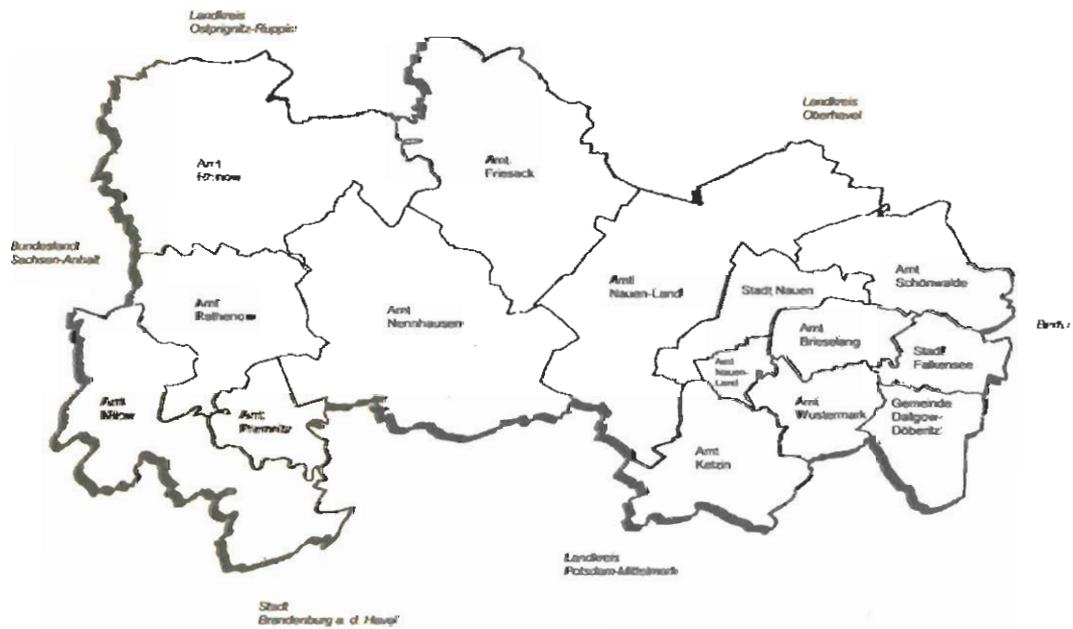




# Grundstücksmarktbericht

## für den Landkreis Havelland

# 2001



Herausgeber : Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 2001

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  
Email : [gutachterausschuss@havelland.de](mailto:gutachterausschuss@havelland.de)  
(voraussichtlich ab Mitte 2002)**

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: **15,- €**

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>16</b>
2.1 Vorbemerkungen	16
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	17
2.3 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	21
2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz	22
2.4.1 Gesamtumsätze	22
2.4.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen	24
2.4.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen	25
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	26
2.6 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 Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	30
3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke	35
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	35
3.2.2 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke	36
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	38
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	44
4.1.3 Erbbauzinssätze	45
4.1.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV	46
4.1.5 Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen (Nutzungsrecht)	47
4.1.6 Verkäufe für geplante Verkehrsflächen	47
4.1.7 Umrechnungskoeffizienten	47
<b>5. Bodenrichtwerte</b>	<b>49</b>
5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert	49
5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	50
5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete	51
<b>6. Anschriften der Geschäftsstellen in den Nachbarkreisen des Landkreises Havelland</b>	<b>52</b>

## Vorwort

Der Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2001 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 30.05.2002 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

Nauen, den 30.05.2002

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) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I S. 3762)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S.61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S.244, 248)
- 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
- Erstellen von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke mit Erholungsnutzung (NutzEV)
- Ermittlung der Bodenrichtwerte (durchschnittliche Lagewerte)
- Ermittlung der zur Wertermittlung erforderlichen Daten
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt

#### 1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses

Für die fünfjährige 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
- Bernhard Bischoff                    Öffentlich bestellter und vereidigter Sachver-  
ständiger 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 Sachet                            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 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.

Im gemeinsamen Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin ist der östliche Teil des Landkreises mit den Gebieten um Nauen, Wustermark, Elstal, Falkensee und Dallgow-Döberitz als potentieller Siedlungsbereich und Handlungsschwerpunkt ausgewiesen. Die übrigen Bereiche des Landkreises sind als Freiraum mit großflächigem Ressourcenschutz oder mit besonderem Schutzanspruch dargestellt.

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.

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

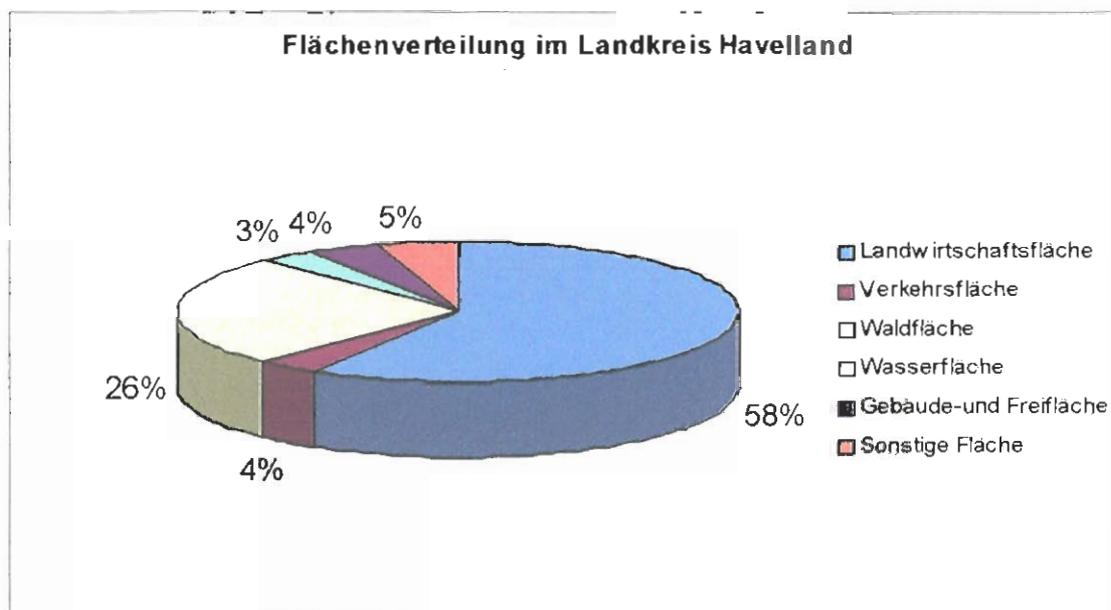
Im Wirtschaftsraum Rathenow - Premnitz bieten sich immer mehr Möglichkeiten für die Entstehung einer Vielzahl von klein- und mittelständischen Unternehmen mit einer breiten Branchenvielfalt. Es zeigt sich immer deutlicher, dass zur Chemieindustrie auch Umweltschutz-Technik, Kunststoffverarbeitung, Recyclingtechnologien 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 2001 im westlichen Teil des Landkreises mit 23,2 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (17,4 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 13,5 % 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 mit der Folge, dass der Kreis für den Tourismus immer beliebter wird.

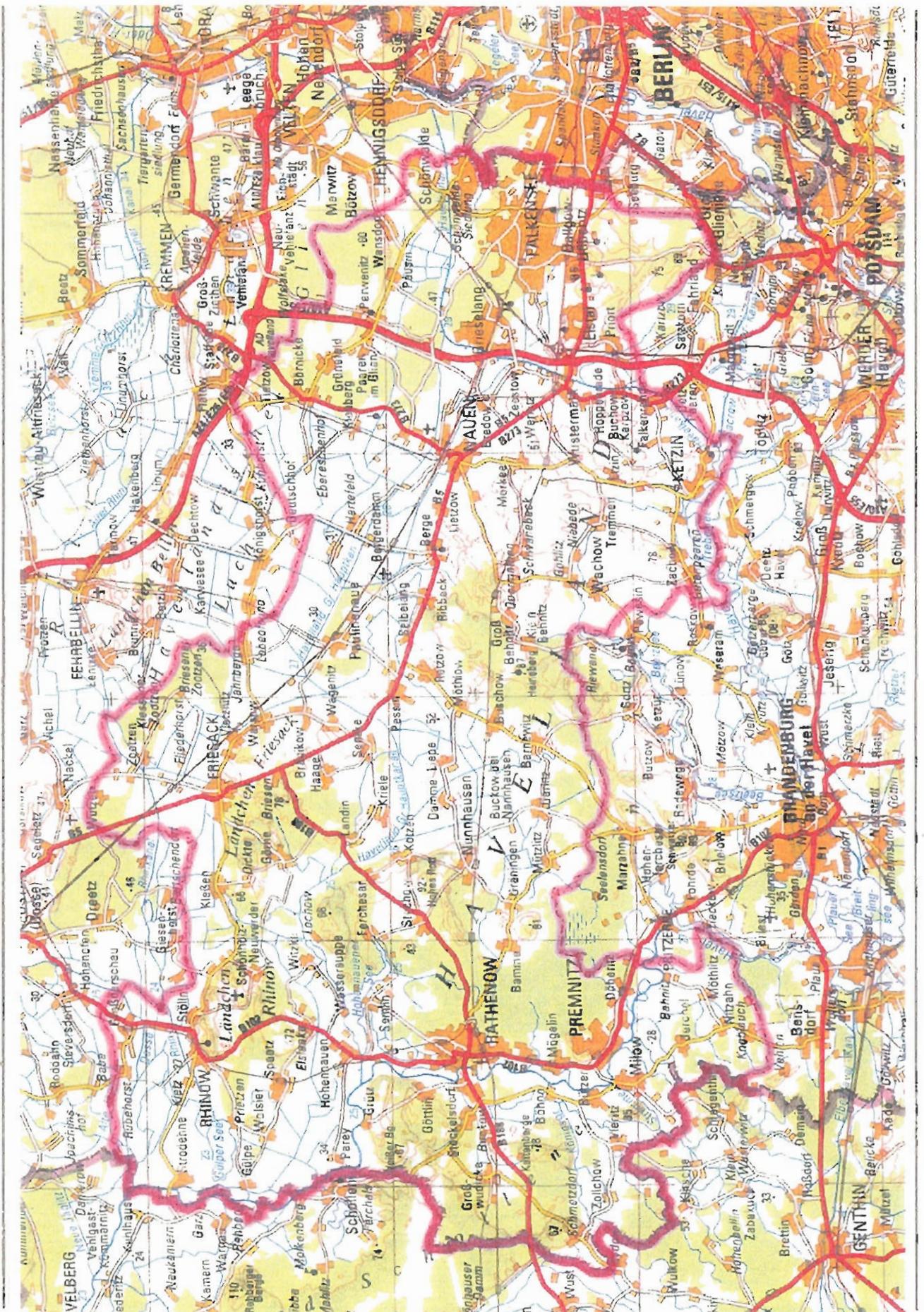
Wie aus der nachfolgenden Abbildung ersichtlich ist, werden rund 84 % der etwa 170.719 ha großen Gesamtfläche land- und forstwirtschaftlich genutzt.



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

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit dreiunddreißig wirksame Flächennutzungspläne bzw. Teilflächennutzungspläne-TFNP- (Stand März 2002) und zwar für folgende Gemeinden:

- Bamme
- Buchow-Karpzow (TFNP)
- Buschow
- Bützer
- Dallgow - Döberitz
- Döberitz
- Elstal (TFNP)
- Etzin
- Falkenrehde
- Falkensee
- Ferchesar
- Hoppenrade (TFNP)
- Jerchel
- Milow
- Mögeln
- Möthlitz
- Nauen
- Nennhausen
- Nitzahn
- Paaren/Glien
- Perwenitz
- Prennitz
- Priort (TFNP)
- Rathenow
- Semlin
- Stechow
- Steckelsdorf
- Tremmen
- Vieritz
- Wansdorf
- Wustermark (TFNP)
- Zeestow
- Zollchow



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 86 Gemeinden. Im Jahr 2001 zählte der Landkreis 148.896 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
	30.06.98	30.06.99	30.06.00	30.06.01	
<b>Amt Brieselang (gesamt)</b>	<b>6937</b>	<b>7743</b>	<b>8550</b>	<b>9133</b>	<b>4340</b>
Brieselang	6051	6828	7569	8048	1800
Bredow	595	617	638	662	1946
Zeestow	291	298	343	423	594
<b>Amt Friesack (gesamt)</b>	<b>6521</b>	<b>6492</b>	<b>6472</b>	<b>6380</b>	<b>20408</b>
Friesack	2387	2409	2435	2457	4452
Brädikow	344	328	337	339	1734
Ilage	280	274	271	266	1817
Paulinenaue	1116	1105	1071	1048	1392
Pessin	725	724	745	694	2028
Senzke	267	272	271	265	1010
Vietznitz	272	252	245	243	1763
Wagenitz	338	334	327	318	1121
Warsow	198	216	220	228	1177
Wutzetz	161	161	160	158	1191
Zootzen	433	417	390	364	2723
<b>Amt Ketzin (gesamt)</b>	<b>6359</b>	<b>6405</b>	<b>6395</b>	<b>6423</b>	<b>9278</b>
Ketzin	3949	3991	3965	3931	3072
Etzin	299	305	298	300	892
Falkenrehde	696	725	745	780	1204
Tremmen	761	742	737	734	1949
Zachow	646	642	650	678	2161
<b>Amt Milow (gesamt)</b>	<b>5062</b>	<b>5068</b>	<b>5076</b>	<b>5054</b>	<b>16040</b>
Milow	1549	1531	1529	1514	1621
Bützer	588	597	604	606	672
Großwudicke	964	962	959	969	3705
Jerchel	231	243	252	240	1005
Möhlitz	406	408	403	406	2095
Nitzahn	451	444	446	448	1603
Vieritz	363	364	357	357	1912
Zollohrow	510	519	526	514	3427

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand				Fläche in ha
	30.06.98	30.06.99	30.06.00	30.06.01	
<b>Amt Nauen-Land (gesamt)</b>	<b>7320</b>	<b>7315</b>	<b>7258</b>	<b>7251</b>	<b>25323</b>
Berge	554	556	566	557	1659
Bergerdamm	500	511	508	481	2962
Börnicke	793	783	769	781	1907
Groß Behnitz	585	577	575	570	1656
Grünfeld	433	444	445	444	1614
Kienberg	445	496	507	516	1102
Klein Behnitz	197	196	207	209	1602
Lietzow	283	288	268	262	1180
Markee	943	934	898	898	1835
Retzow	596	584	586	602	1472
Ribbeck	406	403	403	412	2055
Selbelang	335	332	333	331	1768
Tietzow	303	295	284	285	1786
Wachow	947	916	909	903	2725
<b>Amt Nennhausen (gesamt)</b>	<b>4846</b>	<b>4971</b>	<b>4992</b>	<b>5026</b>	<b>25358</b>
Nennhausen	985	984	988	999	2013
Bamme	295	317	329	332	2062
Barnewitz	355	353	353	352	2307
Buckow	109	108	108	105	730
Buschow	420	433	430	429	1099
Damme	109	99	100	113	771
Ferchesar	334	370	348	343	2796
Garlitz	363	378	386	395	2666
Gräningen	235	234	234	248	1127
Kotzen	380	385	373	355	1941
Kricle	171	181	181	175	1268
Landin	91	101	97	100	1064
Liepe	175	172	177	181	1100
Mothlow	180	181	189	181	1026
Mützlitz	165	166	168	166	1080
Stechow	479	509	531	552	2308
<b>Amt Premnitz (gesamt)</b>	<b>11387</b>	<b>11313</b>	<b>11178</b>	<b>10911</b>	<b>4542</b>
Premnitz	9419	9238	8974	8669	1156
Döberitz	791	809	826	833	1947
Mögelin	1177	1266	1378	1409	1439

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.98	30.06.99	30.06.00	30.06.01	Fläche in ha
<b>Amt Rathenow (gesamt)</b>	<b>29988</b>	<b>29532</b>	<b>29107</b>	<b>28640</b>	<b>11233</b>
Rathenow	27993	27473	26962	26450	4572
Böhne	291	287	314	315	1300
Göttlin	482	493	505	524	1330
Grütz	142	140	139	133	1613
Semlin	412	428	441	448	1026
Steckelsdorf	668	711	746	770	1392
<b>Amt Rhinow (gesamt)</b>	<b>5772</b>	<b>5795</b>	<b>5686</b>	<b>5618</b>	<b>24603</b>
Rhinow	2146	2180	2122	2070	3148
Görne	164	171	171	176	2157
Großderschau	586	590	582	585	2000
Gülpe	149	145	139	134	929
Hohennauen	720	732	737	756	3451
Kleßen	316	319	309	299	2045
Parey	69	77	76	74	848
Schönholz-Neuwerder	190	194	202	204	1456
Spaatz.	399	383	376	364	1175
Stölln	329	328	305	292	1592
Strodehne	264	244	240	240	2669
Wassersuppe	109	113	115	114	579
Witzke	122	121	116	120	764
Wolsier	209	198	196	190	1790
<b>Amt Schönwalde-Glien (gesamt)</b>	<b>5582</b>	<b>6086</b>	<b>6527</b>	<b>6945</b>	<b>8220</b>
Schönwalde	3415	3739	4070	4354	1858
Paaren	480	546	579	590	1438
Pausin	589	619	621	680	2002
Perwenitz	427	456	479	489	999
Wansdorf	671	726	778	832	1923
<b>Amt Wustermark (gesamt)</b>	<b>5279</b>	<b>5696</b>	<b>6363</b>	<b>6813</b>	<b>5330</b>
Wustermark	2184	2516	2564	2652	2633
Buchow-Karpzow	392	398	411	411	953
Elstal	1682	1864	2405	2725	703
Hoppenrade	212	247	259	267	564
Priort	618	671	724	758	477
Wernitz	191	Eingemarkung nach Wustermark			

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in ha
	30.06.98	30.06.99	30.06.00	30.06.01	
<b>a m t s f r e i e Gemeinden</b>					
Dallgow-Döberitz	4479	4776	5068	5431	5659
Stadt Naumn	10851	10789	10780	10841	6054
Stadt Falkensee	28110	30434	32646	34430	4331

Quellen : Arbeitslosenquote - Arbeitsamt Neuruppin

Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Fläche per 31.12.01 - 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.

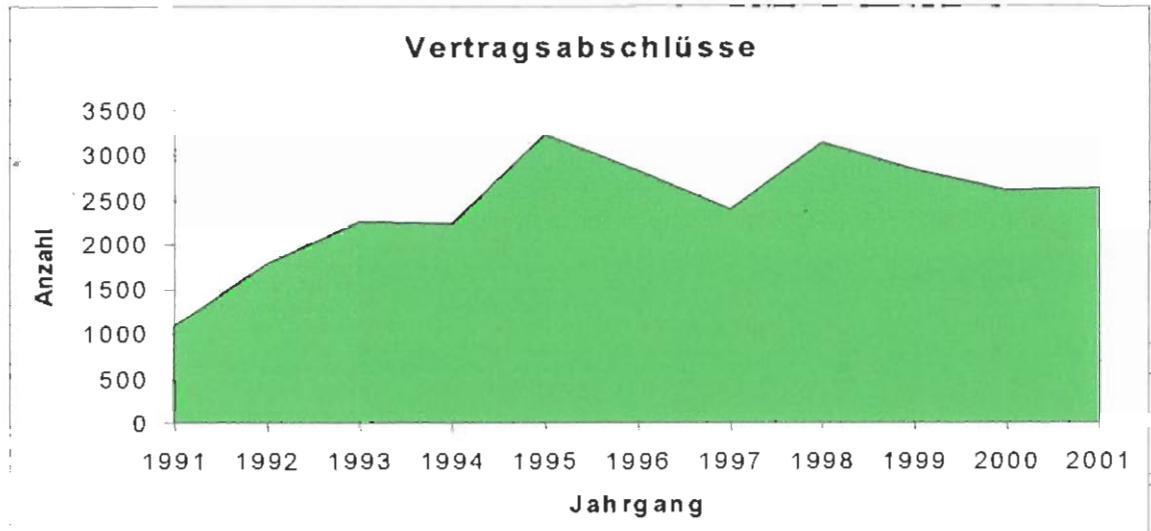
**GF = Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke für Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen, u.Ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen.

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

Im Grundstücksmarktbericht 2001 werden alle Marktdaten erstmals in EURO (€) angegeben. Alle Statistiken und Diagramme, die Geldangaben der vergangenen Jahre beinhalten, wurden wegen der Vergleichbarkeit auf EURO umgerechnet.

## 2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Jahr 2001 **2.631** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung, im Jahr 2000 gingen **2.606** Verträge ein.



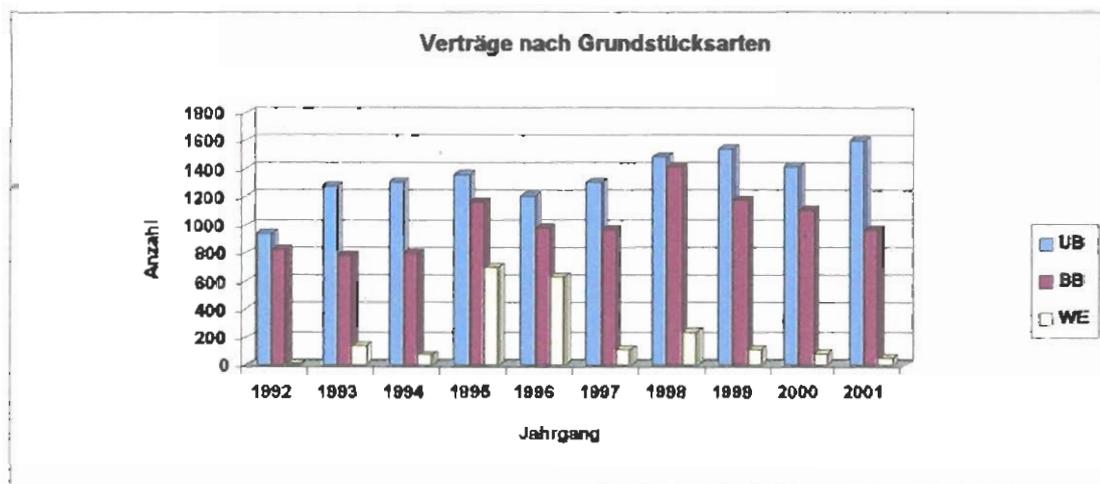
Die Anzahl der zugegangenen Verträge gliedert sich in folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %		Tendenz zu 2000 in %
	2000	2001	2000	2001	
unbebaute Bauflächen (UB)	1042	1129	40	43	+ 8
bebaute Bauflächen (BB)	1111	968	43	37	- 13
Wohnungseigentum (WE)	81	62	3	2	- 23
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	218	265	8	10	+ 22
andere Flächen (SF; GF)	154	207	6	8	+ 34
<b>gesamt</b>	<b>2606</b>	<b>2631</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+ 1</b>

Wie auch in den zurückliegenden Jahren nehmen die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Bauflächen** den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen ein, wobei ein Zuwachs der unbebauten Bauflächen ersichtlich ist. Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist nach wie vor rückläufig.

### 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 2000 in %
	2000	2001	2000	2001	
Individueller Wohnungsbau	896	905	86	80	+ 1
Mehrfamilienhäuser	29	26	3	2	- 10
Gewerbliche Nutzung	43	25	4	2	- 42
Erholungs/ Sonstige Nutzung	74	173	7	16	+ 134
<b>Summe:</b>	<b>1042</b>	<b>1129</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+ 8</b>

Wie auch in den Vorjahren nimmt der Bereich des individuellen Wohnungsbaus den größten Anteil der Kaufverträge unbebauter Bauflächen ein. Die erhebliche Steigerung der Kauffälle bei Erholungsnutzung ist durch Verkäufe zur Bereinigung der Eigentumsverhältnisse in 2 Siedlungen entstanden.

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

bebaute Bauflächen	Kaufverträge		Anteil in %		Tendenz zu 2000 in %
	2000	2001	2000	2001	
Freistehende Ein- u. Zweifamilienhäuser	572	519	52	54	- 9
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	299	255	27	26	- 15
Wochenendhäuser	54	39	5	4	- 28
Mehrfamilienhäuser	48	60	4	6	+ 25
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	47	30	4	3	- 36
gewerbliche u. sonstige Baulichkeiten	91	65	8	7	- 29
<b>Summe:</b>	<b>1111</b>	<b>968</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>- 13</b>

Bei den bebauten Grundstücken werden nach wie vor die freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser bevorzugt.

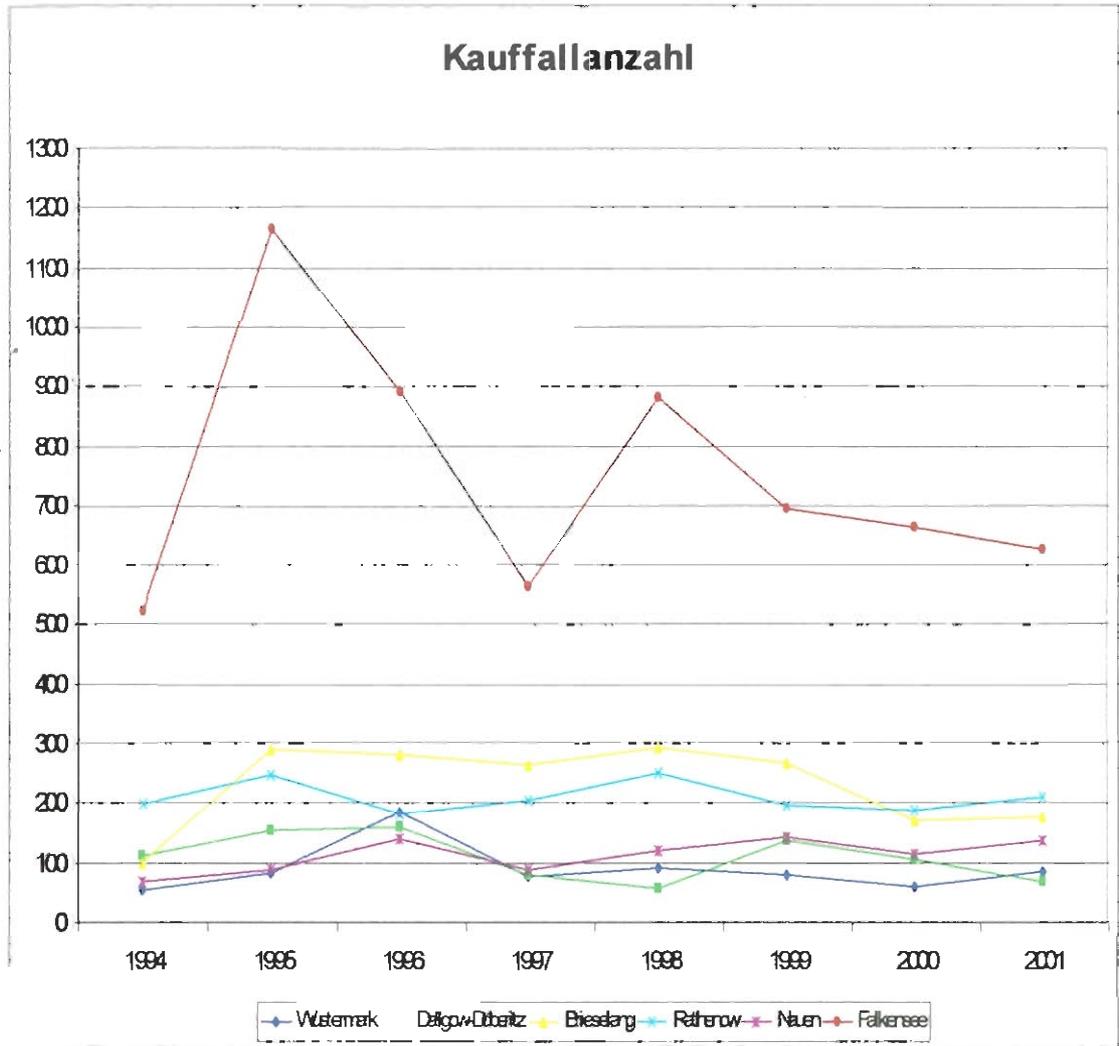
Der Rückgang der Kauffälle außer bei Mehrfamilienhäusern ist im Wesentlichen der wirtschaftlichen Entwicklung zuzuschreiben.

#### Anzahl der Kaufverträge in ausgewählten Orten

In den nachfolgend aufgeführten Orten wurde die Entwicklung der einzelnen Grundstücksarten über mehrere Jahre dargestellt!

Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
<b>Gesamt</b>	694	662	627	143	113	136	195	187	210
<b>UB</b>	287	269	305	89	63	95	93	70	95
<b>BB</b>	369	355	299	51	48	41	87	97	96
<b>WE</b>	38	38	23	3	2	0	15	20	19

Ort	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	1999	2000	2001	1999	2000	2001	1999	2000	2001
<b>Gesamt</b>	267	170	177	135	105	68	79	60	86
<b>UB</b>	171	100	119	64	39	17	65	48	65
<b>BB</b>	88	62	51	40	56	42	12	12	20
<b>WE</b>	8	8	7	31	10	9	2	0	1



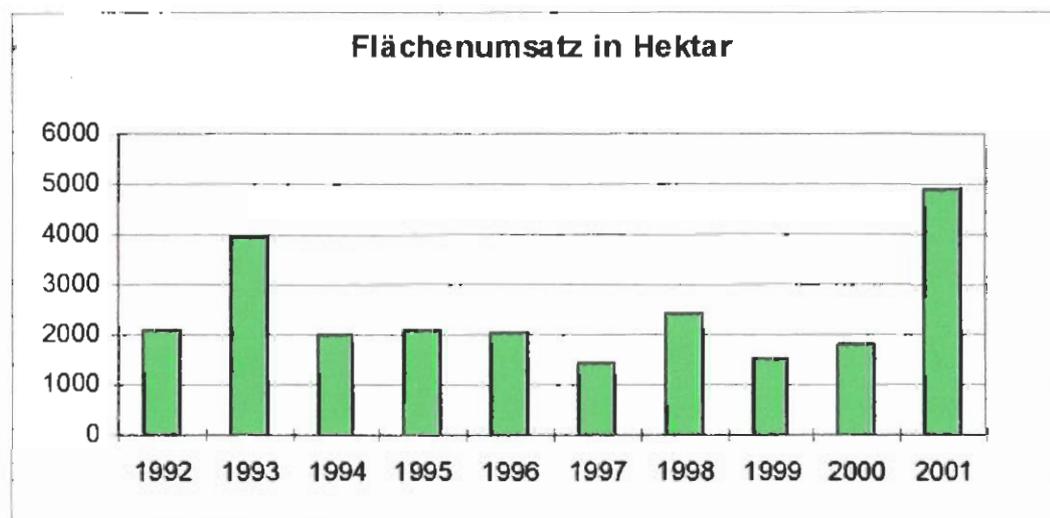


## 2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz

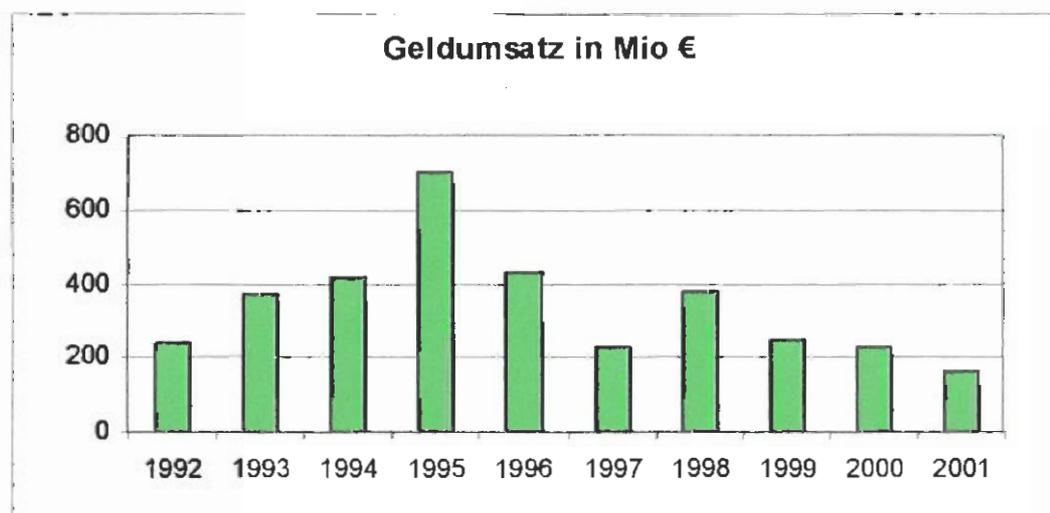
### 2.4.1 Gesamtumsätze

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 **4.896 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu den umgesetzten Flächen aus dem Jahr 2000, so ergibt sich ein Zuwachs von 169 %.



Im Jahre 2001 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **161,6 Mio. €** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 2000 ein Minus von 29%.

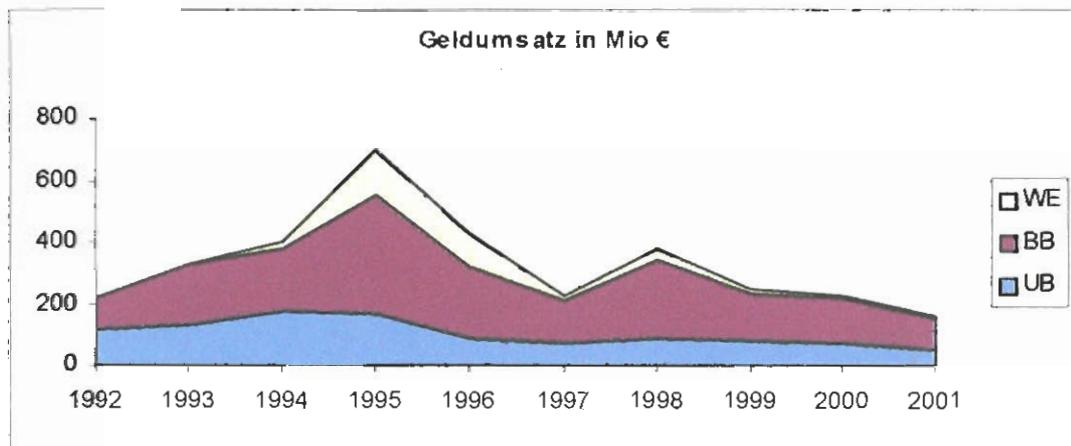
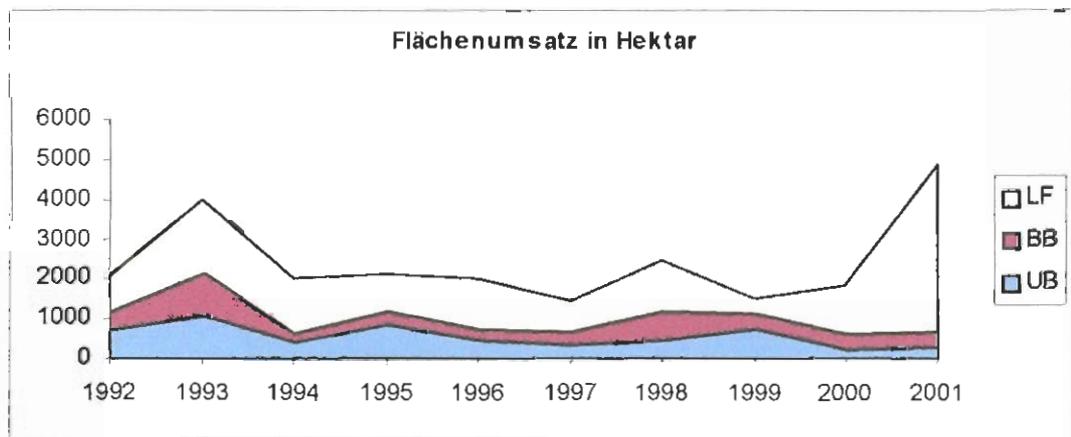


Während sich im Berichtsjahr der Flächenumsatz enorm erhöht hat, ist der Geldumsatz rückläufig. Ursachen hierfür liegen zum Einen im vermehrten Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen und zum Anderen im Bodenwertniveau.

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

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Anteil in % 2001	Tendenz zu 2000 in %	Geldumsatz in Mill. €		Anteil in % 2001	Tendenz zu 2000 in %
	2000	2001	2000	2001			2000	2001		
UB	1042	1129	163	122	3	- 25	71,1	43,9	27	- 38
BB	1111	968	418	366	7	- 12	145,2	102,1	63	- 30
WE	81	62	-	-	-	-	8,5	8,2	5	- 4
LF	218	265	1184	4244	87	+ 258	2,4	6,1	4	+ 154
SF	154	207	58	164	3	+ 183	1,0	1,3	1	+ 30
gesamt	2606	2631	1823	4896	100	+ 169	228,2	161,6	100	- 29

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 andere Flächen erfasst sind.

## 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		Flächenum- satz in ha		Tendenz zu 2000	Geldumsatz in Mill. €		Tendenz zu 2000
	2000	2001	2000	2001	in %	2000	2001	in %
individueller Wohnungsbau	896	905	116	85	- 27	59,1	38,6	- 35
Mehrfamilien- häuser	29	26	6	2	- 67	1,2	0,5	- 58
Gewerbliche Nutzung	43	25	36	15	- 58	9,5	3,7	- 61
Erholungsnutzung sonstige Nutzung	74	173	5	20	+300	1,3	1,1	- 15
Summe	1042	1129	163	122	- 25	71,1	43,9	- 38

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

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächenum- satz in ha		Tendenz zu 2000	Geldumsatz in Mill. €		Tendenz zu 2000
	2000	2001	2000	2001	in %	2000	2001	in %
Falkensee	269	294	48	26	- 46	29,2	18,3	- 37
Nauen	63	39	117	8	- 93	1,6	1,1	- 31
Rathenow	70	77	17	9	- 47	2,7	2,5	- 7
Brieselang	100	106	20	13	- 35	8,0	7,2	- 10
Dallgow-Doberitz	39	11	9	1	- 89	8,9	0,6	- 93
Wustermark	48	57	27	8	- 70	5,7	2,6	- 54

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		Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2000 in %	Geldumsatz in Mill. €		Tendenz zu 2000 in %
	2000	2001	2000	2001		2000	2001	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	572	519	171	214	+ 25	58,2	52,7	- 9
Reihenhäuser Doppelhaushälften	299	255	16	44	+ 175	43,2	34	- 21
Wochenendhäuser	54	39	5	3	- 40	2,7	1,8	- 33
Mehrfamilienhäuser	48	60	10	13	+ 30	8,0	6,2	- 22
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	47	30	12	8	- 33	6,2	3,2	- 48
gewerbliche und sonstige Baulichkeiten	91	65	205	84	- 59	26,9	4,2	- 84
Summe	1111	968	418	366	- 12	145,2	102,1	- 30

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

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2000 in %	Geldumsatz in Mill. €		Tendenz zu 2000 in %
	2000	2001	2000	2001		2000	2001	
Falkensee	355	299	33	24	- 27	59,5	46,8	- 21
Nauen	48	41	8	12	+ 50	6,3	3,0	- 52
Rathenow	97	96	17	12	- 29	11,7	10,5	- 10
Brieselang	62	51	7	4	- 43	8,6	6,8	- 21
Dallgow-Döberitz	56	42	76	3	- 96	22,5	5,9	- 74
Wustermark	12	20	3	3	0	0,9	1,6	+ 78

Der enorme Flächen- und Geldumsatz im Jahr 2000 in Dallgow-Döberitz ist durch 3 Einzelverkäufe im Olympischen Dorf und in der Ortslage begründet.

## 2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern

Es ist deutlich erkennbar, dass der Grundstücksmarkt wie auch in den Vorjahren überwiegend in der Hand von natürlichen Personen liegt.

	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2000	2001	2000	2001
natürliche Person	57	56	85	82
öffentliche Hand	17	19	4	6
sonst. juristische Personen	26	25	11	12

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufes übergegangen. Im Berichtszeitraum 2001 sind der Geschäftsstelle 46 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen, das sind 48% weniger als im Vorjahr.

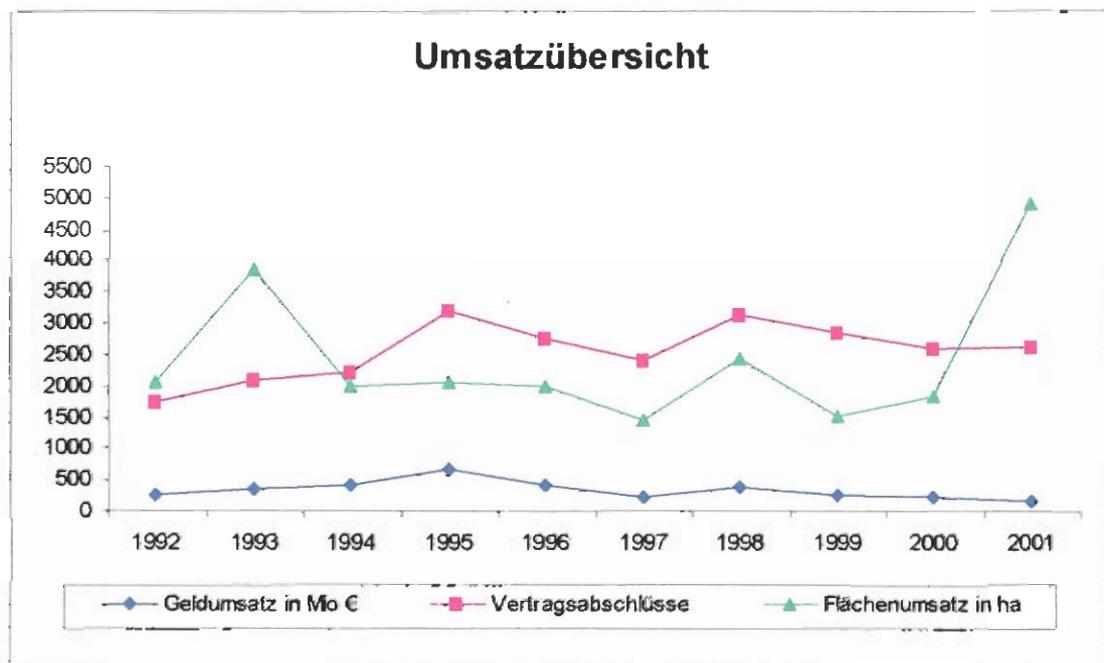
## 2.6 Zusammenfassung des Marktgeschehens

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 2001 auf dem Immobilienmarkt eine leicht steigende Tendenz bei der Anzahl der eingegangenen Verträge und eine sinkende Tendenz des Geldumsatzes zu verzeichnen ist. Der Flächenumsatz dagegen weist aufgrund des großen Anteils der land- und forstwirtschaftlichen Flächen eine enorm steigende Tendenz auf.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1992 bis 2001 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 01.01.2002 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 2001 war uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise/m<sup>2</sup> für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise teilweise einen Rückgang zwischen 5% bis 18% gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im Wesentlichen in Höhe des zum Jahresende 2000 ermittelten Richtwertes.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Ämter aufgeführt:

Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land ermittelt worden. Die mit einem \* gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 127 Baugesetzbuch (BauGB) und nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei.

Amt	€ pro m <sup>2</sup> 01.01.2002	
	ebf nach BauGB	ebf nach BauGB u. KAG
<b>Brieselang</b>	35 - 65	100*
<b>Dallgow-Döberitz</b>	35 - 75	-
<b>Friesack</b>	5 - 20	45*
<b>Ketzin</b>	10 - 55	70 <sup>o</sup> - 80 <sup>o</sup>
<b>Milow</b>	6 - 25	-
<b>Nauen - Land</b>	8 - 45	70 <sup>o</sup>
<b>Nennhausen</b>	5 - 15	40*
<b>Premnitz</b>	20 - 30	50*
<b>Rathenow</b>	10 - 60	55*
<b>Rhinow</b>	6 - 20	-
<b>Schönwalde</b>	35 - 75	80* - 100*
<b>Wustermark</b>	25 - 65	75* - 100*
<b>Stadt Falkensee</b>	65 - 180	-
<b>Stadt Nauen</b>	8 - 90	90*

### 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 7,67 €/m<sup>2</sup> gezahlt, der durch von 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 ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungsbeitragsfreie gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne ( ha )	BRW 1.1.2002 (€/m <sup>2</sup> )	Brutto- fläche* ( ha )	Netto- fläche* ( ha )	Belegungs- grad* ( % )
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd	0,2 - 0,4	60	120	-	56,3
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	45	70,7	57,4	80
<b>Rathenow</b> Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2 - 0,7	ohne	23,2	22,1	96
Heidefeld	1,5 - 5,8	ohne	54,0	17,8	72
<b>Wustermark</b> Güterverkehrszentrum	1,5 - 5,0	40	147,8	68,8	76
<b>Zeestow</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	40	40,4	32,0	70

\*Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - 11.02.2002

### 3.1.3 Erholungsgrundstücke

Für diesen Teilmarkt liegen im Berichtsjahr 135 auswertbare Kauffälle vor. In den meisten Fällen handelt es sich bei den veräußerten Grundstücken um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

Von den gesamten Kauffällen entfielen 52 % auf ein Erholungsgebiet in der Gemarkung Grünefeld, 35% auf das Erholungsgebiet Ketzin und 13% auf andere Erholungsgebiete im Landkreis Havelland.

Im Wesentlichen wurden folgende Kaufpreise erzielt:

- Gemarkung Grünefeld	7 €/m <sup>2</sup>	(Grundstücksgröße 350m <sup>2</sup> - 600m <sup>2</sup> )
- Gemarkung Ketzin	23 €/m <sup>2</sup> - 51 €/m <sup>2</sup>	(Grundstücksgröße 350m <sup>2</sup> - 700m <sup>2</sup> )
- übriger Landkreis	13 €/m <sup>2</sup> - 25 €/m <sup>2</sup>	(Grundstücksgröße 200m <sup>2</sup> - 600m <sup>2</sup> )

### 3.1.4 Gartenlandgrundstücke

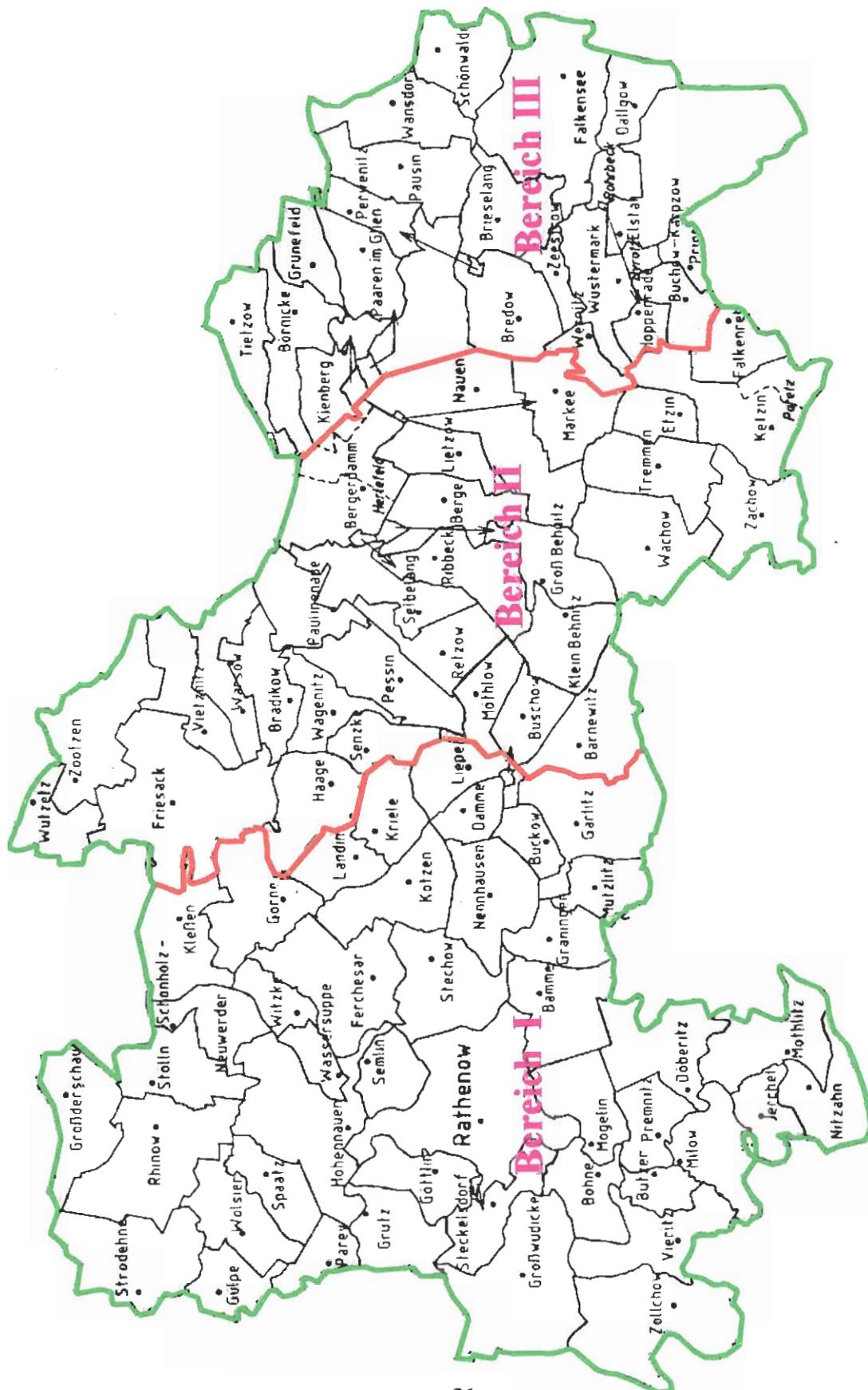
Auch auf diesem Teilmarkt ist nur eine geringe Anzahl von Kauffällen zu registrieren. Erkennen lässt sich jedoch, dass im Wesentlichen für Gartenland (Hausgarten bzw. nicht bebaubare Fläche) im ländlichen Raum Kaufpreise zwischen 2 €/m<sup>2</sup> und 4 €/m<sup>2</sup> gezahlt werden.

In der Stadt Rathenow dagegen werden Kaufpreise zwischen 6 €/m<sup>2</sup> und 9 €/m<sup>2</sup> und in der Stadt Nauen zwischen 5 €/m<sup>2</sup> und 13 €/m<sup>2</sup> erzielt; wobei im engeren Verflechtungsraum mit Berlin im Berichtsjahr Verkäufe von Gartenland mit 10 €/m<sup>2</sup> registriert wurden.

### 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 neueingerichtete Einzelunternehmen wirtschaften teilweise noch auf Pachtflächen, die zum größten Teil im Eigentum der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) stehen. Die BVVG verkaufte im Berichtsjahr zunehmend Agrar- und Forstflächen. Dies ist auch im Flächen- und Geldumsatz deutlich sichtbar. Hintergrund des hohen Umsatzes ist auch das Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG). Den Landwirten wird die Möglichkeit gegeben, Pachtflächen preisgünstiger zu erwerben. Diese Kauffälle wurden zur weiteren Auswertung nicht mit herangezogen.

## Übersicht der Bereiche der Bodenwerte für Landwirtschaftliche Flächen im Landkreis Havelland



## Ackerlandflächen

Anhand der immer noch geringen Anzahl von auswertbaren Verkäufen reiner Acker- und Grünlandflächen ist ein unterschiedliches Preisniveau im Landkreis Havelland erkennbar. Eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Ackerzahl ist nicht eindeutig nachweisbar. Jedoch ist ersichtlich, dass bei Verkäufen kleinerer landwirtschaftlicher Flächen die Kaufpreise höher sind.

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

Lage Fläche Spanne (ha)	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Ackerzahl	Bodenart
<b>Bereich I Rathenow</b> bis 1,0	6	0,23	0,15 - 0,41	AZ. 23 - 52	sandiger Lehm Sand
	1,0 - 12,0	7	0,21	AZ. 26 - 40	sandiger Lehm
<b>Bereich II Nauen</b> bis 1,0	13	0,42	0,24 - 0,77	AZ. 24 - 45	Sand lehmiger Sand sandiger Lehm
	1,0 - 25,0	23	0,32	AZ. 25 - 55	lehmiger Sand sandiger Lehm
<b>Bereich III engerer Verflech- tungsraum</b> bis 1,0	3	0,48	0,40 - 0,51	AZ. 29 - 45	sandiger Lehm Sand
	1,0 - 23,0	8	0,36	AZ. 30 - 47	sandiger Lehm Sand

## 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 die Grundstücksfläche, Grünlandzahl und Bodenart im Berichtszeitraum dargestellt:

Lage Fläche Spanne (ha)	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	Grünland- zahl	Bodenart
<b>Bereich I Rathenow</b> bis 1,0	6	0,30	0,17 - 0,51	GZ 32 - 42	Moor
1,0 - 12,0	13	0,18	0,11 - 0,37	GZ 28 - 46	
<b>Bereich II Nauen</b> bis 1,0	5	0,27	0,13 - 0,46	GZ 26 - 46	Moor
1,0 - 25,0	12	0,19	0,14 - 0,28	GZ 31 - 53	
<b>Bereich III engerer Ver- flechtungsraum</b> bis 6,0	4	0,36	0,21 - 0,56	GZ 39	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 leicht rückläufig und der durchschnittliche Kaufpreis ist mit **0,09 €/m<sup>2</sup>** konstant geblieben. 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	Aufwuchs	Anzahl Kauffälle	durchschn. Kaufpreis (€/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis Spanne (€/m <sup>2</sup> )	durchschn. Fläche (ha)
<b>Landkreis Havelland</b>	Nadelwald	39	0,10	0,03 - 0,38	5,0
	Mischwald	6	0,05	0,05 - 0,13	5,0
	Laubwald	3	0,07	0,05 - 0,10	3,2
	nicht zuzuordnen	5	0,09	0,01 - 0,16	17,9

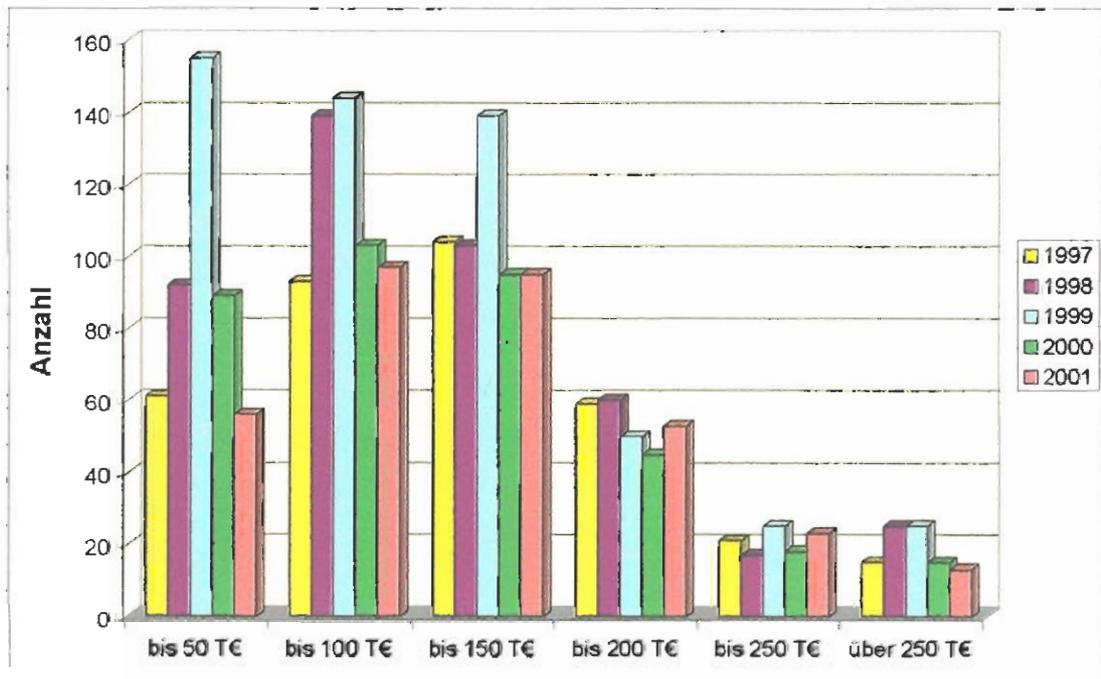
### 3.2 Teilmarkt Bebaute Grundstücke

#### 3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2001 insgesamt 519 Verkäufe zugegangen. Von den registrierten Kauffällen sind 337 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

Baujahre	Anzahl der Verträge	mittlerer Gesamtkaufpreis in T€	mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
bis 1948	214	94	1077	118
bis 1989	72	84	1201	112
bis 2001	51	197	729	135

#### 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 2000 und 2001, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		mittlerer Gesamtkaufpreis in T€		mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Brieselang	24	30	136	141	1020	778
Dallgow-Döberitz	17	14	125	132	832	1000
Falkensee	102	110	162	148	870	1025
Nauen	9	8	71	72	954	500
Rathenow	38	17	102	141	836	767
Schönwalde	24	21	125	108	968	953
Wustermark	3	11	31	105	948	1277

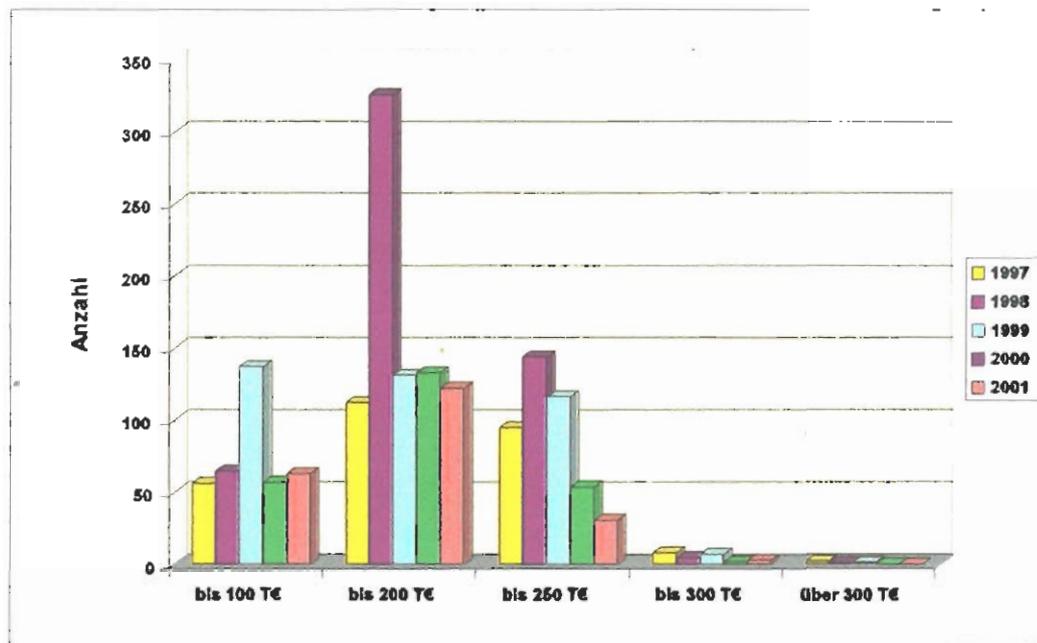
Die durchschnittliche Wohnfläche lag im Berichtsjahr bei 120 m<sup>2</sup>.

### 3.2.2 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2001 insgesamt 255 Verkäufe zugegangen. Von den registrierten Kauffällen sind 219 Verträge für eine nähere Untersuchung geeignet.

Baujahre	Anzahl der Verträge	mittlerer Gesamtkaufpreis in T€	mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup>
bis 1948	59	54	752	100
bis 1989	27	62	940	109
bis 2001	133	183	310	105

## 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 2000 und 2001, den mittleren Kaufpreis sowie die durchschnittliche Grundstücksgröße:

Ort	Anzahl der Verträge		mittlerer Gesamtkaufpreis in T€		mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Brieselang	17	7	184	177	380	391
Dallgow-Döberitz	18	8	206	176	307	272
Falkensee	137	81	184	180	283	297
Nauen	7	3	126	147	509	506
Rathenow	10	14	90	125	806	555
Schönwalde	7	4	142	161	492	423
Wustermark	3	1	125	179	672	173

Die durchschnittliche Wohnfläche lag im Berichtsjahr bei 107 m<sup>2</sup>.

### 3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr standen 43 auswertbare Kauffälle aus dem gesamten Landkreis zur Verfügung.

Die Spanne der Baujahre lag überwiegend zwischen 1900 und 1930, der mittlere Kaufpreis betrug 69 T€ und die durchschnittliche Grundstücksfläche lag bei 983 m<sup>2</sup>.

Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war in der Stadt Rathenow. Hier wurden 20 auswertbare Kauffälle registriert, mit einem mittleren Kaufpreis von 64 T€ und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 698 m<sup>2</sup>.

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

Hierfür standen 16 auswertbare Kauffälle zur Verfügung, mit einem mittleren Kaufpreis von 84 T€ und einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 1.030 m<sup>2</sup>. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1910 bis 1980.

Bei dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Havelland mit geringer städtischer Prägung nimmt der Teilmarkt von Mehrfamilienhäusern, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden nur einen geringen Anteil ein.

### 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, beziehungsweise in der Form von Reihenhäusern. Insbesondere sind es im Berichtszeitraum nur noch Verkäufe von einzelnen Wohnungen in den vorhandenen Wohnanlagen. Während im Jahr 2000 81 Verkäufe registriert wurden, waren es 2001 nur noch 62 Verkäufe.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) ist ein starker Rückgang auf dem Grundstücksmarkt erkennbar. Der Geschäftsstelle lagen im Berichtszeitraum 7 Verkäufe von umgewandeltem Wohnungseigentum vor. Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 6

Verkäufe registriert, davon entfielen 4 Verkäufe auf Zwangsversteigerungen.

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

Ort	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Preisspanne (T €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
<b>Brieselang</b>	8	7	121	105	1,3 - 2,1	1,2 - 2,1
<b>Dallgow - Döberitz</b>	7	9	91	114	1,3 - 1,6	1,2 - 1,6
<b>Falkensee</b>	17	12	69	79	1,5 - 2,5	1,7 - 2,5
<b>Rathenow</b>	16	18	76	79	0,8 - 1,6	0,9 - 1,5

Die Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

Der Preis für Garagen und Kfz - Stellplätze beträgt für einen

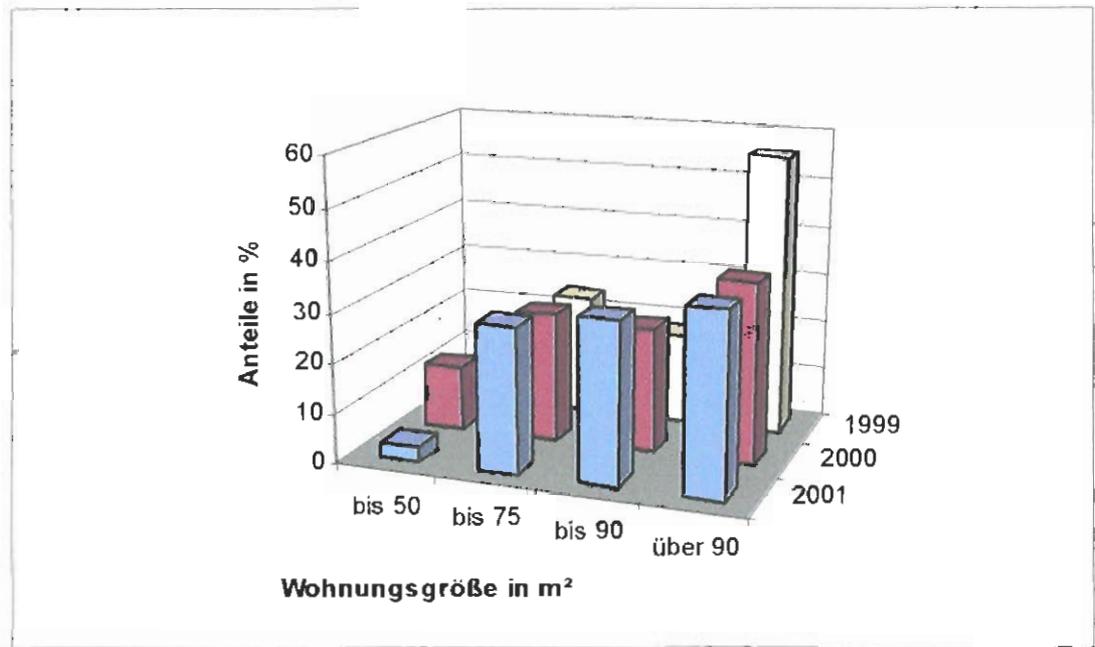
- Kfz - Stellplatz: keine Verkäufe im Berichtszeitraum
- Garagen - oder Tiefgaragenplatz: 10.482 C (Verkäufe in einer Wohnanlage in Falkensee)

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

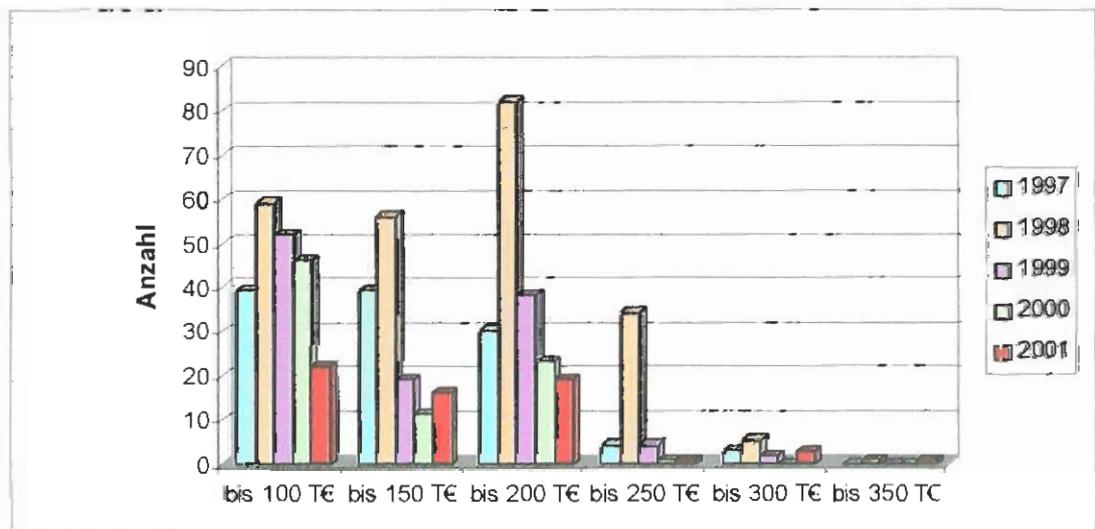
Ort	Baujahr	Jahr der Rekonstruktion	Anzahl der Kauffälle	durchschn. Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (T €/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
<b>Falkensee</b>	1910 u. 1930	1999	3	92	1,1 - 1,5
<b>Falkensee</b>	1988	1999	3	60	0,7
<b>Rathenow</b>	1927	1998	1	60	1,4

Anhand der Kaufvertrag 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 bis 200 TC 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 eine Bilddokumentation.

Die Marktanpassungsfaktoren wurden auf der Grundlage der Normalherstellungskosten 1995 ermittelt.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

#### **Ermittlung der Herstellungskosten**

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 1995 (NHK 95) und Baunebenkosten entsprechend des Bautyps
- Bundesbaupreisindex zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses
- 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**

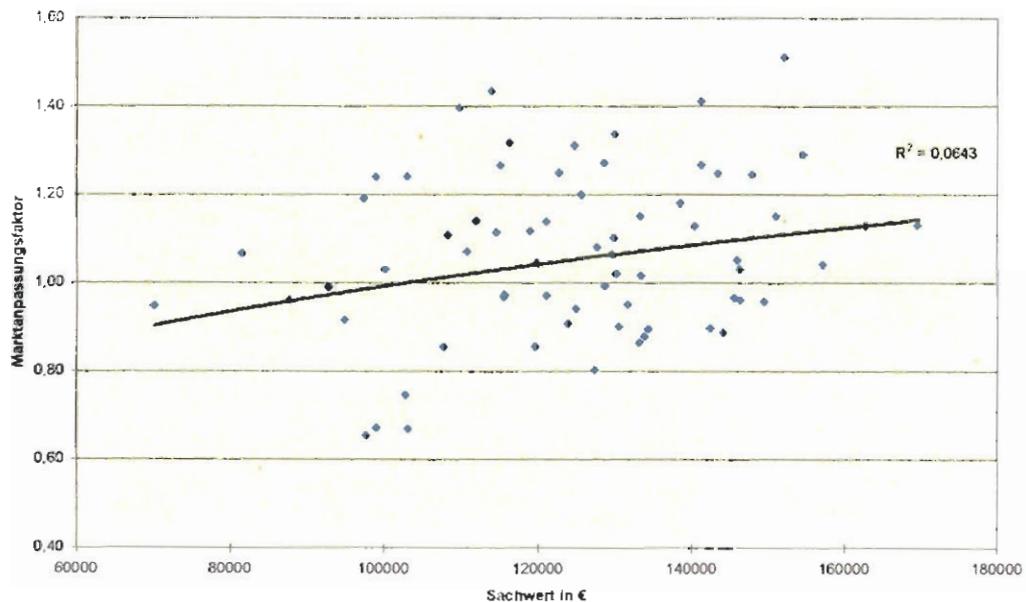
- nach Tabelle "Ross"
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baulter und Bauzustand

#### **Bodenwertermittlung**

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken

## Marktanpassungsfaktoren

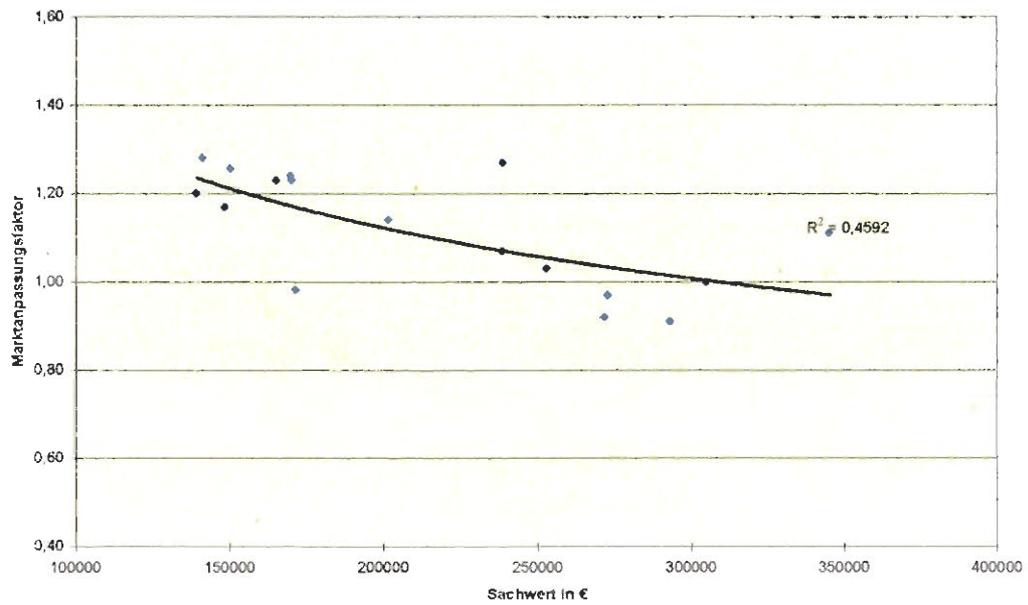
- für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1920-1940)** bei einem Bodenwertniveau von 65 C/m<sup>2</sup> bis 90 C/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1999 - 2001 im berlinnahen Raum.



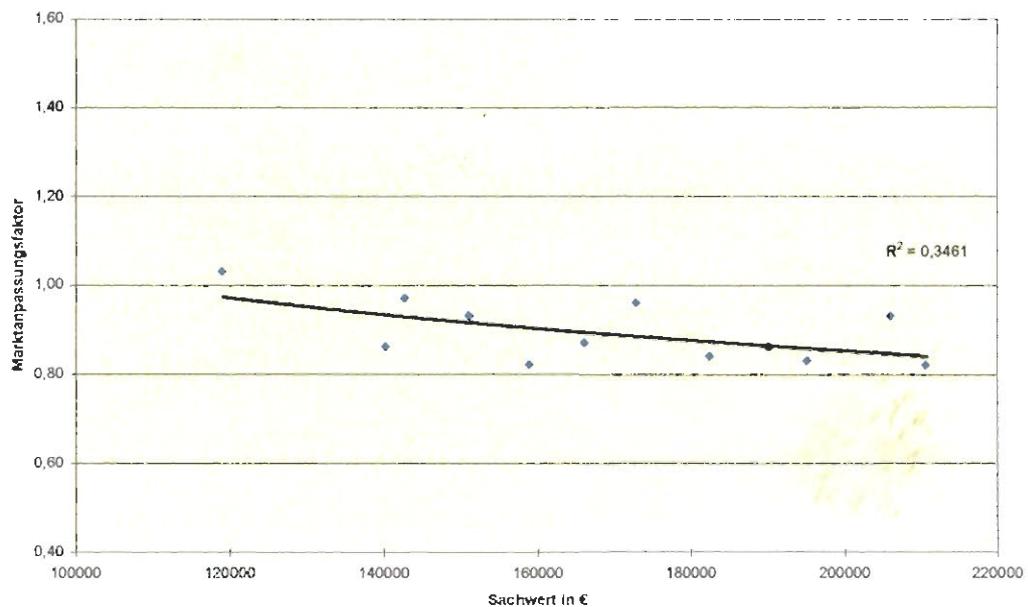
Auf Grund der großen Streubreite der Verhältnisse Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt.

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

- für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1992-2001)** bei einem Bodenwertniveau von 65 C/m<sup>2</sup> bis 90 C/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001 im berflinnahen Raum



- für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1993-2001)** aus der Stadt Rathenow, abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001

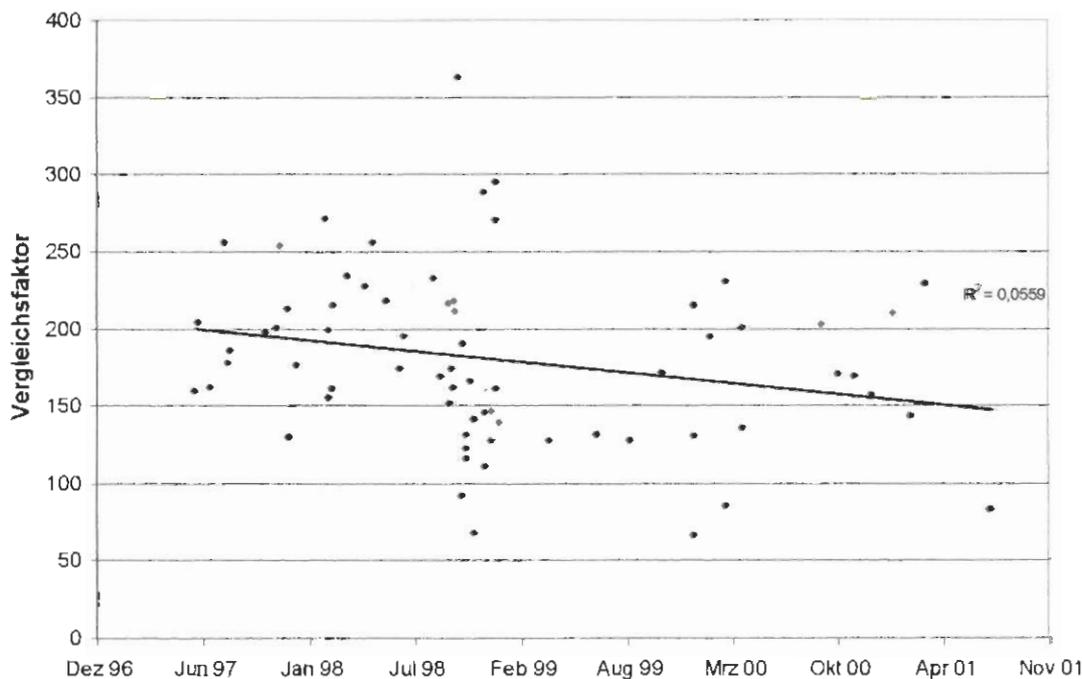


#### 4.1.2 Mehrfamilienhäuser

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 (Geschossflächenermittlung gemäß §20 der Baunutzungsverordnung von 1977).

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 **172 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** im Berichtsjahr. Der Durchschnittspreis von 1997 bis 2001 lag bei **180 €/m<sup>2</sup> 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 Erbbauzinssätze, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart.

Im Berichtszeitraum 2001 lagen der Geschäftsstelle 27 Verträge vor. Das sind 31 % weniger als im Jahr 2000. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen.

Als Erbbaurechtsgeber treten vorwiegend Kirchengemeinden und Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinssätze stellen sich wie folgt dar:

	Zinssatz		Grundstücksgröße
<b>Wohnen</b>			
- individueller Wohnungsbau	4,0 % - 4,5 %	bei	500 m <sup>2</sup> - 1100 m <sup>2</sup>
- Doppel- u. Reihenhäuser	4,5%	bei	500 m <sup>2</sup> - 600 m <sup>2</sup>
<b>Erholung</b>	4,0%	bei	350 m <sup>2</sup> - 400 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	5,0%	bei	1800 m <sup>2</sup> - 2150 m <sup>2</sup>

#### 4.1.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Mit der Verordnung zur Änderung der Nutzungsentgeltverordnung vom 24. Juli 1997 BGBl. I S.1920 zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002 (BGBl. I S.1580) 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 <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr	Bemerkung
Falkensee		1997 - 1998	840 - 925	0,46 - 1,61	-
Schönwalde/Glien	Schönwalde/Siedlung	1996 - 2000	800 - 1250	0,51 - 1,02	-
Brieselang	Brieselang	2001 - 2002	1000 - 1300	0,46	-

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

Stadt / Amt	Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr	Bemerkung
Rathenow		1994 - 1998	325 - 500	2,05	Wasserlage
Falkensee		1998 - 2002	700 - 1200 350	0,92 - 1,19 3,53	- Wasserlage
Schönwalde/Glien	Schönwalde/Siedlung	1995 - 2002	725 - 1250	1,02 - 1,40	-
Wustermark	Priort Buchow- Karpzow	1998 - 1999 2000	400 - 1150 400 - 520	1,23 0,82 - 0,97	- -

#### **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 nach Schuldrechtsanpassungsgesetz belastet sind, ausgewertet. Es ist festzustellen, dass für diese Grundstücke Kaufpreise in einer Spanne zwischen **35% und 60%** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastete Grundstücke 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 Acker- und Grünlandflächen wurden überwiegend Kaufpreise in einer Spanne von **0,50 €/m<sup>2</sup> bis 3,20 €/m<sup>2</sup>** 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 linearen Regressionsanalyse die Abhängigkeit des Bodenwertes (€/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 500 m<sup>2</sup> - 1.500 m<sup>2</sup>, 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 :	2001
Anzahl der Kauffälle:	187
durchschnittliche Grundstücksgröße:	799 m <sup>2</sup>

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m <sup>2</sup>	108
600 m <sup>2</sup>	105
700 m <sup>2</sup>	103
<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>100</b>
900 m <sup>2</sup>	97
1000 m <sup>2</sup>	95
1100 m <sup>2</sup>	92
1200 m <sup>2</sup>	90
1300 m <sup>2</sup>	87
1400 m <sup>2</sup>	85
1500 m <sup>2</sup>	82

## 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.

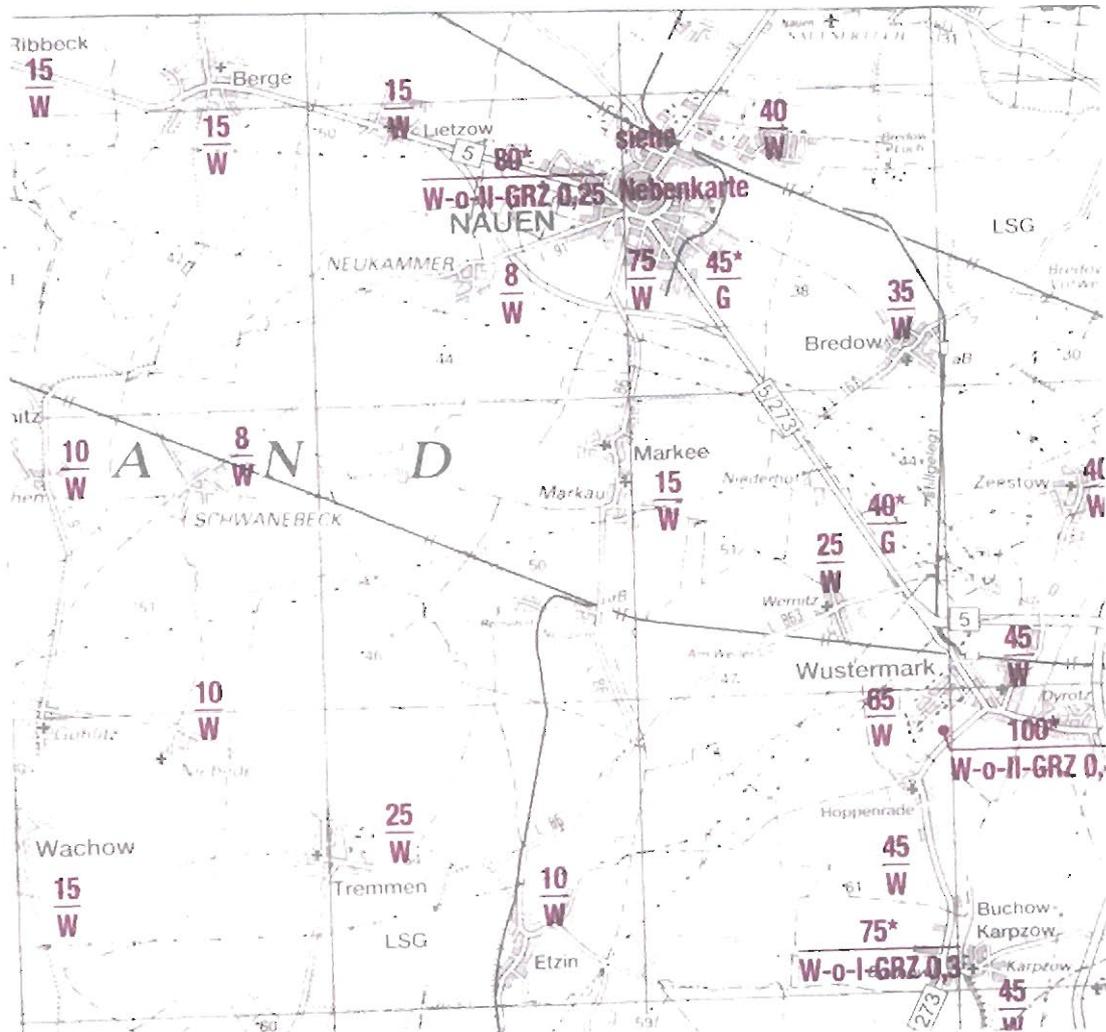
Die Bodenrichtwerte beziehen sich in städtischen Bereichen auf eine Grundstücksfläche von etwa **400 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>**. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass im Landkreis 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 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 20,- € erwerben. Ebenfalls sind Auszüge aus der Bodenrichtwertkarte in den Formaten DIN A4 und DIN A3 erhältlich. Außerdem werden von der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) -Landesbetrieb Robert-Havemann-Straße 2, 4 und 7 in 15236 Frankfurt/Oder alle Bodenrichtwertkarten des Landes in digitaler Form auf einer CD-ROM angeboten.

5.2 Auszug aus der Bodenrichtwertkarte

Stand: 01.01. 2002



Erläuterung :  $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der baulichen Nutzung}}$  z.B.  $\frac{80^*}{\text{W-o-II-GRZ 0,3}}$

- W** - Wohnbauflächen
- G** - gewerbliche Bauflächen
- \*** - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- 0,3** - Grundflächenzahl (GRZ)
- o** - offene Bauweise
- II** - Geschoszahl (zweigeschossig)

### 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 Sanierungsgebiete 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 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	Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	030/90125564 030/90123193
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315
Brandenburg	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg/Havel	03381/586203 03381/586204
Jerichower Land	Tessenowstraße 12 39114 Magdeburg	0391/5677820 0391/5677821
Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/570000 03931/570499