

**Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland**



# **Grundstücksmarktbericht** **Landkreis Havelland**

# 2002



Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 2002

Herausgeber:	<b>Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland</b>	
Sitz der Geschäftsstelle:	<b>Landkreis Havelland Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen</b>	
Auskünfte:	<b>Tel.</b>	<b>03321 / 403 6313 - 6314</b>
	<b>Fax</b>	<b>03321 / 403 6294</b>
	<b>Internet</b>	<b>www.gutachterausschuesse-bb.de</b>
	<b>E-Mail</b>	<b>gaa@havelland.de</b>
Öffnungszeiten:	<b>Montag</b>	<b>09.00 – 14.30 Uhr</b>
	<b>Dienstag</b>	<b>09.00 – 18.00 Uhr</b>
	<b>Mittwoch</b>	<b>09.00 – 14.30 Uhr</b>
	<b>Donnerstag</b>	<b>09.00 – 14.30 Uhr</b>
	<b>Freitag</b>	<b>09.00 – 12.00 Uhr</b>
Gebühr:	<b>15,- €</b>	
Nachdruck, Vervielfältigung oder Wiedergabe jeder Art nur mit Quellenangabe gestattet.		
Topographische Kartenausschnitte:	Veröffentlichung mit Genehmigung des Landesvermessungs- amtes Brandenburg (GB 70/99)	

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Allgemeines</b>	<b>6</b>
1.1 Rechtsgrundlagen	6
1.2 Der Gutachterausschuss	6
1.3 Aufgaben des Gutachterausschusses	6
1.4 Mitglieder des Gutachterausschusses	7
1.5 Geschäftsstelle des Gutachterausschusses und ihre Aufgaben	7
1.6 Kaufpreissammlung	8
1.7 Der Landkreis Havelland	8
<b>2. Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland</b>	<b>17</b>
2.1 Vorbemerkungen	17
2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen	18
2.3 Verteilung der Kauffälle im Landkreis Havelland	22
2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz	23
2.4.1 Gesamtumsätze	23
2.4.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten Bauflächen	25
2.4.3 Flächen- und Geldumsatz der bebauten Bauflächen	26
2.5 Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	27
2.6 Zusammenfassung des Marktgeschehens	28
<b>3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>29</b>
3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke	29
3.1.1 Wohnbaulandgrundstücke	29
3.1.2 Gewerbegrundstücke	30
3.1.3 Erholungsgrundstücke	31
3.1.4 Gartenlandgrundstücke	32
3.1.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen	32
3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke	36
3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	36
3.2.2 Doppel- und Reihenhausgrundstücke	37
3.2.3 Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	38
3.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	39

	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	48
<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 2002 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 größere Transparenz des oftmals vielschichtigen Marktgeschehens ermöglichen.

Der Grundstücksmarkt vollzieht sich nach marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten und wird von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Die Marktanalyse erfolgt auf der Grundlage der Kaufpreissammlung und statistischer Erhebungen des Gutachterausschusses.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 21.05.2003 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

Nauen, den 21.05.2003

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 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)
- 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
- Führung der Kaufpreissammlung
- 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 seiner 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 bietet gute wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten. Eine gute Infrastruktur, die große Auswahl an neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen sowie die unmittelbare Nachbarschaft zu Berlin und Potsdam sprechen für den Berliner „Speckgürtel“.

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 noch umfangreiche Gewerbeflächen zur Verfügung.

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

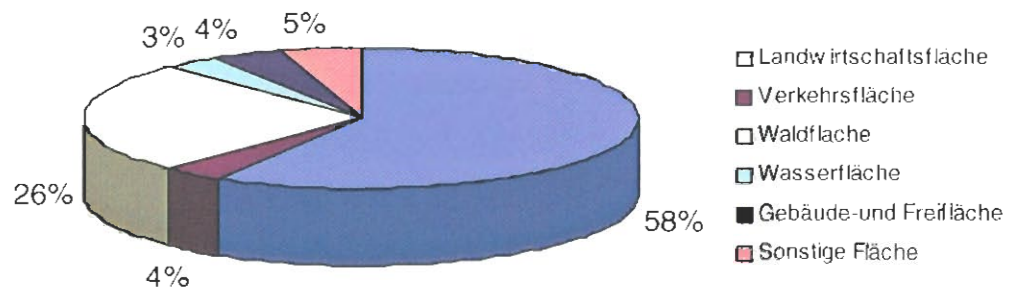
Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2002 im westlichen Teil des Landkreises mit 23,8 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (17,5 %) liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 14,8 % wesentlich geringer.

Der landschaftliche Reiz des Havellandes wird durch das havelländische Luch, eingeschlossen von Rhin und Havel, sowie durch Seen, Wiesen und Wälder geprägt.

Stille märkische Dörfer laden zum Ausspannen ein und die vielen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ihren großen Wald- und Wasserflächen bieten Freiräume zur aktiven Erholung.

Von der etwa 1.707,19 km<sup>2</sup> großen Gesamtfläche des Landkreis Havelland werden rund 84% 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 zur Zeit siebenunddreißig wirksame Flächennutzungspläne bzw. Teilflächennutzungspläne -TFNP- (Stand März 2003) und zwar für folgende Gemeinden:

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

Verkehrsanbindung



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis in 7 Städte und in weitere 75 Gemeinden. Im Jahr 2002 zählte der Landkreis 150.750 Einwohner.

Im Zuge der Gemeindegebietsreform sind die ersten Gemeindezusammenschlüsse und Eingemeindungen zum 31.12.2001 erfolgt.

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

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.99	30.06.00	30.06.01	30.06.02	Fläche in km <sup>2</sup>
<b>Amt Brieselang (gesamt)</b>	<b>7743</b>	<b>8550</b>	<b>9133</b>	<b>9486</b>	<b>43,40</b>
Brieselang	6828	7596	8048	8311	18,00
Bredow	617	638	662	665	19,46
Zeestow	298	343	423	510	5,94
<b>Amt Friesack (gesamt)</b>	<b>6492</b>	<b>6472</b>	<b>6380</b>	<b>6306</b>	<b>204,08</b>
Friesack	2409	2435	2457	2422	44,52
Brädikow	328	337	339	340	17,34
Haage	274	271	266	258	18,17
Paulinenaue	1105	1071	1048	1026	13,92
Pessin	724	745	694	693	20,28
Senzke	272	271	265	241	10,10
Vietznitz	252	245	243	250	17,63
Wagenitz	334	327	318	315	11,21
Warsow	216	220	228	241	11,77
Wutzetz	161	160	158	162	11,91
Zootzen	417	390	364	358	27,23
<b>Amt Ketzin (gesamt)</b>	<b>6405</b>	<b>6395</b>	<b>6423</b>	<b>6443</b>	<b>92,78</b>
Ketzin	3991	3965	3931	3914	30,72
Etzin	305	298	300	307	8,92
Falkenrehde	725	745	780	836	12,04
Tremmen	742	737	734	724	19,49
Zachow	642	650	678	662	21,61

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.99	30.06.00	30.06.01	30.06.02	Fläche in km <sup>2</sup>
<b>Amt Milow (gesamt)</b>	<b>5068</b>	<b>5076</b>	<b>5054</b>	<b>5037</b>	<b>160,40</b>
Milow	1531	1529	1514	1497	16,21
Bützer	597	604	606	624	6,72
Großwudicke	962	959	969	974	37,05
Jerchel	243	252	240	238	10,05
Möhlitz	408	403	406	409	20,95
Nitzahn	444	446	448	442	16,03
Vieritz	364	357	357	351	19,12
Zollichow	519	526	514	502	34,27
<b>Amt Nauen-Land (gesamt)</b>	<b>7315</b>	<b>7258</b>	<b>7251</b>	<b>7281</b>	<b>253,23</b>
Berge	556	566	557	563	16,59
Bergerdamm	511	508	481	478	29,62
Börnicke	783	769	781	765	19,07
Groß Behnitz	577	575	570	576	16,56
Grünefeld	444	445	444	462	16,14
Kienberg	496	507	516	515	11,02
Klein Behnitz	196	207	209	198	16,02
Lietzow	288	268	262	265	11,80
Markee	934	898	898	905	18,35
Retzow	584	586	602	597	14,72
Ribbeck	403	403	412	399	20,55
Selbelang	332	333	331	325	17,68
Tietzow	295	284	285	323	17,86
Wachow	916	909	903	910	27,25
<b>Amt Nennhansen (gesamt)</b>	<b>4971</b>	<b>4992</b>	<b>5026</b>	<b>5108</b>	<b>253,58</b>
Nennhausen	984	988	999	1001	20,13
Bamme	317	329	332	320	20,62
Barnewitz	353	353	352	366	23,07
Buckow	108	108	105	101	7,30
Buschow	433	430	429	444	10,99
Damme	99	100	113	131	7,71

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.99	30.06.00	30.06.01	30.06.02	Fläche in km <sup>2</sup>
Ferchesar	370	348	343	347	27,96
Garlitz	378	386	395	408	26,66
Gräningen	234	234	248	248	11,27
Kotzen	385	373	355	381	19,41
Kriele	181	181	175	176	12,68
Landin	101	97	100	110	10,64
Liepe	172	177	181	173	11,00
Möthlow	181	189	181	178	10,26
Mützlitz	166	168	166	169	10,80
Stechow	509	531	552	555	23,08
<b>Amt Premnitz (gesamt)</b>	<b>11313</b>	<b>11178</b>	<b>10911</b>	<b>10713</b>	<b>45,42</b>
Premnitz	9238	8974	8669	8489	11,56
Döberitz	809	826	833	820	19,47
Mögelin	1266	1378	1409	1404	14,39
<b>Stadt Rathenow (gesamt)</b>	<b>29532</b>	<b>29107</b>	<b>28640</b>	<b>28246</b>	<b>112,33</b>
Rathenow	27473	26962	26450	Eingemeindung in die Stadt Rathenow per 31.12.01	45,72
Rath OT Böhne	287	314	315		13,00
Rath OT Götlin	493	505	524		13,30
Rath OT Grütz	140	139	133		16,13
Rath OT Semlin	428	441	448		10,26
Rath OT Steckelsdorf	711	746	770		13,92
<b>Amt Rhinow (gesamt)</b>	<b>5795</b>	<b>5686</b>	<b>5618</b>	<b>5576</b>	<b>246,03</b>
Rhinow	2180	2122	2070	2039	31,48
Görne	171	171	176	172	21,57
Großderschau	590	582	585	589	20,00

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				Fläche in km <sup>2</sup>
	30.06.99	30.06.00	30.06.01	30.06.02	
Havelaue OT Gülpe	145	139	134	1005	9,29
Havelaue OT Parey	77	76	74		8,48
Havelaue OT Spaatz	383	376	364		11,75
Havelaue OT Strodchne	244	240	240		26,69
Havelaue OT Wolsier	198	196	190		17,90
Kleßen	319	309	299	292	20,45
Schönholz/Neuwerder	194	202	204	201	14,56
Seeblick OT Hohennauen	732	737	756	995	34,51
Seeblick OT Wassersuppe	113	115	114		5,79
Seeblick OT Witzke	121	116	120		7,64
Stölln	328	305	292	283	15,92
<b>Amt Schönwalde-Glien (gesamt)</b>	<b>6086</b>	<b>6527</b>	<b>6945</b>	<b>7203</b>	<b>82,20</b>
Schönwalde	3739	4070	4354	4562	18,58
Paaren	546	579	590	619	14,38
Pausin	619	621	680	721	20,02
Perwenitz	456	479	489	475	9,99
Wansdorf	726	778	832	826	19,23
<b>Amt Wustermark (gesamt)</b>	<b>5696</b>	<b>6363</b>	<b>6813</b>	<b>6987</b>	<b>53,30</b>
Wustermark	2516	2564	2652	2695	26,33
Buchow-Karpzow	398	411	411	426	9,53
Elstal	1864	2405	2725	2786	7,03
Hoppenrade	247	259	267	271	5,64
Priort	671	724	758	809	4,77
Wernitz	Eingemarkung nach Wustermark				

Amtsverwaltungen (Gemeinden)	Bevölkerungsstand per				
	30.06.99	30.06.00	30.06.01	30.06.02	Fläche in km <sup>2</sup>
<b>amtsfreie Gemeinden</b>					
Dallgow-Döberitz	4776	5068	5431	5660	56,59
Stadt Nauen	10789	10780	10841	11057	60,54
Stadt Falkensee	30434	32646	34430	35647	43,31

Quellen: Arbeitslosenquote - Arbeitsamt Neuruppin

Bevölkerungsstand - Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik

Fläche per 31.12.02 - 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 mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen, u.Ä.: sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen.

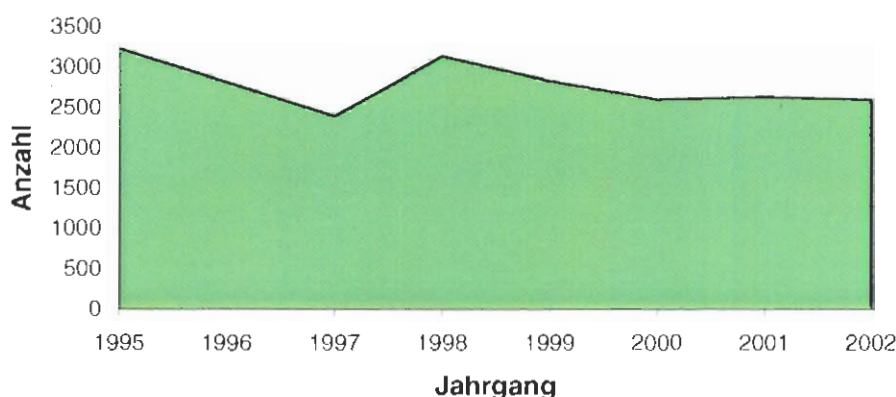
**SF = sonstige Flächen** sind Grundstücke, die nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind.

Alle Statistiken und Diagramme, die Geldangaben der vergangenen Jahre beinhalten, wurden wegen der Vergleichbarkeit mit dem gesetzlichen Umrechnungsfaktor von 1,95583 auf EURO umgerechnet.

## 2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Jahr 2002 **2.568** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung, im Jahr 2001 waren es **2.631** Verträge.

### Vertragsabschlüsse



Die Anzahl der zugegangenen Verträge gliedert sich in folgende Grundstücksarten:

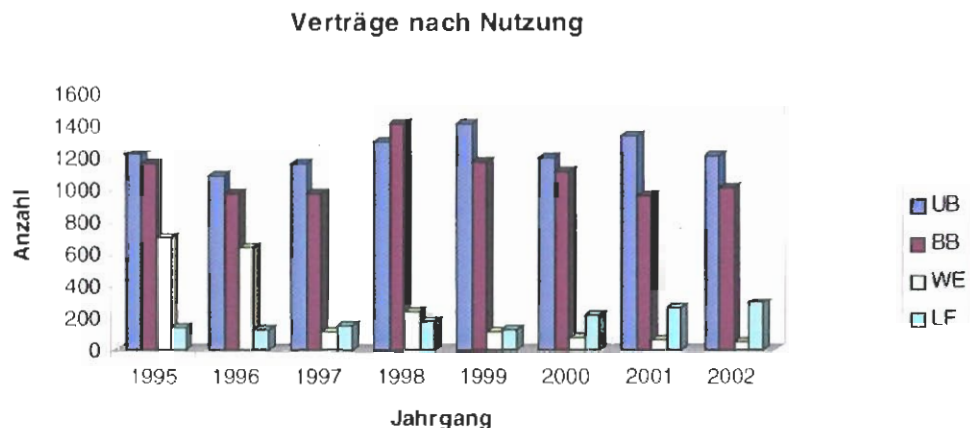
Grundstücksart	Anzahl		Anteil in %		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002	
unbebaute Bauflächen (UB)	1129	1037	43	40	- 8
bebaute Bauflächen (BB)	968	1009	37	39	+ 4
Wohnungseigentum (WE)	62	53	2	2	- 15
land-u. forstwirtsch. Flächen (LF)	265	292	10	11	+ 10
andere Flächen (SF; GF)	207	177	8	8	- 15
<b>gesamt</b>	<b>2631</b>	<b>2568</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>- 2</b>

Die Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 2,4 % zum Vorjahr unwesentlich niedriger.

Wie auch in den zurückliegenden Jahren nehmen die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Bauflächen** den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen ein, wobei ein leichter Rückgang bei unbebauten Bauflächen und bei bebauten Bauflächen ein leichter Zuwachs ersichtlich ist. Der Teilmarkt Wohnungseigentum ist nach wie vor rückläufig und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung.

### Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten

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



Für die Grundstücksart **unbebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen nach der zulässigen Nutzung:

unbebaute Bauflächen	Kaufverträge		Anteil in %		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002	
Individueller Wohnungsbau	905	931	80	90	+ 3
Mehrfamilienhäuser	26	3	2	0,3	- 85
Gewerbliche Nutzung	25	22	2	2	- 12
Erholungs/ Sonstige Nutzung	173	81	16	7,7	- 53
<b>Summe:</b>	<b>1129</b>	<b>1037</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>- 8</b>

Der Bereich des individuellen Wohnungsbaus nimmt nach wie vor den größten Anteil der Kaufverträge unbebauter Bauflächen mit einem leichten Zuwachs zum Vorjahr ein. Dagegen ist auf dem Gebiet der Mehrfamilienhäuser ein starker Einbruch zu verzeichnen. Ebenfalls ist die Anzahl der Erwerbsvorgänge in Erholungsgebieten rückläufig.

Für die Grundstücksart **bebaute Bauflächen** ergeben sich folgende Aufschlüsselungen nach der tatsächlichen Nutzung:

bebaute Bauflächen	Kaufverträge		Anteil in %		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002	
Freistehende Ein-u.Zweifamilienhäuser	519	532	54	53	+ 3
Reihenhäuser / Doppelhaushälften	255	251	26	25	- 2
Wochenendhäuser	39	50	4	5	+ 28
Mehrfamilienhäuser	60	52	6	5	- 13
Geschäfts-u. Verwaltungsgebäude	30	32	3	3	+ 7
gewerbliche u. sonstige Baulichkeiten	65	92	7	9	+ 42
<b>Summe:</b>	<b>968</b>	<b>1009</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>+ 4</b>

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

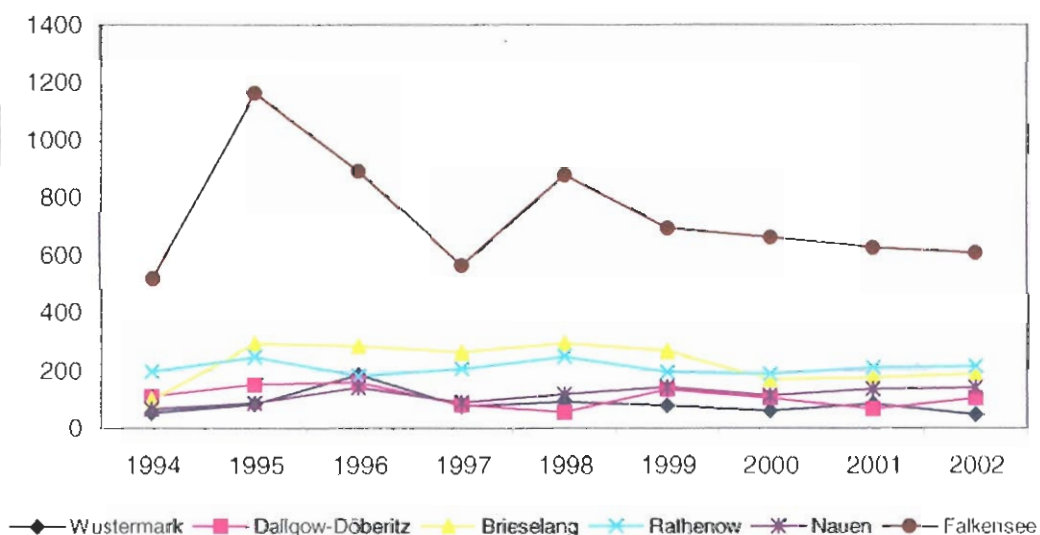
### Anzahl der Kaufverträge in ausgewählten Orten

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

Ort	Falkensee			Nauen			Rathenow		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
<b>Gesamt</b>	662	627	609	113	136	140	187	210	215
<b>UB</b>	269	305	287	63	95	62	70	95	102
<b>BB</b>	355	299	304	48	41	77	97	96	96
<b>WE</b>	38	23	18	2	0	1	20	19	17

Ort	Brieselang			Dallgow-Döberitz			Wustermark		
	2000	2001	2002	2000	2001	2002	2000	2001	2002
<b>Gesamt</b>	170	177	190	105	68	105	60	86	47
<b>UB</b>	100	119	121	39	17	53	48	65	38
<b>BB</b>	62	51	62	56	42	47	12	20	9
<b>WE</b>	8	7	7	10	9	5	0	1	0

### Kauffallanzahl



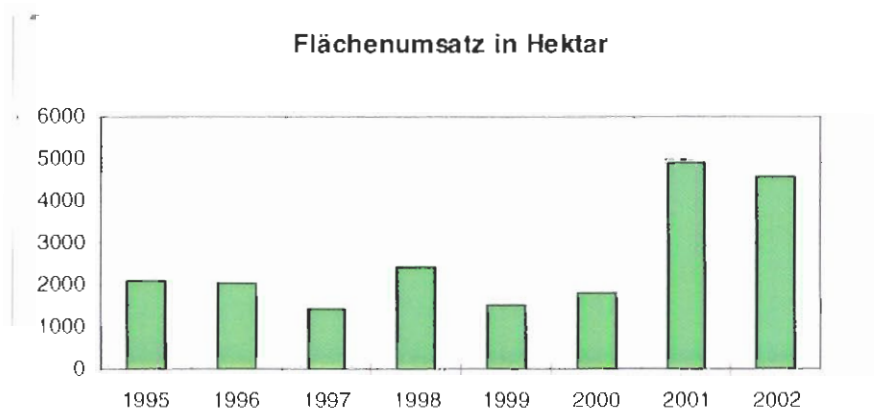


## 2.4 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz

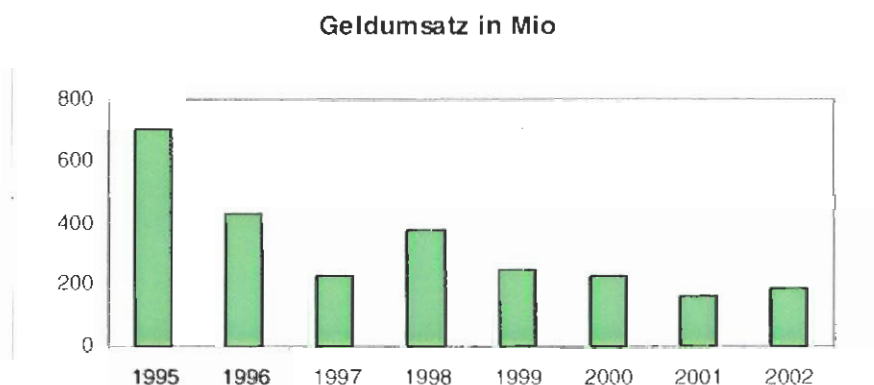
### 2.4.1 Gesamtumsätze

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 **4.595 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu den umgesetzten Flächen aus dem Jahr 2001, so ergibt sich ein Rückgang von 6 %.



Im Jahre 2002 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **189,3 Mio. €** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 2001 ein Zuwachs von 17 %.



Während sich im Berichtsjahr der Flächenumsatz leicht verringert hat, ist der Geldumsatz leicht gestiegen.

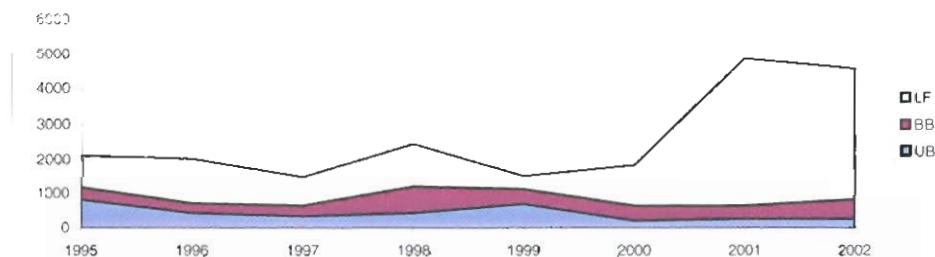
Der Flächen- und Geldumsatz schlüsselt sich nach den Grundstücksarten wie folgt auf:

Grundstücksart	Anzahl		Flächenumsatz in ha		Anteil in % 2002	Tendenz zu 2001 in %	Geldumsatz in Mio. €		Anteil in % 2002	Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002			2001	2002		
UB	1129	1037	122	131	3	+ 7	43,9	41,8	22	- 5
BB	968	1009	366	550	12	+ 50	102,1	131,2	69	+ 28
WE	62	53	-	-	-	-	8,2	4,2	2	- 49
LF	265	292	4244	3763	82	- 11	6,1	6,8	4	+ 11
SF/GF	207	177	164	151	3	- 8	1,3	5,3	3	+ 308
gesamt	2631	2568	4896	4595	100	- 6	161,6	189,3	100	+ 17

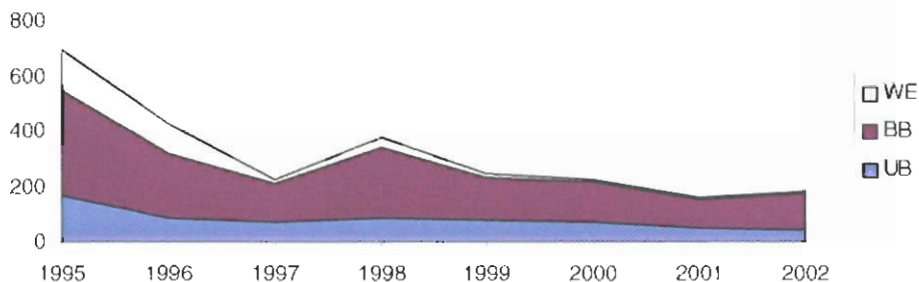
Der relativ große Geldumsatz im Teilmarkt sonstige Flächen resultiert hauptsächlich aus Verkäufen für Sportflächen und Windkraftanlagen.

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

Flächenumsatz in Hektar



Geldumsatz in Mio



Bei den obigen Graphiken ist zu beachten, dass unter **unbebaute Grundstücke** auch der Flächen- und Geldumsatz für andere Flächen (SF/GF) erfasst wurde. Der finanzielle Anteil für LF ist zu gering und wurde bei der unteren Grafik nicht dargestellt.



## 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 nach der zulässigen Nutzung:

unbebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge		Flächen- umsatz in ha		Tendenz zu 2001 in %	Geldumsatz in Mio. €		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002		2001	2002	
individueller Wohnungsbau	905	931	85	99	+ 16	38,6	37,4	- 3
Mehrfamilienhäuser	26	3	2	1	- 50	0,5	0,2	- 60
Gewerbliche Nutzung	25	22	15	14	- 7	3,7	3,5	- 5
Erholungsnutzung sonstige Nutzung	173	81	20	17	- 15	1,1	0,7	- 36
Summe	1129	1037	122	131	+ 7	43,9	41,8	- 5

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

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächen- umsatz in ha		Tendenz zu 2001 in %	Geldumsatz in Mio. €		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002		2001	2002	
Falkensee	294	280	26	27	+ 4	18,3	18,4	0
Nauen	39	41	8	4	- 50	1,1	1,6	+ 45
Rathenow	77	68	9	7	- 22	2,5	1,9	- 24
Brieselang	106	121	13	9	- 31	7,2	5,1	- 30
Dallgow-Döberitz	11	46	1	4	+ 300	0,6	2,4	+ 300
Wustermark	57	29	8	2	- 75	2,6	0,9	- 65

### 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 nach der tatsächlichen Nutzung:

Bebaute Bauflächen	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2001 in %	Geldumsatz in Mio. €		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002		2001	2002	
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	519	532	214	319	+ 49	52,7	59,4	+ 13
Reihenhäuser								
Doppelhaushälften	255	251	44	13	- 70	34,0	36,8	+ 8
Wochenendhäuser	39	50	3	6	+ 100	1,8	2,7	+ 50
Mehrfamilienhäuser	60	52	13	9	- 31	6,2	7,8	+ 26
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	30	32	8	11	+ 38	3,2	13,5	+ 322
gewerbliche und sonstige Baulichkeiten	65	92	84	192	+ 128	4,2	11,0	+ 162
Summe	968	1009	366	550	+ 50	102,1	131,2	+ 28

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

Stadt Gemeinde	Anzahl der Verträge		Flächenumsatz in ha		Tendenz zu 2001 in %	Geldumsatz in Mio. €		Tendenz zu 2001 in %
	2001	2002	2001	2002		2001	2002	
Falkensee	299	304	24	27	+ 13	46,8	56,9	+ 22
Nauen	41	77	12	8	- 33	3,0	4,3	+ 43
Rathenow	96	96	12	22	+ 83	10,5	16,6	+ 58
Brieselang	51	62	4	8	+ 100	6,8	8,5	+ 25
Dallgow-Döberitz	42	47	3	5	+ 67	5,9	8,1	+ 37
Wustermark	20	10	3	3	0	1,6	3,7	+ 131

## 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 %	
	2001	2002	2001	2002
natürliche Person	56	60	82	86
öffentliche Hand	19	17	6	4
sonst. juristische Personen	25	23	12	10

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufes übergegangen. Im Berichtszeitraum 2002 sind der Geschäftsstelle 51 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen, das sind 11 % mehr als im Vorjahr.

### Zwangsversteigerungen

Teilmarkt	Anzahl
unbebaute Bauflächen	9
bebaute Bauflächen	28
Wohnungseigentum	10
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	4
<b>Summe</b>	<b>51</b>

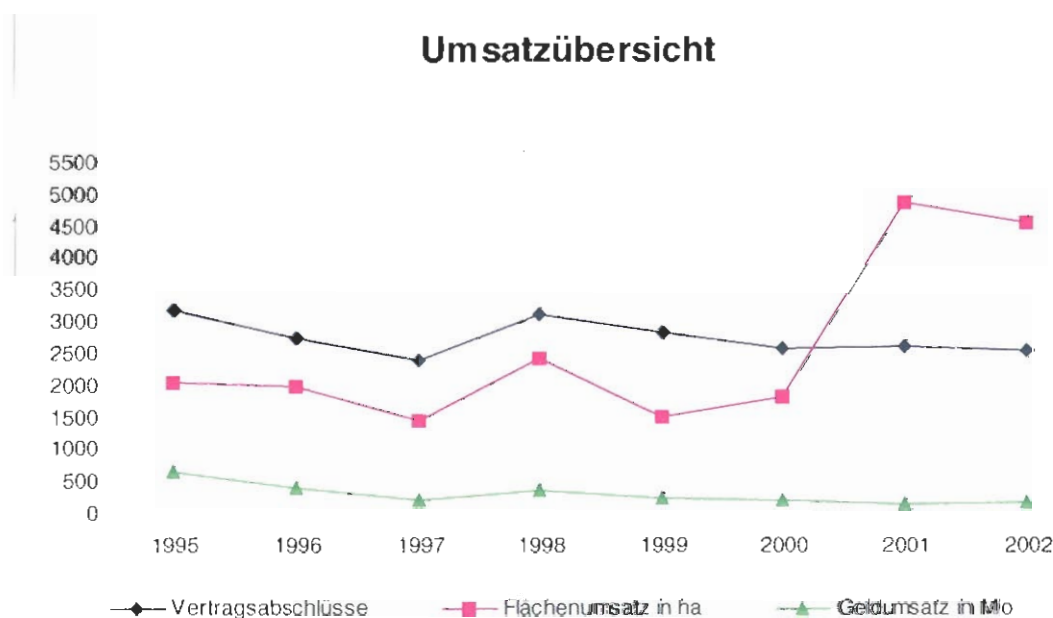
## 2.6 Zusammenfassung des Marktgeschehens

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 2002 auf dem Immobilienmarkt ein leichter Rückgang von 2 % bei der Anzahl der eingegangenen Verträge und eine sinkende Tendenz des Flächenumsatzes von 6 % zu verzeichnen ist. Den größten Anteil des Flächenumsatzes nimmt zwar nach wie vor der Bereich der Landwirtschaft ein. Doch dieser Teilmarkt weist im Berichtsjahr allein einen Rückgang von 11% zum Jahr 2001 auf. Der Geldumsatz dagegen weist eine steigende Tendenz von 17 % auf. Den größten Anteil hat hier für der Teilmarkt der bebauten Objekte und der sonstigen Flächen.

In der nachfolgenden Graphik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1995 bis 2002 zusammenfassend dargestellt:



### 3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

#### 3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

##### 3.1.1 Wohnbauandgrundstücke

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 01.01.2003 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Bauandmarktes im Jahre 2002 war uneinheitlich. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise/m<sup>2</sup> für Wohnbauandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise teilweise einen Rückgang von 5 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr ergaben, lagen im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, die Kaufpreise im Wesentlichen in Höhe des zum 01.01.2002 ermittelten Richtwertes.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Ämter, amtsfreien Gemeinden und Städte 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.

Ämter, amtsfreie Gemeinden und Städte	pro m <sup>2</sup> 01.01.2003	
	ebf nach BauGB	ebf nach BauGB u. KAG
Brieselang	35 - 65	95 <sup>⊖</sup>
Dallgow-Döberitz	30 - 70	75* - 100 <sup>⊖</sup>
Friesack	5 - 20	45*
Ketzin	10 - 55	70* - 75*
Milow	5 - 25	-
Nauen – Land	8 - 45	45* - 70*
Nennhausen	5 - 15	40 <sup>⊖</sup>
Prennitz	15 - 30	45*
Rathenow	10 - 60	45* - 55*
Rhinow	5 - 20	-
Schönwalde	35 - 75	75* - 100 <sup>⊖</sup>
Wustermark	25 - 60	75* - <sup>⊖</sup>
Stadt Falkensee	60 - 165	-
Stadt Nauen	8 - 85	75*

### 3.1.2 Gewerbegrundstücke

Obwohl im Landkreis Havelland eine große Auswahl an neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden ist, wurden auf dem Teilmarkt „Gewerbe“ für selbständig nutzbare, baureife Grundstücke sehr wenige Erwerbsvorgänge registriert.

Der Grundstücksmarkt weist immer noch eine Zweiteilung zwischen den Gemeinden des engeren Verflechtungsraumes mit Berlin und des äußeren Entwicklungsraumes auf. Für baureife Grundstücke in den Gewerbegebieten „Grünauer Fenn“ und „Heidefeld“ in Rathenow wurden dem Gutachterausschuss im Berichtsjahr 2002 keine Kauffälle zugeleitet. Im östlichen Teil des Landkreises entwickeln sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5. Auch hier ist ein sinkendes Preisniveau erkennbar.

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungsbeitragsfreie gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Gemeinde / Lage	Flächen- spanne (ha)	BRW 1.1.2003 (€/m <sup>2</sup> )	Brutto- fläche* (ha)	Netto- fläche* (ha)	Belegungs- grad* (%)
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd	0,2 - 0,4	55	120	83,5	95
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2 - 0,7	35	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	27,0	48
<b>Wustermark</b> Güterverkehrszentrum	1,5 - 5,0	35	202,0	106,0	49
<b>Zeestow</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	35	40,4	32,0	70

\* Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - 09.04.2003

### 3.1.3 Erholungsgrundstücke

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

Im Wesentlichen wurden in den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten folgende Kaufpreise erzielt:

<b>Erholungsgebiet</b>	<b>Kaufpreisspanne in €/m</b>	<b>Grundstücksgröße in m<sup>2</sup></b>
Ketzin	25 – 70	300 – 700
Ketzin Wasserlage	90 – 105	550 – 750
Ferchesar	16 – 18	450 – 700
Parey	15	650 – 850
Semlin	18 – 27	300 – 900
übriger Landkreis	7 – 13	300 – 800

### 3.1.4 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke zu verstehen.

Es sind keine Grundstücke, die der Erholung dienen und der Nutzungsentgeltverordnung unterliegen oder Kleingärten, die nach dem Bundeskleingartengesetz beurteilt werden.

Da auf dem Teilmarkt der Gartenlandgrundstücke jährlich nur wenig Kauffälle registriert werden, sind für die nachfolgende Auswertung Kauffälle aus den Jahren 2000 bis 2002 herangezogen worden.

Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes für benachbartes Bauland zu ermitteln. Es wurden die Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem Baugesetzbuch in der Regel als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.

Erkennbar ist, dass Abstufungen vorhanden sind.

Bodenrichtwert in €/m <sup>2</sup>	Orientierungswert für Gartenland in €/m <sup>2</sup>
5 - 10	2,00
15 - 20	2,30
25	3,00
30	3,50
40 - 45	4,00
50 - 60	10,00
60 - 85	12,00

In Randlagen der Stadt Rathenow wurden 6,00 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

### 3.1.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Landwirtschaft im Landkreis Havelland wird immer mehr zum Mitgestalter des ländlichen Raumes, der untrennbarer Bestandteil unserer Kulturlandschaft ist. 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 wie auch im Vorjahr zunehmend Agrar- und Forstflächen. Dies ist auch im Flächenumsatz 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.



Erstmalig wurden für den Landkreis Havelland Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte in grüner Farbe dargestellt. Anhand der immer noch geringen Anzahl reiner Acker- und Grünlandflächen ist ein unterschiedliches Preisniveau im Landkreis erkennbar. Daher hat der Gutachterausschuss den Landkreis in drei Bereiche unterteilt. Die Bereichsgrenzen verlaufen jeweils in Nord/Süd Richtung. Der westliche Bereich I (Rathenow) hat eine Breite von etwa 30 km, der mittlere Bereich II (Nauen) eine Breite von etwa 20 km und der östliche Bereich III (Berlinnähe) eine Breite von etwa 15 km.

Es wurden folgende Werte ermittelt:

Bereich	Acker €/m <sup>2</sup>	Grünland €/m <sup>2</sup>	Wald €/m <sup>2</sup>
I	0,20	0,20	0,10
II	0,30	0,20	<b>0,10</b>
III	0,40	0,30	0,10

### 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 im Grundstücksverkehr keine große Bedeutung. Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Havelland wurden durchschnittlich **0,10 €/m<sup>2</sup>** erzielt. Die Bandbreite lag zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,20 €/m<sup>2</sup>. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In dem Kaufpreis ist neben dem Bodenwert auch der Wert für den Aufwuchs enthalten.

Die Veräußerer und Erwerber von Waldflächen sind überwiegend natürliche Personen.

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
0,3 - 1	0,40	0,13	0,34	0,46	6	0,28
	0,15	0,18				
> 1 - 2	0,22	0,20	0,24		4	0,25
	0,35					
> 2 - 5	0,20	0,07			7	0,16
		0,15				
		0,15				
		0,18				
		0,19				
		0,19				
> 5 - 10	0,28	0,13		0,26	4	0,24
				0,28		
> 10 - 20	0,20	0,26			2	0,23

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
0,3 - 1		0,31			2	0,40
		0,50				
> 1 - 2	0,40	0,30	0,14	0,20	5	0,29
			0,41			
> 2 - 5			0,18	0,15	2	0,16
> 5 - 10		0,31	0,39	0,47	6	0,38
			0,21			
			0,36			
			0,52			

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Ackerzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
> 1 - 2		0,38			1	0,38
> 2 - 5	0,48				1	0,48
> 5 - 10	0,41	0,33	0,24	0,47	5	0,39
			0,51			

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Grünlandzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
0,3 - 1	0,16	0,13			5	0,21
	0,35	0,20				
		0,21				
> 1 - 2	0,22	0,19	0,19		4	0,20
			0,19			
> 2 - 5		0,11	0,24		3	0,19
		0,23				
> 5 - 10		0,10			2	0,16
		0,23				
> 20 - 40		0,20			1	0,20

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Grünlandzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
0,3 - 1	0,51			0,31	3	0,32
	0,15					
> 1 - 2	0,51				1	0,51
> 2 - 5		0,15	0,20		4	0,17
		0,16				
		0,17				
> 5 - 10		0,12			1	0,12

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2002						
Fläche (ha)	Grünlandzahl				Verträge (Anzahl)	Kaufpreismittelwert (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60		
> 5 - 10	0,28	0,38			2	0,33

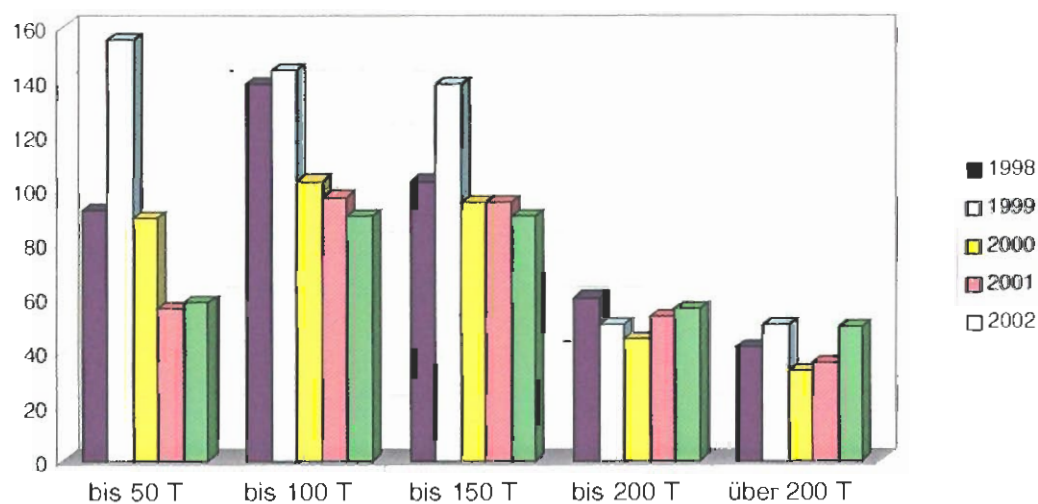
## 3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

### 3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2002 insgesamt 532 Verkäufe zugegangen. Von den registrierten Kauffällen sind 343 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	209	104	1191	118
bis 1989	45	96	979	107
bis 2002	89	196	796	138

### 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 2001 und 2002, den mittleren Kaufpreis, die durchschnittliche Grundstücksgröße sowie die mittlere Wohnfläche:

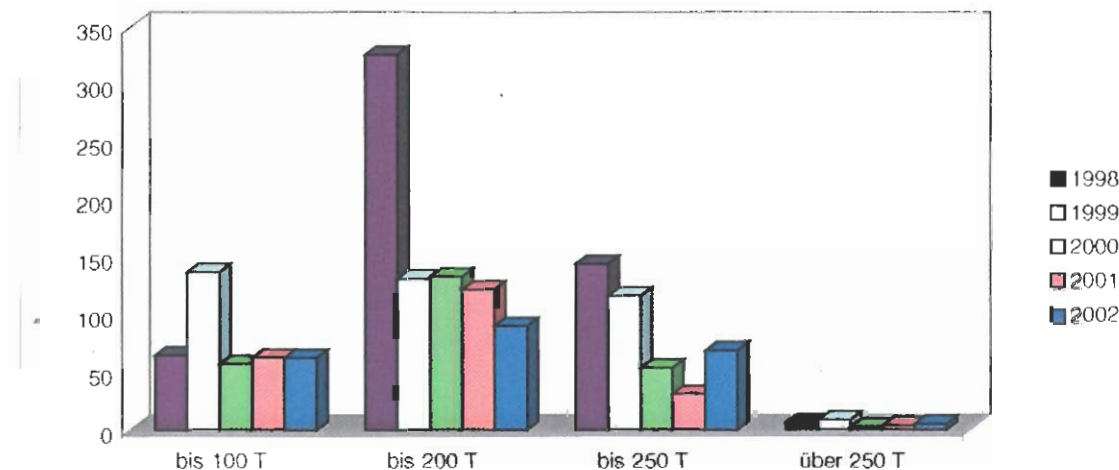
Ort	Anzahl der Verträge		mittlerer Gesamtkaufpreis in T€		mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> 2002
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	
Brieselang	30	28	141	135	778	1086	121
Dallgow-Döberitz	4	12	132	137	1000	988	137
Falkensee	110	132	148	172	1025	1027	120
Nauen	8	15	72	46	500	474	104
Rathenow	17	38	141	111	767	894	106
Schönwalde	21	26	108	130	953	1034	123

### 3.2.2 Doppel- und Reihenhaushausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland für das Jahr 2002 insgesamt 251 Verkäufe zugegangen. Von den registrierten Kauffällen sind 227 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	64	59	880	116
bis 1989	7	55	781	140
bis 2002	156	193	314	106

### 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 2001 und 2002, den mittleren Kaufpreis, die durchschnittliche Grundstücksgröße sowie die mittlere Wohnfläche:

Ort	Anzahl der Verträge		mittlerer Gesamtkaufpreis in T€		mittlere Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		mittlere Wohnfläche in m <sup>2</sup> 2002
	2001	2002	2001	2002	2001	2002	
Brieselang	7	12	177	128	391	650	119
Dallgow-Döberitz	8	24	176	177	272	279	113
Falkensee	81	113	180	202	97	300	104
Nauen	3	13	147	83	506	476	137
Rathenow	4	7	125	92	555	775	112

### 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 lagen dem Gutachterausschuss 52 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 7,8 Millionen € und der Flächenumsatz 89 ha.

Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 22 Kauffällen in der Stadt Nauen.

Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1800 und 1925 lag, erstreckt sich bei den anderen 30 Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1900 bis 2000.

Festzustellen ist, dass auf dem Teilmarkt der unsanierten und leerstehenden Mehrfamilienhäuser ein rückläufiger Grundstücksmarkt vorherrscht.

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

Hierfür standen 32 Kauffälle zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 135 Mio. € und einem Flächenumsatz von 10,6 ha. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1900 bis 2002.

Eine spezielle Aussage lassen die Verkäufe sowohl für die Mehrfamilienhäuser wie auch für die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art und Größe sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist.

Bei dem überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Havelland mit geringer städtischer Prägung nimmt dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil ein.

### **3.3 Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum**

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um behaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 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 neuerstellter Objekte werden - neben anderen wirtschaftlichen Faktoren - deutlich beeinflusst von der Entwicklung der Herstellungskosten.

Die Verkäufe von Eigentumswohnungen verteilen sich auf verschiedene Standorte, entweder auf große Wohnanlagen mit mehreren Wohnhäusern oder nur auf kleine Anlagen mit ein oder zwei Wohnhäusern, beziehungsweise in der Form von Reihenhäusern. Insbesondere sind es im Berichtszeitraum nur noch Verkäufe von einzelnen Wohnungen in den vorhandenen Wohnanlagen. Während im Jahr 2001 62 Verkäufe registriert wurden, waren es 2002 nur noch 53 Verkäufe.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen 10 Verkäufe zur Verfügung. Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 12 Verkäufe registriert. Insgesamt entfielen 10 Verkäufe auf Zwangsversteigerungen.

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für **neu errichtetes** Wohnungseigentum in Reihen- und Miethäusern aufgezeigt:

Ort	Anzahl der Kauf-fälle		Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Preisspanne (T€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
<b>Brieselang (Reihenhäuser)</b>	7	7	105	91	1,2 - 2,1	0,6 - 1,4
<b>Dallgow – Döberitz (Miethäuser Zweitverk.)</b>	9	5	114	65	1,2 - 1,6	0,3 - 1,4
<b>Falkensee (Miethäuser)</b>	12	13	79	82	1,7 - 2,5	1,0 - 2,0
<b>Falkensee (Miethäuser Zweitverk.)</b>	-	5		66	-	0,5 - 1,0
<b>Rathenow (Miethäuser)</b>	18	7	79	76	0,9 - 1,5	0,5 - 1,2

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 € (Verkäufe in einer Wohnanlage in Falkensee)

Für **umgewandelte** Eigentumswohnungen in Miethäusern 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>Rathenow</b>	1900 - 1920	1998	8	72	0,4 - 1,3

Anhand der Kaufverträge lässt sich nicht generell nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist. Es ist aber davon auszugehen, dass die Wohnungen in den Miethäusern überwiegend vermietet sind und in den Reihenhausobjekten der jeweilige Mieter der Erwerber war.



## 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.

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 (berlinnaher 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

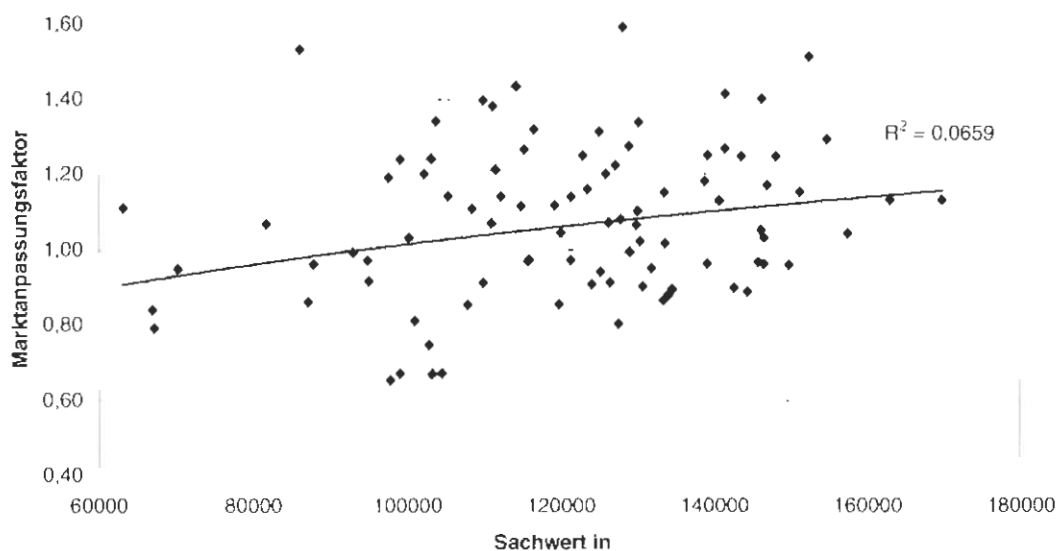
#### **Bodenwertermittlung**

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken

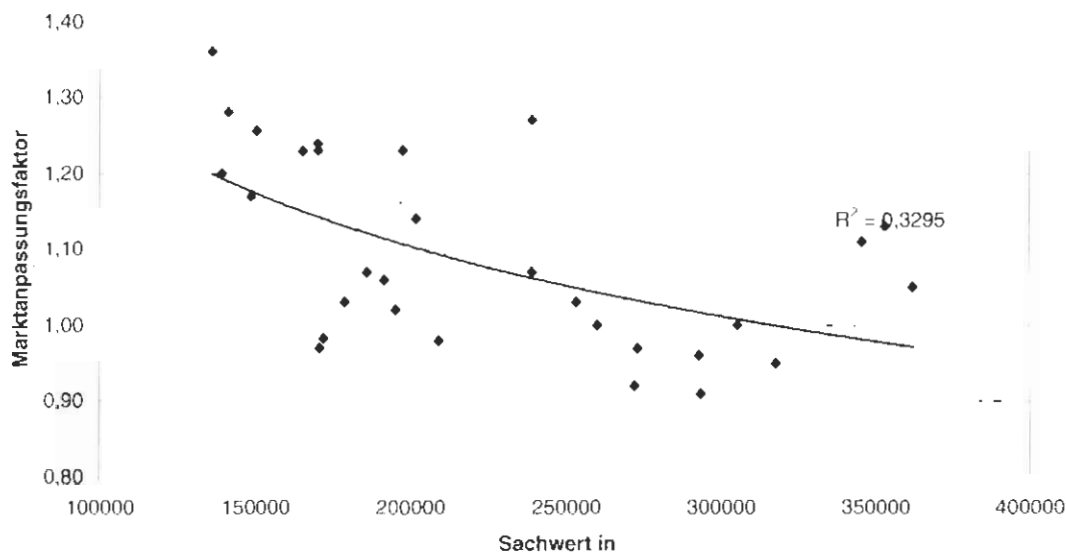
## Marktanpassungsfaktoren

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

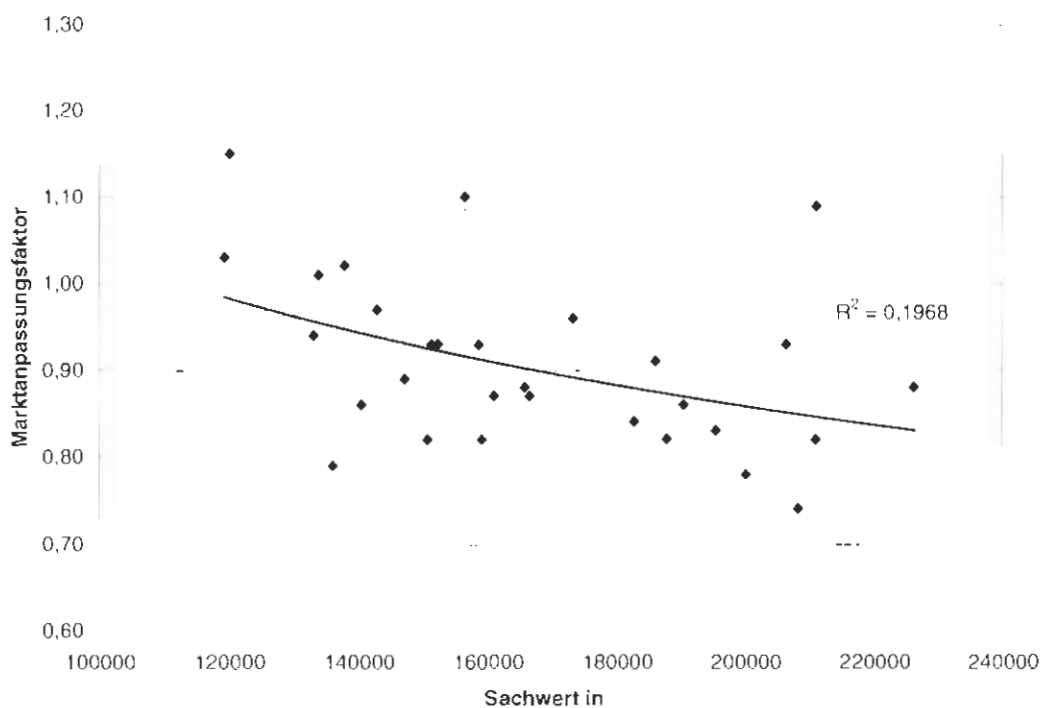
für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1920 - 1940)** bei einem Bodenwertniveau von 55 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1999 - 2002 im berlinnahen Raum.



für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1992 - 2002)** bei einem Bodenwertniveau von 55 €/m<sup>2</sup> bis 90 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001 und 2002 im berlinnahen Raum



für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1993 - 2002)** aus der Stadt Rathenow und Premnitz abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001 und 2002

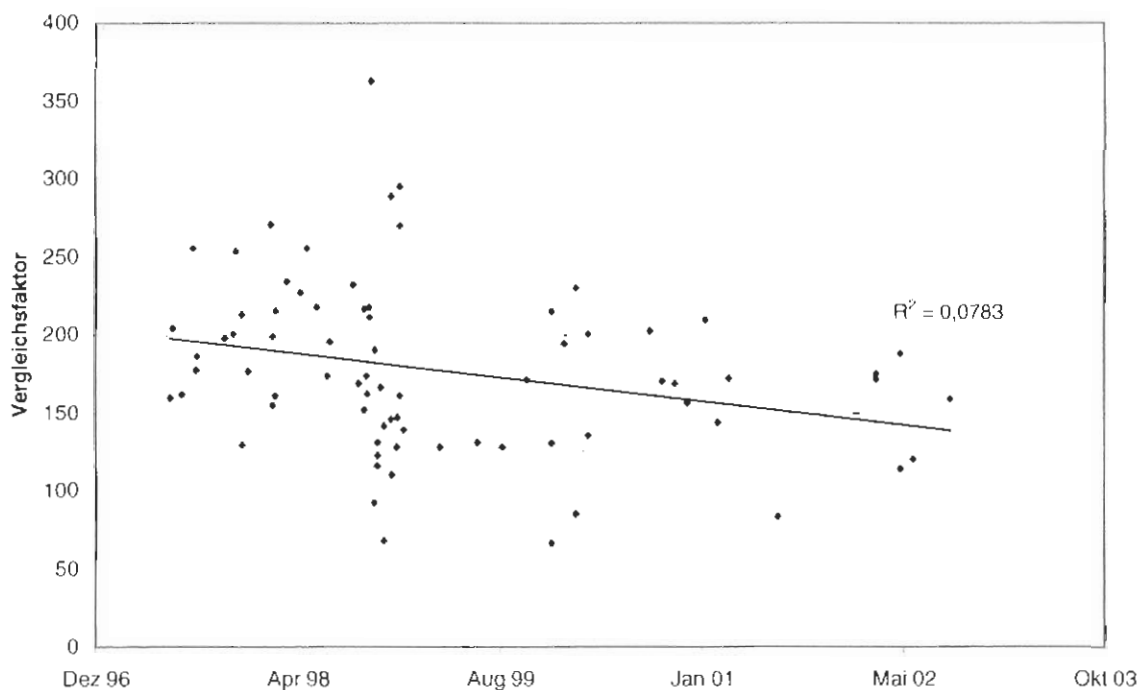


#### 4.1.2 Mehrfamilienhäuser

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 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 **155 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** im Berichtsjahr. Der Durchschnittspreis von 1997 bis 2002 lag bei **178 €/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 ist 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 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 2002 lagen der Geschäftsstelle nur 12 Verträge vor, während es im Jahr 2001 noch 27 Verträge waren. Überwiegend wurden Erbbaurechtsverträge für Einfamilienhausgrundstücke mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen.

Als Erbbaurechtsgeber treten hauptsächlich die Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	Zinssatz		Grundstücksgröße
<b>Wohnen</b>	4,0 % - 4,5 %	bei	500 m <sup>2</sup> - 1100 m <sup>2</sup>
<b>Erholung</b>	4,0 %	bei	300 m <sup>2</sup> - 350 m <sup>2</sup>

#### 4.1.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562) hat der Gesetzgeber die Gutachterausschüsse 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 /Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr
Falkensee	1998 - 2002	800 - 1000	0,46 - 0,56
Schönwalde/Glien	1995 - 2002	500 - 1200	0,46 - 1,02
Brieselang	2001 - 2002	1000 - 1300	0,46
Dallgow	1998 - 1999	400 - 1000	0,51

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

Stadt / Gemeinde	Vertragsabschluss Jahr	Spanne der Grundstücksgrößen m <sup>2</sup>	Spanne der gezahlten Entgelte in €/m <sup>2</sup> und Jahr	Bemerkung
Rathenow	1994 - 2002	325 - 500	2,05	Wasserlage; Bungalow Pächtereigentum
	2002	500	0,77	Wassernähe; Bungalow Pächtereigentum
Falkensee	1998 - 2002	700 - 1200	0,92 - 1,20	Bungalow Pächtereigentum
	1998 - 2002	700 - 1200	0,61 - 1,40	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Schönwalde/ Glienicke	1995 - 2002	725 - 1300	1,02 - 1,33	Bungalow Pächtereigentum
	1995 - 2002	800 - 1300	1,02 - 1,70	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Priort	1998 - 2001	400 - 1150	1,23	Bungalow Pächtereigentum
Buchow-Karpzow	2000	400 - 520	0,82 - 0,97	Bungalow Pächtereigentum
Dallgow	2000 - 2002	400 - 1200	1,02 - 2,05	Bungalow Pächtereigentum
Brieselang	2001	1400	1,38	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Parey	2001	500 - 700	0,64	Bungalow Pächtereigentum

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

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden Verkäufe von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die mit einem Nutzungsrecht nach Schuldrechtsanpassungsgesetz belastet sind, ausgewertet.

Es liegt hier nur eine sehr geringe Anzahl von Verkäufen aus dem berlinnahen Raum vor. Es ist festzustellen, dass für diese Grundstücke Kaufpreise in einer Spanne zwischen **45 % und 75 %** 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 2,50 €/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 Gutachterausschusses 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:	1999 - 2002
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	640
durchschnittliche Grundstücksgröße:	816 m <sup>2</sup>

<u>Grundstücksgröße</u>	<u>Umrechnungskoeffizient</u>
500 m <sup>2</sup>	113 %
600 m <sup>2</sup>	108 %
700 m <sup>2</sup>	104 %
<b>800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
900 m <sup>2</sup>	96 %
1000 m <sup>2</sup>	92 %
1100 m <sup>2</sup>	88 %
1200 m <sup>2</sup>	84 %
1300 m <sup>2</sup>	80 %



## 5. Bodenrichtwerte

### 5.1 Erläuterungen zum Bodenrichtwert

Der Gutachterausschuss ermittelt Bodenrichtwerte 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.

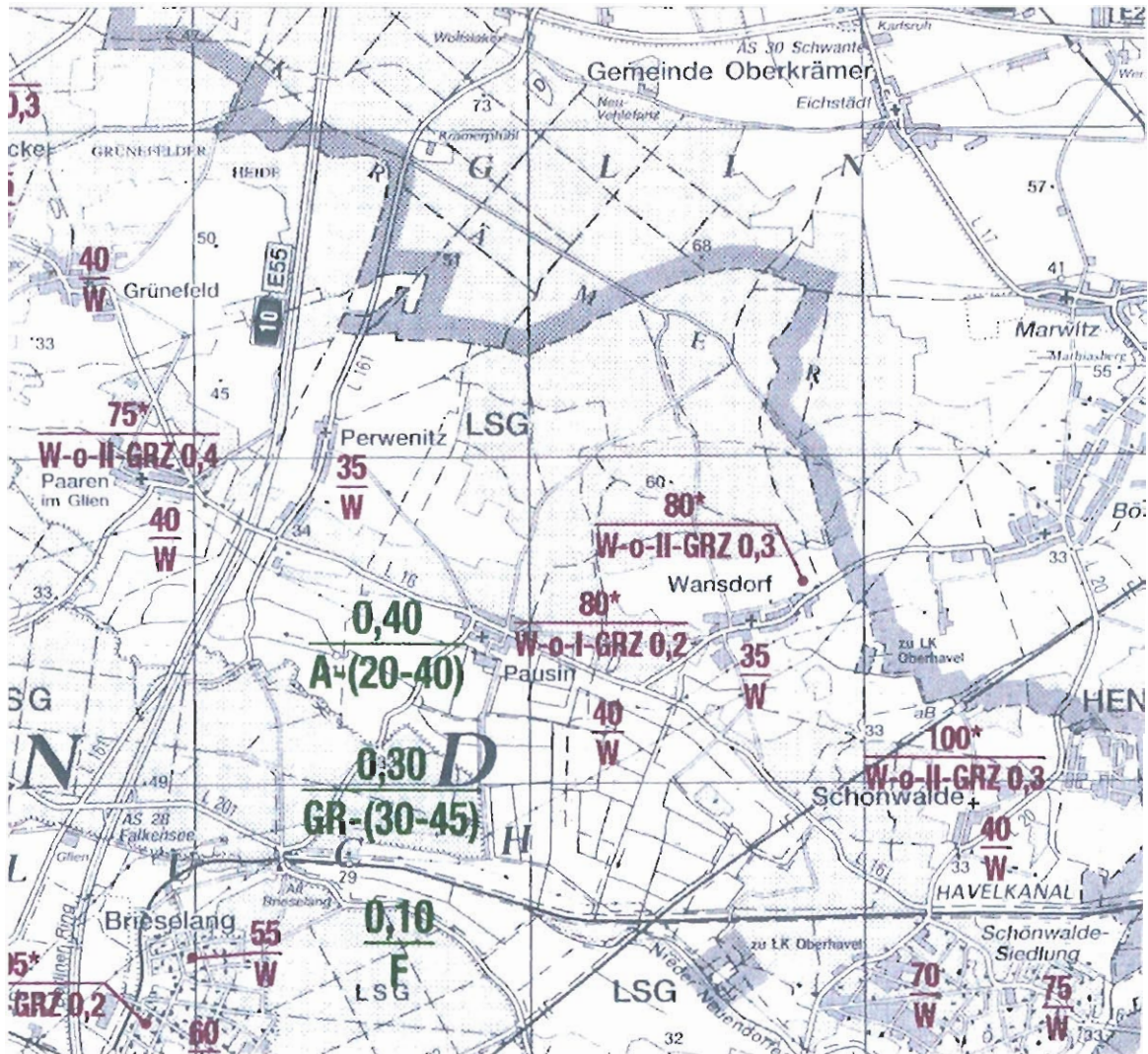
Die Bodenrichtwerte beziehen sich in städtischen Bereichen auf eine Grundstücksfläche von etwa **400 m<sup>2</sup> bis 1000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1200 m<sup>2</sup>**. Untersuchungen der Geschäftsstelle haben ergeben, dass im Landkreis 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. 2003



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

- W - Wohnbauflächen
- G - gewerbliche Bauflächen
- o - erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG
- 0,3 - Grundflächenzahl (GRZ)
- o - offene Bauweise
- II - Geschosshöhe (zweigeschossig)
- A - Ackerland
- GR - Grünland
- F - Forsten

### 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“*

*„Premnitz, Liebigstraße/Beethovenstraße“*

In der Bodenrichtwertkarte sind die Sanierungsgebiete extra ausgewiesen und mit dem Zusatz „SAN“ gekennzeichnet.

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten unterliegen, werden für 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 e-mail
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62490 033971/62409 gutachter@kva-opr.de
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601580 gutachter@oberhavel.de
Berlin	Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	030/90125564 030/90123193 GAA-Berlin@t-online.de
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 GAA@potsdam- mittelmark.de
Brandenburg a. d. H.	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a. d. H.	03381/586203 03381/586204 RSchwich@stadt- brb.brandenburg.de
Jerichower Land	Tessenowstraße 12 39114 Magdeburg	0391/5677820 0391/5677821 Katasteramt Magdeburg@lverm.mi.lsa- net.de
Stendal	Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/570000 03931/570499 Katasteramt Sten- dal@lverm.mi.lsa-net.de