

Grundstücksmarktbericht 2010

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.gutachterausschuss-bb.de

Bezug: Geschäftsstelle des Gutachterausschusses
(Anschrift usw. siehe oben)

Gebühr: 30,00 €

Vervielfältigung und Verbreitung: Der Grundstücksmarktbericht ist urheberrechtlich geschützt. Vervielfältigung und Verbreitung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Eine auszugsweise Vervielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Titelfoto: Abfallverbrennungsanlage Industriegebiet Premnitz
Quelle: E.ON Energy from Waste

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	11
4.1	Vertragsvorgänge	12
4.2	Geldumsatz	14
4.3	Flächenumsatz	15
5	Bauland	16
5.1	Allgemeines	16
5.2	Individueller Wohnungsbau	16
5.2.1	Preisniveau	16
5.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	17
5.2.3	Umrechnungskoeffizienten	18
5.3	Geschosswohnungsbau – Preisniveau	19
5.4	Gewerbliche Bauflächen	19
5.4.1	Preisniveau	19
5.4.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	20
5.5	Bauerwartungsland und Rohbauland	21
5.6	Sonstiges Bauland	21
5.7	Erbbaurechte	22
6	Land- und forstwirtschaftliche Grundstücke	23
6.1	Allgemeines	23
6.2	Landwirtschaftliche Flächen	23
6.2.1	Preisniveau	23
6.2.2	Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen	24
6.3	Forstwirtschaftliche Flächen	25
7	Sonstige unbebaute Grundstücke	26
7.1	Erholungsgrundstücke	26
7.2	Gartenlandgrundstücke	26
7.3	Verkehrsflächen	27
7.4	Flächen für Windenergieanlagen	27
8	Bebaute Grundstücke	28
8.1	Allgemeines	28
8.2	Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser	28
8.2.1	Preisniveau	28

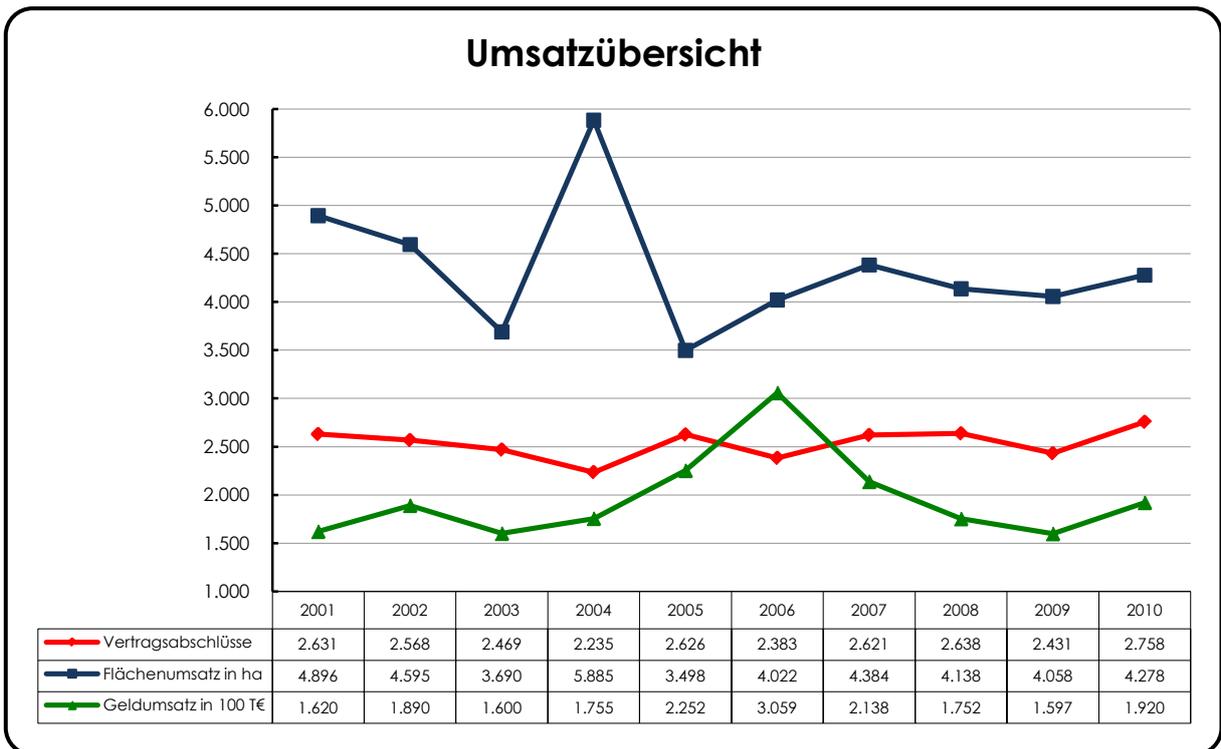
8.2.2	Preisentwicklung	30
8.2.3	Marktanpassungsfaktoren	30
8.3	Reihenhäuser, Doppelhaushälften	31
8.3.1	Preisniveau	31
8.3.2	Preisentwicklung	32
8.3.3	Marktanpassungsfaktoren	32
8.4	Wohnungseigentum	32
8.4.1	Preisniveau	32
8.4.2	Preisentwicklung	33
8.5	Teileigentum	33
8.6	Mehrfamilienhäuser	34
8.6.1	Preisniveau	34
8.6.2	Preisentwicklung	34
8.6.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	34
8.7	Büro-, Verwaltungs- und Geschäftshäuser	37
8.7.1	Preisniveau	37
8.7.2	Preisentwicklung	37
8.7.3	Liegenschaftszinssätze, Rohertragsfaktoren	37
8.8	Gewerbe- und Industrieobjekte	38
8.9	Vermietete Einfamilienhäuser - Liegenschaftszinssätze	38
9	Bodenrichtwerte	39
9.1	Gesetzlicher Auftrag	39
9.2	Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)	39
9.3	Besondere Bodenrichtwerte	42
9.4	Bodenrichtwerte für landwirtschaftliche Grundstücke	44
9.5	Bodenrichtwerte für Erholungsflächen	46
10	Nutzungsentgelte, Mieten	47
10.1	Nutzungsentgelte	47
10.2	Mieten	48
11	Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses	49
11.1	Der Gutachterausschuss	49
11.2	Gesetzliche Grundlagen	49
11.3	Aufgaben des Gutachterausschusses	50
11.4	Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses	50
Anhang		51

1 Der Grundstücksmarkt in Kürze

Kennzeichnend für das Grundstücksmarktgeschehen einer Region sind

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

In den nachfolgenden Grafiken werden die Umsatzdaten und die Preisentwicklung zusammenfassend dargestellt:



Preisentwicklung zum Vorjahr

	berlinnaher Raum	übriger Landkreis
Wohnbauland	ca. 10 % Steigerung	ca. 5 % Steigerung
Gewerbebauland	unverändert	unverändert
Landwirtschaftliche Flächen	ca. 20 % Steigerung	ca. 20 % Steigerung
Individueller Wohnungsbau <small>(bebaute Grundstücke)</small>	unverändert	unverändert

2 Zielsetzung des Grundstücksmarktberichtes

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2010 wird vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland herausgegeben. Er gibt einen Überblick über die Umsätze, das Preisniveau und die Preisentwicklung. 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 Indexreihen sowie weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet.

Dieser Bericht richtet sich 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 Grundstücksmarktbericht kann dem Leser nur eine Orientierung geben und ihn vor groben Fehleinschätzungen des Preisniveaus bewahren. Er kann die gutachterliche Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) im Einzelfall nicht ersetzen.

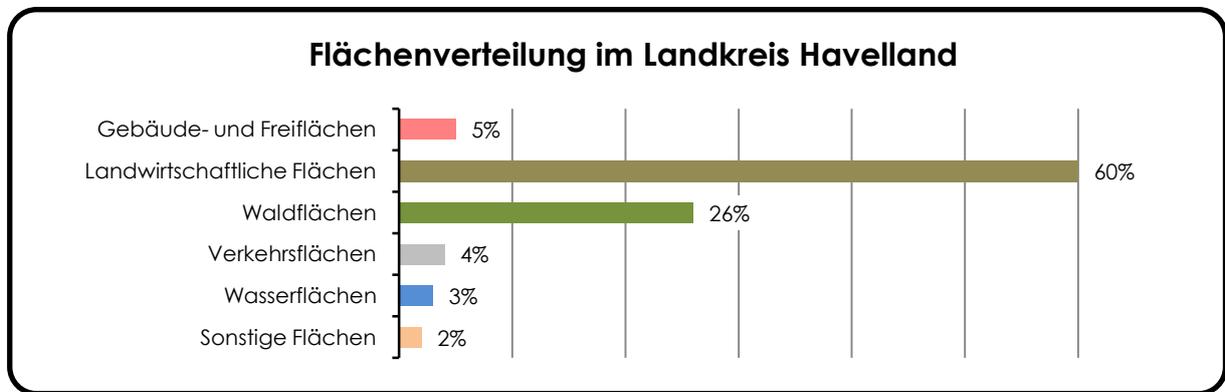
Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland hat in seiner Sitzung am 04.05.2011 diesen Grundstücksmarktbericht beraten und beschlossen. Die in ihm enthaltenen zur Wertermittlung erforderlichen Daten werden hiermit veröffentlicht.

3 Rahmendaten zum Grundstücksmarkt

3.1 Berichtsgebiet, regionale Rahmenbedingungen

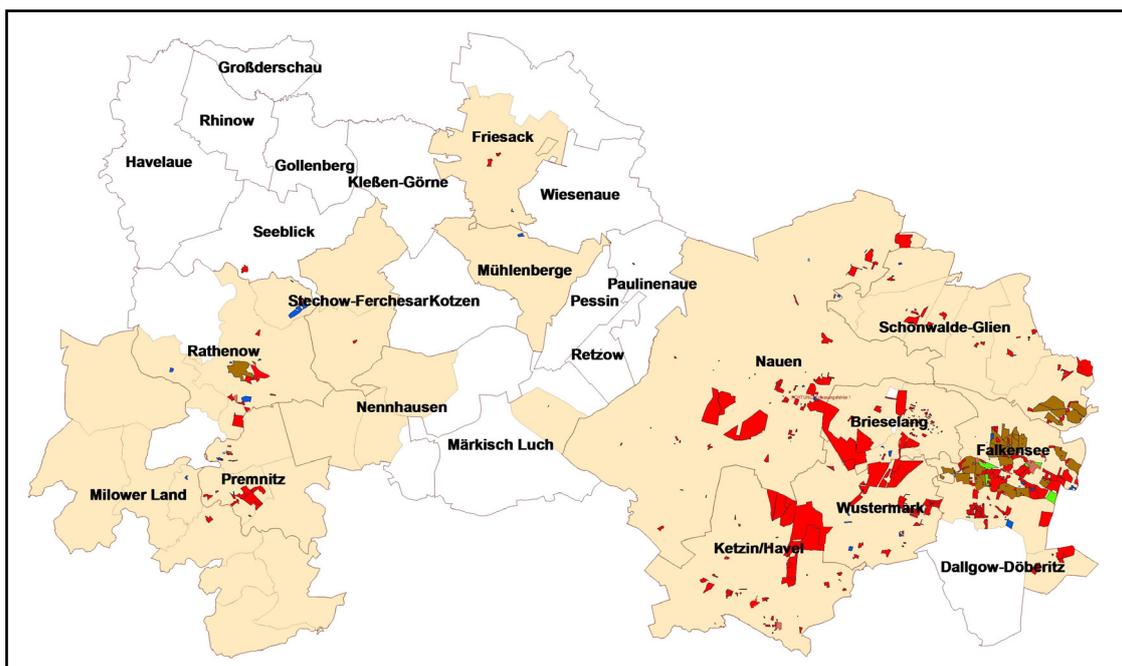
Der Grundstücksmarkt einer Region wird vor allem von der Wirtschafts- und Beschäftigungsstruktur, der Bevölkerungsentwicklung, der Verkehrserschließung sowie der Raum- und Bauleitplanung beeinflusst.

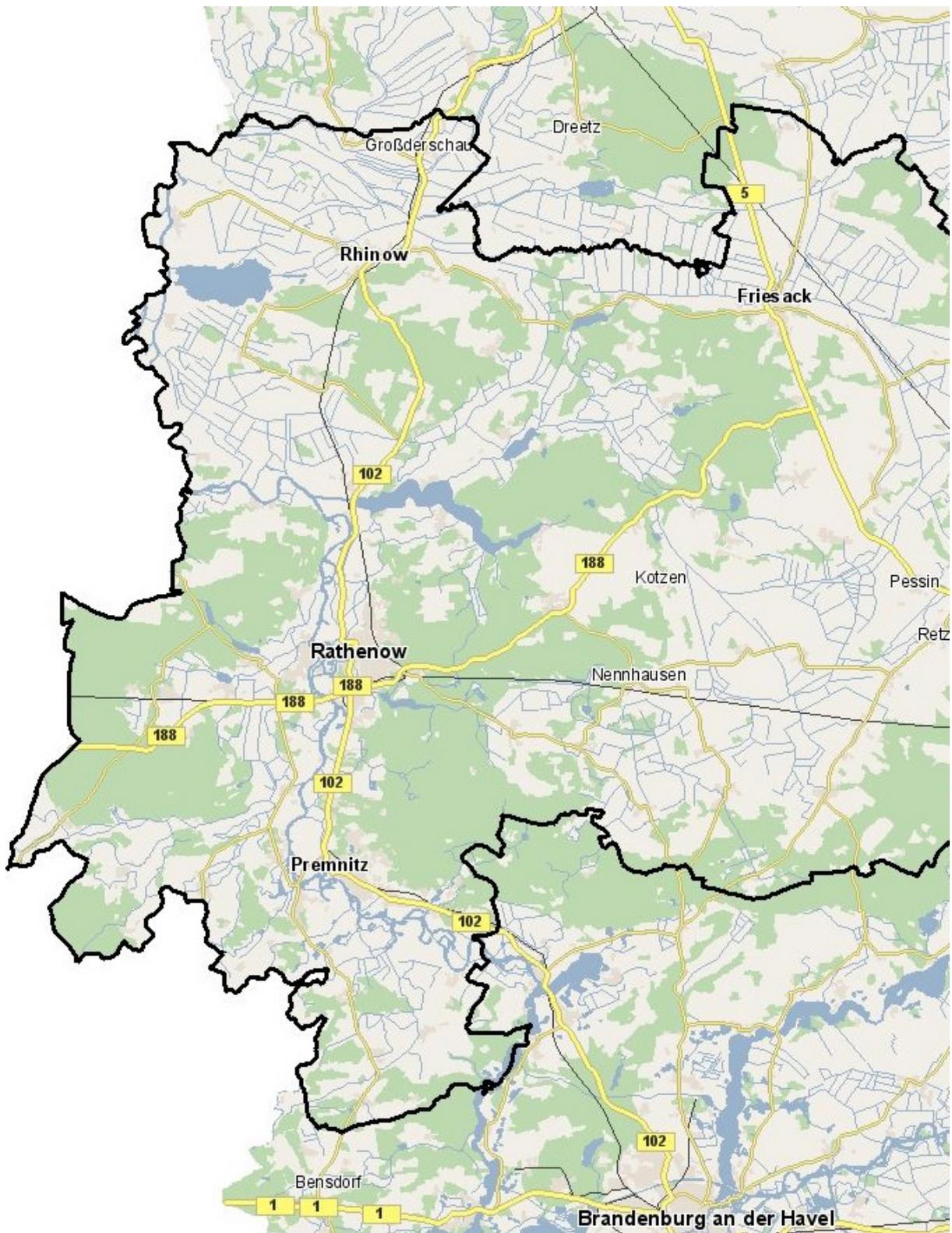
Der Landkreis Havelland mit der Kreisstadt Rathenow liegt im Land Brandenburg und grenzt im Osten an die Bundeshauptstadt Berlin und im Westen an das Bundesland Sachsen-Anhalt. Die räumliche Struktur des Landkreises Havelland wird zum einen durch die Siedlungskonzentration in den Achsen (Berlin-Spandau) – Falkensee – Nauen sowie (Brandenburg an der Havel) – Premnitz – Rathenow, und zum anderen durch den überwiegend ländlich geprägten Raum (siehe Diagramm Flächenverteilung) 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. Den Landkreis Havelland durchquert die Untere-Havel-Wasserstraße und der Havelkanal.



Quelle: Landkreis Havelland, Automatisiertes Liegenschaftsbuch (ALB), Stand: 31.12.2010

Die folgende Übersicht zeigt die Abdeckung der Städte und Gemeinden mit Bauleitplänen.





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- mit ihren jeweiligen amtsangehörigen Gemeinden.

Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände	Bevölkerung	Fläche	Einwohner
	Anzahl	km ²	je km ²
Stadt Falkensee	40.505	43	942
Stadt Ketzin/Havel	6.421	93	69
Stadt Nauen	16.676	267	62
Stadt Premnitz	8.921	45	198
Stadt Rathenow	25.301	112	226
Gemeinde Brieselang	10.838	44	246
Gemeinde Dallgow-Döberitz	8.619	66	131
Gemeinde Milower Land	4.598	160	29
Gemeinde Schönwalde-Glien	8.916	97	92
Gemeinde Wustermark	7.871	53	149
Amt Friesack	6.525	237	28
Amt Nennhausen	4.781	254	19
Amt Rhinow	4.935	246	20
Landkreis Havelland	154.907	1.717	90

Quellen: - Einwohner per 30.11.2010 – <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>
 - Flächen per 31.12.2010 – Landkreis Havelland (ALB)



Übersicht: Gebietskörperschaften und Gemeindeverbände

Sofern als Lagemerkmale in diesem Grundstücksmarktbericht nicht die einzelnen Gebietskörperschaften oder Gemeindeverbände gewählt sind, werden sie unter den Begriffen „berlinnaher Raum“ und „übriger Landkreis“ (entsprechen den landesplanerischen Räumen „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolenraum“) zusammengefasst. Gegebenenfalls werden einzelne Gebietskörperschaften in diesen Zusammenfassungen herausgehoben.

3.2 Wirtschaftliche Entwicklung, Stadtentwicklung

- **Beschäftigung, verfügbares Einkommen**

Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen:

2009: 36.142; 2010: 36.743 (prod. Gewerbe: 11.792)

Arbeitslose Personen:

2009: 8.301; 2010: 7.787; (Entwicklung: -6,2%)

Verfügbares Einkommen je Einwohner: 2008 (letztmalige Veröffentlichung): 15.447 €

Anzahl der ansässigen Unternehmen: 2008 (letztmalige Veröffentlichung): 6.021

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de>

- **Bautätigkeit**

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

Merkmal	Berichts- zeitraum	Land Brandenburg	Landkreis Havelland
Genehmigte neue Wohngebäude (Anzahl)	2008	4.434	416
	2009	4.255	389
	2010	4.361	426
darunter Gebäude mit 1 und 2 Wohnungen (Anzahl)	2008	4.621	410
	2009	4.356	382
	2010	4.220	415
Genehmigte neue Nichtwohn- gebäude (Anzahl)	2008	836	52
	2009	741	51
	2010	747	44

Quelle: <http://www.statistik-berlin-brandenburg.de> (Stand: 31.12.2010)

- **Förmlich festgelegte Sanierungsgebiete und Entwicklungsbereiche**

Im Landkreis Havelland wurden in sieben Städten und Gemeinden Sanierungsgebiete im umfassenden Verfahren durch Satzung festgelegt. In der Stadt Ketzin wurde ein Sanierungsgebiet im vereinfachten Verfahren festgesetzt. In der Gemeinde Wustermark wurde ein städtebaulicher Entwicklungsbereich förmlich festgelegt.

- Sanierungsgebiete 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“
 - „Premnitz Liebigstraße/Beethovenstraße“
 - „Altstadt Ketzin“

- Entwicklungsbereich:
 - „GVZ Wustermark“

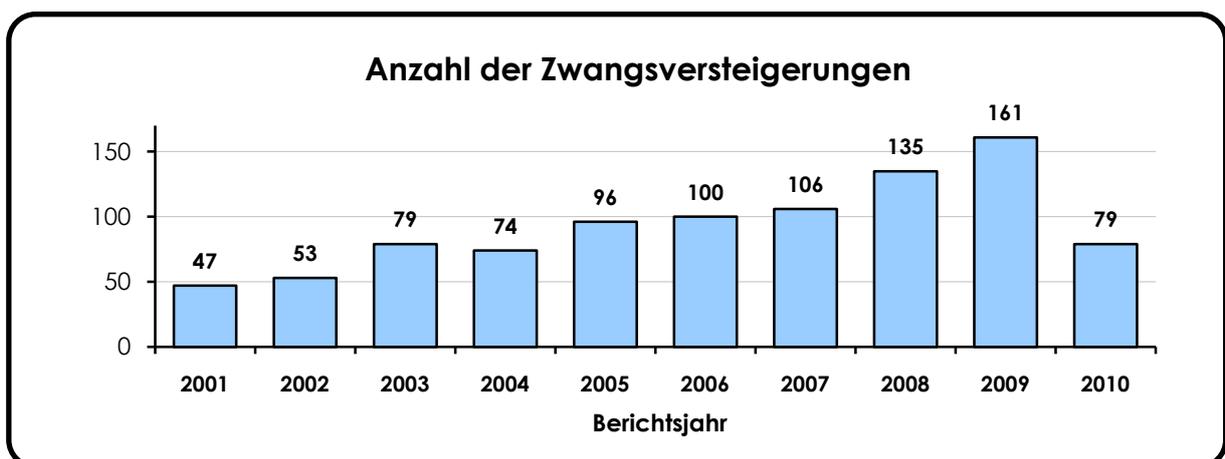
In Zusammenarbeit mit dem Oberen Gutachterausschuss haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern des Landes Brandenburg die Praxishilfe "Bodenwerterhöhung und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten" herausgegeben.
<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/210708.htm>

- **Stadtumbau**

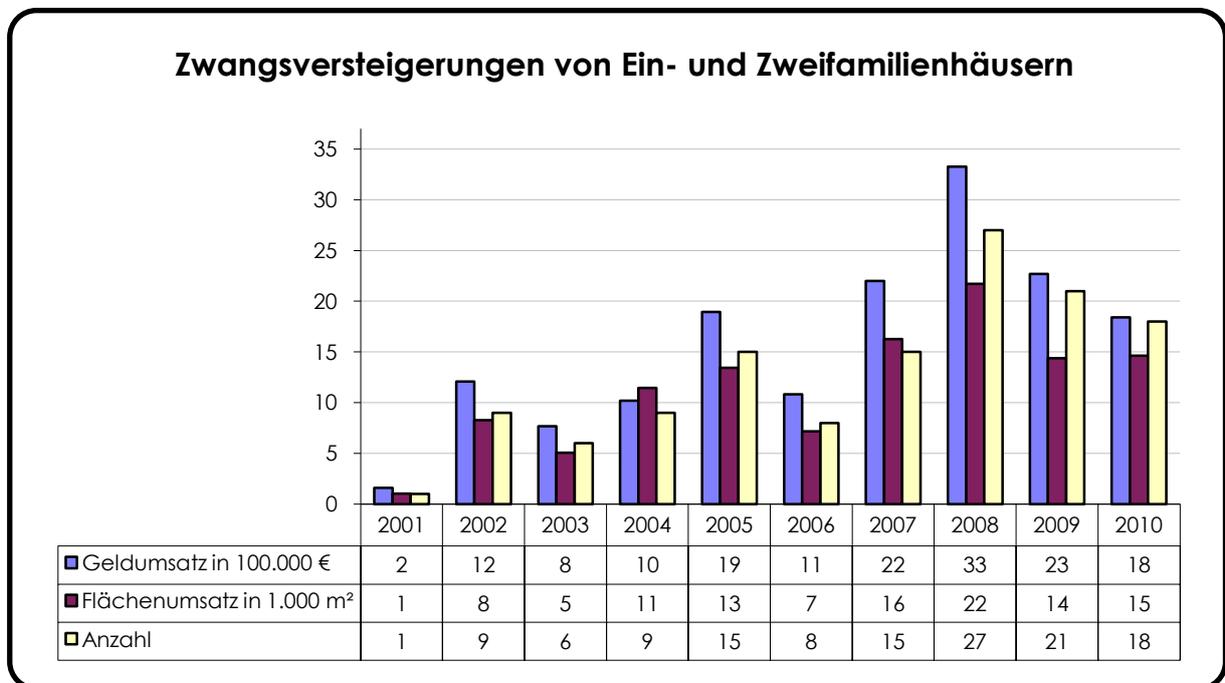
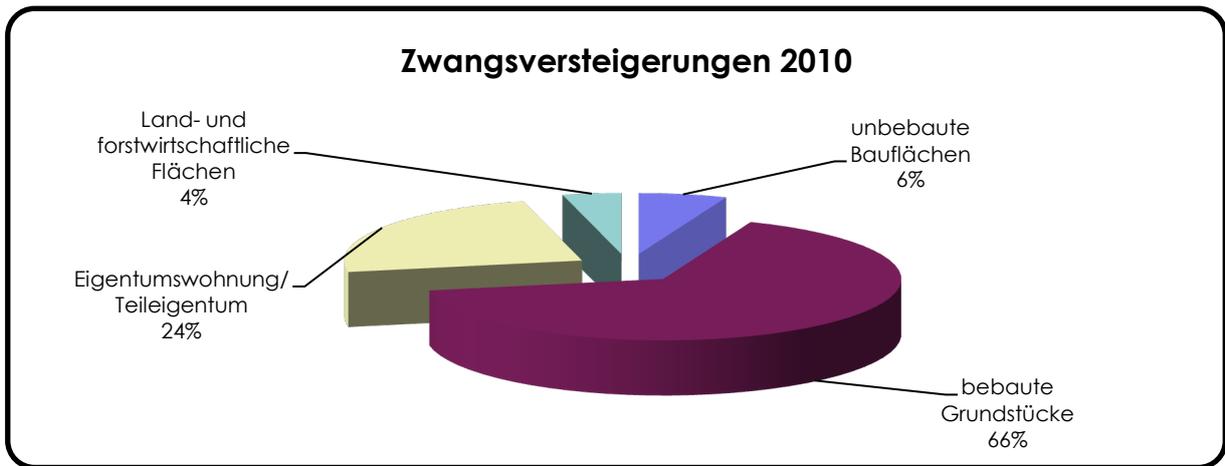
Im Landkreis Havelland gibt es in den Städten Rathenow und Premnitz Stadtumbaumaßnahmen. Diese Gebiete sind durch hohen Wohnungsleerstand gekennzeichnet. Unter Mitarbeit der Stadt Rathenow und des Gutachterausschusses haben das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung sowie das Ministerium des Innern 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

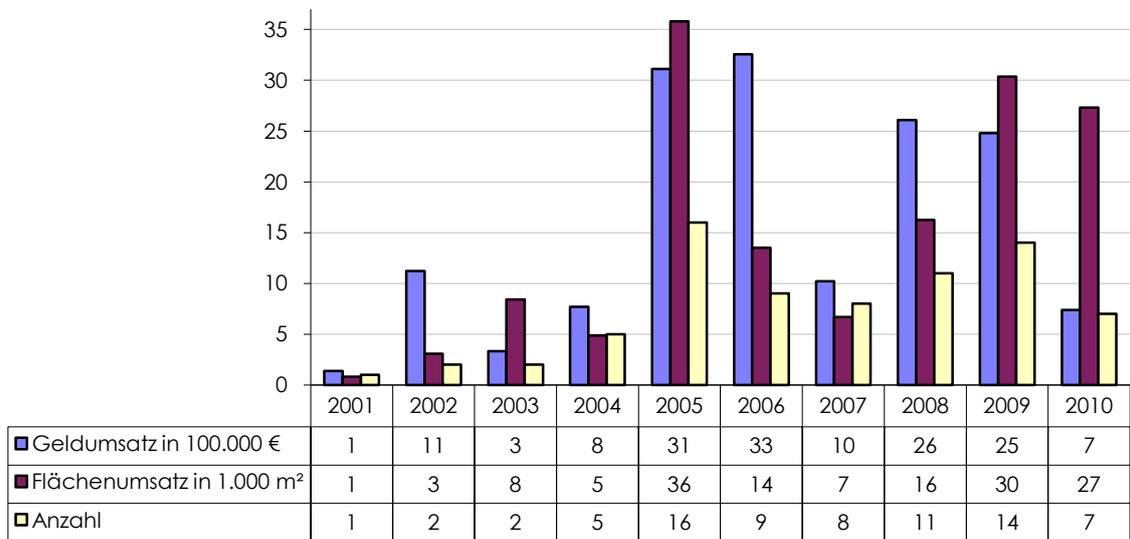
Im Berichtszeitraum sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses insgesamt 79 Beschlüsse zu Zwangsversteigerungen zugegangen. Die Anzahl der Zwangsversteigerungen ist damit im Vergleich zum Vorjahr um etwa 51 % gesunken. Hier macht sich der Trend bemerkbar, schon vor der Versteigerung vermehrt eine Entschuldung durch Kaufvertrag zu erreichen.



Es folgen mehrere Übersichten zur Verteilung der Fälle auf verschiedene Objektarten:

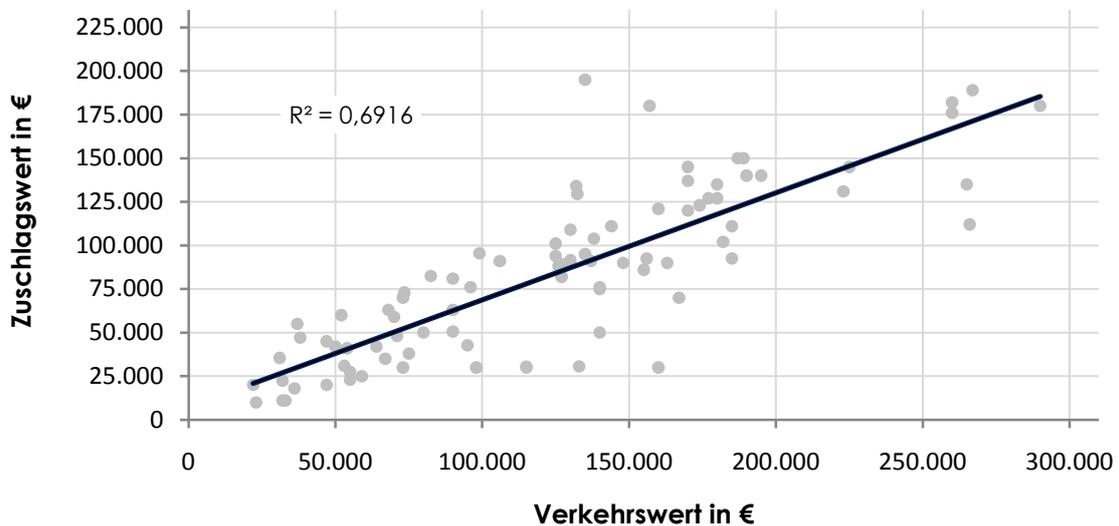


Zwangsversteigerungen von Mehrfamilienhäusern



Das nachfolgende Diagramm zeigt, dass für durchschnittliche Ein- und Zweifamilienhäuser die Zuschlagswerte bei ca. 65 bis 70 % des vom Versteigerungsgericht festgesetzten Verkehrswertes liegen. Diese Verkehrswerte sind nicht vom Gutachterausschuss überprüft worden.

Zuschlags- und Verkehrswerte für Ein- und Zweifamilienhäuser



4 Übersicht über die Umsätze

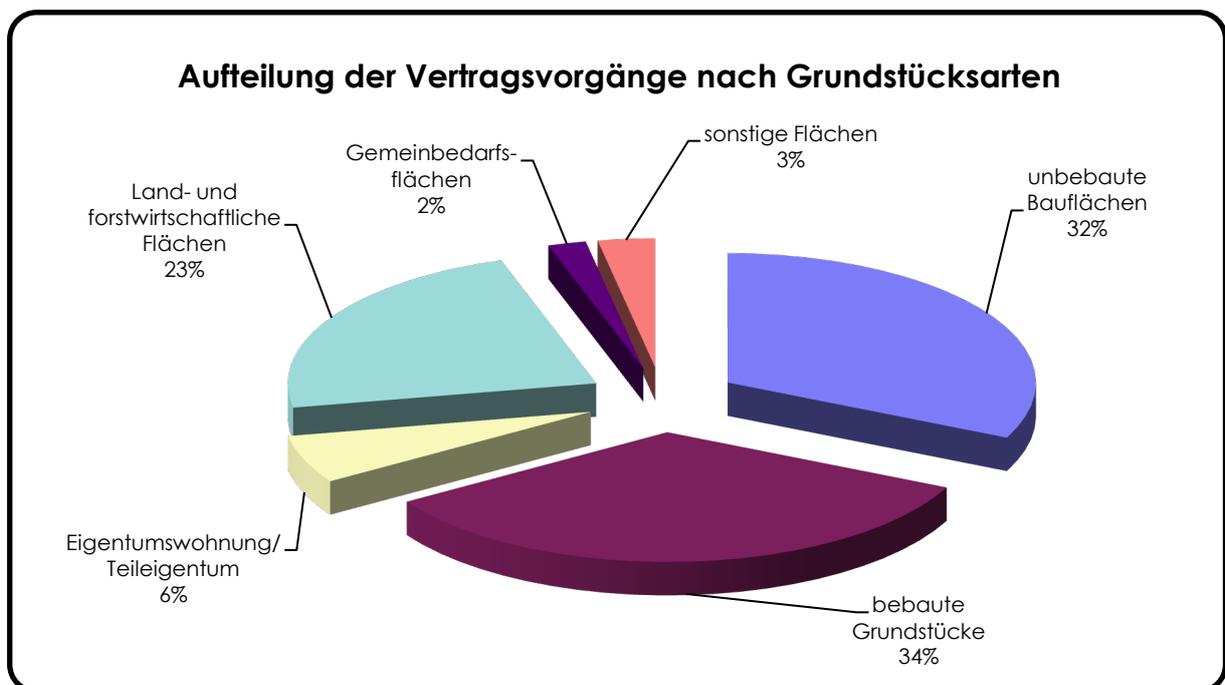
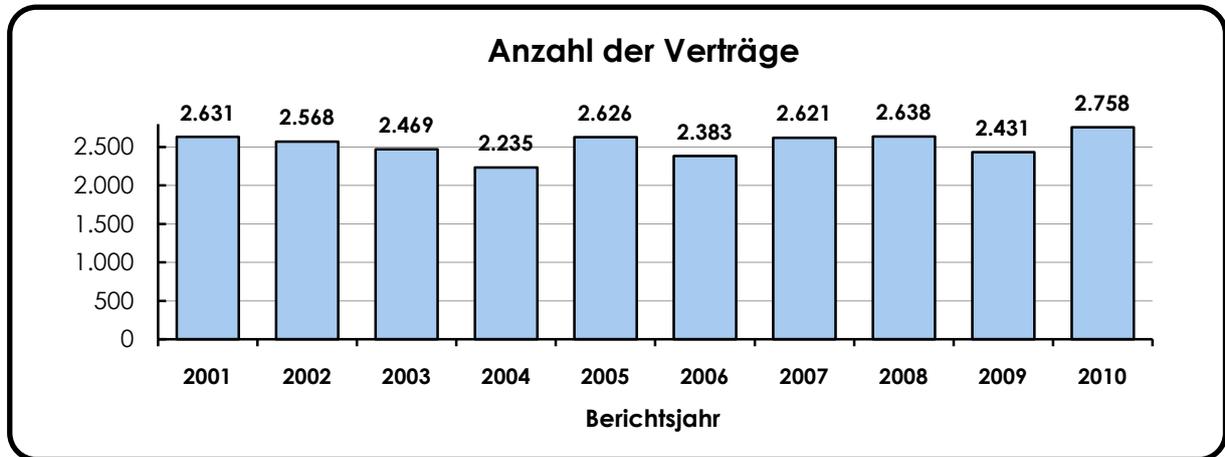
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Berichtsjahr wird im Vergleich zum Vorjahr anhand von Daten über die Anzahl der registrierten Vertragsvorgänge sowie über Flächen- und Geldumsätze aufgezeigt. In den Tabellen und Grafiken gelten folgende Abkürzungen:

- ub** = **unbebaute Bauflächen** sind Grundstücke, die den Entwicklungszustand Rohbauland oder baureifes Land aufweisen und bei denen eine bauliche Nutzung zu erwarten ist,
- bb** = **bebaute Grundstücke** sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut und nicht der Grundstücksart Eigentumswohnung zuordenbar,
- ei** = **Eigentumswohnungen/Teileigentum**, die/das nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilt sind/ist. 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 nur land- oder forstwirtschaftlich 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.

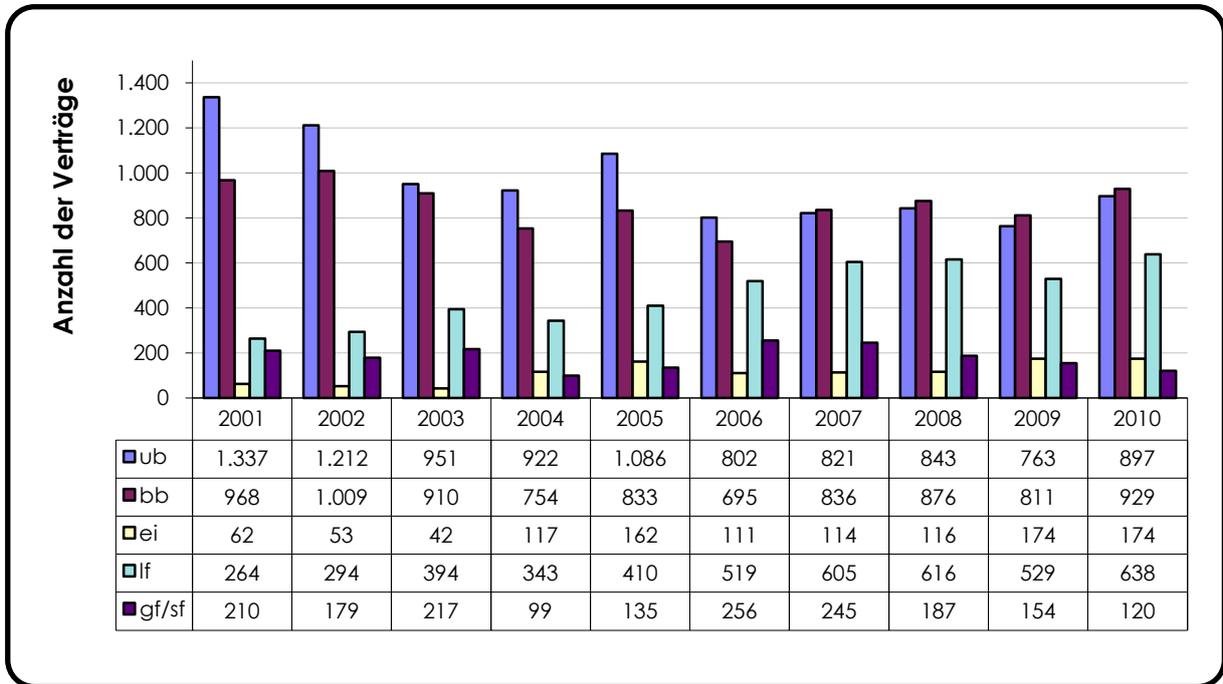


- Aufteilung der Vertragsvorgänge nach Marktteilnehmern**

Marktteilnehmer	Veräußerer in %		Erwerber in %	
	2009	2010	2009	2010
natürliche Personen	69	70	78	79
öffentliche Hand	15	14	7	5
sonstige juristische Personen	16	16	15	16

• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten**

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

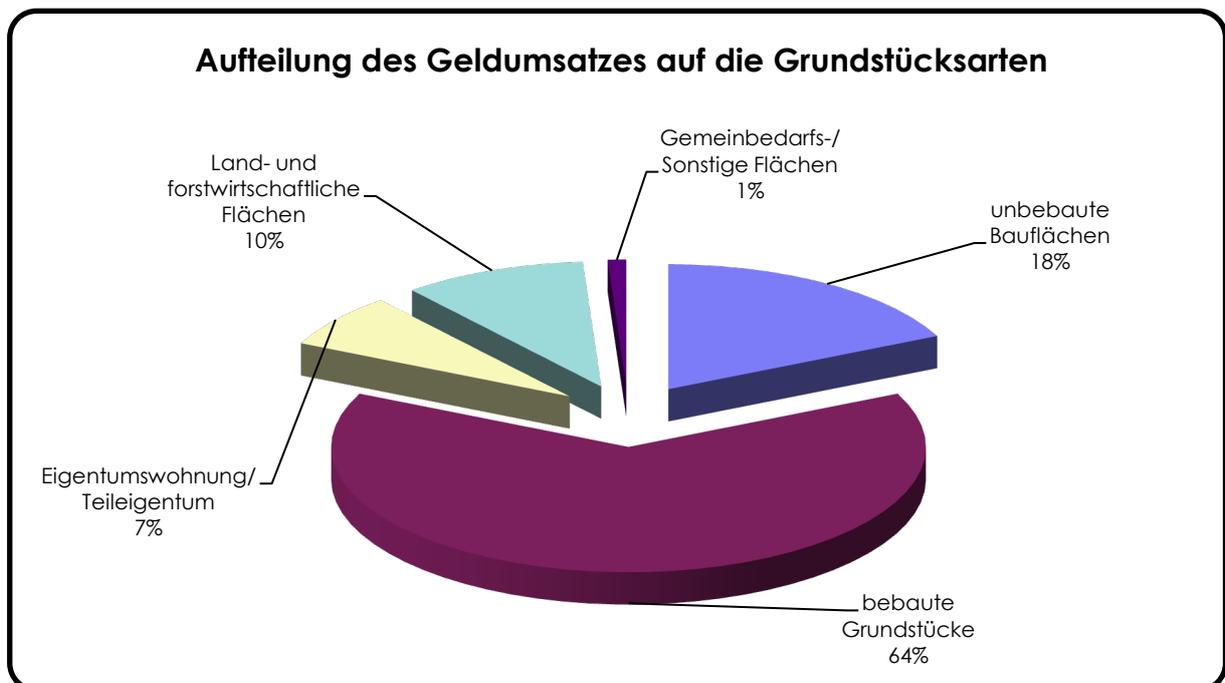
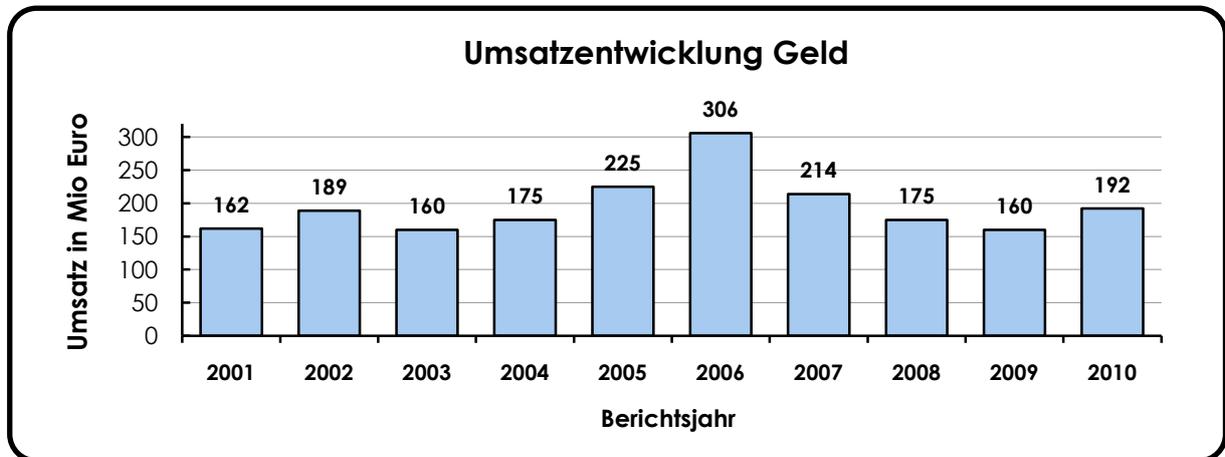


• **Aufteilung der Verträge nach Grundstücksarten in den Regionen**

Stadt/ Gemeinde/ Amt	ub	bb	ei	lf	gf	sf
Falkensee	221	255	48	9	16	8
Ketzin/Havel	45	38	2	26	4	5
Nauen	66	102	13	102	5	17
Premnitz	49	38	14	34	0	2
Rathenow	78	116	41	35	1	11
Brieselang	118	66	12	17	0	4
Dallgow-Döberitz	71	50	19	12	6	3
Milower Land	16	35	6	97	1	5
Schönwalde-Glien	103	55	4	23	4	4
Wustermark	63	56	15	18	0	2
Friesack	35	43	0	102	6	7
Nennhausen	18	41	0	72	0	3
Rhinow	14	34	0	91	1	5
Landkreis Havelland	897	929	174	638	44	76

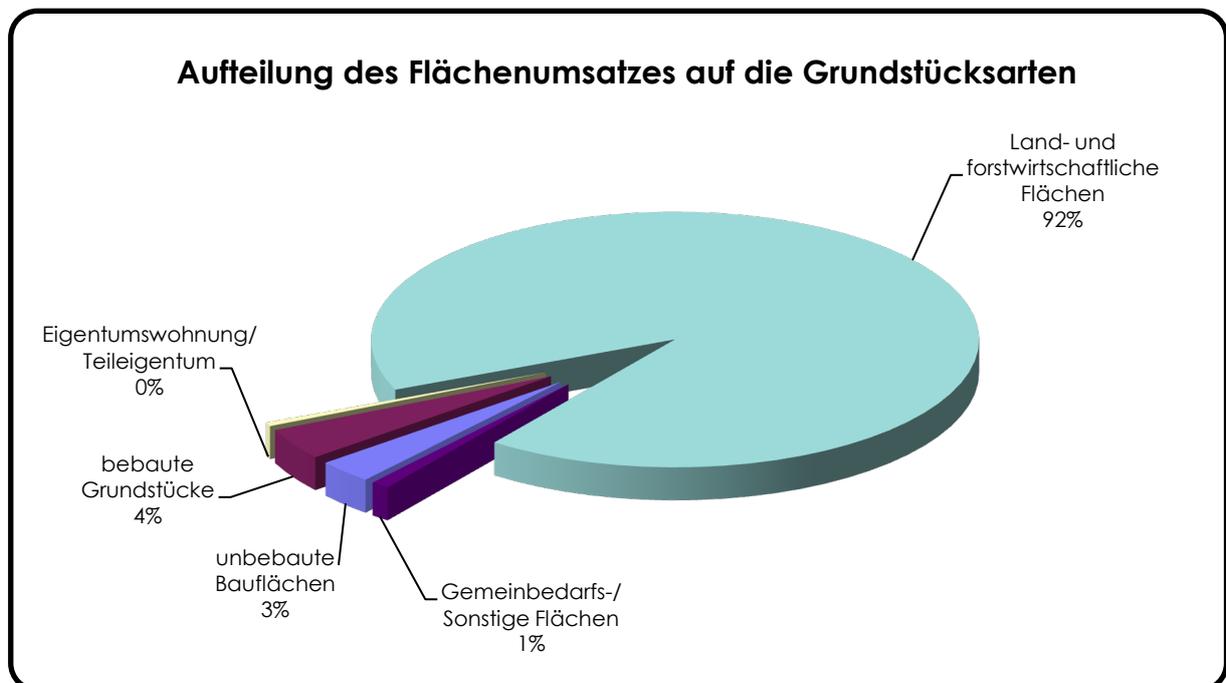
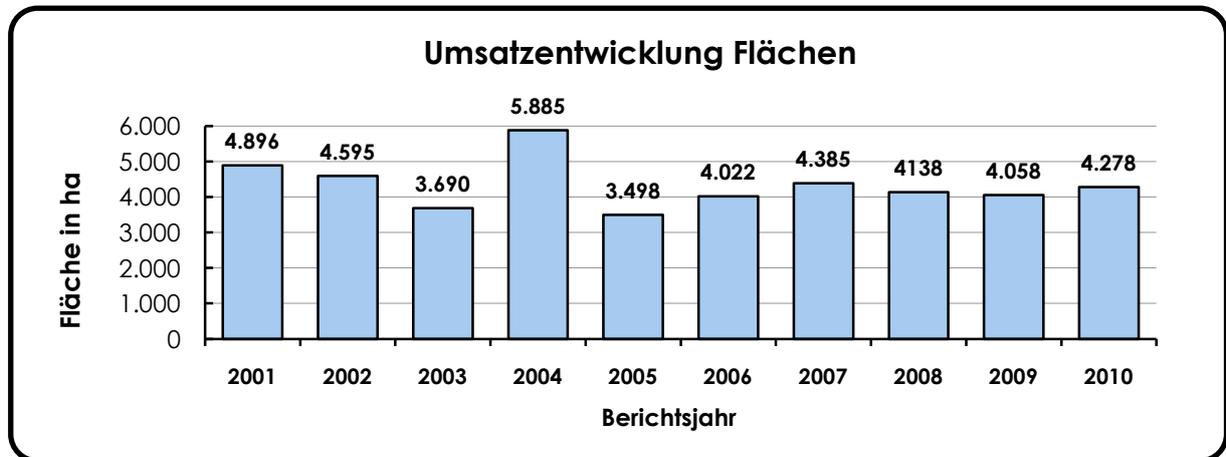
4.2 Geldumsatz

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			weitere Bauflächen		
	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €	Anzahl	FU in 1.000 m ²	GU in 1.000 €
Falkensee	210	182	11.847	1	3	185	0	0	0
Ketzin/Havel	26	19	599	0	0	0	19	9	447
Nauen	55	41	1.071	3	190	1.527	0	0	0
Premnitz	43	42	856	1	24	243	2	0	4
Rathenow	56	45	1.182	4	26	95	11	13	86
Brieselang	113	107	3.652	1	6	100	2	1	36
Dallgow-Döberitz	68	45	3.956	2	3	180	0	0	0
Milower Land	11	9	52	0	0	0	4	3	29
Schönwalde-Glien	99	89	4.145	1	2	25	0	0	0
Wustermark	51	39	1.527	7	33	1.469	2	2	10
Friesack	29	31	222	2	13	29	1	3	2
Nennhausen	9	7	156	1	12	10	6	4	51
Rhinow	11	8	85	2	21	89	0	0	0
Landkreis Havelland	781	664	29.350	25	333	3.952	47	35	665

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 01.01.2011 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) erschließungsbeitrags- und abgabenfrei.

Stadt Gemeinde Amt	frei nach BauGB in € je m ²		frei nach BauGB und KAG in € je m ²	
	von	bis	von	bis
Falkensee	60	75	70*	140*
Ketzin/Havel	10	45	45*	50*
Nauen	5	30	20*	55*
Premnitz	8	20	25*	25*
Rathenow	7	35	20*	60*
Brieselang	25	45	45*	55*
Dallgow-Döberitz	50	60	70*	120*
Milower Land	18	18	-	-
Schönwalde-Glien	30	50	30*	60*
Wustermark	35	45	20*	100*
Friesack	5	20	25*	25*
Nennhausen	5	15	38*	38*
Rhinow	5	18	-	-

5.2.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

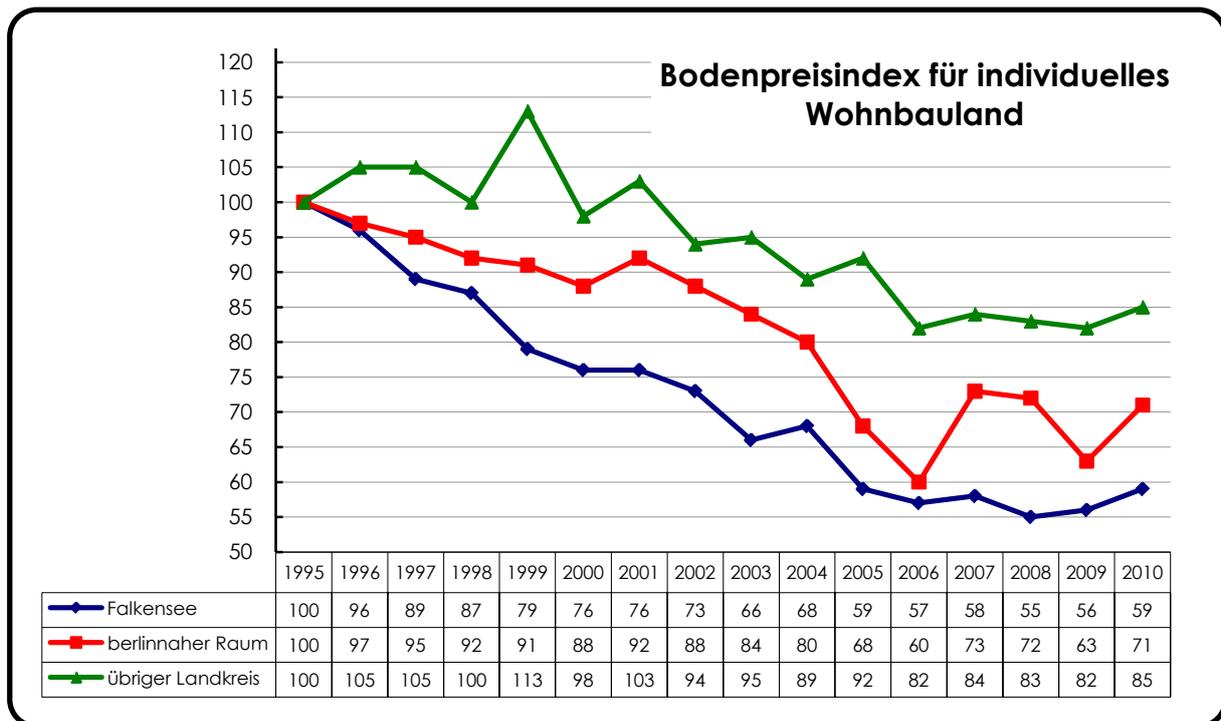
Bodenpreisindexreihen für individuelle Wohnbauflächen

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

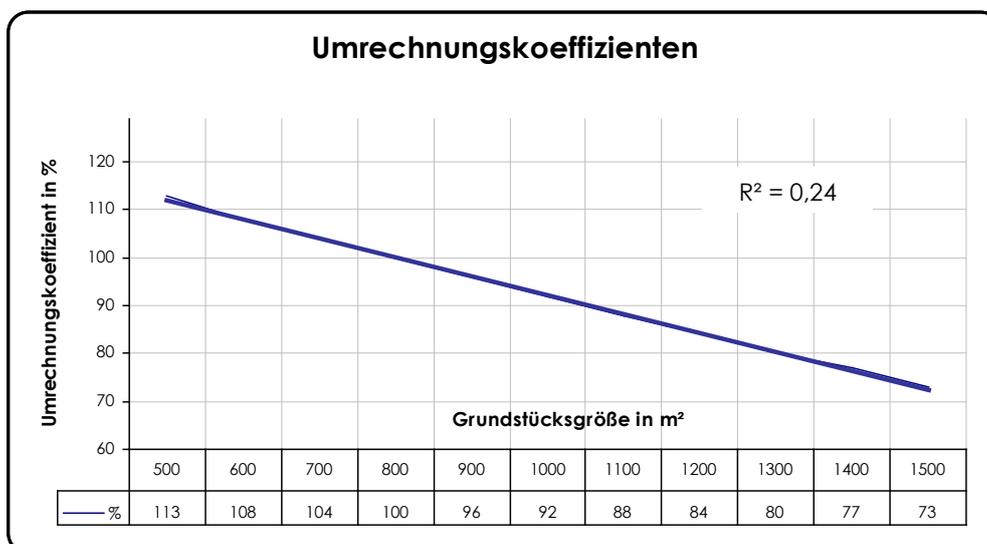
- die Stadt Falkensee
- den berlinnahen Raum
- den übrigen Landkreis

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.



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 ausschließlich erschließungsbeitragsfreie 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 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 keine Abhängigkeiten nachzuweisen.



R^2 = Bestimmtheitsmaß

5.3 Geschosswohnungsbau – Preisniveau

Wie bereits in der Baustatistik in Abschnitt 3.2 aufgezeigt, ist der Geschosswohnungsbau im Landkreis Havelland von geringer Bedeutung. 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).

Die folgende Tabelle gibt einen Überblick über ausgewählte Bodenrichtwerte (BRW) für erschließungs- und ausbaubeitragsfreie gewerbliche Bauflächen:

Stadt/ Gemeinde	Gewerbegebiet	BRW 01.01.2011 in €/m ²
Brieselang	GVZ Berlin-West, Teilfläche Brieselang	25
	Gewerbegebiet Zeestow an der B5	20
Dallgow-Döberitz	Artilleriepark	45
Falkensee	Gewerbegebiet Nord	30
	Gewerbegebiet Süd	35
Nauen	Industrie- und Gewerbegebiet Ost (GI/GE)	20/25
Premnitz	Industrie- und Gewerbegebiet (GI)	10
Rathenow	Gewerbegebiet Grünauer Fenn	8
	Gewerbegebiet Heidefeld	8
Schönwalde-Glien	Gewerbegebiet Erlenbruch	15
Wustermark	GVZ Berlin-West, Teilfläche Wustermark (GI)	A4*
	Gewerbegebiet Dyrotz/Elstal	45

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

5.4.2 Preisentwicklung, Bodenpreisindexreihen

Bodenpreisindexreihen für Gewerbebauflächen

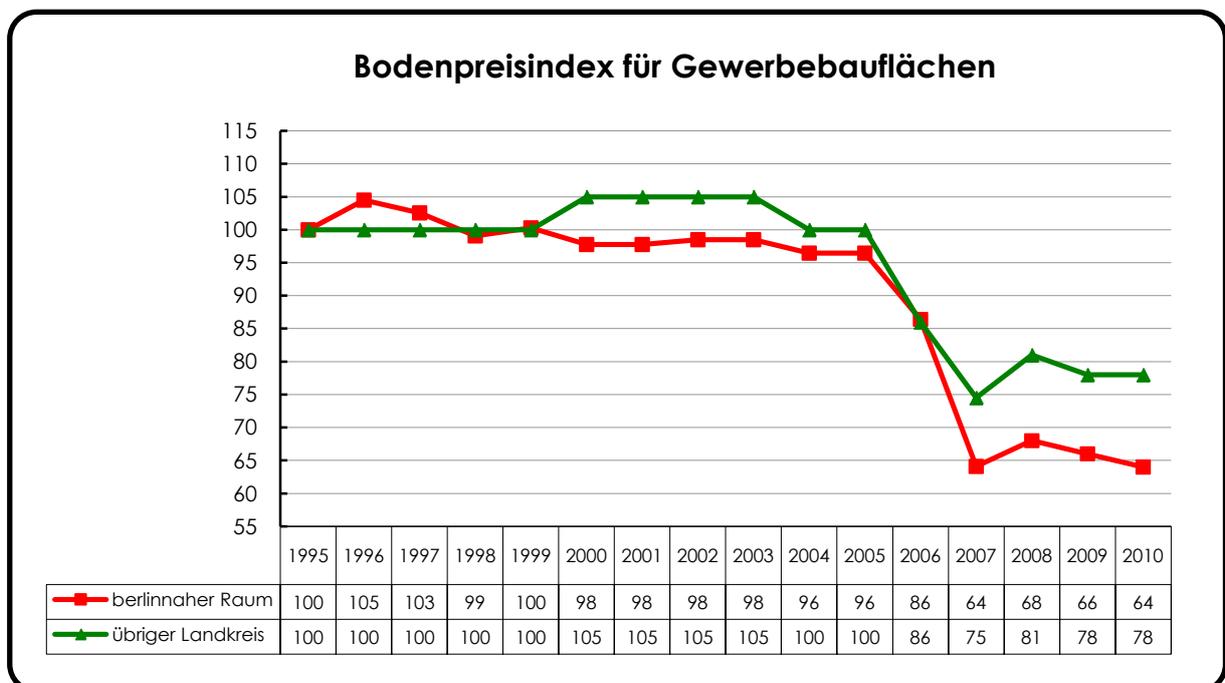
Bodenpreisindexreihen erfassen Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt. Sie bestehen aus Indexzahlen, die sich aus dem durchschnittlichen Verhältnis der Bodenpreise eines Erhebungszeitraumes zu den Bodenpreisen eines Basiszeitraumes mit der Indexzahl 100 ergeben.

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 liegen aus dem Berichtsjahr nur wenige Kauffälle vor.

- **Übersicht über Rohbau- und Bauerwartungslandverkäufe von 2007 - 2010**

Rohbauland	Berichts- zeitraum	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²			Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		
			von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
individueller Wohnungsbau	2010	8	532	8.248	--	33	97	--
Gewerbe- und Industriebauland	2007-2010	4	17.271	72.304	--	28	42	--

Bauerwartungsland	Berichts- zeitraum	Anzahl Verträge	Grundstücksgröße in m ²			Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		
			von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
individueller Woh- nungsbau	2010	2	6.106	11.063	--	4	8	--
Gewerbe- und Industriebauland	2009-2010	2	17.660	65.813	--	13	14	--

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 wurden in den Jahren 2004 bis 2010 lediglich 13 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 82 %** des jeweiligen Bodenrichtwertes für unbelastetes Wohnbauland erzielt.

Zukäufe

Unter Zukäufen (Arrondierungen) sind Verträge 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 ²		Verhältnis in % Kaufpreis/Bodenrichtwert		
		von	bis	von	bis	Mittel
seitlich	34	6	1.260	10	143	64
vorn	9	11	695	12	208	79
hinten	28	38	903	9	113	51

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

5.7 Erbbaurechte

Im Berichtszeitraum 2007 - 2010 lagen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses 10 Verträge über neu bestellte Erbbaurechte vor. Überwiegend wurden die Erbbaurechtsverträge mit einer Laufzeit von 99 Jahren abgeschlossen. Bei Erbbaurechtsverträgen für Erholungsgrundstücke wurden Laufzeiten von 50 Jahren vereinbart. Als Erbbaurechtsgeber treten hauptsächlich die Kommunen auf.

Die vereinbarten Erbbauzinsen stellen sich wie folgt dar:

	anfänglicher Zinssatz		Grundstücksgröße
Wohnen	4,5 %	bei	600 m ² - 1.000 m ²
	4,0 %	bei	ca. 400 m ²
Gewerbe	6,5 %	bei	9.500 m ²
Erholung	4,0 %	bei	300 m ² - 750 m ²

Es lagen im Berichtszeitraum keine auswertbaren Kaufverträge über Erbbaurechte oder mit Erbbaurechten belastete Grundstücke vor.

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), beträgt im Berichtsjahr etwa 15 % der Gesamtzahl und 27 % der Gesamtverkaufsfläche. Bei etwa einem Drittel aller Verkäufe von Acker- und Grünlandflächen sind die Erwerber die derzeitigen Pächter.

6.2 Landwirtschaftliche Flächen

6.2.1 Preisniveau

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

Bei den gemischt landwirtschaftlichen Flächen lagen die Kaufpreise zwischen 0,16 €/m² und 0,76 €/m², abgeleitet von Flächen zwischen 1,8 ha und 272,7 ha. Hierfür standen 7 Kauffälle zur Verfügung. Bei Bedarf erteilt die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich Auskunft aus der Kaufpreissammlung.

- **Ackerland**

Stadt/Gemeinde/Amt	Ackerzahl	Kauffälle 2010	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	20 - 30	1	0,39	--	--	2,85	--	--
Ketzin/Havel	30 - 55	6	0,31	0,70	0,47	0,55	5,59	2,24
Nauen	15 - 50	29	0,33	0,76	0,48	0,33	28,67	5,36
Premnitz	15 - 30	4	0,15	0,50	0,30	0,69	3,09	1,56
Rathenow	15 - 30	3	0,30	0,43	0,35	0,35	4,39	2,06
Brieselang	20 - 40	4	0,40	0,73	0,49	1,06	13,55	5,63
Dallgow-Döberitz	25 - 35	2	0,52	0,68	--	9,36	9,99	--
Milower Land	25 - 50	24	0,14	0,72	0,33	0,33	15,22	2,95
Schönwalde-Glien	15 - 35	5	0,22	0,54	0,37	0,94	13,62	6,20
Wustermark	25 - 50	5	0,31	0,60	0,46	1,69	8,83	5,03
Friesack	20 - 45	33	0,24	0,94	0,47	0,32	64,71	9,15
Nennhausen	20 - 40	26	0,20	0,65	0,35	0,49	24,52	5,29
Rhinow	15 - 45	34	0,20	0,74	0,37	0,43	18,00	3,54

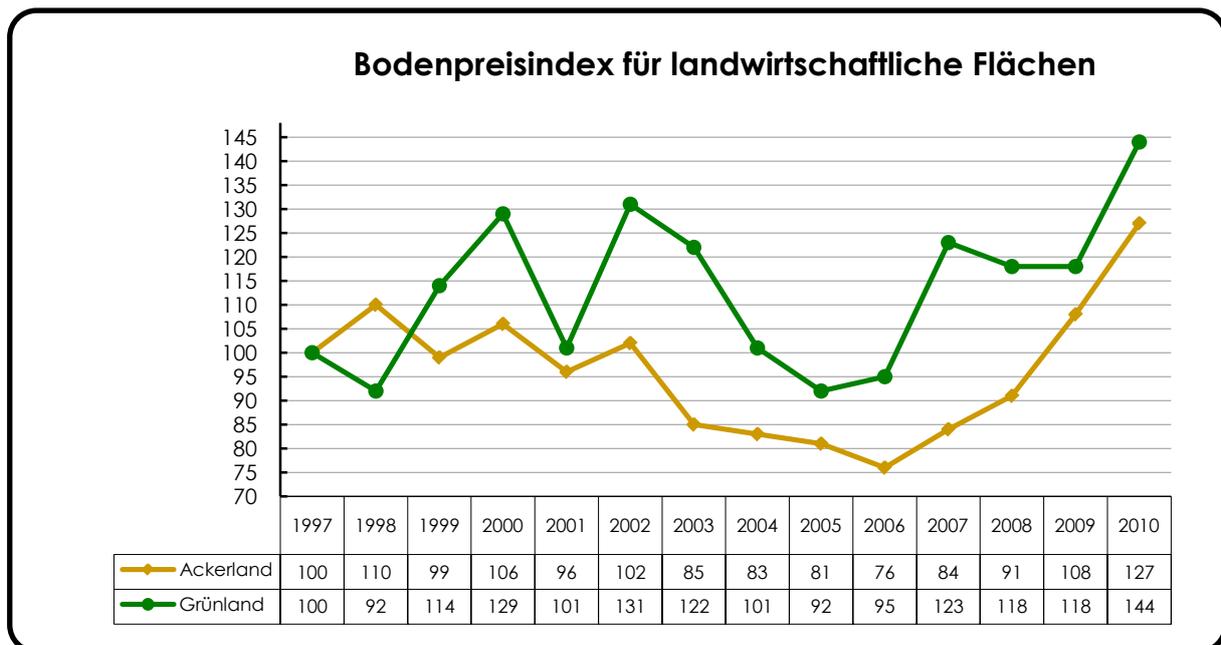
• Grünland

Stadt/Gemeinde/Amt	Grünland-zahl	Kauffälle 2010	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Spanne	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	25 - 35	2	0,28	0,30	--	3,24	6,99	--
Ketzin/Havel	25 - 45	5	0,30	0,85	0,48	1,17	7,82	3,33
Nauen	20 - 45	17	0,18	0,56	0,38	0,63	11,62	2,86
Prennitz	25 - 45	12	0,10	0,28	0,18	0,35	12,84	4,54
Rathenow	25 - 30	13	0,13	0,30	0,19	0,42	8,97	2,34
Brieselang	20 - 35	4	0,23	0,52	0,34	0,53	1,57	1,02
Dallgow-Döberitz	25 - 35	1	0,59	--	--	4,06	--	--
Milower Land	30 - 42	23	0,11	0,51	0,29	0,34	11,02	1,48
Schönwalde-Glien	25 - 35	6	0,20	0,36	0,29	0,80	5,71	2,92
Wustermark	25 - 45	5	0,33	0,46	0,38	0,74	1,77	1,15
Friesack	30 - 40	34	0,13	0,74	0,29	0,76	46,47	5,25
Nennhausen	25 - 40	17	0,15	0,42	0,31	0,41	146,66	13,85
Rhinow	20 - 45	28	0,14	0,65	0,28	0,30	34,13	8,20

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 sind zum 01.01. eines jeweiligen Jahres ermittelt worden und basieren auf dem arithmetischen Mittel aller beschlossenen Bodenrichtwerte.



6.3 Forstwirtschaftliche Flächen

Im Berichtsjahr sind dem Gutachterausschuss 109 Kauffälle von Waldflächen zugegangen, wovon 76 Kauffälle keinen ungewöhnlichen bzw. persönlichen Verhältnissen unterlagen und zur Auswertung zur Verfügung standen. Während im Vorjahr der durchschnittliche Kaufpreis bei 0,20 €/m² lag, ist er im Jahr 2010 auf 0,24 €/m² gestiegen. Die Spanne lag im Wesentlichen zwischen 0,04 €/m² und 0,84 €/m². Bei den veräußerten Waldflächen handelt es sich überwiegend um Nadelholzbestand. In der Regel weisen die Kaufpreise keinen gesonderten Wertanteil für den Boden und den Holzbestand aus. Im Einzelfall sind Art des Baumbestandes, Bestockungsgrad, Stärke und Qualität des Holzes, Abtriebskosten und vor allem Hiebreife der Bestände Faktoren, die den Kaufpreis bestimmen.

Stadt/Gemeinde/Amt	Kauffälle 2010	Kaufpreisspanne in €/m ²			Flächenspanne in ha		
	Anzahl	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Falkensee	0	--	--	--	--	--	--
Ketzin/Havel	1	0,22	--	--	0,30	--	--
Nauen	22	0,05	0,51	0,26	0,37	11,45	4,51
Premnitz	2	0,16	0,39	--	2,28	9,76	--
Rathenow	10	0,10	0,84	0,30	0,49	18,76	3,91
Brieselang	5	0,04	0,79	0,26	0,33	1,93	0,84
Dallgow-Döberitz	0	--	--	--	--	--	--
Milower Land	10	0,07	0,30	0,24	0,34	8,28	3,04
Schönwalde-Glien	1	0,15	--	--	0,53	--	--
Wustermark	0	--	--	--	--	--	--
Friesack	6	0,12	0,33	0,22	0,80	13,82	4,36
Nennhausen	10	0,10	0,50	0,23	0,45	111,00	13,14
Rhinow	9	0,07	0,25	0,16	0,49	3,94	2,26

7 Sonstige unbebaute Grundstücke

7.1 Erholungsgrundstücke

Bei den veräußerten Grundstücken handelt es sich in geringem Maße um verpachtete Erholungsgrundstücke, bei denen der jeweilige Pächter als Erwerber auftritt.

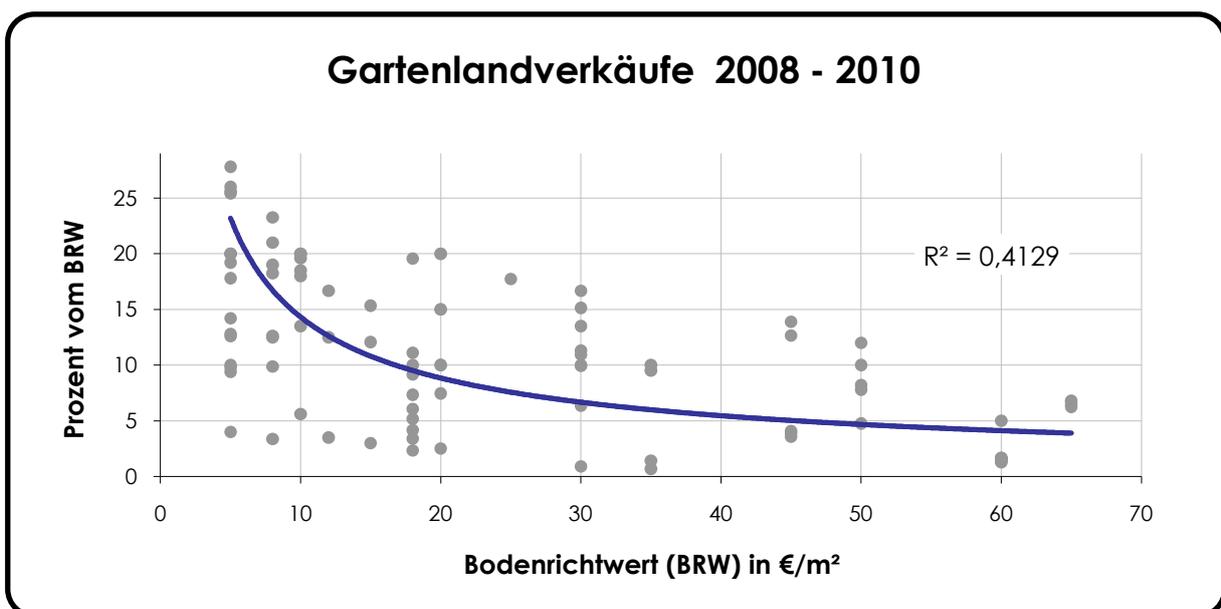
In den nachfolgend aufgeführten Erholungsgebieten wurden im Berichtsjahr im Wesentlichen folgende Kaufpreise registriert:

Erholungsgebiet	Kaufpreisspanne in €/m ²			Grundstücksgröße in m ²		
	von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Ketzin/Havel	35	51	43	300	827	520
Ferchesar	12	14	13	485	867	668
Semlin	12	30	18	150	792	389
Übriger Landkreis	9	12	10	254	1.560	727

7.2 Gartenlandgrundstücke

Unter dem Begriff Gartenland sind baulich nicht nutzbare Hausgärten und auch selbstständige Gartengrundstücke zu verstehen. Sie unterliegen nicht der Nutzungsentgeltverordnung und dem Bundeskleingartengesetz. Der Geschäftsstelle gingen im Berichtszeitraum 46 Kaufverträge zu.

Die auf diesem Teilmarkt ausgewerteten Kauffälle sind aus den Jahren 2008 bis 2010. Die Auswertung hat zum Ziel, den Preis von Gartenland in Abhängigkeit von der Höhe des Bodenrichtwertes (BRW) für benachbartes Bauland zu ermitteln. Dabei wurden Bodenrichtwerte herangezogen, die nach dem BauGB als erschließungsbeitragsfrei ermittelt worden sind.



R² = Bestimmtheitsmaß

7.3 Verkehrsflächen

Durch die Kommunen wurden im Berichtsjahr 24 Verträge über bestehende und als Verkehrsfläche genutzte Grundstücke abgeschlossen, deren Kaufpreise überwiegend in einer Spanne zwischen **0,43 €/m² und 5,00 €/m²** liegen. Eine Abhängigkeit vom Bodenrichtwert konnte nicht abgeleitet werden.

Weiterhin wurden 4 Verträge registriert, die im Jahr 2010 auf der Basis des Verkehrsflächenbereinigungsgesetzes abgeschlossen wurden. Diese gehen in die Kaufpreissammlung nur statistisch ein.

7.4 Flächen für Windenergieanlagen

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

Standortfläche mit ca.	150 - 400 m ² /Anlage	4,50 €/m ²
Wegefläche mit ca.	800 - 3.500 m ² /Anlage	1,60 - 2,00 €/m ²
Abstandsfläche mit ca.	1,6 - 7,3 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 regionale Aufschlüsselungen des Flächen- und Geldumsatzes (FU/GU) 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 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	218	225	384	10	15	24	6	40	35
Ketzin/Havel	24	26	21	6	19	5	2	2	2
Nauen	67	72	56	6	24	6	6	7	19
Premnitz	25	26	21	3	29	9	3	5	1
Rathenow	58	53	54	27	19	35	10	16	38
Brieselang	55	43	81	2	2	3	2	3	3
Dallgow-Döberitz	43	39	77	3	4	12	0	0	0
Milower Land	34	74	20	0	0	0	0	0	0
Schönwalde-Glien	48	44	73	1	2	2	0	0	0
Wustermark	47	47	59	2	8	3	2	36	2
Friesack	37	66	25	0	0	0	2	3	1
Nennhausen	32	66	20	0	0	0	1	1	1
Rhinow	27	41	17	0	0	0	0	0	0

Die in den nachfolgenden Abschnitten angegebenen Wohnflächen sind nicht durch örtliches Aufmaß ermittelt, sondern lediglich vorhandenen Unterlagen entnommen worden.

8.2 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser

8.2.1 Preisniveau

Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliches Baujahr) sind im Berichtsjahr in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

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

Baujahresepoche bis 1949

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	63	991	125	1.230	375	1.750	50	226	357	1.917
Ketzin/Havel	6	962	125	527	218	2.050	90	200	144	967
Nauen	14	900	118	534	114	2.207	80	190	100	1.100
Premnitz	10	1.104	115	740	521	1.673	70	180	319	1.300
Rathenow	13	1.118	134	601	598	1.812	90	200	244	1.000
Brieselang	6	1.075	101	990	648	1.459	80	130	700	1.320
Dallgow-Döberitz	8	847	123	1.196	590	1.078	93	180	806	2.227
Milower Land	9	1.110	111	330	626	1.503	80	140	63	643
Schönwalde-Glien	11	1.115	88	1.127	783	1.836	50	170	694	1.580
Wustermark	10	1.161	96	988	569	2.075	80	114	633	1.559
Friesack	9	1.061	114	449	332	1.762	80	170	153	876
Nennhausen	8	1.339	129	684	406	1.970	100	180	250	1.423
Rhinow	7	1.312	116	384	724	2.174	80	170	300	563

Baujahresepoche von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	6	1.101	92	1.127	555	1.563	60	100	369	1.583
Ketzin/Havel	5	1.353	104	619	1.042	1.514	90	130	321	900
Nauen	9	1.105	124	573	500	1.580	80	180	188	1.050
Premnitz	1	927	100	1.477	-	-	-	-	-	-
Rathenow	3	690	96	654	550	958	90	108	333	889
Brieselang	4	1.006	105	1.150	828	1.423	60	130	917	1.364
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	3	1.249	97	1.168	1.130	1.347	92	100	1.000	1.304
Schönwalde-Glien	2	891	110	1.177	728	1.054	90	130	1.154	1.200
Wustermark	1	1.250	100	620	-	-	-	-	-	-
Friesack	3	1.331	126	714	1.067	1.485	120	130	524	1.000
Nennhausen	6	1.265	122	387	1.094	1.500	90	167	106	953
Rhinow	6	1.258	125	671	685	1.683	100	150	310	1.000

Baujahresepoche von 1990 bis 2010

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- Fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	44	848	148	1.759	500	1.329	100	258	752	2.500
Ketzin/Havel	6	795	117	1.297	513	1.210	90	170	833	1.803
Nauen	8	716	120	1.256	333	1.115	90	140	950	1.731
Premnitz	2	885	113	1.150	632	1.137	100	125	600	1.700
Rathenow	8	772	128	1.036	433	1.608	100	233	622	1.420
Brieselang	25	633	132	1.366	400	1.732	100	215	594	2.270
Dallgow-Döberitz	8	565	129	1.702	401	969	85	200	1.350	2.108
Milower Land	3	1.167	117	1.082	886	1.684	100	150	867	1.190
Schönwalde-Glien	18	810	146	1.461	435	1.155	97	240	864	2.127
Wustermark	7	800	145	1.386	478	1.200	102	182	1.055	1.765
Friesack	4	850	122	1.133	646	1.099	98	160	681	1.500
Nennhausen	2	534	78	874	420	647	45	110	667	1.082
Rhinow	2	1.397	100	699	1.257	1.536	90	110	682	717

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

Gemäß § 23 der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergibt sich eine Änderung bei der Ermittlung der Marktanpassungsfaktoren dahingehend, dass die bisher eingesetzte Alterswertminderung nach "Ross" in der Regel durch eine gleichmäßige (lineare) Alterswertminderung, jeweils unter der Berücksichtigung des Verhältnisses der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer, zu ersetzen ist.

Im Interesse einer landeseinheitlichen Handhabung, der Transparenz des Grundstücksmarktes und der Vergleichbarkeit der Daten erarbeiten die regionalen Gutachterausschüsse zusammen mit dem Oberen Gutachterausschuss ein einheitliches Berechnungsmodell zur Ermittlung von Sachwerten. Informationen hierzu sind dem Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für das Land Brandenburg zu entnehmen. Da dieses Berechnungsmodell derzeit noch nicht vorliegt, wird auf eine Veröffentlichung von Sachwertfaktoren verzichtet und hilfsweise auf die Grundstücksmarktberichte der vergangenen Jahre verwiesen.

Für die Bewertung von Sachwertobjekten empfiehlt der Gutachterausschuss, seine Geschäftsstelle um Auskunft aus der Kaufpreissammlung zu ersuchen.

8.3 Reihenhäuser, Doppelhaushälften

8.3.1 Preisniveau

Für diesen Teilmarkt sind in den verschiedenen Baujahresepochen (tatsächliche Baujahre) im Berichtsjahr in den nachfolgend aufgeführten Städten und Gemeinden des Landkreises folgende Wohnflächenpreise bezahlt worden, in denen der Bodenwert mit enthalten ist.

- 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 ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- Fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	10	746	104	815	372	1.066	90	150	533	1.130
Premnitz	2	826	130	428	588	1.063	110	150	173	682
Rathenow	8	948	100	920	279	1.370	80	125	682	1.300
Brieselang	2	910	129	600	400	1.420	100	158	500	700
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	1	1.190	140	286	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	1	510	100	500	-	-	-	-	-	-
Wustermark	2	803	119	405	526	1.080	88	150	278	532
Friesack	1	1.286	90	322	-	-	-	-	-	-
Nennhausen	2	1.611	85	351	922	2.300	70	100	271	430
Rhinow	5	1.058	118	517	634	1.441	70	230	217	829

Baujahresepoch von 1949 bis 1989

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- Fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	3	342	87	349	59	490	70	100	143	556
Premnitz	1	933	100	450	-	-	-	-	-	-
Rathenow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Brieselang	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Dallgow-Döberitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Wustermark	1	1.364	100	430	-	-	-	-	-	-
Friesack	2	1.474	95	564	1.141	1.807	90	100	550	578
Nennhausen	1	993	90	322	-	-	-	-	-	-
Rhinow	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-

Baujahresepoche von 1990 bis 2010

Stadt Gemeinde Amt	Anzahl	Durchschnittswerte			Spannen					
		Grundst.- fläche in m ²	Wohn- fläche in m ²	Wohnfl.- preis in €/m ²	Grundstücks- fläche in m ²		Wohn- Fläche in m ²		Wohnflächen- preis in €/m ²	
					von	bis	von	bis	von	bis
Falkensee	34	304	121	1.398	166	710	97	140	955	2.000
Ketzin/Havel	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Nauen	2	196	132	713	90	301	100	163	660	767
Premnitz	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Rathenow	2	358	101	1.071	278	438	100	101	842	1.300
Brieselang	5	318	111	1.174	236	423	101	120	891	1.532
Dallgow-Döberitz	17	340	112	1.534	168	643	85	130	922	2.000
Milower Land	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Schönwalde-Glien	2	566	112	1.246	348	784	100	123	1.200	1.293
Wustermark	10	301	103	1.048	123	900	100	120	950	1.504
Friesack	2	635	102	1.040	395	875	100	103	750	1.330
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

Siehe 8.2.3.

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 2010 sind der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses wie im Vorjahr 174 Kaufverträge zugegangen. Auf dem Gebiet der umgewandelten Eigentumswohnungen (umfassend rekonstruierte Mietwohnungen) stand im Berichtsjahr nur ein Verkauf zur Verfügung. Insgesamt entfielen 19 Eigentumsübergänge auf Zwangsversteigerungen. Bei den Zwangsversteigerungen wurden Zuschläge von **252 €/m² bis 992 €/m² Wohnfläche** erteilt.

Ausgewertet wurden nur Kauffälle, die nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst sind und die keinen besonderen rechtlichen Gegebenheiten unterliegen.

Erstverkäufe (Neubau)

Für das Jahr 2010 liegen der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses diesbezüglich keine Kaufverträge vor.

Folgeverkäufe

Stadt/ Gemeinde/ Amt	Anzahl Kauffälle	Wohnfläche in m ²			Wohnflächenpreis in €/m ²		
		von	bis	Mittel	von	bis	Mittel
Brieselang	11	65	120	88	706	1.139	838
Dallgow-Döberitz	12	38	109	63	526	1.719	875
Falkensee	34	34	162	87	385	1.765	1.178
Rathenow	17	30	174	91	409	1.429	837
Wustermark	11	28	70	53	607	1.187	926

Bei den aufgeführten Kauffällen handelt es sich sowohl um vermietete als auch eigengenutzte Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern sowie einigen Reihenhäusern und Doppelhaushälften. Vorhandene Kfz-Stellplätze sind überwiegend im Kaufpreis enthalten.

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 haben und einen geringen gewerblichen Mietanteil besitzen können. Im Berichtsjahr lagen dem Gutachterausschuss 25 Kauffälle des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs aus dem gesamten Landkreis vor. Der Geldumsatz betrug 4,2 Millionen € bei einem Flächenumsatz von rd. 24.900 m², wobei 139 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von rd. 9.200 m² veräußert wurden. Von diesen 25 veräußerten Mehrfamilienhäusern wurden 23 in den Baujahren von 1830 bis 1938 errichtet, 10 dieser Gebäude waren unsaniert, 5 waren teilweise saniert und 8 waren überwiegend bzw. komplett saniert.

Eine weitere Aufgliederung lassen die Verkaufsobjekte nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art, Größe und Bauzustand sind.

8.6.1 Preisniveau

Die Untersuchungen ergaben einen durchschnittlichen Kaufpreis von **455 €/m²** Wohnfläche im Berichtsjahr, bei einer Kaufpreisspanne von 45 €/m² bis 1.484 €/m².

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 für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2010**:

Nach § 193 Abs. 5 BauGB gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln. Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz 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 Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzung 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"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<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-Westfalen¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (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. Berechnungsverordnung² - für gewerblichen Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung² - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter³ - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen 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:

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

¹ 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>

² 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)

³ 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 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2008 bis 2010** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 bis 2008 sowie 2007 bis 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 und 2009 enthalten. Auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf die neuen Teilräume „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolitanraum“ umgestellt. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Für die übrigen Teilräume konnten durch die Neueinteilung der Analyseräume kaum spürbare Effekte auf den Liegenschaftszinssatz registriert werden. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Wohn- und Geschäftshäusern ist jedoch der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im weiteren Metropolitanraum niedriger als im bisherigen Teilraum des äußeren Entwicklungsraums, was sich durch den Zugewinn der Gemeinden in den Randlagen des bisherigen Engeren Verflechtungsraum erklären lässt.

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. In den nachfolgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. 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.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser			
Datenbasis 2008 – 2010			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (75 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² - 220 €/m ²	83 €/m ²	5,8 %
Nutzfläche	153 m ² - 4.192 m ²	653 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 20,2	12,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 9,60 €/m ²	5,80 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (88 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 100 €/m ²	29 €/m ²	6,7 %
Nutzfläche	125 m ² - 2.367 m ²	507 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 22,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 7,50 €/m ²	4,20 €/m ²	

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 15 Kaufverträge zur Verfügung, mit einem Gesamtumsatz von rd. 5,4 Millionen €. Die Streubreite der Baujahre erstreckt sich von 1850 bis 2008. Eine weitere Aufgliederung lassen auch hier die Verkaufsobjekte nicht zu, da die Grundstücke einschließlich ihrer Bebauung von sehr unterschiedlicher Art und Größe sind.

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 vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2010**. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben:

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser			
Datenbasis 2008 – 2010			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (33 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 206 €/m ²	80 €/m ²	7,3 %
Nutzfläche	188 m ² - 1.732 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 17,0	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m ² - 9,40 €/m ²	5,50 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (38 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² - 80 €/m ²	45 €/m ²	7,4 %
Nutzfläche	80 m ² - 1.038 m ²	391 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,00 €/m ² - 7,90 €/m ²	4,70 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser			
Datenbasis 2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland ohne Potsdam (21 Kauffälle)			
Bodenwert	17 €/m ² - 160 €/m ²	84 €/m ²	7,4 %
Nutzfläche	400 m ² - 9.704 m ²	2.561 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	45 Jahre	
Rohertagsfaktor	7,1 – 20,8	10,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,10 €/m ² - 14,00 €/m ²	8,10 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (22 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 80 €/m ²	31 €/m ²	8,4 %
Nutzfläche	60 m ² - 5.928 m ²	1.254 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 55 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 16,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 11,70 €/m ²	6,80 €/m ²	

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 vom **Oberen Gutachterausschuss für das Land Brandenburg veröffentlichten Grundstücksmarktbericht 2010**. Erläuterung und Herleitung des Liegenschaftszinssatzes sind im Kapitel 8.6.3 beschrieben:

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser			
Datenbasis 2008 - 2010			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (475 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m ² - 260 €/m ²	87 €/m ²	4,0 %
Wohnfläche	50 m ² - 260 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertagsfaktor	9,5 – 34,6	18,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,90 €/m ² - 11,20 €/m ²	6,10 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (168 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 90 €/m ²	36 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	47 m ² - 225 m ²	119 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,9 – 29,1	16,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,50 €/m ² - 7,30 €/m ²	4,70 €/m ²	

9 Bodenrichtwerte

9.1 Gesetzlicher Auftrag

Nach § 196 BauGB, § 10 ImmoWertV, in Verbindung mit § 12 Gutachterausschussverordnung (GAV) haben die Gutachterausschüsse jeweils zum Ende eines jeden Kalenderjahres flächendeckend Bodenrichtwerte unter Berücksichtigung des unterschiedlichen Entwicklungszustands 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 oder in anderer geeigneter und nachvollziehbarer Weise ermittelter durchschnittlicher Lagewert für eine Bodenrichtwertzone, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, in EURO je Quadratmeter Grundstücksfläche. 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.

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes.

Die vom Gutachterausschuss ermittelten und beschlossenen Bodenrichtwerte sind im Internet unter www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm für jedermann kostenfrei einsehbar. Darüber hinaus erteilen die Mitarbeiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündliche und schriftliche Auskünfte für den Bereich des Landkreises Havelland. Weiterhin sind Ausdrucke der Bodenrichtwerte in den Formaten DIN A4 bis DIN A0 erhältlich.

9.2 Bodenrichtwerte für Bauland (Beispiele, Übersichten)

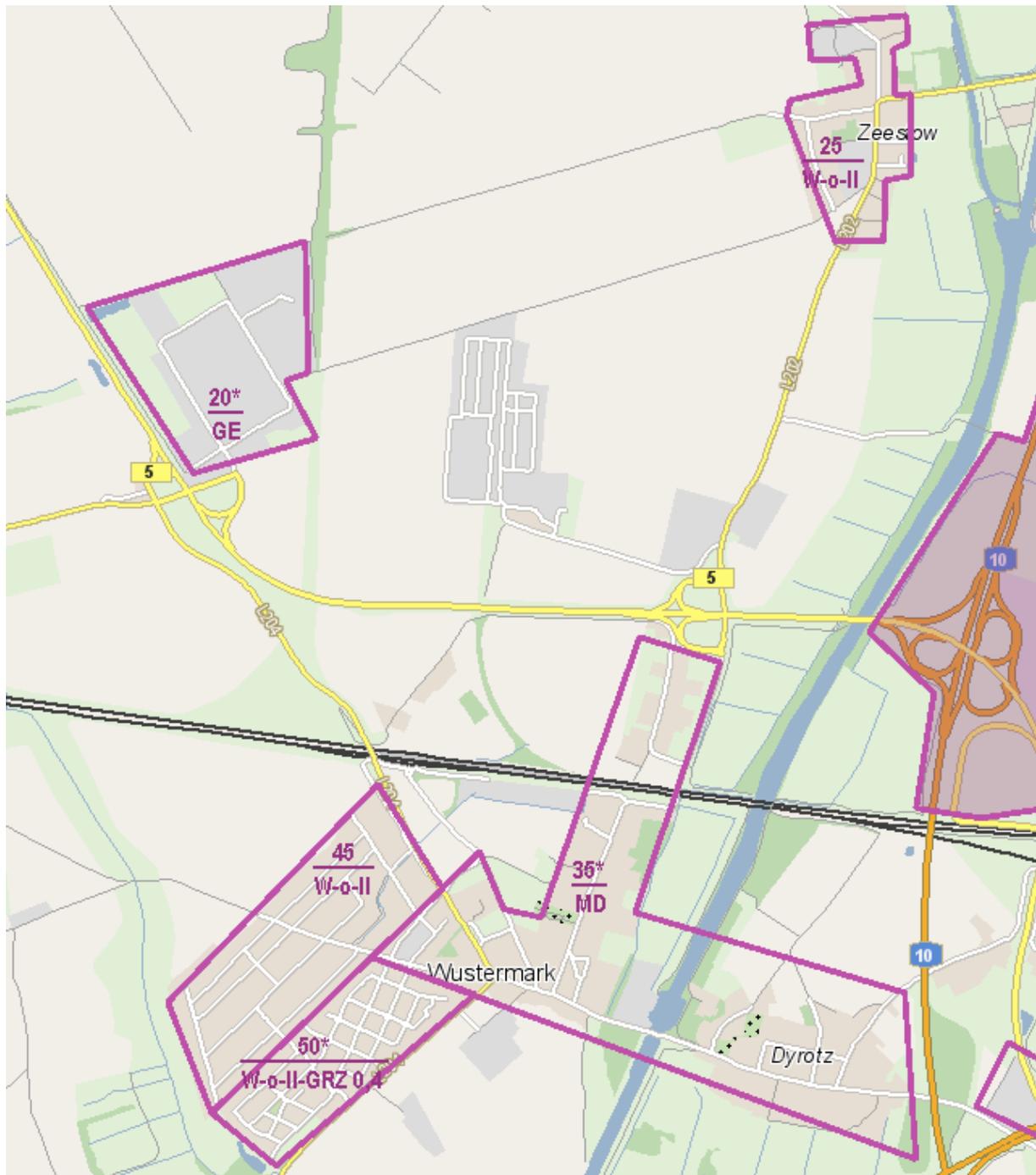
Der Bodenrichtwert berücksichtigt nicht die besonderen Eigenschaften einzelner Grundstücke; dies gilt insbesondere für eine deutliche Abweichung in Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bodenbeschaffenheit, dem Erschließungszustand und dem Grundstückszuschnitt.

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 der Bodenrichtwertdarstellung 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 eine formalisierte intersubjektive Marktsimulation (Preis- und Lagevergleich, indexbezogene Fortschreibung) und in geringem Umfang durch Auswertung von Kauffällen bebauter Grundstücke, wie z.B. Abbruchobjekten.

• **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2011)**



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

- W = Wohnbauflächen
- GE = Gewerbegebiet
- o = offene Bauweise
- II = Geschosszahl (zwei Vollgeschosse)
- GRZ = Grundflächenzahl (0,4 = überbaubare Grundstücksfläche 40 %)
- * = erschließungsbeitrags- und abgabefrei nach BauGB und KAG

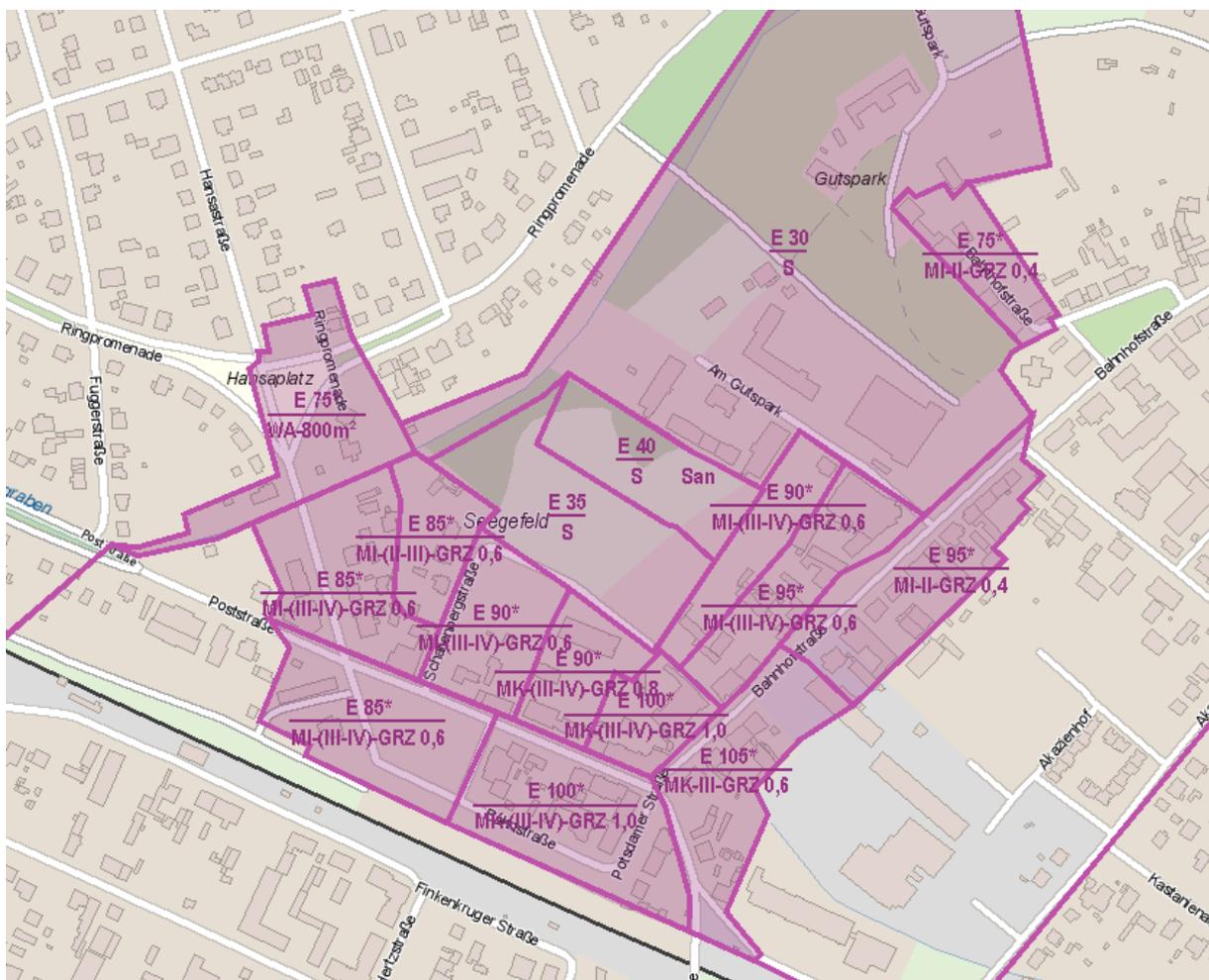
9.3 Besondere Bodenrichtwerte

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; Endwert – Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung).

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

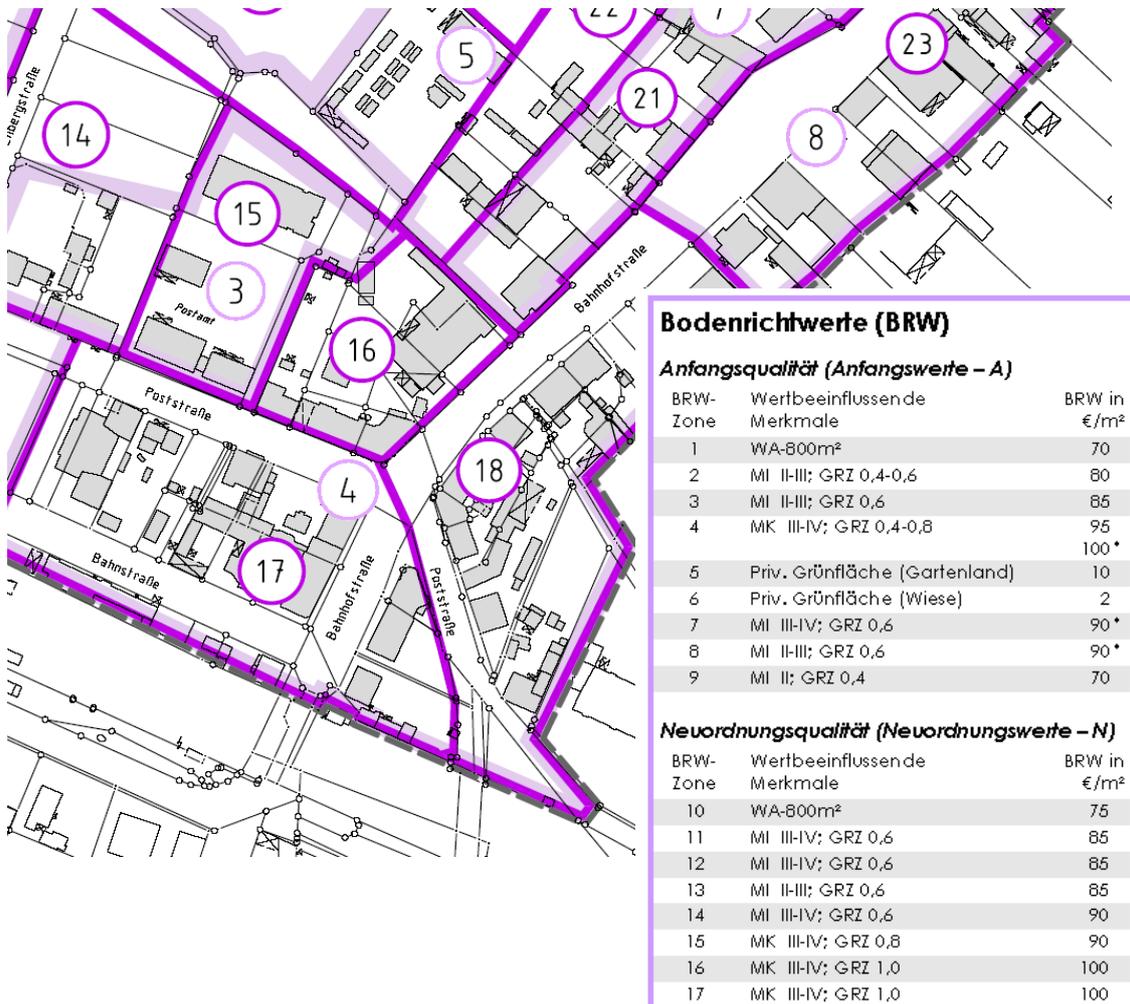
Der Gutachterausschuss hat für die Sanierungsgebiete „Altstadt Friesack“, „Ortskern Elstal“, „Stadt Rhinow“, „Zentrum Falkensee“ sowie „Stadt Nauen“ besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) ermittelt. Diese sind in speziellen Bodenrichtwertkarten nachgewiesen. Auskünfte hierzu erteilen die jeweiligen Gemeinden bzw. Städte oder die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses.

- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2011)**



San = Sanierungsgebiet
 E = Zustand unter Berücksichtigung der rechtlichen und tatsächlichen Neuordnung (Endwertqualität)

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



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 Bodenrichtwertdarstellung in grüner Farbe dargestellt.

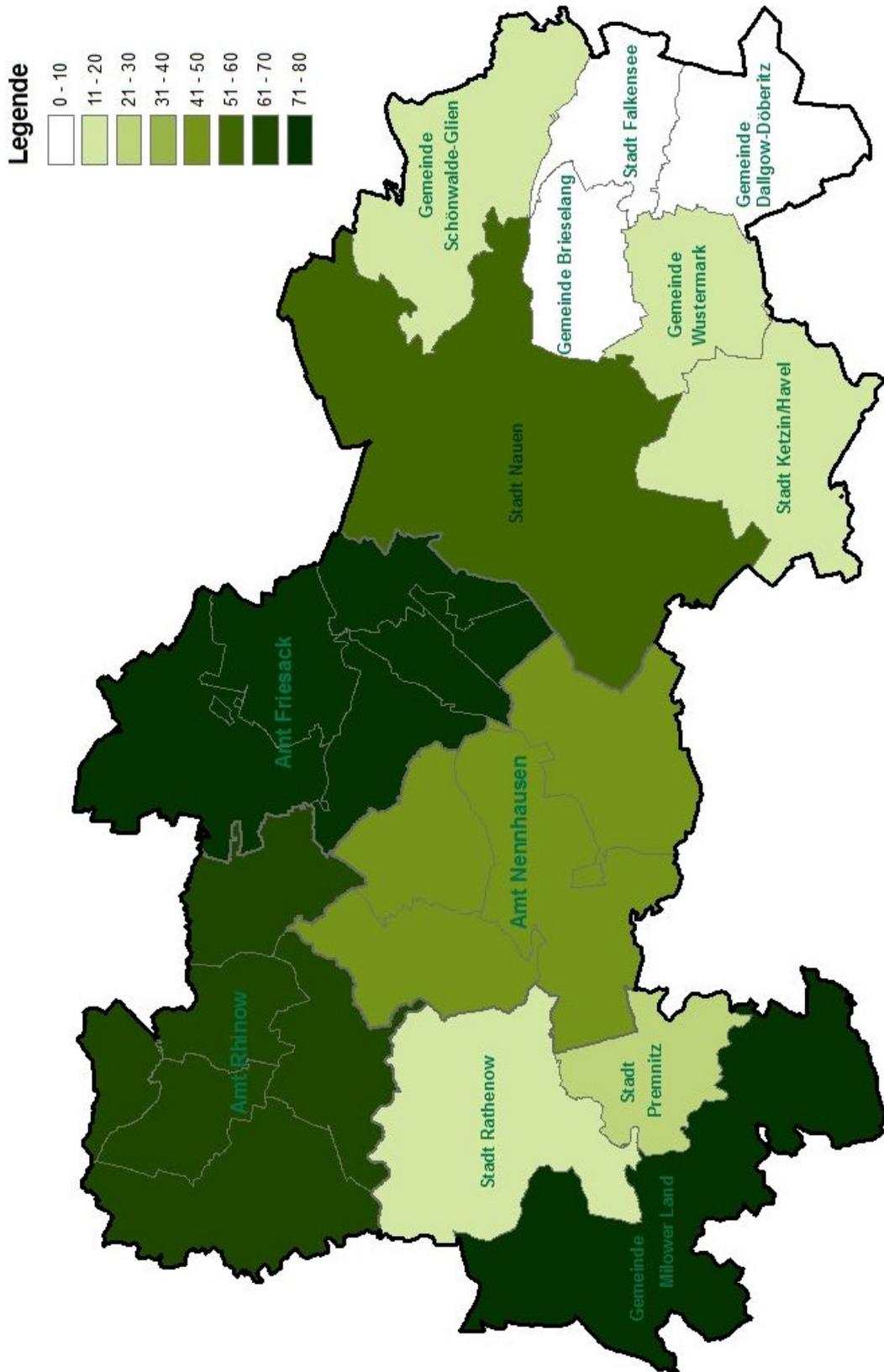
- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2011)**



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Nutzungsart-(Acker- oder Grünlandzahl)}}$ z.B. $\frac{0,35}{\text{A-(20-40)}}$

A = Ackerland
 GR = Grünland
 F = Forsten
 (20-40) = Acker- bzw. Grünlandzahl
 mA = mit Aufwuchs

Die folgende Darstellung gibt einen Überblick über die Häufigkeit der Kauffälle für Flächen der Landwirtschaft im Berichtsjahr.



9.5 Bodenrichtwerte für Erholungsflächen

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

- **Auszug aus der Bodenrichtwertdarstellung (Stand: 01.01.2011)**



Erläuterung: $\frac{\text{Bodenrichtwert in €/m}^2}{\text{Art der baulichen Nutzung}}$ z.B. $\frac{20}{\text{SOE}}$

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 ²		in € je m ² 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 ²		in € je m ² und Jahr		
	von	bis	von	bis	von	bis	
Falkensee	2000	2010	500	1.150	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2010	370	1.450	0,92	1,40	BL unentgeltlich mitverpachtet
Rathenow	2000	2005	325	500	2,05		Wasserlage , BL Pächtereigentum
	2002		500		0,77		Wassernähe , BL Pächtereigentum
Brieselang	2004	2008	450	1.100	0,92	1,35	BL Pächtereigentum
	2001	2009	400	1.400	0,92	1,38	BL unentgeltlich mitverpachtet
Dallgow-Döberitz	2001	2004	380	1.400	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	2010	400	1.840	0,65	1,51	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 Mieter- bzw. auf die Haus- und Grundeigentümergevereine sowie Vermietervereine verwiesen.

Kontaktdaten:

Haus & Grund Falkensee und Umgebung e.V.
Kochstraße 11
14612 Falkensee
Tel. 03322/3734
www.hausundgrundbrbg.de

Haus & Grund Rathenow und Umgebung e.V.
Bahnhofstraße 27
14712 Rathenow
Tel. 03385/54230
www.hausundgrundbrbg.de

Deutscher Mieterbund - Vereinigung der Mieter Brieselang e.V.
Am Markt 1
14656 Brieselang
Tel. 033232/39182
www.mieterbund.de

Mietervereinigung Nord / Land Brandenburg e.V. – Bereich Osthavelland
Bahnhofstraße 66
14612 Falkensee
Tel. 03322/206771
www.mietervereinigung-osthavelland.de

Mieterverein Brandenburg und Umgebung e.V.
Geschäfts- und Beratungsstelle Rathenow
Jahnstraße 4 - 5
14712 Rathenow
Tel. 03381/563815
www.mieterverein-brandenburg.de

Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Lentzeallee 107
14195 Berlin
Tel. 030/89781-0
www.bbu.de

Die Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam hat einen „Gewerbemieten-Service“ veröffentlicht (Stand 2010). Dieser Mietspiegel gibt eine Übersicht über das Mietniveau für Einzelhandels-, Gastronomie-, Büroräume, Lagerhallen und Lagerfreiflächen im IHK-Bezirk.

Kontaktdaten:

Industrie- und Handelskammer (IHK) Potsdam
Breite Straße 2 a – c
14467 Potsdam
Tel. 0331/2786-0
www.potsdam.ihk24.de

11 Aufgaben des Gutachterausschusses und Oberen Gutachterausschusses

11.1 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 geheim zu halten.

Dem Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Havelland gehören zurzeit folgende Mitglieder an:

Vorsitzender:

Axel Grzesik Leiter des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Havelland

Stellvertretende Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter:

Bernhard Bischoff Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Matthias Kuhnke Leiter des Sachgebiets Vermessung und Geoinformation im Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Havelland

Ehrenamtliche Gutachter:

Stefan Fourmont Sachverständiger für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Reinhard Frotscher Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Steffen Gries Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dirk Jöhling Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Nadine Metlitzky Sachverständige für Grundstücks- und Gebäudebewertung
Frank Meyer Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Thomas Rohrlack Immobilienmakler und Hausverwalter

Ehrenamtliche Gutachter der zuständigen Finanzbehörde:

Jürgen Kurpjuweit Finanzamt Nauen
Ulf Sperling Finanzamt Nauen

11.2 Gesetzliche Grundlagen

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 12.04.2011 (BGBl. I S. 619) ,
- bis zum 30.06.2010: 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),

- seit dem 01.07.2010: Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV) vom 19.05.2010 (BGBl. I S. 639),
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung – BbgGAV) vom 12.05.2010 (GVBl. II Nr. 27 vom 28.05.2010),
- Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten (Nutzungsentgeltverordnung – NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.06.2002 (BGBl. I S. 2562),
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte des Landes Brandenburg und deren Geschäftsstellen (Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung - BbgGAGebO) vom 30.07.2010 (GVBl. II/10, Nr. 51).

11.3 Aufgaben des Gutachterausschusses

Die wesentlichen Aufgaben des Gutachterausschusses sind:

- Erstattung von Verkehrswertgutachten über bebaute und unbebaute Grundstücke und über Rechte an Grundstücken,
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust durch Enteignung und über die Höhe der Entschädigung für andere Vermögensnachteile,
- Führung der Kaufpreissammlung,
- Erstattung von Verkehrswertgutachten über die ortsüblichen Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes,
- Erstattung von Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für vergleichbar genutzte Grundstücke mit Erholungsnutzung (NutzEV),
- Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Ermittlung der zur Wertermittlung sonstigen erforderlichen Daten,
- Erstellung einer Übersicht über den Grundstücksmarkt.

11.4 Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss gebildet. Zu seinen Aufgaben zählen im Wesentlichen die:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren,
- Erarbeitung eines Grundstücksmarktberichtes für den Bereich des Landes Brandenburg.

Anhang

Anschriften der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte und der Geschäftsstellen der benachbarten Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss für Land Landkreis/Stadt	Anschrift der Geschäftsstellen	Telefon Telefax Internet E-Mail
Oberer Gutachterausschuss Land Brandenburg	Geschäftsstelle bei der LGB Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	0335/5582520 0335/5582503 www.gutachterausschuss-bb.de oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Ostprignitz-Ruppin	Kataster- und Vermessungsamt Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	033971/62492 033971/71047 www.gutachterausschuss-bb.de gutachter@o-p-r.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	03301/6015581 03301/6015580 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@oberhavel.de
Berlin	Senatsverwaltung für Stadtentwicklung III E 29 Fehrbelliner Platz 1 10707 Berlin	030/90139-5239 030/90139-5231 www.gutachterausschuss-berlin.de gaa@senstadt.berlin.de
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	03328/318311 03328/318315 www.gutachterausschuss-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.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	0331/2893182 0331/289843183 www.gutachterausschuss-bb.de gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Regionalbereich Altmark	Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt Geoleistungsbereich Stendal Scharnhorststraße 89 39576 Stendal	03931/252106 03931/252499 www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de poststelle.stendal@lvermgeo.sachsen-anhalt.de

Gebührenbeispiele und Antragsformulare

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

Gebührenbeispiele und Antragsformulare für die nachfolgend aufgeführten Produkte sind im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de abrufbar.

- Antrag auf Auskunft aus der Kaufpreissammlung
- Antrag auf Bodenrichtwertauskunft
- Antrag auf Grundstücksmarktbericht
- Antrag auf Erstattung eines Gutachtens
- Antrag auf Auskunft über vereinbarte Nutzungsentgelte

Notizen