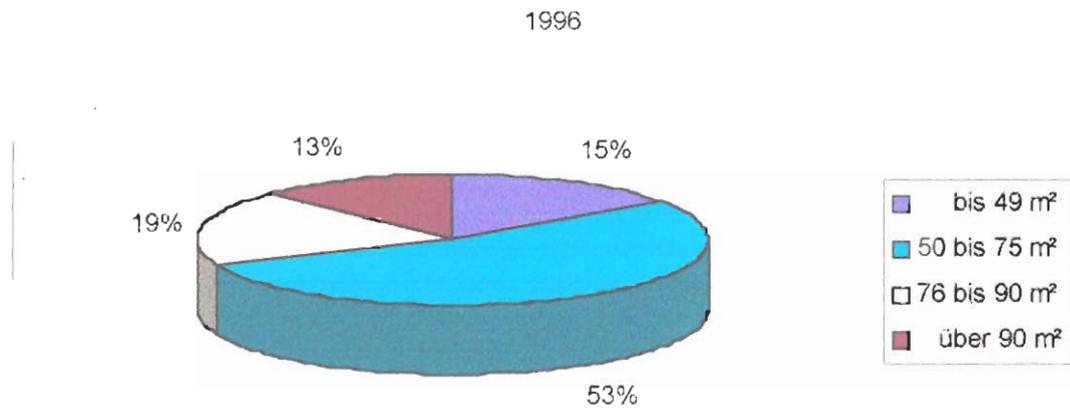
	Anzahl der Kauffälle	durchschnittl. Wohnfläche (m ²)	Preisspanne (DM /m ²) Wohnfläche
Brieselang	80	63	3.200 - 5.200
Dallgow - Döberitz	66	65	3.600 - 5.300
Falkensee	306	75	4.000 - 6.000
Nauen	28	61	3.800 - 4.400
Premnitz	8	68	3.700
Rathenow	13	66	2.800 - 4.400
Wustermark	45	65	3.200 - 4.900

Der Preis für Garagen und KFZ - Stellplätze beträgt für einen

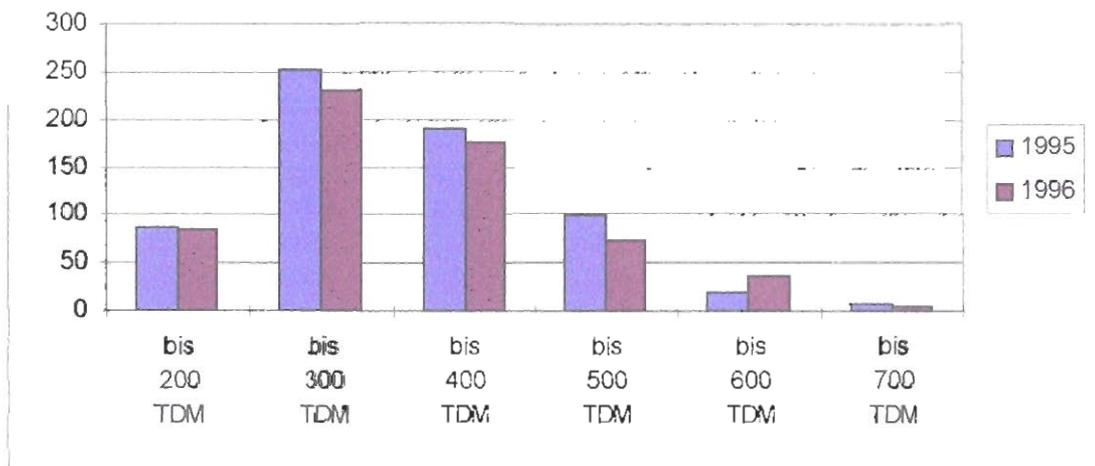
- KFZ - Stellplatz zwischen 5.000 DM und 10.000 DM

- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: zwischen 18.000 DM und 27.000 DM

Wie auch im vergangenen Jahr werden Zwei - bis Dreiraumwohnungen in mittlerer und guter Wohnlage mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 m² und 75 m² bevorzugt. Die folgende Graphik zeigt die Aufteilung des verkauften Wohnungseigentums nach den Wohnungsgrößen.



Bei der Aufschlüsselung der Gesamtkaufpreise von Wohnungseigentum ist zu erkennen, daß der Schwerpunkt im Berichtsjahr 1996 zwischen 200 TDM und 400 TDM liegt.



4. Ableitung erforderlicher Daten

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung - GAV hat der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufpreise sonstige für die Wertermittlung 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.

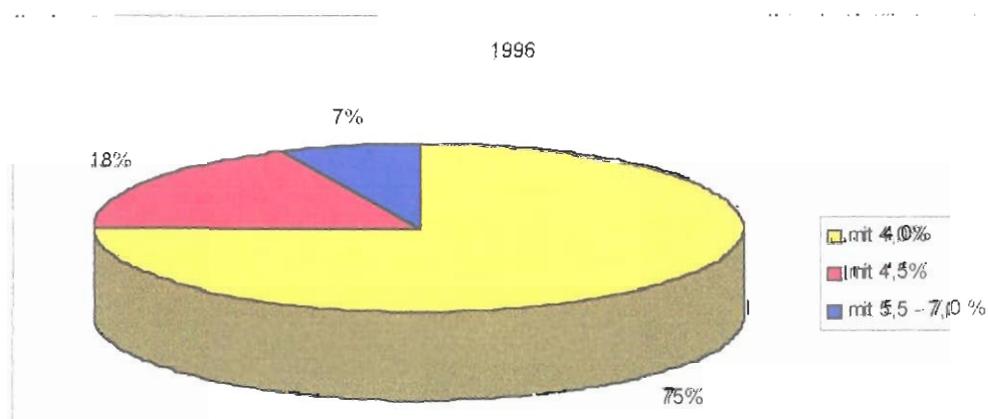
Eine Veröffentlichung von gesicherten Vergleichsfaktoren, insbesondere aber von marktgerechten Liegenschaftszinssätzen, ist daher immer noch nicht möglich, da das dafür vorliegende Datenmaterial nicht ausreichend ist.

Nachzuweisen ist jedoch, daß

- die Kaufpreise von bezugsfreien Einfamilienhausgrundstücken etwa 10% bis 15% über den jeweiligen Sachwerten liegen
- die Kaufpreise von Zweifamilienhausgrundstücken unter den jeweiligen Sachwerten liegen.

Bei den Vertragsabschlüssen von Erbbaurechtsverträgen, hauptsächlich für den individuellen Wohnungsbau, ist im Berichtszeitraum 1996 ein Zuwachs zu erkennen. Es standen 44 auswertbare Verträge zur Verfügung.

Die vereinbarten Erbbauzinsen sind der nachfolgenden Graphik zu entnehmen.



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.

5.3 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 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.

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