

Original



# Grundstücksmarktbericht

## für den Landkreis Havelland

# 1999



Herausgeber : Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 1999

Herausgeber:	<b>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 / 403 6313 - 6315 Fax : 03321 / 403 6294</b>
Öffnungszeiten:	<b>Dienstag 09:00 bis 12:00 Uhr und 15:00 bis 18:00 Uhr Donnerstag 09:00 bis 12:00 Uhr Freitag 09:00 bis 12:00 Uhr</b>
Internet:	<b><a href="http://www.brandenburg.de/land/mi/32/gutacht/infos/gahv199.htm">www.brandenburg.de/land/mi/32/ gutacht/infos/gahv199.htm</a></b>
Schutzgebühr:	<b>30,- DM entsprechend der Gebührenordnung vom 17.08.1999</b>

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

Topographische Kartenausschnitte: Veröffentlichung mit Genehmigung des Landesvermessungs-  
amtes Brandenburg (GB 70/99)

## 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 Mitglieder des Gutachterausschusses	7
1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	7
1.6 Kaufpreissammlung	8
1.7 Der Landkreis Havelland	8
<b>2. Übersicht über den Grundstücksmarkt 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 Wohnbaulandgrundstücke	28
3.1.2 Gewerbegrundstücke	29
3.1.3 Erholungsgrundstücke	30
3.1.4 Gartenlandgrundstücke	30
3.1.5 Landwirtschaftliche Flächen	30
3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke	33
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	34
3.2.2 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke	35
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	37
3.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	38

	Seite
<b>4. Sonstige Untersuchungen</b>	<b>41</b>
4.1 Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung	41
4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	41
4.1.2 Mehrfamilienhäuser	43
4.1.3 Erbbauzinssätze	44
4.1.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach §7 NutzEV	45
4.1.5 Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen (Nutzungsrecht)	46
4.1.6 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen	46
4.1.7 Umrechnungskoeffizienten	46
<b>5. Bodenrichtwerte</b>	<b>48</b>
5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	48
5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	49
5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	50
<b>6. Anschriften der Geschäftsstellen in den Nachbarkreisen des Landkreises Havelland</b>	<b>51</b>

## Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 1999 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.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 30.05.2000 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

Nauen, den 30.05.2000

W. Schlak  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

## **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) bzw. in der Neufassung vom 29.02.2000
- 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 bestellte mit Wirkung vom 01.01.1999 nach Anhörung der Gebietskörperschaft - für deren Bereich der Gutachterausschuss zu bilden ist - den Vorsitzenden, seine Stellvertreter und die ehrenamtlichen weiteren Gutachter für die Dauer von fünf Jahren zu Mitgliedern des Gutachterausschusses, die aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrungen über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen. Die Gutachterausschüsse sind als Einrichtung des Landes unabhängige, an Weisungen nicht gebundene Kollegialgremien. Die Gutachter sind verpflichtet, die durch ihre Tätigkeit zu ihrer Kenntnis gelangenden persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse der Beteiligten geheimzuhalten.

### **1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses**

Die wesentlichsten Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingarten- gesetzes (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

Für die 5-jährige Amtszeit sind folgende Mitglieder für den Gutachterausschuss im Landkreis Havelland bestellt:

Vorsitzender :

- Dipl.-Ing.(FH) Wolfgang Schlak

Stellvertretende Vorsitzende :

- Dipl.-Ing. Axel Grzesik
- Dipl.-Ing.(FH) Evelyn Ebeling

Ehrenamtliche Gutachter :

- Dipl.-Ing.(FH) Karl-Heinz Arndt
- Dipl.-Ing. Siegfried Conradt
- Dipl.-Ing.(FH) Rudolf Eißer
- Dipl.-Ing. Wolfgang Fourmont
- Dipl.-Ing.(FH) Rainer Herrmann
- Dipl.-Ing.(FH) Horst Hoffmann
- Dipl.-Ing.(FH) Werner Iffert
- Dipl.-Ing.(FH) 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, Stechow) 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.

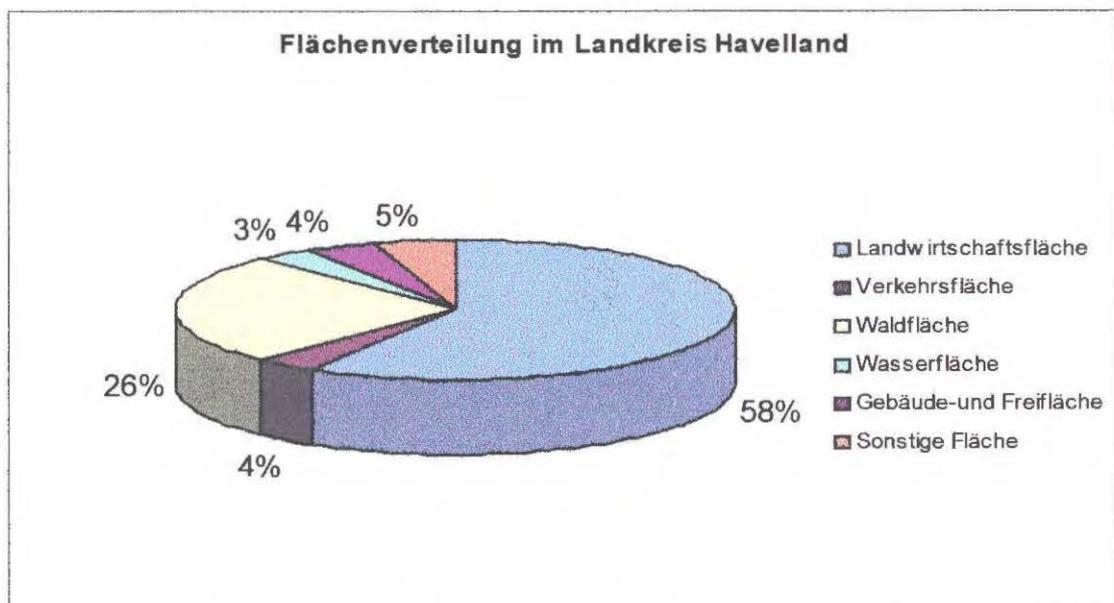
Im Wirtschaftsraum Rathenow - Premnitz bieten sich immer mehr Möglichkeiten für die Entstehung einer Vielzahl von klein- und mittelständischen Unternehmen mit einer breiten Branchenvielfalt. Es zeigt sich immer deutlicher, dass zur Chemieindustrie auch Umweltschutz-Technik, Kunststoffverarbeitung, Recyclingtechnologien 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 durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 1999 im westlichen Teil des Landkreises mit 24,4 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (18,7 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 14,5 % 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 fünfzehn rechtskräftige Flächennutzungspläne (Stand 31.03.2000) und zwar für folgende Gemeinden:

- |                  |              |
|------------------|--------------|
| - Buchow-Karpzow | - Pausin     |
| - Elstal         | - Perwenitz  |
| - Etzin          | - Priort     |
| - Falkenrehde    | - Schönwalde |
| - Falkensee      | - Tremmen    |
| - Hoppenrade     | - Wansdorf   |
| - Nauen          | - Wustermark |
| - Paaren/Glien   |              |



Landkreis Havelland

Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 86 Gemeinden. Im Jahr 1999 zählte der Landkreis 142.415 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)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.96	30.06.97	30.06.98	30.06.99	
<b>Amt Brieselang (gesamt)</b>	<b>5678</b>	<b>6326</b>	<b>6937</b>	<b>7743</b>	<b>4336</b>
Brieselang	4814	5450	6051	6828	1796
Bredow	596	599	595	617	1946
Zeesow	268	277	291	298	594
<b>Amt Friesack (gesamt)</b>	<b>6547</b>	<b>6498</b>	<b>6521</b>	<b>6492</b>	<b>20401</b>
Friesack	2318	2356	2387	2409	4352
Brädikow	354	345	344	328	1585
Haage	261	262	280	274	1938
Paulinenaue	1170	1122	1116	1105	1383
Pessin	758	747	725	724	2028
Senzke	268	261	267	272	1102
Vietznitz	282	278	272	252	1763
Wagenitz	338	336	338	334	1448
Warsow	195	190	198	216	886
Wutzetz	151	157	161	161	1191
Zootzen	452	444	433	417	2725
<b>Amt Ketzin (gesamt)</b>	<b>6395</b>	<b>6330</b>	<b>6359</b>	<b>6405</b>	<b>9278</b>
Ketzin	4037	3991	3949	3991	3072
Etzin	308	292	299	305	892
Falkenrehde	624	624	696	725	1204
Tremmen	787	780	761	742	1949
Zachow	639	643	646	642	2161
<b>Amt Milow (gesamt)</b>	<b>4872</b>	<b>4951</b>	<b>5062</b>	<b>5068</b>	<b>16039</b>
Milow	1463	1519	1549	1531	1621
Bützer	555	572	588	597	672
Großwudicke	934	927	964	962	3704
Jerchel	231	222	231	243	1005
Möthlitz	401	406	406	408	2095
Nitzahn	427	443	451	444	1603
Vieritz	364	360	363	364	1912
Zollchow	497	502	510	519	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand				
	30.06.96	30.06.97	30.06.98	30.06.99	Fläche in ha
<b>Amt Nauen-Land (gesamt)</b>	<b>7280</b>	<b>7256</b>	<b>7320</b>	<b>7315</b>	<b>25216</b>
Berge	565	555	554	556	1660
Bergerdamm	503	493	500	511	2871
Börnicke	727	745	793	783	1874
Groß Behnitz	632	593	585	577	1656
Grünefeld	434	422	433	444	1646
Kienberg	347	427	445	496	969
Klein Behnitz	184	197	197	196	1647
Lietzow	291	280	283	288	1180
Markee	944	939	943	934	1853
Retzow	604	600	596	584	1570
Ribbeck	421	419	406	403	2055
Selbelang	335	328	335	332	1724
Tietzow	311	312	303	295	1786
Wachow	982	946	947	916	2725
<b>Amt Nennhausen (gesamt)</b>	<b>4901</b>	<b>4868</b>	<b>4846</b>	<b>4971</b>	<b>25359</b>
Nennhausen	1016	1000	985	984	2013
Bamme	293	287	295	317	2062
Barnewitz	363	363	355	353	2266
Buckow	107	107	109	108	730
Buschow	454	439	420	433	1141
Damme	115	113	109	99	771
Ferchesar	327	320	334	370	2796
Garlitz	359	353	363	378	2666
Gräningen	229	222	235	234	1127
Kotzen	379	402	380	385	1941
Kriele	171	168	171	181	1268
Landin	83	88	91	101	1064
Liepe	181	184	175	172	1100
Möthlow	190	181	180	181	1026
Mützlitz	176	170	165	166	1080
Stechow	458	471	479	509	2308
<b>Amt Premnitz (gesamt)</b>	<b>11854</b>	<b>11586</b>	<b>11387</b>	<b>11313</b>	<b>4542</b>
Premnitz	10120	9744	9419	9238	1156
Döberitz	797	813	791	809	1947
Mögelin	937	1029	1177	1266	1439

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.96	30.06.97	30.06.98	30.06.99	Fläche in ha
<b>Amt Rathenow (gesamt)</b>	<b>30646</b>	<b>30124</b>	<b>29988</b>	<b>29532</b>	<b>11234</b>
Rathenow	28770	28202	27993	27473	4571
Böhne	337	301	291	287	1300
Göttlin	450	456	482	493	1330
Grütz	147	138	142	140	1613
Semlin	402	402	412	428	1027
Steckelsdorf	540	625	668	711	1393
<b>Amt Rhinow (gesamt)</b>	<b>5706</b>	<b>5705</b>	<b>5772</b>	<b>5795</b>	<b>24604</b>
Rhinow	2115	2118	2146	2180	3149
Görne	174	162	164	171	2157
Großderschau	570	588	586	590	2000
Gülpe	142	145	149	145	929
Hohennauen	729	725	720	732	3451
Kleßen	307	300	316	319	2045
Parey	66	67	69	77	848
Schönholz-Neuwerder	191	195	190	194	1456
Spatz	379	386	399	383	1175
Stölln	325	325	329	328	1592
Strodehne	274	259	264	244	2669
Wassersuppe	110	105	109	113	579
Witzke	121	123	122	121	764
Wolsier	203	207	209	198	1790
<b>Amt Schönwalde-Glien (gesamt)</b>	<b>4991</b>	<b>5131</b>	<b>5582</b>	<b>6086</b>	<b>8354</b>
Schönwalde	3078	3168	3415	3739	1858
Paaren	440	446	480	546	1571
Pausin	549	551	589	619	2004
Perwenitz	416	433	427	456	998
Wansdorf	508	533	671	726	1923
<b>Amt Wustermark (gesamt)</b>	<b>4400</b>	<b>4863</b>	<b>5279</b>	<b>5696</b>	<b>5336</b>
Wustermark	1408	1888	2184	2516	2623
Buchow-Karpzow	361	373	392	398	953
Elstal	1694	1627	1682	1864	703
Hoppenrade	192	198	212	247	580
Priort	558	579	618	671	477
Wernitz	187	198	191	Eingemarkung nach Wustermark	

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.96	30.06.97	30.06.98	30.06.99	Fläche in ha
<b>a m t s f r e i e Gemeinden</b>					
Dallgow-Döberitz	3753	4071	4479	4776	5661
Stadt Nauen	10465	10990	10851	10789	6035
Stadt Falkensee	24694	26465	28110	30434	4325

Quellen : Arbeitslosenquote - Arbeitsamt Neuruppin

Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Fläche per 31.12.99 - 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**

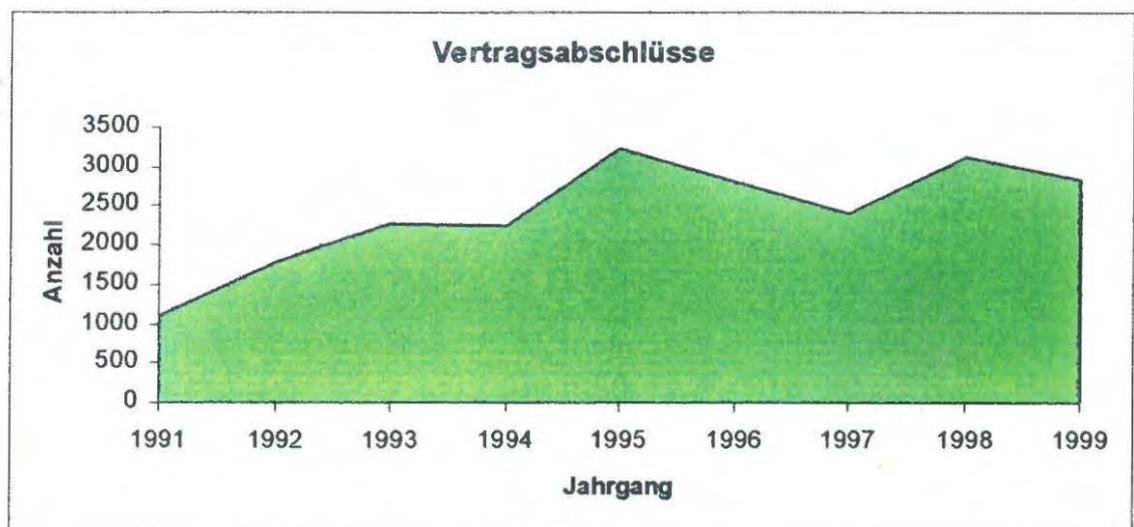
**SF = sonstige Flächen**

**GF = Gemeinbedarfsflächen**

### 2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

1999 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland **2.835** Kaufverträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1998 gingen **3.163** Verträge ein; für das Jahr 1999 ergibt sich bei der Anzahl der zugegangenen Verträge ein Rückgang von **10 %**.

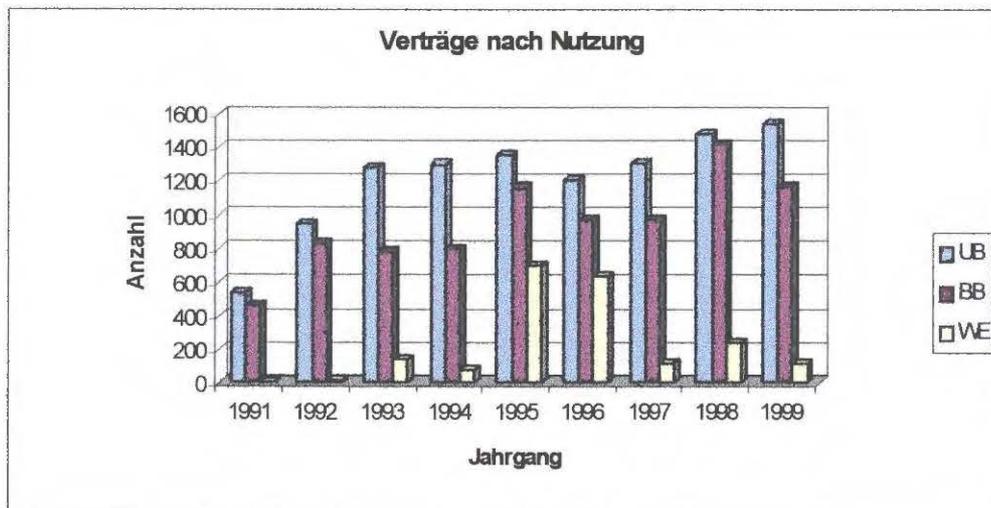


**Anzahl der zugegangenen Verträge im Jahr 1999**

Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %	
	1998	1999	1998	1999
unbebaute Bauflächen (UB)	1178	1214	37,2	42,8
bebaute Bauflächen (BB)	1431	1177	45,2	41,6
Wohnungseigentum (WE)	238	115	7,6	4,0
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	181	129	5,7	4,6
sonstige Flächen (SF; GF)	135	200	4,3	7,0
<b>gesamt</b>	<b>3163</b>	<b>2835</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.



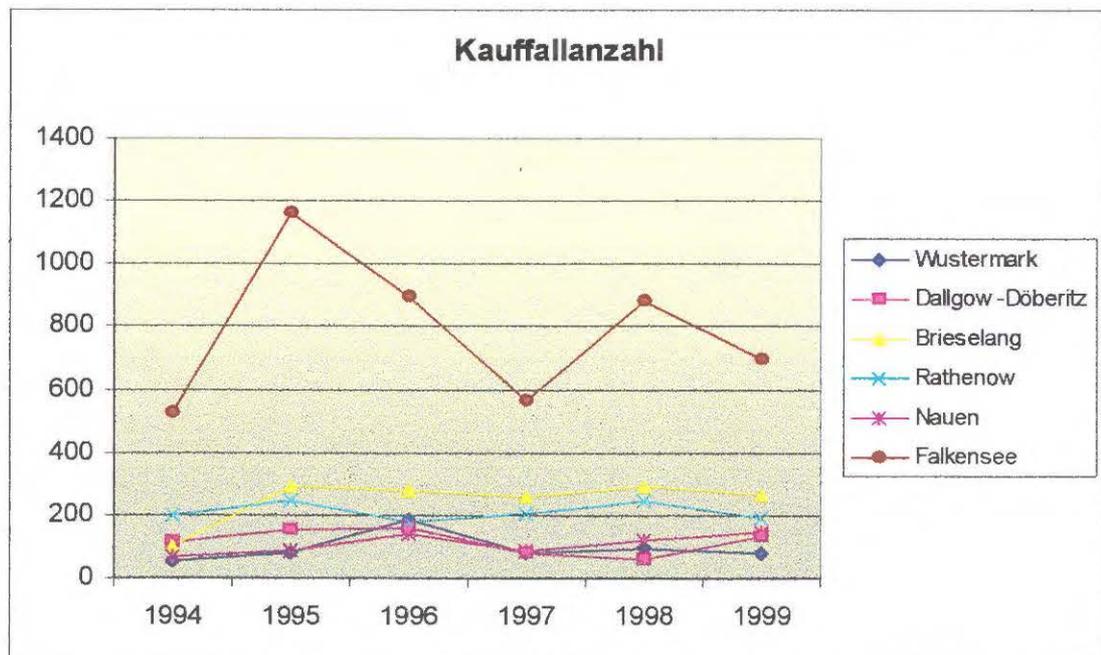
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

<b>Teilmarkt</b>	<b>Kaufverträge 1998</b>	<b>Kaufverträge 1999</b>	<b>Tendenz zu 1998</b>
<b><u>Unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	995	1092	
Mehrfamilienhäuser	30	18	
Gewerbliche Nutzung	71	34	
Sonstige Nutzung	77	70	
<b>Summe:</b>	<b>1173</b>	<b>1214</b>	<b>+ 4 %</b>
<b><u>Bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	559	538	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	578	413	
Wochenendhäuser	54	51	
Mehrfamilienhäuser	110	42	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	56	47	
Sonstige Gebäude	60	86	
<b>Summe:</b>	<b>1417</b>	<b>1177</b>	<b>- 17 %</b>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	229	104	
Weiterveräußerung WE	4	7	
Erstverkauf Teileigentum	4	4	
<b>Summe:</b>	<b>237</b>	<b>115</b>	<b>- 51 %</b>
<b><u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	177	129	
<b>Summe:</b>	<b>177</b>	<b>129</b>	<b>- 27 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	59	108	
Sonstige Flächen	75	92	
<b>Summe:</b>	<b>134</b>	<b>200</b>	<b>+ 49 %</b>

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

Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	563	880	694	89	119	143	205	248	195
<b>UB</b>	196	295	287	45	37	89	98	66	93
<b>BB</b>	315	453	369	42	63	51	88	129	87
<b>WE</b>	52	132	38	2	19	3	19	53	15

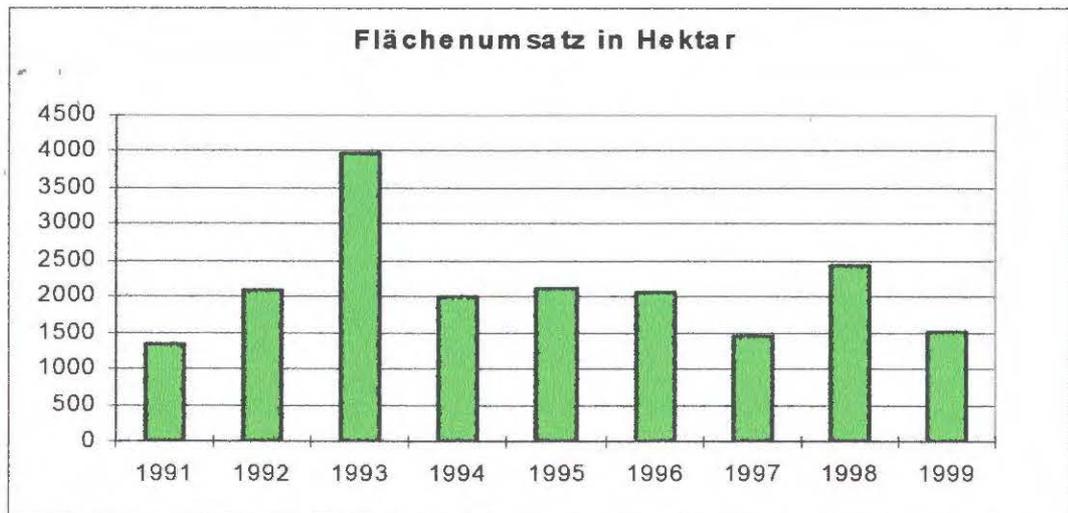
Ort	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	262	292	267	80	57	135	77	91	79
<b>UB</b>	177	179	171	33	20	64	36	57	65
<b>BB</b>	71	96	88	45	37	40	27	22	12
<b>WE</b>	14	17	8	2	0	31	14	12	2



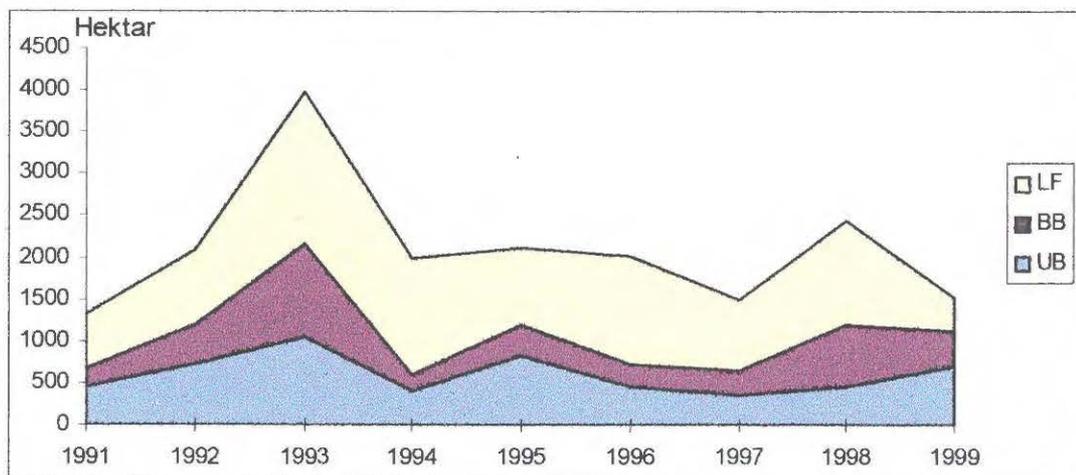
### 2.3 Angaben zum Flächenumsatz

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 **1.512,0 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu der umgesetzten Fläche aus dem Jahr 1998, so ergibt sich ein Rückgang von 38,1 %.



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.

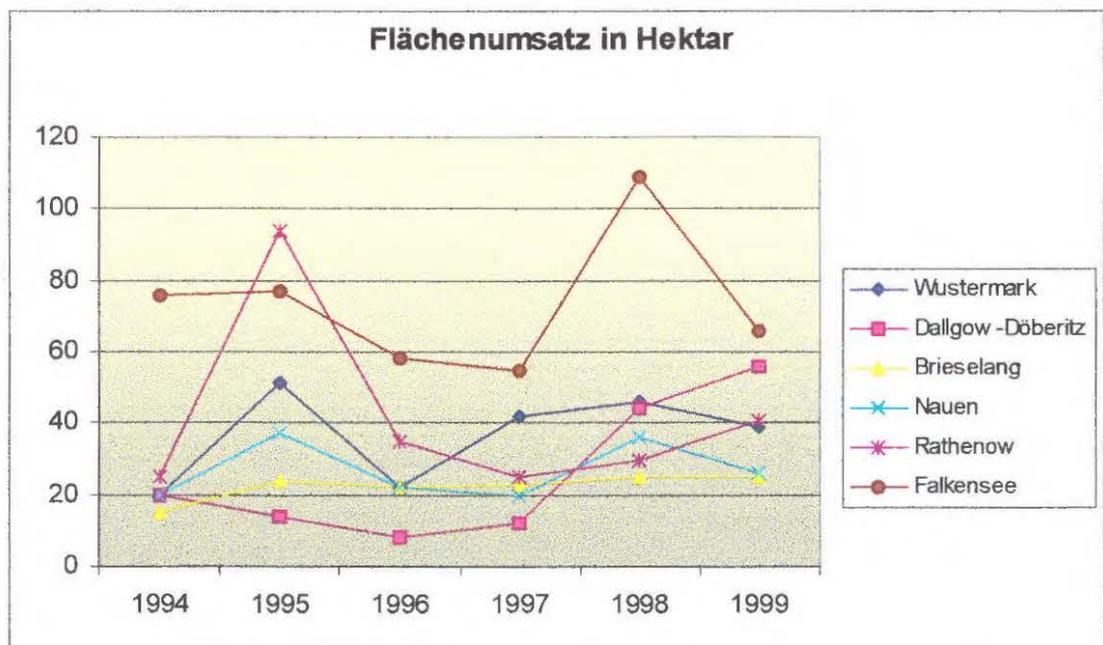
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

<b>Teilmarkt</b>	<b>Flächenumsatz in ha 1998</b>	<b>Flächenumsatz in ha 1999</b>	<b>Tendenz zu 1998</b>
<b><u>Unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	117,6	132,2	
Mehrfamilienhäuser	4,2	2,0	
Gewerbliche Nutzung	52,7	40,4	
Sonstige Nutzung	21,7	9,5	
<b>Summe:</b>	<b>196,2</b>	<b>184,1</b>	<b>- 6,2 %</b>
<b><u>Bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	312,6	141,3	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	22,6	66,2	
Wochenendhäuser	9,2	5,7	
Mehrfamilienhäuser	17,2	6,9	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	22,1	13,2	
Sonstige Gebäude	369,4	179,7	
<b>Summe:</b>	<b>753,1</b>	<b>413,0</b>	<b>- 45,2 %</b>
<b><u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	1248,8	704,6	
<b>Summe:</b>	<b>1248,8</b>	<b>704,6</b>	<b>- 43,6 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	26,8	45,9	
Sonstige Flächen	219,4	164,4	
<b>Summe:</b>	<b>246,2</b>	<b>210,3</b>	<b>- 14,6%</b>

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

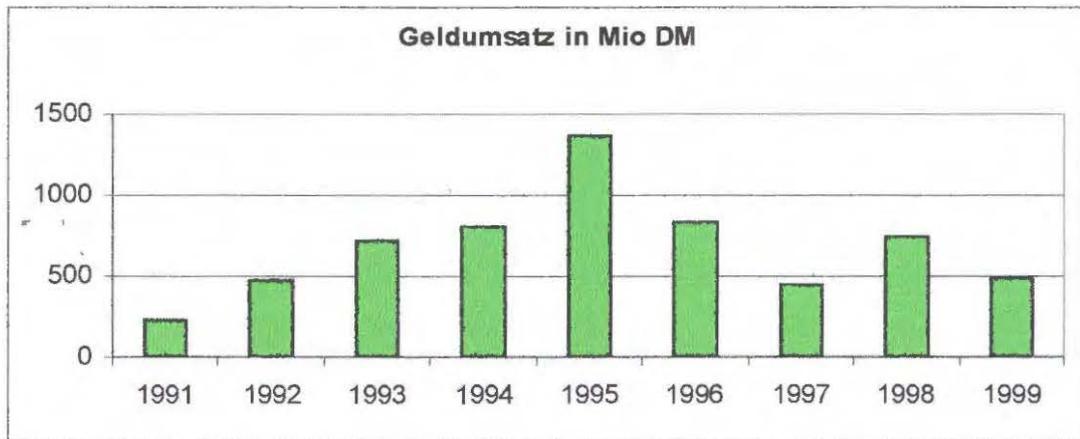
Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	55,0	108,7	66,3	19,9	36,2	26,4	24,8	30,3	41,1
<b>UB</b>	29,0	52,5	38,3	14,0	28,3	21,4	16,3	17,7	22,3
<b>BB</b>	26,0	56,2	28,0	5,9	7,9	5,0	8,5	12,6	18,8

Ort	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	23,0	25,1	24,8	12,2	43,6	55,9	41,9	46,3	39,4
<b>UB</b>	17,5	15,2	16,8	5,6	18,9	26,5	40,0	44,7	36,6
<b>BB</b>	5,5	9,9	8,0	6,6	24,7	29,4	1,9	1,6	2,8

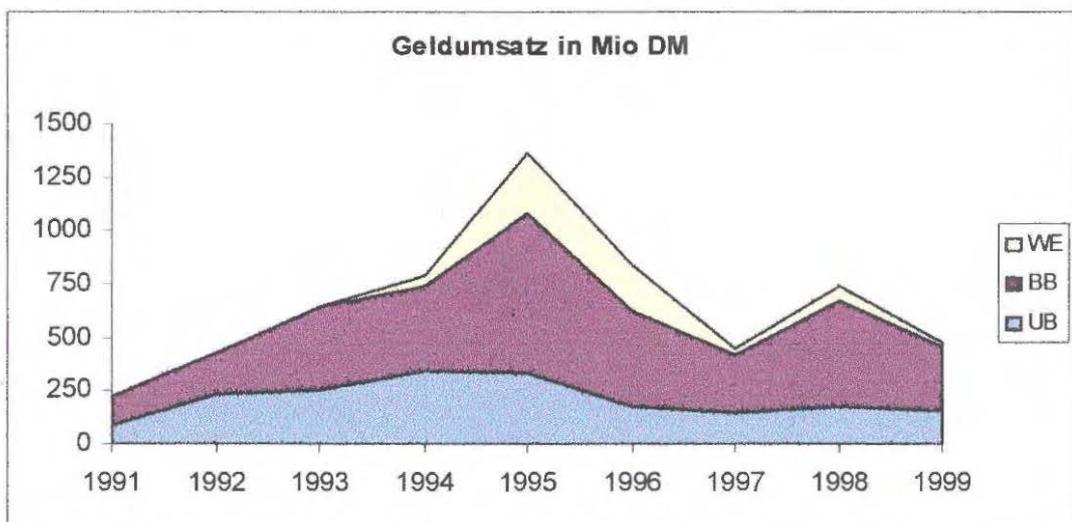


## 2.4 Angaben zum Geldumsatz

Im Jahre 1999 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **480,8 Mio. DM** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 1998 ein Minus von 35,3 %.



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.

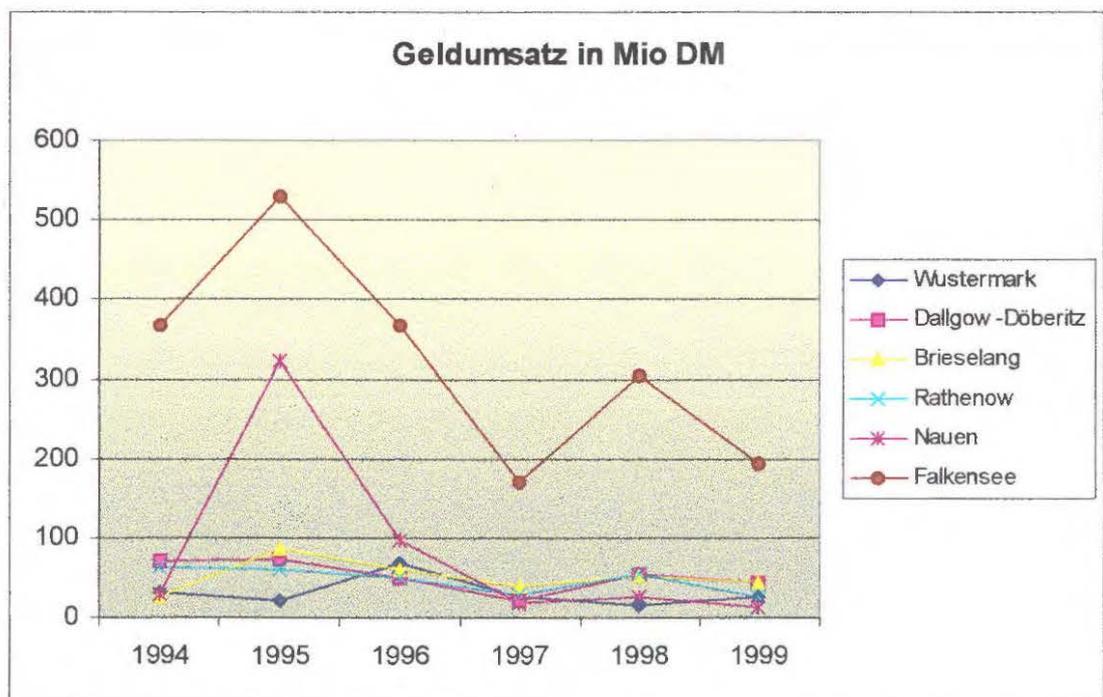
In den einzelnen Teilmärkten ergeben sich folgende Aufschlüsselungen für den gesamten Landkreis:

<b>Teilmarkt</b>	<b>Geldumsatz in Mio. DM 1998</b>	<b>Geldumsatz in Mio. DM 1999</b>	<b>Tendenz zu 1998</b>
<b><u>Unbebaute Bauflächen</u></b>			
Individueller Wohnungsbau	139,9	123,9	
Mehrfamilienhäuser	2,1	0,8	
Gewerbliche Nutzung	20,3	19,6	
Sonstige Nutzung	1,2	1,7	
<b>Summe:</b>	<b>163,5</b>	<b>146,0</b>	<b>- 10,7%</b>
<b><u>Bebaute Bauflächen</u></b>			
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	122,8	112,0	
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	203,6	116,7	
Wochenendhäuser	7,9	5,4	
Mehrfamilienhäuser	87,7	12,7	
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	17,1	27,6	
Sonstige Gebäude	57,4	26,0	
<b>Summe:</b>	<b>496,5</b>	<b>300,4</b>	<b>- 39,5 %</b>
<b><u>Wohnungs- und Teileigentum</u></b>			
Erstverkauf Wohnungseigentum	66,1	25,5	
Weiterveräußerung Wohnungseigentum	1,0	1,4	
Erstverkauf Teileigentum	5,0	0,7	
<b>Summe:</b>	<b>72,1</b>	<b>27,6</b>	<b>- 61,7 %</b>
<b><u>Land- u. forstwirtschaftliche Flächen</u></b>			
Land- u. forstwirtschaftliche Flächen	5,7	3,0	
<b>Summe:</b>	<b>5,7</b>	<b>3,0</b>	<b>- 47,4 %</b>
<b><u>Übrige Flächen</u></b>			
Gemeinbedarfsflächen	1,3	2,0	
Sonstige Flächen	3,5	1,8	
<b>Summe:</b>	<b>4,8</b>	<b>3,8</b>	<b>- 20,8 %</b>

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

Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	171,3	303,4	195,5	18,3	26,5	13,6	30,3	55,5	26,4
<b>UB</b>	35,5	56,3	44,5	4,8	6,8	4,4	6,7	5,4	6,1
<b>BB</b>	120,6	197,5	141,1	13,1	17,6	8,6	20,6	40,2	17,7
<b>WE</b>	15,2	49,6	9,9	0,4	2,1	0,6	3,0	9,9	2,6

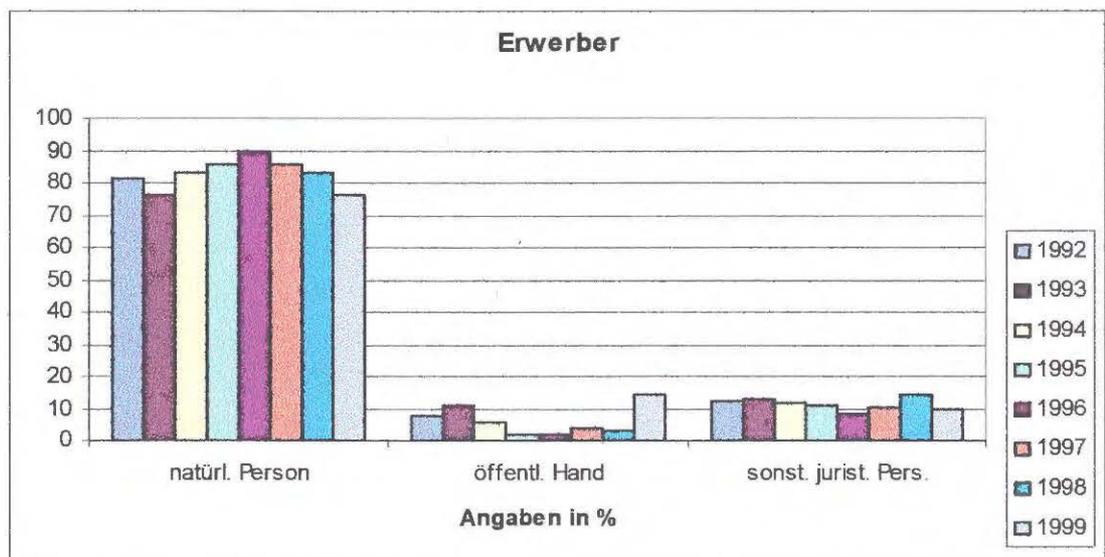
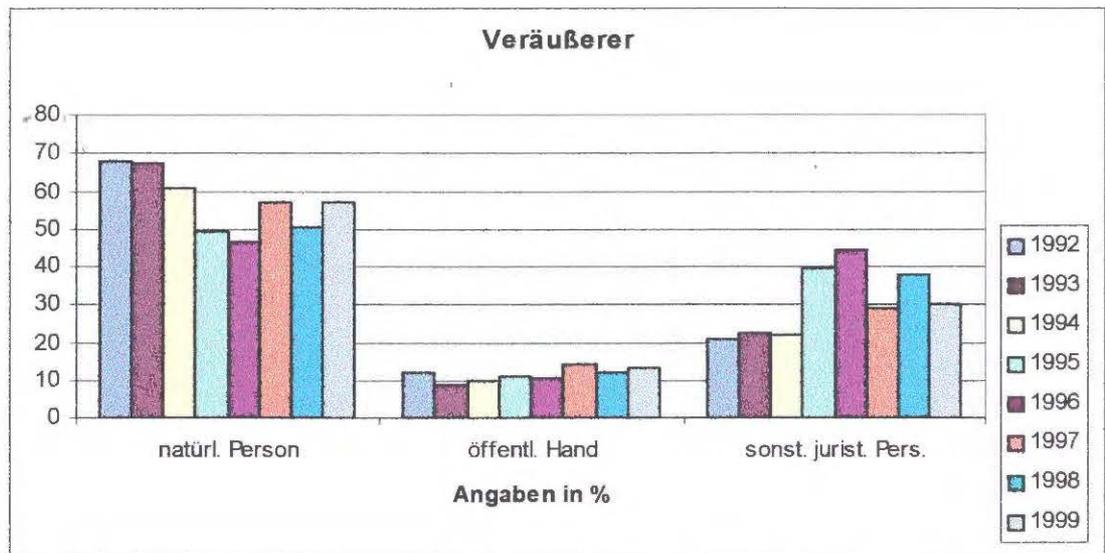
	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1997	1998	1999	1997	1998	1999	1997	1998	1999
<b>Gesamt</b>	38,3	53,4	45,0	20,6	55,4	44,1	26,8	16,3	26,2
<b>UB</b>	20,7	20,0	18,8	3,7	19,5	23,1	11,9	6,6	16,6
<b>BB</b>	13,5	27,2	23,3	16,0	35,9	13,1	11,5	6,5	9,1
<b>WE</b>	4,1	6,2	2,9	0,9	0	7,9	3,4	3,2	0,5



## 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.

Im Gegensatz zu den Vorjahren ist 1999 auch die öffentliche Hand mit 13,7 % aktiv am Erwerb von Bauflächen beteiligt. Der Erwerbsmarkt liegt bei allen drei Marktteilnehmern recht konstant, wobei er überwiegend von natürlichen Personen bestimmt wird.





## 2.7 Zusammenfassung des Marktgeschehens

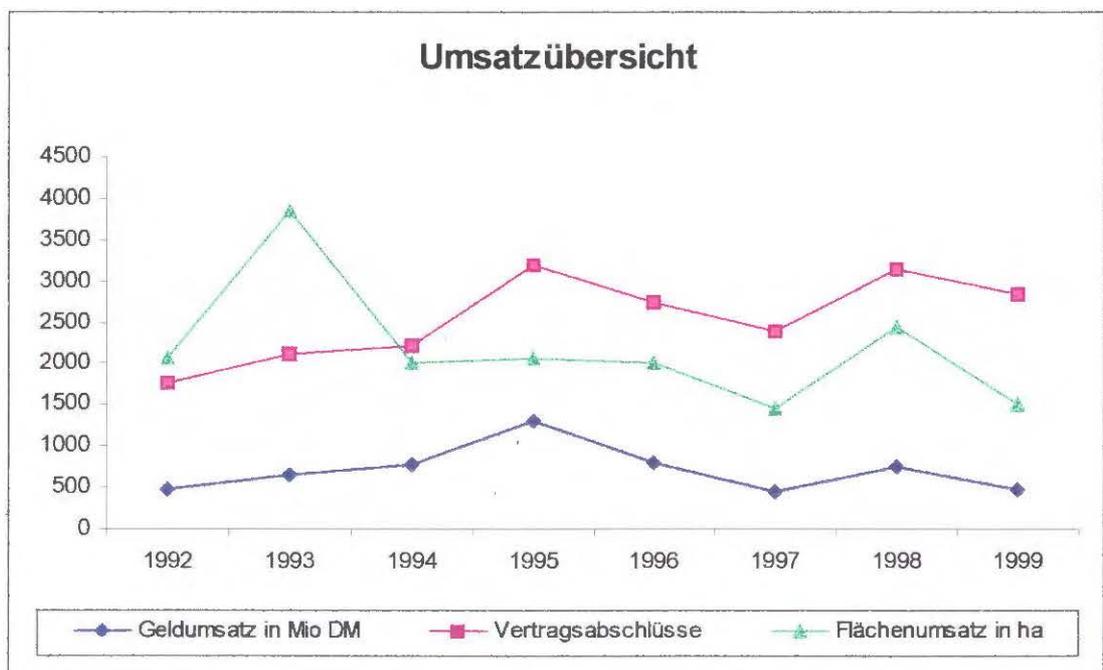
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

- 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 1999 auf dem Immobilienmarkt eine sinkende Tendenz in allen drei Bereichen zu verzeichnen ist. Die Zahlen der Vertragsabschlüsse, des Geldumsatzes und des Flächenumsatzes zeigen eine rückläufige Entwicklung.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1991 bis 1999 zusammenfassend dargestellt:



### 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

#### 3.1 Teilmarkt Unbebaute Grundstücke

##### 3.1.1 Wohnbaulandgrundstücke

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 31.12.1999 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 1999 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 1998 ermittelten Richtwertes.

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

Amt	DM pro m <sup>2</sup> 1997	DM pro m <sup>2</sup> 1998	DM pro m <sup>2</sup> 1999
<b>Brieselang</b>	60 - 200*	60 - 200*	60 - 240*
<b>amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz</b>	80 - 190	70 - 180	70 - 160
<b>Friesack</b>	10 - 95*	10 - 95*	10 - 95*
<b>Ketzin</b>	20 - 120	20 - 110	25 - 155*
<b>Milow</b>	15 - 50	15 - 45	15 - 40
<b>Nauen - Land</b>	10 - 190*	10 - 160*	10 - 160*
<b>Nennhausen</b>	10 - 40	10 - 35	10 - 100*
<b>Premnitz</b>	20 - 100*	20 - 100*	40 - 100*
<b>Rathenow</b>	20 - 140	20 - 140	20 - 140
<b>Rhinow</b>	10 - 35	10 - 35	10 - 35
<b>Schönwalde</b>	60 - 180	60 - 300*	70 - 250*
<b>Wustermark</b>	50 - 250*	50 - 250*	50 - 200*
<b>amtsfreie Stadt Falkensee</b>	160 - 240	140 - 240	130 - 220
<b>amtsfreie Stadt Nauen</b>	80 - 220	70 - 220	15 - 200*

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 in den Gewerbegebieten "Grünauer Fenn" und "Heidefeld" in Rathenow ein Kaufpreis von 15,00 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.

Im Gewerbegebiet Süd in Falkensee werden Flächen z.T. privat weitervermarktet, so dass die Aussagen über den Belegungsgrad nicht voll aussagefähig sind.

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

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne ( ha )	BRW 1999 (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	92 80
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	120	70,7	57,4	80
<b>Rathenow</b> Gewerbegebiet Grünauer Fenn Heidefeld	0,2 - 0,7 1,5 - 5,8	ohne ohne	23,2 54,0	22,1 17,8	97 70
<b>Wustermark</b> Güterverkehrszentrum Gebiet A Gebiet B	1,5 - 5,0	90	29,8 118,0	15,8 53,0	80 47
<b>Zeestow</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	90	40,4	32,0	75

Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - Mai 2000

### **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/m<sup>2</sup> - 50 DM/m<sup>2</sup> erzielt, während im Erholungsgebiet um Ketzin die Preise in einer Spanne von 85 DM/m<sup>2</sup> - 120 DM/m<sup>2</sup> 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 Gartenlandgrundstücke**

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 20 DM/m<sup>2</sup> erzielt. Wobei im engeren Verflechtungsraum mit Berlin auch höhere Kaufpreise erzielt wurden.

### **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 rückläufig, aber die Anzahl der auswertbaren Kauffälle für Acker- und Grünlandflächen ist in etwa konstant geblieben.

Anhand der immer noch sehr geringen Anzahl von Verkäufen reiner Ackerflächen ist jedoch nachzuweisen, dass im Landkreis Havelland ein unterschiedliches Preisniveau vorhanden ist. Ebenfalls ist sehr deutlich erkennbar, dass im engeren Verflechtungsraum mit Berlin eine Abhängigkeit vom Kaufpreis zur Ackerzahl nicht gegeben ist.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Ackerflächen bezogen auf Ackerzahlen und Bodenart im Berichtszeitraum dargestellt:

### Ackerlandflächen

Lage Ackerzahl	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (DM/m <sup>2</sup> )	durchschn. Fläche (ha)	Bodenart
<b>Rathenow I</b>					
AZ 1 - 40	8	0,31	0,22 - 0,37	5,1	sandiger Lehm
AZ 41 - 60	1	0,50	-	5,7	lehmiger Sand
<b>Nauen II</b>					
AZ 1 - 40	10	0,50	0,31 - 0,84	3,3	sandiger Lehm
AZ 41 - 60	6	0,61	0,41 - 1,01	6,6	sandiger Lehm
<b>engerer Verflechtungsraum III</b>					
AZ 1 - 60	14	0,95	0,60 - 1,33	3,5	lehmiger Sand Sand

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 und Bodenart im Berichtszeitraum dargestellt:

### Grünlandflächen

Lage Grünlandzahl	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (DM/m <sup>2</sup> )	durchschn. Fläche (ha)	Bodenart
<b>Rathenow I</b>					
GrZ 1 - 40	8	0,38	0,20 - 0,70	3,6	Moor
<b>Nauen II</b>					
GrZ 1 - 40	9	0,30	0,20 - 0,50	4,7	Moor/Sand
GrZ 41 - 60	4	0,65	0,55 - 1,00	1,8	lehmiger Sand
<b>engerer Verflechtungsraum III</b>					
GrZ 1-40	1	0,33	-	17,3	lehmiger Sand

Wirtschaftlich gesehen hat der Wald zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch keine große Bedeutung. Die vorliegenden Kaufverträge sind im Verhältnis zum Vorjahr leicht gestiegen und der durchschnittliche Kaufpreis erhöht sich um ca 67%. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um einen Nadelholzbestand. Außerdem sind in dem Kaufpreis der Aufwuchs und der Bodenwert enthalten.

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

### Waldflächen

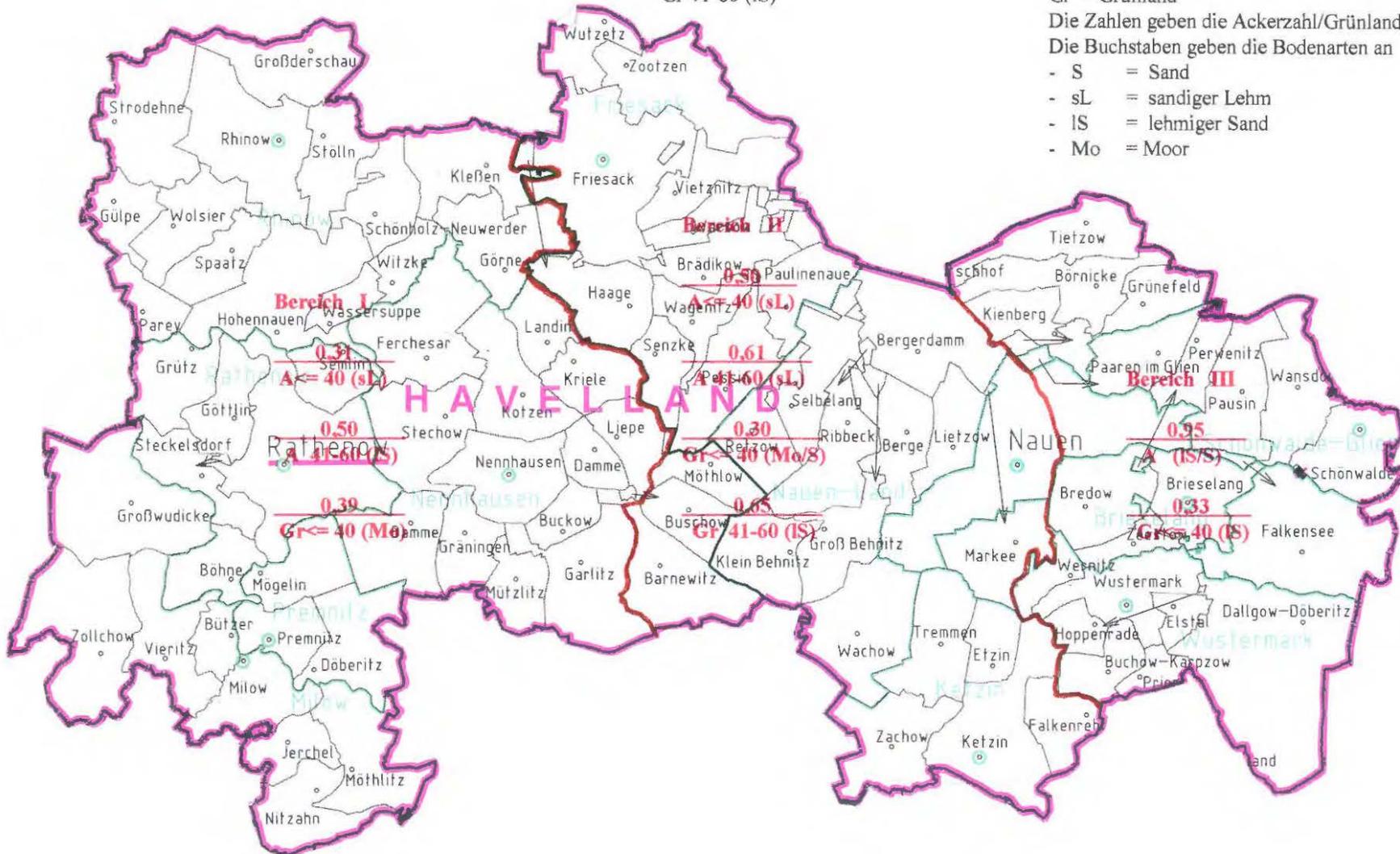
Lage	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (DM/m <sup>2</sup> )	durchschn. Fläche (ha)	Bodenart
Landkreis Havelland	25	0,25	0,10 - 0,76	8,6	-

## Bodenwerte für Landwirtschaftliche Nutzfläche im Landkreis Havelland

Darstellung: durchschn. Bodenwert in DM/m<sup>2</sup>  
 Wertbeeinflussende Umstände  
 zum Beispiel: 0.65  
 Gr 41-60 (IS)

### Wertbeeinflussende Umstände

- A = Acker
- Gr = Grünland
- Die Zahlen geben die Ackerzahl/Grünlandzahl an
- Die Buchstaben geben die Bodenarten an
- S = Sand
- sL = sandiger Lehm
- IS = lehmiger Sand
- Mo = Moor



### 3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke

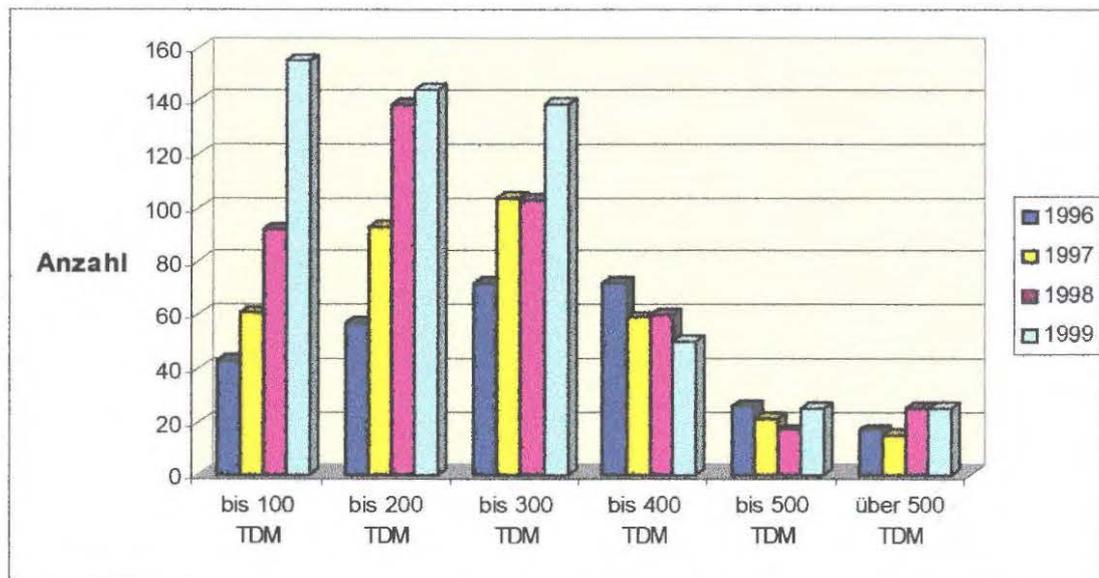
#### 3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 1999 insgesamt 538 Verkäufe zugegangen. Hierbei ist ein leichter Rückgang im gesamten Landkreis zum Vorjahr zu verzeichnen. Von den registrierten Kauffällen sind 370 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

- Es entfallen:
- 247 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1930 bis 1948
  - 50 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1949 bis 1970
  - 73 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1971 bis 1999.

Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca 600 - 1000 m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von 214 TDM zugrunde. Die mittlere Wohnfläche beträgt etwa 115 m<sup>2</sup>.

#### 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 1998 und 1999 aller Baujahrsgruppen, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m <sup>2</sup>
	1998	1999	1998	1999	
Brieselang	31	41	230	264	787
Dallgow-Döberitz	15	25	250	265	1037
Falkensee	105	156	374	305	897
Nauen	21	17	160	104	703
Rathenow	32	30	224	175	660
Schönwalde	25	29	256	269	874
Wustermark	5	3	253	333	834

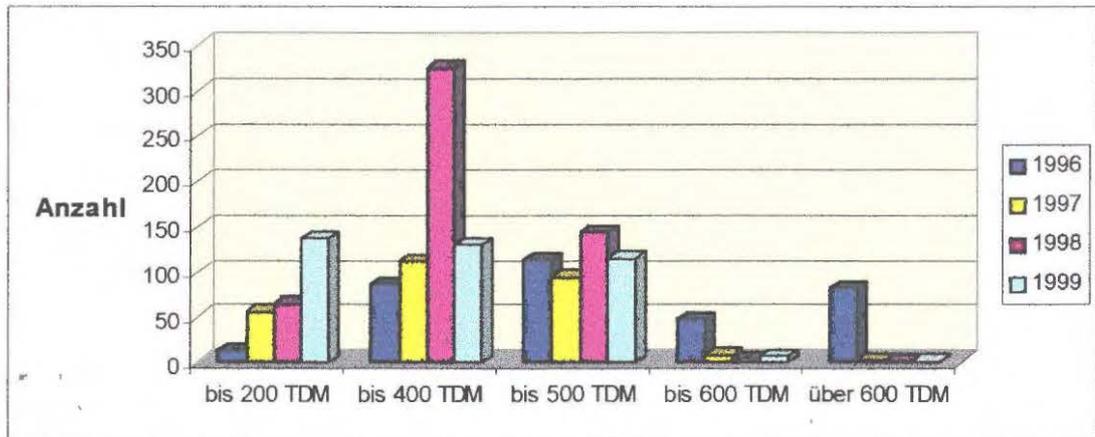
### 3.2.2 Doppel- und Reihenhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 1999 insgesamt 413 Verkäufe zugegangen. Hierbei ist ein Rückgang im gesamten Landkreis von 29% zum Vorjahr zu verzeichnen. Von den registrierten Kauffällen sind 349 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

- Es entfallen:
- 117 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1930 bis 1948
  - 17 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1949 bis 1970
  - 215 verkaufte Objekte auf die Baujahre 1971 bis 1999.

Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 200 - 600 m<sup>2</sup> und ein mittlerer Kaufpreis von 286 TDM zugrunde. Die mittlere Wohnfläche beträgt etwa 110 m<sup>2</sup>.

### 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 1998 und 1999 aller Baujahrsgruppen, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m <sup>2</sup>
	1998	1999	1998	1999	
Brieselang	43	38	316	294	398
Dallgow-Döberitz	15	9	356	365	351
Falkensee	241	168	421	415	282
Nauen	9	13	220	246	600
Rathenow	15	14	217	215	609
Schönwalde	18	20	365	360	323
Wustermark	12	3	371	277	483

### 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 33 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 291 TDM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 890 m<sup>2</sup>.

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Verkäufe der Jahre 1998 und 1999 und den mittleren Kaufpreis für ausgewählte Orte:

#### Mehrfamilienhäuser

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m <sup>2</sup>
	1998	1999	1998	1999	
<b>Falkensee</b>	12	3	670	543	1053
<b>Nauen</b>	7	5	230	253	539
<b>Rathenow</b>	46	12	358	212	649

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 213 TDM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.100 m<sup>2</sup>.

#### Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m <sup>2</sup>
	1998	1999	1998	1999	
<b>Falkensee</b>	2	5	445	380	1954
<b>Nauen</b>	6	4	198	377	915
<b>Rathenow</b>	15	7	479	121	649

### 3.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum

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.

Während 1998 237 Verkäufe registriert wurden, waren es im Berichtsjahr nur noch 115 Verkäufe.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (komplex sanierte Mietwohnungen) ist ebenfalls eine rückläufige Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt erkennbar. Der Geschäftsstelle lagen im Berichtszeitraum 19 Verkäufe von umgewandeltem Wohnungseigentum vor, davon 13 sanierte und 6 unsanierte Verkäufe. 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 neuerrichtetes Wohnungseigentum in ausgewählten Standorten aufgezeigt:

Ort	Anzahl der Kauffälle		durchschnittl. Wohnfläche ( m <sup>2</sup> )		Preisspanne ( T DM /m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
<b>Brieselang</b>	17	8	117	106	2,6 - 3,8	2,4 - 4,2
<b>Dallgow - Döberitz*</b>	-	31	-	124	-	2,4 - 3,6
<b>Falkensee*</b>	128	38	95	93	2,6 - 4,7	3,1 - 5,0
<b>Nauen</b>	-	3	-	66	-	2,9 - 3,1
<b>Premnitz</b>	-	-	-	-	-	-
<b>Rathenow*</b>	11	15	74	75	2,1 - 3,3	1,5 - 3,2
<b>Wustermark</b>	12	2	66	74	3,2 - 4,7	3,4 - 3,7

\* Bei diesen Verkäufen sind die Kfz-Stellplätze im Kaufpreis enthalten.

Der Preis für Garagen und Kfz - Stellplätze beträgt für einen

- Kfz - Stellplatz: keine Verkäufe im Berichtszeitraum
- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: 20.500 DM (Falkensee Ortsteil Falkenhöh)

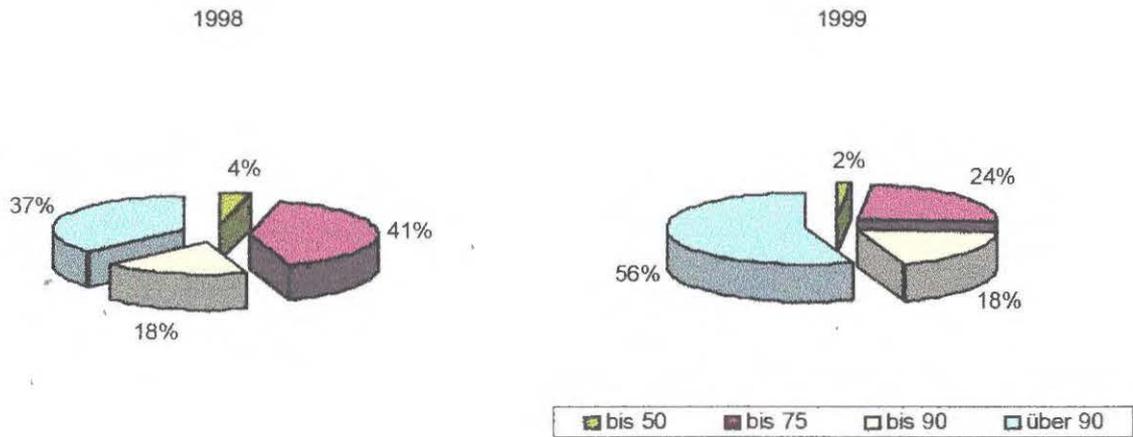
Für umgewandelte sanierte Eigentumswohnungen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

Ort	Baujahr	Jahr der Sanierung	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche ( m <sup>2</sup> )	Preisspanne ( TDM/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
<b>Falkensee</b>	1910	1999	6	60	2,0- 2,2
<b>Falkensee</b>	1988	1999	1	60	1,6
<b>Rathenow</b>	1900-1920	1998	4	60	1,6 - 2,7
<b>Nauen</b>	1930	1998	2	65	2,9 - 3,1

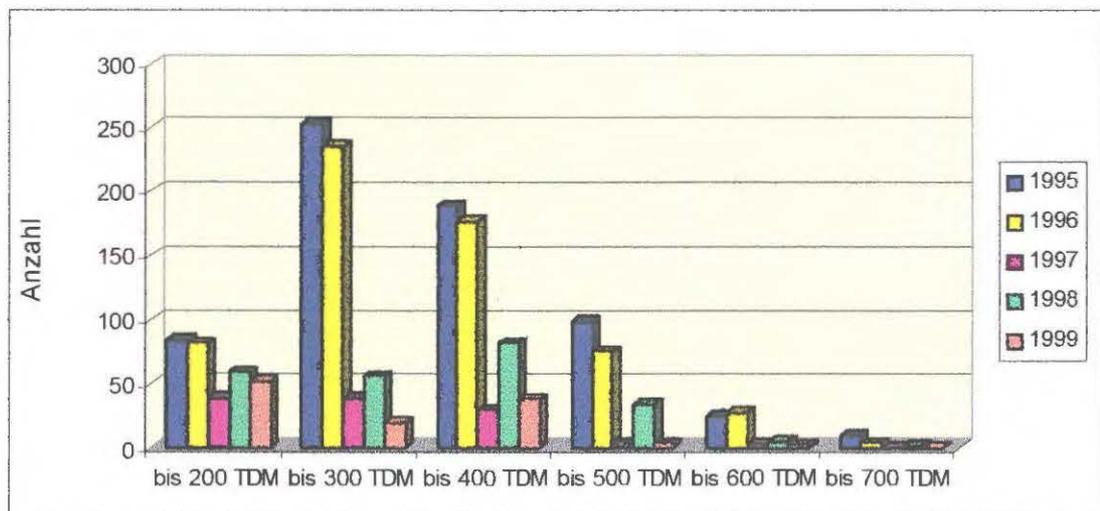
Anhand der Kaufpreissammlung lässt sich nicht nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist.

Erkennbar ist, dass im Berichtsjahr der Verkauf von großen Wohnungen über 90 m<sup>2</sup> vom Käuferkreis bevorzugt wurde.

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.

##### **4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser**

Aus der Kaufpreissammlung wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Sachwertermittlung erfolgte auf folgender Grundlage:

###### Herstellungswertermittlung

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 1913 mit 10% Baunebenkosten
- Bundesbaupreisindex
- Bruttorauminhalt nach DIN 277 Ausgabe 1987

###### Alterswertminderung

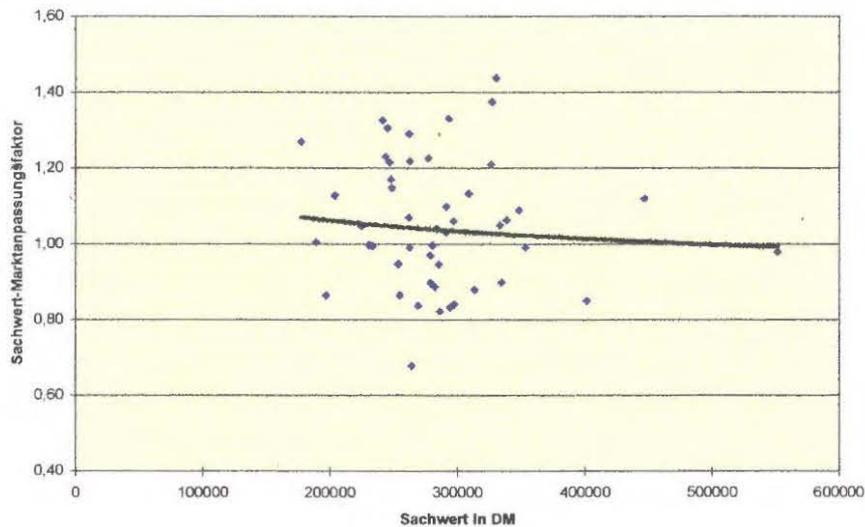
- nach Tabelle "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

###### Bodenwertermittlung

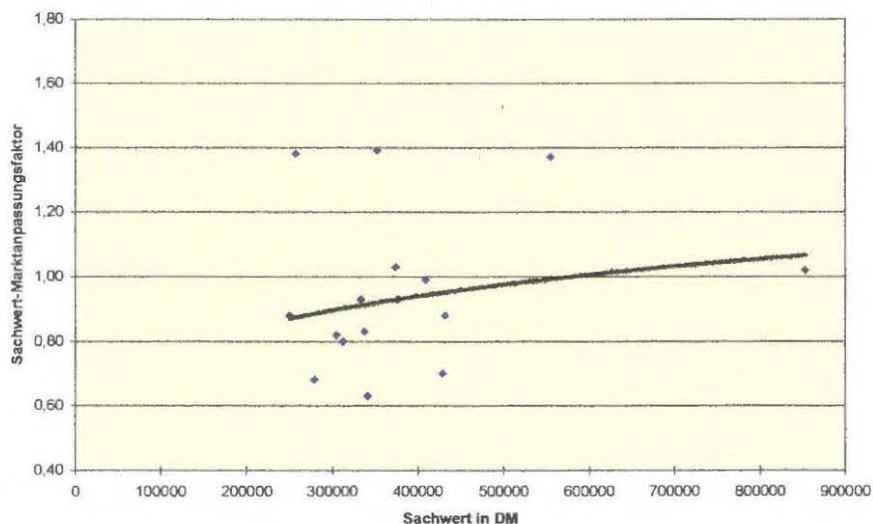
- durch Vergleichsverkäufe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

### Marktanpassungsfaktoren

- für freistehende Einfamilienhausgrundstücke (Baujahr 1920-1940) bei einem Bodenwertniveau von 180 DM/m<sup>2</sup> bis 220 DM/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1998 - 1999



- für freistehende Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1930-1938) bei einem Bodenwertniveau von 180 DM/m<sup>2</sup> bis 200 DM/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1997 - 1999



Auf Grund der großen Streubreite der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer statistischen Unsicherheit

behaftet

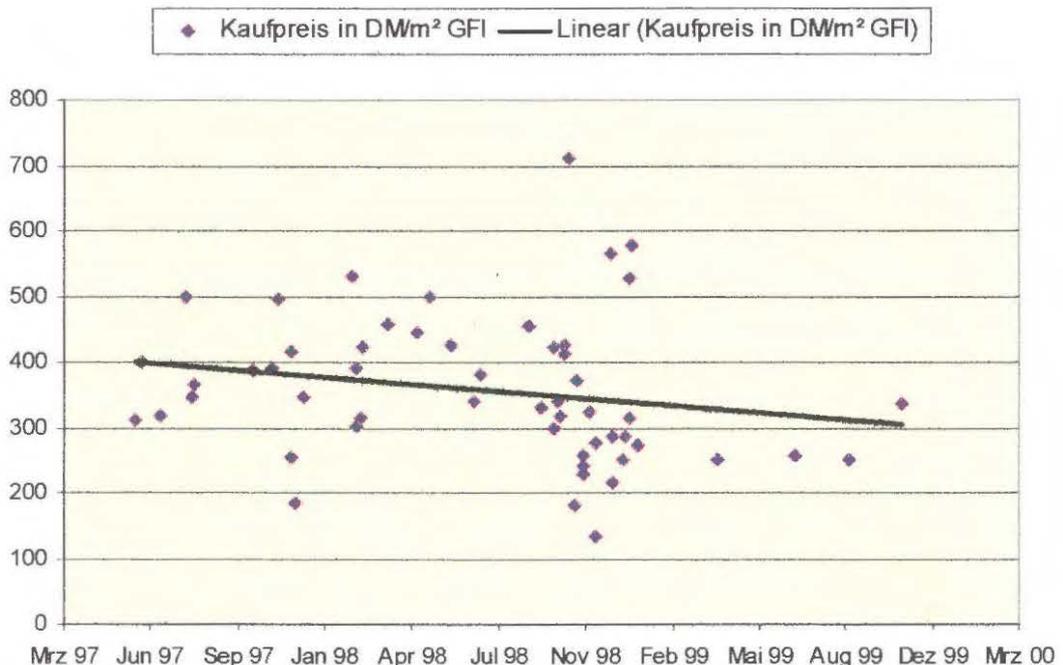
Ausblick: Ab dem 01.01.2000 werden die Sachwerte über die Normalherstellungskosten 1995 (NHK 95) ermittelt.

#### 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. Somit war ein Gesamtertrag vom Kaufobjekt zum Kaufzeitpunkt nicht vorhanden.

Daher lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt durch das Fehlen von Erträgen kein Liegenschaftszins ermitteln. Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird seit 1997 der Vergleichsfaktor "Kaufpreis je m<sup>2</sup> Geschossfläche" ermittelt.

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 270 DM/m<sup>2</sup> Geschossfläche. Der Durchschnittspreis von 1997 und 1998 lag bei 350 DM/m<sup>2</sup> Geschossfläche.



### 4.1.3 Erbbauzinssätze

Mit der Verordnung über das Erbbaurecht vom 15.01.1919 wurde ein Instrument geschaffen, 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 1999 lagen der Geschäftsstelle 57 Verträge vor. Das sind 33 % weniger als im Jahr 1998. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für den Bau von Einfamilienhäusern (mit einer Laufzeit von 99 Jahren) abgeschlossen.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinden, Gebietskörperschaften und Baugesellschaften auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	Zinssatz		Grundstücksfläche
<b>Wohnen</b>			
- individueller Wohnungsbau	4,0% - 4,5%	bei	500 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>
- Doppel- u. Reihenhäuser	4,5%	bei	130 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>
<b>Erholung</b>	4,0%	bei	300 m <sup>2</sup> - 450 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	5,0% - 6,0%	bei	200 m <sup>2</sup> - 500 m <sup>2</sup>

#### 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 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 Nutzungsentgelten der Kommunen bestehen wird. Für den Landkreis Havelland stehen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses immer noch wenig frei vereinbarte Nutzungsentgelte (Vertragsabschluss nach 02.10.1990) zur Verfügung.

Die nachfolgend aufgeführten Entgelte stellen nur eine Auflistung und keine Wertung dar. Sie sollen den Vertragsparteien einen Anhaltspunkt geben, die mögliche Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes zu finden.

##### Gezahlte Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke

Stadt / Amt	Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in DM/m <sup>2</sup> Jahr	Bemerkung
Falkensee		1997 - 1998	840 - 925	0,90 - 1,00	-
Schönwalde/Glien	Schönwalde/Siedlung	1996 - 2000	800 - 1250	1,00 - 1,50	-
Dallgow/Döberitz		1998 - 1999	450 - 1000	1,00	-

##### Gezahlte Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke

Bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und an Gebäude

Stadt / Amt	Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in DM/m <sup>2</sup> Jahr	Bemerkung
Rathenow		1994 - 1998	325 - 500	3,20 jährl. Anpassung	Wasserlage
Falkensee		1998 - 1999	900 - 1250 350	1,80 - 2,93 6,90	- Wasserlage
Schönwalde/Glien	Schönwalde/Siedlung	1995 - 2000	725 - 1250	2,00 - 2,60	-
Wustermark	Priort Buchow- Karpzow	1998 - 1999 2000	400 - 1150 400 - 520	2,40 1,60 - 1,90	- -

#### **4.1.5 Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen (Nutzungsrecht)**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden Verkäufe von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die mit einem Nutzungsrecht belastet sind, ausgewertet. Es ist festzustellen, dass für diese Grundstücke Kaufpreise in einer Spanne zwischen **50% und 75%** des jeweiligen unbelasteten Bodenrichtwertes erzielt werden.

#### **4.1.6 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen**

Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächen durch die Deutsche Bahn AG ist ersichtlich, dass der Wert der ursprünglichen Nutzungsart zugrunde gelegt wurde.

Während für Flächen, die im Auftrag des Bundes erworben wurden, um den vierspurigen Ausbau der Bundesstraße 5 zu realisieren, Kaufpreise überwiegend in einer Spanne von **2,00 DM/m<sup>2</sup> bis 2,50 DM/m<sup>2</sup>** erzielt wurden. Hierbei handelt es sich um inanspruchgenommene Ackerflächen. In diesen Kaufpreisen sind alle Entschädigungsansprüche wie zum Beispiel Aufwuchs- und Pächterentschädigung oder der Anschnitt des Grundstücks enthalten.

#### **4.1.7 Umrechnungskoeffizienten**

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde mittels einer Regressionsanalyse die Abhängigkeit des Bodenwertes (DM/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 300m<sup>2</sup> - 1300m<sup>2</sup>, die nach §34 BauGB einzustufen sind. Es wurden keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten herangezogen.

Die selektierten Grundstücke können als typische Lückengrundstücke oder Grundstücke in der zweiten Reihenlage bezeichnet werden.

Die Analysen ergaben, dass nur für die Stadt Falkensee eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für den übrigen Landkreis ist im Berichtszeitraum keine Abhängigkeit nachzuweisen. Das bedeutet, dass die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.

**Umrechnungskoeffizienten für die Stadt Falkensee**

Auswerteperitraum : 1999  
 Anzahl der Kauffälle: 150  
 durchschnittliche Grundstückgröße: 809 m<sup>2</sup>

Grundstückgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m <sup>2</sup>	120
600 m <sup>2</sup>	111
700 m <sup>2</sup>	105
<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>
900 m <sup>2</sup>	96
1000 m <sup>2</sup>	93
1100 m <sup>2</sup>	91
1200 m <sup>2</sup>	88
1300 m <sup>2</sup>	87
1400 m <sup>2</sup>	85
1500 m <sup>2</sup>	84

## **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 400 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup> und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa 600 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass im Landkreis Havelland eine Abhängigkeit des Kaufpreises von der Grundstücksfläche zur Zeit nur für die Stadt Falkensee nachgewiesen werden kann.

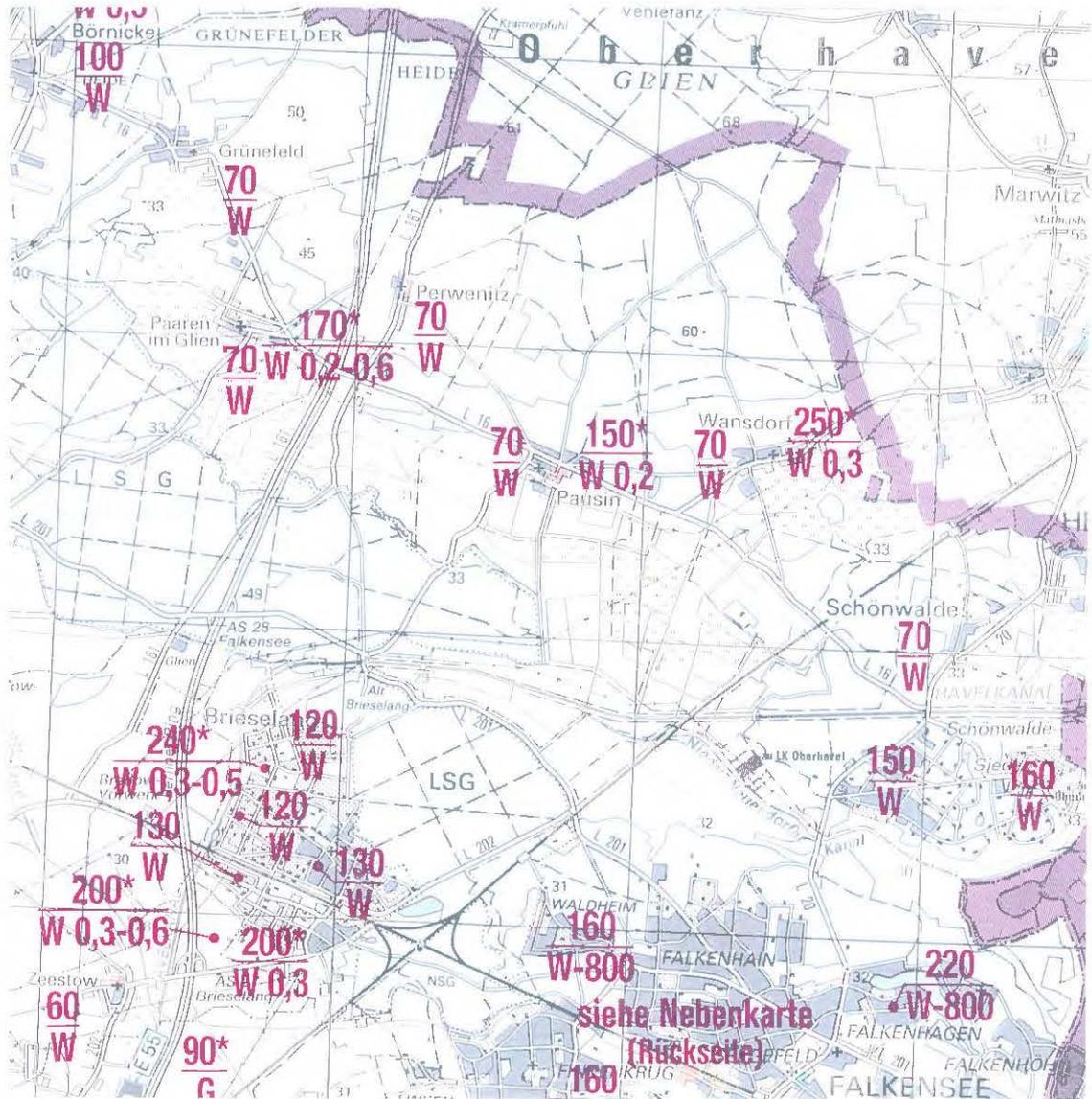
Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf einem Kartenblatt im Maßstab 1: 100.000 dargestellt.

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 gegen eine Gebühr von 40 DM erwerben. Ebenfalls sind Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in den Formaten DIN A4 und DIN A3 erhältlich.

Außerdem vertreibt das Landesvermessungsamt Brandenburg im Jahr 2000 erstmalig alle Bodenrichtwertkarten des Landes in digitaler Form auf einer CD-ROM.

5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte des Landkreises Havelland

Stand: 31.12. 1999



Erläuterung : Bodenrichtwert in DM/m<sup>2</sup> 70  
 Art der baulichen Nutzung z.B. W

- W - Wohnbauflächen
- G - gewerbliche Bauflächen
- \* - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- 0,3 - Geschossflächenzahl

### 5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete

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

Sanierungsgebiete:

*“Altstadt Nauen”*

*“Altstadt Rathenow”*

*“Stadtkern Rhinow”*

*“Altstadt Friesack”*

*“Ortskern Elstal”*

*“Prennitz 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	033971/62490 033971/62409
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	03328/318311 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	03931/570413 -