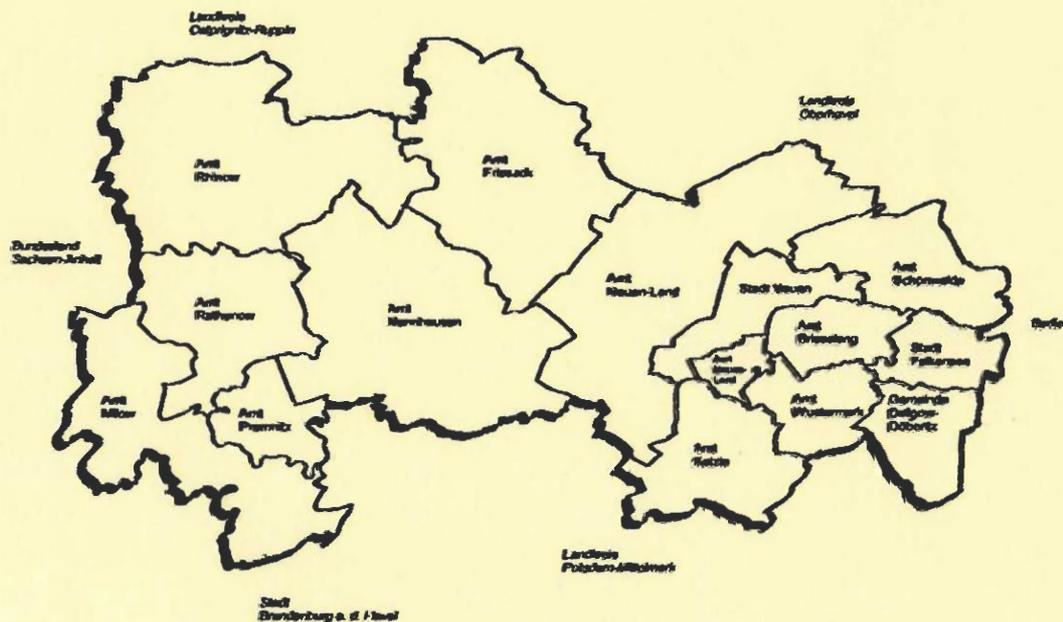




Grundstücksmarktbericht des Landkreises Havelland

1998



Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Grundstücksmarktbericht 1998

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 - 315
Fax : 03321 / 417 294**

Gebühr: **entsprechend der gültigen Fassung der
Gutachterausschuss-Gebührenordnung
(GAGeBO) vom 13. Dezember 1994
(GVBl. II S. 1002)**

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	6
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Der Gutachterausschuss	6
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses	7
1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	7
1.6 Kaufpreissammlung	8
1.7 Der Landkreis Havelland	8 - 15
2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland	16
2.1 Vorbemerkungen	16
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	16 - 19
2.3 Angaben zum Flächenumsatz	20 - 22
2.4 Angaben zum Geldumsatz	23 - 25
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	26
2.6 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	27
2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens	28
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	29
3.1 Teilmarkt "Unbebaute Grundstücke"	29
3.1.1 Wohnbauland	29
3.1.2 Gewerbegrundstücke	30
3.1.3 Erholungsgrundstücke	31
3.1.4 Gartenland	31
3.1.5 Landwirtschaftliche Flächen	31 - 32
3.2 Teilmarkt "Bebaute Grundstücke"	33
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	33
3.2.2 Doppel- und Reihenhäuser	34
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	35

3.3	Teilmarkt "Eigentumswohnungen"	36 - 38
4.	Sonstige Untersuchungen	39
4.1	Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung	39
4.1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	39
4.1.2	Mehrfamilienhäuser	40
4.1.3	Erbbauzinssätze	41
4.1.4	Ortsübliche Nutzungsentgelte	41
5.	Bodenrichtwerte	42
5.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	42
5.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	43
5.3	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	44
6.	Anschriften der Geschäftsstellen in den Nachbarkreisen des Landkreises Havelland	45

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1998 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis 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 eigener statistischer Erhebungen zur Kaufpreissammlung.

1. Allgemeines

1.1 Rechtsgrundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht auf den folgenden gesetzlichen Bestimmungen :

- § 192 bis § 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 18. Juni 1991 (GVBl. S. 272), zuletzt geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (GVBl. II S. 749)
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. I. S. 2209), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

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) zuletzt geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 (BGBl. I S. 1920)
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Vorsitzender :

- Dipl.-Ing. Wolfgang Schlak

Stellvertretende Vorsitzende :

- Dipl.-Ing. Axel Grzesik
- Dipl.-Ing. Evelyn Ebeling

Ehrenamtliche Gutachter :

- Dipl.-Ing. Karl-Heinz Arndt
- Dipl.-Ing. Siegfried Conradt
- Dipl.-Ing. Rudolf Eißer
- Dipl.-Ing. Wolfgang Fourmont
- Dipl.-Ing. Rainer Herrmann
- Dipl.-Ing. Horst Hoffmann
- Dipl.-Ing. Werner Iffert
- Dipl.-Ing. Frank Meyer

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes :

- VA Winfried Altrogge
- StOI Elke Sachet

1.5 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

1.6 Kaufpreissammlung

Zur Erfüllung der unter Punkt 1.3 und 1.5 genannten Aufgaben dienen im Wesentlichen die Kaufpreissammlung und die aus ihr gewonnenen Auswerteergebnisse. Nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches § 195 ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

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

1.7 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.

Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration (66 % der Einwohner) insbesondere in den Achsen (Berlin - Spandau-) Falkensee - Nauen sowie (Brandenburg-) Premnitz - Rathenow und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum außerhalb dieser Achsen charakterisiert. Die Städte Rathenow und Nauen sind Mittelzentren des Landkreises.

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

Wichtigste Schienenwege sind die IC Strecke Berlin - Hamburg und die im Dezember 1998 eingeweihte ICE-Strecke Berlin - Hannover, die den Kreis in Ost - West Richtung durchqueren.

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

Diese hervorragende geographische und verkehrstechnische Lage im Raum um Falkensee und Nauen begünstigte schnelle Großansiedlungen, vor allem im Produktions-, Umschlags- und Handelsbereich.

Im Wirtschaftsraum Rathenow - Premnitz bieten sich immer mehr Möglichkeiten für die Entstehung einer Vielzahl von klein- und mittelständischen Unternehmen mit einer breiten Branchenvielfalt. Es zeigt sich immer deutlicher, dass zur Chemieindustrie auch Umweltschutz-Technik, Kunststoffverarbeitung, Recyclingtechnologien u.a.m. gehören und dass die feinmechanisch-optische Industrie nicht nur Brillengläser und -fassungen, sondern auch Werkzeuge, wissenschaftliche Geräte, Messtechnik, Sondermaschinen etc. entwickelt und produziert. Im Landkreis Havelland stehen den Investoren umfangreiche Gewerbeflächen zur Verfügung.

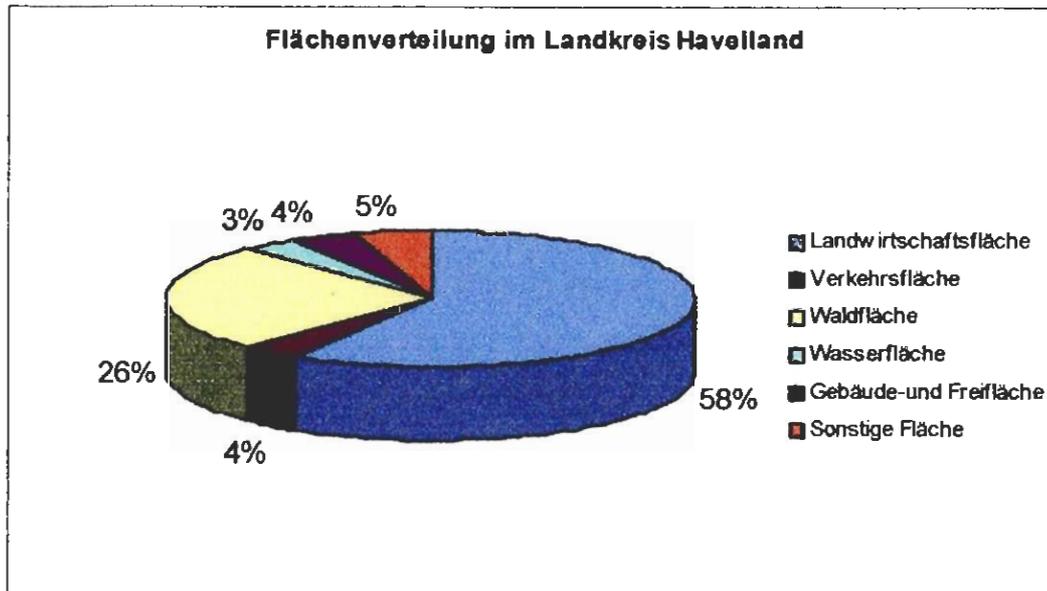
Während die Arbeitslosenquote zum Januar 1999 im westlichen Teil des Landkreises mit 23,2 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (18,1 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 14,3 % doch wesentlich geringer.

Durch " Integrierte ländliche Entwicklung " soll auch im ländlichen Raum eine Wirtschaftsbelebung erreicht werden.

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.

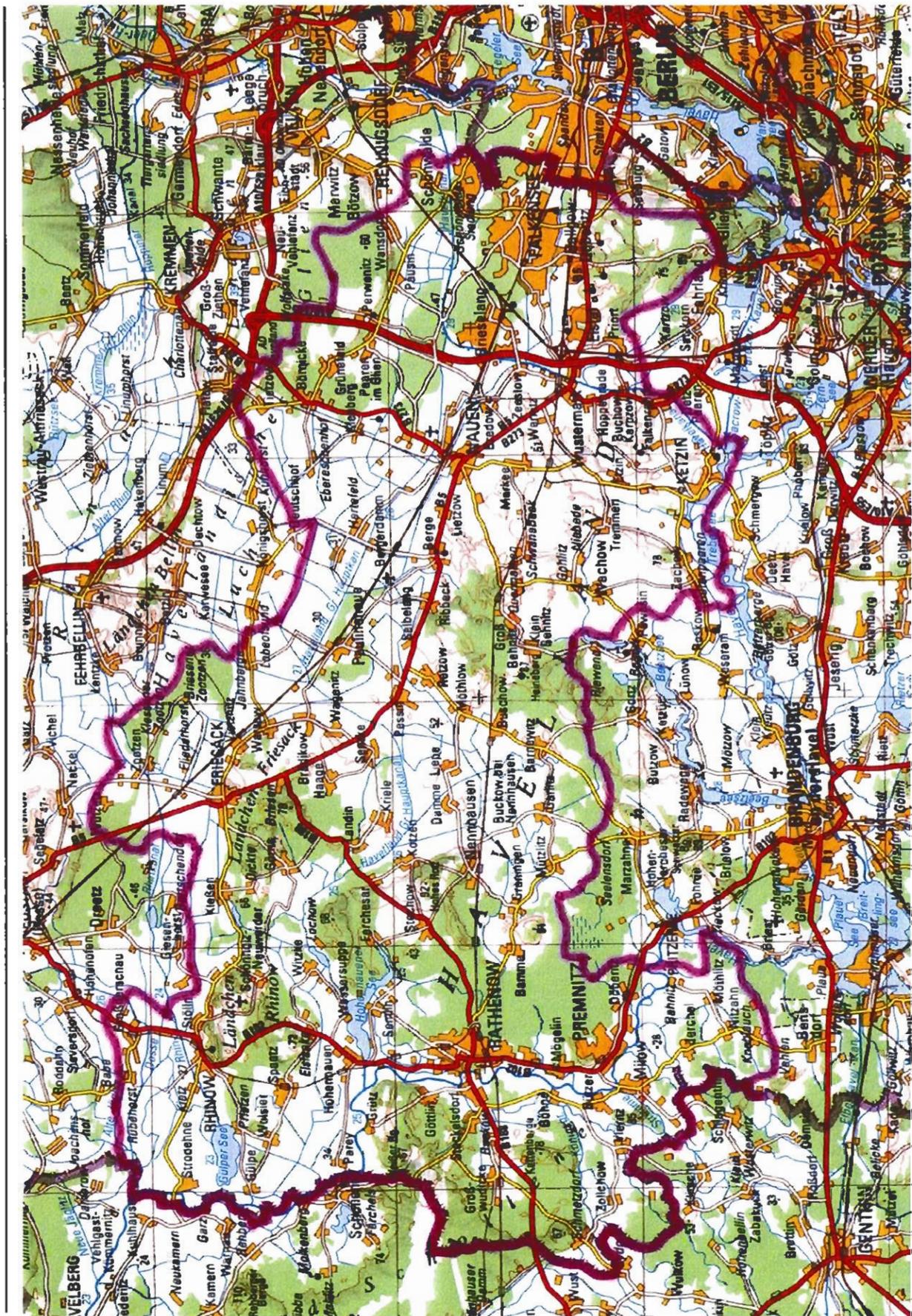
Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, werden rund 84 % der etwa 170.699 ha großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.



Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte, wirtschaftliche und territoriale Weiterentwicklung stellen die Planungsunterlagen dar.

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit neun rechtskräftige Flächennutzungspläne (Stand 31.03.99) und zwar für folgende Gemeinden:

- Etzin
- Falkenrehde
- Falkensee
- Nauen
- Perwenitz
- Paaren/Glien
- Pausin
- Schönwalde
- Wansdorf



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 87 Gemeinden. Im Jahr 1998 zählte der Landkreis 138.485 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:

Ämterverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.09.95	30.06.96	30.06.97	30.06.98	
Amt Brieselang (gesamt)	5393	5678	6326	6937	4336
Brieselang	4552	4814	5450	6051	1796
Bredow	598	596	599	595	1946
Zeestow	243	268	277	291	594
Amt Friesack (gesamt)	6570	6547	6498	6521	20401
Friesack	2336	2318	2356	2387	4352
Brädikow	343	354	345	344	1585
Haage	264	261	262	280	1938
Paulinenaue	1172	1170	1122	1116	1383
Pessin	753	758	747	725	2028
Senzke	271	268	261	267	1102
Vietznitz	288	282	278	272	1763
Wagenitz	326	338	336	338	1448
Warsow	205	195	190	198	886
Wutzetz	153	151	157	161	1191
Zootzen	459	452	444	433	2725
Amt Ketzin (gesamt)	6426	6395	6330	6359	9278
Ketzin	4064	4037	3991	3949	3072
Etzin	313	308	292	299	892
Falkenrehde	642	624	624	696	1204
Tremmen	779	787	780	761	1949
Zachow	628	639	643	646	2161
Amt Milow (gesamt)	4827	4872	4951	5062	16039
Milow	1436	1463	1519	1549	1621
Biltzer	548	555	572	588	672
Großwudicke	922	934	927	964	3704
Jerchel	228	231	222	231	1005
Möthlitz	412	401	406	406	2095
Nitzahn	427	427	443	451	1603
Vieritz	356	364	360	363	1912
Zollchow	498	497	502	510	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungszahl				Fläche in ha
	30.09.95	30.09.96	30.06.97	30.06.98	
Amt Nauen-Land (gesamt)	7306	7280	7256	7320	25216
Berge	571	565	555	554	1660
Bergerdamm	510	503	493	500	2871
Börnicke	718	727	745	793	1874
Groß Behnitz	646	632	593	585	1656
Grünefeld	429	434	422	433	1646
Kienberg	345	347	427	445	969
Klein Behnitz	185	184	197	197	1647
Lietzow	300	291	280	283	1180
Markee	963	944	939	943	1853
Retzow	579	604	600	596	1570
Ribbeck	428	421	419	406	2055
Selbelang	333	335	328	335	1724
Tietzow	311	311	312	303	1786
Wachow	988	982	946	947	2725
Amt Nennhausen (gesamt)	4940	4901	4868	4846	25359
Nennhausen	1017	1016	1000	985	2013
Bamme	295	293	287	295	2062
Barnewitz	354	363	363	355	2266
Buckow	114	107	107	109	730
Buschow	464	454	439	420	1141
Damme	118	115	113	109	771
Ferchesar	321	327	320	334	2796
Garlitz	365	359	353	363	2666
Gräningen	225	229	222	235	1127
Kotzen	408	379	402	380	1941
Kriele	165	171	168	171	1268
Landin	80	83	88	91	1064
Liepe	189	181	184	175	1100
Möthlow	186	190	181	180	1026
Mützlitz	174	176	170	165	1080
Stechow	465	458	471	479	2308
Amt Premnitz (gesamt)	11998	11854	11586	11387	4542
Premnitz	10282	10120	9744	9419	1156
Döberitz	794	797	813	791	1947
Mögelin	922	937	1029	1177	1439

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungszustand per				Fläche in ha
	30.09.95	30.09.96	30.06.97	30.06.98	
Amt Rathenow (gesamt)	30578	30646	30124	29988	11234
Rathenow	28708	28770	28202	27993	4571
Böhne	325	337	301	291	1300
Göttlin	446	450	456	482	1330
Grütz	149	147	138	142	1613
Semlin	410	402	402	412	1027
Steckelsdorf	540	540	625	668	1393
Amt Rhinow (gesamt)	5737	5706	5765	5772	24604
Rhinow	2090	2115	2118	2146	3149
Görne	181	174	162	164	2157
Großderschau	593	570	588	586	2000
Gülpe	151	142	145	149	929
Hohennauen	716	729	725	720	3451
Kleßen	323	307	300	316	2045
Parey	65	66	67	69	848
Schönholz-Neuwerder	184	191	195	190	1456
Spaatz	386	379	386	399	1175
Stölln	314	325	325	329	1592
Strodchne	280	274	259	264	2669
Wassersuppe	124	110	105	109	579
Witzke	123	121	123	122	764
Wolsier	207	203	207	209	1790
Amt Schönwalde-Glien (gesamt)	5016	4991	5131	5582	8354
Schönwalde	3081	3078	3168	3415	1858
Paaren	446	440	446	480	1571
Pausin	541	549	551	589	2004
Perwenitz	427	416	433	427	998
Wansdorf	521	508	533	671	1923
Amt Wustermark (gesamt)	4327	4400	4863	5279	5336
Wustermark	1330	1408	1888	2184	1951
Buchow-Karpzow	333	361	373	392	953
Elstal	1711	1694	1627	1682	703
Hoppenrade	195	192	198	212	580
Priort	561	558	579	618	477
Wernitz	197	187	198	191	672

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.09.95	30.06.96	30.06.97	30.06.98	
amtsfreie Gemeinden					
Dallgow-Döberitz	3521	3753	4071	4479	5661
Stadt Nauen	10374	10465	10990	10851	6035
Stadt Falkensee	23574	24694	26465	28110	4325

Quellen : Arbeitslosenquote - Arbeitsamt Neuruppin
 Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
 Fläche per 31.12.98 - 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

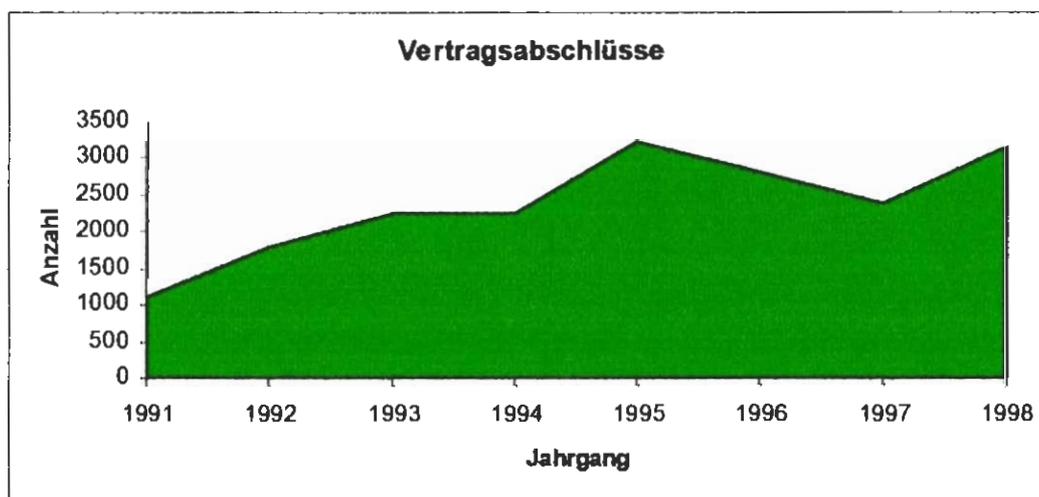
SF = sonstige Flächen

GF = Gemeinbedarfsflächen

2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

1998 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **3.138** Kaufverträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1997 gingen **2.399** Verträge ein; für das Jahr 1998 ergibt sich bei der Anzahl der zugegangenen Verträge ein Steigerung von **31 %**.

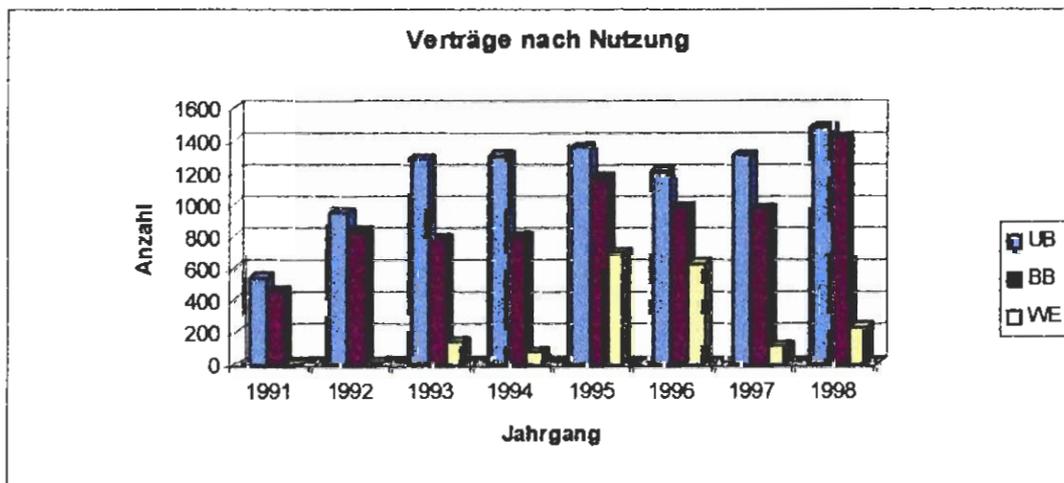


Anzahl der zugegangenen Verträge im Jahr 1998

Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %	
	1997	1998	1997	1998
unbebaute Bauflächen (UB)	998	1173	41,6	37,3
bebaute Bauflächen (BB)	971	1417	40,5	45,2
Wohnungseigentum (WE)	118	237	4,9	7,6
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	149	177	6,2	5,6
sonstige Flächen (SF; GF)	163	134	6,8	4,3
gesamt	2399	3138	100,0	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.



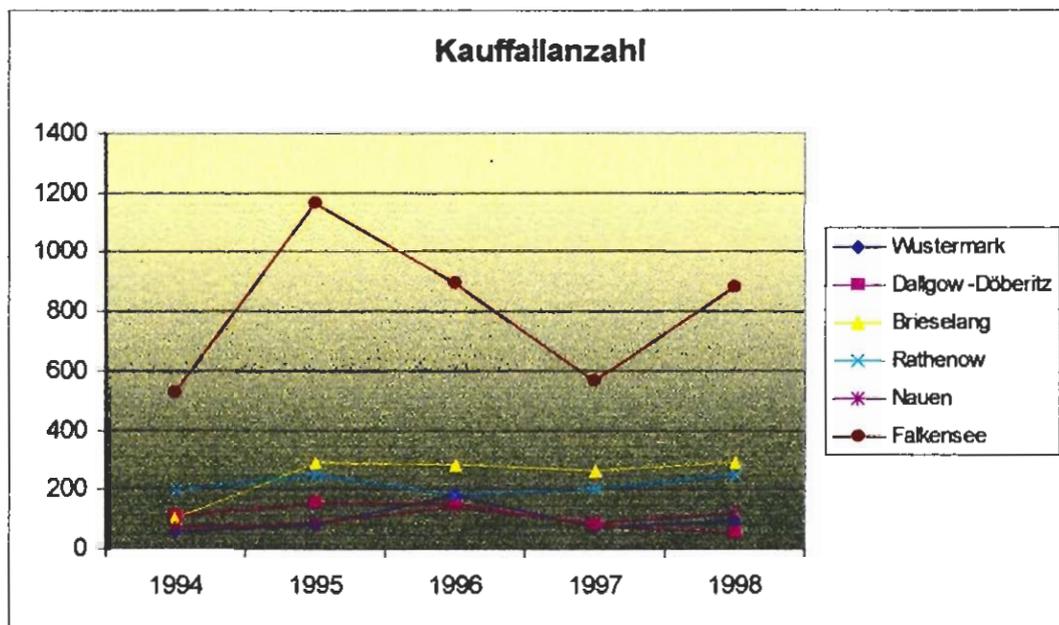
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Kaufverträge 1997	Kaufverträge 1998	Tendenz zu 1997
<u>Unbebaute Bauflächen</u>			
Individueller Wohnungsbau	814	995	
Mehrfamilienhäuser	34	30	
Gewerbliche Nutzung	50	71	
Sonstige Nutzung	100	77	
Summe:	998	1173	+17,5%
<u>Bebaute Bauflächen</u>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	418	559	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	287	578	
Wochenendhäuser	46	54	
Mehrfamilienhäuser	70	110	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	45	56	
Sonstige Gebäude	105	60	
Summe:	971	1417	+45,9%
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	115	229	
Weiterveräußerung	2	4	
Wohnungseigentum	1	4	
Erstverkauf Teileigentum			
Summe:	118	237	+100,8%
<u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	149	177	
Summe:	149	177	+18,8%
<u>Übrige Flächen</u>			
Gemeinbedarfsflächen	58	59	
Sonstige Flächen	105	75	
Summe:	163	134	-17,8%

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

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	893	563	880	140	89	119	181	205	248
UB	228	196	295	30	45	37	73	98	66
BB	338	315	453	65	42	63	94	88	129
WE	327	52	132	45	2	19	14	19	53

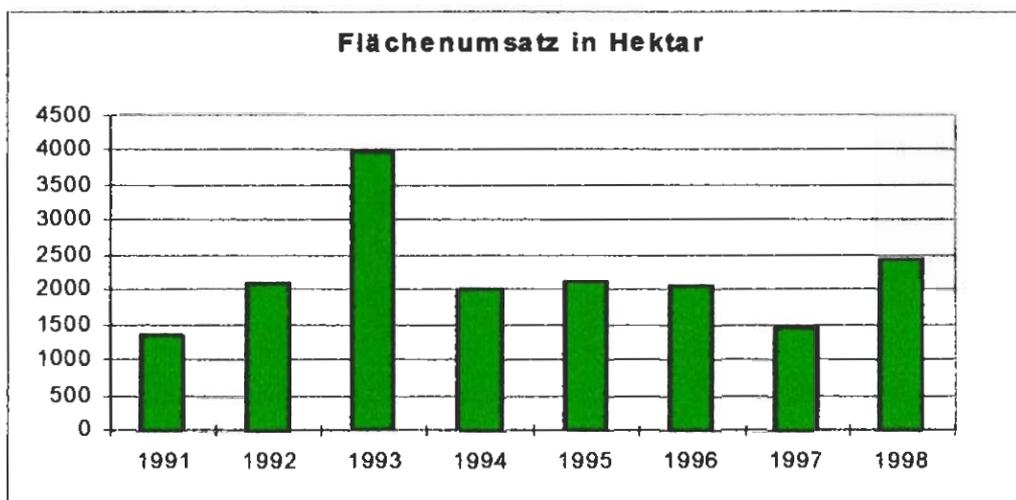
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	281	262	292	158	80	57	185	77	91
UB	142	177	179	27	33	20	52	36	57
BB	46	71	96	64	45	37	89	27	22
WE	93	14	17	67	2	0	44	14	12



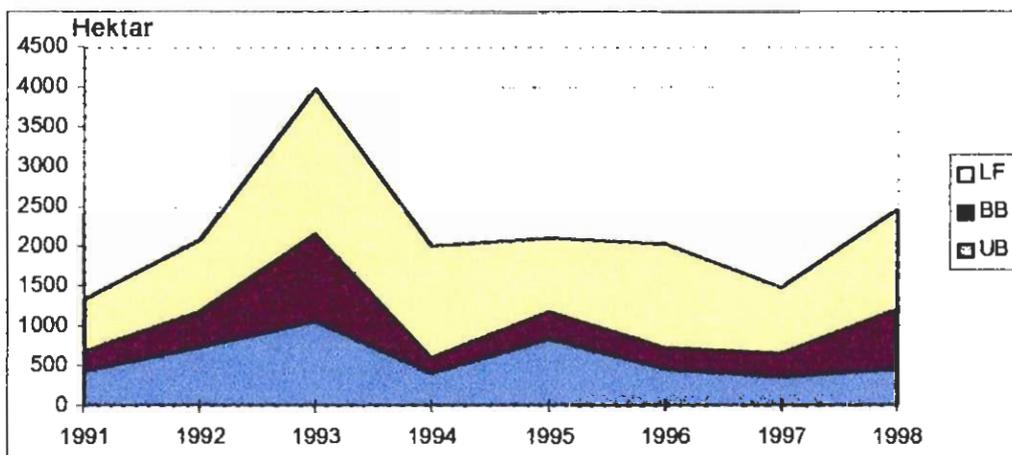
2.3 Angaben zum Flächenumsatz

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 **2.444,3 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu der umgesetzten Fläche aus dem Jahr 1997, so ergibt sich eine Steigerung von 68,7 %.



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.

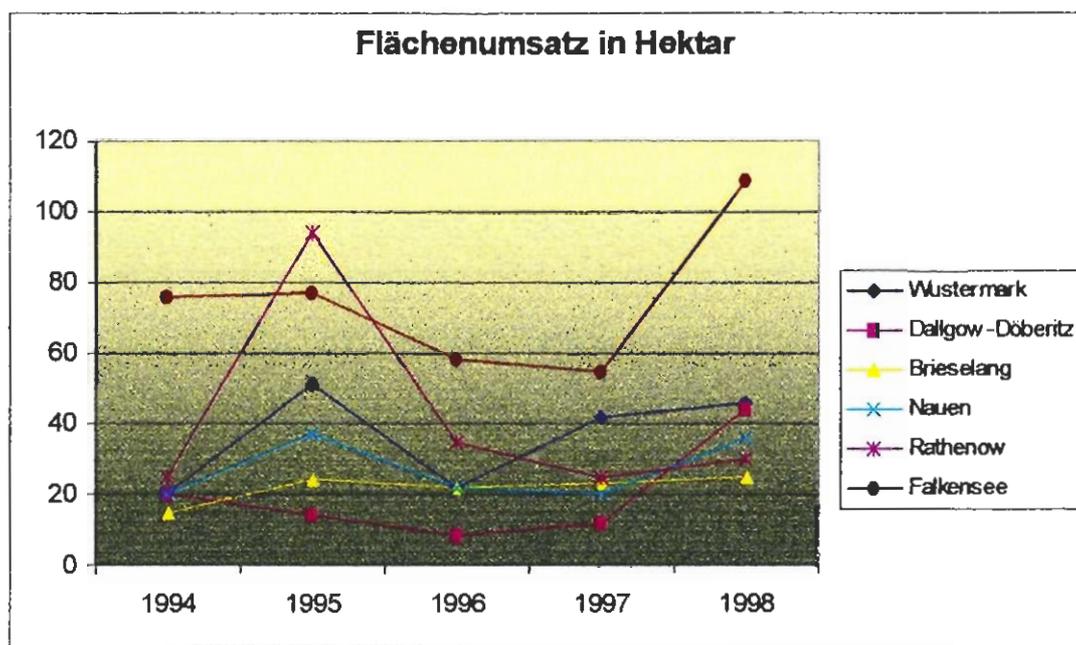
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Flächenumsatz in ha 1997	Flächenumsatz in ha 1998	Tendenz zu 1997
<u>Unbebaute Bauflächen</u>			
Individueller Wohnungsbau	105,8	117,6	
Mehrfamilienhäuser	8,1	4,2	
Gewerbliche Nutzung	56,4	52,7	
Sonstige Nutzung	9,0	21,7	
Summe:	179,3	196,2	+9,4%
<u>Bebaute Bauflächen</u>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	73,9	312,6	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	17,7	22,6	
Wochenendhäuser	4,0	9,2	
Mehrfamilienhäuser	12,7	17,2	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	14,2	22,1	
Sonstige Gebäude	103,7	369,4	
Summe:	226,2	753,1	+232,9%
<u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	821,1	1248,8	
Summe:	821,1	1248,8	+ 52,0%
<u>Übrige Flächen</u>			
Gemeinbedarfsflächen	12,3	26,8	
Sonstige Flächen	210,1	219,4	
Summe:	222,4	246,2	+ 10,7%

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

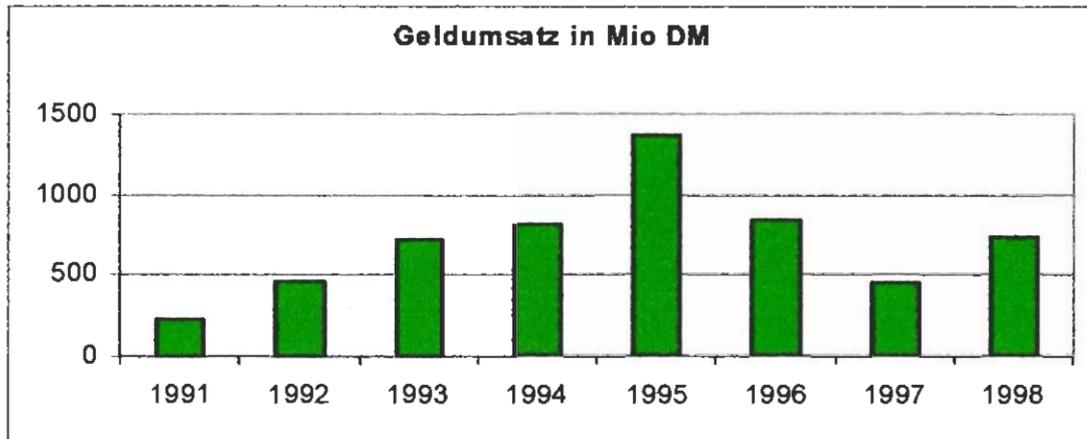
	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	58,0	55,0	108,7	21,6	19,9	36,2	35,2	24,8	30,3
UB	32,4	29,0	52,5	12,9	14,0	28,3	17,1	16,3	17,7
BB	25,6	26,0	56,2	8,7	5,9	7,9	18,1	8,5	12,6

	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	22,0	23,0	25,1	8,4	12,2	43,6	22,5	41,9	46,3
UB	17,8	17,5	15,2	5,8	5,6	18,9	19,0	40,0	44,7
BB	4,2	5,5	9,9	2,6	6,6	24,7	3,5	1,9	1,6

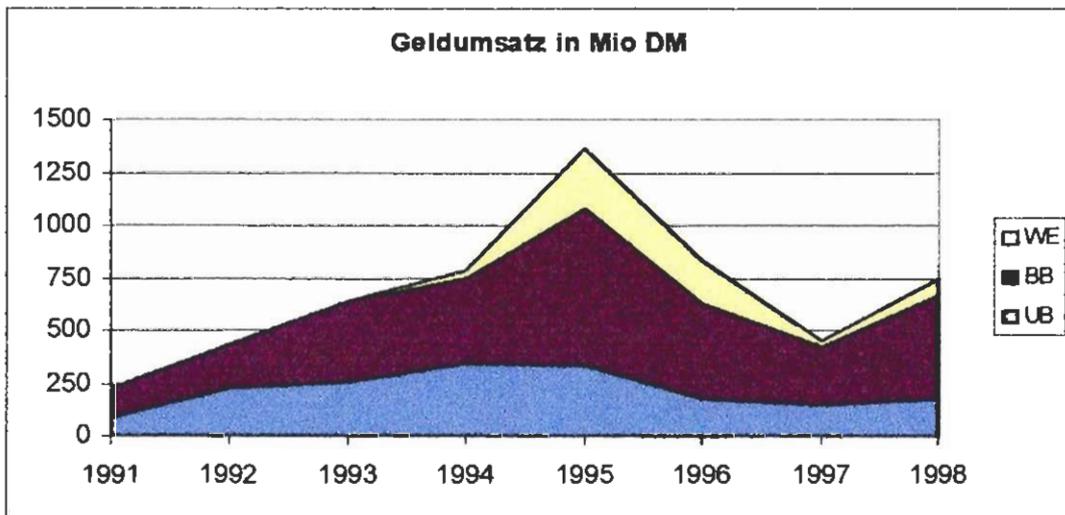


2.4 Angaben zum Geldumsatz

Im Jahre 1998 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **742,6 Mio. DM** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 1997 ein Plus von 65,6 %.



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.

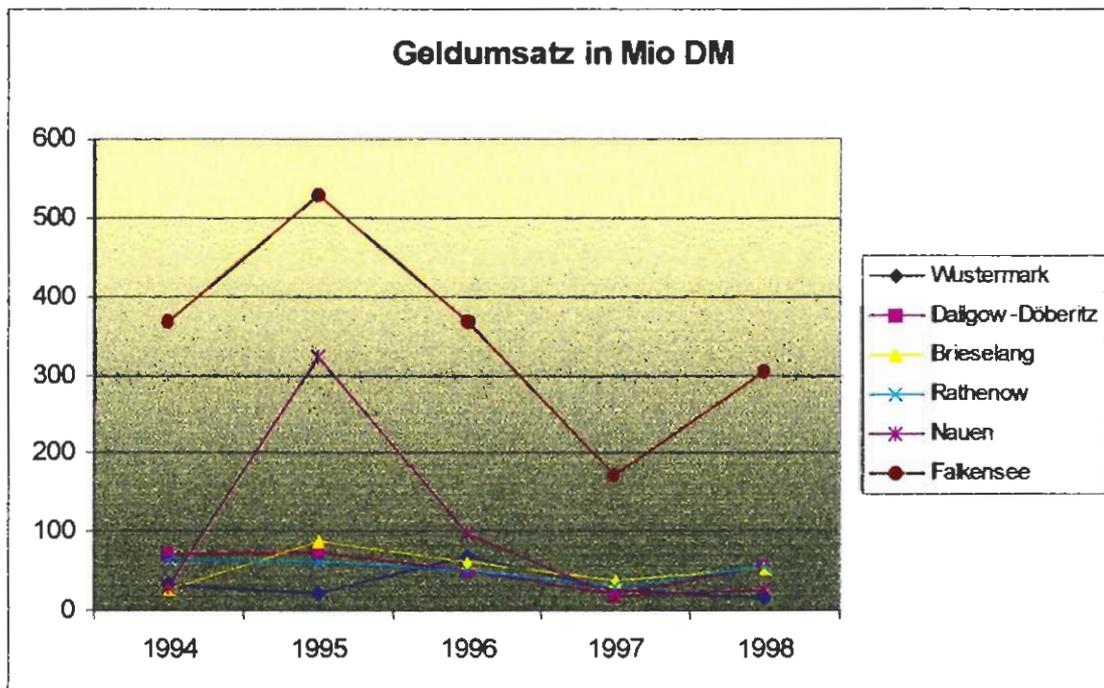
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

Teilmarkt	Geldumsatz in Mio. DM 1997	Geldumsatz in Mio. DM 1998	Tendenz zu 1997
<u>Unbebaute Bauflächen</u>			
Individueller Wohnungsbau	99,5	139,9	
Mehrfamilienhäuser	4,5	2,1	
Gewerbliche Nutzung	23,1	20,3	
Sonstige Nutzung	2,6	1,2	
Summe:	129,7	163,5	+ 26,0%
<u>Bebaute Bauflächen</u>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	94,3	122,8	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	98,2	203,6	
Wochenendhäuser	6,3	7,9	
Mehrfamilienhäuser	32,4	87,7	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	19,6	17,1	
Sonstige Gebäude	20,1	57,4	
Summe:	270,9	496,5	+ 83,3%
<u>Wohnungs- und Teileigentum</u>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	29,8	66,1	
Weiterveräußerung Wohnungseigentum	0,4	1,0	
Erstverkauf Teileigentum	0,2	5,0	
Summe:	30,4	72,1	+137,2%
<u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	13,8	5,7	
Summe:	13,8	5,7	- 58,7%
<u>Übrige Flächen</u>			
Gemeinbedarfsflächen	0,8	1,3	
Sonstige Flächen	2,7	3,5	
Summe:	3,5	4,8	+ 37,1%

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

	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	368,6	171,3	303,4	97,2	18,3	26,5	50,8	30,3	55,5
UB	59,9	35,5	56,3	8,4	4,8	6,8	5,1	6,7	5,4
BB	192,3	120,6	197,5	79,4	13,1	17,6	40,0	20,6	40,2
WE	116,4	15,2	49,6	9,4	0,4	2,1	5,7	3,0	9,9

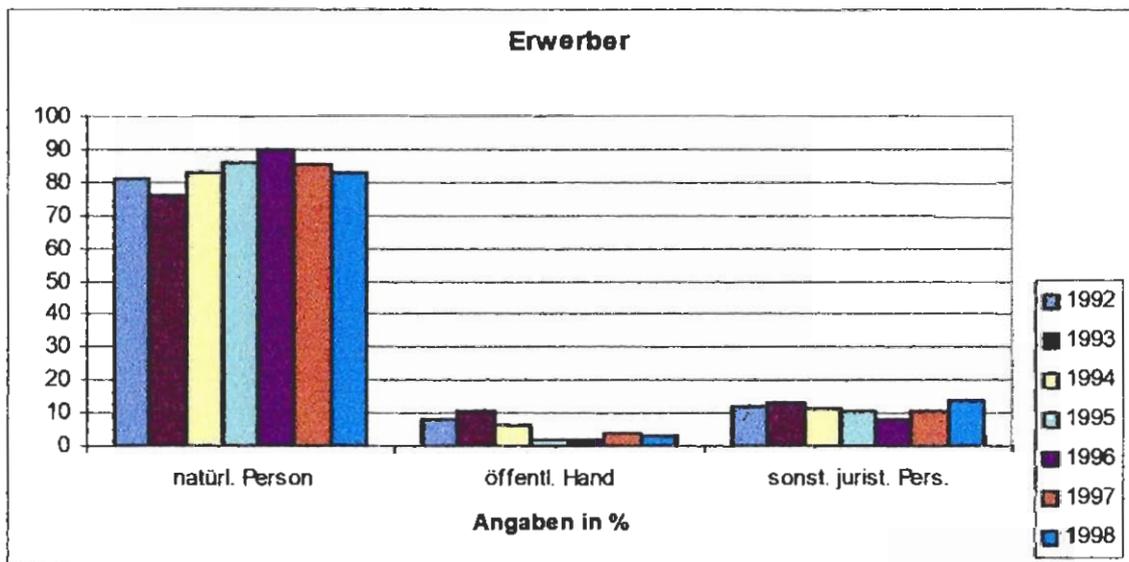
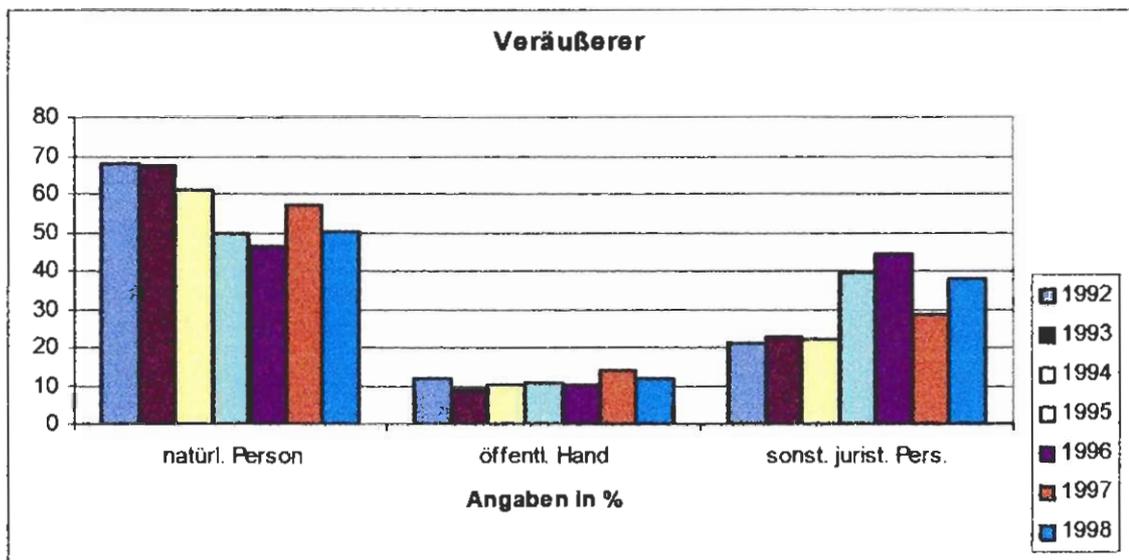
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1996	1997	1998	1996	1997	1998	1996	1997	1998
Gesamt	61,3	38,3	53,4	49,7	20,6	55,4	67,9	26,8	16,3
UB	23,3	20,7	20,0	7,4	3,7	19,5	15,5	11,9	6,6
BB	13,8	13,5	27,2	20,1	16,0	35,9	36,4	11,5	6,5
WE	24,2	4,1	6,2	22,2	0,9	0	16,0	3,4	3,2



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.

Ein leichter Rückgang ist jedoch bei den Veräußerern und auch bei den Erwerbern erkennbar. Der Anteil der Kommunen ist ebenfalls leicht rückläufig. Hingegen ist ein Anstieg des Anteils "sonst. jurist. Person" zu beobachten. Der Erwerbmarkt liegt bei allen drei Marktteilnehmern recht konstant, wobei er überwiegend von natürlichen Personen bestimmt wird.



2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens

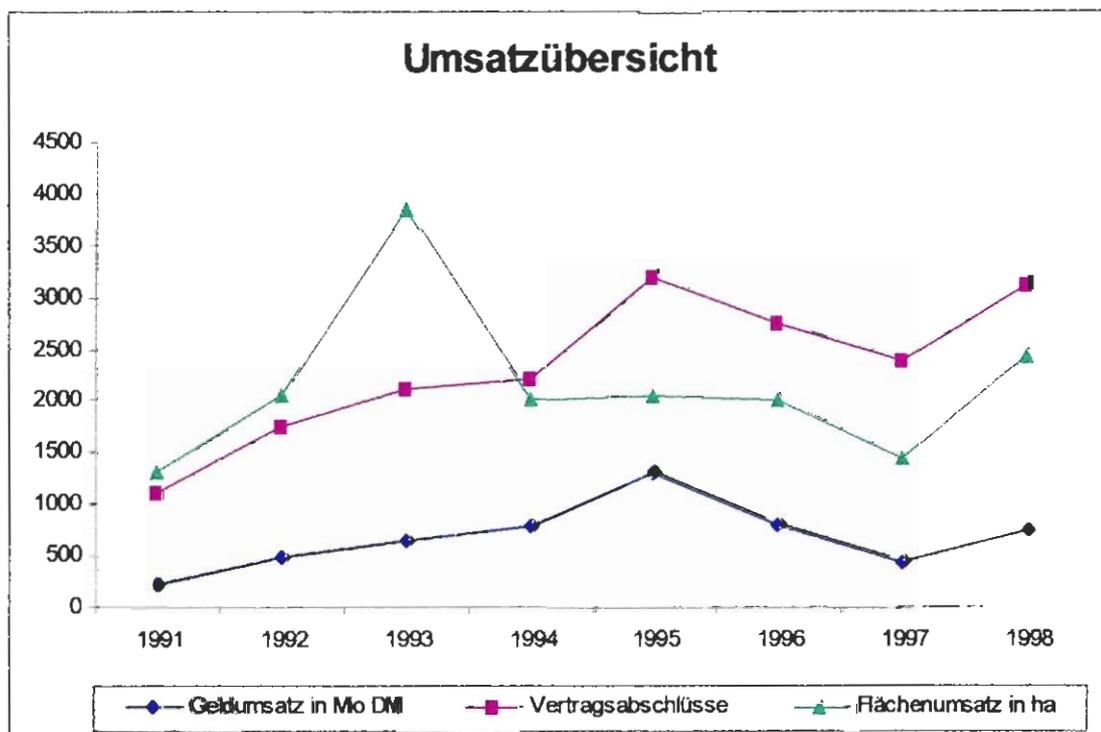
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

Die wesentlichsten Daten wurden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland zusammengestellt. 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 1998 auf dem Immobilienmarkt eine steigende Tendenz in allen drei Bereichen zu verzeichnen ist. Die Zahlen der Vertragsabschlüsse, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes zeigen jeweils wieder eine positive Entwicklung.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1991 bis 1998 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 31.12.1998 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 1998 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 5% - 10% gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im Wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1997 ermittelten Richtwertes.

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

Amt	DM pro m ² 1996	DM pro m ² 1997	DM pro m ² 1998
Brieselang	50 - 200*	60 - 200*	60 - 200*
amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz	80 - 220	80 - 190	70 - 180
Friesack	10 - 95*	10 - 95*	10 - 95*
Ketzin	20 - 120	20 - 120	20 - 110
Milow	15 - 35	15 - 50	15 - 45
Nauen - Land	10 - 100	10 - 190*	10 - 160*
Nennhausen	10 - 40	10 - 40	10 - 35
Premnitz	20 - 100*	20 - 100*	20 - 100*
Rathenow	15 - 140	20 - 140	20 - 140
Rhinow	10 - 35	10 - 35	10 - 35
Schönwalde	60 - 190	60 - 180	60 - 300*
Wustermark	50 - 260*	50 - 250*	50 - 250*
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 260	160 - 240	140 - 240
amtsfreie Stadt Nauen	80 - 230	80 - 220	70 - 220

Bei 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

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 15,00 DM/m² 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 1998 (DM/m²)	Brutto- fläche (ha)	Netto- fläche (ha)	Belegungs- grad (%)
Falkensee Gewerbegebiet Süd Gebiet F 10 Gebiet F 12 Teil A	0,2 - 0,4	150	38,5 11,8	30,8 9,6	92 80
Nauen Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	120	70,7	57,4	80
Rathenow Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2 - 0,7	ohne	23,2	22,1	90
Wustermark Güterverkehrszentrum Gebiet A Gebiet B	1,5 - 5,0	90	29,8 118,0	15,8 53,0	36 32
Zeestow Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	90	40,4	32,0	70

Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - Februar 1999

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 im Einzugsbereich um Rathenow Kaufpreise in einer Spanne von 20 DM/m² - 50 DM/m² erzielt, während im Erholungsgebiet um Ketzin die Preise bei 80 DM/m² lagen. Für Erholungsgrundstücke mit Zugang zum Wasserstraßennetz lagen die Kaufpreise auch höher.

Ein prozentuales Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist nach Auffassung des Gutachterausschusses nicht ableitbar. Die Verkäufe von Erholungsgrundstücken im Landkreis Havelland konzentrieren sich auf die oben genannten Gebiete. Aus anderen Regionen des Landkreises liegen keine Verträge vor.

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/m² und 8 DM/m² gezahlt werden.

In den Städten dagegen werden Kaufpreise zwischen 10 DM/m² und 20 DM/m² erzielt. Ferner ist festzustellen, dass im engeren Verflechtungsraum mit Berlin Verkäufe von Gartenland nicht vorhanden sind.

3.1.5 Landwirtschaftliche Flächen

Die Landwirtschaft gewinnt für die gesamte Wirtschaft zunehmend an Bedeutung. Gerade für die ländliche Region ist sie ein unverzichtbarer Wirtschaftsfaktor. Der Strukturwandel der Landwirtschaft wird staatlich gefördert, er ist aber noch nicht abgeschlossen. Viele wieder- oder neuingerichtete Einzelunternehmen wirtschaften gegenwärtig noch auf Pachtflächen.

Die Anzahl der Verkäufe im landwirtschaftlichen Bereich ist im Verhältnis zum Vorjahr zwar leicht gestiegen, aber die Anzahl der auswertbaren Kauffälle ist immer noch sehr gering. In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerflächen bezogen auf Ackerzahlen der Jahre 1997 und 1998 dargestellt:

Ackerland

Ackerzahl	Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m ²)		durchschn. Kaufp. (DM/m ²)	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
<= 40	17	29	40386	57035	0,64	0,53
41 - 60	2	9	37787	34026	0,64	0,87
61 - 80	-	-	-	-	-	-

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, der Jahre 1997 und 1998 dargestellt:

Grünland

Grünlandzahl	Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m ²)		durchschn. Kaufp. (DM/m ²)	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Jahr						
< = 40	10	21	16314	17787	0,48	0,37
41 - 60	5	7	21602	14510	0,43	0,37

Wirtschaftlich gesehen hat der Wald zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch keine große Bedeutung. Die vorliegenden Kaufverträge sind sowohl in der Anzahl wie auch im Kaufpreis gesunken. Der durchschnittliche Kaufpreis ist um ca. 32 % gefallen.

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

Waldflächen

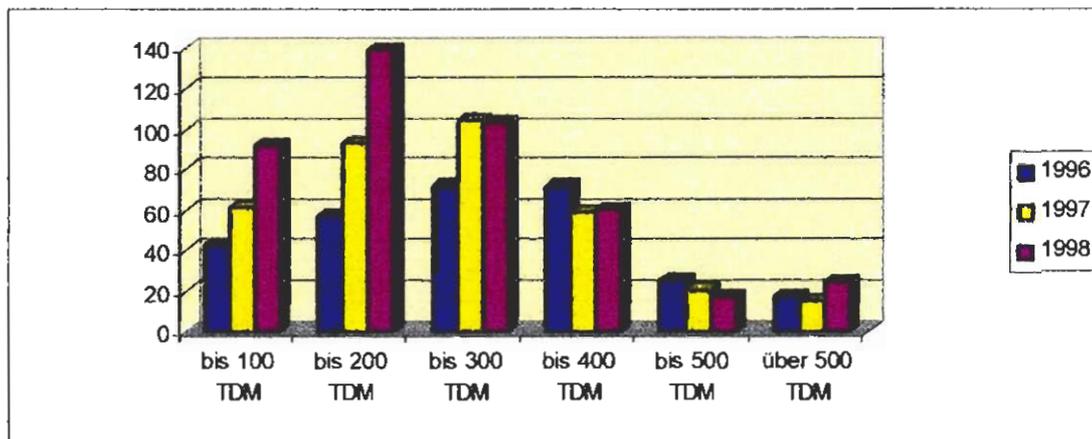
Anzahl der Kauffälle		durchschn. Fläche (m ²)		durchschn. Kaufp. (DM/m ²)	
1997	1998	1997	1998	1997	1998
28	19	24285	33663	0,22	0,15

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. 34% zum Vorjahr zu verzeichnen. Hierbei handelt es sich zu 70% um Verkäufe von Objekten, die in den Jahren zwischen 1930 und 1938 errichtet wurden, während etwa 18% der Verkäufe neu erbaute Objekte aus den Jahren 1996 bis 1998 sind. Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 500 m² bis 1000 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 236.000 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 1997 und 1998 und den mittleren Kaufpreis:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM	
	1997	1998	1997	1998
Brieselang	24	31	228	230
Dallgow - Döberitz	18	15	289	250
Falkensee	110	105	313	374
Nauen	8	21	259	160
Rathenow	31	32	215	224
Schönwalde	28	25	284	256
Wustermark	3	5	169	253

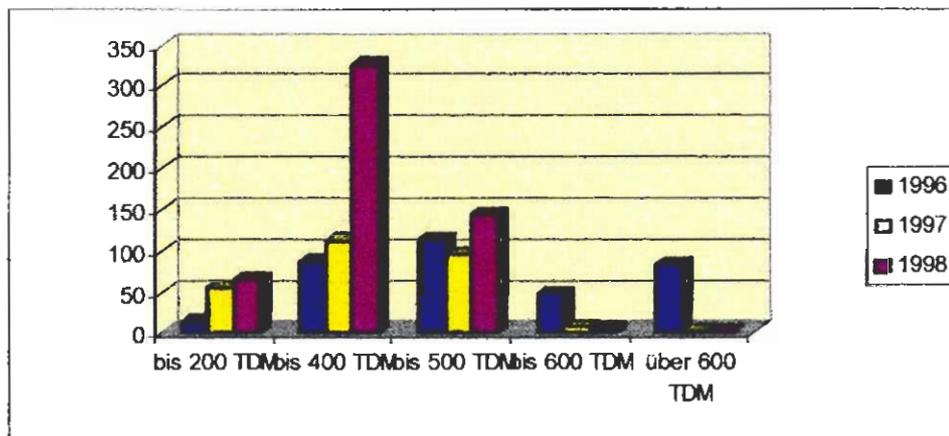
3.2.2 Doppel- und Reihenhäuser

Die Anzahl der Kauffälle von Doppel- und Reihenhäusern ist gegenüber dem Vorjahr um rd. 100 % gestiegen.

Hierbei handelt es sich fast ausschließlich um neuerbaute Objekte (Baujahr 1997/98) in Wohnanlagen überwiegend im berlinnahen Raum.

Den Doppel- und Reihenhäusern liegt eine Grundstücksgröße von etwa 170 - 570 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 339.000 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 1997 und 1998 und den mittleren Kaufpreis:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM	
	1997	1998	1997	1998
Brieselang	20	43	238	316
Dallgow - Döberitz	16	15	406	356
Falkensee	133	241	419	421
Nauen	5	9	99	220
Rathenow	10	15	220	217
Schönwalde	15	18	276	365
Wustermark	20	12	351	371

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 83 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 542.000 DM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.200 m².

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Verkäufe der Jahre 1997 und 1998 und den mittleren Kaufpreis:

Mehrfamilienhäuser

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM	
	1997	1998	1997	1998
Falkensee	10	12	561	670
Nauen	8	7	472	230
Rathenow	22	46	330	358

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

Hierfür standen 36 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 300.000 DM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.500 m².

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM	
	1997	1998	1997	1998
Falkensee	3	2	357	445
Nauen	9	6	513	198
Rathenow	6	15	301	479

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 Eigentum, zu dem es gehört.

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.

Ein Anstieg der Verkäufe gegenüber dem Vorjahr ist wieder ersichtlich. Während 1997 118 Verkäufe registriert wurden, waren es im Berichtsjahr 237 Verkäufe.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (komplex sanierte Mietwohnungen) ist eine Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt erkennbar. Der Geschäftsstelle lagen im Berichtszeitraum 65 Verkäufe von umgewandeltem Wohnungseigentum vor.

Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum sowie Verkäufe von Teileigentum wurden bisher nur in sehr geringem Umfang registriert.

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für erstverkauftes Wohnungseigentum in ausgewählten Standorten aufgezeigt:

	Anzahl der Kauffälle		durchschnittl. Wohnfläche (m ²)		Preisspanne (T DM /m ² Wohnfläche)	
	1997	1998	1997	1998	1997	1998
Brieselang	12	17	98	117	2,4 - 3,8	2,6 - 3,8
Dallgow - Döberitz	2	-	98	-	3,7 - 5,0	-
Falkensee	37	128	83	95	2,4 - 5,0	2,6 - 4,7
Nauen	2	-	58	-	3,6 - 3,8	-
Premnitz	9	-	80	-	2,1 - 3,1	-
Rathenow	4	11	70	74	3,4	2,1 - 3,3
Wustermark	14	12	68	66	3,0 - 4,7	3,2 - 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 20.500 DM

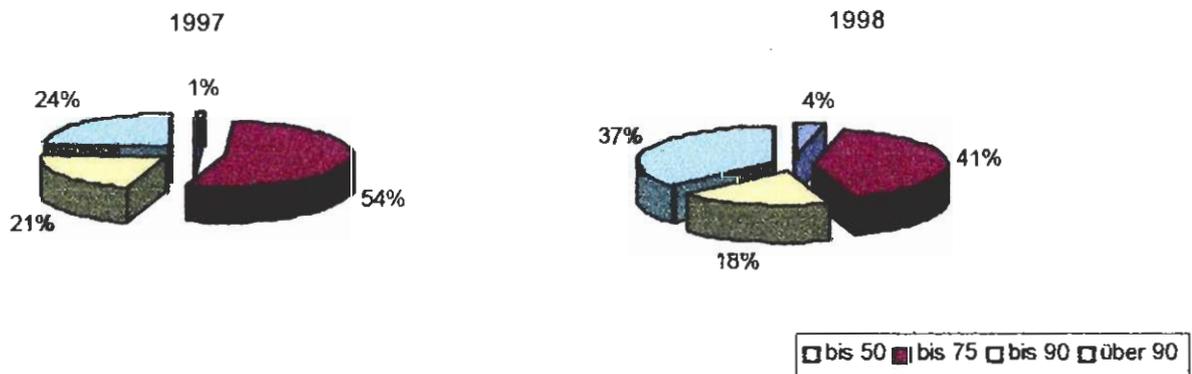
Für umgewandelte sanierte Eigentumswohnungen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

	Baujahr	Jahr der Sanierung	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche (m ²)	Preisspanne (TDM/m ² Wohnfläche)
Falkensee	1988	1998	4	60	1,8 - 2,0
Rathenow	1900-1920	1998	42	70	2,3 - 3,3
Nauen	1976	1998	19	60	1,8 - 2,0

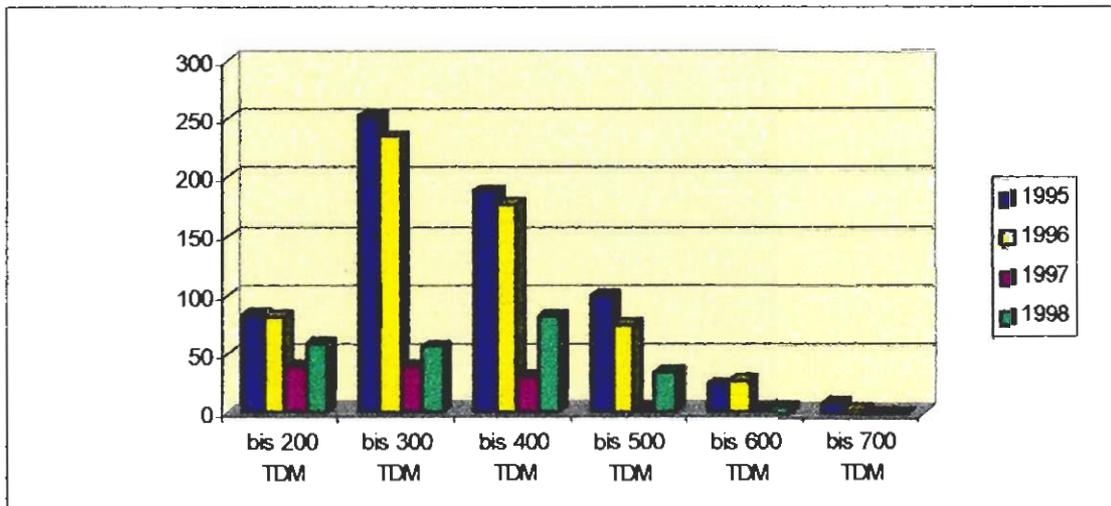
Anhand der Kaufpreissammlung lässt sich nicht nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist.

Der Käuferkreis bevorzugt bei Eigentumswohnungen überwiegend Dreiraumwohnungen zwischen 50 m² und 75 m² Wohnfläche in mittlerer und guter Wohnlage. Erkennbar ist auch, dass im Berichtsjahr der Verkauf von großen Wohnungen über 90 m² gestiegen ist.

Die folgende Graphik zeigt die Aufteilung des verkauften Wohnungseigentums nach den Wohnungsgrößen in Quadratmeter:



Bei der Aufschlüsselung der Gesamtkaufpreise von Wohnungseigentum ist zu erkennen, dass der Schwerpunkt zwischen 200 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 Kaufpreise sonstige für die Wertermittlung erforderliche 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 immer noch nicht möglich, da das dafür vorliegende Datenmaterial nicht ausreichend ist.

4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser

Aus der Kaufpreissammlung wurden für Ein- und Zweifamilienhäuser Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Sachwertermittlung erfolgte auf der Grundlage des Bruttorauminhalts (nach DIN 277 Ausgabe 1987) und der Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 1913 umgerechnet über den Bundesbaupreisindex. Die Baunebenkosten wurden mit 10% der Normalherstellungskosten berücksichtigt. Die Alterswertminderung wurde nach der Tabelle "Ross" berechnet.

Danach lassen sich folgende Marktanpassungsfaktoren ableiten:

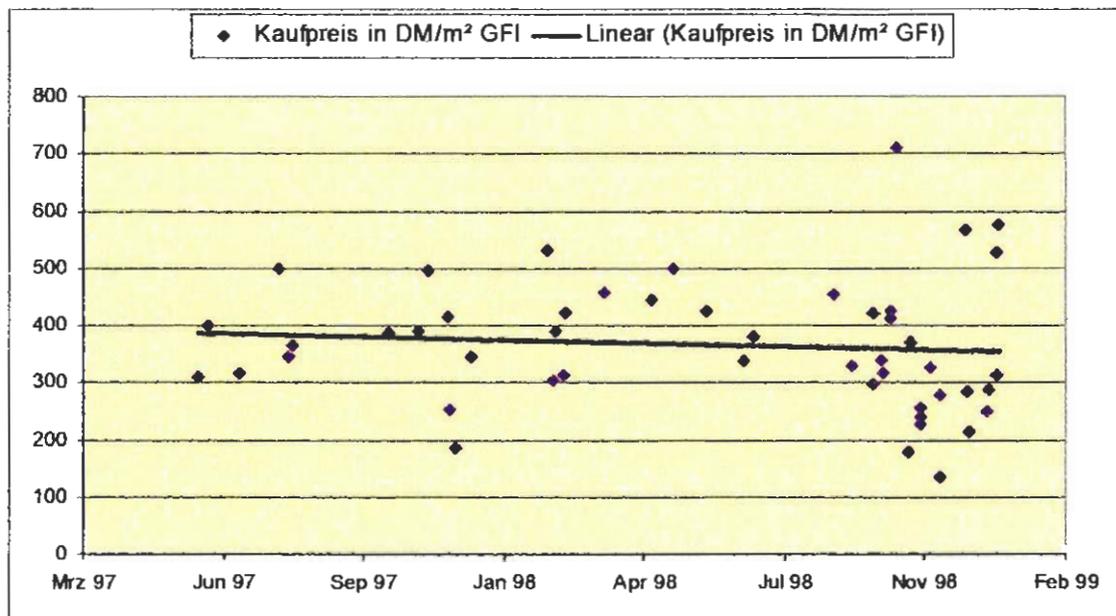
<u>Gebäude</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Kaufpreis/Sachwert</u>
Einfamilienhaus (bezugsfrei)	1930-1939	100 - 130 %
Zweifamilienhaus (eine Wohnung frei)	1930-1937	88 - 100 %

Die ausgewerteten Objekte hatten eine Bebauung mit einem dem Bualter entsprechenden Bauzustand.

4.1.2 Mehrfamilienhäuser

Bei der Veräußerung von Mehrfamilienhäusern 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 Mehrfamilienhäusern überwiegend aus der Stadt Rathenow 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 350 DM/m² Geschossfläche.



Für Gebäude der Baujahre 1950 bis 1960 in der Stadt Premnitz wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von rd. 420 DM/m² Geschossfläche erzielt.

4.1.3 Erbbauzinsätze

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 (etwa auf Überlassung von Nutzung am Grund und Boden), sondern das Erbbaurecht ist mit dinglicher Wirkung ausgestattet; somit ist es ein grundstücksgleiches Recht.

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

Im Berichtszeitraum 1998 lagen der Geschäftsstelle 85 Verträge vor. Dies ist eine Steigerung von 150 % zum Jahr 1997. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für den Bau von Einfamilienhäusern abgeschlossen. Die vereinbarten Erbbauzinsen liegen zwischen 4,0 % und 4,5 % bei einer Laufzeit von 99 Jahren. Die Grundstücksflächen betragen 500 - 1.000 m².

4.1.4 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 uns nur frei vereinbarte Pachten in ausreichender Anzahl für die Gemeinde Schönwalde zur Verfügung. Diese liegen für bebaute Erholungsgrundstücke in einer Spanne zwischen 2,00 DM/m² und 2,50 DM/m² und Jahr bei einer Grundstücksgröße von 800 m² bis 1.100 m². Für unbebaute Erholungsgrundstücke liegen sie in einer Spanne zwischen 1,- DM/m² und 1,50 DM/m² und Jahr bei einer Grundstücksgröße von 700 m² bis 1.200 m².

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 der Baugenehmigungsbehörde können aus den Eintragungen in der Bodenrichtwertkarte nicht hergeleitet werden.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in städtischen Bereichen auf eine Grundstücksfläche von etwa 500 m² bis 1000 m² und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa 600 m² bis 1200 m². Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche zur Zeit nicht gesichert nachgewiesen werden kann.

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. Ebenfalls sind Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in den Formaten DIN A4 und DIN A3 möglich.

0,4 - Geschossflächenzahl

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”

“Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße”

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 Geschäftsstellen in den Nachbarkreisen des Landkreises Havelland

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Geschäftsstelle	Telefon Fax
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/66415 033971/66410
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601580
Berlin	Mansfelder Straße 16 10713 Berlin	030/90125564 030/8673129
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318-0 03328/318315
Brandenburg	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg/Havel	03381/586203 03381586204
Jerichower Land	Tessenowstraße 12 39114 Magdeburg	0391/5677820 -
Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/570000 -