

Grundstücksmarktbericht 2007

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:	Sanierungsgebiet „Altstadt“, Nauen

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
7.1	Erholungsgrundstücke	29
7.2	Gartenlandgrundstücke	29
7.3	Verkehrsflächen	30
7.4	Flächen für Windkraftanlagen	30

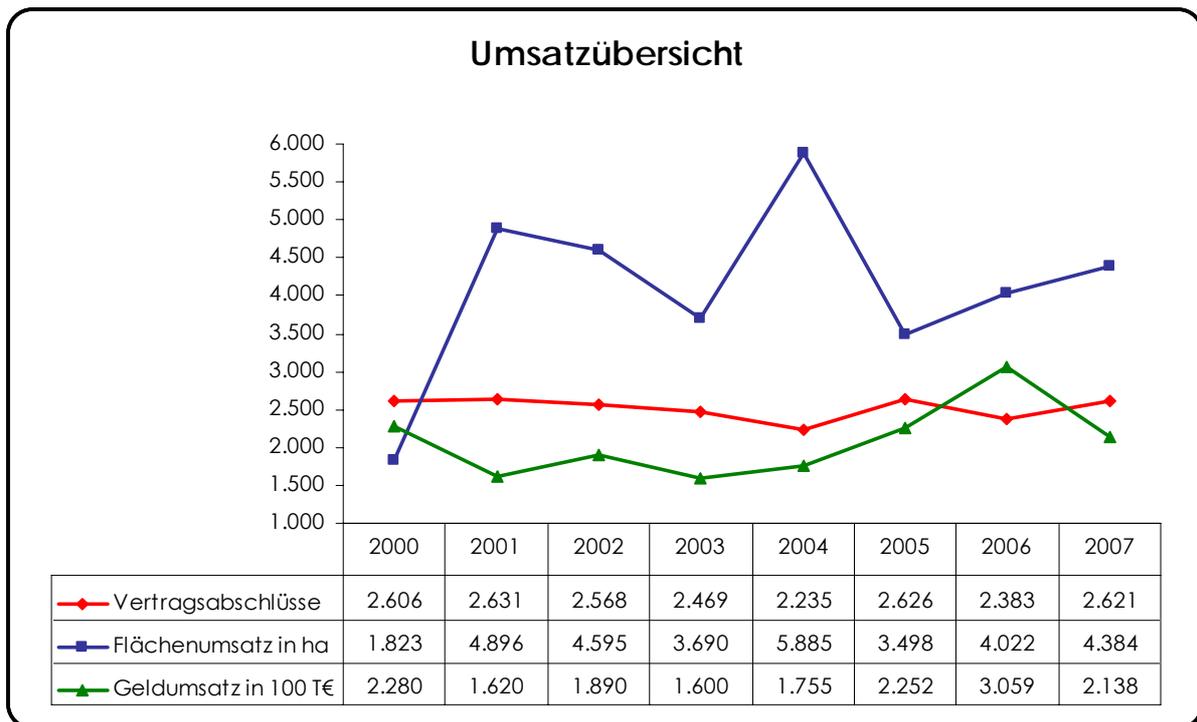
8	Bebaute Grundstücke	31
8.1	Allgemeines	31
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	31
8.2.1	Preisniveau	31
8.2.2	Preisentwicklung	33
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	33
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	36
8.3.1	Preisniveau	36
8.3.2	Preisentwicklung	37
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	37
8.4	Wohnungseigentum	39
8.4.1	Preisniveau	39
8.4.2	Preisentwicklung	40
8.5	Teileigentum	40
8.6	Mehrfamilienhäuser	40
8.6.1	Preisniveau	41
8.6.2	Preisentwicklung	41
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	41
8.6.4	Vergleichsfaktoren	45
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	46
8.7.1	Preisniveau	46
8.7.2	Preisentwicklung	46
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	46
9	Bodenrichtwerte	47
9.1	Gesetzlicher Auftrag	47
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	47
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	50
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	50
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	50
10	Nutzungsentgelte, Mieten	51
10.1	Nutzungsentgelte	51
10.2	Mieten	52
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	53
Anhang		54

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 % Steigerung	ca. 5-10 % Rückgang
Gewerbebauland	ca. 5-15 % Rückgang	ca. 10-20 % Rückgang
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 5-10 % Steigerung	ca. 5-15 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau	unverändert	unverändert

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2007 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 2007, 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 22.04.2008 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

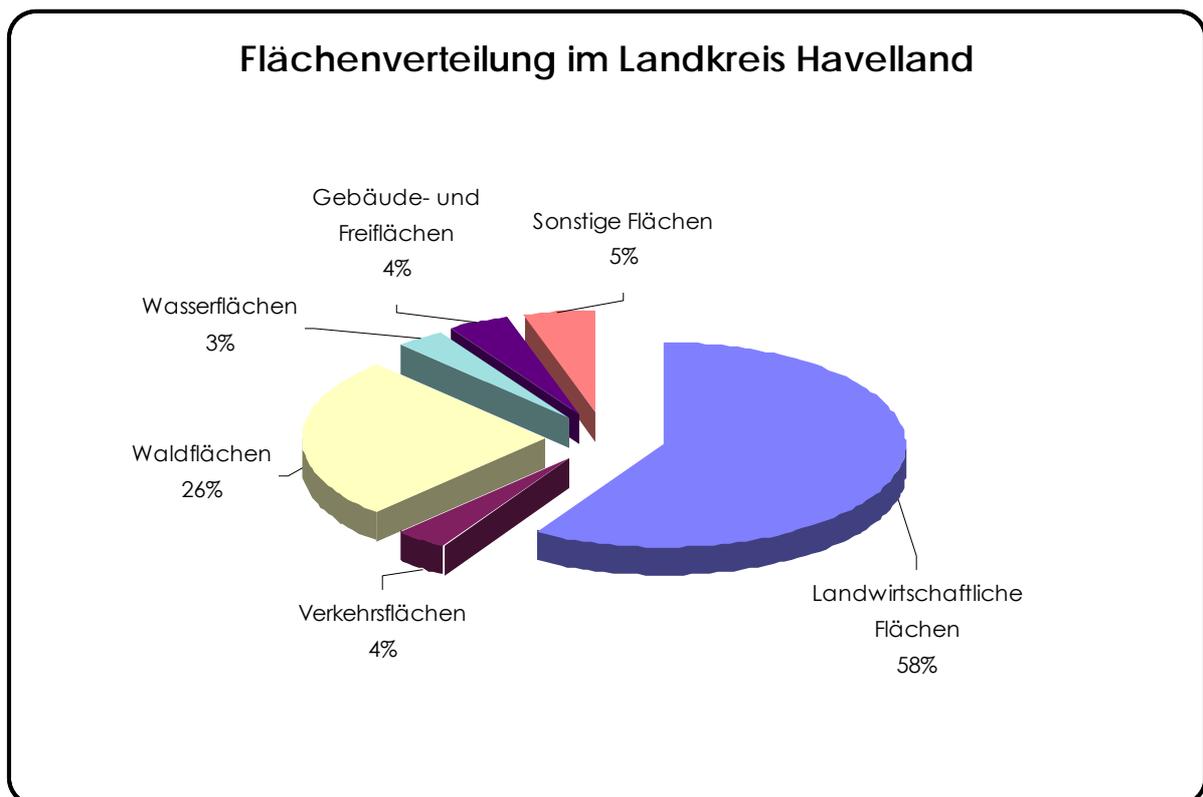
3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

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

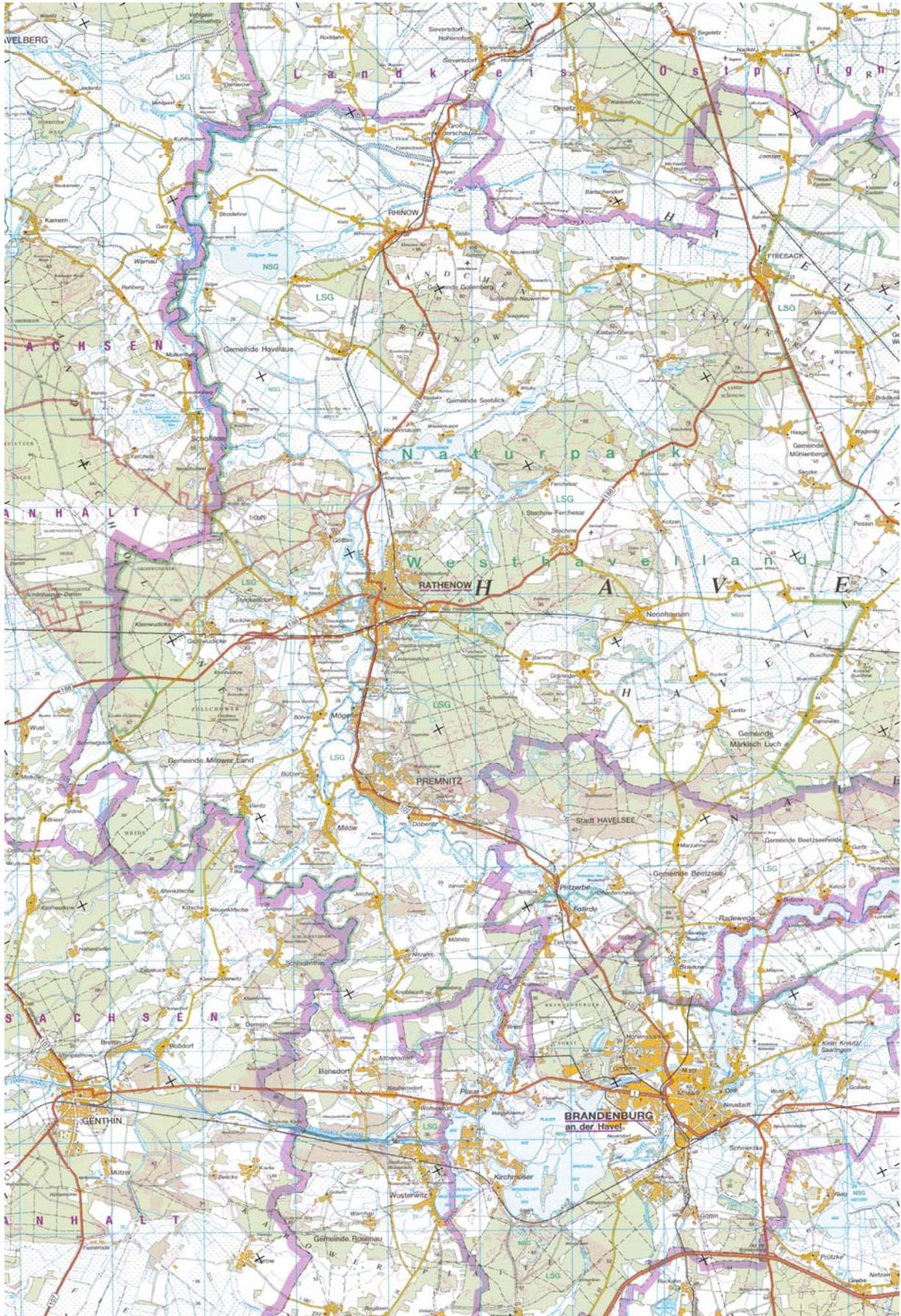
Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Zentrum des Landes Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration (66 % der Einwohner), 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: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) Stand: 31.12.2007

Eine wesentliche Grundvoraussetzung für eine koordinierte wirtschaftliche und strukturelle Weiterentwicklung stellt die Bauleitplanung dar. Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 30 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne (FNP) bzw. Teilflächennutzungspläne (TFNP) (Stand März 2008).



Auszug aus der topographischen Regionalkarte 1:100.000 (unmaßstäblich) des Landesbetriebes



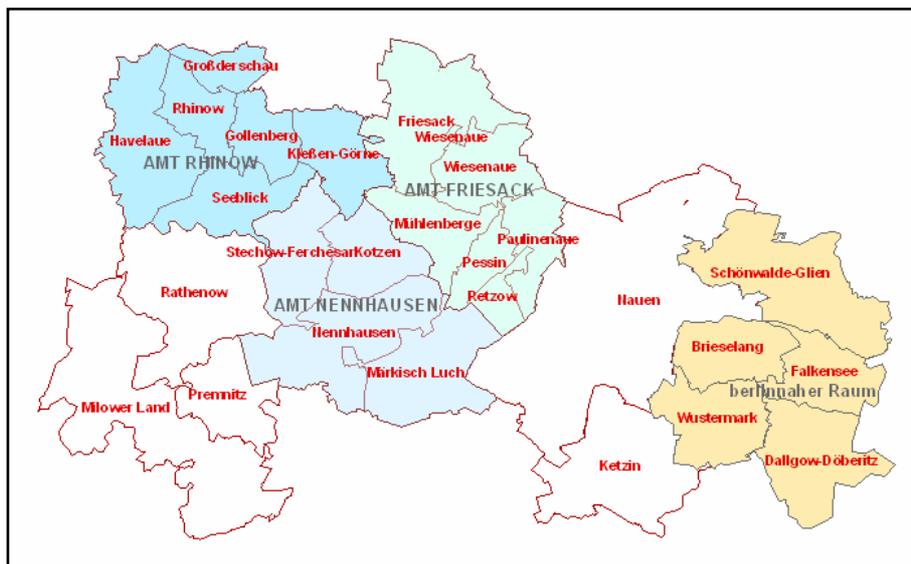
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

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	39.311	43	914
Stadt Ketzin	6.504	93	70
Stadt Nauen	16.685	267	62
Stadt Premnitz	9.524	45	212
Stadt Rathenow	26.332	112	235
Gemeinde Brieselang	10.640	45	236
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.235	66	125
Gemeinde Milower Land	4.766	160	30
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.777	97	90
Gemeinde Wustermark	7.633	53	144
Amt Friesack	6.845	236	29
Amt Nennhausen	4.922	254	19
Amt Rhinow	5.165	246	21
Landkreis Havelland	155.339	1.717	90

Quellen:

- Einwohner per 31.10.2007 – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
- Flächen per 31.12.2007 – Landkreis Havelland (ALB)



Übersicht: Gebietskörperschaften

Sofern als Lagemerkmale in diesem Grundstücksmarktbericht nicht die einzelnen Gebietskörperschaften gewählt sind, werden sie unter den Begriffen „berlinnahe 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 2007 im westlichen Teil des Landkreises mit 19,4 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 14,9 % liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 10,1 % wesentlich geringer. (Quelle: Arbeitslosenquote – Agentur für Arbeit Neuruppin)

- **Bautätigkeit**

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

Merkmale	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2005	7.113	778
	2006	7.303	804
	2007	4.783	511
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2005	6.998	770
	2006	7.194	794
	2007	4.621	499
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2005	665	42
	2006	670	44
	2007	735	52

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2007

- **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:

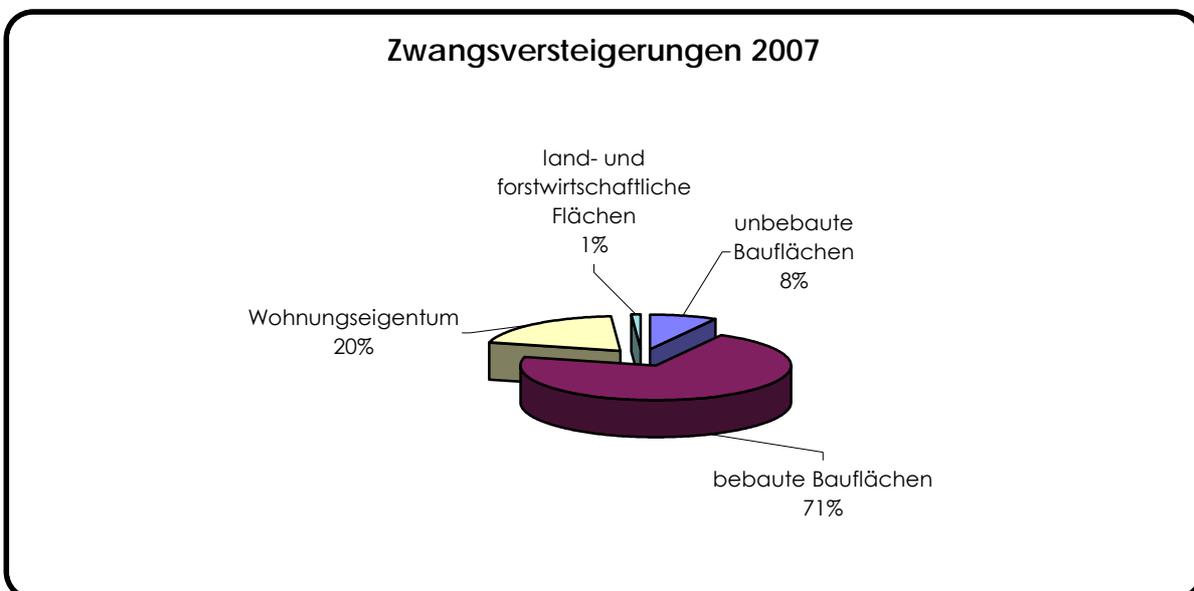
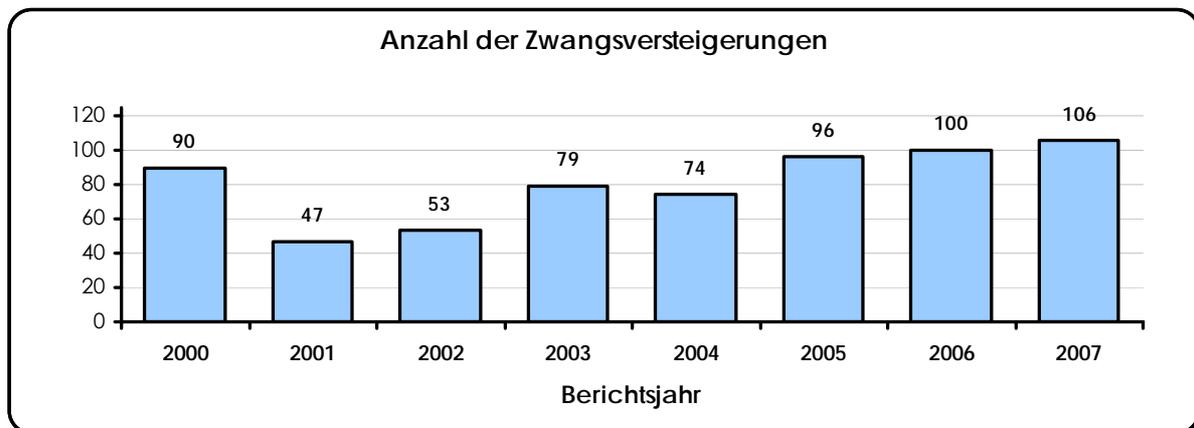
- „GVZ Wustermark“

- **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 2007 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 106 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 6 % gestiegen.



4 Übersicht über die Umsätze

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland sind im Berichtszeitraum **2.621** Verträge zugegangen und stehen für die weitere Auswertung zur Verfügung. Die Zahl der Erwerbsvorgänge ist um etwa 10% gegenüber dem Vorjahr¹ gestiegen. 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. Im Jahr 2007 ist wieder ein leichter Anstieg auf diesen Teilmärkten zu verzeichnen. Der Teilmarkt **Wohnungseigentum** ist statistisch auf einem geringen Niveau und hat im Landkreis Havelland eine untergeordnete Bedeutung.

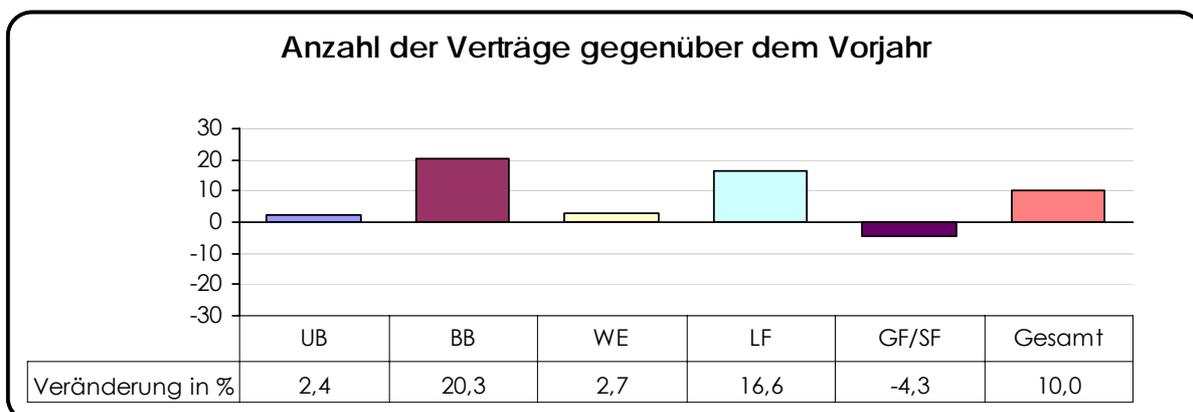
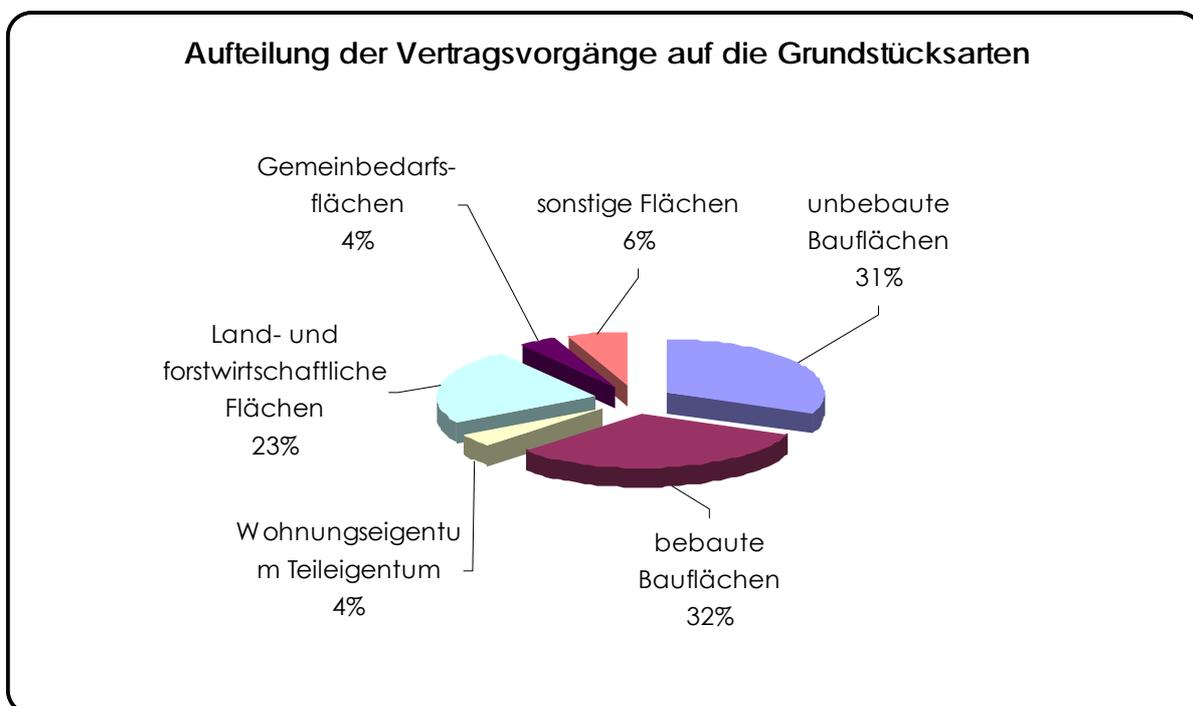
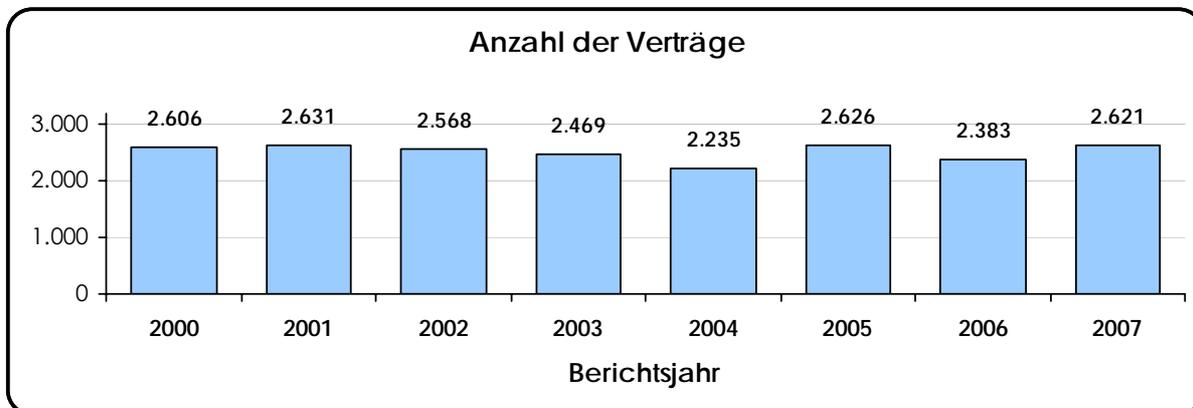
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- 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

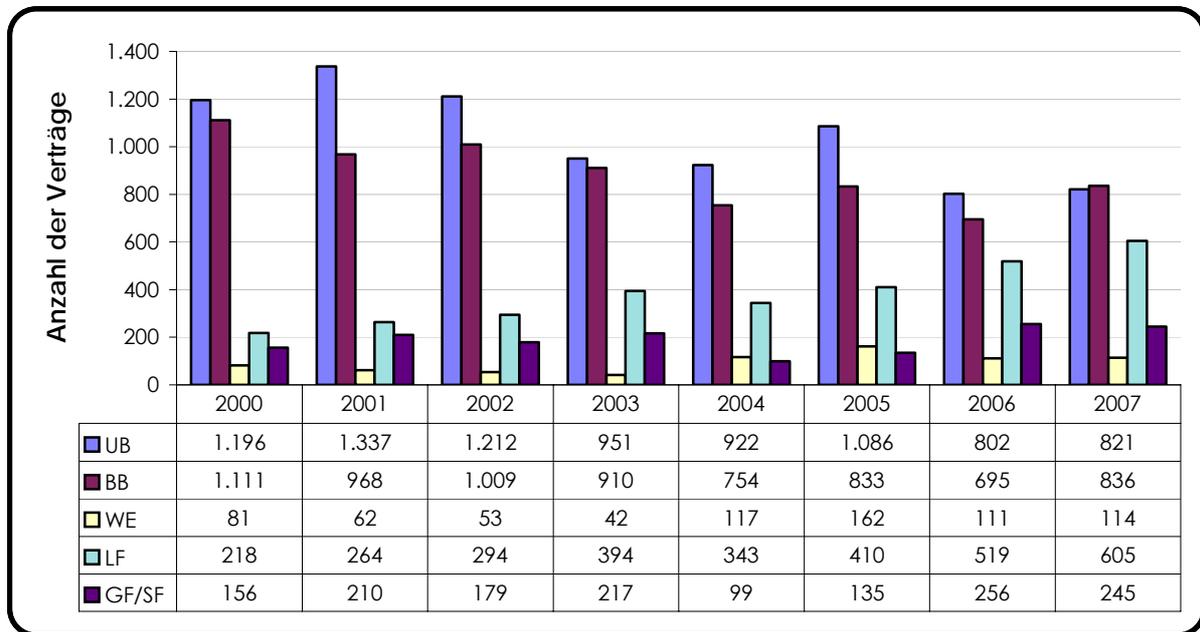
4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten acht 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 acht Jahre gegliedert nach den Grundstücksarten.



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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Stadt Falkensee	226	199	50	9	24	7
Stadt Ketzin	48	33	1	10	4	13
Stadt Nauen	59	84	1	111	3	33
Stadt Premnitz	32	33	1	24	3	20
Stadt Rathenow	85	108	30	34	5	16
Gemeinde Brieselang	75	92	9	18	17	4
Gemeinde Dallgow-Döberitz	64	60	16	14	6	7
Gemeinde Milower Land	17	34	0	47	2	5
Gemeinde Schönwalde-Glien	102	44	3	46	8	3
Gemeinde Wustermark	51	38	3	36	3	7
Amt Friesack	22	49	0	90	7	19
Amt Nennhausen	21	38	0	86	6	11
Amt Rhinow	19	24	0	80	6	6
Landkreis Havelland	821	836	114	605	94	151

- **Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

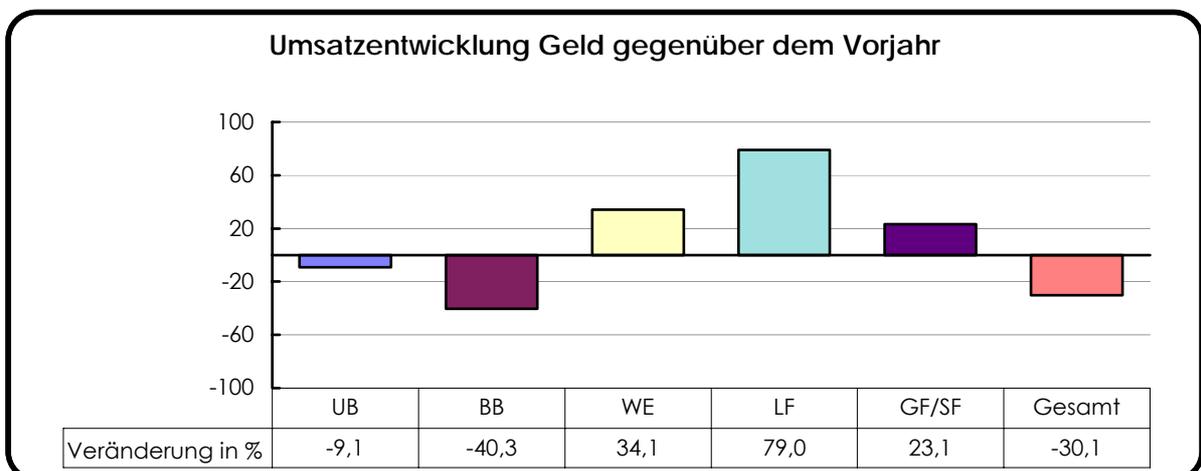
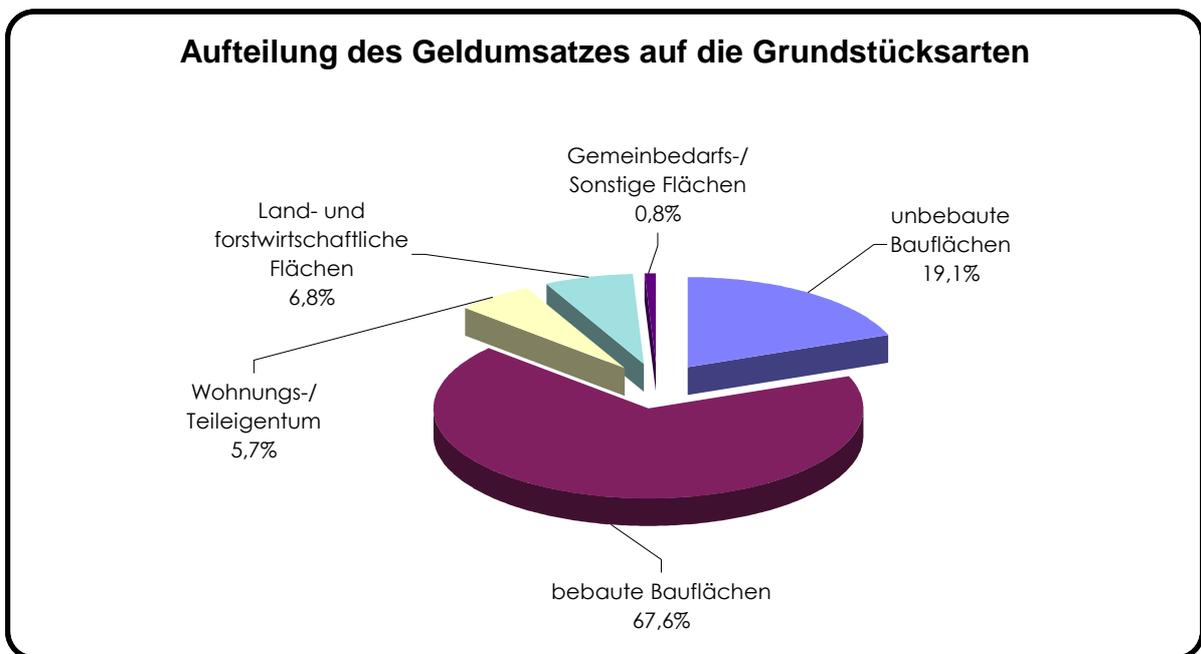
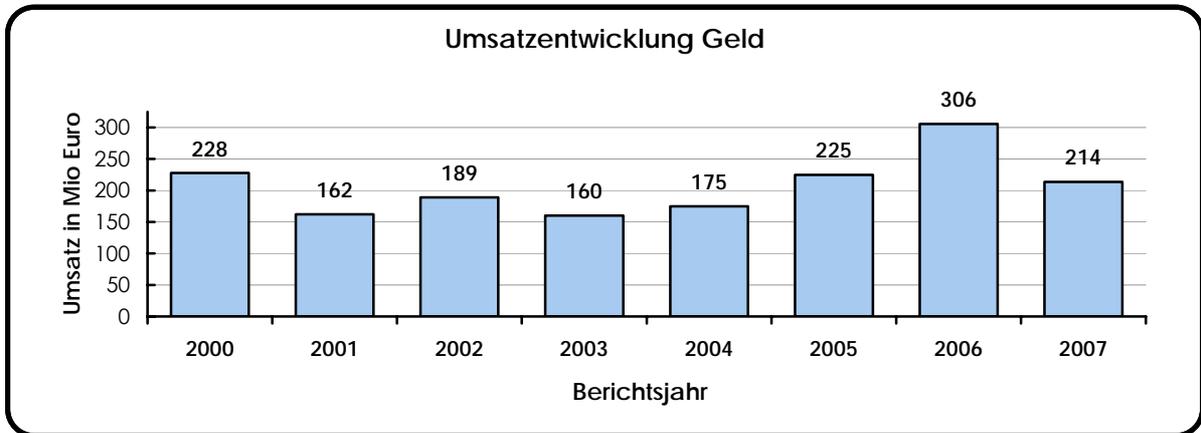
Es ist deutlich erkennbar, dass der Grundstücksmarkt, wie auch in den Vorjahren, überwiegend in der Hand von natürlichen Personen liegt.

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2006	2007	2006	2007
Natürliche Personen	65	69	79	77
Öffentliche Hand	20	19	8	7
sonstige juristische Personen	15	12	13	16

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

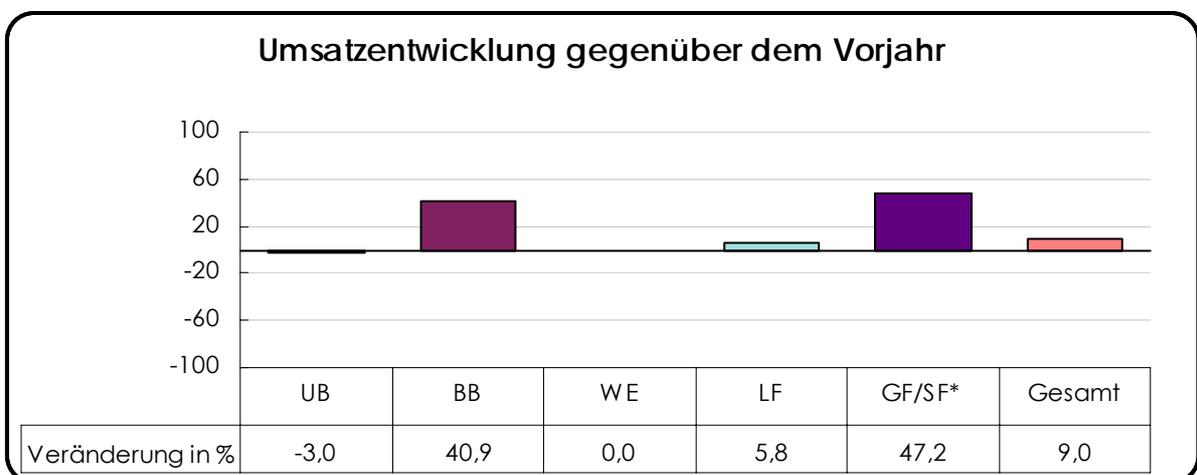
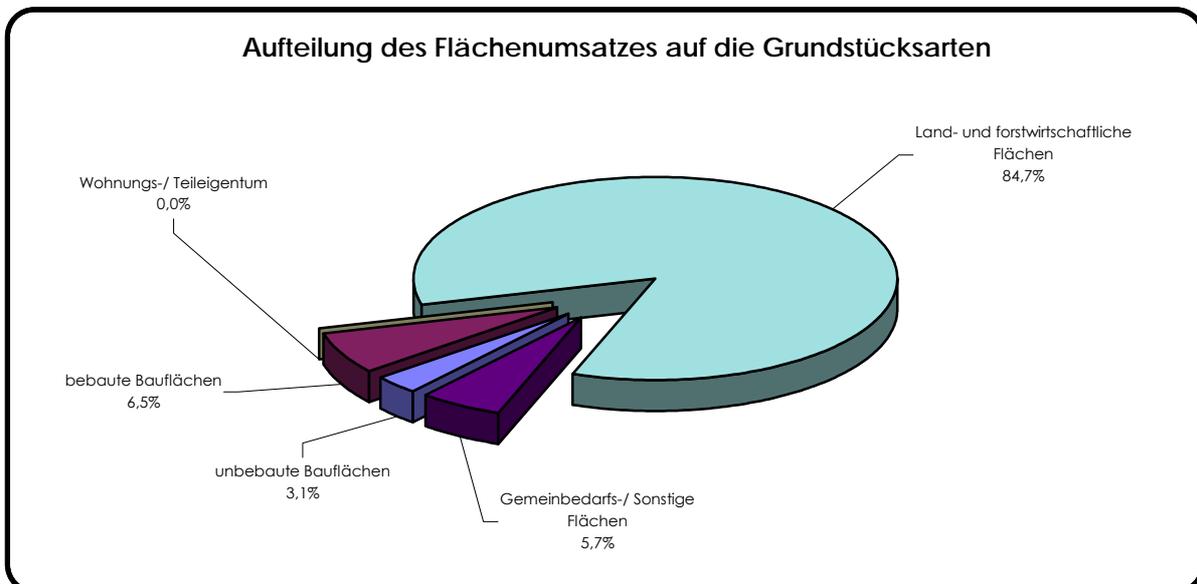
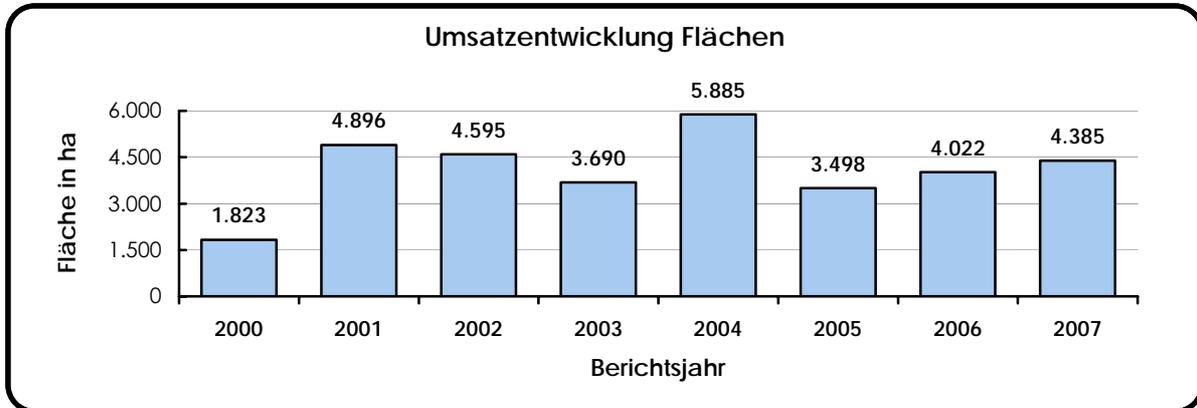
4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten acht 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 acht 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	GU in	Anzahl	FU in	GU in	Anzahl	FU in	GU in
		1.000 m ²	1.000 €		1.000 m ²	1.000 €		1.000 m ²	1.000 €
Stadt Falkensee	199	178	11.102	6	17	850	1	1	12
Stadt Ketzin	25	16	532	0	0	0	15	7	402
Stadt Nauen	39	31	626	5	153	5.473	10	5	66
Stadt Premnitz	18	17	271	10	84	739	0	0	0
Stadt Rathenow	40	34	944	6	33	224	19	28	155
Gemeinde Brieselang	55	47	2.067	0	0	0	0	0	0
Gemeinde Dallgow-Döberitz	55	41	3.555	2	2	88	0	0	0
Gemeinde Milower Land	13	11	149	0	0	0	1	1	2
Gemeinde Schönwalde-Glien	86	70	3.488	3	13	453	0	0	0
Gemeinde Wustermark	33	26	1.124	3	58	1.569	5	3	42
Amt Friesack	14	15	154	1	1	6	0	0	0
Amt Nennhausen	11	11	137	0	0	0	9	6	98
Amt Rhinow	9	7	81	1	10	30	1	1	8
Landkreis Havelland	597	504	24.230	37	371	9.432	61	52	785

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 01.01.2008 aufgeführt. Die Bodenrichtwerte sind in der Regel für nach dem Baugesetzbuch (BauGB) erschließungsbeitragsfreies (ebf) baureifes Land ermittelt worden. Die mit einem * gekennzeichneten Werte sind entsprechend § 127 BauGB sowie nach Kommunalabgabengesetz (KAG) erschließungsbeitragsfrei bzw. abgabefrei.

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	60	75	70*	150*
Stadt Ketzin	10	45	55*	55*
Stadt Nauen	5	50	30*	60*
Stadt Premnitz	10	20	30*	30*
Stadt Rathenow	8	35	25*	40*
Gemeinde Brieselang	30	50	60*	60*
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30	70	80*	120*
Gemeinde Milower Land	5	18	-	-
Gemeinde Schönwalde-Glien	30	60	45*	70*
Gemeinde Wustermark	15	50	55*	100*
Amt Friesack	5	18	25*	25*
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 01.01.2008 aufgezeigt. Während im berlinnahen Raum die Baulandpreise eine steigende Tendenz aufweisen, weist die Preisentwicklung des Baulandmarktes im übrigen Landkreis und bei den gewerblichen Baulandgrundstücken im Jahr 2007 eine sinkende Tendenz auf.

Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

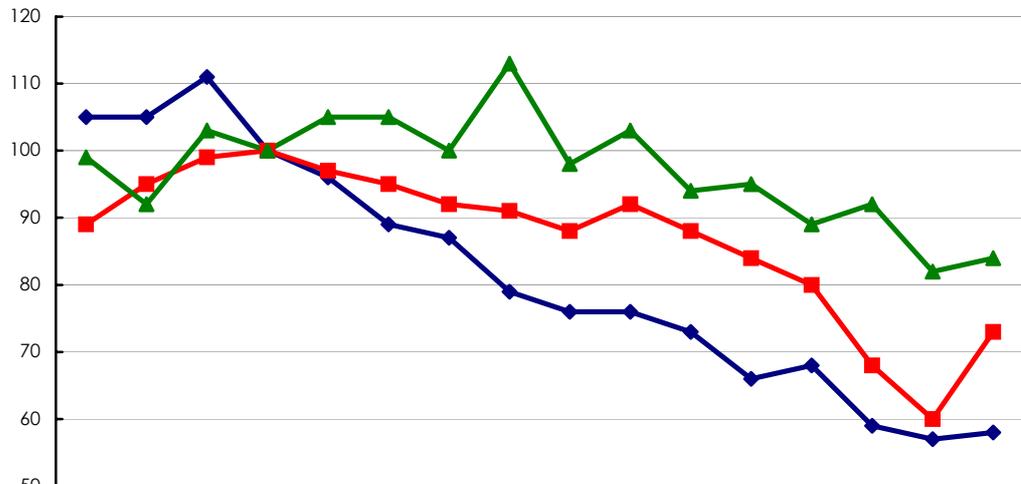
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 Wertermittlungsverordnung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

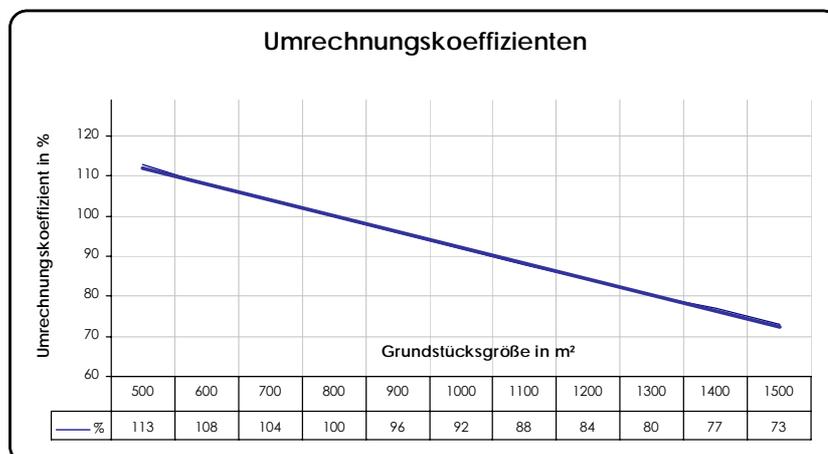
Bodenpreisindex für individuelle Wohnbauflächen



Index Falkensee	105	105	111	100	96	89	87	79	76	76	73	66	68	59	57	58
Index berlinnaher Raum	89	95	99	100	97	95	92	91	88	92	88	84	80	68	60	73
Index übriger Landkreis	99	92	103	100	105	105	100	113	98	103	94	95	89	92	82	84

5.2.3 Umrechnungskoeffizienten

Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Landkreis Havelland wurde 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. 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 Gemeinden 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.



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

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 01.01.2008 € je m ²	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	Belegungs- grad ¹ %
Dallgow-Döberitz (Dallgow) Artilleriepark	0,2-0,7	45	12,0	6,0	20
Falkensee Gewerbegebiet Süd	0,2-0,4	45	114,5	93,7	70
Gewerbegebiet Nord	0,1-3,0	35	11,1	9,7	60
Nauen Gewerbegebiet Ost	0,2-0,7	25	76,4	60,6	88
Premnitz Industrie- und Gewerbepark	0,2-10,0	8	141,9	107,2	50
Rathenow Gewerbegebiet Grünauer Fenn	0,2-0,7	8	23,2	22,1	93
Gewerbegebiet Heidefeld	1,5-5,8	8	64,0	32,5	62
Wustermark (Wustermark) Güterverkehrszentrum	1,5-5,0	A4 ²	226,0	127,0	57
Demex Park	0,1-0,3	50	34,5	29,5	60
Brieselang (Zeestow) Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2-0,7	25	39,7	34,3	55
Schönwalde-Glien (Schönwalde) Gewerbegebiet Erlenbruch	0,1-1,3	20	11,5	10,0	79

¹ Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand April 2008

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

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bei gewerblichen Bauflächen ist teilweise ein Rückgang der Kaufpreise bis zu 22 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

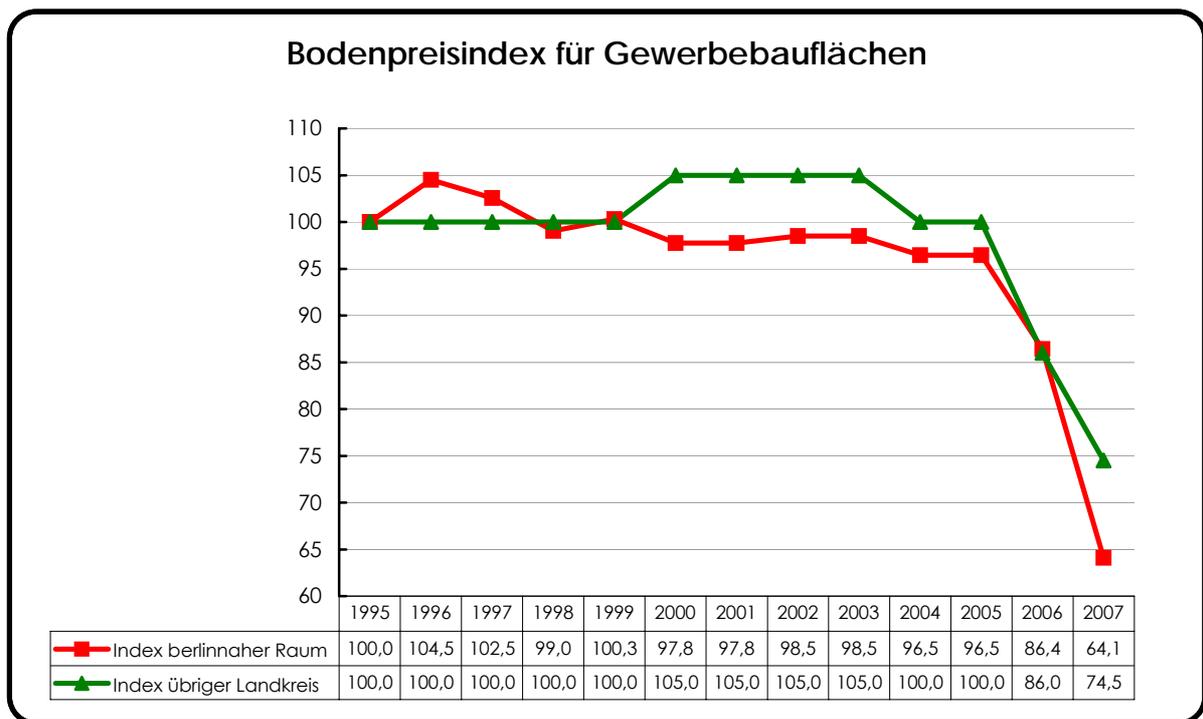
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben (§ 9 WertV).

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 des Gutachterausschusses 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 bis 2007 nur 8 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 **48 % und 113 %, im Durchschnitt 79 %** 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, zur Bereinigung überbauter Grundstücksflächen oder dem Anschluss an eine öffentliche Straße dienen. Im Berichtsjahr wurden 95 Verträge als Zukäufe zu vorhandenen Baulandgrundstücken registriert, wobei lediglich 70 Kauffälle auswertbar waren.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		Arithmet. Mittel in %
		von	bis	von	bis	
seitlich	24	50	950	11	125	67
vorn	15	20	800	14	114	67
hinten	31	10	1.100	12	110	54

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

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 2007 lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 3 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor, während es im Jahr 2006 noch 6 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	4,5 %	bei	600 m ² - 1.000 m ²
Gewerbe	6,5 %	bei	9.500 m ²

6 Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke

6.1 Allgemeines

Die Anzahl der nicht gesetzlich reglementierten Verkäufe von land- und forstwirtschaftlichen Flächen der Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) nehmen im Berichtsjahr wie im Vorjahr 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 16,6 % gestiegen und der Flächenumsatz um 5,8 %.

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.

Bei den gemischten Verkäufen von landwirtschaftlichen Flächen lagen die Kaufpreise zwischen 0,08 €/m² und 0,48 €/m², abgeleitet von Flächen zwischen 0,3 ha und 62,2 ha. Hierfür standen 38 Kauffälle zur Verfügung. Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei Bedarf die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

Kaufpreis Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2007

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	0,07 0,12 0,19 0,20 0,20 0,25 0,65	0,20 0,20 0,20 0,23 0,30		0,30			
Kaufpreisspanne	0,07	bis 0,65				13	0,24
> 1 - 2	0,18	0,20 0,20 0,22 0,31 0,32 0,38					
Kaufpreisspanne	0,18	bis 0,38				7	0,26
> 2 - 5	0,14 0,20 0,31	0,20 0,25			0,37		
Kaufpreisspanne	0,14	bis 0,37				6	0,25
> 5 - 10	0,18 0,20	0,19 0,24 0,25 0,30 0,34 0,49	0,21 0,30 0,39 0,45				
Kaufpreisspanne	0,18	bis 0,49				12	0,30
> 10 - 20	0,36						
Kaufpreisspanne	0,36	bis 0,36				1	0,36
> 20	0,31 0,49	0,30 0,32 0,51					
Kaufpreisspanne	0,30	bis 0,51				5	0,39
Kaufpreismittel €/m ²	0,25	0,28	0,34				0,30
Verträge Anzahl	16	22	4	1	1	44	

Kaufpreise Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2007

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 0,25 0,26 0,45 0,50	0,25 0,26 0,29 0,32 0,32 0,33 0,50 0,60	0,28				
Kaufpreisspanne	0,20	bis 0,60				14	0,34
> 1 - 2	0,16 0,17 0,23 0,25 0,25 0,25 0,32	0,18 0,22 0,23 0,26 0,28 0,44	0,30		0,49		
Kaufpreisspanne	0,16	bis 0,49				15	0,27
> 2 - 5	0,18	0,14 0,18 0,18 0,24 0,34 0,46	0,37 0,39	0,51			
Kaufpreisspanne	0,14	bis 0,51				10	0,30
> 5 - 10	0,13	0,10 0,18 0,39 0,45	0,18 0,24 0,25	0,26			
Kaufpreisspanne	0,10	bis 0,45				9	0,24
> 10 - 20							
Kaufpreisspanne	0,00	bis 0,00				0	0,00
> 20	0,20	0,25					
Kaufpreisspanne	0,20	bis 0,25				2	0,23
Kaufpreismittel €/m ²	0,25	0,30	0,29	0,39	0,49		
Verträge Anzahl	15	25	7	2	1	50	

Kaufpreise Ackerlandflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2007

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	0,06 0,30	0,20 0,30 0,35 0,43					
Kaufpreisspanne	0,06 bis 0,43					6	0,27
> 1 - 2	0,25 0,30 0,57	0,26 0,43 0,49					
Kaufpreisspanne	0,25 bis 0,57					6	0,38
> 2 - 5	0,26 0,35 0,40	0,22 0,30 0,42					
Kaufpreisspanne	0,22 bis 0,42					6	0,33
> 5 - 10	0,17 0,30 0,31 0,35 0,45	0,30	0,27				
Kaufpreisspanne	0,17 bis 0,45					7	0,31
> 10 - 20		0,22 0,35					
Kaufpreisspanne	0,22 bis 0,35					2	0,29
> 20	0,40		0,46				
Kaufpreisspanne	0,40 bis 0,46					2	0,43
Kaufpreismittel €/m ²	0,32	0,33	0,37				
Verträge Anzahl	14	13	2	0	0	29	

Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich I Rathenow – Jahr 2007

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,28	0,05	0,11				
	0,37	0,11	0,11				
		0,11	0,11				
		0,15	0,44				
		0,20					
		0,20					
		0,28					
		0,40					
		0,40					
		0,40					
Kaufpreisspanne	0,05	bis	0,44			17	0,24
> 1 - 2		0,05					
		0,11					
		0,18					
		0,34					
		0,46					
		0,74					
Kaufpreisspanne	0,05	bis	0,74			6	0,31
> 2 - 5	0,20	0,13	0,17				
	0,32	0,13					
		0,20					
		0,25					
		0,25					
		0,29					
		0,50					
Kaufpreisspanne	0,13	bis	0,50			10	0,24
> 5 - 10	0,22						
Kaufpreisspanne	0,22	bis	0,22			1	0,22
> 10 - 20		0,21					
		0,27					
Kaufpreisspanne	0,21	bis	0,27			2	0,24
> 20		0,25					
		0,25					
Kaufpreisspanne	0,25	bis	0,25			2	0,25
Kaufpreismittel €/m ²	0,28	0,26	0,19				
Verträge Anzahl	5	28	5	0	0	38	

Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich II Nauen – Jahr 2007

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1	0,16 0,19 0,30 0,44	0,12 0,16 0,19 0,24 0,27					
Kaufpreisspanne	0,12	bis 0,44				9	0,23
> 1 - 2		0,16 0,16 0,20 0,20 0,20 0,23 0,24 0,36 0,38 0,40					
Kaufpreisspanne	0,16	bis 0,40				10	0,25
> 2 - 5	0,15 0,35 0,51	0,11 0,14 0,15 0,17 0,19 0,24 0,25 0,25					
Kaufpreisspanne	0,11	bis 0,51				11	0,23
> 5 - 10		0,17 0,33					
Kaufpreisspanne	0,17	bis 0,33				2	0,25
> 10 - 20							
Kaufpreisspanne	0,00	bis 0,00				0	
> 20 - 40							
Kaufpreisspanne	0,00	bis 0,00				0	
Kaufpreismittel €/m ²	0,30	0,22					
Verträge Anzahl	7	25	0	0	0	32	

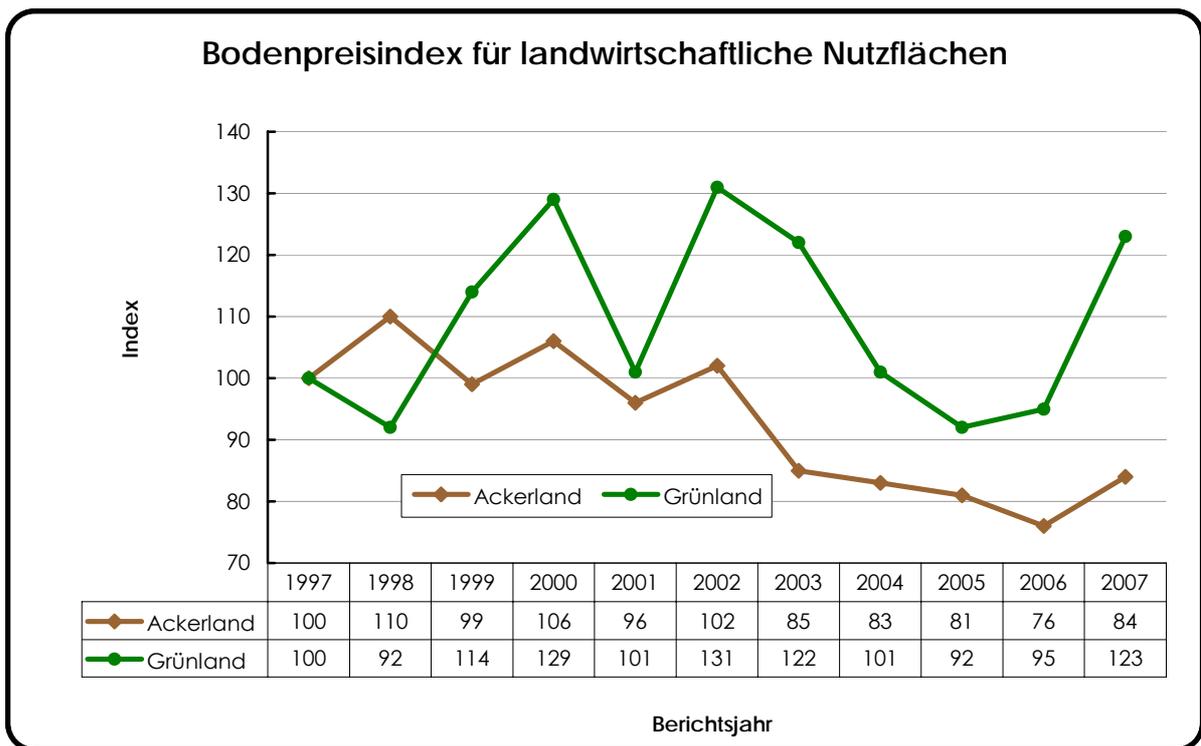
Kaufpreise Grünlandflächen, Bodenrichtwertbereich III Berlinnähe – Jahr 2007

Fläche (ha)	Grünlandzahl					Verträge (Anzahl)	Kaufpreis- mittel (€/m ²)
	<=30	31-40	41-50	51-60	>=61		
	Kaufpreise in €/m ²						
0,3 - 1		0,25 0,34 0,36 0,57					
Kaufpreisspanne	0,25	bis 0,57				4	0,38
> 1 - 2	0,35 0,52	0,17 0,28 0,35					
Kaufpreisspanne	0,17	bis 0,52				5	0,33
> 2 - 5	0,34 0,35	0,15 0,22 0,23 0,26 0,30 0,33	0,30				
Kaufpreisspanne	0,15	bis 0,35				9	0,28
> 5 - 10		0,30	0,35				
Kaufpreisspanne	0,30	bis 0,35				2	0,33
> 10 - 20							
Kaufpreisspanne	0,00	bis 0,00				0	
> 20		0,35 0,36					
Kaufpreisspanne	0,35	bis 0,36				2	0,36
Kaufpreismittel €/m ²	0,39	0,30	0,33				
Verträge Anzahl	4	16	2	0	0	22	

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 nicht gesetzlich reglementierte landwirtschaftliche Grundstücke.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 180 Kauffälle von Waldflächen zugegangen, wovon 175 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der Durchschnitt noch bei 0,10 €/m² lag, ist er mit Jahr 2007 auf 0,15 €/m² gestiegen. Die Spanne lag im Wesentlichen zwischen 0,05 €/m² und 0,32 €/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 Hiebreeife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen. Die Veräußerer und Erwerber von Waldflächen sind überwiegend natürliche Personen.

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Erholungsgrundstücke

Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich überwiegend um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen im Rahmen des Schuldrechtsanpassungsgesetzes der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

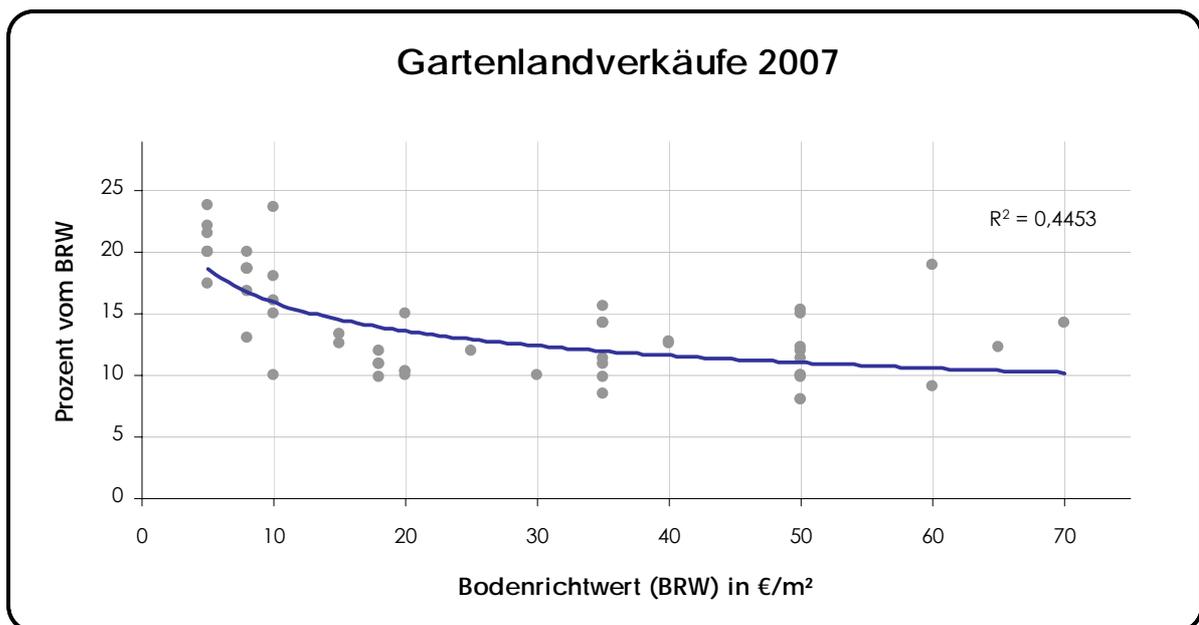
In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen folgende Kaufpreise erzielt:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in € je m ²		Mittel in € je m ²	Grundstücksgröße in m ²		Mittel in m ²
	von	bis		von	bis	
Ketzin	33	91	65	150	900	536
Ferchesar	7	20	14	230	1.700	600
Semlin, nur Zukäufe	6	7	6,70	30	100	60
übriger Landkreis	4	22	7	400	1.850	1.023

7.2 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 dem Jahr 2007. Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW) für benachbartes Bauland zu ermitteln. Es wurden die Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem Baugesetzbuch in der Regel als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.



7.3 Verkehrsflächen

Durch die Kommunen wurden im Berichtsjahr bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke angekauft, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,10 und 6,00 €/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 diese und andere vorherige Nutzungen empfiehlt der Gutachterausschuss sich an seine Geschäftsstelle zu wenden.

7.4 Flächen für Windkraftanlagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den Jahren 2005 - 2007 insgesamt 44 Kaufverträge zugegangen. Es wurden 13 Verträge über insgesamt 21 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet. Eine zeitliche Einflussgröße konnte nicht festgestellt werden.

Standortfläche mit ca.	150 - 400 m ² /Anlage	4,50 €/m ²
Wegefläche mit ca.	1.300 – 3.500 m ² /Anlage	1,60 – 2,00 €/m ²
Abstandsfläche mit ca.	1,6 – 6,9 ha/Anlage	0,30 – 2,50 €/m ²

Zusätzlich wurden Ablösebeträge je Anlage zwischen 149.000 € und 183.000 € 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 zugewandenen Urkunden des Berichtsjahres einschließlich Zwangsversteigerungen sowie Urkunden mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und besonderen rechtlichen Gegebenheiten enthalten sind.

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/ Verwal- tungsgebäude		
	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	172	143	303	7	10	20	9	163	280
Ketzin	13	24	14	6	8	3	1	2	1
Nauen	47	43	33	10	14	6	10	1.320	85
Premnitz	26	42	22	1	1	3	3	11	6
Rathenow	54	49	33	15	11	23	8	13	53
Brieselang	75	89	88	0	0	0	5	6	8
Dallgow-Döberitz	54	36	81	3	3	6	1	3	6
Milower Land	28	32	18	2	2	1	0	0	0
Schönwalde-Glien	41	43	57	0	0	0	0	0	0
Wustermark	27	26	29	0	0	0	5	11	19
Friesack	35	72	24	3	15	2	6	32	13
Nennhausen	30	36	22	0	0	0	2	8	4
Rhinow	18	19	9	0	0	0	1	6	6

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

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahrsepochen sind 2007 in den Städten und Gemeinden des Landkreises die nachfolgend aufgeführten Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Spannen und Mittlere Wohnflächen (WFI) und Wohnflächenpreise (WFIPr) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche (GrstFl) für alle Bauzustandsstufen.

Baujahrsepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundstück- cksfläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnflä- chenpreis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					min	max	min	max	min	max
		Falkensee	47	1.052	116	1.198	644	1.992	50	196
Ketzin	5	630	133	569	250	1.193	97	218	260	1.390
Nauen	18	1.011	127	444	137	1.853	60	204	60	890
Premnitz	11	1.000	110	753	561	1.276	60	155	375	1.110
Rathenow	7	990	114	649	716	1.422	80	157	138	963
Brieselang	15	1.273	118	925	756	2.864	41	168	578	1.295
Dallgow-Döberitz	6	975	86	909	898	1.143	51	124	438	1.441
Milower Land	8	1.190	109	842	410	2.193	60	177	192	1.900
Schönwalde-Glien	11	935	89	1.054	331	1.796	40	130	444	2.450
Wustermark	2	898	68	943	796	1.000	56	81	815	1.071
Friesack	5	925	108	198	200	2.400	95	121	195	200
Nennhausen	10	929	111	470	150	1.500	60	150	57	944
Rhinow	6	1.066	112	279	590	2.668	59	167	108	438

Baujahrsepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundstück- cksfläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnflä- chenpreis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					min	max	min	max	min	max
		Falkensee	1	1.304	112	1.339				
Ketzin	2	1.113	133	1.125	1.026	1.200	100	166	500	1.750
Nauen	4	976	108	682	558	2.070	80	125	538	802
Premnitz	3	1.073	153	818	616	1.500	40	221	508	1.350
Rathenow	4	627	89	887	381	767	80	95	563	1.272
Brieselang	0									
Dallgow-Döberitz	0									
Milower Land	2	826	127	644	801	851	125	128	600	688
Schönwalde-Glien	0									
Wustermark	2	813	92	971	625	1.000	81	102	815	1.127
Friesack	5	952	117	761	605	1.455	68	166	365	1.073
Nennhausen	2	1.072	104	661	684	1.460	104	104	661	661
Rhinow	1	947	61	280						

Baujahrsepoche von 1990 bis 2007

Stadt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundstü- cksfläche	Wohn- fläche	Wohnflä- chenpreis	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
					fläche in m ²		fläche in m ²		preis in €/m ²	
					min	max	min	max	min	max
Falkensee	25	789	134	1.992	503	1.224	70	177	994	4.231
Ketzin	2	1.229	159	1.310	992	1.466	150	168	994	1.627
Nauen	3	1.132	142	1.128	697	1.500	130	157	706	1.638
Premnitz	2	781	125	1.190	606	957	98	152	1.053	1.327
Rathenow	9	780	125	1.229	294	1.075	80	175	915	1.420
Brieselang	24	859	136	1.328	446	1.866	100	225	833	1.750
Dallgow-Döberitz	6	630	131	1.950	473	900	120	155	1.400	3.115
Milower Land	2	1.613	146	852	835	2.391	100	191	524	1.180
Schönwalde-Glien	13	915	128	1.924	445	1.299	82	168	1.083	2.927
Wustermark	3	600	121	1.434	441	777	103	144	1.165	1.840
Friesack	3	875	150	986	688	1.100	100	190	790	1.205
Nennhausen	2	1.074	122	2.068	647	1.500	94	150	1.170	2.967
Rhinow	3	1.042	116	1.092	745	1.300	106	127	965	1.226

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 Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf den Sachwert bestehend aus dem Gebäudesachwert, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten und durch eine örtliche Begutachtung in 520 Fällen.

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

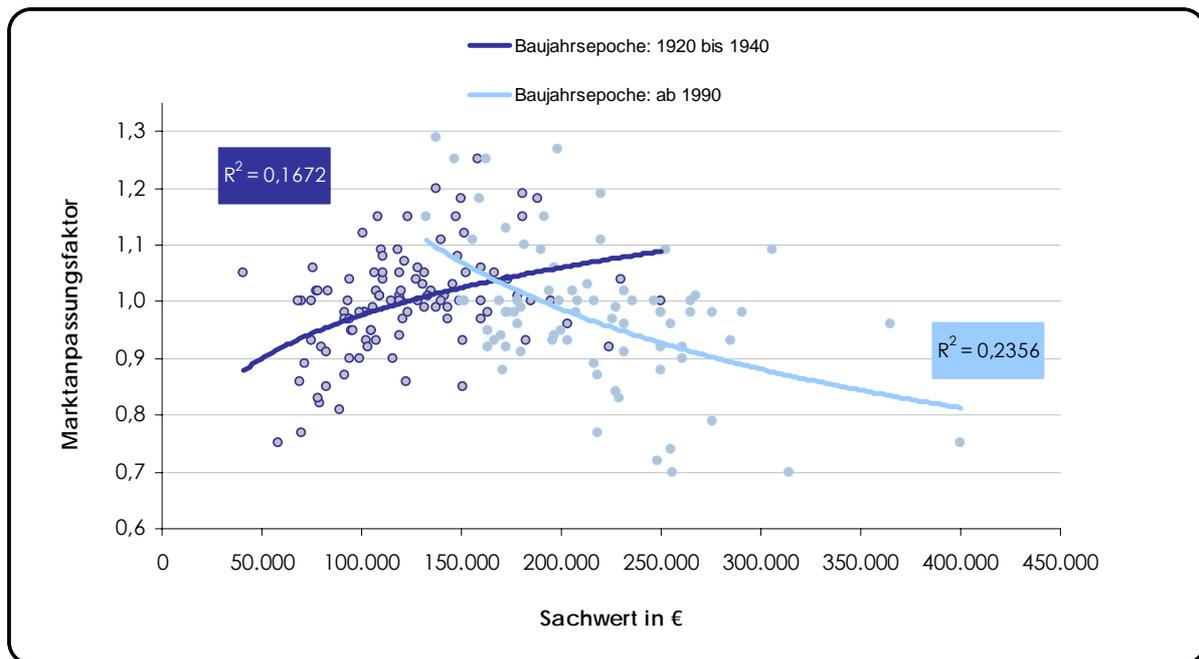
Bodenwertermittlung

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

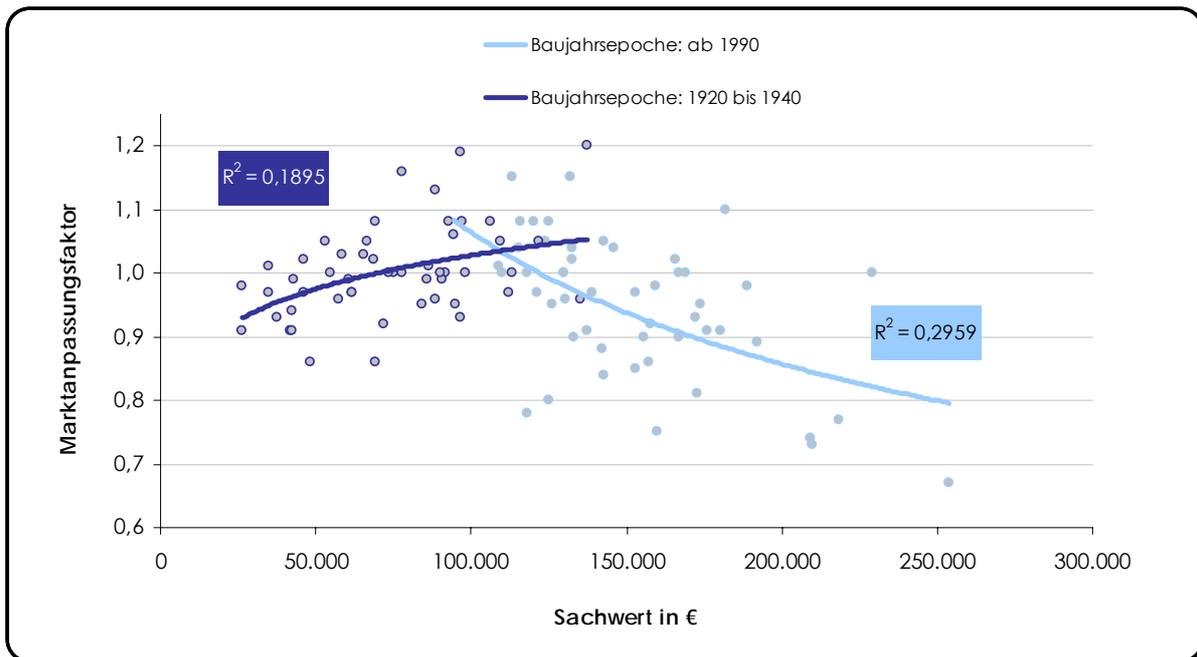
Marktanpassungsfaktoren

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. Für Wertermittlungsobjekte mit anderen Qualitätsmerkmalen empfiehlt der Gutachterausschuss, seine Geschäftsstelle um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 50 €/m² bis 80 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2007 im berlinnahen Raum



- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 5 €/m² bis 50 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2007 im übrigen Landkreis



8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Baujahresepochen im Jahr 2007 in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

Spannen und Mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für Doppel- und Reihenhäuser mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche (GrstFl) für alle Bauzustandsstufen.

Baujahresepoch bis 1949

Stadt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundstücksfläche	Wohnfläche	Wohnflächenpreis	Grundstücksfläche in m ²		Wohnfläche in m ²		Wohnflächenpreis in €/m ²	
					in m ²	in m ²	in €/m ²	min	max	min
Falkensee	2	858	103	1.149	754	962	100	105	1.048	1.250
Ketzin	1	586	158	633						
Nauen	10	757	81	770	300	1.485	40	137	100	1.429
Premnitz	5	583	84	538	209	1.054	70	114	229	967
Rathenow	16	767	104	819	264	1.314	56	152	268	1.333
Brieselang	2	685	69	705	180	1.190	51	87	490	920
Dallgow-Döberitz	1	2.035	70	1.214						
Milower Land	1	1.137	191	298						
Schönwalde-Glien	1	190	80	99						
Wustermark	2	384	94	570	135	633	88	107	278	1.080
Friesack	5	984	91	664	543	1.500	64	138	94	1.248
Nennhausen	3	1.514	121	537	1.466	1.575	100	163	145	850
Rhinow	2	1.163	59	462	773	1.553	47	70	179	745

Baujahresepoch von 1949 bis 1989

Stadt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen						
		Grundstücksfläche	Wohnfläche	Wohnflächenpreis	Grundstücksfläche in m ²		Wohnfläche in m ²		Wohnflächenpreis in €/m ²		
					in m ²	in m ²	in €/m ²	min	max	min	max
Falkensee	0										
Ketzin	0										
Nauen	1	1.094	85	1.447							
Premnitz	1	743	155	774							
Rathenow	0										
Brieselang	0										
Dallgow-Döberitz	1	933	70	1.286							
Milower Land	0										
Schönwalde-Glien	0										
Wustermark	0										
Friesack	0										
Nennhausen	0										
Rhinow	1	966	133	390							

Baujahrsepoche von 1990 bis 2007

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundstü- cksfläche	Wohn- fläche	Wohnflä- chenpreis	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					min	max	min	max	min	max
		in m ²	in m ²	in €/m ²						
Falkensee	39	292	122	1.267	166	570	88	142	659	1.930
Ketzin	0									
Nauen	5	249	124	877	150	323	100	163	614	1.100
Premnitz	0									
Rathenow	3	357	119	993	244	416	102	127	931	1.024
Brieselang	4	327	126	1.011	235	390	101	152	813	1.287
Dallgow-Döberitz	19	266	119	1.289	163	524	67	132	795	2.174
Milower Land	0									
Schönwalde-Glien	1	512	128	1.164						
Wustermark	5	325	131	1.076	167	731	120	150	615	1.587
Friesack	1	436	103	1.311						
Nennhausen	0									
Rhinow	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.

8.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Aus der Kaufpreissammlung wurden für Reihen- und Doppelhausgrundstücke Marktanpassungsfaktoren zum Sachwertverfahren der WertV abgeleitet. Diese Marktanpassungsfaktoren wurden aus dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert für vergleichbare Objekte ermittelt. Die Marktanpassungsfaktoren beziehen sich auf den Sachwert bestehend aus dem Gebäudesachwert, dem Bodenwert und dem Wert der Außenanlagen. Die Datengewinnung erfolgte durch Auswerten der Bauakten und durch eine örtliche Begutachtung in 245 Fällen.

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

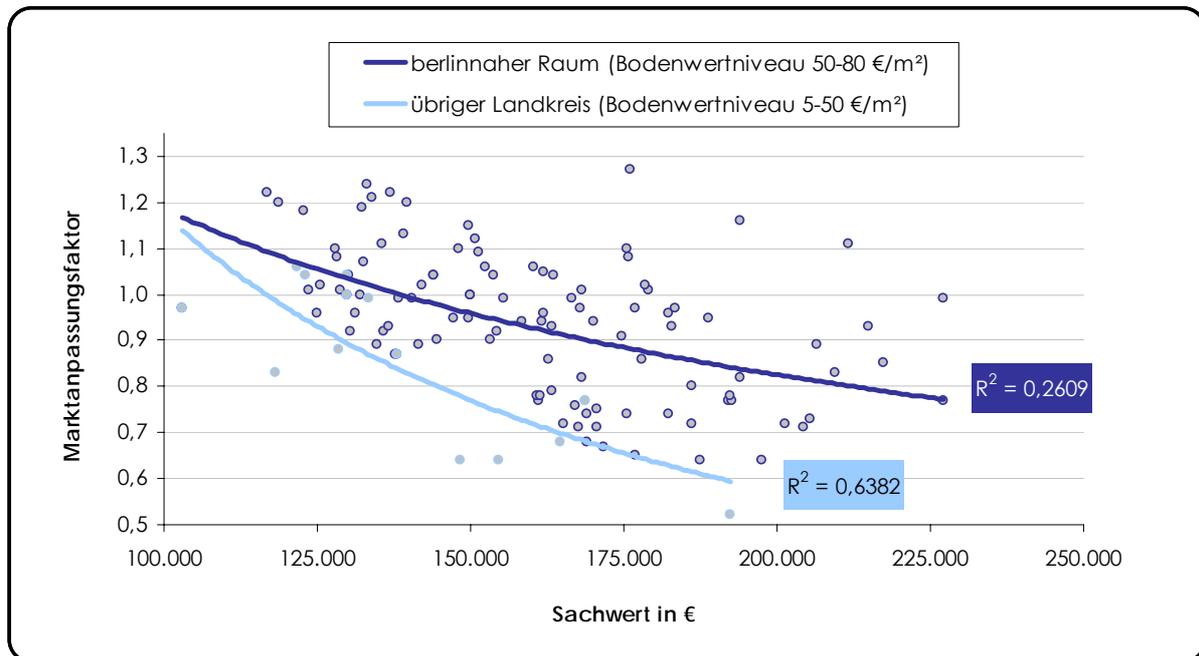
Bodenwertermittlung

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

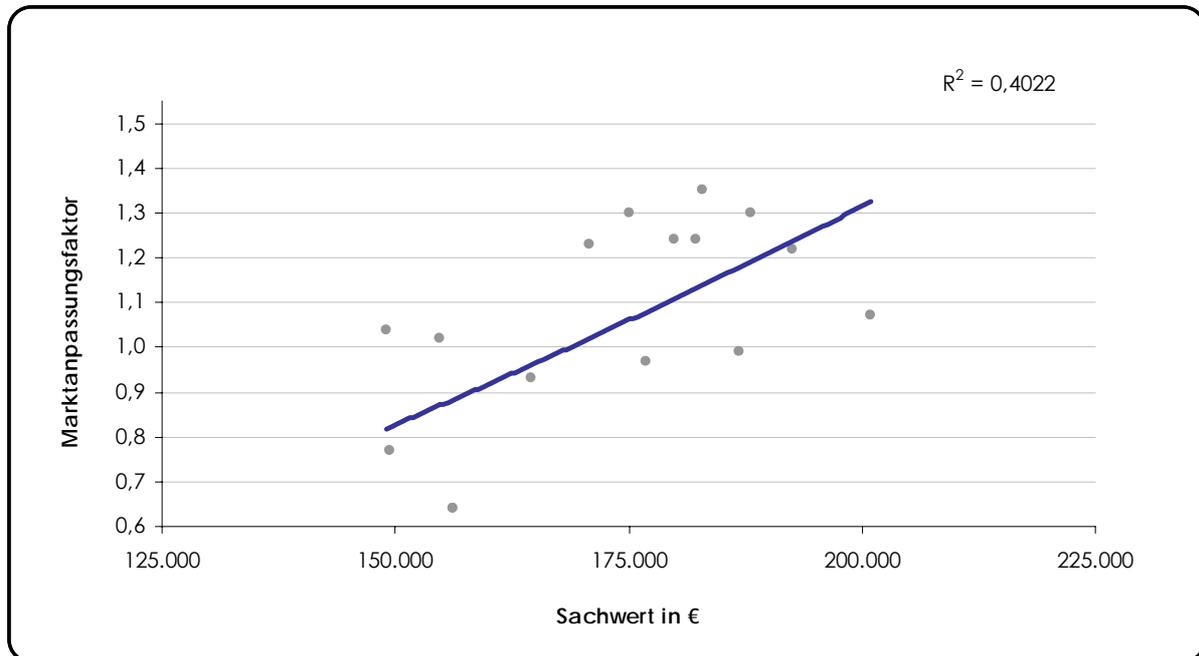
Marktanpassungsfaktoren

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. Für Wertermittlungsobjekte mit anderen Qualitätsmerkmalen empfiehlt der Gutachterausschuss, seine Geschäftsstelle um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

- Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1990), abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2007 im berlinnahen Raum (mit Ausnahme neuer Wohnsiedlungen in Falkensee) und im übrigen Landkreis



- Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1990) bei einem Bodenwertniveau über 80 €/m², abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2007 in den neuen Wohnsiedlungen in Falkensee



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 2005 wurden 162 Verkäufe registriert, 2006 waren es 111 Verkäufe und im Jahr 2007 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 114 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) standen im Berichtsjahr keine Verkäufe zur Verfügung. Insgesamt entfielen 21 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Spanne von **475 €/m² bis 1.148 €/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

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl der Kauffälle 2007	Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) Spanne	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²) Spanne
Falkensee	2	84 80 – 88	1.183 1.059 – 1.307
Rathenow	20	57 47 - 99	1.647 231 – 1.992

Zweitverkäufe

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl der Kauffälle 2007	Durchschnittliche Wohnfläche (m ²) Spanne	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m ²) Spanne
Dallgow-Döberitz	11	79 31 - 125	1.119 682 – 1.613
Falkensee	16	66 34 - 112	1.509 542 – 4.817
Rathenow	7	75 60 - 114	988 700 – 1.422

In der Stadt Falkensee wurden 4 Zweitverkäufe bei umgewandelten Wohneigentum im Geschosswohnungsbau mit einer Spanne von 521 €/m² - 805 €/m² Wohnflächenpreis registriert. Anhand der Kaufverträge lässt sich nicht generell nachweisen, ob die jeweiligen Wohnungen vermietet oder bezugsfrei sind bzw. der jeweilige Mieter als Erwerber aufgetreten ist. In der Stadt Falkensee wurden Tiefgaragenstellplätze zwischen 3.000 € und 8.000 € veräußert.

8.4.2 Preisentwicklung

In diesem Teilmarkt ist die Preisentwicklung im Wesentlichen stabil. Zu detaillierteren Informationen bezüglich der einzelnen Regionen und Baujahre empfiehlt der Gutachterausschuss, die Grundstücksmarktberichte 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 29 Kauffälle aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 6,3 Millionen € und der Flächenumsatz 6,3 ha. Der größte Umsatz von Mehrfamilienhäusern war mit 11 Kauffällen in der Stadt Rathenow. Während die Spanne der Baujahre hier überwiegend zwischen 1895 und 1910 lag, erstreckt sich bei den anderen Verkäufen im Landkreis die Spanne der Baujahre von 1850 bis 1939. Eine spezielle Auswertung lassen die Verkäufe von Mehrfamilienhäusern 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 unbedeutenden Anteil ein.

8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **202 €/m²** Wohnfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 30 - 414 €/m².

8.6.2 Preisentwicklung

Festzustellen ist, dass auf dem Teilmarkt der unsanierten und leerstehenden Mehrfamilienhäuser eine rückläufige Tendenz zu verzeichnen ist (siehe auch Abschnitt 8.6.4). Der Gutachterausschuss empfiehlt, bei Bedarf die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 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 wenige 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. Nachfolgend werden die für den Landkreis Havelland relevanten Daten auszugsweise 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

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>

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 Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten - Instandhaltungskosten - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung³ - für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung⁴ - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter⁵ - 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:

$$p = \left\{ \frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \cdot \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right\} \cdot 100$$

- 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 - 3.455 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)	- Wohnfläche (728 m ²) - monatliche Nettokaltmiete (5,10 €/m ² Wohnfläche) - Bodenwert (140 €/m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9 (0,23)	- Bodenwert (34 €/m ²)

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:

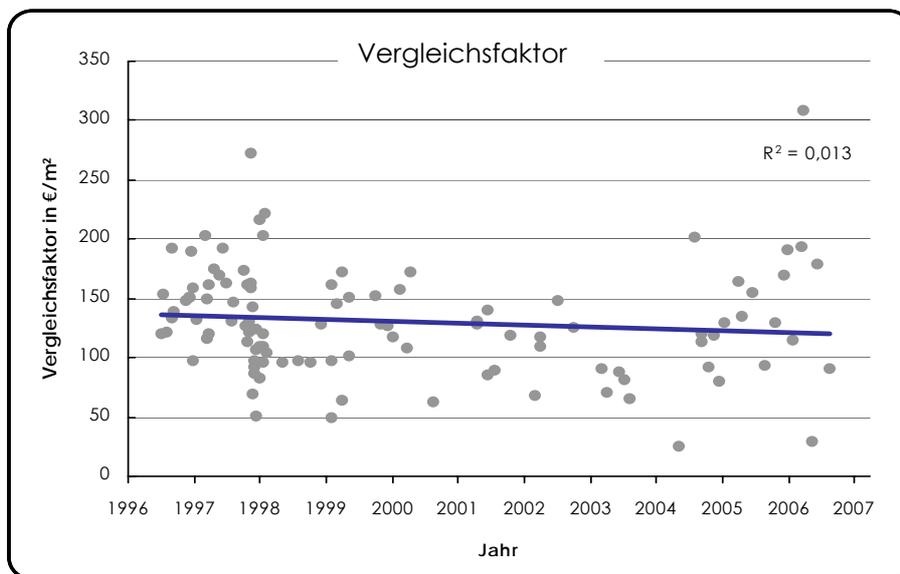
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins (Bestimmtheitsmaß)	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (28)	5,7 (0,14)	- Wohn- und Nutzfläche (913 m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7 (0,35)	- Wohn- und Nutzfläche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

Die Ermittlung und Auswertung von Liegenschaftszinssätzen wird auch in den kommenden Jahren fortgeführt. Es ist beabsichtigt, immer im September die Ergebnisse zur Liegenschaftszinsermittlung für das jeweilige Vorjahr zu veröffentlichen.

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 1850 und 1939. Sie hatten dem Baulter 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 51 Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 48,1 Mio. € und einem Flächenumsatz von 157,5 ha. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1895 bis 1998. 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 des Gutachterausschusses 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 Gutachterausschussverordnung (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)

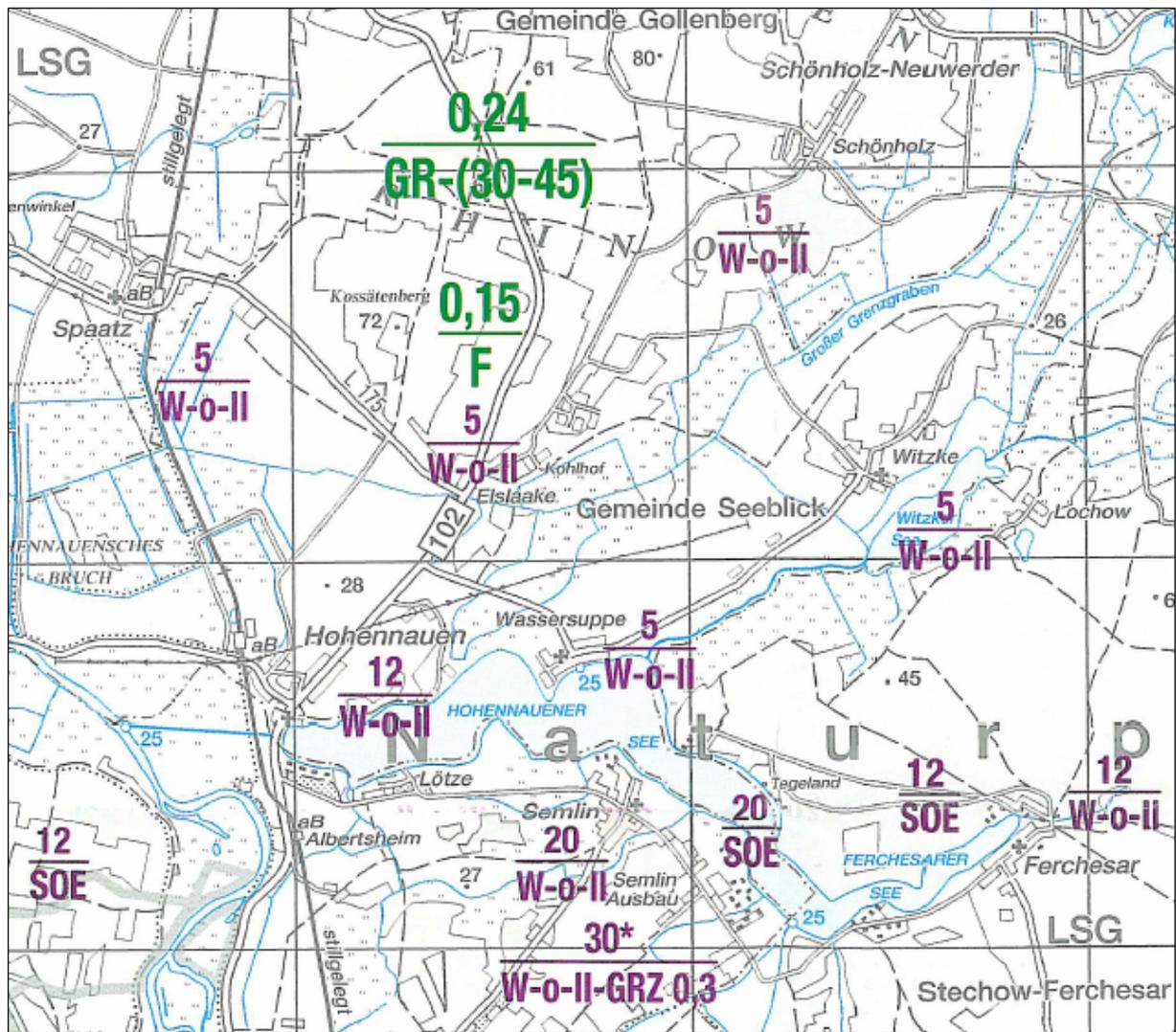
9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

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. 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**. In Gebieten mit wenigen bzw. gar keinen Kauffällen im Berichtszeitraum erfolgte die Bodenrichtwertermittlung durch intersubjektive Marktsimulation (Lagevergleich, indexbezogene Fortschreibung) und in geringem Umfang durch Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke oder von Abbruchobjekten. Die nachfolgende Darstellung gibt einen Überblick über die Häufigkeit der Kauffälle im Jahr 2007.

Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2008)



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“, „Zentrum Falkensee“ sowie „Stadt Nauen“ 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	0,24	0,24	0,15
II	0,27	0,24	0,15
III	0,32	0,32	0,15

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. Diese wurden zum 01.01.2008 um den Erholungsbereich der Havel von Bahnitz bis Strodehne erweitert.

Übersicht über die Bodenrichtwerte

Bereich	Bodenrichtwert
	€ je m ²
Ferchesar	12
Ketzin	65
Semlin	20
untere Havel	12

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.

Gezahlte Nutzungsentgelte für **unbebaute** Erholungsgrundstücke:

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		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 **bebaute** Erholungsgrundstücke (bei den aufgeführten Verpachtungen besteht getrenntes Eigentum an Grund und Boden und an den Baulichkeiten (BL)):

Stadt/Gemeinde (Ortsteil)	Vertragsabschluss		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	2000	2007	700	1.100	0,92	1,13	BL Pächtereigentum
	2001	2007	700	1.450	0,56	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	2000	2005	325	500	2,05		Wasserlage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2004	2006	750	1.100	1,12	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2007	400	2.000	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
Dallgow-Döberitz	2001	2002	400	900	1,02	2,05	BL Pächtereigentum
	2003	2004	740	1.200	1,10	1,20	BL unentgeltlich mitverpachtet
Havelaue							
(Parey)	2001		500	700	0,64		BL Pächtereigentum
Schönwalde-Glien	2000	2005	800	1.200	1,28	1,50	BL Pächtereigentum
	2000	2006	800	1.300	1,12	1,70	BL unentgeltlich mitverpachtet
Wustermark							
(Priort)	1998	2001	400	1.150	1,23		BL Pächtereigentum
(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 Grundeigentümergevereine 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 bei der 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	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E GSt 25 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/9012 6854 030/9012 3193 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.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 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 www.gutachterausschuesse-bb.de gutachter@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 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 Nutzungsentgelte

Notizen