

**Der Obere Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**

**LAND
BRANDENBURG**



Schloß Branitz



*„Es ist dies die Freiheit
der Bäume, nach der
wir uns sehnen“.*

Fürst Pückler

**Grundstücksmarktbericht
1998**

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 Leitender Senatsrat i. R.
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 1674, 15206 Frankfurt (Oder) Telefon (03 35) 5 58 25 20 • Telefax (03 35) 5 58 25 03 Juni 1999
Satz und Druck:	Landesvermessungsamt Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam
Bezug:	Landesvermessungsamt Brandenburg Zentralversand Karten Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder) Telefon (03 35) 5 58 27 00 • Telefax (03 35) 5 58 27 02
Gebühr:	entsprechend Gutachterausschuss-Gebührenordnung
Luftbildaufnahme:	W. Drescher, Cottbus

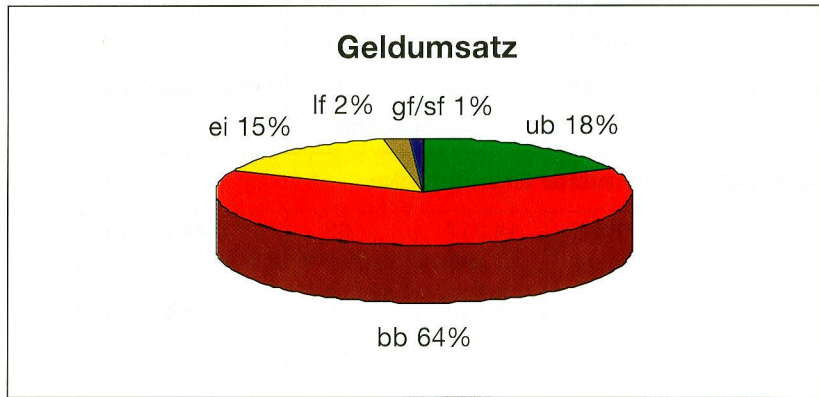
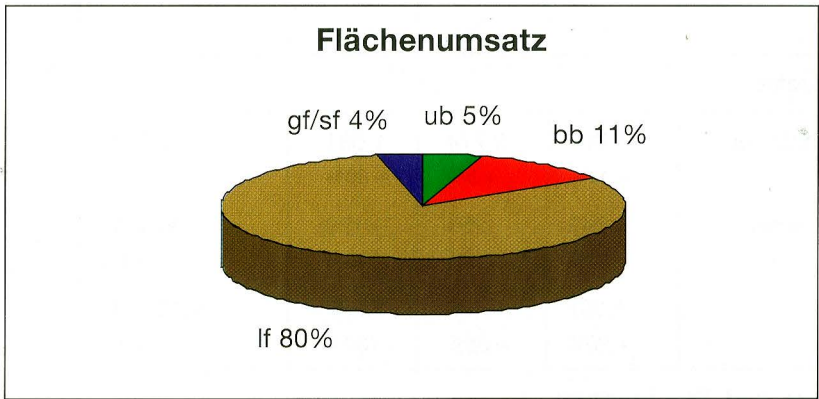
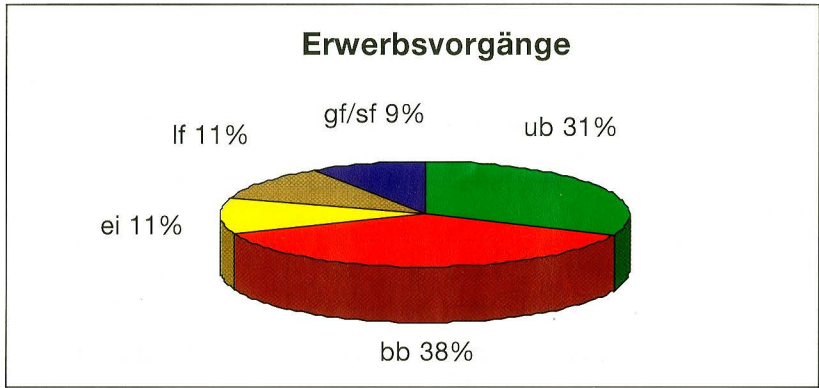
Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

Grundstücksteilmärkte im Überblick

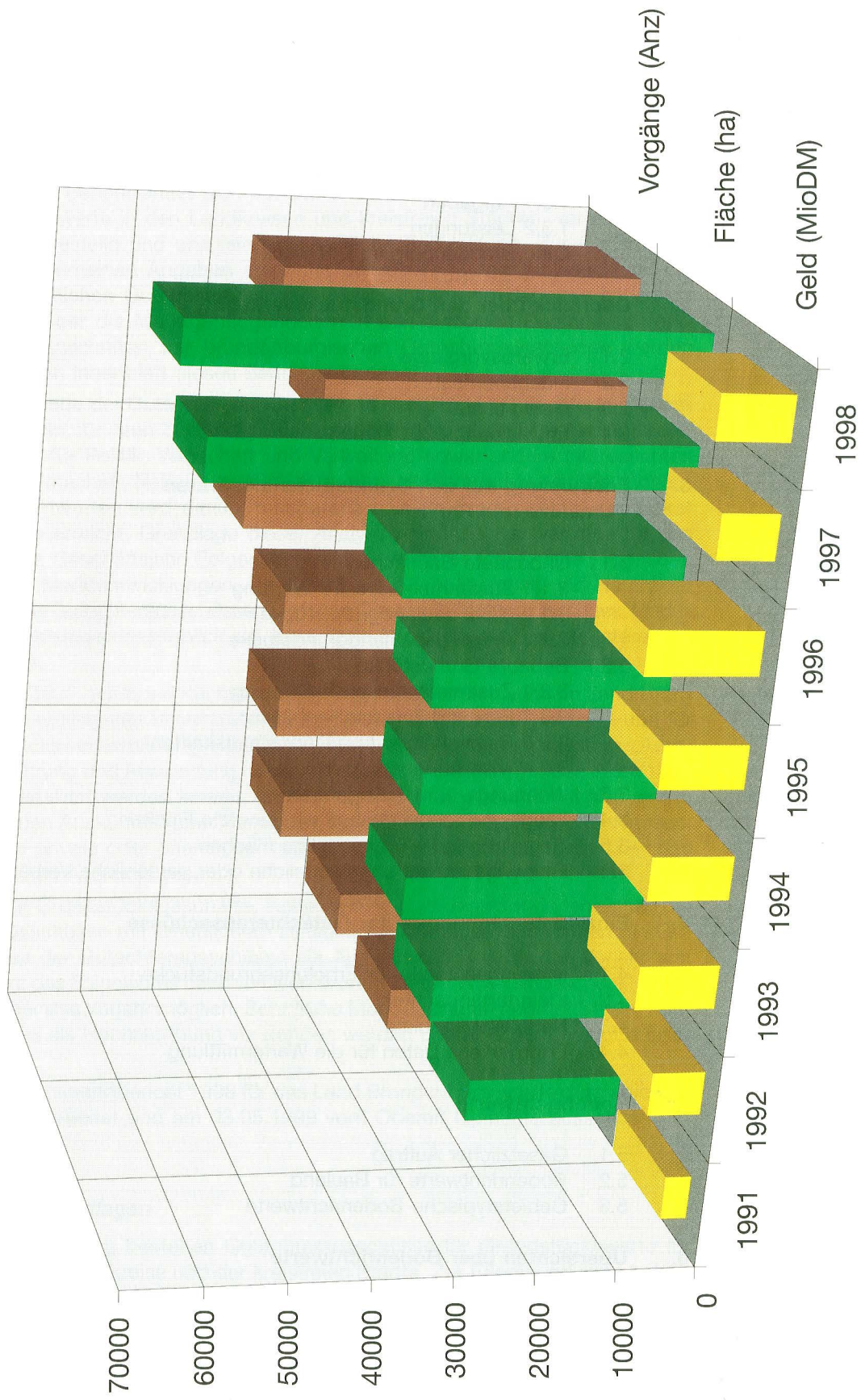
Märkte	Umsätze	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio DM)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt					
Registrierte Vorgänge		45.830 + 16%	64.538 + 7%	9.016 + 27%	-
Unbebaute Bauflächen					
- individ. Wohnungsbau		10.368 + 20%	1.479 + 6%	1.163 + 8%	79 DM/m ² + 2%
- Mehrfamilienhäuser		1.621 + 60%	211 + 15%	174 + 43%	82 DM/m ² + 23%
- Gewerbe		802 + 19%	964 + 99%	231 + 4%	24 DM/m ² - 48%
Bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser		7.065 + 14%	2.774 + 8%	1.581 + 30%	227 TDM - 1%
- Reihen- u. Doppelhäuser		4.049 + 34%	251 + 3%	1.199 + 40%	300 TDM + 1%
- Mehrfamilienhäuser		1.567 + 20%	478 + 38%	1.287 + 100%	640 TDM + 49%
Wohnungseigentum und Teileigentum					
- Erstverkauf Wohnungs- eigentum		4.900 + 29%	-	1.248 + 29%	3.300 DM/m ² WF - 3%
- Weiterverkauf Wohnungs- eigentum		83 + 54%	-	28 + 115%	3.065 DM/m ² WF + 11%
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke					
- Ackerflächen		1.570 + 48%	14.217 + 83%	63 + 47%	0,44 DM/m ² - 20%
- Forsten		994 + 49%	18.510 + 8%	36 + 3%	0,20 DM/m ² - 5%

wichtige Daten
im Blickpunkt

Bemerkungen: Die prozentualen Angaben sind Vergleiche mit dem Jahr 1997. Die großen Veränderungen im Geldumsatz und bei den Durchschnittspreisen können sowohl allgemein entwicklungsbedingt sein als auch auf einer abweichenden Zusammensetzung der Kauffälle beruhen.



Umsatzentwicklung / Land Brandenburg



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Allgemeines	5
1.1 Vorbemerkungen	5
1.2 Rechtsgrundlagen	5
1.3 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.3.1 Aufgaben	6
1.3.2 Leistungen	7
1.4 Land Brandenburg im Überblick	8
2. Überblick über den Grundstücksverkehr	13
2.1 Erwerbsvorgänge	13
2.2 Flächenumsatz	16
2.3 Geldumsatz	18
2.4 Entwicklung 1991 - 1998	20
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten - Umsätze und Preise -	25
3.1 Unbebaute Bauflächen	25
3.1.1 Zusammenfassende Wertung	25
3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke	25
3.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke	29
3.2 Bebaute Grundstücke	30
3.2.1 Zusammenfassende Wertung	30
3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	32
3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
3.2.4 Mehrfamilienhäuser	34
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	35
3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
3.5 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	39
3.6 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	40
4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse	41
4.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	41
4.2 Kleingartenpachten	42
4.3 Neue Wohngebiete	43
4.4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	43
5. Bodenrichtwerte	46
5.1 Gesetzlicher Auftrag	46
5.2 Bodenrichtwerte für Bauland	46
5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte	49
6. Übersichten über Bodenrichtwerte	50
7. Zusammenfassung	59

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte berichtet regelmäßig über das Grundstücksmarktgeschehen im Land Brandenburg. Zusammen mit den Grundstücksmarktberichten der regionalen Gutachterausschüsse und deren Bodenrichtwertkarten (siehe Abschnitt 1.3.2) will der Obere Gutachterausschuss damit einen Beitrag zur Information der Öffentlichkeit leisten.

*Marktbericht seit
8 Jahren*

Der vorliegende Bericht stützt sich auf Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten, vergleicht verschiedene Landesteile und analysiert die zeitliche Entwicklung. Zur Konkretisierung seiner allgemeinen Angaben empfiehlt der Obere Gutachterausschuss, die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse einzusehen und daraus ergänzende Informationen über die Marktgepflogenheiten in den einzelnen Regionen zu entnehmen. Die Anschriften der brandenburgischen Gutachterausschüsse werden auf dem hinteren Innenblatt dieses Berichtes genannt.

*Anschriften der
18 Gutachter-
ausschüsse*

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 Markt-
aussagen*

Der Grundstücksmarktbericht 1998 für das Land Brandenburg wurde durch die Geschäftsstelle erarbeitet und am 03.05.1999 vom Oberen Gutachterausschuss bestätigt.

1.2. Rechtsgrundlagen

Im Land Brandenburg bestehen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte. Zur Erledigung ihrer Aufgaben werden die Gutachterausschüsse durch die regional zuständigen Kataster- und Vermessungsämter als Geschäftsstellen unterstützt.

Verbindliche Rechtsgrundlagen sind

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

BauGB

- | | |
|--------|---|
| 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) |
| 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 über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Aufgaben der Gutachterausschüsse

Den örtlichen Gutachterausschüssen obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Aufgaben auf Antrag
 - 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 der jeweiligen Gutachterausschüsse oder deren 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 jährlichen Marktberichte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Der Obere Gutachterausschuss

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Der Vorsitzende und weitere ehrenamtliche Mitglieder sind durch das Ministerium des Innern bestellt. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben

Beratung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg

- Aufgaben auf Antrag

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.

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 zu den Kauffällen müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen zulassen. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Auskünfte

Die örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember eines jeden 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 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 (z.B. Liegenschaftszinssätze, Marktpassungsfaktoren), soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen dazu bereits in der Lage sind. Rechtsauskünfte dürfen nicht gegeben werden.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige 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 mit ihren Geschäftsstellen erarbeiten jährlich regionale Grundstücksmarktberichte. Sie stützen sich auf Daten der Kaufpreissammlung und dienen der Transparenz des örtlichen Marktes. Sie können bei den Geschäftsstellen erworben werden.

Analysen

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), bezogen werden.

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

Leistungen

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. Dies ist ein deutliches Zeichen, dass die bisherigen Informationen angenommen wurden. Die Marktberichte 1998 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 1/01	Leistungen der Gutachterausschüsse			
	1995	1996	1997	1998
Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen	650	790	935	1.020
Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und sonstige Auskünfte	36.500	45.000	54.500	61.500
Abgegebene Bodenrichtwertkarten	6.585	9.475	8.430	8.335
davon durch die Gutachterausschüsse	5.350	5.850	4.960	4.350
durch das Landesvermessungsamt	1.235	3.625	3.470	3.985
Abgegebene Grundstücksmarktberichte	3.500	3.760	3.200	3.700
davon durch die Gutachterausschüsse	1.650	1.980	2.250	2.300
durch den Oberen Gutachterausschuss	1.850	1.780	950	1.400
Bearbeitete Erwerbsvorgänge	42.142	48.205	39.367	45.830
davon qualitativ auswertbar	39.464	45.844	37.175	36.099
Erstattete Wertgutachten	561	473	609	568
davon				
nach § 5 Bundeskleingartengesetz	28	13	33	10
nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung	105	129	144	253

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 Landschaftsschutz gestellten fast 30% der Landesfläche 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 umfasste 1.489 Gemeinden zum Jahresende 1998. 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 Änderung des Landesplanungsvertrages vom 04.02.1998 (GVBl. I S. 14)

Bild 1/02 **Flächennutzung / Land**

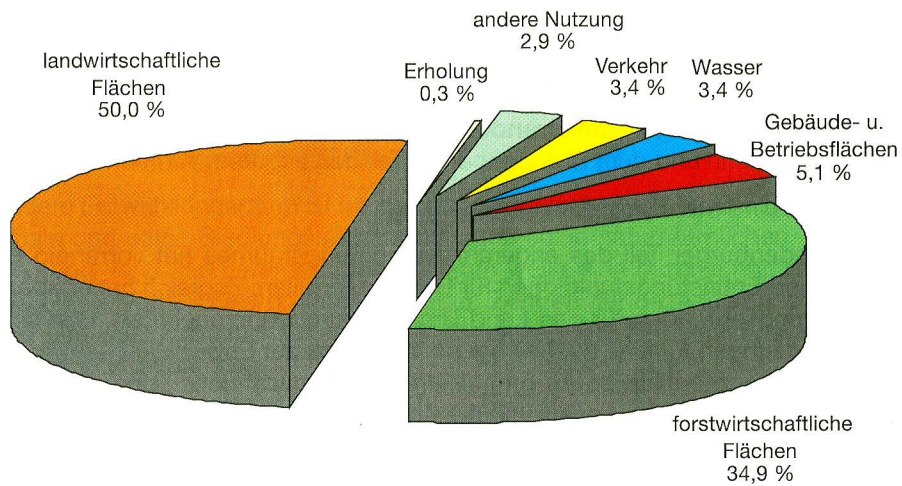


Bild 1/03 **Verwaltungsübersicht / Land**



Neben der Gliederung des Gesamttraumes in die Teilräume
1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (eVR)
2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg (äER)

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.

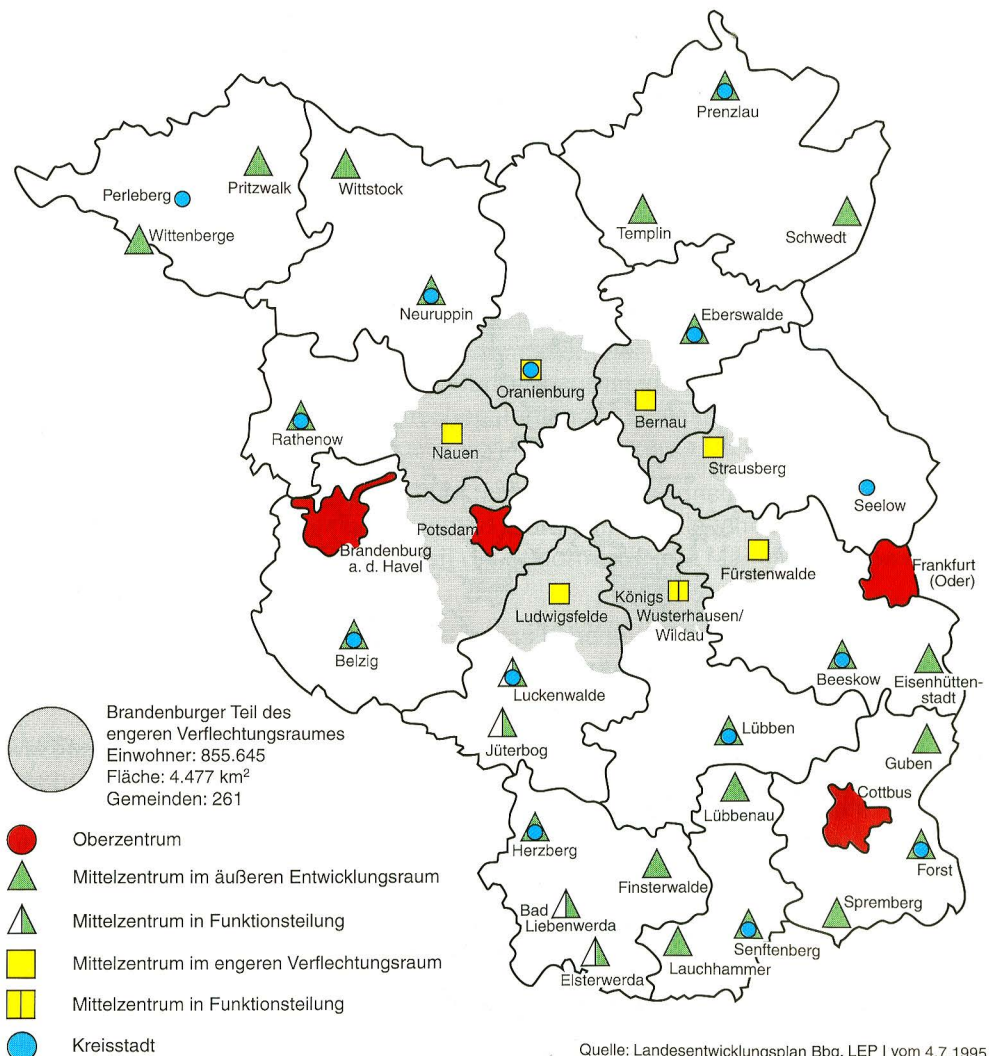
Das Landesentwicklungsprogramm beschreibt die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

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 1/04 Grundzüge der Landesentwicklung



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. 856.000 Einwohner in 261 Gemeinden. Die Bevölkerungsdichte beträgt 191 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. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe.

Bild 1/05

Verkehrshauptnetz / Land

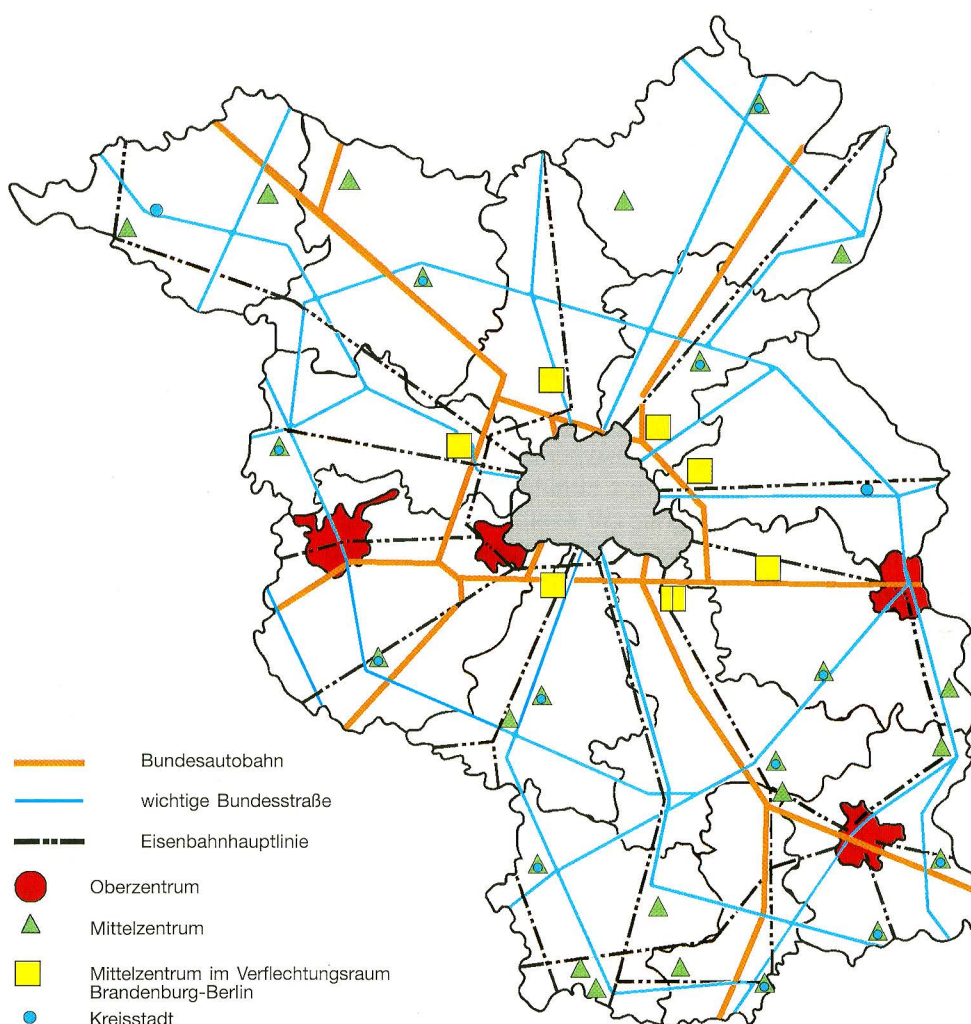


Bild 1/06		Statistische Grunddaten / Land			
Verwaltungsbezirke	Wohnbevölkerung ¹⁾	Fläche ¹⁾ (km ²)	Einwohner ¹⁾ je km ²	Gebietskörperschaften ²⁾	
				Ämter	Gemeinden
Landkreise					
Barnim	159.689	1.494	107	9	62
Dahme-Spreewald	150.995	2.261	67	12	133
Elbe-Elster	135.624	1.889	72	12	107
Havelland	137.204	1.707	80	11	93
Märkisch-Oderland	178.958	2.128	84	13	107
Oberhavel	178.353	1.795	99	8	71
Oberspreew.-Lausitz	152.924	1.217	126	9	81
Oder-Spree	195.032	2.242	87	12	136
Ostpr.-Ruppin	115.670	2.510	46	9	105
Potsdam-Mittelmark	192.300	2.683	72	18	174
Prignitz	99.024	2.123	47	9	108
Spree-Neiße	155.946	1.662	94	9	91
Teltow-Fläming	153.244	2.092	73	9	64
Uckermark	157.663	3.058	52	12	153
Kreisfreie Städte					
Brandenburg a.d.H.	82.460	208	397	-	1
Cottbus	118.463	150	788	-	1
Frankfurt (Oder)	77.891	148	528	-	1
Potsdam	131.851	109	1.206	-	1
Land Brandenburg	2.573.291	29.475,8	87	152	1.489
engerer Verflechtungsraum	855.645	4.477,0	191	35	261
äußerer Entwicklungsraum	1.717.646	24.998,8	69	117	1.228

Quelle: Landesamt für DV und Statistik ¹⁾ Stand 31.12.1997 ²⁾ Stand 31.12.1998

Bild 1/07 Preisindizes / Land

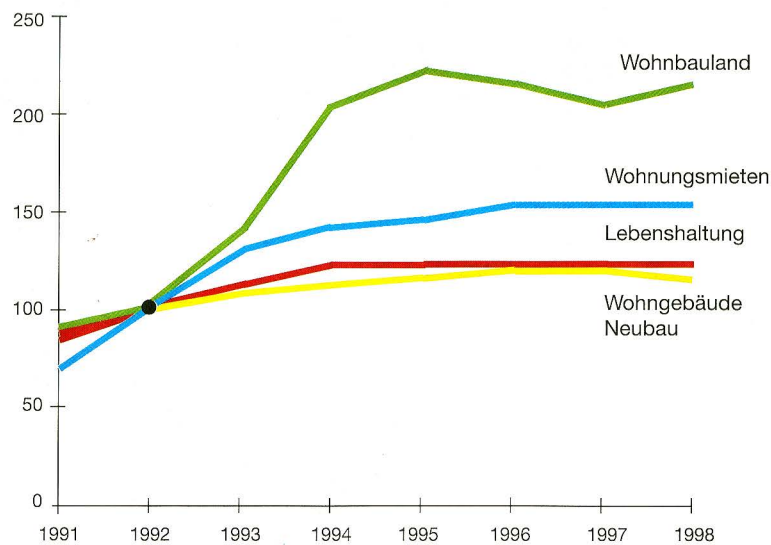
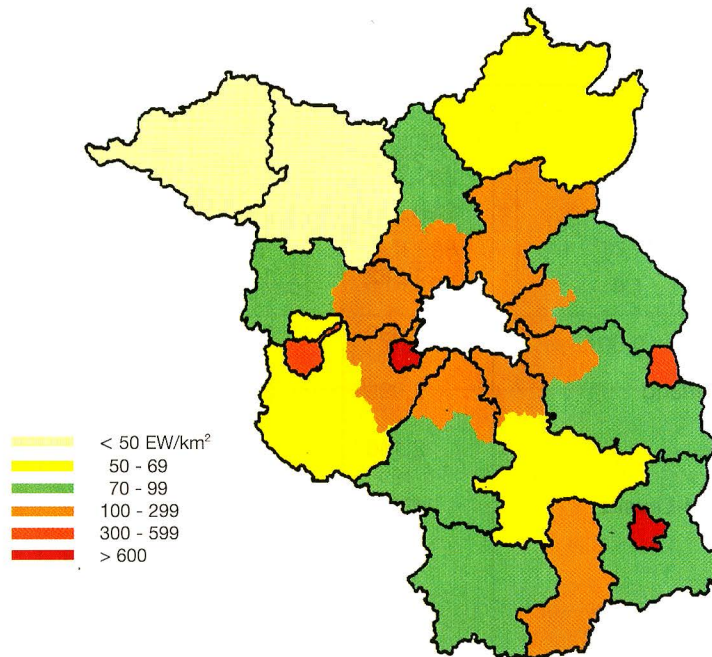


Bild 1/08

Bevölkerungsdichte / Land



Die Wirtschaftsstruktur des Landes Brandenburg befindet sich nach wie vor im Umbruch. Mit einem realen Wachstum des Bruttoinlandproduktes (BIP) von 3,2% gegenüber dem Vorjahr nimmt Brandenburg 1998 zum dritten Mal in Folge unter den neuen Bundesländern den Spitzenplatz ein. Dieses Wachstum reichte nicht aus, um die schwierige Lage auf dem hiesigen Arbeitsmarkt spürbar zu entschärfen.

2. Überblick über den Grundstücksverkehr

Vorbemerkungen

Bereits im Berichtsjahr 1997 (Grundstücksmarktbericht 1997, Seite 38) wurde festgestellt, dass einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Erwerbsvorgänge (EUPV) im Preisniveau keine Unterschiede zum übrigen Grundstücksmarkt aufgewiesen haben. Mithin gehören auch diese Vorgänge zum gewöhnlichen Geschäftsverkehr und sind deshalb ab 01.01.1998 Bestandteil der automatisiert geführten und ausgewerteten Kaufpreissammlung (AKS). Sie sind gleichwohl gesondert gekennzeichnet.

Der Grundstücksmarktbericht 1998 stützt sich auf alle Erwerbsvorgänge des Berichtsjahres, die bis zum 15.03.1999 in die Kaufpreissammlungen aufgenommen wurden.

2.1 Erwerbsvorgänge

Den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse wurden im Berichtsjahr **45.830 Verträge** über den Eigentumswechsel auf dem Grundstücksmarkt zuge stellt und in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Bei ca. 10.000 Verträgen lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf, Zwangsversteigerung, Tausch). Gemessen an der

Marktanteile der Städte
und Kreise

Regionen	Bild 2.1/01 Kauffälle gesamt und je 1.000 Einwohner / Regionen			
	Kauffälle		je 1.000 Einwohner	
	1997	1998	1997	1998
Barnim	2.855	3.436	18,4	21,5
Dahme-Spreewald	2.470	2.958	16,6	19,6
Elbe-Elster	1.582	1.685	11,6	12,4
Havelland	2.399	3.109	17,9	22,7
Märkisch-Oderland	2.996	3.986	17,1	22,3
Oberhavel	2.146	2.797	12,4	15,7
Oberspreewald-Lausitz	1.545	1.850	10,0	12,1
Oder-Spree	2.696	3.695	14,0	18,9
Ostprignitz-Ruppin	2.256	2.250	19,5	19,5
Potsdam-Mittelmark	3.630	4.338	19,6	22,6
Prignitz	1.702	1.960	16,9	19,8
Spree-Neiße	1.998	2.309	12,9	14,8
Teltow-Fläming	2.759	3.267	18,4	21,3
Uckermark	2.731	3.341	17,1	21,2
Brandenburg a. d. H.	733	1.127	8,7	13,7
Cottbus	935	933	7,7	7,9
Frankfurt (Oder)	752	715	9,4	9,2
Potsdam	990	2.074	7,3	15,7
Land Brandenburg	37.175¹⁾	45.830	14,5	17,8
eng. Verflechtungsraum	13.466	17.789	16,3	20,8
äuß. Entwicklungsraum	23.709	28.041	13,7	16,3

¹⁾ ohne EUPV

Zahl der Erwerbsvorgänge ist der Grundstücksmarkt im Berichtsjahr nach dem drastischen Rückgang 1997 zu 1996 wieder intensiver gewesen. Unter Einbeziehung der im Vorjahr noch gesondert betrachteten Vorgänge EUPV war eine Erhöhung um 16 % zu verzeichnen. Diese Konsolidierung betraf insbesondere die Teilmärkte der unbebauten Bauflächen und des Wohnungseigentums. Die Veräußerung land- und forstwirtschaftlicher Flächen hat auch 1998 die anhaltende Aktivität, insbesondere der Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG), bestätigt.

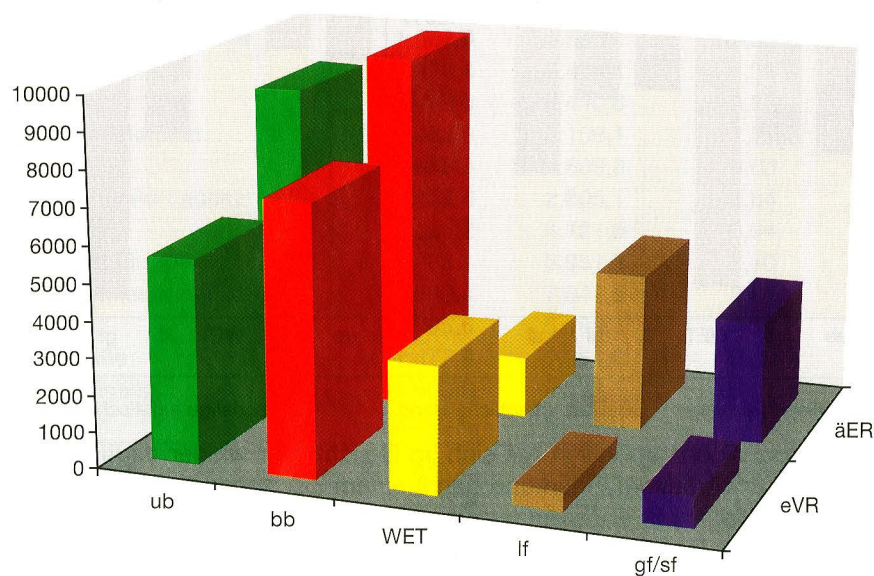
Mit Ausnahme des Landkreises Ostprignitz-Ruppin und der kreisfreien Städte Cottbus und Frankfurt (Oder) ist der Grundstückserwerb in allen Regionen wieder gewachsen. Unter Beachtung der Einwohnerzahl war das höchste Marktinteresse

Konsolidierung auf dem
Grundstücksmarkt

Bild 2.1/02		Kauffälle nach Grundstücksarten / Land		
Grundstücksart		Anzahl	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen (ub)		14.329	31,3	138,2
bebaute Grundstücke (bb)		17.268	37,7	113,4
Wohnungs-/Teileigentum (WET)		5.147	11,2	133,7
land- u. forstwirtsch. Flächen (lf)		4.888	10,7	143,0
Gemeinbed./sonst. Flächen (gf/sf)		4.198	9,1	114,9
g e s a m t		45.830	100,0	123,3

Grundstücksarten im Vergleich

Kauffälle



Unterschiede des geteilten Grundstücksmarktes

Bild 2.1/03		Kauffälle nach Grundstücksarten/engerer Verflechtungsraum		
Grundstücksart		Anzahl	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen		5.567	31,3	129,6
bebaute Grundstücke		7.401	41,6	124,6
Wohnungs-/Teileigentum		3.453	19,4	147,1
land- u. forstwirtsch. Flächen		537	3,0	130,7
Gemeinbed./sonst. Flächen		831	4,7	175,7
g e s a m t		17.789	100,0	132,1

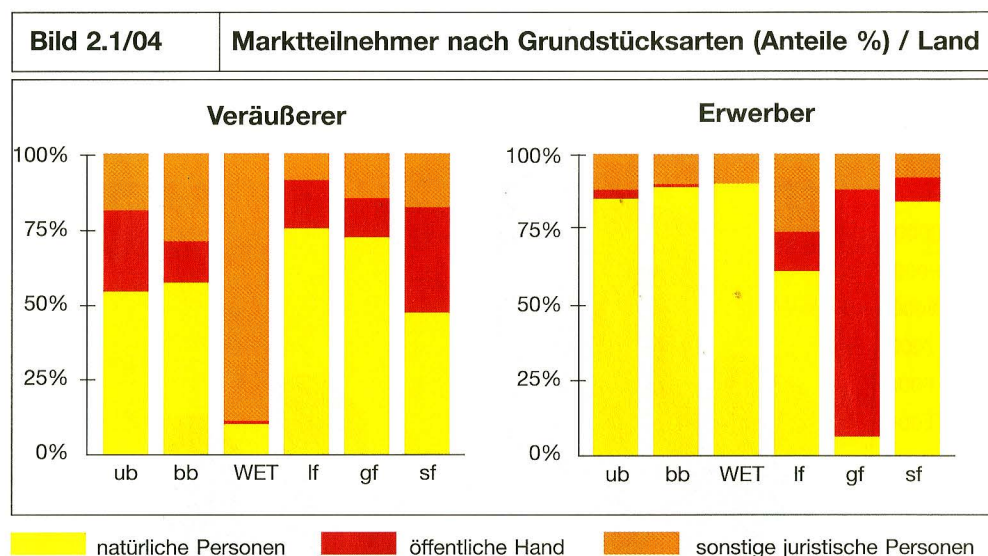
Zuwachs beim Wohnungseigentum

in Potsdam und Brandenburg a. d. H. festzustellen. Darüber hinaus war im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin der Zuwachs fast doppelt so hoch wie im äußeren Entwicklungsraum des Landes. Der Marktanteil des Umlandes Berlin ist damit auf fast 40 % gestiegen.

Folgende Veränderungen in den Anteilen der Marktteilnehmer wurden registriert:

- unbebaute Bauflächen Zunahme der Veräußerungen durch die öffentliche Hand (+ 4 %) und des Erwerbs durch Privatpersonen (+ 2 %)
- bebaute Grundstücke Abnahme der Veräußerungen und des Erwerbs durch Privatpersonen (- 3 %) zugunsten der sonstigen juristischen Personen
- Wohnungseigentum Abnahme des Erwerbs durch Privatpersonen (- 2 %)
- Land- und Forstwirtschaft Starke Abnahme der Veräußerungen durch Privatpersonen (- 10 %) und steigender Erwerb durch die öffentliche Hand (+ 5 %)

Marktteilnehmer kaum zu 1997 verändert



Wohnimmobilien wieder gefragt

Der Umsatz von Wohnimmobilien hat sich im Berichtsjahr wieder deutlich erhöht. Mit fast 30.000 Erwerbsvorgängen und damit einem Zuwachs um 24 % wurde die Marktflaute des Vorjahres überwunden. Die Zunahme im engeren Verflechtungsraum war bei allen Immobilienarten absolut und anteilig stärker als im übrigen Land.

Bild 2.1/05	Kauffälle Wohnimmobilien					
	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
Immobilienart	1997	1998	1997	1998	1997	1998
bebaute Wohngrundstücke	10.552	12.681	4.381	5.837	6.171	6.844
Wohnungs-/Teileigentum	3.849	5.147	2.347	3.453	1.502	1.694
Wohnbaulandgrundstücke	9.678	11.989	3.794	4.998	5.884	6.991
Wohnimmobilien gesamt	24.079	29.817	10.522	14.288	13.557	15.529

2.2 Flächenumsatz

2,2% der Landesfläche umgesetzt

Die in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Erwerbsvorgänge enthielten einen Flächenumsatz von rd. **64.500 Hektar**, das waren 2,2 % der Landesfläche. Der Zuwachs gegenüber dem Vorjahr war mit 7 % verhaltener als 1997 zu 1996. Mit einem Umsatz von über 51.000 Hektar land- und forstwirtschaftlicher Flächen

bestimmt dieser Teilmarkt mit anteilig 80 % den gesamten Flächenumsatz im Land. Bemerkenswert ist die Zunahme des Erwerbs unbebauter Bauflächen, die im äußeren Entwicklungsraum mit + 53 % gegenüber dem Vorjahr besonders stark ausgeprägt war. Die regional größten absoluten Flächenumsätze waren im Berichtsjahr in den Landkreisen Uckermark, Potsdam-Mittelmark und Märkisch-Oderland zu verzeichnen. Wie auch in den Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel und Elbe-Elster war der Erwerb land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen mit mehr als 85 % Anteil für diesen Umsatz maßgebend. Den geringsten Anteil am Flächenumsatz hatten der Landkreis Spree-Neiße und die Stadt Brandenburg an der Havel. Hier war der Erwerb land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen im Bezug zur Kreis- bzw. Stadtfläche unbedeutend.

Regionen	Flächenumsätze gesamt und Anteil / Regionen			
	Flächenumsatz (ha)		Anteil zur Kreis-/ Stadtfläche (%)	
	1997	1998	1997	1998
Barnim	1.843,1	3.078,1	1,23	2,06
Dahme-Spreewald	1.857,9	3.593,7	0,82	1,59
Elbe-Elster	2.528,4	3.474,1	1,34	1,84
Havelland	1.449,0	2.440,8	0,85	1,43
Märkisch-Oderland	3.988,0	6.109,1	1,87	2,87
Oberhavel	1.128,3	2.609,3	0,63	1,46
Oberspreewald-Lausitz	3.459,6	2.805,1	2,84	2,31
Oder-Spree	2.116,2	4.121,6	0,94	1,64
Ostprignitz-Ruppin	5.268,1	5.931,3	2,10	2,36
Potsdam-Mittelmark	5.580,4	7.047,5	2,08	2,63
Prignitz	6.795,6	5.180,1	3,20	2,44
Spree-Neiße	1.477,9	1.951,6	0,89	1,18
Teltow-Fläming	1.903,3	4.978,6	0,91	2,38
Uckermark	9.325,0	10.275,0	3,05	3,36
Brandenburg	841,3	208,0	4,05	1,00
Cottbus	185,3	199,2	1,24	1,33
Frankfurt (Oder)	228,1	300,7	1,55	2,04
Potsdam	95,2	233,5	0,87	2,14
Land Brandenburg	50.070,8 ¹⁾	64.537,5	1,70	2,19
eng. Verflechtungsraum	5.674,7	7.231,9	1,27	1,62
äuß. Entwicklungsraum	44.396,1	57.305,6	1,78	2,29

Flächenumsätze in den
Städten und Kreisen

¹⁾ ohne EUPV

Grundstücksart	Flächenumsätze nach Grundstücksarten / Land		
	Fläche (ha)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	3.005	4,7	137,6
bebaute Grundstücke	7.426	11,5	107,3
land- u. forstwirtsch. Flächen	51.707	80,1	132,5
Gemeinbed./sonst. Flächen	2.400	3,7	123,6
g e s a m t	64.538	100,0	129,1

Grundstücksarten im
Vergleich

Land- und Forstwirtschaft im Flächenumsatz am größten

Flächenumsatz

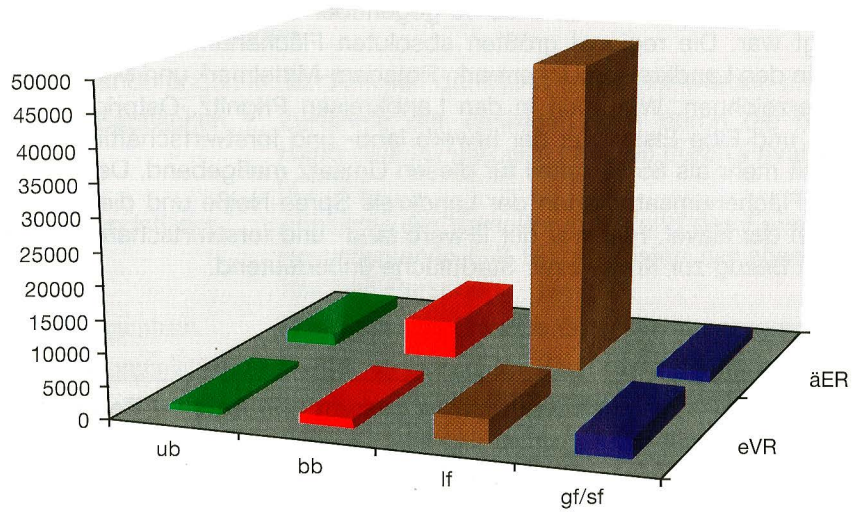


Bild 2.2/03 Flächenumsätze nach Grundstücksarten / engerer Verflechtungsraum			
Grundstücksart	Fläche (ha)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.066	14,7	116,5
bebaute Grundstücke	1.633	22,6	88,8
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	3.815	52,8	141,8
Gemeinbed./sonst. Flächen	718	9,9	310,8
g e s a m t	7.232	100,0	127,4

2.3 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg wurden rd. **9 Milliarden DM** umgesetzt. Damit wurden 27 % mehr Geld eingesetzt als in dem umsatzschwachen Jahr 1997. Am absoluten Zuwachs hatten bebaute Grundstücke den größten Anteil. Im regionalen Umsatz haben der Landkreis Potsdam-Mittelmark und die Landeshauptstadt Potsdam jeweils wieder die Grenze von 1 Milliarde DM überschritten. Zusammen mit den anderen an Berlin angrenzenden Regionen hat das zu einem relativ starken Anwachsen des Geldumsatzes in diesem Raum geführt; der Umsatzanteil am Land Brandenburg hat damit wieder das Niveau der Jahre 1995 und 1996 erreicht. Da auch die Zahl der Erwerbsvorgänge angestiegen ist, kann wieder auf rege Immobiliengeschäfte im Berliner Umland geschlossen werden. Je Einwohner lag der Geldumsatz im engeren Verflechtungsraum um das 3,6-fache höher als im äußeren Entwicklungsraum. Die im letzten Marktbericht angenommene Sättigung des Immobilienmarktes im Berliner Umland hat sich damit insbesondere auf den Teilmärkten der bebauten Grundstücke und des Wohnungseigentums nicht bestätigt.

Grundstücksarten im Vergleich

Bild 2.3/02 Geldumsätze nach Grundstücksarten / Land			
Grundstücksart	Geld (Mio. DM)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.626	18,0	110,5
bebaute Grundstücke	5.740	63,8	132,6
Wohnungs-/Teileigentum	1.371	15,1	139,0
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	187	2,1	110,7
Gemeinbed./sonst. Flächen	91	1,0	154,2
g e s a m t	9.016	100,0	128,5

Geldumsatz

bebaute Grundstücke
bestimmen
den Geldumsatz

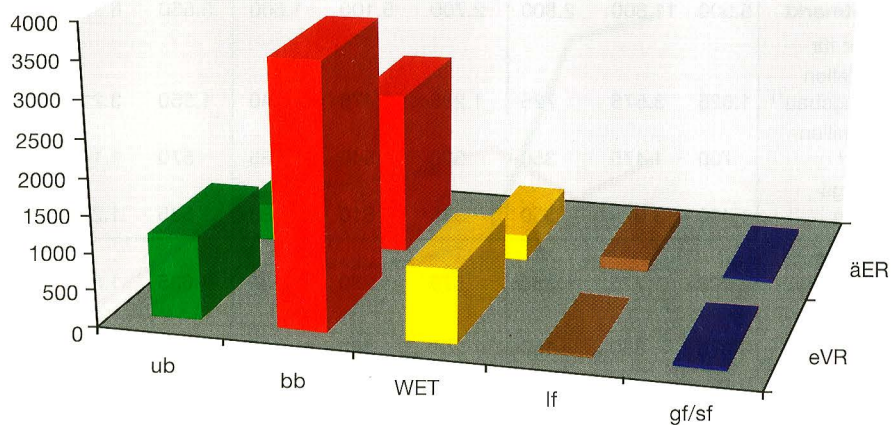


Bild 2.3/03 Geldumsätze nach Grundstücksarten / engerer Verflechtungsraum			
Grundstücksart	Geld (Mio. DM)	Anteil %	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.141	19,7	110,0
bebaute Grundstücke	3.565	61,7	146,8
Wohnungs-/Teileigentum	1.002	17,3	149,6
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	19	0,3	82,6
Gemeinbed./sonst. Flächen	53	1,0	311,8
g e s a m t	5.780	100,0	138,4

Bild 2.3/01 Geldumsätze gesamt und je Einwohner / Regionen				
Regionen	Geldumsatz (Mio. DM)		Umsatz je EW (TDM)	
	1997	1998	1997	1998
Barnim	646,6	834,5	4,2	5,4
Dahme-Spreewald	446,6	487,2	3,0	3,3
Elbe-Elster	135,9	157,8	1,0	1,2
Havelland	448,3	693,5	3,4	5,5
Märkisch-Oderland	541,2	678,1	3,1	3,9
Oberhavel	533,5	736,0	3,1	4,2
Oberspreewald-Lausitz	160,1	194,7	1,0	1,3
Oder-Spree	433,1	600,9	2,2	3,1
Ostprignitz-Ruppin	209,6	243,5	1,8	2,1
Potsdam-Mittelmark	867,3	1.162,2	4,7	6,3
Prignitz	138,3	173,8	1,4	1,7
Spree-Neiße	219,8	228,8	1,4	1,5
Teltow-Fläming	772,0	746,3	5,1	5,0
Uckermark	228,4	231,7	1,4	1,5
Brandenburg	175,3	207,8	2,1	2,5
Cottbus	282,9	340,2	2,3	2,8
Frankfurt (Oder)	214,3	163,9	2,7	2,1
Potsdam	562,1	1.134,6	4,2	8,5
Land Brandenburg	7.015,3¹⁾	9.015,7	2,7	3,5
eng. Verflechtungsraum	4.176,1	5.779,8	5,1	6,8
äuß. Entwicklungsraum	2.839,2	3.235,9	1,6	1,9

Geldumsätze in den
Städten und Kreisen

¹⁾ ohne EUPV

Immobilienumsätze
steigen wieder

Bild 2.3/04 DM/EW Teilmarkt	Immobilienumsätze je Einwohner (DM/EW) / Land								
	Land	1996 eVR	äER	Land	1997 eVR	äER	Land	1998 eVR	äER
Gesamtmarkt	5.500	11.800	2.800	2.700	5.100	1.600	3.550	6.700	1.900
darunter für individuellen Wohnungsbau ¹⁾	1.625	3.575	725	1.235	2.475	640	1.550	3.210	700
Mehrfamilien- häuser ¹⁾	700	1.475	350	300	540	185	570	1.140	280
Wohnungs- eigentum	1.400	3.075	350	385	810	185	535	1.210	215
unbebaute Bauflächen	800	1.775	350	575	1.250	250	635	1.380	280
darunter für baureifes Wohn- bauland	375	850	150	250	525	125	300	660	135

¹⁾ bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen

2.4 Entwicklung 1991 - 1998

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg wurde in den vergangenen acht Jahren durch folgende Merkmale bestimmt:

Einflüsse auf Entwick-
lung seit 1991

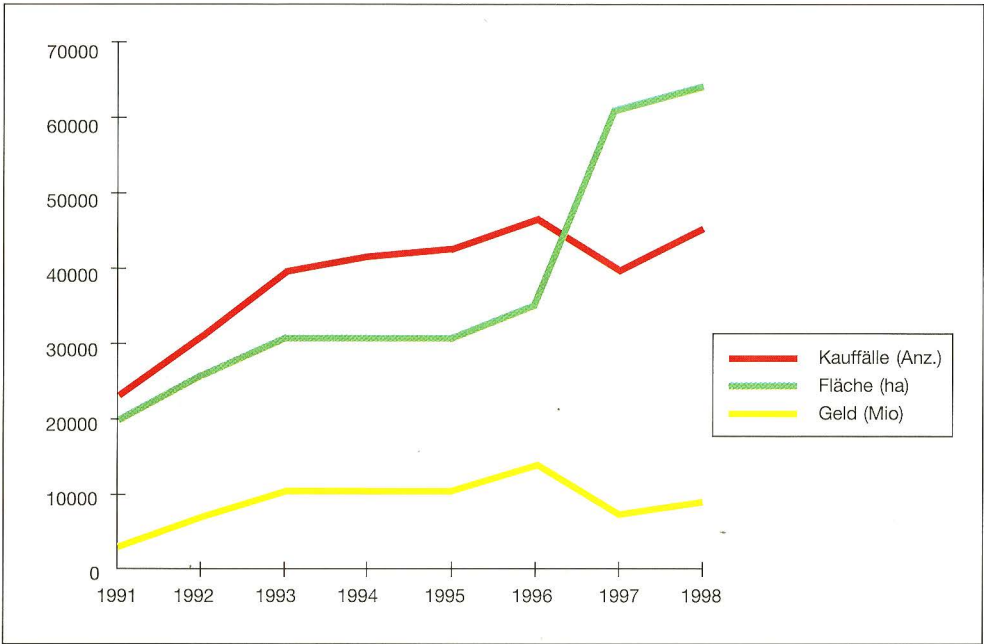
- den Metropoleinfluss der Bundeshauptstadt Berlin insbesondere auf den engeren Verflechtungsraum mit einer ab 1998 wieder steigenden Tendenz,
- den Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung,
- den konjunkturellen Einfluss auf Angebot und Nachfrage mit einem in den letzten zwei Jahren deutlichen Wandel von Nachfrage- zum Angebotsmarkt,
- die Ende 1998 ausgelaufenen günstigen steuerlichen Abschreibungen nach dem Fördergebietsgesetz.

Der Zeitraum 1991 - 1994 war gekennzeichnet durch Grundstückskäufe weitgehend auf Vorrat und mit Entwicklungserwartungen. 1995 und 1996 traten bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum wegen der günstigen finanziellen Bedingungen stark in Erscheinung. Mit Reduzierung der steuerlichen Subventionen ab 01.01.97 reagierte der brandenburgische Grundstücksmarkt mit Ausnahme der Umsätze bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen mit zum Teil starken Rückgängen. Davon war der engere Verflechtungsraum stärker betroffen als der äußere Entwicklungsraum. Der Obere Gutachterausschuss registrierte 1997, dass aufgrund des Verhältnisses von 1 Kauffall Wohnbauland auf 1,9 Baugenehmigungen für Wohngebäude der Markt mit zu vielen Baupotentialen ausgestattet war. Die Abarbeitung der Bestände dominierte vor dem Neueinkauf. Im Berichtsjahr zeigte sich nunmehr ein deutlicher Wandel. Das vorgenannte Verhältnis ist auf 1 : 1,3 gesunken und entsprach damit wieder dem Wert des Jahres 1995. Stärkere Ursache war der Zuwachs für Wohnbauland um ca. 3.000 Erwerbsvorgänge, insbesondere für den individuellen Wohnungsbau, als die Abnahme der erteilten Baugenehmigungen.

Wohnbauland
im Wandel

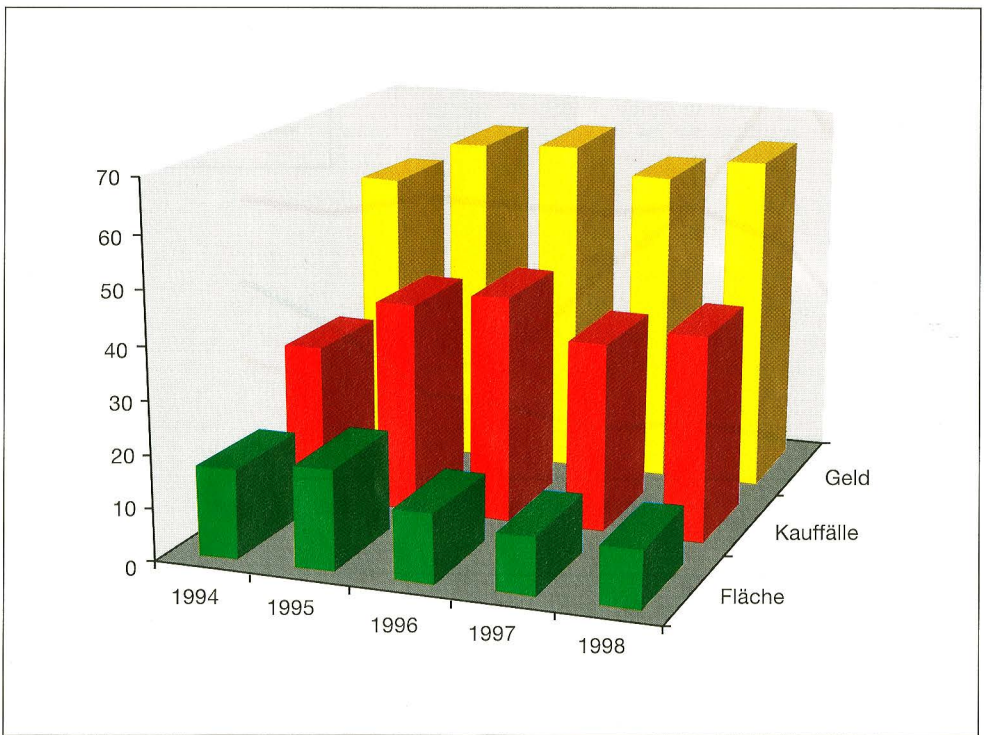
Der Obere Gutachterausschuss schätzt ein, dass trotz der gestiegenen Bodenpreise das Interesse von anlagebereiten Käufern oder hart kalkulierenden Investoren an Baulandflächen mit guten und sehr guten Lageeigenschaften ungebrochen ist.

Bild 2.4/01 Umsatzentwicklung / Land



Umsatzentwicklung seit 1991

Bild 2.4/02 Umsatzanteile (% vom Land) / engerer Verflechtungsraum



prozentuale Marktanteile des engeren Verflechtungsraumes

Bild 2.4/03 Entwicklung Erwerbsvorgänge / Land

Anzahl der Kauffälle wichtiger Grundstücksarten seit 1991

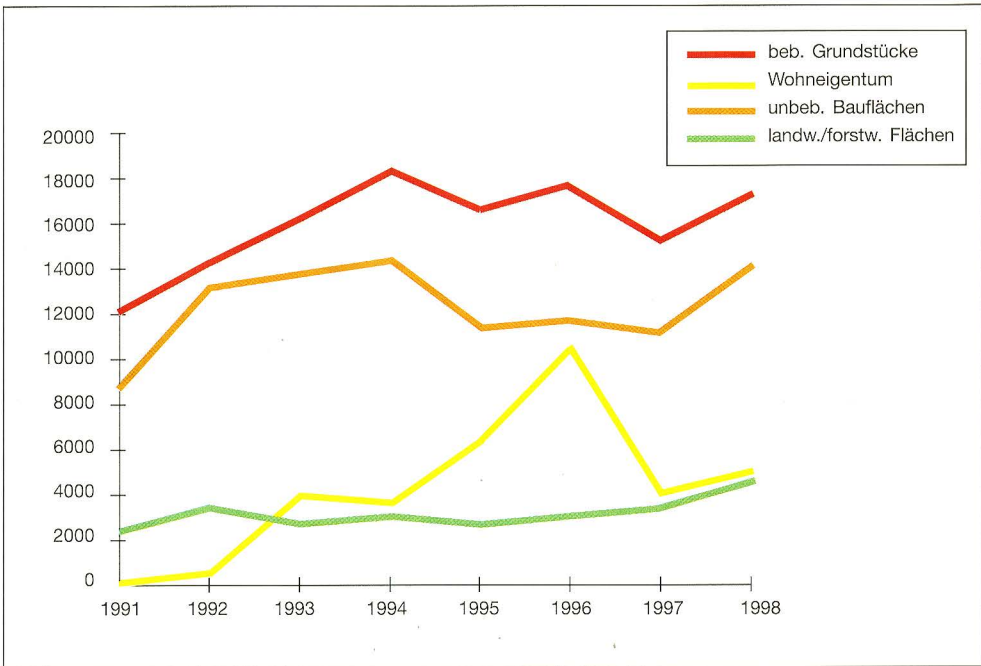


Bild 2.4/04 Entwicklung Flächenumsätze / Land

Flächenumsätze wichtiger Grundstücksarten seit 1991

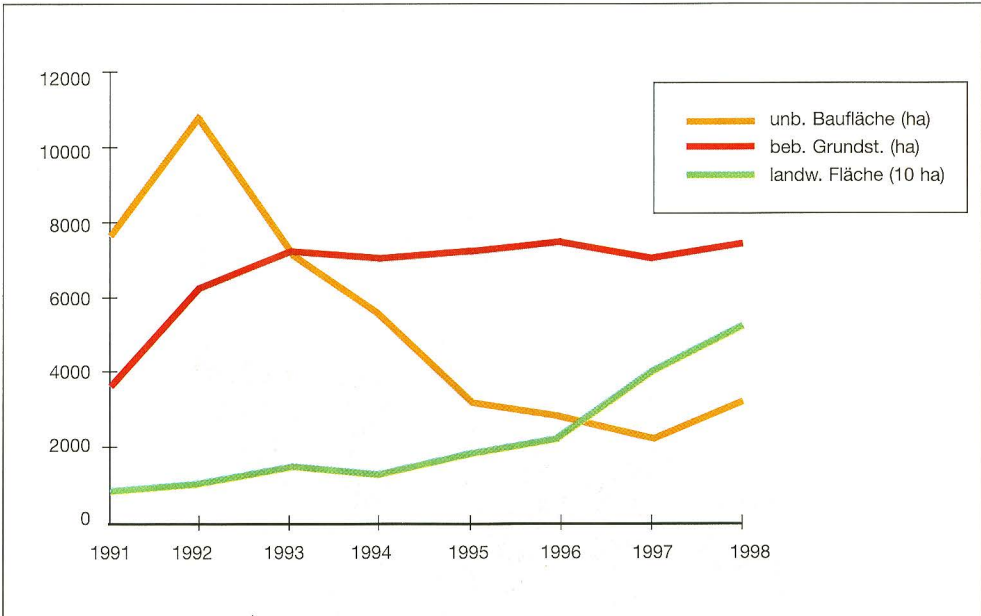
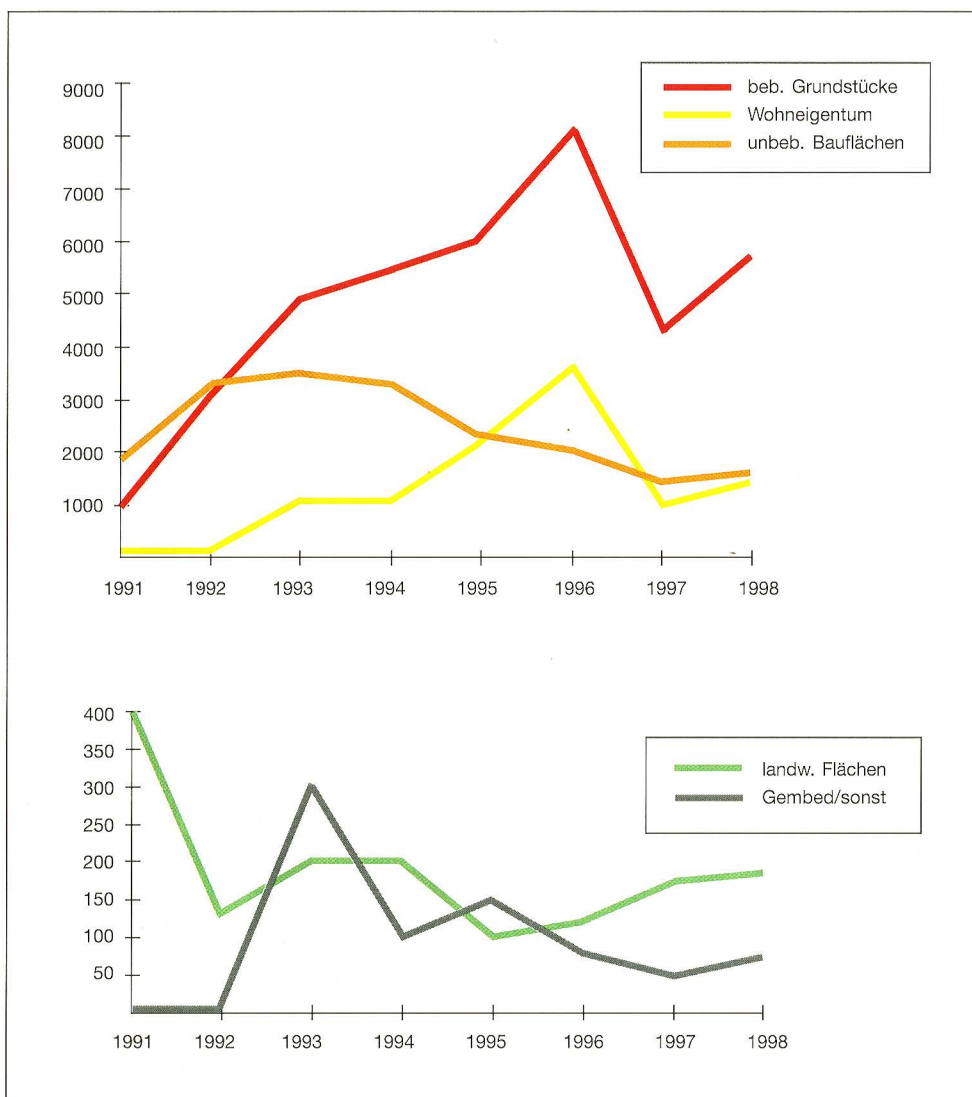


Bild 2.4/05

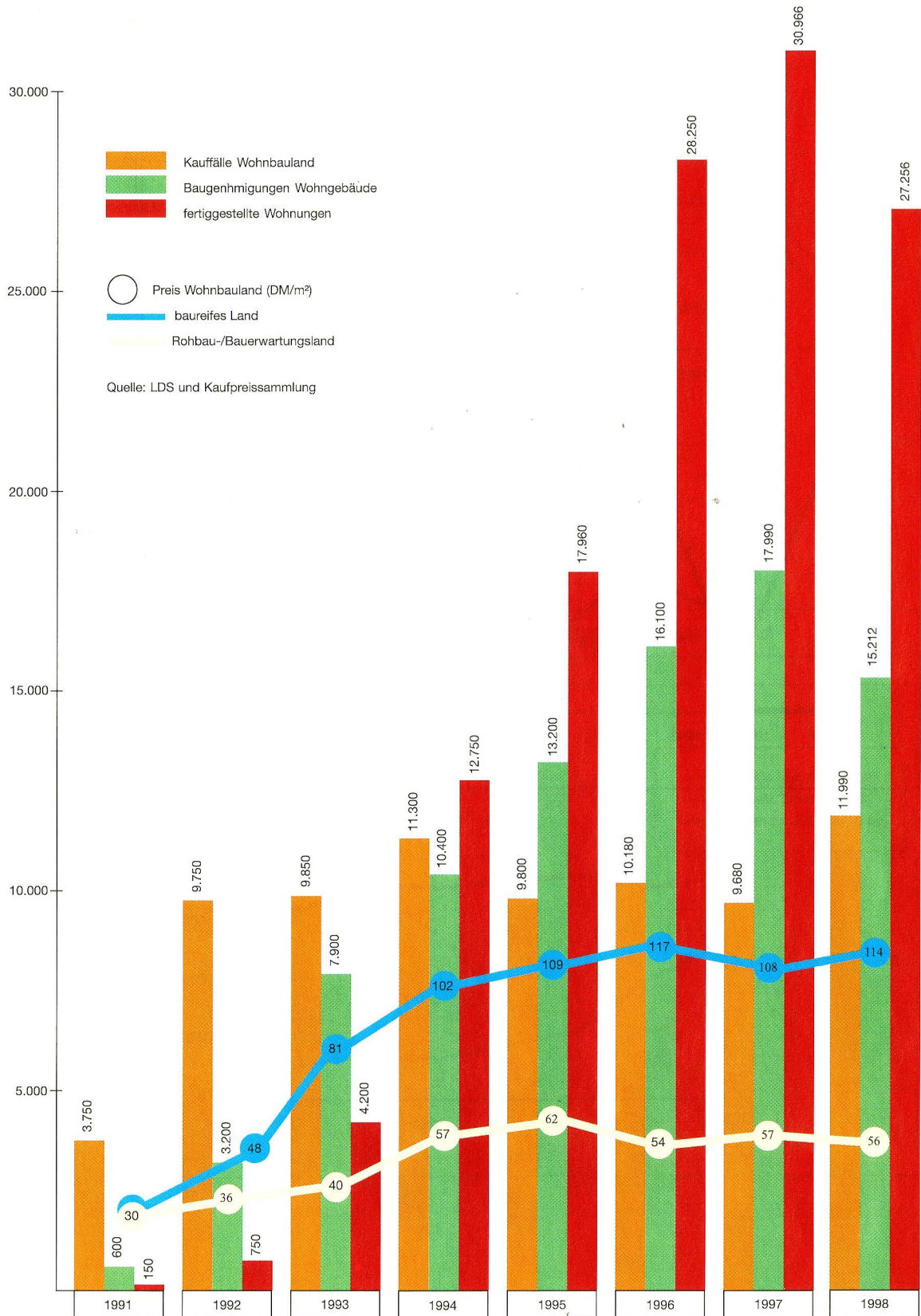
Entwicklung Geldumsätze (Mio DM) / Land



Geldumsätze der Grundstücksarten seit 1991

Bild 2.4/06 Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land

Wohnbauland
wieder im Kommen



3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten - Umsätze und Preise -

3.1 Unbebaute Bauflächen

3.1.1 Zusammenfassende Wertung

Unbebaute Bauflächen sind Grundstücke mit den Entwicklungszuständen „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“, wie sie im § 4 Abs. 2 - 4 der Wertermittlungsverordnung (WertV) beschrieben 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 mit 14.329 Erwerbsvorgängen, einem Flächenumsatz von 3.005 Hektar und einem Geldumsatz von 1.626 Mio. DM wieder ein deutlich gestiegenes Interesse an diesem Grundstücksteilmarkt registriert. Die dominierende Stellung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau war mit einem Anteil von 72,4 % an den Vorgängen und 71,5 % am Geldumsatz wieder sehr deutlich. Auffällig war gegenüber dem Vorjahr die um 60 % gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnbauland mit der Nutzungsabsicht für Mehrfamilienhäuser und der hohe Anteil der Vorgänge, für die eine Nutzungsabsicht nicht kundgetan wurde. In diesen Fällen lagen 76 bzw. 83 % der Käufe im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg. Die regionalen Umsätze waren sehr unterschiedlich sowohl in ihren absoluten Werten als auch in den Entwicklungen zum Vorjahr. Dies läßt auf örtlich sehr veränderte Aktivitäten schließen, wie z. B. Verlagerung von städtischen in ländliche Gebiete oder zeitlich nicht kontinuierliche Bereitstellung von Bauland.

*unbebaute Bauflächen
wieder gefragt*

Der Flächenanteil der selbständig baureifen Grundstücke ist im Landesdurchschnitt von 38 % auf 31 % zurückgegangen und wies mit 62 % im engeren Verflechtungsraum und 15 % im äußeren Entwicklungsraum sehr gravierende Unterschiede auf. Dazu ist die Umsatzintensität für baureifes Land gleichermaßen sehr aussagefähig. Sie hat insbesondere in den an Berlin angrenzenden Teilen der Landkreise Barnim, Havelland, Oberhavel und Oder-Spree stark zugenommen. In Brandenburg a.d.H. und Frankfurt (Oder) ist dieser auf die Grundstücksfläche bezogene Wert zurückgegangen. Die je 1 m² zu errichtender Wohnfläche in Anspruch genommene baureife Grundstücksfläche hat im Landesdurchschnitt für den individuellen Wohnungsbau 7,4 m² betragen. Das entsprach einer tatsächlichen Geschoßflächenzahl von < 0,20.

*mehr baureifes Land
im eVR*

Das Preisniveau aller unbebauten Flächen ist um fast 20 % auf 54 DM/m² gesunken. Das hatte seine Ursachen im weiteren Preisverfall für gewerbliche und sonstige Nutzungen sowie einem größeren Flächenerwerb im Landkreis Dahme-Spree-wald zu einem unterdurchschnittlichen Bodenpreis. Der Rückgang bei der geschäftlichen Nutzung war zweifelsohne eine Folge der Veränderung regionaler Standorte und muss für den Landesdurchschnitt nicht als typisch angesehen werden.

Der Obere Gutachterausschuss wiederholt seine schon für das Jahr 1997 geäußerte Auffassung, dass der Grundstücksmarkt stärker als bisher die wirtschaftlichen Perspektiven berücksichtigt und sich von hohen Gewinnerwartungen durch kurzfristige Verwertung der Immobilien verabschiedet hat.

3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke

Wohnbauland nahm auch 1998 wie in den Vorjahren auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt eine bedeutende Position ein. Mit fast 84 % aller Erwerbsvorgänge und über 82 % des Geldumsatzes aller Bauflächen wurde dies nachhaltig unterstrichen.

*Bauland für individuel-
len Wohnungsbau
dominiert*

Umsätze nach
Nutzungsabsicht

Nutzungsabsicht	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil	Hektar	Anteil	Mio. DM	Anteil
individ. Wohnungsbau	10.368	72,4	1.479	49,2 (56,3)	1.163	71,5
Mehrfamilienhäuser	1.621	11,3	211	7,0 (8,0)	174	10,7
geschäftliche Nutzung	79	0,6	26	0,9 (0,9)	16	1,0
gewerbliche Nutzung	802 (789)	5,6	964 (588)	32,1 (22,4)	231 (226)	14,2
sonstige Nutzung	1.459	10,1	325	10,8 (12,4)	42	2,6
g e s a m t	14.329 (14.316)	100,0	3.005 (2.629)	100,0	1.626 (1.621)	100,0

() ohne Luftschiffwert

Umsätze unbebauter
Bauflächen in Städten
und Kreisen

Regionen	Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 97	Hektar	% zu 97	Mio. DM	% zu 97
Barnim	1.284	146	195	125	153,5	123
Dahme-Spreewald	682	126	55 ¹⁾	359	109,5	113
Elbe-Elster	521	106	101	130	14,9	106
Havelland	1.162	116	194	108	162,1	125
Märkisch-Oderland	1.299	137	186	130	125,3	107
Oberhavel	1.042	143	153	94	127,6	71
Oberspreew.-Lausitz	511	131	110	426	25,1	132
Oder-Spree	1.454	165	213	133	108,5	97
Ostprignitz-Ruppin	587	138	106	137	26,9	158
Potsdam-Mittelmark	1.547	117	371	116	344,1	121
Prignitz	408	105	66	115	12,7	91
Spree-Neiße	944	107	144	92	53,8	100
Teltow-Fläming	906	116	196	95	161,3	129
Uckermark	1.012	165	190	190	29,3	98
Brandenburg	309	134	51	93	33,2	92
Cottbus	287	133	133	391	52,6	181
Frankfurt (Oder)	253	113	25	48	31,6	126
Potsdam	121	136	20	93	54,0	84
Land Brandenburg	14.329	130	3.005	138	1.626,0	110
eng. Verflechtungsraum	5.567	130	1.066	117	1.141,2	110
äuß. Entwicklungsraum	8.762	130	1.939	153	484,8	111

¹⁾ darunter 376 Hektar Luftschiffwert

Bild 3.1/03

Umsatzintensität baureifes Land / Regionen

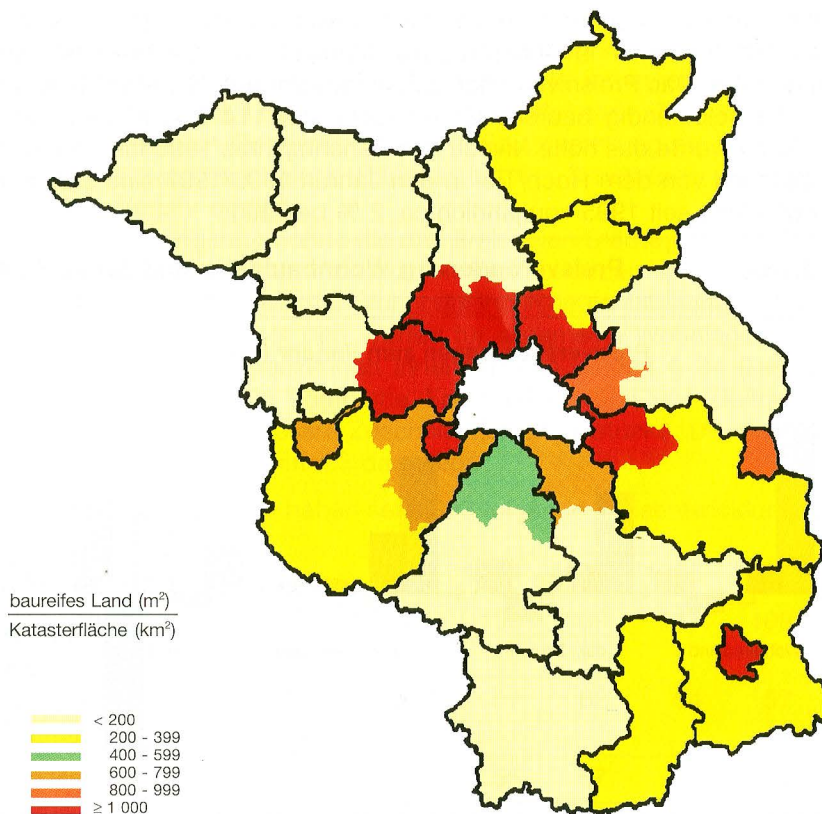


Bild 3.1/04

Bodenpreise unbebaute Bauflächen nach Nutzungsabsicht / Land

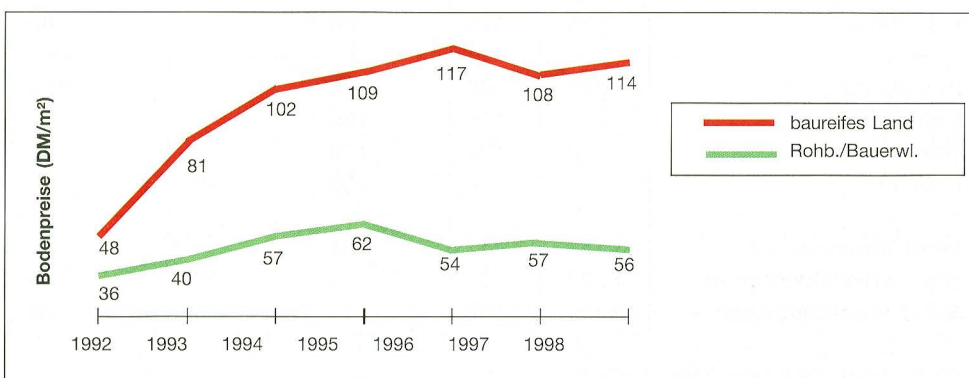
Bodenpreise
im Vergleich

Nutzungsabsicht	DM/m ²	Bauflächen gesamt		baureifes Land	
		1997	1998	1997	1998
Wohnbaugrundstücke		76	79	108	114
geschäftliche Nutzung	226		60	309	118
gewerbliche Nutzung	46		24 (39)	57	41
sonstige Nutzung	30		23	39	38
Durchschnitt aller Nutzungen		67	54 (62)	95	94

() ohne Luftschiffwert

Bild 3.1/05

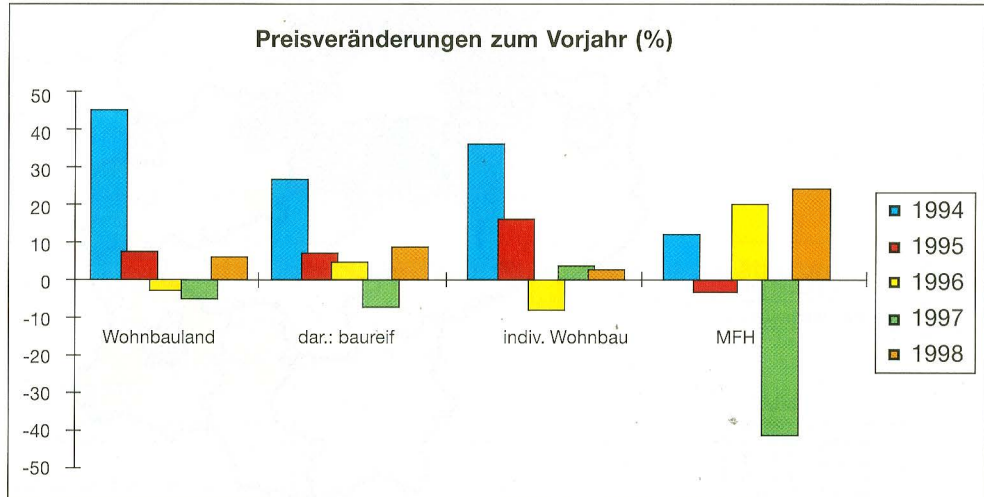
Bodenpreise Wohnbaulandgrundstücke / Land



Bodenpreisniveau
gestiegen

Im Berliner Umland entfielen fast 6 Erwerbsvorgänge auf 1.000 Einwohner, im äußeren Entwicklungsraum des Landes waren es nur 4 Vorgänge.
Die Veräußerung von kommunalem Wohnbauland hat anteilig zum gesamten Umsatz 1998 zugenommen und im Landesdurchschnitt 15 % (1997 noch 12 %) betragen. Die Zunahmen im äußeren Entwicklungsraum um 4 %-Punkte auf 21 % war am größten. Das Preisniveau hat sich insgesamt auf 79 DM/m² bzw. um 4 %, darunter für selbständig baureife Grundstücke auf 114 DM/m² bzw. um 5,5 % erhöht. Damit wurde das hohe Niveau des Berichtsjahres 1996 fast wieder erreicht und abgesehen von dem Hoch/Tief in den Jahren 1996/1997 eine stetige Bodenpreisentwicklung seit 1995 von jährlich ca. 2 % bestätigt.

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

Regionen	Erwerbsvorgänge		Ø Bodenpreise baureifer Grundstücke (DM/m ²) 1)		
	Anzahl	% zu 97	LK/Stadt	eVR	äER
Barnim	1.063	136	130	145	70
Dahme-Spreewald	554	119	135	240	30
Elbe-Elster	306	106	40	-	40
Havelland	984	121	145	165	50
Märkisch-Oderland	1.022	134	165	205	50
Oberhavel	808	135	185	195	135
Oberspreewald-Lausitz	382	143	60	-	60
Oder-Spree	985	137	104	150	70
Ostprignitz-Ruppin	308	82	45	-	45
Potsdam-Mittelmark	1.224	117	210	270	65
Prignitz	300	107	50	-	50
Spree-Neiße	392	56	77	-	77
Teltow-Fläming	572	101	100	145	30
Uckermark	525	120	60	-	60
Brandenburg	247	169	125	-	125
Cottbus	204	115	130	-	130
Frankfurt (Oder)	194	103	140	-	140
Potsdam	87	150	405	405	-
Land Brandenburg	10.157	117	135	-	-
eng. Verflechtungsraum	4.603	131	-	195	-
äuß. Entwicklungsraum	5.554	108	-	-	65

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

Entsprechend der Regionalstruktur des Landes lag das Preisniveau für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in einer großen Spanne. Im unteren Bereich rangierten die im äußeren Entwicklungsraum liegenden Regionen der Landkreise Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming mit durchschnittlich 30 DM/m² und die Landkreise Elbe-Elster mit 40 DM/m² und Ostprignitz-Ruppin mit 45 DM/m². Neben der Landeshauptstadt (405 DM/m²) nehmen die im engeren Verflechtungsraum liegenden Teile der Landkreise Potsdam-Mittelmark (270), Dahme-Spreewald (240) und Märkisch-Oderland (205) eine Spitzenstellung ein. Das Verhältnis des Preisniveaus zwischen beiden Räumen hat 1 : 3 betragen und sich damit gegenüber dem Vorjahr erhöht.

Preisverhältnis zwischen eVR und äER 3:1

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die drei kreisfreien Städte hat sich der durchschnittliche Bodenpreis für den individuellen Wohnungsbau auf 60 DM/m², d. h. um fast 8 % verringert. Die Preise für Wohnbauland in neu entstehenden Wohnparks lagen auch 1998 deutlich über den Werten für allgemeine Wohnlagen (WA) oder Mischgebiete (MD) der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Ausschlaggebend dafür war die komplette Erschließung (frei von Beiträgen nach BauGB und KAG) und der bessere Zuschnitt der Grundstücke. Die Untersuchungen sind gesondert im Abschnitt 4.3 dargelegt.

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

	1993	1994	1995	1996	1997	1998
• baureifes Land (Nettoland)	81	102	109	117	108	114
• Rohbauland-/Bauerwartungsland (Bruttoland)	40	57	62	54	57	56
• Quotient Brutto-/Nettoland %	49	56	57	46	53	49

Preisentwicklung des Wohnbaulandes seit 1993

Rohbau- und Bauerwartungsland haben im Verhältnis zum baureifen Bauland Bruttocharakter. Diese Baulandtypen enthalten 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

Gegenüber dem Vorjahr haben sich die Umsätze von Gewerbebaulandgrundstücken wie folgt verändert:

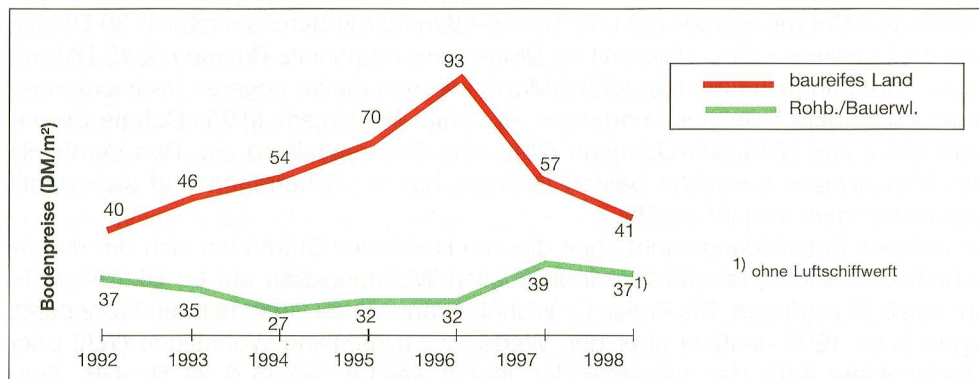
- Erwerbsvorgänge + 18,6 %; darunter für baureifes Land + 10,4 %
- Flächenerwerb + 99,2 %; darunter für baureifes Land + 9,5 %
- Geldumsatz + 3,6 %; darunter für baureifes Land - 20,6 %

Gewerbebauland im Preisverfall

Aus der Analyse der regionalen Entwicklung zeigte sich eine starke Flächenzunahme im äußeren Entwicklungsraum von fast 500 Hektar, insbesondere im Bereich des Rohbau- und Bauerwartungslandes. Dies hat sich auf den Geldumsatz rückläufig ausgewirkt. Dieser Flächenzuwachs resultierte insbesondere aus dem Erwerb größerer Flächen für die Errichtung einer Luftschiffwerft im Landkreis Dahme-Spreewald in Höhe von 376 Hektar zu einem Bodenpreis von durchschnittlich 1,36 DM/m². Ohne diesen Erwerbsvorgang hat die Veränderung des Flächenumsatzes im Land Brandenburg + 11,6 % betragen. Im engeren Verflechtungsraum ist dagegen der Flächenumsatz um ca. 20 % gegenüber dem Vorjahr zurückgegangen. Hier überwiegt eindeutig der Angebotsmarkt.

Die Nachfrage der Erwerber nach kleineren erschließungsbeitragsfreien Grundstücken hat sich fortgesetzt. Die Bodenpreise sind für baureifes Gewerbebauland um ca. 10 % und für Rohbau- und Bauerwartungsland um 5 % im Landesdurch-

Bild 3.1/08 **Bodenpreise Gewerbebaulandgrundstücke / Land**



schnitt gefallen. Der immer noch deutliche Unterschied des durchschnittlichen Preisniveaus zwischen den beiden Räumen (eVR und äER) hat sich 1998 verringert; das Verhältnis für baureife Gewerbebaulandgrundstücke hat nur noch 67 DM/m² zu 24 DM/m², d.h. 2,7 : 1 (1997 noch 4 : 1) betragen. Das Überangebot an Gewerbebauflächen hat damit letztendlich zu einem erheblichen Preiserückgang geführt.

Verkauf kommunaler
Bauflächen

Bild 3.1/09 **Veräußerung kommunaler Bauflächen / Räume**

Jahr und Räume		Anteile (%) am Markt / Teilmarkt		
		gesamtes Bauland	Wohnbauland *	Gewerbebauland
1996	Land	15	12	21
	eVR	10	7	21
	äER	18	16	21
1997	Land	15	12	24
	eVR	9	5	16
	äER	20	17	30
1998	Land	14	15	12
	eVR	10	7	16
	äER	16	21	14

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Zusammenfassende Wertung

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Preis maßgeblich bestimmen. Wohnungs- und Teileigentum wird nicht bei bebauten Grundstücken, sondern gesondert erfasst.

Geldumsatz bedeutsam
gestiegen

Im Berichtsjahr wurden auf diesem Grundstücksteilmarkt 17.268 Erwerbsvorgänge mit einer Grundstücksfläche von 7.426 Hektar und einem Geldumsatz von 5.740 Mio. DM registriert. Damit hat es in allen Umsatzteilen wieder einen Zuwachs zum Vorjahr gegeben, der beim Geldumsatz mit + 33 % am größten ausgefallen ist. Daran hatten Mehrfamilienhäuser und Ein- und Zweifamilienhäuser mit je + 600 Mio. DM den Hauptanteil. Das Marktinteresse im engeren Verflechtungsraum war höher als im äußeren Entwicklungsraum des Landes und war hier besonders ausgeprägt in den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Barnim sowie in der Landeshauptstadt Potsdam. Die Anteile am Landesumsatz haben bei den Erwerbsvorgängen 43 % (1997 : 39 %) und beim Geldumsatz 62 % (1997 : 56 %) erreicht. Regional waren die Umsätze auf diesem Teilmarkt sehr unterschiedlich, was insbesondere auf wechselnde Standorte der Erwerbsobjekte und zusätzlich auf ihr Baualter und ihren Bauzustand zurückgeführt werden kann. Dieser Teilmarkt war deshalb differenziert. Weiterhin dominierten die Nutzungen für individuelles Wohnen.

Bild 3.2/01 Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze nach Nutzung/Land

Umsätze nach Nutzung

Umsätze Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil	Hektar	Anteil	Mio. DM	Anteil
EFH/ZFH/RH/DHH	11.114	64,4	3.024	40,7	2.780	48,4
Wochenendhäuser	1.386	8,0	157	2,1	130	2,3
Mehrfamilienhäuser	1.567	9,1	478	6,4	1.287	22,4
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	956	5,5	377	5,1	720	12,6
Gewerbe- u. sonst. Grundstücke	2.245	13,0	3.390	45,7	823	14,3
g e s a m t	17.268	100,0	7.426	100,0	5.740	100,0

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

Umsätze bebauter Grundstücke in Städten und Kreisen

Umsätze Regionen	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 96	Hektar	% zu 96	Mio. DM	% zu 96
Barnim	1.431	114	394	135	556,7	148
Dahme-Spreewald	1.507	109	496	103	303,6	96
Elbe-Elster	675	109	351	260	126,2	130
Havelland	1.400	144	752	333	491,3	181
Märkisch-Oderland	1.649	123	469	156	447,7	130
Oberhavel	1.033	112	151	76	447,6	162
Oberspreew.-Lausitz	705	116	307	158	145,7	129
Oder-Spree	1.091	109	479	112	410,0	162
Ostprignitz-Ruppin	873	84	446	55	172,3	124
Potsdam-Mittelmark	1.528	137	914	197	675,6	146
Prignitz	734	116	251	98	113,4	118
Spree-Neiße	647	110	1.053	521	143,3	116
Teltow-Fläming	1.489	102	581	52	494,4	91
Uckermark	942	86	571	37	128,1	88
Brandenburg	590	161	53	83	146,0	122
Cottbus	298	121	43	40	176,4	107
Frankfurt (Oder)	215	74	36	62	108,8	68
Potsdam	461	161	79	141	653,1	203
Land Brandenburg	17.268	113	7.426	107	5.740,4	133
eng. Verflechtungsraum	7.401	125	1.633	89	3.565,1	147
äuß. Entwicklungsraum	9.867	106	5.793	115	2.175,4	114

Umsatz von EFH/ZFH gestiegen

3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser waren mit 7.065 Erwerbsvorgängen und einem Geldumsatz von 1.581 Mill. DM auf dem Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke die gefragtesten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr wurden damit 12 % mehr Vorgänge und über 30 % mehr Geldumsatz registriert. An dem Zuwachs waren beide Landesplanungsräume gleichermaßen beteiligt. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Grundstücksflächen zurück; stärker im engeren Verflechtungsraum, schwächer im äußeren Entwicklungsraum.

Selbständig bebaute Grundstücke haben im Landesdurchschnitt einen Kaufpreis von 227 TDM, im engeren Verflechtungsraum von 297 TDM und im äußeren Entwicklungsraum von 170 TDM aufgewiesen. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat sich geringfügig von 1.100 m² auf 1.030 m² reduziert. Die mittlere Wohnfläche hat in beiden Räumen 122 m² betragen. Im engeren Verflechtungsraum ging das Erwerbsinteresse eindeutig in Richtung zu preisgünstigeren Immobilien. In der Preiskategorie bis 200 TDM nahmen die Umsätze um 11 % zu, während sie in den Kategorien > 300 TDM um eben diesen Betrag abnahmen. Im äußeren Entwicklungsraum veränderten sich die Verhältnisse unbedeutender. Deutlicher als die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise spiegelten die Wohnflächenpreise das Preisniveau wider.

Aus einer Selektion auswertbarer Erwerbsvorgänge haben sich ergeben:

- Land 2.490 DM/m² WF
- engerer Verflechtungsraum 3.035 DM/m² WF
- äußerer Entwicklungsraum 2.015 DM/m² WF

Aus der Analyse der Baualtersklassen ergab sich ein deutlicher Preisanstieg für Gebäude der Baujahre 1949 - 1970 und das insbesondere im engeren Verflechtungsraum. Neuere Gebäude mit Baujahr ab 1970 haben dagegen zum Vorjahr kaum Veränderungen gezeigt.

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	32,6	15,0	44,1	
101 - 200	28,6	26,7	29,9	
201 - 300	18,0	22,5	15,1	
301 - 400	11,4	17,0	7,7	
> 400	9,4	18,8	3,2	

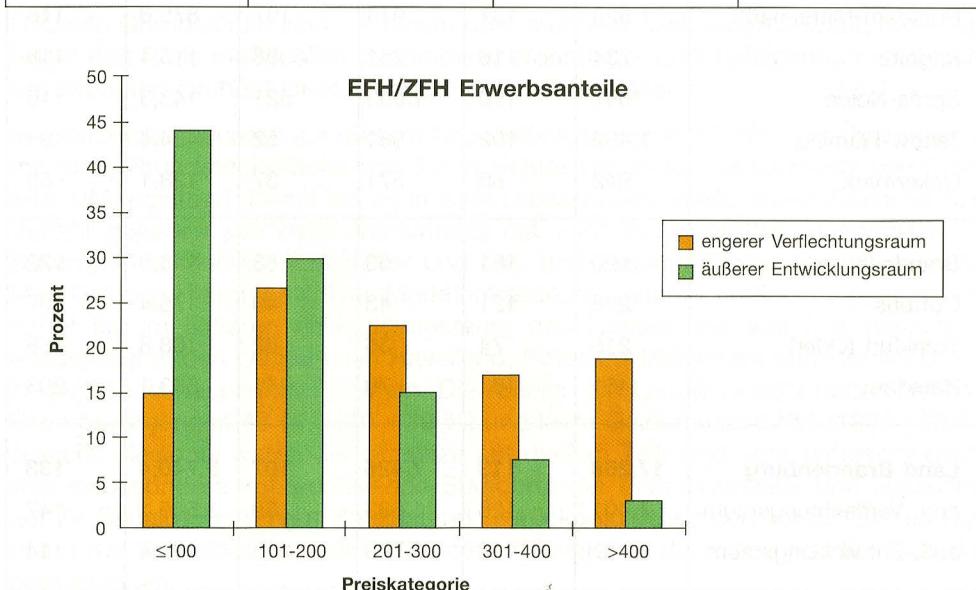


Bild 3.2/04 EFH/ZFH Wohnflächenpreise / Räume

Baualter entscheidet
über Wohnflächenpreise

Räume	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preise (DM/m ² WF)	Ø Gesamt- kaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	130	2.180	250
	1949 - 1970	120	2.100	230
	> 1970	125	2.940	360
engerer Verflechtungsraum	< 1949	125	2.890	315
	1949 - 1970	125	3.200	360
	> 1970	130	3.550	440
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	135	1.130	135
	1949 - 1970	115	1.590	175
	> 1970	120	2.600	310

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Anteil der Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften am Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich zum Vorjahr um 25 % auf 4.049 Erwerbsvorgänge erhöht. Fast 65 % dieser Vorgänge wurden im engeren Verflechtungsraum getätigt. Sie ergaben 80 % des Geldumsatzes auf diesem Teilmarkt. Der Gesamtkaufpreis hat im Landesdurchschnitt für selbständig bebaute Grundstücke 300 TDM und im Berliner Umland 375 TDM betragen. Damit hat es in diesem Preisniveau keine Veränderungen zu 1997 gegeben. Die Kaufobjekte haben sich in die unteren Preiskategorien verlagert, was weniger auf einen Preisverfall als vielmehr auf Veränderungen des Sortiments zurückzuführen war. Die Grundstücksfläche hat im Mittel 410 m² (1997 noch 560 m²) betragen.

Gesamtkaufpreis
unverändert,
Wohnflächenpreis
gestiegen

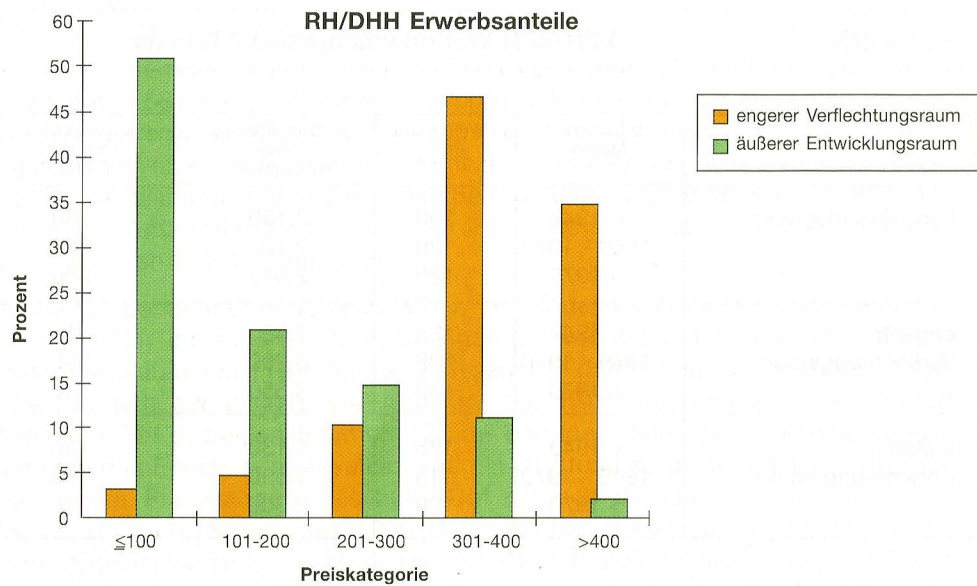
Die aus einer Selektion auswertbarer Vorgänge ermittelten Wohnflächenpreise haben betragen:

- Land Brandenburg 3.320 DM/m² WF
- engerer Verflechtungsraum 3.585 DM/m² WF
- äußerer Entwicklungsraum 2.245 DM/m² WF

Bild 3.2/06 RH/DHH Wohnflächenpreise / Räume

Baualter entscheidet
über Wohnflächenpreise

Räume	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preise (DM/m ² WF)	Ø Gesamt- kaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	110	1.490	125
	1949 - 1970	85	2.120	170
	> 1970	105	3.670	385
engerer Verflechtungsraum	< 1949	110	2.620	245
	1949 - 1970	100	1.620	155
	> 1970	105	3.780	395
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	110	1.170	100
	1949 - 1970	75	2.400	180
	> 1970	105	3.020	310



Kauffälle von Reihen- und Doppelhäusern in Preiskategorien

Bild 3.2/05		RH/DHH Anteile der Kauffälle in Preiskategorien / Räume		
Preiskategorie (TDM)	Anteil (%) Land	Anteil (%) eVR	Anteil (%) äER	
≤ 100	22,9	3,3	50,9	
101 - 200	11,5	4,8	20,9	
201 - 300	12,2	10,4	14,8	
301 - 400	32,1	46,7	11,2	
> 400	21,3	34,8	2,2	

Marktentwicklung von Mehrfamilienhäusern inhomogen

3.2.4 Mehrfamilienhäuser

Im Berichtsjahr wurde der Erwerb von 1.567 Mehrfamilienhausgrundstücken auf einer Gesamtfläche von 478 Hektar registriert. Dieser Zuwachs um fast 20 % war verbunden mit einem Geldumsatz von 1.287 Mio. DM, was einer Erhöhung zum Vorjahr fast auf das Doppelte entsprach. Diese im Vergleich zu den Vorjahren inhomogene Marktentwicklung führt der Obere Gutachterausschuss auf den Wegfall der Sonder-AfA für Modernisierungen zum Jahresende zurück. Die Aussicht 1998 letztmalig die Steuerabschreibungen in Anspruch zu nehmen, bewirkte eine Erhöhung der durchschnittlichen Wohnflächenpreise, die im engeren Verflechtungsraum fast 30 % betragen haben. Der Obere Gutachterausschuss sieht diese Preisentwicklung als temporär und nicht als nachhaltig an. Die Umsatzspitzen zum Jahresende 1998 ergaben sich aus vorweggenommenen Grundstücksgeschäften, die das Ergebnis 1999 reduzieren könnten.

Die Durchschnittswerte haben betragen:

- Land Brandenburg 1.500 DM/m² WF
- engerer Verflechtungsraum 2.240 DM/m² WF
- äußerer Entwicklungsraum 785 DM/m² WF

3.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) 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.

Der Teilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums hat sich im Berichtsjahr wieder stabilisiert. Mit 5.147 Erwerbsvorgängen und einem Geldumsatz von 1.371 Mio. DM wurde ein deutlich höheres Ergebnis als im Vorjahr erreicht. Obwohl der Bereich des Teileigentums sich vergrößert hat, nahm der Erstverkauf von Wohnungseigentum mit 95 % die beherrschende Position ein. Der Zuwachs im engeren Verflechtungsraum war mit + 47 % bei den Erwerbsvorgängen und + 50 % beim Geldumsatz stärker als im übrigen Raum. Der Verkauf an Eigennutzer hat spürbar zugenommen.

*Wohnungseigentum
wieder mehr gefragt*

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung war maßgeblich von der Wohnungsgröße und dem jeweiligen Baujahr des Objektes abhängig. Im Landesdurchschnitt hat er 255 TDM (+ 6 %) und im engeren Verflechtungsraum wie im Vorjahr 275 TDM betragen. Die durchschnittliche Wohnfläche ist geringfügig gestiegen. Die Wohnflächenpreise der erstverkauften Wohnungen sind in allen

Regionen	Kauffälle ¹⁾		Geldumsatz ¹⁾		Wohnflächenpreis ²⁾	
	Anzahl	% zu 97	(Mio. DM)	% zu 97	(DM/m ² WF)	% zu 97
Barnim	404	85	100,6	76	3.410	88
Dahme-Spreewald	196	223	61,4	256	3.870	101
Elbe-Elster	41	98	5,6	40	2.050	117
Havelland	237	201	72,1	240	3.370	104
Märkisch-Oderland	280	116	72,2	122	3.480	107
Oberhavel	392	153	102,7	141	3.185	91
Oberspreew.-Lausitz	87	80	15,6	78	1.910	95
Oder-Spree	269	114	70,8	116	3.220	109
Ostprignitz-Ruppin	130	73	24,3	87	2.180	92
Potsdam-Mittelmark	338	99	124,1	132	4.090	114
Prignitz	154	481	26,5	442	2.600	96
Spree-Neiße	124	70	22,2	79	2.205	110
Teltow-Fläming	345	101	70,6	72	2.700	63
Uckermark	161	244	27,8	232	2.320	100
Brandenburg	168	200	27,6	162	2.270	87
Cottbus	273	75	110,5	126	2.755	101
Frankfurt (Oder)	86	82	20,9	84	3.025	100
Potsdam	1.452	249	415,7	238	3.985	97
Land Brandenburg	5.147	134	1.371,2	139	3.300	97
eng. Verflechtungsraum	3.453	147	1.002,0	150	3.700	98
äuß. Entwicklungsraum	1.694	113	369,2	117	2.400	94

*Umsätze und Preise in
Städten und Kreisen*

¹⁾ Gesamtumsatz Wohnungs- und Teileigentum

²⁾ Erstverkauf Wohnungseigentum (auswertbare Vorgänge)

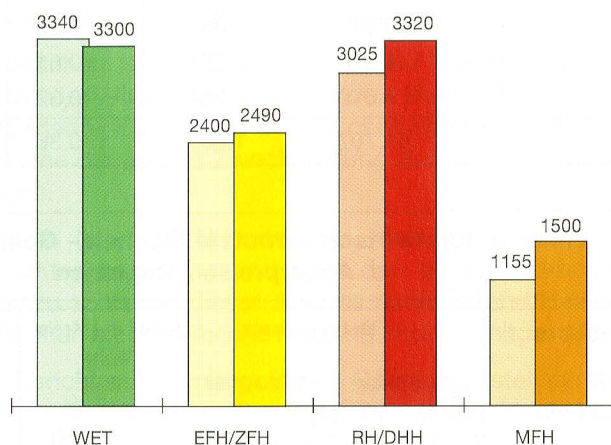
Wohnflächenpreise
an ausgewählten
Standorten

Bild 3.3/02 Erstverkauf Wohnungseigentum - Wohnflächenpreise / ausgewählte Standorte		
Landkreis / Stadt	Gemeinde / Ortsteil	Wohnflächenpreis (DM/m² WF)
Barnim	Bernau	3.000 - 4.000
	Blumberg	3.100 - 3.400
	Ladeburg	3.900 - 4.300
	Wandlitz	2.900 - 3.700
	Zepernick	2.800 - 4.100
Dahme-Spreewald	Eichwalde	3.200 - 3.800
	Königs Wusterhausen	2.500 - 4.200
	Zeuthen	3.550 - 6.700
Elbe-Elster	Finsterwalde	3.000 - 3.500/1.750 - 2.300 (mod.)
	Sonnenwalde	1.500 (tw. mod.)
Havelland	Brieselang	2.600 - 3.800
	Falkensee	2.600 - 4.700/1.800 - 2.000 (mod.)
	Nauen	1.800 - 2.000 (mod.)
	Rathenow	2.100 - 3.300
Märkisch-Oderland	Dahlwitz-Hoppegarten	3.500
	Eggersdorf b. Strausberg	3.700 - 5.000
	Neuenhagen b. Bln.	2.700 - 4.400/1.600 - 2.600 (mod.)
	Strausberg	3.400 - 4.500/1.600 - 2.000 (mod.)
Oberhavel	Glienicke	2.500 - 6.200
	Hennigsdorf	2.200 - 5.700
	Hohen Neuendorf	2.900 - 5.000
	Oranienburg	2.900 - 4.100
Oberspreewald-Lausitz	Calau	3.100/1.600 - 2.100 (mod.)
	Senftenberg	2.900 - 3.900
Oder-Spree	Bad Saarow	3.800 - 7.800
	Beeskow	2.100 - 3.100/2.100 - 2.600 (mod.)
	Eisenhüttenstadt	2.500 - 3.700
	Diensdorf	5.300 - 7.100
	Fürstenwalde	3.500 - 3.800
	Grünheide	3.100 - 4.100
	Schöneiche	2.300 - 4.600
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	2.750 - 3.650/1.500 - 2.600 (mod.)
Potsdam-Mittelmark	Groß Glienicke	4.300 - 5.500
	Kleinmachnow	5.800 - 6.400
	Stahnsdorf	4.500 - 5.200
	Teltow	4.200 - 4.700
Prignitz	Perleberg	1.500 - 3.200
	Pritzwalk	1.900 - 2.600
	Wittenberge	1.800 - 3.300
Spree-Neiße	Forst	3.300 - 3.800/1.500 - 1.600 (mod.)
	Gallinchen/Gr. Gaglow/Kiekebusch	2.600 - 3.500
	Guben	2.600 - 3.100
	Spremberg	3.400
Teltow-Fläming	Jüterbog	2.500 - 3.000
	Luckenwalde	2.500 - 3.400
	Ludwigsfelde	3.000 - 4.000/2.400 - 2.600 (mod.)
	Mahlow	3.100 - 5.700
	Zossen	4.700
Uckermark	Prenzlau	3.200/1.700 (mod.)
	Schwedt/Oder	2.700
	Templin	2.200 - 2.800
Brandenburg an der Havel	Stadtlage	2.600 - 3.700/2.300 - 2.700 (mod.)
	Neubaugebiet	2.500 - 3.000
Cottbus	Inneres Stadtgebiet	2.600 - 4.200/2.300 - 4.000 (mod.)
Frankfurt (Oder)	gute Lage	2.750 - 4.000/2.300 - 3.700 (mod.)
	mittlere Lage	2.750 - 3.350/2.050 - 3.100 (mod.)
Potsdam	Potsdam	2.600 - 7.200
	Babelsberg	3.000 - 5.900
	Drewitz/Eiche/Bornstedt	2.600 - 4.500

Bild 3.3/03		Erstverkauf Wohnungseigentum - Wohnflächen und Preise / Räume	
Räume	Ø Wohnflächen (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (DM/m ² WF)	Ø Kaufpreis je WE (TDM)
Land	74	3.300	255
eng. Verflechtungsraum	75	3.700	275
dar. Potsdam	72	3.400	280
äuß. Verflechtungsraum	73	2.400	210
dar. kreisfr. Städte	73	2.600	195

Wohnflächenpreise
in den Räumen

Bild 3.3/04		Vergleich der Wohnflächenpreise (DM/m² WF) 1997/98	
--------------------	--	--	--



Wohnflächenpreis WET
im Vergleich

Bereichen mit Ausnahme der kreisfreien Städte im äußeren Entwicklungsraum unbedeutend um 2 % geringer ausgefallen. Im Durchschnitt der Städte Brandenburg, Frankfurt (Oder), und Cottbus wurde nur noch ein Wohnflächenpreis von 2.600 DM/m² WF erreicht. Gegenüber 1997 war dies ein Rückgang um 24 %. Inwieweit der stärkere Erwerb modernisierten Wohneigentums diesen Rückgang beeinflusst hat, ließ sich nicht belegen.

Beim Erwerb modernisierten Wohnungseigentums in Altbauten und beim Erwerb unsanielter Altbauwohnungen haben sich die Wohnflächenpreise im Verhältnis zum Erstverkauf in Neubauten nicht verändert und betragen 50 - 65 % bzw. 20 - 30 % im gleichen Gebiet.

Die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum war mit 83 Vorgängen für das Land noch nicht repräsentativ. Die Wohnflächenpreise lagen durchschnittlich bei 3.100 DM/m² WF und damit nur 6 % unter dem Erstverkauf.

3.4 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.

Auf diesem Grundstücksteilmarkt hat sich die intensive Veräußerung auch 1998 fortgesetzt. Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse registrierten 4.888 Erwerbsvorgänge für eine Fläche von 51.707 Hektar. Damit wechselten 1,75 % der Landesfläche bzw. 2,1 % der katastermäßig erfaßten land- und forstwirtschaftlichen Flächen den Eigentümer. Die größten flächenmäßigen Marktanteile entfielen wie im Vorjahr 1997 auf die Landkreise Uckermark, Potsdam-Mittelmark, Ostprignitz-Ruppin, Märkisch-Oderland und Prignitz, die alleine mit ca. 30.000 Hektar fast 60 % des Umsatzes stellten. Im Berichtsjahr wurde fast doppelt soviel Ackerfläche verkauft wie 1997, die Veräußerung von Forsten hat sich nur geringfügig erhöht.

Forstwirtschaft mit höchstem Flächenumsatz und niedrigstem Preis

Bild 3.4/01		Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung / Land		
Nutzung	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100 TDM)	Durchschnittspreis (DM/m ²)	
				% zu 1997
Acker	14.217	629	0,44	80
Grünland	1.730	74	0,43	75
Wechselland	4.866	193	0,40	121
Forstwirtschaft	18.510	361	0,20	95
landw. Betriebe	4.374	355	0,81	70
andere Nutzung	8.010	257	0,32	60
gesamte Nutzung	51.707	1.869	0,36	84

Umsätze land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in Städten und Kreisen

Bild 3.4/02		Land- u. forstwirtsch. genutzte Flächen - Gesamtumsätze u. Ackerpreise / Regionen		
Regionen	Umsätze		Anteil zur Kreisfläche (%)	Ø Ackerpreis (DM/m ²)
	Hektar	% zu 1997		
Barnim	2.388	188	1,60	0,42
Dahme-Spreewald	2.405	211	1,06	0,37
Elbe-Elster	2.971	137	1,57	0,39
Havelland	1.249	152	0,73	0,52
Märkisch-Oderland	3.304	155	2,49	0,44
Oberhavel	2.259	300	1,26	0,44
Oberspreew.-Lausitz	1.958	65	1,61	0,30
Oder-Spree	3.335	233	1,49	0,32
Ostprignitz-Ruppin	5.328	125	2,12	0,56
Potsdam-Mittelmark	5.684	124	2,12	0,43
Prignitz	4.770	75	2,25	0,34
Spree-Neiße	520	63	0,31	0,41
Teltow-Fläming	3.879	743	1,85	0,44
Uckermark	9.376	123	3,07	0,47
Brandenburg	18	-	0,09	Preise nicht repräsentativ
Cottbus	10	333	0,07	
Frankfurt (Oder)	234	236	1,59	
Potsdam	19	119	0,17	
Land Brandenburg	51.707	133	1,75	
eng. Verflechtungsraum	3.815	142	0,85	0,65
äuß. Entwicklungsraum	47.892	132	1,92	0,43

Die Bodenpreise sind mit Ausnahme für das Wechselland gesunken und lagen in einer Spanne von 0,20 (Forstwirtschaft) bis 0,81 (ganze Höfe). Der durchschnittliche Ackerpreis hat sich auf 0,44 DM/m², darunter im äußeren Entwicklungsraum auf 0,43 DM/m² verringert.

Die Analyse der Bodenpreise nach Bodenqualitäten (Acker- bzw. Grünlandzahl) ergab folgende Aussage:

Qualität bestimmt den Preis

• Ackerland	Qualität	40	Mittelwert	0,42 DM/m ²	(gesunken)
		41 - 60	Mittelwert	0,60 DM/m ²	(gestiegen)
• Grünland	Qualität	40	Mittelwert	0,41 DM/m ²	(gesunken)
		41 - 60	Mittelwert	0,47 DM/m ²	(gesunken)

Auf den engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin entfielen jeweils ca. 10 % der Erwerbsvorgänge, des Flächen- und des Geldumsatzes des Landes. Allein die Hälfte des Erwerbsland- und forstwirtschaftlicher Flächen in diesem Raum entfiel auf die Landkreise Teltow-Fläming und Oberhavel.

Acker- und Grünlandpreise näherten sich mit 0,65 DM/m² bzw. 0,69 DM/m² dem Durchschnittsniveau des Landes.

3.5 **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.

Die in diesem Bericht zusammengefaßten Grundstücksteilmärkte umfaßten 4.198 Erwerbsvorgänge (9,2 % aller Vorgänge) mit einem Flächenumsatz von 2.399 Hektar (3,7 %) und einem Geldumsatz von 90,6 Mio. DM (1,0 %). Wie in den Vorjahren waren die Teilmärkte von untergeordneter Bedeutung, auch wenn eine Flächenzunahme von ca. 450 Hektar bzw. um 24 % zu verzeichnen war.

- Gemeinbedarfsflächen

Neubau und Erweiterung von örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen bildeten mit 84 % der Erwerbsvorgänge den Schwerpunkt dieses Teilmarktes. Die Bodenpreise haben eine überaus breite Spanne aufgewiesen, so dass ein Durchschnittswert für das Land nicht aussagekräftig 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. Bemerkenswert war, dass im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr der Flächenbedarf für örtliche Verkehrseinrichtungen deutlich zurückgegangen ist. Für den Gemeinbedarf von Baugrundstücken ist der Flächenbedarf aber stark gestiegen.

- Sonstige Flächen

Bei den Erwerbsvorgängen rangierten wie in den vergangenen Jahren die privaten Grünanlagen an erster Stelle mit 72 % aller Vorgänge. Der mittlere Bodenpreis hat unverändert 11,60 DM/m² betragen. Im Flächenumsatz wurden Erhöhungen bei Wasserflächen (z. B. Fischereigewässer, Teichwirtschaft) auf das Vierfache registriert. Der Erwerb von Abbauflächen hat sich bei gleichbleibendem mittleren Bodenpreis um 35 % reduziert.

Bedarf für sonstige Verkehrseinrichtungen am größten

Bild 3.5/01		Gemeinbedarfsflächen - Umsätze und Preise / Land		
Nutzung	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m ²) aus allen Vorgängen
örtl. Verkehrseinrichtungen		623	73	11,70
sonstige Verkehrseinrichtungen		432	200	15,40
öffentliche Grünanlagen		33	30	8,90
Gemeinbedarf (Baugrundstücke)		23	102	35,10
Ver- u. Entsorgungsleistungen (Baugrundstücke)		52	8	24,80
sonstiger Gemeinbedarf		90	263	10,80
gesamte Nutzungen		1.253	676	13,80

private Grünanlagen stark gefragt

Bild 3.5/02		Sonstige Flächen - Umsätze und Preise / Land		
Nutzung	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m ²) aus allen Vorgängen
Abbauflächen		140	430	3,80
private Grünanlagen		2.110	380	11,60
Wasserflächen		65	310	8,60
besondere Funktionen ¹⁾		611	600	11,40
sonstige Nutzung		19	3	8,20
gesamte Nutzungen		2.945	1.723	11,10

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

3.6 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Wie eingangs erwähnt wurden Erwerbsvorgänge mit vermutlich einigungsbedingt ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (ehemals EUPV) in das Programmsystem zur Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung integriert.

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).

Durch gesonderte Kennzeichnung war es möglich, nachfolgende Wertung vorzunehmen.

Insgesamt wurden unter der o. g. Besonderheit 3.468 Erwerbsvorgänge mit einer Fläche von ca. 2.000 Hektar und einem Geldumsatz von 104 Mio. DM registriert. Gemessen am gesamten Grundstücksmarkt waren dies 7,5 % aller Vorgänge und nur 3 % des Flächen- und 1 % des Geldumsatzes. Auf den Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen entfielen 2.249 Erwerbungen vornehmlich durch den Zukauf des Grund und Bodens für Erholungsgrundstücke, die sich durch das ehemalige Zivilgesetzbuch (ZGB) der DDR begründeten. Im Landesdurchschnitt wurde dafür ein Bodenpreis von 21 DM/m² entrichtet. Erholungsgrundstücke ohne besondere Kennzeichnung wurden auf dem Teilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 23 DM/m² gehandelt. Der Unterschied war wie im Vorjahr damit nicht signifikant. Dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz waren im Berichtsjahr 70 Veräußerungen mit einer Fläche von 1.530 Hektar zuzuordnen. Sie ergaben ein Boden-

Bodenzukauf für Erholungsgrundstück 21 DM/m²

preismittel von 0,30 DM/m². Es lag damit ca. 15 % niedriger als der Durchschnittspreis für alle Nutzungen in der Land- und Forstwirtschaft.

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

4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

4.1 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

NutzEV

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 und die überwiegend durch Medien unzureichend erschlossen sind, 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, in guten Lagen am Rande größerer Städte oder in Gebieten mit einem hohen Erholungswert. Die Mehrzahl der ermittelten Daten liegt im Bereich um 0,60 DM/m² und Jahr.
- 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. Uferstücke 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 - 240 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, Bernau und Fürstenwalde haben auch Entgelte von 220 - 450 DM/Stellplatz und Jahr aufgewiesen.

Nutzungsentgelte mit breiter Streuung

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.

Hilfsverfahren

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. Der Obere Gutachterausschuss hat aus einer vergleichenden Analyse der zentralen Datensammlung über Nutzungsentgelte mit den Bodenrichtwertzonen zum Stichtag 31.12.1998 festgestellt:

Ableitung der Bodenwerte für Erholung aus Bodenrichtwerten

- 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 der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spree-wald 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.

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 Bodenwertzinsverfahrens unumgänglich, sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden.

Zinssatz 2-3%

Für die Verzinsung des Bodenwertes ist entsprechend der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (Bundestag-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 in bestimmten Regionen 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:

Einflüsse auf die Höhe des Pachtzinses

- 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 des Oberen Gutachterausschusses über verschiedene Einflusssgrößen 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

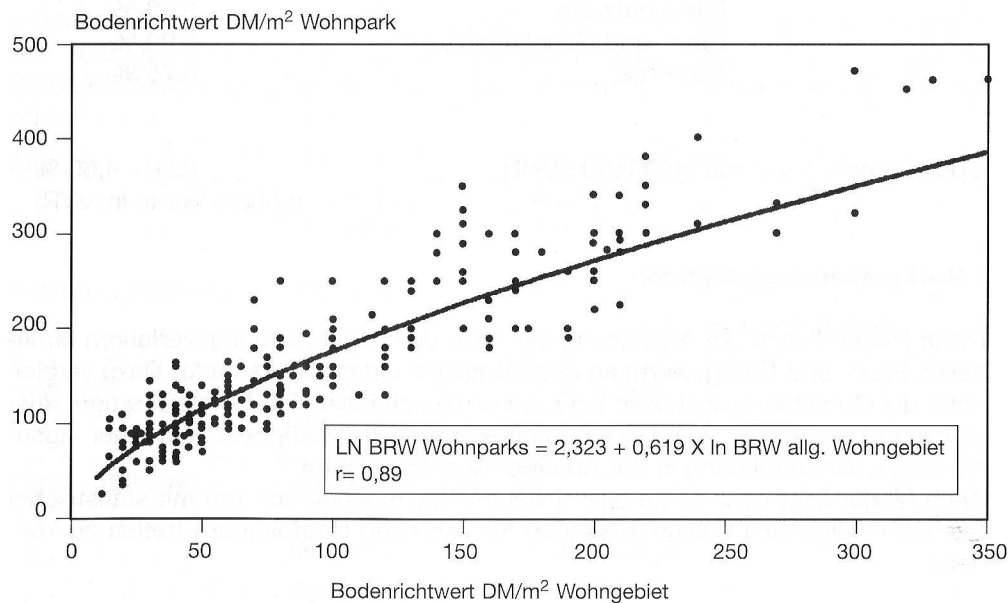
4.3 Neue Wohngebiete

Wie im Punkt 3.1 und 3.2 schon dargelegt, hat der Wohnungsbau auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt gegenüber 1997 wieder an Gewicht gewonnen. Das statistische Landesamt registrierte zwar für das Jahr 1998 einen Rückgang fertiggestellter Neubauwohnungen um 10 %, der sich aber offensichtlich noch nicht im Bereich neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks gezeigt hat.

Bodenwerte neuer Wohngebiete

Die Gutachterausschüsse konnten aus den Erwerbsvorgängen des Berichtsjahres 285 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete ableiten. Ein Vergleich dieser Werte mit den lagetypischen Bodenrichtwerten in allgemeinen bzw. dörflichen Wohnlagen gibt einen Anhaltspunkt für die bei kompletter Erschließung notwendigen Kosten gegenüber der im Land meist vorhandenen ortsüblichen Erschließung. Das Verhältnis der Bodenrichtwerte von Wohnparks zu den Bodenrichtwerten in vergleichbaren allgemeinen Wohngebieten hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht signifikant verändert. Es wird daher die Darstellung aus dem Grundstücksmarktbericht 1997 ohne Korrektur übernommen.

Bild 4.3/01 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

4.4 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 Aufga-

keine Generalisierung für das Land möglich

be 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.

Für das Land Brandenburg können Durchschnittswerte für die Daten nicht generalisiert werden. Bei Bedarf ist also immer der regional zuständige Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle zu konsultieren. Die nachfolgenden Daten sind Untersuchungsergebnisse der örtlichen Gutachterausschüsse und werden hier z. T. gekürzt wiedergegeben. Bei Verwendung sollte immer eine Auskunft bei den zuständigen Geschäftsstellen eingeholt werden.

• **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.

erste Liegenschafts-
zinssätze

Barnim	Gemeinden Bernau, Eberswalde) Zepernick, Finowfurt) Hirschfelde)	3,08 - 5,67 % Ø 4,39 %
(Kaufzeitraum 1996 - 1998, 17 auswertbare Vorgänge)		
Frankfurt (O.)	EFH/ZFH/RH MFH Mischnutzung Büro- und Geschäftshäuser Gewerbe	3,50 % 4,50 % 5,50 % 6,00 % 6,75 %
Oder-Spree	EFH/ZFH/RH/DHH	2,90 - 4,60 % (höhere Werte im eVR)

• **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.

erste Markt-
anpassungsfaktoren

Barnim	Gemeinde Zepernick, EFH	Faktor 1,02
(Kaufzeitraum 1998, 11 auswertbare Vorgänge)		
Havelland	EFH bezugsfrei Baujahre 1932 - 1939 ZFH eine Wohnung frei Baujahre 1930 - 19937	Faktor 1,00 - 1,30 Faktor 0,88 - 1,00
Brandenburg a.d.H.	Nachzuweisen ist, dass die Kaufpreise von bezugsfreien individuellen Wohngebäuden (EFH), deren Bauzustand mit befriedigend bis mangelhaft eingestuft wird, etwa 10 - 20 % über den jeweiligen Sachwerten liegen.	

Frankfurt (Oder)	EFH/ZFH	Baujahre 1900 - 1940	Faktor 0,97
		Baujahre 1990 - 1998	Faktor 1,01
	RH/DHH	Baujahre 1900 - 1940	Faktor 1,06
		Baujahre 1990 - 1998	Faktor 1,00

Prignitz	EFH/ZFH	Sachwert TDM	Faktor		
			Perleberg, Pritzwalk Wittenberge	ländliche Regionen	
			50	1,49	1,28
			100	1,28	1,13
			150	1,16	1,04
			200	1,08	0,98
			250	1,03	0,93
			300	0,98	-
			350	0,94	-

Oder-Spree	EFH/ZFH	ländlicher Raum	Baujahre 1860 - 1920	Faktor 0,93	
			Baujahre 1920 - 1960	Faktor 0,99	
			Baujahre > 1960	Faktor 1,00	
			städtischer Raum	Baujahre 1920 - 1960	Faktor 0,98

• Erbbauzinssätze

Das Erbaurecht belastet ein Grundstück mit einem vererbaren und veräußerbaren zeitlich begrenztem Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben. Bei der Bestellung von Erbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinssätze vereinbart. In der Regel beinhalten die Verträge eine Erbbauzinssatzanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex angehalten wird.

Barnim	Wohnen	4,0 - 5,0 %	(Mehrzahl der Vorgänge)	<i>erste Erbbauzinssätze</i>
	Erholung	4,0 %		
	Gewerbe	4,0 - 6,0 %		
Dahme-Spreewald	Wohnen	2,4 - 5,0 %	(Einzelfälle 7,0 % bei niedrigen Bodenpreisen)	
Havelland	Wohnen	4,0 - 4,5 %		
	Erholung	4,0 %		
Potsd.-Mittelmark	<i>Abschluss 1995 - 1997</i>			
	Wohnen	4,0 - 4,5 %		
	Gewerbe	4,0 - 10,0 %		
	<i>Abschluss 1998</i>			
	Wohnen	4,0 - 4,5 %		
Spree-Neiße	Wohnen	4,0 - 4,5 %		
Uckermark	<i>Unbebaute Bauflächen</i>			
	Wohnen	1,8 - 5,0 %		
	Gewerbe	3,0 - 6,0 %		
	<i>Bebaute Grundstücke</i>			
	Wohnen	2,3 - 4,0 %		
	Gewerbe	3,4 - 6,0 %		

Frankfurt (Oder)	Wohnen	4,5 - 5,75 %	
	Schulung/Bildung	5,0 %	
	Soziale Zwecke	4,0 %	
Oder-Spree	<i>Unbebaute Bauflächen</i>		
	Wohnen	3,2 - 4,5 %	(Mehrzahl bei 4 - 4,5 %)
	Gewerbe	4,8 - 6,0 %	
	<i>Bebaute Grundstücke</i>		
	versch. Nutzung	2,0 - 6,5 %	

• **Umrechnungskoeffizienten**

kleinere Grundstücke sind teurer

Aus zahlreichen in der Fachliteratur angegebenen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstückes mit steigender Fläche abnimmt. Anders ausgedrückt wird bei höherem Bodenpreisniveau in der Regel ein kleineres Grundstück erworben. Erste Untersuchungen der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses haben ergeben, dass sich auch in einzelnen Regionen des Landes Brandenburg eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücke herausbildet. Allerdings lässt sie sich mit mathematisch-statistische Methoden aus den Kauffällen 1997/1998 nicht ausreichend sichern.

Die im Grundstücksmarktbericht 1997 dargestellten Umrechnungskoeffizienten von Bodenwerten in Abhängigkeit von Grundstücksflächen haben sich mit dem Zahlenmaterial 1998 nicht bestätigen lassen.

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 bekannt zu machen.

Bodenrichtwerte als Orientierung

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 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

3900 Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 31.12.1998 ca. 3.900 Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen ermittelt. Das sind 200 Bodenrichtwerte mehr als im Vorjahr. Diese Werte sind in die jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte eingetragen.

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

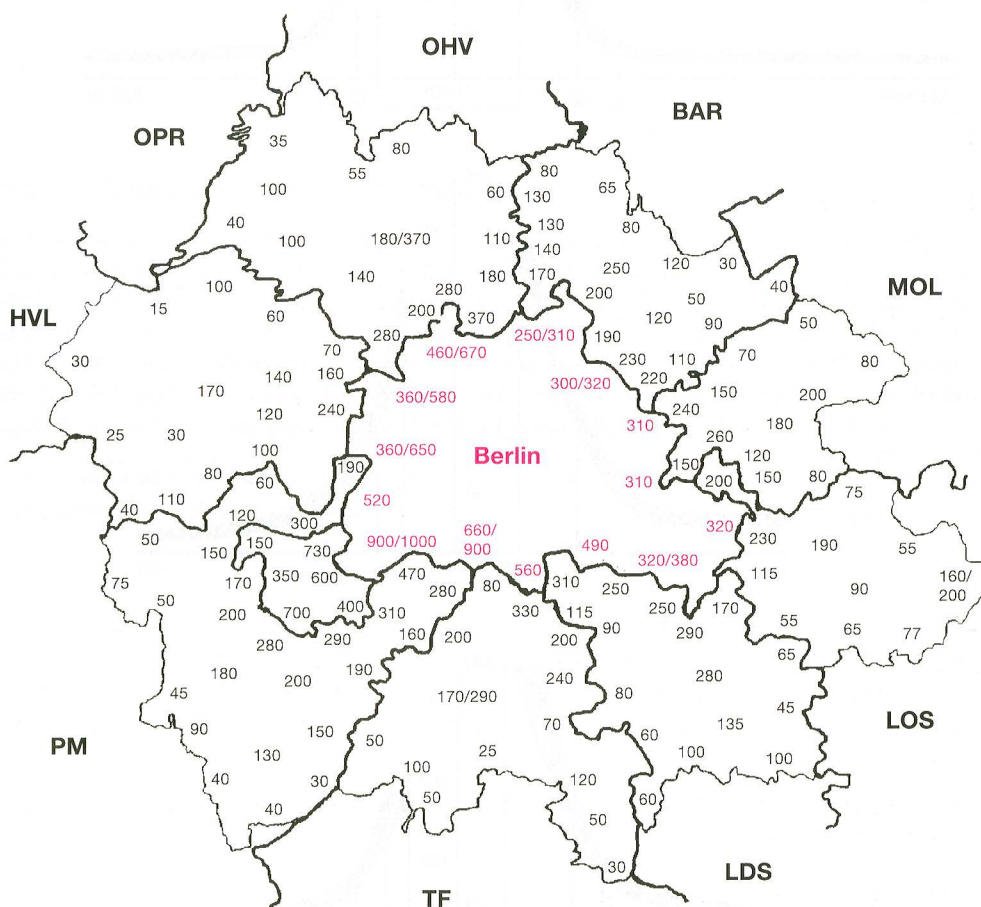
Die Bodenrichtwerte für Bauland sind im Land Brandenburg stark gefächert. Die Spanne liegt zwischen 5 - 9 DM/m² in einigen Gemeinden der Landkreise Uckermark, Prignitz und Elbe-Elster und 540 DM/m² in der Gemeinde Kleinmachnow im Landkreis Potsdam-Mittelmark sowie einem Spitzenwert von 1.400 DM/m² in der Stadt Potsdam. Im Vergleich zum Vorjahr blieben 60 % der Bodenrichtwerte unverändert, 10 % wiesen gestiegene Werte auf und bei 30 % 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 5.2/01

Bodenrichtwerte an der Grenze Brandenburg - Berlin

das Umland Berlin ist preiswerter als die Hauptstadt



Bemerkung: allgemeine Wohnlagen, keine Wohnparks

Bodenpreisniveau -
starkes Gefälle zur
äußeren Landesgrenze

Bild 5.2/02 Bodenrichtwerte Niveauevergleich / Berlin - äußere Landesgrenze

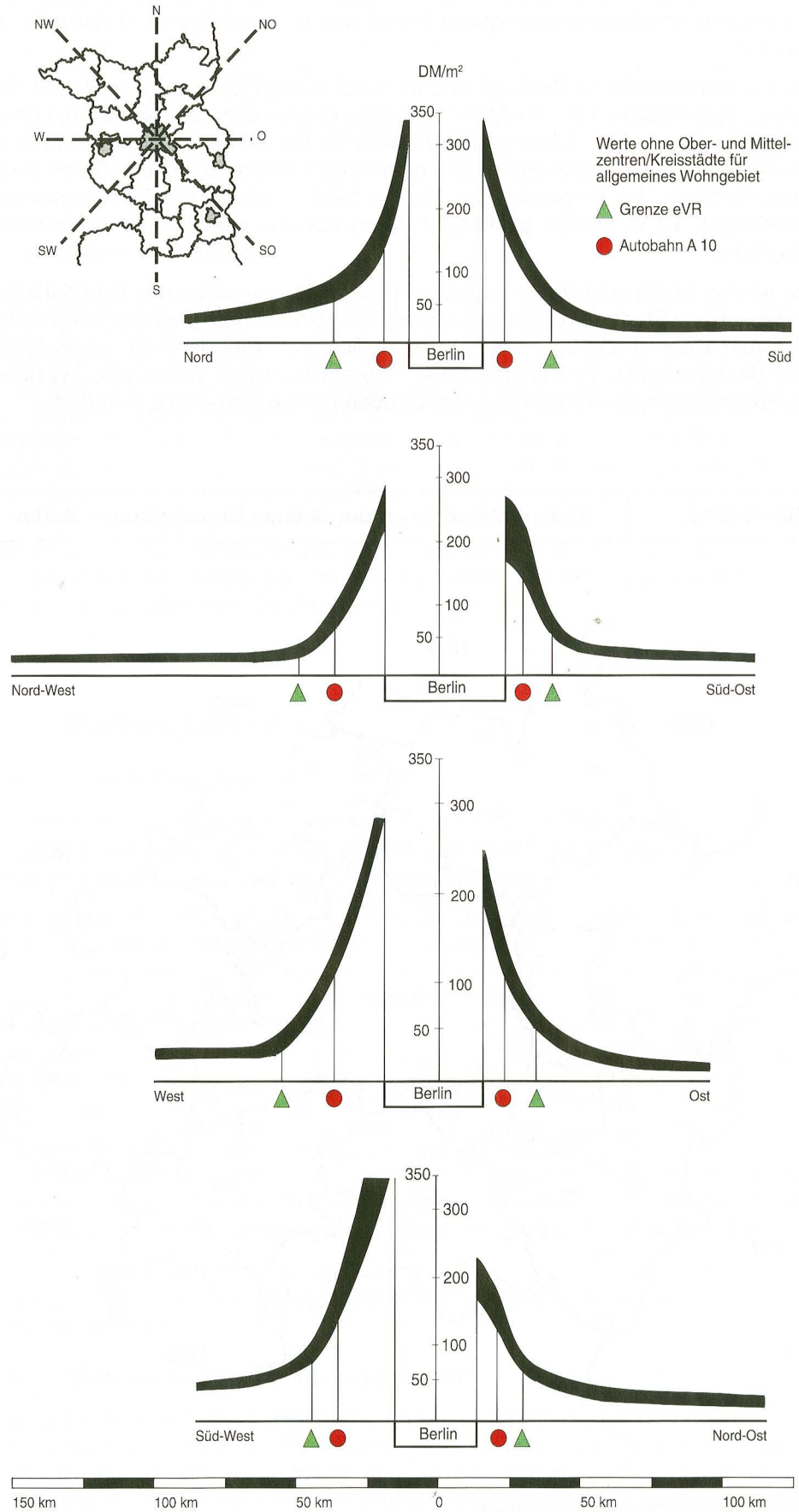
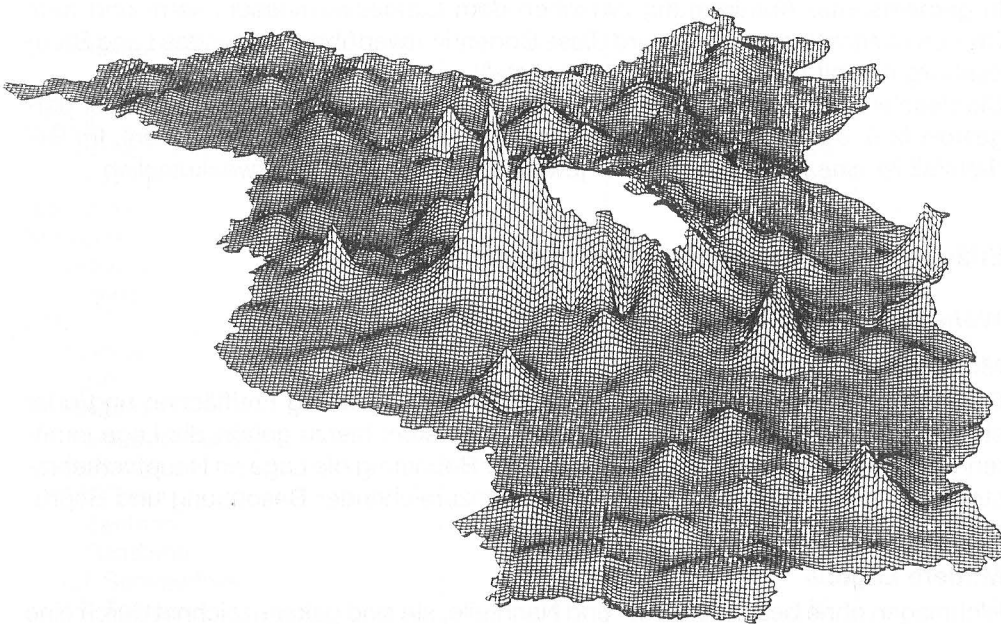


Bild 5/03

Bodenrichtwerte im Relief / Land



5.3 Gebietstypische Bodenrichtwerte

Für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden werden zusätzlich zu den im 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 Grundstücksmarktberichtes 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.

Die Beschlüsse der Gutachterausschüsse sind zum Teil umfangreicher als hier dargestellt (z.B. auch für Geschosswohnungsbau und gemischte Bauflächen). Im Bedarfsfall ist eine Nachfrage bei der jeweiligen Geschäftsstelle zweckdienlich.

Lagecharakteristik

Erläuterung zur Charakteristik der Lagen

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 Umfeld von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und bei Hinterhausbebauung mit 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 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 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

Bodenrichtwertübersicht 1998 - 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		150	120				
Bernau	MZ						
Zentrum (ohne San)		250	150				
Randlage		160	140			110	
Biesenthal		100	95			60	
Blumberg							
Ortslage			120				
Elisenau			110				
Britz							
Kolonie			85				
Dorf			70				
Eberswalde	KS/MZ						
Zentrum (ohne San)		140	110				
Randlage		80	75	50		35	
OT Finow							
Zentrum			80				
Randlage		95	50			35	
OT Sommerfelde			80				
OT Tornow			70				
Eiche			220				
Finowfurt							
OT Finowfurt							
Zentrum		120					
Randlage		80				(50)	
OT Lichterfelde			80			35	
Groß Schönebeck			45				
Joachimsthal			60				
Lindenberg							
Ortslage			190				
Neu-Lindenberg			160				
Lunow/Oder			25				
Melchow			70				
Oderberg			50				
Schönwalde			170				
Schwanebeck							
Ortslage			140				
Neu Buch			180				
Seefeld			110			80	
Stolzenhagen b. Wandlitz			130				
Wandlitz		160	130	120			
Werneuchen (ohne San)		90				75	
Zepernick							
Zentrum		190	170				
() erschließungsbeitragspflichtig							
Landkreis Dahme-Spreewald							
Bestensee		135	120				
Groß Köris			80				
Königs Wusterhausen	MZ		210				
Luckau			45		25		
Lübben	KS, MZ	100	80			20	
Waltersdorf b. Bln.			200				
Wolzig			55				
Zeuthen/Miersdorf			250	210			

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Elbe-Elster							
Bad Liebenwerda	MZ						
Zentrum		90**	60**	40			
Randlage		50	35			22	
Finsterwalde	MZ						
Zentrum		250**	150**	90**			
Randlage		90	65	50		(10)	
Freileben			12				
Friedersdorf/Br.			13				
Göllnitz			10				
Gröden			16				
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum		90**	65**	50**			
Randlage		50	35	22		20/(10)	
Hohenleipisch			30				
Marxdorf			10				
Mühlberg							
Zentrum			30				
Randlage			22				
Rückersdorf			16				
Sonnwalde							
Zentrum		30	25				
Randlage			15			(9)	
Schmerkendorf			20				
Schönwalde							
Zentrum			35				
Randlage			25			15	
Züllsdorf			11				
() erschließungsbeitragspflichtig							
** Sanierungsgebiet Anfangsbodenrichtwert, gemischte Bauflächen							
Landkreis Havelland							
Bergerdamm /Hertefeld			15	10			
Damme				10			
Falkensee/Gartenstadt		240	220	140	150*		
Friesack		95*	60				
Nauen	MZ						
Randlage		170	100	70	120*		
Rathenow	KS, MZ	90	70	60			
Rhinow		35					
Semlin		40					
Wustermark		120	90				
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
Landkreis Märkisch Oderland							
Altfriedland			20				
Altlandsberg							
Randlage Zentrum			150				
Seeberg			140				
Bad Freienwalde							
allg. Wohn-/Mischgebiet			90 ¹⁾				
Randlage			80			50	

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Buckow			80				
Falkenberg			50				
Fredersdorf-Vogelsdorf							
Fredersdorf			180			110*	
Vogelsdorf			120				
Heckelberg			30				
Hennickendorf			85				
Küstrin - Kietz			15				
Lebus							
Ortslage			70			30	
Kirschallee			120*				
Neuenhagen b. Berlin							
allg. Wohnlage			220				
Mischgebiet			240 ¹⁾				
Neuhardenberg			30			90*	
Neurüdnitz			15				
Seelow	KS						
Zentrum			100 ¹⁾				
allg. Mischgebiet			50			35*	
Strausberg	MZ						
allg. Wohnlage			200 ¹⁾			55*	
Gartenstadt			150				
OT Hohenstein			50				
Wesendahl			30				
Wriezen							
Ortslage			80			20	
Randlage			50				
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
¹⁾ gemischte Baufläche							
Landkreis Oberhavel							
Beetz/Sommerfeld			190*	100	35		
Glienicke			380	350	270		
Granse			150*		55	25	
Grüneberg				25			
Hennigsdorf				230			70
Himmelpfort				60			
Hohen Neuendorf			280*	230	210	160*	
Kraatz/Buberow				15	12		
Liebenwalde				55			
Oranienburg	KS, MZ		230	170	110	100	50
Velten				140		150*	60
Zehdenick			85		25		20
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
Altdöbern				35			
Calau				60	35	30	15
Großräschen			85	50	35	30	
Lauchhammer	MZ			40	20	30	15
Lübbenau	MZ		110		70		
Meuro			120			25	
Ogrosen				20			
Ortrand					25		
Raddusch			65			30	

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Ruhland		70	50	30		20	
Schwarzheide		65	50			25	
Senftenberg	KS, MZ	130	80	50		25	(15)
Vetschau		70	60	40			
Werchow		90					
() erschließungsbeitragspflichtig							
Landkreis Oder-Spree							
Ahrendorf			20				
Arendorf			15				
Bad Saarow							
Zentrum			350 ¹⁾				
Ost			250	150	30		
West			265				
Beeskow	KS, MZ						
Randlage		70	55	40	20		
Brieskow-Finkenheerd		105	70	55			
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum		220 ¹⁾	90 ¹⁾	70 ¹⁾	133	75	40
Randlage		185	133	55	(59)	30	25
Erkner		283	210	180	120		
Fürstenwalde	MZ						
Zentrum		400 ¹⁾	210 ¹⁾	130 ¹⁾		42	
Nord		120	105	65	100		
Süd		135	125	75		40	
Fünfeichen		110	60				
Gosen		200	175		250		
Groß-Rietz			25				
Hangelsberg		90	85	48			
Jacobsdorf		98	25		30		
Müllrose		130	90	40	25		
Neuzelle		130	45		45		
Ranzig		95	27				
Rauen			77				
Schöneiche		245	200		155		
Spreehagen		125	65		35		
Storkow							
Randlage		95	70	40	35		
Wiesenu			55				
Woltersdorf		283	220	185	95		
Ziltendorf		90	27	10	(12)		
() erschließungsbeitragspflichtig							
¹⁾ gemischte Baufläche							
Landkreis Ostprignitz-Ruppin							
Bantikow		95		59			
Dechtow			12				
Dorf Zechlin			54				
Fehrbellin		75	44				
Freyenstein			20				
Gadow			12				
Heiligengrabe			42				
Kantow			11				
Kleinzerlang			26				
Klosterheide			29				
Kyritz		120*	63	43			
Neustadt		48*	38	28			

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Neuruppin	KS, MZ	280	110	63			
Rägelin			22				
Rheinsberg		95	80	69*			
Sewekow			42				
Wittstock	MZ	90*	75	53			
Wusterhausen			78	36			
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Beelitz	KS, MZ		130	60		75*	
Belzig			80	60	30		
Bochow			100	50			
Brück				70	20		
Caputh				280			105*
Fahrland			250	200	60		
Groß Glienicke			320	300			
Geltow			260	190			
Glindow				160	110		
Güterfelde			260	200			
Kleinmachnow			540	470	440	470*	
Michendorf			210	200	190		
Niemegk				50	20		
Stahnsdorf			330	310			
Teltow			340	290	230	430*	
Treuenbrietzen				50	40		
Werder			210	190			
Wilhelmshorst			230	200			
* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz							
Landkreis Prignitz							
Bad Wilsnack		50					
Breese		40					
Gerdshagen			18				
Glöwen			22				
Karstädt			50			15	
Kleinow			15				
Meyenburg		45					
Perleberg	KS	120	70	55		25	18
Pritzwalk	MZ	100	60	45		20	
Putlitz		30					
Weisen			50				
Wittenberge	MZ	70	55	45		20	15
Landkreis Spree-Neiße							
Burg		90/135*	35		35		
Briesen		100*					
Drachhausen			20				
Drewitz				15			(10)
Döbern		55	30		15		
Drebkau		50*	30	15			15
Forst	KS, MZ						
Zentrum			200 ¹⁾	110 ¹⁾			
Stadtgebiet			95*	65	40		
Randlage			50	45	25		(12)
Gallinchen		140/230*	45		55		
Glinzig		120*	40				

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Grano		40					8
Groß Gaglow		165			90		
Grötsch				8			
Guben							
Zentrum	MZ	95 ¹⁾	55 ¹⁾				
Stadtgebiet		125*	60				
Randlage		50	35		40	25	12
Haasow		90					
Haidemühl				10		30	
Hornow		30					
Jänschwalde		35					(10)
Jämlitz			15				
Kiekebusch		150					
Klein Gaglow		50					
Kolkwitz		80/90*	60		40	30	
Krieschow			25	10	25		
Laubsdorf			40				
Limberg		120*	30				
Maust		40/115*					
Neuhausen			25	12			
Peitz		55	50			15	
Roggosen			25				
Schenkendöbern		25				12	
Schwarze Pumpe			25			15	
Staakow				10			
Spremberg	MZ						
Zentrum		190 ¹⁾	60 ¹⁾				
Stadtgebiet		120*	50	20		35	
Randgebiet		50	45	35		30	20
Sellessen		120*	40	15		12	
Sembten		40/70*					
Tauer		35/85*		12			
Welzow				25			15
Werben		100*	40	20			
() erschließungsbeitragspflichtig * erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz ¹⁾ gemischte Baufläche							
Landkreis Teltow-Fläming							
Baruth			35				
Blankensee			50				
Blankenfelde			200				
Blönsdorf			20				
Dahme							
Randlage		30	20			(10)	
Dobbrikow			50				
Herbersdorf			10				
Jüterbog	MZ						
Randlage		80	60	50	45	40	
Klein Schulzendorf				30			
Kloster Zinna			30				
Luckenwalde	KS, MZ						
Zentrum		270 ¹⁾	180 ¹⁾				
Randlage		100	80	55	40		
Ludwigsfelde	MZ						
Zentrum		290	230				
Randlage		180	160			70	

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Mahlow		330	200				
Petkus			20				
Rangsdorf		240	220	170			
Schönhagen			40				
Trebbin							
Zentrum			100 ¹⁾	80 ¹⁾			
Randlage			60		40		
Wünsdorf		90	50				
Zossen			120				
() erschließungsbeitragspflichtig							
¹⁾ gemischte Baufläche							
Landkreis Uckermark							
Angermünde		90	50	20		20	
Baumgarten			15				
Brüssow			24				
Gerswalde			25				
Gramzow			30				
Greiffenberg			20				
Jagow			5				
Passow			20				
Prenzlau	KS, MZ	150 ¹⁾	100 ¹⁾	45	30	20	
Retzow			15			15	
Röddelin			25				
Schwedt	MZ	145 ¹⁾	65 ¹⁾	35	60	40	15
Tantow			10				
Templin	MZ	130 ¹⁾	70 ¹⁾	50		30	
Thomsdorf			20				
Vierraden			25			20	
Warnitz			30				
Wichmannsdorf			20				
¹⁾ gemischte Baufläche							

Bodenrichtwertübersicht 1998 - Kreisfreie Städte -

Stadt/Stadtteil	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 397 EW/km ²						
nördl. Silokanal ¹⁾			120	130		65	
südl. Silokanal ¹⁾		300	130	60		70	
Kirchmöser			70			40	
Cottbus	Oberzentrum 788 EW/km ²						
Zentrum ¹⁾		850	600	480			
Zentrumsrandlage ¹⁾		570	350	190		60	
verstädterte Randlage ¹⁾		150	120	80		70	
Randlage		200	130	80		(30)	
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 528 EW/km ²						
Stadtgebiet ¹⁾		130	100	80	70	55	35
neue Wohngebiete		160*	130*				
dörfli. Vororte		120	80	40			
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1.206 EW/km ²						
Stadtgebiet Potsdam		450	380	300			
Stadtteil Babelsberg ¹⁾		800/600*	700/500*	350/---*			

() erschließungsbeitragspflichtig

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz

¹⁾ gemischte Bauflächen

7. Zusammenfassung

Im Berichtsjahr 1998 hat sich der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg wieder konsolidiert. Nach dem drastischen Rückgang der Umsätze von Immobilien im Jahr 1997 haben sich die Grundstücksteilmärkte spürbar belebt. Unbebaute Bauflächen und Wohnungseigentum haben einen höheren Anteil am Gesamtumsatz gewonnen. Während sich die Preise für Wohnbauland und Eigentumswohnungen geringfügig verändert haben, sind die Preise für Gewerbebauland und land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke stark rückläufig.

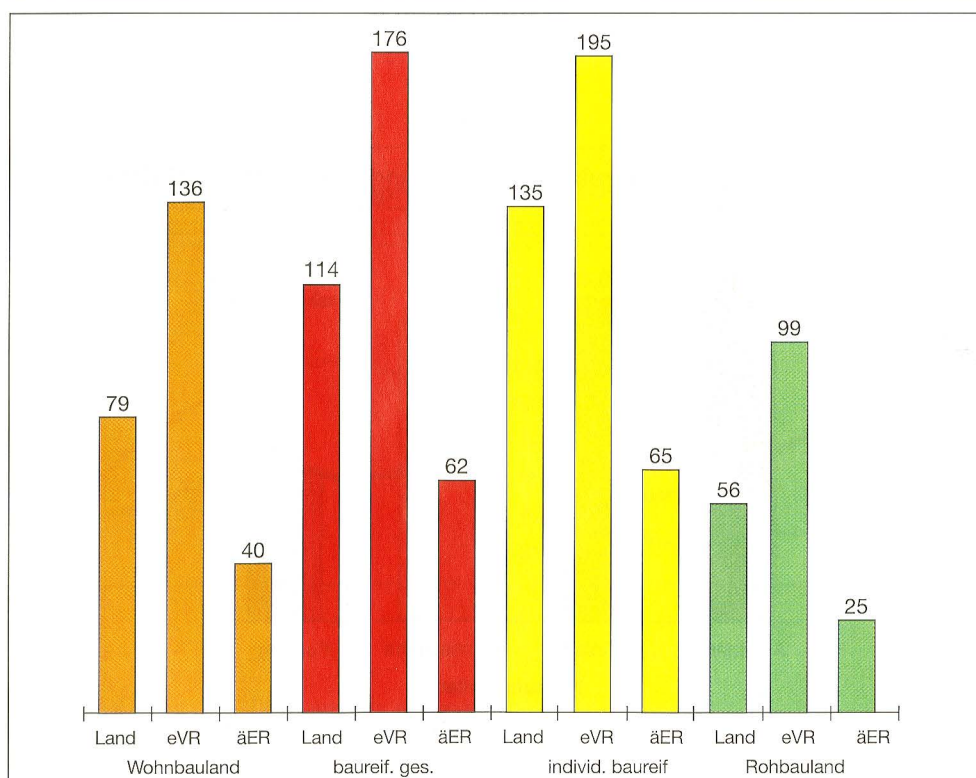
Umsatz

Der Umsatz von Immobilien ist gegenüber dem Vorjahr 1997 gestiegen. Insgesamt wurden 45.830 Erwerbsvorgänge (+ 16 %) mit einem Geldumsatz von 9,016 Milliarden DM (+ 27 %) für eine Grundstücksfläche von 64.538 Hektar (+ 7 %) registriert. Die Zahl der erworbenen Baugrundstücke für den Wohnungsbau hat ca. 12.000 betragen. Der Schwerpunkt lag beim individuellen Wohnungsbau. Damit wurde der höchste Umsatz seit 1991 verzeichnet. Der Umsatz bebauter Grundstücke für Wohnzwecke hat wieder kräftig zugelegt. Mit fast 12.700 Veräußerungen wurde sogar das Jahr 1996 übertroffen. Der Erstverkauf von Wohnungseigentum hat 4.900 Vorgänge umfaßt und ist damit wieder gestiegen. Der Flächenumsatz auf dem land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksteilmarkt legte mit 52.000 Hektar (+ 33 %) erheblich zu. Der Zuwachs der Erwerbsvorgänge gegenüber 1997 war im engeren Verflechtungsraum bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungs- und Teileigentum größer als im übrigen Land.

Preisniveau

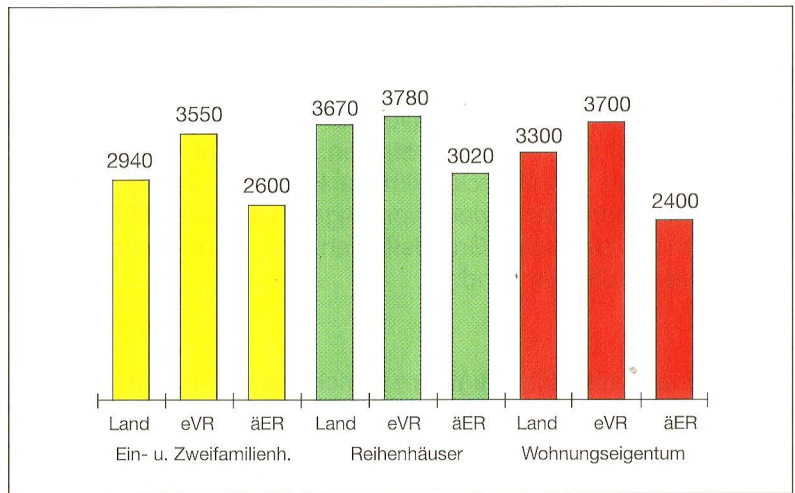
Der Grundstücksmarkt berücksichtigte im Berichtsjahr stärker als bisher die wirtschaftlichen Perspektiven und hat sich von hohen Gewinnerwartungen durch kurzfristige Verwertung der Immobilien verabschiedet. So lag infolge des weiteren Preisverfalls für gewerbliche Baulandgrundstücke und für sonstige Nutzungen un-

Bild 7/01

Bodenpreise für Wohnbauland (DM/m²)

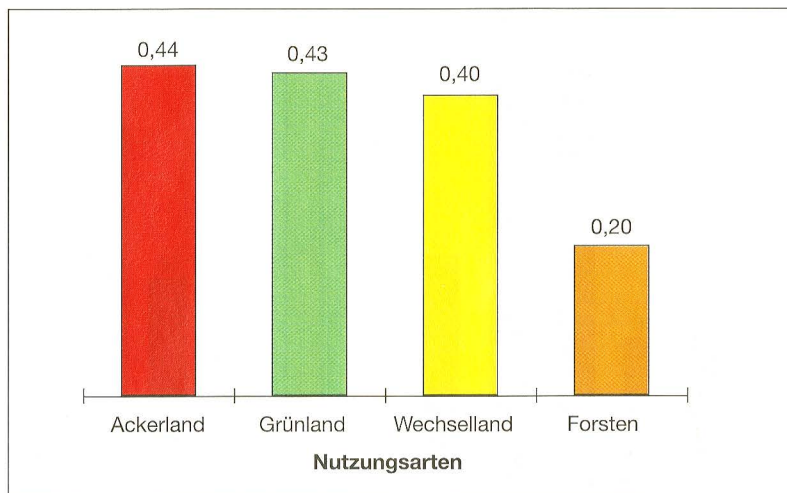
bebauter Bauflächen das Preisniveau von Bauland insgesamt bei 54 DM/m² im Landesdurchschnitt. Selbständiges baureifes Wohnbauland wurde auf diesen Grundstücksteilmarkt für 114 DM/m² erworben. Baureifes Gewerbebauland wurde nur noch für 41 DM/m² gehandelt. Die Preisunterschiede zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum haben sich erhöht und 3 : 1 bis 4 : 1 betragen. Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke wurden im Landesdurchschnitt für 227 TDM, im engeren Verflechtungsraum durchschnittlich für fast 300 TDM erworben. Über 60 % der Vorgänge lagen in der Preiskategorie bis 200 TDM. Die Wohnflächenpreise lagen bei fast 3.000 DM/m² WF. Der Erstverkauf von Wohnungseigentum wurde im Durchschnitt mit 3.300 DM/m² WF registriert.

Bild 7/02 **Wohnflächenpreise (DM/m²)**



Das Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen hat sich weiter verringert. Bedingt durch den hohen Flächenverkauf in der Forstwirtschaft hat der Bodenpreis im Landesdurchschnitt insgesamt nur 0,36 DM/m² betragen.

Bild 7/03 **Bodenpreise für Land- und Forstwirtschaft (DM/m²)**



Preisentwicklung

Die Preisentwicklung zum Vorjahr 1997 war infolge von Verschiebungen im Sortiment, der wechselnden Nachfrage und des höheren Umsatzes auf den einzelnen Grundstücksteilmärkten unterschiedlich. Die Preise für Wohnbauland sind wieder gestiegen und für Gewerbebauland weiter gefallen. Bebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) sind relativ stabil geblieben. Bei Mehrfamilienhäusern sind die Wohnflächenwerte um rd. 30 % gestiegen. Die Wohnflächenpreise haben jeweils durchschnittlich im engeren Verflechtungsraum das 1,5-fache des äußeren Entwicklungsraumes betragen. Der mittlere absolute Preis ist bei Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wegen der größeren Wohnfläche im Landesmittel um 6 % gestiegen. Bezogen auf einen Quadratmeter Wohnfläche sanken die mittleren Preise um 3 %. Der Preisverfall für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen hat angehalten. Größere Rückgänge waren bei Acker- und Grünland mit ca. 20 % zu verzeichnen.

Grundstücksteilmarkt	Preisentwicklung zu 1997	Umsatzentwicklung zu 1997
Unbebaute Bauflächen <ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauland • Gewerbebauland 	+ 4 % - 48 %	+ 24 % (nach Vorgang) + 19 % (nach Vorgang)
Bebaute Grundstücke <ul style="list-style-type: none"> • Ein- und Zweifamilienhäuser • Reihenhäuser/Doppelhaushälften 	unverändert unverändert	+ 14 % (nach Vorgang) + 34 % (nach Vorgang)
Wohnungseigentum <ul style="list-style-type: none"> • Erstverkäufe • Weiterverkäufe 	- 3 % + 11 %	+ 29 % (nach Vorgang) + 54 % (nach Vorgang)
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen <ul style="list-style-type: none"> • Ackerflächen • Forsten 	- 20 % - 5 %	+ 83 % (nach Fläche) + 8 % (nach Fläche)

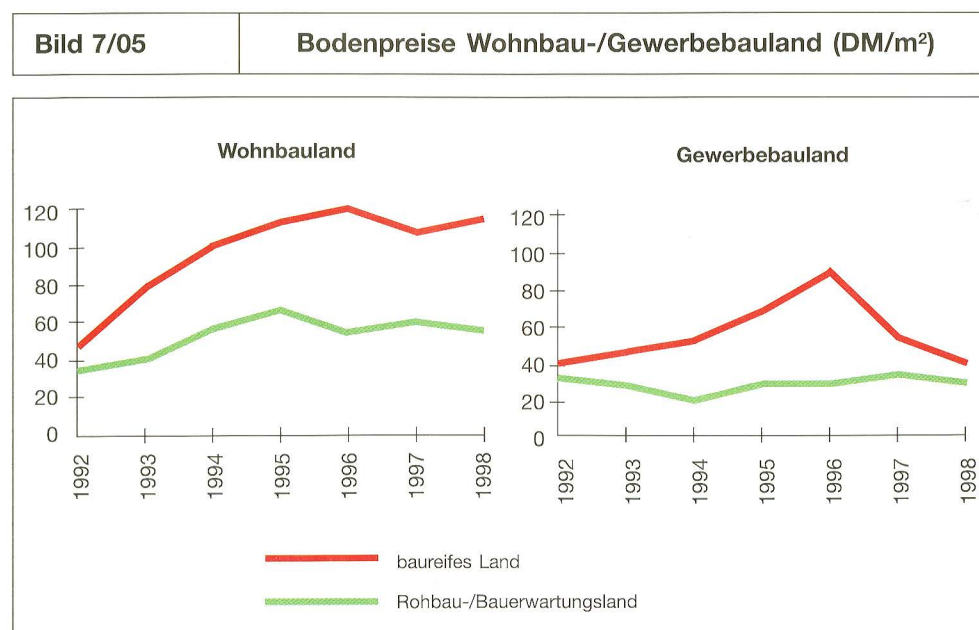


Bild 7/06 **Bodenpreise für Ackerland (DM/m²)**

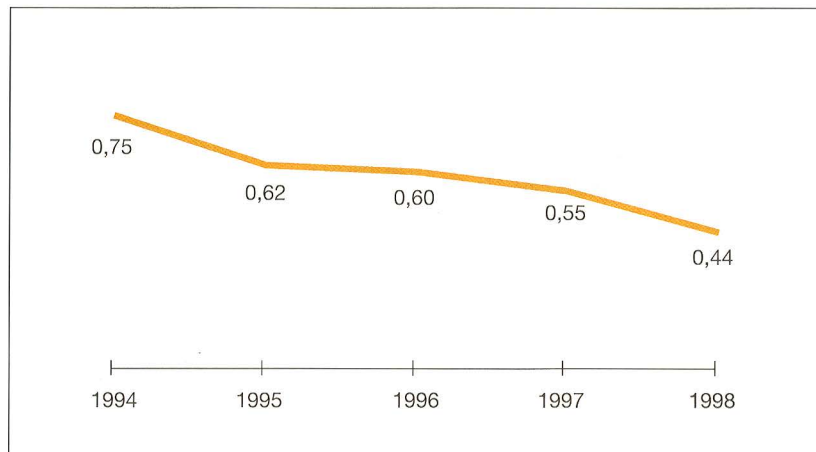


Bild 7/07 **Entwicklung der Wohnflächenpreise / Land und eVR**

Nutzungen	1996		1997		1998	
	Land	eVR	Land	eVR	Land	eVR
Erstverkauf	4.200	4.700	3.350	3.750	3.300	3.700
Wohnungseigentum Ein- und Zweifamilien- häuser	2.450	3.150	2.400	3.000	2.500	3.050
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	4.100	4.900	3.050	3.650	3.300	3.600
Mehrfamilienhäuser	2.250	3.100	1.150	1.750	1.500	2.250

Bemerkung: Werte auf 50 DM/m² WF gerundet

Notizen

Notizen

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuss für Landkreis/Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim (BAR)	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald (LDS)	Reutergasse 12 15907 Lübben	(03546) 202759	(03546) 201264
3.	Elbe-Elster (EE)	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	(03535) 462706	(03535) 462730
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 1 16515 Oranienburg	(03301) 601581	(03301) 601580
7.	Oberspreewald-Lausitz (OSL)	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890253	(03541) 890109
8.	Oder-Spree (LOS)	Frankfurter Str. 22 15841 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351718
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)	Vom-Stein-Str. 27 03050 Cottbus	(0355) 49912417	(0355) 49912111
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 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
		Robert-Havemann-Str. 4 15236 Frankfurt (Oder)		
	LVermA Brandenburg Zentralversand Karten	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702



- F.-V. Fredersdorf-Vogelsdorf
- K.W. Königs Wusterhausen
- P./E. Petershagen/Eggersdorf
- B.-M. Blankenfelde-Mahlow