

**Oberer Gutachterausschuss
für Grundstückswerte**

**LAND
BRANDENBURG**



Frankfurt (Oder)



*„Brückenschlag
zwischen Deutschland
und Osteuropa“.*

*(Leitgedanke zum
5. Brandenburg-Tag
am 02.09.2000)*

**Grundstücksmarktbericht
1999**

Oberer 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 Dipl.-Ing. Cornelia Jonigkeit

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 • E-MAIL: Oberer.Gutachterausschuss@LVERMAFF.brandenburg.de Juni 2000
Satz und Druck:	Landesvermessungsamt Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam
Bezug:	Landesvermessungsamt Brandenburg Kundenservice Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder) Telefon (03 35) 5 58 27 00 • Telefax (03 35) 5 58 27 02
Gebühr:	40,00 DM
Foto:	W. Mausolf, Frankfurt (Oder)

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

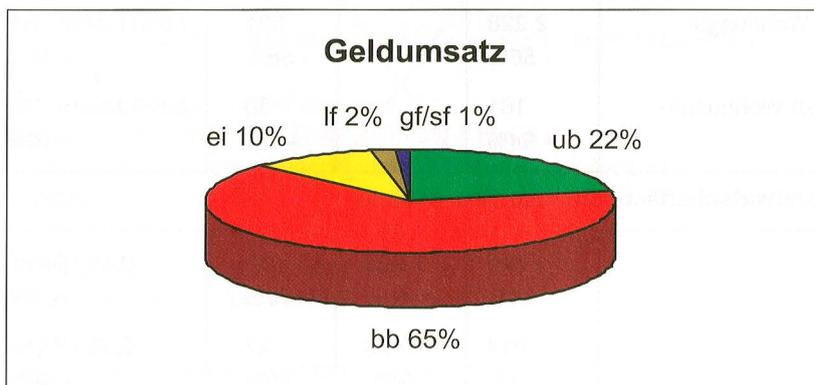
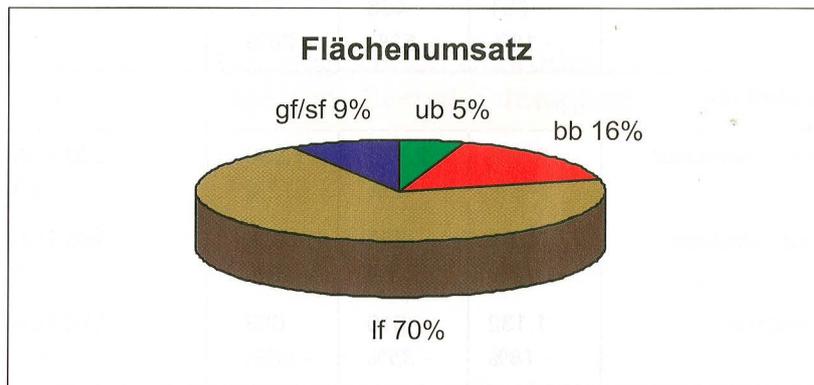
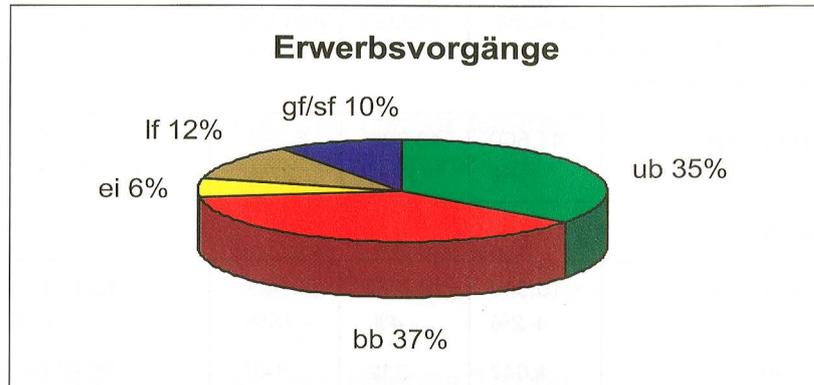
Grundstücksteilmärkte im Überblick

Märkte	Umsätze	Erwerbs- vorgänge (Anzahl)	Flächen- umsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio DM)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt					
Registrierte Vorgänge		41.660 - 9%	48.786 - 24%	6.222 - 31%	
Unbebaute Bauflächen					
- individ. Wohnungsbau		10.540 + 2%	1.420 - 4%	993 - 15%	70 DM/m ² - 11%
- Mehrfamilienhäuser		1.647 + 2%	242 + 15%	140 - 20%	58 DM/m ² - 29%
- Gewerbe		661 - 18%	456 - 53%	170 - 26%	37 DM/m ² 1)
Bebaute Grundstücke					
- Ein- u. Zweifamilienhäuser		6.708 - 5%	2.721 - 2%	1.390 - 12%	230 TDM + 1%
- Reihen- u. Doppelhäuser		3.351 - 17%	245 - 2%	924 - 23%	295 TDM - 2%
- Mehrfamilienhäuser		1.132 - 18%	310 - 35%	603 - 53%	370 TDM - 42%
Wohnungseigentum und Teileigentum					
- Erstverkauf Wohnungs- eigentum		2.228 - 56%		521 - 58%	2.850 DM/m ² WF - 14%
- Weiterverkauf Wohnungs- eigentum		161 + 94%		30 + 7%	2.470 DM/m ² WF - 19%
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke					
- Acker		1.346 - 14%	7.992 - 44%	38 - 40%	0,48 DM/m ² + 9%
- Forsten		914 - 8%	8.483 - 54%	27 - 25%	0,32 DM/m ² + 60%

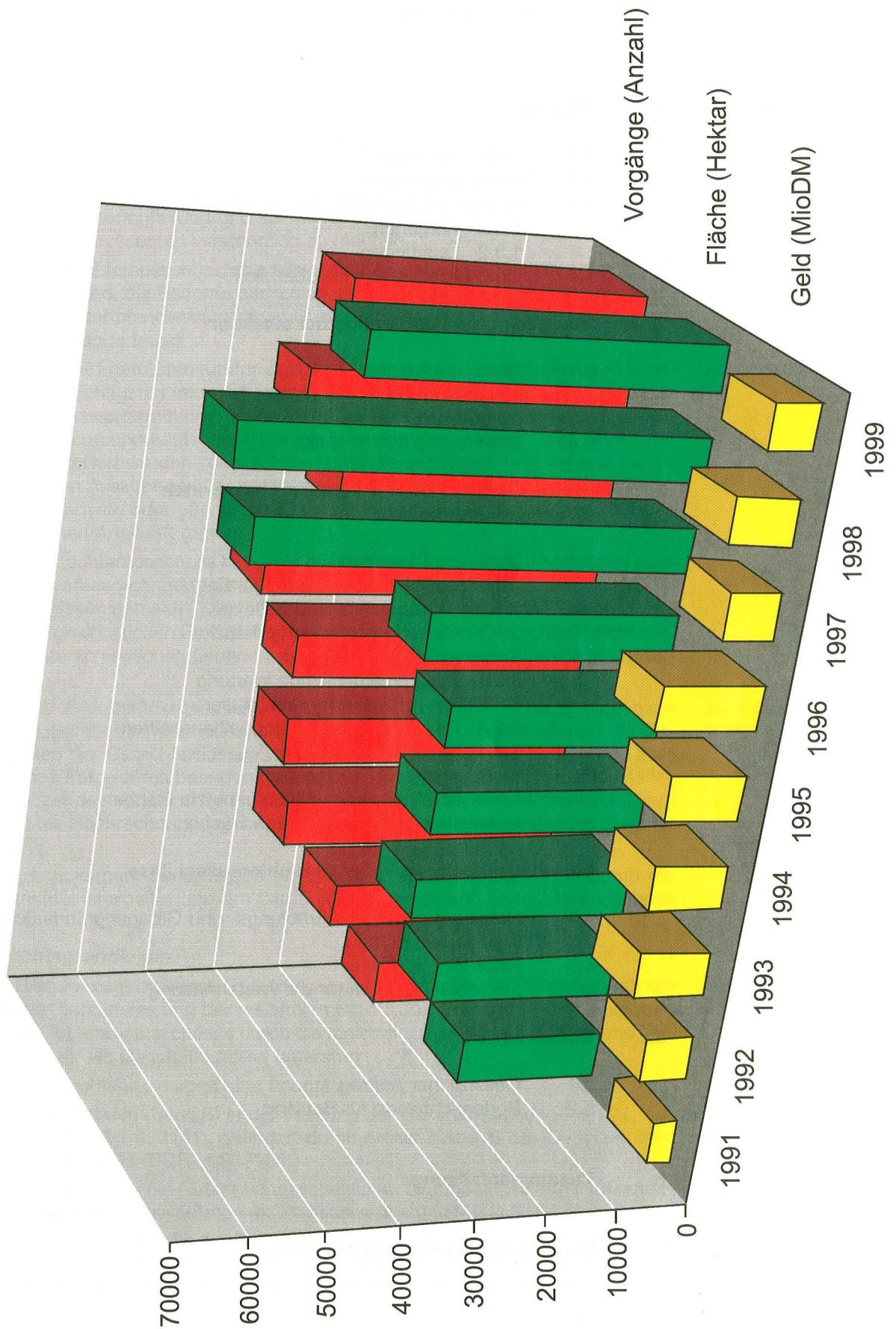
wichtige Daten im
Blickpunkt

Bemerkungen: Die prozentualen Angaben sind Vergleiche mit dem Jahr 1998. Die großen Veränderungen im Geldumsatz und bei den Durchschnittspreisen können sowohl allgemein konjunkturbedingt sein als auch auf einer abweichenden Zusammensetzung der Kauffälle beruhen.

¹⁾ nicht vergleichbar mit 1998



Umsatzentwicklung im 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	12
2.1 Erwerbsvorgänge	12
2.2 Flächenumsatz	13
2.3 Geldumsatz	17
2.4 Entwicklung 1991 - 1999	19
3. Entwicklung auf den Grundstücksteilmärkten - Umsätze und Preise -	24
3.1 Unbebaute Bauflächen	24
3.1.1 Zusammenfassende Wertung	24
3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke	27
3.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke	29
3.2 Bebaute Grundstücke	30
3.2.1 Zusammenfassende Wertung	30
3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	30
3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften	33
3.2.4 Mehrfamilienhäuser	34
3.3 Wohnungs- und Teileigentum	34
3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	38
3.5 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	39
4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse	41
4.1 Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke	41
4.2 Kleingartenpachten	43
4.3 Neue Wohngebiete	44
4.4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	44
5. Bodenrichtwerte	47
5.1 Gesetzlicher Auftrag	47
5.2 Bodenrichtwerte für Bauland	47
6. Zusammenfassung	50
Vorwiegend verwendete Abkürzungen	54

1. Allgemeines

1.1 Vorbemerkungen

Mit dem Grundstücksmarktbericht 1999 legt der Obere Gutachterausschuss zum neunten Male seine Analyse über den jährlichen Grundstücksverkehr im Land Brandenburg vor. Der Bericht stützt sich auf Daten der bei den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse in den Landkreisen und kreisfreien Städten registrierten Erwerbsvorgänge des Geschäftsjahres 1999, die überregional zusammengeführt und analysiert werden. Er vergleicht verschiedene Landesteile, gibt einen Überblick über die Gesamtentwicklung und stellt Ergebnisse von Einzeluntersuchungen der regionalen Gutachterausschüsse zusammenfassend dar. Der Marktbericht dient der allgemeinen Marktorientierung und soll helfen, den Grundstücksmarkt transparent und für jeden Interessenten verständlich zu machen.

*Marktbericht seit
9 Jahren*

Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt, zur Konkretisierung seiner zum Teil allgemeinen Angaben, die Berichte der regionalen Gutachterausschüsse einzusehen. Die Anschriften der brandenburgischen Gutachterausschüsse sind am Ende dieses Marktberichtes abgedruckt.

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 AKS

Der Obere Gutachterausschuss hat entgegen den Vorjahren keine gesonderten Aussagen zu Erwerbsvorgängen mit einigungsbedingt ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen gemacht. Die Untersuchungen haben keine signifikanten Unterschiede zum gewöhnlichen Grundstücksverkehr aufgewiesen. Das schließt nicht aus, dass aus unterschiedlichen Gründen das Preisniveau regional differenziert zu betrachten ist.

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

*zuverlässige Markt-
aussage*

Der Grundstücksmarktbericht 1999 für das Land Brandenburg wurde durch die Geschäftsstelle erarbeitet und am 04.05.2000 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.

Rechtsgrundlagen

Verbindliche Rechtsgrundlagen sind hauptsächlich:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschussgebührenordnung -GAGebOBbg) vom 17. August 1999 (GVBl. II Seite 474,527)
- 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 Ministerium des Innern 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. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt.

Den regionalen 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

Oberer Gutachterausschuss

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

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Beratung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
 - Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und von landesweiten Detailübersichten und -analysen
- Aufgaben auf Antrag
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht, die Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und

landesweite Übersichten und Analysen vor. Ihr obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

1.3.2 Leistungen

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses kann von den Geschäftsstellen unter Beachtung des Datenschutzes¹ eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung gegeben werden. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben über den Zustand des zu bewertenden Grundstücks Vergleichskauffälle genannt. Die Angaben zu den Kauffällen müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Auskünfte

Die regionalen Gutachterausschüsse ermitteln zum Stichtag 01. Januar des Folgejahres Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können 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. Sie können als Einzelblatt bei der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Gesamtausgabe für das Land Brandenburg (18 Bodenrichtwertkarten) ist nur beim Landesvermessungsamt Brandenburg - Kundenservice Frankfurt (Oder) - zu beziehen. Zusätzlich bietet das Landesvermessungsamt interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an (siehe letzte Umschlagseite).

Bodenrichtwerte

vgl. § 193 (4) BauGB

Darüber hinaus geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung (z. B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten), soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen dazu bereits in der Lage sind. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Bild 1/01	Leistungen der Gutachterausschüsse			
	1996	1997	1998	1999
Auskünfte aus Datensammlungen	790	935	1.020	1.525
Auskünfte über Bodenrichtwerte	45.000	54.500	61.500	65.000
Abgegebene Bodenrichtwertkarten	9.475	8.430	8.335	7.525
davon durch die Gutachterausschüsse	5.850	4.960	4.585	4.390
durch das Landesvermessungsamt	3.625	3.470	3.985	2.345
Abgegebene Grundstücksmarktberichte	3.760	3.200	3.700	3.420
davon durch die Gutachterausschüsse	1.980	2.250	2.300	2.270
durch den Oberen Gutachterausschuss	1.780	950	1.400	1.150
Bearbeitete Erwerbsvorgänge	48.205	39.367	45.830	41.660
davon qualitativ auswertbar	45.844	37.175	36.099	35.400
Erstattete Wertgutachten	473	609	568	677
davon nach § 5 Bundeskleingartengesetz	13	33	10	7
nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung	129	144	253	269

Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten wie im 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

¹Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 1999 (GVBl. S. 66)

Die Gutachterausschüsse erarbeiten jährlich regionale Grundstücksmarktberichte, die sich auf Daten der Kaufpreissammlung stützen und der Transparenz des örtlichen Marktes dienen. Sie können bei den Geschäftsstellen erworben werden.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Kundenservice Frankfurt (Oder) und über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden.

Für Leistungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen werden Gebühren und Auslagen nach der Gutachterausschuss-Gebührenordnung (GAGeBO) erhoben.

Transparenz

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. Die Marktberichte 1999 wollen dem gestiegenen Interesse der Kunden Rechnung tragen. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind bemüht, Informationen schnell und aktuell bereitzustellen. (Bild 1/01)

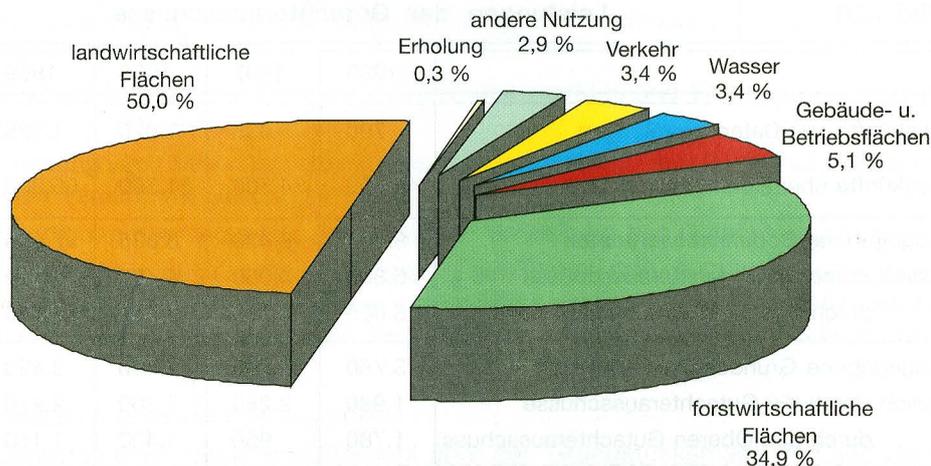
1.4 Land Brandenburg im Überblick

Land zwischen Elbe und Oder

Das Land Brandenburg ist mit fast 29.500 km² flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit 88 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. In der Mitte des Landes liegt die Bundeshauptstadt Berlin als besonderes Ballungsgebiet. Von raumordnerischer und politischer Bedeutung ist der mit über 5.000 km² Fläche große Teil des deutschen Grenzraumes zu Polen. In ihm lebt knapp ein Viertel der Bevölkerung des Landes. Als Teil des norddeutschen Tieflandes zwischen Elbe und Oder umfasst Brandenburg Wälder, Seen, Wiesen- und Ackerflächen sowie von Heide geprägte Landschaften (Bild 1/02).

Land- und Forstwirtschaft dominieren

Bild 1/02	Flächennutzung / Land
------------------	------------------------------



Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten über 40 % der Landesfläche weisen eine selten gewordene Artenvielfalt in Fauna und Flora auf. Für die landschaftlichen Schönheiten Brandenburgs stehen beispielhaft die Schorfheide, die Märkische Schweiz, das Oderbruch, der Spreewald und das Havelland. Zusätzliche räumliche Charakteristika sind die guten natürlichen Bedingungen für die Landwirtschaft und kleinräumig die zum Teil noch intakte natürliche Umwelt. Damit besitzt Brandenburg gute Voraussetzungen für einen sanften Tourismus.

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte; es umfasste 1.479 Gemeinden zum Jahresende 1999. In mehr als der Hälfte der Gemeinden leben jeweils weniger als 500 Einwohner. (Bild 1/03)

Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm² der Länder Berlin und Brandenburg sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwick-

² 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 1/03

Verwaltungsübersicht / Land

18 Landkreise und
4 kreisfreie Städte

lungschancen 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.

Neben der Betrachtung des Gesamttraumes als Teilräume

1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (eVR)

2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg (äER)

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt. (Bild 1/04)

Das Landesentwicklungsprogramm beschreibt die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

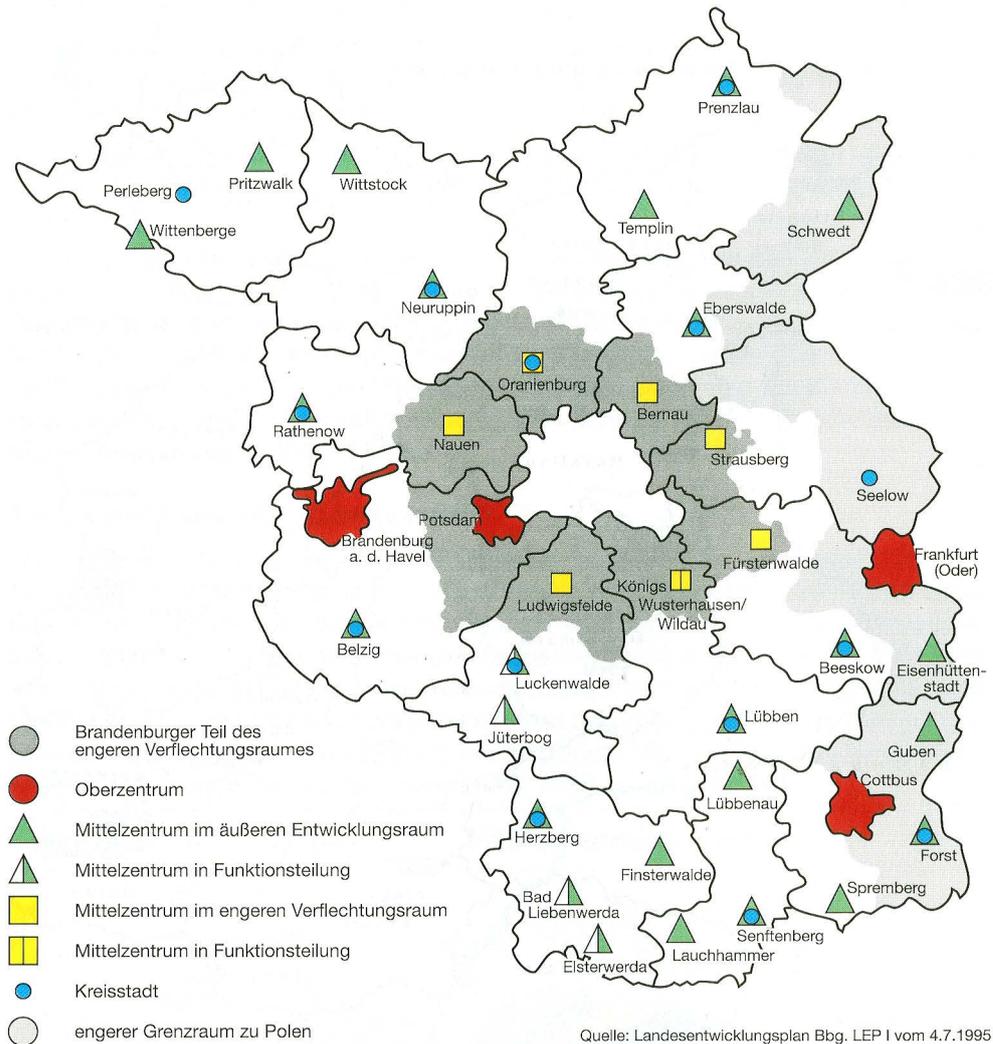
Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (eVR)

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 werden. Potsdam ist in seiner Funktion als Landeshauptstadt zu entwickeln und zu stärken.

engerer Verflechtungsraum

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 engeren Verflechtungsraum leben rd. 887.000 Einwohner in 248 Gemeinden. Die Bevölkerungsdichte beträgt 198 Einwohner je km². Die Fläche umfasst rd. 4.480 km², d. h. 15 % der Landesfläche.

Äußerer Entwicklungsraum (äER)

Der äußere Entwicklungsraum ist so zu entwickeln, dass sowohl sein Wachstumspotential und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Ressourcen erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 68 Einwohnern je km² auf.

Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg a. d. H., Eberswalde, Neuruppin und Luckenwalde/Jüterbog.

Raumordnerisch bilden die Gemeinden, die sich überwiegend in einem ca. 20 km breiten Streifen entlang der polnischen Grenze befinden, den Brandenburger engeren Grenzraum zu Polen³ (siehe auch Bild 1/04).

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 liegende Ströme Oder und Elbe (Bild 1/05).

äußerer Entwicklungsraum

Grenzraum zu Polen

³ Räumliche Entwicklungstendenzen im Brandenburger engeren Grenzbereich zu Polen - Fachbeiträge des Landesumweltamtes Brandenburg, Titelreihe Nr. 43 -

Bild 1/05

Verkehrshauptnetz / Land

dichtes Verkehrsnetz

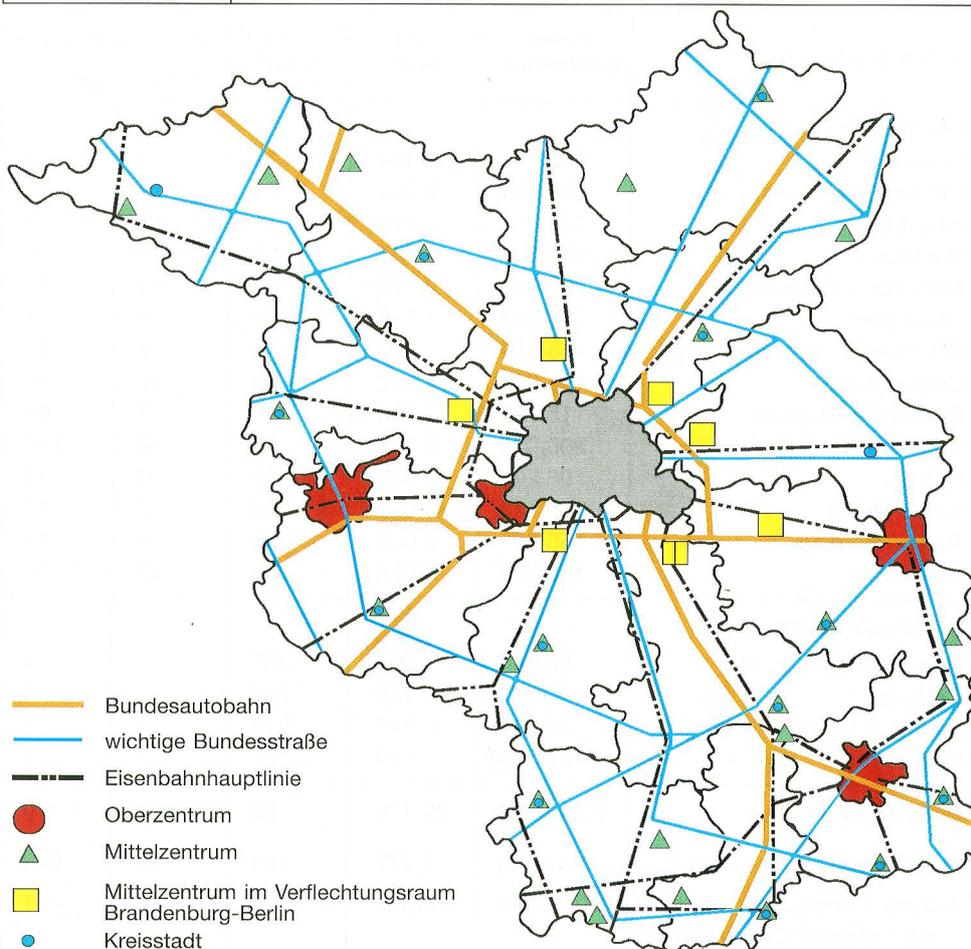
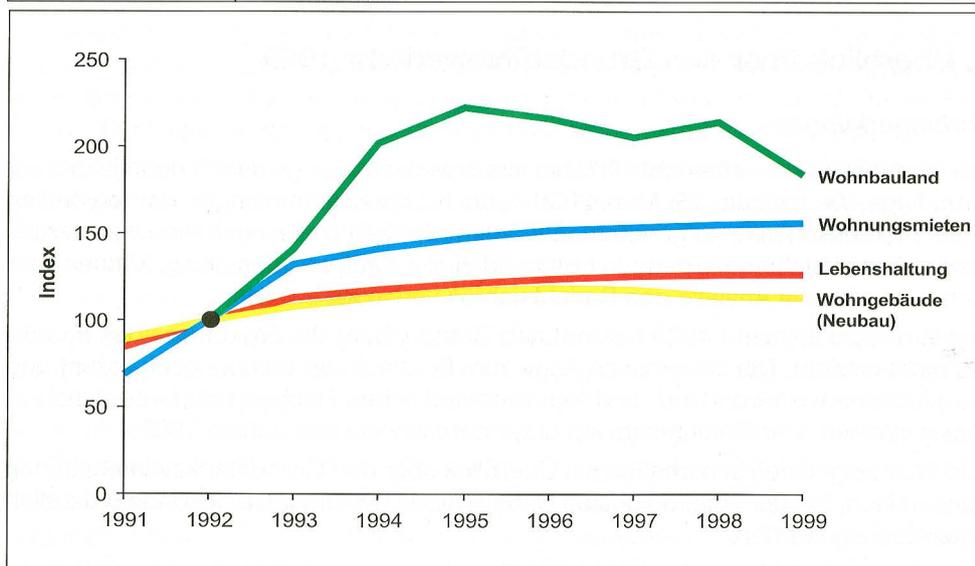


Bild 1/06

Preisindizes / Land

Indizes stagnieren und sinken



Quelle: Landesamt für DV und Statistik und Kaufpreissammlung

Die Wirtschaftsstruktur des Landes Brandenburg befindet sich nach wie vor im Umbruch. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) ist im Jahr 1999 real nur um 0,8 Prozent gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres gestiegen. Damit liegt Brandenburg unter dem für Deutschland erreichten realen Wirtschaftswachstum von 1,4 Prozent und unter dem der neuen Bundesländer ohne Berlin mit 1,2 Prozent.

Mit der Osterweiterung der Europäischen Union wird Brandenburg seine vermittelnde Funktion nach Ost- und Mitteleuropa ausbauen können.

statistische Grunddaten

Bild 1/07	Statistische Grunddaten / Regionen				
Verwaltungsbezirke	Wohnbevölkerung ¹⁾	Fläche ¹⁾ (km ²)	Einwohner ¹⁾ je km ²	Gebietskörperschaften ²⁾	
				Ämter	Gemeinden
Landkreise					
Barnim	163.937	1.494	110	9	62
Dahme-Spreewald	154.894	2.261	69	12	127
Elbe-Elster	134.684	1.889	71	12	106
Havelland	141.105	1.707	83	11	93
Märkisch-Oderland	182.968	2.128	86	13	107
Oberhavel	183.997	1.795	103	8	71
Oberspreewald-Lausitz	150.414	1.217	124	9	81
Oder-Spree	196.655	2.242	88	12	136
Ostprignitz-Ruppin	115.193	2.510	46	9	105
Potsdam-Mittelmark	200.022	2.683	75	18	174
Prignitz	98.205	2.123	46	9	108
Spree-Neiße	155.773	1.662	94	9	91
Teltow-Fläming	155.895	2.092	75	9	61
Uckermark	155.723	3.058	51	12	153
Kreisfreie Städte					
Brandenburg a. d. H.	80.530	208	387	-	1
Cottbus	114.872	150	764	-	1
Frankfurt (Oder)	75.710	148	513	-	1
Potsdam	129.798	109	1.187	-	1
Land Brandenburg					
engerer Verflechtungsraum	887.433	4.477	198	35	248
äußerer Entwicklungsraum	1.702.942	24.999	68	117	1.231
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	585.000	5.254	111	24	289

Quelle: Landesamt für DV und Statistik ¹⁾ Stand 31.12.1998 ²⁾ Stand 31.12.1999

2. Überblick über den Grundstücksverkehr 1999

Vorbemerkungen

Der Grundstücksmarktbericht 1999 hat alle Erwerbsvorgänge des Berichtsjahres zur Grundlage, die bis zum 15. März 2000 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Später noch eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber nicht mehr für die Analyse des Berichtsjahres verwendet werden.

Der Grundstücksmarkt 1999 hat im Land Brandenburg die Ergebnisse des Vorjahres nicht erreicht. Die Erwerbsvorgänge zum Erstkauf von Wohnungseigentum und der Flächenerwerb von land- und forstwirtschaftlichen Flächen sind bedeutend zurückgegangen. Der Geldumsatz lag unter dem Niveau des Jahres 1992.

Bild 2/01 zeigt einen schematischen Überblick über den Grundstücksverkehr in den Landkreisen, bei dem die regionalen Unterschiede der Umsätze besonders deutlich unterstrichen werden.

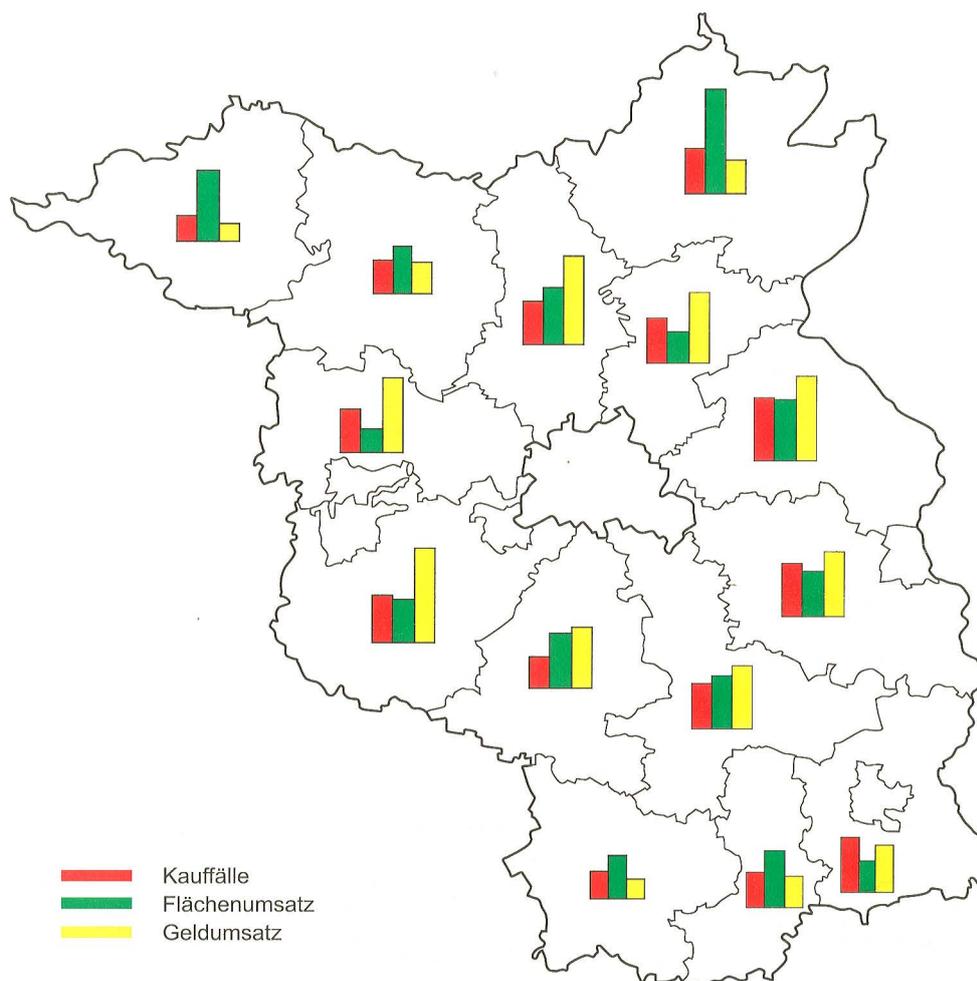
2.1 Erwerbsvorgänge

41.660 Erwerbsvorgänge

Für das Berichtsjahr haben die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **41.660 Erwerbsvorgänge** über den Eigentumswechsel auf dem Grundstücksmarkt in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Bei ca. 15 % der Vorgänge lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf). Sie wurden für eine qualitative Analyse wie z. B. für die Ermittlung des Preisniveaus nicht berücksichtigt.

Bild 2/01

Übersicht zum Grundstücksverkehr in den Landkreisen

differenzierte Umsätze
in den Landkreisen

Gemessen an der Anzahl der Erwerbsvorgänge verringerte sich der Grundstücksmarkt im Landesdurchschnitt um rund 9 %, darunter aber in Teltow-Fläming um über 20 %, Barnim um 13 % und Prignitz um 11 % und in Potsdam um rd. 52 % (Bild 2.1/01). Die Ursache lag insbesondere im Erstverkauf von Wohnungseigentum.

Gemessen an der Einwohnerzahl war das höchste Marktinteresse in Märkisch-Oderland, Potsdam-Mittelmarkt, Havelland und Uckermark festzustellen. Da die Rückgänge zu gleichen absoluten Teilen den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum betrafen, hat sich der Marktanteil des Berliner Umlandes mit 40 % zum Vorjahr nicht verändert.

Bei den Grundstücksteilmärkten haben sich ihre Anteile am Gesamtmarkt und ihre Entwicklung zum Vorjahr zum Teil deutlich verändert (Bild 2.1/02). Der Erwerb von Wohnungs- und Teileigentum hat mit 2.450 Vorgängen entscheidend nachgelassen. Der Kauf unbebauter Bauflächen hat dagegen geringfügig zugenommen. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind im Bild 2.1/03 dargestellt.

Der Umsatz von Wohnimmobilien verringerte sich im Berichtsjahr um fast 4.000 Vorgänge. Beachtlich war dabei aber die gestiegene Anzahl der Erwerbsvorgänge für Wohnbaulandgrundstücke im engeren Verflechtungsraum um fast 8 % zum Vorjahr. Damit setzte sich in diesem Raum die bisherige Tendenz fort (Bild 2.1/04).

*Wohnungseigentum
nicht mehr gefragt?*

*„Häuslebauer“ wieder
aktiver*

2.2 Flächenumsatz

Die in die Kaufpreissammlung aufgenommenen Erwerbsvorgänge enthielten einen Flächenumsatz von rd. **48.800 Hektar**, das waren 1,65 % der Landesfläche. Gegenüber dem Vorjahr war die umgesetzte Grundstücksfläche damit fast 25 % geringer, was insbesondere durch den um 15.000 Hektar niedrigeren Verkauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen verursacht wurde. Von den im Berichtsjahr zur Wirkung

48.800 Hektar

Marktanteile der Städte,
Kreise und Räume

Regionen	Kauffälle gesamt und je 1.000 Einwohner / Regionen			
	Kauffälle		je 1.000 Einwohner	
	1998	1999	1998	1999
Barnim	3.436	2.984	21,5	18,2
Dahme-Spreewald	2.958	3.058	19,6	19,7
Elbe-Elster	1.685	1.671	12,4	12,4
Havelland	3.109	2.831	22,7	20,1
Märkisch-Oderland	3.986	3.820	22,3	20,9
Oberhavel	2.797	3.246	15,7	17,6
Oberspreewald-Lausitz	1.850	1.752	12,1	11,6
Oder-Spree	3.695	3.436	18,9	17,4
Ostprignitz-Ruppin	2.250	2.048	19,5	17,8
Potsdam-Mittelmark	4.338	4.060	22,6	20,3
Prignitz	1.960	1.741	19,8	17,7
Spree-Neiße	2.309	2.327	14,8	14,9
Teltow-Fläming	3.267	2.574	21,3	16,5
Uckermark	3.341	3.122	21,2	20,0
Brandenburg a. d. H.	1.127	792	13,7	9,8
Cottbus	933	719	7,9	6,3
Frankfurt (Oder)	715	515	9,2	6,8
Potsdam	2.074	964	15,7	7,4
Land Brandenburg	45.830	41.660	17,8	16,1
engerer Verflechtungsraum	17.789	15.802	20,8	17,8
äußerer Entwicklungsraum dar.: engerer Grenzraum zu Polen	28.041 -	25.858 5.726	16,3 -	15,2 9,8

Grundstücksarten im
Vergleich

Grundstücksart	Kauffälle nach Grundstücksarten / Land		
	Anzahl	Anteil (%)	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen (ub)	14.675	35,2	102,4
bebaute Grundstücke (bb)	15.619	37,5	90,5
Wohnungs-/Teileigentum (WET)	2.450	5,9	47,6
land- u. forstwirtsch. Flächen (lf)	4.858	11,7	99,4
Gemeinbed./sonst. Flächen (gf/sf)	4.058	9,7	96,7
g e s a m t	41.660	100,0	90,9

Bild 2.1/03

Kauffälle nach Grundstücksarten / Räume

Grundstücksarten in
den Räumen

Grundstücksart	eVR (gesamt)		äER (gesamt) (darunter: eGRP)			
	Anzahl	Anteil zum Land (%)	Anzahl	Anteil zum Land (%)	Anzahl	Anteil zum Land (%)
unbebaute Bauflächen	6.083	41,4	8.592	58,6	2.218	15,1
bebaute Grundstücke	6.749	43,2	8.870	56,8	1.644	10,7
Wohnungs-/Teileigentum	1.421	58,0	1.030	42,0	188	7,7
land- u. forstwirtsch. Flächen	589	12,1	4.269	87,9	943	19,4
Gemeinbed./sonst. Flächen	960	23,7	3.097	76,3	733	18,1
g e s a m t	15.802	40,2	25.858	59,8	5.726	13,7

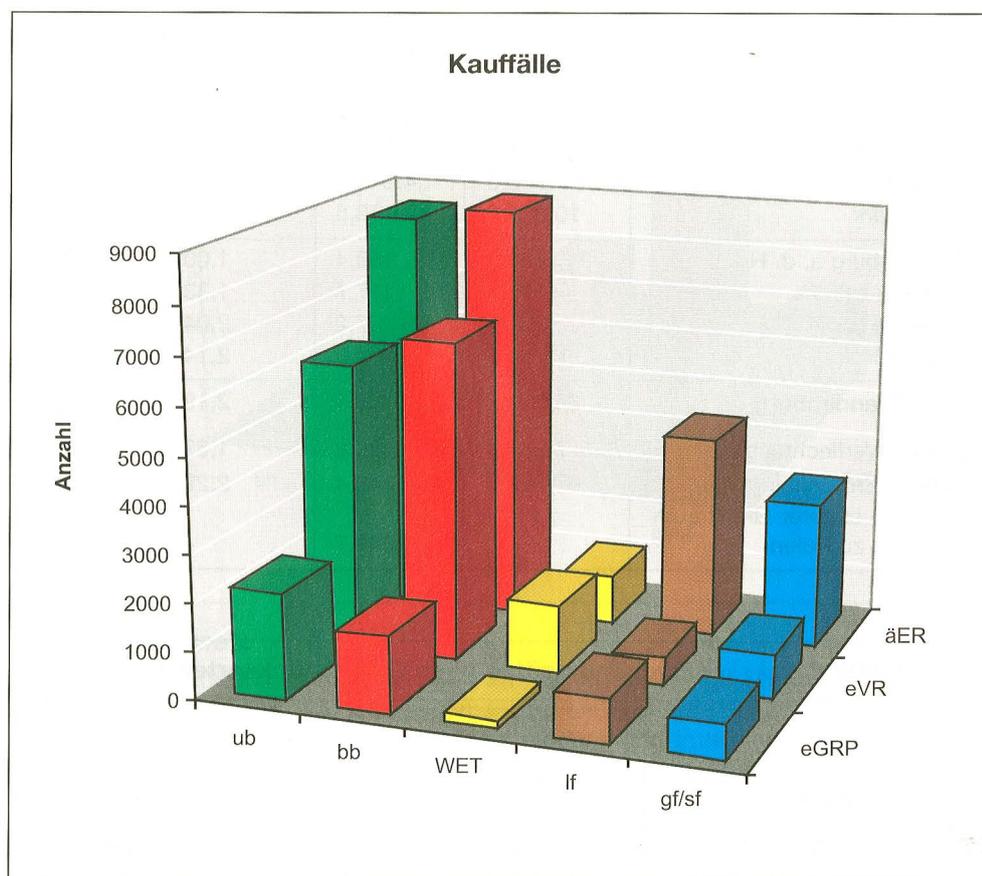


Bild 2.1/04

Kauffälle Wohnimmobilien

Erwerb von Wohn-
immobilien

Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999
bebaute Grundstücke	12.681	11.191	5.837	5.210	6.844	5.981
Wohnungs-/Teileigentum	5.147	2.451	3.453	1.421	1.694	1.030
Wohnbaulandgrundstücke	11.989	12.187	4.998	5.384	6.991	6.803
g e s a m t	29.817	25.829	14.288	12.015	15.529	13.814

gekommenen Entscheidungen der Europäischen Union (EU) über einen Verkaufstop von Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) waren besonders Uckermark, Potsdam-Mittelmark, Ostprignitz-Ruppin und Märkisch-Oderland betroffen (Bild 2.2/01 und 2.2/02).

Flächenumsätze in Städten, Kreisen und Räumen

Regionen	Bild 2.2/01 Flächenumsätze gesamt und Anteil / Regionen			
	Flächenumsatz (ha)		Anteil zur Kreis-/Stadtfläche (%)	
	1998	1999	1998	1999
Barnim	3.078,1	2.072,8	2,06	1,39
Dahme-Spreewald	3.593,7	3.680,5	1,59	1,63
Elbe-Elster	3.474,1	2.831,3	1,84	1,50
Havelland	2.440,8	1.511,6	1,43	0,89
Märkisch-Oderland	6.109,1	3.557,5	2,87	1,67
Oberhavel	2.609,3	4.231,3	1,46	2,36
Oberspreewald-Lausitz	2.805,1	2.892,2	2,31	2,38
Oder-Spree	4.121,6	2.986,6	1,64	1,33
Ostprignitz-Ruppin	5.931,3	2.820,8	2,36	1,12
Potsdam-Mittelmark	7.047,5	3.839,8	2,63	1,43
Prignitz	5.180,1	4.635,2	2,44	2,18
Spree-Neiße	1.951,6	1.345,6	1,18	0,81
Teltow-Fläming	4.978,6	4.644,3	2,38	2,22
Uckermark	10.275,0	7.173,5	3,36	2,35
Brandenburg a. d. H.	208,0	159,4	1,00	0,77
Cottbus	199,2	117,7	1,33	0,78
Frankfurt (Oder)	300,7	207,2	2,04	1,40
Potsdam	233,5	78,3	2,14	0,72
Land Brandenburg	64.537,5	48.785,6	2,19	1,65
engerer Verflechtungsraum	7.231,9	5.939,2	1,62	1,33
äußerer Entwicklungsraum	57.305,6	42.846,4	2,29	1,71
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	-	7.348,7	-	1,40

Grundstücksarten im Vergleich

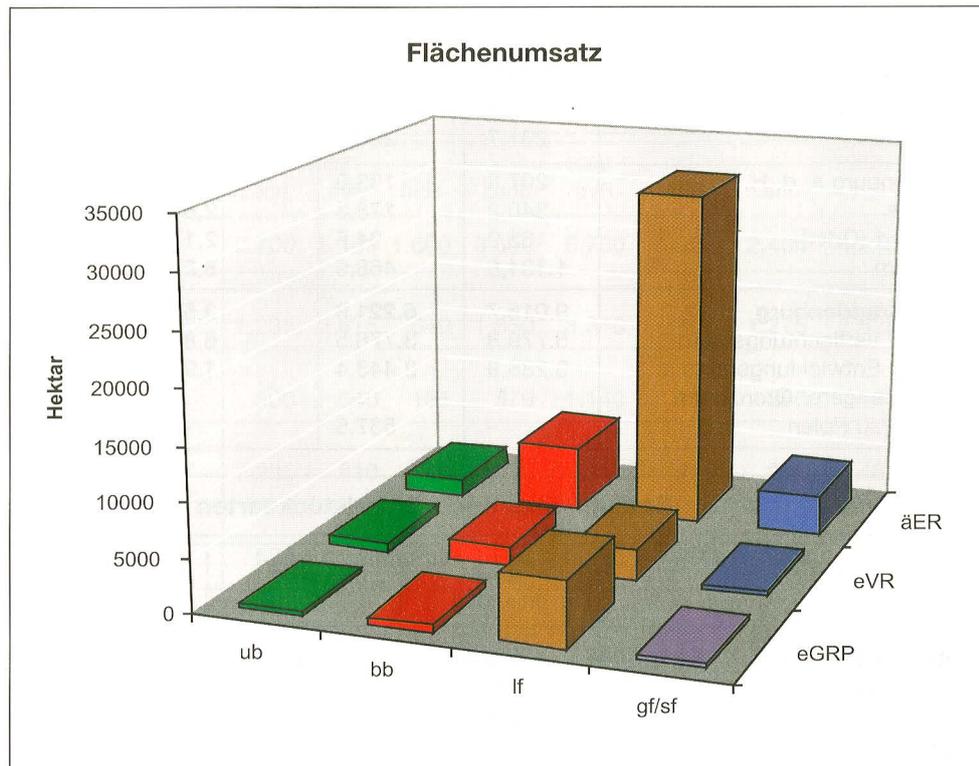
Grundstücksart	Bild 2.2/02 Flächenumsätze nach Grundstücksarten / Land		
	Fläche (ha)	Anteil (%)	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	2.539,1	5,2	84,6
bebaute Grundstücke	7.768,6	15,9	104,6
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	34.297,3	70,3	66,3
Gemeinbed./sonst. Flächen	4.180,6	8,6	174,2
g e s a m t	48.785,6	100,0	75,6

Bemerkenswert ist, dass trotz der höheren Anzahl der Erwerbsvorgänge für unbebaute Bauflächen der Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr um rd. 500 Hektar zurückging. Die je Vorgang registrierte Grundstücksfläche betrug 1.730 m² (1998 – 2.100 m²).

Der im Bild 2.2/03 dargestellte Umsatz nach Grundstücksarten weist darüber hinaus auf dem Teilmarkt für Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen einen deutlichen Anstieg um rd. 1.800 Hektar auf. Ursache hierfür war insbesondere die umfangreichere Veräußerung sonstiger Flächen für besondere Funktionen wie Lagerplätze, Halden und Deponien.

Grundstücksart	eVR (gesamt)		äER (gesamt) (darunter: eGRP)			
	Fläche (ha)	Anteil zum Land (%)	Fläche (ha)	Anteil zum Land (%)	Fläche (ha)	Anteil zum Land (%)
unbebaute Bauflächen	865,5	34,1	1.673,6	65,9	389,6	15,3
bebaute Grundstücke	1.779,8	22,9	5.988,6	87,1	597,5	7,7
land- u. forstwirtsch. Flächen	2.889,1	8,4	31.408,2	91,6	6.033,3	17,6
Gemeinbed./sonst. Flächen	404,8	9,7	3.776,0	90,3	328,3	7,9
g e s a m t	5.939,2	12,2	42.846,4	87,8	7.348,7	15,1

Grundstücksarten in
den Räumen



2.3 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt wurden im Berichtsjahr **6,2 Milliarden DM** umgesetzt. Damit wurden nur 69 % des Umsatzes des Vorjahres und in absoluter Größe weniger als im Jahr 1992 auf dem Grundstücksmarkt investiert. Von der Verringerung war der engere Verflechtungsraum stärker betroffen als der äußere Entwicklungsraum (Bild 2.3/01). Der Umsatz je Einwohner ist auf rd. 4.300 DM (1998 – rd. 6.800 DM) gefallen. Regional hat sich der Geldumsatz am auffälligsten in Barnim (- 45 %), Havelland (- 31 %), Teltow-Fläming (- 31 %) und Potsdam-Mittelmark (- 28 %) sowie in Potsdam (- 57 %) und Cottbus (- 48 %) verringert.

6.200 Mio. DM

Den niedrigen Geldumsatz haben vor allem die Grundstücksteilmärkte für Wohnungs- und Teileigentum mit einem Abfall um 750 Mio. DM (- 55 %) und für bebaute Grundstücke um 1.700 Mio. DM (- 30 %) gegenüber dem Vorjahr bewirkt (Bild 2.3/02 und 2.3/03). Die für das Jahr 1998 eingeschätzte regere Immobiliertätigkeit insbesondere im engeren Verflechtungsraum hat sich damit nicht bestätigt.

Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg war zwar im Berichtsjahr geringer, ist aber mit rd. 61 % im Vergleich mit dem Bevölkerungsanteil von 34 % immer noch dominierend. Im Gegensatz dazu hat der engere Grenzraum zu Polen mit einem Bevölkerungsanteil von fast 23 % nur einen anteiligen Geldumsatz von weniger als 9 % auf dem Grundstücksmarkt erreicht. Die unterschiedlichen Immobilienmarktinteressen im Land Brandenburg können deutlicher nicht zum Ausdruck kommen, zumal die Oberzentren Cottbus und Frankfurt (Oder), die Kreisstädte Seelow und Forst sowie die Industriezentren Schwedt, Eisenhüttenstadt und der LAUBAG in Spree-Neiße zu dieser Grenzregion gehören.

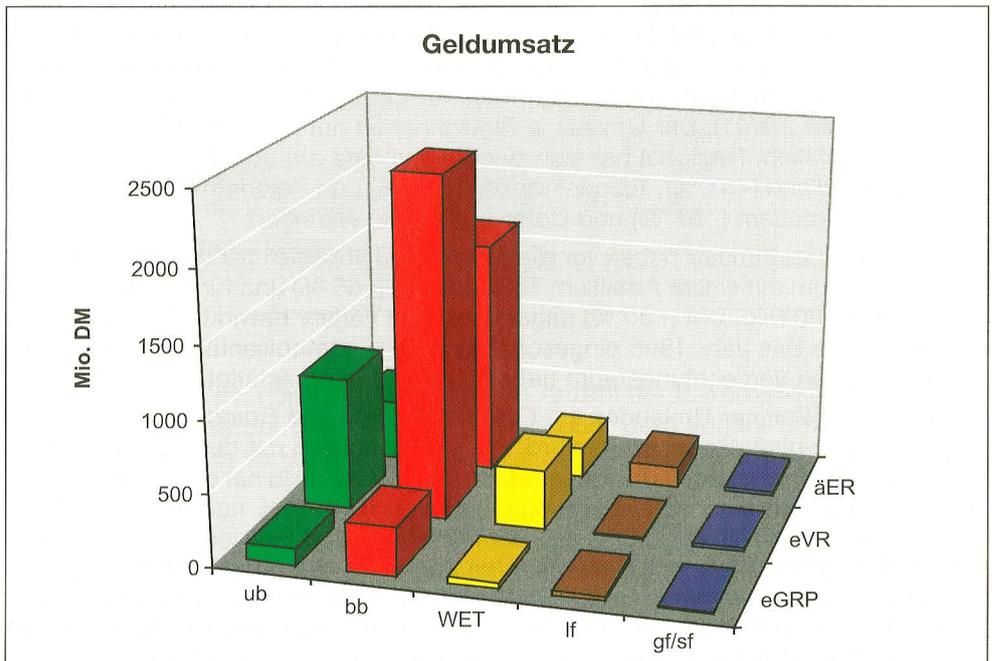
eVR am stärksten

Geldumsätze in Städten,
Kreisen und Räumen

Regionen	Bild 2.3/01 Geldumsätze gesamt und je Einwohner / Regionen			
	Geldumsatz (Mio. DM)		Umsatz je EW (TDM)	
	1998	1999	1998	1999
Barnim	834,5	458,4	5,4	2,8
Dahme-Spreewald	487,2	438,8	3,3	2,9
Elbe-Elster	157,8	129,5	1,2	0,8
Havelland	693,5	480,6	5,5	3,4
Märkisch-Oderland	678,1	509,6	3,9	2,8
Oberhavel	736,0	661,1	4,2	3,6
Oberspreewald-Lausitz	194,7	161,5	1,3	1,1
Oder-Spree	600,9	422,7	3,1	2,1
Ostprignitz-Ruppin	243,5	192,5	2,1	1,7
Potsdam-Mittelmark	1.162,2	834,6	6,3	4,2
Prignitz	173,8	117,6	1,7	1,2
Spree-Neiße	228,8	203,8	1,5	1,3
Teltow-Fläming	746,3	510,1	5,0	3,3
Uckermark	231,7	226,6	1,5	1,5
Brandenburg a. d. H.	207,8	133,0	2,5	1,7
Cottbus	340,2	178,3	2,8	1,6
Frankfurt (Oder)	163,9	94,6	2,1	1,2
Potsdam	1.134,6	468,9	8,5	3,6
Land Brandenburg	9.015,7	6.221,9	3,5	2,4
engerer Verflechtungsraum	5.779,8	3.778,5	6,8	4,3
äußerer Entwicklungsraum	3.235,9	2.443,4	1,9	1,4
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	-	537,5	-	0,9

Grundstücksarten im Vergleich

Grundstücksart	Bild 2.3/02 Geldumsätze nach Grundstücksarten / Land		
	Geld (Mio. DM)	Anteil (%)	Niveau zum Vorjahr (%)
unbebaute Bauflächen	1.360,9	21,9	83,7
bebaute Grundstücke	4.027,6	64,7	70,2
Wohnungs-/Teileigentum	621,1	10,0	45,3
land- u. forstwirtsch. Flächen	157,1	2,5	84,0
Gemeinbed./sonst. Flächen	55,2	0,9	61,0
gesamt	6.221,9	100,0	69,0



Grundstücksart	Geldumsätze nach Grundstücksarten / Räume					
	eVR (gesamt)		äER (gesamt) (darunter: eGRP)			
	Geld (Mio. DM)	Anteil zum Land (%)	Geld (Mio. DM)	Anteil zum Land (%)	Geld (Mio. DM)	Anteil zum Land (%)
unbebaute Bauflächen	931,1	68,4	429,8	31,6	117,2	8,6
bebaute Grundstücke	2.393,8	59,4	1.633,8	40,6	338,4	8,4
Wohnungs-/Teileigentum	412,6	66,4	208,5	33,6	44,1	7,1
land- u. forstwirtschaftl. Flächen	19,6	12,5	137,5	87,5	29,6	18,8
Gemeinbed./sonst. Flächen	21,4	38,9	33,8	61,1	8,2	14,9
g e s a m t	3.778,5	60,7	2.443,4	39,3	537,5	8,6

Grundstücksarten in den
Räumen

Teilmarkt	Immobilienumsätze je Einwohner (DM/EW) / Land								
	1997			1998			1999		
	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER
Gesamtmarkt	2.700	5.100	1.600	3.550	6.700	1.900	2.400	4.250	1.450
dar.: für indiv. Wohnungsbau ¹⁾	1.235	2.475	640	1.550	3.210	700	1.275	2.525	625
Mehrfamilien- häuser ¹⁾	300	540	185	570	1.140	280	285	490	180
Wohnungs- eigentum	385	810	185	535	1.210	215	240	465	125
unbebaute Bauflächen	575	1.250	250	635	1.380	280	525	1.050	250
dar.: für baureifes Wohnbauland	250	525	125	300	660	135	295	620	130

Immobilienumsätze
wieder gefallen

¹⁾ bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen

2.4 Entwicklung 1991 - 1999

In der bisherigen Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg (Bild 2.4/01) konnte festgestellt werden:

- Der Metropoleinfluss der Bundeshauptstadt Berlin auf den engeren Verflechtungsraum ist trotz geringer jährlicher Schwankungen ungebrochen groß. Die Anteile des Marktes liegen bei 40 % der Erwerbsvorgänge und 60 % des Geldumsatz (Bild 2.4/02);
- Der Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung war bis 1996 größer als in den vergangenen drei Jahren. Grundstückskäufe auf Vorrat sind von 1995 – 1997 gesunken, zeigen aber 1998/1999 wieder eine steigende Tendenz (Bild 2.4/03);
- Der Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt ist auf den Grundstücksteilmärkten für Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke offensichtlich vollzogen;
- Die steuerlichen Subventionen haben sich in ihrem Wandel unmittelbar auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt. Das hat sich neben den schwankenden Erwerbsszahlen insbesondere deutlich im finanziellen Einsatz für Wohnungseigentum und Mehrfamilienhäuser gezeigt (Bild 2.4/05);
- Während 1996/1997 der Markt für den Wohnungsbau, gemessen am Verhältnis von einem Erwerbsvorgang zur Anzahl der erteilten Baugenehmigungen, noch mit zu vielen Baupotentialen ausgestattet war, konnte 1998/1999 ein gleichbleibender Quotient von 1 : 1,3 registriert werden (Bild 2.4/06).

Einflüsse auf die
Entwicklung

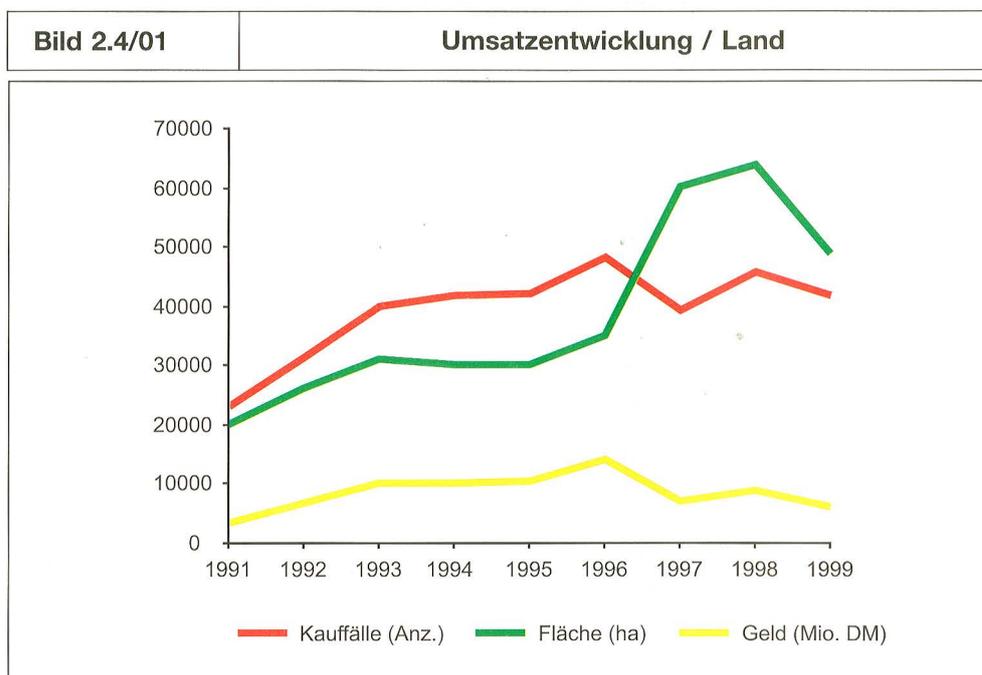
eine stolze Bilanz

Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund
355.000 Erwerbsvorgänge über
350.000 Hektar Grundstücksfläche für
77.000 Mio. DM

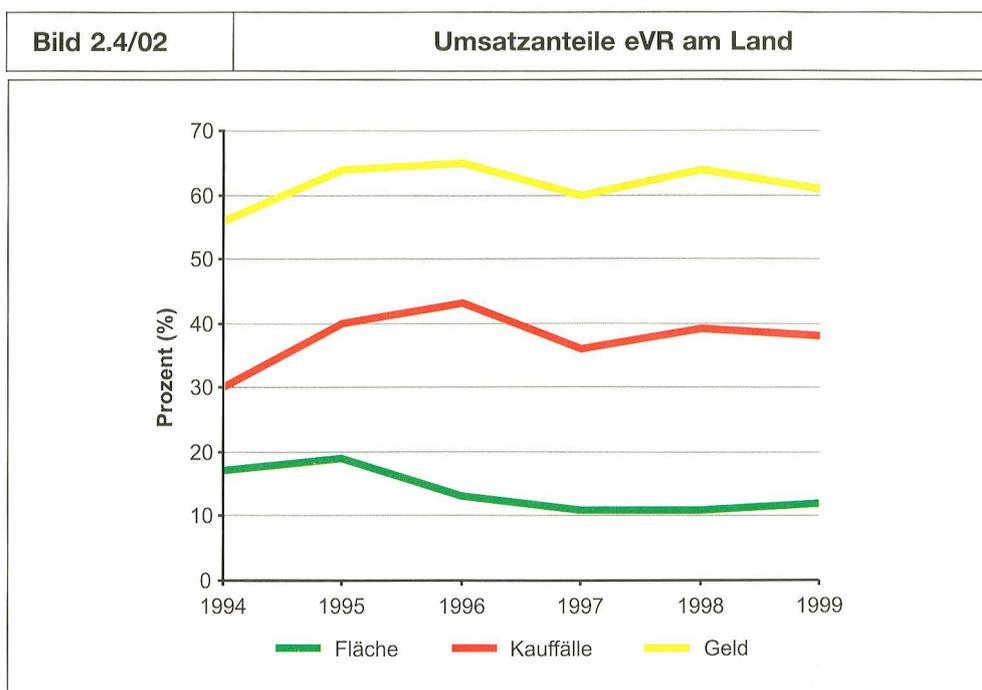
in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Bebaute Grundstücke waren daran mit 145.000 Vorgängen zu 40 % und unbebaute Bauflächen mit 115.000 Vorgängen zu 32 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftliche Fläche hat fast 212.000 Hektar betragen. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 11.000 Mio. DM erworben.

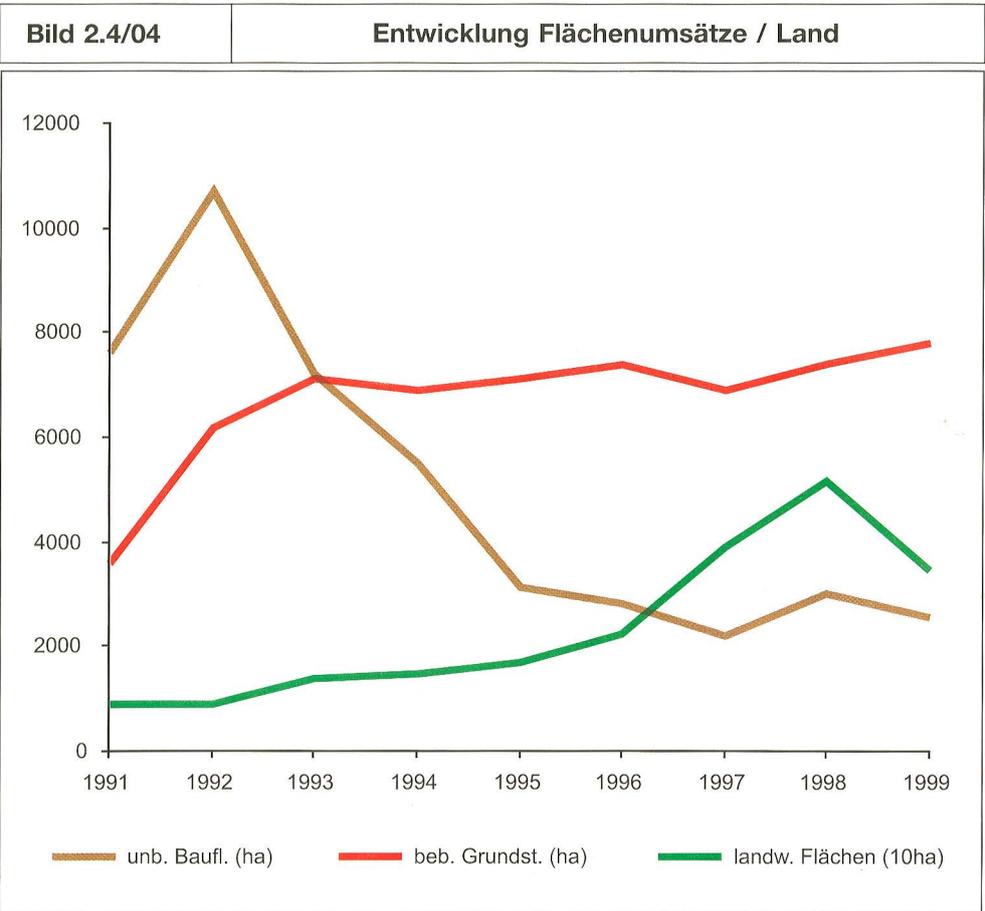
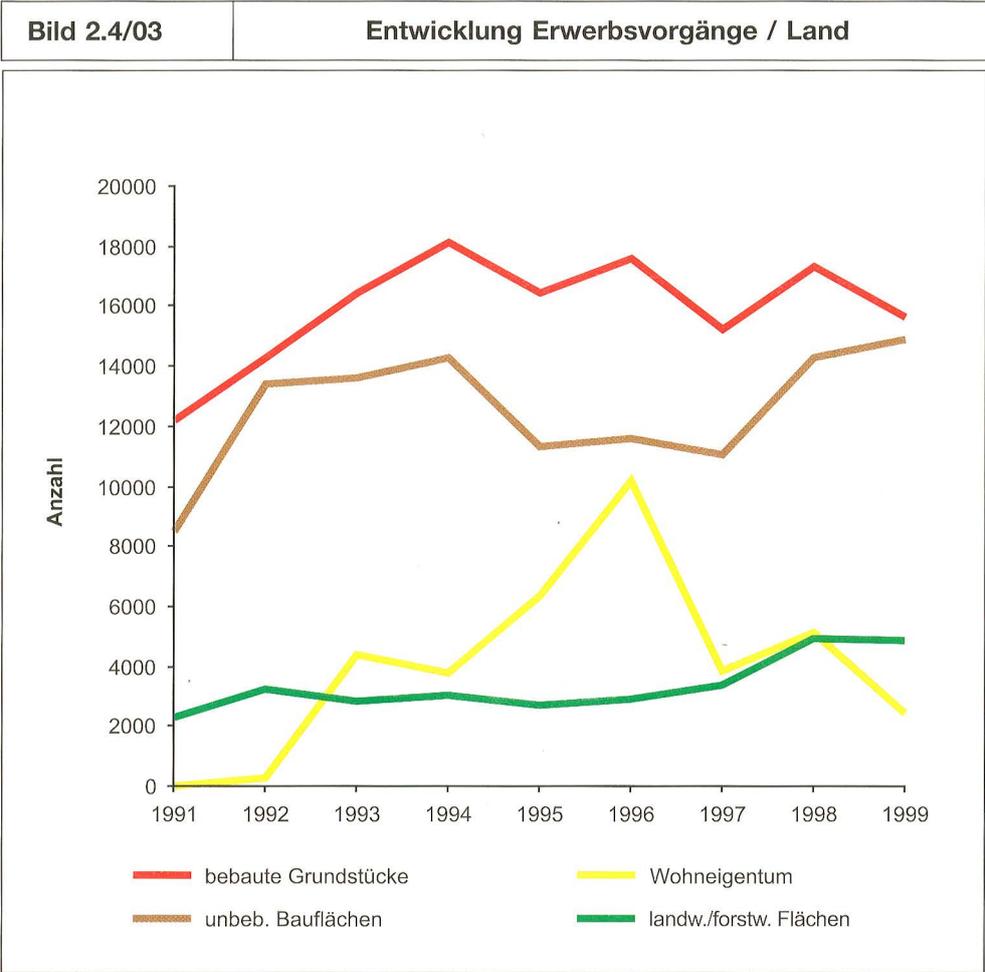
Die Entwicklung der vergangenen zwei Jahre zeigt, dass sich der Grundstücksmarkt normalisiert hat. Der Obere Gutachterausschuss schätzt ein, dass das Interesse von anlagebereiten Käufern oder hart kalkulierenden Investoren an Baulandflächen und bebauten Grundstücken einschließlich am Wohnungseigentum in guten und sehr guten Lagen ungebrochen ist.

Umsatzentwicklung seit 1991



Marktanteile des eVR hoch





Geldumsätze aller
Teilmärkte seit 1991

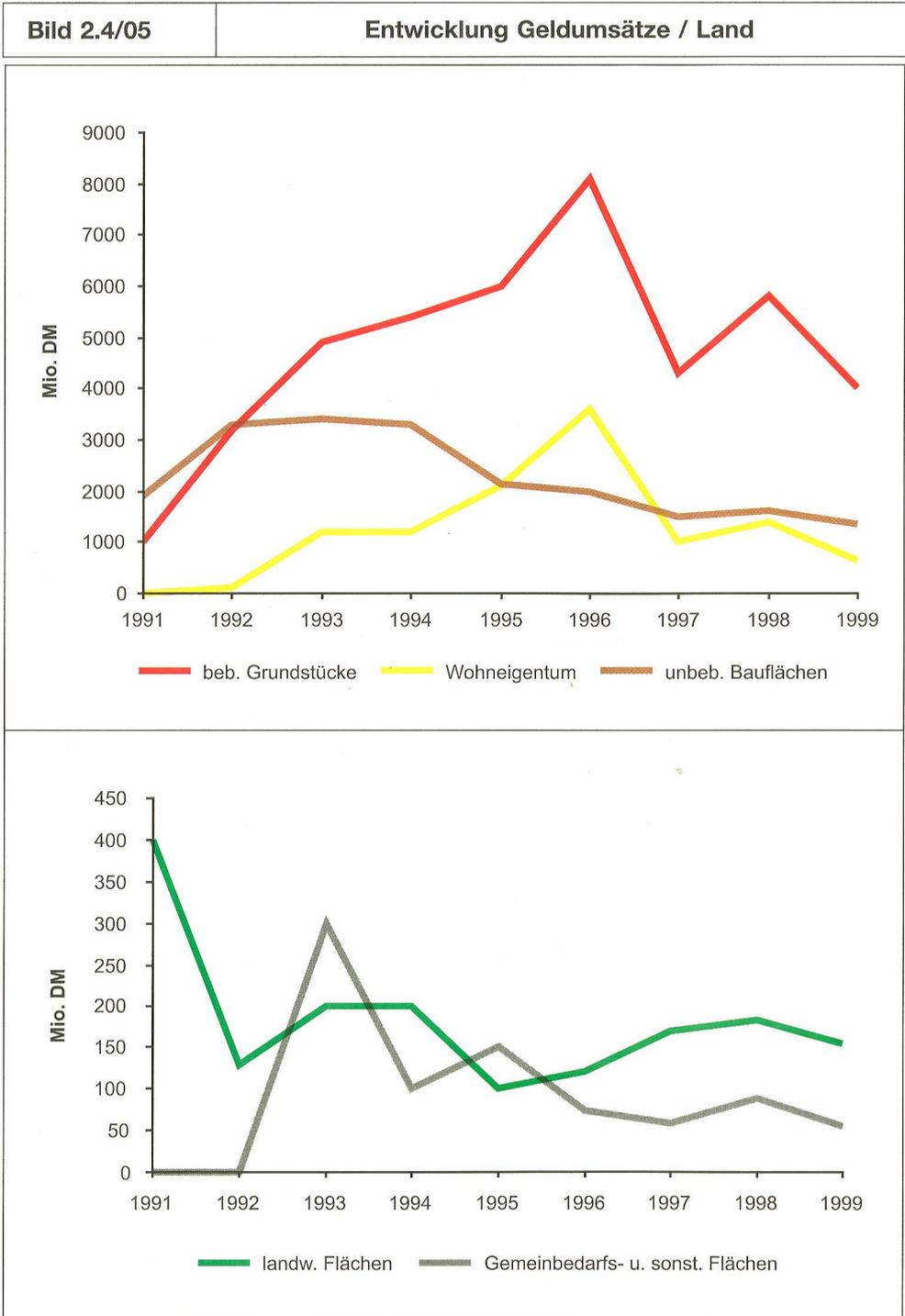
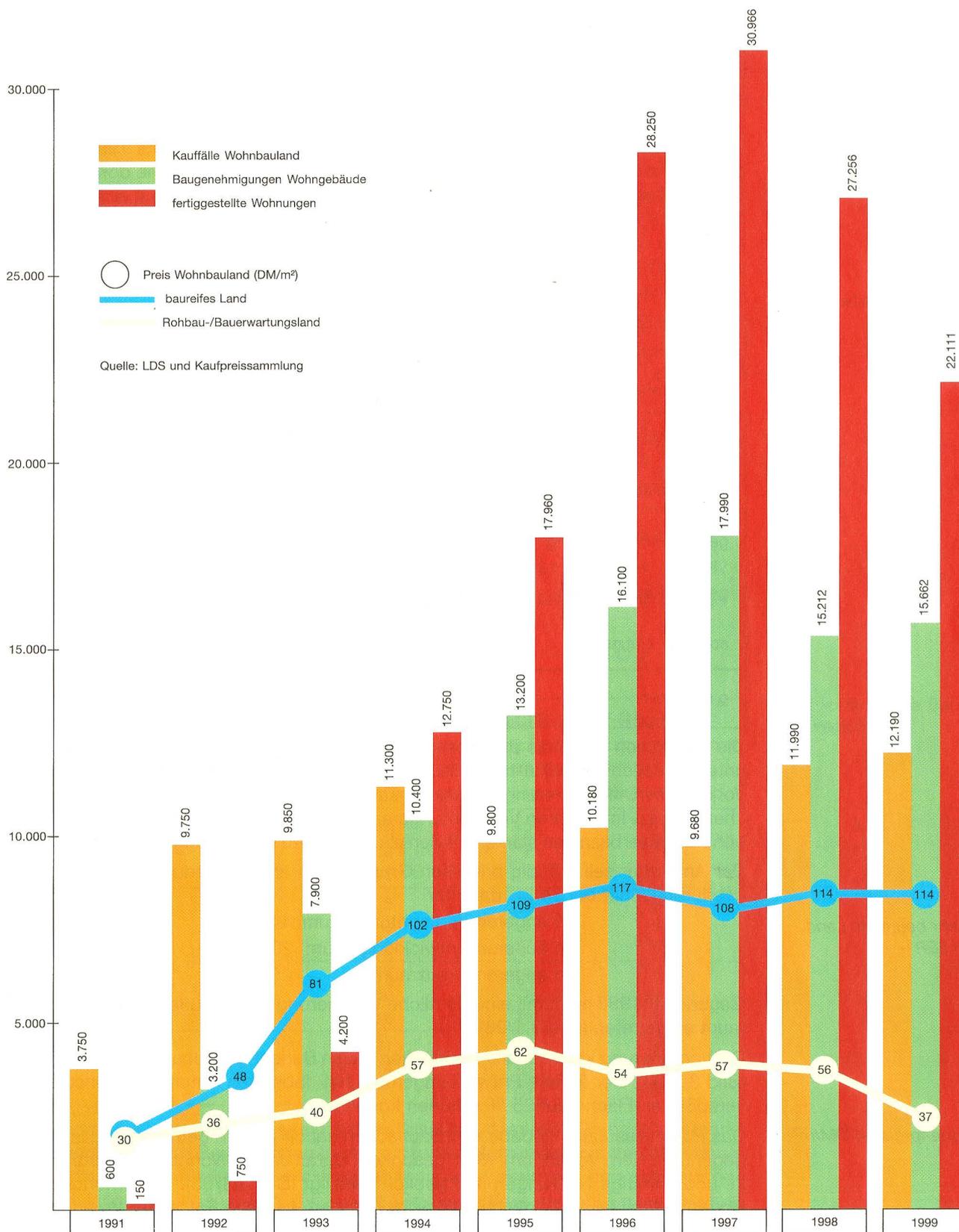


Bild 2.4/06

Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land

Wohnbauland nimmt zu



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.

Nachfrage unvermindert hoch

Im Berichtsjahr wurde mit 14.673 Erwerbsvorgängen, einem Flächenumsatz von 2.539 Hektar und einem Geldumsatz von 1.361 Mio. DM das bereits 1998 deutlich gestiegene Interesse an diesem Grundstücksteilmarkt bestätigt. Die dominierende Stellung der Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau hat sich gefestigt (Bild 3.1/01). Die Anteile für eine gewerbliche Nutzungsabsicht sind weiter zurückgegangen und betragen flächenmäßig mit rd. 450 Hektar nur noch 45 % des Umsatzes von 1995.

Umsätze nach Nutzungsabsicht

Bild 3.1/01	Unbebaute Bauflächen - Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht / Land					
	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
Nutzungsabsicht	Anzahl	Anteil (%)	Hektar	Anteil (%)	Mio. DM	Anteil (%)
individ. Wohnungsbau	10.540	71,8	1.420	55,9	993,2	73,0
Mehrfamilienhäuser	1.647	11,2	242	9,5	139,6	10,3
geschäftliche Nutzung	59	0,5	10	0,4	15,4	1,1
gewerbliche Nutzung	661	4,5	456	18,0	170,2	12,5
sonstige Nutzung	1.766	12,0	411	16,2	42,5	3,1
g e s a m t	14.673	100,0	2.539	100,0	1.360,9	100,0

Die regionalen Umsätze auf diesem Grundstücksteilmarkt waren wiederum sehr unterschiedlich sowohl in ihren absoluten Werten als auch in den Entwicklungen zum Vorjahr. Die Differenzierung im Geldumsatz hat sich stärker ausgeprägt als im Flächenumsatz. Im engeren Verflechtungsraum ist der Flächen- und Geldumsatz trotz höherer Erwerbzahlen stärker gefallen als im äußeren Entwicklungsraum (Bild 3.1/02).

Der Anteil der selbständig baureifen Grundstücke am Flächenumsatz lag im Landesdurchschnitt bei 34 %, darunter

mehr baureifes Land im äER

- im engeren Verflechtungsraum 44 %
- im äußeren Entwicklungsraum 29 % und
- im engeren Grenzraum 25 %.

Gegenüber 1998 ist damit eine deutliche Verlagerung in den äußeren Entwicklungsraum eingetreten (Bild 3.1/06).

Die Veräußerung kommunaler Bauflächen hat im Berichtsjahr deutlich zugenommen (Bild 3.1/03). Der äußere Entwicklungsraum hat dabei den Anteil an der insgesamt veräußerten Fläche auf 25 % erhöhen können.

Bodenpreis 54 DM/m²

Das Preisniveau aller unbebauten Bauflächen hat 54 DM/m² betragen und ist damit gegenüber dem Vorjahr um 13 % gesunken. Daran waren Wohnbaulandgrundstücke und sonstige Nutzungen maßgeblich beteiligt (Bild 3.1/05). Die Erhöhung des Bodenpreisniveaus für geschäftliche Nutzungen war eine Folge der Veränderung regionaler Standorte.

Regionen	Erwerbsvorgänge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 98	Hektar	% zu 98	Mio. DM	% zu 98
Barnim	1.341	104	162	83	110,3	72
Dahme-Spreewald	754	111	169	97	89,4	82
Elbe-Elster	537	103	162	160	15,6	105
Havelland	1.212	104	184	85	145,9	90
Märkisch-Oderland	1.379	106	209	112	120,3	96
Oberhavel	1.362	131	170	111	161,0	126
Oberspreew.-Lausitz	533	104	124	113	24,6	98
Oder-Spree	1.412	97	168	79	91,0	84
Ostprignitz-Ruppin	583	99	136	128	21,6	80
Potsdam-Mittelmark	1.533	99	244	66	264,7	77
Prignitz	410	100	81	123	13,5	106
Spree-Neiße	1.003	106	185	128	51,4	96
Teltow-Fläming	788	87	200	102	105,5	65
Uckermark	884	87	209	110	25,5	87
Brandenburg a. d. H.	344	111	46	90	29,1	88
Cottbus	295	103	31	23	35,7	68
Frankfurt (Oder)	196	77	42	168	21,2	67
Potsdam	107	88	17	85	34,6	64
Land Brandenburg	14.673	102	2.539	84	1.360,9	84
engerer Verflechtungsraum	6.083	109	865	81	931,1	82
äußerer Entwicklungsraum	8.590	98	1.674	86	429,8	89
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	2.217	-	390	-	117,2	-

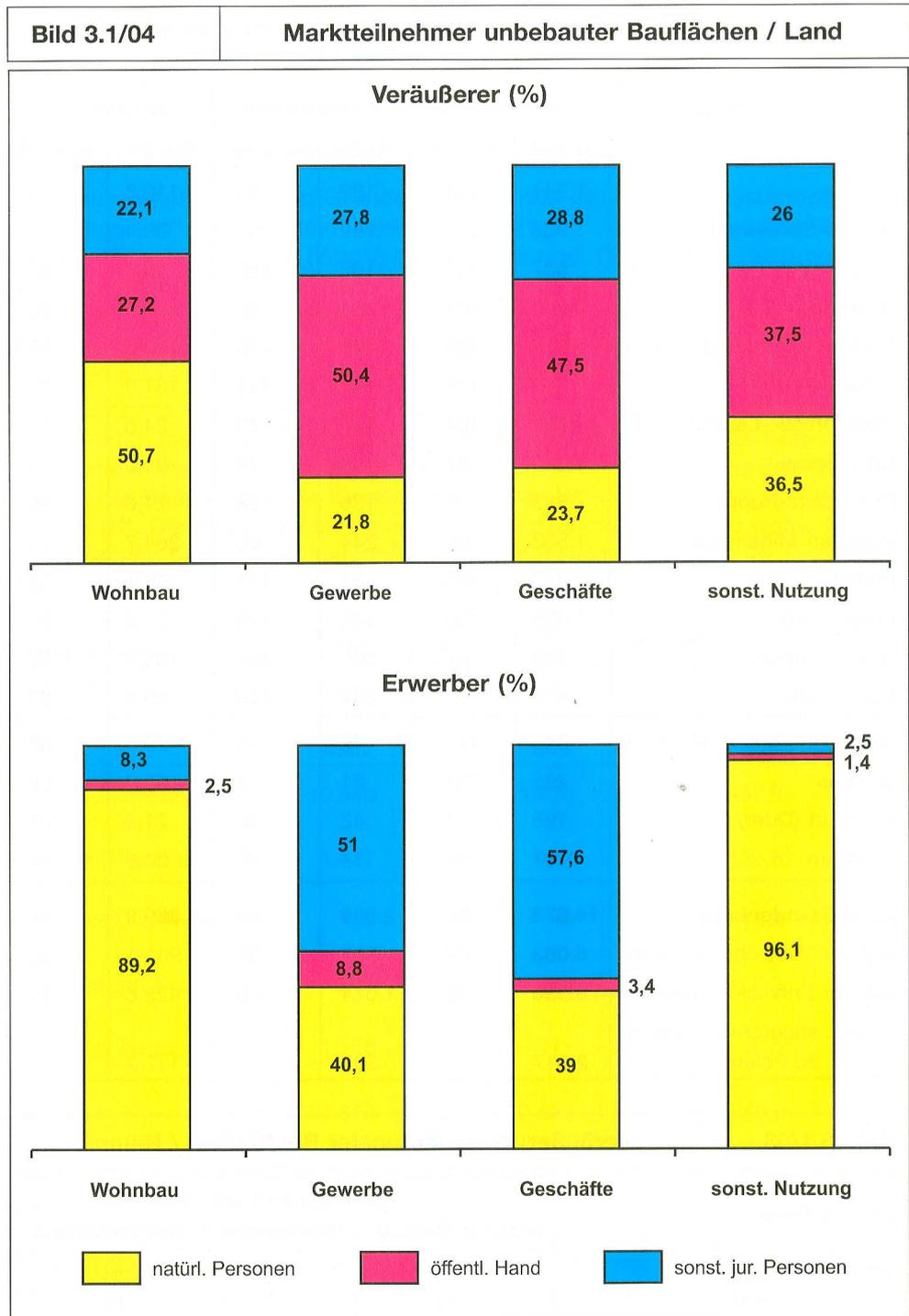
Umsätze in Städten,
Kreisen und Räumen

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
1999 Land	21	20	26
eVR	14	13	21
äER	25	25	27

mehr kommunales Bau-
land veräußert

Der Obere Gutachterausschuss ist der Auffassung, dass der Grundstücksmarkt unabhängig von den Bewegungen in den einzelnen Nutzungsabsichten stärker als bisher die wirtschaftlichen Entwicklungschancen berücksichtigt und sich von hohen Gewinnerwartungen durch kurzfristige Verwertung der Immobilien verabschiedet hat.

Veräußerer und Erwerber



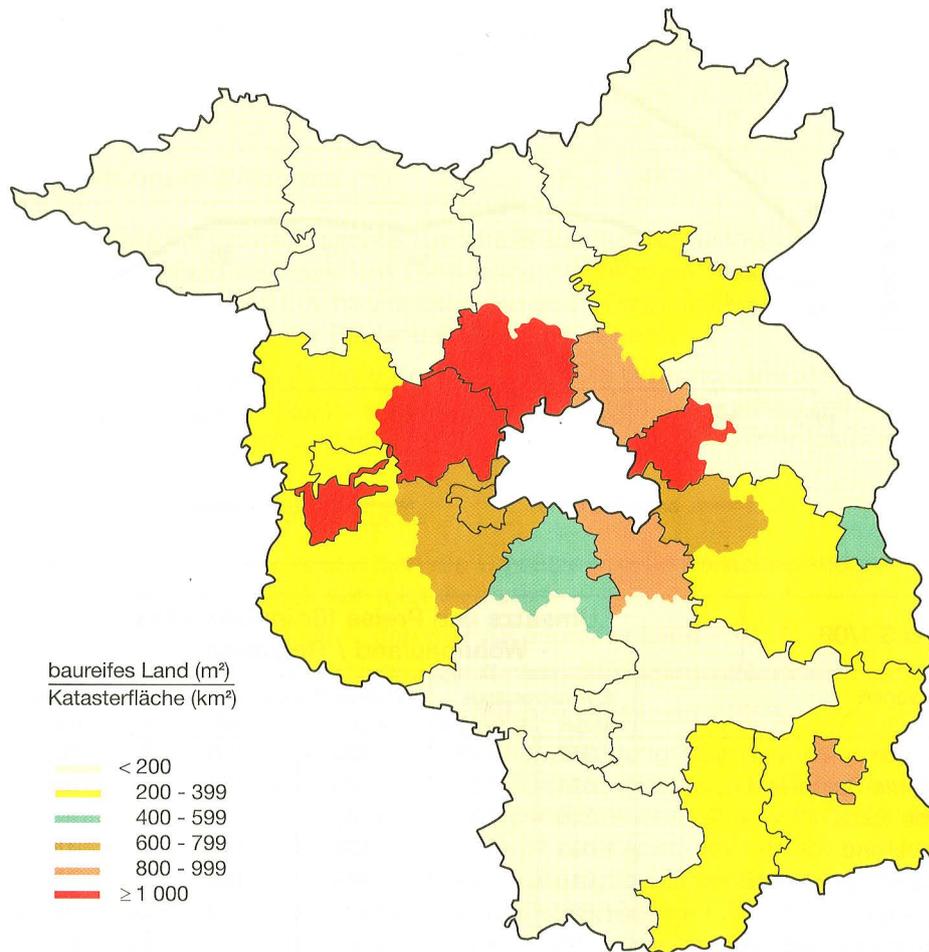
Bodenpreise im Vergleich

Bild 3.1/05 **Bodenpreise unbebauter Bauflächen nach Nutzungsabsicht / Land**

Nutzungsabsicht	DM/m ²		Bauflächen gesamt		baureifes Land		Rohbau-/Bauerw.land	
	1998	1999	1998	1999	1998	1999	1998	1999
Wohnbaugrundstücke	79	68	114	114	56	37		
geschäftliche Nutzung	60	160	118	180	44	129		
gewerbliche Nutzung	39	37	41	44	37	34		
sonstige Nutzung	23	10	38	38	10	8		
Durchschnitt aller Nutzungen	62	54	94	99	36	30		

Bild 3.1/06

Umsatzintensität baureifes Land / Regionen

*weniger baureifes Land
im äER*

3.1.2 Wohnbaulandgrundstücke

Wohnbauland nahm wie in den Vorjahren die dominierende Position auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg ein. Mit 83 % der Erwerbsvorgänge und des Geldumsatzes sowie 65 % des Umsatzes aller Bauflächen wurde dies nachhaltig unterstrichen (Bild 3.1/01). Gemessen an den registrierten Vorgängen war das Erwerbsinteresse höher als bei bebauten Grundstücken.

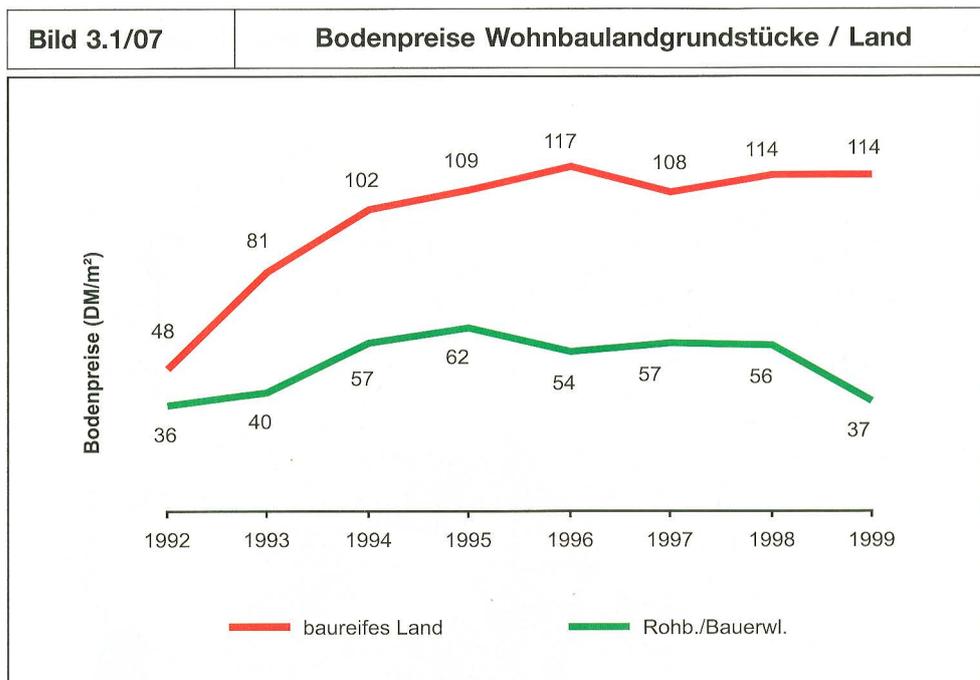
*Bauland für individuellen
Wohnungsbau dominierend*

Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich stark von 56 auf 37 DM/m² verbilligt. Diese Dämpfung der Preise für werdendes Bauland führt der Obere Gutachterausschuss auf die gestiegenen Ansprüche zum Ersatz von Eingriffen in Natur und Landschaft seit Inkrafttreten des Bau- und Raumordnungsgesetzes (BauROG) vom 18.08.1997 zurück. Für baureife Grundstücke wurden wie im Vorjahr im Landesdurchschnitt 114 DM/m² gezahlt (Bild 3.1/05 und 3.1/07). Entsprechend der Struktur des Landes lag das Preisniveau für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus in einer großen Spanne von 40 DM/m² in Elbe-Elster bis 350 DM/m² in Potsdam (Bild 3.1/08).

Bodenpreis 114 DM/m²

Grundsätzlich konnte festgestellt werden, dass in den im äußeren Entwicklungsraum liegenden Regionen der Landkreise die Bodenpreise mit niedrigerem Niveau im Durchschnitt um 23 % gestiegen sind, während im engeren Verflechtungsraum Verringerungen um 5 % zu registrieren waren.

Bodenpreise
Wohnbauland



Bodenpreise für individuellen
Wohnungsbau

Bild 3.1/08 **Umsätze und Preise für individuelles Wohnbauland / Regionen**

Regionen	Erwerbsvorgänge		Ø Bodenpreise baureifer Grundstücke (DM/m²) ¹⁾		
	Anzahl	% zu 1998	LK/Stadt	eVR	äER
Barnim	1.052	99	135	150	85
Dahme-Spreewald	671	121	125	160	50
Elbe-Elster	310	101	40	-	40
Havelland	1.091	111	135	150	45
Märkisch-Oderland	1.010	99	145	185	60
Oberhavel	1.032	128	175	190	120
Oberspreewald-Lausitz	398	104	65	-	65
Oder-Spree	932	95	110	160	80
Ostprignitz-Ruppin	274	89	50	-	50
Potsdam-Mittelmark	1.274	104	220	275	75
Prignitz	281	94	45	-	45
Spree-Neiße	521	133	80	-	80
Teltow-Fläming	469	82	115	150	40
Uckermark	506	96	60	-	60
Brandenburg a. d. H.	236	96	130	-	130
Cottbus	245	120	150	-	150
Frankfurt (Oder)	161	83	125	-	125
Potsdam	77	89	350	350	-
Land Brandenburg	10.540	104	135	-	-
engerer Verflechtungsraum	4.967	108	-	185	-
äußerer Entwicklungsraum	5.573	100	-	-	80
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	1.470	-	-	-	90

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

Während in Cottbus und Brandenburg höhere Preise zu verzeichnen waren, haben sie in Potsdam und Frankfurt (Oder) deutlich nachgelassen. Zweifelsohne haben dabei Mikrostandorte eine Rolle gespielt. Das Preisniveauverhältnis zwischen engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum hat sich von 1 : 3 im Jahr 1998 auf 1 : 2,3 im Berichtsjahr verbessert. Die Bodenpreise für Wohnbauland in neu entstandenen Wohnparks bzw. Kleinsiedlungen lagen auch 1999 deutlich über den Werten für allgemeine Wohnlagen (WA) oder Mischgebiete (MD) der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Die Untersuchungen sind gesondert in Nr. 4.3 dieses Berichtes dargelegt.

Wohnbaulandgrundstücke haben seit 1995 folgende Preisentwicklung (DM/m²) gezeigt:

	1995	1996	1997	1998	1999
• baureifes Land (Nettoland)	109	117	108	114	114
• Rohbau-/Bauerwartungsland (Bruttoland)	62	54	57	56	37
• Quotient Brutto-/Nettoland (%)	57	46	53	49	32

Bisher konnte der Obere Gutachterausschuss aus dem Verhältnis von Rohbau- und Bauerwartungsland zu baureifem Land keine signifikanten Rückschlüsse auf steigende Infrastruktur- und Erschließungskosten sowie Bereitstellung naturschutzrechtlicher Ersatzflächen bei der Baulandentwicklung ziehen.

Im Berichtsjahr haben sich diese Kosten erhöht. Die Ursache kann aber auch darin liegen, dass der Anteil der verkauften Baulandflächen in Regionen mit niedrigem Bodenpreisniveau zugenommen hat und Wartezeichen sowie Risikofaktoren höher eingeschätzt werden.

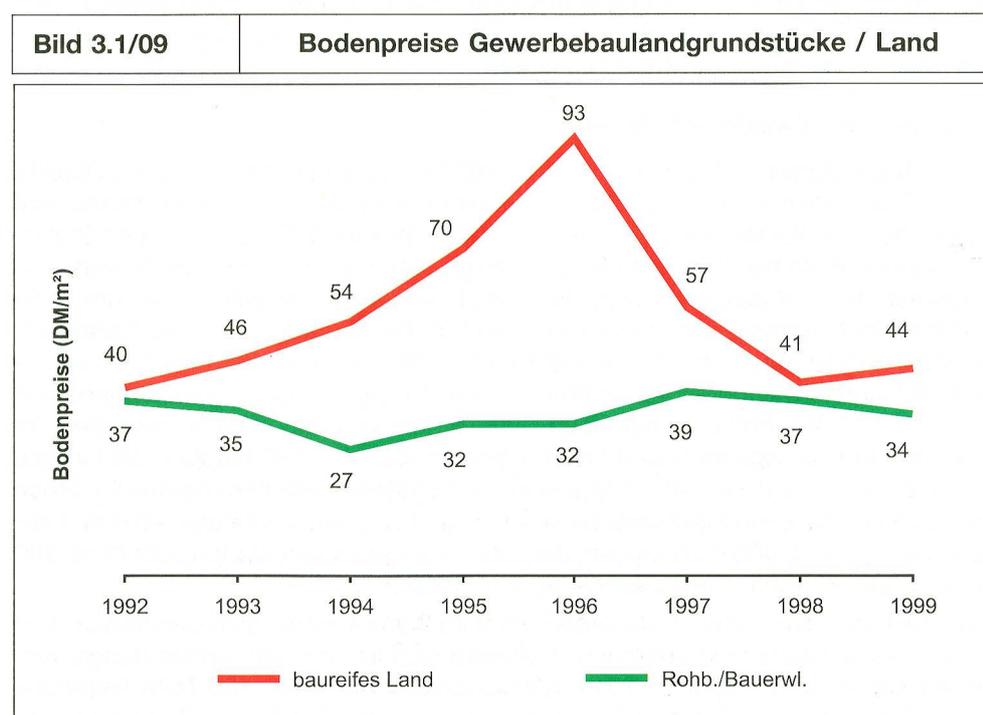
3.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke

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

- Erwerbsvorgänge - 16 %; darunter für baureifes Land - 13 %
- Flächenumsatz - 22 %; darunter für baureifes Land - 27 %
- Geldumsatz - 25 %; darunter für baureifes Land - 22 %

Die größten Bewegungen zeigte der engere Verflechtungsraum insbesondere beim Erwerb baureifer Grundstücke mit einem Flächenumsatz von - 43 % und einem Geldumsatz von - 17 %. Der durchschnittliche Bodenpreis stieg von 67 DM/m² im Jahr 1998 auf 97 DM/m² im Berichtsjahr. Er ist nicht Ausdruck der üblichen Marktsituation, sondern insbesondere durch andere Lagequalitäten bedingt. Die Nachfrage der Erwerber nach kleineren erschließungsbeitragsfreien Grundstücken hat sich damit verstärkt fortgesetzt. Im äußeren Entwicklungsraum waren baureife Gewerbebaulandgrundstücke im Durchschnitt schon für 20 DM/m² (- 17 % zum Vorjahr) erhältlich. Die Bodenpreisentwicklung im Landesdurchschnitt für baureifes und Rohbau- /Bauerwartungsland zeigt Bild 3.1/09.

Gewerbebauland immer weniger gefragt



Bodenpreise Gewerbebauland

3.2 Bebaute Grundstücke

3.2.1 Zusammenfassende Wertung

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

geringere Umsätze

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 15.488 Erwerbsvorgänge mit einer Grundstücksfläche von 7.738 Hektar und einem Geldumsatz von 3.986 Mio. DM registriert. Darin enthalten war der Verkauf eines Rittergutes mit 1.471 Hektar für 6,3 Mio. DM. Ohne diesen Vorgang hat der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 30 % abgenommen (Bild 3.2/01).

Umsätze nach Nutzung

Bild 3.2/01 Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze nach Nutzung/Land						
Umsätze Nutzung	Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	Anteil (%)	Hektar	Anteil (%)	Mio. DM	Anteil (%)
EFH/ZFH/RH/DHH	10.059	64,9	2.966	38,4	2.314	58,1
Wochenendhäuser	1.479	9,5	196	2,5	130	3,3
Mehrfamilienhäuser	1.132	7,3	310	4,0	603	15,1
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	804	5,2	287	3,7	389	9,8
Gewerbe- u. sonst. Grundstücke	2.014	13,0	3.979	51,4	550	13,8
g e s a m t	15.488	100,0	7.738	100,0	3.986	100,0

Die regionalen Umsätze bebauter Grundstücke waren sehr unterschiedlich (Bild 3.2/02). Wie schon in den Vorjahren lagen Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland und Potsdam-Mittelmark im oberen Feld. In den kreisfreien Städten wurden rd. 450 Erwerbsvorgänge (- 29 %) weniger registriert, der Geldumsatz hat nur noch 589 Mio. DM (- 46 %) betragen (Bild 3.2/02). Die differenzierten Umsätze auf diesem Teilmarkt sind insbesondere wie schon 1998 auf wechselnde Standorte der Erwerbsobjekte und zusätzlich auf Baualter und Bauzustand der Gebäude zurückzuführen. Vom geringeren Geldumsatz war der engere Verflechtungsraum relativ gesehen stärker betroffen als der äußere Entwicklungsraum.

3.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

EFH/ZFH im Durchschnitt für 230 TDM

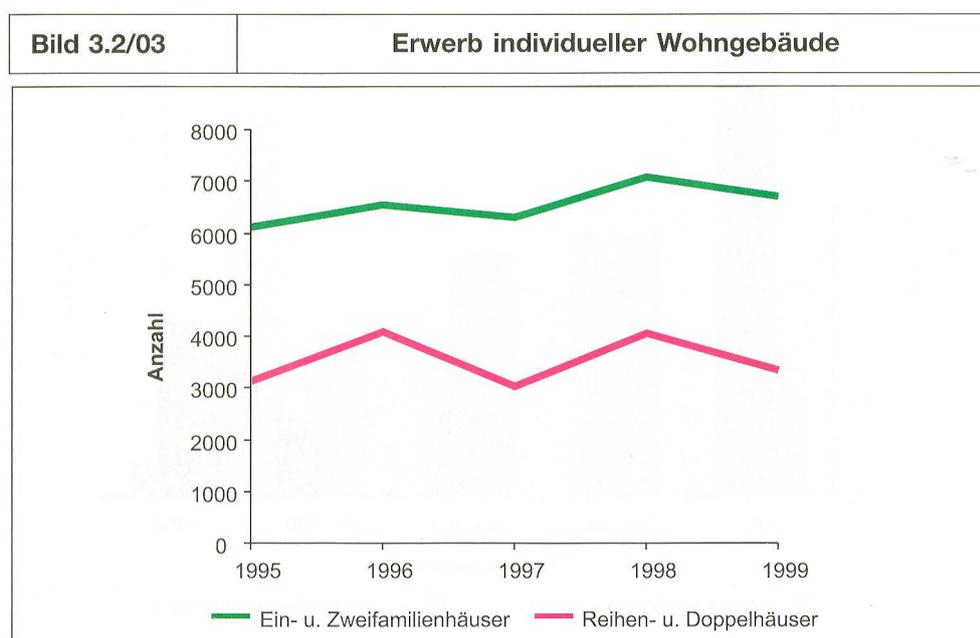
Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch 1999 die gefragtesten bebauten Objekte (Bild 3.2/03), auch wenn mit 6.708 Erwerbsvorgängen und einem Geldumsatz von 1.390 Mio. DM das Vorjahresergebnis nicht erreicht wurde. Sortiments- und Standortveränderungen haben offensichtlich dazu geführt, dass sich im engeren Verflechtungsraum bei fast gleicher Anzahl der Erwerbsvorgänge der Geldumsatz um 14 % und der Flächenerwerb um 33 % verringert hat. Die Gesamtkaufpreise freistehender bzw. selbständig bebauter Grundstücke haben sich kaum zum Vorjahr verändert und lagen im engeren Verflechtungsraum der Landkreise in einer Spanne von 230 bis 375 TDM. Potsdam hat einen Durchschnitt von 435 TDM aufgewiesen. Im äußeren Entwicklungsraum sind Durchschnittspreise von 140 bis 255 TDM in den Landkreisen und 245 bis 340 TDM und in den kreisfreien Städten registriert worden (Bild 3.2/04). Die Grundstücksfläche von Ein- und Zweifamilienhäusern hat im Landesdurchschnitt 1.000 m² betragen, darunter im engeren Verflechtungsraum rd. 950 m² und im äußeren Entwicklungsraum rd. 1050 m².

Die Erwerbsanteile in den Preiskategorien (Bild 3.2/05) haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unbedeutend verändert. Während sich im engeren Verflechtungsraum die Anteile in der Kategorien 101 – 300 zu Lasten der unter 100 TDM liegenden Gesamtkaufpreise erhöhten, zeigt die Kategorie ≤ 100 TDM im äußeren Entwick-

Bild 3.2/02	Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze und Niveau zum Vorjahr / Regionen						
	Umsätze		Kauffälle		Flächenumsatz		Geldumsatz
Regionen	Anzahl	% zu 98	Hektar	% zu 98	Mio. DM	% zu 98	
Barnim	1.167	82	298	76	318,8	57	
Dahme-Spreewald	1.615	107	570	115	312,6	103	
Elbe-Elster	599	89	223	64	96,5	76	
Havelland	1.176	84	413	55	300,2	61	
Märkisch-Oderland	1.509	92	434	93	328,5	73	
Oberhavel	1.140	110	1.665 ¹⁾	129 ²⁾	384,9	86	
Oberspreew.-Lausitz	644	91	354	115	117,9	81	
Oder-Spree	972	89	370	77	257,7	63	
Ostprignitz-Ruppin	825	95	499	112	148,3	86	
Potsdam-Mittelmark	1.322	87	1.115	122	449,2	66	
Prignitz	611	83	339	135	79,0	70	
Spree-Neiße	655	101	267	25	129,3	90	
Teltow-Fläming	1.169	79	581	100	335,9	68	
Uckermark	968	103	426	75	137,9	108	
Brandenburg a. d. H.	336	57	37	70	73,2	50	
Cottbus	210	70	43	100	110,3	63	
Frankfurt (Oder)	205	95	51	142	63,4	58	
Potsdam	365	79	53	67	342,0	52	
Land Brandenburg	15.488	90	7.738¹⁾	104²⁾	3.985,6	70	
eng. Verflechtungsraum	6.670	90	1.763	108	2.374,7	67	
äuß. Entwicklungsraum	8.818	89	5.975	103	1.610,9	74	
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	1.629	-	596	-	336,9	-	

¹⁾ einschl. Erwerb 1.471 ha Rittergut ²⁾ ohne Rittergut

Umsätze in Städten,
Kreisen und Räumen



Erwerb individueller
Wohngebäude

Gesamtkaufpreise
EFH/ZFH

Bild 3.2/04		Gesamtkaufpreis (TDM) freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser / Regionen ¹⁾		
Regionen	Räume	Durchschnitt in der Region	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim		235	250	210
Dahme-Spreewald		255	260	215
Elbe-Elster		140	-	140
Havelland		215	250	145
Märkisch-Oderland		305	375	160
Oberhavel		255	285	175
Oberspreewald-Lausitz		155	-	155
Oder-Spree		240	260	215
Ostprignitz-Ruppin		155	-	155
Potsdam-Mittelmark		295	380	150
Prignitz		100	-	100
Spree-Neiße		255	-	255
Teltow-Fläming		190	230	140
Uckermark		210	-	210
Brandenburg a. d. H.		245	-	245
Cottbus		340	-	340
Frankfurt (Oder)		315	-	315
Potsdam		435	435	-
Land Brandenburg		230	-	-
engerer Verflechtungsraum		-	290	-
äußerer Entwicklungsraum		-	-	170
dar.: engerer Grenzraum zu Polen		-	-	225

¹⁾ Werte für den Vergleich auf 5 TDM gerundet.

lungsräume eine steigende Tendenz. Deutlicher als die Gesamtkaufpreise spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser wider. Aus einer Selektion auswertbarer Kauffälle haben sich ergeben:

- Land 2.455 DM/m² Wohnfläche
- engerer Verflechtungsraum 3.040 DM/m² Wohnfläche
- äußerer Entwicklungsraum 1.840 DM/m² Wohnfläche

Erwerb EFH/ZFH in Preiskategorien

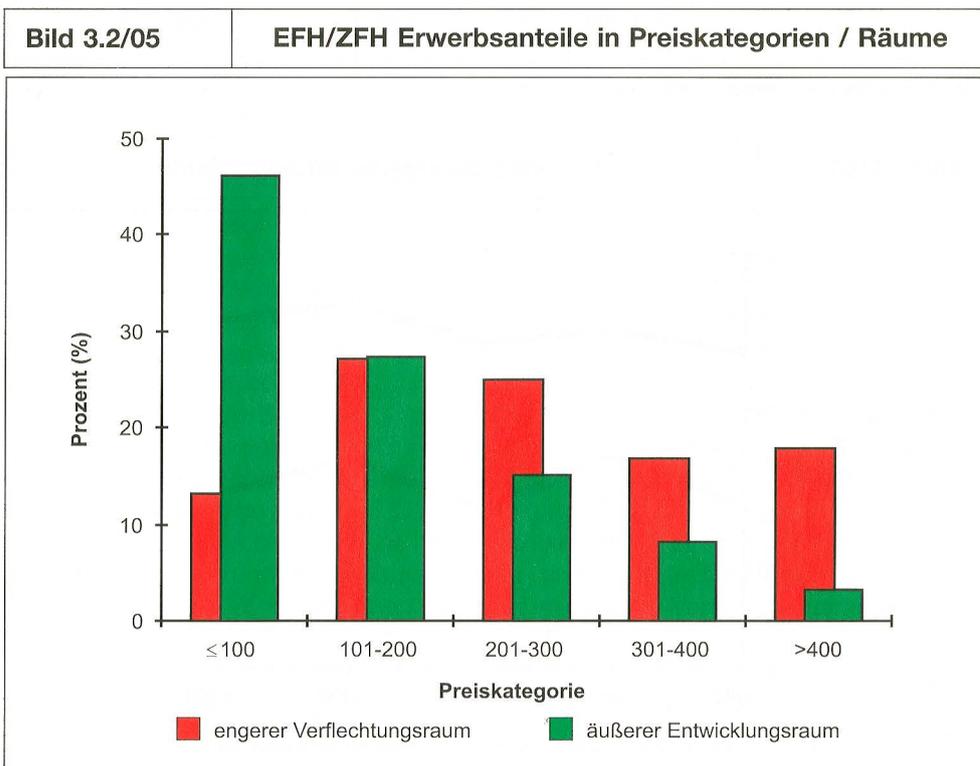


Bild 3.2/06	EFH/ZFH Wohnflächenpreise / Räume			
Räume	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preis (DM/m ² WF)	Ø Gesamt- kaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	120	2.200	260
	1949 - 1970	100	1.600	145
	> 1970	125	3.000	360
engerer Verflechtungsraum	< 1949	125	2.800	335
	1949 - 1970	95	2.600	215
	> 1970	125	3.400	425
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	115	1.450	165
	1949 - 1970	105	1.250	122
	> 1970	120	2.550	300

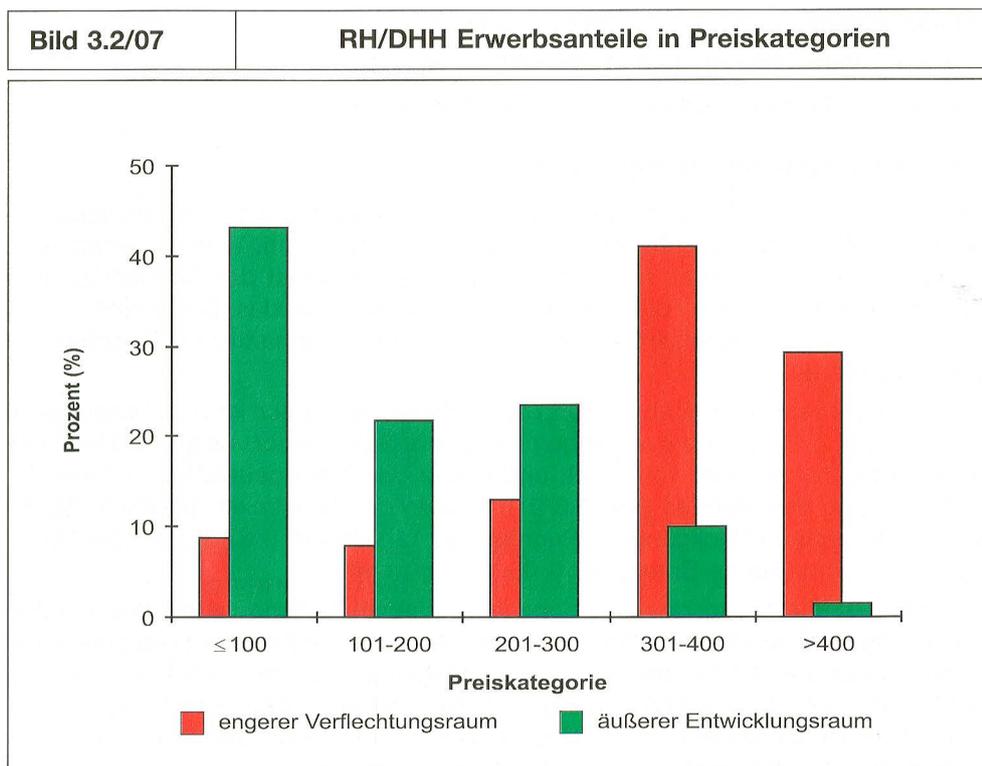
Baualter und Wohn-
flächenpreis EFH/ZFH

Aus der Analyse der Baualtersklassen (Bild 3.2/06) wurde deutlich, dass Gebäude der Baujahre vor 1949 generell in beiden Räumen höhere Wohnflächenpreise aufwiesen, als Gebäude der Baujahre 1949 – 1970. Neuere Gebäude mit Baujahr ab 1970 haben gegenüber dem Vorjahr das gleiche Preisniveau gezeigt.

3.2.3 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Anteil der Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften am Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr auf unter 22 % verringert. Die Erwerbsvorgänge betragen 50 % der Vorgänge für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 62 % der Erwerbsvorgänge und 78 % des Geldumsatzes des Landes. Der Gesamtkaufpreis hat für selbständig bebaute Grundstücke im Landesdurchschnitt rd. 295 TDM betragen und damit ein unverändertes Niveau gezeigt. Im Berliner Umland ist der Gesamtkaufpreis mit 345 TDM um 8 % zum Vorjahr gefallen. In diesem Raum hat sich der Erwerb leicht in die unteren Preiskategorien verschoben. Dagegen ist im äußeren Entwicklungsraum ein deutlicher Anstieg der Vorgänge in der Kategorie 201 – 300 TDM zu Lasten der Kategorie ≤ 100 TDM registriert worden. Die Grundstücksfläche hat im Durchschnitt des Landes 375 m² (1998 noch 410 m²) betragen.

RH/DHH im Durchschnitt
für 295 TDM



Erwerb RH/DHH in Preis-
kategorien

Baualter und Wohnflächenpreis RH/DHH

Bild 3.2/08		RH/DHH Wohnflächenpreise / Räume		
Räume	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (DM/m ² WF)	Ø Gesamtkaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	100	1.700	165
	1949 - 1970	100	1.900	180
	> 1970	110	3.550	375
engerer Verflechtungsraum	< 1949	95	2.450	225
	1949 - 1970	80	1.850	150
	> 1970	105	3.700	395
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	105	1.500	145
	1949 - 1970	100	1.900	175
	> 1970	110	2.850	305

Die aus einer Selektion auswertbarer Vorgänge ermittelten Wohnflächenpreise zeigen folgendes Niveau:

- Land Brandenburg 3.325 DM/m² Wohnfläche
- engerer Verflechtungsraum 3.645 DM/m² Wohnfläche
- äußerer Entwicklungsraum 2.330 DM/m² Wohnfläche

In der Baualterklasse < 1949 wurden im engeren Verflechtungsraum, wie schon im Vorjahr, mit durchschnittlich 2.450 DM/m² Wohnfläche hohe Preise gezahlt (Bild 3.2/08). Sie erreichten damit 86 % der im äußeren Entwicklungsraum für Neubauten nach 1970 registrierten Wohnflächenpreise.

3.2.4 Mehrfamilienhäuser

MFH mit schwankendem Markt

Die Marktentwicklung für Mehrfamilienhäuser ist weiterhin nicht homogen. Bei einer zum Vorjahr fast gleichen Erwerbsanzahl ist der Geldumsatz um über 50 % auf 603 Mio. DM gesunken. Neben dem Wegfall der Subventionen für Modernisierungen sind veränderte Standorte und der hohe Leerstand eine Ursache für den Preisverfall. Wurden 1998 noch 820 TDM je Erwerbsvorgang eingesetzt, waren es 1999 nur noch 530 TDM.

Die Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt

- Land Brandenburg 900 DM/m² Wohnfläche
- engerer Verflechtungsraum 1.000 DM/m² Wohnfläche
- äußerer Entwicklungsraum 850 DM/m² Wohnfläche

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.

Wohnungseigentum nicht mehr gefragt?

Die im Vorjahr vermutete Stabilisierung des Teilmarktes hat sich im Berichtsjahr nicht bestätigt. Mit 2.451 Erwerbsvorgängen und einem Geldumsatz von nur 620 Mio. DM lag er unter dem Niveau von 1993, und setzte damit ein deutliches Zeichen zur Übersättigung des Marktes (Bild 3.3/01). Neben den kreisfreien Städten (- 66 %) wurden die größten Rückgänge in Prignitz (- 82 %), Barnim (- 67 %), Teltow-Fläming (- 63 %) und Dahme-Spreewald (- 60 %) registriert.

Der engere Verflechtungsraum hat dabei eine stärkere Einbuße gegenüber den Vorjahren aufgewiesen als der äußere Entwicklungsraum. Der Anteil am gesamten Teilmarkt des Landes ist bei den Erwerbsvorgängen von 67 % auf 58 % und beim Geldumsatz von 73 % auf 66 % gesunken. Im Landesdurchschnitt hat der Erstverkauf von Wohnungseigentum mit 91 % des Gesamtumsatzes von Wohnungs- und Teileigentum seine beherrschende Position nicht verändert.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung war wie in den Vorjahren maßgeblich von der Wohnungsgröße und der Lage des Objektes abhängig. Er hat im Landesdurchschnitt 235 TDM (- 8 % zum Vorjahr), im engeren Verflechtungsraum 270 TDM (- 2 %) und im äußeren Entwicklungsraum nur 180 TDM (- 15 %) betragen. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit Ausnahme in den kreisfreien Städten (+ 9 m²/WE) in diesen Regionen um 2 m² je Wohnung gestiegen (Bild 3.3/03).

*Eigentumswohnung
im Durchschnitt für
235 TDM*

Die Wohnflächenpreise als besserer Ausdruck des Preisniveaus für das Wohnungseigentum haben sich im äußeren Entwicklungsraum mit 2.400 DM/m² WF stabilisiert, sind aber im engeren Verflechtungsraum um 16 % auf 3.100 DM/m² WF gesunken.

In den Landkreisen und kreisfreien Städten war das mittlere Preisniveau stark von den Standorten abhängig, was sich in Barnim, Elbe-Elster, Havelland, Uckermark und Potsdam am auffälligsten bestätigte. Inwieweit der stärkere Erwerb modernisierten Wohnungseigentums die z. T. starken Veränderungen der Umsätze und Preise beeinflusst hat, ließ sich aus der Kaufpreissammlung nicht belegen. Offensichtlich waren insbesondere im äußeren Entwicklungsraum der niedrigere Wohnflächenpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser, wachsender Leerstand und nachlassende Kapitalanlage ausschlaggebende Faktoren des sinkenden Interesses (Bild 3.3/04).

Mit rd. 160 Erwerbsvorgängen war die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum an dem Grundstücksteilmarkt für Wohnungs- und Teileigentum beteiligt. Im Landesdurchschnitt hat der Gesamtkaufpreis 185 TDM, das sind rd. 80 % des Erstverkaufs, betragen. Beim Wohnflächenpreis hat der anteilige Durchschnittswert mit 2.470 DM/m² Wohnfläche sogar 87 % erreicht. Die Unterschiede waren im engeren Verflechtungsraum deutlicher als im äußeren Entwicklungsraum.

Regionen	Umsätze		Kauffälle ¹⁾		Geldumsatz ¹⁾		Wohnflächenpreis ²⁾	
	Anzahl	% zu 98	(Mio. DM)	% zu 98	(DM/m ² WF)	% zu 98		
Barnim	135	33	20,6	20	2.150	63		
Dahme-Spreewald	78	40	21,0	46	4.065	105		
Elbe-Elster	64	156	9,0	161	2.460	120		
Havelland	115	49	27,6	38	2.785	83		
Märkisch-Oderland	151	54	33,6	47	3.095	89		
Oberhavel	228	58	92,4	90	3.335	105		
Oberspreew.-Lausitz	67	77	10,4	67	2.130	112		
Oder-Spree	281	104	62,6	88	2.775	86		
Ostprignitz-Ruppin	84	65	13,0	53	2.140	98		
Potsdam-Mittelmark	224	66	103,2	83	4.115	101		
Prignitz	28	18	4,5	17	2.430	93		
Spree-Neiße	76	61	12,6	57	2.195	100		
Teltow-Fläming	127	37	27,9	40	2.655	98		
Uckermark	120	75	22,8	82	2.645	114		
Brandenburg a. d. H.	49	29	30,2	109	2.555	113		
Cottbus	129	47	30,7	28	2.930	106		
Frankfurt (Oder)	36	42	8,7	42	2.740	91		
Potsdam	459	32	90,3	22	2.635	66		
Land Brandenburg	2.451	48	621,1	46	2.850	86		
eng. Verflechtungsraum	1.421	40	412,6	41	3.100	84		
äuß. Entwicklungsraum	1.030	61	208,5	56	2.400	100		
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	162	-	38,6	-	2.825	-		

*Umsätze und Preise in
Städten, Kreisen und
Räumen*

¹⁾ Gesamtsatz Wohnungs- und Teileigentum

²⁾ Erstverkauf Wohnungseigentum (auswertbare Vorgänge)

Wohnflächenpreise
an ausgewählten
Standorten

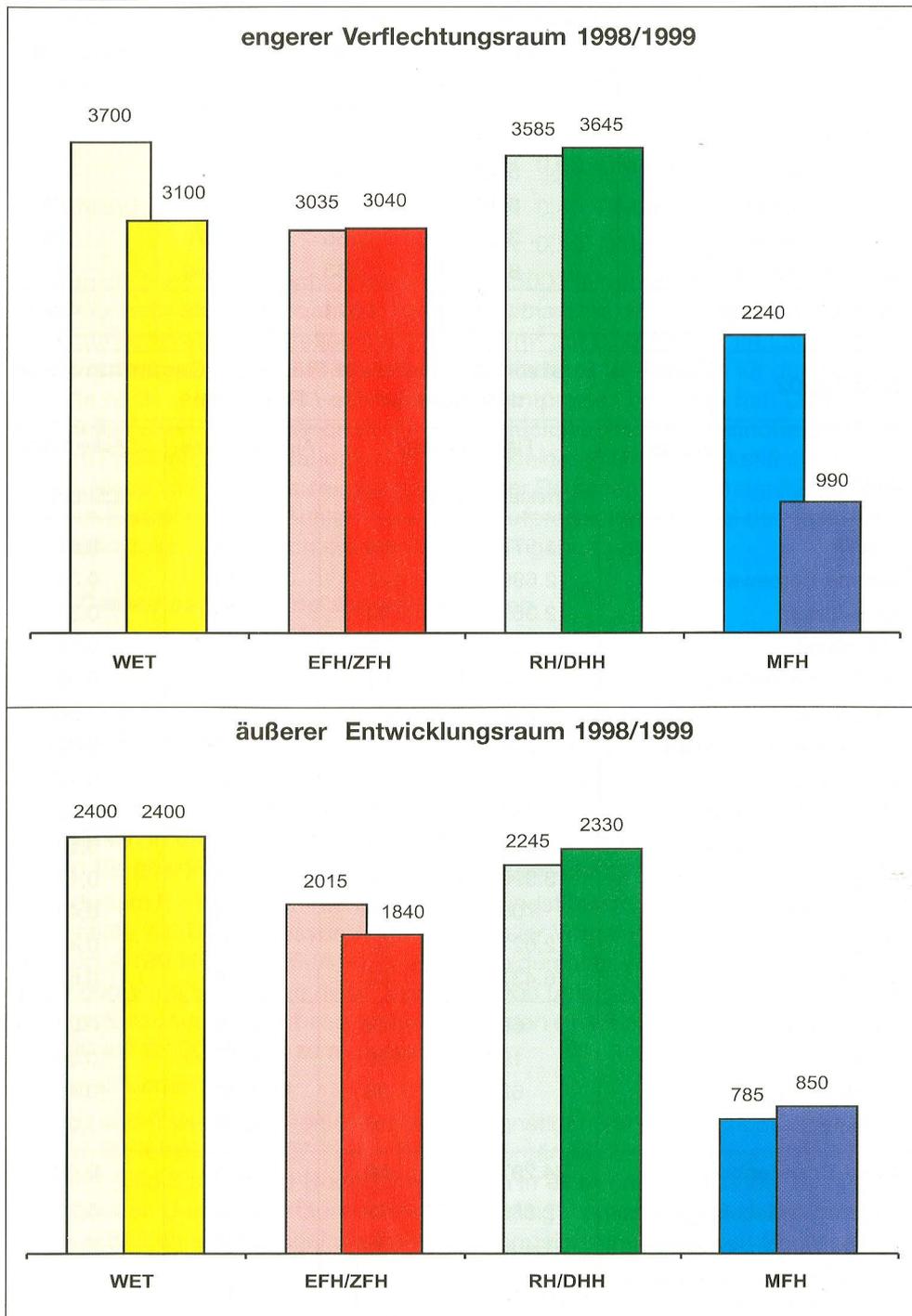
Bild 3.3/02		Erstverkauf Wohnungseigentum / ausgewählte Standorte
Landkreis / Stadt	Gemeinde / Ortsteil	Wohnflächenpreis (DM/m² WF)
Barnim	Ahrensfelde	4.400
	Zepernick	3.200
Dahme-Spreewald	Waltersdorf	2.600 - 3.900
	Zeuthen	5.540 - 5.810
	Wildau	1.440 - 1.810 (mod.)
	Zeesen	1.700 (mod.)
Elbe-Elster	Finsterwalde	2.850/2.450 (mod.)
Havelland	Brieselang	2.400 - 3.800
	Falkensee	3.000 - 4.900/1.600 - 2.000 (mod.)
	Nauen	2.900 - 3.100
	Rathenow	1.900 - 2.900/1.500 - 1.900 (mod.)
Märkisch-Oderland	Dahlwitz-Hoppegarten	3.500 - 4.700
	Neuenhagen b. Bln.	2.800 - 4.600
	Strausberg	3.000 - 4.000/1.600 - 2.000 (mod.)
	Seelow	2.700
Oberhavel	Glienicke	3.700 - 5.400
	Hennigsdorf	3.100 - 4.400
	Hohen Neuendorf	3.100 - 3.800
	Oranienburg	2.900 - 3.900
Oberspreewald-Lausitz	Großräschen	2.100 - 2.600
	Ruhland	2.650 - 2.900
	Senftenberg	3.200 - 3.500
Oder-Spree	Bad Saarow	3.600 - 5.600
	Beeskow	2.100 - 3.000
	Eisenhüttenstadt	2.900 - 3.800/1.300 - 2.000 (mod.)
	Erkner	3.300 - 4.800/1.700 - 2.000 (mod.)
	Fürstenwalde	3.000 - 4.000/2.200 - 2.900 (mod.)
	Schöneiche	2.900 - 3.800
	Woltersdorf	3.900 - 4.600/3.500 - 4.300 (mod.)
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	3.050 - 3.450
Potsdam-Mittelmark	Groß Glienicke	5.900 - 6.600
	Kleinmachnow	4.400 - 5.700
	Teltow/Stahnsdorf	3.300 - 4.400
	Wildenbruch	4.600 - 5.300
Prignitz	Perleberg	1.900 - 3.400
	Pritzwalk	1.900 - 3.100
	Wittenberge	2.200 - 3.200
Spree-Neiße	Forst	3.400/1.500 - 1.600 (mod.)
	Spremberg	2.800 - 3.600 alles incl. Stellplatz
Teltow-Fläming	Jüterbog	1.500 (mod.)
	Luckenwalde	1.700 (mod.)
	Ludwigsfelde	2.200 - 2.350 (mod.)
	Mahlow	3.200 - 4.800
Uckermark	Prenzlau	3.200/1.700 (mod.)
	Schwedt/Oder	2.700/2.400 - 2.750 (mod.)
	Templin	2.600 - 3.000/1.500 (mod.)
Brandenburg a. d. H.	Stadtlage	2.600 - 3.600/2.300 - 2.700 (mod.)
	Neubaugebiet	2.600 - 3.300
Cottbus	Inneres Stadtgebiet	2.600 - 4.200/2.300 - 4.000 (mod.)
Frankfurt (Oder)	gute Lage	2.420 - 4.200/2.080 - 3.100 (mod.)
	mittlere Lage	2.460 - 3.780
Potsdam	Potsdam	2.600 - 7.200
	Babelsberg	3.000 - 5.900
	Drewitz/Eiche/Bornstedt	2.600 - 4.500

Bild 3.3/03	Erstverkauf Wohnungseigentum / Räume		
Räume	Ø Wohnflächen (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (DM/m ² WF)	Ø Kaufpreis je WE (TDM)
Land	76	2.850	235
eng. Verflechtungsraum dar. Potsdam	77 70	3.100 2.650	270 195
äuß. Verflechtungsraum dar. kreisfr. Städte dar. eng. Grenzraum zu Polen	75 82 85	2.400 2.850 2.820	180 230 235

Preise für Erstverkauf in den Räumen

Bild 3.3/04	Vergleich der Wohnflächenpreise (DM/m ² WF) 1998/99
-------------	--

Wohnflächenpreise im Vergleich



Der Erwerb von Teileigentum hat nur 1 % des Gesamtmarktes betragen und war für eine Auswertung nicht geeignet.

Beim Erwerb modernisierten Wohnungseigentums in Altbauten und beim Erwerb unsanierter Altbauten haben sich die Wohnflächenpreise im Verhältnis zum Erstverkauf in Neubauten nicht verändert und betragen 50 - 65 % bzw. 20 - 30 % im gleichen Gebiet. Sie folgen damit den Veränderungen im Niveau der Erstverkäufe.

3.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen handelt es sich um entsprechend genutzte oder nutzbare Grundstücke, 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.

Umsätze und Preise nach Nutzung

Bild 3.4/01		Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung / Land		
Nutzung	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100 TDM)	Durchschnittspreis	
			(DM/m ²)	% zu 1998
Acker	7.992	380	0,48	109
Grünland	1.161	57	0,49	114
Wechselland	5.133	238	0,46	115
Forstwirtschaft	8.483	268	0,32	160
landw. Betriebe	3.396	265	0,78	96
andere Nutzung	8.132	363	0,45	141
gesamte Nutzung	34.297	1.571	0,46	128

Umsätze und Preise in Städten, Kreisen und Räumen

Bild 3.4/02		Land- u. forstwirtsch. genutzte Flächen - Gesamtumsätze und Ackerpreise / Regionen		
Regionen	Umsätze		Anteil zur Kreisfläche (%)	Ø Ackerpreise (DM/m ²)
	Hektar	% zu 1998		
Barnim	1.577	66	1,05	0,54
Dahme-Spreewald	2.699	122	1,19	0,33
Elbe-Elster	2.367	80	1,25	0,37
Havelland	705	56	0,41	0,60
Märkisch-Oderland	2.767	83	1,29	0,53
Oberhavel	2.289	101	1,27	0,58
Oberspreewald-Lausitz	1.746	89	1,43	0,33
Oder-Spree	2.317	68	1,01	0,47
Ostprignitz-Ruppin	2.147	40	0,86	0,52
Potsdam-Mittelmark	2.374	38	0,81	0,62
Prignitz	3.999	84	1,88	0,43
Spree-Neiße	708	136	0,43	0,48
Teltow-Fläming	2.021	52	0,97	0,47
Uckermark	6.437	68	2,09	0,67
Brandenburg a. d. H.	60	333	0,29	0,29
Cottbus	19	190	0,13	0,36
Frankfurt (Oder)	62	26	0,42	0,44
Potsdam	3	16	0,03	1,00
Land Brandenburg	34.297	66	1,15	0,48
engerer Verflechtungsraum	2.889	72	0,61	0,73
äußerer Entwicklungsraum	31.408	65	1,25	0,45
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	6.033	-	1,15	0,56

Umsätze und Preise nach Nutzung

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		697	66	17,50
sonstige Verkehrseinrichtungen		427	124	13,70
öffentliche Grünanlagen		34	12	9,85
Gemeinbedarf (Baugrundstücke)		5	3	6,50
Ver- u. Entsorgungsleistungen (Baugrundstücke)		33	6	17,45
sonstiger Gemeinbedarf		96	197	14,45
gesamte Nutzungen		1.292	408	15,75

- Sonstige Flächen

Bei den sonstigen Flächen sind bis auf Wasserflächen in allen Nutzungsarten höhere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen gewesen. Die durchschnittlichen Bodenpreise haben sich nur unwesentlich verändert und haben damit das bisherige Niveau im Landesdurchschnitt bestätigt. Für Abbauflächen über Kies / Kiessand wurde ein Bodenpreis im Landesdurchschnitt von 2,80 DM/m² festgestellt, der aber abhängig von den Standorten eine Spanne von 1,00 – 4,00 DM/m² aufgewiesen hat. Abbaulandkäufe über Braunkohle waren im Raum Jänschwalde und Peitz (jeweils Spree-Neiße) konzentriert und hatten einen durchschnittlichen Bodenpreis von 2,10 DM/m².

Vereinzelt wurde Abbauland auch zum Bodenpreisniveau von Ackerflächen zwischen 0,25 und 0,50 DM/m² verkauft.

Abbauland im Durchschnitt 2,80 DM/m²

Umsätze und Preise nach Nutzung

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	630	3,65
private Grünanlagen		2.011	650	11,40
Wasserflächen		49	330	7,60
besondere Funktionen ¹⁾		525	2.030	12,00
sonstige Nutzung		40	132	8,00
gesamte Nutzungen		2.765	3.772	11,10

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

4. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

4.1 Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke zu erstatten und auf Verlangen in anonymisierter Form Auskunft über die in ihren Geschäftsbereichen vereinbarten Entgelte unter Angabe der Gemarkung zu geben. Grundlage sind jeweils die Entgelte, die nach dem 02. Oktober 1990 in der Gemeinde oder in vergleichbaren Gemeinden für vergleichbar genutzte Grundstücke vereinbart worden sind.

Nutzungsentgeltverordnung

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses führt gemäß Verfügung des Ministeriums des Innern vom 16. September 1994 eine zentrale Datenbank für das Land Brandenburg, aus der folgende allgemeine Wertungen möglich sind:

- Für unbebaute Erholungsgrundstücke, die vorwiegend als Gärten genutzt werden und die in der Mehrzahl unzureichend durch Medien erschlossen sind, wurden Nutzungsentgelte in Höhe von 0,50 – 2,00 DM/m² und Jahr vereinbart. In den ländlichen Bereichen des äußeren Entwicklungsraumes liegt die Mehrzahl der Entgelte bei 0,65 DM/m² und Jahr. Für Grundstücke im engeren Verflechtungsraum wurden in den letzten Jahren überwiegend Entgelte in Höhe von 1,00 – 1,50 DM/m² und Jahr, für Uferlage teilweise 3,00 bis 4,00 DM/m² und Jahr vereinbart. Damit sind die Nutzungsentgelte für unbebaute Erholungsgrundstücke seit 1997 im Mittel um ca. 50 % gestiegen.
- Die Nutzungsentgelte für den Boden bebauter Erholungsgrundstücke, die größtenteils in Siedlungen zusammengeschlossen sind, weisen einen großen Streubereich auf. Neuabschlüsse der letzten Jahre sind stärker von der Lage abhängig. Ein durchschnittliches Entgeltniveau lässt sich für einzelne Regionen, selbst für Gemeinden nicht mehr mit ausreichender Sicherheit angeben. Als Beispiele dafür mögen gelten:

ub-Erholung

Groß Schönebeck (BAR)	0,90 bis 5,00 DM/m ² und Jahr
Prieros (LDS)	1,20 bis 2,55 DM/m ² und Jahr
Schönwalde (HVL)	1,00 bis 4,50 DM/m ² und Jahr
eVR (MOL)	1,50 bis 4,50 DM/m ² und Jahr
Oranienburg/Lehnitz (OHV)	1,00 bis 5,00 DM/m ² und Jahr
eVR (LOS)	1,50 bis 6,00 DM/m ² und Jahr

bb-Erholung

Grundsätzlich liegen die Nutzungsentgelte im engeren Verflechtungsraum mit 2,00 – 5,00 DM/m² und Jahr auf höherem Niveau als im äußeren Entwicklungsraum mit 0,30 – 3,00 DM/m² und Jahr. Ufergrundstücke und Grundstücke in Wassernähe bis ca. 100 m weisen dabei die doppelten Werte zum Durchschnitt der Umgebung auf. In den Ballungsgebieten um Berlin liegt eine Vielzahl bebauter Erholungsgrundstücke im Geltungsbereich des § 34 BauGB in unmittelbarer Nachbarschaft zu bebauten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Die aus Kaufpreisen ermittelten Bodenwerte dieser Grundstücke liegen bei 80 – 90 % der in diesen Gemeinden bzw. Gemeindeteilen ermittelten Bodenrichtwerte für Wohnbauland.

- Die für Garagenstellplätze vereinbarten Nutzungsentgelte liegen überwiegend zwischen 120 und 240 DM/Stellplatz und Jahr. In den Kreisstädten oder auch größeren kreisangehörigen Städten wurden auch nach dem 01. November 1993 in der Mehrzahl Entgelte in Höhe von 60 DM/Stellplatz und Jahr abgeschlossen. Größere Stadtlagen in der Nähe zu Berlin wie Potsdam, Bernau und Fürstenwalde weisen Werte zwischen 240 und 450 DM/Stellplatz und Jahr aus.

Garagen

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 31.12.1999 festgestellt:

Bodenwertverzinsung

- Die aus Kaufverträgen ermittelten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke liegen im Land Brandenburg in einer Wertspanne von 15 - 75 DM/m². In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 werden 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) handelt. Das Verhältnis dieser Bodenwerte zu den Bodenrichtwerten der Nutzungsarten Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen (z. B. in den dörflichen Lagen) schwankt zwischen **1 : 5 und 3 : 1** (20 % - 300 %). Eine Eingrenzung dieser Quotienten auf ein allgemeingültiges oder regional gesichertes Wertverhältnis lässt sich lediglich im engeren Verflechtungsraum der Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Dahme-Spreewald mit einem Durchschnitt von 90 % feststellen. Im übrigen Berliner Umland reicht die Spanne von 60 % bis 120 %. Im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg bestimmt maßgeblich die Lage der Erholungsgrundstücke den Bodenwert, der in nicht wenigen Fällen 150 - 250 % des Bodenrichtwertes beträgt. 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.
- Schwieriger gestaltet sich die Ermittlung von Bodenwerten für Garagengrundstücke, da verglichen mit Erholungsgrundstücken regional nur wenige Erwerbsvorgänge vorliegen. Eine Analyse der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses über die Datenbank der Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse umfasste für den Zeitraum 1995 - 1999 ca. 200 Kaufverträge mit Ausweis des Bodenwertanteils. Da die Grundstücke in der Mehrzahl innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen (§ 34 BauGB) liegen, war eine Schlussfolgerung auf benachbarte Bodenwerte der allgemeinen Wohnlagen oder Mischge-

Ortsübliche Nutzungs-
entgelte

Bild 4.1/01 Niveau der ortsüblichen Nutzungsentgelte (DM/m² und Jahr)

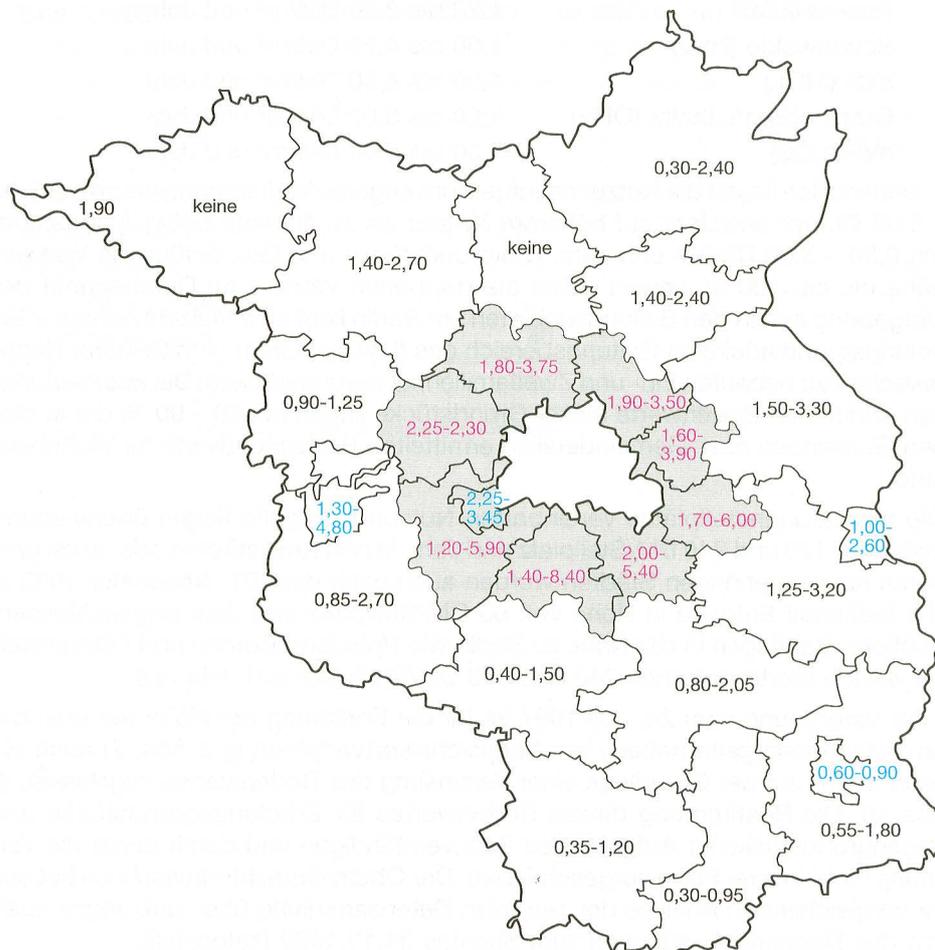


Bild 4.1/02	Bodenwerte für Garagengrundstücke (% von Bodenrichtwert)	
Räumliche Lage/Regionen	Anteil (%) BW _G von BRW	
(1) <i>engerer Verflechtungsraum</i> Städte und Ballungsräume - ortsüblich erschlossen - voll erschlossen ländliche Gemeinden	65 - 100 65 - 80 100 30 - 50	
(2) <i>äußerer Entwicklungsraum</i> kreisfreie Städte - Randlagen Kreis- und kreisangehörige Städte ländliche Gemeinden	65 - 80 20 - 30 40 - 60 20 - 30	

Bodenwerte für
Garagengrundstücke

biete sachgerecht. Als Anhaltspunkt für die Bodenwertermittlung können die Verhältnisse im Bild 4.1/02 dienen. Bei ihrer Anwendung sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ebenfalls konsultiert werden.

Für die Verzinsung des Bodenwertes ist entsprechend der Begründung zur Nutzungsentgeltverordnung (Bundestag-Drucksache 381/97) für das Erholungsgrundstück grundsätzlich ein Wert unter 4 % anzusetzen.

- Die regionalen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss haben seit Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung am 01.08.1993 für den Zeitraum 1994 – 1999 insgesamt 909 Gutachten, darunter im Berichtsjahr 269 Gutachten erstellt. Gegenstand war immer die Ermittlung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach § 7 NutzEV für Erholungs- und Garagengrundstücke. In Abhängigkeit von der Lage der Erholungsgrundstücke und von den der Ermittlung zugrundeliegenden Nutzungsentgelten gem. § 3 Abs. 2 Nutzungsentgeltverordnung liegen die Werte in einer breiten Spanne. Mit der Darstellung im Bild 4.1/01 wird ein Anhaltspunkt für das Niveau gegeben. Nutzer und Grundstückseigentümer sind angehalten, sich grundstücksbezogene Auskünfte bei den zuständigen Geschäftsstellen einzuholen.

ortsübliche Nutzungs-
entgelte

4.2 Kleingartenpachten

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.

Bundeskleingartengesetz

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

- Im Durchschnitt aller Nutzungen liegen die Pachtzinsen in einer Wertspanne von **0,015 - 0,050** DM/m² und Jahr. Sie befinden sich 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 liegen die Pachtzinsen größtenteils zwischen 0,015 - 0,025 DM/m² und Jahr.
- Eine Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses über verschiedene Einflussgrößen ergab:
 - Je größer die Fläche, desto geringer die Pachtzinsen.
 - Je länger die Vertragsdauer, desto höher die Pachtzinsen.
 - Je später das Vertragsjahr, desto geringer die Pachtzinsen.
 - Je geringer die Entfernung zur Vermarktung, desto höher die Pachtzinsen.

Einflüsse auf Pachtzinsen

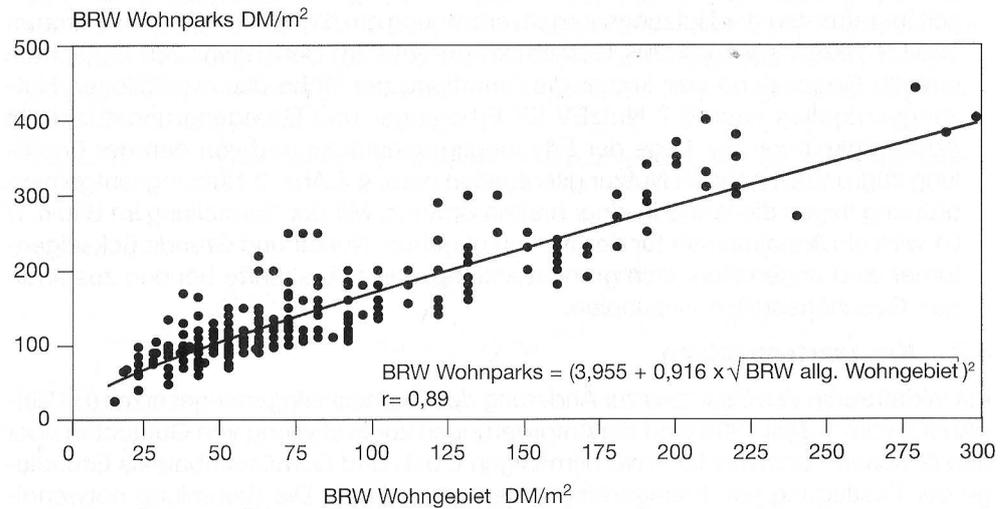
4.3 Neue Wohngebiete

Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im individuellen Wohnungsbau nimmt die Errichtung neuer Wohngebiete oder Wohnparks im engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin und in den Einzugsgebieten der Städte des äußeren Entwicklungsraumes einen bedeutenden Stellenplatz ein. Auf der Grundlage der im Berichtsjahr vorliegenden Erwerbsvorgänge haben die regionalen Gutachterausschüsse 260 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete abweichend bestimmt bzw. bestätigt. Aus einem Vergleich dieser Werte mit den lagetypischen Bodenrichtwerten für allgemeine Wohnlagen der angrenzenden oder benachbarten Gemeinden oder Ortsteile ergeben sich Anhaltspunkte für die bei einer kompletten Erschließung (frei von Beiträgen nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz) höhere Kosten gegenüber der im Land Brandenburg größtenteils vorhandenen ortsüblichen Erschließung. Von den sogenannten Wertpaaren liegen 65 % im Lagebereich (Bodenrichtwert für allgemeine Wohnlage) bei 80 DM/m², was auf hohe Marktaktivitäten im äER im Einzugsbereich der Städte und im äußeren Teil des eVR hindeutet. Nur 15 % lassen sich einer allgemeinen Wohnlage ab 150 DM/m² zuordnen (Bild 4.3/01). Die Bodenpreiserhöhung durch komplette Erschließung in Abhängigkeit vom Niveau der Bodenrichtwerte für allgemeine Wohnlagen zeigt Bild 4.3/02 für den Landesdurchschnitt. Wie aus Bild 4.3/01 zu erkennen, treten regional durchaus Unterschiede auf, die Ausdruck der differenzierten Mikrolage, der höheren Kosten für Ausgleichsflächen insbesondere bei größeren Standorten und des Eingangs von Fördermitteln sein können.

Bodenpreise im Vergleich

Bild 4.3/01 Bodenpreisvergleich Wohnparks und allgemeine Wohnlagen / Land



Funktionswerte DM/m²

BRW Wohngebiet	10	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	300
BRW Wohnpark	47	73	109	141	172	201	230	258	286	313	340	393

4.4 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

• **Allgemeine Wertung**

keine Generalisierung für das Land möglich

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

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 ergibt keine statistische Sicherheit.

erste Liegenschaftszinssätze

Barnim	EFH/ZFH	4,50 %
	Mietwohngrundstücke (≥ 3 Mieteinh.)	5,72 %
	Mischnutzung (> 50 % Gewerbe)	6,03 %
Frankfurt (O.)	EFH/ZFH/RH	3,50 %
	MFH	4,50 %
	Mischnutzung	5,50 %
	Büro- und Geschäftshäuser	6,00 %
	Gewerbe	6,75 %
Oder-Spree	EFH/RH/DHH	2,20 -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 ganze Land Brandenburg treffen zu können.

erste Marktanpassungsfaktoren

Havelland Umfangreiche Untersuchung (rd. 60 Erwerbsvorgänge) für freistehende Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke der Baujahre 1920 – 1940 in einem Bodenwertniveau von 180 bis 220 DM/m².

Detaildarstellung in graphischer Form im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses.

Oder – Spree EFH/ZFH (67 Erwerbsvorgänge)

ländlicher Raum:	Baujahre 1860 – 1920	Faktor 1,02
	Baujahre 1921 – 1960	Faktor 1,10
	Baujahre > 1960	Faktor 1,00
städt. Raum:	Baujahre 1870 – 1920	Faktor 1,07
	Baujahre 1921 – 1960	Faktor 1,06

Prignitz

EFH/ZFH Sachwert	Faktor	
	Städte	Dörfer
50 TDM	1,13	1,18
100 TDM	1,11	1,10
150 TDM	1,09	1,05
200 TDM	1,08	1,00
250 TDM	1,07	0,96
300 TDM) keine	0,93
350 TDM) Auswertung	0,90

Uckermark

EFH/ZFH (Sachwerte < 50.000 DM)	
Baujahre 1875 – 1920	Faktor 1,18
Baujahre 1920 – 1950	Faktor 1,02
Baujahre > 1950	Faktor 1,09

Brandenburg an der Havel

Umfangreiche Untersuchung (rd. 45 Erwerbsvorgänge) für Einfamilien- und Reihenhäuser sowie Doppelhaushälften in Abhängigkeit von den Sachwerten 30.000 – 600.000 DM.

Detaildarstellung in graphischer Form im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses

Frankfurt (Oder) EFH/ZFH	Baujahre 1900 – 1940	Faktor 1,01
	Baujahre 1995 – 1999	Faktor 0,99
RH/DHH	Baujahre 1900 – 1940	Faktor 1,00
	Baujahre 1990 – 1998	Faktor 0,95

• **Erbbauzinssätze**

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit einem vererbbaaren und veräußerbaaren zeitlich begrenztem Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben. Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. In der Regel beinhalten die Verträge eine Erbbauzinsanpassungsklausel, die an den Lebenshaltungskostenindex angehalten wird.

erste Erbbauzinssätze

Barnim	Wohnen, bebaut individuell	3,5 – 5,5 %
	Wohnen, unbebaut individuell	3,0 – 5,5 %
	Erholung, bebaut Wochenendhaus	4,5 %
	Gewerbe, bebaut	3,5 – 6,0 %
Dahme-Spreewald	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Gewerbe	4,0 – 7,0 %
Elbe-Elster	Wohnen	3,0 – 5,0 %
	Gewerbe	4,0 – 6,0 %
Havelland	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Erholung	4,0 %
	Gewerbe	5,0 – 6,0 %
Märkisch-Oderland	unbebaut Wohnen	4,0 – 4,5 %
	bebaut Wohnen	4,5 %
	bebaut Gewerbe	5,0 %
Oberhavel	Wohnen	1,6 – 4,7 %
		Ø 3,25 %
Oberspreewald-Lausitz	unbebaut Wohnen, Erstverkauf	4,25 – 5,0 %
	bebaut Wohnen, Erstverkauf	4,0 – 4,5 %
	unbebaut Wohnen, Weiterverkauf	2,5 %
	bebaut Wohnen, Weiterverkauf	4,0 %
	unbebaut Gewerbe, Erstverkauf	6,0 – 7,0 %
	bebaut Gewerbe, Erstverkauf	7,0 – 8,0 %
Oder-Spree	unbebaut Wohnen	3,2 – 4,5 %
	unbebaut Gewerbe	4,8 – 6,0 %
	bebaut allgemein	2,0 – 6,5 %
Potsdam-Mittelmark	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Erholung	4,0 %
Prignitz	verschiedene Nutzungen	4,0 – 6,0 %
Spree-Neiße	Wohnen	4,0 – 4,5 %
Uckermark	unbebaut Wohnen	1,68 – 4,68 %
	unbebaut Gewerbe	3,18 – 4,0 %
	bebaut Wohnen EFH	6,0 %
	bebaut Wohnen RH	1,68 – 2,31 %
	bebaut Gewerbe	3,4 – 6,0 %
Frankfurt (Oder)	Wohnen	4,5 %
	soziale Zwecke	5,0 %
	Gewerbe	6,0 – 7,0 %

Bodenpreisniveau -
starkes Gefälle zur
äußeren Landesgrenze

Bild 5.2/01 Bodenrichtwerte Niveauvergleich / Berlin -
äußere Landesgrenze

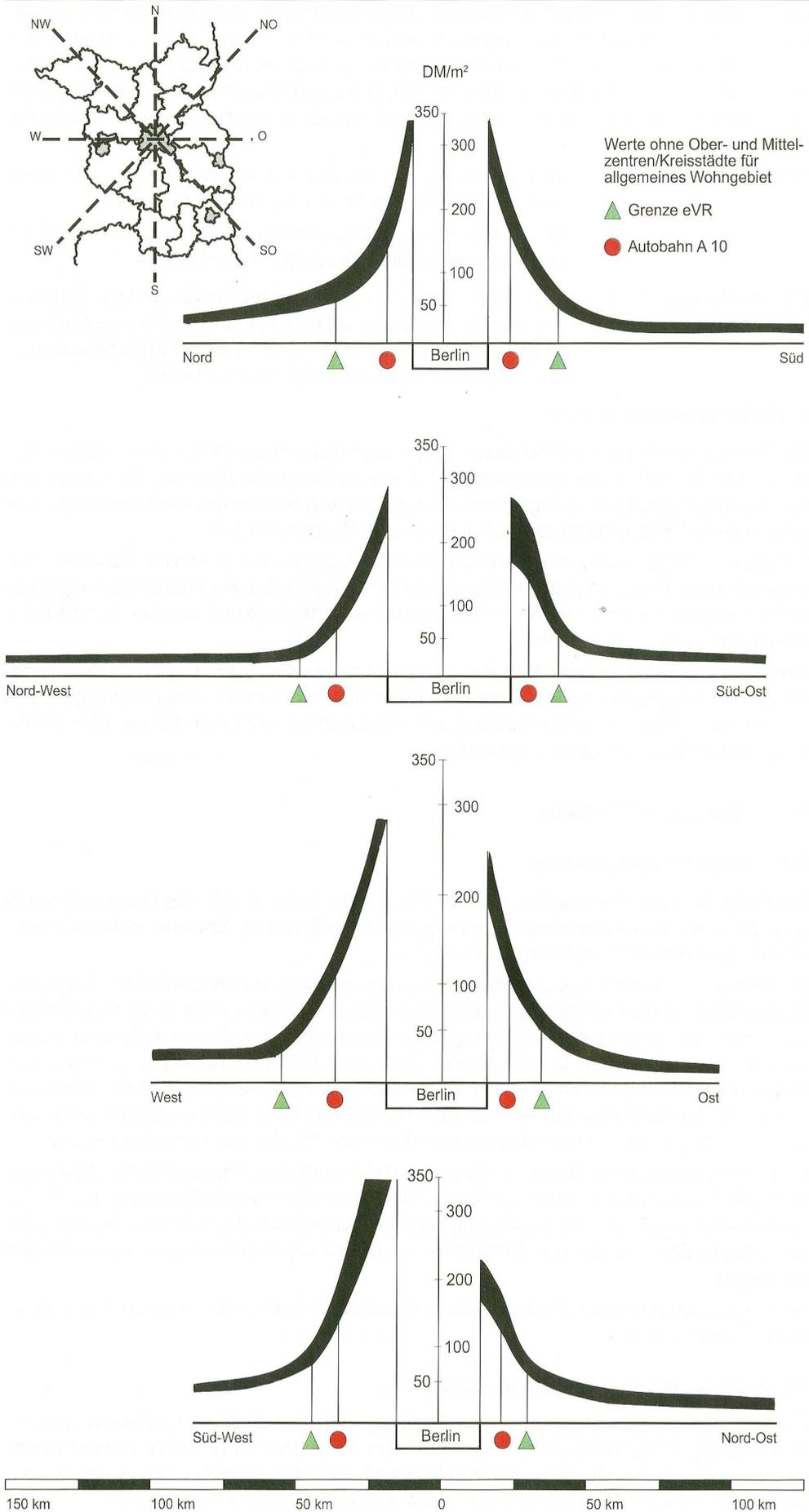
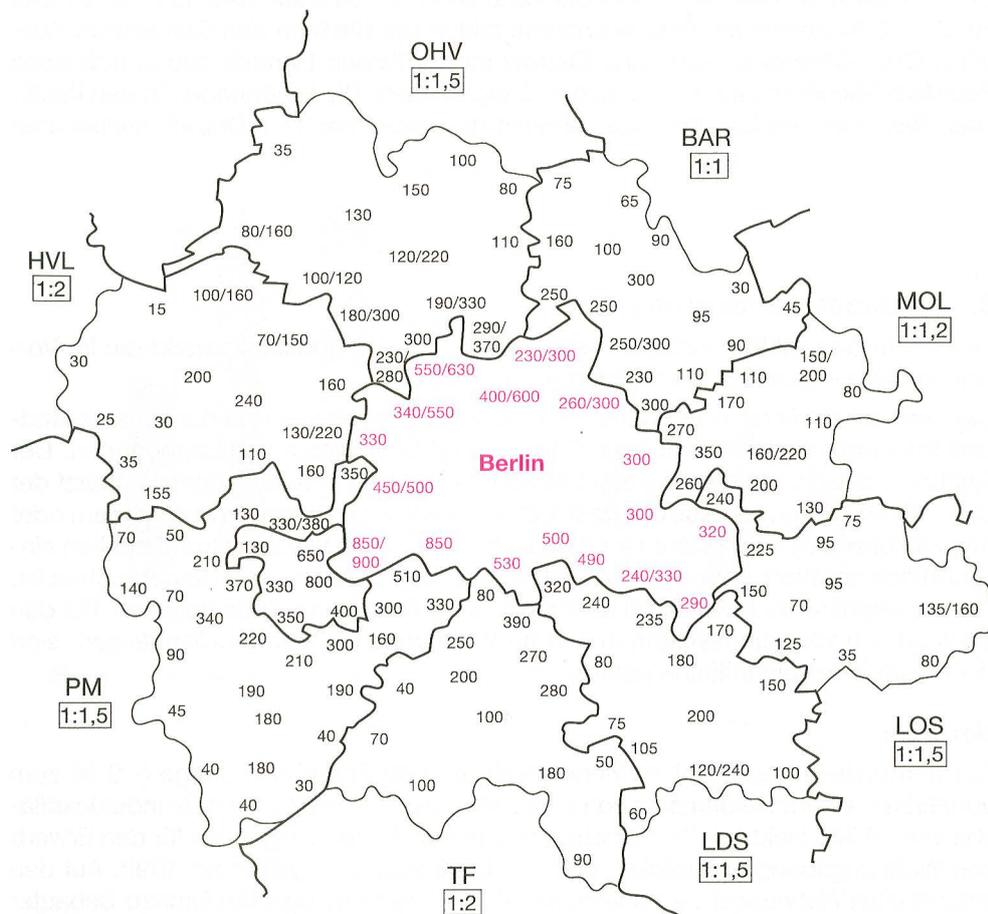


Bild 5.2/02

Bodenrichtwerte an der Grenze Brandenburg-Berlin

Bodenrichtwerte an der
Stadtgrenze Berlin

Bemerkung: - allgem. Wohnlagen GFZ ca. 0,4
 (Brandenburg einschl. neuer Wohngebiete)
 - 1:2 ∅ Wertverhältnis im Grenzbereich

Die Bodenrichtwertkarten werden vom Landesvermessungsamt Brandenburg landeseinheitlich hergestellt. Sie werden durch die Gutachterausschüsse für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Sie können gegen Gebühr bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erworben werden. Der komplette Kartensatz für das Land Brandenburg (18 Einzelkarten) oder Zusammenstellungen für landesweite Regionen wie Ostbrandenburg oder engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin sind nur beim Landesvermessungsamt – Kundenservice Frankfurt (Oder) – zu beziehen.

Bodenrichtwertkarten

Zusätzlich zu den vorgenannten Karten bietet das Landesvermessungsamt interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an. Sie ist ebenfalls beim Kundenservice für 490 DM erhältlich. Die Veröffentlichung im Internet wird vorbereitet.

CD-ROM

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland weisen im Land Brandenburg auch für o. g. Stichtag eine große Spanne auf (Bild 5.2/01). Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark häufig Werte zwischen 6 und 12 DM/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 200 und 300 DM/m². Spitzenwerte liegen hier bei 510 DM/m² in Kleinmachnow, 440 DM/m² in Ahrensfelde und 380 DM/m² in Groß Glienicke. In der Landeshauptstadt Potsdam wurde der höchste Bodenrichtwert Brandenburgs mit 1.400 DM/m² für das Sanierungsgebiet Brandenburgische Straße beschlossen.

Im Vergleich zum Vorjahr (Stichtag 31.12.1998) erhöhten sich 12 % der Bodenrichtwerte, eine fallende Tendenz zeigten 10 %. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein kaum verändertes Bodenrichtwertniveau. Betrachtet man aber einzelne Regio-

nen oder Gemeinden, sind Veränderungen der Werte in der Spanne von 10 – 15 % durchaus anzutreffen. Besonders im engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin ist die Mehrzahl der Bodenrichtwerte auch für voll erschlossene Grundstücke um 5 – 10 % gesunken. Eine Ausnahme bilden die Werte in den Gemeinden Seeburg, Groß Glienicke, Golm und Geltow im nördlichen Bereich des Landkreises Potsdam-Mittelmark mit ca. 10 %igen Steigerungen. Die Erhöhungen in den ländlichen Regionen des Landes liegen absolut gemessen bei 3 – 8 DM/m², stellen aber

6. Zusammenfassung

Im Berichtsjahr 1999 konnte der brandenburgische Grundstücksmarkt die im Vorjahr wieder eingesetzte Konsolidierung bestätigen.

Die Erwerbsvorgänge zum Erstkauf von Wohnungseigentum und der Umsatz land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen sind bedeutsam zurückgegangen. Der Geldumsatz lag unter dem Niveau des Jahres 1992. Unabhängig davon schätzt der Obere Gutachterausschuss ein, dass das Interesse von anlagebereiten Käufern oder hart kalkulierenden Investoren an Baulandflächen und bebauten Grundstücken einschließlich am Wohnungseigentum in guten und sehr guten Lagen ungebrochen ist. Die Bodenpreise für baureifes Bauland haben ihr Niveau von 1998 gehalten. Für den Erstkauf von Wohnungseigentum und für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern sind die Preise je m² Wohnfläche gefallen.

Umsätze

Der Immobilienumsatz hat im Berichtsjahr 41.660 Erwerbsvorgänge (- 9 % zum Vorjahr) mit einem Geldumsatz von 6.222 Mio. DM (- 31 %) für eine Grundstücksfläche von 48.786 Hektar (- 24 %) betragen. Mit fast 12.200 Vorgängen für den Erwerb von Wohnungsbaugrundstücken war das Marktinteresse größer als 1998. Auf den individuellen Wohnungsbau entfielen dabei 72 % der Vorgänge. Der Umsatz bebauter Wohngrundstücke ist um - 12 % etwas zurückgegangen, der Erwerb von Wohnungseigentum ist dagegen auf 2.451 Vorgänge, d. h. um 52 % zum Vorjahr, gefallen. Die deutliche Reduzierung des Flächenumsatzes hat ihre Ursache auf dem Grundstücksteilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Anfang des Jahres 1999 getroffene Entscheidung der Europäischen Kommission über einen Verkaufsstop von Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) bewirkte diese Folgen auf dem Teilmarkt. Die Anteile des engeren Verflechtungsraumes an den Umsätzen auf dem Grundstücksmarkt des Landes waren nach wie vor mit 61 % des Geldumsatzes bei 38 % aller Erwerbsvorgänge groß.

Preisniveau und Preisentwicklung

Der Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt hat sich offensichtlich in Brandenburg vollzogen. Bester Ausdruck dafür sind die Boden- und Wohnflächenpreise.

Unbebaute Bauflächen für den Wohnungsbau kosteten im Landesdurchschnitt 68 DM/m² (- 14 % zum Vorjahr). Baureife Grundstücke lagen mit 114 DM/m², darunter 171 DM/m² im engeren Verflechtungsraum und 63 DM/m² im äußeren Entwicklungsraum, auf gleichbleibend hohem Niveau. Baureifes Gewerbebauland wurde für 44 DM/m² gehandelt. Die Preise für Rohbau- und Bauerwartungsland sind für beide Nutzungen gefallen. Die generellen Preisunterschiede zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum haben 3 : 1 und 4 : 1 betragen. Ein- und Zweifamilienhäuser wurden im Durchschnitt für 230 TDM erworben, der Wohnflächenpreis lag bei 2.460 DM/m² Wohnfläche. Der Erstkauf von Wohnungseigentum war um rd. 400 DM/m² Wohnfläche, die durchschnittliche Wohnung im Reihen- oder in der Doppelhaushälfte um rd. 900 DM/m² Wohnfläche teurer. Die Bodenpreise für land- und forstwirtschaftliche Flächen haben sich gegenüber dem Vorjahr in allen Nutzungsbereichen erhöht, was seine Ursache im vorgenannten Verkaufsstop haben kann.

Bild 6/01

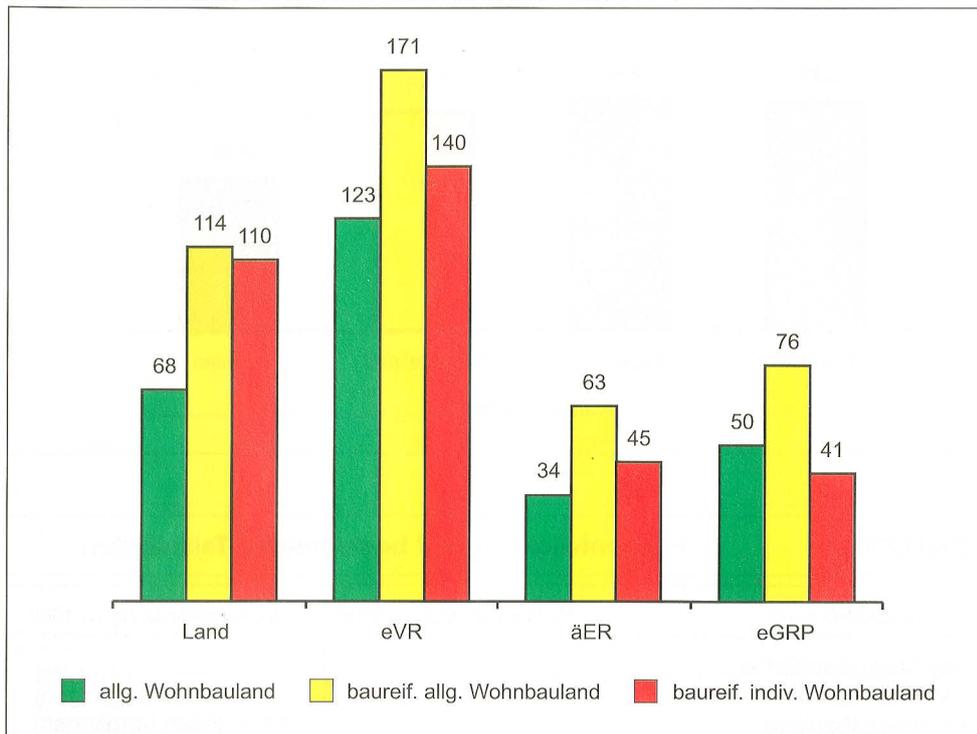
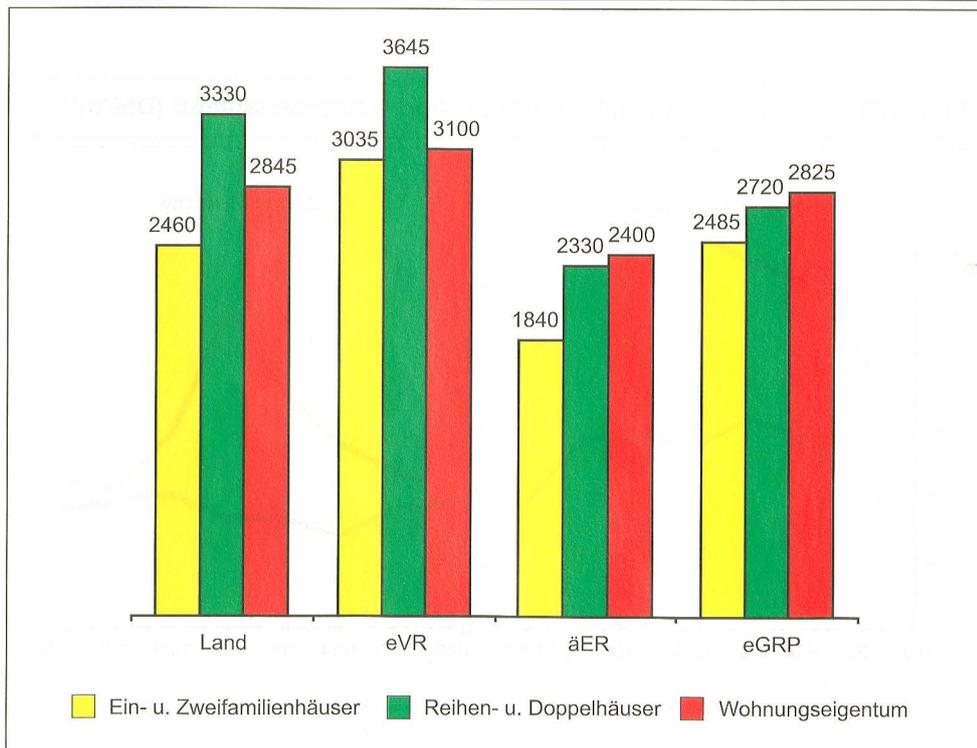
Bodenpreise für Wohnbauland (DM/m²)

Bild 6/02

Wohnflächenpreise (DM/m²)

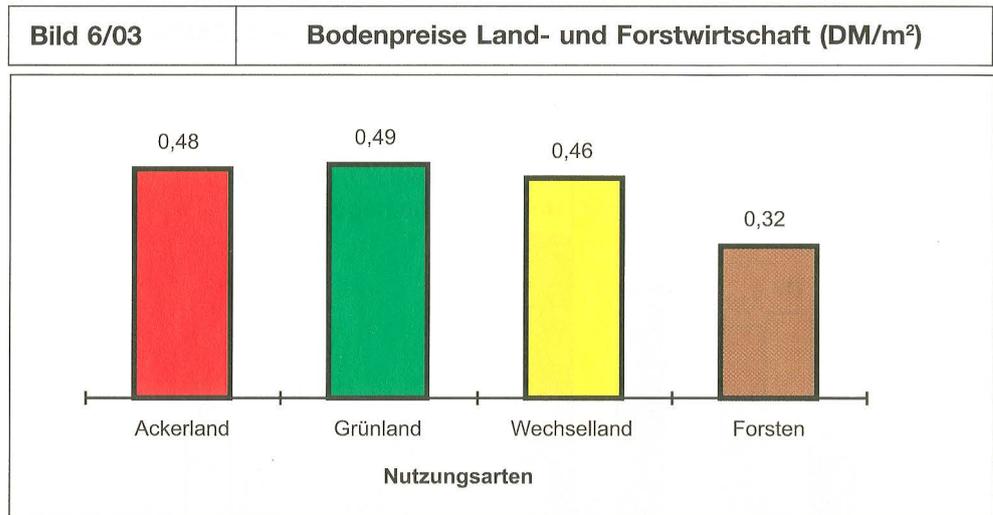


Bild 6/04 **Preisentwicklung auf bedeutenden Teilmärkten**

Grundstücksteilmarkt	Preisentwicklung zu 1998	Umsatzentwicklung zu 1998
Unbebaute Bauflächen • Wohnbauland • Gewerbebauland	0 % ¹⁾	- 1 % (nach Vorgängen) - 18 % (nach Vorgängen)
Bebaute Grundstücke • Ein- und Zweifamilienhäuser • Reihenhäuser/Doppelhaushälften	+ 1 % - 2 %	- 5 % (nach Vorgängen) - 17 % (nach Vorgängen)
Wohnungseigentum • Erstverkäufe • Weiterverkäufe	- 14 % - 19 %	- 56 % (nach Vorgängen) + 94 % (nach Vorgängen)
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen • Ackerflächen • Forsten	+ 9 % + 60 %	- 44 % (nach Flächen) - 54 % (nach Flächen)

¹⁾nicht vergleichbar mit 1998

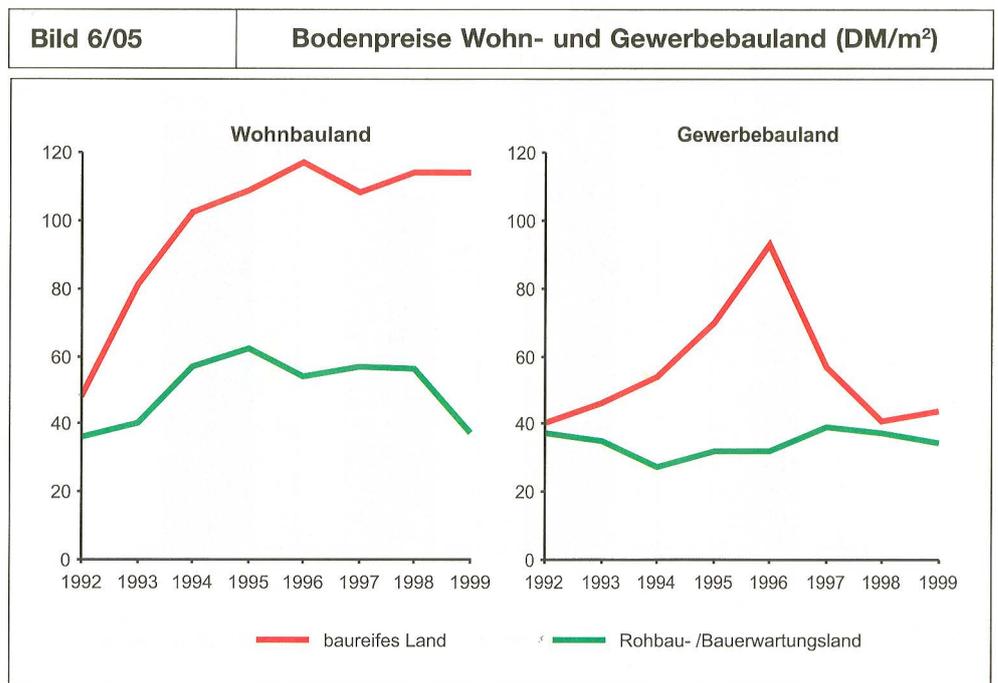


Bild 6/06

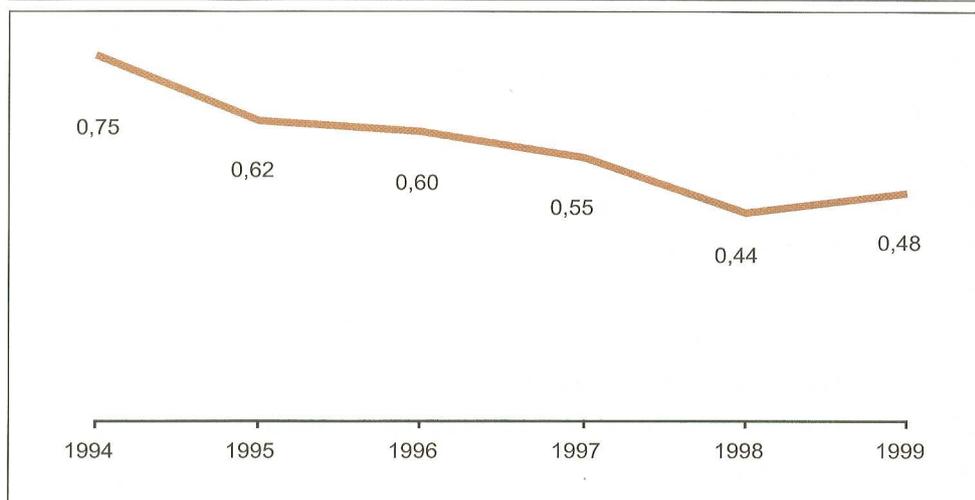
Bodenpreise Ackerland (DM/m²) / Land

Bild 6/07

Entwicklung der Wohnflächenpreise / Land und eVR

Nutzungen	DM/m ² WF	1997		1998		1999	
		Land	eVR	Land	eVR	Land	eVR
Wohnungseigentum (Erstverkauf)		3.350	3.750	3.300	3.700	2.850	3.100
Ein- und Zweifamilienhäuser		2.400	3.000	2.500	3.035	2.455	3.040
Reihenhäuser und Doppelhaushälften		3.050	3.650	3.300	3.585	3.325	3.645
Mehrfamilienhäuser		1.150	1.750	1.500	2.240	905	990

Vorwiegend verwendete Abkürzungen

AKS	Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl.	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
eGRP	engerer Grenzraum zu Polen
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
EW	Einwohner
GAA	Gutachterausschuss
GAGebO	Gutachterausschuss - Gebührenordnung
GAV	Gutachterausschussverordnung
GS	Geschäftsstelle
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt Brandenburg
KAG	Kommunalabgabengesetz
KPS	Kaufpreissammlung
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
LK	Landkreis
MD	Dorfgebiet
mod.	modernisiert
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OGA	Oberer Gutachterausschuss
RdErl	Runderlass
RH	Reihenhaus
WA	allgemeines Wohngebiet
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
WET	Wohnungs- und Teileigentum
WF	Wohnfläche
ZFH	Zweifamilienhaus

Grundstücksteilmärkte nach AKS

ub	unbebaute Bauflächen	lf	land- und forstwirtschaftliche Flächen
bb	bebaute Grundstücke	gf	Gemeinbedarfsflächen
ei	Wohnungs- und Teileigentum	sf	sonstige Flächen

Notizen:

BODENRICHTWERTKARTEN

LAND BRANDENBURG



Inhalt

- ▶ Darstellung von über 4000 Bodenrichtwerten des Landes auf der Grundlage der Regionalkarten 1:100 000 und weitere 100 Stadt- und Detailkarten
- ▶ Übersicht des Landes Brandenburg 1:1 500 000
- ▶ Topographische Landeskarte 1:300 000
- ▶ Ortsregister des Landes Brandenburg
- ▶ Anschriften der Gutachterausschüsse
- ▶ Informationen über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- ▶ **TOP-Aktuell:** die neue Gutachterausschussverordnung
- ▶ Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Programmfunktionen

- ▶ Auswahl verschiedener Kartengrundlagen zur Bildschirmdarstellung
- ▶ Darstellung eines vom Nutzer ausgewählten Kartenausschnittes auf dem Bildschirm
- ▶ Auswahl des darzustellenden Kartenausschnittes über
 - Ortssuche (Positionierung über Ortsname)
 - Blattschnittfreies Verschieben (Scrollen) mit Scrollbalken
 - Vergrößern/Verkleinern (Zoomen) im selben Maßstab (Kartengrundlage)
 - Zoomen mit Maßstabswechsel
- ▶ Darstellung und Markierung eines im Ortsverzeichnis zur Suche eingegebenen Ortes im Kartenausschnitt
- ▶ Kopieren des auf dem Bildschirm dargestellten Kartenausschnittes in die Zwischenablage
- ▶ Drucken des Kartenausschnittes
- ▶ Anzeige der Kartenlegende
- ▶ Anzeige von Koordinaten im amtlichen Bezugssystem ETRS89 (UTM-Abbildung)
- ▶ Darstellung der Verwaltungsgrenzen im jeweiligen Kartenausschnitt
- ▶ Messen von Strecken und Flächen
- ▶ Eingabe eigener Sachdaten und Georeferenzierung in Datenbank mit angeschlossener Suchfunktion

Technische Voraussetzungen

Betriebssystem: Windows™ 95/98, Windows™ NT

Hardware: ▶ Pentium Prozessor ▶ Hauptspeicher 20 MB empfohlen

▶ Grafikkarte mind. SVGA ▶ Festplatte 35 MB freier Speicherplatz

▶ lokales CD-ROM-Laufwerk nach ISO 9660

Bestellschein

einfach faxen: 0335/5582-702

oder per Post an folgende Adresse:

Landesvermessungsamt Brandenburg

Zentralversand

Robert-Havemann-Str. 7

15236 Frankfurt (Oder)

Ja, ich bestelle

(bitte Anzahl eintragen)

_____ Exemplare CD-ROM „Bodenrichtwertkarte
Land Brandenburg“ zum Preis von je 490,- DM
(zzgl. DM 6,40 Porto, Verpackung, Versicherung)

Name, Vorname _____

Straße, Nr. _____

Postleitzahl, Ort _____

Datum, Unterschrift _____

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) 4036313	(03321) 4036294
5.	Märkisch-Oderland (MOL)	Klosterstraße 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 Straße 22 15841 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351718
9.	Ostprignitz-Ruppin (OPR)	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 62490	(033971) 62409
10.	Potsdam-Mittelmark (PM)	Lankeweg 4 14513 Teltow	(03328) 318311	(03328) 318315
11.	Prignitz (PR)	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße (SPN)	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	(0355) 49912215	(0355) 49912111
13.	Teltow-Fläming (TF)	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084203	(03371) 6089090
14.	Uckermark (UM)	Dammweg 11 16303 Schwedt	(03332) 441816	(03332) 441850
15.	Brandenburg an der Havel (BRB)	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg an der Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus (CB)	Karl-Marx-Straße 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-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)		
	LVermA Brandenburg Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702

Ab Mai 2000

NEUERSCHEINUNG

Ab Mai 2000

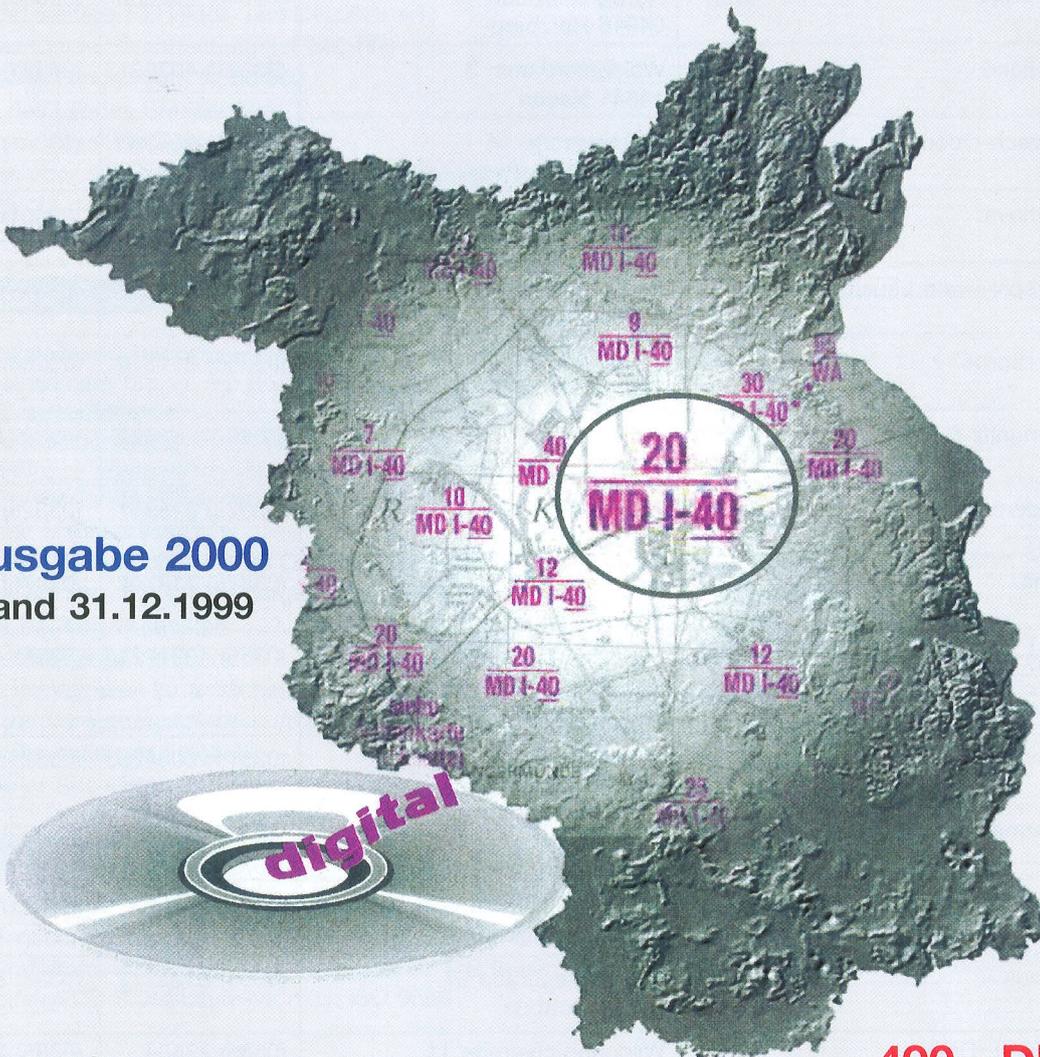
BODENRICHTWERTKARTEN

LAND BRANDENBURG



N
E
U
★
★
★
N
E
U
★
★
★
N
E
U

N
E
U
★
★
★
N
E
U
★
★
★
N
E
U



Ausgabe 2000
Stand 31.12.1999

Herausgeber:
Landesvermessungsamt Brandenburg
in Zusammenarbeit mit den
Gutachterausschüssen für Grundstückswerte
im Land Brandenburg

490,- DM
(250,53 €)

Landesvermessungsamt



Brandenburg

Beschreibung und Bestellschein der CD finden Sie auf der Seite 56.