



# Grundstücksmarktbericht des Landkreises Havelland

# 1997



Herausgeber : Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 1997

Herausgeber:	<b>Der Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Landkreis Havelland</b>
Sitz der Geschäftsstelle:	<b>Landkreis Havelland Kataster - und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen</b>
Auskünfte:	<b>Tel. : 03321 / 417 313 - 315 Fax : 03321 / 417 294</b>
Gebühr:	<b>entsprechend der gültigen Fassung der Gutachterausschuß-Gebührenordnung ( GAGebO )</b>

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Der Gutachterausschuß	6
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.4 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	7
1.5 Kaufpreissammlung	7
1.6 Der Landkreis Havelland	7
<b>2. Übersicht über den Grundstockmarkt im Landkreis Havelland</b>	<b>15</b>
2.1 Vorbemerkungen	15
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	15
2.3 Angaben zum Flächenumsatz	19
2.4 Angaben zum Geldumsatz	22
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	25
2.6 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	26
2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens	27
<b>3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>28</b>
3.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"	28
3.1.1 Wohnbauland	28
3.1.2 Gewerbegrundstücke	29
3.1.3 Erholungsgrundstücke	30
3.1.4 Gartenland	30
3.1.5 Landwirtschaftliche Flächen	30
3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	32
3.2.1 Ein - und Zweifamilienhausgrundstücke	32
3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser	33
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts - und Verwaltungsgebäude	34
3.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	35

<b>4.</b>	<b>Sonstige Untersuchungen</b>	<b>38</b>
4.1	Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung	38
4.2	Erbbauzinssätze	38
4.3	Ortsübliche Nutzungsentgelte	39
<b>5.</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
5.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	40
5.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	41
5.3	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	42
<b>6.</b>	<b>Anschriften der benachbarten Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse</b>	<b>43</b>

## **Vorwort**

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1997 wird vom Gutachterausschuß für Grundstückswerte für den Bereich des Landkreises Havelland herausgegeben.

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

Die Marktanalyse erfolgt auf der Grundlage statistischer Erhebungen, vorwiegend aus den Daten der Kaufpreissammlung.

## 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) in Verbindung mit der Gutachterausschuß-Gebührenordnung (GAGebO) vom 13. Dezember 1994 (GVBl. II S. 1002) sowie 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 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 Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt.

Im Landkreis ist eine zentralörtliche Gliederung für die Städte Rathenow und Nauen als Mittelzentrum und für die Städte Falkensee und Premnitz als 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 immer noch an den Folgen der Monostrukturen von optischer und chemischer Industrie.

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

Die wirtschaftliche Situation im Landkreis Havelland ist durch eine hohe Arbeitslosenquote gekennzeichnet.

Während die Arbeitslosenquote zum Februar 1998 im westlichen Teil des Landkreises mit 27,2 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (20,6 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 16,5 % doch wesentlich geringer.

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

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

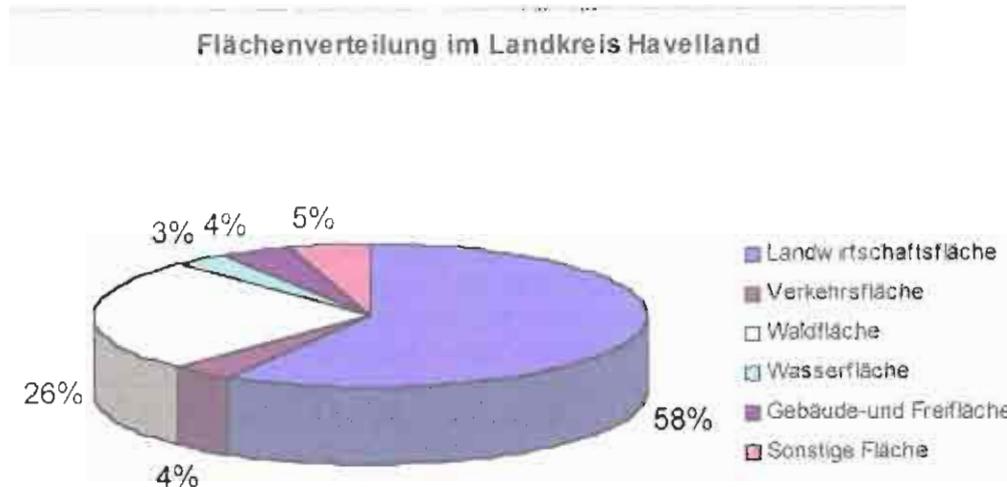
Den Landkreis Havelland durchfließt die Havel, die auf ihrer gesamten Länge schiffbar ist; als weitere Wasserstraße ist der Havelkanal mit Transportmöglichkeiten zu nennen.

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

Der landschaftliche Reiz des Kreisgebietes wird besonders 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 170.699 ha großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.



Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte, wirtschaftliche und territoriale Weiterentwicklung stellen die Planungsunterlagen der Gemeinden dar. Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit sieben rechtskräftige Flächennutzungspläne und zwar für folgende Orte :

- Etzin
- Falkenrehde
- Falkensee
- Nauen
- Perwenitz
- Schönwalde
- Wansdorf



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 87 Gemeinden. Im Jahr 1997 zählte der Landkreis 135.164 Einwohner.

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

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungstand per				Fläche in ha
	30.06.94	30.09.95	30.06.96	30.06.97	
<b>Amt Brieselang (gesamt)</b>	<b>5104</b>	<b>5393</b>	<b>5678</b>	<b>6326</b>	<b>4336</b>
Brieselang	4264	4552	4814	5450	1796
Bredow	608	598	596	599	1946
Zeestow	232	243	268	277	594
<b>Amt Friesack (gesamt)</b>	<b>6571</b>	<b>6570</b>	<b>6547</b>	<b>6498</b>	<b>20401</b>
Friesack	2308	2336	2318	2356	4352
Brädikow	363	343	354	345	1585
Haage	270	264	261	262	1938
Paulinenaue	1168	1172	1170	1122	1383
Pessin	754	753	758	747	2028
Senzke	279	271	268	261	1102
Vietznitz	280	288	282	278	1763
Wagenitz	333	326	338	336	1448
Warsow	209	205	195	190	886
Wutzetz	146	153	151	157	1191
Zootzen	461	459	452	444	2725
<b>Amt Ketzin (gesamt)</b>	<b>6422</b>	<b>6426</b>	<b>6395</b>	<b>6330</b>	<b>9278</b>
Ketzin	4115	4064	4037	3991	3072
Etzin	325	313	308	292	892
Falckenheide	620	642	624	624	3204
Trennmen	763	779	787	780	1949
Zachow	599	628	639	643	2161
<b>Amt Milow (gesamt)</b>	<b>4806</b>	<b>4827</b>	<b>4872</b>	<b>4951</b>	<b>16040</b>
Milow	1408	1436	1463	1519	1620
Bützer	553	548	555	572	673
Großwudicke	921	922	934	927	3705
Jerchel	246	228	231	222	1005
Möthlitz	410	412	401	406	2095
Nitzahn	423	427	427	443	1603
Vieritz	337	356	364	360	1912
Zollchow	508	498	497	502	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand				Fläche in ha
	30.06.94	30.09.95	30.06.96	30.06.97	
<b>Amt Nauen-Land (gesamt)</b>	<b>7344</b>	<b>7306</b>	<b>7280</b>	<b>7256</b>	<b>25216</b>
Berge	579	571	565	555	1660
Bergerdamm	510	510	503	493	2871
Börnicke	725	718	727	745	1874
Groß Behnitz	665	646	632	593	1656
Grunefeld	428	429	434	422	1646
Kienberg	341	345	347	427	969
Klein Behnitz	178	185	184	197	1647
Lietzow	286	300	293	280	1180
Märkee	971	963	944	939	1853
Retzow	589	579	604	600	1570
Ribbeck	438	428	421	419	2055
Selbelang	348	333	335	328	1724
Tietzow	315	311	311	312	1786
Wachow	971	988	982	946	2725
<b>Amt Nennhausen (gesamt)</b>	<b>4945</b>	<b>4940</b>	<b>4901</b>	<b>4868</b>	<b>25359</b>
Nennhausen	1013	1017	1016	1000	2013
Bamme	326	295	293	287	2062
Barnewitz	342	354	363	363	2266
Buckow	114	114	107	107	730
Buschow	469	464	454	439	1141
Damme	126	118	115	113	771
Ferchesar	309	323	327	320	2796
Garlitz	380	365	359	353	2666
Gräningen	225	225	229	222	1127
Kotzen	423	408	379	402	1941
Kriele	162	165	171	168	1268
Landin	78	80	83	88	1064
Liepe	179	189	181	184	1100
Möthlow	180	186	190	181	1026
Mützlitz	170	174	176	170	1080
Stechow	449	465	458	471	2308
<b>Amt Premnitz (gesamt)</b>	<b>12069</b>	<b>11998</b>	<b>11854</b>	<b>11586</b>	<b>4542</b>
Premnitz	10392	10282	10120	9744	1156
Döberitz	809	794	797	813	1947
Mögeln	868	922	937	1029	1439

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.94	30.09.95	30.09.96	30.06.97	
<b>Amt Rathenow (gesamt)</b>	<b>30721</b>	<b>30578</b>	<b>30646</b>	<b>30124</b>	<b>11235</b>
Rathenow	28924	28708	28770	28202	4572
Böhne	327	325	337	301	1300
Göttlin	412	446	450	456	1330
Grutz	151	149	147	138	1613
Semlin	401	410	402	402	1027
Steckelsdorf	506	540	540	625	1393
<b>Amt Rhinow (gesamt)</b>	<b>5705</b>	<b>5737</b>	<b>5706</b>	<b>5705</b>	<b>24604</b>
Rhinow	2077	2090	2115	2118	3149
Görne	185	181	174	162	2157
Großderschau	580	593	570	588	2000
Gülpe	162	151	142	145	929
Hohennauen	712	716	729	725	3451
Kleßen	307	323	307	300	2045
Parey	70	65	66	67	848
Schönholz-Neuwerde	191	184	191	195	1456
Spaatz	400	386	379	386	1175
Stollri	314	314	325	325	1592
Strodehne	281	280	274	259	2669
Wassersuppe	109	124	110	105	579
Witzke	120	123	121	123	764
Wolsier	197	207	203	207	1790
<b>Amt Schönwalde-Glien (gesamt)</b>	<b>4933</b>	<b>5016</b>	<b>4991</b>	<b>5131</b>	<b>8331</b>
Schönwalde	3026	3081	3078	3168	1835
Paaren	430	446	440	446	1571
Pausin	529	541	549	551	2004
Perwenitz	437	427	416	433	998
Wansdorf	511	521	508	533	1923
<b>Amt Wustermark (gesamt)</b>	<b>4202</b>	<b>4327</b>	<b>4400</b>	<b>4863</b>	<b>5336</b>
Wustermark	1279	1330	1408	1888	1951
Buchow-Karpzow	257	333	361	373	953
Elstal	1728	1711	1694	1627	703
Hoppenrade	192	195	192	198	580
Priort	546	561	558	579	477
Wernitz	280	197	187	198	672

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.09.94	30.09.95	30.06.96	30.06.97	
<b>amtsfreie Gemeinden</b>					
Dallgow-Döberitz	3078	3521	3753	4071	5661
Stadt Nauen	10547	10374	10465	10990	6035
Stadt Falkensee	22241	23574	24694	26465	4325

Quellen : Arbeitslosenquote - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik  
 Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik  
 Fläche per 31.12.97 - 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

1997 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **2399** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1996 gingen **2817** Verträge ein; für das Jahr 1997 ergibt sich bei der Anzahl der zugegangenen Verträge ein Rückgang von **14,8 %**.

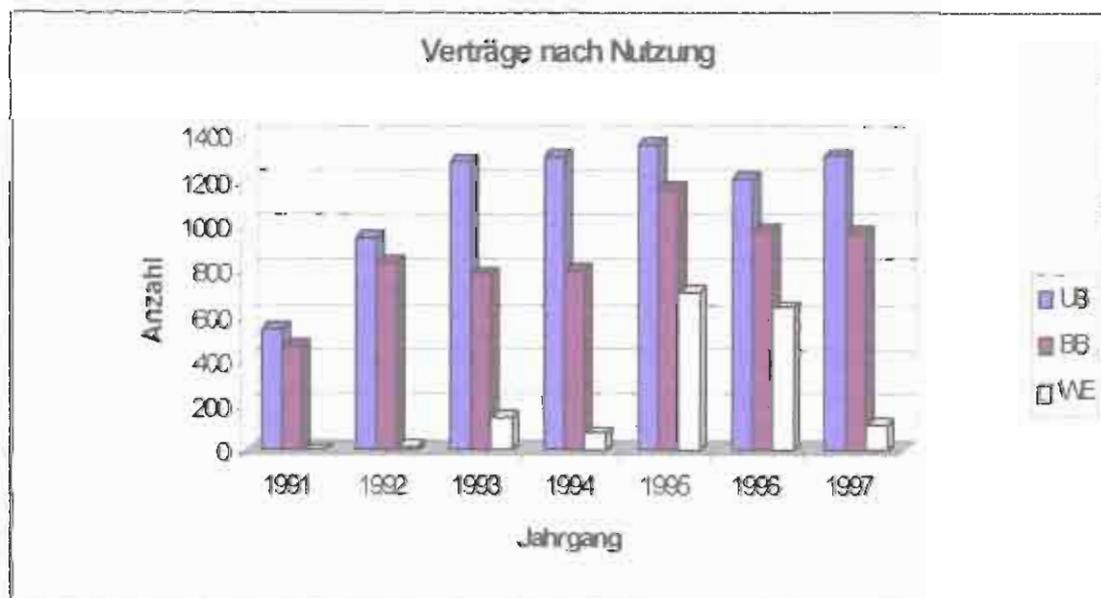


## Anzahl der zugegangenen Verträge im Jahr 1997

Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %	
	1996	1997	1996	1997
unbebaute Bauflächen (UB)	979	998	34,8	41,6
bebaute Bauflächen (BB)	978	971	34,7	40,5
Wohnungseigentum (WE)	634	118	22,5	4,9
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	115	149	4,1	6,2
sonstige Flächen (SF; GF)	111	163	3,9	6,8
<b>gesamt</b>	<b>2817</b>	<b>2399</b>	<b>100,0</b>	<b>100,0</b>

## 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:

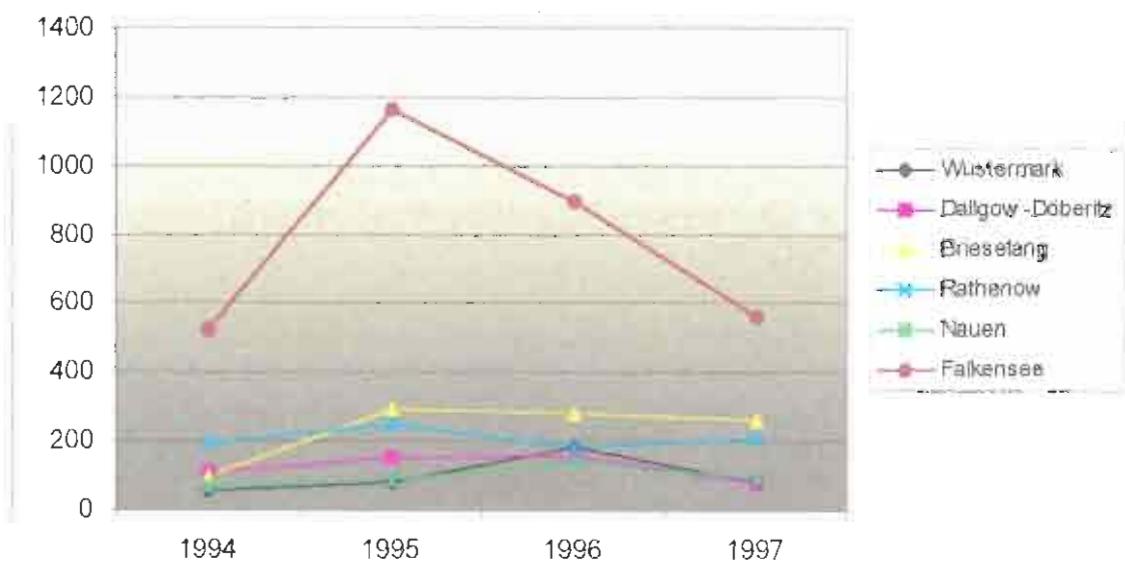
Teilmarkt	Kaufverträge 1996	Kaufverträge 1997	Tendenz zu 1996
<b><u>unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	856	814	
Mehrfamilienhäuser	7	34	
Geschäftliche Nutzung	10	1	
Gewerbliche Nutzung	5	49	
Sonstige Nutzung	45	100	
<b>Summe:</b>	<b>979</b>	<b>998</b>	<b>+1,9 %</b>
<b><u>bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	362	418	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	425	287	
Wochenendhäuser	15	46	
Mehrfamilienhäuser	66	70	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	23	45	
Sonstige Gebäude	87	105	
<b>Summe:</b>	<b>978</b>	<b>971</b>	<b>-0,7 %</b>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	624	115	
Weiterveräußerung	10	2	
Wohnungseigentum	0	1	
Erstverkauf Teileigentum			
<b>Summe:</b>	<b>634</b>	<b>118</b>	<b>-81,4 %</b>
<b><u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	115	149	
<b>Summe:</b>	<b>115</b>	<b>149</b>	<b>+29,5 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	33	58	
Sonstige Flächen	78	105	
<b>Summe:</b>	<b>111</b>	<b>163</b>	<b>+46,8 %</b>

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

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	1164	893	563	88	140	89	247	181	205
<b>UB</b>	276	228	196	34	30	45	104	73	98
<b>BB</b>	436	338	315	53	65	42	114	94	88
<b>WE</b>	452	327	52	1	45	2	29	14	19

	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	290	281	262	152	158	80	82	185	77
<b>UB</b>	104	142	177	37	27	33	66	52	36
<b>BB</b>	75	46	71	87	64	45	15	89	27
<b>WE</b>	111	93	14	28	67	2	1	44	14

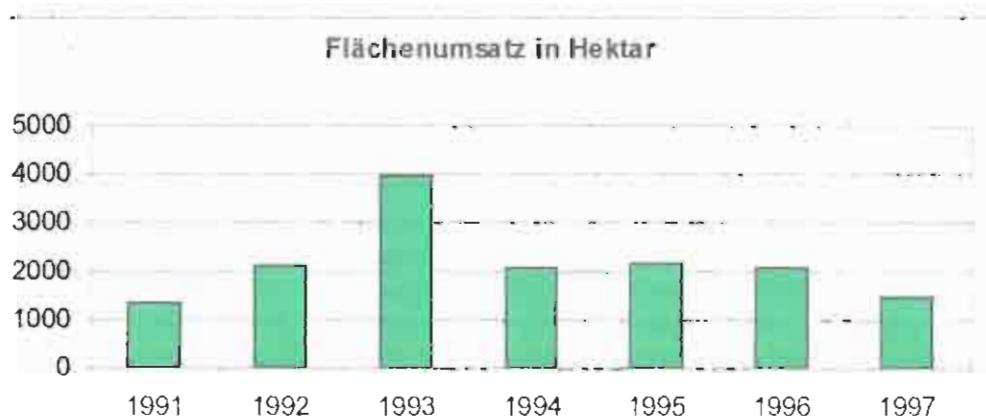
Kauffallanzahl



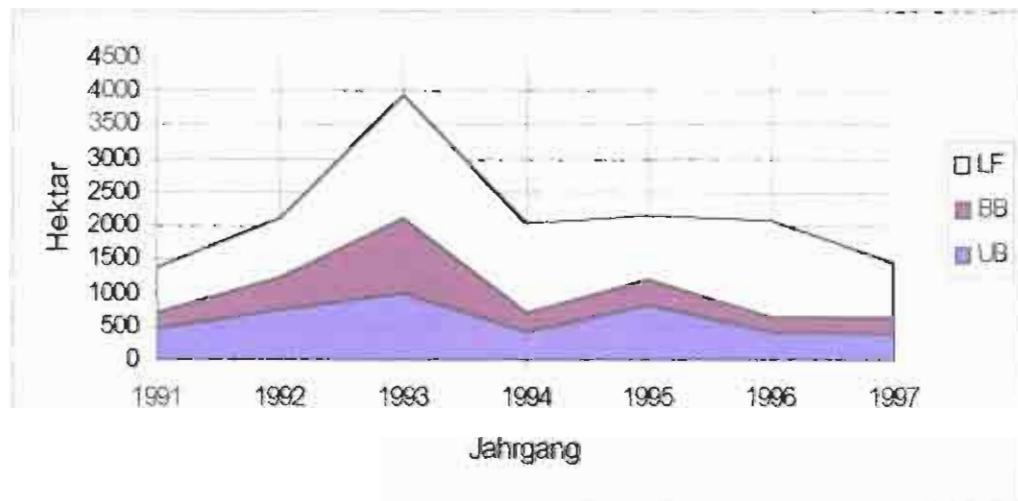
### 2.3 Angaben zum Flächenumsatz

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 **1449,0 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu der umgesetzten Fläche aus dem Jahr 1996, so ergibt sich ein Rückgang von 29,6 %.



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.

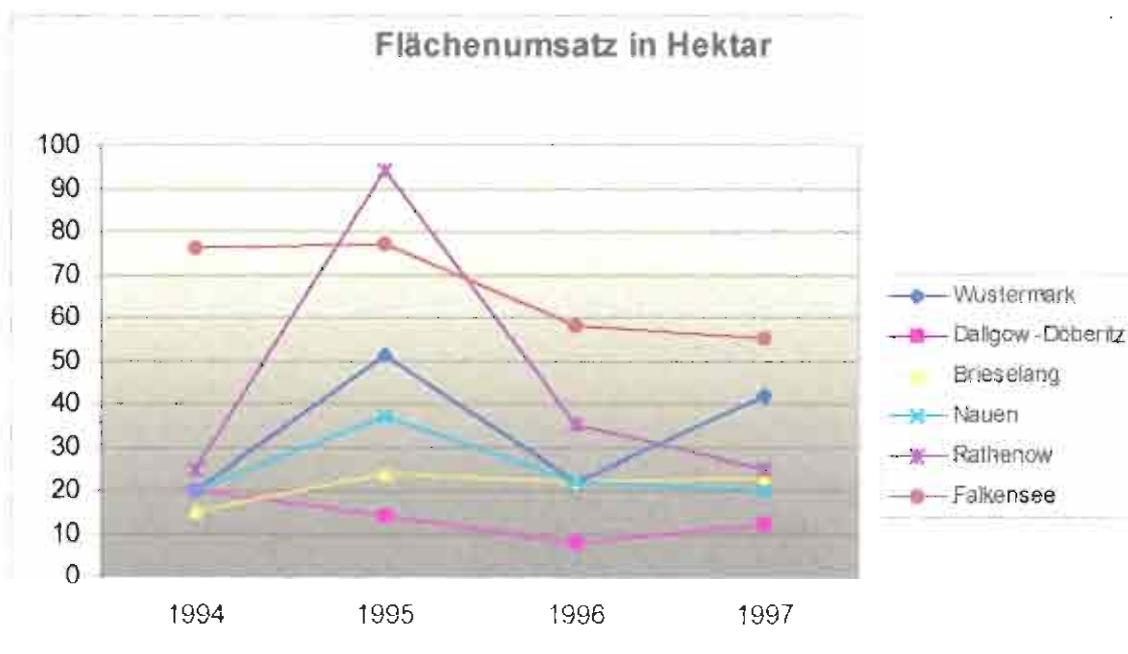
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Flächenumsatz in ha 1996	Flächenumsatz in ha 1997	Tendenz zu 1996
<b><u>unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	119,0	105,8	
Mehrfamilienhäuser	5,7	8,1	
Geschäftliche Nutzung	3,1	0,1	
Gewerbliche Nutzung	41,4	56,3	
Sonstige Nutzung	3,3	9,0	
<b>Summe:</b>	<b>173,5</b>	<b>179,3</b>	<b>+3,3 %</b>
<b><u>bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	68,9	73,9	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	15,6	17,7	
Wochenendhäuser	1,5	4,0	
Mehrfamilienhäuser	13,4	12,7	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	4,7	14,2	
Sonstige Gebäude	99,0	103,7	
<b>Summe:</b>	<b>203,1</b>	<b>226,2</b>	<b>+11,4 %</b>
<b><u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	1440,0	821,1	
<b>Summe:</b>	<b>1440,0</b>	<b>821,1</b>	<b>-43,0 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	15,9	12,3	
Sonstige Flächen	225,3	210,1	
<b>Summe:</b>	<b>241,2</b>	<b>222,4</b>	<b>-7,8 %</b>

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

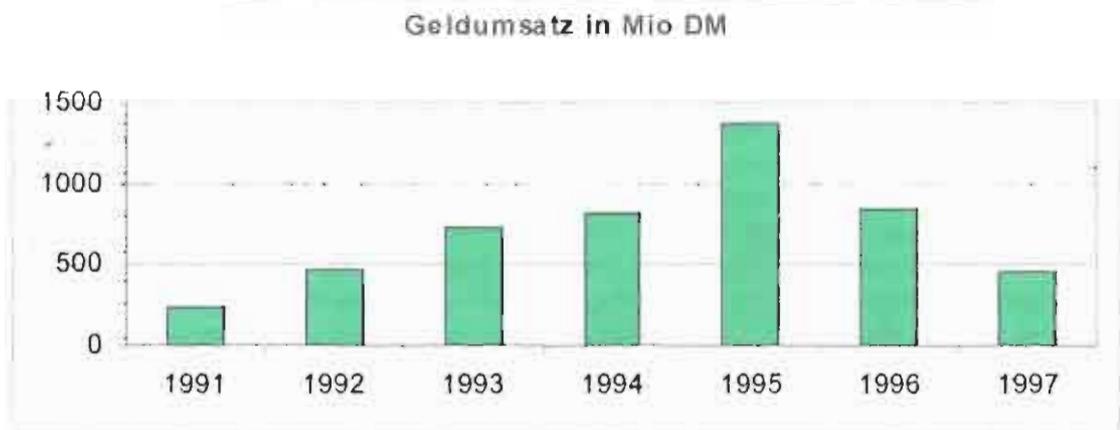
	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	77,1	58,0	55,0	37,0	21,6	19,9	93,7	35,2	24,8
<b>UB</b>	48,4	32,4	29,0	10,7	12,9	14,0	20,0	17,1	16,3
<b>BB</b>	28,7	25,6	26,0	26,3	8,7	5,9	73,7	18,1	8,5

	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	24,0	22,0	23,0	13,6	8,4	12,2	50,8	22,5	41,9
<b>UB</b>	17,3	17,8	17,5	10,3	5,8	5,6	49,4	19,0	40,0
<b>BB</b>	6,7	4,2	5,5	3,3	2,6	6,6	1,4	3,5	1,9

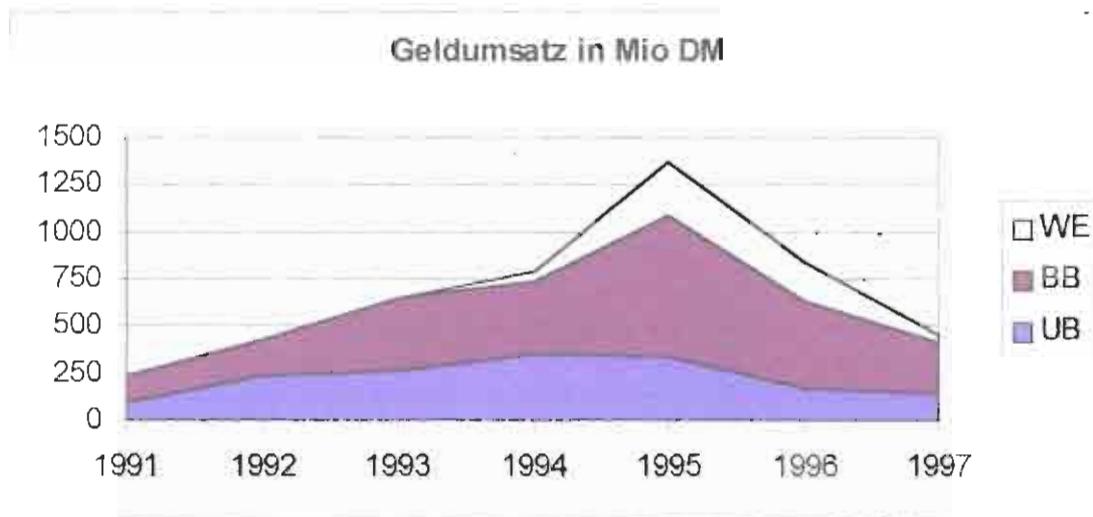


## 2.4 Angaben zum Geldumsatz

Im Jahre 1997 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland 448,3 Mio. DM umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 1996 ein Minus von 46,5 %.



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.

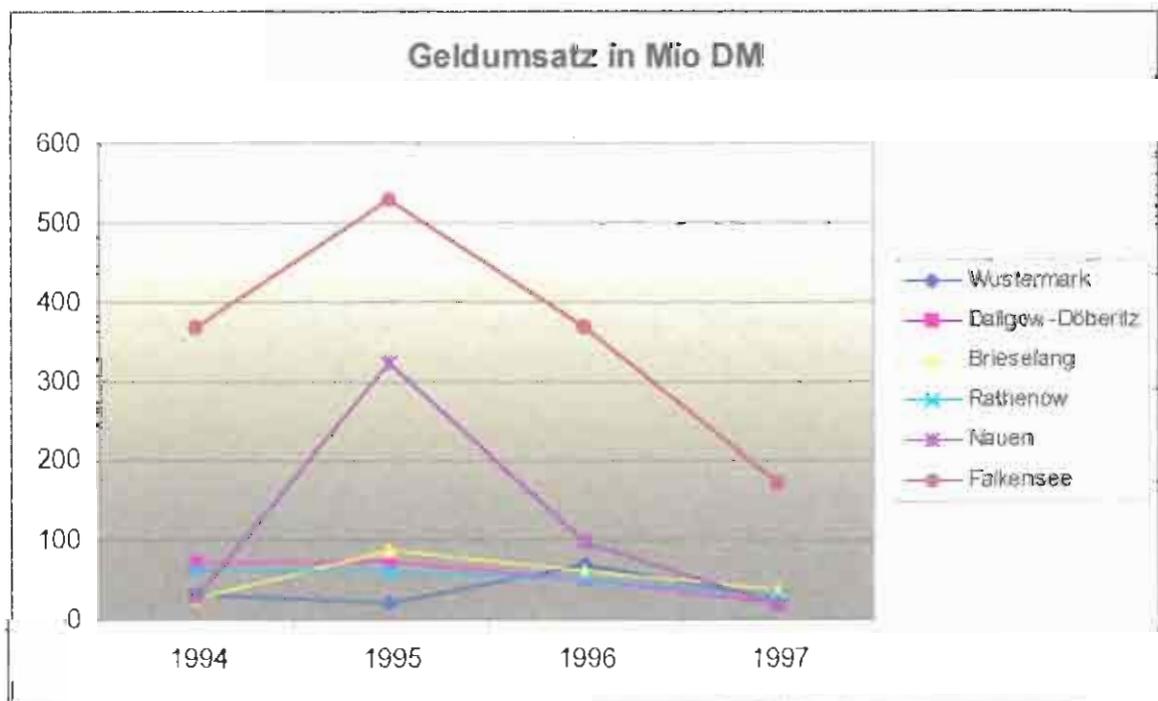
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. DM 1996	Geldumsatz in Mio. DM 1997	Tendenz zu 1996
<b><u>unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	126,6	99,5	
Mehrfamilienhäuser	2,8	4,5	
Geschäftliche Nutzung	4,9	0,7	
Gewerbliche Nutzung	24,5	22,4	
Sonstige Nutzung	1,6	2,6	
<b>Summe:</b>	<b>160,3</b>	<b>129,7</b>	<b>- 19,1 %</b>
<b><u>bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	84,0	94,3	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	163,0	98,2	
Wochenendhäuser	2,0	6,3	
Mehrfamilienhäuser	120,4	32,4	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	46,0	19,6	
Sonstige Gebäude	41,0	20,1	
<b>Summe:</b>	<b>456,4</b>	<b>270,9</b>	<b>- 40,6 %</b>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	207,0	29,8	
Weiterveräußerung Wohnungseigentum	3,3	0,4	
Erstverkauf Teileigentum	0	0,2	
<b>Summe:</b>	<b>210,3</b>	<b>30,4</b>	<b>- 85,5 %</b>
<b><u>Land - u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land - u. forstwirtschaftliche Flächen	7,5	13,8	
<b>Summe:</b>	<b>7,5</b>	<b>13,8</b>	<b>+ 84,0 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	0,8	0,8	
Sonstige Flächen	3,3	2,7	
<b>Summe:</b>	<b>4,1</b>	<b>3,5</b>	<b>- 14,6 %</b>

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

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	528,5	368,6	171,3	323,1	97,2	18,3	59,6	50,8	30,3
<b>UB</b>	96,9	59,9	35,5	12,2	8,4	4,8	10,5	5,1	6,7
<b>BB</b>	233,4	192,3	120,6	310,5	79,4	13,1	43,6	40,0	20,6
<b>WE</b>	198,2	116,4	15,2	0,4	9,4	0,4	5,5	5,7	3,0

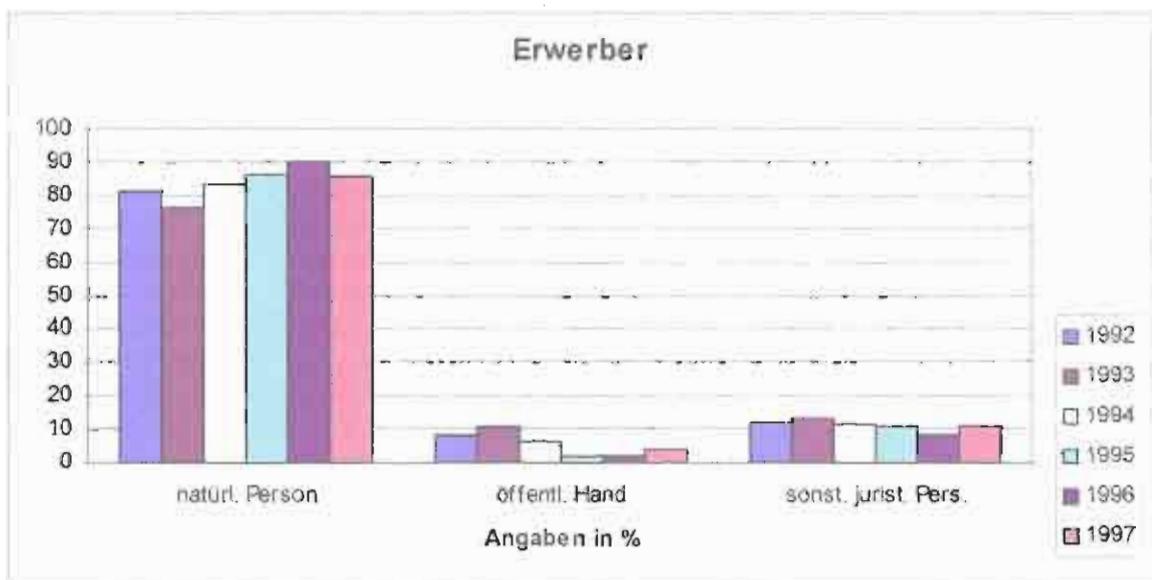
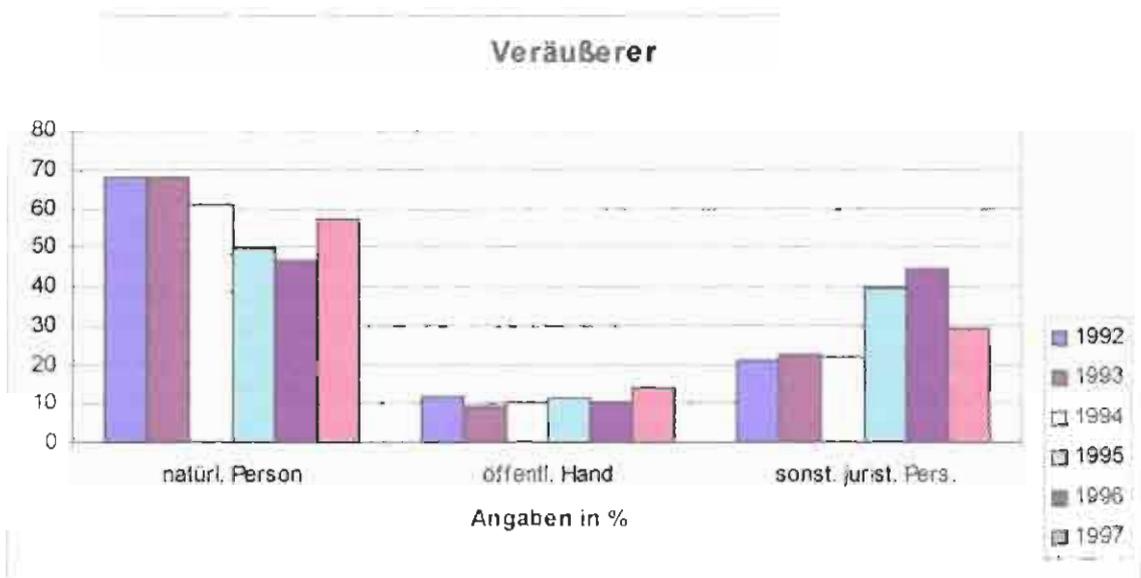
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1995	1996	1997	1995	1996	1997	1995	1996	1997
<b>Gesamt</b>	86,9	61,3	38,3	72,9	49,7	20,6	21,0	67,9	26,8
<b>UB</b>	18,3	23,3	20,7	20,4	7,4	3,7	17,1	15,5	11,9
<b>BB</b>	32,2	13,8	13,5	41,6	20,1	16,0	3,8	36,4	11,5
<b>WE</b>	36,4	24,2	4,1	10,9	22,2	0,9	0,1	16,0	3,4



## 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.

Bei den Veräußerern ist ein leichter Anstieg der natürlichen Personen erkennbar. Der Anteil der Kommunen als Veräußerer hat ebenfalls leicht zugenommen. Hingegen ist ein Rückgang des Anteils "sonst. jurist. Person" zu beobachten. Der Erwerbmarkt ist bei allen drei Marktteilnehmern recht konstant, wobei er überwiegend in der Hand von natürlichen Personen liegt.





## 2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens

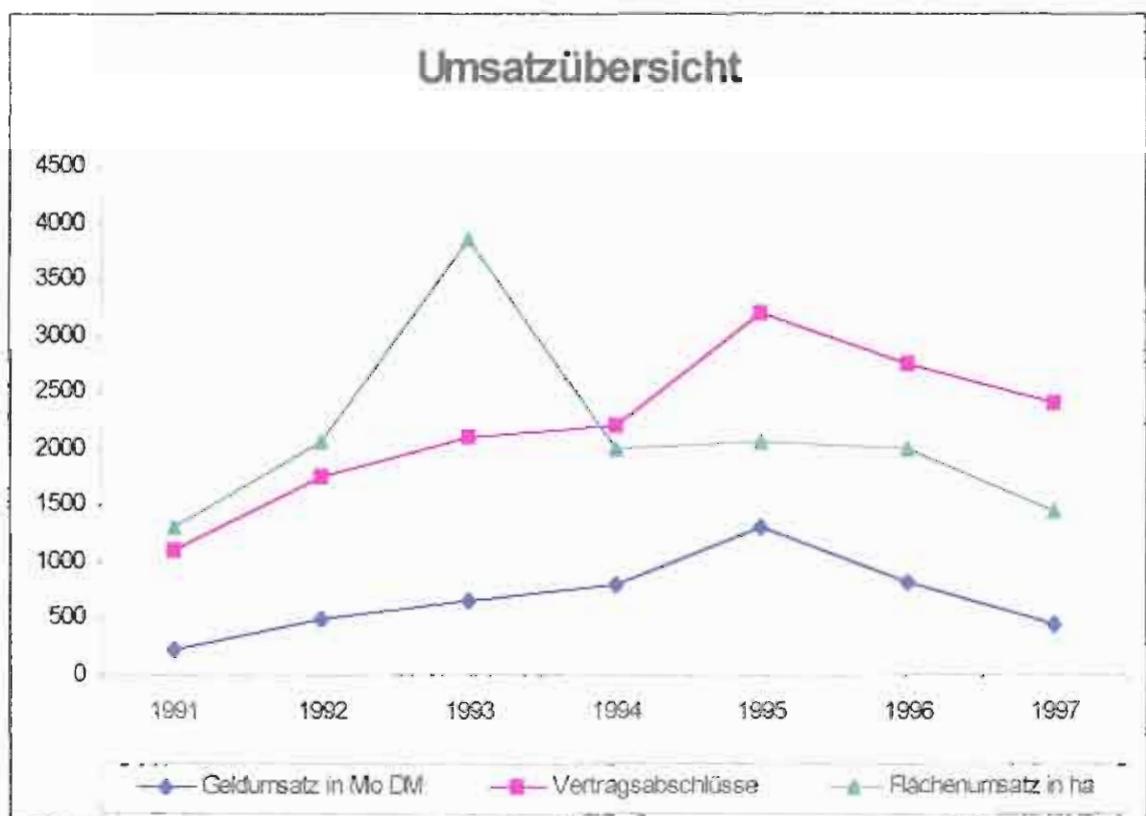
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

Die wesentlichsten Daten wurden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland zusammengestellt. Die angegebenen Werte sind Durchschnittswerte, 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 1997 auf dem Immobilienmarkt ein weiterer Konjunkturrückgang zu verzeichnen ist. Die Zahlen der Vertragsabschlüsse, des Geld- und Flächenumsatzes zeigen jeweils einen negativen Trend.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1991 bis 1997 zusammenfassend dargestellt.



### 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 31.12.1997 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 1997 war uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise teilweise einen Rückgang von 10% gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1996 ermittelten Richtwertes.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Ämter, verglichen mit den Vorjahren, aufgeführt.

Amt	DM pro m <sup>2</sup> 1995	DM pro m <sup>2</sup> 1996	DM pro m <sup>2</sup> 1997
Brieselang	50 - 150	50 - 200*	60 - 200*
amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz	80 - 220	80 - 220	80 - 190
Friesack	10 - 90	10 - 95*	10 - 95*
Ketzin	20 - 110	20 - 120	20 - 120
Milow	15 - 35	15 - 35	15 - 50
Nauen - Land	10 - 120	10 - 100	10 - 190*
Nennhausen	10 - 35	10 - 40	10 - 40
Premnitz	20 - 100	20 - 100	20 - 100*
Rathenow	15 - 170	15 - 140	20 - 140
Rhinow	10 - 30	10 - 35	10 - 35
Schönwalde	60 - 190	60 - 190	60 - 180
Wustermark	50 - 270*	50 - 260*	50 - 250*
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 280	140 - 260	160 - 240
amtsfreie Stadt Nauen	90 - 250	80 - 230	80 - 220

Bei Ermittlung der Bodenrichtwerte wurde unterstellt, daß die Grundstücke ortsüblich erschlossen sind. Die mit einem \* gekennzeichneten Werte gelten für Grundstücke, die entsprechend § 127 BauGB und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei sind.

### 3.1.2 Gewerbegrundstücke

Für Gewerbegrundstücke weist der Grundstücksmarkt immer noch eine Zweiteilung zwischen den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes mit Berlin und des äußeren Entwicklungsraumes auf.

Für baureife Grundstücke wird im Gewerbegebiet "Grünauer Fenn" Rathenow nach wie vor ein Kaufpreis von 15 DM/m<sup>2</sup> gezahlt. Hier wirken durch Bund, Land und Kommune für die Entwicklung des Gebietes bereitgestellte Fördermittel. Über die Höhe der Fördermittel kann hier keine Aussage vorgenommen werden.

Im östlichen Teil des Landkreises entwickeln sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über erschließungsbeitragsfreie Bodenrichtwerte für gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad.

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne ( ha )	BRW 1997 (DM/m <sup>2</sup> )	Brutto- fläche ( ha )	Netto- fläche ( ha )	Belegungs- grad ( % )
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd Gebiet F 10 Gebiet F 12 Teil A	0,2 - 0,4	150	38,5 11,8	30,8 9,6	80 50
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	120	70,7	57,4	80
<b>Rathenow</b> Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2 - 0,7	ohne	40,1	22,1	71
<b>Wustermark</b> Güterverkehrszentrum Gebiet A Gebiet B	1,5 - 5,0	90	29,8 118,0	16,0 53,2	35 14
<b>Zeestow</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	90	40,4	32,0	65

Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - Februar 1998

### 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 Einzugsbereich um Rathenow Kaufpreise in einer Spanne von 20 DM/m<sup>2</sup> bis 50 DM/m<sup>2</sup> erzielt, während im Erholungsgebiet um Ketzin die Preise bei 80 DM/m<sup>2</sup> lagen. Für Erholungsgrundstücke mit Zugang zum Wasserstraßennetz lagen die Kaufpreise auch höher.

Ein prozentuales Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist nicht abzuleiten. Die Verkäufe von Erholungsgrundstücken im Landkreis Havelland konzentrieren sich auf die oben genannten Gebiete, während aus anderen Regionen des Landkreises keine Verkäufe vorliegen.

### 3.1.4 Gartenland

Auch auf diesem Teilmarkt ist nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zu registrieren. Erkennen läßt sich jedoch, daß für Gartenland (Hausgarten bzw. nicht bebaubare Fläche) im ländlichen Raum Kaufpreise zwischen 4 DM/m<sup>2</sup> und 8 DM/m<sup>2</sup> gezahlt werden.

In den Städten dagegen werden Kaufpreise zwischen 10 DM/m<sup>2</sup> und 25 DM/m<sup>2</sup> erzielt. Ferner ist festzustellen, daß im engeren Verflechtungsraum mit Berlin Verkäufe von Gartenland nicht vorhanden sind.

### 3.1.5 Landwirtschaftliche Flächen

Die Anzahl der Verkäufe im landwirtschaftlichen Bereich ist zum Vorjahr fast konstant geblieben. Die Umstrukturierung der Landwirtschaft 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 neuingerichteten Einzelunternehmer wirtschaften fast ausschließlich auf Pachtflächen.

Die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist immer noch sehr gering. In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerflächen der Jahre 1996 und 1997 bezogen auf Ackerzahlen dargestellt.

#### Ackerland

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m <sup>2</sup> )		durchschn. Kaufp. (DM/m <sup>2</sup> )	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
<= 40	9	17	61823	40386	0,58	0,64
41 - 60	7	2	79716	37787	0,70	0,64
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 der Jahre 1996 und 1997 bezogen auf Grünlandzahlen dargestellt.

### Grünland

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m <sup>2</sup> )		durchschn. Kaufp. (DM/m <sup>2</sup> )	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
<= 40	8	10	31831	16314	0,41	0,48
41 - 60	5	5	16585	21602	0,79	0,43

Wirtschaftlich gesehen hat der Wald zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch keine große Bedeutung, auch wenn die Anzahl der Kauffälle um fast das Doppelte zum Vorjahr gestiegen ist. Der durchschnittliche Kaufpreis ist dagegen um ca. 46 % gefallen.

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

### Waldflächen

Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m <sup>2</sup> )		durchschn. Kaufp. (DM/m <sup>2</sup> )	
1996	1997	1996	1997	1996	1997
16	28	27550	24285	0,41	0,22

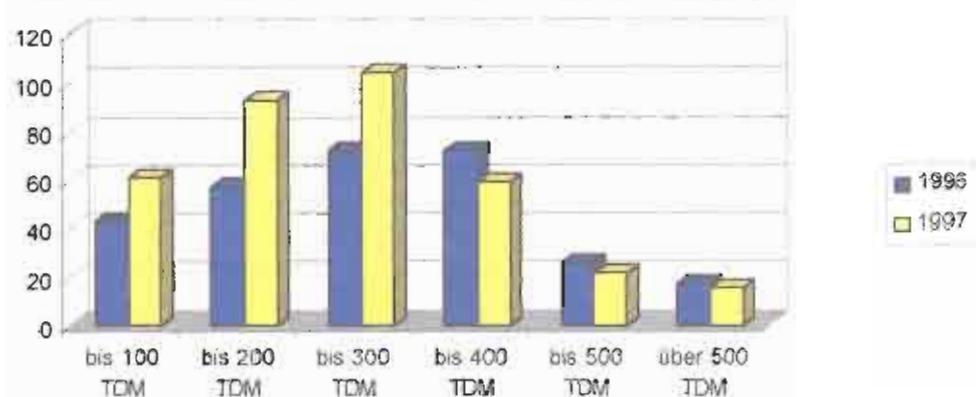
### 3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"

#### 3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Beim Verkauf von freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern ist ein Zuwachs im gesamten Landkreis von ca. 15% zum Vorjahr zu verzeichnen.

Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 600 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von 235.000 DM zugrunde.

#### Häufigkeitsverteilung 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 1996 und 1997.

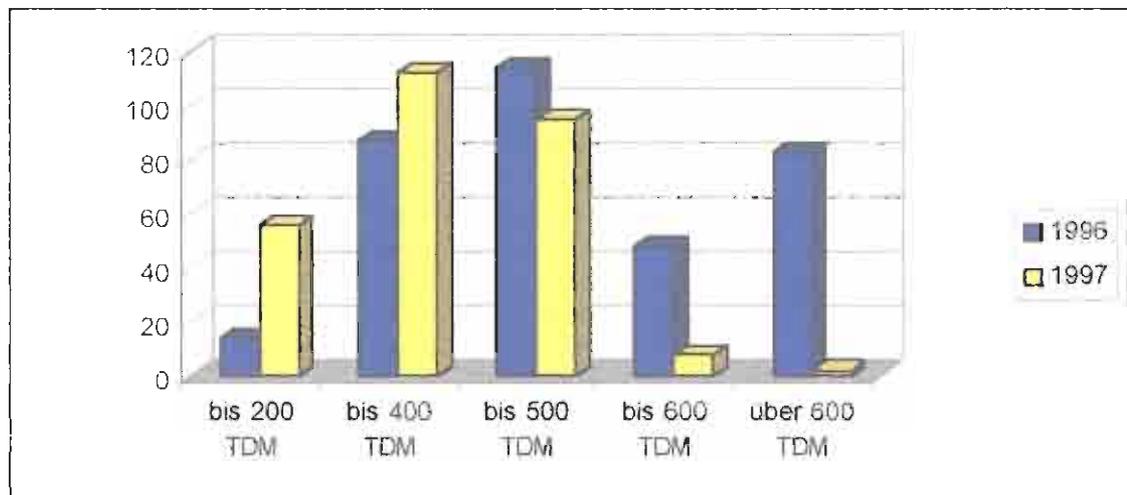
	Anzahl der Verträge 1996	Anzahl der Verträge 1997	Mittlerer Kaufpreis - TDM 1997
Brieselang	24	24	228
Dallgow - Döberitz	17	18	289
Falkensee	130	110	313
Nauen	14	8	259
Rathenow	24	31	215
Schönwalde	41	28	284
Wustermark	4	3	169

### 3.2.2 Doppel - und Reihenhäuser

Die Anzahl der Kauffälle von Doppel - und Reihenhäusern ist gegenüber dem Vorjahr stark rückläufig. Sie ist um 32 % gesunken.

Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um neuerbaute Wohnanlagen überwiegend im berlinnahen Raum. Der größte Teil der Einzelobjekte ist bereits veräußert worden. Den Doppel - und Reihenhäusern liegt eine Grundstücksgröße von etwa 180 m<sup>2</sup> bis 570 m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von 337.000 DM zugrunde.

#### Häufigkeitsverteilung 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 1996 und 1997.

	Anzahl der Verträge 1996	Anzahl der Verträge 1997	Mittlerer Kaufpreis - TDM 1997
<b>Brieselang</b>	17	20	238
<b>Dallgow - Döberitz</b>	43	16	406
<b>Falkensee</b>	124	133	419
<b>Nauen</b>	15	5	99
<b>Rathenow</b>	28	10	220
<b>Schönwalde</b>	0	15	276
<b>Wustermark</b>	81	20	351

### 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 51 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 338.000 DM und einer durchschnittlichen Fläche von 1500 m<sup>2</sup>.

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

Mehrfamilienhäuser			
Stadt	Anzahl der Verträge 1996	Anzahl der Verträge 1997	Mittlerer Kaufpreis - TDM 1997
Falkensee	15	10	561
Nauen	18	8	472
Rathenow	17	22	330

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

Hierfür standen 30 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 417.000 DM und einer durchschnittlichen Fläche von 1640 m<sup>2</sup>.

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

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude			
Stadt	Anzahl der Verträge 1996	Anzahl der Verträge 1997	Mittlerer Kaufpreis - TDM 1997
Falkensee	2	3	357
Nauen	6	9	513
Rathenow	7	6	301

### 3.3 Teilmarkt "Eigentumswohnungen"

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 aufgeteilt sind.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Grund und Boden.

Bei dem Teilmarkt Eigentumswohnungen 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.

Diese Anlagen, überwiegend im berlinnahen Raum, sind in der Regel fertiggestellt und bis auf einige wenige Wohnungen bereits veräußert. Dies erklärt auch den starken Rückgang der Verkäufe von 82 % zum Vorjahr.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (komplex sanierte Mietwohnungen) entwickelt sich der Markt erst langsam. Der Geschäftsstelle lagen im Berichtszeitraum 28 Verkäufe von umgewandelten Wohnungseigentum vor.

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 <sup>2</sup> )		Preisspanne (T DM/m <sup>2</sup> ) Wohnfläche	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
<b>Brieselang</b>	80	12	63	98	3,2 - 5,2	2,4 - 3,8
<b>Dallgow - Döberitz</b>	66	2	65	98	3,6 - 5,3	3,7 - 5,0
<b>Falkensee</b>	306	37	75	83	4,0 - 6,0	2,4 - 5,0
<b>Nauen</b>	28	2	61	58	3,8 - 4,4	3,6 - 3,8
<b>Premnitz</b>	8	9	68	80	3,7	2,1 - 3,1
<b>Rathenow</b>	13	4	66	70	2,8 - 4,4	3,4
<b>Wustermark</b>	45	14	65	68	3,2 - 4,9	3,0 - 4,7

Der Preis für Garagen und KFZ - Stellplätze beträgt für einen

- KFZ - Stellplatz: zwischen 5.000 DM und 10.000 DM

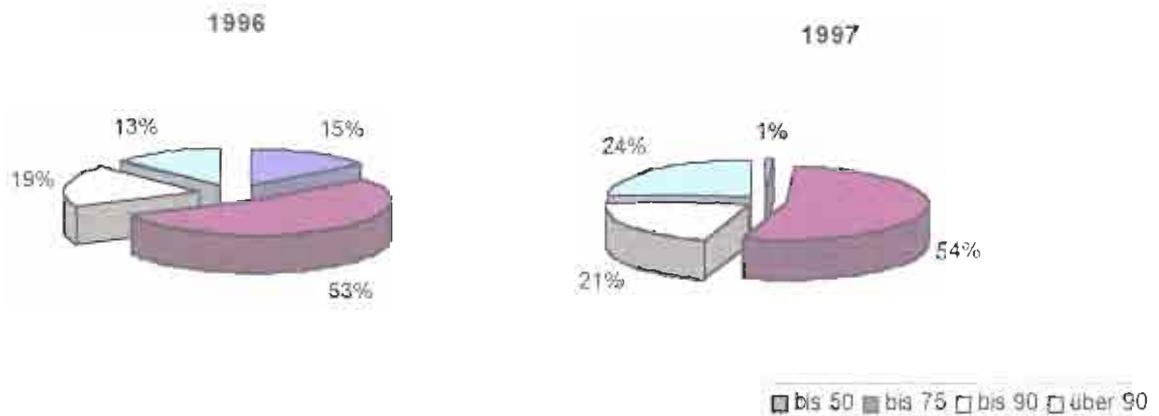
- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: zwischen 15.000 DM und 27.000 DM

Für umgewandelte sanierte Eigentumswohnungen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

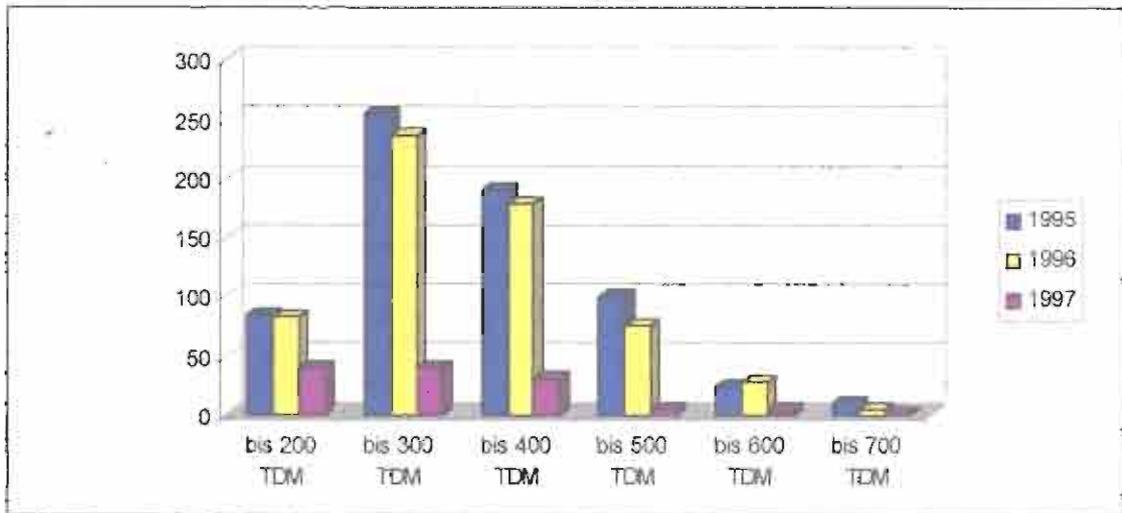
	Baujahr	Jahr der Sanierung	Anzahl der Kauffälle	durchschl. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (TDM/m <sup>2</sup> ) Wohnfläche
<b>Falkensee</b>	1960	1997	14	60	2,1 - 2,3
<b>Rathenow</b>	um 1900	1997	14	70	1,8 - 2,2

Wie auch im vergangenen Jahr werden Zwei - bis Dreiraumwohnungen in mittlerer und guter Wohnlage mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 m<sup>2</sup> und 75 m<sup>2</sup> bevorzugt. Ein starker Rückgang ist bei kleinen Wohnflächen zu verzeichnen, wobei der Verkauf von großen Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> gestiegen ist.

Die folgende Graphik zeigt die Aufteilung des verkauften Wohnungseigentums nach Wohnungsgrößen in m<sup>2</sup>.



Bei der Aufschlüsselung der Gesamtkaufpreise von Wohnungseigentum ist zu erkennen, daß der Schwerpunkt auch wie in den Vorjahren zwischen 300 TDM und 400 TDM liegt.



## 4. Sonstige Untersuchungen

### 4.1 Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung - GAV hat der Gutachterausschuß auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge sonstige für die Wertermittlung erforderlichen Daten, unter anderem Vergleichsfaktoren für bebauten 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 immer noch nicht möglich, da das dafür vorliegende Datenmaterial nicht ausreichend ist.

Bei der Veräußerung von Mietwohnhäusern ist festzustellen, daß zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses ein Leerstand der Wohnungen vorherrscht oder nur noch vereinzelt Wohnraum vermietet ist. Diese Häuser werden vorrangig zum Zwecke der Sanierung und Modernisierung erworben.

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mietwohnhäusern hinsichtlich der Ermittlung von Vergleichsfaktoren untersucht. Die Baujahre dieser Häuser lagen zwischen 1900 und 1930. Sie hatten dem Baualter entsprechend einen befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von rund 390 DM/m<sup>2</sup> Geschößfläche.

Bei bezugsfreien Einfamilienhausgrundstücken ist nachzuweisen, daß die Kaufpreise etwa bis 10% über den jeweiligen Sachwerten liegen, während die Kaufpreise von Zweifamilienhausgrundstücken unter den jeweiligen Sachwerten liegen.

### 4.2 Erbbauzinssätze

Mit der Erbbaurechtsverordnung hoffte der Gesetzgeber ein Instrument geschaffen zu haben, das den Bauwilligen - unter ihnen gerade den sozial Schwächeren - eine echte Alternative zum Erwerb des Eigentums an einem Grundstück bot.

Es ist also die Möglichkeit gegeben, Eigentümer des Bauwerks zu werden, ohne gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrechtliche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer (Überlassung von Grund und Boden zur baulichen und sonstigen Nutzung), sondern das Erbbaurecht ist mit dinglicher Wirkung ausgestattet; somit ist es ein grundstücksgleiches Recht.

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinssätze, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart.

Im Berichtszeitraum 1997 lagen der Geschäftsstelle 34 Verträge vor. Dies ist ein Rückgang von 22,7 % zum Jahr 1996. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für

den Bau von Einfamilienhäusern abgeschlossen. Der vereinbarte jährliche Erbbauzins liegt dabei zwischen 4,0 % und 4,5 % des Bodenwertes bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Grundstücksflächen betragen 500 - 1000 m<sup>2</sup>.

#### 4.3 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 hat der Gesetzgeber den Gutachterausschuß legitimiert, Auskunft in anonymisierter Form über frei vereinbarte Nutzungsentgelte zu geben. Ferner hat der Gesetzgeber die Gemeinden verpflichtet, dem Gutachterausschuß Auskunft über die vereinbarten Nutzungsentgelte zu erteilen. Leider hat er es wieder verabsäumt, auch Privatpersonen zur Übersendung von frei vereinbarten Pachtverträgen zu verpflichten. Daher ist der Gutachterausschuß auf die Mithilfe von außen angewiesen, da sonst die Datensammlung weitgehendst aus frei vereinbarten Pachten der Kommunen bestehen wird.

Im Landkreis Havelland stehen frei vereinbarte Pachten in ausreichender Anzahl nur für die Gemeinde Schönwalde zur Verfügung. Diese liegen für behaute Erholungsgrundstücke in einer Spanne zwischen 2,00 DM/m<sup>2</sup> und 2,50 DM/m<sup>2</sup> und Jahr bei einer Grundstücksgröße von 800 m<sup>2</sup> bis 1100 m<sup>2</sup>.

## 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.

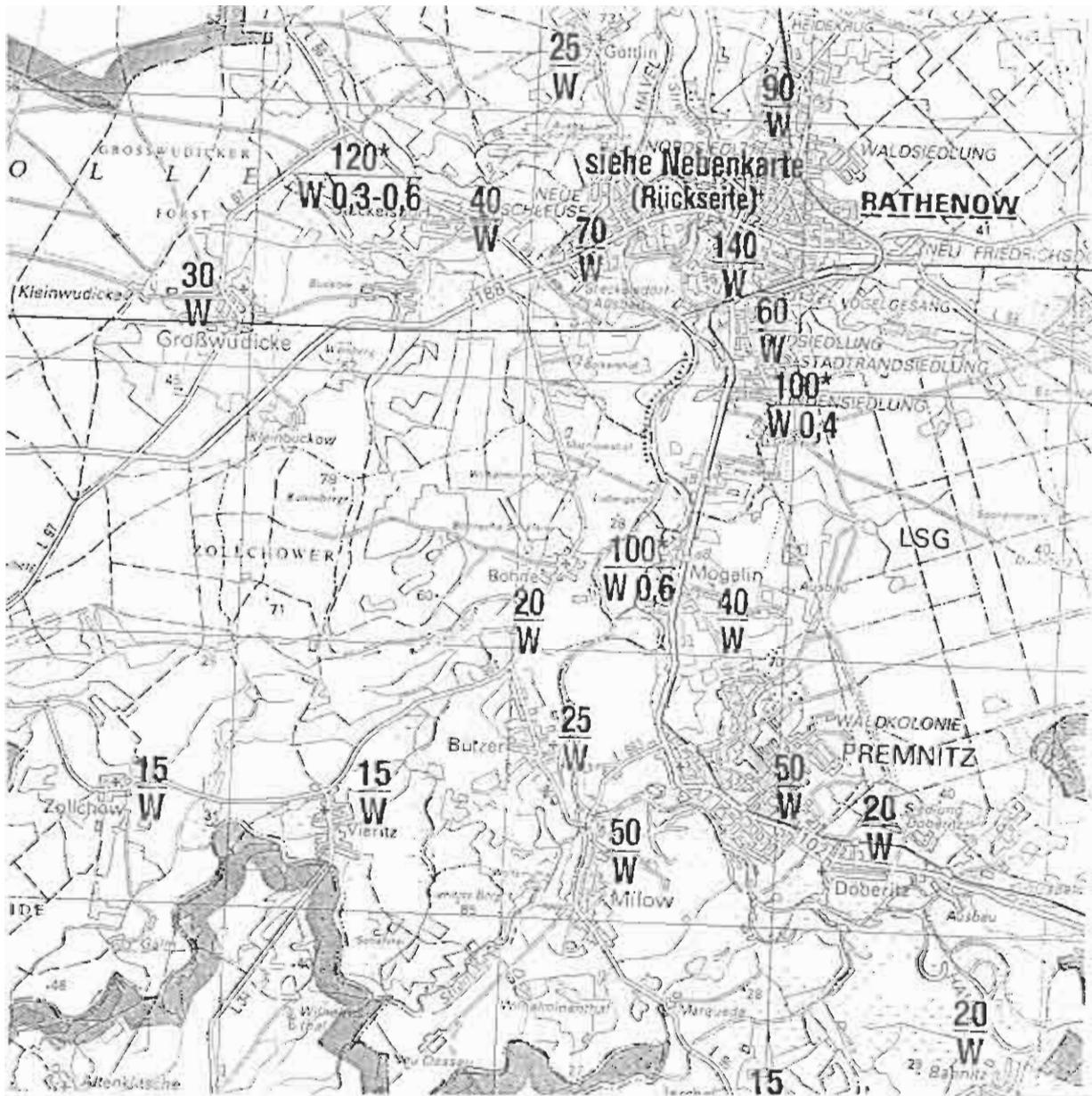
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Aufgrund der noch fehlenden Bauleitplanung, insbesondere eines bestätigten Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes, ist die Aussage zur baulichen Nutzung nur eingeschränkt möglich. Ansprüche gegenüber den 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 jederman bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft über die Bodenrichtwerte erhalten und die Karte käuflich erwerben. Ebenfalls sind Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte im Format DIN A4 oder DIN A3 möglich.

## 5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stand: 31.12.1997



Erläuterung : Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup>      60  
 Art der baulichen Nutzung      z.B. W

- W** - Wohnbauflächen
- \*** - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- 0,4** - Geschößflächenzahl

### 5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

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.

## 6. Anschriften der benachbarten Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse

Gutachterausschuß für Landkreis/Stadt	Geschäftsstelle	Telefon Fax
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/66415 033971/66410
Oberhavel	Havelstraße 3 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601688
Berlin	Münsterstraße 16 10713 Berlin	030/8675564 030/8673129
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318-0 03328/318315
Brandenburg	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg/Havel	03381/586203 03381/586204
Jerichower Land	Tessenowstraße 12 39114 Magdeburg	0391/5677820 -
Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/570000 -