

Grundstücksmarktbericht 2006

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: gaa@havelland.de
Internet: www.gutachterausschuesse-bb.de

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: Verkehrsknoten am Güterverkehrszentrum Wustermark

Inhaltsverzeichnis

1	Der Grundstücksmarkt in Kürze	1
2	Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes	2
3	Rahmendaten zum Grundstücksmarkt	3
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.3	Zwangsversteigerungen	8
4	Übersicht über die Umsätze	9
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.2	Geldumsatz	13
4.3	Flächenumsatz	14
5	Bauland	15
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
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	21
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
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	29
8	Bebaute Grundstücke	31
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

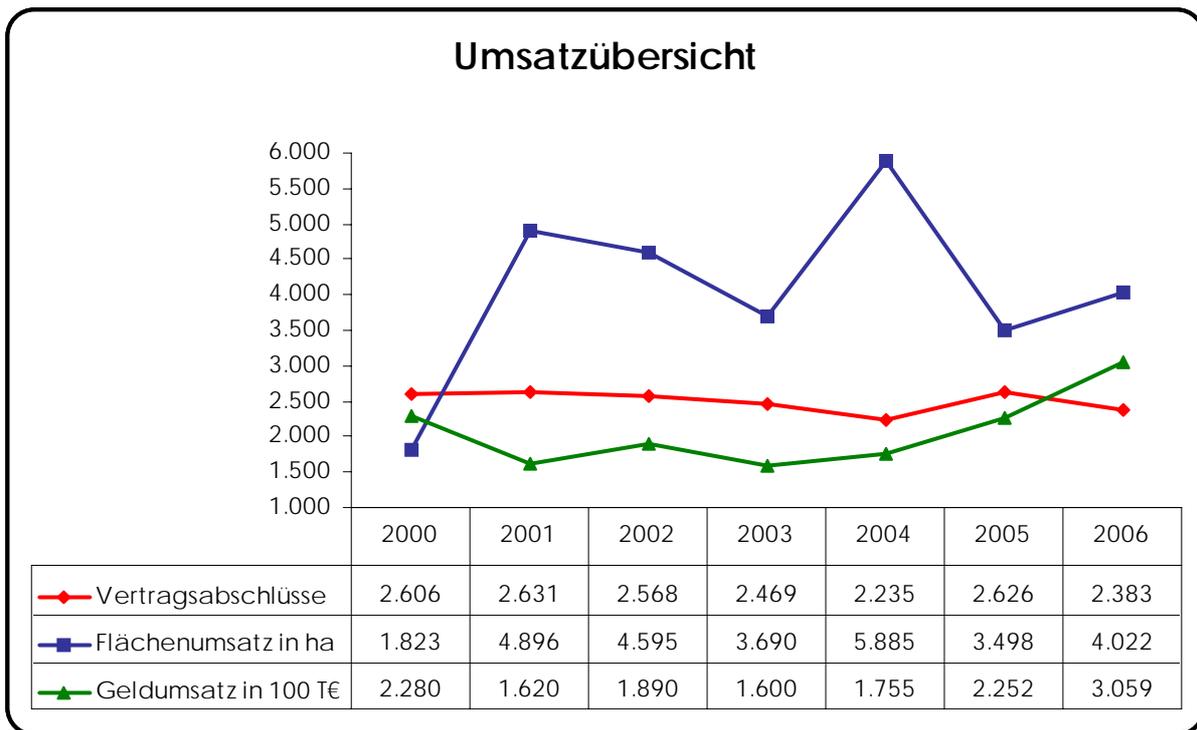
8.4	Wohnungseigentum	36
8.4.1	Preisniveau	36
8.4.2	Preisentwicklung	37
8.5	Teileigentum	37
8.6	Mehrfamilienhäuser	37
8.6.1	Preisniveau	38
8.6.2	Preisentwicklung	38
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	38
8.6.4	Vergleichsfaktoren	42
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	43
8.7.1	Preisniveau	43
8.7.2	Preisentwicklung	43
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	43
9	Bodenrichtwerte	44
9.1	Gesetzlicher Auftrag	44
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	44
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	46
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	46
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	46
10	Nutzungsentgelte, Mieten	47
10.1	Nutzungsentgelte	47
10.2	Mieten	48
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	49
Anhang		50

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
Wohnbauland	ca. 5-10 % Rückgang	ca. 5-10 % Rückgang
Gewerbebauland	ca. 15-20 % Rückgang	ca. 15-20 % Rückgang
Landwirtschaftliche Flächen	unverändert	unverändert
Bebaute Objekte Individueller Wohnungsbau	unverändert	unverändert

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2006 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 2006, 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.

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 23.04.2007 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

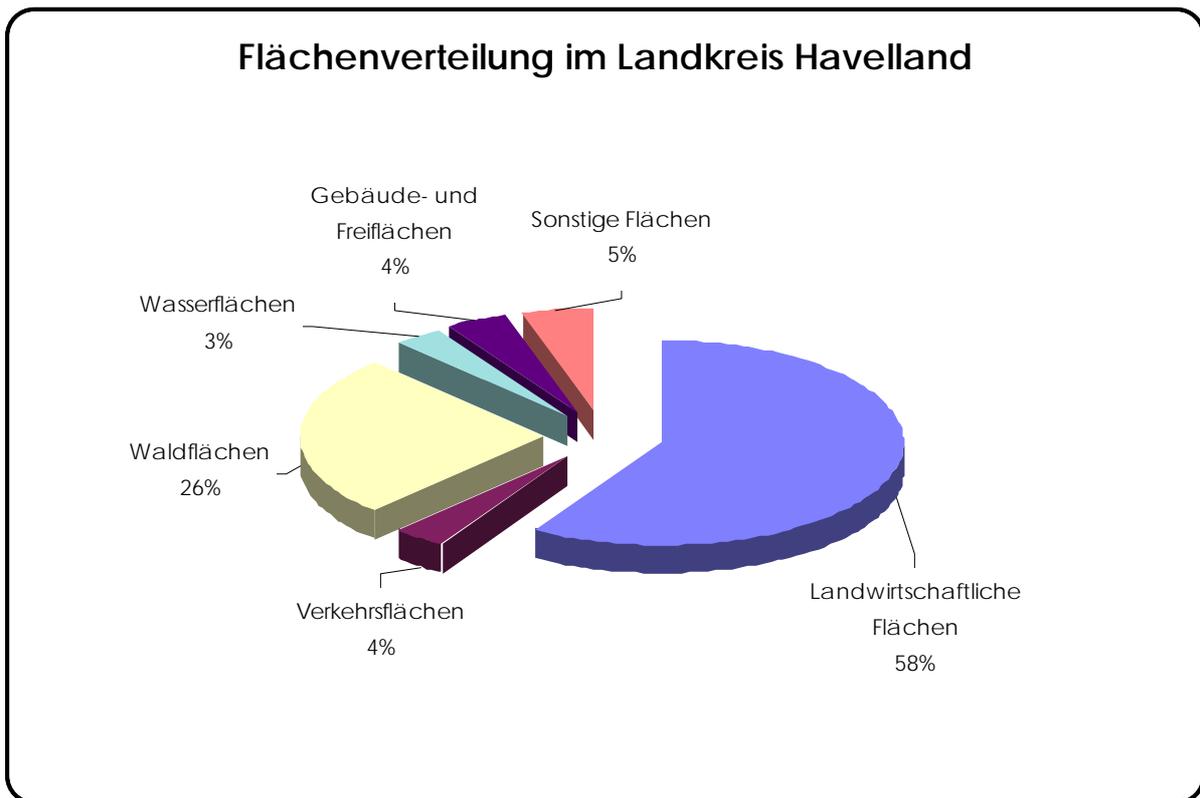
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschaftsstruktur, der Bevölkerungsdichte, der Verkehrserschließung und der Arbeitsmarktsituation beeinflusst.

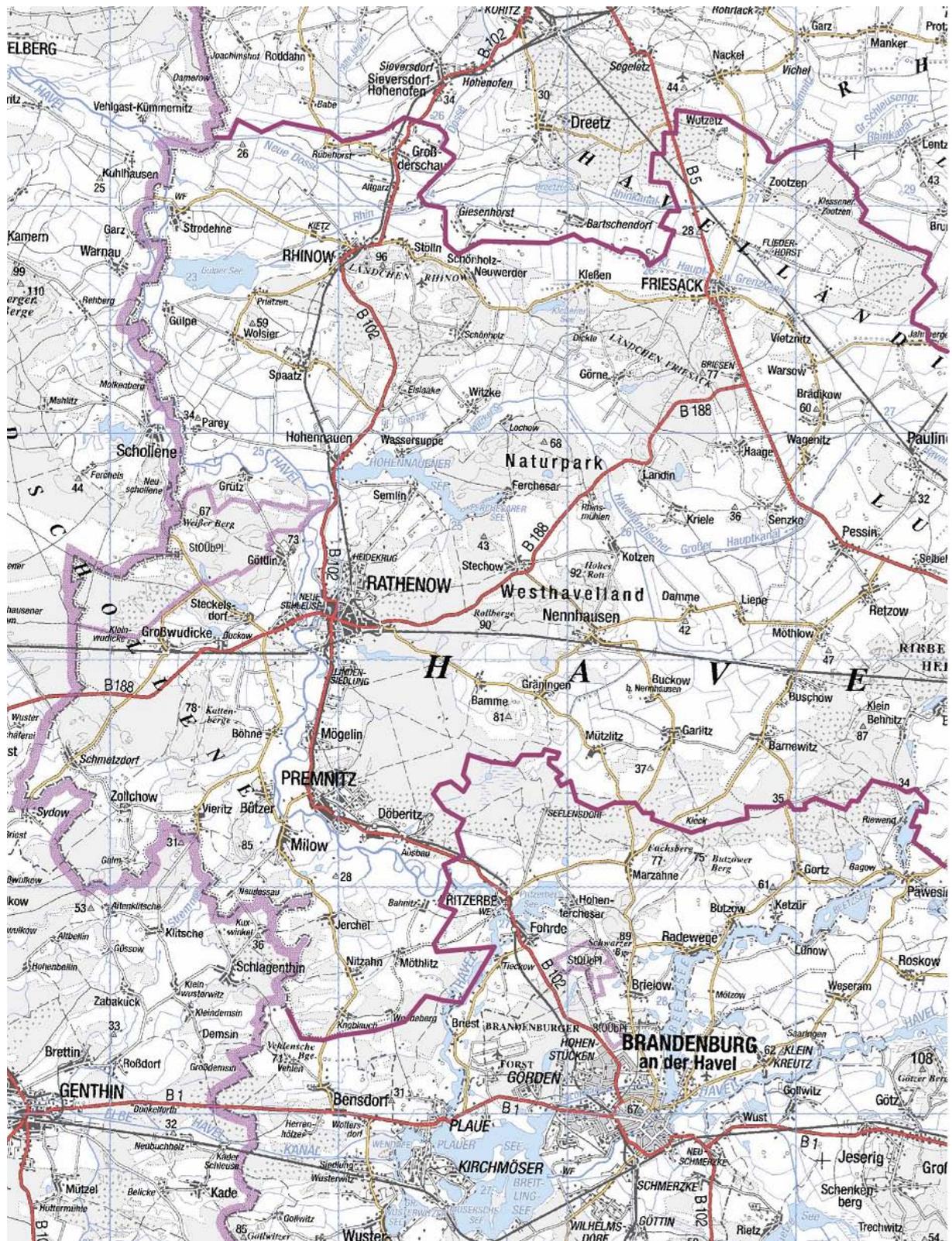
Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration (66 % der Einwohner), 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 km² großen Gesamtfläche des Landkreis Havelland werden rund 84 % land- und forstwirtschaftlich genutzt.



Quelle: Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) Stand: 31.12.2006

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar. Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 28 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne (FNP) bzw. Teilflächennutzungspläne (TFNP) (Stand März 2007).



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

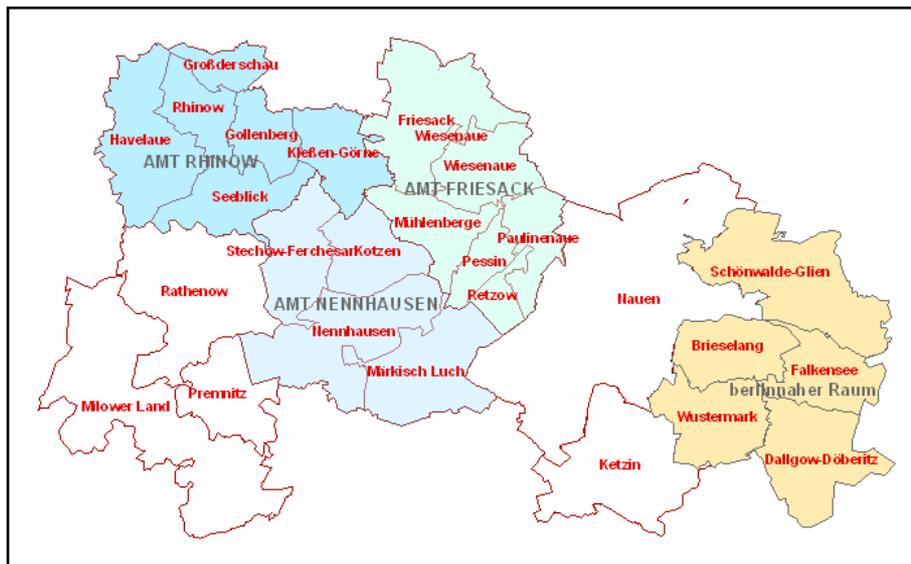


Verwaltungstechnisch gliedert sich der Landkreis Havelland in fünf Städte, in fünf Gemeinden und in drei Ämter.

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km ²	je km ²
Stadt Falkensee	38.577	43	897
Stadt Ketzin	6.535	93	70
Stadt Nauen	16.693	267	63
Stadt Premnitz	9.758	45	217
Stadt Rathenow	26.828	112	240
Gemeinde Brieselang	10.514	45	234
Gemeinde Dallgow-Döberitz	7.862	66	119
Gemeinde Milower Land	4.888	160	31
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.557	97	88
Gemeinde Wustermark	7.601	53	143
Amt Friesack	6.961	236	29
Amt Nennhausen	4.965	254	20
Amt Rhinow	5.313	246	22
Landkreis Havelland	155.052	1.717	90

Quellen:

- Einwohner per 30.06.2006 - Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik (LDS)
- Flächen per 31.12.2006 - 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 2006 im westlichen Teil des Landkreises mit 22,7 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 17,0 % liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 12,6 % wesentlich geringer. (Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

- **Bautätigkeit**

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

Merkmale	Berichtszeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2005	7.113	778
	2006*	6.542	670
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2005	6.998	770
	2006*	6.453	662
Genehmigte neue Nichtwohngebäude (Anzahl)	2005	665	42
	2006*	558	37
Fertiggestellte neue Wohngebäude (Anzahl)	2005	8.162	898
	2006*	4.200	838
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2005	8.009	886
	2006*	4.128	834
Fertiggestellte neue Nichtwohngebäude	2005	623	38
	2006*	277	29

Quelle: Land Brandenburg (LDS) *Stand 31.10.2006

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in sechs 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“
- „Zentrum Falkensee“

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

Entwicklungsbereich:

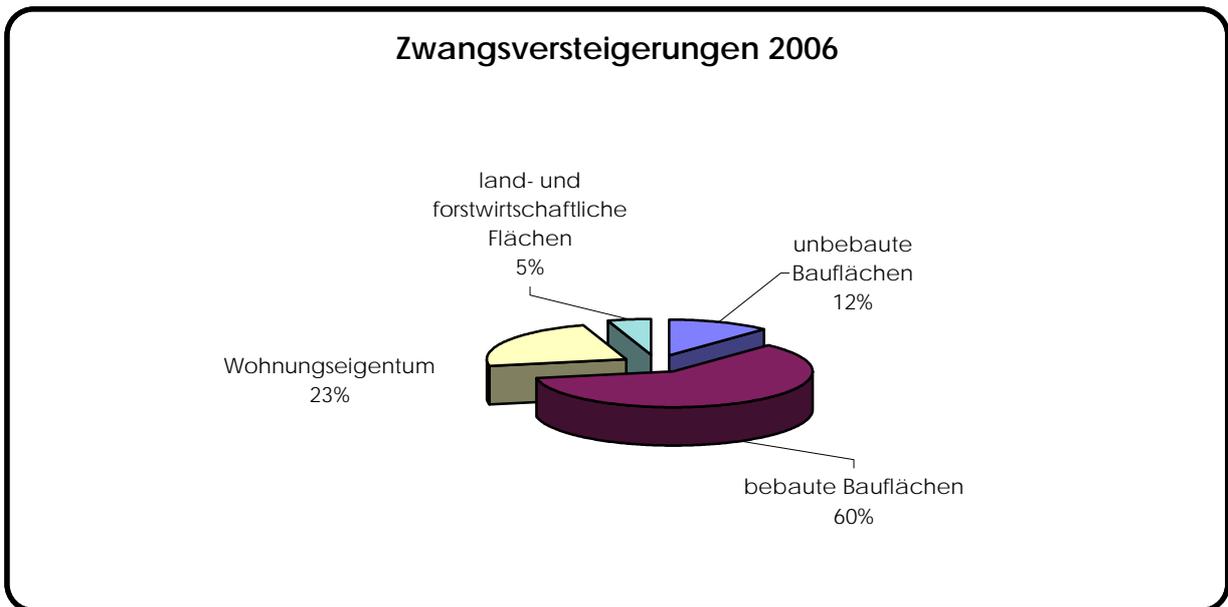
- „GVZ Wustermark“

- **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 2006 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 91 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 5 % zurückgegangen



4 Übersicht über die Umsätze

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Berichtszeitraum **2.383** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 9% gegenüber dem Vorjahr¹ gefallen. Wie auch in den zurückliegenden Jahren nehmen die Teilmärkte **unbebaute Bauflächen** und **bebaute Grundstücke** nach wie vor den größten Anteil an den gesamten Vertragsabschlüssen ein. Der im vorangegangenen Berichtszeitraum zu verzeichnende Anstieg in diesen Teilmärkten hat sich im Jahr 2006 nicht fortgesetzt. Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist statistisch auf einem geringen Niveau und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung.

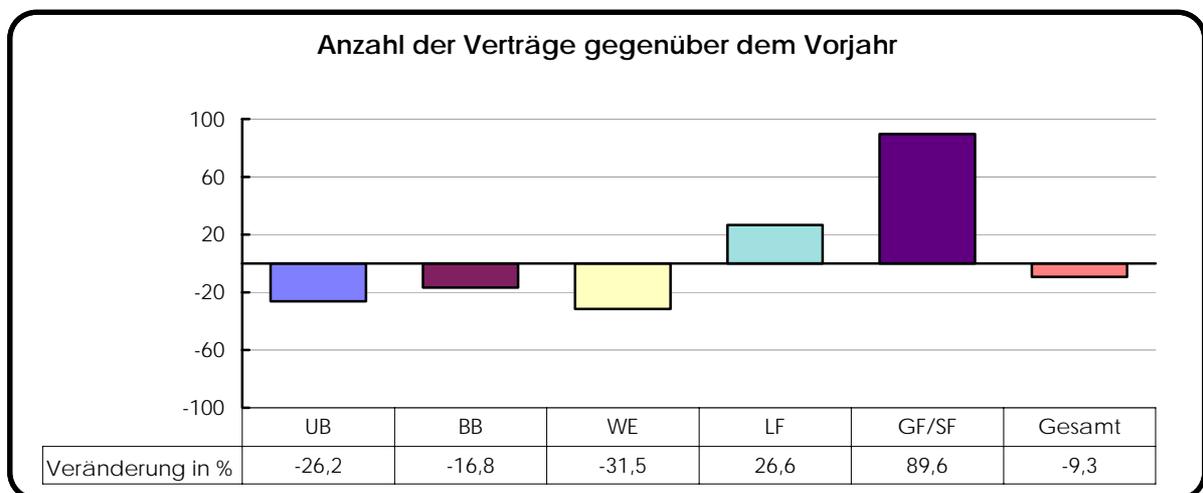
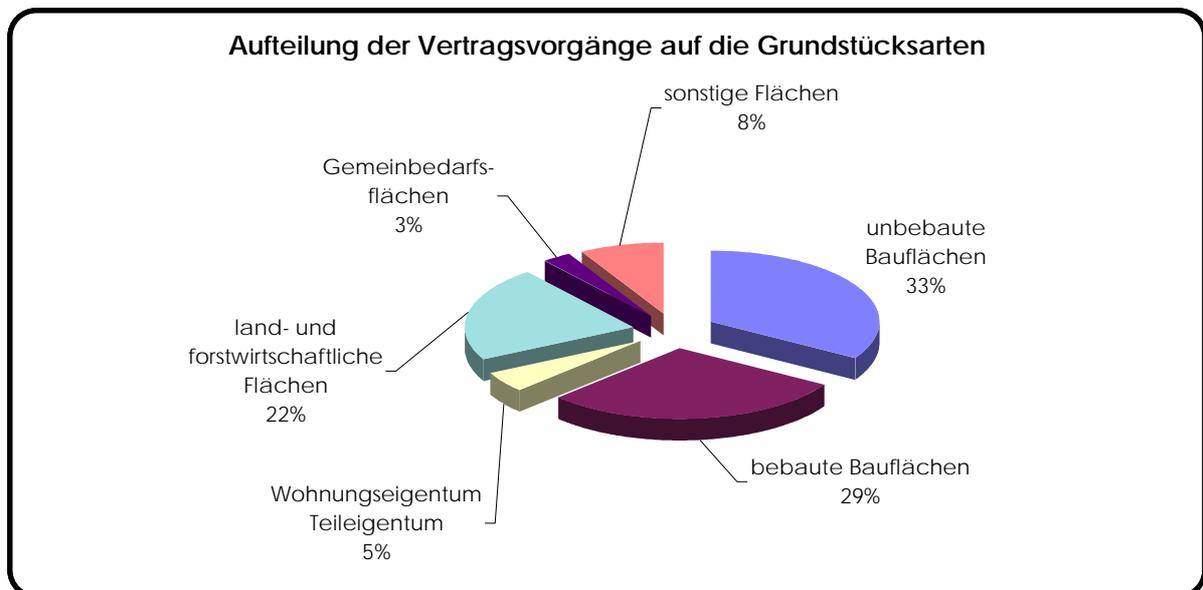
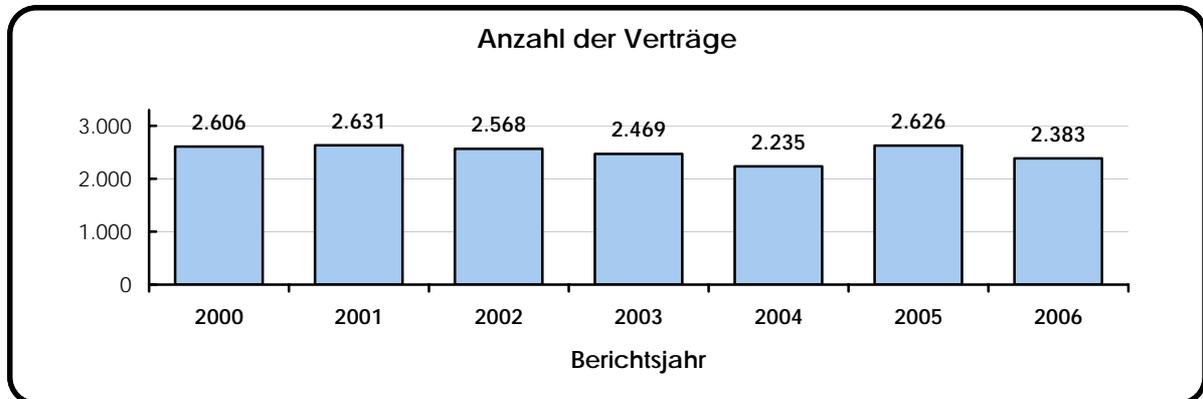
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- 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.

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

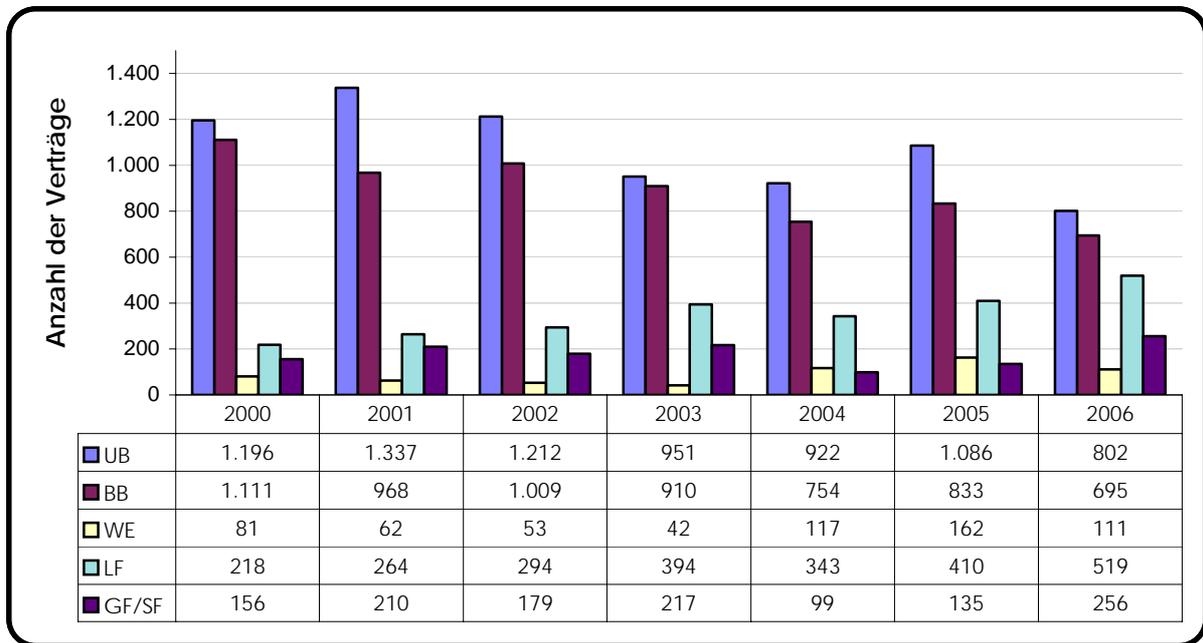
4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sieben 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	209	178	57	16	8	1
Stadt Ketzin	41	27	0	30	3	13
Stadt Nauen	49	76	9	131	0	43
Stadt Premnitz	19	28	4	14	7	6
Stadt Rathenow	85	91	11	27	4	36
Gemeinde Brieselang	95	58	1	11	8	11
Gemeinde Dallgow-Döberitz	81	31	21	5	3	10
Gemeinde Milower Land	12	30	0	56	0	9
Gemeinde Schönwalde-Glien	88	38	4	13	16	0
Gemeinde Wustermark	36	28	4	18	3	6
Amt Friesack	29	44	0	63	7	26
Amt Nennhausen	25	38	0	74	2	21
Amt Rhinow	33	28	0	61	2	11
Landkreis Havelland	802	695	111	519	63	193

- **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.

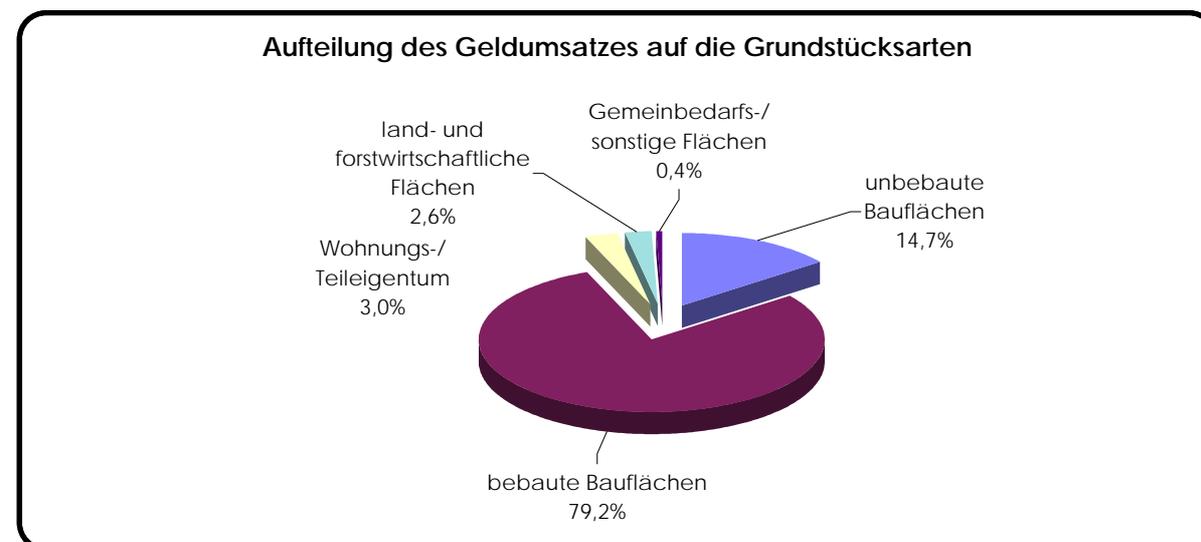
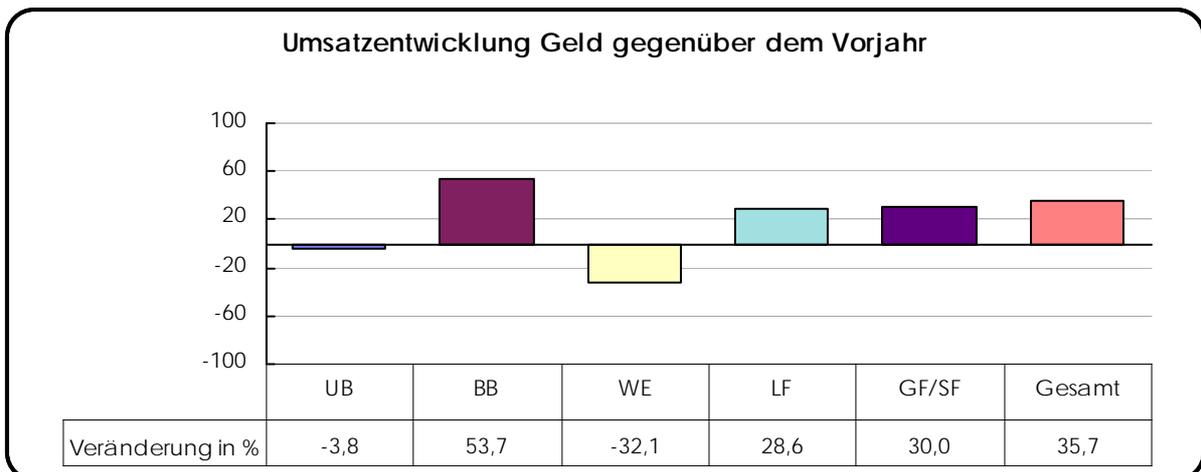
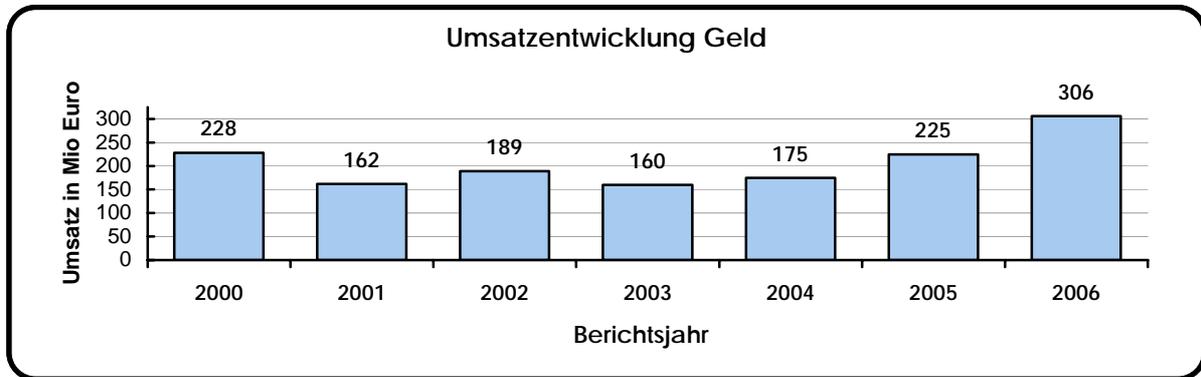
Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2005	2006	2005	2006
Natürliche Personen	63	65	81	79
öffentliche Hand	16	20	6	8
sonstige juristische Personen	21	15	13	13

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

4.2 Geldumsatz

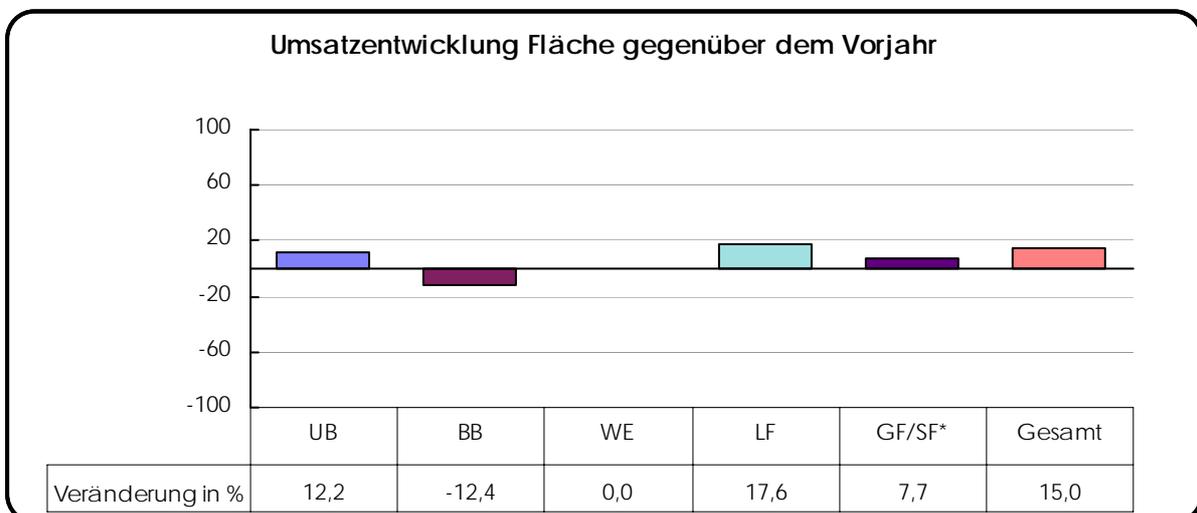
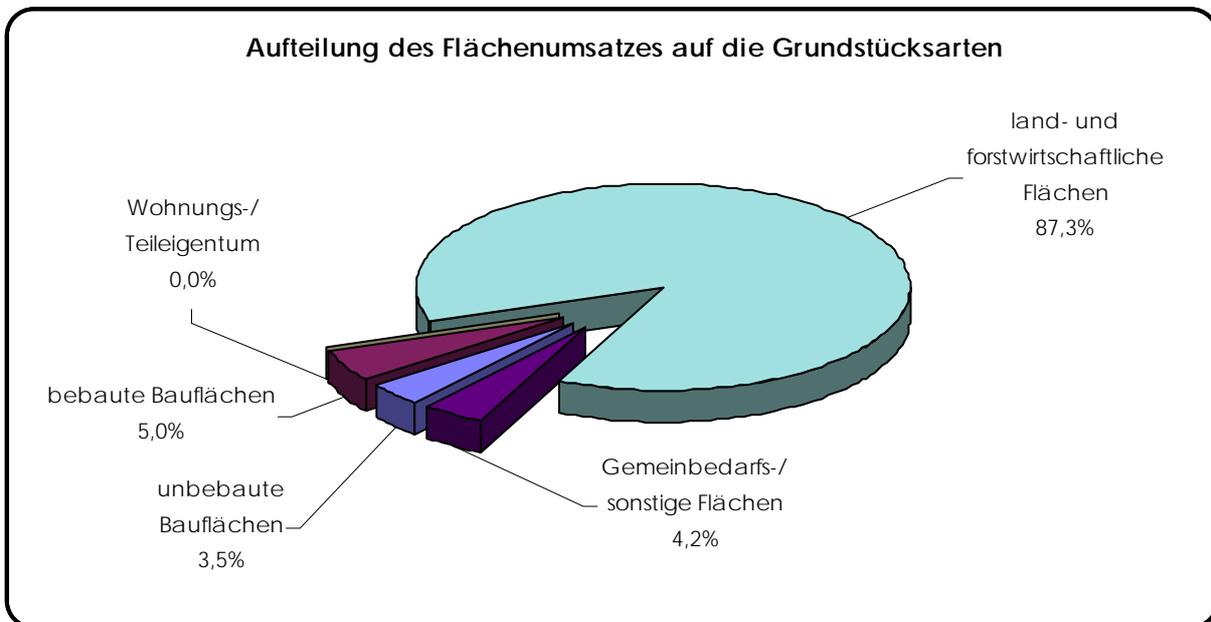
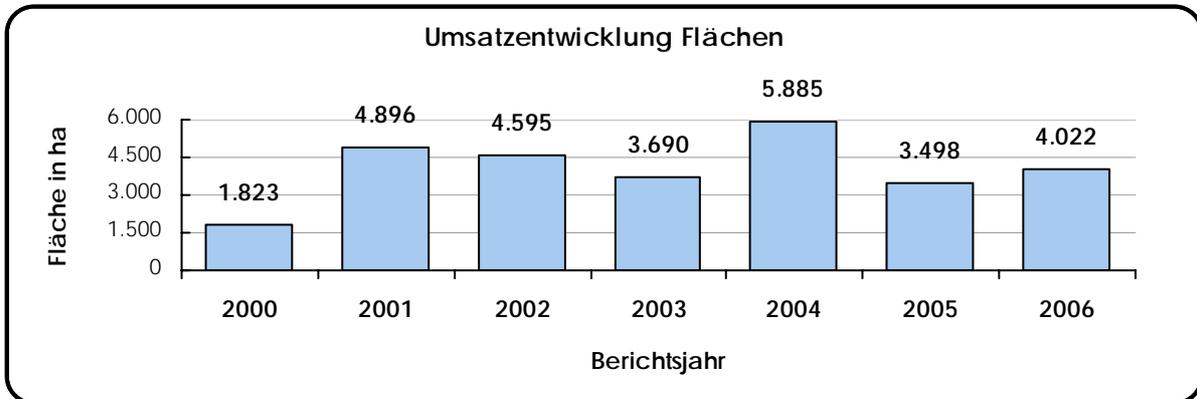
Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sieben Jahren, die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr sowie die prozentualen Veränderungen gegenüber dem Vorjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

Die Steigerung des Geldumsatzes beruht auf wenigen Verkäufen im Bereich der Verbrauchermärkte und Logistikzentren.



4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten sieben 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 ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €
Stadt Falkensee	182	156	10.363	2	8	675	0	0	0
Stadt Ketzin	13	10	430	0	0	0	16	6	315
Stadt Nauen	36	28	900	4	20	440	3	2	24
Stadt Premnitz	8	7	199	5	20	107	0	0	0
Stadt Rathenow	51	35	1.123	11	27	345	3	2	10
Gemeinde Brieselang	68	50	2.273	4	8	126	0	0	0
Gemeinde Dallgow-Döberitz	76	49	4.477	0	0	0	0	0	0
Gemeinde Milower Land	2	3	13	1	9	15	2	1	3
Gemeinde Schönwalde-Glien	76	63	3.098	2	14	71	0	0	0
Gemeinde Wustermark	27	18	922	4	94	13.079	0	0	0
Amt Friesack	21	20	271	3	20	370	0	0	0
Amt Nennhausen	15	10	210	0	0	0	2	1	10
Amt Rhinow	29	13	111	0	0	0	0	0	0
Landkreis Havelland	604	462	24.390	36	220	15.228	26	12	362

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 01.01.2007 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 ²		frei nach BauGB und KAG in € je m ²	
	von	bis	von	bis
Stadt Falkensee	50	70	70*	155*
Stadt Ketzin	10	50	55*	55*
Stadt Nauen	5	50	30*	60*
Stadt Premnitz	10	20	30*	30*
Stadt Rathenow	8	35	30*	45*
Gemeinde Brieselang	35	50	55*	60*
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30	65	85*	115*
Gemeinde Milower Land	5	18	-	-
Gemeinde Schönwalde-Glien	30	50	45*	70*
Gemeinde Wustermark	15	50	55*	100*
Amt Friesack	5	18	30*	30*
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 01.01.2007 aufgezeigt. Die Preisentwicklung des Baulandmarktes im Jahr 2006 weist im gesamten Landkreis sinkende Tendenzen auf. Insbesondere im berlinnahen Raum ergeben die vereinbarten Kaufpreise/m² für Wohnbaulandgrundstücke in Bereichen der offenen Bauweise überwiegend einen Rückgang von 5 €/m² bis 10 €/m² gegenüber dem Vorjahr. Auch in den neu errichteten Wohnanlagen sind die Kaufpreise rückläufig. Hier liegt ebenfalls der Rückgang überwiegend zwischen 5 €/m² bis 10 €/m².

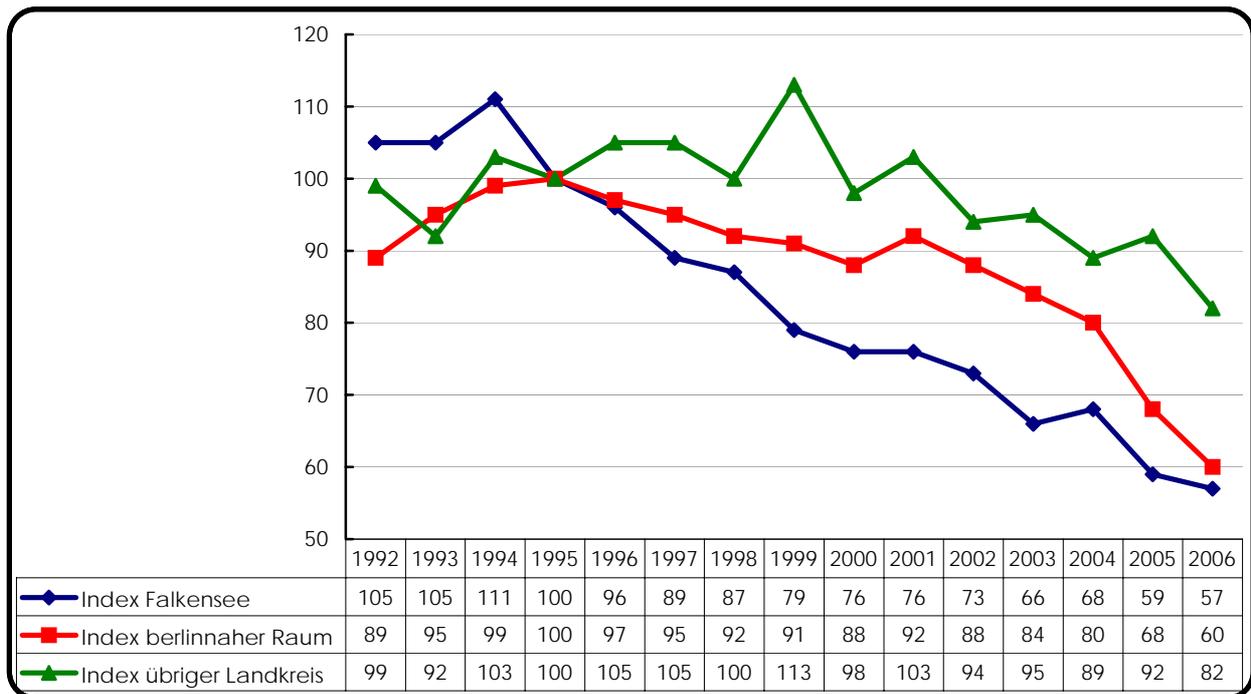
Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

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 Baugrundstücke 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 (€/m²) von der Grundstücksgröße (m²) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 bis 1.500 m², 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: 2004 - 2006

Grundstücksgröße	Umrechnungskoeffizient
500 m ²	113 %
600 m ²	108 %
700 m ²	104 %
800 m ²	100 %
900 m ²	96 %
1.000 m ²	92 %
1.100 m ²	88 %
1.200 m ²	84 %
1.300 m ²	80 %
1.400 m ²	nicht nachweisbar
1.500 m ²	nicht nachweisbar

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 01.01.2007 € je m ²	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	Belegungs- grad ¹ %
Dallgow-Döberitz (Dallgow) Artilleriepark	0,2-0,7	50	12,0	6,0	20
Falkensee Gewerbegebiet Süd	0,2-0,4	50	114,5	93,7	70
Gewerbegebiet Nord	0,1-3,0	40	11,1	9,7	60
Nauen Gewerbegebiet Ost	0,2-0,7	25	76,4	60,6	85
Premnitz Gewerbegebiet	0,2-10,0	8	141,9	107,2	50
Rathenow Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2-0,7	10	23,2	22,1	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5-5,8	10	64,0	32,5	48
Wustermark (Wustermark) Güterverkehrszentrum	1,5-5,0	A4 ²	226,0	127,0	52
Demex Park	0,1-0,3	55	34,5	29,5	60
Brieselang (Zeestow) Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2-0,7	25	39,7	34,3	55

¹ Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand April 2007

² A - sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand (Anfangswertqualität)

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei gewerblichen Bauflächen ist teilweise ein Rückgang der Kaufpreise bis zu 28 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

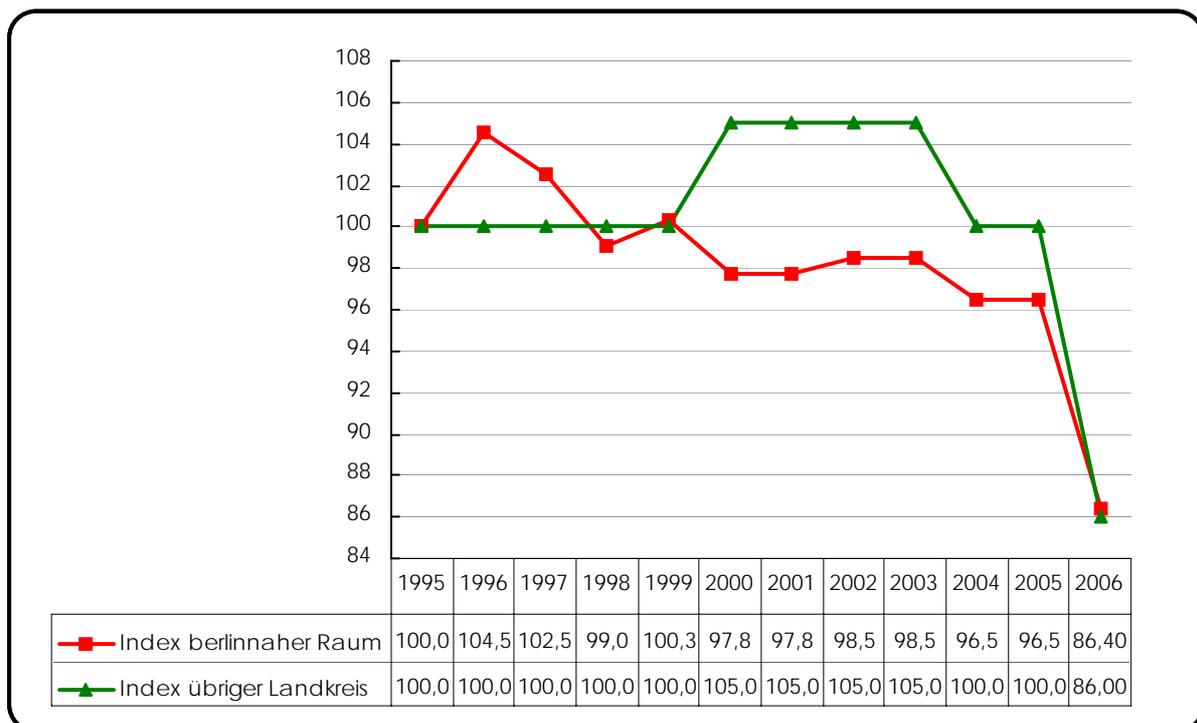
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 WertV).

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

5.6 Sonstiges Bauland

Verkäufe von zur Erholung verpachteten Wohnbauflächen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurden in den Jahren 2004 und 2006 nur sechs 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 Zukäufen (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 104 Verträge als Zukäufe zu vorhandenen Baulandgrundstücken registriert, wobei 80 Kauffälle auswertbar waren.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		Arithmet. Mittel in %
		von	bis	von	bis	
seitlich	36	50	750	13	143	60
vorn	8	50	350	30	114	84
hinten	36	50	885	10	100	49

Die Auswertungen haben ergeben, dass bei Zukäufen von kleinen Flächen bis etwa 50 m² das Verhältnis KP zum umliegenden BRW zwischen 90% und 120% liegt. Hierbei spielt die Lage des Arrondierungsgrundstücks keine Rolle. Ferner ist festzustellen, dass in dörflichen Lagen auch Zukäufe von großen Grundstücken (1.000m² - 2.500m²) getätigt werden. Hier liegt das Verhältnis Kaufpreis zum umliegenden Bodenrichtwert überwiegend zwischen 25% und 60% 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 2006 lagen der Geschäftsstelle 6 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor, während es im Jahr 2005 noch 12 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
Wohnen	4,0 % - 4,5 %	bei	700 m ² - 1.100 m ²

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 22 % an der Gesamtzahl der Verkäufe ein. Überwiegend werden die Verträge zwischen Privatpersonen und/oder Agrargenossenschaften und -gesellschaften 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 Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) geschlossen wurden, sind in der nachfolgenden Auswertung nicht berücksichtigt.

Kaufpreis Ackerflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2006

Fläche (ha)	A c k e r z a h l					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1		0,20	0,20			2	0,20
> 1 - 2	0,19	0,21 0,25	0,18 0,22			5	0,21
> 2 - 5	0,14 0,15 0,27 0,28	0,20	0,23			6	0,21
> 5 - 10	0,25 0,28	0,10 0,20 0,20				5	0,21
> 10 - 20	0,20					1	0,20
> 20						0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,22	0,19	0,21				
Verträge Anzahl	8	7	4	0	0	19	

Kaufpreise Ackerflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2006

Fläche (ha)	A c k e r z a h l					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,18	0,17	0,25			11	0,27
	0,30	0,23	0,25				
	0,30	0,24	0,35				
	0,38	0,29					
> 1 - 2	0,33	0,18	0,28	0,14		9	0,30
		0,19	0,49				
		0,28					
		0,35					
		0,45					
> 2 - 5	0,15	0,12	0,54	0,12		8	0,27
	0,18	0,31		0,26			
		0,46					
> 5 - 10		0,14	0,28	0,35		9	0,25
		0,20					
		0,23					
		0,24					
		0,25					
		0,25					
> 10 - 20		0,35				2	0,35
		0,35					
> 20		0,23				1	0,23
Kaufpreismittel €/m ²	0,26	0,26	0,35	0,22			
Verträge Anzahl	7	22	7	4	0	40	

Kaufpreise Ackerflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2006

Fläche (ha)	A c k e r z a h l					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,37	0,30				2	0,34
> 1 - 2	0,20 0,27 0,29		0,43			4	0,30
> 2 - 5	0,23 0,24	0,49		0,52		4	0,37
> 5 - 10		0,36	0,49			2	0,43
> 10 - 20			0,49			1	0,49
> 20						0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,27	0,38	0,47	0,52			
Verträge Anzahl	6	3	3	1	0	13	

Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2006

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,17 0,41	0,17 0,18 0,19 0,20	0,18			7	0,21
> 1 - 2	0,41	0,17 0,20				3	0,26
> 2 - 5		0,13 0,14 0,18 0,26				4	0,18
> 5 - 10	0,15					1	0,15
> 10 - 20		0,09				1	
> 20 - 40						0	
> 40						0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,29	0,17	0,18				
Verträge Anzahl	4	11	1	0	0	16	

Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2006

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,18 0,33	0,18 0,20 0,30	0,20			6	0,23
> 1 - 2	0,20	0,20 0,20 0,21 0,25				5	0,21
> 2 - 5	0,18 0,20	0,17 0,24	0,22 0,24			6	0,21
> 5 - 10		0,15 0,17 0,20				3	0,17
> 10 - 20		0,19 0,25				2	0,22
> 20 - 40		0,20 0,30				2	0,25
> 40						0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,22	0,21	0,22				
Verträge Anzahl	5	16	3	0	0	24	

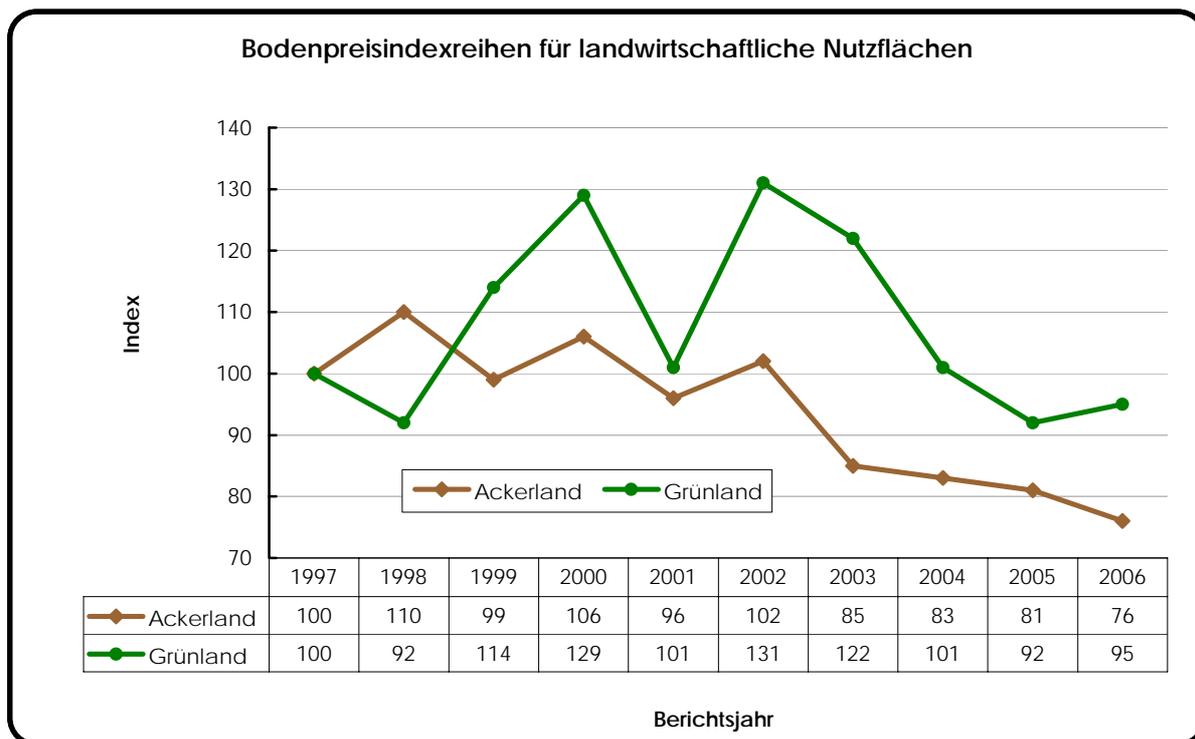
Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2006

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,30 0,32	0,34				3	0,32
> 1 - 2	0,24	0,20 0,24				3	0,23
> 2 - 5						0	
> 5 - 10		0,18				1	0,18
> 10 - 20						0	
> 20						0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,29	0,24					
Verträge Anzahl	3	4	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 €/m² erzielt. Die Spanne lag im Wesentlichen zwischen 0,03 €/m² und 0,95 €/m². 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 Hieb reife 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 bis 2006 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 ²		Grundstücksgröße in m ²	
	von	bis	von	bis
Ketzin	50	65	200	300
Ketzin Wasserlage	40	80	200	900
Ferchesar	8	10	300	600
Semlin	20	25	300	550
übriger Landkreis	5	20	400	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 2005 und 2006. 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 ²		Orientierungswert für Gartenland in € je m ²
von	bis	
5	10	1,50
12	25	2,00
30	45	5,00
50	65	6,00
70	90	8,00

Verkehrsflächen

Durch die Kommunen wurden im Berichtsjahr bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke angekauft, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,50 und 10,00 €/m²** 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 **0,15 bis 2,00 €/m²** gezahlt. Bei 47 ausgewerteten Verträgen ergab sich ein mittlerer Kaufpreis von **0,42 €/m²**. 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 2006 insgesamt 9 Kaufverträge zugegangen. Es wurden sechs Verträge über insgesamt 7 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet.

Standortfläche mit ca.	170 - 280 m ² /Anlage	4,50 €/m ²
Wegefläche mit ca.	1300 - 2900 m ² /Anlage	1,60 €/m ²
Abstandsfläche mit ca.	3,1 - 6,6 ha/Anlage	0,45 - 2,50 €/m ²

Zusätzlich wird ein Ablösebetrag je Anlage von ca. 149.000 € 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 zugewandten 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 ²	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 100 T€
Falkensee	150	139	230	3	4	5	10	80	402
Ketzin	14	27	13	3	5	1	1	1	0
Nauen	52	74	44	9	18	32	4	14	6
Premnitz	16	15	13	1	2	2	2	5	14
Rathenow	35	32	29	19	26	31	16	31	35
Brieselang	50	49	63	0	-	-	4	14	34
Dallgow-Döberitz	28	22	40	2	5	1	1	6	970
Milower Land	23	28	14	1	6	3	1	3	10
Schönwalde-Glien	28	24	33	0	-	-	0	-	-
Wustermark	24	25	22	0	-	-	2	39	218
Friesack	32	77	15	2	3	1	4	22	5
Nennhausen	23	39	13	1	2	0	2	3	0
Rhinow	19	59	10	0	-	-	2	2	1

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Bauepochen sind 2006 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 – 2006			
	Anzahl	mittlere GrstFl in m ²	mittlere WFI in m ²	mittlerer WFIPr in €/m ²	Anzahl	mittlere GrstFl in m ²	mittlere WFI in m ²	mittlerer WFIPr in €/m ²	Anzahl	mittlere GrstFl in m ²	mittlere WFI in m ²	mittlerer WFIPr in €/m ²
Falkensee	60	1.092	115	1.118	3	829	94	1.116	27	902	137	1.772
Ketzin	4	1.041	90	1.039	3	737	87	1.569	2	1.180	103	1.371
Nauen	12	1.156	97	501	4	913	104	1.350	2	954	90	1.794
Premnitz	6	897	114	524	4	1.298	117	808	4	623	102	1.009
Rathenow	11	745	118	495	3	712	129	912	2	909	130	1.154
Brieselang	7	1.107	106	1.008	1	800	98	1.407	19	828	122	1.370
Dallgow-Döberitz	5	931	109	1.076	1	759	100	1.000	3	1.033	146	1.437
Milower Land	4	1.223	119	623	3	1.394	113	864	1	433	179	615
Schönwalde-Glien	8	909	102	753	0	-	-	-	3	1.009	168	1.659
Wustermark	3	1.331	126	446	3	1.311	153	664	2	458	114	1.272
Friesack	10	1.045	140	351	4	1.343	125	472	3	910	123	1.038
Nennhausen	7	1.318	127	421	0	-	-	-	2	917	104	1.293
Rhinow	6	858	104	429	2	1.048	113	575	1	1.200	146	1.017

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 (berlinnaher 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

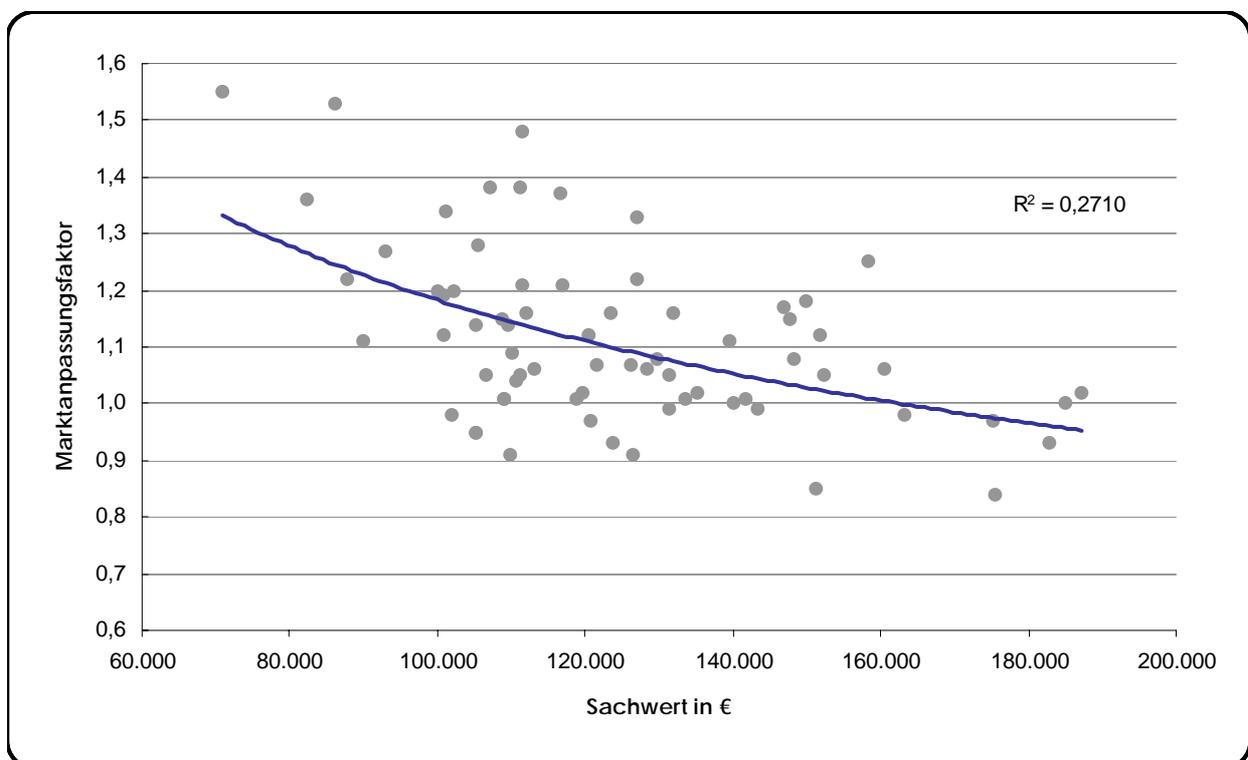
Bodenwertermittlung

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

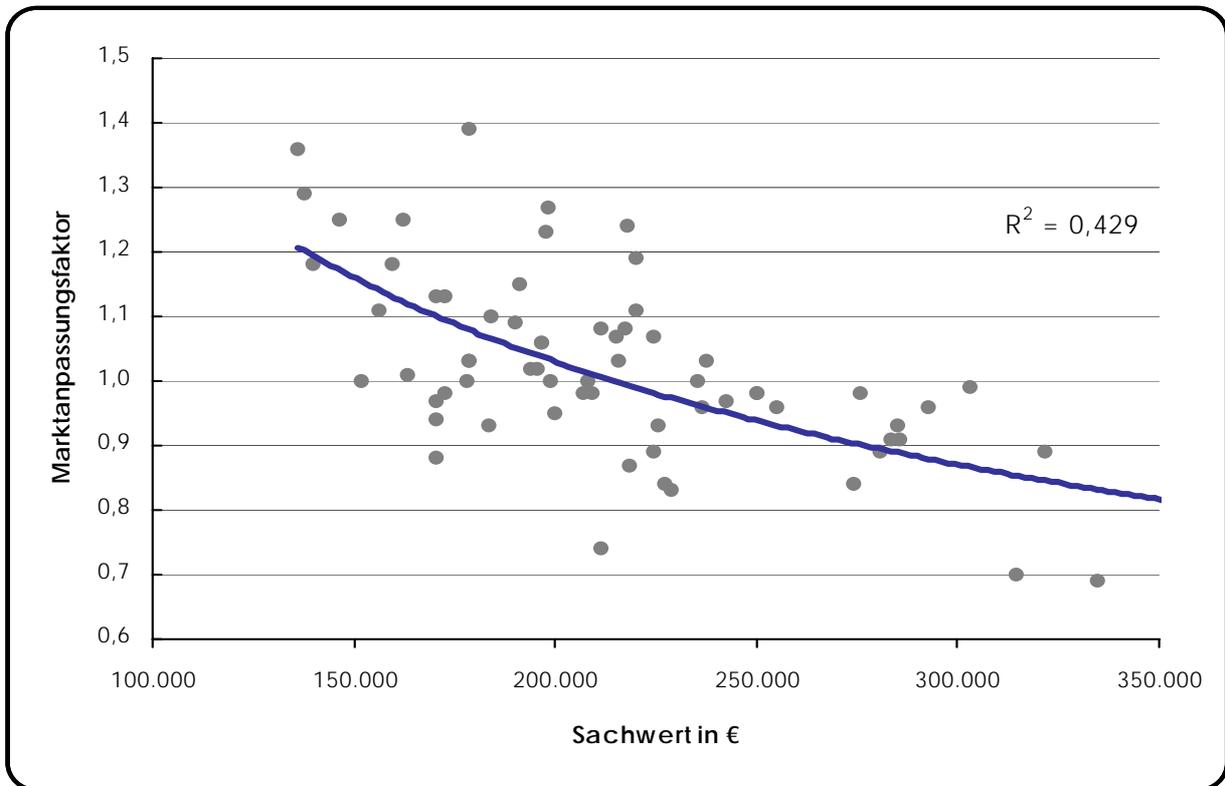
Marktanpassungsfaktoren

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.

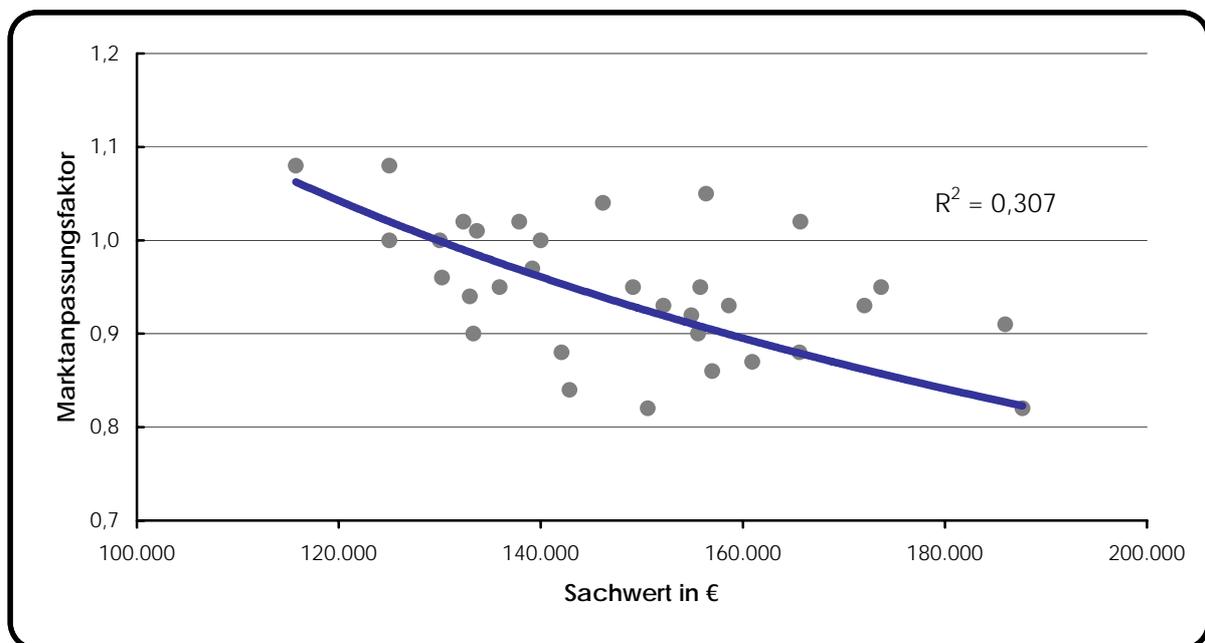
- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1920 - 1949) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m² bis 80 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2006 im berlinnahen Raum bei einem Kaufpreis zwischen 100.000 und 200.000 €.



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1992 - 2006) bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m² bis 115 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2006 im berlinnahen Raum, bei einem Kaufpreis zwischen 150.000 und 300.000 €.



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser (Baujahr 1993 - 2006) aus den Städten Rathenow und Premnitz abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2002 - 2006.



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Bauepochen im Jahr 2006 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 – 2006					
	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m ²	mitt- lere WFI in m ²	mitt- lerer WFIPr in €/m ²	An- zahl	mitt- lere GrstFl in m ²	mitt- lere WFI in m ²	mitt- lerer WFIPr in €/m ²	An- zahl	Mitt- lere GrstFl in m ²	mitt- lere WFI in m ²	mitt- lerer WFIPr in €/m ²
Falkensee	3	877	102	966	0	-	-	-	25	271	109	1.550
Ketzin	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Nauen	12	756	96	671	2	897	104	986	9	181	128	965
Premnitz	0	-	-	-	0	-	-	-	0	-	-	-
Rathenow	2	1.194	104	495	0	-	-	-	3	303	115	1.148
Brieselang	2	1.228	80	816	0	-	-	-	4	341	115	1.059
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	0	-	-	-	11	318	115	1.735
Milower Land	2	735	90	669	3	690	88	494	1	670	127	779
Schönwalde-Glien	1	522	129	1.124	0	-	-	-	4	253	105	1.033
Wustermark	3	732	96	414	0	-	-	-	4	354	127	1.425
Friesack	3	1.312	145	487	0	-	-	-	0	-	-	-
Nennhausen	4	932	123	645	0	-	-	-	0	-	-	-
Rhinow	2	1.075	120	223	0	-	-	-	0	-	-	-

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 2004 wurden 117 Verkäufe registriert, 2005 waren es 162 Verkäufe und im Jahr 2006 sind der Geschäftsstelle 111 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr keine Verkäufe zur Verfügung. Insgesamt entfielen 22 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Spanne von **306 €/m² bis 1054 €/m²** Wohnfläche erzielt. Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen.

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 Kauf-fälle 2006	Durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ² Wohnfläche)
Falkensee	7	82	820 – 1630
Rathenow	8	76	610 – 1550
Wustermark	1	66	1050

Zweitverkäufe

Ort	Anzahl der Kauffälle 2006	Durchschnittliche Wohnfläche (m ²)	Preisspanne (€/m ² Wohnfläche)
Dallgow-Döberitz	7	64	540 – 1650
Falkensee	31	88	500 – 2330
Premnitz	2	81	1070 – 1240
Wustermark	2	75	800 – 1240

In der Stadt Falkensee wurden Tiefgaragen-Stellplätze zwischen 5.000 € und 10.000 € 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 41 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 7,6 Millionen € und der Flächenumsatz 7,1 ha. Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 19 Kauffällen in der Stadt Rathenow. Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1885 und 1920 lag, erstreckt sich bei den anderen Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1890 (hauptsächlich Nauen) bis 1995. 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 **144 €/m²** Wohnfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 91 –191 €/m².

8.6.2 Preisentwicklung

Festzustellen ist, dass auf dem Teilmarkt der unsanierten und leerstehenden 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

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahren zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe aus den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen,
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die ersten Ergebnisse dieser Arbeitsgruppe sind im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veröffentlicht. Auszugsweise werden hier die für den Landkreis Havelland relevanten Daten wiedergegeben.

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen²
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische

² Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

	Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung ³ - für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung ⁴ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m ² bis 9,00 €/m ² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter ⁵ - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left[\frac{R}{KP} - \frac{q - 1}{q^n - 1} \cdot \frac{KP - BW}{KP} \right] \cdot 100$$

Korrekturglied

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = (RE/KP) \times 100$
- RE = Reinertrag des Grundstücks
- KP = Kaufpreis
- BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
- q = $1 + 0,01 \times p$
- n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und entsprechend der Vorgaben durch die Arbeitsgruppe für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung (Wohn- und Geschäftshäuser), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser nach den verschiedenen Teilräumen getrennt.

³ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

⁴ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

⁵ vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

Der Landkreis Havelland findet sich in den Objektarten Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in den Teilräumen engerer Verflechtungsraum mit Potsdam und äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte wieder. Bei den Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr. Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen sollen einen **Orientierungswert** für den Liegenschaftszins darstellen. Weitere Auswertungen der einzelnen Teilräume sind im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses des Landes Brandenburg aufgeführt.

Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis **landesweit** 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe Mehrfamilienhäuser	Spanne	Mittelwert
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (42 Kauffälle)		
Datum	2000 – 2006	
Bodenwert	12 €/m ² - 380 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1870 bis 2001	
Wohnfläche	147 m ² - 3455 m ²	728 m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 80 Jahre	43 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,80 €/m ² - 10,60 €/m ² Wohnfläche	5,10 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,9 – 25,3	12,8
äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m ² - 104 €/m ²	34 €/m ²
Baujahr	1890 - 1998	
Wohnfläche	197 m ² - 912 m ²	393 m ²
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 73 Jahre	37 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	1,60 €/m ² - 5,50 €/m ² Wohnfläche	3,70 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,3 –17,6	9,3

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen:

Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß ⁶)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (42)	5,7 (0,41)	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnfläche (728 m²) - monatliche Nettokaltmiete (5,10 €/m² Wohnfläche) - Bodenwert (140 €/m²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9 (0,23)	<ul style="list-style-type: none"> - Bodenwert (34 €/m²)

⁶ Das Bestimmtheitsmaß gibt an, wie gut die Einflussgrößen die Unterschiede in den Realisierungen der Zielgröße Liegenschaftszins erklären. Es nimmt Werte zwischen 0 und 1 an.

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte für den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Bei zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins, d. h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit wachsendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25 €/m² bis 80 €/m² ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmenden Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen. Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1640 m² bzw. >1880 m² Wohnfläche) und fällt dann wieder. Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis **landesweit** 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe Wohn- und Geschäftshäuser	Spanne	Mittelwert
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (28 Kauffälle)		
Datum	2001 – 2006	
Bodenwert	58 €/m ² - 783 €/m ²	375 €/m ²
Baujahr	1731 bis 2000	
Wohnfläche	160 m ² - 3.775 m ²	913 m ²
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete	1,70 €/m ² - 26,90 €/m ² Wohn- und Nutzfläche	9,40 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,4 – 33,6	13,8
äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 145 €/m ²	46 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Wohnfläche	148 m ² - 1.276 m ²	425 m ²
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 70 Jahre	39 Jahre
Monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 7,00 €/m ² Wohn- und Nutzfläche	4,10 €/m ²
Rohertragsfaktor	3,3 – 22,1	11,0

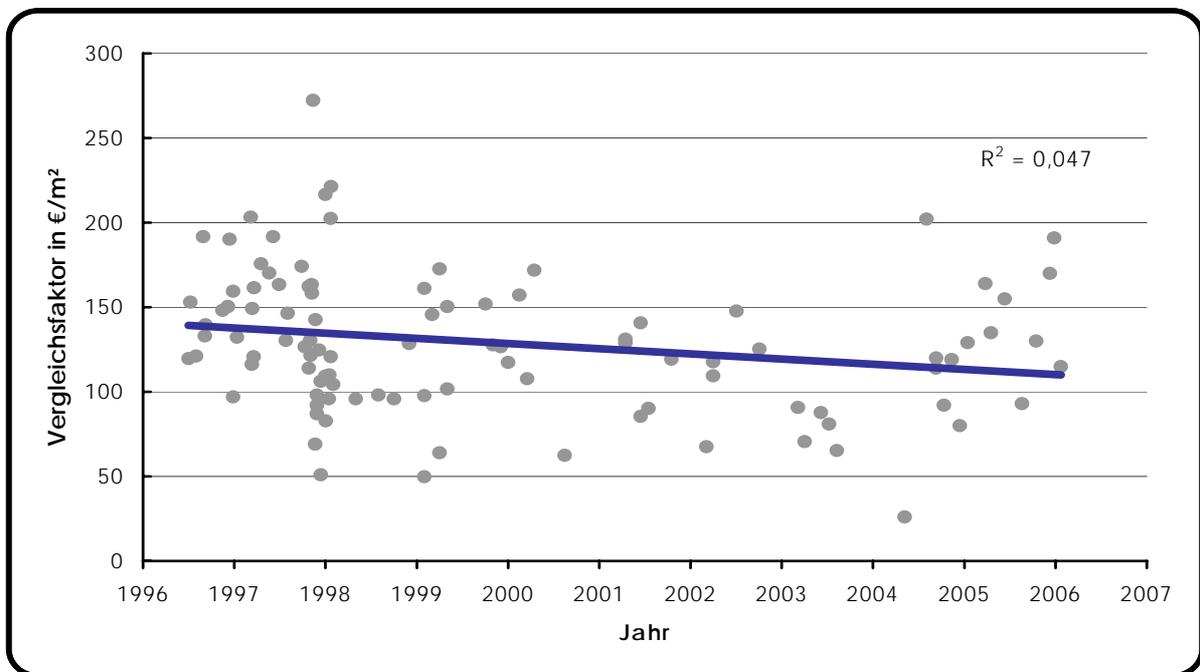
Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den einzelnen Teilräumen:

Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (28)	5,7 (0,14)	- Wohn- und Nutzfläche (913 m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7 (0,35)	- Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte in allen Teilräumen folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Mit zunehmender Größe des Objektes, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwerts für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

8.6.4 Vergleichsfaktoren

Um für die Marktteilnehmer diesen Grundstücksteilmarkt transparent zu gestalten, wird ab 2005 der Vergleichsfaktor „**Kaufpreis je m² Wohnfläche**“ ermittelt. Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wurden Kauffälle von Mehrfamilienhäusern hinsichtlich der Ermittlung von Vergleichsfaktoren untersucht. Die Baujahre dieser Häuser lagen zwischen 1885 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 49 auswertbare Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 169,5 Mio. € und einem Flächenumsatz von 22,2 ha. Die Streubreite 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

Für den Zeitraum 2000 bis 2006 standen landesweit für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nur 12 geeignete Kaufpreise zur Verfügung. Aufgrund dieses geringen Datenmaterials konnte keine Auswertung erfolgen.

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)

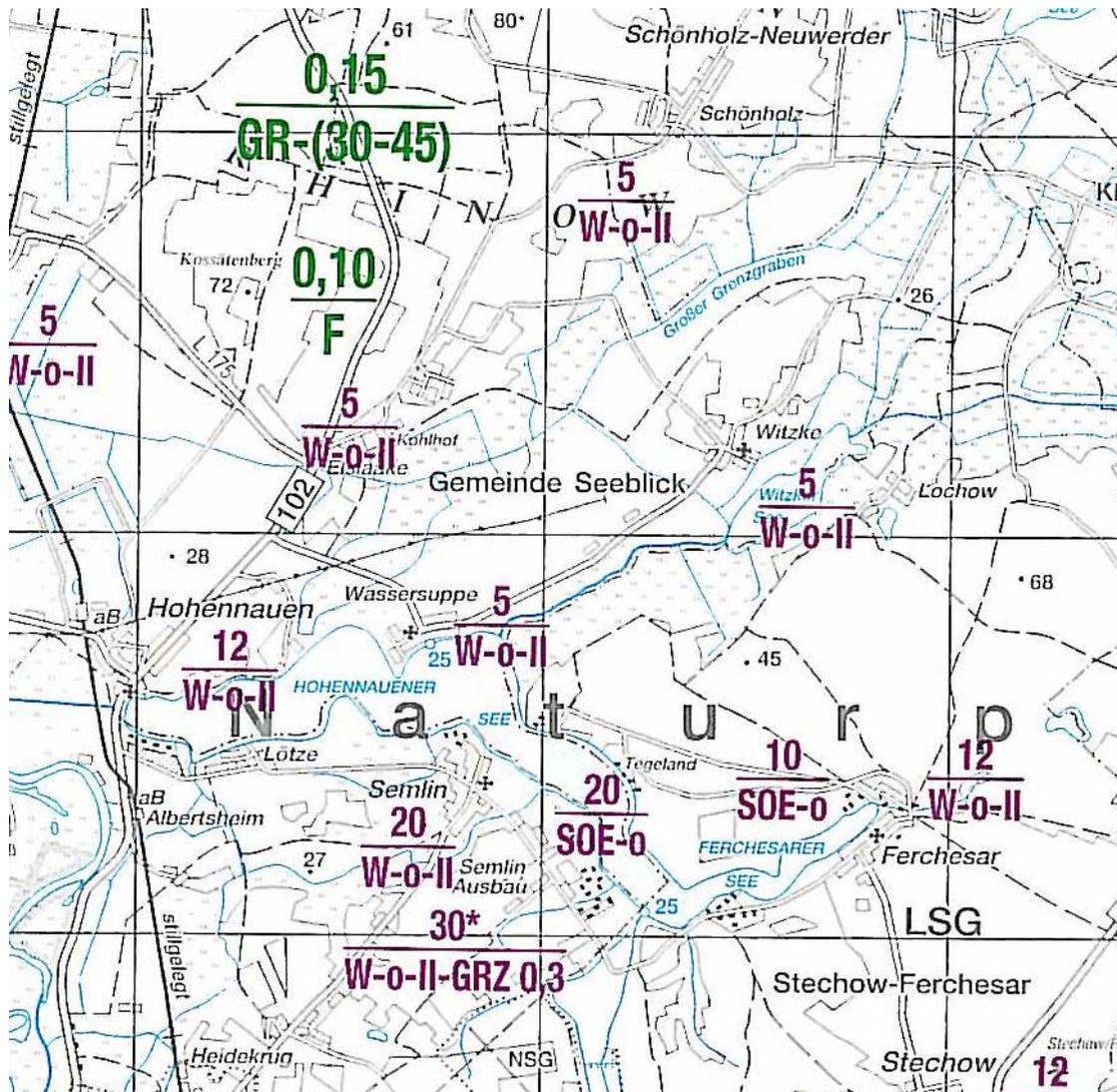
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

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 m² bis 1.000 m²** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m² bis 1.200 m²**.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2007)



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Art und Maß der baulichen Nutzung}}$ z.B. $\frac{30^*}{\text{W-o-II-GRZ 0,3}}$

- W = Wohnbauflächen
- SOE = Sonderbaufläche Erholungsgebiet
- GR = Grünland
- F = Forsten
- o = offene Bauweise
- II = Geschosszahl
- GRZ = Grundflächenzahl (0,3 = überbaubare Grundstücksfläche 30 %)
- * = erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG
- (30-45) = Acker- bzw. Grünlandzahl

9.3 Besondere Bodenrichtwerte

Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 BauGB) unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt.

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“, „Stadt Rhinow“ sowie „Zentrum Falkensee“ 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 ²	€ je m ²	€ je m ²
I	0,20	0,15	0,10
II	0,25	0,20	0,10
III	0,30	0,25	0,10

9.5 Bodenrichtwerte für Erholungsflächen

In der Bodenrichtwertsitzung am 17.01.2007 hat der Gutachterausschuss erstmalig Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2007 für Erholungsflächen ermittelt und beschlossen.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Bereich	Bodenrichtwert
	€ je m ²
Ferchesar	10
Ketzin	60
Semlin	20

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 auszugsweise 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.

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertrags- abschluß		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m ²		in € je m ² und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2006	200	1.700	0,46	0,76	
Brieselang	1995	2006	400	1.200	0,46		
Dallgow-Döberitz	2001	2005	400	1.100	0,46	0,51	
Schönwalde	1998	2005	400	1.100	0,46	0,77	

Gezahlte Nutzungsentgelte für **unbebaute** Erholungsgrundstücke:

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

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertrags- abschluß		Spanne der Grundstücksgrößen		Spanne der gezahlten Entgelte		Bemerkungen
	Jahr		in m ²		in € je m ² und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2006	700	1.200	0,92	1,13	BL Pächtereigentum
	1998		700	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	1994		325	500	2,05		Wasserlage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2001		600	2.000	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
	2005	2006	750	1.100	1,12	1,35	BL Pächtereigentum
Dallgow-Döberitz	2000	2002	400	1.200	1,02	2,05	BL Pächtereigentum
	2003	2004	740	1.200	1,1	1,20	BL unentgeltlich mitverpachtet
Havelaue (Parey)	2001		500	700	0,64		BL Pächtereigentum
Schönwalde-Glien	1995	2005	800	1.300	1,02	1,50	BL Pächtereigentum
	1995	2005	800	1.300	1,02	1,70	BL unentgeltlich mitverpachtet
Wustermark (Priort)	1998	2001	400	1.150	1,23		BL Pächtereigentum
Wustermark (Buchow-Karpzow)	1999	2002	400	1.100	0,82	0,98	BL Pächtereigentum

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 Grundeigentümerversammlungen 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 zuletzt 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. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316),
- 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

Anschrift der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und Anschriften der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet eMail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle beim LGB Robert Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuesse-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis.de
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62490 033971/62409 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachter@kva-opr.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/601581 03301/601580 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 26 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/9012 6730 030/9012 3193 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.verwalt-berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuesse-bb.de gaa@potsdam-mittelmark.de
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14772 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachter@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Hegelallee 6-10 Haus1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/2892575 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Jerichower Land Stendal Salzwedel	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen Anhalt Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/2520 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

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 abzurufen.

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

Notizen