

# Grundstücksmarktbericht 2005

Landkreis Havelland



## Impressum

Herausgeber:	Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland  Landkreis Havelland Kataster- und Vermessungsamt Waldemardamm 3 14641 Nauen  Telefon: 03321 / 403 6181 Telefax: 03321 / 403 36181 eMail: <a href="mailto:gaa@havelland.de">gaa@havelland.de</a> Internet: <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a>
Bezug:	Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Anschrift usw. siehe oben)
Gebühr:	22,50 €
Vervielfältigung und Verbreitung:	Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.
Titelfoto:	Bismarckturm in Rathenow erbaut 1914 saniert 2002

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>3</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.3	Zwangsversteigerungen	8
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>9</b>
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	14
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>15</b>
5.1	Allgemeines	15
5.2	Individueller Wohnungsbau	15
5.2.1	Preisniveau	15
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	16
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	17
5.3	Geschosswohnungsbau – Preisniveau	18
5.4	Gewerbliche Bauflächen	18
5.4.1	Preisniveau	18
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	19
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	19
5.6	Sonstiges Bauland	20
5.7	Erbbaurechte	20
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>21</b>
6.1	Allgemeines	21
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	21
6.2.1	Preisniveau	21
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	28
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	28
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>29</b>
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>31</b>
8.1	Allgemeines	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	31
8.2.1	Preisniveau	31
8.2.2	Preisentwicklung	32
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	32
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	35
8.3.1	Preisniveau	35
8.3.2	Preisentwicklung	35

---

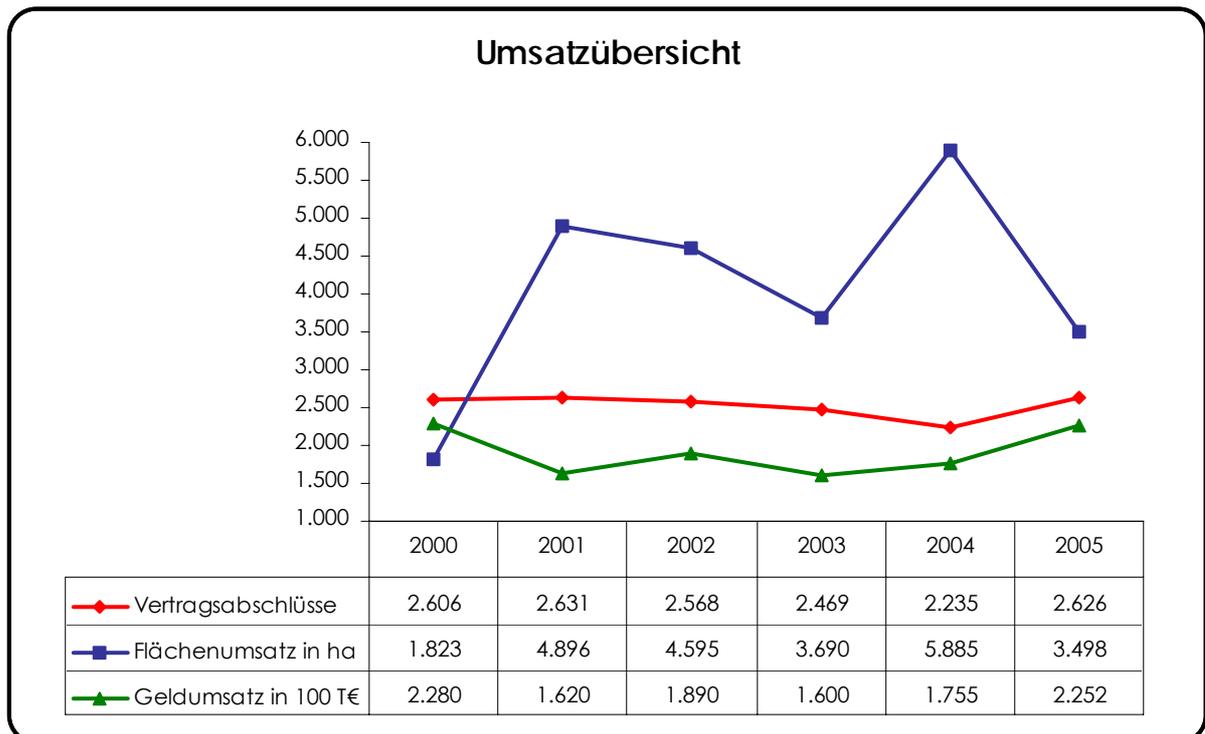
8.4	Wohnungseigentum _____	36
8.4.1	Preisniveau _____	36
8.4.2	Preisentwicklung _____	37
8.5	Teileigentum _____	37
8.6	Mehrfamilienhäuser _____	37
8.6.1	Preisniveau _____	38
8.6.2	Preisentwicklung _____	38
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren _____	38
8.6.4	Vergleichsfaktoren _____	38
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser _____	39
8.7.1	Preisniveau _____	39
8.7.2	Preisentwicklung _____	39
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren _____	39
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte _____</b>	<b>40</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag _____	40
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten) _____	40
9.3	Besondere Bodenrichtwerte _____	42
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke _____	42
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten _____</b>	<b>43</b>
10.1	Nutzungsentgelte _____	43
10.2	Mieten _____	44
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses _____</b>	<b>45</b>
<b>Anhang</b>	<b>_____</b>	<b>46</b>

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

- die Anzahl der Vertragsvorgänge,
- der Flächenumsatz,
- der Geldumsatz und
- die Preisentwicklung.

Die wesentlichsten Daten werden im vorliegenden Grundstücksmarktbericht für den Landkreis Havelland zusammengestellt. In den nachfolgenden Grafiken sind die Umsatzdaten und die Preisentwicklung zusammenfassend dargestellt:



**Preisentwicklung zum Vorjahr**

	berlinnaher Raum	übriger Landkreis
<b>Wohnbauland</b>	ca. 5-10 % Rückgang	ca. 5-10 % Rückgang
<b>Gewerbebauland</b>	ca. 5-10 % Rückgang	unverändert
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	unverändert	unverändert
<b>Individueller Wohnungsbau</b>	unverändert	unverändert

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2005 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 2005, 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 25.04.2006 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

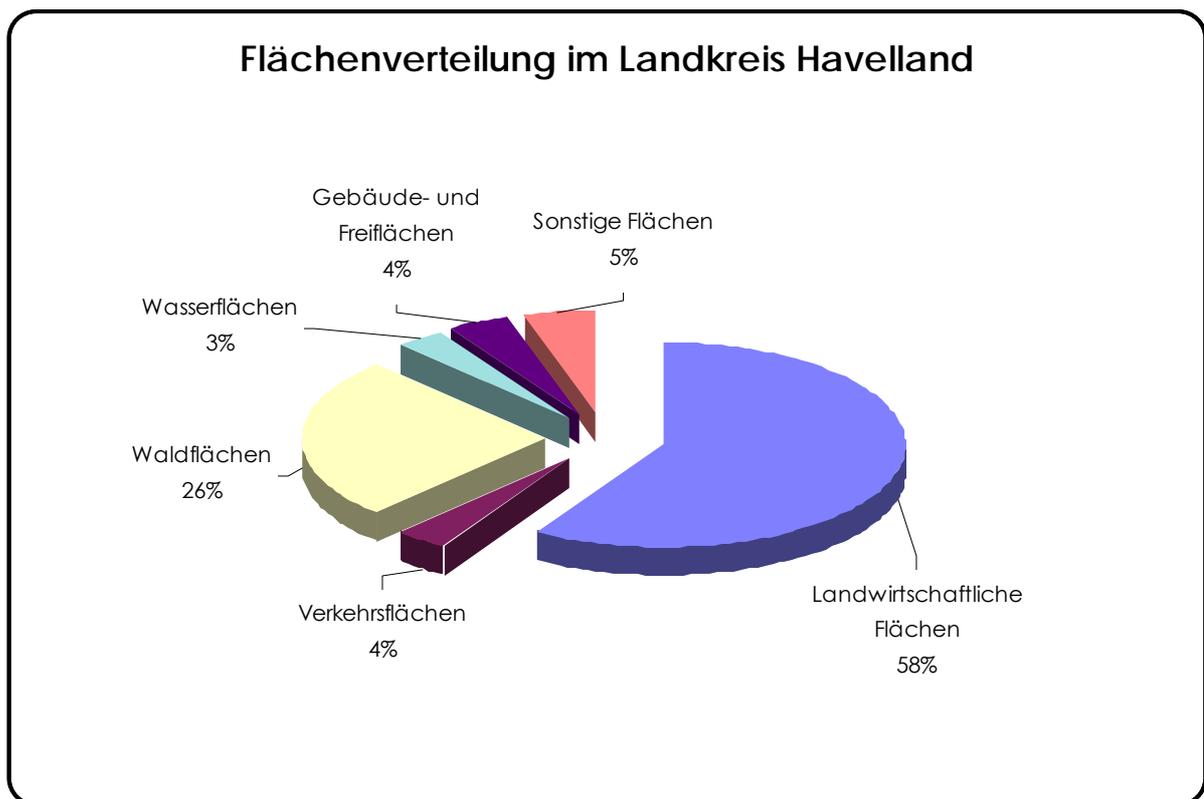
## 3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

### 3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst. Nachstehend 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 an der Havel) – Premnitz – Rathenow, und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum außerhalb dieser Achsen charakterisiert. 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.

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) Stand: 31.12.2005

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar. Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 35 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne (FNP) bzw. Teilflächennutzungspläne (TFNP) (Stand März 2006).

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





Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Havelland in fünf Städte, in fünf Gemeinden und in drei Ämter.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>
Stadt Falkensee	38.005	43	884
Stadt Ketzin	6.525	93	70
Stadt Nauen	16.661	267	62
Stadt Premnitz	9.924	45	221
Stadt Rathenow	27.025	112	241
Gemeinde Brieselang	10.389	45	231
Gemeinde Dallgow-Döberitz	7.681	66	116
Gemeinde Milower Land	4.944	160	31
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.441	97	87
Gemeinde Wustermark	7.521	53	142
Amt Friesack	6.988	236	30
Amt Nennhausen	5.006	254	20
Amt Rhinow	5.406	246	22
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>154.516</b>	<b>1.717</b>	<b>90</b>

Quellen:

- Einwohner per 30.09.2005 - Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik (LDS)
- Flächen per 31.12.2005 - Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB)



Übersicht: Gebietskörperschaften

Sofern als Lagemerkmale in diesem Grundstücksmarktbericht nicht die einzelnen Gebietskörperschaften gewählt sind, werden sie unter den Begriffen „berlinnaher Raum“ und „übriger Landkreis“ zusammengefasst. Gegebenenfalls werden einzelne Gebietskörperschaften in diesen Zusammenfassungen herausgehoben.

## 3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Arbeitslosenquote**

Während die durchschnittliche Arbeitslosenquote des Jahres 2005 im westlichen Teil des Landkreises mit 24,9% weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 18,3% liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 14,3% wesentlich geringer. (Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

- **Bautätigkeit**

Kennzeichnend für den Grundstücksmarkt im Havelland sind der weitere Zuzug und die damit im Zusammenhang stehende Bautätigkeit.

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2004	8.552	851
	2005	7.113	778
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2004	8.418	843
	2005	6.998	770
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2004	728	39
	2005	665	42
Fertiggestellte neue Wohngebäude (Anzahl)	2004	8.722	757
	2005	8.162	898
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2004	8.592	747
	2005	8.009	886
Fertiggestellte neue Nichtwohn- gebäude	2004	662	34
	2005	623	38

Quelle: Land Brandenburg (LDS)

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in fünf Städten und in einer Gemeinde durch Satzung Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren förmlich festgelegt. In der Stadt Ketzin wurde ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt.

Sanierungsgebiete:

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

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

Entwicklungsbereich:

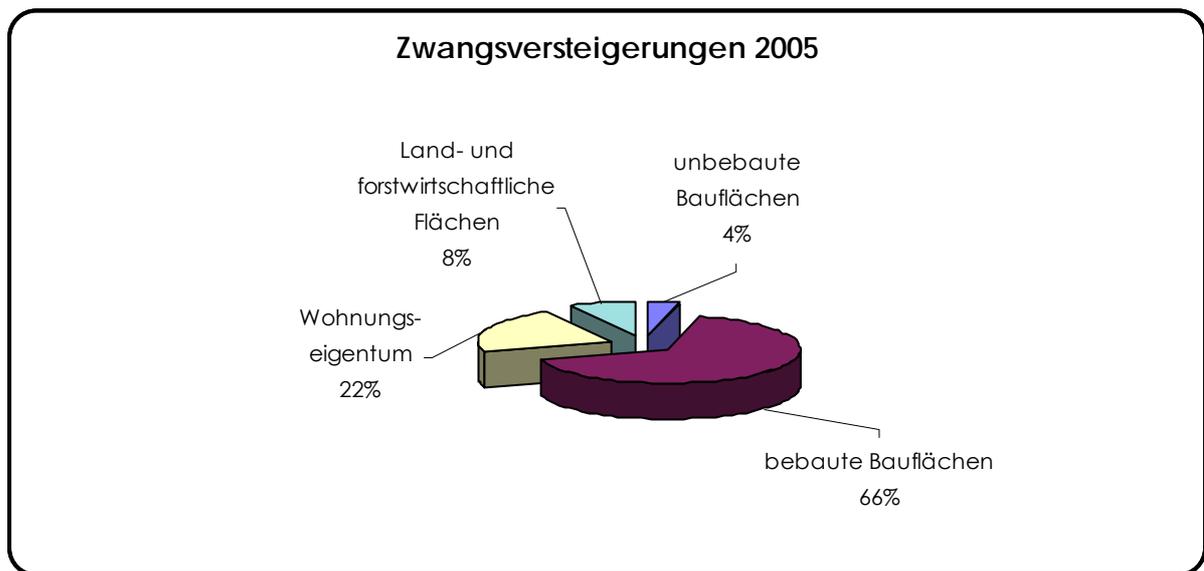
- „GVZ Wustermark“

- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es in den Städten Rathenow und Premnitz Stadtumbaumaßnahmen. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit des Gutachterausschusses hat der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg für die Stadt Rathenow eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum 2005 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 96 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 30% gestiegen.



## 4 Übersicht über die Umsätze

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Berichtszeitraum **2.626** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 17% gegenüber dem Vorjahr<sup>1</sup> gestiegen. 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. Der im vorangegangenen Berichtszeitraum zu verzeichnende Rückgang in diesen Teilmärkten hat sich im Jahr 2005 nicht fortgesetzt. Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist statistisch auf einem geringen Niveau und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung.

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. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

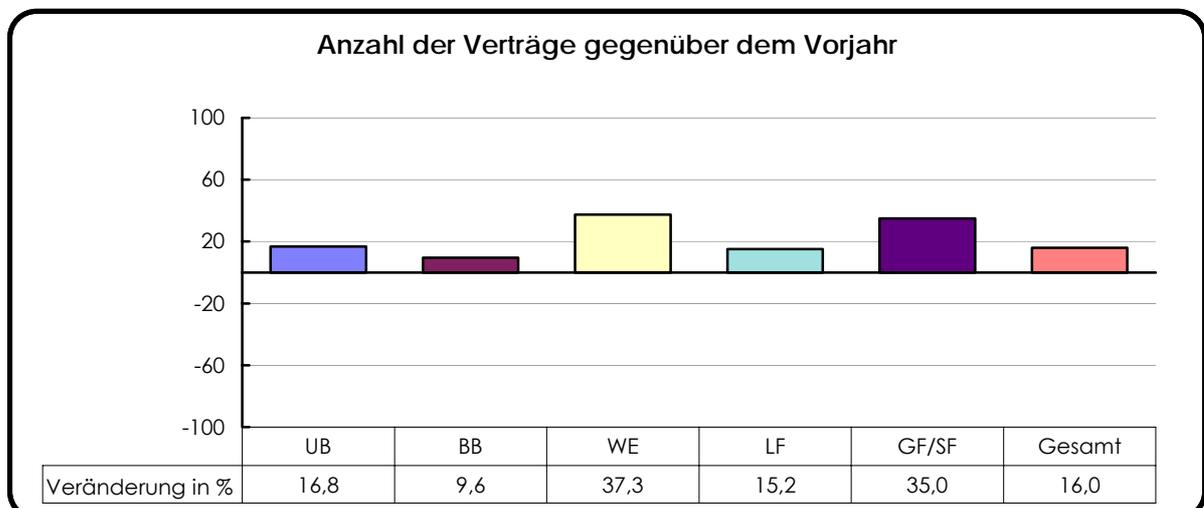
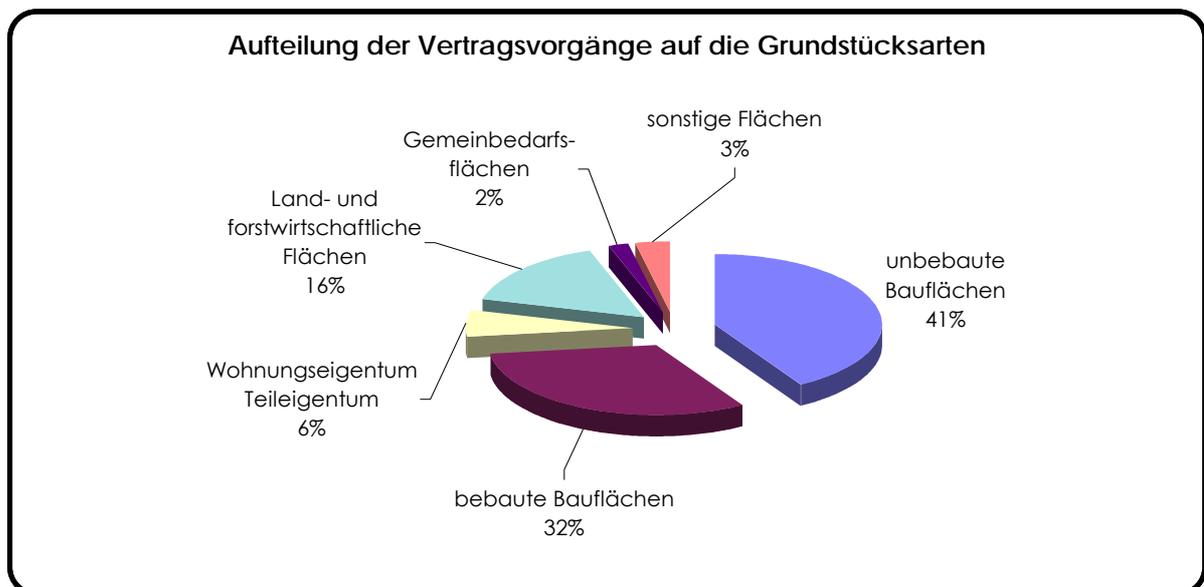
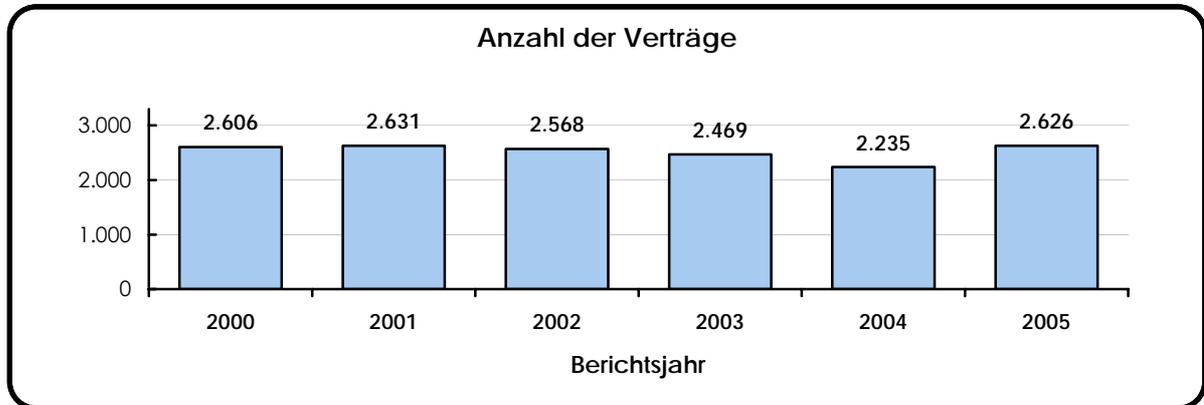
- UB** = **unbebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen (gemäß Wertermittlungsverordnung) und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist,
- BB** = **bebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut 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.  
GF/SF werden ggf. zusammengefasst ausgewiesen.

---

<sup>1</sup> Abweichungen zum Grundstücksmarktbericht des Vorjahres können sich ergeben durch Zugang von Urkunden nach dessen Fertigstellungstermin

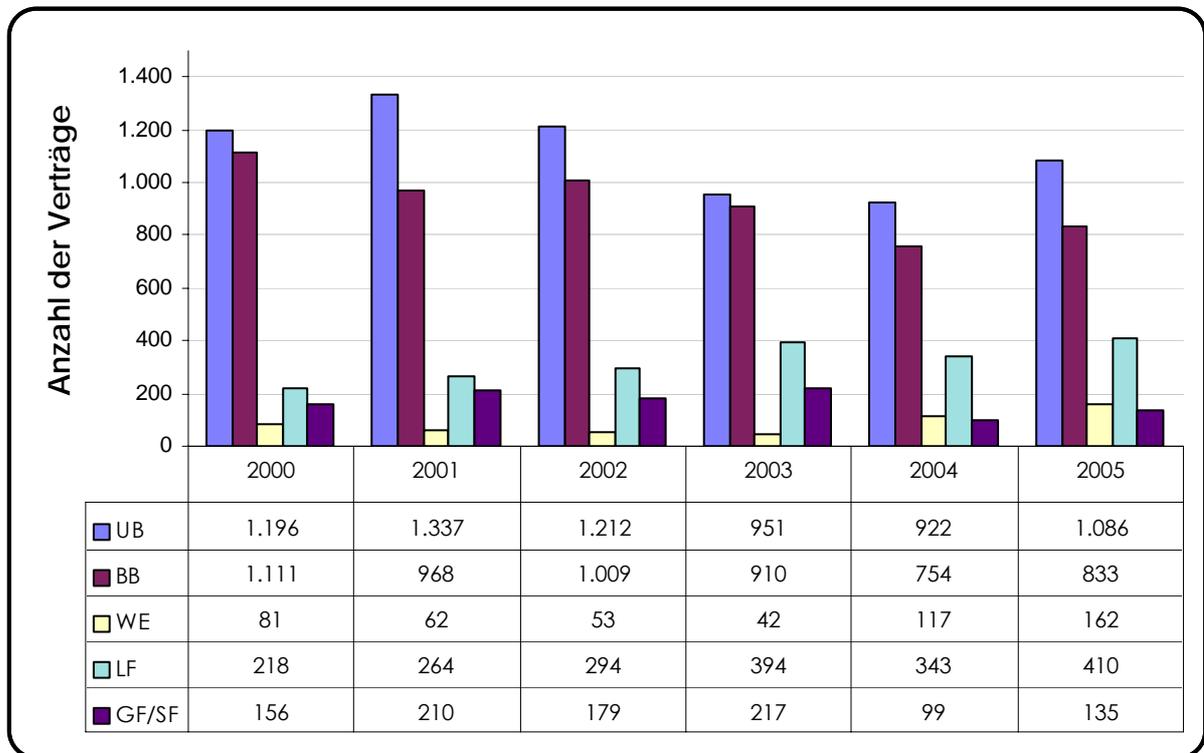
## 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sechs Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



- **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten**

Die nachfolgende Grafik zeigt die Entwicklung der Vertragsabschlüsse der letzten sechs Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten.



- **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Stadt Falkensee	322	223	59	11	9	0
Stadt Ketzin	50	29	0	20	0	1
Stadt Nauen	76	82	12	94	2	26
Stadt Premnitz	47	43	20	4	6	1
Stadt Rathenow	103	111	29	23	6	18
Gemeinde Brieselang	134	51	6	12	10	14
Gemeinde Dallgow-Döberitz	118	81	19	4	4	2
Gemeinde Milower Land	9	32	2	35	0	3
Gemeinde Schönwalde-Glien	133	46	10	47	2	4
Gemeinde Wustermark	52	43	4	17	5	4
Amt Friesack	5	27	1	43	2	2
Amt Nennhausen	26	40	0	54	1	7
Amt Rhinow	11	25	0	46	1	5
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>1.086</b>	<b>833</b>	<b>162</b>	<b>410</b>	<b>48</b>	<b>87</b>

- **Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

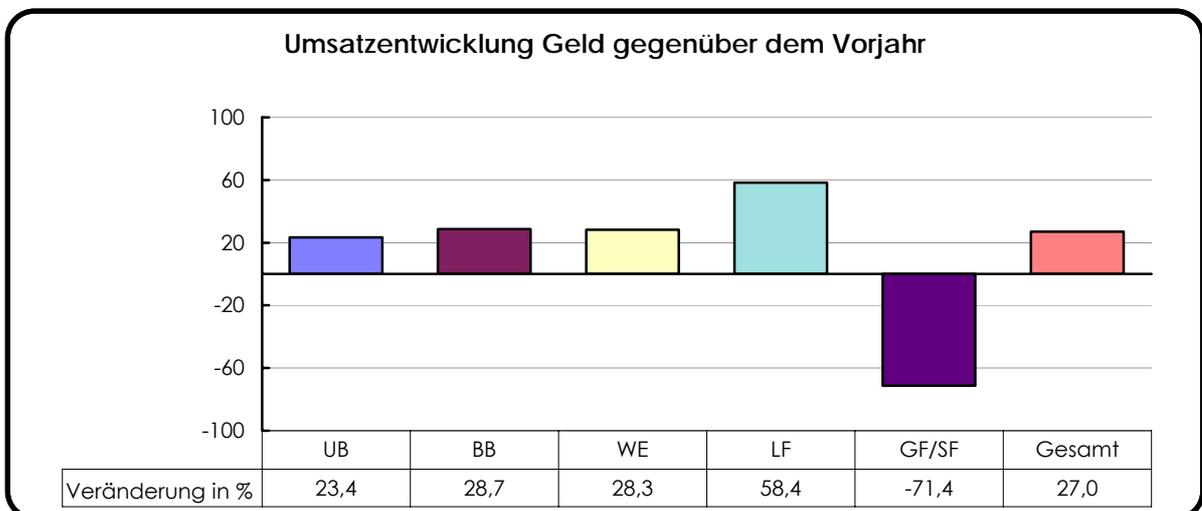
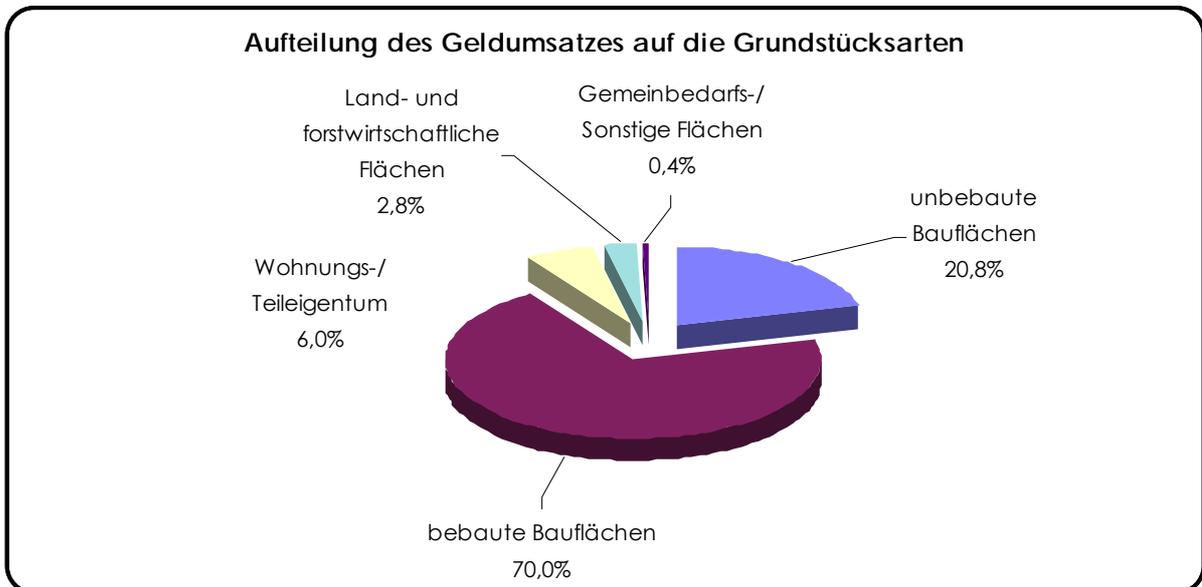
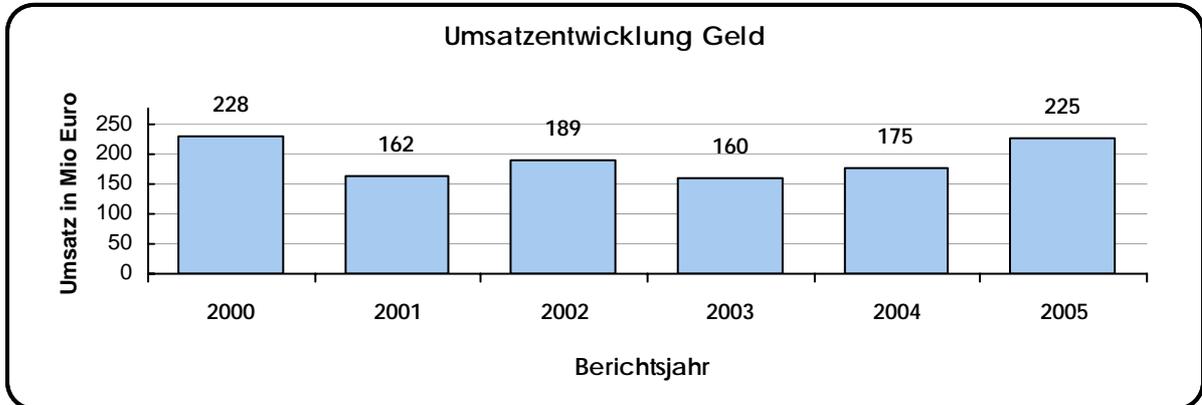
Es ist deutlich erkennbar, dass der Grundstücksmarkt, wie auch in den Vorjahren, überwiegend in der Hand von natürlichen Personen liegt.

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2004	2005	2004	2005
Natürliche Personen	65	63	81	81
Öffentliche Hand	15	16	7	6
Sonstige juristische Personen	20	21	12	13

Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufes übergegangen.

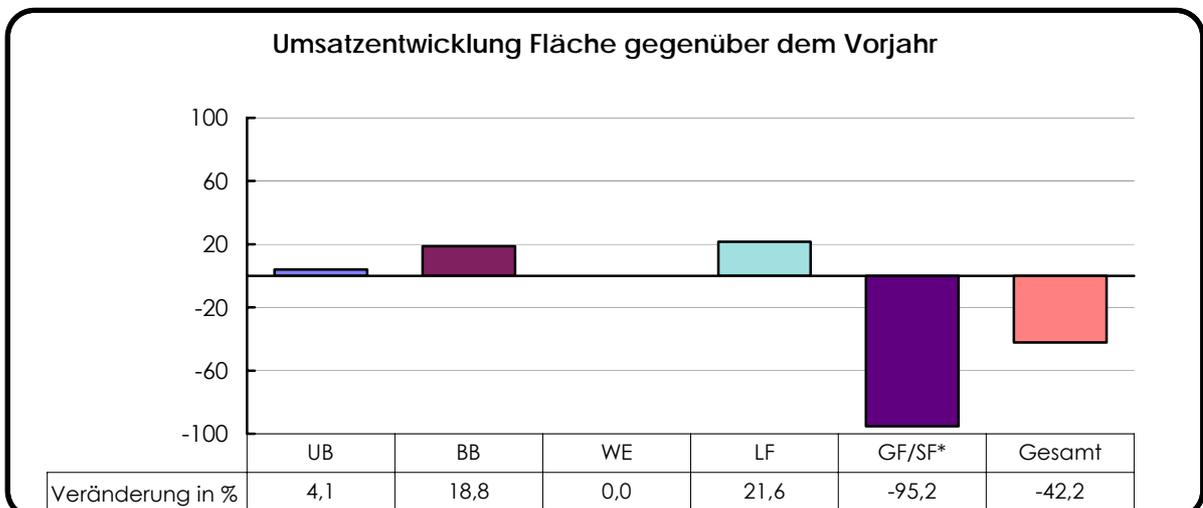
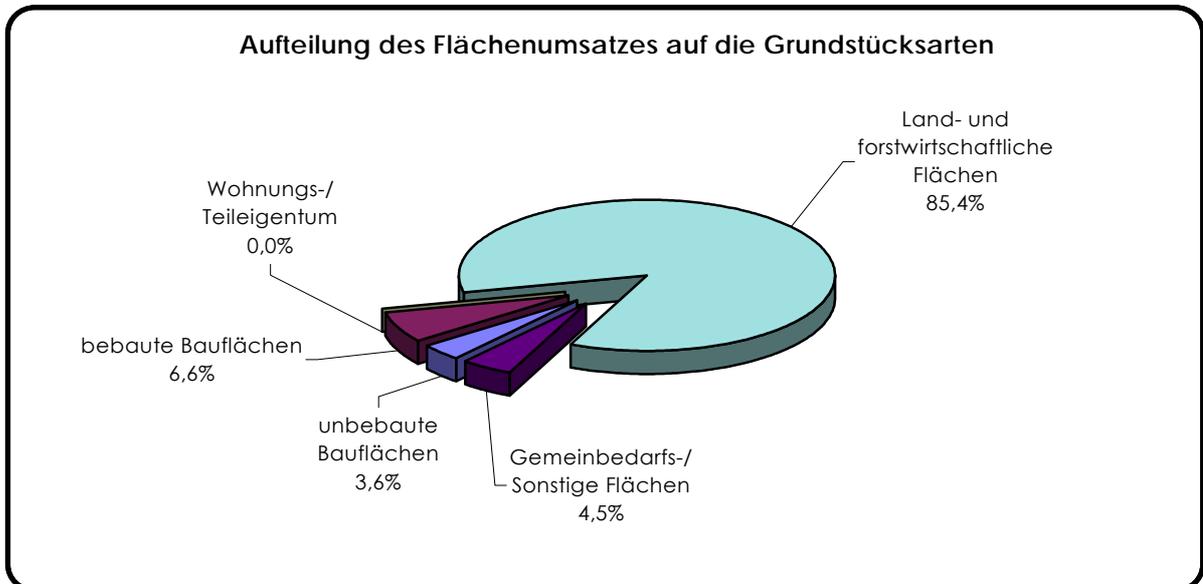
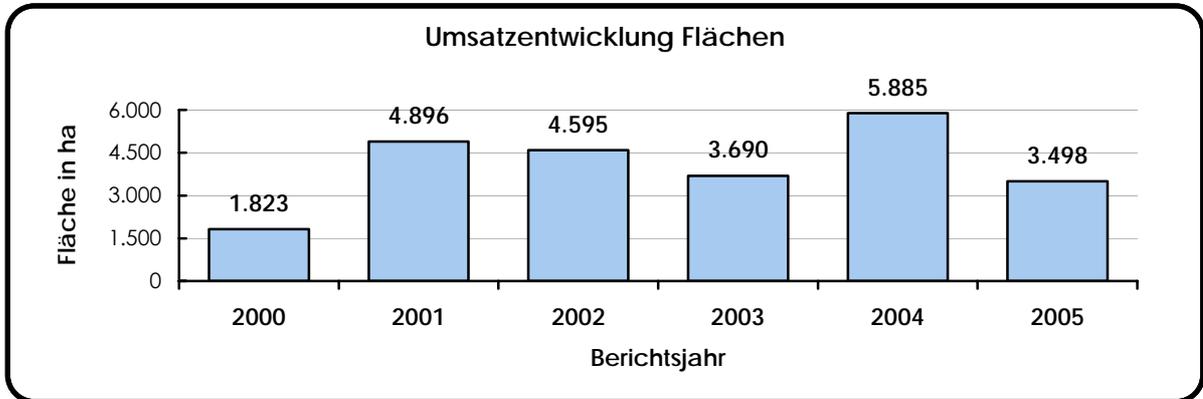
## 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sechs Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sechs Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.



## 5 Bauland

### 5.1 Allgemeines

Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen. Bei allen eingegangenen Notarverträgen ist überwiegend das Eigentum auf Grund eines Kaufvertrages übergegangen. Für den Teilmarkt der unbebauten Bauflächen ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes (FU/GU) für den gesamten Landkreis nach der zulässigen Nutzung:

Stadt/ Gemeinde/ Amt	individuelles Wohnbauland			gewerbliche Bauflächen			sonstige Bauflächen		
	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 €
Stadt Falkensee	307	276	16.856	1	1	50	1	3	50
Stadt Ketzin	18	17	467	2	8	70	0	0	0
Stadt Nauen	67	52	1.466	1	1	35	1	0	5
Stadt Premnitz	24	17	416	8	32	195	4	3	23
Stadt Rathenow	69	52	1.672	2	5	93	2	1	13
Gemeinde Brieselang	107	80	3.982	7	22	1.435	0	0	0
Gemeinde Dallgow-Döberitz	112	83	6.281	3	10	657	0	0	0
Gemeinde Milower Land	6	5	59	0	0	0	0	0	0
Gemeinde Schönwalde-Glien	123	99	4.691	2	9	149	1	3	35
Gemeinde Wustermark	45	34	1.565	1	14	250	0	0	0
Amt Friesack	4	5	58	0	0	0	0	0	0
Amt Nennhausen	14	12	138	0	0	0	3	6	16
Amt Rhinow	8	6	24	0	0	0	0	0	0
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>904</b>	<b>738</b>	<b>37.675</b>	<b>27</b>	<b>102</b>	<b>2.934</b>	<b>12</b>	<b>16</b>	<b>142</b>

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Aufstellung sind die Bodenrichtwertspannen (Erläuterungen siehe Abschnitt 8 Bodenrichtwerte) der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2006 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) sowie nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei bzw. abgabenfrei.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	frei nach BauGB in € je m <sup>2</sup>		frei nach BauGB und KAG in € je m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis
Stadt Falkensee	60	80	70*	150*
Stadt Ketzin	10	55	60*	65*
Stadt Nauen	5	60	40*	65*
Stadt Premnitz	12	25	35*	35*
Stadt Rathenow	8	50	35*	50*
Gemeinde Brieselang	35	55	65*	70*
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30	70	95*	115*
Gemeinde Milower Land	5	20	-	-
Gemeinde Schönwalde-Glien	35	55	50*	75*
Gemeinde Wustermark	35	55	60*	100*
Amt Friesack	5	20	35*	35*
Amt Nennhausen	5	15	40*	40*
Amt Rhinow	5	18	-	-

## 5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei unbebauten Grundstücken wird die Höhe des Preisniveaus durch die Bodenrichtwerte zum 01.01.2006 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahr 2005 weist im gesamten Landkreis sinkende Tendenzen auf. Insbesondere im berlinnahen Raum ergeben 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. Auch in den neu errichteten Wohnanlagen sind die Kaufpreise rückläufig. Hier liegt ebenfalls der Rückgang überwiegend zwischen 5 €/m<sup>2</sup> - 10 €/m<sup>2</sup>. Als Ausnahme zeigt sich nur der Raum Dallgow in zwei Wohnanlagen; hier liegen die Preissteigerungen bei ca. 5 €/m<sup>2</sup> – 10 €/m<sup>2</sup>.

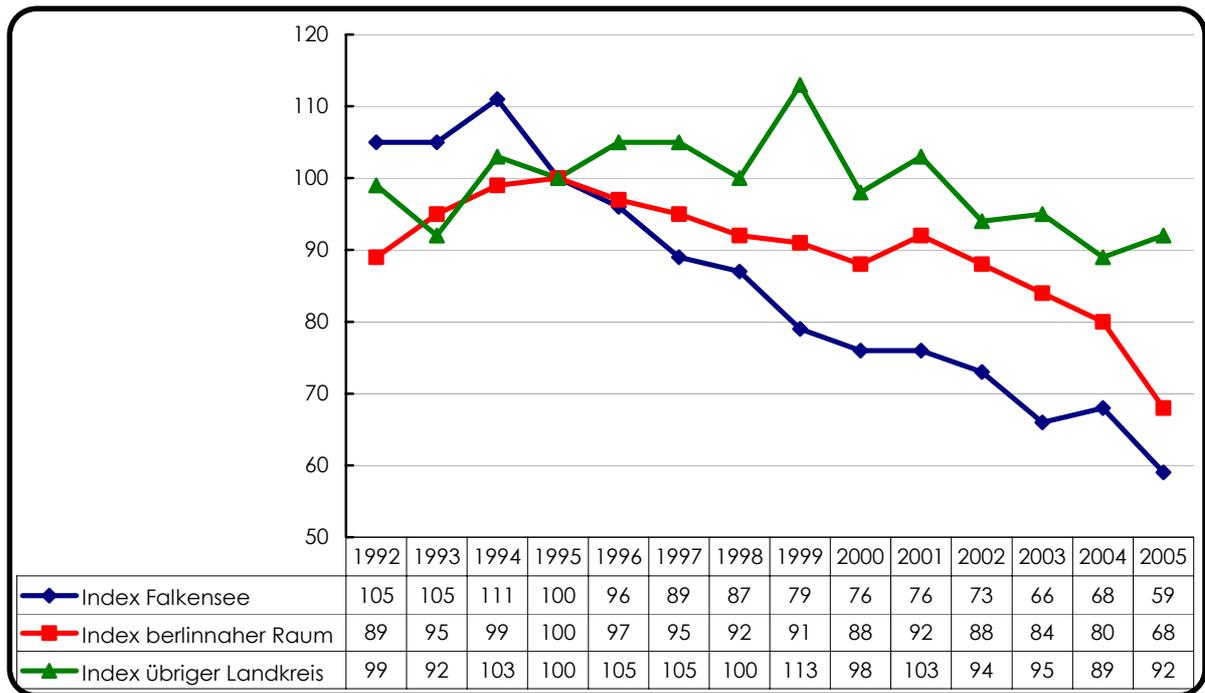
### Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

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

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

- die Stadt Falkensee
- den berlinnahen Raum
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden. Den Indexreihen liegen ausgewertete Kaufpreise unbebauter Baulandgrundstücke mit vergleichbaren Lagen zugrunde. Bei der Ermittlung wurden keine Grundstücke aus den erschließungsbeitrags- und abgabefreien Wohnanlagen herangezogen.



### 5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde mittels einer 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 bis 1.500 m<sup>2</sup>, die bauplanungsrechtlich nach § 34 BauGB einzustufen sind. Es wurden keine Grundstücke aus voll erschlossenen Wohnanlagen herangezogen. Die selektierten Grundstücke können als typische Lückengrundstücke bezeichnet werden. Die Analysen ergaben, dass **für die Stadt Falkensee sowie für die Gemarkungen Brieselang und Dallgow-Döberitz** eine Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises sind im Berichtszeitraum keine Abhängigkeiten nachzuweisen. Das bedeutet, dass die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.

#### Umrechnungskoeffizienten

Untersuchungszeitraum: 2003 - 2005

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m <sup>2</sup>	113 %
600 m <sup>2</sup>	108 %
700 m <sup>2</sup>	104 %
800 m <sup>2</sup>	100 %
900 m <sup>2</sup>	96 %
1.000 m <sup>2</sup>	92 %
1.100 m <sup>2</sup>	88 %
1.200 m <sup>2</sup>	84 %
1.300 m <sup>2</sup>	80 %

## 5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Wie bereits in der Baustatistik in Abschnitt 3.2 aufgezeigt, ist der Geschosswohnungsbau im Landkreis Havelland marginal. Daher liegen über diesen Teilmarkt keine ausreichenden Informationen vor.

## 5.4 Gewerbliche Bauflächen

### 5.4.1 Preisniveau

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 (siehe Punkt 5.1).

Der Grundstücksmarkt weist eine Zweiteilung zwischen den Gemeinden des berlinnahen Raumes und des übrigen Landkreises auf. Für baureife Grundstücke in den Rathenower Gewerbegebieten „Grünauer Fenn“ und „Heidefeld“ sowie in Premnitz liegt das Preisniveau bei ca. 25% der Preise im berlinnahen Raum, wo sich die Gewerbeansiedlungen hauptsächlich entlang der Bundesstraße 5 entwickeln.

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

Stadt/ Gemeinde (Ortsteil) Gewerbegebiet	Flächen- spanne ha	BRW 01.01.2006 € je m <sup>2</sup>	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	Belegungs- grad <sup>1</sup> %
<b>Dallgow-Döberitz (Dallgow)</b>					
Artilleriepark	0,2-0,7	60	12,0	6,0	20
<b>Falkensee</b>					
Gewerbegebiet Süd	0,2-0,4	55	114,5	93,7	70
Gewerbegebiet Nord	0,1-3,0	50	11,1	9,7	60
<b>Nauen</b>					
Gewerbegebiet Ost	0,2-0,7	35	76,4	60,6	85
<b>Premnitz</b>					
Gewerbegebiet	0,2-10,0	12	141,9	107,2	50
<b>Rathenow</b>					
Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2-0,7	12	23,2	22,1	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5-5,8	12	64,0	32,5	48
<b>Wustermark (Wustermark)</b>					
Güterverkehrszentrum	1,5-5,0	A5 <sup>2</sup>	202,0	116,6	65
Demex Park	0,1-0,3	65	34,5	29,5	60
<b>Brieselang (Zeestow)</b>					
Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2-0,7	35	39,7	34,3	55

<sup>1</sup> Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand April 2006

<sup>2</sup> A - sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

## 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Im berlinnahen Raum ist teilweise ein Rückgang der Kaufpreise um ca. 5-10 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

### Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

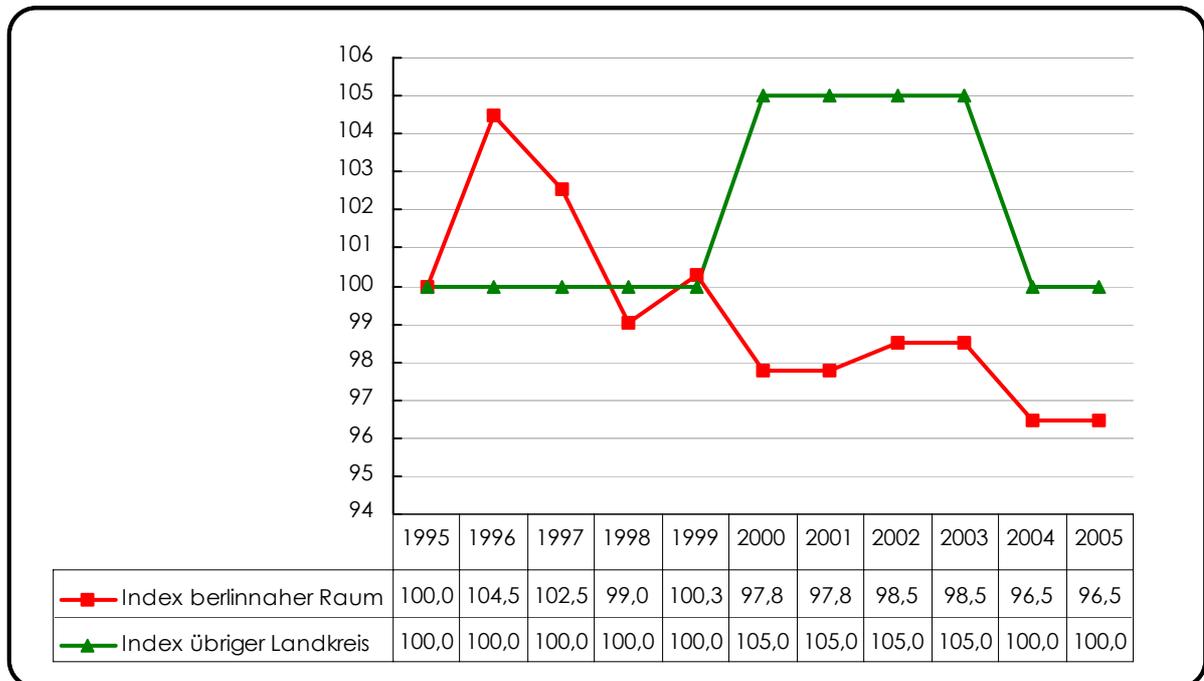
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 WertV).

Für Gewerbebauflächen im Landkreis Havelland sind zwei Indexreihen bezogen auf das **Basisjahr 1995** mit dem **Index 100** für

- den berlinnahen Raum und
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden.

Den Indexreihen liegen ausgewertete Kaufpreise unbebauter Gewerbeflächen mit vergleichbaren Lagen zugrunde.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor.

## 5.6 Sonstiges Bauland

### Verkäufe von zur Erholung verpachteter Wohnbauflächen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden in den Jahren 2004 und 2005 nur fünf Verkäufe von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau zugeleitet, die mit einem Pachtvertrag nach Schuldrechtsanpassungsgesetz belastet sind. Für diese Grundstücke wurden Kaufpreise in einer Spanne zwischen **64 %** und **113 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastete Grundstücke erzielt.

### Zukäufe

Unter Zukäufe (Arrondierungen) sind Kauffälle über Flächen zu verstehen, die eigenständig keiner Bebauung zugeführt werden können, aber einem angrenzenden Grundstück z.B. zur höheren baulichen Ausnutzbarkeit, zur Schaffung der Baumöglichkeit, einem günstigeren Grundstückszuschnitt oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr wurden 75 Verträge als Zukäufe zu vorhandenen Baulandgrundstücken registriert, wobei lediglich 32 Kauffälle auswertbar waren.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		Arithmet. Mittel in %
		von	bis	von	bis	
seitlich	15	15	350	10	108	66
vorn	7	35	400	50	100	75
hinten	10	40	650	5	89	36

Ferner ist festzustellen, dass in dörflichen Lagen auch Zukäufe von großen Grundstücken (1.000m<sup>2</sup> - 2.500m<sup>2</sup>) getätigt werden. Hier liegt das Verhältnis Kaufpreis zum umliegenden Bodenrichtwert überwiegend zwischen 7% und 30% bei seitlich gelegenen Grundstücken wie auch bei Hinterlandgrundstücken.

## 5.7 Erbbaurechte

Mit der Erbbaurechtsverordnung ist die Möglichkeit gegeben, Eigentümer eines 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 2005 lagen der Geschäftsstelle 12 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor, während es im Jahr 2004 nur 5 Verträge waren. Überwiegend wurden die Erbbaurechtsverträge 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	700 m <sup>2</sup> - 1.100 m <sup>2</sup>
<b>Erholung</b>	4,0 %	bei	217 m <sup>2</sup> - 338 m <sup>2</sup>

## 6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

### 6.1 Allgemeines

Die Anzahl der unbelasteten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und verwaltungs GmbH (BVVG) nehmen im Berichtsjahr etwa 21 % an der Gesamtzahl der Verkäufe ein. Überwiegend werden die Verträge zwischen Privatpersonen und/oder Agrargenossenschaften getätigt. Der größte Anteil auf diesem Teilmarkt ist bei den Ackerflächen zu verzeichnen, gefolgt von den Waldflächen. Im Berichtsjahr ist die Anzahl der Verkäufe land- und forstwirtschaftlicher Flächen um 15,2 % gestiegen und der Flächenumsatz um 21,6 %. Es wurden vermehrt kleinere Grundstücke als Arrondierungsflächen erworben.

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.

### 6.2 Landwirtschaftliche Flächen

#### 6.2.1 Preisniveau

Aus den Kaufverträgen für landwirtschaftliche Flächen sind im Berichtsjahr durchschnittliche Kaufpreise ermittelt worden. Die Kaufpreismittel lassen keine Abhängigkeit des Preises von wertrelevanten Merkmalen der einzelnen Verkaufsobjekte erkennen. Veräußerungen von Grundstücken durch die BVVG, die im Rahmen des begünstigten Erwerbs nach Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) geschlossen wurden, sind in der nachfolgenden Auswertung nicht berücksichtigt.

## Kaufpreise Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2005

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,35 0,15 0,38 0,22	0,25 0,27				6	0,27
> 1 - 2	0,20 0,27 0,15	0,35 0,18 0,24	0,27			7	0,24
> 2 - 5	0,23 0,20	0,25 0,22 0,21	0,28			6	0,23
> 5 - 10	0,19 0,08	0,16				3	0,14
> 10 - 20	0,13	0,20				2	0,17
> 20 - 40	0,16					1	0,16
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,21	0,23	0,28				
Verträge Anzahl	13	10	2			25	

Kaufpreise Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2005

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,50 0,14 0,34	0,35	0,79 0,36 0,73 0,25 0,35			9	0,42
> 1 - 2	0,20	0,35	0,25	0,34		4	0,29
> 2 - 5	0,15 0,23		0,23	0,24		4	0,21
> 5 - 10	0,28 0,42	0,25 0,23 0,16 0,23 0,16 0,35	0,30			9	0,26
> 10 - 20	0,10	0,30 0,45			0,30	4	0,29
> 20 - 40		0,36				1	0,36
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,26	0,29	0,41	0,29	0,30		
Verträge Anzahl	9	11	8	2	1	31	

## Kaufpreise Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2005

Fläche (ha)	Ackerzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,45 0,50	0,27 0,29				4	0,38
> 1 - 2	0,51		0,33 0,42			3	0,42
> 2 - 5	0,11 0,25	0,41 0,25 0,29 0,18	0,16			7	0,24
> 5 - 10	0,41		0,42	0,44	0,43	4	0,43
> 10 - 20	0,18 0,52	0,46				3	0,39
> 20 - 40			0,37			1	0,37
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,37	0,31	0,34	0,44	0,43		
Verträge Anzahl	8	7	5	1	1	22	

## Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2005

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,17	0,27			0,17	3	0,20
> 1 - 2	0,34 0,25					2	0,30
> 2 - 5	0,08 0,20	0,17 0,15 0,10 0,20	0,16 0,19			8	0,16
> 5 - 10	0,15	0,05	0,26 0,10			4	0,14
> 10 - 20						0	
> 20 - 40	0,32					1	0,32
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,22	0,16	0,18				
Verträge Anzahl	7	6	4	0	1	18	

## Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2005

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,50 0,24 0,24	0,33	0,20			5	0,30
> 1 - 2		0,19	0,25			2	0,22
> 2 - 5		0,16 0,17 0,14				3	0,16
> 5 - 10		0,21 0,15 0,29 0,27 0,15 0,13				6	0,20
> 10 - 20						0	
> 20 - 40			0,22			1	0,22
> 40			0,22			1	0,22
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,33	0,20	0,22				
Verträge Anzahl	3	11	4	0	0	18	

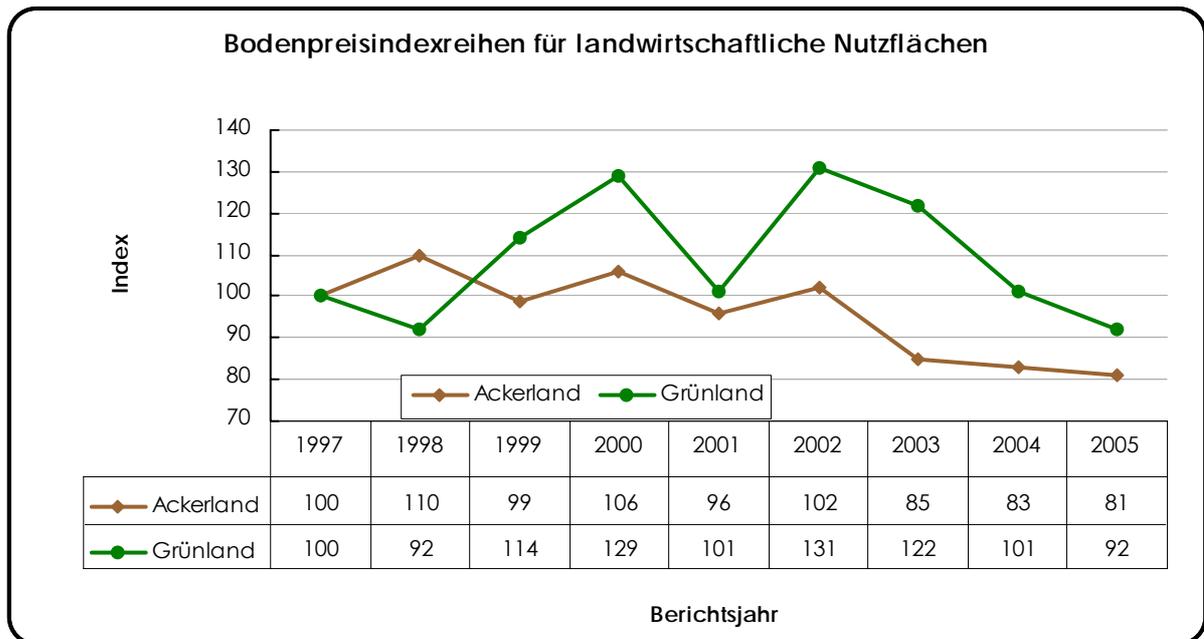
## Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2005

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m <sup>2</sup> )
	<=30	31-40	41-50	51-60	61-70		
	Kaufpreise in €/m <sup>2</sup>						
0,3 - 1	0,37					1	0,37
> 1 - 2		0,20 0,36 0,20 0,29				4	0,26
> 2 - 5		0,29				1	0,29
> 5 - 10						0	
> 10 - 20	0,23					1	0,23
> 20 - 40						0	
Kaufpreismittel €/m <sup>2</sup>	0,30	0,27					
Verträge Anzahl	2	5	0	0	0	7	

## 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe der Indexreihen wird die zeitliche Entwicklung eines Marktes dargestellt. Sie ermöglicht auch, zu verschiedenen Zeitpunkten gezahlte Kaufpreise auf einen Stichtag umzurechnen.

Die Reihen sind bezogen auf das Basisjahr 1997 mit dem Index 100 und für Acker- und Grünlandflächen getrennt ermittelt worden. Die Indexreihen sind zum 01.01. eines jeweiligen Jahres ermittelt worden und beziehen sich auf nutzungsfreie landwirtschaftliche Grundstücke.



## 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Für veräußerte Waldflächen im Landkreis Havelland wurden in den letzten drei Jahren durchschnittlich 0,10 €/m<sup>2</sup> erzielt. Die Spanne lag im Wesentlichen 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 der Regel verstehen sich die Kaufpreise einschließlich 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 Hiebreeife 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.

## 7 Sonstige unbebaute Grundstücke

### Erholungsgrundstücke

Auf Grund der geringen Anzahl der auswertbaren Kauffälle auf diesem Teilmarkt werden die Verkäufe der Jahre 2004 und 2005 zusammengefasst. Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich überwiegend um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Wesentlichen folgende Kaufpreise erzielt:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in € je m <sup>2</sup>		Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis
Ketzin	35	75	200	750
Ketzin Wasserlage	50	100	200	750
Ferchesar	10	20	300	1.100
Semlin	27		300	550
Übriger Landkreis	5	25	300	1.200

### Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbständige Gartengrundstücke zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz.

Die auf diesem Teilmarkt registrierten und ausgewerteten Kauffälle sind aus den Jahren 2004 und 2005. 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 € je m <sup>2</sup>		Orientierungswert für Gartenland in € je m <sup>2</sup>
von	bis	
5	25	2,00
30	45	4,00
50	65	7,00
70	80	10,00

### Verkehrsflächen

Durch die Kommunen wurden im Berichtsjahr bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke angekauft, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,50 und 2,00 €/m<sup>2</sup>** liegen.

Beim Ankauf von geplanten Verkehrsflächen im Außenbereich ist ersichtlich, dass der Wert der ursprünglichen Nutzungsart zugrunde gelegt wurde. Für in Anspruch genommene Acker- und Grünlandflächen wurden überwiegend Kaufpreise in einer Spanne von **0,10 bis 1,70 €/m<sup>2</sup>** gezahlt. In diesen Kaufpreisen sind alle Entschädigungsansprüche, wie zum Beispiel Aufwuchs- und Pächterentschädigung oder der Anschnitt des Grundstücks, enthalten. Für andere vorherige Nutzungen liegen einzelne Vereinbarungen vor. Sie lassen sich jedoch nicht eindeutig darstellen.

### Flächen für Windkraftanlagen

Der Geschäftsstelle sind im Jahr 2005 insgesamt 22 Kaufverträge zugegangen. Es wurden drei Verträge über insgesamt 10 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet.

Standortfläche mit ca.	150 - 300 m <sup>2</sup> /Anlage	4,50 €/m <sup>2</sup>
Wegefläche mit ca.	1500 - 3000 m <sup>2</sup> /Anlage	1,60 €/m <sup>2</sup>
Abstandsfläche mit ca.	3,0 - 6,9 ha/Anlage	0,30 - 0,45 €/m <sup>2</sup>

Zusätzlich wird ein Ablösebetrag je Anlage von ca. 155.000 € entrichtet.

## 8 Bebaute Grundstücke

### 8.1 Allgemeines

Für den Teilmarkt der bebauten Grundstücke ergeben sich folgende Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis nach der tatsächlichen Nutzung.

Zu beachten ist, dass in den angegebenen Daten der nachstehenden Tabelle alle zugegangenen Urkunden des Berichtsjahres einschließlich Zwangsversteigerungen sowie Urkunden mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und besonderen rechtlichen Gegebenheiten enthalten sind.

Bei den nachfolgenden Auswertungen der einzelnen Teilmärkte wurden nur Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs herangezogen.

Stadt Gemeinde Amt	Ein-Zweifamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/Ver- waltungsgebäude		
	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€
Falkensee	201	187	309	9	28	27	3	5	3
Ketzin	11	16	11	1	1	1	2	19	2
Nauen	50	74	29	12	13	7	6	14	6
Premnitz	29	23	25	0	-	-	3	5	3
Rathenow	50	42	46	15	14	10	13	27	27
Brieselang	44	42	53	1	1	1	0	-	-
Dallgow-Döberitz	78	38	23	0	-	-	1	5	1
Milower Land	17	49	11	2	3	2	1	1	1
Schönwalde-Glien	38	42	45	0	-	-	0	-	-
Wustermark	35	34	25	0	-	-	5	25	52
Friesack	18	34	10	2	6	2	3	15	1
Nennhausen	26	72	15	3	8	1	1	5	2
Rhinow	22	40	10	0	-	-	0	-	-

### 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Bauepochen sind 2005 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 mittleren Grundstücksfläche (GrstFl).

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948				1949 – 1989				1990 – 2005			
	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m <sup>2</sup>	mitt- lere WFI in m <sup>2</sup>	mitt- lerer WFIPr in €/m <sup>2</sup>
Falkensee	64	1.052	113	1.143	5	898	99	1.326	30	809	134	1.829
Ketzin	0	-	-	-	1	996	80	669	3	930	103	977
Nauen	8	813	128	299	6	824	112	875	2	751	95	1.309
Premnitz	11	920	104	592	2	612	85	937	8	613	118	1.190
Rathenow	18	954	111	690	7	1.747	120	885	9	646	123	1.095
Brieselang	8	1.418	111	675	2	761	119	1.306	10	762	125	1.450
Dallgow-Döberitz	12	948	129	958	0	-	-	-	11	613	140	1.712
Milower Land	4	1.213	128	630	1	995	110	818	1	703	128	977
Schönwalde-Glien	8	852	94	938	1	880	109	1.261	11	825	123	1.509
Wustermark	6	895	90	633	0	-	-	-	1	823	90	944
Friesack	4	420	80	313	2	833	90	737	0	-	-	-
Nennhausen	3	1.083	146	485	5	997	98	538	1	752	130	1.000
Rhinow	6	1.052	113	321	2	1.478	127	370	1	1.210	143	909

## 8.2.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

## 8.2.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren zum Sachwertverfahren der WertV abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten bzw. durch ein örtliches Aufmaß und eine Bilddokumentation. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf den Sachwert bestehend aus dem Gebäudesachwert, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

### Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK), Baunebenkosten entsprechend Bautyp und Baujahr,
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamiliengebäude) im Land Brandenburg zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses,
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987,
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,95 (berlinnahe Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05),

- Korrekturfaktor für die Ortsgröße (gesamter Landkreis) = 0,95,
- Korrekturfaktor für konjunkturelle Lage = 1,00.

### Alterswertminderung

- nach Tabelle „Ross“
- Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren
- wirtschaftliche Restnutzungsdauer in Abhängigkeit vom Baualter und Bauzustand

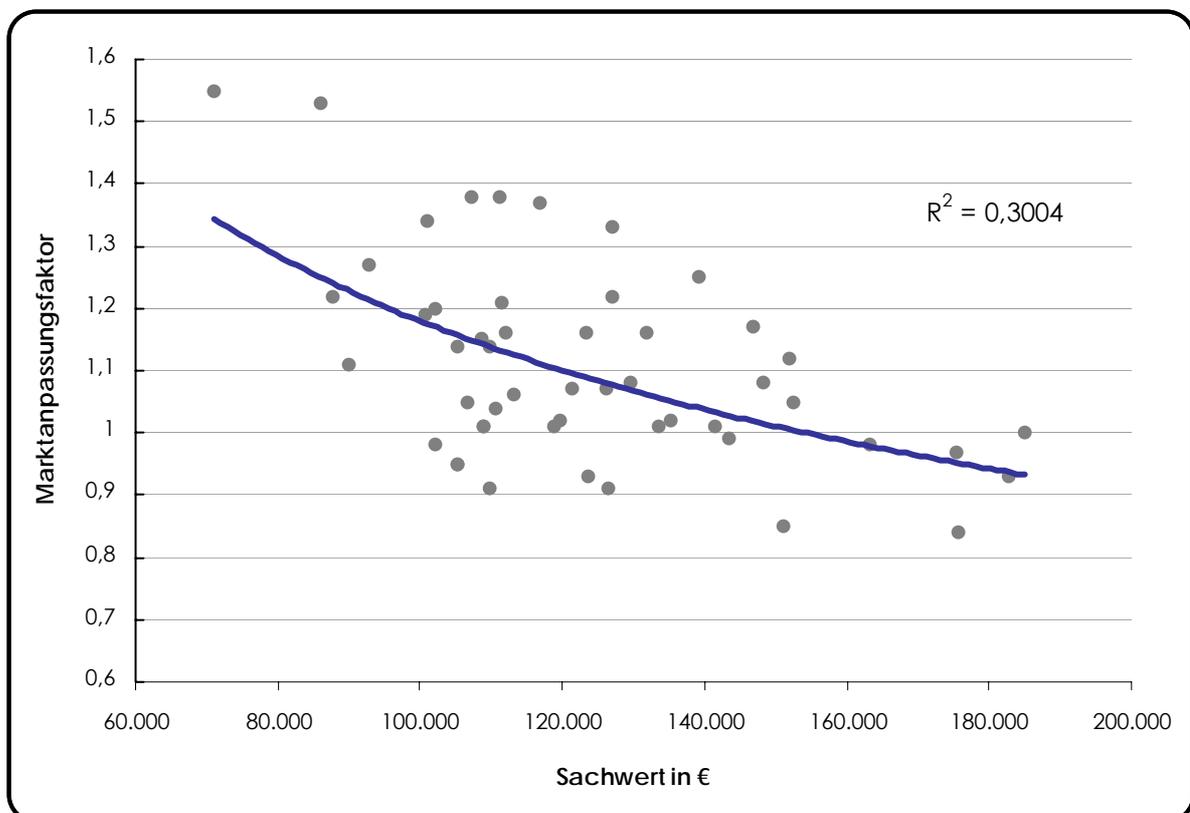
### Bodenwertermittlung

- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt
- Abstufung bei übergroßen Grundstücken
- In der Stadt Falkensee sowie in den Gemarkungen Brieselang und Dallgow-Döberitz werden die ermittelten Umrechnungskoeffizienten angehalten

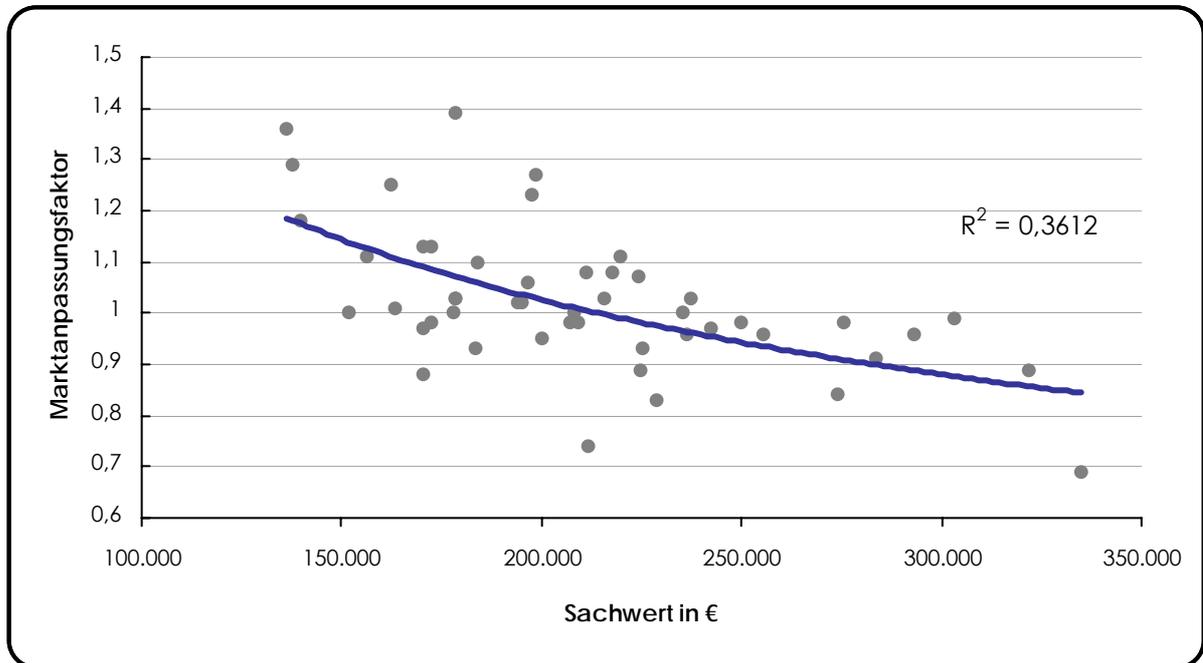
### Marktanpassungsfaktoren

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.

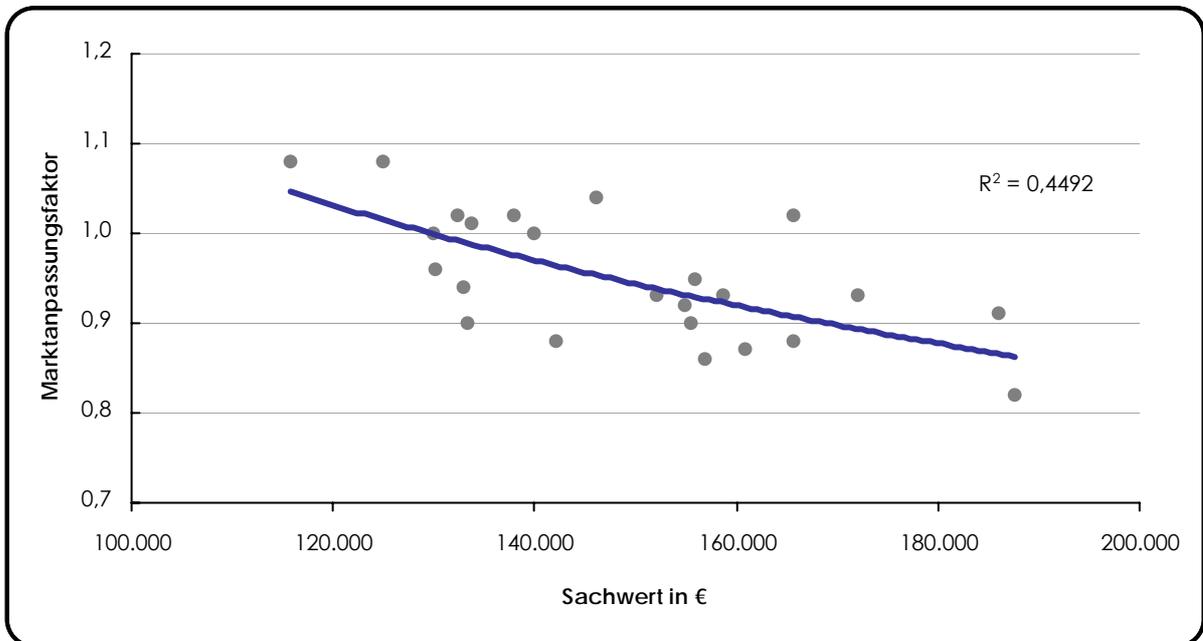
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1920 - 1940) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2005 im berlinnahen Raum bei einem Kaufpreis zwischen 100.000 und 200.000 €.



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1992 - 2005) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m<sup>2</sup> bis 115 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2005 im berlinnahen Raum, bei einem Kaufpreis zwischen 150.000 und 300.000 €.



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1993 - 2005) aus den Städten Rathenow und Premnitz abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2005.



## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Bauepochen im Jahr 2005 in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Mittlere Wohnfläche und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhäuser

Bauepoche Stadt Gemeinde Amt	bis 1948				1949 – 1989				1990 – 2005			
	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	1	832	80	1.438	0	-	-	-	37	301	111	1.643
Ketzin	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Nauen	4	532	90	954	0	-	-	-	1	280	100	950
Premnitz	1	1.197	83	422	1	800	102	833	0	-	-	-
Rathenow	2	1.269	102	647	0	-	-	-	3	322	102	1.066
Brieselang	1	355	80	375	0	-	-	-	3	441	123	1.135
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	0	-	-	-	46	279	108	1.397
Milower Land	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	656	69	935	0	-	-	-	2	182	100	1.219
Wustermark	14	568	87	407	0	-	-	-	3	297	109	1.294
Friesack	3	753	111	398	2	1.031	102	707	1	335	108	1.185
Nennhausen	2	806	107	557	0	-	-	-	0	-	-	-
Rhinow	2	576	74	510	0	-	-	-	0	-	-	-

In der Tabelle sind 12 Reihenhauserverkäufe in der denkmalgeschützten Eisenbahnersiedlung Elstal enthalten.

### 8.3.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

## 8.4 Wohnungseigentum

### 8.4.1 Preisniveau

Beim Wohnungseigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung, 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. Im Jahr 2003 wurden 42 Verkäufe registriert, 2004 fast die dreifache Anzahl mit 117 Verkäufen, 2005 waren es 162 Kaufverträge. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr keine Verkäufe zur Verfügung. Bei Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum wurden 113 Verkäufe registriert. Insgesamt entfielen 21 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Spanne von 276 €/m<sup>2</sup> bis 903 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche erzielt.

In den nachfolgenden Tabellen werden durchschnittliche Wohnflächen und Preisspannen für neu errichtetes Wohnungseigentum (nach 1991) in **Mehrfamilienhäusern** aufgezeigt, die Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

#### Erstverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle 2005	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Dallgow-Döberitz	1	130	1100
Falkensee	8	95	1100 – 1800
Nauen	1	75	900
Schönwalde (Doppelhaus-hälften)	4	87	900 – 1600
Premnitz	9	61	500 – 1000
Rathenow	7	93	600 – 1500
Wustermark	2	82	700 – 1000

Zweitverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> Wohnfläche)
Brieselang	5	65	700 – 1500
Dallgow-Döberitz	17	59	500 – 1100
Falkensee	46	72	600 – 2800
Nauen	11	66	1100 – 1500
Premnitz	11	60	400 – 1500
Rathenow	15	70	400 – 1200

In den Städten Falkensee und Nauen wurden Tiefgaragen-Stellplätze für je 5.000,- € sowie 7.000,- € veräußert. Anhand der Kaufverträge lässt sich nicht generell nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist

## 8.4.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zur detaillierten Information bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Marktberichte der Vorjahre zu vergleichen.

## 8.5 Teileigentum

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor.

## 8.6 Mehrfamilienhäuser

Unter der Grundstücksart Mehrfamilienhäuser werden Kauffälle registriert, die mindestens drei Wohneinheiten und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 45 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 5,0 Millionen € und der Flächenumsatz 7,4 ha. Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 16 Kauffällen in der Stadt Rathenow. Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1900 und 1920 lag, erstreckt sich bei den anderen Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1890 (hauptsächlich Nauen) bis 1980. Eine spezielle Auswertung lassen die Verkäufe für die Mehrfamilienhäuser nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind, so dass eine Vergleichbarkeit nicht gegeben ist. Im überwiegend ländlich strukturierten Landkreis Havelland mit geringer städtischer Prägung nimmt dieser Teilmarkt nur einen geringen Anteil ein.

### 8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **110 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 26 – 202 €/m<sup>2</sup>.

### 8.6.2 Preisentwicklung

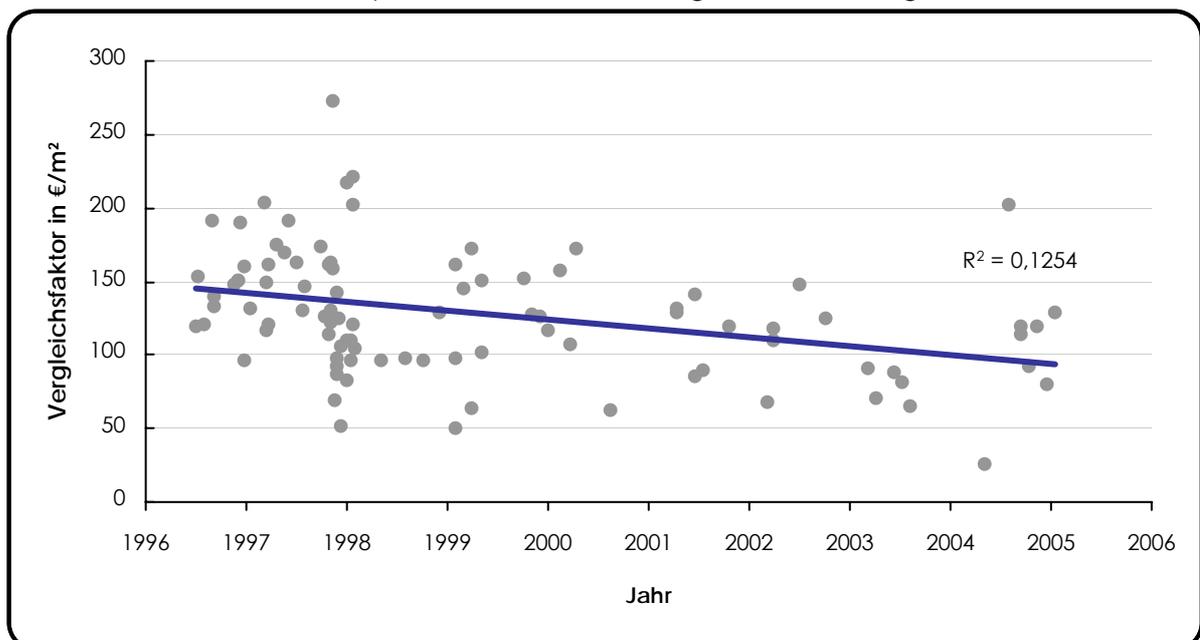
Festzustellen ist, dass auf dem Teilmarkt der unsanierten und leer stehenden Mehrfamilienhäuser eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen ist (siehe auch 8.6.4). Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei Bedarf die Geschäftsstelle um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

### 8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

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 und Rohertragsfaktor ermitteln.

### 8.6.4 Vergleichsfaktoren

Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird ab 2005 der Vergleichsfaktor „Kaufpreis je m<sup>2</sup> Wohnfläche“ ermittelt. 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.



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

## **8.7 Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser**

### 8.7.1 Preisniveau

Unter der Rubrik Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser werden Renditeobjekte erfasst, deren gewerblicher Mietanteil >20% ist. Hierfür standen 38 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 9,7 Mio. € und einem Flächenumsatz von 12,1 ha. Die Streuungsbreite der Baujahre erstreckt sich von 1876 bis 2005. Eine spezielle Auswertung lassen auch hier die Verkäufe 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.

### 8.7.2 Preisentwicklung

Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei Bedarf die Geschäftsstelle um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Liegenschaftszinssätze sind mit den gegebenen Daten nicht zu ermitteln.

## 9 Bodenrichtwerte

### 9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB in Verbindung mit § 11 GAV haben die Gutachterausschüsse jeweils zum 01.01. eines jeden Kalenderjahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land zu ermitteln. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

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.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes. Sie werden auf der Grundlage der Kaufpreissammlung ermittelt. Hierbei sind nur solche Kaufpreise zu berücksichtigen, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielt worden sind.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte sind für den Landkreis Havelland auf einem Kartenblatt im Maßstab 1:100.000 dargestellt. Die Karte wird 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. Darüber hinaus bietet der Landesbetrieb „Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB)“ Kundenservice, Heinrich-Mann-Allee 103 in 14473 Potsdam sämtliche Bodenrichtwertkarten des Landes in digitaler Form auf einer CD-ROM an. (Internet: [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de))

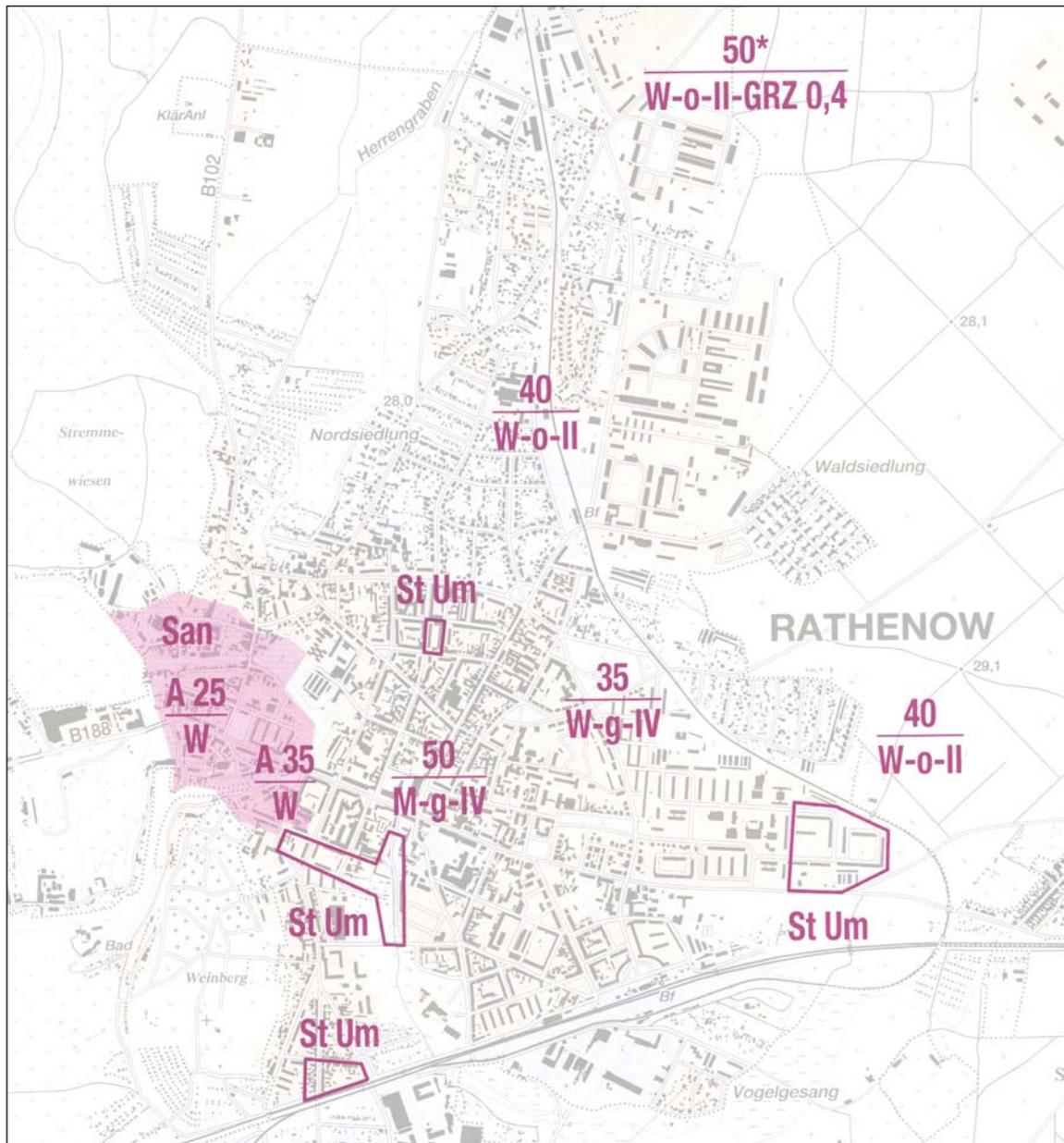
### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

Der Bodenrichtwert 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. So werden in Rathenow und Premnitz Stadtumbaugebiete ausgewiesen, in denen Bodenrichtwerte nicht anwendbar sind.

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.

Bodenrichtwerte in städtischen Bereichen beziehen sich auf eine Grundstücksfläche von etwa **400 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>**.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2006)



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Art und Maß der baulichen Nutzung}}$  z.B.  $\frac{50^*}{\text{W-o-II-GRZ 0,4}}$

- W = Wohnbauflächen
- o = offene Bauweise
- II = Geschosszahl
- GRZ = Geschossflächenzahl (0,4 = Geschossfläche 40 % der Grundstücksfläche)
- \* = erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG
- San = Sanierungsgebiet
- St Um = Stadtumbau – Umstrukturierungsgebiet, derzeit keine gesicherte Ermittlung von Bodenrichtwerten möglich

### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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 und durch die Vorbereitung oder ihre Durchführung eintreten, nicht zu berücksichtigen.

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

Der Gutachterausschuss hat für die Sanierungsgebiete „Altstadt Friesack“, „Ortskern Elstal“ sowie „Stadtkern“ in Rhinow besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Neuordnungsbodenrichtwerte) ermittelt. Diese sind in speziellen Bodenrichtwertkarten nachgewiesen.

### 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

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 über die Bodenrichtwerte

Bereich	Ackerland	Grünland	Wald
	€ je m <sup>2</sup>	€ je m <sup>2</sup>	€ je m <sup>2</sup>
I	0,20	0,18	0,10
II	0,28	0,20	0,10
III	0,30	0,30	0,10

## 10 Nutzungsentgelte, Mieten

### 10.1 Nutzungsentgelte

Mit der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) 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. 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 (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte	
	Jahr		in m <sup>2</sup>		in € je m <sup>2</sup> und Jahr	
	von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	1998	2005	600	1.700	0,46	0,76
Brieselang	1995	2003	500	1.200	0,46	1,02
Dallgow-Döberitz	2001	2003	400	1.300	0,46	
Schönwalde-Glien	1998	2005	400	1.100	0,46	0,51

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

Stadt/ Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkung
	Jahr		in m <sup>2</sup>		in € je m <sup>2</sup> und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2005	700	1.200	0,92	1,20	BL Pächtereigent.
	1998	2005	700	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltl. mitv erpachtet
Rathenow	1994	2002	325	500	2,05		Wasserlage, BL Pächtereigent.
	2002		500		0,77		Wassermähe, BL Pächtereigent.
Brieselang	2001	2005	600	2.000	0,92	1,38	BL unentgeltl. mitv erpachtet
	2005		750	1.100	1,12	1,35	BL Pächtereigent.
Dallgow-Döberitz	2000	2002	400	1.200	1,02	2,05	BL Pächtereigent.
	2003	2004	740	1.200	1,10	1,20	BL unentgeltl. mitv erpachtet
Havelaue (Parey)	2001		500	700	0,64		BL Pächtereigent.
Schönwalde-Glien	1995	2005	800	1.300	1,02	1,50	BL Pächtereigent.
	1995	2005	800	1.300	1,02	1,70	BL unentgeltl. mitv erpachtet
Wustermark (Priort)	1998	2001	400	1.150	1,23		BL Pächtereigent.
Wustermark (BuchowKarpzow)	1999	2002	400	1.100	0,82	0,98	BL Pächtereigent.

## 10.2 Mieten

Entsprechend der Gutachterausschussverordnung (GAV) hat der Gutachterausschuss auf die Möglichkeit, Gutachten über Miet- und Pachtwerte zu erstatten sowie eigene Mietübersichten zu erstellen, bisher verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf Mietervereine bzw. auf die Haus- und Grundeigentümervereine verwiesen.

Anschriften:

Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer Falkensee e.V.  
Am Gutspark  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/3265

Haus und Grund Falkensee e.V.  
Kochstraße 11  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/3734

Haus und Grund Rathenow und Umgebung e.V.  
Heinrich-Heine-Straße 32  
14712 Rathenow  
Tel. 03385/516820  
(auch Ansprechpartner für Haus und Grund Nauen und Umgebung e.V.)

Deutscher Mieterbund-Verein  
Forstweg 1  
14656 Brieselang  
Tel. 033232/39182

Mietervereinigung Osthavelland  
Land Brandenburg e.V.  
Bahnhofstraße 64  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/206771

Mieterverein Rathenow und Umgebung e.V.  
Ruppiner Straße 20  
14712 Rathenow  
Tel. 03385/503306

Außerdem hat die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam ein Gewerbemietverzeichnis 2005 veröffentlicht. Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Lagerflächen im IHK-Bezirk.

Anschrift:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam  
Breite Straße 2 a – c  
14467 Potsdam  
Tel. 0331/2786-0

## 11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

### 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 vertraulich zu behandeln.

### 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.

### Rechtsgrundlagen

Die Tätigkeit des Gutachterausschusses und seiner Geschäftsstelle beruht insbesondere auf folgenden gesetzlichen Bestimmungen:

- §§ 192 bis 199 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 21 des Gesetzes vom 21.06.2005 (BGBl. I S. 1818),
- Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung – WertV) vom 06.12.1988 (BGBl. I S.2209), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081, 2110),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung – GAV) vom 29.02.2000 (GVBl. II S.61), geändert durch Art. 1 der Verordnung vom 24.09.2004 (GVBl. II S. 818),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562).

## Anhang

### Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Anschrift	Telefon Telefax Internet eMail
Ostprignitz-Ruppin	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>
Oberhavel	Rungestraße 20 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>
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 26 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/9012 6730 030/9012 3193 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> <a href="mailto:gaa@senstadt.verwalt-berlin.de">gaa@senstadt.verwalt-berlin.de</a>
Potsdam-Mittelmark	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>
Brandenburg an der Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	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>
Potsdam	Hegelallee 6-10 Haus1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/2892575 <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Jerichower Land Stendal Salzwedel	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/2520 03931/252499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> <a href="mailto:stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>

### Gebührenbeispiele und Antragsformulare

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen werden Gebühren nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGeBO) erhoben.

Gebührenbeispiele und Antragsformulare für die nachfolgend aufgeführten Produkte sind im Internet unter [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de) abzurufen.

- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Antrag auf Bodenrichtwertauskunft
- Antrag auf Bodenrichtwertkarte/ Grundstücksmarktbericht
- Antrag auf ein Gutachten
- Antrag auf Auskunft über vereinbarte Nutzungsentgelt