

# Grundstücksmarktbericht 2008

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: [гаа@havelland.de](mailto:гаа@havelland.de)  
Internet: [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://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: Farbformen im Optikpark Rathenow  
Quelle: Landesgartenschau Rathenow 2006 gGmbH

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Der Grundstücksmarkt in Kürze</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Rahmendaten zum Grundstücksmarkt</b>	<b>3</b>
3.1	Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen	3
3.2	Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung	7
3.3	Zwangsversteigerungen	8
<b>4</b>	<b>Übersicht über die Umsätze</b>	<b>9</b>
4.1	Vertragsvorgänge	10
4.2	Geldumsatz	12
4.3	Flächenumsatz	13
<b>5</b>	<b>Bauland</b>	<b>14</b>
5.1	Allgemeines	14
5.2	Individueller Wohnungsbau	14
5.2.1	Preisniveau	14
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	15
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	16
5.3	Geschosswohnungsbau – Preisniveau	17
5.4	Gewerbliche Bauflächen	17
5.4.1	Preisniveau	17
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	18
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	18
5.6	Sonstiges Bauland	19
5.7	Erbaurechte	19
<b>6</b>	<b>Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke</b>	<b>20</b>
6.1	Allgemeines	20
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	20
6.2.1	Preisniveau	20
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	21
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	22
<b>7</b>	<b>Sonstige unbebaute Grundstücke</b>	<b>23</b>
7.1	Erholungsgrundstücke	23
7.2	Gartenlandgrundstücke	23
7.3	Verkehrsflächen	24
7.4	Flächen für Windkraftanlagen	24
<b>8</b>	<b>Bebaute Grundstücke</b>	<b>25</b>
8.1	Allgemeines	25
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	25
8.2.1	Preisniveau	25

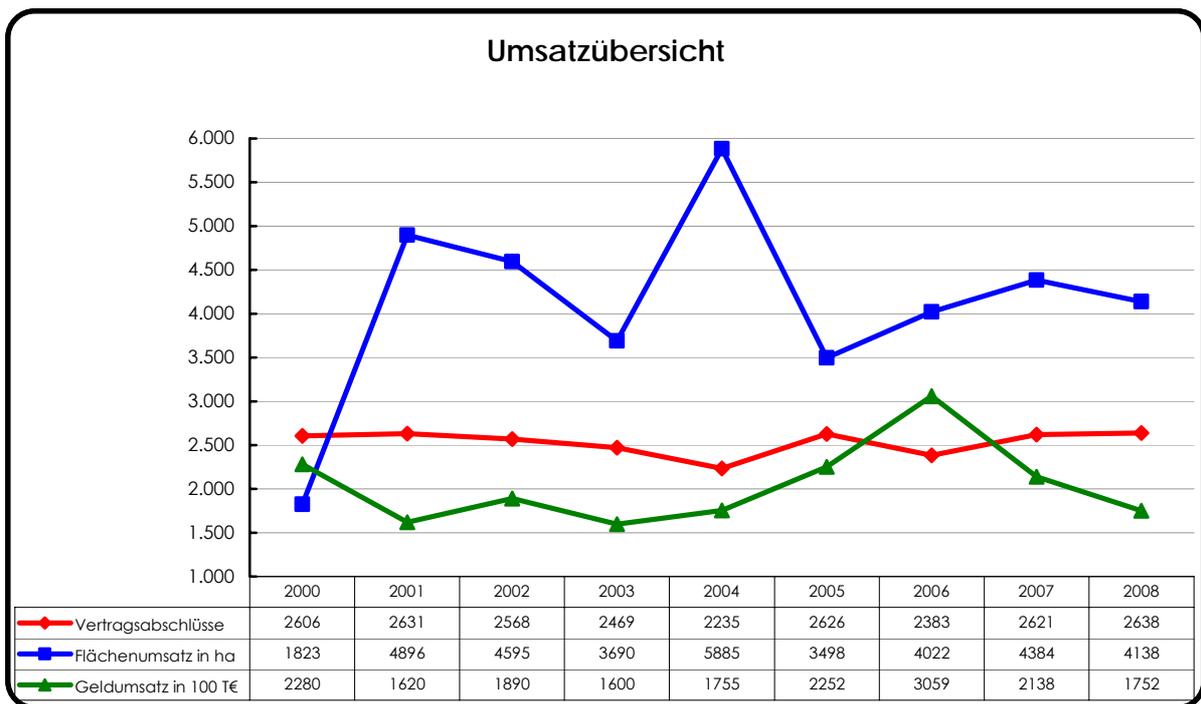
8.2.2	Preisentwicklung	27
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	27
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	30
8.3.1	Preisniveau	30
8.3.2	Preisentwicklung	31
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	31
8.4	Wohnungseigentum	33
8.4.1	Preisniveau	33
8.4.2	Preisentwicklung	34
8.5	Teileigentum	34
8.6	Mehrfamilienhäuser	35
8.6.1	Preisniveau	35
8.6.2	Preisentwicklung	35
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	35
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	38
8.7.1	Preisniveau	38
8.7.2	Preisentwicklung	38
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	38
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	39
8.9	Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze	39
<b>9</b>	<b>Bodenrichtwerte</b>	<b>40</b>
9.1	Gesetzlicher Auftrag	40
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	40
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	43
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	45
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	47
<b>10</b>	<b>Nutzungsentgelte, Mieten</b>	<b>48</b>
10.1	Nutzungsentgelte	48
10.2	Mieten	49
<b>11</b>	<b>Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>50</b>
<b>Anhang</b>		<b>51</b>

# 1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

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



**Preisentwicklung zum Vorjahr**

	berlinnaher Raum	übriger Landkreis
<b>Wohnbauland</b>	ca. 5-10 % Rückgang	unverändert
<b>Gewerbebauland</b>	ca. 5-15 % Rückgang	unverändert
<b>Landwirtschaftliche Flächen</b>	ca. 5-15 % Steigerung	ca. 5-15 % Steigerung
<b>Individueller Wohnungsbau (bebaute Objekte)</b>	ca. 5 % Steigerung	unverändert

## 2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2008 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 2008, 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 Ermittlung des Verkehrswertes im Einzelfall nicht ersetzen.

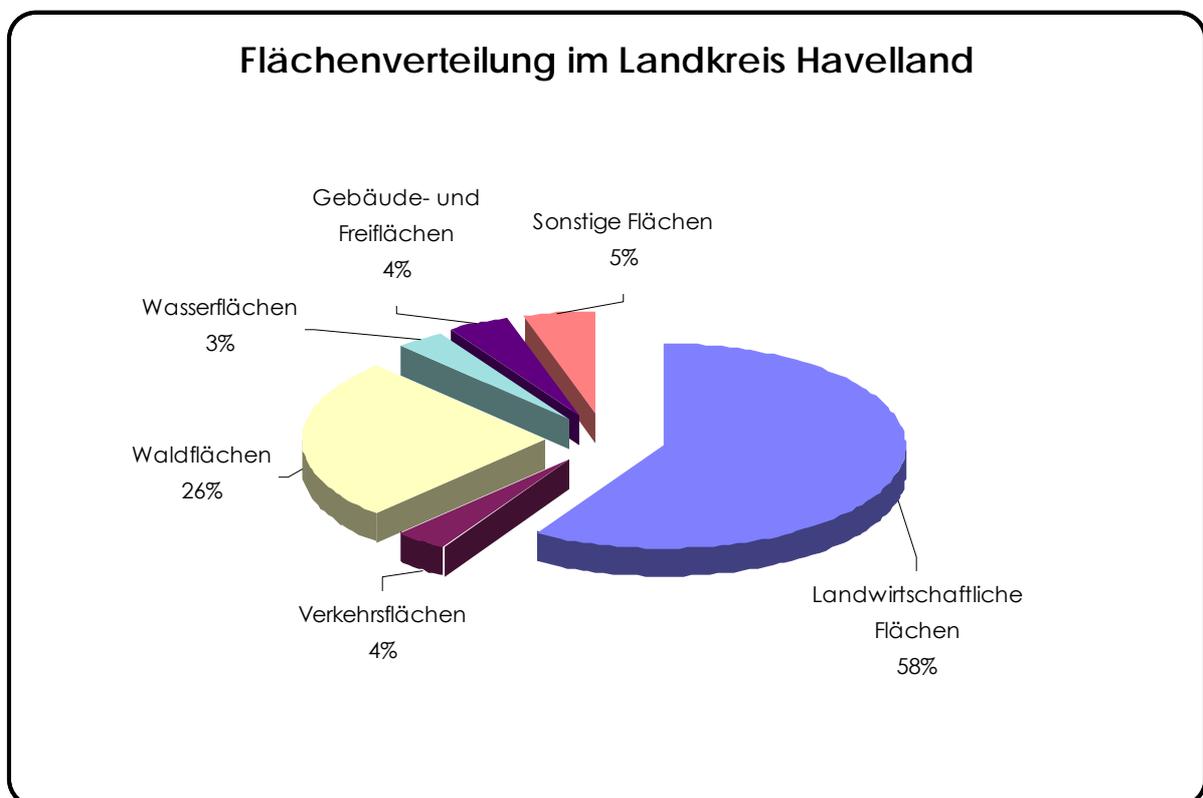
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 23.04.2009 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen.

## 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 Land 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, wie auch der Havelkanal, Teil der Ost-West-Wasserstraße ist.

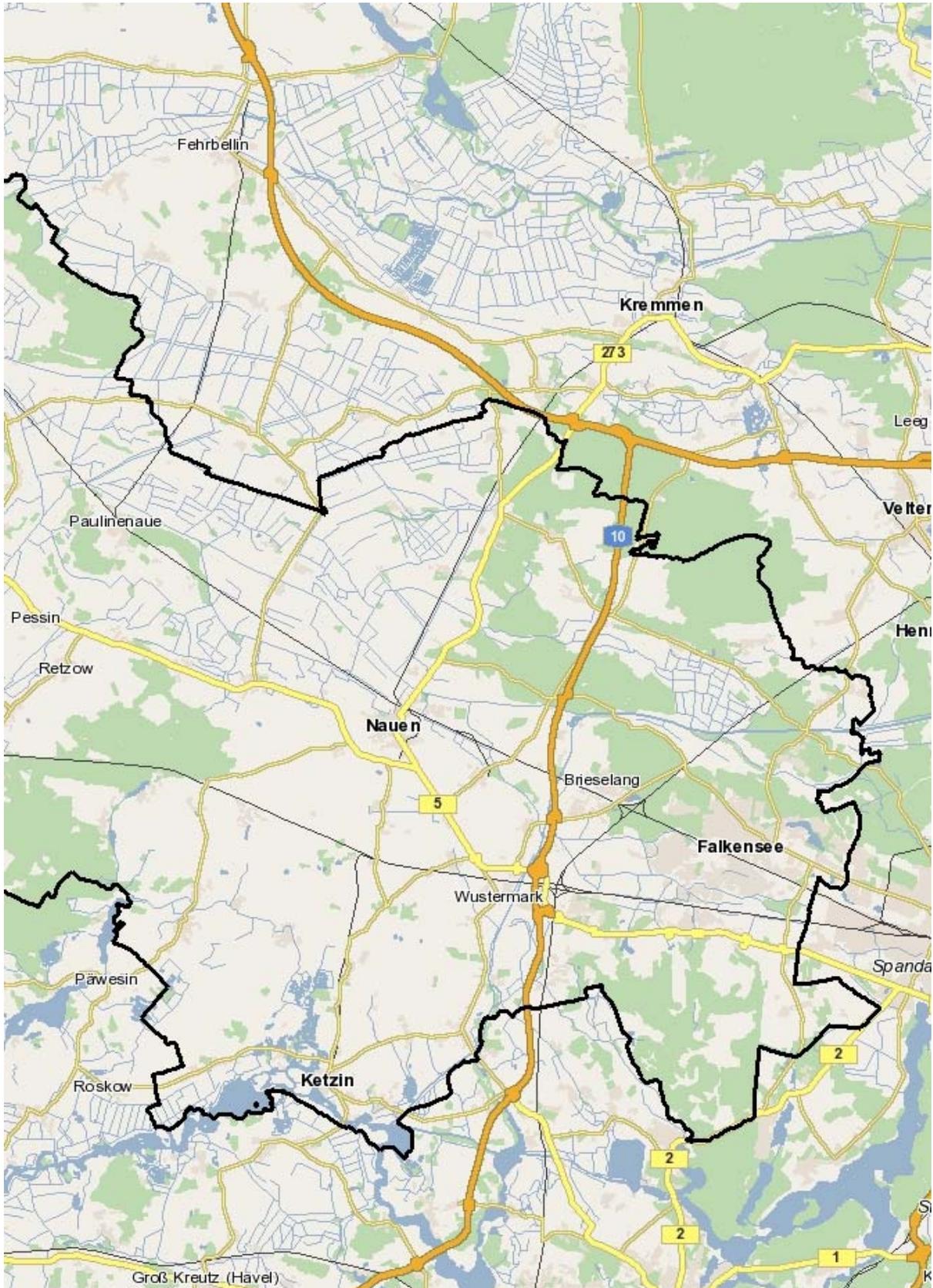


Quelle: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB) Stand: 31.12.2008

Im Landkreis Havelland gibt es zur Zeit 30 beschlossene und genehmigte Flächennutzungspläne (FNP) bzw. Teilflächennutzungspläne (TFNP) (Stand März 2009).



Auszug aus dem digitalen Navigationsmodell (DNM) des Landes Brandenburg



des Landesbetriebes Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg – LGB

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

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km <sup>2</sup>	je km <sup>2</sup>
Stadt Falkensee	39.610	43	921
Stadt Ketzin	6.460	93	69
Stadt Nauen	16.651	267	62
Stadt Premnitz	9.373	45	208
Stadt Rathenow	26.111	112	233
Gemeinde Brieselang	10.741	45	239
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.391	66	127
Gemeinde Milower Land	4.742	160	30
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.828	97	91
Gemeinde Wustermark	7.671	53	145
Amt Friesack	6.793	236	29
Amt Nennhausen	4.872	254	19
Amt Rhinow	5.119	246	21
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>155.362</b>	<b>1.717</b>	<b>90</b>

Quellen: - Einwohner per 30.06.2008 – Amt für Statistik Berlin-Brandenburg  
 - Flächen per 31.12.2008 – Landkreis Havelland (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 2008 im westlichen Teil des Landkreises mit 17,7 % weit über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg mit 13,0 % liegt, ist im östlichen Teil die Arbeitslosenquote mit 9,1 % 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
	2008	4.434	423
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2005	6.998	770
	2006	7.194	794
	2007	4.621	499
	2008	4.312	417
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2005	665	42
	2006	670	44
	2007	735	52
	2008	836	52

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 31.12.2008

- **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 im Landkreis Havelland für die der Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt hat, die in der jeweiligen Gemeinde oder in der Geschäftsstelle erfragt werden können:

„Altstadt Nauen“  
 „Stadt Rhinow“  
 „Altstadt Friesack“  
 „Ortskern Elstal“  
 „Zentrum Falkensee“

- Sonstige Sanierungsgebiete:

„Altstadt Rathenow“  
 „Prennitz Liebigstraße/Beethovenstraße“  
 „Altstadt Ketzin“

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

- Entwicklungsbereich:  
„GVZ Wustermark“

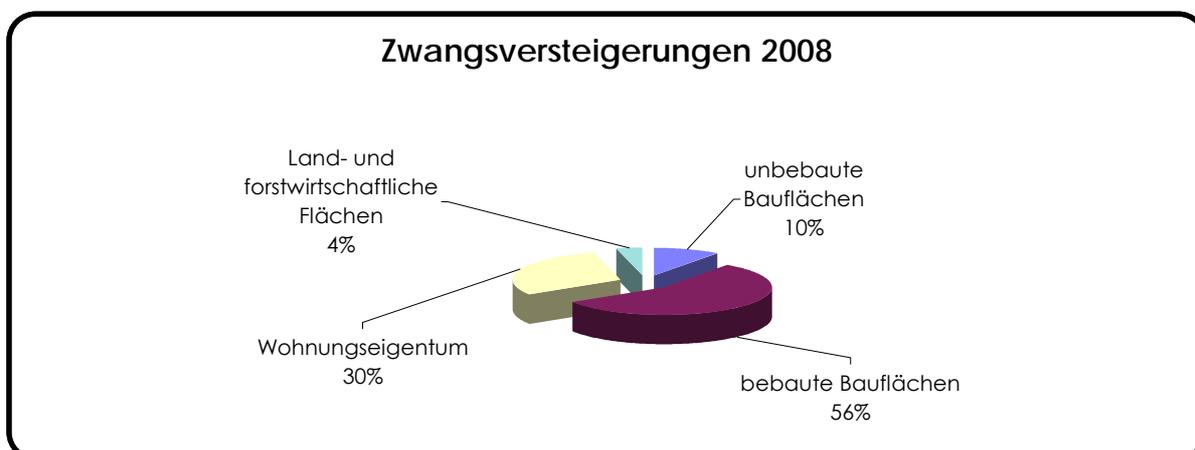
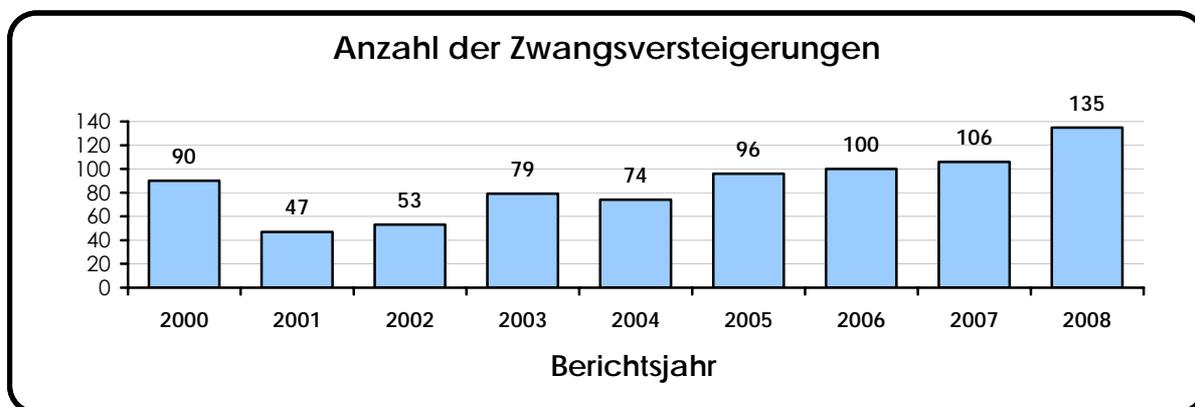
In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Inneren des Landes Brandenburg die Praxis-  
hilfe "Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten" herausgegeben.  
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/210708.htm>

- **Stadtumbau**

Im Landkreis Havelland gibt es in den Städten Rathenow und Premnitz Stadtumbaumaßnahmen. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit des Gutachterausschusses und der Stadt Rathenow haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Inneren des Landes Brandenburg in Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte eine „Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten“ herausgegeben.  
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/230306.htm>

### 3.3 Zwangsversteigerungen

Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 135 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 27 % gestiegen.



## 4 Übersicht über die Umsätze

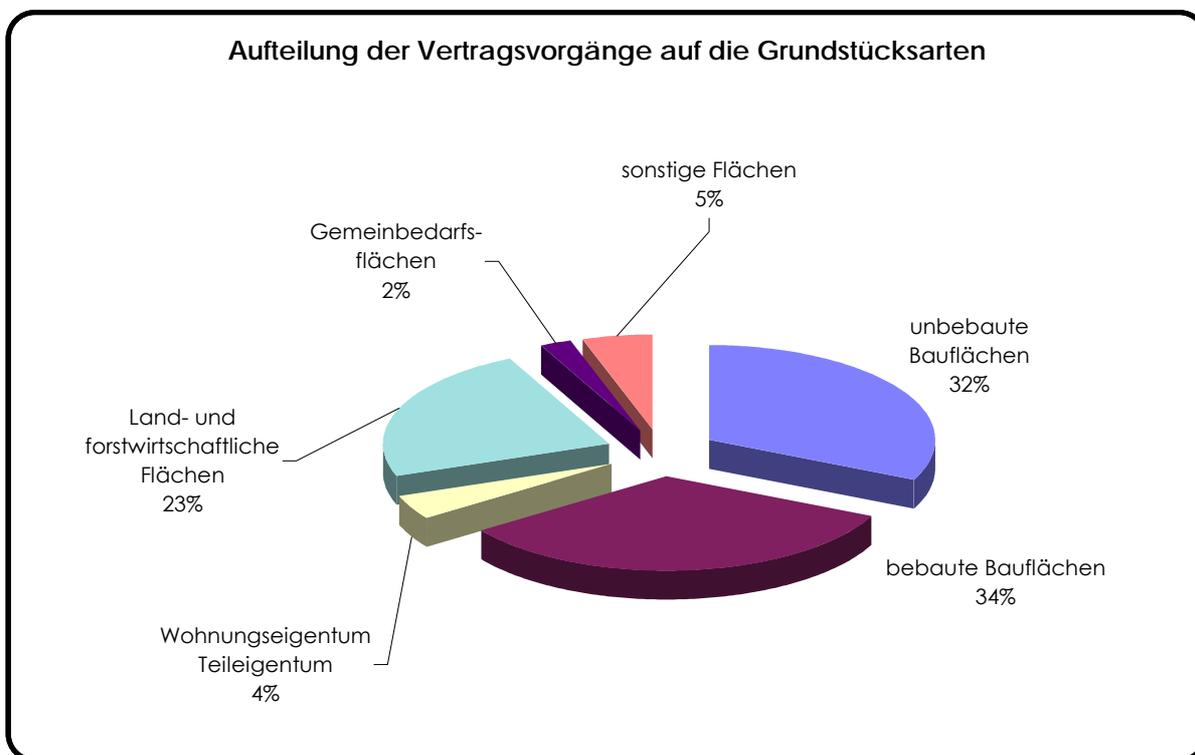
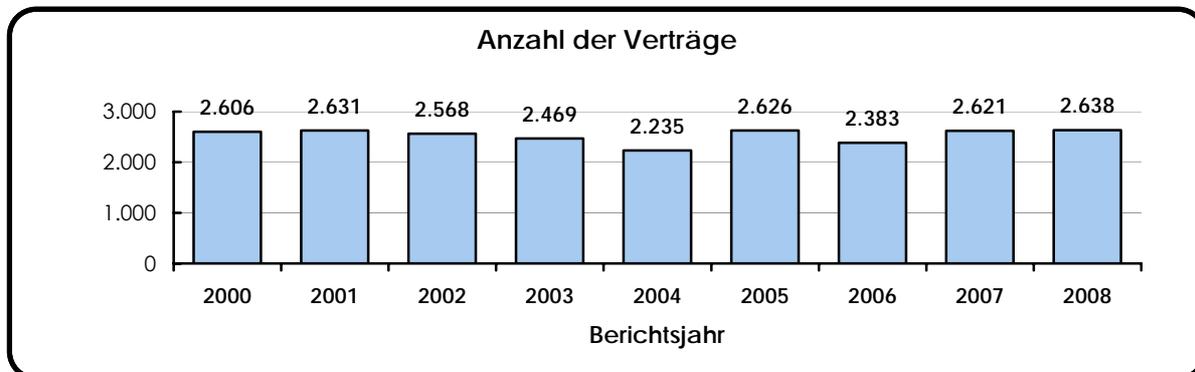
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- 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.

## 4.1 Vertragsvorgänge

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken und Tabellen dargestellt.

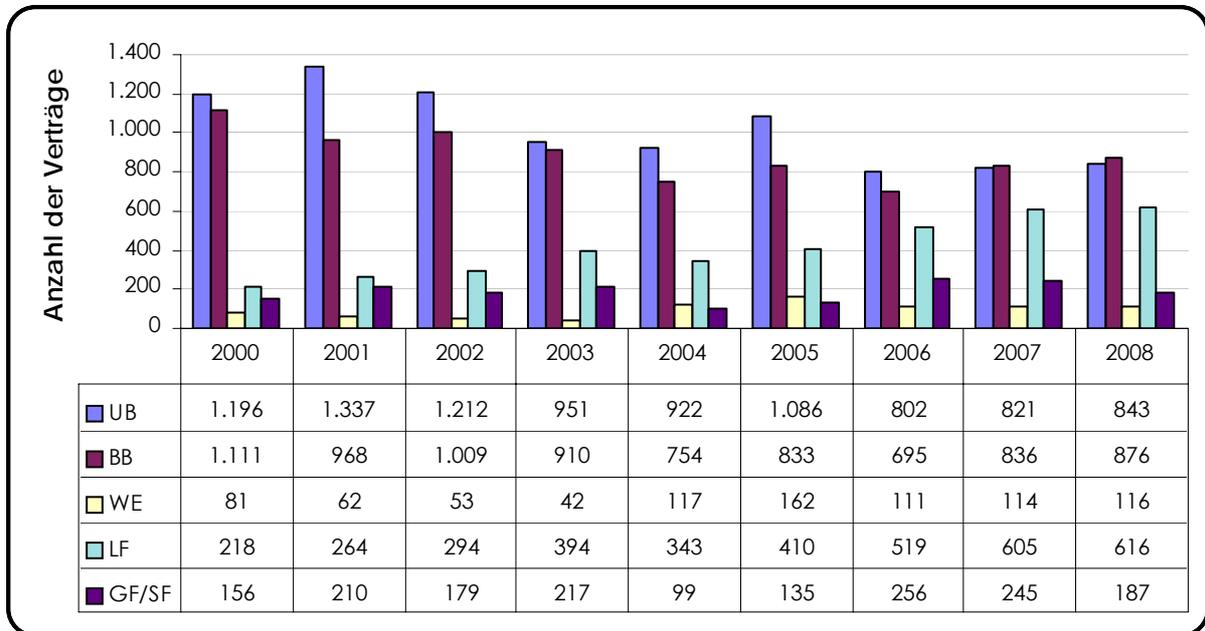


- **Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2007	2008	2007	2008
Natürliche Personen	69	71	77	74
öffentliche Hand	19	16	7	9
sonstige juristische Personen	12	13	16	17

• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten**

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

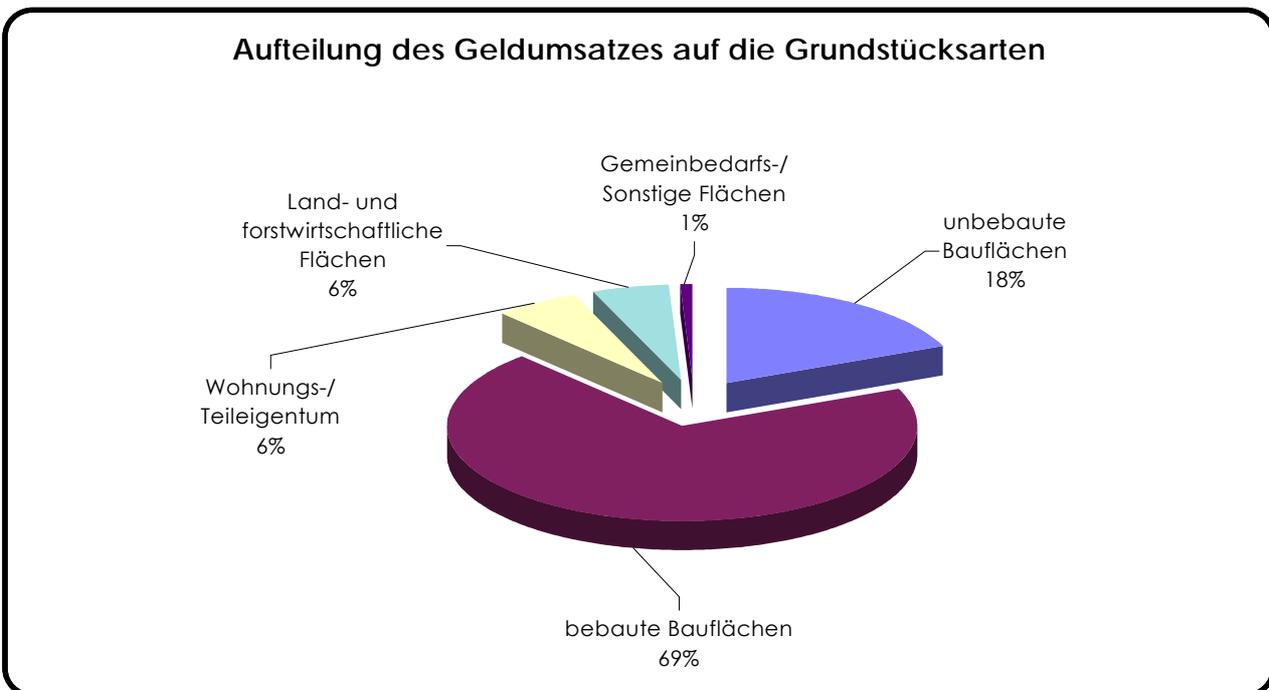
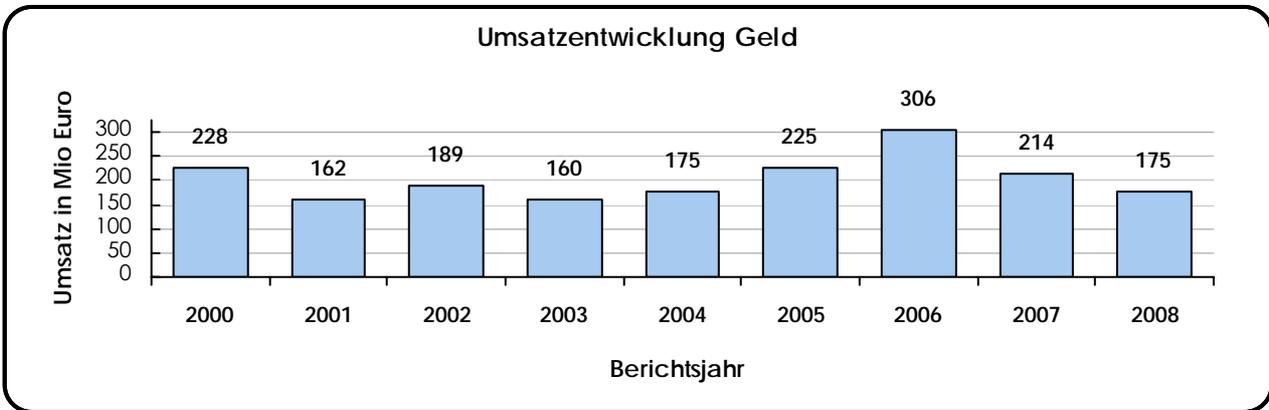


• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	UB	BB	WE	LF	GF	SF
Stadt Falkensee	239	226	54	10	18	9
Stadt Ketzin	44	39	3	23	2	15
Stadt Nauen	60	106	4	99	1	14
Stadt Premnitz	27	36	0	25	2	19
Stadt Rathenow	96	98	15	36	6	13
Gemeinde Brieselang	100	87	21	9	6	10
Gemeinde Dallgow-Döberitz	48	34	11	4	1	7
Gemeinde Milower Land	15	39	0	78	5	12
Gemeinde Schönwalde-Glien	86	54	4	48	4	2
Gemeinde Wustermark	40	40	4	36	1	9
Amt Friesack	43	47	0	126	4	14
Amt Nennhausen	24	40	0	68	4	6
Amt Rhinow	21	30	0	54	1	2
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>843</b>	<b>876</b>	<b>116</b>	<b>616</b>	<b>55</b>	<b>132</b>

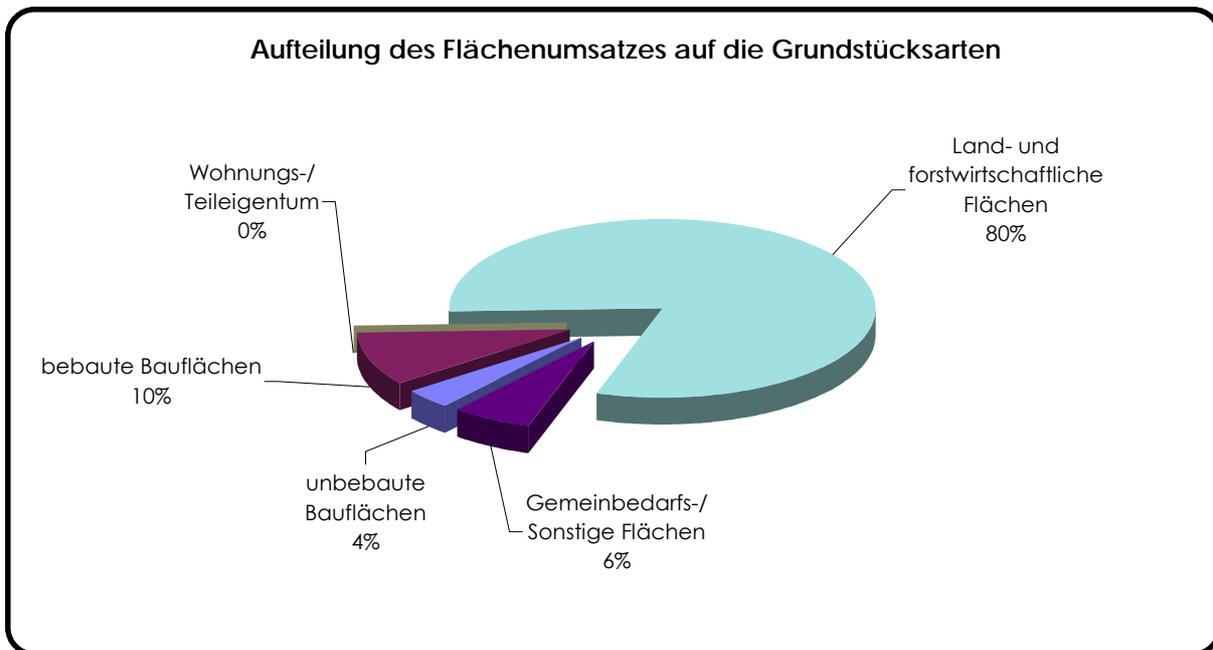
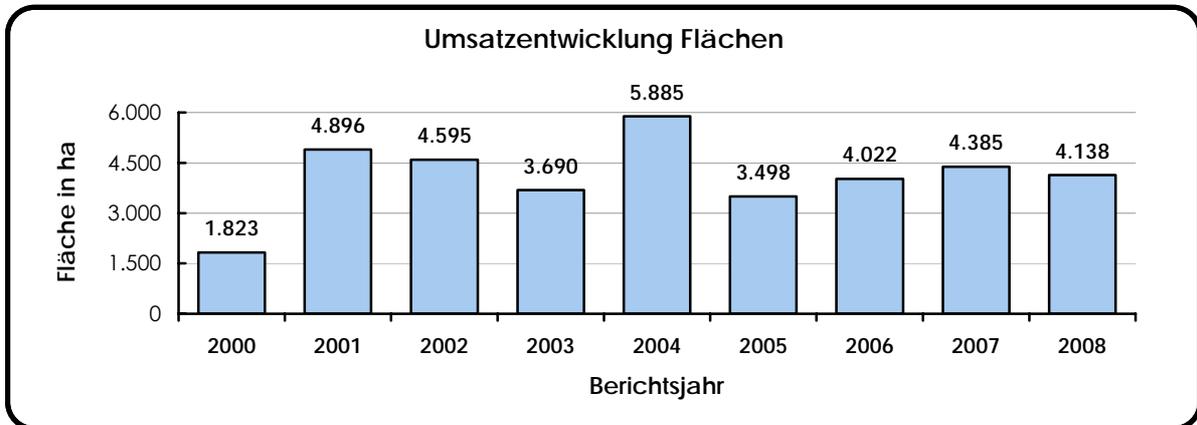
## 4.2 Geldumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken dargestellt.



### 4.3 Flächenumsatz

Die Entwicklung der Umsatzzahlen in den letzten Jahren und die prozentuale Aufteilung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr werden in den nachfolgenden Grafiken 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 Urkunden 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 <sup>2</sup>	1.000 €		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €		1.000 m <sup>2</sup>	1.000 €
Stadt Falkensee	229	206	12.321	3	5	217	0	0	0
Stadt Ketzin	28	20	553	0	0	0	11	5	260
Stadt Nauen	46	30	673	6	26	384	1	1	9
Stadt Premnitz	13	10	207	7	40	406	1	1	5
Stadt Rathenow	68	53	1.411	7	36	116	10	11	44
Gemeinde Brieselang	92	72	2.964	4	11	426	0	0	0
Gemeinde Dallgow-Döberitz	46	28	2.572	2	6	405	0	0	0
Gemeinde Milower Land	13	8	101	1	5	23	0	0	0
Gemeinde Schönwalde-Glien	85	69	2.938	1	11	140	0	0	0
Gemeinde Wustermark	31	27	1.115	0	0	0	3	2	19
Amt Friesack	19	18	203	3	16	22	0	0	0
Amt Nennhausen	14	17	120	2	5	18	4	2	28
Amt Rhinow	19	9	76	0	0	0	0	0	0
<b>Landkreis Havelland</b>	<b>703</b>	<b>567</b>	<b>25.254</b>	<b>36</b>	<b>161</b>	<b>2.157</b>	<b>30</b>	<b>22</b>	<b>365</b>

### 5.2 Individueller Wohnungsbau

#### 5.2.1 Preisniveau

In der folgenden Aufstellung sind die Spannen der Bodenrichtwerte (Erläuterungen siehe Abschnitt 9: Bodenrichtwerte) der Städte, Gemeinden und Ämter per 01.01.2009 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 €/m <sup>2</sup>		frei nach BauGB und KAG in €/m <sup>2</sup>	
	von	bis	von	bis
Stadt Falkensee	55	70	65*	140*
Stadt Ketzin	10	45	55*	55*
Stadt Nauen	5	50	30*	60*
Stadt Premnitz	10	20	30*	30*
Stadt Rathenow	8	35	25*	60*
Gemeinde Brieselang	30	45	55*	55*
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30	70	75*	120*
Gemeinde Milower Land	5	18	-	-
Gemeinde Schönwalde-Glien	30	55	45*	60*
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

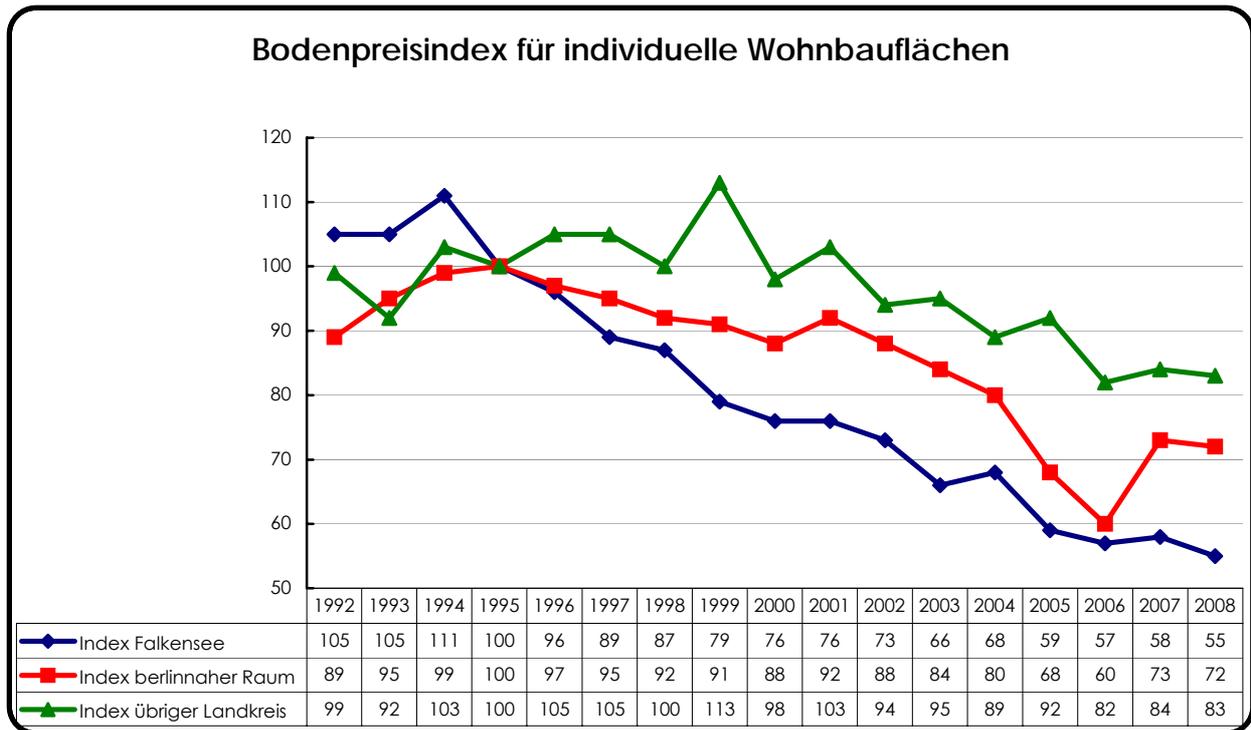
### Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

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.

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

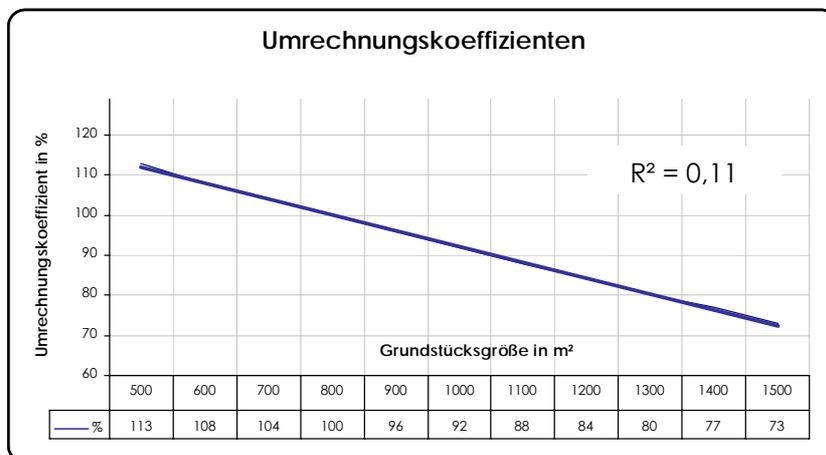
- die Stadt Falkensee
- den berlinnahen Raum
- den übrigen Landkreis

abgeleitet worden. Die Indexreihen basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte unbebauter Baugrundstücke mit vergleichbaren Lagen und Nutzungsverhältnissen. 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 die Abhängigkeit des Bodenpreises (€/m<sup>2</sup>) von der Grundstücksgröße (m<sup>2</sup>) im individuellen Wohnungsbau für den Landkreis Havelland mit Hilfe der linearen Regression untersucht. Grundlage für diese Untersuchungen waren unbebaute Wohnbaugrundstücke für eine Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit Grundstücksflächen von 500 bis 1.500 m<sup>2</sup>. 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 statistisch äußerst schwache Abhängigkeit des Bodenpreises von der Grundstücksgröße vorhanden ist. Für die übrigen Städte und Gemeinden des Landkreises sind im Berichtszeitraum ebenfalls keine Abhängigkeiten nachzuweisen. Das bedeutet, dass die Größe der Grundstücke innerhalb der angegebenen Spanne die Bodenpreise nicht beeinflusst.



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

## 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 für eine weitergehende Auswertung keine ausreichenden Daten vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 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 erschließungs- und ausbaubeitragsfreie gewerbliche Bauflächen einschließlich Belegungsgrad:

Stadt/ Gemeinde (Ortsteil) Gewerbegebiet	Flächen- spanne ha	BRW 01.01.2009 €/m <sup>2</sup>	Brutto- fläche ha	Netto- fläche ha	Belegungs- grad <sup>1</sup> %
<b>Dallgow-Döberitz (Dallgow)</b> Artilleriepark	0,2-0,7	45	12,0	6,0	55
<b>Falkensee</b> Gewerbegebiet Süd	0,2-0,4	40	114,5	93,7	70
Gewerbegebiet Nord	0,1-3,0	30	11,1	9,7	60
<b>Nauen</b> Gewerbegebiet Ost	0,2-0,7	25	76,4	60,6	88
<b>Premnitz</b> Industrie- und Gewerbepark	0,2-10,0	10	141,9	107,2	50
<b>Rathenow</b> 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
<b>Wustermark (Wustermark)</b> Güterverkehrszentrum	1,5-5,0	A4 <sup>2</sup>	226,0	127,0	60
Demex Park	0,1-0,3	50	34,5	29,5	60
<b>Brieselang (Zeestow)</b> Gewerbegebiet Kirschenweg	0,2-0,7	25	39,7	34,3	55
<b>Schönwalde-Glien (Schönwalde)</b> Gewerbegebiet Erlenbruch	0,1-1,3	15	11,5	10,0	79

<sup>1</sup> Quelle: Landkreis Havelland - Amt für Wirtschaftsförderung – Stand April 2009

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

## 5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

### Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

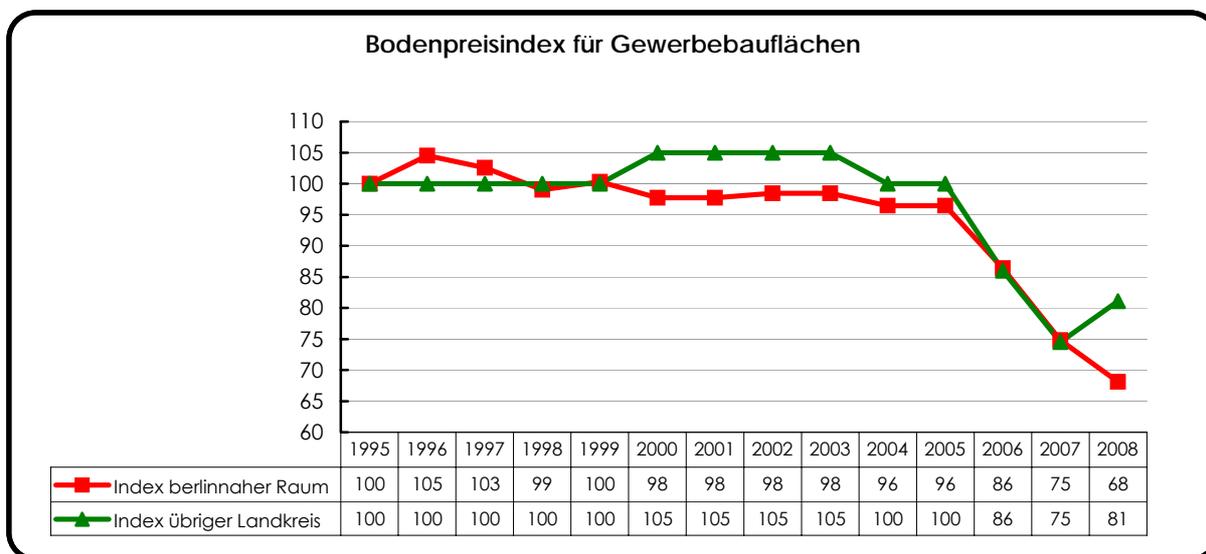
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

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.

Die Indexreihen basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte unbebauter Gewerbeflächen mit vergleichbaren Lagen und Nutzungsverhältnissen.



## 5.5 Bauerwartungsland und Rohbauland

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen vor.

- **Übersicht über Rohbau- und Bauerwartungslandverkäufe von 2006 -2008**

	Anzahl Verträge	Lagequalität	Flächenspanne m <sup>2</sup>	BRW zum Kaufzeitpunkt	% vom BRW
Rohbauland individueller Wohnungsbau	5	mäßig - mittel	2.500 - 21.000	18 - 65	19 - 77
Rohbauland für Misch- und Gewerbenutzung mit teilweiser Erschließung	3	mittel	3.700 - 40.000	5 - 35	15 - 36
Bauerwartungsland	-	-	-	-	-

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 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 2008 nur 11 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 **44 % und 113 %, im Durchschnitt 73 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastetes Wohnbauland 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.

Zukäufe	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		Arithmet. Mittel in %
		von	bis	von	bis	
seitlich	32	20	970	12	200	73
vorn	12	30	580	26	115	71
hinten	25	10	1.080	8	110	64

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007/2008 lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 4 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor. 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:

	anfänglicher Zinssatz		Grundstücksgröße
<b>Wohnen</b>	4,5 %	bei	600 m <sup>2</sup> - 1.000 m <sup>2</sup>
	4,0 %	bei	ca. 400 m <sup>2</sup>
<b>Gewerbe</b>	6,5 %	bei	9.500 m <sup>2</sup>

## 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), als größtem Flächeneigentümer, nehmen im Berichtsjahr wie im Vorjahr etwa 1/4 an der Gesamtzahl ein. Der größte Anteil auf diesem Teilmarkt ist bei den Ackerflächen zu verzeichnen, gefolgt von den Waldflächen.

Trotz der immer noch geringen Anzahl von Verkäufen reiner Acker- und Grünlandflächen ist ein unterschiedliches Preisniveau im Landkreis erkennbar. Daher hat der Gutachterausschuss nach einer umfangreichen Analyse der ihm zur Verfügung stehenden Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen für alle Ämter und Gemeinden Bodenrichtwerte beschlossen.

### 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 gemischt landwirtschaftlichen Flächen lagen die Kaufpreise zwischen 0,09 €/m<sup>2</sup> und 0,49 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet von Flächen zwischen 0,3 ha und 47,3 ha. Hierfür standen 52 Kauffälle zur Verfügung. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

- **Ackerland**

Stadt Gemeinde Amt	Ackerzahl	Kauffälle 2008	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	26 - 40	21	0,06	0,54	0,24	0,30	31,59	3,76
Amt Rhinow	26 - 40	10	0,12	0,65	0,32	0,38	23,85	6,42
Stadt Rathenow	26 - 40	4	0,20	0,70	0,40	0,90	9,10	4,03
Stadt Premnitz	26 - 40	2	0,12	0,16	0,14	0,01	0,61	0,31
Amt Nennhausen	27 - 38	25	0,15	0,54	0,28	0,43	10,51	3,40
Amt Friesack	30 - 45	35	0,16	0,77	0,48	0,45	37,47	9,86
Stadt Nauen	30 - 45	17	0,20	0,58	0,33	0,42	21,42	4,04
Stadt Ketzin	37 - 50	9	0,22	0,50	0,36	0,35	25,61	6,80
Gemeinde Wustermark	37 - 50	4	0,33	0,62	0,51	0,58	4,87	2,55
Gemeinde Brieselang	28 - 40	2	0,30	0,75	0,53	0,23	1,89	1,07
Gemeinde Schönwalde-Glien	27 - 37	5	0,18	0,50	0,32	0,49	10,75	3,49
Gemeinde Dallgow-Döberitz	30 - 36	1	0,45	0,45	0,45	3,06	3,06	3,06
Stadt Falkensee	30 - 36	3	0,30	0,71	0,50	0,55	4,24	2,11

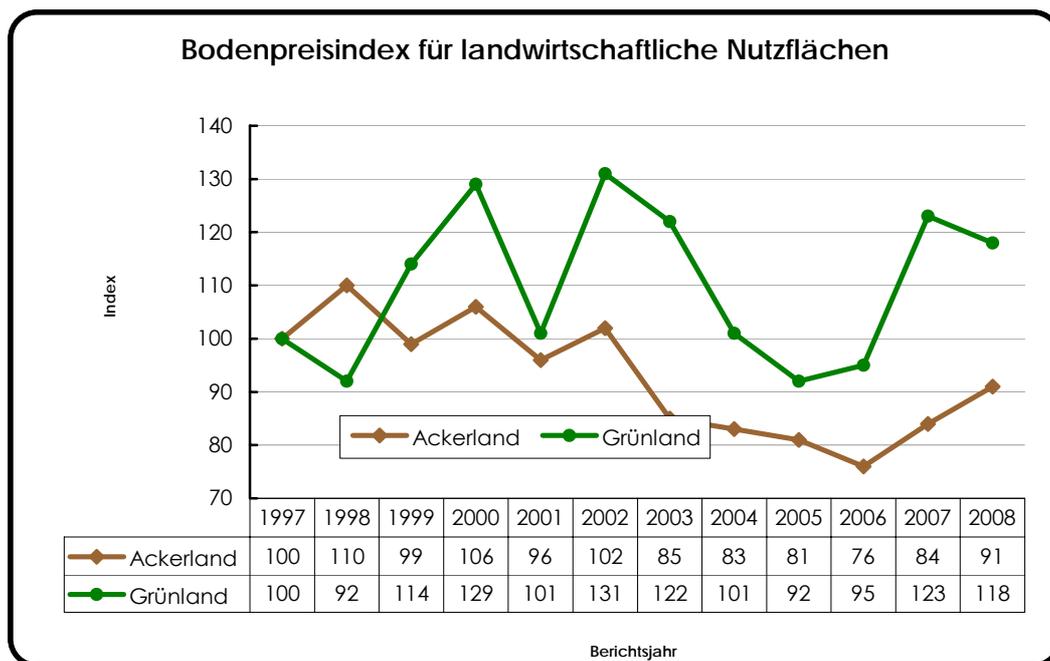
• Grünland

Stadt Gemeinde Amt	Grünlandzahl	Kauffälle 2008	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	30 - 42	16	0,15	0,48	0,22	0,33	4,45	1,52
Amt Rhinow	30 - 36	4	0,15	0,28	0,21	1,04	34,62	9,72
Stadt Rathenow	30 - 42	7	0,03	0,18	0,13	0,53	2,61	1,55
Stadt Premnitz	30 - 42	12	0,15	0,20	0,17	0,32	5,53	1,32
Amt Nennhausen	30 - 36	6	0,14	0,51	0,32	0,46	5,30	1,85
Amt Friesack	32 - 38	20	0,15	0,56	0,33	0,30	11,04	4,05
Stadt Nauen	30 - 38	13	0,18	0,49	0,34	0,62	5,89	2,68
Stadt Ketzin	30 - 36	3	0,20	0,37	0,26	1,17	25,67	9,56
Gemeinde Wustermark	31 - 34	8	0,11	0,62	0,35	0,57	7,38	2,59
Gemeinde Brieselang	30 - 34	1	0,32	0,32	0,32	0,22	0,22	0,22
Gemeinde Schönwalde-Glien	30 - 37	8	0,17	0,69	0,39	0,92	7,94	4,65
Gemeinde Dallgow-Döberitz	-	0	-	-	-	-	-	-
Stadt Falkensee	30 - 34	2	0,20	0,28	0,24	0,89	5,49	3,19

### 6.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Mit Hilfe der Indexreihen wird die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt dargestellt. Sie ermöglichen 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 basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte zum 01.01. des jeweiligen Folgejahres der Tabellenwerte.



### 6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Der Gutachterausschuss hat für das Jahr 2009 nach einer umfangreichen Analyse der ihm zur Verfügung stehenden Verkäufe von Waldflächen für alle Ämter und Gemeinden Bodenrichtwerte beschlossen.

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 83 Kauffälle von Waldflächen zugegangen, wovon 75 Kauffälle zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der Durchschnitt noch bei 0,15 €/m<sup>2</sup> lag, ist er im Jahr 2008 auf 0,19 €/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Spanne lag im Wesentlichen zwischen 0,02 €/m<sup>2</sup> und 0,82 €/m<sup>2</sup>. Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel enthalten die Kaufpreise jeweils einen Wertanteil für den Boden und den Holzbestand. 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. Daher sind weitergehende Auswertungen nicht erfolgt.

Stadt Gemeinde Amt	Kauffälle 2008	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>			Flächenspanne in ha		
	Anzahl	min	max	mittel	min	max	mittel
Gemeinde Milower Land	16	0,05	0,24	0,15	0,58	20,58	4,97
Amt Rhinow	3	0,10	0,26	0,15	0,85	3,25	2,25
Stadt Rathenow	5	0,11	0,37	0,22	0,14	9,81	2,68
Stadt Premnitz	0	-	-	-	-	-	-
Amt Nennhausen	13	0,06	0,82	0,21	0,14	9,15	3,70
Amt Friesack	5	0,08	0,20	0,15	0,54	5,27	2,69
Stadt Nauen	11	0,10	0,44	0,20	0,61	11,06	3,33
Stadt Ketzin	0	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Wustermark	0	-	-	-	-	-	-
Gemeinde Brieselang	3	0,10	0,23	0,18	1,29	2,04	1,65
Gemeinde Schönwalde-Glien	9	0,14	0,35	0,25	0,39	5,19	2,82
Gemeinde Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-
Stadt Falkensee	2	0,25	0,30	0,28	0,32	5,69	3,01

## 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.

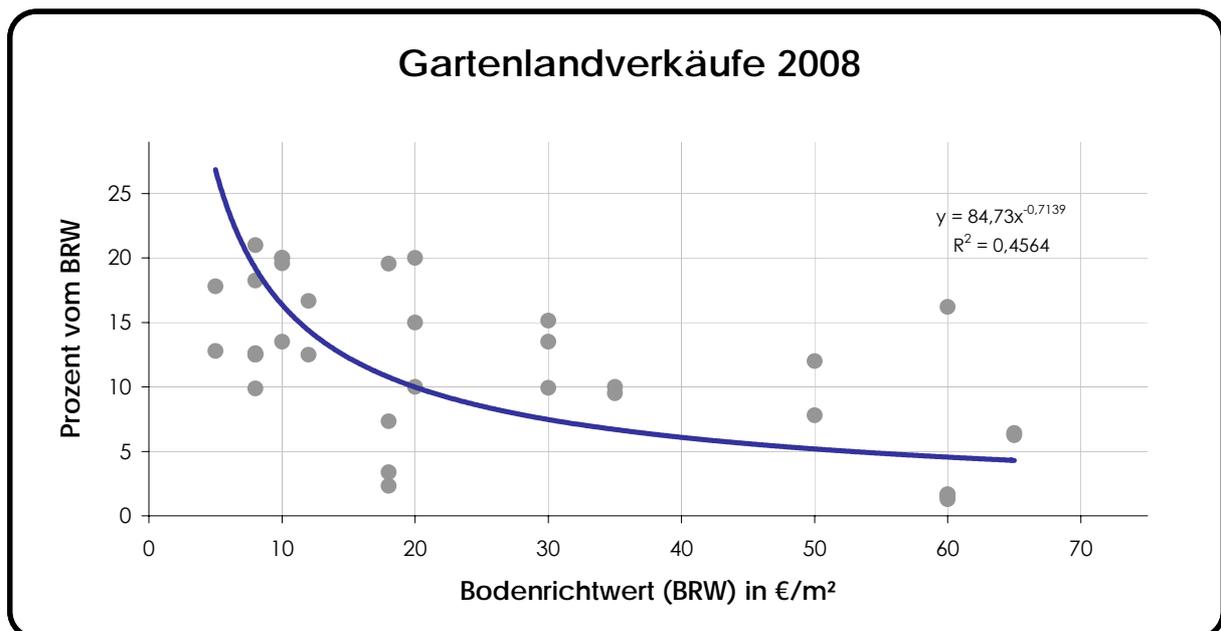
In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen folgende Kaufpreise erzielt:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m <sup>2</sup>		Mittel in €/m <sup>2</sup>	Grundstücksgröße in m <sup>2</sup>		Mittel in m <sup>2</sup>
	von	bis		von	bis	
Ketzin	26	84	57	200	897	528
Ferchesar	10	20	14	370	806	525
Übriger Landkreis	4	10	5	400	1.700	1.050

### 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. Der Geschäftsstelle gingen im Berichtszeitraum 57 Kaufverträge zu.

Die auf diesem Teilmarkt ausgewerteten Kauffälle sind aus dem Jahr 2008. Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW) für benachbartes Bauland zu ermitteln. Für diese Auswertung standen 40 Kaufverträge zur Verfügung. Es wurden die Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem Baugesetzbuch als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

### 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 10,00 €/m<sup>2</sup>** liegen. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte nicht abgeleitet werden.

Es wurden 13 Verträge registriert, die auf der Basis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes abgeschlossen wurden. Diese gehen in die Kaufpreissammlung nur statistisch ein.

### 7.4 Flächen für Windkraftanlagen

Der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses sind in den Jahren 2005 - 2008 insgesamt 47 Kaufverträge zugegangen. Davon konnten 14 Verträge über insgesamt 22 Windkraftanlagen im Gebiet der „Nauener Platte“ ausgewertet werden. Eine zeitliche Einflussgröße konnte nicht festgestellt werden.

Standortfläche mit ca.	150 - 400 m <sup>2</sup> /Anlage	4,50 €/m <sup>2</sup>
Wegefläche mit ca.	800 – 3.500 m <sup>2</sup> /Anlage	1,60 – 2,00 €/m <sup>2</sup>
Abstandsfläche mit ca.	1,6 – 7,3 ha/Anlage	0,30 – 2,50 €/m <sup>2</sup>

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 regionale Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes für den gesamten Landkreis nach der Gebäudenutzung. In der nachstehenden Tabelle sind alle zugegangenen Urkunden des Berichtsjahres einschließlich Zwangsversteigerungen sowie Urkunden mit ungewöhnlichen und persönlichen Verhältnissen und besonderen rechtlichen Gegebenheiten enthalten.

Stadt Gemeinde Amt	Ein-/Zweifamilienhäuser Reihenhäuser Doppelhaushälften			Mehrfamilienhäuser			Geschäfts-/ Verwal- tungsgebäude		
	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€	Anzahl	FU in 1.000 m <sup>2</sup>	GU in 100 T€
Falkensee	180	177	319	11	13	46	6	9	24
Ketzin	16	75	14	0	0	0	2	55	2
Nauen	59	272	58	12	12	13	14	18	15
Premnitz	21	21	18	2	30	52	0	0	0
Rathenow	42	57	45	21	10	19	0	0	0
Brieselang	83	84	132	1	1	<1	1	1	1
Dallgow-Döberitz	29	22	48	1	1	1	0	0	0
Milower Land	28	78	21	0	0	0	3	3	2
Schönwalde-Glien	44	125	56	0	0	0	0	0	0
Wustermark	34	38	38	2	35	48	0	0	0
Friesack	32	646	23	2	4	<1	4	13	3
Nennhausen	27	184	12	0	0	0	3	13	1
Rhinow	24	209	12	1	8	1	0	0	0

### 8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

#### 8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahreperioden (tatsächliches Baujahr) sind im Berichtsjahr in den Städten und Gemeinden des Landkreises die nachfolgend aufgeführten Wohnflächenpreise bezahlt worden. In den mittleren Wohnflächenpreisen ist der Bodenwert mit enthalten.

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

- Spannen und mittlere Wohnflächen und Wohnflächenpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke mit Angabe der mittleren Grundstücksfläche für alle Bauzustandsstufen

Baujahrsepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnflä- chenpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>		Wohn- fläche in m <sup>2</sup>		Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>	
					min	max	min	max	min	max
Falkensee	63	1.024	118	1.166	512	1.987	59	270	388	2.381
Ketzin	4	1.088	170	744	320	2.266	100	200	250	1.700
Nauen	12	914	137	606	283	1.538	90	224	133	1.445
Premnitz	7	863	108	678	180	1.113	86	188	278	1.105
Rathenow	5	697	114	532	281	1.490	94	140	200	1.064
Brieselang	10	1.146	94	885	422	2.530	60	150	750	1.300
Dallgow-Döberitz	10	798	103	1.082	528	1.019	70	150	433	1.900
Milower Land	8	1.687	106	449	611	3.306	70	160	33	818
Schönwalde-Glien	13	1.162	122	942	390	2.500	80	220	134	1.767
Wustermark	5	1.165	94	799	846	1.646	70	140	514	1.150
Friesack	6	2.485	110	369	329	3.935	80	178	74	900
Nennhausen	6	1.198	128	362	921	1.506	70	250	133	938
Rhinow	4	1.796	116	376	970	2.509	95	140	315	550

Baujahrsepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnflä- chenpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>		Wohn- fläche in m <sup>2</sup>		Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>	
					min	max	min	max	min	max
Falkensee	1	2.270	94	2.915	-	-	-	-	-	-
Ketzin	1	1.475	110	1.136	-	-	-	-	-	-
Nauen	1	2.126	160	594	-	-	-	-	-	-
Premnitz	2	868	130	932	851	884	110	130	864	1.000
Rathenow	4	897	123	868	565	1.286	110	130	545	1.042
Brieselang	2	1.431	85	1.266	642	2.220	70	100	690	1.843
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	2	1.522	98	636	1.479	1.564	95	100	620	653
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	2	835	128	812	670	1.000	120	135	742	881
Friesack	2	1.667	119	797	1.187	2.146	110	128	367	1.227
Nennhausen	4	1.699	115	609	653	3.371	90	160	156	1.109
Rhinow	1	895	90	556	-	-	-	-	-	-

Baujahrsepoche von 1990 bis 2008

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	37	944	128	1.888	406	2.560	53	200	1.025	3.375
Ketzin	2	503	110	1.250	501	504	100	120	1.150	1.350
Nauen	2	1.203	92	1.499	550	1.856	84	100	1.390	1.607
Premnitz	2	844	115	1.045	796	892	110	120	1.000	1.091
Rathenow	10	875	112	1.237	360	2.045	99	124	1.010	1.525
Brieselang	14	915	108	1.506	474	1.531	80	130	1.050	1.863
Dallgow-Döberitz	6	832	128	2.115	468	1.486	108	149	1.329	3.069
Milower Land	4	981	128	1.256	729	1.384	120	140	1.077	1.571
Schönwalde-Glien	10	877	129	1.584	414	1.676	100	160	1.054	2.188
Wustermark	7	653	132	1.494	340	1.139	99	201	1.100	1.786
Friesack	1	642	100	1.030	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	2	620	100	1.350	592	648	100	100	1.200	1.500
Rhinow	1	2.217	140	964	-	-	-	-	-	-

## 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 sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 553 Fällen.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

### Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK), Baunebenkosten entsprechend Bautyp und Baujahr, Ausstattungsstandard ohne Innenbesichtigung
- Baupreisindex für den Neubau von Wohngebäuden (Ein- und Zweifamiliengebäude) im Land Brandenburg zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses,
- Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nach DIN 277 Ausgabe 1987,
- Korrekturfaktor für das Land Brandenburg = 0,95 (berlinnahe Raum Falkensee, Dallgow-Döberitz, Brieselang und Schönwalde mit 1,05),
- Korrekturfaktor für die Ortsgröße (gesamter Landkreis) = 0,95,
- Korrekturfaktor für konjunkturelle Lage = 1,00.

### Alterswertminderung

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

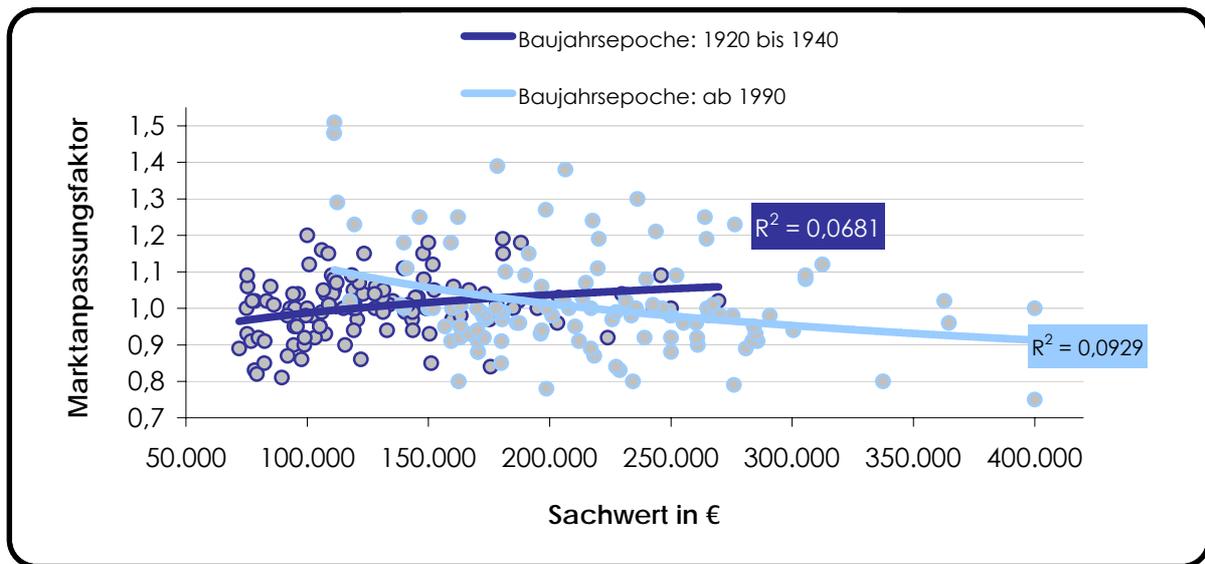
### Bodenwertermittlung

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

### Marktanpassungsfaktoren

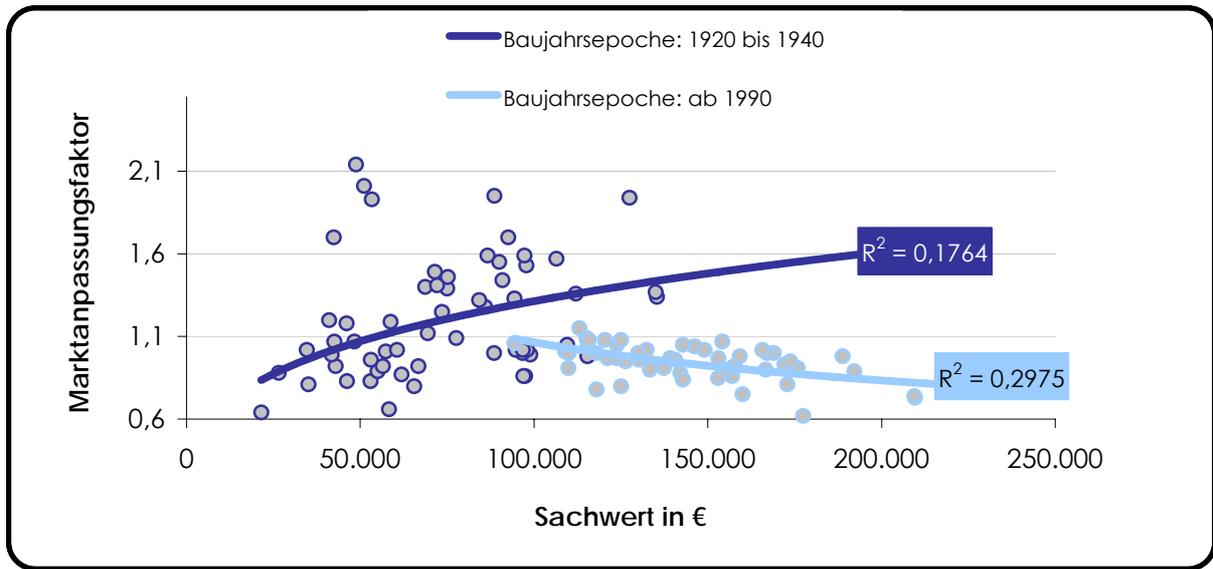
Auf Grund der großen Streubreite des Verhältnisses Kaufpreis/Sachwert sind die aus den Kurven abzuleitenden Marktanpassungsfaktoren mit einer großen statistischen Unsicherheit behaftet, die durch das niedrige Bestimmtheitsmaß  $R^2$  zum Ausdruck kommt. Da eine Vielzahl von ausgewerteten Kauffällen vorliegt, können im Einzelfall Vergleichswerte in der Geschäftsstelle angefordert werden. 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 45 €/m<sup>2</sup> bis 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2008 im berlinnahen Raum



$R^2$  = Bestimmtheitsmaß

- freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser bei einem Bodenwertniveau von 5 €/m<sup>2</sup> bis 50 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2008 im übrigen Landkreis



R<sup>2</sup> = Bestimmtheitsmaß

## 8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

### 8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) im Berichtsjahr 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 für alle Bauzustandsstufen

Baujahresepoch bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnflä- chenpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>		Wohn- fläche in m <sup>2</sup>		Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>	
					min	max	min	max	min	max
Falkensee	2	899	79	1.028	885	912	79	79	918	1.139
Ketzin	1	298	100	380	-	-	-	-	-	-
Nauen	8	870	109	592	330	1.629	90	137	150	1.116
Premnitz	2	1.090	162	923	832	1.348	90	233	601	1.244
Rathenow	6	847	90	912	454	1.430	56	100	556	1.300
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	1	648	100	650	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	3	418	93	866	410	430	80	100	688	1.110
Wustermark	1	730	80	1.100	-	-	-	-	-	-
Friesack	5	1.103	79	439	439	2.066	70	82	131	738
Nennhausen	1	250	90	56	-	-	-	-	-	-
Rhinow	1	196	70	100	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoch von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m <sup>2</sup>	Wohn- fläche in m <sup>2</sup>	Wohnflä- chenpreis in €/m <sup>2</sup>	Grundstücks- fläche in m <sup>2</sup>		Wohn- fläche in m <sup>2</sup>		Wohnflächen- preis in €/m <sup>2</sup>	
					min	max	min	max	min	max
Falkensee	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	1	911	100	690	-	-	-	-	-	-
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	1	574	70	1.371	-	-	-	-	-	-
Milower Land	1	469	98	612	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	1	1.081	100	550	-	-	-	-	-	-
Friesack	1	547	90	704	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	2	1.532	100	350	1.191	1.873	100	100	300	350

Baujahrsepoche von 1990 bis 2008

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.-	Wohn-	Wohnflä-	Grundstücks-		Wohn-		Wohnflächen-	
		fläche	fläche	chenpreis	fläche in m <sup>2</sup>		fläche in m <sup>2</sup>		preis in €/m <sup>2</sup>	
		in m <sup>2</sup>	in m <sup>2</sup>	in €/m <sup>2</sup>	min	max	min	max	min	max
Falkensee	24	324	118	1.448	166	612	97	141	912	2.010
Ketzin	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	4	339	131	879	272	430	116	163	625	1.108
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	1	280	105	1.000	-	-	-	-	-	-
Brieselang	2	455	120	1.019	336	574	110	130	838	1.200
Dallgow-Döberitz	5	325	105	1.665	226	443	95	125	1.526	1.907
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	262	122	1.221	-	-	-	-	-	-
Wustermark	2	350	143	1.028	323	376	130	155	710	1.346
Friesack	1	460	103	971	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rhinow	1	702	100	780	-	-	-	-	-	-

### 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 sonstiger Unterlagen einschließlich fotografischer Aufnahmen in 283 Fällen.

Für die Sachwertermittlung sind folgende Ausgangsdaten herangezogen worden:

#### Ermittlung der Herstellungskosten

- Normalherstellungskosten, bezogen auf das Basisjahr 2000 (NHK), Baunebenkosten entsprechend Bautyp und Baujahr, Ausstattungsstandard ohne Innenbesichtigung
- 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

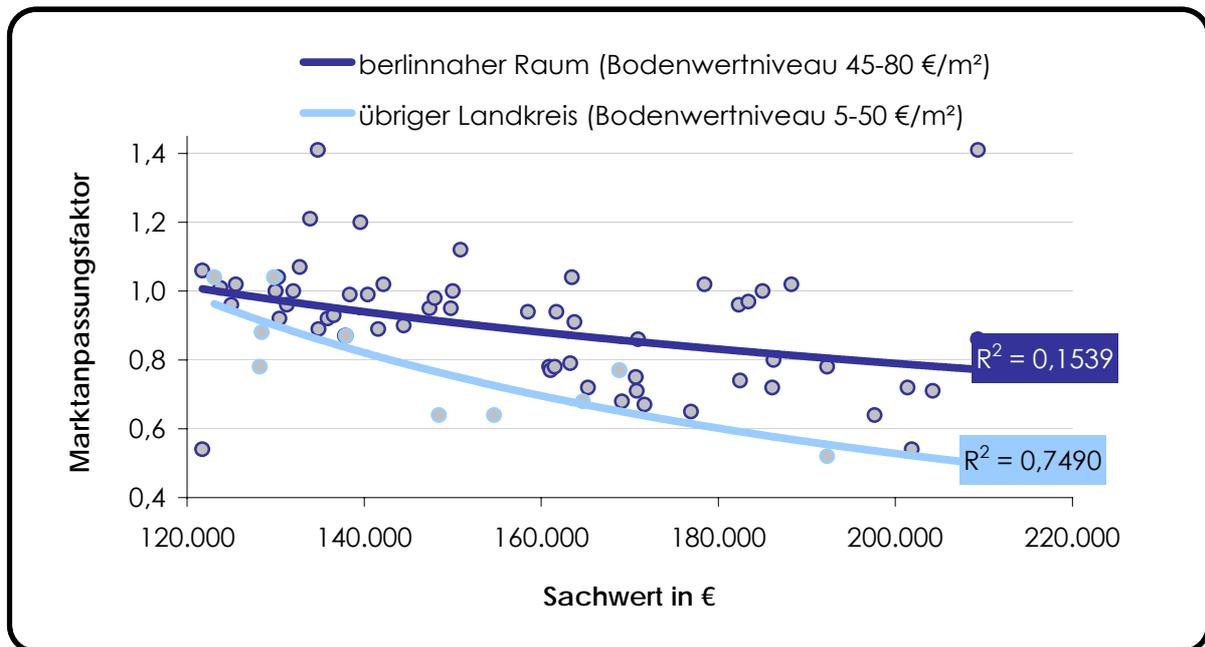
### Bodenwertermittlung

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

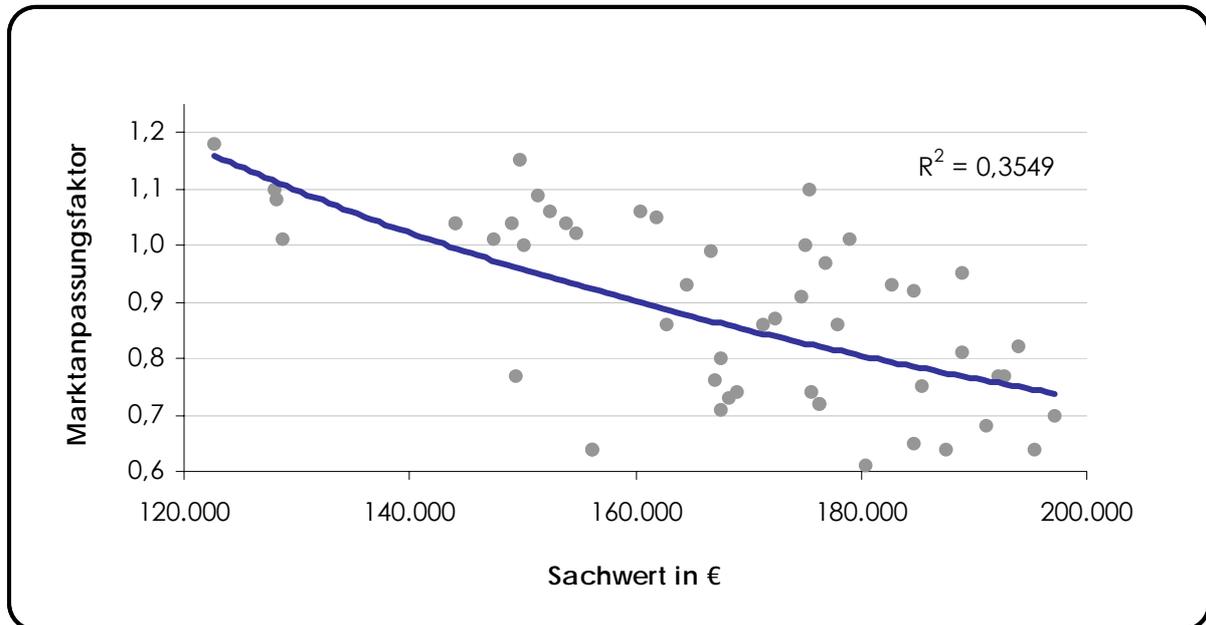
### Marktanpassungsfaktoren

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 2004-2008 im berlinnahen Raum (mit Ausnahme neuer Wohnsiedlungen in Falkensee) und im übrigen Landkreis



- Reihen- und Doppelhäuser (Baujahr ab 1990) bei einem Bodenwertniveau über 80 €/m<sup>2</sup>, abgeleitet aus Kauffällen der Jahre 2004-2008 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.

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 2006 wurden 111 Verkäufe registriert, 2007 waren es 114 Verkäufe und im Jahr 2008 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 116 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) stand im Berichtsjahr ein Verkauf zur Verfügung. Insgesamt entfielen 40 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurde eine Spanne von **448 €/m<sup>2</sup> bis 1.400 €/m<sup>2</sup>** 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 (Neubau)

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl der Kauffälle 2008	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Spanne	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Spanne
Rathenow	3	84 52 - 109	812 505 - 1.154

Folgeverkäufe

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl der Kauffälle 2008	Durchschnittliche Wohnfläche (m <sup>2</sup> ) Spanne	Durchschnittlicher Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> ) Spanne
Dallgow-Döberitz	4	56 31 - 80	802 731 - 919
Falkensee	16	83 48 - 120	1.113 458 - 2.143
Rathenow	3	72 65 - 86	778 462 - 1.105

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 den getätigten Verträgen sind eventuelle Stellplätze enthalten und nicht extra ausgewiesen.

## 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. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 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 27 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 2,5 Millionen € bei einem Flächenumsatz von 1,9 ha, wobei 178 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 11.000 m<sup>2</sup> veräußert wurden. Von diesen 27 veräußerten Mehrfamilienhäusern waren 22 unsaniert. Auf die Stadt Rathenow entfielen davon 14 Kauffälle mit 82 Wohnungen, von denen 10 Gebäude unsaniert und 50 Wohnungen nicht vermietet waren.

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.

### 8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **266 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche im Berichtsjahr. Die Kaufpreisspanne lag zwischen 30 - 929 €/m<sup>2</sup>.

### 8.6.2 Preisentwicklung

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 8.6.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es folgt eine auszugsweise Übernahme der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem vom Oberen Gutachterausschuss veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2008 für das Land Brandenburg.

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 Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der folgenden Tabelle wiedergegeben.

**Rahmenbedingungen**

Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup></li> </ul>
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bis 80 Jahre</li> </ul>
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z.B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
Bewirtschaftungskosten: - Verwaltungskosten  - Instandhaltungskosten  - Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter<sup>3</sup></li> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>

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

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

<sup>1</sup> 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>

<sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)

<sup>3</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html>

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

2007 wurden erstmalig alle entsprechend der Rahmenbedingungen erfassten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 ausgewertet und die mittels Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2006 bis 2008 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2006 - 2008			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (66 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> - 194 €/m <sup>2</sup>	74 €/m <sup>2</sup>	<b>6,2 %</b>
Nutzfläche	142 m <sup>2</sup> - 10.936 m <sup>2</sup>	890 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 - 26,8	11,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,50 €/m <sup>2</sup> - 7,70 €/m <sup>2</sup>	5,10 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (71 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> - 76 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>7,9 %</b>
Nutzfläche	163 m <sup>2</sup> - 1.962 m <sup>2</sup>	499 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 - 44,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1,90 €/m <sup>2</sup> - 5,60 €/m <sup>2</sup>	4,30 €/m <sup>2</sup>	

## 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 36 Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von 5,2 Mio. €. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1894 bis 1999. Eine spezielle Auswertung lassen auch hier die Verkäufe für die Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser 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

Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

### 8.7.3 Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren

Es folgt eine auszugsweise Übernahme der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Brandenburg. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben.

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2006 - 2008			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (33 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	25 €/m <sup>2</sup> - 250 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	<b>6,9 %</b>
Nutzfläche	113 m <sup>2</sup> - 3.402 m <sup>2</sup>	923 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 79 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 – 17,1	11,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	3,10 €/m <sup>2</sup> - 17,80 €/m <sup>2</sup>	7,20 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (35 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> - 500 €/m <sup>2</sup>	99 €/m <sup>2</sup>	<b>7,7 %</b>
Nutzfläche	120 m <sup>2</sup> - 6.064 m <sup>2</sup>	877 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 – 14,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,00 €/m <sup>2</sup> - 12,20 €/m <sup>2</sup>	5,40 €/m <sup>2</sup>	
* Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und gleichen Ergebnissen wird eine weitere Differenzierung in die Teilräume äußerer Entwicklungsraum ohne die Kreisfreien Städte ohne Potsdam nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7 %.			

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser</b>			
Datenbasis 2006 - 2008			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (19 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	24 €/m <sup>2</sup> - 140 €/m <sup>2</sup>	64 €/m <sup>2</sup>	<b>7,9 %</b>
Nutzfläche	108 m <sup>2</sup> - 3.680 m <sup>2</sup>	1.289 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 80 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 16,7	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	1,80 €/m <sup>2</sup> - 11,50 €/m <sup>2</sup>	7,90 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städte (22 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> - 189 €/m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup>	<b>8,4 %</b>
Nutzfläche	60 m <sup>2</sup> - 6.861 m <sup>2</sup>	1.284 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,20	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,50 €/m <sup>2</sup> - 9,60 €/m <sup>2</sup>	6,60 €/m <sup>2</sup>	

## 8.8 Gewerbe- und Industrieobjekte

Für diesen Teilmarkt liegt keine ausreichende Anzahl von Kauffällen und detaillierte Information vor. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

## 8.9 Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze

Es folgt eine auszugsweise Übernahme der für den Landkreis Havelland relevanten Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses für das Land Brandenburg. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben.

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser</b>			
Datenbasis 2006 - 2008			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz</b>
<b>engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (425 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	11 €/m <sup>2</sup> - 210 €/m <sup>2</sup>	78 €/m <sup>2</sup>	<b>4,2 %</b>
Wohnfläche	50 m <sup>2</sup> - 265 m <sup>2</sup>	123 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 – 30,7	17,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,40 €/m <sup>2</sup> - 10,10 €/m <sup>2</sup>	6,00 €/m <sup>2</sup>	
<b>äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (146 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	4 €/m <sup>2</sup> - 90 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 %</b>
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> - 260 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,4 – 31,8	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m <sup>2</sup> Nutzfläche)	2,80 €/m <sup>2</sup> - 7,00 €/m <sup>2</sup>	4,50 €/m <sup>2</sup>	

## 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.

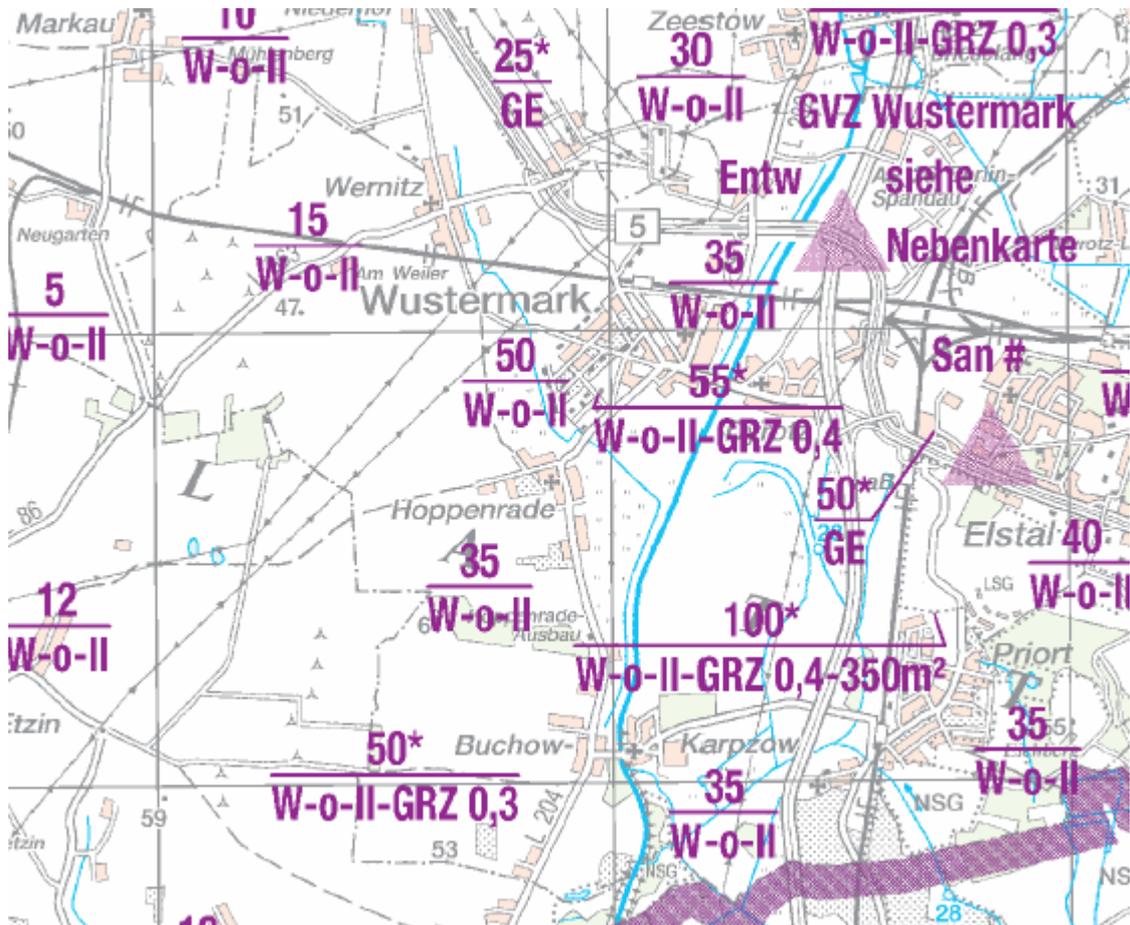
### 9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

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 m<sup>2</sup> bis 1.000 m<sup>2</sup>** und in ländlichen Bereichen im Wesentlichen von etwa **600 m<sup>2</sup> bis 1.200 m<sup>2</sup>**. 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 Berichtsjahr.

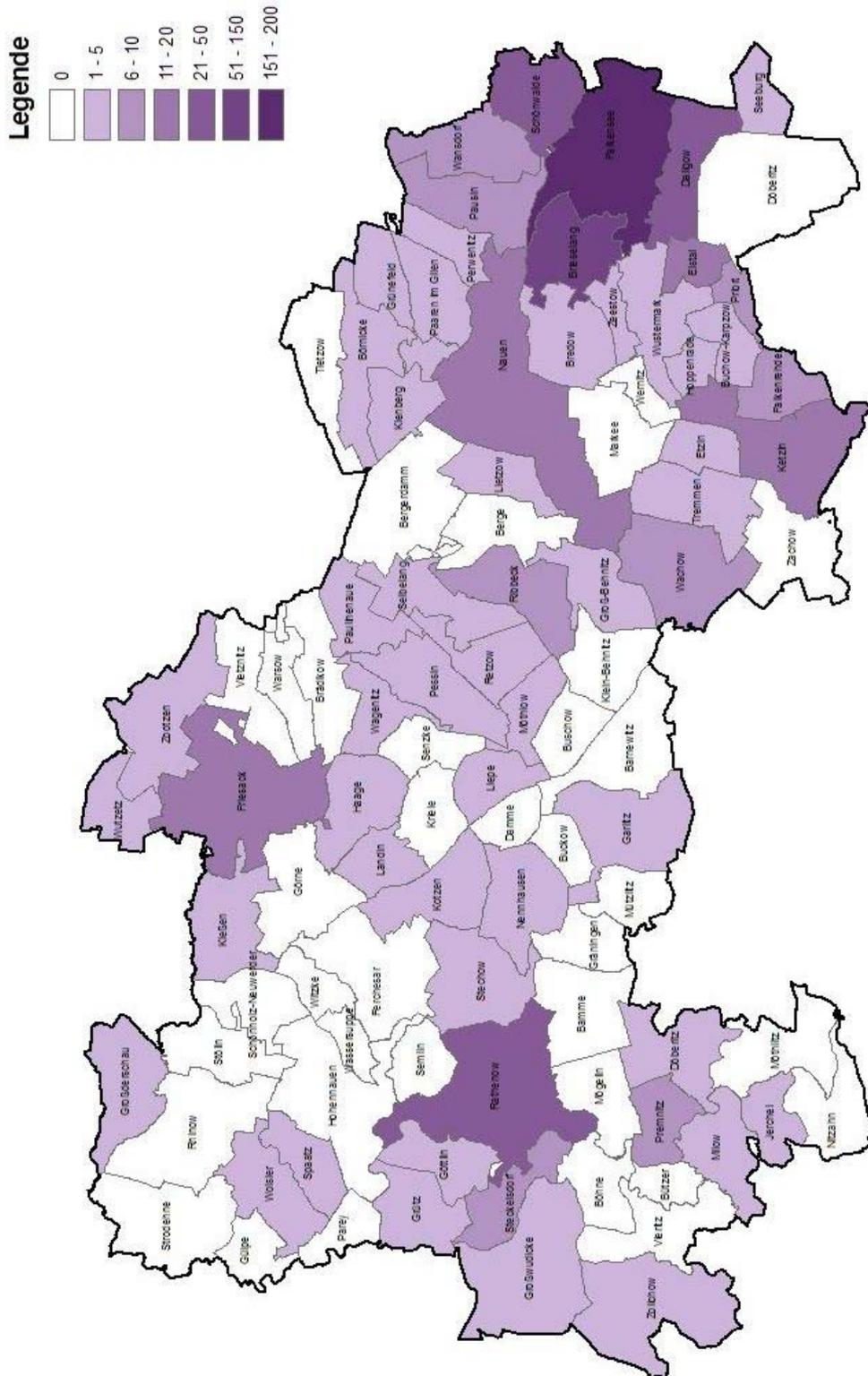
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2009)



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
- GE = Gewerbegebiet
- o = offene Bauweise
- II = Geschoszahl
- GRZ = Grundflächenzahl (0,3 = überbaubare Grundstücksfläche 30 %)
- \* = erschließungsbeitrags- und abgabenfrei nach BauGB und KAG

- Häufigkeit der Kauffälle für unbebautes Bauland - individueller Wohnungsbau



### 9.3 Besondere Bodenrichtwerte

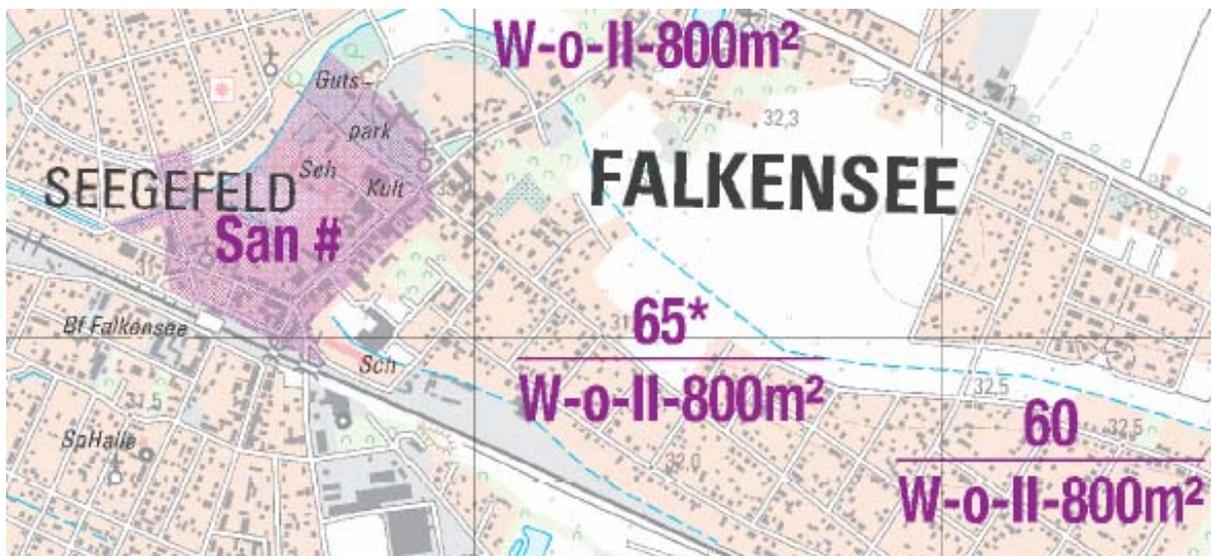
Wegen der besonderen rechtlichen Verhältnisse, denen die Grundstücke in Sanierungsgebieten (§ 152 BauGB) und Entwicklungsbereichen (§ 169 BauGB) unterliegen, werden hierfür spezielle Bodenrichtwerte ermittelt (Anfangswert – sanierungs- bzw. entwicklungsunbeeinflusster Zustand; Neuordnungswert – Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung).

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.

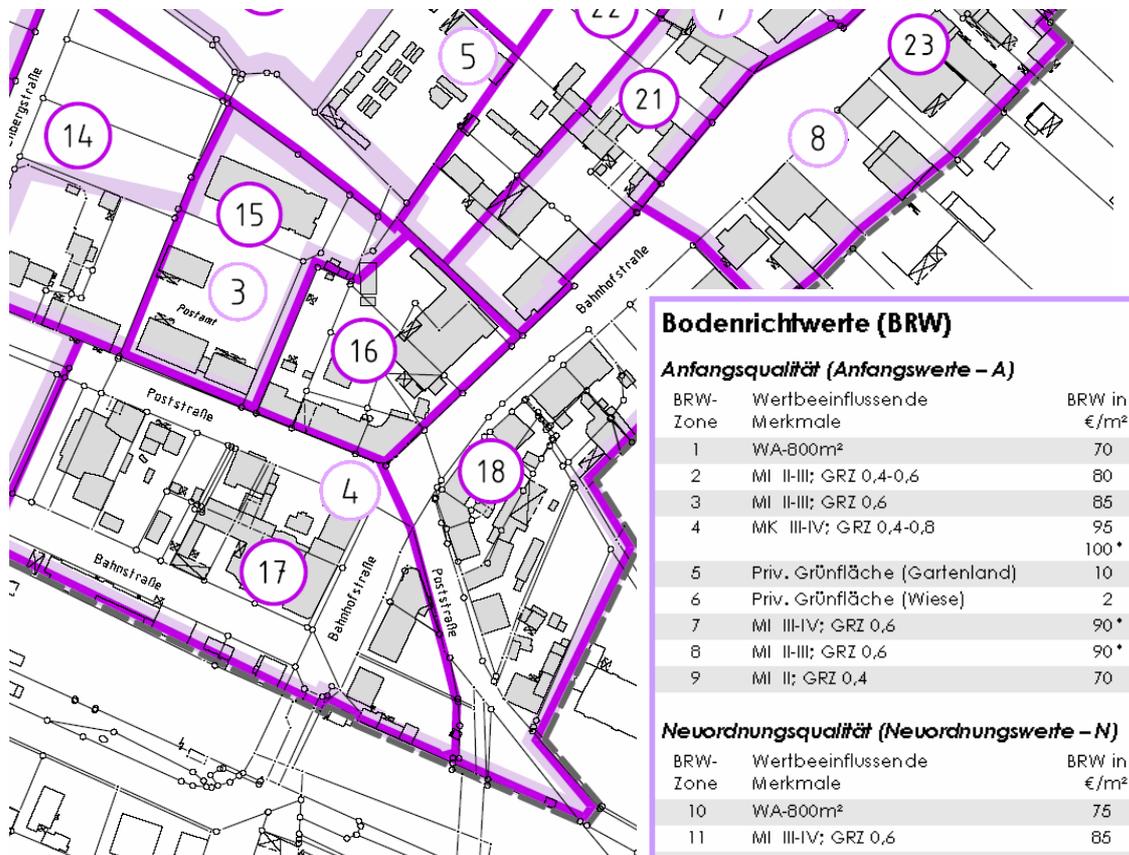
Auskünfte hierzu erteilen die jeweiligen Gemeinden bzw. Städte oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

- **Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2009)**



- San = Sanierungsgebiet  
 San # = in diesen Gebieten wurden durch den Gutachterausschuss besondere Bodenrichtwerte ermittelt, die in den zuständigen Gemeinden erfragt werden können

- Auszug aus der Karte für besondere Bodenrichtwerte im Sanierungsgebiet „Zentrum“ in Falkensee vom 01.08.2008

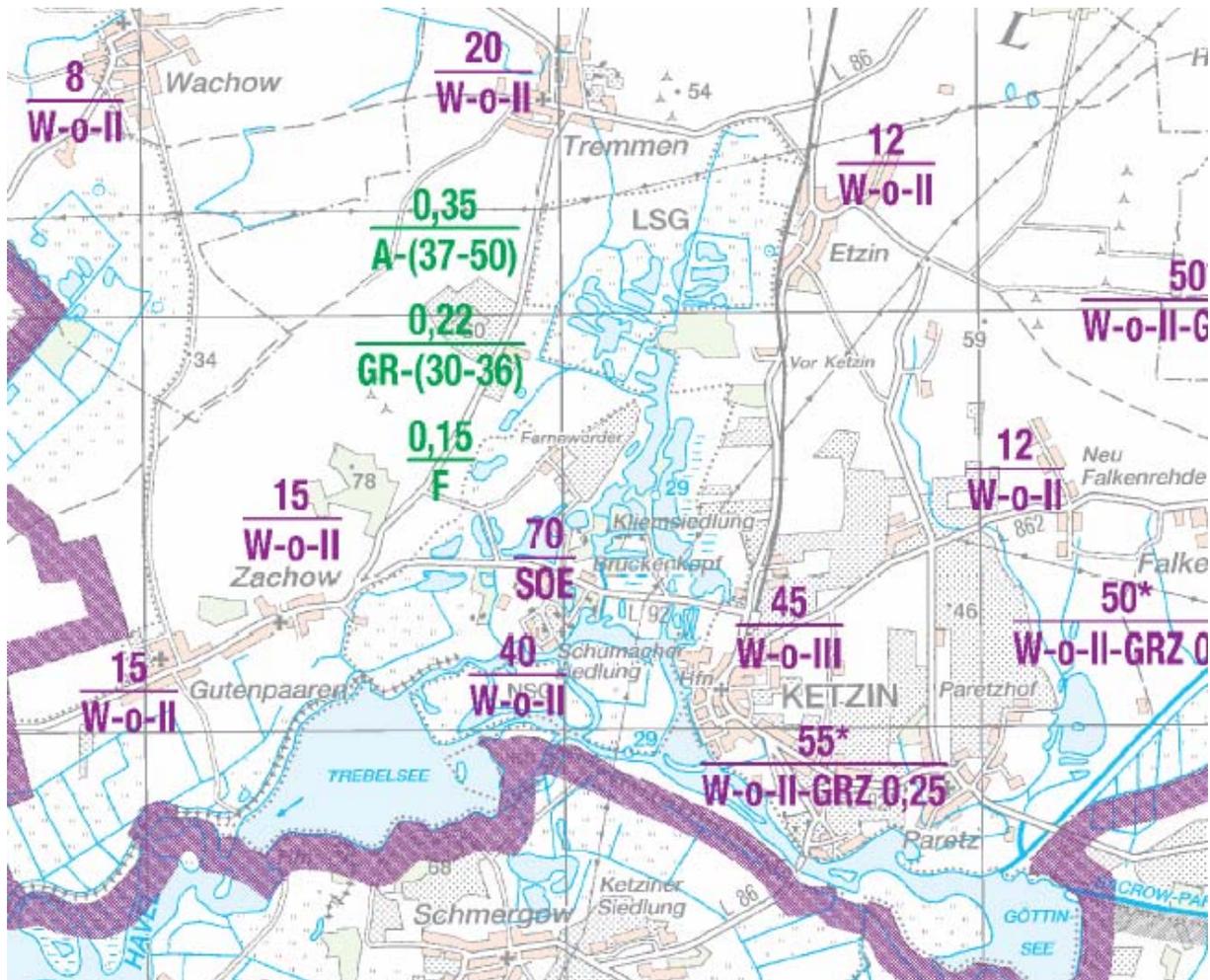


<b>Bodenrichtwerte (BRW)</b>		
<b>Anfangsqualität (Anfangswerte – A)</b>		
BRW-Zone	Wertbeeinflussende Merkmale	BRW in €/m <sup>2</sup>
1	WA-800m <sup>2</sup>	70
2	MI II-III; GRZ 0,4-0,6	80
3	MI II-III; GRZ 0,6	85
4	MK III-IV; GRZ 0,4-0,8	95
5	Priv. Grünfläche (Gartenland)	100*
6	Priv. Grünfläche (Wiese)	10
7	MI III-IV; GRZ 0,6	90*
8	MI II-III; GRZ 0,6	90*
9	MI II; GRZ 0,4	70
<b>Neuordnungsqualität (Neuordnungswerte – N)</b>		
BRW-Zone	Wertbeeinflussende Merkmale	BRW in €/m <sup>2</sup>
10	WA-800m <sup>2</sup>	75
11	MI III-IV; GRZ 0,6	85
12	MI III-IV; GRZ 0,6	85
13	MI II-III; GRZ 0,6	85
14	MI III-IV; GRZ 0,6	90
15	MK III-IV; GRZ 0,8	90
16	MK III-IV; GRZ 1,0	100
17	MK III-IV; GRZ 1,0	100

## 9.4 Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen für alle Ämter und Gemeinden ermittelt und beschlossen. Diese sind in der Bodenrichtwertkarte in grüner Farbe dargestellt.

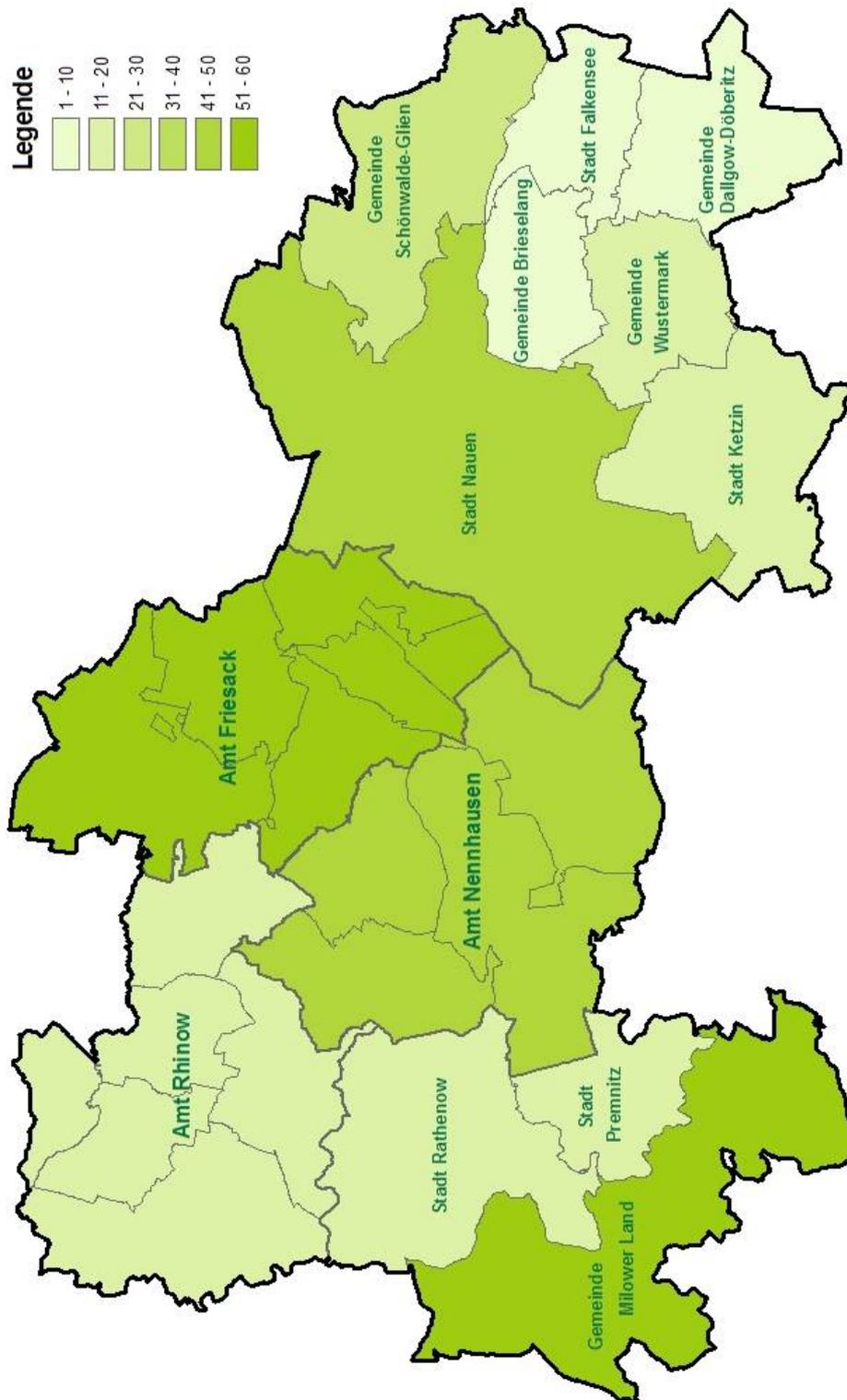
- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2009)



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Nutzungsart-(Acker- oder Grünlandzahl)}}$  z.B.  $\frac{0,35}{A-(37-50)}$

- A = Ackerland
- GR = Grünland
- F = Forsten
- (30-45) = Acker- bzw. Grünlandzahl

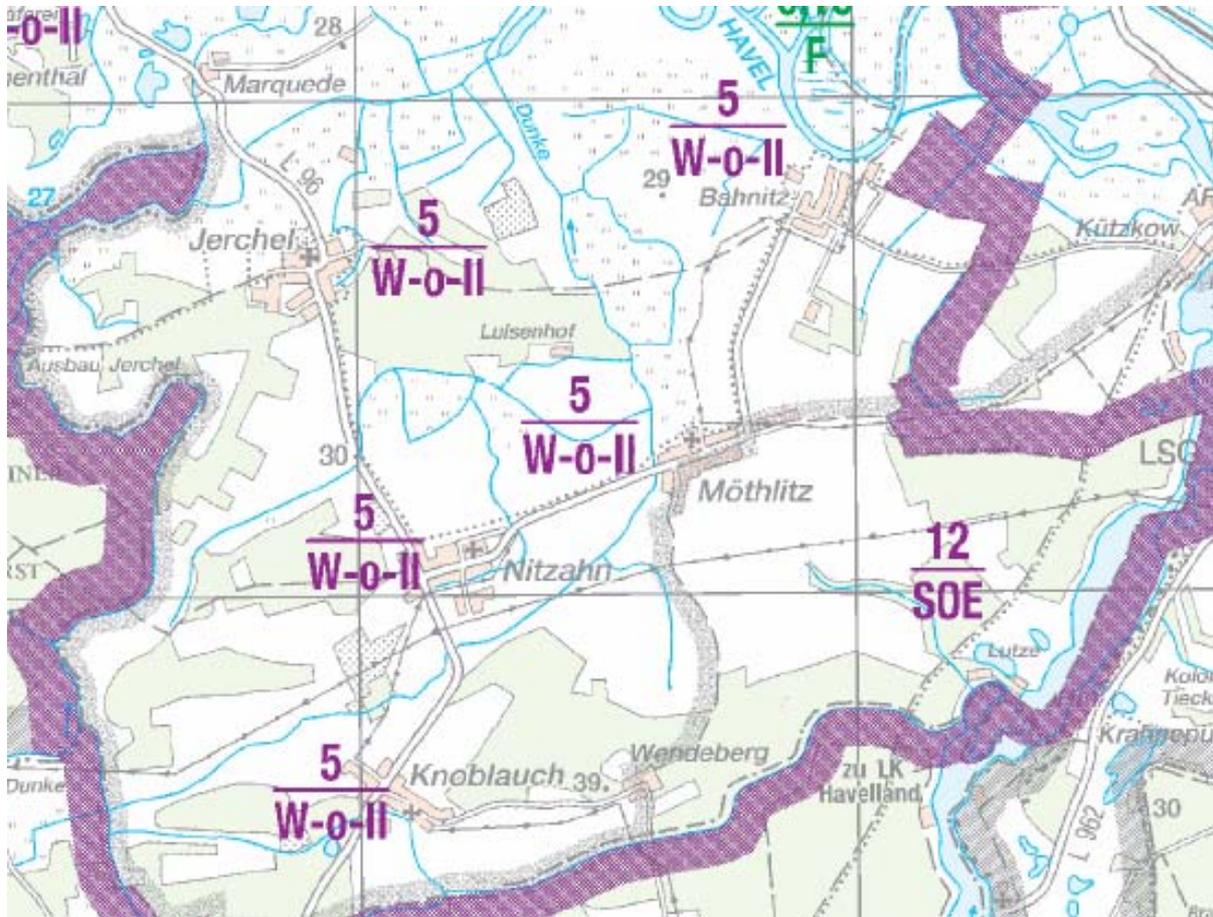
- Häufigkeit der Kauffälle für Flächen der Landwirtschaft



## 9.5 Bodenrichtwerte für Erholungsflächen

Für den Landkreis Havelland wurden Bodenrichtwerte für Erholungsflächen ermittelt und beschlossen.

- Auszug aus der Bodenrichtwertkarte (Stand: 01.01.2009)



Erläuterung:  $\frac{\text{Bodenrichtwert in € je m}^2}{\text{Art der baulichen Nutzung}}$  z.B.  $\frac{12}{\text{SOE}}$

SOE = Sonderbaufläche Erholungsgebiet

## 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 <sup>2</sup>		in €/m <sup>2</sup> und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	1998	2008	200	1.700	0,46	0,76	
Brieselang	2001	2008	400	1.200	0,46	0,70	
Dallgow-Döberitz	1998	2008	400	1.100	0,31	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 <sup>2</sup>		in €/m <sup>2</sup> und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	2000	2008	700	1.150	0,92	1,20	BL Pächtereigentum
	2001	2008	370	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	2000	2005	325	500	2,05		Wassertage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2004	2008	450	1.100	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2008	400	1.400	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
Dallgow-Döberitz	2001	2002	380	920	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	1.250	1,02	1,50	BL Pächtereigentum
	2000	2008	400	1.840	0,65	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Wustermark (Priort)	1998	2008	500	1.170	1,23	1,30	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 & Grund Falkensee und Umgebung e.V.  
Kochstraße 11  
14612 Falkensee  
Tel. 03322/3734

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.  
Bahnhofstraße 27  
14712 Rathenow  
Tel. 03385/54230  
(auch Ansprechpartner für Haus und Grund Nauen und Umgebung e.V.)

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

Mietervereinigung Osthavelland/  
Land Brandenburg e.V.  
Bahnhofstraße 66  
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 2007 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 01.01.2009 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. 4 des Gesetzes vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018),
- 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), zuletzt geändert durch Art. 39 des Gesetzes vom 23.09.2008 (GVBl. I S. 202, 211),
- 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 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de">oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de</a>
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62492 033971/71047 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachter@kva-opr.de">gutachter@kva-opr.de</a>
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@oberhavel.de">gutachterausschuss@oberhavel.de</a>
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/9012 6854 030/9012 3193 <a href="http://www.gutachterausschuss-berlin.de">www.gutachterausschuss-berlin.de</a> <a href="mailto:gaa@senstadt.berlin.de">gaa@senstadt.berlin.de</a>
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gaa@potsdam-mittelmark.de">gaa@potsdam-mittelmark.de</a>
Brandenburg an der Havel	Kataster- und Vermessungsamt Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	03381/586203 03381/586204 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de">gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de</a>
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="mailto:gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de">gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de</a>
Jerichower Land Stendal Salzwedel	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Regionalbereich Altmark Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/2520 03931/252499 <a href="http://www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de">www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a> <a href="mailto:stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de">stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de</a>

### Gebührenbeispiele und Antragsformulare

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

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

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

## Notizen