

# **Grundstücksmarktbericht**

**2003**

**Landkreis Havelland**



Schloß Paretz

## Vorwort

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2003 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland herausgegeben.

Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. Der Schwerpunkt der Angaben bezieht sich auf das Berichtsjahr 2003, es werden aber auch langjährige Übersichten dargestellt. Im Grundstücksmarktbericht werden Informationen, die für die Transparenz des Grundstücksmarktes für bebaute und unbebaute Grundstücke erforderlich sind, zusammengefasst.

Grundlage dieses Berichtes und aller Wertermittlungen durch den Gutachterausschuss ist die Kaufpreissammlung. Aus ihr werden Umsatzzahlen und Preisindexreihen, sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet. Für die Aussagen zu den Umsätzen werden alle eingegangenen Kauffälle des jeweiligen Berichtsjahres herangezogen. Den Auswertungen über spezifische Teilmärkte liegen jeweils nur Teilmengen der ausgewerteten Kaufverträge zugrunde.

Kaufpreise bilden sich im Allgemeinen durch einen Ausgleich der unterschiedlichen Wertvorstellungen der interessierten Marktteilnehmer. Auf dem Grundstücksmarkt werden zudem die Kaufpreise von einer Vielzahl objektbezogener Einzelfaktoren und zufälligen, persönlichen Gegebenheiten, wie z.B. den finanziellen Bedingungen und dem Verhandlungsgeschick der Marktteilnehmer beeinflusst. Es ergeben sich auf dem Markt somit für gleichartige Objekte nicht selten unterschiedliche Kaufpreise.

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

Der Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlungen des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 28.04.2004 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

Nauen, den 28.04.2004

A. Grzesik  
Vorsitzender des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Landkreis Havelland

# Grundstücksmarktbericht 2003

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 6218</b>
	<b>Fax</b>	<b>03321 / 403 37218</b>
	<b>Internet</b>	<b><u><a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a></u></b>
	<b>E-Mail</b>	<b><u><a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a></u></b>
Sprechzeiten:	<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>22,50 €</b>	

Nachdruck und Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	
<b>1</b>	<b>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</b>	<b>Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland</b>	<b>13</b>
2.1	Vorbemerkungen	13
2.2	Angaben zu den Vertragsvorgängen	14
2.3	Angaben zum Flächen- und Geldumsatz	16
2.3.1	Gesamtumsätze	16
2.3.2	Flächen- und Geldumsatz der unbebauten und bebauten Bauflächen	18
2.4	Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern	19
2.5	Zusammenfassung des Marktgeschehens	20
<b>3</b>	<b>Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>21</b>
3.1	Teilmarkt unbebaute Grundstücke	21
3.1.1	Wohnbaulandgrundstücke	21
3.1.2	Gewerbegrundstücke	22
3.1.3	Erholungsgrundstücke	23
3.1.4	Gartenlandgrundstücke	23
3.1.5	Land- und forstwirtschaftliche Flächen	24
3.2	Teilmarkt bebaute Grundstücke	28
3.2.1	Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke	28
3.2.2	Doppel- und Reihenhausgrundstücke	29
3.2.3	Mehrfamilienhäuser, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	29
3.3	Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum	30

		Seite
<b>4</b>	<b>Ableitung erforderlicher Daten für die Wertermittlung</b>	<b>31</b>
4.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	31
4.2	Mehrfamilienhäuser	34
4.3	Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen	35
4.4	Erbbauzinssätze	36
4.5	Verkäufe von belasteten Wohnbauflächen (Nutzungsrecht)	36
4.6	Verkäufe für geplante Verkehrsflächen	36
4.7	Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV	37
4.8	Umrechnungskoeffizienten	38
<b>5</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>39</b>
5.1	Erläuterungen zum Bodenrichtwert	39
5.2	Auszug aus der Bodenrichtwertkarte	40
5.3	Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche	41
<b>6</b>	<b>Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachter-</b> <b>ausschüsse</b>	<b>42</b>

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere 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 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852),
- 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 Ministerium des Innern (Bestellungsbehörde) bestellte mit Wirkung vom 01.01.2004 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 wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken,
- Erstattung 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:

- Axel Grzesik                      Amtsleiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

##### Stellvertretende Vorsitzende:

- Wolfgang Schlak                      Obervermessungsrat i. R.
- Matthias Kuhnke                      Sachgebietsleiter im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

##### Ehrenamtliche Gutachter:

- Bernhard Bischoff                      Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Wolfgang Fourmont                      Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Rainer Herrmann                      Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Wolfgang Ibe                      Sachverständiger für Grundstücksbewertung
- Dirk Jöhling                      Sachverständiger für Landwirtschaft
- Frank Meyer                      Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
- Thomas Rohrlack                      Immobilien- und Hausverwalter

##### Ehrenamtliche Gutachter des Finanzamtes/Bewertungsstelle:

- Christiane Bork                      Mitarbeiterin für Bewertung
- Ulf Sperling                      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 Flugplätze 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.

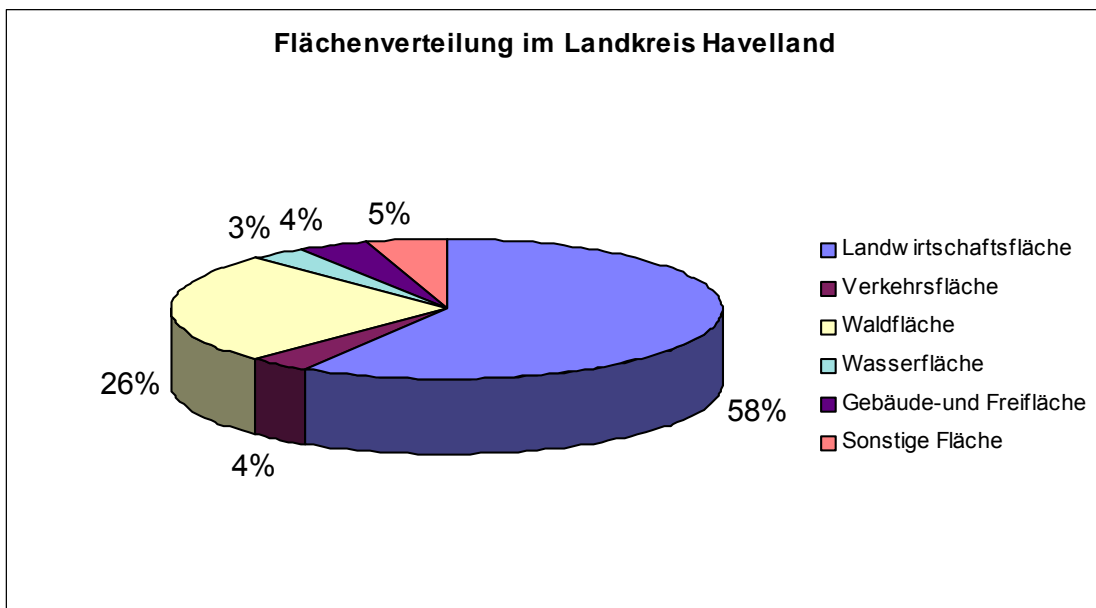
Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2003 im westlichen Teil des Landkreises mit 26,0% weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 18,8% liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 15,4% wesentlich geringer.

(Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

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 Entspannen ein und die vielen Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete mit ihren großen Wald- und Wasserflächen insbesondere im Naturpark Westhavelland bieten Freiräume zur aktiven Erholung.

Von der etwa 1.717 km<sup>2</sup> großen Gesamtfläche des Landkreis Havelland werden rund 84 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.

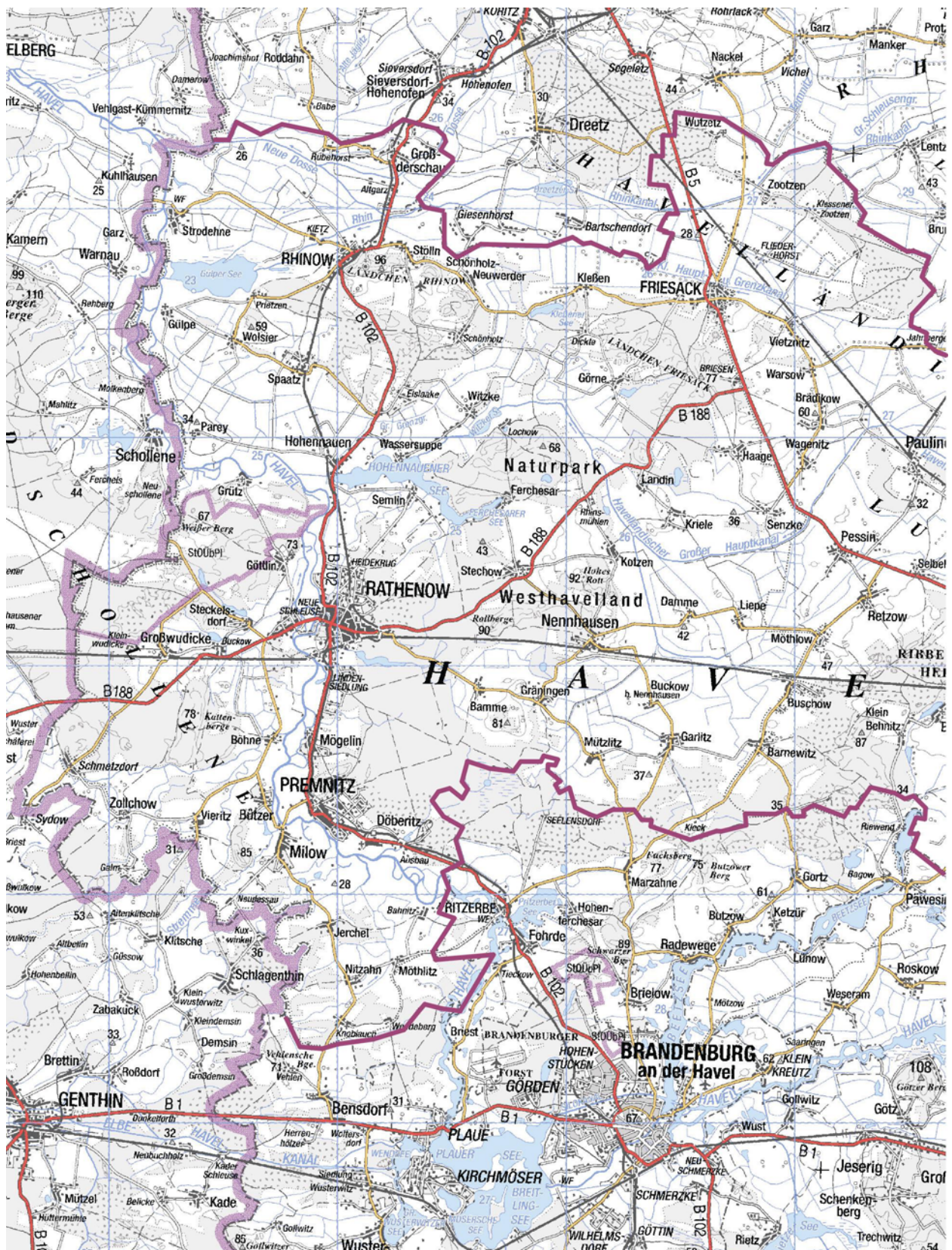


Quelle: automatisiertes Liegenschaftsbuch-ALB-

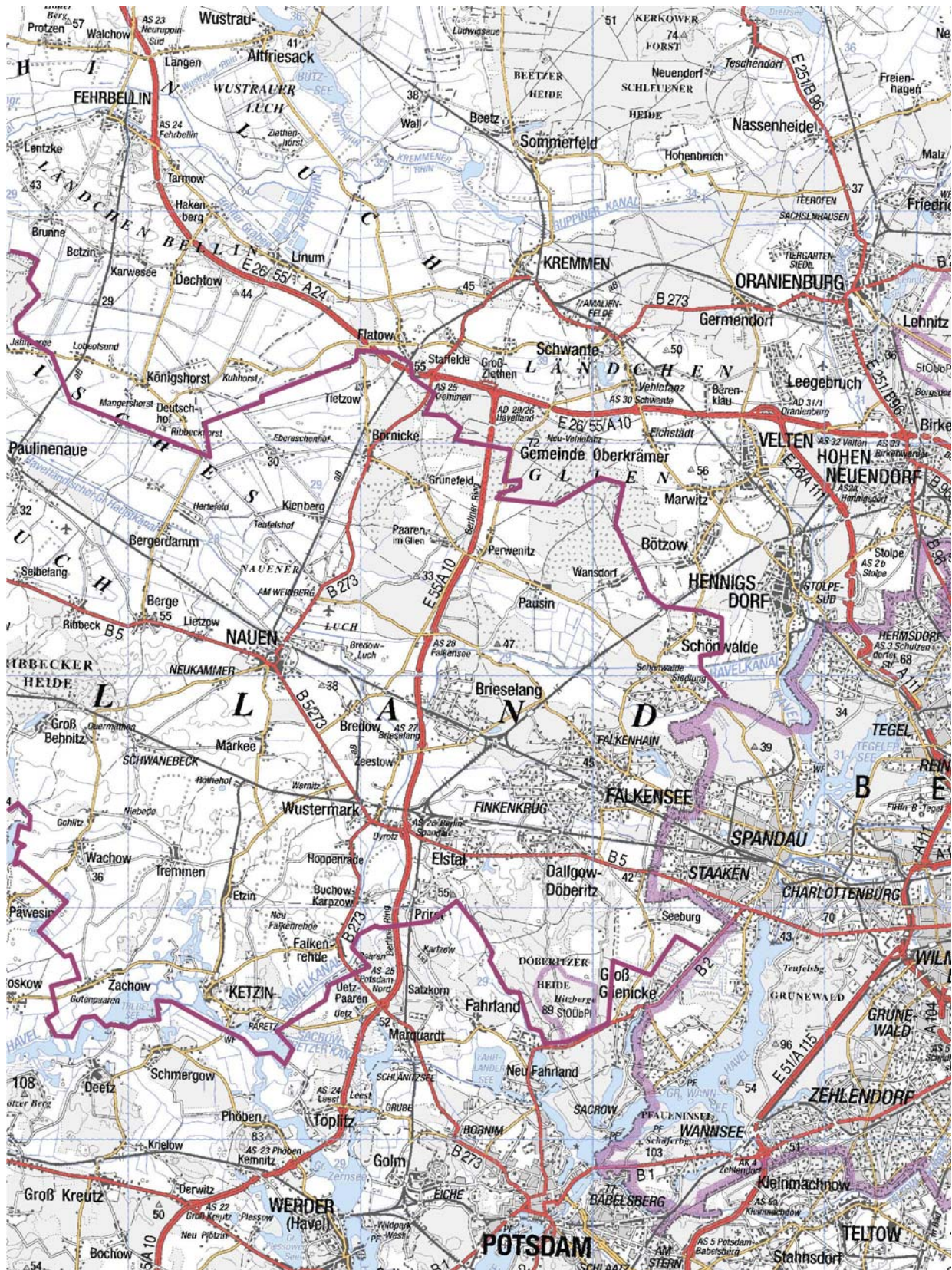
Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar.

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit vierzig rechtswirksame Flächennutzungspläne-FNP- bzw. Teilflächennutzungspläne-TFNP- (Stand März 2004).

Landkreis Havelland (Auszug aus der Topographischen Karte 1:250.000 unmaßstäblich)



Topografischer Kartenausschnitt: Veröffentlichung mit Genehmigung des LGB Brandenburg (GB 25/04)



Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis nach der Gemeindegebietsreform (26.10.2003) in fünf Städte, in fünf Gemeinden und in drei Ämter.

Nähere Angaben entnehmen Sie bitte dem beigefügten Informationsblatt.

Stadt Gemeinde Amt	Einwohner	Fläche in km <sup>2</sup>	Einwohner je km <sup>2</sup>
Stadt Falkensee	36.351	43,39	838
Stadt Ketzin	6.483	92,77	70
Stadt Nauen	16.899	266,76	63
Stadt Premnitz	10.385	45,43	229
Stadt Rathenow	27.850	112,40	248
Gemeinde Brieselang	9.805	44,39	221
Gemeinde Dallgow-Döberitz	6.939	65,93	105
Gemeinde Milower Land	5.035	160,42	31
Gemeinde Schönwalde-Glien	7.967	96,54	83
Gemeinde Wustermark	7.299	52,61	139
Amt Friesack	7.134	236,46	30
Amt Nennhausen	5.032	253,65	20
Amt Rhinow	5.496	246,05	22
Landkreis Havelland	152.675	1.716,80	89

Quellen: Einwohner per 30.06.2003 - Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik  
Flächen per 31.12.2003 - automatisiertes Liegenschaftsbuch-ALB-

## 2 Übersicht über den Grundstücksmarkt im Landkreis Havelland

### 2.1 Vorbemerkungen

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes 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 Grafiken 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,

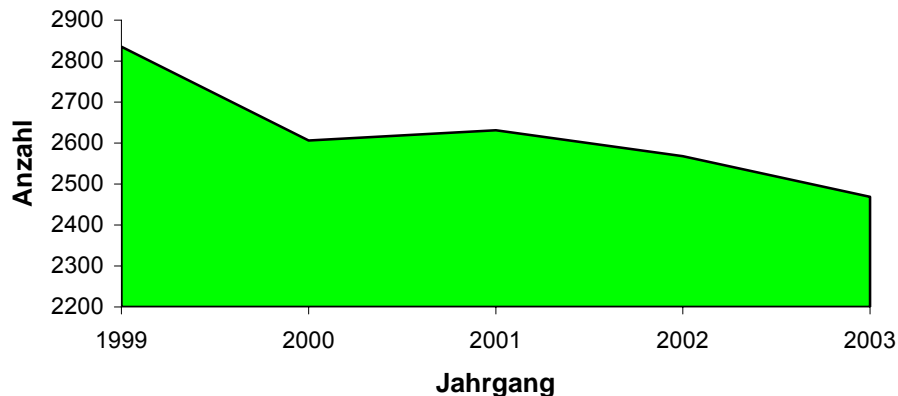
**GF = Gemeinbedarfsflächen** sind beispielsweise Grundstücke mit Kindergärten, Polizei, Verkehrsflächen, u.ä.; sie sind Bestandteil öffentlicher Flächen,

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

## 2.2 Angaben zu den Vertragsvorgängen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Jahr 2003 **2.469** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung, im Jahr 2002 waren es **2.568** Verträge.

### Vertragsabschlüsse



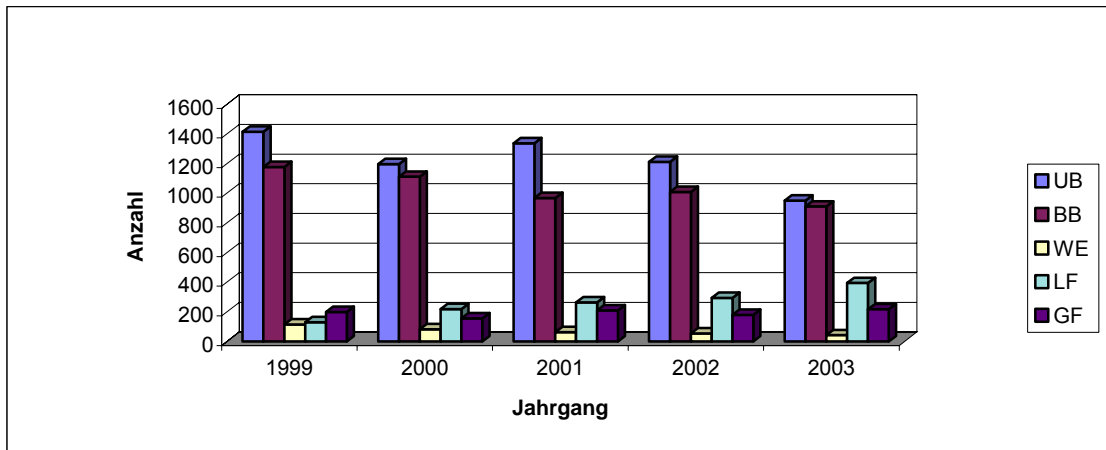
Die Anzahl der zugegangenen Verträge gliedert sich in folgende Grundstücksarten:

Grundstücksart	Anzahl 2003	Anteil in % 2003	Tendenz zu 2002 in %
unbebaute Bauflächen (UB)	951	38	- 8,8
bebaute Bauflächen (BB)	910	37	- 10,4
Wohnungseigentum (WE)	42	2	-20,8
land- u. forstwirtsch. Flächen (LF)	349	14	+19,5
Gemeinbedarfsflächen (GF)	150	6	+39,0
sonstige Flächen (SF)	67	3	- 5,6
Gesamt	2.469	100	- 4,6

Die Gesamtanzahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 4,6% zum Vorjahr rückläufig. Wie auch in den zurückliegenden Jahren nehmen die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Bauflächen** nach wie vor den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen ein, obwohl bei diesen beiden Teilmärkten ein Rückgang zum Vorjahr ersichtlich ist. Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist nach wie vor rückläufig und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung. Der Anstieg der Verträge bei der Grundstücksart **Gemeinbedarfsflächen** ist überwiegend auf den Ankauf von Flächen für den Straßenbau und für Radwege zurückzuführen.

### Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der letzten fünf Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten. Zu beachten ist, dass unter Gemeinbedarfsflächen die sonstigen Flächen eingeordnet sind.



### Anzahl der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen

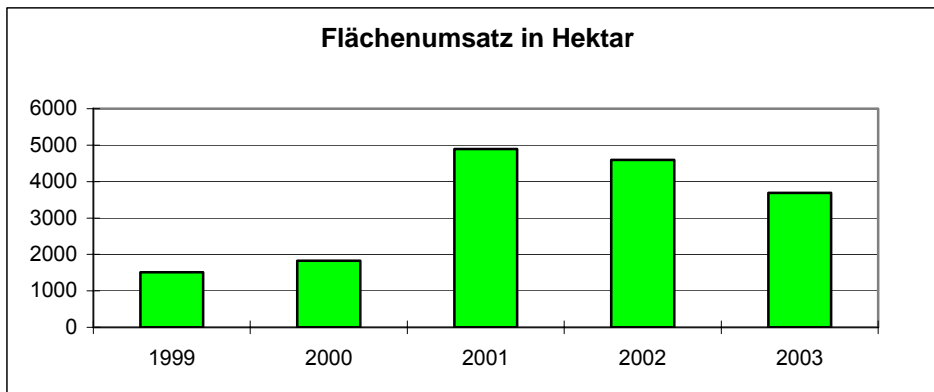
Stadt Gemeinde Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Falkensee	268	255	18	9	9	7
Ketzin	71	33	-	27	2	9
Nauen	62	85	3	44	42	11
Premnitz	35	38	-	-	5	1
Rathenow	66	121	8	10	29	6
Brieselang	105	55	7	8	5	2
Dallgow-Döberitz	108	55	4	12	11	2
Milower Land	13	26	-	27	1	6
Schönwalde-Glien	87	61	-	38	8	1
Wustermark	49	61	2	17	27	7
Friesack	30	40	-	61	4	-
Nennhausen	24	41	-	27	3	12
Rhinow	33	39	-	69	4	3
Landkreis Havelland	951	910	42	349	150	67

## 2.3 Angaben zum Flächen- und Geldumsatz

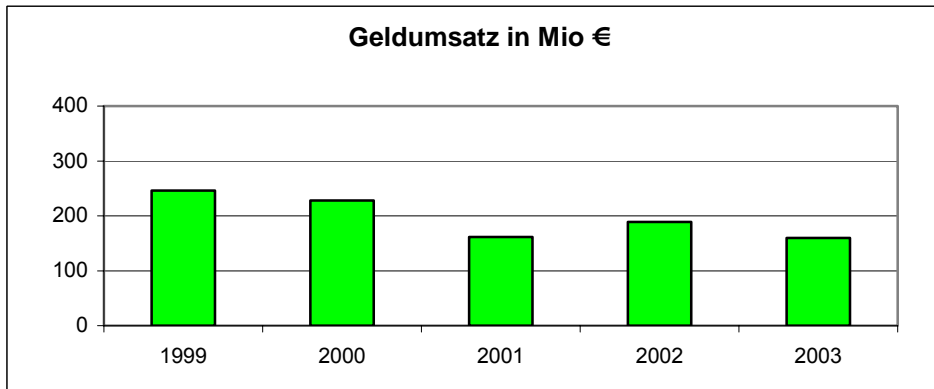
### 2.3.1 Gesamtumsätze

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 **3.689,6 ha** umgesetzt. Zieht man einen Vergleich zu den umgesetzten Flächen aus dem Jahr 2002, so ergibt das einen Rückgang von 20 %.



Im Jahre 2003 wurden auf dem Grundstücksmarkt im Bereich des Landkreises Havelland **160,1 Mio. €** umgesetzt. Das ist verglichen mit dem Jahr 2002 ein Rückgang von 15%.





**Flächen- und Geldumsatz nach Grundstücksarten**

Grundstücksart	Anzahl 2003	Flächenumsatz in ha 2003	Anteil in % 2003	Tendenzen zu 2002 in %	Geldumsatz in Mio € 2003	Anteil in % 2003	Tendenzen zu 2002 in %
UB	951	143,4	4	10	44,0	27	5
BB	910	544,9	15	-1	105,5	66	-20
WE	42	-	-	-	4,1	3	-2
LF	349	2.778,3	75	-26	4,6	3	-32
SF/GF	217	223,0	6	48	1,9	1	-64
<b>Gesamt</b>	<b>2.469</b>	<b>3.689,6</b>	<b>100</b>	<b>-20</b>	<b>160,1</b>	<b>100</b>	<b>-15</b>

Der Geldumsatz im Teilmarkt **sonstige Flächen** hat sich im Vergleich zu den Vorjahren wieder relativiert.

**Aufschlüsselung der Grundstücksarten auf die Regionen des Landkreises**

Stadt Gemeinde Amt	UB		BB		WE		LF		GF		SF	
	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in Mio €
Falkensee	243	14,6	227	43,4	-	2,2	293	-	7	0,2	6	0,2
Ketzin	89	1,5	293	2,5	-	-	2.730	0,7	-	-	88	0,1
Nauen	219	3,5	244	12,6	-	0,2	5.625	0,8	56	0,1	102	0,7
Premnitz	58	0,5	50	2,9	-	-	-	-	21	-	1	-
Rathenow	51	1,5	1.413	10,2	-	0,6	730	0,1	28	0,1	197	0,1
Brieselang	113	4,5	53	6,4	-	0,4	98	0,1	7	-	1	-
Dallgow-Döberitz	85	6,7	137	8,5	-	0,5	690	0,2	33	0,1	14	-
Milower Land	20	0,1	612	1,4	-	-	3.854	0,6	-	-	15	-
Schönwalde-Glien	79	3,8	83	6,5	-	-	3.095	0,5	33	-	1	-
Wustermark	280	6,6	76	4,4	-	0,2	750	0,2	104	0,1	18	-
Friesack	116	0,3	894	1,9	-	-	3.619	0,5	17	-	-	-
Nennhausen	53	0,2	1.231	3,2	-	-	1.734	0,3	3	-	10	-
Rhinow	27	0,2	136	1,6	-	-	4.563	0,7	10	-	1.461	0,1
<b>Landkreis Havelland Gesamt</b>	<b>1.433</b>	<b>44,0</b>	<b>5.449</b>	<b>105,5</b>	<b>-</b>	<b>4,1</b>	<b>27.781</b>	<b>4,7</b>	<b>319</b>	<b>0,6</b>	<b>1.914</b>	<b>1,2</b>

### 2.3.2 Flächen- und Geldumsatz der unbebauten und bebauten Bauflächen

Für die nachfolgenden Auswertungen wurden nur ausgewertete Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen. Kauffälle mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wie z.B. Verwandtschaftsverhältnis, Liebhaberpreis oder Zukäufe sind hier nicht erfasst.

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

Stadt Gemeinde Amt	Wohnbauland			gewerbliche Bauflächen			sonstige Bauflächen			
	Flächenumsatz (FU) Geldumsatz (GU)	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 1.000 €
Falkensee		254	217	13.863	2	3	168	0	0	0
Ketzin		27	19	861	2	6	77	19	4	230
Nauen		36	25	631	2	11	462	0	0	0
Premnitz		22	10	199	9	43	234	2	1	7
Rathenow		58	42	1.429	3	3	8	1	0,9	14
Brieselang		97	72	4.166	1	15	15	0	0	0
Dallgow-Döberitz		101	65	5.541	1	6	826	1	2	20
Milower Land		7	6	35	0	0	0	0	0	0
Schönwalde-Glien		73	63	3.610	0	0	0	2	4	9
Wustermark		31	34	1.438	1	84	3.378	8	4	49
Friesack		19	18	177	0	0	0	0	0	0
Nennhausen		15	11	100	0	0	0	1	0,7	6
Rhinow		24	15	176	1	0,8	0,8	1	1	10

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

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilien- häuser			Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/Ver- waltungsgebäude			
	Flächenumsatz (FU) Geldumsatz (GU)	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100T €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100T €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100T €	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100T €
Falkensee		163	169,7	240,9	66	23,3	130,1	3	3	3	8	12	48
Ketzin		14	99,3	9,6	1	0,7	1,4	1	4	1	2	4	1
Nauen		42	128,1	26,2	12	15,9	7,8	7	6	2	5	1	3
Premnitz		14	11,4	12,7	14	11,6	11,3	1	1	0,3	3	10	2
Rathenow		44	76,8	45,0	13	13,2	14,0	20	17	14	7	27	8
Brieselang		32	33,1	36,4	13	4,9	22,6	1	4	0,4	0	0	0
Dallgow-Döberitz		27	128,4	39,5	26	7,6	44,5	0	0	0	0	0	0
Milower Land		19	601	12	0	0	0	1	2	0,1	1	2	0,3
Schönwalde-Glien		40	52,6	42,5	6	2,4	7,5	2	9	3	0	0	0
Wustermark		26	44,7	23,1	26	16,3	14,9	3	10	3	0	0	0
Friesack		23	705,9	11,7	3	5,1	1,3	2	6	2	4	8	2
Nennhausen		17	1.017	9,2	12	35,1	10,8	0	0	0	5	38	4
Rhinow		27	101	12,8	3	5,0	1,2	0	0	0	1	1	1

## 2.4 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 %	
	2002	2003	2002	2003
Natürliche Person	60	62	86	84
öffentliche Hand	17	17	4	6
sonst. juristische Personen	23	21	10	10

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufes übergegangen. Im Berichtszeitraum 2003 sind der Geschäftsstelle 79 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen, das sind 55% mehr als im Vorjahr.

### Zwangsversteigerungen

Teilmarkt	Anzahl
unbebaute Bauflächen	15
bebaute Bauflächen	46
Wohnungseigentum	14
land- u. forstwirtschaftliche Flächen	4
<b>Summe</b>	<b>79</b>

## 2.5 Zusammenfassung des Marktgeschehens

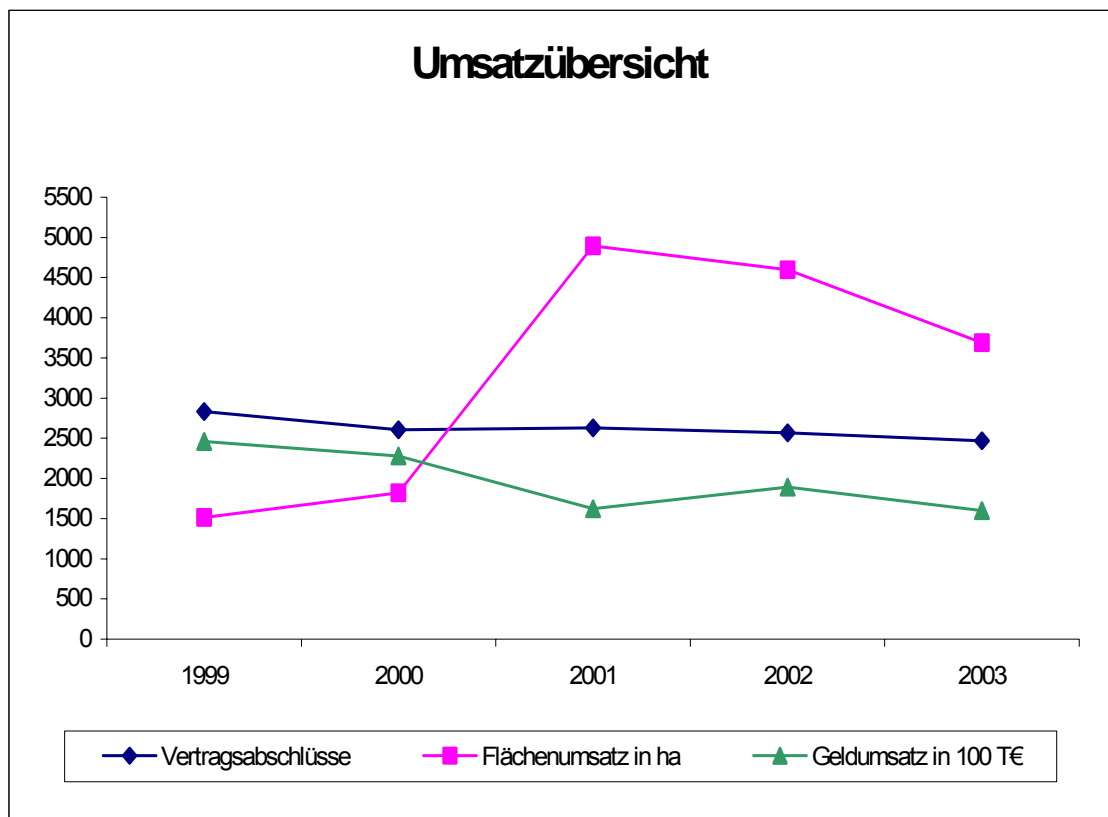
Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

- 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 2003 auf dem Immobilienmarkt in den drei Eckdaten eine sinkende Tendenz zu verzeichnen ist. Während die Anzahl der Verträge nur um 4% rückläufig ist, sind es beim Flächenumsatz 20% und beim Geldumsatz 15% Rückgang. 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 26% zum Jahr 2002 auf.

Die unterschiedliche wirtschaftliche Struktur der verschiedenen Teile des Landkreises wird auch in den Ergebnissen des Grundstücksmarktes deutlich.

In der nachfolgenden Grafik ist die Entwicklung der drei Eckdaten in den Jahren von 1999 bis 2003 zusammenfassend dargestellt:



### 3 Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Ausgewertet wurden nur Kauffälle die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen. Dadurch können Differenzen zu den angegebenen Kauffallzahlen unter Punkt 2 entstehen.

#### 3.1 Teilmarkt unbebaute Grundstücke

##### 3.1.1 Wohnbaulandgrundstücke

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 01.01.2004 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahre 2003 weist im gesamten Landkreis sinkende Tendenzen auf. Während im östlichen Teil des Landkreises, besonders im berlinnahen Raum, die vereinbarten Kaufpreise/m<sup>2</sup> für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise überwiegend einen Rückgang von 5 €/m<sup>2</sup> -10 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr ergaben, sind die Kaufpreise im übrigen Landkreis, besonders in ländlichen Gebieten, von 2 €/m<sup>2</sup> - 5 €/m<sup>2</sup> gegenüber dem Vorjahr rückläufig.

Auch in den neu errichteten Wohnanlagen im gesamten Landkreis sind die Kaufpreise rückläufig. Hier liegt der Rückgang überwiegend zwischen 5 €/m<sup>2</sup> - 10 €/m<sup>2</sup>.

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2004 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 bzw. abgabenfrei.

Stadt Gemeinde Amt	frei nach BauGB	frei nach BauGB und KAG
	€ pro m <sup>2</sup>	
Falkensee	60 – 80	-
Ketzin	10 – 60	70*
Nauen	5 – 75	70*
Premnitz	15 – 25	40*
Rathenow	8 – 50	40* – 50*
Brieselang	35 – 65	85* – 90*
Dallgow-Döberitz	30 – 90	75* – 120*
Milower Land	5 – 20	-
Schönwalde-Glien	40 – 65	70* – 100*
Wustermark	40 – 65	70* – 95*
Friesack	5 – 20	40*
Nennhausen	5 – 15	40*
Rhinow	5 – 20	-

### 3.1.2 Gewerbegrundstücke

Obwohl im Landkreis Havelland eine große Auswahl an neu erschlossenen Industrie- und Gewerbeflächen vorhanden ist, wurden auf diesem Teilmarkt 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 2003 auch keine Kauffälle zugeleitet.

Im östlichen Teil des Landkreises entwickeln sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5. Auf diesem Teilmarkt liegt das Preisniveau in Höhe des Vorjahres.

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

Gemeinde / Lage	Flächenspanne (ha)	BRW 1.1.2004 (€/m <sup>2</sup> )	Bruttofläche* (ha)	Nettofläche* (ha)	Belegungsgrad* (%)
<b>Falkensee</b>					
Gewerbegebiet Süd	0,2 - 0,4	55	120,0	83,5	70
Gewerbegebiet Nord	0,1 – 3,0	55	17,0	15,0	60
<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	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5 - 5,8	ohne	58,0	27,0	48
<b>Wustermark</b>					
Güterverkehrszentrum Dienstleistungsorientierte gewerbliche Baufläche	1,5 - 5,0	35	214,0	114,0	50
Demex Park	0,1 – 0,3	80	34,2	24,3	60
<b>Zeestow</b>					
Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2 - 0,7	35	40,4	32,0	80

\*Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung - 26.03.2004

### 3.1.3 Erholungsgrundstücke

Auf Grund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle auf diesem Teilmarkt werden die Verkäufe der Jahre 2002 und 2003 zusammengefaßt. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich überwiegend 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:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>
Ketzin	25 – 70	200 – 700
Ketzin Wasserlage	90 – 105	550 – 750
Ferchesar	16 - 18	450 – 700
Parey	15	650 – 850
Semlin	18 - 27	300 – 900
Übriger Landkreis	7 - 28	300 – 900

### 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.

Die auf diesem Teilmarkt registrierten und ausgewerteten Kauffälle sind aus dem Berichtsjahr.

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>

5 – 20  
25 – 30  
40 – 45  
50 – 70  
80 – 90

#### Orientierungswert für Gartenland in €/m<sup>2</sup>

2,00  
2,75  
4,00  
10,00  
15,00

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.

Die Anzahl der Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und Verwaltungs GmbH (BVVG) sind im Berichtsjahr nicht mehr von Bedeutung. Sie nehmen an der Gesamtzahl der Verkäufe nur etwa 13 % ein. Überwiegend werden die Verträge zwischen Privatpersonen und, oder Agrargenossenschaften getätigt. Der größte Anteil auf diesem Teilmarkt ist bei den Waldflächen zu verzeichnen.

Während im Berichtsjahr die Anzahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen um 19,5 % gestiegen ist, hat sich der Flächenumsatz um 26 % reduziert. Es wurden vermehrt kleinere Grundstücke als Arrondierungsflächen erworben.

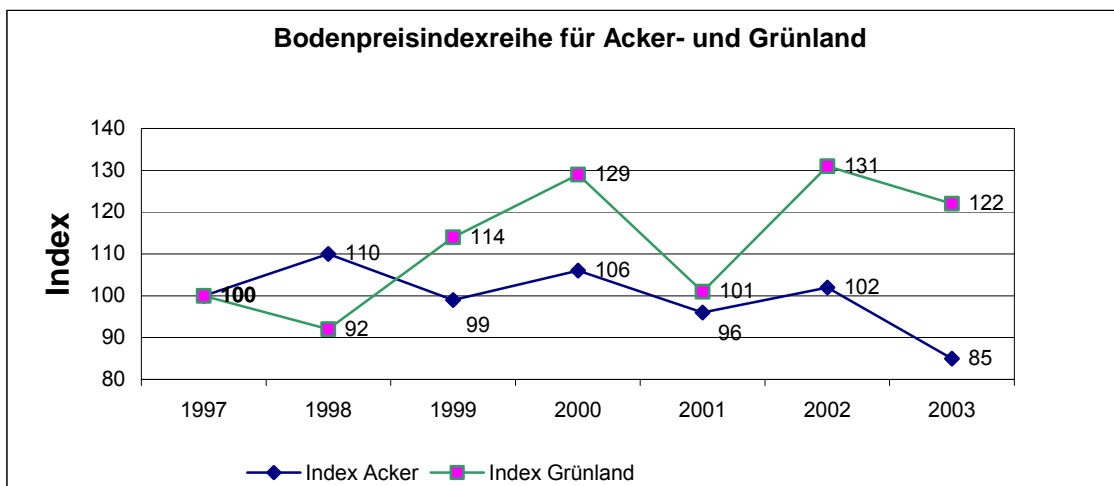
Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen ermittelt. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte in grüner Farbe dargestellt. Trotz der immer noch geringen Anzahl reiner Acker- und Grünlandflächen ist ein unterschiedliches Preisniveau im Landkreis erkennbar. 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.

Übersicht der Bodenrichtwerte

Bereich	Acker €/m <sup>2</sup>	Grünland €/m <sup>2</sup>	Wald €/m <sup>2</sup>
I	0,20	0,20	0,10
II	0,28	0,20	0,10
III	0,30	0,30	0,10

Mit Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt.





Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2003						
Fläche	Ackerzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	51-60	Anzahl	€/m²
	Kaufpreis in €/m²					
0,3 - 1	0,24		0,30		7	0,22
	0,22					
	0,15					
	0,20					
	0,28					
> 1 – 2			0,22		1	0,22
> 2 - 5	0,24	0,17			7	0,24
	0,18	0,27				
	0,23	0,29				
		0,30				
> 5 - 10	0,15	0,22		0,32	6	0,22
		0,21				
		0,19				
		0,21				
> 10 - 20		0,15	0,17	0,20	3	0,17
> 20 – 40		0,30			1	0,30

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2003						
Fläche	Ackerzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	51-60	Anzahl	€/m²
	Kaufpreis in €/m²					
0,3 – 1	0,30		0,87		6	0,42
	0,26		0,43			
	0,25		0,40			
> 1 – 2	0,20	0,32	0,25	0,26	7	0,23
		0,27		0,20		
		0,11				
> 2 – 5	0,40	0,18		0,27	5	0,30
	0,22	0,41				
> 5 - 10	0,14	0,40	0,29	0,45	8	0,30
		0,37	0,37			
		0,19				
		0,22				

Kaufpreise für Acker, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2003						
Fläche	Ackerzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
	<=30	31-40	41-50	51-60		
ha	Kaufpreis in €/m²				Anzahl	€/m²
0,3 – 1	0,25	0,17		0,39	4	0,25
	0,20					
> 1 - 2	0,18	0,48	0,61			0,36
	0,18					
> 2 - 5	0,31	0,42	0,52		7	0,42
	0,74	0,19				
	0,40					
	0,35					
> 5 - 10	0,33	0,25	0,24	0,34	4	0,29
> 10 – 20	0,20	0,18			2	0,19

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2003						
Fläche	Grünlandzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
	<=30	31-40	41-50	51-60		
in ha	Kaufpreis in €/m²				Anzahl	€/m²
0,3 - 1	0,21	0,22		0,35	4	0,32
	0,50					
> 1 - 2		0,13	0,12		4	0,15
		0,14				
		0,21				
> 2 - 5	0,16	0,22		0,15	10	0,23
		0,08		0,15		
		0,54				
		0,22				
		0,22				
		0,25				
		0,35				
> 5 - 10	0,20	0,03			5	0,12
		0,15				
		0,10				
		0,10				

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2003						
Fläche	Grünlandzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	51-60	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>					
0,3 - 1	0,60	0,20			6	0,31
	0,28					
	0,14					
	0,34					
> 1 - 2	0,32		0,16		6	0,21
	0,16					
	0,36					
	0,22					
> 2 - 5	0,60	0,25			4	0,29
		0,15				
		0,16				
> 5 - 10		0,20			1	0,20

Kaufpreise für Grünland, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2003						
Fläche	Grünlandzahl				Verträge	Kaufpreismittelwert
in ha	<=30	31-40	41-50	51-60	Anzahl	€/m <sup>2</sup>
	Kaufpreis in €/m <sup>2</sup>					
0,3 - 1	0,25	0,48			6	0,34
		0,29				
		0,29				
		0,25				
		0,48				
> 1 - 2		0,31			3	0,27
		0,33				
		0,16				
> 2 - 5		0,25			3	0,25
		0,17				
		0,33				
> 5 - 10	0,10		0,50		2	0,30

## Waldflächen

Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Havelland wurden in den letzten zwei Jahren durchschnittlich 0,10 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Bandbreite lag zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,18 €/m<sup>2</sup>. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel verstehen sich die Kaufpreise incl. Holzbestand. Detaillierte Angaben zur Beschaffenheit der Waldbestände sind den Kaufverträgen nicht zu entnehmen. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Bestockungsgrad, Stärke und Qualität des Holzes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen. 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. Die Veräußerer und Erwerber von Waldflächen sind überwiegend natürliche Personen.

### 3.2 Teilmarkt bebaute Grundstücke

#### 3.2.1 Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Bauepochen sind 2003 in den Städten und Gemeinden des Landkreises die nachfolgend aufgeführten Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Mittlere Wohnfläche (WFI) und Wohnflächenpreise (WFIPr) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der Grundstücksfläche (GrstFl).

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948				1949 – 1989				1990 – 2003			
	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>
Falkensee	68	1.005	108	1.069	14	907	108	1.309	32	705	134	1.747
Ketzin	3	1.489	103	615	-	-	-	-	1	992	100	1.480
Nauen	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Premnitz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	3	661	154	497	8	1.079	109	1.078	4	609	112	1.279
Brieselang	10	1.044	107	838	3	1.291	105	940	8	658	140	1.333
Dallgow-Döberitz	6	1.088	117	1.137	1	804	128	1.265	4	587	122	1.647
Milower Land	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	8	945	95	788	1	878	140	1.378	7	942	127	1.740
Wustermark	5	829	71	734	2	790	48	959	5	643	130	1.615
Friesack	3	1.068	97	187	4	922	103	480	-	-	-	-
Nennhausen	3	1.577	100	327	1	1.295	90	1.059	-	-	-	-
Rhinow	2	1.141	127	184	4	1.140	84	936	-	-	-	-

### 3.2.2 Doppel- und Reihenhausgrundstücke

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Bauepochen im Jahr 2003 in den nachfolgend aufgeführten Stadt- und Gemeindeverwaltungen des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Mittlere Wohnfläche und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhausgrundstücke

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948			1949 – 1989				1990 – 2003				
	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	Anzahl	mittlere GrstFl in m <sup>2</sup>	mittlere WFI in m <sup>2</sup>	mittlerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>
Falkensee	3	877	113	1.106	-	-	-	-	58	315	110	1.859
Ketzin	1	680	130	1.077	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	1	434	137	349	-	-	-	-	1	289	116	1.291
Premnitz	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	1	1.383	109	615	2	1.021	100	1.220	2	631	137	1.047
Brieselang	-	-	-	-	-	-	-	-	10	375	117	1.566
Dallgow-Döberitz	-	-	-	-	-	-	-	-	22	293	112	1.562
Milower Land	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	586	110	807	-	-	-	-	4	310	110	1.102
Wustermark	7	600	93	423	-	-	-	-	22	293	112	1.568
Friesack	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	1	461	147	204	1	1.483	90	833	-	-	-	-
Rhinow	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

### 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 41 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 2,9 Millionen € und der Flächenumsatz 6,2 ha.

Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 20 Kauffällen in der Stadt Rathenow. Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1900 und 1935 lag, erstreckt sich bei den anderen Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1850 (hauptsächlich Nauen) bis 1935. 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 36 Kauffälle zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 6,9 Mio € und einem Flächenumsatz von 10,2 ha. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1850 bis 2000.

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 bebaute 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 neu erstellter 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 2002 53 Verkäufe registriert wurden, waren es 2003 nur noch 42 Verkäufe.

Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr keine Verkäufe zur Verfügung. Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 24 Verkäufe registriert. Insgesamt entfielen 14 Verkäufe auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Kaufpreisspanne von 500 €/m<sup>2</sup> bis 850 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

In der nachfolgenden Tabelle werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für **neu errichtetes** Wohnungseigentum in Mietshäusern aufgezeigt, die Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

Ort	Anzahl der Kauffälle		durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Preisspanne (T€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
<b>Dallgow – Döberitz</b> (Mietshäuser Zweitverk.)	5	2	65	75	0,3 – 1,4	0,75 - 1,1
<b>Elstal</b> (Mietshäuser)	-	2	-	86	-	1,0
<b>Falkensee</b> (Mietshäuser)	13	7	82	92	1,0 - 2,0	1,4 - 2,0
<b>Falkensee</b> (Mietshäuser Zweitverk.)	5	6	66	85	0,5 – 1,0	1,0 – 1,85
<b>Rathenow</b> (Mietshäuser)	7	3	76	70	0,5 - 1,2	1,4 - 1,7

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

## 4 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 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 (berlinnaheer 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

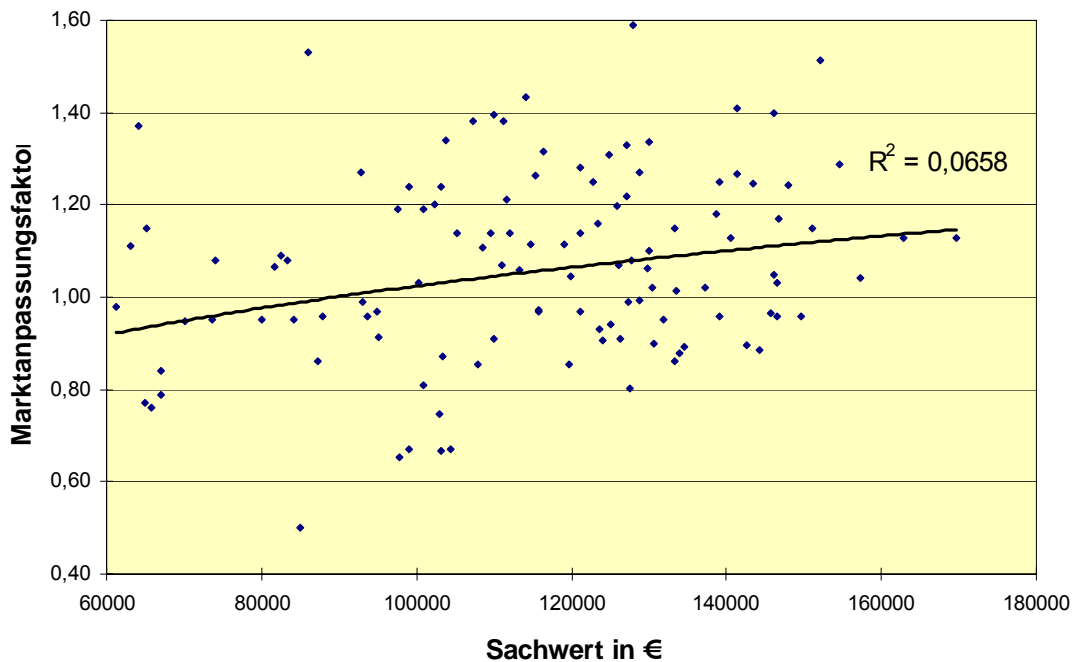
#### Bodenwertermittlung

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken

## Marktanpassungsfaktoren

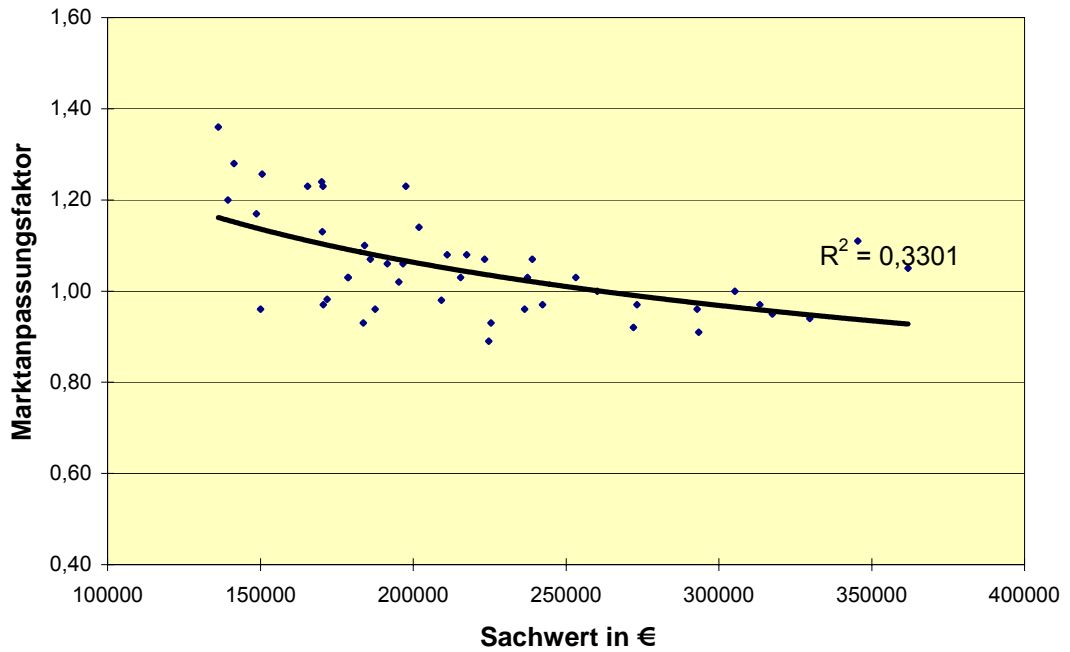
Auf Grund der großen Streubreite des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt. Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall Vergleichswerte in der Geschäftsstelle angefordert werden.

- Für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke (Baujahr 1920-1940)** bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 1999 - 2003 im **berlinnahen Raum**,

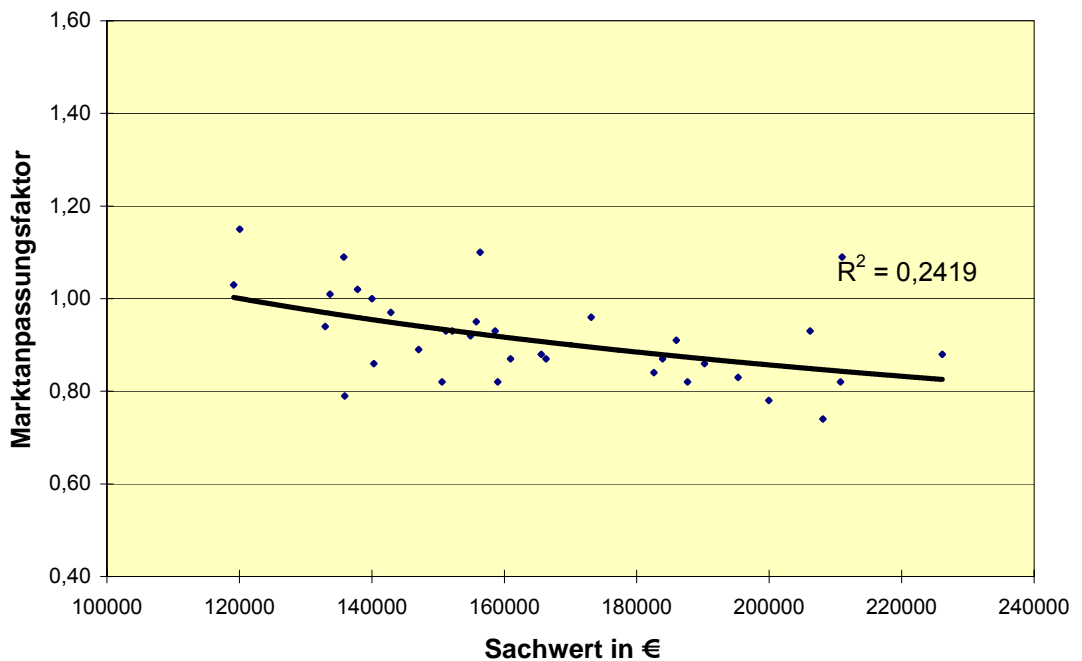




- für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (Baujahr 1992-2003) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 120 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001 bis 2003 im **berlinnahen Raum**,



- für freistehende **Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke** (Baujahr 1993-2003) aus den Städten **Rathenow und Premnitz** abgeleitet aus Kauffällen des Jahres 2001 bis 2003.

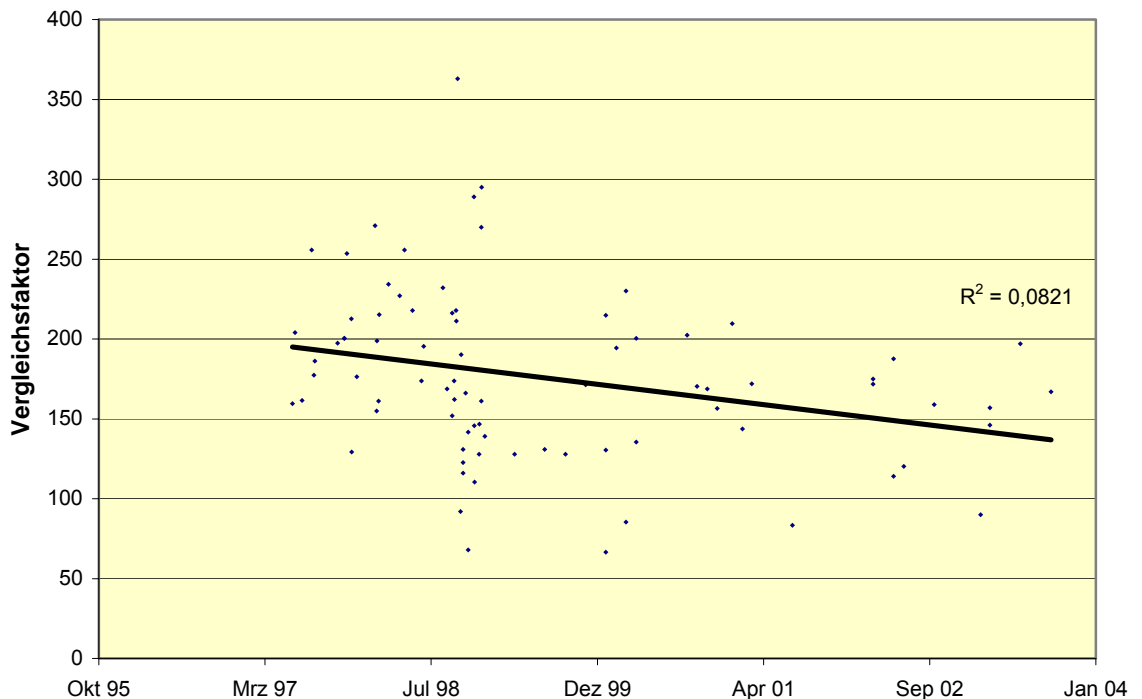


## 4.2 Mehrfamilienhäuser

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 1850 und 1935. Sie hatten dem Baualter entsprechend einen befriedigenden bis mangelhaften Bauzustand. Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **151 €/m<sup>2</sup> Geschossfläche** im Berichtsjahr. Der Durchschnittspreis von 1997 bis 2003 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.

### 4.3 Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

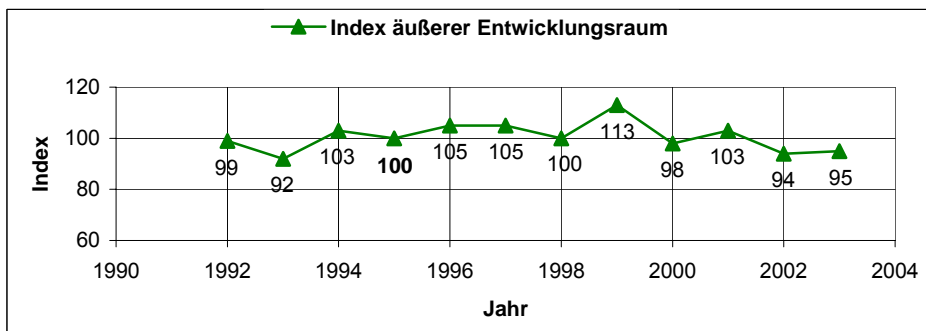
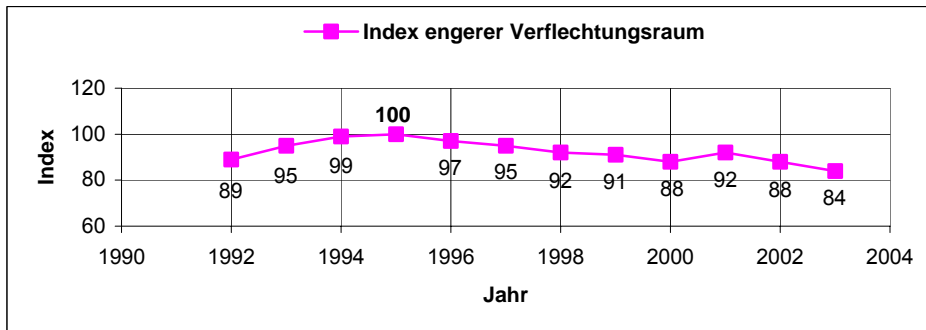
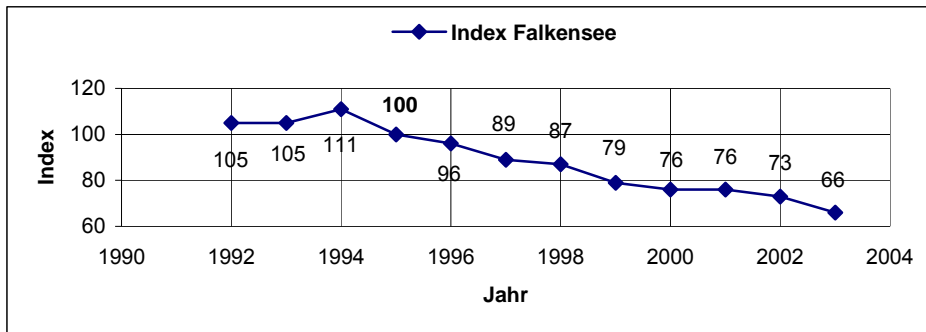
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Bodenpreisindexreihen bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 Wert V).

Für den Landkreis Havelland sind drei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** für

- die Stadt Falkensee
- den engeren Verflechtungsraum
- den äußeren Entwicklungsraum

abgeleitet worden.

Den Indexreihen liegen ausgewertete Kaufpreise unbebauter Baugrundstücke (entsprechend Ziffer 3.2.1 und 3.2.2) mit vergleichbaren Lagen zugrunde. Es wurden keine Grundstücke aus den erschließungsbeitragsfreien abgabefreien Wohnsiedlungen herangezogen.



#### 4.4 Erbbauzinssätze

Mit der Erbbaurechtsverordnung ist die Möglichkeit gegeben, Eigentümer des Gebäudes 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 der Regel Erbbauzinsen, bezogen auf den Bodenwert, vereinbart.

Im Berichtszeitraum 2003 lagen der Geschäftsstelle nur 9 Verträge vor, während es im Jahr 2002 noch 12 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	300 m <sup>2</sup> - 1000 m <sup>2</sup>

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

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden keine Verkäufe von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau, die mit einem Nutzungsrecht nach Schuldrechtsanpassungsgesetz belastet sind, im Berichtsjahr zugeleitet. Es ist üblich, dieses Nutzungsverhältnis vor Verkauf eines Grundstücks privatrechtlich zu klären.

Bereits im Jahr 2002 lag nur eine sehr geringe Anzahl von Verkäufen aus dem berlinnahen Raum vor. Für diese Grundstücke wurden Kaufpreise in einer Spanne zwischen **45% und 75%** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastete Grundstücke erzielt.

#### 4.6 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 **0,40 €/m<sup>2</sup> bis 2,00 €/m<sup>2</sup>** erzielt. In diesen Kaufpreisen sind alle Entschädigungsansprüche, wie zum Beispiel Aufwuchs- und Pächterentschädigung oder der Anschnitt des Grundstücks, enthalten.

#### 4.7 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 wurde es 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. 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 – 2003	600 – 1.800	0,46 - 0,56
Schönwalde/Glien	1995 – 2003	500 – 1.200	0,46 - 1,02
Brieselang	2001 – 2003	400 – 1.300	0,46
Dallgow-Döberitz	1998 – 2003	400 – 1.000	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 – 1.200	0,92 - 1,20	Bungalow Pächtereigentum
	1998 - 2003	700 – 1.300	0,92 – 1,40	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Schönwalde/Glien	1995 – 2003	800 – 1.300	1,02 - 1,35	Bungalow Pächtereigentum
	1995 – 2003	800 – 1.300	1,02 – 1,70	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Priort	1998 - 2001	400 – 1.150	1,23	Bungalow Pächtereigentum
Buchow-Karpzow	1999 - 2002	400 – 1.100	0,82 - 0,98	Bungalow Pächtereigentum
Dallgow-Döberitz	2000 - 2002	400 – 1.200	1,02 – 2,05	Bungalow Pächtereigentum
Brieselang	2001 - 2003	600 – 2.000	0,92 - 1,38	Bungalow unentgeltlich mitverpachtet
Parey	2001	500 - 700	0,64	Bungalow Pächtereigentum

#### 4.8 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde mittels einer linearen Regressionsanalyse die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/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 bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen sind. Es wurden keine Grundstücke aus Bebauungsplangebieten herangezogen.

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

#### Umrechnungskoeffizienten für die Stadt Falkensee

Untersuchungszeitraum:	2000 - 2003
Anzahl der ausgewerteten Kauffälle:	669
durchschnittliche Grundstücksgröße:	817 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.

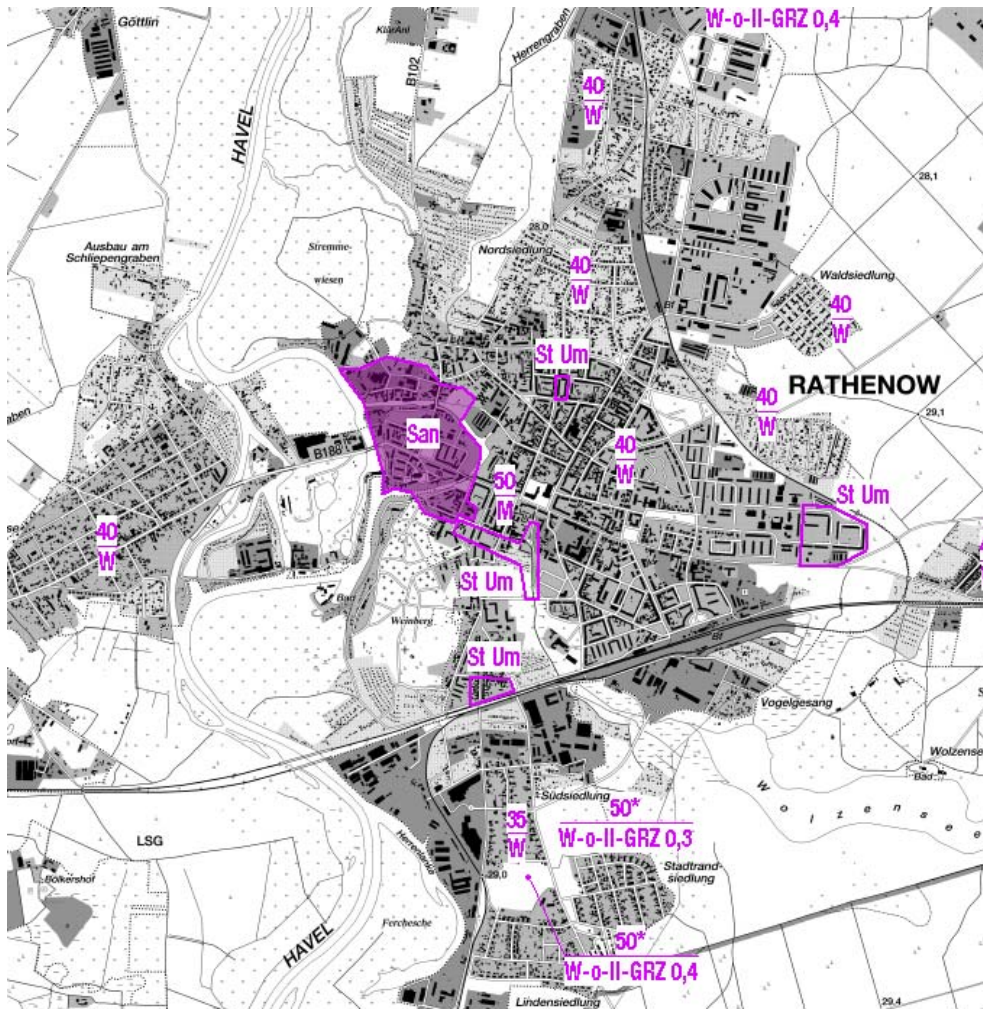
Die Art der baulichen Nutzung wird durch die Eigenart der Bebauung des Gebietes oder durch die entsprechend geltende Bauleitplanung bestimmt. Auf Grund der noch fehlenden Bauleitplanung, insbesondere eines bestätigten Flächennutzungsplanes sowie eines Bebauungsplanes, ist die Aussage zur baulichen Nutzung 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>**.

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 30,- € 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. 2004**



Erläuterung : Bodenrichtwert in €/m<sup>2</sup> 50\*  
 Art der baulichen Nutzung z.B. W-o-II-GRZ 0,3

- W** - Wohnbauflächen
- M** - gemischte Baufläche
- \*** - erschließungsbeitragsfrei und abgabefrei nach BauGB und KAG
- 0,3** - Grundflächenzahl (GRZ)
- o** - offene Bauweise
- II** - Geschosszahl (zweigeschossig)
- San** - Sanierungsgebiet
- St Um** - Stadtbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich



### 5.3 Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche

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

Sanierungsgebiete:

„Altstadt Nauen“  
„Altstadt Rathenow“  
„Stadt Rhinow“  
„Altstadt Friesack“  
„Ortskern Elstal“  
„Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“

In der Gemeinde Wustermark wurde durch Satzung ein städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt.

Entwicklungsbereich:

„GVZ Wustermark“

In der Bodenrichtwertkarte sind die Sanierungsgebiete mit dem Zusatz „**San**“ und der Entwicklungsbereich mit dem Zusatz „**Entw**“ gekennzeichnet.

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten und Entwicklungsbereichen unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt.

In förmlich festgelegten Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 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 der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Telefon Fax Internet e-mail
<b>Ostprignitz-Ruppin</b> Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62490 033971/62409 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
<b>Oberhavel</b> Poststraße 1 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601580 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
<b>Berlin</b> Hohenzollerndamm 177 10713 Berlin	030/90125564 030/90123193 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> <a href="mailto:gaa-berlin@t-online.de">gaa-berlin@t-online.de</a>
<b>Potsdam-Mittelmark</b> Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
<b>Brandenburg a. d. H.</b> Wiener Straße 1 14772 Brandenburg a. d. H.	03381/586203 03381/586204 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de">brb.gutachter@stadt-brb.brandenburg.de</a>
<b>Potsdam</b> Hegelallee 6-10 Haus1 14469 Potsdam	03312893182 03312892575 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:katasteramt.vermessung@rathaus.potsdam.de">katasteramt.vermessung@rathaus.potsdam.de</a>
<b>Jerichower Land Stendal</b> Landesamt für Vermessung und Geoin- formation Regionalbereich Altmark Buchenallee 1a 29410 Salzwedel	03901/8470 03901/847117 <a href="http://www.geobasis.sachsen-anhalt.de/de/wir_ueber_uns/main.htm">www.geobasis.sachsen- anhalt.de/de/wir ueber uns/main.htm</a> <a href="mailto:gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">gaa.altmark@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>