



Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland

2000



Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland

Grundstücksmarktbericht 2000

Herausgeber: **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Landkreis Havelland**

Sitz der Geschäftsstelle: **Landkreis Havelland
Kataster- und Vermessungsamt
Waldemardamm 3
14641 Nauen**

Auskünfte: **Tel. : 03321 / 403 6313 - 6314
Fax : 03321 / 403 6294**

Öffnungszeiten: **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**

Gebühr: **30,- DM entsprechend der Gebührenordnung
vom 17.08.1999**

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

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

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
2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland	15
2.1 Vorbemerkungen	15
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	16
2.3 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	20
2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz	21
2.4.1 Gesamtumsätze	21
2.4.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen	23
2.4.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen	24
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	25
2.6 Zusammenfassung des Marktgeschehens	26
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	27
3.1 Teilmarkt Unbebaute Grundstücke	27
3.1.1 Wohnbaulandgrundstücke	27
3.1.2 Gewerbegrundstücke	28
3.1.3 Erholungsgrundstücke	29
3.1.4 Gartenlandgrundstücke	29
3.1.5 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	29
3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke	33
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	33
3.2.2 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke	34
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	36
3.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	37

	Seite
4. Sonstige Untersuchungen	40
4.1 Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung	40
4.1.1 Ein- und Zweifamilienhäuser	40
4.1.2 Mehrfamilienhäuser	42
4.1.3 Erbbauzinssätze	43
4.1.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV	44
4.1.5 Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen (Nutzungsrecht)	45
4.1.6 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen	45
4.1.7 Umrechnungskoeffizienten	45
5. Bodenrichtwerte	47
5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	47
5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	48
5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	49
6. Anschriften der Geschäftsstellen in den Nachbarkreisen des Landkreises Havelland	50

Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2000 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 12.06.2001 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

Nauen, den 12.06.2001

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 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

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

Vorsitzender :

- Wolfgang Schlak Obervermessungsrat

Stellvertretende Vorsitzende :

- Axel Grzesik Amtsleiter des Kataster- und Vermessungsamtes des
Landkreises Havelland
- Evelyn Ebeling Geschäftsstellenleiterin des Gutachterausschusses

Ehrenamtliche Gutachter :

- Karl-Heinz Arndt Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Rudolf Eißer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für Grundstücksbewertung
- Wolfgang Fourmont Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-
ständiger für Grundstücksbewertung
- Rainer Herrmann Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Horst Hoffmann Sachverständiger für Waldflächen
- Werner Iffert Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes :

- Elke Sacht Sachbearbeiterin für Bewertung
- Winfried Altrogge Sachbearbeiter für Bewertung

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 Ergebnisse. 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 und der Zwangsversteigerung zu übertragen, von der beurkundenden Stelle (Notar/Amtsgericht) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden.

Daten aus der Kaufpreissammlung unterliegen einer besonderen Geheimhaltungspflicht und dürfen lediglich in anonymisierter Form weiter verwendet 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 Bundeshauptstadt 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 im Landkreis.

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

Wichtigste Schienenwege sind die Strecken Berlin - Hamburg und 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.

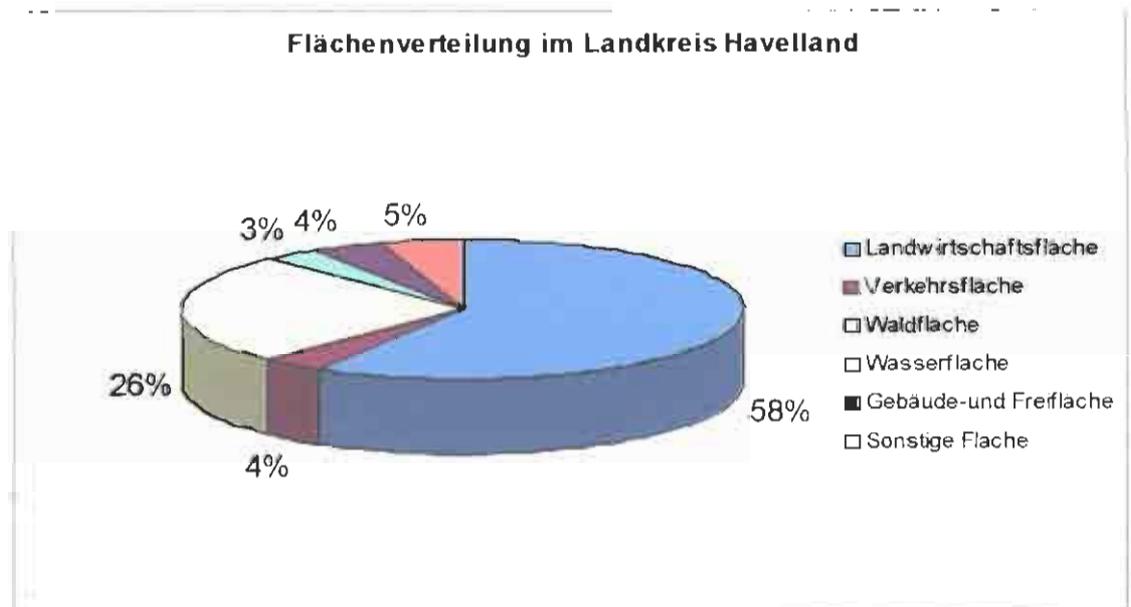
Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2000 im westlichen Teil des Landkreises mit 22,4 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (18,4 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 12,5 % doch wesentlich geringer. Durch "Integrierte ländliche Entwicklung" soll auch im ländlichen Raum eine Wirtschaftsbelebung erreicht werden.

Der landschaftliche Reiz des Kreisgebietes wird durch das havellandische Luch, eingeschlossen von Rhin und Havel, bestimmt.

Viele Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ihren großen Wald- und Wasserflächen bieten Freiräume zur Erholung, mit der Folge, dass der Kreis für den Tourismus immer beliebter wird.

Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, werden rund 84 % der etwa 170.722 ha großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.

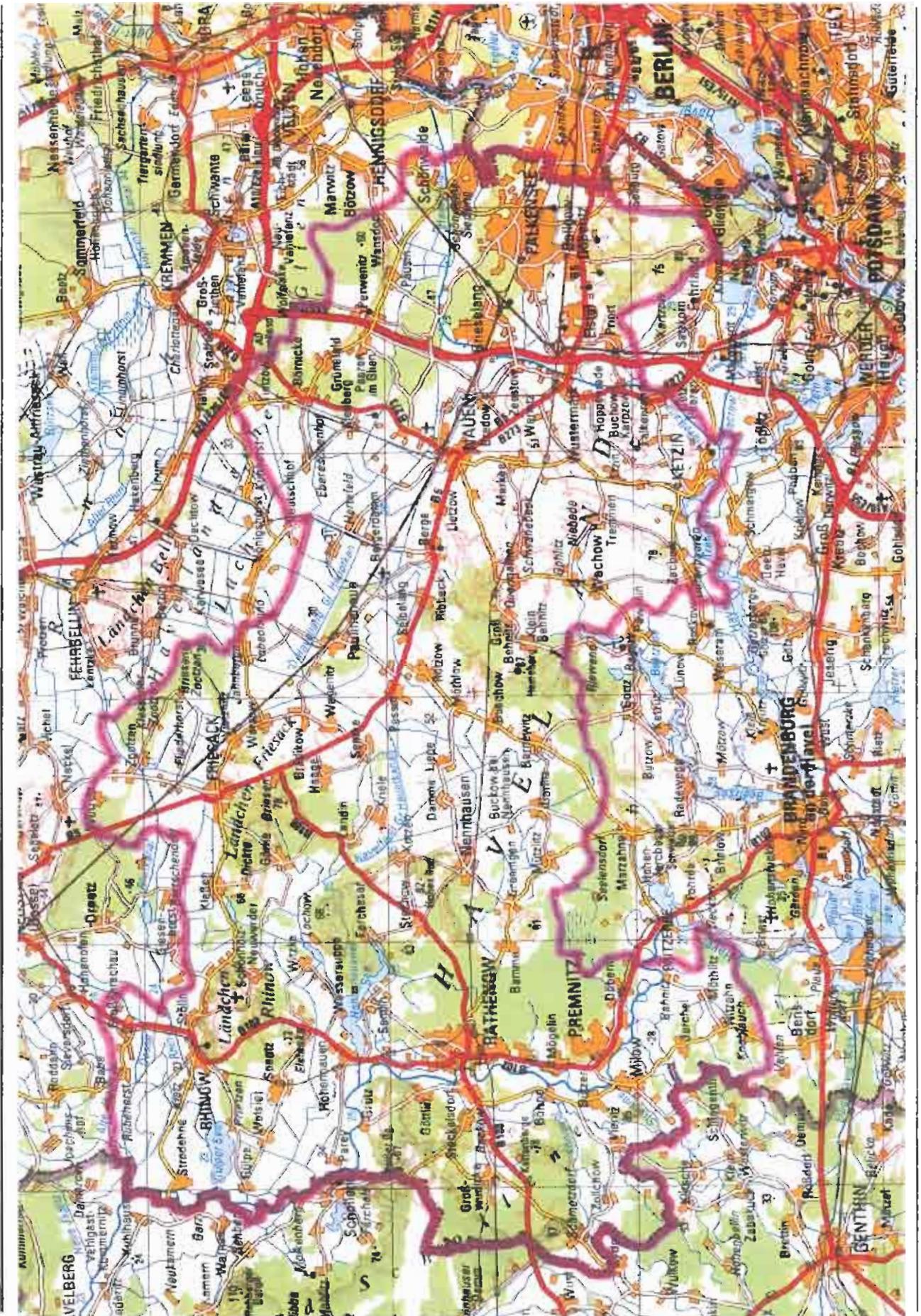
Flächenverteilung im Landkreis Havelland



Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte, wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar.

Im Landkreis Havelland gibt es zurzeit zwanzig rechtskräftige Flächennutzungspläne (Stand 30.04.2001) und zwar für folgende Gemeinden:

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



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 86 Gemeinden. Im Jahr 2000 zählte der Landkreis 146.098 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				
	30.06.97	30.06.98	30.06.99	30.06.00	Fläche in ha
Amt Brieselang (gesamt)	6326	6937	7743	8550	4336
Brieselang	5450	6051	6828	7569	1796
Bredow	599	595	617	638	1946
Zeesow	277	291	298	343	594
Amt Friesack (gesamt)	6498	6521	6492	6472	20401
Friesack	2356	2387	2409	2435	4352
Bradikow	345	344	328	337	1585
Ilage	262	280	274	271	1938
Paulinenaue	1122	1116	1105	1071	1383
Pessin	747	725	724	745	2028
Senzke	261	267	272	271	1102
Vietznitz	278	272	252	245	1763
Wagenitz	336	338	334	327	1448
Warsow	190	198	216	220	886
Wutzetz	157	161	161	160	1191
Zootzen	444	433	417	390	2725
Amt Ketzin (gesamt)	6330	6359	6405	6395	9278
Ketzin	3991	3949	3991	3965	3072
Etzin	292	299	305	298	892
Falkenrehde	624	696	725	745	1204
Trenunen	780	761	742	737	1949
Zachow	643	646	642	650	2161
Amt Milow (gesamt)	4951	5062	5068	5076	16039
Milow	1519	1549	1531	1529	1621
Bützer	572	588	597	604	672
Großwudicke	927	964	962	959	3704
Jerchel	222	231	243	252	1005
Möthlitz	406	406	408	403	2095
Nitzahn	443	451	444	446	1603
Vieritz	360	363	364	357	1912
Zollchow	502	510	519	526	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand				Fläche in ha
	30.06.97	30.06.98	30.06.99	30.06.00	
Amt Nauen-Land (gesamt)	7256	7320	7315	7258	25216
Berge	555	554	556	566	1660
Bergerdamm	493	500	511	508	2871
Börnieke	745	793	783	769	1874
Groß Behnitz	593	585	577	575	1656
Grünfeld	422	433	444	445	1646
Kienberg	427	445	496	507	969
Klein Behnitz	197	197	196	207	1647
Lietzow	280	283	288	268	1180
Markee	939	943	934	898	1853
Retzow	600	596	584	586	1570
Ribbeck	419	406	403	403	2055
Selbelang	328	335	332	333	1724
Tietzow	312	303	295	284	1786
Wachow	946	947	916	909	2725
Amt Nennhausen (gesamt)	4868	4846	4971	4992	25359
Nennhausen	1000	985	984	988	2013
Bamme	287	295	317	329	2062
Barnewitz	363	355	353	353	2266
Buckow	107	109	108	108	730
Buschow	439	420	433	430	1141
Damme	113	109	99	100	771
Ferchesar	320	334	370	348	2796
Garlitz	353	363	378	386	2666
Graningen	222	235	234	234	1127
Kotzen	402	380	385	373	1941
Kriele	168	171	181	181	1268
Landin	88	91	101	97	1064
Liepe	184	175	172	177	1100
Möthlow	181	180	181	189	1026
Mutzlitz	170	165	166	168	1080
Stechow	471	479	509	531	2308
Amt Premnitz (gesamt)	11586	11387	11313	11178	4542
Premnitz	9744	9419	9238	8974	1156
Döberitz	813	791	809	826	1947
Mögelin	1029	1177	1266	1378	1439

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.97	30.06.98	30.06.99	30.06.00	
Amt Rathenow (gesamt)	30124	29988	29532	29107	11234
Rathenow	28202	27993	27473	26962	4571
Böhne	301	291	287	314	1300
Gottlin	456	482	493	505	1330
Grütz	138	142	140	139	1613
Semlin	402	412	428	441	1027
Steckelsdorf	625	668	711	746	1393
Amt Rhinow (gesamt)	5705	5772	5795	5686	24604
Rhinow	2118	2146	2180	2122	3149
Görne	162	164	171	171	2157
Großderschau	588	586	590	582	2000
Gülpe	145	149	145	139	929
Hohennauen	725	720	732	737	3451
Kleßen	300	316	319	309	2045
Parey	67	69	77	76	848
Schönholz-Neuwerder	195	190	194	202	1456
Spaatz	386	399	383	376	1175
Stolln	325	329	328	305	1592
Strodehne	259	264	244	240	2669
Wassersuppe	105	109	113	115	579
Witzke	123	122	121	116	764
Wolsier	207	209	198	196	1790
Amt Schönwalde-Glien (gesamt)	5131	5582	6086	6527	8354
Schonwalde	3168	3415	3739	4070	1858
Paaren	446	480	546	579	1571
Pausin	551	589	619	621	2004
Perwenitz	433	427	456	479	998
Wansdorf	533	671	726	778	1923
Amt Wustermark (gesamt)	4863	5279	5696	6363	5336
Wustermark	1888	2184	2516	2564	2623
Bachow-Karpzow	373	392	398	411	953
Elstal	1627	1682	1864	2405	703
Hoppenrade	198	212	247	259	580
Priort	579	618	671	724	477
Wernitz	198	191	Eingemarkung nach Wustermark		

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.97	30.06.98	30.06.99	30.06.00	Fläche in ha
a m t s f r e i e Gemeinden					
Dallgow-Döberitz	4071	4479	4776	5068	5661
Stadt Nauen	10990	10851	10789	10780	6035
Stadt Falkensee	26465	28110	30434	32646	4325

Quellen : Arbeitslosenquote - Arbeitsamt Neuruppin
 Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
 Fläche per 31.12.00 - 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, die hier kurz erläutert werden :

UB = unbebaute Bauflächen sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist

BB = bebaute Bauflächen sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut sind, und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zugeordnet werden können

WE = Wohnungseigentum/Teileigentum sind bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Der Eigentumsübergang bezieht sich auf das Sondereigentum an einer Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (Grundstück, Anlagen, u.Ä.)

LF = land- und forstwirtschaftliche Flächen sind Grundstücke, die nachhaltig land- und forstwirtschaftlich genutzt werden und auch in Zukunft nicht anders nutzbar sind

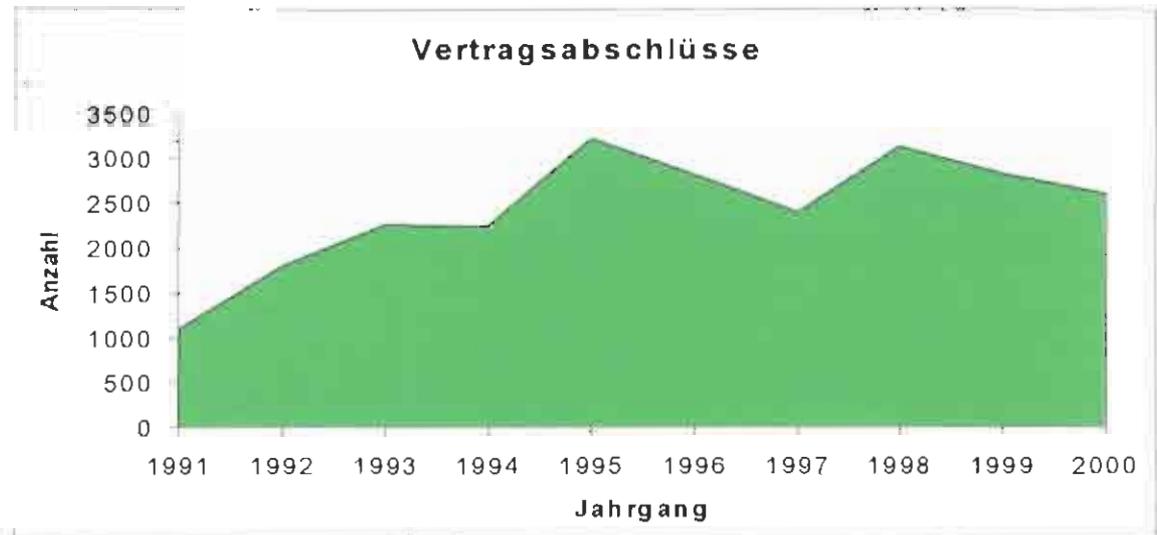
GF = Gemeinbedarfsflächen sind beispielsweise Grundstücke für Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen, u.Ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen

SF = sonstige Flächen sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind

2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Jahr 2000 **2.606** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung.

Im Jahr 1999 gingen **2.835** Verträge ein; somit ergibt sich für das Jahr 2000 bei der Anzahl der zugegangenen Verträge ein Rückgang von **8 %**.



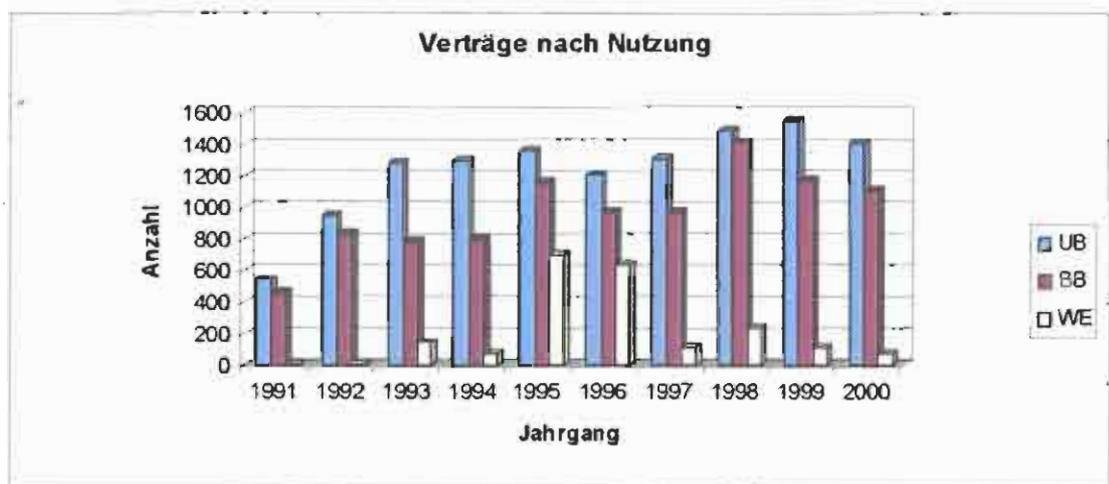
Die Anzahl der zugegangenen Verträge gliedert sich in folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %		Tendenz zu 1999 in %
	1999	2000	1999	2000	
unbebaute Bauflächen (UB)	1214	1042	42,8	40	- 14
bebaute Bauflächen (BB)	1177	1111	41,6	42,6	- 6
Wohnungseigentum (WE)	115	81	4	3,1	- 30
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	129	218	4,6	8,4	+ 69
sonstige Flächen (SF; GF)	200	154	7	5,9	- 23
gesamt	2835	2606	100	100	- 8

Grundsätzlich kann festgestellt werden, dass die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Bauflächen** den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen einnehmen. Auch ist der Rückgang der Kauffallanzahl nicht so gravierend. Hingegen ist ein starker Rückgang bei dem Teilmarkt Wohnungseigentum zu verzeichnen. Hier kommt das Auslaufen von steuerlichen Sonderabschreibungsmöglichkeiten zum Ausdruck.

Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten

Die nachfolgende Graphik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse jahrgangswise gegliedert nach Grundstücksarten. Es ist zu beachten, dass unter **unbebaute Bauflächen** auch Bauerwartungs- und Rohbauland, land- und forstwirtschaftliche Flächen sowie übrige Flächen (Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen) eingeordnet sind.



Für die Grundstücksart **unbebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen:

unbebaute Bauflächen	Kaufverträge		Anteil in %		Tendenz zu 1999
	1999	2000	1999	2000	
Individueller Wohnungsbau	1092	896	89,9	86,0	- 18 %
Mehrfamilienhäuser	18	29	1,5	2,8	+ 61 %
Gewerbliche Nutzung	34	43	2,8	4,1	+ 26 %
Erholungs/ Sonstige Nutzung	70	74	5,8	7,1	+ 6 %
Summe:	1214	1042	100	100	- 14 %

Obwohl ein allgemeiner Rückgang des individuellen Wohnungsbaus zum Vorjahr zu verzeichnen ist, nimmt dieser Bereich den größten Anteil der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ein.

Für die Grundstücksart **bebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen:

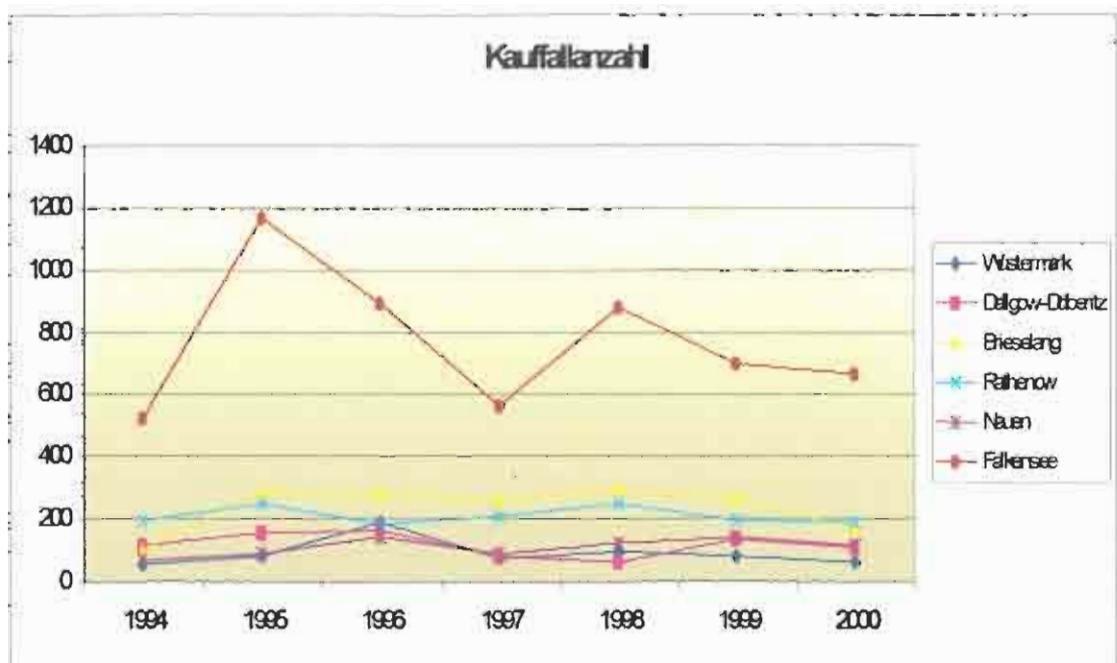
bebaute Bauflächen	Kaufverträge		Anteil in %		Tendenz zu 1999
	1999	2000	1999	2000	
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	538	572	45,7	51,5	+ 6 %
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	413	299	35,1	26,9	- 28 %
Wochenendhäuser	51	54	4,3	4,9	+ 6 %
Mehrfamilienhäuser	42	48	3,6	4,3	+ 14 %
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	47	4,0	4,9	+ 15 %
gewerbliche u. sonstige Baulichkeiten	86	91	7,3	7,5	- 2 %
Summe:	1177	1111	100	100	- 6 %

Bei den bebauten Grundstücken werden nach wie vor die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bevorzugt. Ein deutlicher Rückgang ist bei den Reihenhäusern und Doppelhaushälften zu verzeichnen.

Anzahl der **Kaufverträge** in ausgewählten Orten:

Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Gesamt	880	694	662	119	143	113	248	195	187
UB	295	287	269	37	89	63	66	93	70
BB	453	369	355	63	51	48	129	87	97
WE	132	38	38	19	3	2	53	15	20

Ort	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1998	1999	2000	1998	1999	2000	1998	1999	2000
Gesamt	292	267	170	57	135	105	91	79	60
UB	179	171	100	20	64	39	57	65	48
BB	96	88	62	37	40	56	22	12	12
WE	17	8	8	0	31	10	12	2	0

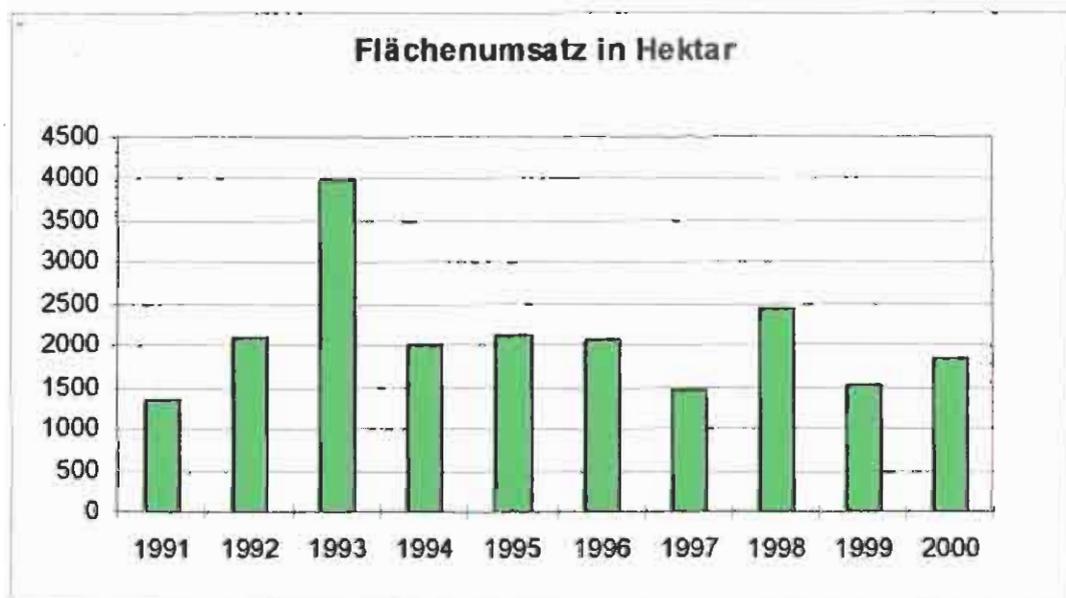


2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz

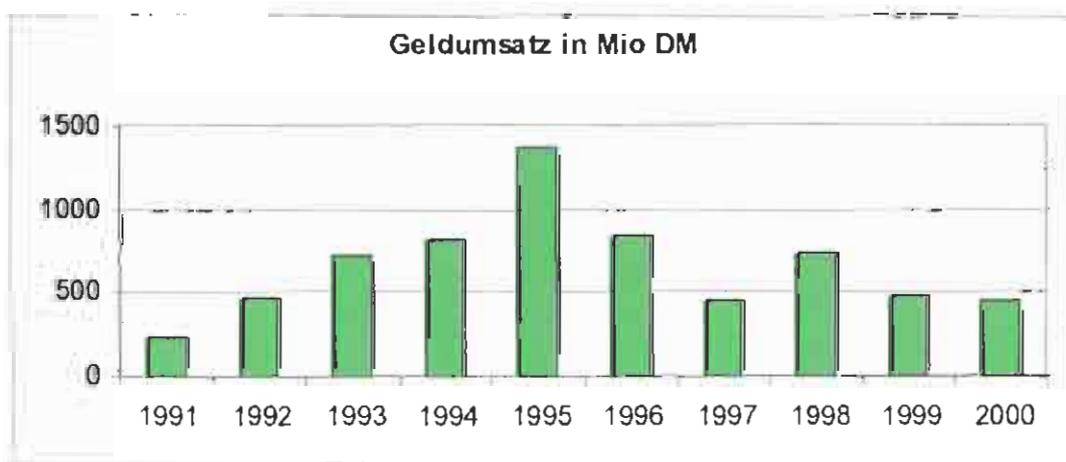
2.4.1 Gesamtumsätze

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

Im Berichtsjahr wurden im Zuständigkeitsbereich des Gutachterausschusses Grundstücksflächen von **1.822,8 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu den umgesetzten Flächen aus dem Jahr 1999, so ergibt sich ein Zuwachs von 20,6 %.



Im Jahre 2000 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **446,3 Mio.DM** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 1999 ein Minus von 7,2 %.

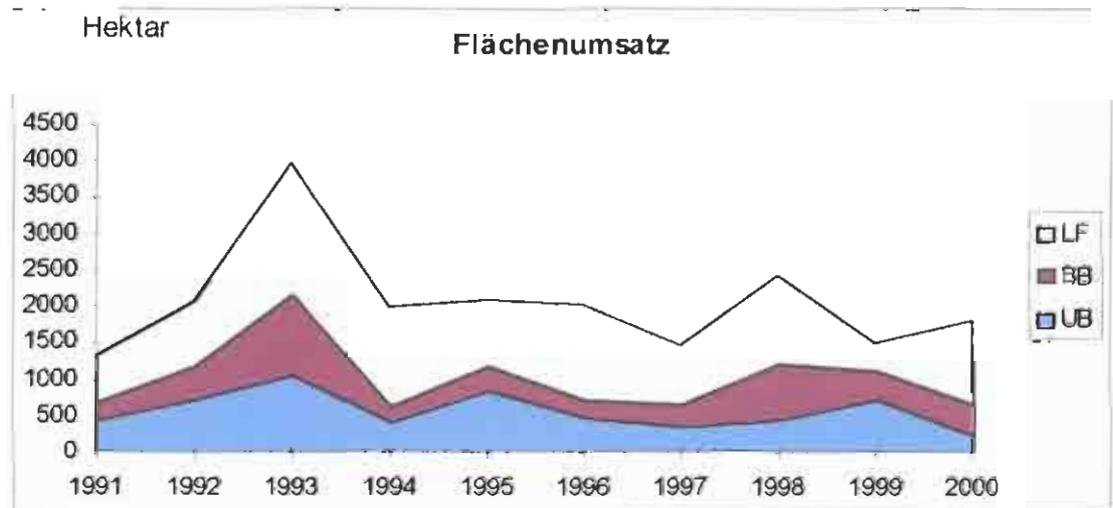


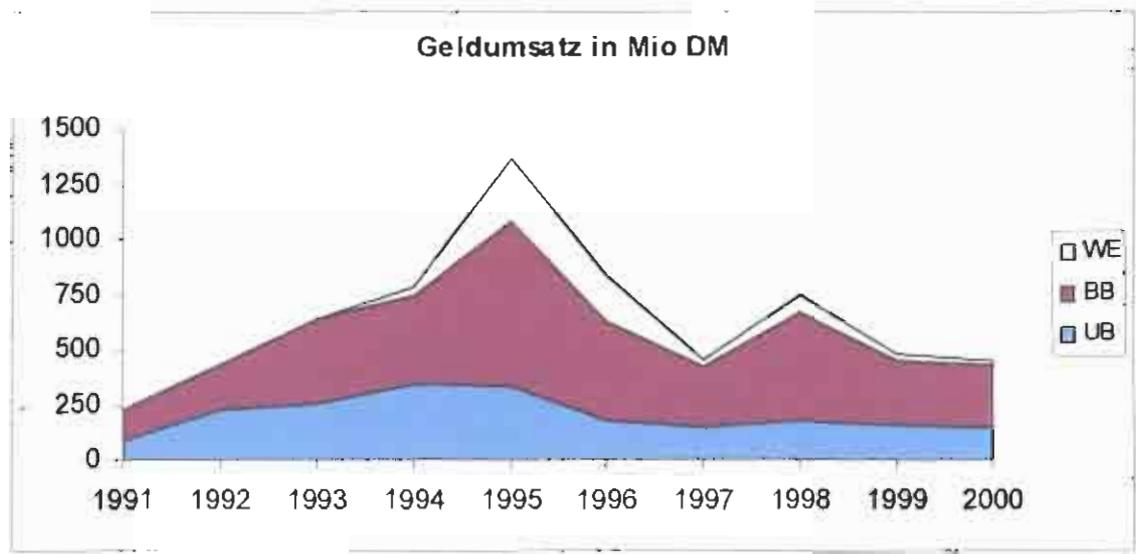
Während sich im Berichtsjahr der Flächenumsatz erhöht hat, ist der Geldumsatz rückläufig. Eine Ursache hierfür liegt im vermehrten Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Der Flächen- und Geldumsatz schlüsselt sich nach den Grundstücksarten wie folgt auf:

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Anteil in % 2000	Tendenz zu 1999 in %	Geldumsatz in Mill. DM		Anteil in % 2000	Tendenz zu 1999 in %
	1999	2000	1999	2000			1999	2000		
UB	1214	1042	184,1	163,2	8,9	- 11	146,0	139,1	31,2	- 5
BB	1177	1111	413,0	417,5	22,9	+ 1	300,4	284,0	63,6	- 5
WI	115	81	-	-	-	-	27,6	16,7	3,7	- 40
LF	129	218	704,6	1184,5	65,0	+ 68	3,0	4,6	1,0	+ 53
SF	200	154	210,3	57,6	3,2	- 73	3,8	1,9	0,5	- 50
gesamt	2835	2606	1512,0	1822,8	100	+ 21	480,8	446,3	100	- 7

Die nachfolgenden Diagramme stellen einerseits die Entwicklung des Flächenumsatzes und andererseits die Entwicklung des Geldumsatzes unterteilt nach Grundstücksarten dar.





Bei den obigen Graphiken ist zu beachten, dass unter **unbebaute Grundstücke** auch der Flächen- und Geldumsatz für land- und forstwirtschaftliche **Flächen** sowie übrige Flächen erfasst ist.

2.4.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen

Für den Teilmarkt **unbebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis:

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 1999 in %	Geldumsatz in Mill. DM		Tendenz zu 1999 in %
	1999	2000	1999	2000		1999	2000	
individueller Wohnungsbau	1092	896	132,2	116,5	- 12	123,9	115,7	- 7
Mehrfamilienhäuser	18	29	2,0	5,6	+ 180	0,8	2,3	+ 188
Gewerbliche Nutzung	34	43	40,4	36,4	- 10	19,6	18,6	- 5
Erholungsnutzung sonstige Nutzung	70	74	9,5	4,7	- 50	1,7	2,5	+ 47
Summe	1214	1042	184,1	163,2	- 11	146,0	139,1	- 5

Folgende Flächen- und Geldumsätze für unbebaute Bauflächen ergeben sich in ausgewählten Orten:

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächenum- satz in ha		Tendenz zu 1999 in %	Geldumsatz in Mill. DM		Tendenz zu 1999 in %
	1999	2000	1999	2000		1999	2000	
Falkensee	287	269	38,3	47,8	+ 25	44,5	57,2	+ 28
Nauen	89	63	21,4	116,5	+ 444	4,4	3,2	- 27
Rathenow	93	70	22,3	16,9	- 24	6,1	5,2	- 15
Brieselang	171	100	16,8	20,2	+20	18,8	15,6	- 17
Dallgow-Doberitz	64	39	26,5	8,6	- 68	23,1	17,4	- 25
Wustermark	65	48	36,6	26,7	- 27	16,6	11,2	- 32

Der im Geschäftsjahr 2000 sehr hohe Flächenumsatz in der Stadt Nauen und der rückläufige Geldumsatz ergeben sich aus den Verkäufen land- und forstwirtschaftlicher Flächen.

2.4.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen

Für den Teilmarkt **bebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis:

Bebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge		Flächenum- satz in ha		Tendenz zu 1999 in %	Geldumsatz in Mill. DM		Tendenz zu 1999 in %
	1999	2000	1999	2000		1999	2000	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	538	572	141,3	170,6	+ 21	112,0	113,8	+ 2
Reihenhäuser Doppelhaushalften	413	299	66,2	16	- 76	116,7	84,5	- 28
Wochenendhäuser	51	54	5,7	4,6	- 19	5,4	5,3	- 2
Mehrfamilienhäuser	42	48	6,9	10,3	+ 49	12,7	15,6	+ 23
Geschäfts- und Ver- waltungsgebäude	47	47	13,2	11,7	- 11	27,6	12,2	- 56
gewerbliche und sonstige Baulichkeiten	86	91	179,7	204,3	+ 14	26,0	52,6	+ 128
Summe	1177	1111	413,0	417,5	+ 1	300,4	284,0	- 5

Folgende Flächen- und Geldumsätze für bebaute Bauflächen ergeben sich in ausgewählten Orten:

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächenum- satz in ha		Tendenz zu 1999	Geldumsatz in Mill. DM		Tendenz zu 1999
	1999	2000	1999	2000	in %	1999	2000	in %
Falkensee	369	355	28,0	33,1	+ 18	141,1	116,3	- 18
Nauen	51	48	5,0	7,9	+ 58	8,6	12,4	+ 44
Rathenow	87	97	18,8	17,3	- 8	17,7	22,8	+ 29
Brieselang	88	62	8,0	6,5	- 19	23,3	16,9	- 27
Dallgow-Döberitz	40	56	29,4	76,0	+ 158	13,1	44,0	+ 236
Wustermark	12	12	2,8	2,9	+ 4	9,1	1,7	- 81

Der enorme Flächen- und Geldumsatz in Dallgow-Döberitz ist durch 3 Einzelverkäufe im Olympischen Dorf und in der Ortslage begründet, während der gravierende Rückgang des Geldumsatzes in der Gemeinde Wustermark mit den nur noch sehr vereinzelt Verkäufen in der neuen Wohnanlage zu erklären ist.

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 zum Vorjahr ist 2000 der Anteil der öffentlichen Hand am Erwerbmarkt deutlich rückläufig.

	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	1999	2000	1999	2000
natürliche Person	56,5	57,0	76,4	84,9
öffentliche Hand	13,3	16,9	13,7	4,1
sonst. juristische Personen	30,2	26,1	9,9	11,0

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum im Wege des Kaufes übergegangen. Im Berichtszeitraum 2000 sind der Geschäftsstelle 88 Zwangsversteigerungen zugegangen, das ist ein Zuwachs von 26 % zum Vorjahr.

2.6 Zusammenfassung des Marktgeschehens

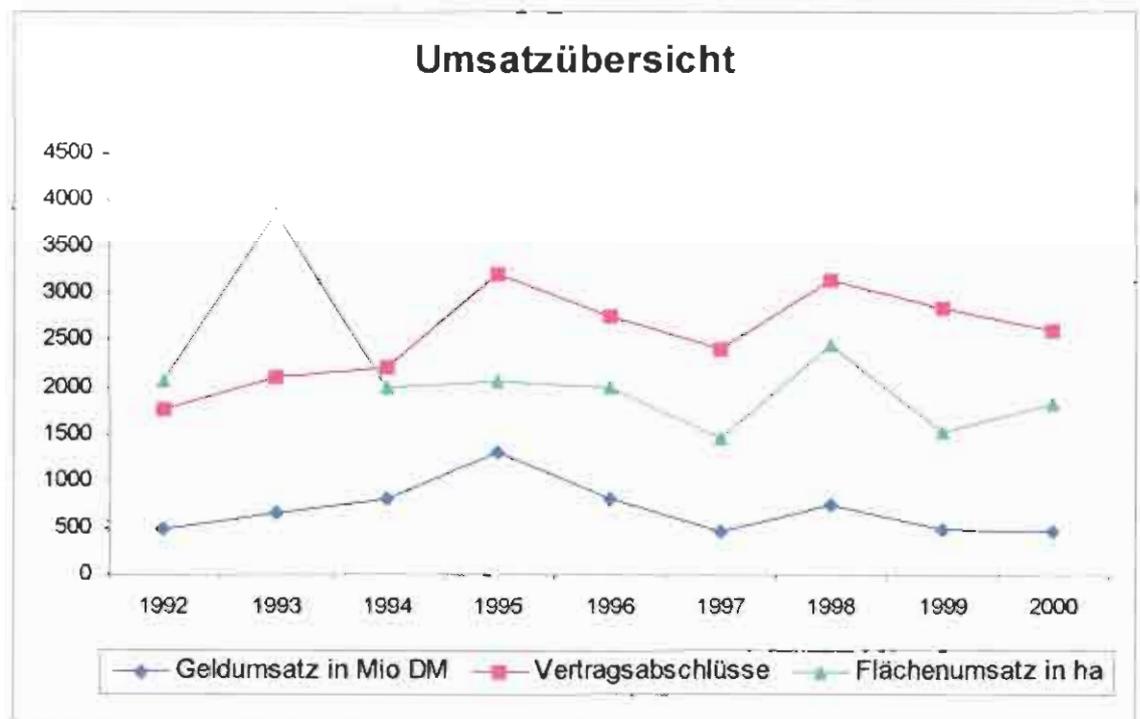
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

- 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 2000 auf dem Immobilienmarkt eine leicht sinkende Tendenz bei der Anzahl der eingegangenen Verträge und des Geldumsatzes zu verzeichnen ist, während der Flächenumsatz aufgrund des großen Anteils der land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine steigende Tendenz aufweist.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1992 bis 2000 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 01.01.2001 aufgezeigt. Bodenrichtwerte wurden jährlich zum 31. Dezember (erstmalig zum 31.12.1991) ermittelt. Nach der neuen Gutachterausschussverordnung wurde der Stichtag auf den 01. Januar des jeweiligen Jahres gelegt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 2000 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 ca. 5% gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im Wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 1999 ermittelten Richtwertes.

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

Amt	DM pro m² 31.12.1998	DM pro m² 31.12.1999	DM pro m² 01.01.2001
Brieselang	60 - 200*	60 - 240*	70 - 200*
amtsfreie Gemeinde Dallgow-Döberitz	70 - 180	70 - 160	80 - 160
Friesack	10 - 95*	10 - 95*	10 - 95*
Ketzin	20 - 110	25 - 155*	25 - 155*
Milow	15 - 45	15 - 40	15 - 45
Nauen - Land	10 - 160*	10 - 160*	10 - 190*
Nennhausen	10 - 35	10 - 100*	10 - 90*
Premnitz	20 - 100*	40 - 100*	20 - 100*
Rathenow	20 - 140	20 - 140	20 - 140
Rhinow	10 - 35	10 - 35	10 - 35
Schönwalde	60 - 300*	70 - 250*	70 - 200*
Wustermark	50 - 250*	50 - 200*	50 - 200*
amtsfreie Stadt Falkensee	140 - 240	130 - 220	130 - 210
amtsfreie Stadt Nauen	70 - 220	15 - 200*	15 - 200*

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies baureifes Land ermittelt worden. 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 um 15,00 DM/m² gezahlt, der durch Bund, Land und Kommune für die Entwicklung des Gebietes bereitgestellte Fördermittel beeinflusst ist. 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 (BRW) für gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne (ha)	BRW 1.1.2001 (DM/m ²)	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 Heidefeld	0,2 - 0,7 1,5 - 5,8	ohne ohne	23,2 54,0	22,1 17,8	97 72
Wustermark Güterverkehrszentrum	1,5 - 5,0	90	147,8	68,8	76
Zeestow 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 liegen im Berichtsjahr 46 auswertbare Kauffälle vor. In den meisten Fällen handelt es sich bei den veräußerten Grundstücken um verpachtete Grundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

Von den gesamten Kauffällen entfielen 72 % auf das Erholungsgebiet Ketzin. Es wurden hier im Wesentlichen Kaufpreise in einer Spanne von 80 DM/m² - 120 DM/m² erzielt. Für Erholungsgrundstücke mit Zugang zum Wasserstraßennetz lagen die Kaufpreise zwischen 180 DM/m² - 280 DM/m².

Die restlichen Kauffälle verteilen sich über den gesamten Landkreis. Die Preisspanne liegt hierfür zwischen 20 DM/m² - 50 DM/m². Ein prozentuales Verhältnis zum angrenzenden Bodenrichtwert ist nicht ableitbar.

Die Grundstücksgrößen liegen im Wesentlichen zwischen 250 m² und 600 m².

3.1.4 Gartenlandgrundstücke

Auch auf diesem Teilmarkt ist nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zu registrieren. Erkennen lässt sich jedoch, dass im Wesentlichen 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; wobei im engeren Verflechtungsraum mit Berlin Verkäufe von Gartenland in einer Spanne von 20 DM/m² - 55 DM/m² lagen.

3.1.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

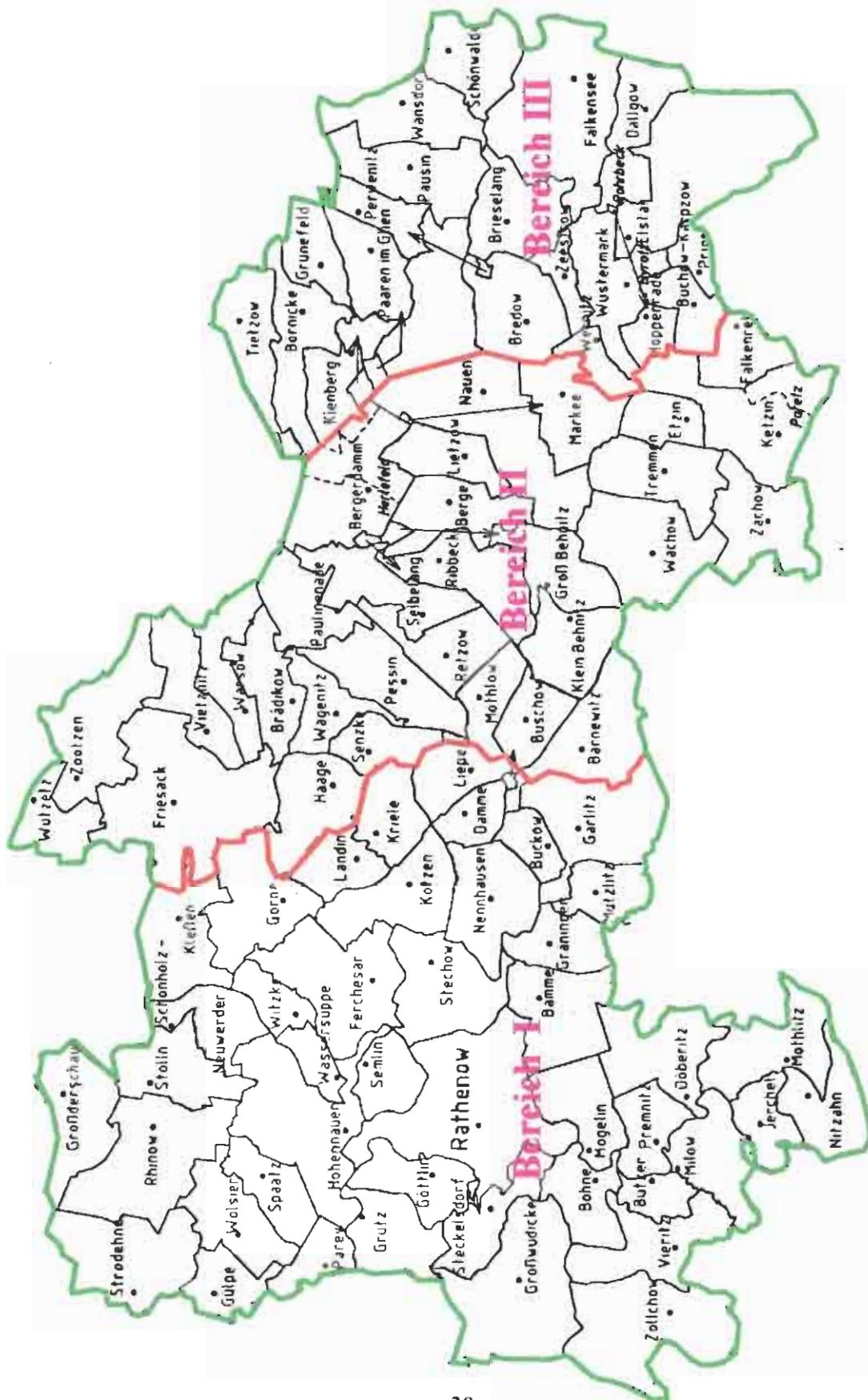
Die Landwirtschaft gewinnt für die gesamte Wirtschaft zunehmend an Bedeutung. Gerade für die ländliche Region ist sie ein unverzichtbarer Wirtschaftsfaktor. Inzwischen hat sich die wirtschaftliche Lage der Landwirtschaft bei positiver Tendenz bereits deutlich stabilisiert. Der Strukturwandel der Landwirtschaft wird staatlich gefördert, er ist aber noch nicht abgeschlossen. Viele wieder- oder neuingerichtete Einzelunternehmen wirtschaften teilweise noch auf Pachtflächen, wobei jetzt die Möglichkeit besteht, diese Pachtflächen käuflich zu erwerben.

Die Anzahl der Verkäufe im landwirtschaftlichen Bereich ist im Verhältnis zum Vorjahr gestiegen.

Ackerlandflächen

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

Übersicht der Bereiche der Bodenwerte für Landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland



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

Lage Ackerzahl	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m ²)	Kaufpreis Spanne (DM/m ²)	durchschn. Fläche (ha)	Bodenart
Bereich I Rathenow AZ. 1 - 29	6	0,37	0,25 - 0,70	2,4	Sand sandiger Lehm
AZ. 30 - 57	18	0,47	0,29 - 0,70	5,6	lehmiger Sand
Bereich II Nauen AZ. 1 - 29	6	1,04	1,00 - 1,25	0,8	Sand sandiger Lehm
AZ. 30 - 57	22	0,60	0,20 - 1,11	6,1	lehmiger Sand
Bereich III engerer Verflech- tungsraum AZ. 1 - 42	10	0,80	0,50 - 1,08	3,0	Sand lehmiger Sand sandiger Lehm

* Bei diesen 6 Kauffällen trat nur ein Erwerber auf.

Grünlandflächen

Für selbständig nutzbare Grünlandflächen steht immer noch ein geringes Kaufpreismaterial zur Verfügung.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Kaufpreise für Grünlandflächen, bezogen auf Grünlandzahl und Bodenart im Berichtszeitraum dargestellt:

Lage Grünlandzahl	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m ²)	Kaufpreis Spanne (DM/m ²)	durchschn. Fläche (ha)	Bodenart
Bereich I Rathenow GZ. 30 - 49	8	0,42	0,28 - 0,56	2,6	Moor
Bereich II Nauen GZ. 30 - 39	10	0,30	0,18 - 0,55	2,2	Moor
Bereich III engerer Ver- flechtungsraum GZ. 39	1	1,03	-	5,3	Moor

Waldflächen

Die Waldbewirtschaftung erfolgt nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit. Das heißt, die vielfältigen Leistungen des Waldes, seine Nutz-, Schutz- und Erholungsfunktion, müssen auf Dauer und auf ganzer Fläche sichergestellt sein.

Wirtschaftlich gesehen hat der Wald zum gegenwärtigen Zeitpunkt immer noch keine große Bedeutung. Die auswertbaren Kaufverträge sind im Verhältnis zum Vorjahr zwar um 120 % gestiegen, doch der durchschnittliche Kaufpreis ist immer noch rückläufig. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um einen Nadelholzbestand. Außerdem ist in dem Kaufpreis der Aufwuchs und der Bodenwert enthalten. Die Veräußerer und Erwerber von Waldflächen sind überwiegend natürliche Personen.

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

Lage	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (DM/m ²)	Kaufpreis Spanne (DM/m ²)	durchschn. Fläche (ha)	Aufwuchs
Landkreis Havelland	6	0,24	0,10 - 0,32	6,9	nicht zuzuordnen
	2	0,30	0,20 - 0,39	2,5	Laubwald
	38	0,17	0,09 - 0,50	5,4	Nadelwald
	9	0,11	0,04 - 0,25	3,9	Mischwald

3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke

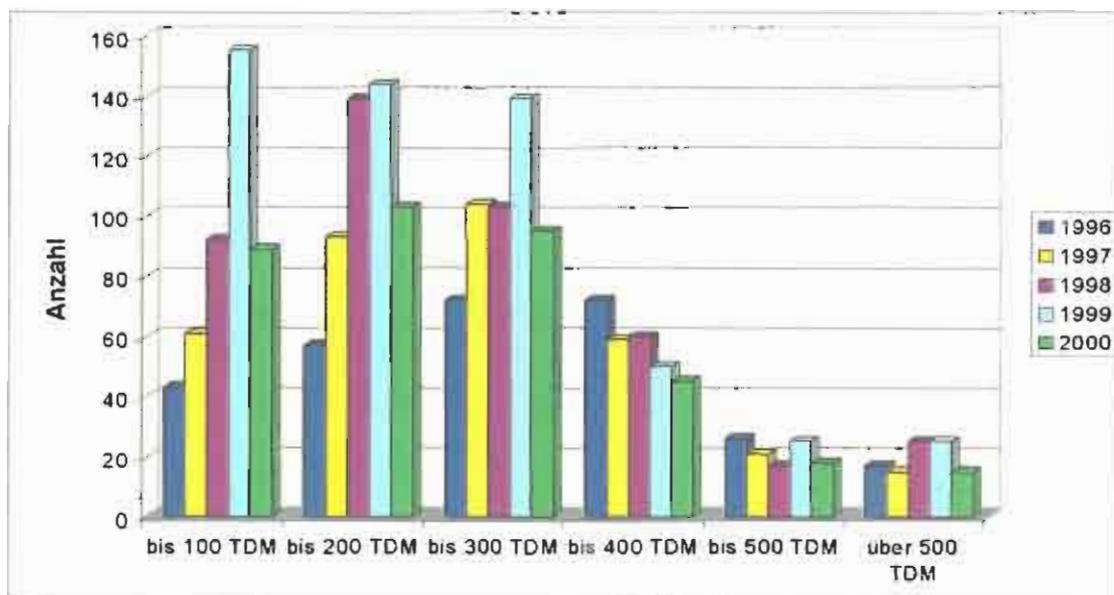
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2000 insgesamt 572 Verkäufe zugegangen. Hierbei ist ein leichter Zuwachs im gesamten Landkreis zum Vorjahr zu verzeichnen. Von den registrierten Kauffällen sind 365 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

- Es entfallen:
- 230 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 1948
 - 67 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 1989
 - 68 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 2000.

Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca 600 - 1000 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 221 TDM zugrunde. Die mittlere Wohnfläche beträgt etwa 116 m².

Häufigkeitsverteilung nach Preiskategorien



Die häufigsten Verkäufe auf dem Teilmarkt der Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke fanden in nachfolgend aufgeführten Gemeinden statt. Die Tabelle zeigt die Anzahl der Verkäufe der Jahre 1999 und 2000, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m ²	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Brieselang	41	24	264	266	787	1020
Dallgow-Döberitz	25	17	265	244	1037	832
Falkensee	156	102	305	317	897	870
Nauen	17	9	104	138	703	954
Rathenow	30	38	175	200	660	836
Schönwalde	29	24	269	244	874	968
Wustermark	3	3	333	60	834	948

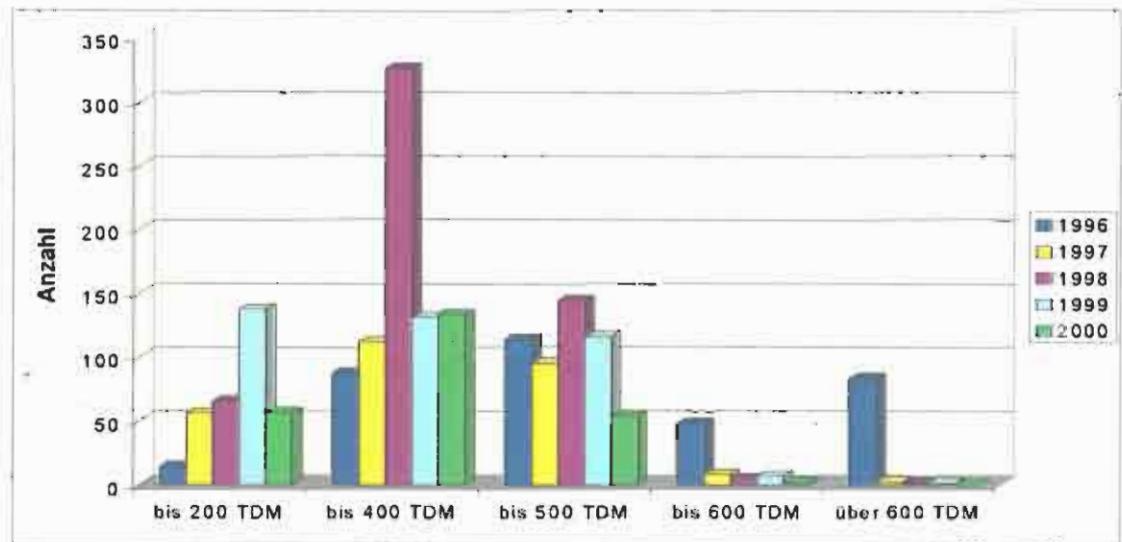
3.2.2 Doppel- und Reihenhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2000 insgesamt 299 Verkäufe zugegangen. Hierbei ist ein Rückgang im gesamten Landkreis von 28% zum Vorjahr zu verzeichnen. Von den registrierten Kauffällen sind 246 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

- Es entfallen:
- 50 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 1948
 - 15 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 1989
 - 181 verkaufte Objekte auf die Baujahre bis 2000.

Den Grundstücken liegt eine durchschnittliche Grundstücksgröße von ca. 200 - 600 m² und ein mittlerer Kaufpreis von 301 TDM zugrunde. Die mittlere Wohnfläche beträgt etwa 100 m².

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 1999 und 2000, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m ²	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Brieselang	38	17	294	360	398	380
Dallgow-Döberitz	9	18	365	402	351	307
Falkensee	168	137	415	359	282	283
Nauen	13	7	246	247	600	509
Rathenow	14	10	215	176	609	806
Schönwalde	20	7	360	278	323	492
Wustermark	3	3	277	244	483	672

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 30 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 173 TDM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.150 m².

Die nachfolgenden Übersichten zeigen die Anzahl der Verkäufe der Jahre 1999 und 2000 und den mittleren Kaufpreis:

Mehrfamilienhäuser

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m ² 2000
	1999	2000	1999	2000	
Falkensee	3	3	543	576	1500
Ketzin	4	3	143	160	563
Nauen	5	5	253	149	1100
Rathenow	12	10	212	143	575
übrige Orte	9	9	347	88	1903

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

Hierfür standen 29 auswertbare Kauffälle zur Verfügung mit einem mittleren Kaufpreis von 177 TDM und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.000 m².

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Stadt	Anzahl der Verträge		Mittlerer KP in TDM		durchschn. Größe in m ² 2000
	1999	2000	1999	2000	
Falkensee	5	4	380	370	1177
Nauen	4	10	377	167	755
Rathenow	7	9	121	155	1400
übrige Orte	20	6	460	101	849

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 neu erbautes Wohnungseigentum, das vom Bauträger nach Fertigstellung erstmals veräußert wird.

Die Kaufpreise neuerer 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. Insbesondere sind es im Berichtszeitraum nur noch Verkäufe von einzelnen Wohnungen in den vorhandenen Wohnanlagen.

Während 1999 115 Verkäufe registriert wurden, waren es im Jahr 2000 nur noch 81 Verkäufe. Davon entfielen 48 Kauffälle auf neu errichtetes Wohnungseigentum.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (komplex sanierte Mietwohnungen) ist eine positive Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt erkennbar. Der Geschäftsstelle lagen im Berichtszeitraum 22 Verkäufe von umgewandeltem Wohnungseigentum vor.

Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 10 Verkäufe und von Teileigentum wurde nur 1 Verkauf registriert.

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

Ort	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m ²)		Preisspanne (T DM/m ² Wohnfläche)	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
Brieselang	8	8	106	121	2,4 - 4,2	2,6 - 4,2
Dallgow - Döberitz*	31	7	124	91	2,4 - 3,6	2,7 - 3,2
Falkensee*	38	17	93	69	3,1 - 5,0	3,1 - 5,0
Nauen	3	-	66	-	2,9 - 3,1	-
Rathenow*	15	16	75	76	1,5 - 3,2	1,5 - 3,2
Wustermark	2	-	74	-	3,4 - 3,7	-

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

Der Preis für Garagen und Kfz - Stellplätze beträgt für einen

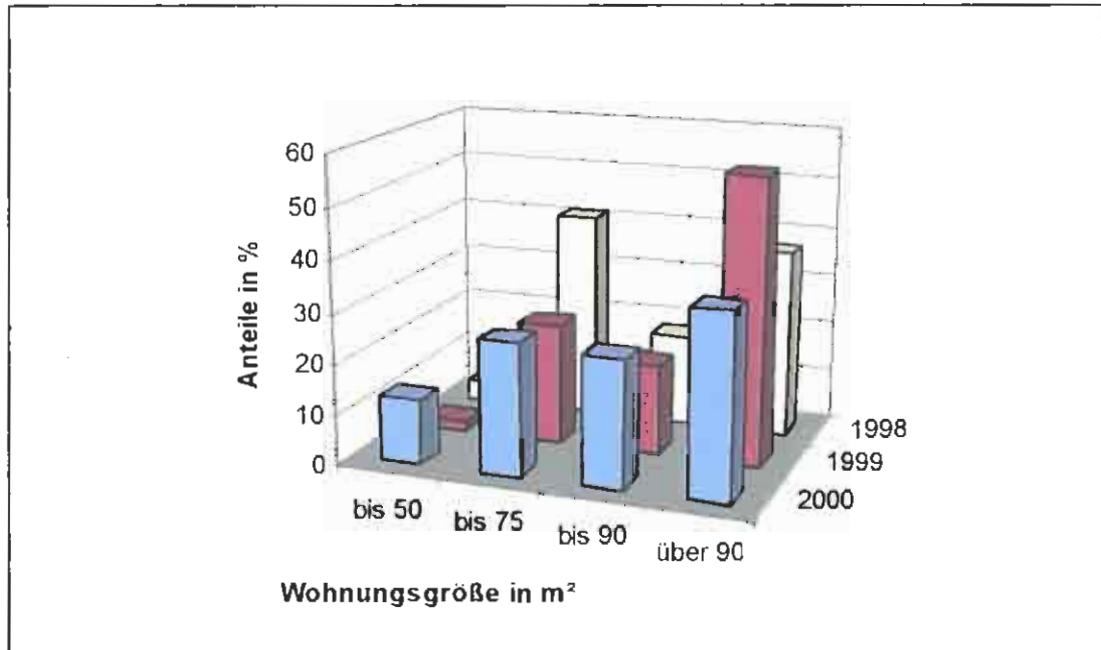
- Kfz - Stellplatz: keine Verkäufe im Berichtszeitraum
- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: 20.500 DM (4 Verkäufe in einer Wohnanlage in Falkensee)

Für **umgewandelte** sanierte Eigentumswohnungen ergeben sich folgende Durchschnittswerte:

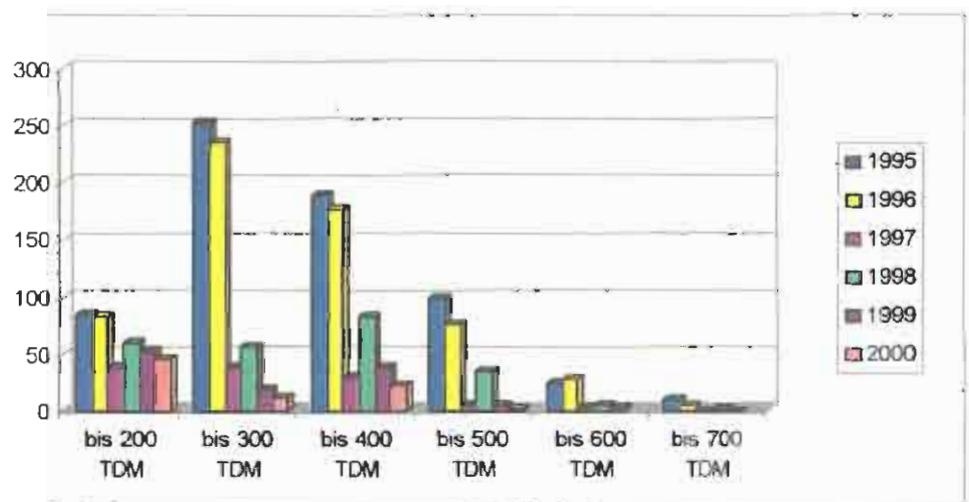
Ort	Baujahr	Jahr der Sanierung	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche (m ²)	Preisspanne (TDM/m ² Wohnfläche)
Falkensee	1910	1999	1	60	2,4
Falkensee	1988	1999	17	60	1,3 - 1,9
Rathenow	1900-1920	1998	3	60	0,9 - 2,9
Nauen	1930	1998	1	65	1,8

Anhand der Kaufpreissammlung lässt sich nicht nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten 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 im Berichtsjahr bei 200 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 Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten bzw. durch ein örtliches Aufmaß und einer Bilddokumentation.

Im Berichtszeitraum wurden erstmals Marktanpassungsfaktoren auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 1995 ermittelt.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 1995 und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps
- Bundesbaupreisindex
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,96 (berlinnahe Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05)
- Korrekturfaktor für die Ortsgröße = 0,95

Alterswertminderung

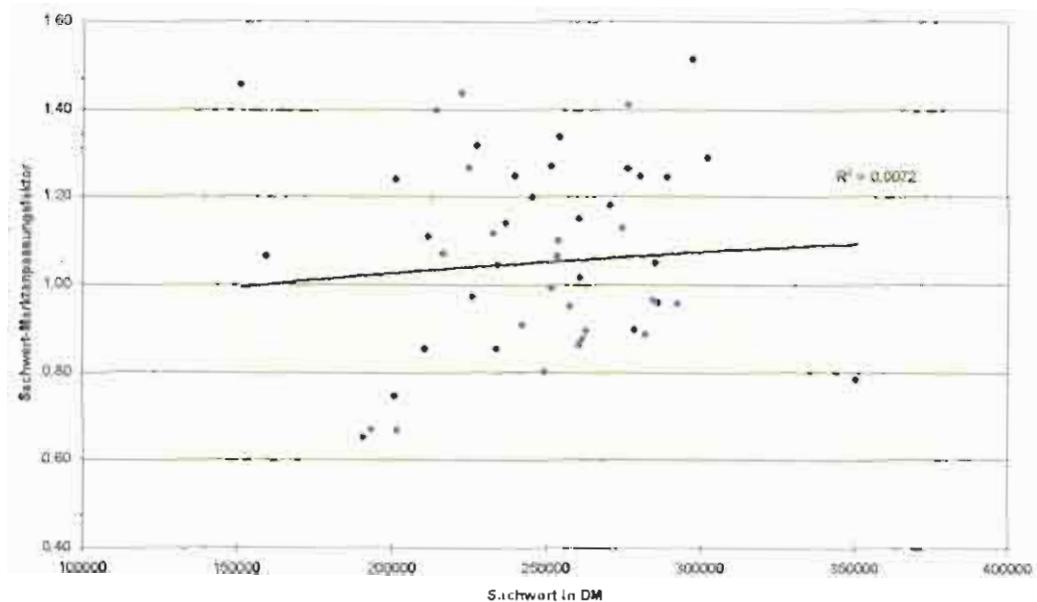
- nach Tabelle "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter und Bauzustand

Bodenwertermittlung

- durch Vergleichsverkäufe zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses

Marktanpassungsfaktoren

- für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1920-1940) bei einem Bodenwertniveau von 130 DM/m² bis 220 DM/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1999 - 2000 im berlinnahen Raum.



Auf Grund der großen Streubreite der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß R^2 zum Ausdruck kommt.

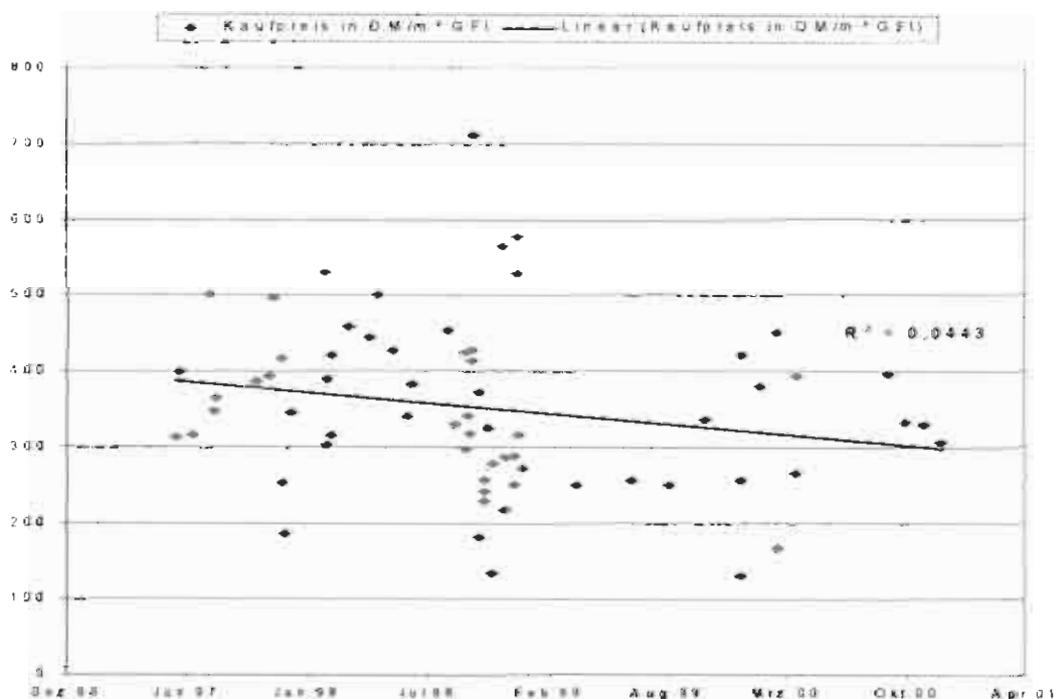
Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall Vergleichswerte in der Geschäftsstelle angefordert werden.

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 m² 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 1890 und 1930. Sie hatten dem Baualter entsprechend einen befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von 320 DM/m² Geschossfläche im Berichtsjahr. Der Durchschnittspreis von 1997 bis 2000 lag bei 360 DM/m² Geschossfläche.



Auch hier wird ein niedriges Bestimmtheitsmaß R^2 nachgewiesen, so dass die Trendlinie mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet ist.

4.1.3 Erbbauzinssätze

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

Es ist also die Möglichkeit gegeben, Eigentümer des Bauwerks zu werden, ohne gleichzeitig auch Eigentümer des Grundstücks zu sein. Dabei hat der Erbbauberechtigte nicht nur schuldrechtliche Ansprüche gegen den Grundstückseigentümer (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 2000 lagen der Geschäftsstelle 39 Verträge vor. Das sind 32 % weniger als im Jahr 1999. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen.

Bei Erholungsgrundstücken beträgt die Laufzeit 30 Jahre.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinden, Gebietskörperschaften und Baugesellschaften auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	Zinssatz		Grundstücksfläche
Wohnen			
- individueller Wohnungsbau	4,0 % - 4,5 %	bei	500 m ² - 1100 m ²
- individueller Wohnungsbau in Wohnanlagen	4,0 % - 4,5 %	bei	250 m ² - 600 m ²
- Doppel- u. Reihenhäuser	4,5%	bei	150 m ² - 330 m ²
Erholung	4,0%	bei	350 m ² - 650 m ²

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 versäumt, 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 ²	Spanne der gezahlten Entgelte in DM/m ² Jahr	Bemerkung
Falkensee		1997 - 1998	840 - 925	0,90 - 1,00	-
Schönwalde/Glien	Schönwalde/Siedlung	1996 - 2000	800 - 1250	1,00 - 1,50	-
Dallgow/Doberitz		1998 - 1999	450 - 1000	1,00	-

Gezahlte Nutzungsentgelte für bebaute Erholungsgrundstücke (bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und am Gebäude)

Stadt / Amt	Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m ²	Spanne der gezahlten Entgelte in DM/m ² Jahr	Bemerkung
Rathenow		1994 - 1998	325 - 500	3,60 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 - 2,70	-
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 Gutachterausschuss 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 un- belasteten Bodenrichtwertes erzielt werden.

4.1.6 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen

Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächen ist ersichtlich, dass der Wert der ursprünglichen Nutzungsart zugrunde gelegt wurde.

Für inanspruchgenommene Ackerflächen wurden überwiegend Kaufpreise in einer Spanne **1,00 DM/m² bis 3,00 DM/m²** erzielt. 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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde mittels einer Regressionsanalyse die Abhängigkeit des Bodenwertes (DM/m²) von der Grundstücksgröße (m²) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 m² - 1.300 m², die nach § 34 BauGB einzustufen sind. Es wurden keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten herangezogen.

Die selektierten Grundstücke können als typische Lückengrundstücke 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

Untersuchungszeitraum :	2000
Anzahl der Kauffälle:	138
durchschnittliche Grundstücksgröße:	813 m ²

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m ²	112
600 m ²	108
700 m ²	104
800 m²	100
900 m ²	96
1000 m ²	92
1100 m ²	88
1200 m ²	85
1300 m ²	81

5. Bodenrichtwerte

5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte, die sich auf baureifes Land beziehen, unter Auswertung der Kaufpreissammlung jeweils zum Stichtag 01.01. des folgenden 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. Auf Grund 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 m² bis 1000 m² und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa 600 m² bis 1200 m². 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 in den Gemeinden des Landkreises und in der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses öffentlich 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 2001 alle Bodenrichtwertkarten des Landes in digitaler Form auf einer CD-ROM.

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”

“Stadt 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. Adressen 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	Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	030/90125564 030/90123193
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 0391/5677821
Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/570000 03931/570499