

**Der Obere Gutachterausschuß
für Grundstückswerte**

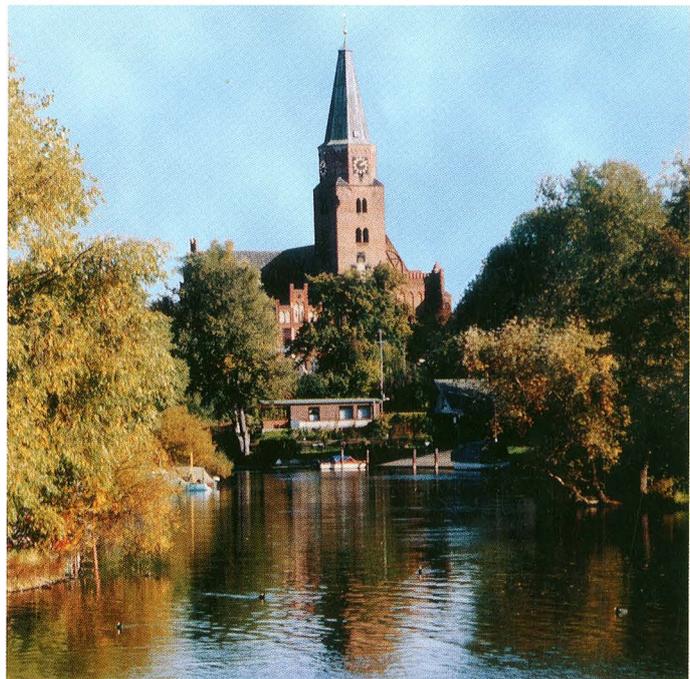
**LAND
BRANDENBURG**



1050 Jahre Brandenburg an der Havel

*„Man kann diese märkische
Stadt außerordentlich lieben
und gleichzeitig von manchem
ihrer Eigentümlichkeiten
abgestoßen und ernüchtert
werden“*

Bruno Taut, Architekt 1915



Grundstücksmarktbericht

1997

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Heinrich Tilly Ministerialrat
Ehrenamtliches Mitglied	Dipl.-Ing. Rainer Möckel Sachverständiger
Ehrenamtliches Mitglied	Dipl. Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliches Mitglied	Dr.- Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
<i>Geschäftsstelle</i>	Dipl.-Ing. Ulrich Schröder

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle
Postfach 674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 546 30 21 • Telefax (0335) 546 35 43
Juni 1998

Satz und Druck: Landesvermessungsamt Brandenburg
Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam

Gebühr: 20,00 DM

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Der Grundstücksmarkt im Überblick

	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio DM)	Ø Preise
Grundstücksverkehr				
Registrierte Vorgänge	39.367	60.236	7.133	-
davon				
auswertbare Kauffälle	37.175	50.071	7.015	-
einigungsbed. Kauffälle	2.192	10.165	118	-
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte				
Unbebaute Bauflächen				
Wohnbaulandgrundstücke	9.678 - 5%	1.574 - 11%	1.203 - 14%	76 DM/m ² - 5%
Gewerbebaulandgrundstücke	711 - 13%	527 - 10%	226 - 36%	46 DM/m ² - 16%
Erholungsgrundstücke	466 + 46%	48 + 75%	16 + 45%	34 DM/m ² - 13%
Bebaute Grundstücke				
Ein- u. Zweifamilienhäuser	6.218 - 5%	2.574 - 17%	1.219 - 13%	230 TDM - 4%
Reihenhäuser	3.029 - 26%	243 - 25%	856 - 43%	300 TDM - 17%
Mehrfamilienhäuser	1.305 - 15%	347 - 17%	644 - 57%	430 TDM - 56%
Wohnungs- und Teileigentum				
Erstverkäufe	3.789 - 65%		971 - 73%	3.400 DM/m ² WF - 5%
Weiterverkäufe	54 - 46%		13 - 14%	2.761 DM/m ² WF + 31%
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke				
Gesamt	3.417 + 19%	39.023 + 85%	169 + 42%	0,43 DM/m ² - 24%
davon Ackerflächen	1.064 + 22%	7.772 + 43%	43 + 48%	0,55 DM/m ² + 2%

Das Wichtigste
auf einem Blick

Bemerkungen: Die Werte sind nicht addierbar, da nur ausgewählte Teilmärkte dargestellt.
Die prozentualen Angaben sind Vergleiche mit dem Jahr 1996.

Berichtigung

Zeile: „Erstverkäufe“

Falsch: -5%

Richtig: -21%

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	3
1.1 Vorbemerkungen	3
1.2 Rechtsgrundlagen	3
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	4
1.3.1 Aufgaben	4
1.3.2 Leistungen	5
1.4 Land Brandenburg im Überblick	6
2. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt	11
2.1 Kauffälle 1997	11
2.2 Flächenumsatz 1997	14
2.3 Geldumsatz 1997	15
2.4 Entwicklung 1991 - 1997	19
3. Entwicklung und Niveau der Preise	23
3.1 Unbebaute Bauflächen	23
3.1.1 Zusammenfassende Wertung	23
3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke	23
3.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke	27
3.2 Bebaute Grundstücke	28
3.2.1 Zusammenfassende Wertung	28
3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	28
3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	31
3.2.4 Mehrfamilienhäuser	32
3.2.5 Wohnungs- und Teileigentum	32
3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
3.4 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	36
3.5 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	37
4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse	38
4.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	38
4.2 Kleingartenpachten	40
4.3 Neue Wohngebiete	41
4.4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	41
5. Bodenrichtwerte	43
5.1 Gesetzlicher Auftrag	43
5.2 Bodenrichtwerte für Bauland	44
5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	46
6. Übersichten über Bodenrichtwerte	47

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte ist rechtlich verpflichtet, eine Übersicht über den Grundstücksmarkt des Landes zu erarbeiten. Zusammen mit den regionalen Grundstücksmarktberichten der Gutachterausschüsse und deren Bodenrichtwertkarten (siehe Abschnitt 1.3.2) soll damit ein Beitrag zur Information der Öffentlichkeit geleistet werden.

*Marktbericht seit
7 Jahren*

Der vorliegende Bericht stützt sich auf Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten, vergleicht verschiedene Landesteile und dokumentiert die zeitliche Entwicklung. Im Bedarfsfall ist es zweckmäßig, die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse einzusehen und daraus ergänzende Informationen über die Marktgepflogenheiten in den einzelnen Regionen zu entnehmen. Die Anschriften der brandenburgischen Gutachterausschüsse sind auf dem hinteren Innenblatt dieses Berichtes aufgeführt.

*Anschriften der
18 Gutachterausschüsse*

Eine Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses besteht darin, für ihren Zuständigkeitsbereich den Grundstücksmarkt für Käufer und Verkäufer, für Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie andere Interessenten transparent zu machen. Neben den jährlich zu ermittelnden und zu veröffentlichen Bodenrichtwerten wird diese Transparenz u. a. in Form von Grundstücksmarktberichten erreicht. Grundlage dieser Analysen sind die Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Folgerichtig enthalten die Berichte keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbietet es den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuß, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Markttransparenz

Die seit 1990/1991 geführten Kaufpreissammlungen haben sich auch im Land Brandenburg zum wichtigsten Informationssystem über den Grundstücksmarkt und für die Grundstückswertermittlung entwickelt. Das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“, das 1994/1995 landesweit installiert werden konnte, unterstützt diese Aufgabe und hat sich insbesondere bei den Auskünften über Kaufpreise als rationell und fachgerecht erwiesen. Keine andere private oder öffentliche Datensammlung kann vollständiger über das Marktgeschehen Auskunft geben.

Kaufpreissammlung

Verträge über Grundstücksgeschäfte, insbesondere zum Jahresende, erreichen die Gutachterausschüsse mit erheblichem zeitlichen Verzug. Deshalb können die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die Auswertetätigkeit für das Vorjahr erst zum 15. März des Folgejahres beenden. Von diesem Zeitpunkt an sind sichere Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Sehr frühe Marktaussagen anderer Stellen können höchstens als Hochrechnung verstanden werden und sind nur bedingt aussagefähig.

zuverlässige Marktaussagen

Der Grundstücksmarktbericht 1997 für das Land Brandenburg wurde durch die Geschäftsstelle erarbeitet und am 12. Mai 1997 vom Oberen Gutachterausschuß bestätigt.

1.2. Rechtsgrundlagen

Im Land Brandenburg sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte gebildet. Zur Erledigung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse der bei den territorial zuständigen Kataster- und Vermessungsämtern eingerichteten Geschäftsstellen.

Verbindliche Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997

BauGB

- (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, 2903)
- GAV* - die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung - GAV) vom 18. Juni 1991 (GVBl. S. 272), geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (GVBl. II S. 749)
- GAGebO* - die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GAGebOBbg) vom 13. September 1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil II Seite 1002)
- Wesentliche Arbeitsgrundlage ist
- WertV* - die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)

1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.3.1 Aufgaben

*Gutachterausschüsse
als unabhängige
Landesgremien*

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind selbständige unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Landesvermessungsamt Brandenburg nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

*Aufgaben der
Gutachterausschüsse*

Den örtlichen Gutachterausschüssen obliegen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvorteile und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV)

Arbeit der Geschäftsstellen

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten durch:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in Karten und ihre Veröffentlichungen
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung der Jahresberichte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuß

Für den Bereich des Landes Brandenburg ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet. Der Vorsitzende und die weitere ehrenamtliche Mitglieder sind durch das Ministerium des Innern bestellt. Ihm steht eine Geschäftsstelle zur Seite. Die Aufgaben sind:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts oder einer Behörde in einem gerichtlichen bzw. gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

- Beratung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuß hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten vor und erarbeitet die Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landes Brandenburg. Ihr obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Arbeit der Geschäftsstelle

1.3.2 Leistungen

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses kann eine Auskunft unter Beachtung des Datenschutzes aus der Kaufpreissammlung gegeben werden. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle genannt. Die Angaben lassen sich nicht auf natürliche Personen beziehen. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Auskünfte

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können auch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, haben aber keine bindende Wirkung. Die Grundlage bilden die amtlichen topographischen Kartenwerke in den Maßstäben 1 : 100 000 bzw. 1 : 25 000. Mit der Herstellung der Bodenrichtwertkarten wurde das Landesvermessungsamt Brandenburg beauftragt. Die Bodenrichtwertkarten können als Einzelblatt bei der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 30,00 DM (zzgl. Versandkosten bei Zustellung) erworben werden. Die Gesamtausgabe für das Land Brandenburg (18 Bodenrichtwertkarten) ist nur beim Landesvermessungsamt Brandenburg - Zentralversand Karten - zu beziehen.

Bodenrichtwerte

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geben darüber hinaus auch weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung, soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen dazu bereits in der Lage sind. Rechtsauskünfte dürfen nicht gegeben werden.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag Gutachten wie in Abschnitt 1.3.1 dargestellt. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte. Ein Antrag kann schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

Gutachten

Die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen erarbeiten jährlich eine Analyse über den Grundstücksmarkt in ihrem Zuständigkeitsbereich. Diese Grundstücksmarktberichte werden aus den Daten der Kaufpreissammlung erstellt und dienen der Transparenz des örtlichen Marktes. Sie können bei den Geschäftsstellen erworben werden. Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg wird durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses vorgelegt und im Oberen Gutachterausschuß beraten. Er kann beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), bezogen werden.

Analysen

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen werden Gebühren und Auslagen nach der Gebührenordnung (GAGebO) vom 13. Dezember 1994 (veröffentlicht im GVBl. II S. 1002) erhoben.

Durch die Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses in den vergangenen Jahren konnte der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg transparent gemacht werden. Mit dieser Arbeit wuchsen die Informationswünsche aus Verwaltung, Wirtschaft und privaten Kreisen. Das ist ein

Leistungen

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

deutliches Zeichen, daß die bisherigen Informationen angenommen wurden. Die Marktberichte 1997 wollen dem gestiegenen Informationsbedürfnis Rechnung tragen. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind bemüht, Informationen schnell und aktuell bereitzustellen. Die steigende Anzahl der mündlichen und schriftlichen Auskünfte verdeutlicht dieses Bemühen.

Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse

Bild 1/02	Leistungen der Gutachterausschüsse			
	1994	1995	1996	1997
Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen	570	650	790	935
Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und sonstige Auskünfte	35.100	36.500	45.000	54.500
Abgegebene Bodenrichtwertkarten	15.600 ¹⁾	6.585	9.475	8.430
davon durch die Gutachterausschüsse	8.600	5.350	5.850	4.960
durch das Landesvermessungsamt	7.000	1.235	3.625	3.470
Abgegebene Grundstücksmarktberichte	2.200	3.500	3.760	3.200
davon durch die Gutachterausschüsse	1.500	1.650	1.980	2.250
durch den Oberen Gutachterausschuß	700	1.850	1.780	950
Kauffälle - Gesamteingang	37.691	42.142	48.205	39.367
davon				
einigungsbedingte Kauffälle	2.200	2.496	2.361	2.192
auswertbare Kauffälle	35.491	39.646	45.844	37.175
Erstattete Wertgutachten	327	561	473	609
davon				
nach § 5 Bundeskleingartengesetz	11	28	13	33
nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung	6	105	129	144

¹⁾ vor Kreisneugliederung Herstellung von 42 verschiedenen Bodenrichtwertkarten

1.4 Land Brandenburg im Überblick

Land zwischen Elbe und Oder

Das Land Brandenburg ist mit fast 29.500 km² flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit 87 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. In der Mitte des Landes liegt die Bundeshauptstadt Berlin als besonderes Ballungsgebiet. Als Teil des norddeutschen Tieflandes umfaßt Brandenburg Wälder, Seen, Wiesen- und Ackerflächen und von Heide geprägte Landschaften.

Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten fast 400 Gebiete weisen eine selten gewordene Artenvielfalt in Fauna und Flora auf. Für die landschaftliche Schönheit Brandenburgs stehen beispielhaft die Schorfheide, die Märkische Schweiz, der Spreewald und das Havelland.

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte und umfaßt 1.696 Gemeinden zum Jahresende 1996. In zwei Drittel aller Gemeinden leben jeweils weniger als 500 Einwohner.

Landesentwicklungsprogramm

Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm¹ der Länder Berlin und Brandenburg sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und -potentiale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten Entwicklungsraum Brandenburg geschaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes ermöglicht werden.

¹ Gesetz zu dem Staatsvertrag vom 07.08.1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderungen des Landesplanungsvertrages vom 04.02.1998 (GVBl. I S. 14)

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 1/03

Flächennutzung / Land

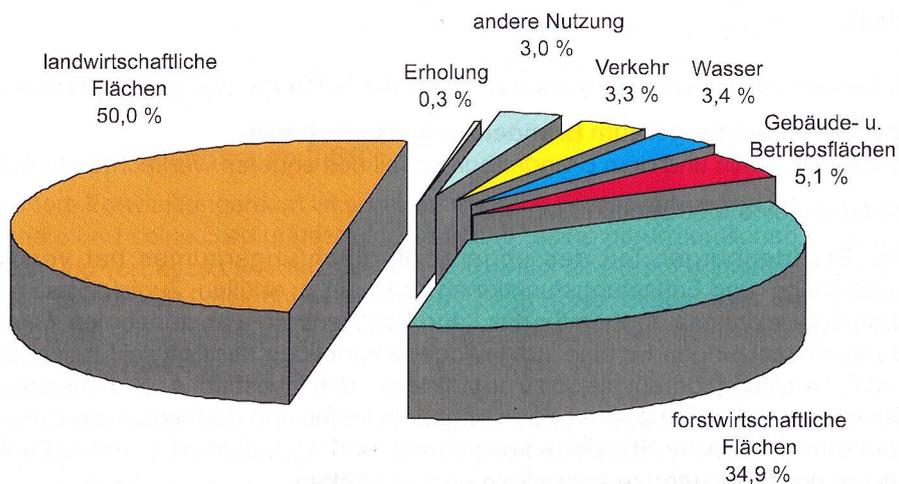


Bild 1/04

Verwaltungsgliederung / Land



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Neben der Gliederung des Gesamtraumes in die Teilräume

1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (eVR)

2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg (äER)

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.

Das Landesentwicklungsprogramm definiert die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

engerer Verflechtungsraum

Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (eVR)

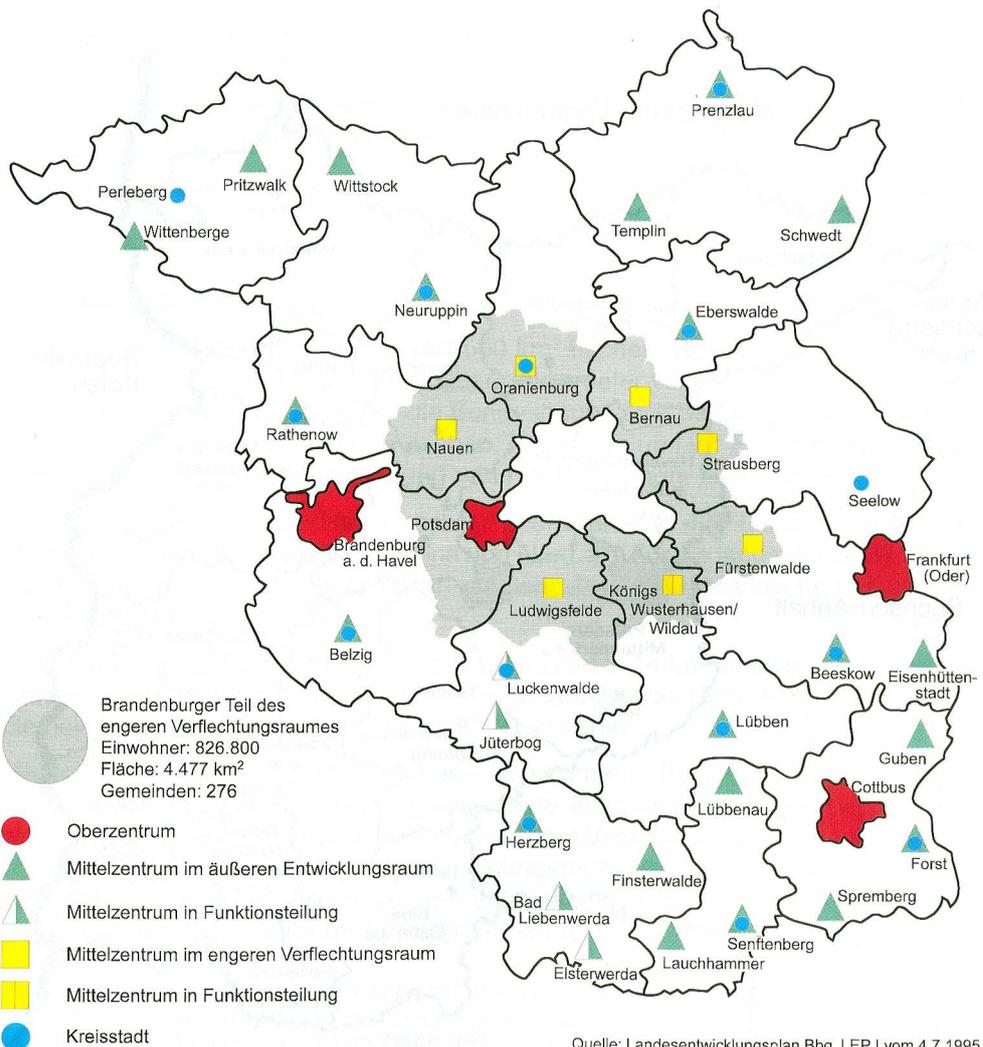
gebildet aus Berlin und dem Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes.

- Berlin übt eine Metropolfunktion aus.

- Der Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes hat vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin zu erfüllen. Zugleich hat er aber auch Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg wahrzunehmen. Hier sind die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotentiale so zu organisieren, daß Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird. Potsdam ist in seiner Funktion als Landeshauptstadt zu entwickeln und zu stärken.

Bild 1/05

Grundzüge der Landesentwicklung



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Innerhalb dieses engeren Verflechtungsraumes liegen potentielle Siedlungsbereiche, für die eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke Vorrang genießt. Sie erfüllen in der Regel Zentrenfunktion und verfügen über eine gute Einbindung in das übergeordnete Straßen- und Schienennetz.

Im Brandenburger Teil leben ca. 827.000 Einwohner in 276 Gemeinden. Die Bevölkerungsdichte beträgt 185 Einwohner je km². Die Fläche umfaßt ca. 4.480 km², d. h. 15 % der Landesfläche.

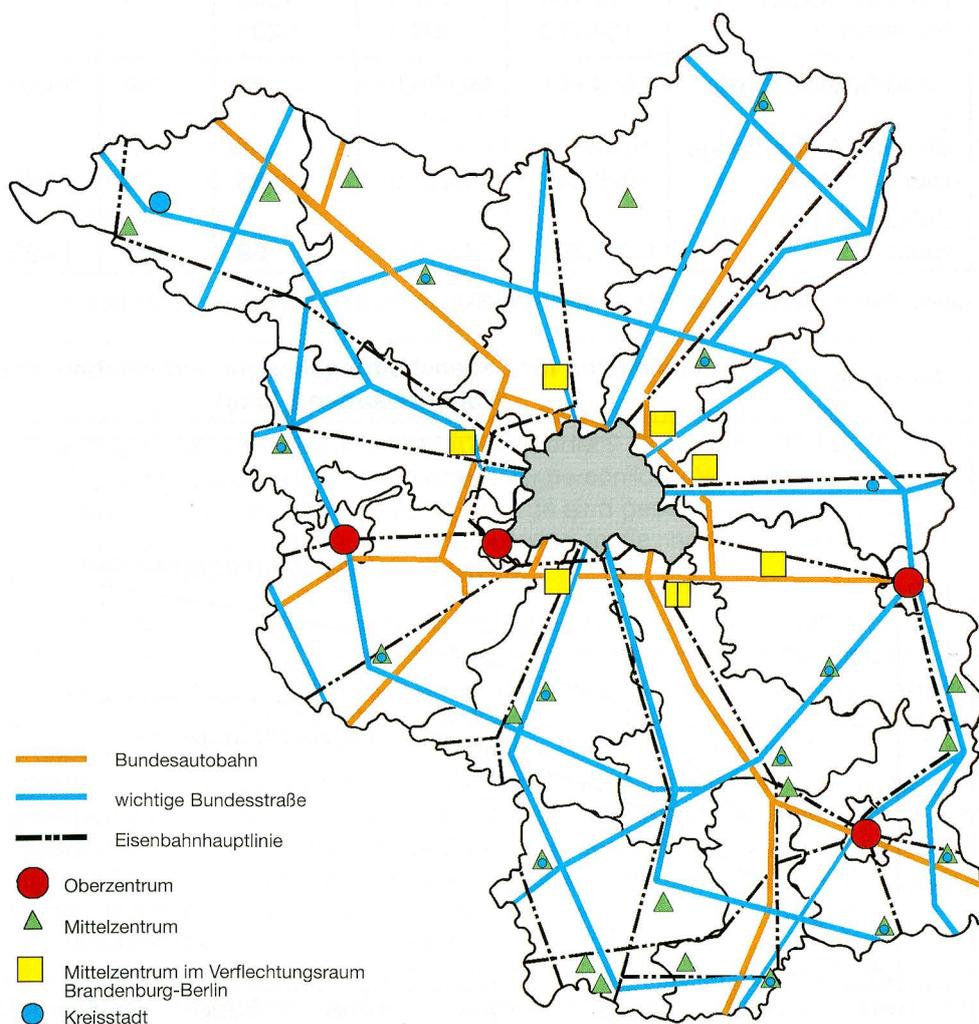
Äußerer Entwicklungsraum (äER)

Der äußere Entwicklungsraum ist so zu entwickeln, daß sowohl seine Entwicklungspotentiale und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Potentiale erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 69 Einwohnern je km² auf. Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg a. d. H., Eberswalde, Neuruppin und Luckenwalde/Jüterbog.

äußerer Entwicklungsraum

Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines Sterns von Verkehrsverbindungen. Dadurch verfügt das Land Brandenburg über ein umfangreiches Straßen- und Eisenbahnnetz. Künstliche Wasserstraßen verbinden die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe.

Bild 1/06	Verkehrshauptnetz / Land
-----------	--------------------------

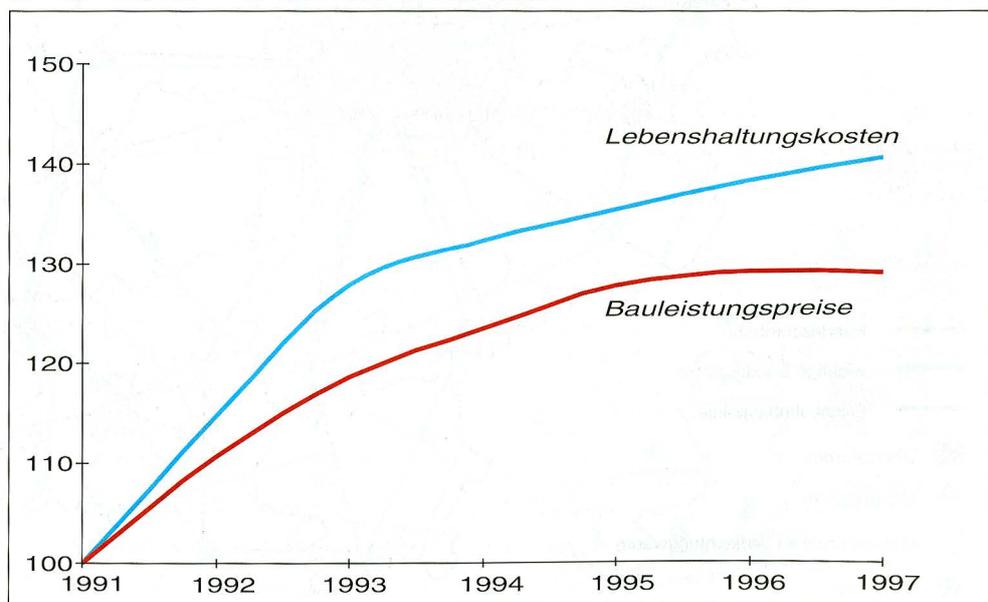


Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

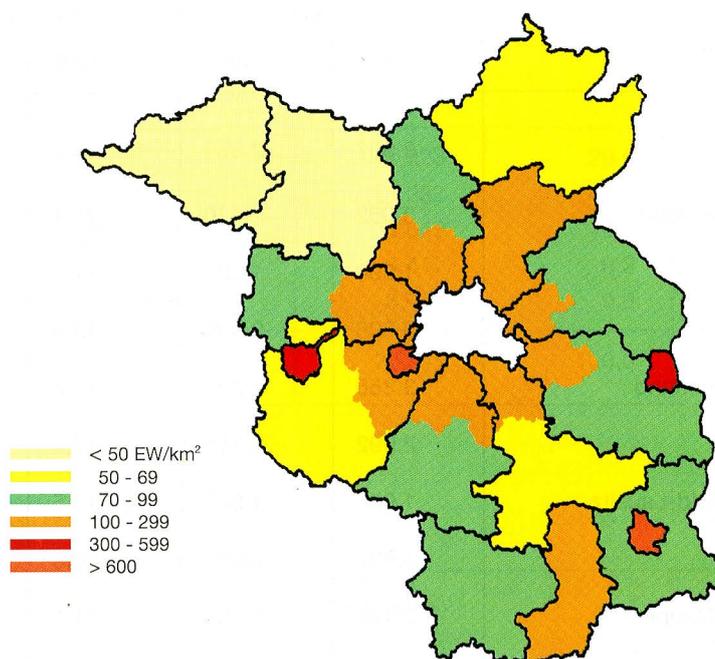
Bild 1/07	Statistische Grunddaten / Land				
	Verwaltungsbezirke	Wohnbevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²	Gebietskörperschaften
Ämter					Gemeinden
Landkreise					
Barnim	154.698	1.494,3	104	10	73
Dahme-Spreewald	147.871	2.261,0	65	12	145
Elbe-Elster	136.286	1.889,5	72	13	136
Havelland	133.823	1.707,0	78	11	94
Märkisch-Oderland	175.033	2.127,6	82	14	133
Oberhavel	173.666	1.795,0	97	9	93
Oberspreew.-Lausitz	155.024	1.216,6	127	9	84
Oder-Spree	193.006	2.242,2	86	12	138
Ostpr.-Ruppin	115.637	2.510,3	46	9	127
Potsdam-Mittelmark	184.987	2.682,8	69	18	175
Prignitz	100.422	2.122,9	47	9	109
Spree-Neiße	154.856	1.661,5	93	9	103
Teltow-Fläming	150.241	2.091,9	72	11	119
Uckermark	159.029	3.058,2	52	12	163
Kreisfreie Städte					
Brandenburg a.d.H.	84.493	207,9	406	-	1
Cottbus	120.812	150,3	804	-	1
Frankfurt (Oder)	79.784	147,6	540	-	1
Potsdam	134.773	109,3	1.233	-	1
Land Brandenburg	2.554.441	29.475,9	87	158	1.696
engerer Verflechtungsraum	826.841	4.477,0	185	35	276
äußerer Entwicklungsraum	1.727.600	24.998,9	69	123	1.420

Quelle: Statistisches Jahrbuch 1997 (Stand 31.12.1996)

Bild 1/08 Preisindizes für Lebenshaltungskosten und Neubau von Wohngebäuden / Land



Quelle: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik



Die Wirtschaftsstruktur des Landes Brandenburg befindet sich nach wie vor im Umbruch. Mit einem Wirtschaftswachstum von 2,9 % gegenüber dem Vorjahr hat Brandenburg 1997 unter den deutschen Bundesländern wieder die Spitzenposition aufgewiesen². Es ist aber zu beachten, daß dieses Wachstum seit 1994 rückläufig ist und ein Vergleich mit den alten Bundesländern wegen des Ausgangsniveaus wenig dienlich ist.

2. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

2.1 Kauffälle 1997

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte wurden im Geschäftsjahr ca. 39.400 Kaufverträge zugestellt. Darunter waren 3.640 oder 9 % Verträge, die für eine qualitative Auswertung wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse nicht geeignet waren. 2.192 einigungsbedingten Vorgänge sind gesondert unter Nr. 3.5 dieses Grundstücksmarktberichtes ausgewertet worden. In die nachfolgenden Betrachtungen wurden 37.175 Vorgänge einbezogen.

Gegenüber dem Vorjahr war somit ein Rückgang um über 8.800 Kauffälle, d. h. um 18 %, zu verzeichnen, worunter der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum den Hauptanteil mit 6.325 Kauffällen ausmachte. Das verwundert nicht, war doch vor allem das letzte Quartal 1996 voller Hektik wegen der Grunderwerbssteuererhöhung ab dem 01.01.1997 und wegen des Auslaufens der hohen Abschreibung (50 %ige Sonder-AfA des Fördergebietgesetzes) von Kaufpreisen für den Wohnungs- und Gewerbeneubau. Ließen vor allem die steuerlichen Vergünstigungen Preise und Umsätze boomen, so brach dieses preisbeeinflussende Merkmal 1997 nahezu ganz weg. Verblieben sind nur noch Sonderkonditionen beim Kauf von bebauten Grundstücken, wenn Modernisierungen durchgeführt werden (40 % Sonder-AfA). Grundstückskäufe stehen mit ihrer zu erwartenden Rendite wieder in echter Konkurrenz mit anderen Formen der Geldanlage. Stimmt die Rendite wegen des Wegfalls der steuerlichen Subvention nicht mehr, so ist darauf eine mögliche Antwort des

Rückgang um 18%

² Pressenmitteilung des Landesamtes für Statistik und Datenverarbeitung vom 31.03.1998

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Marktanteile der Städte
und Kreise

Bild 2/01	Kauffälle gesamt und je 1.000 Einwohner / Regionen				
	Landkreise/ kreisfreie Städte	Kauffälle		je 1.000 Einwohner	
		1996	1997	1996	1997
Barnim	3.807	2.855	25,1	18,4	
Dahme-Spreewald	3.062	2.470	21,1	16,6	
Elbe-Elster	1.590	1.582	11,6	11,6	
Havelland	2.605	2.399	19,8	17,9	
Märkisch-Oderland	3.358	2.996	19,5	17,1	
Oberhavel	2.992	2.146	17,4	12,4	
Oberspreewald-Lausitz	1.653	1.545	10,5	10,0	
Oder-Spree	3.997	2.696	20,9	14,0	
Ostprignitz-Ruppin	2.442	2.256	21,1	19,5	
Potsdam-Mittelmark	5.208	3.630	28,9	19,6	
Prignitz	1.912	1.702	18,9	16,9	
Spree-Neiße	2.402	1.998	15,6	12,9	
Teltow-Fläming	2.884	2.759	19,5	18,4	
Uckermark	3.003	2.731	18,7	17,1	
Brandenburg a. d. H.	995	733	11,6	8,7	
Cottbus	1.220	935	9,9	7,7	
Frankfurt (Oder)	695	752	8,6	9,4	
Potsdam	2.019	990	14,8	7,3	
Land Brandenburg	45.844	37.175	18,0	14,5	
eng. Verflechtungsraum	19.828	13.466	25,1	16,3	
äuß. Entwicklungsraum	26.016	23.709	14,9	13,7	

Grundstücksmarktes der Preisrückgang. Die andere Möglichkeit ist die des Abwartens der Bürger und der Wirtschaft, was sich in rückläufigen Umsatzzahlen niederschlägt.

*Kaufinteresse hat örtlich
stark nachgelassen*

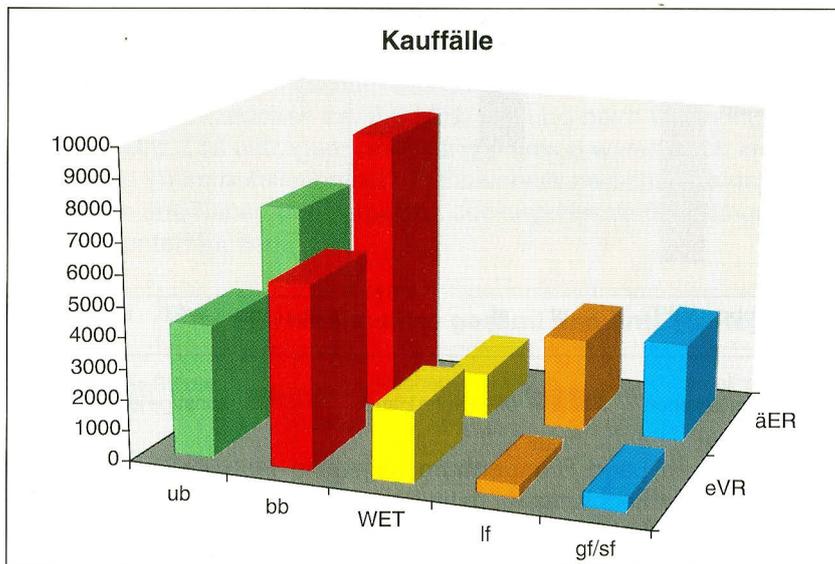
Die Vertragstätigkeit ging besonders stark in der Landeshauptstadt Potsdam (- 51 %) zurück. Im Landesvergleich waren überdurchschnittlich rückläufig auch die Ergebnisse in Brandenburg a. d. H. (- 26 %), Oder-Spree (- 33 %), Potsdam-Mittelmark (- 31 %) und Oberhavel (- 29 %). Ein Anstieg der Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr war nur in Frankfurt (Oder) festzustellen. Der Obere Gutachterausschuß sieht die Ursache in örtlichen Marktbesonderheiten.

Das geringste Marktinteresse gemessen an der Bevölkerungszahl war von den kreisfreien Städten in Potsdam und von den Landkreisen in Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster, Oberhavel und Spree-Neiße feststellbar.

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 2/02	Kauffälle nach Grundstücksarten / Land		
Grundstücksart	Anzahl	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	11.023	29,6	93,3
bebaute Grundstücke	15.233	41,0	86,5
Wohnungs-/Teileigentum	3.849	10,4	37,8
land- u. forstwirtsch. Flächen	3.417	9,2	118,5
Gemeinbed./sonst. Flächen	3.653	9,8	102,1
g e s a m t	37.175	100,0	80,6

Grundstücksarten im Vergleich



Unterschiede des geteilten Grundstücksmarktes

Bild 2/03	Kauffälle nach Grundstücksarten/engerer Verflechtungsraum		
Grundstücksart	Anzahl	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	4.297	31,9	93,6
bebaute Grundstücke	5.938	44,1	81,0
Wohnungs-/Teileigentum	2.347	17,4	33,1
land- u. forstwirtsch. Flächen	411	3,1	152,2
Gemeinbed./sonst. Flächen	473	3,5	84,7
g e s a m t	13.466	100,0	67,9

Starker Rückgang beim Wohnungseigentum

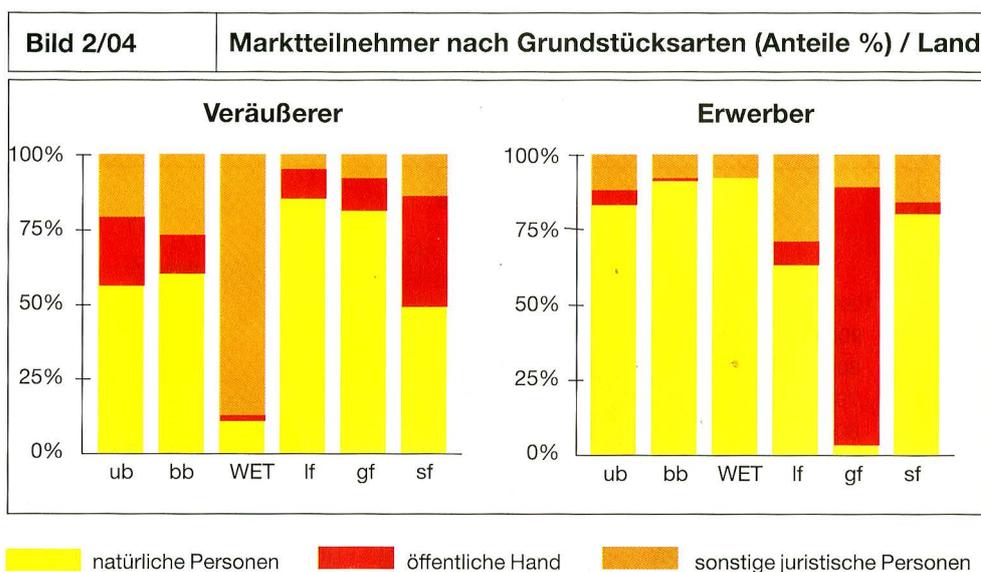
Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Das geringste Marktinteresse gemessen an der Bevölkerungszahl wurde von den kreisfreien Städten in Potsdam und von den Landkreisen in Oberspreewald-Lausitz, Elbe-Elster, Oberhavel und Spree-Neiße registriert.

Das Spektrum der Marktteilnehmer hat sich gegenüber 1996 z. T. geringfügig geändert:

- bebaute Grundstücke Zunahme der privaten Veräußerer um 5 % zu Lasten der sonstigen juristischen Veräußerer
- Wohnungseigentum Abnahme der sonstigen juristischen Veräußerer um 7 % zugunsten privater Veräußerer
- Land- und Forstwirtschaft Zunahme der Veräußerung durch die öffentliche Hand um 6 % zu Lasten von Privatpersonen
Zunahme des Erwerbs durch Privatpersonen um 8 %

Marktteilnehmer kaum zu 1996 verändert



Markt um Berlin gesättigt?

Zusätzlich zu der im Land Brandenburg allgemein festzustellenden Marktflaute konnte im engeren Verflechtungsraum im Berichtsjahr ein gewisser Sättigungsgrad beim Umsatz von Wohnimmobilien festgestellt werden. Hatten im Vorjahr diese Kauffälle noch einen Anteil von 51 % am Umsatz im Land Brandenburg, ging dieser Anteil 1997 auf 44 % zurück.

Bild 2/05 Kauffälle Wohnimmobilien / Räume

Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	1996	1997	1996	1997	1996	1997
bebaute Wohngrundstücke	12.168	10.552	5.434	4.381	6.734	6.171
Wohnungs-/Teileigentum	10.175	3.849	7.081	2.347	3.094	1.502
Wohnbaulandgrundstücke	10.183	9.678	4.020	3.794	6.163	5.884
Wohnimmobilien gesamt	32.526	24.079	16.535	10.522	15.991	13.557

2.2 Flächenumsatz 1997

2% der Landesfläche umgesetzt

Der Flächenumsatz aller registrierten Vorgänge hat über 60.000 Hektar oder 2 % der Landesfläche betragen. Gegenüber dem Vorjahr 1996 wurden 1997 nahezu 25.000 Hektar Fläche mehr umgesetzt. Dieses Flächenplus ging aber ausschließlich auf land- und forstwirtschaftliche Grundstücke zurück. Läßt man diesen Flächenum-

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

satz unberücksichtigt, so bestätigt sich der allgemeine Trend des Umsatzrückganges. Im Landesdurchschnitt verringerte sich der Flächenumsatz bei unbebauten Bauflächen um 22% und bei sonstigen Flächen wie z.B. Abbauflächen, privaten Grünanlagen, Lagerplätzen oder Halden um 27 %.

Im Gegensatz zum äußeren Entwicklungsraum ist im Umland Berlin (eVR) der Flächenumsatz für bebaute Grundstücke wieder angestiegen. Verursacht wurde diese Zunahme von ca. 7.500 Hektar durch den Erwerb sonstiger Gebäude außerhalb der kreisfreien Stadt Potsdam. Der Flächenumsatz für Wohngebäude, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude ist im Durchschnitt um 15 % gesunken.

2.3 Geldumsatz 1997

Der Geldumsatz auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt hat im Berichtsjahr mit ca. 7 Milliarden DM nur noch 50 % des Vorjahres erreicht. Das war bedingt durch die deutlichen Verringerungen auf den Teilmärkten Wohnungs- und Teileigentum um 73 % und bebaute Grundstücke um 47 %. Der verstärkte Erwerb land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen hat keinen Ausgleich schaffen können. In den Landkreisen und kreisfreien Städten haben damit teilweise die Geldumsätze je Einwohner drastisch abgenommen wie z. B. in Potsdam und Cottbus sowie in Barnim, Dahme-Spreewald, Oder-Spree und auch Potsdam-Mittelmark.

Rückgang um 50%

Im engeren Verflechtungsraum ist der Umsatz mit Ausnahme für die land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke auf allen Teilmärkten stärker zurückgegangen als im äußeren Entwicklungsraum des Landes. Der Rückgang gegenüber 1996 hat bei bebauten Grundstücken ca. 2,6 Mrd. DM und beim Wohnungs- und Teileigentum ca. 1,9 Mrd. DM betragen. Unabhängig davon waren auch im Berichtsjahr die Unterschiede im Immobilienumsatz je Einwohner zwischen beiden Landesräumen beträchtlich und haben die Dominanz des engeren Verflechtungsraumes wiederum deutlich unterstrichen.

Immobilienumsatz um Berlin immer noch stark

Bild 2/06	Flächenumsätze gesamt und Anteil / Regionen				
	Landkreise/kreisfreie Städte	Flächenumsatz (ha)		Anteil zur Kreis-/Stadtfläche (%)	
		1996	1997	1996	1997
Barnim	1.016,8	1.843,1	0,68	1,23	
Dahme-Spreewald	1.886,2	1.857,9	0,83	0,82	
Elbe-Elster	1.424,6	2.528,4	0,75	1,34	
Havelland	2.015,8	1.449,0	1,18	0,85	
Märkisch-Oderland	2.833,6	3.988,0	1,33	1,87	
Oberhavel	1.068,8	1.128,3	0,60	0,63	
Oberspreewald-Lausitz	1.977,7	3.459,6	1,63	2,84	
Oder-Spree	2.455,2	2.116,2	1,10	0,94	
Ostprignitz-Ruppin	4.079,9	5.268,1	1,63	2,10	
Potsdam-Mittelmark	4.783,3	5.580,4	1,78	2,08	
Prignitz	3.058,2	6.795,6	1,44	3,20	
Spree-Neiße	1.011,1	1.477,9	0,61	0,89	
Teltow-Fläming	1.147,2	1.903,3	0,55	0,91	
Uckermark	4.600,8	9.325,0	1,50	3,05	
Brandenburg	124,5	841,3	0,60	4,05	
Cottbus	117,7	185,3	0,78	1,24	
Frankfurt (Oder)	112,2	228,1	0,76	1,55	
Potsdam	136,8	95,2	1,26	0,87	
Land Brandenburg	33.850,3	50.070,8	1,15	1,70	
eng. Verflechtungsraum	4.318,5	5.674,7	0,98	1,27	
äuß. Entwicklungsraum	29.531,8	44.396,1	1,18	1,78	

Flächenumsätze in den Städten und Kreisen

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Grundstücksarten im Vergleich

Bild 2/07		Flächenumsätze nach Grundstücksarten / Land	
Grundstücksart	Fläche (ha)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	2.184	4,4	78,1
bebaute Grundstücke	6.922	13,8	93,3
land- u. forstwirtsch. Flächen	39.023	78,0	184,9
Gemeinbed./sonst. Flächen	1.942	3,8	76,8
g e s a m t	50.071	100,0	147,9

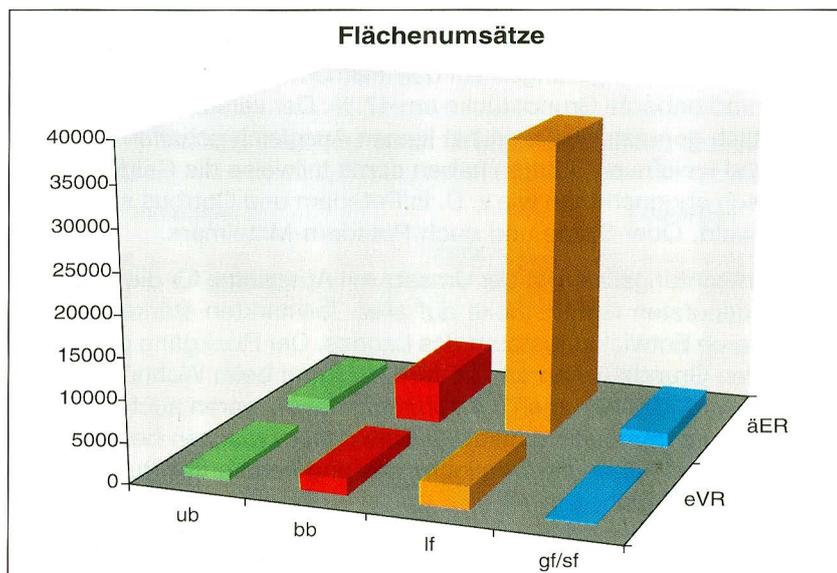
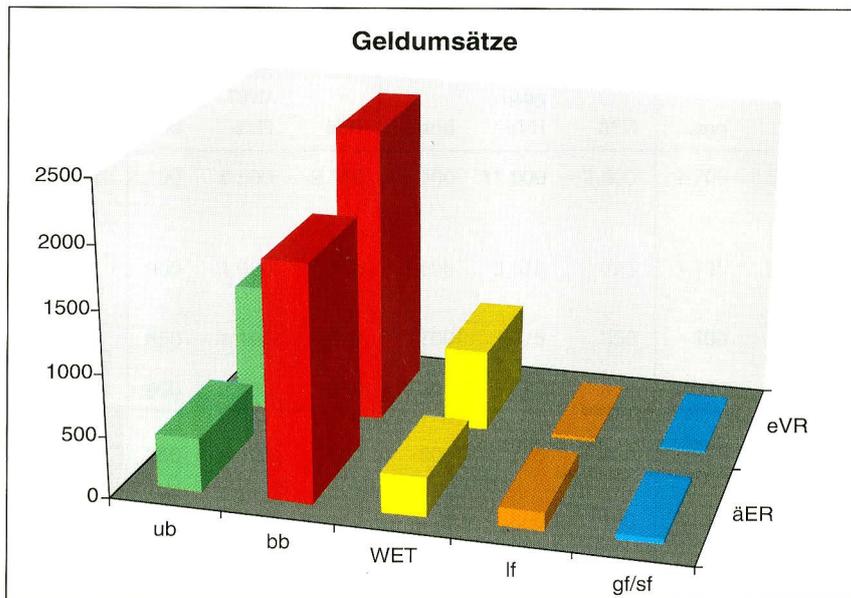


Bild 2/08		Flächenumsätze nach Grundstücksarten / engerer Verflechtungsraum	
Grundstücksart	Fläche (ha)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	915	16,1	81,5
bebaute Grundstücke	1.838	32,4	154,6
land- u. forstwirtsch. Flächen	2.691	47,4	153,9
Gemeinbed./sonst. Flächen	231	4,1	89,5
g e s a m t	5.675	100,0	131,9

Grundstücksarten im Vergleich

Bild 2/09		Geldumsätze nach Grundstücksarten / Land	
Grundstücksart	Geld (Mio. DM)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.472	21,0	72,8
bebaute Grundstücke	4.329	61,7	53,5
Wohnungs-/Teileigentum	986	14,1	27,5
land- u. forstwirtsch. Flächen	169	2,4	142,0
Gemeinbed./sonst. Flächen	59	0,8	79,7
g e s a m t	7.015	100,0	50,5

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg



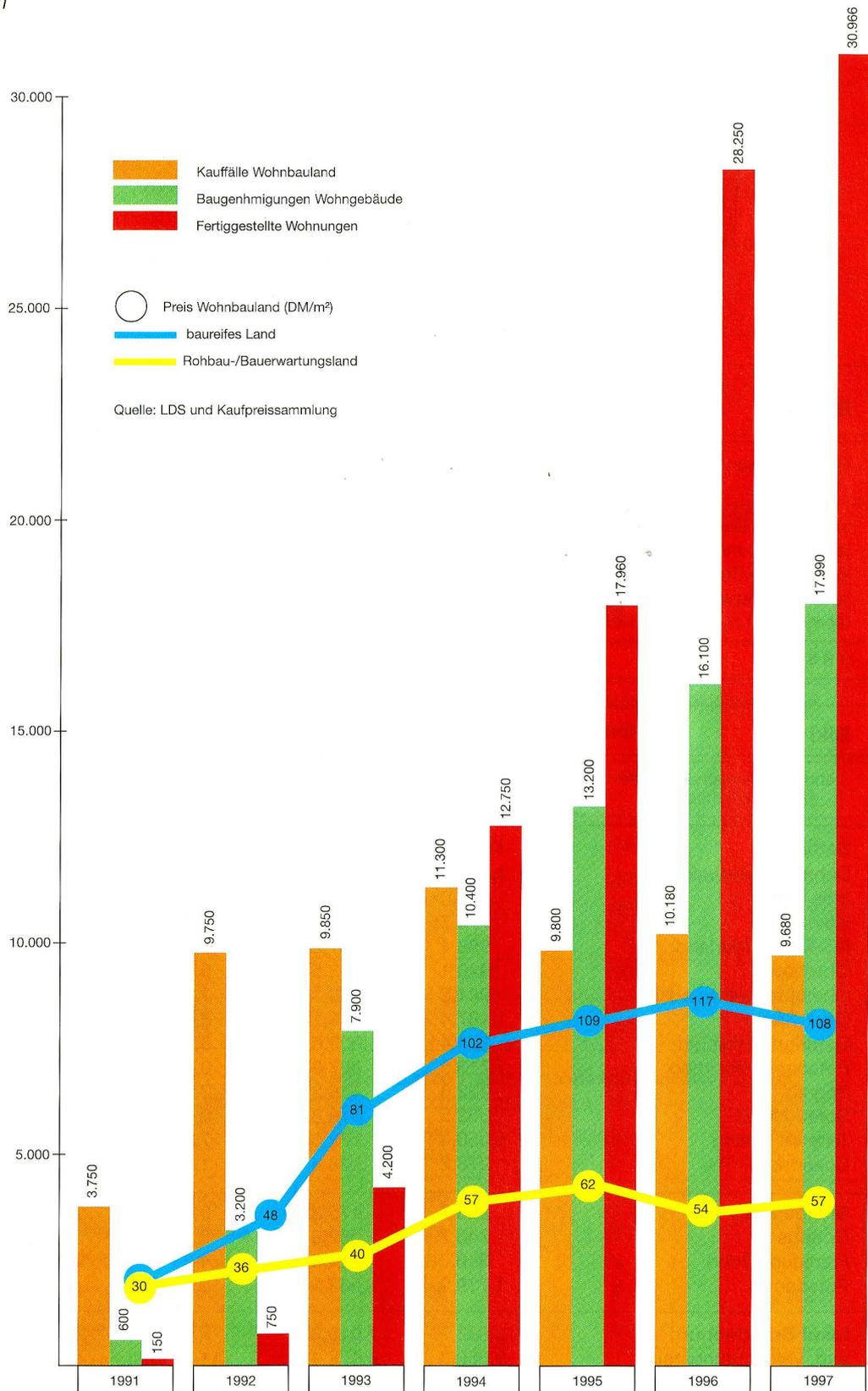
bebaute Grundstücke
bestimmen
den Geldumsatz

Bild 2/10			
Geldumsätze nach Grundstücksarten / engerer Verflechtungsraum			
Grundstücksart	Geld (Mio. DM)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.472	21,0	72,8
bebaute Grundstücke	4.329	61,7	53,5
Wohnungs-/Teileigentum	986	14,1	27,5
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	169	2,4	142,0
Gemeinbed./sonst. Flächen	59	0,8	79,7
g e s a m t	7.015	100,0	50,5

Bild 2/11		Geldumsätze gesamt und je Einwohner / Regionen			
Landkreise/kreisfreie Städte	Geldumsatz (Mio. DM)		Umsatz je EW (TDM)		
	1996	1997	1996	1997	
Barnim	1.465,8	646,6	9,8	4,2	
Dahme-Spreewald	1.073,0	446,6	7,6	3,0	
Elbe-Elster	209,0	135,9	1,5	1,0	
Havelland	770,7	448,3	6,0	3,4	
Märkisch-Oderland	958,4	541,2	5,6	3,1	
Oberhavel	940,1	533,5	5,6	3,1	
Oberspreewald-Lausitz	241,2	160,1	1,5	1,0	
Oder-Spree	1.187,4	433,1	6,3	2,2	
Ostprignitz-Ruppin	374,4	209,6	3,2	1,8	
Potsdam-Mittelmark	1.713,9	867,3	9,9	4,7	
Prignitz	222,6	138,3	2,2	1,4	
Spree-Neiße	362,5	219,8	2,4	1,4	
Teltow-Fläming	1.050,4	772,0	7,2	5,1	
Uckermark	278,2	228,4	1,7	1,4	
Brandenburg	263,7	175,3	3,0	2,1	
Cottbus	746,7	282,9	5,9	2,3	
Frankfurt (Oder)	346,7	214,3	4,2	2,7	
Potsdam	1.719,9	562,1	12,4	4,2	
Land Brandenburg	13.888,7	7.015,3	5,5	2,7	
eng. Verflechtungsraum	9.058,3	4.176,1	11,8	5,1	
äuß. Entwicklungsraum	4.830,4	2.839,2	2,8	1,6	

Geldumsätze in den
Städten und Kreisen

Kauffälle Wohnbauland
und Baugenehmigungen
seit 1991 ausgeglichen



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 2/13	Immobilienumsätze je Einwohner (DM/EW) / Land								
	Markt	1995			1996			1997	
	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER
Gesamtmarkt	4.100	8.500	2.150	5.500	11.800	2.800	2.700	5.100	1.600
darunter für individuellen Wohnungsbau ¹⁾	900	1.900	450	1.625	3.575	725	1.235	2.475	640
Mehrfamilienhäuser ¹⁾	450	1.100	150	700	1.475	350	300	540	185
Wohnungseigentum	800	2.050	250	1.400	3.075	350	385	810	185
unbebaute Bauflächen	850	2.100	300	800	1.775	350	575	1.250	250
darunter für baureifes Wohnbauland	350	800	150	375	850	150	250	525	125

Immobilienumsätze machen den Rückgang deutlich

¹⁾ bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen

2.4 Entwicklung 1991 - 1997

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist seit 1991 geprägt durch

Einflüsse auf Entwicklung seit 1991

- den konjunkturellen Einfluß auf Angebot und Nachfrage mit seinem Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt,
- den Metropoleinfluß der Bundeshauptstadt Berlin, insbesondere auf dem brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraumes,
- den spekulativen Einfluß durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung,
- die bis einschließlich 1996 wirkende günstige steuerliche Abschreibung nach dem Fördergebietsgesetz.

So war der Zeitraum 1991 - 1994 gekennzeichnet durch Grundstückskäufe weitgehend auf Vorrat und mit Entwicklungsverdacht. In den Jahren 1995 und 1996 traten bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum stärker in Erscheinung.

Das Berichtsjahr 1997 zeigte im Vergleich zum Vorjahr dagegen

kein Boom mehr auf dem Markt

- gemessen an der Anzahl der registrierten Kauffälle ein Nachlassen des bisher hohen Kaufinteresses um ca. 18 %, insbesondere bedingt auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und das Wohnungseigentums
- einen bedeutenden Rückgang des Geldumsatzes um fast 50 %, insbesondere verursacht durch den Teilmarkt Wohnungseigentum
- eine Verringerung des Flächenumsatzes mit Ausnahme der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen um 13 %.

Die zum Jahreswechsel 1996/1997 durch den Oberen Gutachterausschuß vorgenommene Voreinschätzung (Vermessung Brandenburg Heft 1/98, Seite 70) hat sich bestätigt. Der Brandenburgische Grundstücksmarkt boomt nicht mehr.

Die Zurückhaltung auf dem Grundstücksmarkt zeigte sich im Berichtsjahr 1997 deutlich auch beim Kauf unbebauter Bauflächen. Entfiel im Jahre 1996 durchschnittlich noch ein Kauffall auf 1,6 Baugenehmigungen, so wurde 1997 nur noch 1 Kauffall auf 1,9 Baugenehmigungen registriert. Das zeigt tendenziell, daß der Grundstücksmarkt Bauland kaum noch auf Vorrat kauft und mit zu vielen Baulandpotentialen ausgestattet ist. Die Abarbeitung der Bestände dominiert vor dem Neueinkauf. Damit ging insbesondere 1997 ein Wandel vom Verkäufer- zum Käufermarkt einher. Heizte zunächst die Nachfrage nach Bauland die Konjunktur

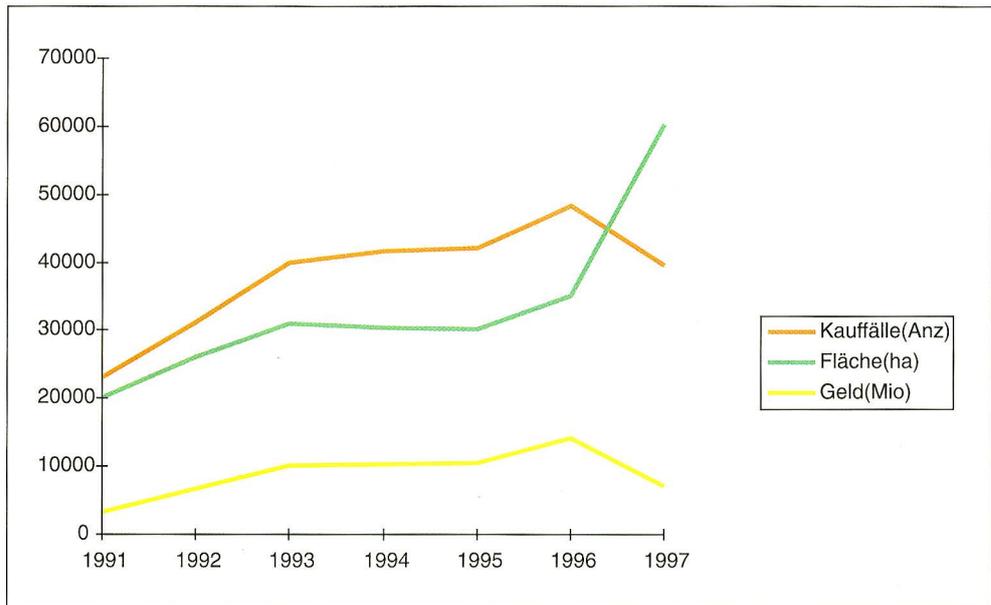
kaum Vorratskäufe

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Umsatzentwicklung
seit 1991

Bild 2/14

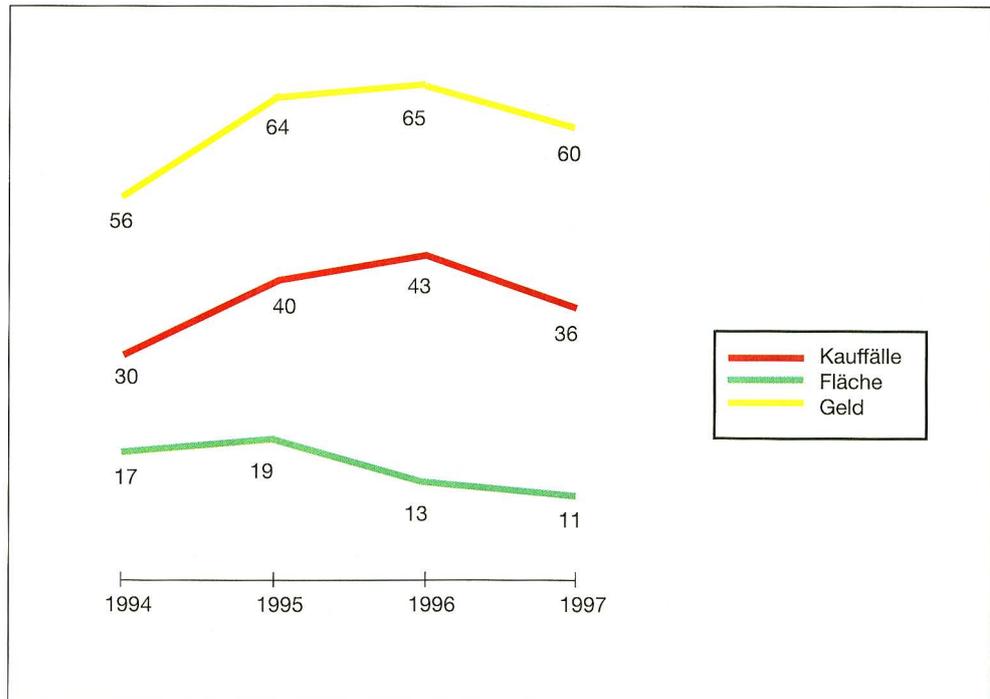
Umsatzentwicklung 1991-1997 / Land



prozentuale Markt-
anteile des engeren
Verflechtungsraumes

Bild 2/15

Umsatzanteile (% vom Land) / engerer Verflechtungsraum



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 2/16

Entwicklung Vertragszahlen / Land

Anzahl der Kauffälle wichtiger Grundstücksarten seit 1991

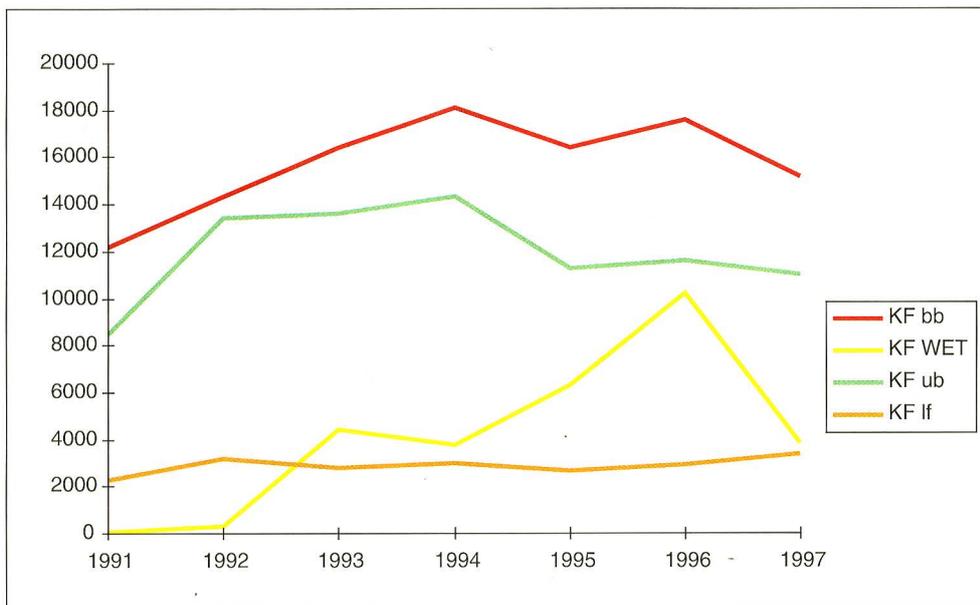
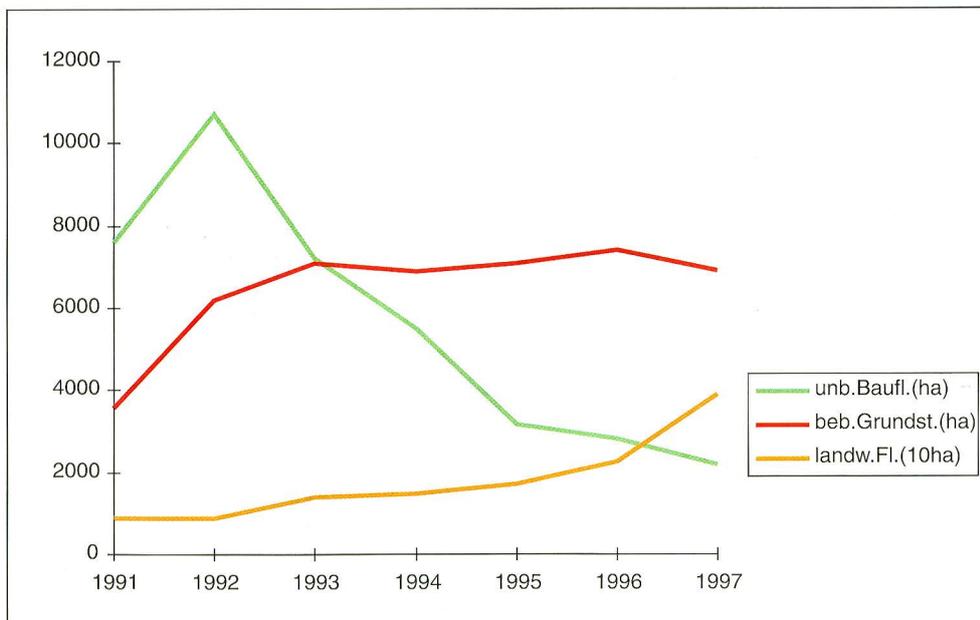


Bild 2/17

Entwicklung Flächenumsätze / Land

Flächenumsätze wichtiger Grundstücksarten seit 1991



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Angebot und Nachfrage
konsolidieren

und damit das Preisniveau bis etwa zum Jahre 1994 an, trat zwischenzeitlich bis 1996 eine Konsolidierung von Angebot und Nachfrage ein. Die Preisspitzen des nachfragegeprägten Jahres 1996 wurden gebrochen. Der Markt macht derzeit eine Umkehrung der Angebots- und Nachfragesituation durch und ist deshalb mehr und mehr zu Preiszugeständnissen auf der Anbieterseite bereit. Besonders eklatant verdeutlichen das die rückläufigen Angebote und Preise im engeren Verflechtungsraum, die binnen Jahresfrist örtlich bei minus 15 % und mehr lagen.

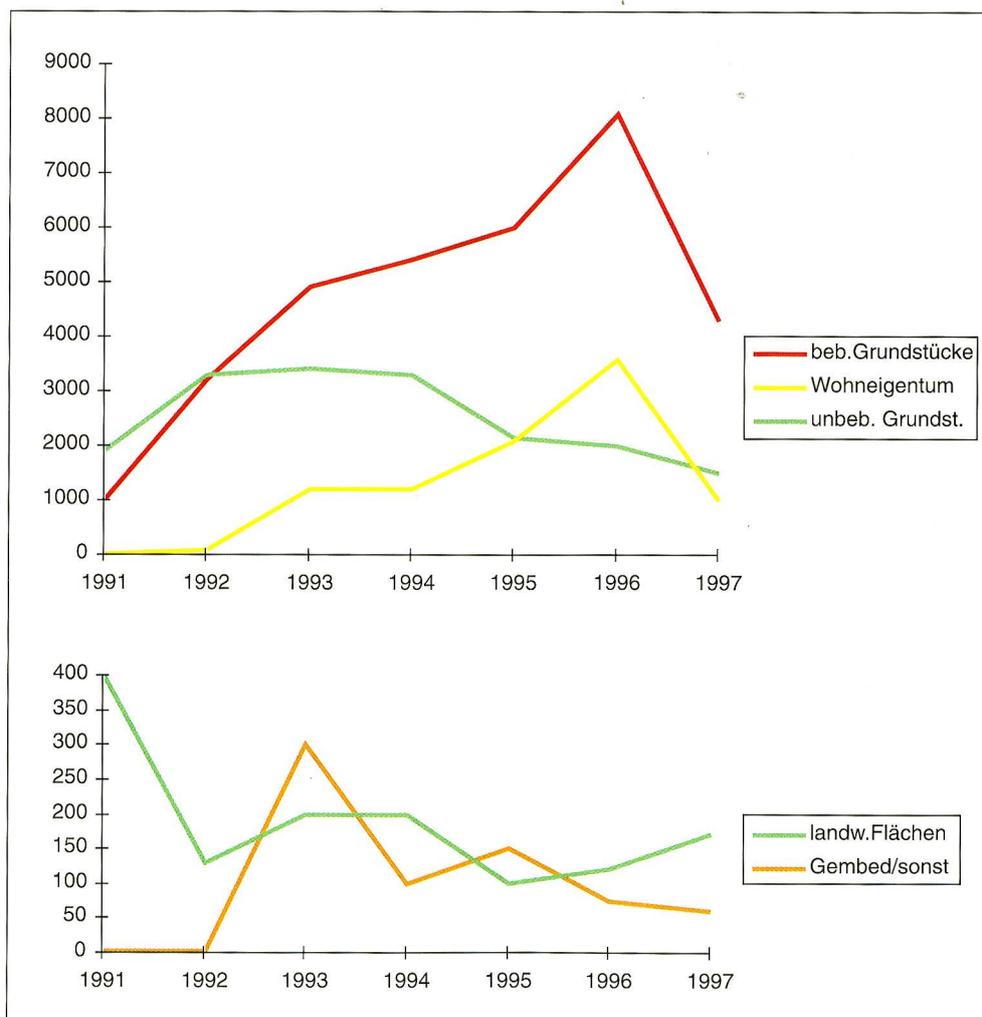
Von dieser allgemeinen rückläufigen Preisentwicklung für unbebaute Bauflächen blieben 1997 nur die Baulandflächen verschont, die wegen ihrer herausragenden Lageeigenschaften immer das Interesse von anlagebereiten Käufern oder hart kalkulierenden Investoren erwecken.

Im Berichtsjahr 1997 war dieses Spiel zwischen Angebot und Nachfrage besonders ausgeprägt beim Gewerbebauland. Nachfrage und Preise waren eindeutig rückläufig. Nur in guten Lagen ließen sich Umsätze tätigen und Preise in bisheriger Lage realisieren.

Geldumsätze der
Grundstücksarten
seit 1991

Bild 2/18

Entwicklung Geldumsätze (Mio DM) / Land



3. Preisniveau und Preisentwicklung

3.1 Unbebaute Bauflächen

3.1.1 Zusammenfassende Wertung

Unbebaute Bauflächen sind Grundstücke mit den Entwicklungszuständen „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“, wie sie in § 4 Abs. 2 - 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) charakterisiert sind. Die bauliche Nutzung ist sofort realisierbar oder in absehbarer Zeit zu erwarten. Soweit mit dem Kauf von Bauflächen ein Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke verbunden sind, bleiben diese Kauffälle außer Betracht. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungsabsichten sind nicht immer durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert.

Im Berichtsjahr wurden 11.023 auswertbare Kauffälle mit einem Geldumsatz von 1.472 Mio. DM für einen Eigentumswechsel von 2.184 Hektar Grundstücksfläche registriert. Geld- und Flächenumsatz haben sich spürbar verringert, während die Zahl der Verträge kaum zurückging. Dies läßt auf ein weiterhin reges Marktinteresse bei abgesenktem Preisniveau im Land Brandenburg schließen. Das trifft insbesondere für baureifes Land zu. Die regionalen Umsätze wiesen große Unterschiede auf. Der Einfluß des engeren Verflechtungsraumes wirkte sich am deutlichsten auf den Geldumsatz aus. Der Anteil der umgesetzten baureifen Flächen ist mit 38 % zum gesamten Flächenumsatz unbebauter Bauflächen zu den Vorjahren gleich geblieben. Die Umsatzintensität des baureifen Landes (Verhältnis der baureifen Flächen zur Katasterfläche) hat sich zum Teil stark gegenüber dem Vorjahr verändert. Höhere Flächenverkäufe waren im Landkreis Havelland, in Cottbus und Frankfurt (Oder) sowie in den äußeren Entwicklungsbereichen von Märkisch-Oderland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming zu registrieren. Stark verringert hat sie sich in Brandenburg a. d. H., Ostprignitz-Ruppin, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße sowie im engeren Verflechtungsraum von Dahme-Spreewald, Potsdam-Mittelmark und in Potsdam. Das Bodenpreisniveau ist insgesamt um 5 % gesunken und hat im Berichtsjahr 67 DM/m² betragen. Baureifes Land wurde im Durchschnitt mit 95 DM/m² gehandelt, das ist gegenüber 1996 ein Preisverlust von 14 %.

Flächen- und Geldumsatz um 25% verringert

Bodenpreise gesunken, aber kein Immobilien-crash

Vom Immobilien-crash oder Markteinbruch kann nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses jedoch keine Rede sein. Zur rechten Zeit berücksichtigt der Immobilienmarkt die wirtschaftlichen Perspektiven und verabschiedet sich mehr und mehr von Gewinnerwartungen durch kurzfristige Verwertung der Immobilien. Im Vordergrund steht wieder die Rendite, die die Spekulation zunehmend zurückdrängt.

3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke

Wohnbauland nahm auch 1997 auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt eine bedeutende Position ein. Mit einem durchschnittlichen Bodenpreis von 76 DM/m² wurde ein Preisrückgang von 5 % registriert. Das wurde verursacht durch einen drastischen Preisverfall von über 40 % bei Grundstücken mit der Nutzungsabsicht für den Bau von Mehrfamilienhäusern insbesondere im äußeren Entwicklungsraum des Landes. Bauland für den individuellen Wohnungsbau hat sich dagegen um 4 % gegenüber dem Vorjahr verteuert.

Bauland für individuellen Wohnungsbau verteuert

Das durchschnittliche Preisniveau für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaues lag entsprechend der Territorialstruktur des Landes in einer großen Spanne. Das Preisverhältnis zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum hat 2,5:1 betragen. Mit Ausnahme der Region Potsdam (370 DM/m²) und seines Umlandes im Landkreis Potsdam-Mittelmark (250 DM/m²) lagen die durchschnittlichen Bodenpreise im engeren Verflechtungsraum zwischen 150 und 190 DM/m². Im äußeren Entwicklungsraum waren außerhalb der kreisfreien Städte nur 65 DM/m² festzustellen, dabei aber mit steigender Tendenz zum Vorjahr um ca. 23 %. Die Preise für Wohnbauland in neu entstandenen Wohnparks lagen auch 1997 deutlich über den Werten für allgemeine Wohnbaulagen der angrenzenden Gemeinden oder Gemeindeteile. Ausschlaggebend dafür waren insbesondere die komplet-

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Umsätze nach
Nutzungsabsicht

Nutzungsabsicht	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil	Hektar	Anteil	Mio. DM	Anteil
	Bild 3.1/01 Unbebaute Bauflächen - Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht / Land					
individ. Wohnungsbau	8.665	78,6	1.390	63,7	1.080	74,9
Mehrfamilienhäuser	1.013	9,2	184	8,4	122	7,8
geschäftliche Nutzung	64	0,6	10	0,4	22	1,4
gewerbliche Nutzung	712	6,4	527	24,1	226	14,5
sonstige Nutzung	569	5,2	73	3,4	22	1,4
g e s a m t	11.023	100,0	2.184	100,0	1.472	100,0

Umsätze unbebauter
Bauflächen in Städte
und Kreise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 96	Hektar	% zu 96	Mio. DM	% zu 96
	Bild 3.1/02 Unbebaute Bauflächen - Gesamtumsätze und Niveau zum Vorjahr / Regionen					
Barnim	879	97,6	156	70,6	125	78,6
Dahme-Spreewald	543	88,3	154	85,1	97	76,4
Elbe-Elster	491	117,5	78	80,4	14	34,1
Havelland	998	103,0	179	104,7	130	82,3
Märkisch-Oderland	947	106,9	143	61,6	117	82,4
Oberhavel	730	92,8	162	77,1	180	113,2
Oberspreew.-Lausitz	389	81,0	72	48,6	19	67,9
Oder-Spree	882	82,4	160	93,6	112	91,1
Ostprignitz-Ruppin	425	95,1	77	32,8	17	50,0
Potsdam-Mittelmark	1.320	77,5	320	79,2	284	62,8
Prignitz	388	74,8	57	61,3	14	77,8
Spree-Neiße	879	90,4	157	96,9	54	80,6
Teltow-Fläming	779	139,9	206	103,0	125	66,1
Uckermark	613	112,9	100	78,1	30	93,8
Brandenburg	231	71,7	55	127,9	36	83,7
Cottbus	215	110,8	34	79,1	29	46,0
Frankfurt (Oder)	224	164,7	53	311,8	25	156,3
Potsdam	89	77,4	21	52,5	64	37,2
Land Brandenburg	11.023	94,7	2.184	78,1	1.472	72,8
eng. Verflechtungsraum	4.297	93,6	915	81,5	1.037	72,6
äuß. Entwicklungsraum	6.726	95,5	1.269	75,9	435	73,5

Bild 3.1/03

Umsatzintensität baureifes Land / Regionen

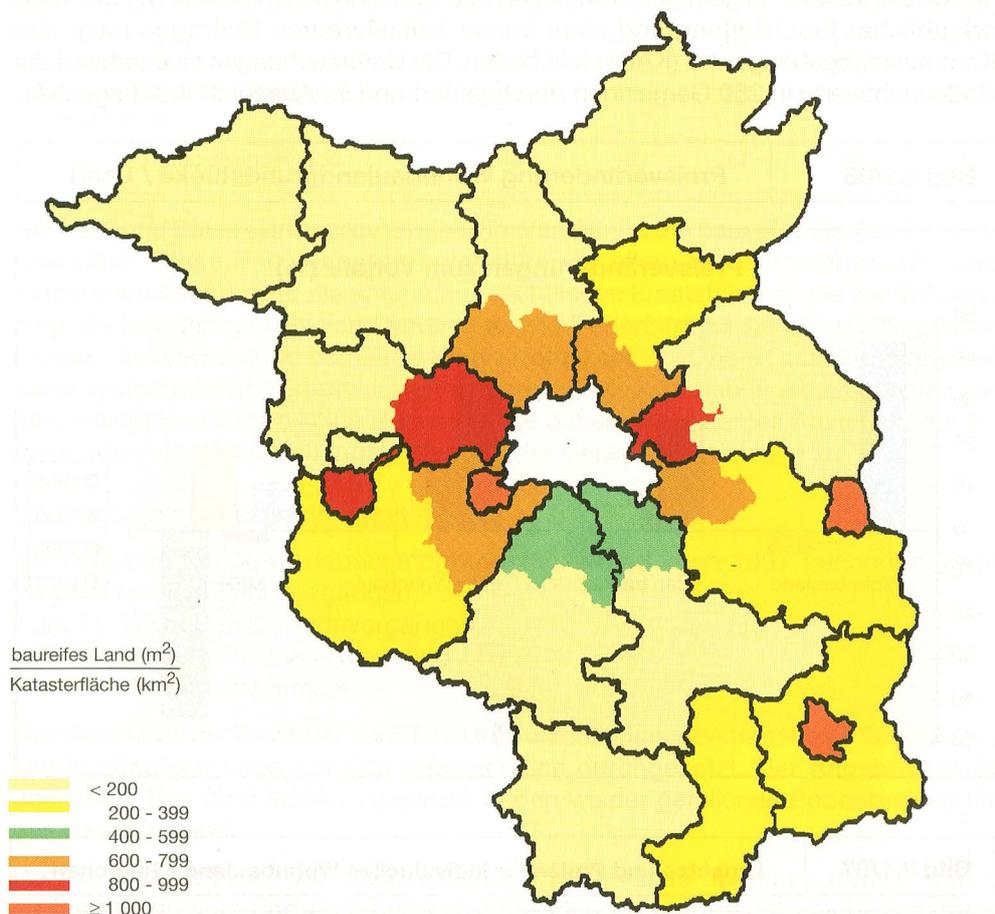


Bild 3.1/04

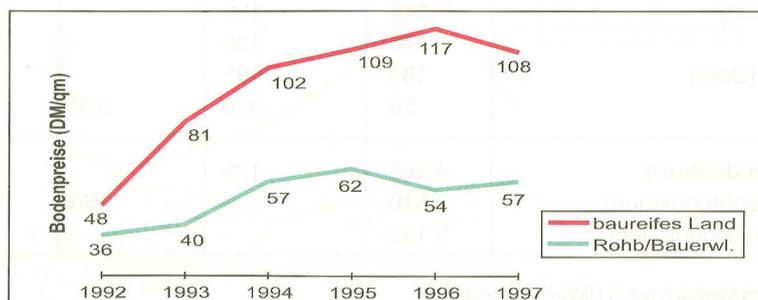
Bodenpreise unbebaute Bauflächen nach Nutzungsabsicht / Land

*Bodenpreise
im Vergleich*

Nutzung	DM/m ²	Bauflächen gesamt		baureifes Land	
		1996	1997	1996	1997
Wohnbaugrundstücke		80	76	117	108
geschäftliche Nutzung		223	226	286	309
gewerbliche Nutzung		54	46	81	57
sonstige Nutzung		39	30	66	39
Durchschnitt aller Nutzungen		72	67	110	95

Bild 3.1/05

Bodenpreise Wohnbaulandgrundstücke

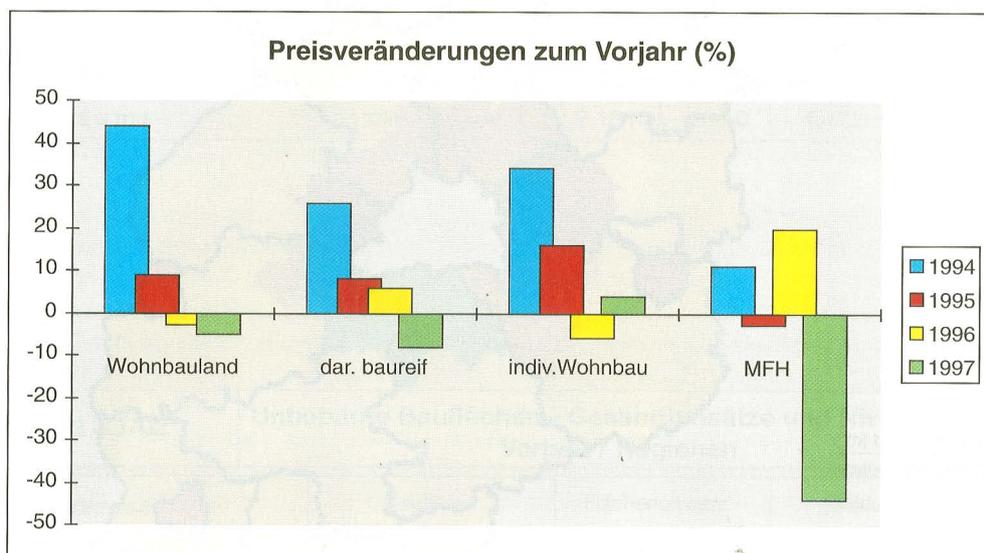


Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenpreisniveau
im äußeren
Entwicklungsraum
gestiegen

te Erschließung (frei von Beiträgen nach BauGB und KAG), der bessere Zuschnitt der Grundstücke und zum Teil architektonisch frei gestaltbare bauliche Lösung. Diese Vorteile konnten allgemeine Wohnlagen und dörfliche Mischgebiete mit meistens ortsüblicher Erschließung und nicht immer kalkulierbaren Beiträgen nach den Kommunalabgabengesetz (KAG) nicht bieten. Die Untersuchungen sind anhand der Bodenrichtwerte in 250 Gemeinden durchgeführt und im Abschnitt 4.3 dargestellt.

Bild 3.1/06 Preisveränderung Wohnbaulandgrundstücke / Land



Umsätze und Bodenpreise in Städten und Kreisen

Bild 3.1/07 Umsätze und Preise für individuelles Wohnbauland / Regionen

Landkreise/kreisfreie Städte	Kauffälle Anzahl	Ø Bodenpreise baureifer Grundstücke (DM/m ²) ¹⁾		
		Landkreis/Stadt	eVR	äER
Barnim	780	130	150	95
Dahme-Spreewald	466	130	185	40
Elbe-Elster	289	35	-	35
Havelland	814	135	160	50
Märkisch-Oderland	761	140	185	70
Oberhavel	598	170	185	95
Oberspreewald-Lausitz	267	50	-	50
Oder-Spree	717	100	155	70
Ostprignitz-Ruppin	375	55	-	55
Potsdam-Mittelmark	1.043	190	245	75
Prignitz	281	55	-	55
Spree-Neiße	700	75	-	75
Teltow-Fläming	565	145	190	60
Uckermark	438	70	-	70
Brandenburg	146	150	-	150
Cottbus	178	130	-	130
Frankfurt (Oder)	189	135	-	135
Potsdam	58	370	370	-
Land Brandenburg	8.665	125	-	-
eng. Verflechtungsraum	3.510	-	190	-
äuß. Entwicklungsraum	5.155	-	-	75

1) Werte für den Vergleich auf 5 DM/m² gerundet

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Die Wohnbaulandgrundstücke haben seit 1993 folgende Preisentwicklung (DM/m²) gezeigt:

Preisentwicklung des Wohnbaulandes seit 1993

	1993	1994	1995	1996	1997
• baureifes Land (Nettoland)	81	102	109	117	108
• Rohbau-/Bauerwartungsland (Bruttoland)	40	57	62	54	57
• Quotient Brutto-/Nettoland %	49	56	57	46	53

Rohbau- und Bauerwartungsland haben im Verhältnis zum baureifen Bauland Bruttocharakter. Diese Baulandtypen beinhalten vor allem die Gemeinbedarfs- und Infrastrukturflächen und die naturschutzrechtlichen Ersatzflächen, die zur Entwicklung bis zum fertigen Bauland vorweg an die Bedarfsträger bereitgestellt werden müssen. In dem relativen Verhältnis Brutto/Netto kann der Obere Gutachterausschuß keine systematische Fortentwicklung erkennen. Die Abweichungen erscheinen zufallsbedingt und lassen keine Rückschlüsse auf ein signifikantes Ansteigen der Infrastruktur- und Erschließungskosten bei der Baulandentwicklung zu.

3.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke

Die Umsätze für Gewerbebaulandgrundstücke sind auch 1997 gegenüber dem Vorjahr deutlich zurückgegangen

- um 15 % bei den Erwerbsvorgängen,
- um 28 % beim Flächenerwerb und
- um 37 % beim Geldumsatz.

Gewerbebauland weiter zurückgegangen

Das Bestreben der Erwerber nach kleineren erschließungsbeitragsfreien Grundstücken in günstiger Lage hat sich offensichtlich durchgesetzt. Der Angebotsmarkt überwiegt. Das fand seinen Ausdruck in den wieder gefallen Bodenpreisen für das baureife Land.

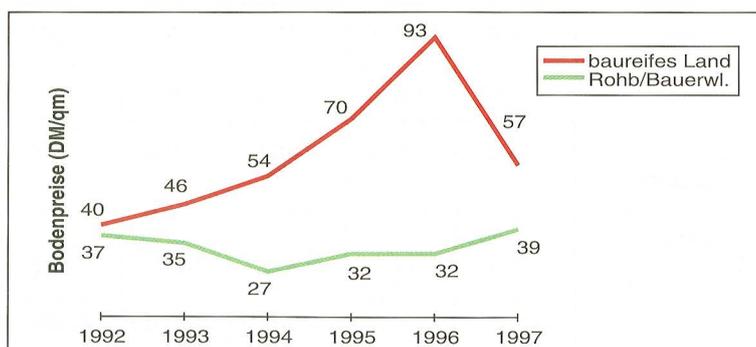
Der Unterschied des durchschnittlichen Preisniveaus zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum konnte nicht verringert werden, das Verhältnis für baureife Gewerbebaulandgrundstücke hat im Berichtsraum 110 DM/m² zu 27 DM/m², d. h. 4 : 1, betragen.

Der Teilmarkt zeigte insgesamt eine gewisse Beruhigung und Sättigung. Unter Außerachtlassen der unterschiedlichen Entwicklungsstufen der Grundstücke wurde im Zeitraum 1991 - 1997 mit ca. 15.000 Erwerbsvorgängen eine Grundstücksfläche von 19.500 Hektar für 5.800 Mio. DM umgesetzt. Nachdem das Preisniveau bis 1996, insbesondere durch Preise für baureifes Land, kontinuierlich angestiegen war, hat sich 1997 erstmals ein deutlicher Preisverlust um 11 DM/m² oder 20 % auf 43 DM/m² im Landesdurchschnitt gezeigt. Das hohe Angebot an Gewerbebauflächen hat damit letztendlich zur Preisberuhigung geführt. Gleichzeitig sind die Grundstücke kleiner geworden. 1992 lag die durchschnittliche Grundstücksgröße noch bei ca. 2.000 m², 1995 bei 1.000 m² und 1997 ging sie auf 750 m² zurück.

Markt für Gewerbebauland ist gesättigt

Bild 3.1/08

Bodenpreise Gewerbebaulandgrundstücke / Land



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuß sieht hierin eine Fortentwicklung des Marktinteresses dahingehend, daß Umsätze für flächenverbrauchendes Gewerbe, vor allem für die Industrie, kaum noch getätigt werden. Im Vordergrund stehen Nutzungen mit geringem Flächenbedarf, die vor allem für das Handwerk typisch sind.

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Zusammenfassende Wertung

*Geldumsatz bedeutsam
gefallen*

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Preis maßgeblich bestimmen. Sie sind nicht der Grundstücksart „Wohnungs- und Teileigentum“ zuzuordnen. Auf diesem Grundstücksteilmarkt wurden im Berichtsjahr 15.233 Kauffälle mit einer Grundstücksfläche von 6.922 Hektar und einen Geldumsatz von 4.329 Mio. DM registriert. Gegenüber dem Vorjahr ist insbesondere der Geldumsatz bedeutsam um ca. 3,7 Mrd. DM oder 47 % zurückgegangen, woran Geschäfts- und Verwaltungsgebäude mit 1,5 Mrd. DM, Gewerbe und sonstige Gebäude mit 0,7 Mrd. DM und Mehrfamilienhäuser mit 0,9 Mrd. DM beteiligt waren. Somit hat die Umsatzminderung ihre Ursache sowohl in der Reduzierung der Kaufpreise als auch in der Veränderung der Anteile einzelner Nutzungsarten. Die stärksten Rückgänge in den Kauffällen und im Geldumsatz waren in Potsdam, Oder-Spree, Dahme-Spreewald, Barnim und Märkisch-Oderland und hier jeweils im anteiligen engeren Verflechtungsraum stärker zu verzeichnen. Insgesamt sind im engeren Verflechtungsraum die Anteile am Landesumsatz bei den Kauffällen um 2 % auf 39 % und beim Geldumsatz um 5 % auf 56 % gefallen. Der Flächenumsatz ist dagegen um 650 Hektar auf anteilig 27 % gestiegen. (Schwerpunkte: sonstige Gebäude wie Handelsgebäude, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, soziale und kulturelle Einrichtungen u.a.)

3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

*Höchstes Kaufinteresse
für Ein- und
Zweifamilienhäuser*

Dieser Teilmarkt mit Ein- und Zweifamilienhäusern fand wie in den Vorjahren mit 6.306 Kauffällen und einen Geldumsatz von 1,2 Mrd. DM das höchste Kaufinteresse, obwohl der Flächen- und Geldumsatz im Vergleich zum Vorjahr jeweils um 13 % gesunken ist. Im äußeren Entwicklungsraum haben sich die Umsätze stärker reduziert als im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin. Selbständig bebaute Grundstücke haben im Landesdurchschnitt einen durchschnittlichen Kaufpreis von 228 TDM aufgewiesen, im engeren Verflechtungsraum waren es 306 TDM. Auffallend war nach wie vor die durchschnittliche Grundstücksfläche mit 1.100 m². Nach Auffassung des Oberen Gutachterausschusses kann sogar von überdurchschnittlich gesprochen werden, da selbständige unbebaute Wohnbaulandgrundstücke für

Umsätze nach Nutzung

Bild 3.2/01		Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze nach Nutzung/Land				
Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil	Hektar	Anteil	Mio. DM	Anteil
EFH/ZFH/RH/DHH	9.385	61,6	2.890	41,8	2.100	48,5
Wochenendhäuser	1.706	11,2	200	2,9	147	3,4
Mehrfamilienhäuser	1.325	8,7	355	5,1	664	15,3
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	806	5,3	660	9,5	727	6,8
Gewerbe- u. sonst. Grundstücke	2.011	13,2	2.817	40,7	691	16,0
g e s a m t	15.233	100,0	6.922	100,0	4.329	100,0

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Ein- und Zweifamilienhäuser nur 775 m² im Landesdurchschnitt aufgewiesen haben. Die Anteile der Kaufverträge an den Preiskategorien machten auch auf diesem Teilmarkt die Unterschiede zwischen Verflechtungs- und Entwicklungsraum deutlich. Im äußeren Raum dominierten Objekte mit Kaufpreisen bis 200 TDM mit anteilig fast 75 % der Kauffälle eindeutig, während im engeren Verflechtungsraum sich die Kauffälle in den Preisstufen von 200 - 400 TDM fast gleich verteilten. Objekte mit Kaufpreisen über 400 TDM waren hauptsächlich im Berliner Umland gefragt. Die Anteile der Kaufverträge an den Preiskategorien machten auch auf diesem Teilmarkt die Unterschiede zwischen Verflechtungs- und Entwicklungsraum deutlich. Im äußeren Raum dominierten Objekte mit Kaufpreisen bis 200 TDM mit anteilig fast 75 % der Kauffälle eindeutig, während im Verflechtungsraum sich die Kaufhandlungen in den Preisstufen von 200 - 400 TDM fast gleich verteilten. Objekte mit Kaufpreisen über 400 TDM waren hauptsächlich im Berliner Umland gefragt.

Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider. Gegenüber dem Vorjahr wiesen die aus einer Selektion auswertbarer Kaufverträge im Durchschnitt ermittelten Daten zum Teil deutliche Veränderungen aus. Während im engeren Verflechtungsraum die Wohnflächenpreise merkbar nachgelassen haben, war im äußeren Entwicklungsraum, insbesondere in der Baualtersklasse nach 1970, ein deutlicher Preisanstieg um ca. 550 DM/m² oder 26 % auf 2.610 DM/m² festzustellen.

*Durchschnittlicher
Wohnflächenpreis
2400 DM/m² WF*

Bild 3.2/02 **Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze u. Niveau zum Vorjahr / Regionen**

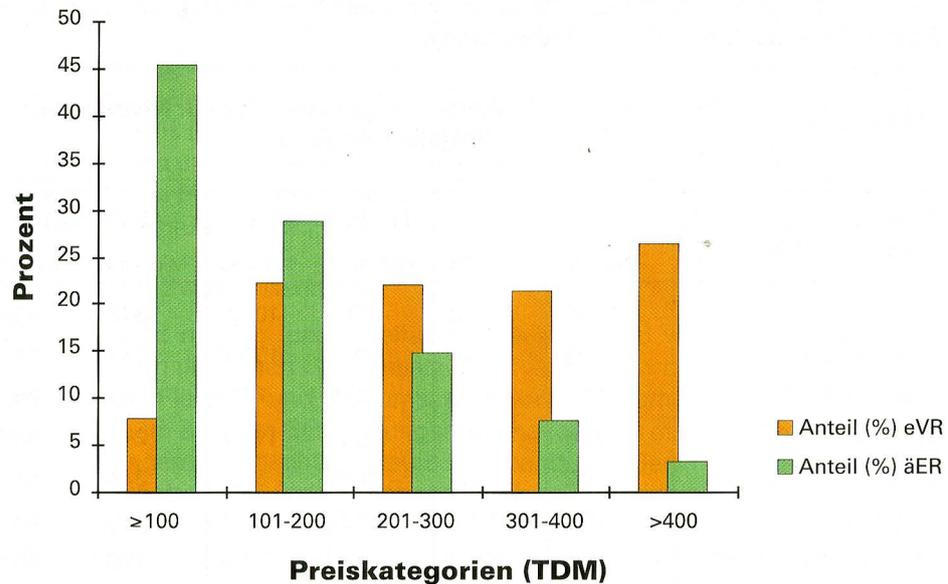
*Umsätze bebauter
Grundstücke in Städten
und Kreisen*

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 96	Hektar	% zu 96	Mio. DM	% zu 96
Barnim	1.255	78,2	291	101,7	377	43,4
Dahme-Spreewald	1.388	88,7	484	126,7	317	41,4
Elbe-Elster	617	96,0	135	70,3	97	65,1
Havelland	971	118,1	226	117,7	271	66,6
Märkisch-Oderland	1.352	86,1	300	86,0	344	54,3
Oberhavel	926	88,3	200	63,1	276	65,9
Oberspreew.-Lausitz	606	101,7	194	54,6	113	76,4
Oder-Spree	1.005	63,4	427	48,7	253	32,4
Ostprignitz-Ruppin	1.034	75,5	810	35,5	139	47,0
Potsdam-Mittelmark	1.118	74,6	465	109,0	464	57,6
Prignitz	634	87,3	256	83,1	96	57,5
Spree-Neiße	590	87,3	202	66,0	124	56,9
Teltow-Fläming	1.456	105,9	1.121	265,6	545	85,4
Uckermark	1.092	98,8	1.526	300,4	146	82,0
Brandenburg	367	77,6	64	128,0	120	69,4
Cottbus	246	95,0	107	297,2	165	96,5
Frankfurt (Oder)	289	109,1	58	82,9	161	58,3
Potsdam	287	78,8	56	64,4	321	32,2
Land Brandenburg	15.233	86,7	6.922	93,3	4.329	53,5
eng. Verflechtungsraum	5.938	82,6	1.838	154,4	2.429	48,9
äuß. Entwicklungsraum	9.295	89,5	5.034	80,5	1.900	60,9

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Kauffälle von Ein- und Zweifamilienhäusern in Preiskategorien

Bild 3.2/03		EFH/ZFH Anteile der Kauffälle in Preiskategorien / Räume		
Preiskategorie (TDM)	Anteil (%) Land	Anteil (%) eVR	Anteil (%) äER	
≤ 100	30,7	7,9	45,5	
101 - 200	26,2	22,2	28,8	
201 - 300	17,6	22,0	14,8	
301 - 400	13,1	21,4	7,7	
> 400	12,4	26,5	3,2	



Baualter entscheidet über Wohnflächenpreis

Bild 3.2/04		EFH/ZFH Wohnflächenpreise / Räume			
Räume	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreise (DM/m² WF)	% zu 1996	Ø Gesamtkaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	118	2.090	- 8	247
	1949 - 1970	105	1.760	-20	185
	> 1970	119	2.900	+ 1	345
eVR	< 1949	116	2.820	- 8	327
	1949 - 1970	95	2.770	- 13	263
	> 1970	119	3.450	- 3	410
äER	< 1949	121	1.360	- 3	165
	1949 - 1970	107	1.460	+10	156
	> 1970	118	2.610	+ 26	308

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Anteil der Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften hat am Teilmakrt der bebauten Grundstücke 20,2 % betragen. Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Umsätze wie folgt verringert:

Reihen- und Doppelhäuser um Berlin zurückgegangen

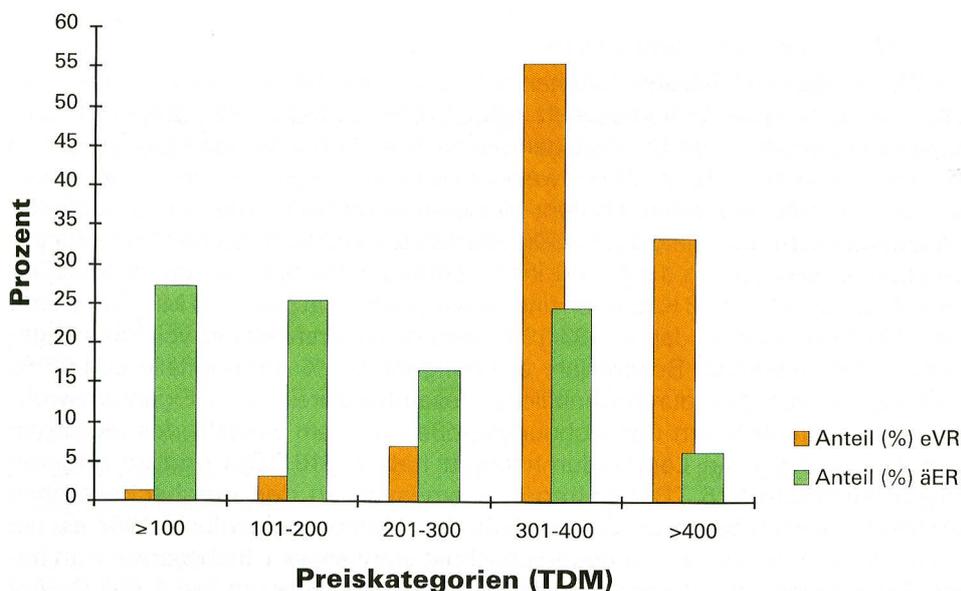
Räume	Kauffälle (um %)	Geldumsatz (um %)
Land Brandenburg	26	39
eng. Verflechtungsraum	35	45
äuß. Entwicklungsraum	11	12

Der Kaufpreis hat im Landesdurchschnitt 300 TDM betragen, im engeren Verflechtungsraum waren es 375 TDM.

Die Wohnflächenpreise zeigten, bedingt durch starke Preisrückgänge im engeren Verflechtungsraum, die deutlichen Veränderungen zum Vorjahr. Gerade bei diesen Niveauveränderungen zeigte sich noch einmal der Unterschied zwischen beiden Räumen sehr eindrucksvoll. Das 1996 festgestellte überaus hohe Preisniveau im engeren Verflechtungsraum hat sich im Berichtsjahr wieder verringert und steht insgesamt wieder in einer vergleichbaren Relation zum äußeren Entwicklungsraum.

Bild 3.2/05	RH/DHH Anteile der Kauffälle in Preiskategorien / Räume			
	Preiskategorie (TDM)	Anteil (%) Land	Anteil (%) eVR	Anteil (%) äER
	≤ 100	10,3	1,3	27,3
	101 - 200	10,8	3,0	25,5
	201 - 300	10,3	7,1	16,5
	301 - 400	44,6	55,3	24,5
	>400	24,0	33,3	6,2

Kauffälle von Reihen- und Doppelhäuser in Preiskategorien



Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Baualter entscheidet über Wohnflächenpreise

Bild 3.2/06		RH/DHH Wohnflächenpreise / Räume			
Räume	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preise (DM/m ² WF)	% zu 1996	Ø Gesamtkauf - preis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	108	1.445	- 7	155
	1949 - 1970	82	2.305	- 15	190
	> 1970	108	3.565	- 25	385
eVR	< 1949	120	1.860	- 37	225
	1949 - 1970	94	1.900	- 50	180
	> 1970	108	3.710	- 28	400
äER	< 1949	108	1.430	+ 1	155
	1949 - 1970	81	2.330	+ 17	190
	> 1970	110	3.095	+ 3	340

Marktanteil der Mehrfamilienhäuser unter 10% gesunken

3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurden 1.325 Kauffälle für Mehrfamilienhäuser registriert. Der Geldumsatz hat 664 Mio. DM betragen. Gegenüber dem Vorjahr war der Rückgang im Geldumsatz um 57 % bedeutsam, was im Vergleich mit Kauffällen und Flächenumsatz augenscheinlich seine Ursache in der Struktur der verkauften Mehrfamilienhäuser hatte. Der durchschnittliche Gesamtpreis hat sich von 830 TDM im Jahre 1996 auf 430 TDM im Jahre 1997 bedeutsam verringert. Die Wohnflächenpreise haben wiederum eine große Spanne aufgewiesen, die Ausdruck des Alters, des Zustandes und der Lage der Gebäude sind.

Die Durchschnittswerte haben betragen:

1.155 DM/m ²	für das Land Brandenburg
1.740 DM/m ²	für den engeren Verflechtungsraum und
745 DM/m ²	für den äußeren Entwicklungsraum

Gegenüber dem Vorjahr hat sich wie beim Gesamtkaufpreis allgemein ein Preisverfall von ca. 50 % ergeben. Der Obere Gutachterausschuß sieht die Ursache insbesondere in Verkäufen im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes an Zwischenerwerber.

starker Rückgang von verkauften Objekten

3.2.5 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Beide sind jeweils verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. Die rasante Entwicklung dieses Grundstücksteilmarktes in den Jahren 1995 und insbesondere 1996 hat sich im Berichtsjahr nicht fortgesetzt. Mit 3.843 Kauffällen und einem Geldumsatz von 984 Mio. DM wurde nur das Umsatzniveau der Jahre 1993/1994 erreicht. Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum dominierten im Berichtsjahr eindeutig mit 97 % der Kauffälle und 95 % des Geldumsatzes. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung war maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem Baujahr des jeweiligen Objektes abhängig. Im Landesdurchschnitt hat er 240 TDM und im engeren Verflechtungsraum 275 TDM betragen. Gemessen an den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen haben die Erstverkäufe des Wohnungseigentums 1997 ein um 21 % niedrigeres Niveau im Landesdurchschnitt aufgewiesen. Insbesondere im äußeren Entwicklungsraum haben sich die Durchschnittswerte um fast 1.400 DM/m²

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

WF oder 35 % auf 2.600 DM/m² WF verringert. Darauf haben zweifelsohne die Erstverkäufe modernisierter Wohnungen einen stärkeren Einfluß gehabt als in den Vorjahren. Beim Erwerb modernisierten Wohnungseigentums in Altbauten lagen die Wohnflächenpreise bei 50 - 65 % der Neubauten. Unsanierte Altbauwohnungen kosteten 20 - 30 % der im gleichen Gebiet verkauften Wohnungen in Neubauten. Gegenüber dem Vorjahr hat sich das Preisniveau auf Grund der niedrigeren Wohnflächenpreise für Neubauten nicht verändert. Die 46 Weiterverkäufe von Wohnungseigentum und 55 Erstverkäufe von Teileigentum waren für das Land wenig repräsentativ. Die Preise je genutzter Fläche haben 2.750 bzw. 4.000 DM/m² betragen.

Ein Vergleich der Wohnflächenpreise mit anderen Wohngebäuden zeigt folgende Übersicht im Landesdurchschnitt:

	Preis (DM/m ² WF)	% zu 1996
Erstverkauf Wohnungseigentum	3.340	-20,7
Ein- u. Zweifamilienhäuser	2.400	-2,0
Reihenhäuser u. Doppelhaushälften	3.025	-26,4
Mehrfamilienhäuser	1.155	-49,0

*Landesdurchschnitt
3.340 DM/m² WF für
eine Eigentumswohnung*

Bild 3.2/07	Wohnungs- und Teileigentum - Gesamtumsätze und Preise / Land
-------------	---

*Umsätze und Preise in
Städten und Gemeinden*

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kauffälle ¹⁾		Geldumsatz ¹⁾		Wohnflächenpreis ²⁾	
	Anzahl	% zu 96	(Mio. DM)	% zu 96	(DM/m ² WF)	% zu 96
Barnim	478	43,7	132	31,0	3.855	90,7
Dahme-Spreewald	88	16,5	24	14,0	3.815	79,6
Elbe-Elster	42	38,5	14	116,7	1.755	165,6
Havelland	118	20,0	30	15,5	3.240	70,7
Märkisch-Oderland	242	46,1	59	37,8	3.255	83,9
Oberhavel	257	26,6	73	20,9	3.515	72,3
Oberspreew.-Lausitz	109	47,2	20	35,1	2.005	88,5
Oder-Spree	236	28,7	61	22,3	2.965	69,7
Ostprignitz-Ruppin	178	88,1	28	75,7	2.365	88,6
Potsdam-Mittelmark	341	30,6	94	23,4	3.575	68,4
Prignitz	32	28,1	6	27,3	2.710	95,1
Spree-Neiße	178	55,5	28	43,8	2.000	100,5
Teltow-Fläming	342	45,3	98	45,6	4.305	105,9
Uckermark	66	29,7	12	26,7	2.315	102,4
Brandenburg	84	47,2	17	36,2	2.620	90,7
Cottbus	363	56,0	88	17,2	2.730	94,4
Frankfurt (Oder)	105	44,3	25	46,3	3.015	89,3
Potsdam	584	38,5	175	31,9	4.090	87,0
Land Brandenburg	3.843	37,8	984	27,4	3.337	79,3
eng. Verflechtungsraum	2.345	33,1	669	26,6	3.765	80,2
äuß. Entwicklungsraum	1.498	48,4	315	29,4	2.555	65,1

¹⁾ Gesamtumsatz Wohnungs- und Teileigentum

²⁾ Erstverkauf Wohnungseigentum

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Wohnflächenpreise
an ausgewählten
Standorten

Bild 3.2/08		Erstverkauf Wohnungseigentum - Wohnflächenpreise/ausgewählte Standorte
Landkreis / Stadt	Gemeinde / Ortsteil	Wohnflächenpreis (DM/m ² WF)
Barnim	Bernau	3.400 - 5.100
	Eberswalde	2.900 - 3.900
	Wandlitz	3.000 - 4.000
Dahme-Spreewalde	Eichwalde	4.100 - 5.300
	Königs Wusterhausen	2.000 - 4.500
	Lübben	3.200 - 3.900
	Zeuthen	6.600 - 6.700
Elbe-Elster	Finsterwalde	3.050
	Uebigau	2.200
Havelland	Dallgow-Döberitz	3.700 - 5.000
	Falkensee	2.400 - 5.000
	Nauen	3.600 - 3.800
	Rathenow	3.400
Märkisch-Oderland	Dahlwitz-Hoppegarten	3.800 - 4.300
	Eggersdorf	4.000 - 5.000
	Neuenhagen	4.300 - 5.700
	Strausberg	3.900 - 4.500
	Seelow	1.600 - 2.000 (mod.) 3.100
	Oberhavel	Glienicke
	Hennigsdorf	3.900 - 6.500
	Hohen Neuendorf	3.300 - 4.500
	Oranienburg	3.500 - 4.600
Oberspreewald-Lausitz	Calau	3.200 1.600 (mod.)
	Senftenberg	2.400 - 4.300
Oder-Spree	Bad Saarow	3.600 - 7.300
	Beeskow	3.000 2.000 (mod.)
	Eisenhüttenstadt	2.900 - 3.800
	Fürstenwalde	1.200 - 2.200 (mod.) 3.100 - 4.000
	Schöneiche	1.900 - 2.900 (mod.) 3.200 - 5.400
	Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin
Potsdam-Mittelmark	Belzig	2.800 - 2.900
	Busendorf	4.800 - 5.300
	Stahnsdorf	3.200 - 4.900
	Teltow	3.700 - 4.500
Prignitz	Perleberg	1.600 - 3.500
	Pritzwalk	1.700 - 2.700
	Wittenberge	1.700 - 3.500
Spree-Neiße	Guben	3.000 - 3.300
	Forst	3.000 - 3.800 1.500 - 1.600 (mod.)
	Spremberg	3.400
Teltow-Fläming	Luckenwalde	3.100 - 3.300
	Ludwigsfelde	2.000 - 5.000
	Mahlow	3.000 - 8.000
	Rangsdorf	4.200 - 5.500
Uckermark	Prenzlau	3.200
	Schwedt	4.300 2.500 (mod.)
	Templin	1.600 - 2.000 (mod.)
	Brandenburg an der Havel	Stadtlage
	Neubaubereich	2.600 - 3.300
Cottbus	Inneres Stadtgebiet	2.700 - 4.400
Frankfurt (Oder)	gute Lage	3.300 - 4.700
	mittlere Lage	2.300 - 3.800 2.000 - 4.000 (mod.)
Potsdam	Potsdam	4.000 - 7.200
	Babelsberg	3.500 - 6.750
	Eiche	4.300 - 5.000
	Bornstedt/Bornim	3.300 - 4.900

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 3.2/09	Erstverkauf Wohnungseigentum - Wohnflächen und Preise / Räume		
Region	Ø Wohnflächen (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (DM/m ² WF)	Ø Kaufpreis je WE TDM)
Land	72	3.337	240
eng. Verflechtungsraum	73	3.765	275
Siedlungsräume	71	3.455	245
äuß. Verflechtungsraum	72	2.555	185
kreisfr. Städte	72	3.433	245

*Wohnflächenpreise
in den Räumen*

3.3 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um Grundstücke, die land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind und von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihrer Eigenschaft, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur diesen Zwecken dienen werden.

Dieser Grundstücksmarkt umfaßte im Berichtsjahr 3.417 Kauffälle mit einer Fläche von 39.023 Hektar. Damit wurden 1,32 % der Landesfläche bzw. 1,56 % der katastermäßig erfaßten land- und forstwirtschaftlichen Fläche umgesetzt. Die größten Marktanteile entfielen auf Uckermark, Prignitz, Potsdam-Mittelmark und Ostprignitz-Ruppin, die alleine fast 60 % des Flächenumsatzes stellten. Die durchschnittlichen Ackerpreise lagen in einer Spanne von 0,30 DM/m² in Oberspreewald-Lausitz und 0,95 DM/m² in Spree-Neiße. Eine Ausnahme in diesem Niveau bildete Havelland mit einem Durchschnitt von 2,05 DM/m², der offensichtlich von beabsichtigten anderen Nutzungen beeinflußt ist. Die Erfassung der Bodenpreise nach Bodenqualitäten (Acker- und Grünlandzahl) hat nur eine ungenügend breite Aussage gegeben:

*Ackerbodenpreise in
unterschiedlicher Höhe*

Ackerland mit Qualität	≤ 40	mit einem Mittel von 0,46 DM/m ²
Ackerland mit Qualität	41 - 60	mit einem Mittel von 0,59 DM/m ² (Landesdurchschnitt 0,55 DM/m ²)
Grünland mit Qualität	≤ 40	mit einem Mittel von 0,47 DM/m ²
Grünland mit Qualität	41 - 60	mit einem Mittel von 0,61 DM/m ² (Landesdurchschnitt 0,57 DM/m ²)

Der höhere Durchschnittspreis für Ackerland im engeren Verflechtungsraum von 1,21 DM/m² hat seine Ursache nicht in höherer Bodenqualität, sondern offenbar in Erwartung einer qualitativen Weiterentwicklung mit begünstigter Nutzungsmöglichkeit.

Die Bodenpreise für Acker- und Grünland wiesen im Landesdurchschnitt für alle Kauffälle eine sehr große Spanne von 0,10 - 10,00 DM/m² auf. Die vorgenannten

Bild 3.3/01	Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung / Land			
Nutzung	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100 TDM)	Durchschnittspreis	
			(DM/m ²)	% zu 1996
Acker	7.772	431	0,55	102
Grünland	963	55	0,57	78
Wechselland	4.525	148	0,33	75
Forstwirtschaft	17.200	360	0,21	60
landw. Betriebe	3.863	445	1,15	74
andere Nutzung	4.700	248	0,53	136

*Forstwirtschaft mit
höchstem Flächenum-
satz und niedrigstem
Preis*

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Mittelwerte sind deshalb nicht repräsentativ. Eine mathematisch-statistische Analyse aus fast 500 Vorgängen bei einer statistischen Sicherheit von 90 % ergab:

Ackerland	0,82 DM/m ² (Durchschnitt aller Kauffälle 0,55 DM/m ²)
Grünland	0,73 DM/m ² (Durchschnitt aller Kauffälle 0,57 DM/m ²)

Im konkreten Bedarfsfall ist bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses Auskunft einzuholen.

Umsätze land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in Städte und Kreise

Bild 3.3/02	Umsätze land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen und Ackerpreise / Regionen			
	lf-Fläche		Anteil zur Kreis-	Ø Ackerpreis
	(ha)	% zu 1996	fläche (%)	(DM/m ²)
Barnim	1.271	273	0,85	0,80
Dahme-Spreewald	1.141	93	0,50	0,54
Elbe-Elster	2.163	204	1,14	0,41
Havelland	821	57	0,48	2,05
Märkisch-Oderland	3.415	158	1,61	0,54
Oberhavel	753	145	0,42	0,70
Oberspreew.-Lausitz	3.019	536	2,48	0,30
Oder-Spree	1.434	107	0,64	0,38
Ostprignitz-Ruppin	4.262	157	1,70	0,63
Potsdam-Mittelmark	4.502	122	1,68	0,62
Prignitz	6.381	244	3,00	0,46
Spree-Neiße	829	502	0,50	0,95
Teltow-Fläming	522	128	0,25	0,35
Uckermark	7.607	195	2,49	0,55
Brandenburg	712	356	3,42	0,38
Cottbus	3	300	0,20	0,50
Frankfurt (Oder)	99	700	0,67	0,56
Potsdam	16	1.600	0,15	0,63
Land Brandenburg	39.023	185	1,32	0,55
eng. Verflechtungsraum	2.691	154	0,60	1,21
äuß. Entwicklungsraum	36.332	188	1,45	0,56

3.4 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen

Gemeinbedarfsflächen (gf) sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf. Sie sind durch eine dauerhafte Zweckbindung dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen.

Sonstige Flächen (sf) sind Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind. Dazu zählen in dieser Analyse auch Ödland/Unland und Abbauland sowie Wasserflächen für gewerbliche Nutzung und Freizeitgestaltungseinrichtungen.

Dieser zusammengefaßte Grundstücksteilmarkt enthielt 3.653 Kauffälle (9,8 % aller Vorgänge) mit einem Flächenumsatz von 1.942 Hektar (3,9 %) und einem Geldumsatz von 59,6 Mio. DM (0,8 %). Er war damit wie in den Vorjahren vergleichsweise von untergeordneter Bedeutung.

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

- Gemeinbedarfsflächen

Neubau und Erweiterung von örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen bildeten zu 82 % den Schwerpunkt dieses Teilmarktes. Die verkaufte Fläche hat 300 Hektar betragen. Die Bodenpreise haben eine überaus breite Spanne aufgewiesen, so daß ein Durchschnittswert für das Land nicht repräsentativ ist. Die gezahlten Preise enthalten in der Regel die Entschädigungsleistungen für den Gemeinbedarf. Für das Preisniveau spielt die nutzungsspezifische Vorwirkung eine große Rolle. Im Bedarfsfall sind spezielle Auskünfte bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einzuholen.

- Sonstige Flächen

Von den insgesamt registrierten Kauffällen betrafen 74 % private Grünanlagen. Der durchschnittliche Bodenpreis hat 11,60 DM/m² betragen und sich damit gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Für Abbauflächen wurden 212 Kauffälle mit einer Fläche von 730 Hektar erfaßt. Die durchschnittlichen Bodenpreise wurden bei Abbauland aus einer normalverteilten Stichprobe

- über Kiessand mit 1,25 DM/m²,
- über Kies mit 2,90 DM/m²
- über Mergel/Ton mit 2,40 DM/m² und
- über Braunkohle mit 1,85 DM/m²

Preis für Abbauland leicht gefallen

ermittelt.

Bild 3.4/01		Gemeinbedarfsflächen - Umsätze und Preise / Land		
Nutzung	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m ²) aus allen Vorgängen	
örtl. Verkehrseinrichtungen	787	215	11,40	
sonstige Verkehrseinrichtungen	268	87	8,35	
öffentliche Grünanlagen	53	54	6,70	
Gemeinbedarf (Baugrundstücke)	10	1	15,80	
Ver- u. Entsorgungsleistungen (Baugrundstücke)	63	13	15,75	
sonstiger Gemeinbedarf	109	50	12,80	

Bedarf für örtliche Verkehrseinrichtungen am größten

Bild 3.4/02		Sonstige Flächen - Umsätze und Preise / Land		
Nutzung	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m ²) aus allen Vorgängen	
Abbauflächen	212	730	3,70	
private Grünanlagen	1.748	370	11,60	
Wasserflächen	26	70	4,80	
besondere Funktionen ¹⁾	343	350	13,70	
sonstige Nutzung	34	20	11,15	

Kauf privater Grünanlagen stark gefragt

¹⁾ z. B. Lagerplatz, Halde, Aufspülfläche, Schutzeinrichtungen, private Wege

3.5 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Gemäß Runderlaß III Nr. 11/1995 des Ministeriums des Innern waren auch 1997 die Kauffälle gesondert zu erfassen, bei denen einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (EUPV) den Kaufpreis beeinflußt haben könnten.

Das betrifft insbesondere Kaufverträge

- auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes (SachenRBerG),
- über vom Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) betroffene Objekte und
- über die Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LWAnpG).

Die Aufnahme dieser Kauffälle in die gesonderte Kaufpreissammlung „EUPV“ konnte nur erfolgen, wenn eine Abweichung vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Grundstücksmarkt erkennbar war. Die nachfolgenden Angaben geben deshalb keine Gewähr für die Vollständigkeit der erfolgten Kaufhandlungen.

Insgesamt wurden 2.192 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 10.165 Hektar und einem Geldumsatz von 118 DM registriert. Die größten Anteile bei den Umsätzen resultierten aus Veräußerungen der Bodenverwertungs- und -verwaltungsgesellschaft mbH (BVVG) und Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH (TLG) auf dem Grundstücksteilmarkt land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke mit fast 8.700 Hektar für 44 Mio. DM, d. h. mit einem Bodenpreis im Durchschnitt von 0,50 DM/m². Dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz waren 142 Kauffälle mit 680 Hektar und 4,7 Mio. DM zuzuordnen. Im Durchschnitt wurde damit das Grundstück für 0,70 DM/m² verkauft. Von den 722 registrierten Kauffällen für Erholungsgrundstücke betrafen 630 Kauffälle den Zukauf des Grund und Bodens durch den Nutzer des Grundstückes. Für diese Vorgänge ergab sich im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 28 DM/m². Nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz wurden 985 Kauffälle über den Grundstückszukauf von ca. 200 Hektar festgestellt. Der Bodenpreis hat im Landesmittel 17 DM/m² betragen. Die Mehrzahl der Vorgänge lag im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg und außerhalb der großen und mittleren Städte.

Insgesamt konnte festgestellt werden, daß bei der Zusammenführung des Eigentums von Grundstück und Gebäude und beim Verkauf der genannten Einrichtungen des Bundes im Bereich der Land- und Forstwirtschaft und bei Erholungsgrundstücken keine wesentlichen Unterschiede im durchschnittlichen Bodenpreis zum gewöhnlichen Grundstücksmarkt aufgetreten sind. Es ist aber durchaus wahrscheinlich, daß regional aus unterschiedlichen Gründen das Preisniveau differenziert zu betrachten ist.

4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

4.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993, geändert durch Verordnung vom 24. Juli 1997 Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte und Auskunft über die in ihrem Geschäftsbereich vereinbarten Entgelte zu erteilen. Gegenstand sind unbebaute und bebaute Grundstücke für Erholungszwecke und Garagengrundstücke. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte und für die Auskunftserteilung sind nur die nach dem 2. Oktober 1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) frei vereinbarten Entgelte mit vergleichbarer Nutzung heranzuziehen. Die dem Oberen Gutachterausschuß vorliegenden Informationen und Daten aus den örtlichen Gutachterausschüssen lassen für das Land Brandenburg nachfolgende Wertung zu. Grundstückseigentümer und Nutzer sind angehalten, grundstücksbezogene Auskünfte bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse einzuholen.

- Unbebaute Erholungsgrundstücke, die vorwiegend als Gärten genutzt werden, weisen freivereinbarte Nutzungsentgelte in einer Spanne von **0,20 - 1,00** DM/m² und Jahr auf. Die höheren Werte liegen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin und in guten Lagen am Rande größerer Städte. Die Mehrzahl der ermittelten Daten liegt im Bereich um 0,60 DM/m² und Jahr.

*Bodenzukauf für Erholungsgrundstück
28 DM/m²*

NutzEV

Nutzungsentgelte mit breiter Streuung

- Bei bebauten Erholungsgrundstücken, die größtenteils in Siedlungen zusammengeschlossen sind, liegen die freivereinbarten Nutzungsentgelte in Abhängigkeit von der Lage in einem großen Streubereich von 0,30 - 5,00 DM/m² und Jahr. Ufergrundstücke im Umland Berlins liegen dabei im oberen Bereich mit **3,50 - 5,00** DM/m² und Jahr und im äußeren Entwicklungsraum Brandenburgs bei **2,00 - 3,50** DM/m² und Jahr. In Ortsrand- und Waldlagen wurden die niedrigsten Entgelte festgestellt, die in der Mehrzahl bei **0,80 - 1,20** DM/m² und Jahr liegen. Eine direkte Abhängigkeit der Höhe der Entgelte von der Entfernung zur Metropole Berlin ist ab dem Autobahnring A 10 nicht signifikant, auch wenn im übrigen entscheidend für die Nutzungsentgelte die Lage und der damit verbundene Erholungswert sind.
- Für Garagengrundstücke sind frei vereinbarte Nutzungsentgelte überwiegend in einer Wertspanne von **120 - 200** DM/Stellplatz und Jahr festgestellt worden. Außerhalb der kreisfreien Städte, Kreisstädte und größeren kreisangehörigen Städte lag das Entgelt zum Teil bei **60** DM/Stellplatz und Jahr, größere Stadtlagen in der Nähe zu Berlin wie z. B. Potsdam, Barnau und Fürstenwalde haben auch Entgelte von **220 - 450** DM/Stellplatz und Jahr aufgewiesen.

Insgesamt muß darauf hingewiesen werden, daß in nicht wenigen Fällen durch die Kommunen als Grundstückseigentümer Nutzungsvereinbarungen nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, die für bebaute Erholungsgrundstücke 0,30 und 0,60 DM/m² und Jahr und für Garageneinstellplätze 60 DM/Stellplatz und Jahr enthalten. Sie sind auch z. Z. noch gültig und bestimmen durchaus die ortsübliche Höhe des Nutzungsentgeltes in vielen Regionen mit.

Mit der Verordnung vom 24. Juli 1997 ist für die Ermittlung der Höhe der ortsüblichen Nutzungsentgelte neben dem Vergleichswertverfahren (§ 3 Abs. 2) auch ein Hilfsverfahren auf der Grundlage einer Verzinsung des Bodenwertes zugelassen (§ 3 Abs. 3). Die Bestimmung dieses Bodenwertes für Erholungsgrundstücke und Garagengrundstücke ist Aufgabe des Sachverständigen und damit durch die Verordnung nicht in ihrer Form vorgeschrieben. Vielfach wird die Empfehlung gegeben, diese Bodenwerte aus den Bodenrichtwerten für Wohnbaulandgrundstücke der betreffenden Gemeinden oder Ortsteile pauschal mit einem Verhältnissatz abzuleiten (z. B. 25 % oder Bodenwert Erholung beträgt 1/4 des Bodenrichtwertes). Der Obere Gutachterausschuß hat aus einer vergleichenden Analyse der zentralen Datensammlung über Nutzungsentgelte mit den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 31.12.1997 festgestellt:

Hilfsverfahren

- Die aus Kaufverträgen ermittelten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke lagen im Land Brandenburg in einer Wertspanne von 15 - 75 DM/m². In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 wurden darüber hinaus Bodenpreise von 200 - 300 DM/m² registriert, wobei es sich bei den meisten Kauffällen um Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) handelte. Das Verhältnis dieser Bodenwerte zu den Bodenrichtwerten der Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (z. B. in den dörflichen Lagen) schwankte zwischen **1 : 5 und 3 : 1** (20 % - 300 %). Eine regionale Eingrenzung dieser Quotienten auf ein dominierendes und damit verwertbares Wertverhältnis ließ sich lediglich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spreewald mit einem Durchschnitt von 90 % feststellen. Im übrigen Berliner Umland reichte die Spanne von 60 % bis 120 %. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg bestimmte die Lage der Erholungsgrundstücke maßgeblich den Bodenwert, der in nicht wenigen Fällen 150 - 250 % des Bodenrichtwertes betragen hat.

Ableitung der Bodenwerte für Erhebung aus Bodenrichtwerten

Eine generelle Empfehlung zur Ableitung dieser Bodenwerte aus Bodenrichtwerten für das Land Brandenburg oder auch pauschal für die Landkreise kann also nicht gegeben werden und würde regional teilweise zu vollkommen falschen Wertergebnissen führen. Ist die Anwendung des Bodenzinsverfahrens unumgänglich, sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden.

Zinssatz 2-3%

Für die Verzinsung des Bodenwertes ist entsprechend der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (BT Drucksache 381/97) für das Erholungsgrundstück grundsätzlich ein Wert unter 4 % anzusetzen. Der Obere Gutachterausschuß empfiehlt für das Land Brandenburg einen Zinssatz von 2 - 3 % anzuhalten. Eine Staffelung des Zinssatzes nach der Höhe des Bodenwertes läßt sich nicht begründen.

4.2 Kleingartenpachten

BKleingG

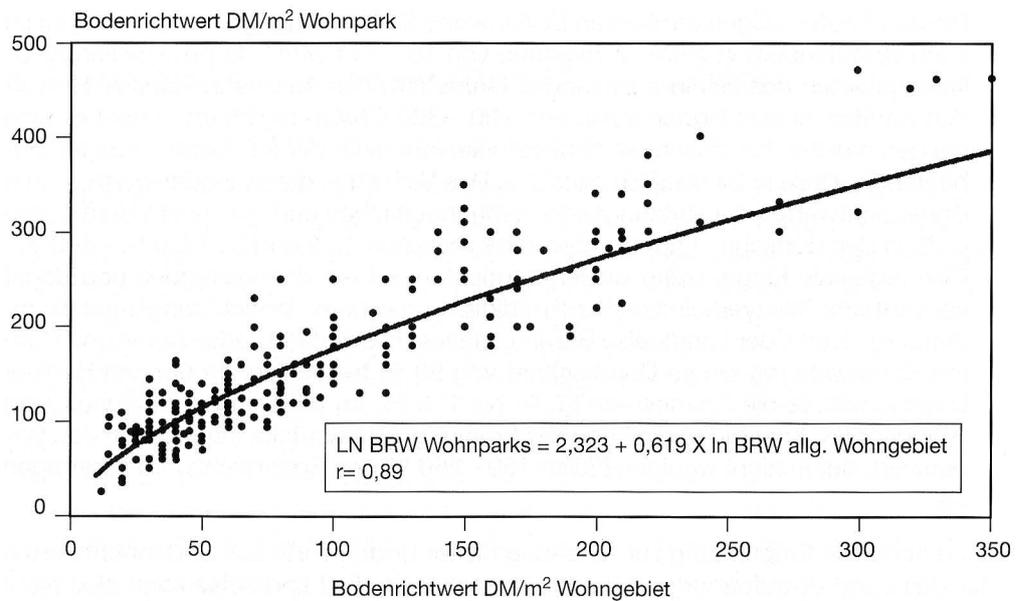
Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) vom 1. Mai 1994 sind die Anforderungen zur Erstattung von Gutachten über den örtlichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage der Festlegung von Kleingartenpachten gewachsen. Die Sammlung notwendiger Vergleichsdaten ist nach wie vor schwierig und regional z. T. nicht möglich, da der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau nicht flächendeckend betrieben wird. Das Erstellen der Gutachten ist deshalb in den meisten Fällen nur durch Vergleiche mit Datenmaterial aus Pachtverträgen möglich, die über Grundstücke außerhalb der zu beurteilenden Gemeinde abgeschlossen wurden.

Aus der zentralen Datensammlung über Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau kann gefolgert werden:

- Im Durchschnitt aller Nutzungen liegen die Pachtzinsen in einer Wertspanne von 0,015 - 0,050 DM/m² und Jahr. Sie liegen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin im oberen Wertbereich von 0,030 - 0,050 DM/m² und Jahr und sind jeweils von der Nutzung und Lage in der Höhe beeinflusst. In den ländlichen und kleinstädtischen Bereichen im äußeren Entwicklungsraum sind größtenteils Werte zwischen 0,015 - 0,025 DM/m² und Jahr anzutreffen.
- Eine Untersuchung verschiedener Einflußgrößen ergab:
 - Je größer die Fläche, desto geringer die Pachtzinsen
 - Je länger die Vertragsdauer, desto höher die Pachtzinsen
 - Je später das Vertragsjahr, desto geringer die Pachtzinsen
 - Je geringer die Entfernung zur Vermarktung, desto höher die Pachtzinsen

Einflüsse auf die Höhe des Pachtzinses

Bild 4/01 Bodenpreisvergleich Wohnparks und allgemeine Wohnlagen / Land



Funktionswert DM/m²

Bodenrichtwerte allg. Wohngebiete	10	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	300	350
Bodenrichtwert Wohnparks	42	75	115	148	176	202	227	249	271	291	311	348	383

4.3 Neue Wohngebiete

Entsprechend einer Veröffentlichung des Landesamtes für Datenverarbeitung und Statistik³ sind nirgendwo in der Bundesrepublik Deutschland so viele neue Wohnungen gebaut worden wie im Land Brandenburg. Im Berichtsjahr 1997 sind auf je 10 000 Einwohner 140 Wohnungen genehmigt und 132 fertiggestellt worden. Der anhaltende Boom war zum größten Teil dem Geschehen im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin zu verdanken. Hier wurden statistisch auf je 10 000 Einwohner 263 genehmigte und 264 fertiggestellte Wohnungen erfaßt. Seinen sachlichen Ausdruck fand wie schon 1996 diese Intensität insbesondere auch im Entstehen neuer Wohngebiete bzw. neuer Wohnparks. Aus den dafür getätigten Käufen von Grund und Boden konnten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte 250 Bodenrichtwerte ableiten. Ein Vergleich dieser Werte mit den lagetypischen Bodenrichtwerten allgemeiner und z. T. dörflicher Wohnlagen gibt einen Anhaltspunkt für die bei kompletter Erschließung notwendigen Kosten gegenüber der im Land meist vorhandenen ortsüblichen Erschließung. Der am häufigsten anzutreffende Kostenbereich beträgt 65 - 75 DM/m² für die Erschließungskosten nach BauGB und KAG gegenüber ortsüblicher Erschließung.

Bodenwerte neuer Wohngebiete

4.4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

• Allgemeine Wertung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und weiterer Datensammlungen haben die Gutachterausschüsse gemäß § 12 GAV sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Diese teilweise als Verpflichtung festgelegte Aufgabe sollte nur erfüllt werden, wenn die Daten aus geeigneten und auswertbaren Kaufpreisen in einer ausreichenden Menge bestimmbar sind. Die Daten dienen allein der Wertermittlung und bedürfen einer sachkundigen Anwendung.

keine Generalisierung für das Land möglich

Für das Land Brandenburg können Durchschnittswerte für die Daten nicht generalisiert werden. Bei Bedarf ist also immer der territorial zuständige Gutachterausschuß bzw. seine Geschäftsstelle zu konsultieren. Die nachfolgenden Daten sind Untersuchungsergebnisse der örtlichen Gutachterausschüsse für die Jahre 1996/97.

• Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist es notwendig, Liegenschaftszinssätze anzusetzen, die der jeweiligen Situation des regionalen Grundstücksmarktes entsprechen. Sie werden deshalb durch die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen aus den Kaufpreisen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten für die Landkreise und kreisfreien Städte veröffentlicht.

Das dafür vorliegende Datenmaterial ist immer noch nicht ausreichend und gibt noch keine statistische Sicherheit.

- Oberhavel (keine eigene Ermittlung, Daten der Fachliteratur auf Anwendbarkeit geprüft)

Ein- und Zweifamilienhäuser	2,0 - 3,5 %
Mehrfamilienhäuser	3,0 - 5,0 %
Mischbauten < 50 % Gewerbe	3,5 - 5,0 %
≥ 50 % Gewerbe	5,0 - 7,0 %
Geschäftshäuser	6,0 - 8,0 %

Erste Liegenschaftszinssätze

- Oder-Spree

Ein- u. Zweifamilienhäuser)	2,9 - 4,6 % (oberer Wert gilt für eVR)
Reihenhäuser u. Doppelhaus-) hälften	

³ Märkische Oderzeitung vom 27.04.1998

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

- Frankfurt (Oder)		
Ein- u. Zweifamilienhäuser		3,5 %
Mehrfamilienhäuser		4,5 %
Mischbauten		5,5 %
Büro- u. Geschäftshäuser		6,0 %
Gewerbebauten		6,75 %

• Marktanpassungsfaktoren

Diese Daten dienen der Anpassung der nach den Wertermittlungsverfahren ermittelten Sach- und Ertragswerte an den jeweiligen Grundstücksmarkt. Dazu vergleichen die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen für gleichartige, ausgewählte Objekte die Daten der Kaufpreissammlung (Kaufpreise) mit einer eigenständigen Wertermittlung in der Art einer Nachkalkulation.

Auch hierfür liegt noch keine ausreichende Datenmenge vor, um mit statistischer Sicherheit allgemein gültige Aussagen für das Land Brandenburg treffen zu können. Die wenigen Untersuchungen lassen erkennen, daß sich das Verhältnis von Kaufpreis zu Sachwert, insbesondere von Ein- und Zweifamilienhäusern gegenüber der für 1996 getroffenen Feststellung verringert hat.

Die nachfolgenden Gutachterausschüsse haben ermittelt:

*Erste Markt-
anpassungsfaktoren*

- Cottbus	EFH/ZFH	0,86 - 1,08	im Ø 0,95 differenziert nach dem Zustand der Gebäude, eine Abhängigkeit vom Baujahr und der Höhe des Kaufpreises war nicht feststellbar. (Basis: NHK 95)
- Oder-Spree	EFH/ZFH	0,94	Baujahre 1860 - 1920
		1,02	Baujahre 1920 - 1960
		1,00	Baujahre nach 1960
- Prignitz	EFH/ZFH	1,12	Städte, Kaufpreis ≤ 100 TDM
		1,07	Städte, Kaufpreis > 100 TDM
		1,14	Kleinstädte, Kaufpreis ≤ 150 TDM
		0,96	Kleinstädte, Kaufpreis > 150 TDM
		1,10	Dörfer, Kaufpreis ≤ 150 TDM
		0,92	Dörfer, Kaufpreis > 150 TDM

• Erbbauzinssätze

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Aus den bisher den Gutachterausschüssen zugestellten Verträgen ergibt sich für die Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern fast einheitlich im Land Brandenburg ein Zinssatz von 4,0 - 4,5 %.

Im Einzelnen wurde festgestellt:

Erste Erbbauzinssätze

- Barnim	EFH/ZFH	4,0 - 4,5 %
- Dahme-Spreewald	EFH/ZFH	2,0 - 5,3 %
	Wochenendnutzung	Ø 4,75 %
- Frankfurt (Oder)	Wohnen	4,5 - 5,0 %
	Gewerbe	6,0 %
	öffentl. Gemeinschaftsflächen	3,0 %
- Havelland	EFH/ZFH	4,0 - 4,5 %

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

- Märkisch-Oderland	Wohnen	4,5 %
	Gewerbe	6,0 - 7,0 %
- Oder-Spree	Wohnen	4,0 - 4,5 %
	Gewerbe	2,0 - 6,5 %
- Ostprignitz-Ruppin	EFH/ZFH	4,5 %
	Hotel u. ä.	6,5 %
	SB-Märkte	5,0 %
- Potsdam-Mittelmarkt	EFH/ZFH	4,0 - 4,5 %
	Gewerbe	4,0 - 10,0 %

• Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen in der Fachliteratur angegebenen Untersuchungen ist bekannt, daß der Bodenwert eines Grundstückes bei kleiner werdenden Grundstücken ab einer Grundstücksgröße von 500 m² stark anstieg. Anders ausgedrückt ist die Größe eines Baugrundstückes um so kleiner, je höher das Bodenpreinsniveau ist. Mit dem im Berichtsjahr registrierten Kauffällen für unbebaute Bauflächen hat sich erstmals auch im Land Brandenburg diese Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücke eindeutig ausgeprägt. Aus einer Regressionsanalyse mit 3.700 Vorgängen wurden nachfolgende Umrechnungskoeffizienten für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke ermittelt:

Grundstücksfläche	Faktor
300	1,71
400	1,47
500	1,30
600	1,13
700	1,00
800	0,88
900	0,77
1.000	0,67
1.100	0,58
1.200	0,54

Kleinere Grundstücke sind teurer

Das mathematisch-statistische Mittel der Grundstücksflächen aller Vorgänge lag bei 775 m².

- Beispiel für Rechengang:

- a) Vorhandener Vergleichspreis für ein 400 m² großes Grundstück = 150 DM/m².
- b) Gesucht wird der Bodenpreis für ein zu vergleichendes Grundstück von 600 m²
- c) Ergebnis:

$$\text{Bodenpreis} = (1,13/1,47) \times 150 = 115 \text{ DM/m}^2$$

5. Bodenrichtwerte

5.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben durch das Baugesetzbuch und die Verordnung über die Gutachterausschüsse die Verpflichtung, Bodenrichtwerte zu ermitteln und öffentlich bekanntzumachen.

Bodenrichtwerte sind aus den Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Bodens für unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen; sie sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte so zu ermitteln, als ob die Grundstücke unbebaut wären.

Bodenrichtwerte als Orientierung

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und können Grundlage bei der Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

In der Regel stellen die Bodenrichtwerte auf die Nutzung „Wohnen“ oder „Mischgebiet“ ab. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland, Sonderbauflächen und landwirtschaftliche Flächen. Für förmlich festgelegte Sanierungs- und Entwicklungsgebiete werden Anfangs- und Endwerte bestimmt.

Nicht gesondert gekennzeichnete Bodenrichtwerte stehen für ortsüblich erschlossene Grundstücke.

5.2 Bodenrichtwerte für Bauland

3700 Bodenrichtwerte

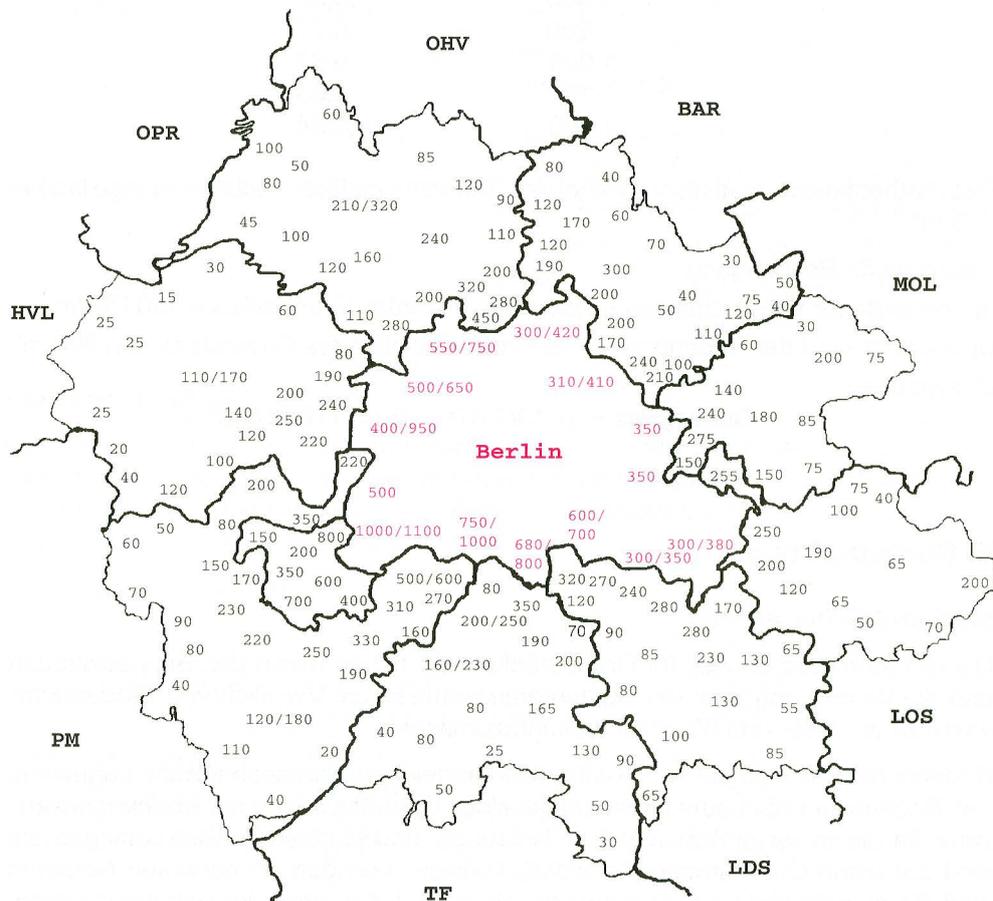
Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 31.12.1997 über 3.700 Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen ermittelt. Diese Werte sind in die jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte eingetragen. Die Anzahl der beschlossenen Bodenrichtwerte wurde erhöht.

Diese Karten können bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Sitz beim kommunalen Kataster- und Vermessungsamt) gegen eine Gebühr von 30 DM je Karte erworben werden. Der komplette Satz für das Land Brandenburg (18 Einzelkarten) ist nur beim Landesvermessungsamt Brandenburg - Zentralversand Karten - zu beziehen.

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind im Land Brandenburg stark gefächert. Die Spanne liegt zwischen 5 DM/m² in einigen Gemeinden der Uckermark und 600 DM/

das Umland Berlin ist preiswerter als die Hauptstadt

Bild 5/01 Bodenrichtwerte an der Grenze Brandenburg - Berlin

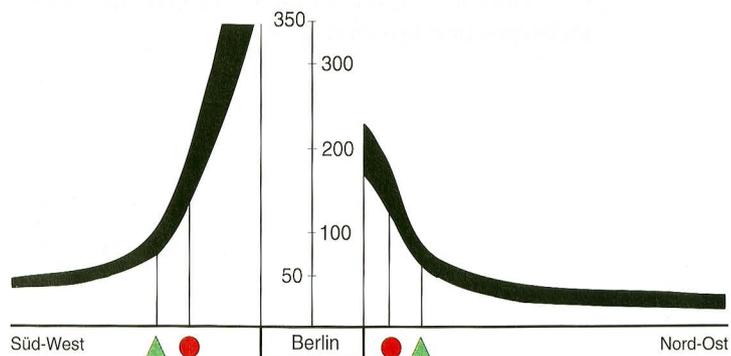
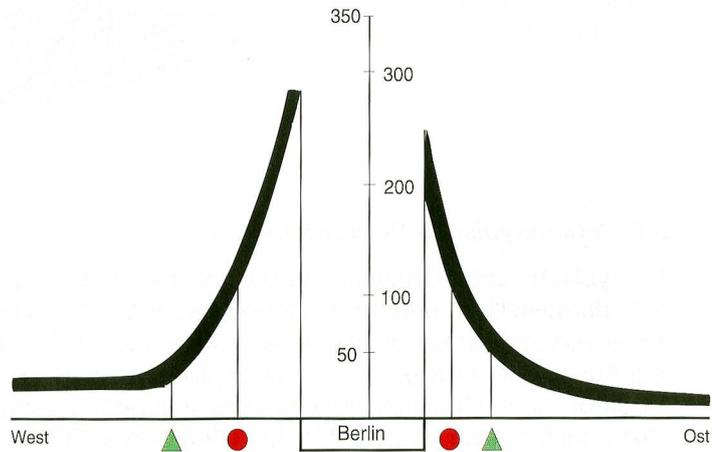
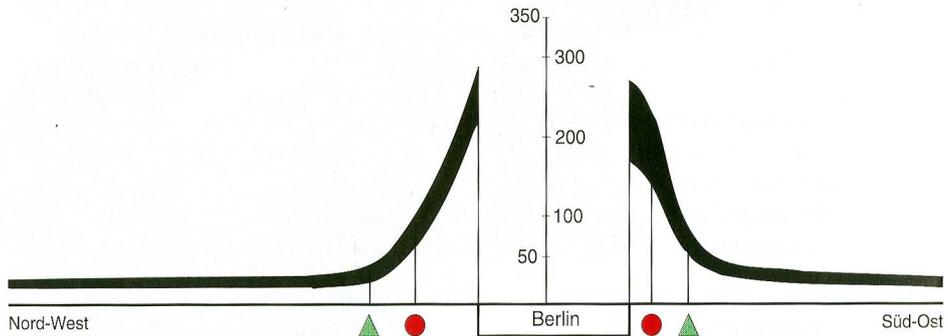
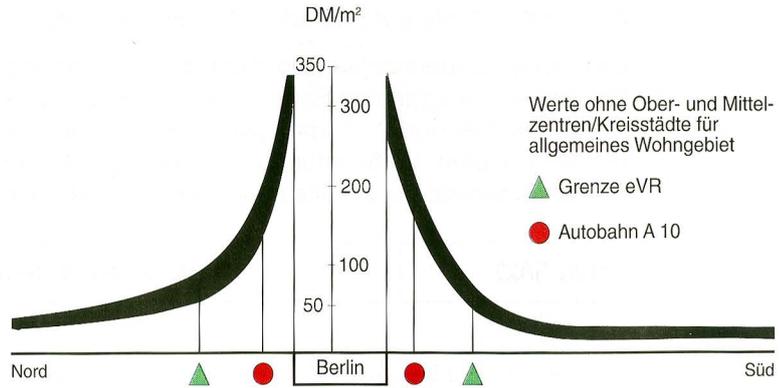
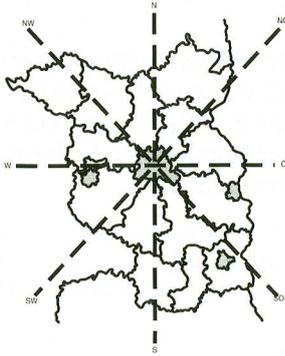


Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bild 5/02

Bodenrichtwerte Niveauevergleich / Berlin - äußere Landesgrenze

Bodenpreisniveau - starkes Gefälle zur äußeren Landesgrenze

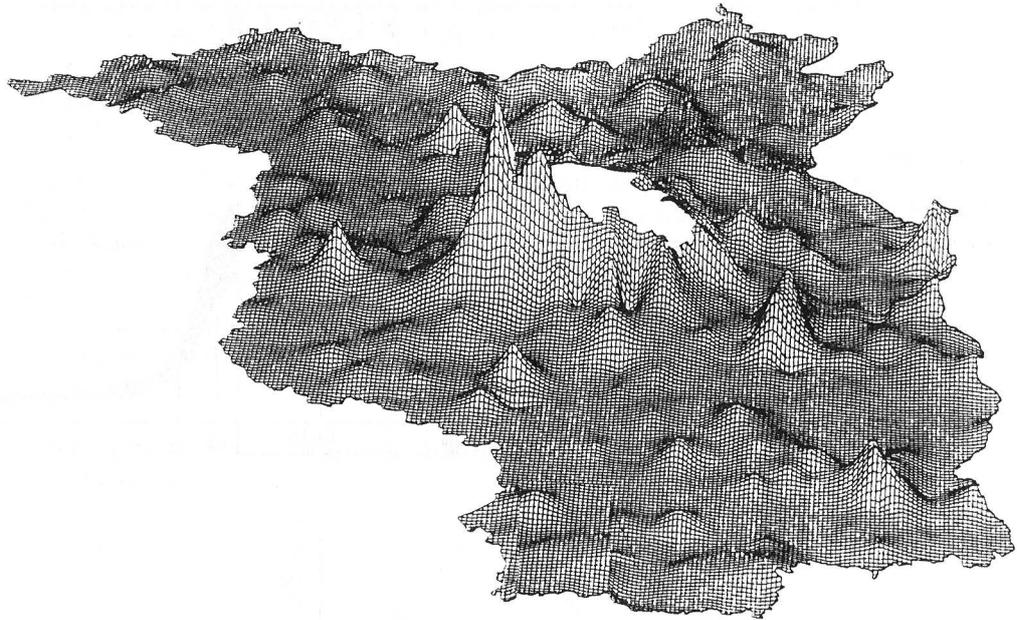


m² in der Gemeinde Kleinmachnow in Potsdam-Mittelmark sowie ein Spitzenwert von 1.500 DM/m² in der Stadt Potsdam (Vergleich ohne Wohnparks). Im Vergleich zum Vorjahr blieben 70 % der Bodenrichtwerte unverändert, 25 % wiesen gestiegene Werte auf und bei 5 % sind die Werte gesunken.

Das an den Bodenrichtwerten meßbare Preisgefälle zwischen den Grundstücken im Bereich der Stadtgrenze Berlin/Landesgrenze Brandenburg beträgt unverändert 3 : 1 vom Westteil und 2 : 1 vom Ostteil Berlins nach Brandenburg. Daran haben auch die im engeren Verflechtungsraum neu entstandenen Wohnparks mit höheren Bodenwerten als die jeweils angrenzenden Gemeinden nichts geändert.

Bild 5/03

Bodenrichtwerte im Relief / Land



5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden werden zusätzlich zu den in Abschnitt 5.2 dargestellten und in Bodenrichtwertkarten nachgewiesenen lagetypischen Richtwerten auch kreisweise „Übersichten über die Bodenrichtwerte“ erarbeitet. Bei der Auswahl kommt es dabei im wesentlichen darauf an, Orte zu erfassen, die für die Struktur eines Gebietes oder Kreises maßgebend sind und über einen längeren Zeitraum für diese Übersicht beibehalten werden. Diese Richtwerte dienen in erster Linie der Beurteilung für die Landesplanung und Raumordnung.

Der Abschnitt 6 dieses Grundstücksmarktbericht enthält die Übersicht über alle Landkreise und kreisfreien Städte.

6. Übersichten über Bodenrichtwerte

Nach § 13 Abs. 2 der Gutachterausschußverordnung sind die Übersichten, die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt wurden, durch das Landesvermessungsamt zusammenzufassen und zu veröffentlichen.

In gemeinsamer Abstimmung zwischen dem Landesvermessungsamt und dem Oberen Gutachterausschuß wird diese Bodenrichtwertübersicht für das Land Brandenburg hiermit der Öffentlichkeit vorgestellt.

Erläuterung zur Charakteristik der Lagen

Lagecharakteristik

Wohnbauflächen

Mäßige Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Mittlere Lage:

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

Gute Lage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Gewerbliche Bauflächen

Mäßige Lage:

Flächen ungenügend planmäßig erschlossen, ungünstige Verkehrsanbindung. Andererseits - abhängig von Nutzung - in unmittelbarer Nähe von oder gemischt mit Wohnbebauung. Anlagen und Gebäude vorhanden in leichter Bauweise.

Mittlere Lage:

Normal erschlossene Gesamtfläche und Bebauungsareale, zusammengefaßtes eigenes Gebiet am Rand von Städten oder Gemeinden. Anlagen und Gebäude vorhanden in Mischbauweisen.

Ausreichende Verkehrsanbindung.

Gute Lage:

Erschließungsanlagen nach § 123 Abs. 2 BauGB vorhanden, gute Verkehrsanbindung bei dezentraler Lage. Variables Nutzungsangebot bei gleichzeitiger Möglichkeit von ausreichenden Stellplätzen und gepflegten Außenanlagen. Zusammengefaßtes eigenes Gebiet mit eigener architektonischer Gestaltung.

Abkürzungen für die nachfolgende Übersicht:

MZ - Mittelzentrum, **KS** - Kreisstadt, **OT** - Ortsteil

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)						
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen			
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig	
Landkreis Barnim								
Altenhof	MZ	150	120					
Bernau								
Zentrum (ohne San)		250	150					
Randlage		180	160			120		
Biesenthal (ohne San)		100	95			60		
Britz	KS/MZ							
Kolonie				85				
Dorf				70				
Eberswalde								
Zentrum (ohne San)		140	110					
Randlage		80	75	50		40		
OT Finow								
Zentrum				80				
Randlage		95	50			35		
OT Sommerfelde				80				
OT Tornow				60				
Eiche								
Ortslage			210					
Wohnpark „Ahrenfelder Chaussee“			300*					
Finowfurt								
Zentrum	120							
Randlage	80				(50)			
Wohnpark „Melchower Ring“			160*					
Joachimsthal			55					
Lichterfelde								
Ortslage			90			40		
Wohnpark			160*					
Lindenberg								
Ortslage			190					
Neulindenberg			150					
Neu Buch			180					
Lunow/Oder			20					
Oderberg								
Ortslage			50					
Seefeld			110			80		
Schönwalde								
Ortslage			190					
Wohnpark „Birkenwäldchen“			260*					
Schwanebeck								
Dorflage			140					
Wohnpark (Schw. West)			250*					
Stolzenhagen b. Wandlitz								
Ortslage			120					
Wandlitz		170	140	120				
Werneuchen (ohne San)		100	90			75		
Zepernick								
Zentrum		200	170					
Randlage			170					

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Dahme-Spreewald							
Bestensee			130				
Goyatz			20				
Groß Köris			80				
Halbe			35				
Königs Wusterhausen	MZ		215				
Luckau			45		30		
Lübben	KS, MZ	100				20	
Wolzig			55				
Zeuthen			280				
Landkreis Elbe-Elster							
Bad Liebenwerda	MZ						
Zentrum		90	60	40			
Randlage		50	35			22	
Finsterwalde	MZ						
Zentrum San A		250	150	90			
Randlage		90	65	50		(10)	
Friedersdorf/Br.			13				
Göllnitz			10				
Gröden			16				
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum San A		90	65	50			
Randlage		50	35	22		20/(10)	
Hohenleipisch			30				
Mühlberg							
Zentrum			30				
Randlage			22				
Rückersdorf			16				
Sonnenwalde							
Zentrum		30	25				
Randlage			15			(9)	
Schönwalde							
Zentrum			35				
Randlage			25			15	
Züllsdorf			11				
Landkreis Havelland							
Bergerdamm /Hertefeld			15	10			
Damme				10			
Falkensee		240	220	160	150 *		
Friesack		95 *	60				
Nauen	MZ						
Zentrum					120 *		
Randlage		170	110	80			
Rathenow	KS, MZ	140 San A	90	60			
Rhinow		35					
Semlin		40					
Wustermark		140	90				

() erschließungsbeitragspflichtig

San A Sanierungsgebiet Anfangsbodenrichtwert

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Märkisch Oderland							
Altfriedland			20				
Altlandsberg							
Randlage Zentrum			150				
Seeberg			140				
Bad Freienwalde							
allg. Wohn-/Mischgebiet			90				
Randlage			80			60	
OT Altranft			70			25*	
Buckow							
allg. Wohnlage			90				
Falkenberg			50				
Fredersdorf-Vogelsdorf							
Fredersdorf Ortslage			180			110*	
Fredersdorf Wohngeb. Mitte			300*				
Vogelsdorf			120				
Vogelsdorf neues Wohngebiet			250*				
Heckelberg			30				
Hennickendorf			85				
neues Wohngebiet			120*				
Gewerbegeb. „Pappelhain“						45*	
Hohenwutzen			35				
Küstrin - Kietz			15				
Lebus							
Ortslage			70			30	
Kirschallee			120*				
Neuenhagen b. Berlin							
allg. Wohnlage			220				
Mischgebiet			250			90*	
neues Wohngebiet			300*				
Neuhardenberg			30				
Seelow	KS						
allg. Mischgebiet			50			35*	
Wohnsiedlungen			45				
Wohngebiet Am Spring			130*				
Strausberg	MZ						
allg. Wohnlage			200				
Hufenweg			180				
Gartenstadt			150				
Gewerbegebiet						60*	
Wesendahl							
Ortslage			30				
neue Wohnsiedlung			175*				
Wriezen							
allg. Ortslage			80			20	
Randlage			50				

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oberhavel							
Beetz/Sommerfeld		200*	100	35			
Glienicke		550	400	350			
Gransee		130*	90	50	25	20	15
Grüneberg			25				
Hennigsdorf			230		200*	50	20
Himmelpfort		100	60	30			
Hohen Neuendorf		320*	230	210	160*		
Kraatz/Buberow		15	12				
Liebenwalde			55			25	
Oranienburg	KS, MZ	230	170	100	100	50	
Velten		220*	160		150*	60	
Zehdenick		90	65	40	25	20	15
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
Aldöbern		(20)	25				
Calau		80	50	40	33		15
Großräschen		85	45	35	25		
Lauchhammer	MZ	50	30	20		30	15
Lübbenau	MZ	100	80	70			
Meuro		120			30		
Ortrand				25			
Raddusch		60			30		
Ruhland		70	35				20
Schwarzheide		50	40			25	
Senftenberg	KS, MZ	130	70/50			25	(15)
Vetschau		70	50	25		20	
Werchow		90					
() erschließungsbeitragspflichtig							
Landkreis Oder-Spree							
Ahrendorf			20				
Arendorf			15				
Bad Saarow							
Zentrum			350				
Ost			250	150			
West			265				
Beeskow	KS, MZ						
Randlage		70	65	47	20		
Brieskow-Finkenheerd		105	70	55			
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum		220	85	70	133	70	35
Randlage		195	133	55	(59)	30	25
Erkner		283	205	190	120	90	
Fürstenwalde	MZ						
Zentrum		400	200	140		45	
Nord		120	100	60	100		
Süd		135	125	100		45	

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Fünfeichen		105	55				
Gosen		200	175		195		
Groß-Rietz			17				
Hangelsberg		90	85				
Jacobsdorf			25		30		
Müllrose		130	80	40	25		
Neuzelle		135	42		45		
Ranzig		95	25				
Rauen			70				
Schöneiche		255	210	200	155		
Spreenhagen		125	65		30		
Storkow							
Randlage		95	70	40	35		
Wiesenu			55				
Woltersdorf		293	220	180	95		
Ziltendorf		90	27	10	(12)		
()							
() erschließungsbeitragspflichtig							
Landkreis Ostprignitz-Ruppin							
Bantikow		85		50			
Dechtow			10				
Dorf Zechlin			50				
Fehrbellin		80	36				
Freyenstein			20				
Gadow			10				
Heiligengrabe			38				
Kantow			10				
Kleinzerlang			25				
Klosterheide			25				
Kyritz		110	45	18			
Neustadt		45	30	25			
Neuruppin	KS, MZ	260	100	60			
Rägelin			18				
Rheinsberg		85	75	65			
Sewekow			35				
Wittstock	MZ	85	70	50			
Wusterhausen		75	40				
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Beelitz		150	120	95			
Belzig	KS, MZ	95	70	35			
Bergholz-Rehbrücke		400	330	250			
Borkheide		80	65	50			
Brielow		135	100	70			
Brück		80	70	40			
Caputh		375	310	200			
Damsdorf		90	85	80			
Fahrland			200				
Ferch		270	200				
Fichtenwalde		150	100	60			
Golm		280	220	150			
Göhlsdorf			100	95			

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Groß Glienicke		450	340	305			
Groß Kreutz		110	80	75			
Geltow		370	220	200			
Glindow		215	160	105			
Güterfelde		300	220	165			
Kleinmachnow		690	510	375			
Michendorf		250	190	150			
Neufahrland		430	350	300			
Niemegk		50	45	30			
Radewege		110	60				
Saarmund		245	190	140			
Seeburg		260	220	215			
Schenkenhorst		220	170	135			
Stahnsdorf		385	340	270			
Teltow		420	290	180			
Treuenbrietzen		60	50	40			
Werder		250	210	150			
Wiesenburg		35	30	20			
Wilhelmshorst		335	240	180			
Wusterwitz		70	65	50			
Ziesar		70*	40	25			

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Landkreis Prignitz

Bad Wilsnack		55					
Breese		45					
Gerdshagen			18				
Glöwen			22				
Karstädt			45		15		
Kleinow			12				
Meyenburg		45					
Perleberg	KS	120	55	35		25	20
Pritzwalk	MZ	95	60	45		20	
Putlitz		30					
Weisen			55				
Wittenberge	KS, MZ	75	50	45		25	15

Landkreis Spree-Neiße

Burg		80/135*	35				
Briesen		100*	50				
Drachhausen			20				
Drewitz				15			(10)
Döbern		55	30				
Drebkau		50*	25	15			15
Forst	KS, MZ						
Zentrum		200	110				
Stadtgebiet		95*	65	40			
Randlage		50	45		25	(12)	
Gallinchen		130/230*			55		
Glinzig		140*	40				

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Grano		40					8
Groß Gaglow		160			90		
Grötsch				8			
Guben Zentrum	MZ	95	55				
Stadtgebiet		125*	60				
Randlage		50	35		50	25	(12)
Haasow		80					
Haidemühl				10			
Hornow		25					
Jänschwalde		30					(10)
Jämlitz			15				
Kiekebusch		150					
Klein Gaglow		50					
Kolkwitz		80/90*/ 120*	55		40	30	
Krieschow			25	10	25		
Laubsdorf			40				
Limberg		120*	30				
Maust		40/115*					
Neuhausen			20	12			
Peitz		50/120*	45			15	
Roggosen			20				
Schenkendöbern		25				12	
Schwarze Pumpe			25			20	
Staakow				8			
Spremberg Zentrum	MZ	190	60				
Stadtgebiet		120*	50	20		35	
Randgebiet		50	45	35		30	20
Sellessen		120*	35	15		12	
Sembten		40/70*					
Tauer		30/85*		12			
Welzow				30			20
Werben		100*	40	20			

() erschließungsbeitragspflichtig

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

Landkreis Teltow-Fläming

Baruth			35				
Blankensee			50				
Blankenfelde			190				
Blönsdorf			20				
Dahme							
Zentrum San		60	40				
Randlage		30	20				
Dobbrikow			50				
Herbersdorf			10				
Jüterbog	MZ						
Zentrum San		165	120	100			
Randlage		80	60	50	35		
Klein Schulzendorf			30				
Kloster Zinna			35				
Luckenwalde	KS, MZ						
Zentrum		270	180				
Randlage		100	80	55	40		

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Ludwigsfelde	MZ						
Zentrum		300	230				
Randlage		180	160			70	
Petkus			20				
Rangsdorf		260	220	170			
Schönhagen			40				
Trebbin							
Zentrum ohne San		100	80				
Randlage			60		40		
Wünsdorf		90	50				
Zossen			130				
Landkreis Uckermark							
Angermünde		105	50	20		20	
Baumgarten			15				
Brüssow			24				
Gartz		30	25	10			
Gerswalde			25				
Gramzow			30				
Greiffenberg			20				
Jagow			5				
Passow			15				
Prenzlau	KS, MZ	150	100	45	30	20	
Retzow			15			15	
Röddelin			25				
Schwedt	MZ	145	65	35	60	40	15
Tantow			10				
Templin	MZ	130	70	50		30	
Thomsdorf				20			
Vierraden				25			20
Warnitz				25			
Wichmannsdorf				15			

Grundstücksmarktbericht 1997 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1997 - Kreisfreie Städte -

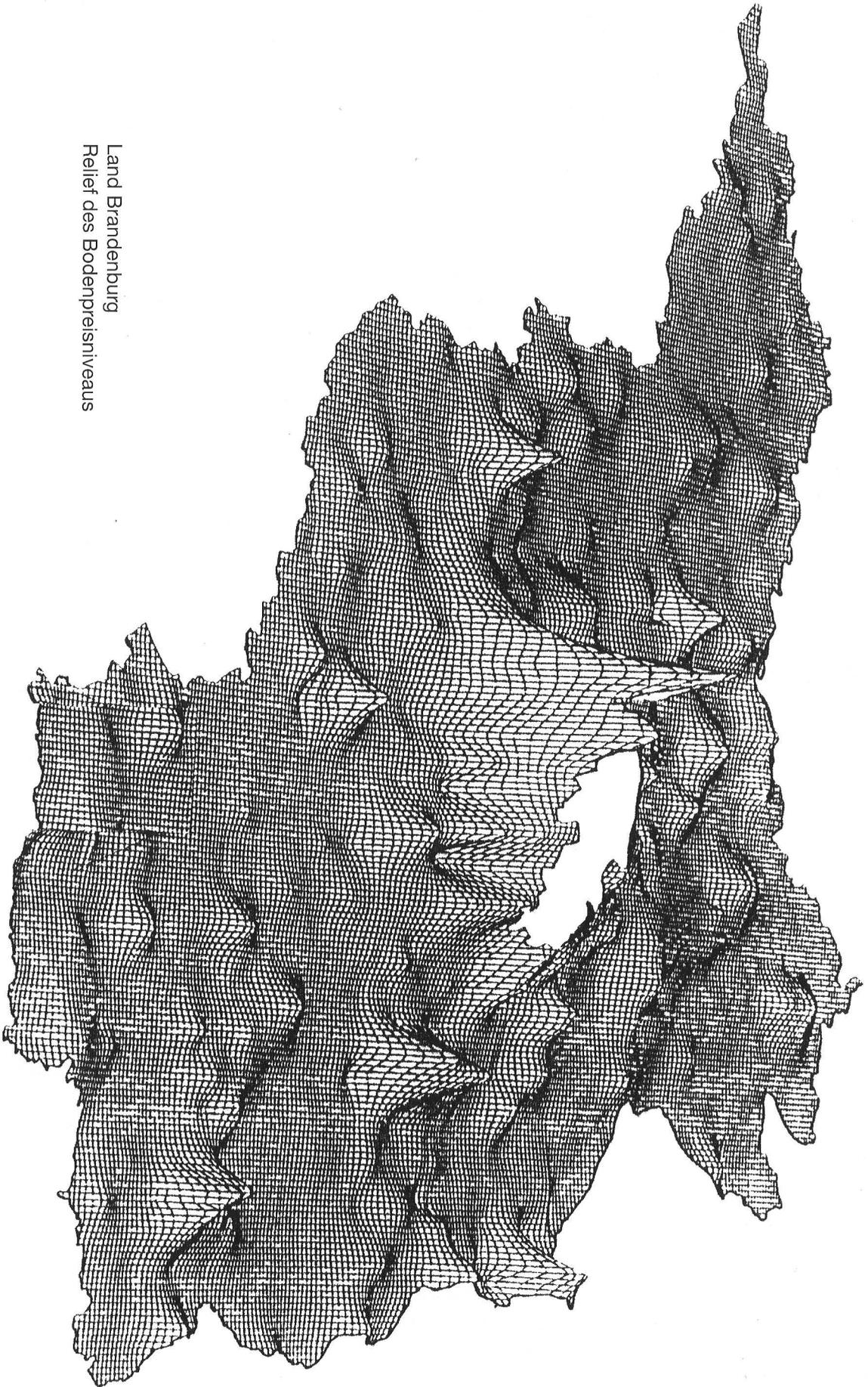
Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 406 EW/km ²						
nördl. Silokanal ¹⁾			130	130		65	
südl. Silokanal ¹⁾		300	130	60		70	
Kirchmöser			70			40	
Cottbus	Oberzentrum 804 EW/km ²						
Zentrum ¹⁾		850	620	480			
Zentrumsrandlage ¹⁾		570	350	190		65	
verstädterte Randlage ¹⁾		130	120	80		70	
Randlage		200	120	70		(30)	
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 540 EW/km ²						
Stadtgebiet ¹⁾		130	100	80	70	55	35
neue Wohngebiete		160 *	130 *				
dörfli. Vororte		100	70	40			
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1.233 EW/km ²						
Stadtgebiet Potsdam		500/800	380/700	300/400	600	350	150
Stadtlage Babelsberg		600	540				

() erschließungsbeitragspflichtig

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

¹⁾ gemischte Bauflächen

Nr.	Gutachterausschuß für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(03334) 253225	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Hauptstraße 51 15907 Lübben	(03546) 272928	(03546) 272915
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	(03535) 46706	(03535) 46730
4.	Havelland (HVL)	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(03321) 417313	(03321) 417294
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 354498
6.	Oberhavel (OHV)	Poststraße 16515 Oranienburg	(03301) 601581	(03301) 601580
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890253	(03541) 890109
8.	Oder-Spree (LOS)	Tunnelstraße 9 a 15890 Eisenhüttenstadt	(03364) 293014	(03364) 293027
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(033971) 66415	(033971) 66410
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzentrum Südeck/H. 2 Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	(0355) 4768376	(0355) 4768111
13.	Teltow-Fläming (TF)	Hauptallee 116/7 15838 Waldstadt (bei Wünsdorf)	(033702) 72710	(033702) 72709
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Potsdamer Str. 18 14776 Brandenburg an der Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Str. 67 03044 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder) (FF)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	(0335) 23504	(0335) 23505
18.	Potsdam (P)	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
	Oberer Gutachterausschuß im Land Brandenburg	Postfach 674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5463021	(0335) 5463543
		Ringstraße 1010 15236 Frankfurt (Oder)		
	LVermA Brandenburg Zentralversand Karten	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702



Land Brandenburg
Relief des Boddenpreisniveaus