

**Oberer Gutachterausschuss  
für Grundstückswerte**

**LAND  
BRANDENBURG**



**Landeshauptstadt  
Potsdam**

Zum Preußenjahr 2001

„Die Kenntnis der Geschichte Preußens  
mit ihren schweren und guten Zeiten  
gehört zu den Fundamenten der  
europäischen Zukunft.“

(Richard von Weizsäcker)



Neues Palais

**Grundstücksmarktbericht 2000**

## Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

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

### 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 2001
Satz und Druck:	Landesvermessungsamt Brandenburg Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam
Bezug:	Landesvermessungsamt Brandenburg Kundenservice Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder) Telefon (03 35) 55 82 - 7 00 • Telefax (03 35) 55 82 - 7 02 E-Mail: vertrieb@lvermaff.brandenburg.de
Gebühr:	40,00 DM
Foto:	Landesvermessungsamt Brandenburg

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

## Vorwort

Mit dem nachfolgenden „Bericht 2000“ untersucht und beschreibt der Obere Gutachterausschuss zum 10. Mal den Brandenburgischen Grundstücksmarkt. Das veranlasst zu einer Rückschau auf eine insgesamt gesehen erfolgreiche Tätigkeit der Brandenburger Gutachterausschüsse. Es ist gelungen, den Gesetzesauftrag umzusetzen und mit Bodenrichtwerten, Grundstücksmarktberichten, sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Verkehrswertgutachten den Grundstücksmarkt transparent abzubilden und so zur Festigung eines freien, marktwirtschaftlich orientierten Grundstücksmarktes beizutragen. Dass die Ergebnisse nicht immer und jedem gefallen haben, soll nicht verschwiegen werden.

Mit Interesse verfolgt die Öffentlichkeit das Geschehen auf dem Grundstücksmarkt und wird dabei von den Gutachterausschüssen unterstützt. Gutachterausschüsse sorgen für eine Marktorientierung, die allen helfen kann, die Immobilien erwerben, veräußern oder beleihen.

Das marktwirtschaftliche Prinzip von Angebot und Nachfrage hat sich seit 1990 fortentwickelt. Die individuellen Interessen der Marktteilnehmer wurden durch gesetzliche Rahmenbedingungen, z. B. des besonderen Städtebaurechtes, durch die wirtschaftliche Entwicklung und die begrenzte Verfügbarkeit von marktfähigen Grundstücken beeinflusst. Zusätzlich wird der Brandenburgische Grundstücksmarkt durch die zentrale Lage der Hauptstadt Berlin mit ihrer wirtschaftlichen und sozialen Ausstrahlung geprägt. Mit seinen Grundstücksmarktberichten für das Land Brandenburg konnte der Obere Gutachterausschuss über die regional sehr unterschiedlichen Entwicklungen zeitnah informieren.

Bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses laufen alle Marktdaten, die in den örtlichen Gutachterausschüssen durch Auswertung der Kaufverträge erfasst werden, zusammen. So kann eine Gesamtschau des Brandenburgischen Grundstücksmarktes hergestellt werden. Dass bei dieser Globalisierung die örtliche Darstellungsschärfe abnimmt, ist selbstverständlich. Der Obere Gutachterausschuss empfiehlt deshalb, zur Konkretisierung seiner allgemeinen Feststellungen die Marktberichte und die Auskünfte der örtlichen Gutachterausschüsse heran zu ziehen.

Basis aller Marktinformationen sind die Kaufpreissammlungen, die bei den örtlichen Gutachterausschüssen automatisiert geführt werden. Die Datenverarbeitungssysteme sind vernetzt und haben sich im Laufe der letzten 10 Jahre bewährt. Dabei leistete das Landesvermessungsamt Brandenburg mit seinem technischen know-how entscheidende Hilfestellung. Der Grad der Technisierung schreitet voran. So wird vom Landesvermessungsamt eine CD-ROM mit allen Bodenrichtwerten des Landes angeboten. Dieses neueste Produkt berechtigt zu der Hoffnung, dass die Gutachterausschüsse auch in der Zukunft zeitnah und in beispielhafter Qualität über das Marktgeschehen berichten können. In diesem Sinne wünsche ich den Lesern des Marktberichtes „Brandenburg 2000“ eine informative Lektüre.

Der Grundstücksmarktbericht 2000 für das Land Brandenburg wurde durch die Geschäftsstelle erarbeitet und am 15.05.2001 vom Oberen Gutachterausschuss bestätigt.

Professor Dietrich Ribbert

Mai 2001

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Vorwort</b>	
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2000 - Zusammenfassung</b>	3
<b>2. Allgemeines</b>	4
2.1 Rechtsgrundlagen	4
2.2 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	4
2.3 Land Brandenburg im Überblick	6
<b>3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt</b>	8
3.1 Kaufverträge	8
3.2 Flächenumsatz	9
3.3 Geldumsatz	10
3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2000	10
<b>4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	12
4.1 Unbebaute Bauflächen	12
4.2 Bebaute Grundstücke	14
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	16
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	18
4.5 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	18
<b>5. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse</b>	19
5.1 Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke	19
5.2 Kleingartenpachten	20
5.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	21
<b>6. Bodenrichtwerte</b>	23
6.1 Gesetzlicher Auftrag	23
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	23
6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	24



# 1. Der Grundstücksmarkt 2000 - Zusammenfassung -

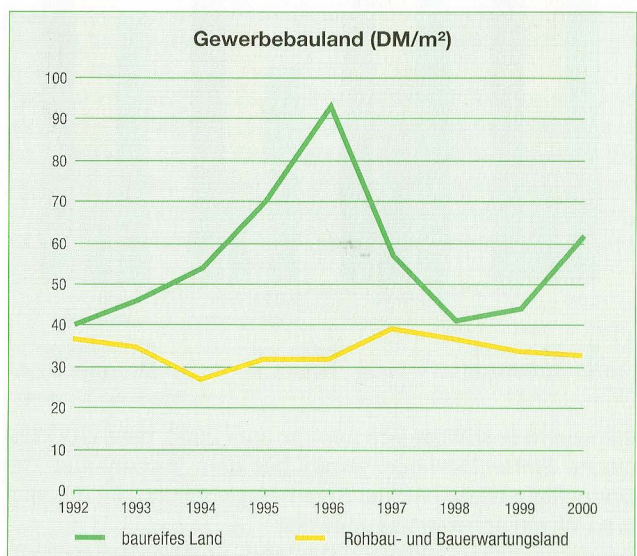
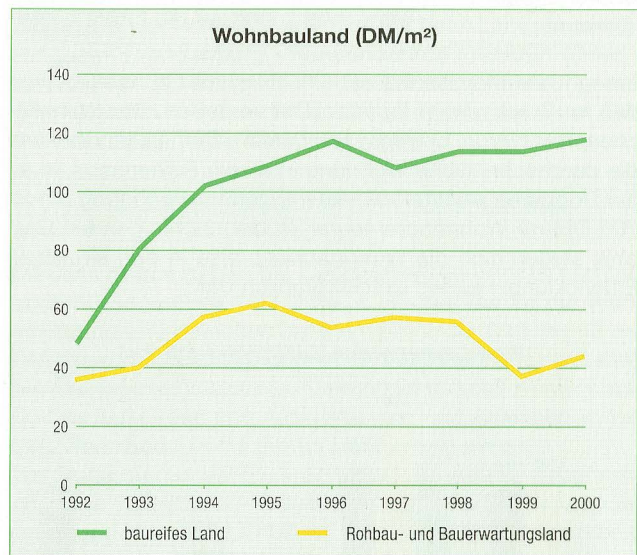
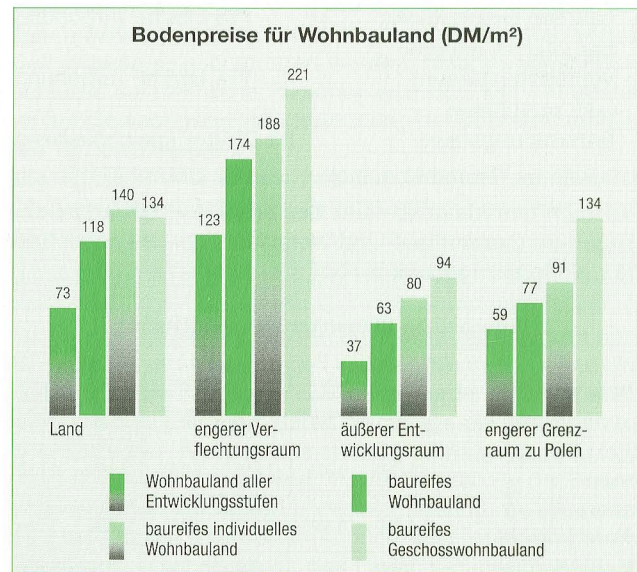
Die im vergangenen Jahr prognostizierte Konsolidierung des Grundstücksmarktes hat sich bestätigt. Die verhaltene Entwicklung der Wirtschaft prägte auch das Grundstücksmarkteschehen. Auf dem Grundstücksmarkt ist für das Jahr 2000 ein Rückgang der Kaufverträge um 9 % registriert worden. Diese Kaufverträge umfassen auch Tausch, Enteignung und Zwangsversteigerung. Der Geldumsatz ging um 7 % zurück. Veränderte steuerliche Bedingungen und geringere Investitionstätigkeit führten allgemein zu sinkenden Umsatzzahlen. Für gute bis sehr gute Lagen schätzt der Obere Gutachterausschuss ein, dass das Interesse anlegereifer Käufer und Investoren an Baulandflächen und bebauten Grundstücken weiterhin vorhanden ist. Das bestätigten zahlreiche große Investitionsvorhaben im Land Brandenburg. Die nachfolgende Tabelle stellt die Entwicklung der Grundstücksteilmärkte im Überblick dar.

Grundstücksteilmärkte im Überblick				
Märkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. DM)	Ø Preise
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
<b>Registrierte Verträge</b>	<b>37.741</b> - 9 %	<b>58.027</b> + 19 %	<b>5.789</b> - 7 %	-
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	9.056 - 14 %	1.179 - 17 %	867 - 13 %	74 DM/m <sup>2</sup> + 6 %
Gewerbe	603 - 9 %	662 + 45 %	257 + 51 %	39 DM/m <sup>2</sup> + 5 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.167 - 8 %	1.922 - 29 %	1.247 - 10 %	225 TDM - 2 %
Reihen- und Doppelhäuser	2.552 - 24 %	177 - 28 %	654 - 29 %	275 TDM - 7 %
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.410 - 37 %	-	321 - 38 %	2.850 DM/m <sup>2</sup> WF 0 %
Weiterverkauf Wohnungseigentum	158 - 2 %	-	32 + 7 %	2.615 DM/m <sup>2</sup> WF + 6 %
<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>				
Ackerflächen	1.573 + 17 %	7.274 - 9 %	44 + 16 %	0,60 DM/m <sup>2</sup> + 25 %
Forsten	1.053 + 15 %	11.156 + 32 %	32 + 19 %	0,29 DM/m <sup>2</sup> - 9 %

Bemerkungen: Die prozentualen Angaben sind Vergleiche mit dem Jahr 1999. Die Veränderungen im Geldumsatz und bei den Durchschnittspreisen können sowohl allgemein konjunkturbedingt sein als auch auf einer abweichenden Zusammensetzung der Kauffälle beruhen.

Gegenüber dem Vorjahr sind mehr Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen registriert worden. Dieses ist zurückzuführen auf die Aufhebung der Anfang des Jahres 1999 getroffenen Entscheidung der Europäischen Kommission über den Verkaufsstopp von Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz. Das Flächenenerwerbsprogramm schafft eine wichtige Grundlage für die Privatisierung des früher volkseigenen Vermögens in der Land- und Forstwirtschaft.

Der Wandel vom Nachfrage- zum Angebotmarkt hat sich im Land Brandenburg uneinheitlich vollzogen. Auf dem Grundstücksmarkt der **unbebauten Bauflächen** konnte folgende preisliche Entwicklung im Landesdurchschnitt zum Vorjahr festgestellt werden:



- unbebaute Bauflächen insgesamt 73 DM/m<sup>2</sup> (Erhöhung)
- Rohbau- und Bauerwartungsland für Wohnbaugrundstücke 44 DM/m<sup>2</sup> (Erhöhung) und für Gewerbebaugrundstücke 33 DM/m<sup>2</sup> (gleichbleibend)

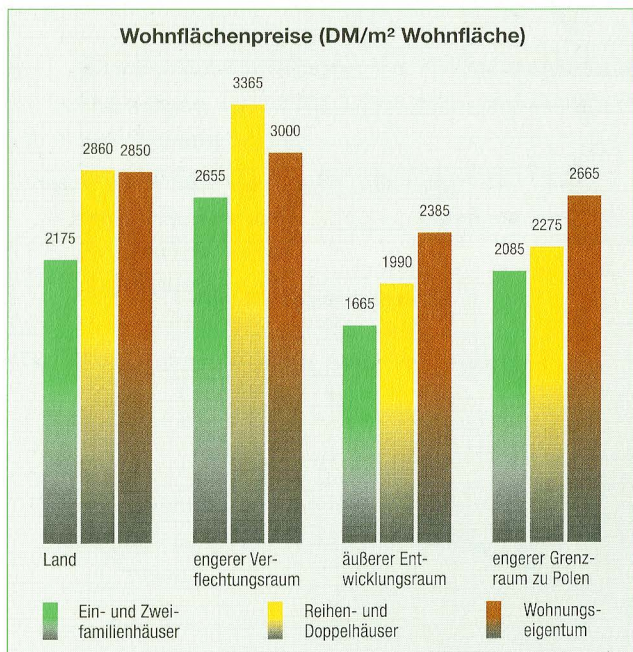


- baureife Grundstücke 118 DM/m<sup>2</sup> (Erhöhung)  
darunter im engeren Verflechtungsraum 174 DM/m<sup>2</sup> (Erhöhung)  
und im äußeren Entwicklungsraum 63 DM/m<sup>2</sup> (gleichbleibend)
- baureifes Gewerbebauland 62 DM/m<sup>2</sup> (Erhöhung)

Auf dem Grundstücksmarkt der **bebauten Grundstücke** gingen die Gesamtkauf- und Wohnflächenpreise gegenüber dem Vorjahr insgesamt zurück.

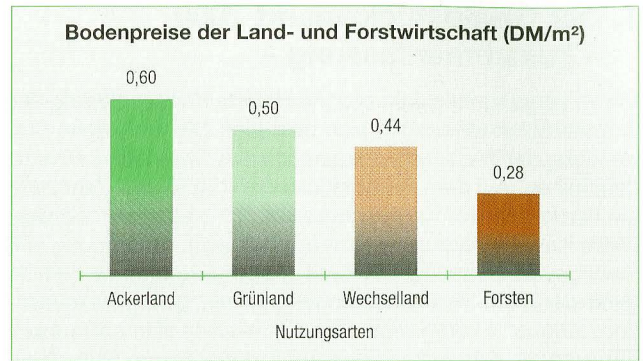
Nutzungen	1998		1999		2000	
	Land	engerer Verflechtungsraum	Land	engerer Verflechtungsraum	Land	engerer Verflechtungsraum
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.500	3.035	2.455	3.040	2.175	2.655
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.300	3.585	3.325	3.645	2.860	3.365
Mehrfamilienhäuser	1.500	2.240	905	990	790	1.000
Wohnungseigentum (Erstverkauf)	3.300	3.700	2.850	3.100	2.850	3.000

Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück wurden im Durchschnitt für 225 TDM veräußert. Der Wohnflächenpreis hierbei betrug 2.175 DM/m<sup>2</sup>. Dem gegenüber war die durchschnittliche Wohnung in einem Reihenhaus, in einer Doppelhaushälfte oder einer Eigentumswohnung um rd. 700 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche teurer. In der nachfolgenden Graphik stellen sich die Wohnflächenpreise in den einzelnen Entwicklungsräumen unterschiedlich dar.



Insgesamt bestätigte sich auch im Jahr 2000, dass das klassische Einfamilienhaus gegenüber dem Reihenhaus, der Doppelhaushälfte und der Eigentumswohnung die günstigsten Wohnflächenpreise aufweist.

Auf dem Grundstücksmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** erhöhten sich die Bodenpreise gegenüber dem Vorjahr auf den Teilmärkten für Acker- und Grünland. Für Ackerlandflächen wurden im Durchschnitt 0,60 DM/m<sup>2</sup> bezahlt. Die Preise für Grünland erhöhten sich auf 0,50 DM/m<sup>2</sup>. Für Wechselland und Forsten gingen die Grundstückspreise zurück.



## 2. Allgemeines

### 2.1 Rechtsgrundlagen

Im Land Brandenburg bestehen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte. Zur Erledigung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Rechtsgrundlagen sind hauptsächlich:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Dezember 1997 (BGBl. I S. 2902, 2903)
- 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)
- 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 (Gutachterausschuss-Gebührenordnung - GAGebO) vom 17. August 1999 (GVBl. II Seite 474, 527)

### 2.2 Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

#### Aufgaben

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind selbständige unabhängige Kollegialgremien.

Gutachterausschüsse als unabhängige Landesgremien

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 Bundeskleingartengesetz) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
- Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der Flächenenerwerbsverordnung

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
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
- Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Aufgaben auf Antrag
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren 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.

### Leistungen

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses kann von den Geschäftsstellen unter Beachtung des Datenschutzes (Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 1999 (GVBl. S. 66)) eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung gegeben werden.

### Auskünfte

Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben

über den Zustand des zu bewertenden Grundstücks Vergleichskauffälle genannt. Die Angaben zu den Kaufverträgen müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Die regionalen Gutachterausschüsse ermitteln zum Stichtag 01. Januar jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land.

### Bodenrichtwerte § 193 (4) Baugesetzbuch

Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie haben keine bindende Wirkung. Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen, deren Grundlage die amtlichen topographischen Kartenwerke in den Maßstäben 1 : 100 000, 1 : 25 000 und 1 : 10 000 sind. Mit der Herstellung der Bodenrichtwertkarten wurde das Landesvermessungsamt Brandenburg beauftragt. Die Karten 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).

### Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse

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 vorliegen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. 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.

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, Kunden-

Leistungen der Gutachterausschüsse				
	1997	1998	1999	2000
Bearbeitete Kaufverträge	39.367	45.830	41.660	37.741
davon qualitativ auswertbar	37.175	36.099	35.400	34.300
Erstattete Wertgutachten	609	568	677	635
davon nach § 5 Bundeskleingartengesetz	33	10	7	4
davon nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung	144	253	269	184
Auskünfte aus Datensammlungen	935	1.020	1.525	1.570
Auskünfte über Bodenrichtwerte	54.500	61.500	65.000	67.000
Abgegebene Bodenrichtwertkarten	8.430	8.570	6.735	6.250
davon durch die Gutachterausschüsse	4.960	4.585	4.390	4.010
davon durch das Landesvermessungsamt	3.470	3.985	2.345	2.240
Abgegebene Grundstücksmarktberichte	3.200	3.700	3.420	3.520
davon durch die Gutachterausschüsse	2.250	2.300	2.270	2.395
davon durch den Oberen Gutachterausschuss	950	1.400	1.150	1.125



service Frankfurt (Oder) und über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden. In der Tabelle „Leistungen der Gutachterausschüsse“ wird ein Gesamtüberblick vermittelt.

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

Durch die Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses konnte der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg in den vergangenen Jahren transparent gemacht werden.

Die Marktberichte 2000 wollen dem gestiegenen Interesse der Kunden Rechnung tragen. Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind bemüht, Informationen schnell und aktuell bereitzustellen.

### 2.3 Land Brandenburg im Überblick

Das Land Brandenburg ist mit fast 29.500 km<sup>2</sup> flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit 88 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. In der Mitte des Landes liegt die Bundeshauptstadt Berlin als besondere Metropole.



Als Teil des norddeutschen Tieflandes zwischen Elbe und Oder wird Brandenburg landschaftlich geprägt von Wäldern, Seen, Wiesen- und Ackerflächen sowie von Heide.

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 die zum Teil kleinräumig 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 1.474 Gemeinden zum Jahresende 2000. In mehr als der Hälfte der Gemeinden leben jeweils weniger als 500 Einwohner.

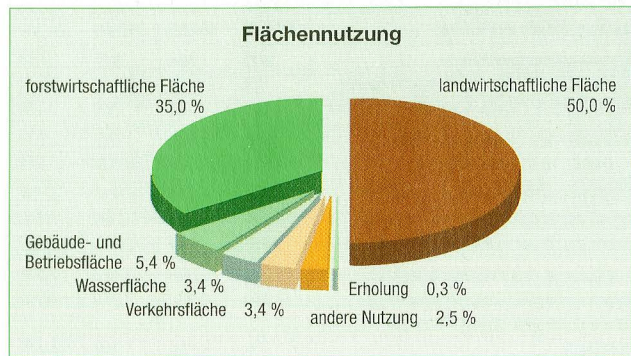
Verwaltungsübersicht



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

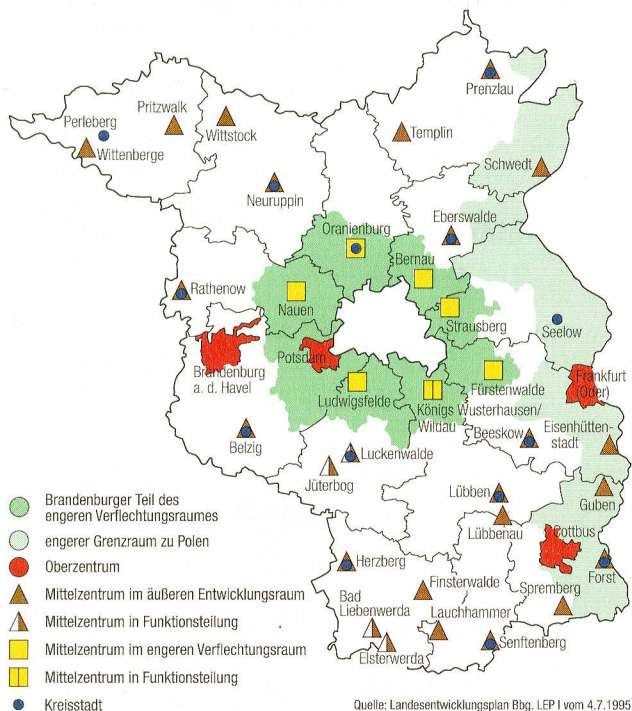
**Landesentwicklung**

- Neben der Betrachtung des Gesamttraumes als Teilräume
- 1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin**
  - 2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg**
- wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.





**Grundzüge der Landesentwicklung**



Das Landesentwicklungsprogramm beschreibt die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

**engere Verflechtungsraum**

Der engere Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin wird gebildet aus Berlin und dem Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes.

Berlin übt eine Metropolfunktion aus. Der Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes erfüllt vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin. Zugleich nimmt er Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg wahr. Die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotentiale werden so organisiert, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert werden. Potsdam wird in seiner Funktion als Landeshauptstadt entwickelt und gestärkt. 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. 925.000 Einwohner in 247 Gemeinden. Die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 205 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Fläche umfasst rd. 4.480 km<sup>2</sup>, d. h. 15 % der Landesfläche.

**äußerer Entwicklungsraum**

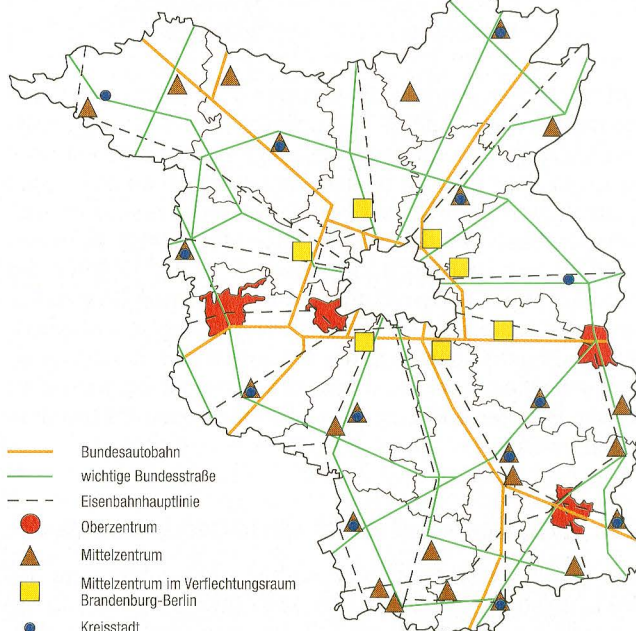
Der äußere Entwicklungsraum wird so entwickelt, dass sowohl sein Wachstumspotential und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Ressourcen erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 68 Einwohnern je km<sup>2</sup> auf. Die Fläche beträgt rd. 25.000 km<sup>2</sup>.

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 brandenburgischen engeren Grenzraum zu Polen (Räumliche Entwicklungstendenzen im Brandenburger engeren Grenzbereich zu Polen - Fachbeiträge des Landesumweltamtes Brandenburg, Titelreihe Nr. 43 -) (siehe dazu Graphik „Grundzüge der Landesentwicklung“). Hier leben rd. 585.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 5.250 km<sup>2</sup> (18 % der Landesfläche). Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 111 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der engere Grenzraum zu Polen gehört zum äußeren Entwicklungsraum.

Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines Sterns von Verkehrsverbindungen. Dadurch verfügt das Land Brandenburg über ein umfangreiches Straßen- und Eisenbahnnetz. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegende Ströme Oder und Elbe. Dieses zeigt die Graphik „Verkehrshauptnetz“.

**Verkehrshauptnetz**



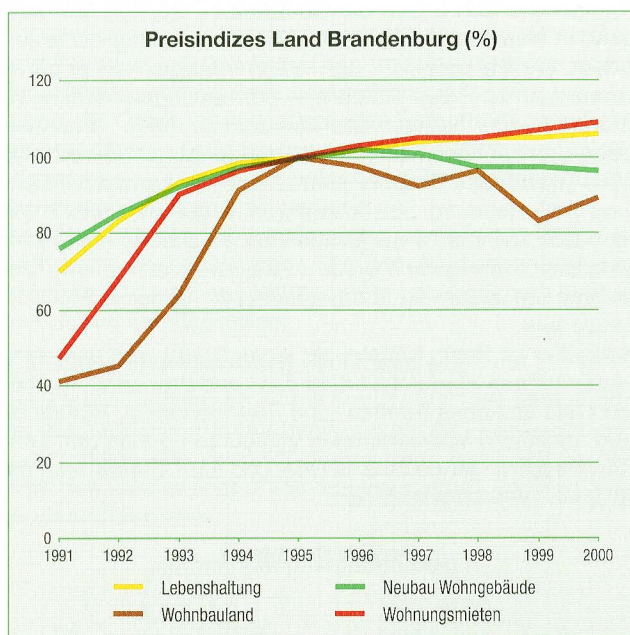
Die Wirtschaftsstruktur des Landes Brandenburg befindet sich nach wie vor im Umbruch. Das Bruttoinlandsprodukt erreichte im Jahr 2000 gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres nur eine Steigerungsrate von 0,3 %. Damit liegt Brandenburg unter dem für Deutschland erreichten realen Wirtschaftswachstum von 3,0 Prozent und unter dem der neuen Bundesländer ohne Berlin mit 1,1 Prozent (Quelle: Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik, Statistisches Jahrbuch 2000).

Baupreisindizes neuer Wohngebäude			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	100,0	100,0	100,0
1996	99,8	99,2	101,0
1997	99,1	97,8	100,7
1998	98,7	96,0	99,0
1999	98,4	93,9	97,8
2000	98,7	92,7	97,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17



Die nachstehende Graphik verdeutlicht die Entwicklung der wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten als Einflussgrößen auf den Brandenburger Grundstücksmarkt.



Mit der Osterweiterung der Europäischen Union wird Brandenburg seine vermittelnde Funktion nach Ost- und Mitteleuropa ausbauen können. „Ostbrandenburg und Westpolen sind auf dem Weg zu einem gemeinsamen europäischen Wirtschaftsstandort“ (Stolpe auf Festveranstaltung zum 150-jährigen Bestehen der IHK Cottbus, März 2001). Brandenburg ist zum größten Handelspartner für Polen unter den ostdeutschen Ländern aufgestiegen. Nach den USA ist Polen zweitwichtigster Abnehmer brandenburgischer Exportgüter. Es geht künftig darum, die grenznahe Zusammenarbeit weiter auszubauen. Damit wird Brandenburg stärker als bisher Brückenland zum schnell wachsenden Wirtschaftsraum im Osten.

### 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt

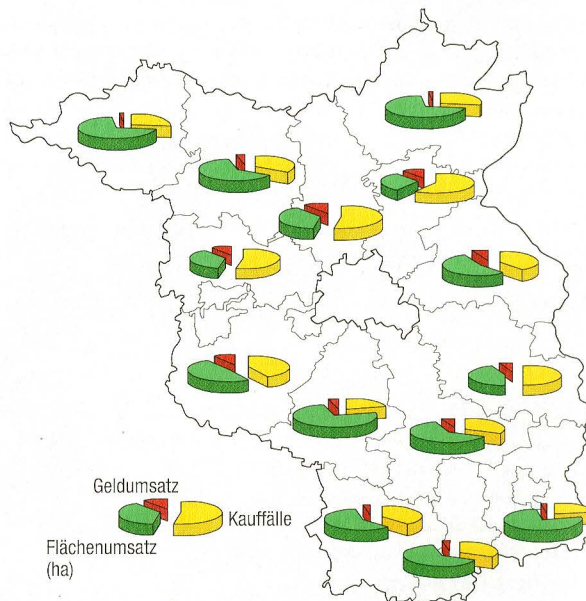
Der Grundstücksmarkt 2000 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. März 2001 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Der Grundstücksmarkt 2000 hat im Land Brandenburg den sinkenden Trend des Vorjahres bestätigt. In allen Grundstücksarten, außer den Flächen der Land- und Forstwirtschaft, ist ein Umsatzrückgang zu verzeichnen. Besonders ist der Erstverkauf von Wohnungseigentum weiter zurückgegangen. Der Erwerb von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen nahm gegenüber dem Vorjahr wieder zu. Der gesamte Geldumsatz lag weiterhin unter dem Niveau des Jahres 1992. Die Graphik „Übersicht zum Grundstücksverkehr“ stellt einen schematischen Überblick über den Grundstücksverkehr in den Landkreisen dar.

#### 3.1 Kaufverträge

Für das Berichtsjahr haben die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **37.741 Kaufverträge** über den Eigentumswechsel auf dem Grundstücksmarkt in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Kaufverträge minus 9 %

#### Übersicht zum Grundstücksverkehr



Bei ca. 15 % der Kaufverträge lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf). Sie wurden bei der Berichterstattung über das Preisniveau nicht berücksichtigt.

Gemessen an der Anzahl der Kaufverträge verringerte sich der Grundstücksmarkt im Landesdurchschnitt um 9 %, darunter in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin um 29 %, Oberspreewald-Lausitz um 22 % und in Oberhavel und Spree-Neiße um 18 %. In Potsdam erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 8 %. Die Städte Brandenburg, Cottbus und Frankfurt (Oder) verzeichneten einen Rückgang von 8 – 15 %. Die Ursache lag insbesondere im Rückgang der Verkaufszahlen von Wohnungseigentum.

Gemessen an der Einwohnerzahl war das höchste Marktinteresse in den Landkreisen Prignitz (18,5 Kaufverträge je 1.000 Einwohner) und Uckermark (21 Kaufverträge je 1.000 Einwohner) festzustellen. In den Landkreisen Dahme-Spreewald, Havelland, Märkisch-Oderland, Oder-Spree und Potsdam-Mittelmark wurden ca. 17,5 Kaufverträge je 1.000 Einwohner getätigt.

Auf dem Grundstücksmarkt wurden gegenüber 1999 im engeren Verflechtungsraum 12 % und im äußeren Entwicklungsraum 8 % weniger Kaufverträge registriert. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

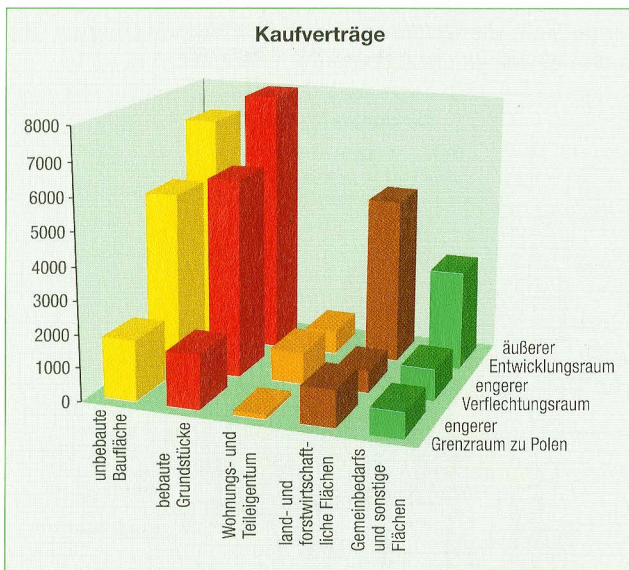
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum			
	Anzahl	% zu 1999	Anzahl	% zu 1999	Anzahl	% zu 1999
unbebaute Bauflächen	5.400	88,8	7.120	82,9	1.829	82,5
bebaute Grundstücke	6.003	88,9	7.964	89,8	1.651	100,4
Wohnungs- und Teileigentum	969	68,2	691	67,1	140	74,5
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	659	111,9	5.009	117,3	1.123	119,1
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	938	97,7	2.988	96,5	760	103,7
<b>g e s a m t</b>	<b>13.969</b>	<b>88,4</b>	<b>23.772</b>	<b>91,9</b>	<b>5.503</b>	<b>96,1</b>



Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die Grundstücksarten unbebaute und bebaute Bauflächen im Landesdurchschnitt mit jeweils ca. 35 %. Der Anteil des Wohnungseigentums betrug ca. 4,5 %. Die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lagen bei 15 %. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufverträge in allen Grundstücksarten, außer bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen, um bis zu ca. 15 % zurück.

**Wohnungseigentum weiterhin rückläufig**

Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der anschließenden Grafik zu entnehmen.



Der Umsatz von Wohnimmobilien (bebaute Grundstücke, Wohnungs- und Teileigentum und Wohnbaulandgrundstücke) verringerte sich im Landesdurchschnitt um ca. 15 %. Im engeren Verflechtungsraum waren es insgesamt 1.800 und im äußeren Entwicklungsraum rd. 2.150 Kaufverträge weniger. Aus diesem Grund ist die tendenzielle Zunahme der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum für das Berichtsjahr nicht mehr erkennbar. In der anschließenden Tabelle ist der Erwerb der einzelnen Immobilienarten zusammengefasst.

Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
bebaute Grundstücke	11.191	9.791	5.210	4.472	5.981	5.319
Wohnungs- und Teileigentum	2.451	1.660	1.421	969	1.030	691
Wohnbaulandgrundstücke	12.187	10.426	5.384	4.774	6.803	5.652
<b>gesamt</b>	<b>25.829</b>	<b>21.877</b>	<b>12.015</b>	<b>10.215</b>	<b>13.814</b>	<b>11.662</b>

Der Erwerb von Wohnimmobilien ist gegenüber 1999 in allen Räumen gleichmäßig zurückgegangen. Der deutlichste Rückgang wurde im Wohnungs- und Teileigentum mit durchschnittlich ca. 35 % beobachtet.

**3.2 Flächenumsatz**

Der mit den Kaufverträgen des Jahres 2000 registrierte Flächenumsatz betrug **58.027 Hektar**. Das waren fast 2 % der Landesfläche.

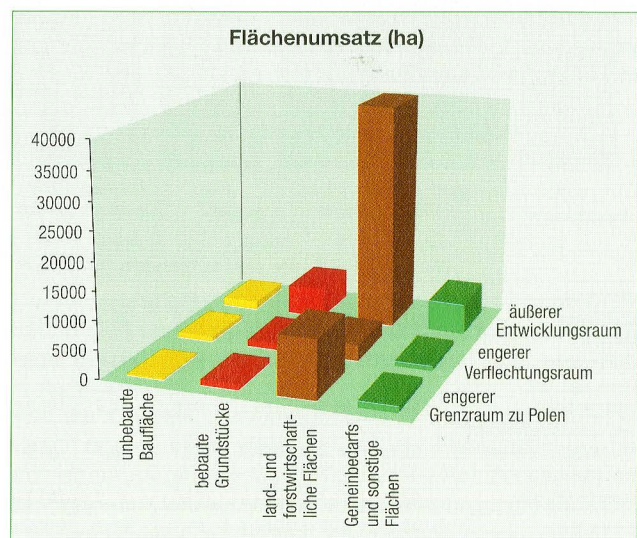
**wieder höherer Flächenumsatz**

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Grundstücksfläche um 19 %. Dieser Anstieg geht insbesondere aus dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen hervor, der nach der Aufhebung des Verkaufsstops der ehemals volkseigenen Land- und Forstwirtschaftsflächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz neue Impulse erhalten hat (siehe Grundstücksmarktbericht 1999, Seite 39).

Im Vergleich zum Vorjahr wurde ein erhöhter Flächenumsatz aller Grundstücksarten in den Landkreisen Spree-Neiße, Teltow-Fläming und in der Stadt Cottbus registriert. Die relativen Anteile der einzelnen Grundstücksarten veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil mit ca. 74 % erreichten die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die unbebauten Bauflächen hatten einen vergleichsweise geringen Anteil von rd. 4 %. Betrachtet man den Flächenumsatz nach Grundstücksarten weisen neben den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen einen deutlichen Anstieg um rd. 2.170 Hektar auf. Ursache hierfür war insbesondere die umfangreiche Veräußerung sonstiger Flächen mit besonderen Funktionen z. B. Haus- und Dauerkleingärten sowie private Wege. In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum		gesamt	
	Fläche (ha)	% zu 1999	Fläche (ha)	% zu 1999	Fläche (ha)	% zu 1999
unbebaute Bauflächen	889,8	102,8	1.407,9	84,1	240,9	61,8
bebaute Grundstücke	1.268,6	71,3	5.384,7	89,9	926,0	155,0
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	2.728,8	94,5	39.994,0	127,3	10.216,1	169,3
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	815,8	201,5	5.537,1	146,6	934,0	284,5
<b>gesamt</b>	<b>5.703,0</b>	<b>96,0</b>	<b>52.323,7</b>	<b>122,1</b>	<b>12.317,0</b>	<b>167,6</b>

Die Verhältnisse sind im Vergleich zum Vorjahr sehr unterschiedlich. Während der Flächenumsatz unbebauter Bauflächen im engeren Verflechtungsraum um 3 % zunahm, ging die Zahl der Kaufverträge um 11 % zurück. Daraus ergibt sich gegenüber 1999 eine höhere durchschnittliche Grundstücksfläche von rd. 1.650 m<sup>2</sup> (1999 rd. 1.420 m<sup>2</sup>). Im äußeren Entwicklungsraum erreichte der Flächenumsatz von unbebauten Bauflächen lediglich 84,1 % des Umsatzes von 1999. Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes der einzelnen Grundstücksarten in den Räumen.





### 3.3 Geldumsatz

Auf dem Grundstücksmarkt wurden im Berichtsjahr **5,8 Milliarden DM** umgesetzt. Damit wurden 93 % des Vorjahresniveaus erreicht.

weniger Geldumsatz

Der Geldumsatz ging im engeren Verflechtungsraum um 230 Mio. DM und im äußeren Entwicklungsraum um 203 Mio. DM zurück. Somit ist der Umsatz je Einwohner im engeren Verflechtungsraum auf rd. 3.870 DM (1999: rd. 4.250 DM) gefallen.

Immobilienumsätze je Einwohner (DM/EW)									
	1998			1999			2000		
	Land	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum	Land	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum	Land	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
<b>Gesamtmarkt</b>	3.550	6.700	1.900	2.400	4.250	1.450	2.225	3.870	1.330
darunter: für individuelle Wohngebäude <sup>1)</sup>	1.550	3.210	700	1.275	2.525	625	1.065	2.050	525
darunter: für Mehrfamilienhäuser <sup>1)</sup>	570	1.140	280	285	490	180	285	505	165
darunter: für Wohnungseigentum	535	1.210	215	240	465	125	145	260	80

<sup>1)</sup> unbebaute Bauflächen und bebaute Grundstücke

Regional verringerte sich der Geldumsatz am auffälligsten in den Landkreisen Oberhavel (- 25 %), Ostprignitz-Ruppin (- 19 %), Oberspreewald-Lausitz (- 16 %), Uckermark (- 15 %) und in den Städten Brandenburg (- 30 %) und Cottbus (- 14 %).

Der Rückgang im Geldumsatz vollzog sich vor allem auf den Grundstücksteilmärkten für Wohnungs- und Teileigentum mit einer Verringerung um rd. 250 Mio. DM (- 40 %) und für bebaute Grundstücke um rd. 190 Mio. DM (- 5 %).

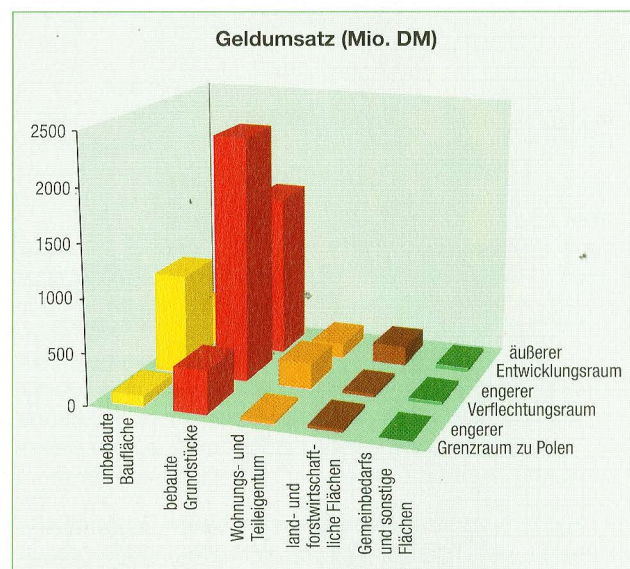
Durch die steigenden Umsätze bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erhöhte sich auch der Geldumsatz. Gegenüber dem Vorjahr nahm er um ca. 32 % zu. Auffallend ist, dass bei dem Teilmarkt der Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen die Erwerbsszahlen leicht zurückgingen, der Flächenumsatz um ca. 50 % anstieg und der Geldumsatz jedoch gegenüber dem Vorjahr gleich blieb. Somit gingen die durchschnittlichen Grundstückspreise auf rd. 0,90 DM/m<sup>2</sup> zurück (Vorjahr rd. 1,30 DM/m<sup>2</sup>). Die Tabelle „Geldumsätze nach Grundstücksarten“ stellt die Verteilung im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum und im engeren Grenzraum zu Polen dar.

Grundstücksart	Geldumsätze nach Grundstücksarten					
	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum			
	Umsatz (Mio. DM)	% zu 1999	Umsatz (Mio. DM)	% zu 1999	Umsatz (Mio. DM)	% zu 1999
unbebaute Bauflächen	951,3	102,2	372,9	86,8	98,3	83,9
bebaute Grundstücke	2.310,0	96,5	1.530,9	93,7	417,1	123,3
Wohnungs- und Teileigentum	239,9	58,1	134,7	64,6	27,3	61,9
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	25,8	131,6	167,9	122,1	40,1	135,5
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	22,2	103,7	33,0	97,6	11,0	134,1
<b>g e s a m t</b>	<b>3.549,2</b>	<b>93,9</b>	<b>2.239,4</b>	<b>91,7</b>	<b>593,8</b>	<b>110,5</b>

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg ist zwar im Berichtsjahr geringer, aber mit 61 % im Vergleich mit dem Bevölkerungsanteil von ca. 36 % immer noch dominierend.

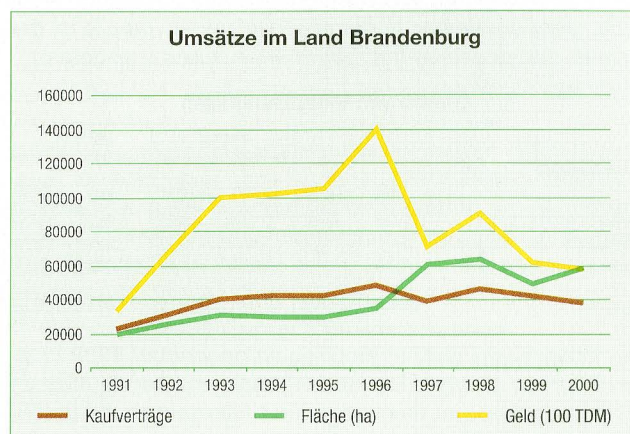
engerer Verflechtungsraum stark

Im Gegensatz dazu hat der engere Grenzraum zu Polen mit einem Bevölkerungsanteil von fast 23 % einen anteiligen Geldumsatz von nur 10 % des Grundstücksmarktes erreicht. Die unterschiedlichen Immobilienmarktinteressen im Land Brandenburg kommen hier sehr deutlich zum Ausdruck, zumal die Oberzentren Cottbus und Frankfurt (Oder), die Kreisstädte Seelow und Forst sowie die Industriezentren Schwedt, Eisenhüttenstadt und die LAUBAG in Spree-Neiße zu dieser Region gehören. Die nachfolgende Graphik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen.



### 3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2000

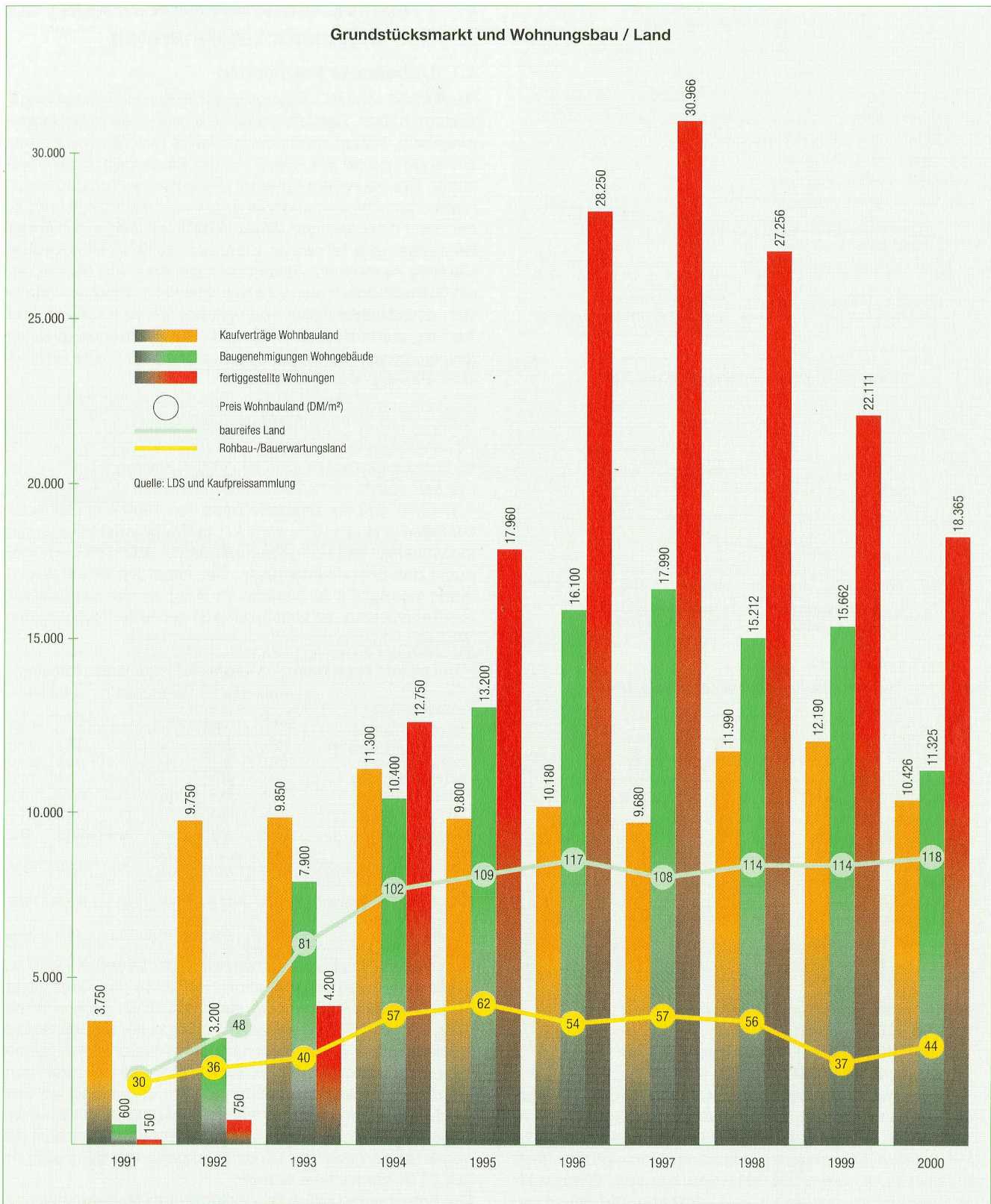
Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigt die nachfolgende Graphik.



Der Metropoleinfluss der Bundeshauptstadt Berlin auf den engeren Verflechtungsraum ist trotz geringer jährlicher Schwankungen ungebrochen groß. Die Anteile dieser Region liegen unverändert bei 40 % der Kaufverträge und 60 % des Geldumsatzes.

Der Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung war bis 1996 größer als in den vergangenen vier Jahren. Grundstückskäufe auf Vorrat sind von 1995 – 1997



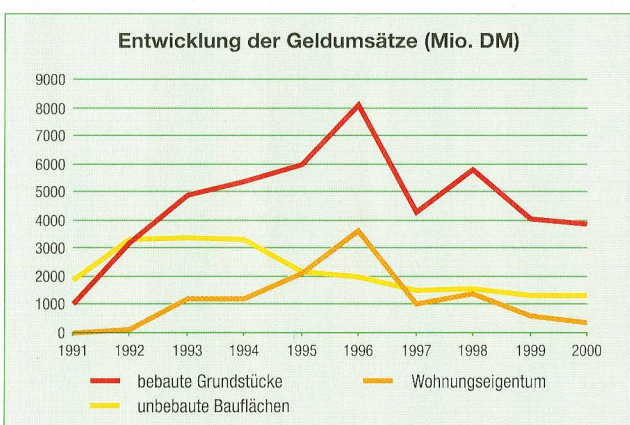
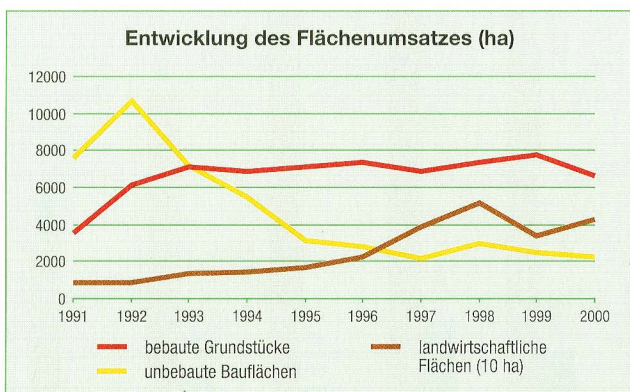
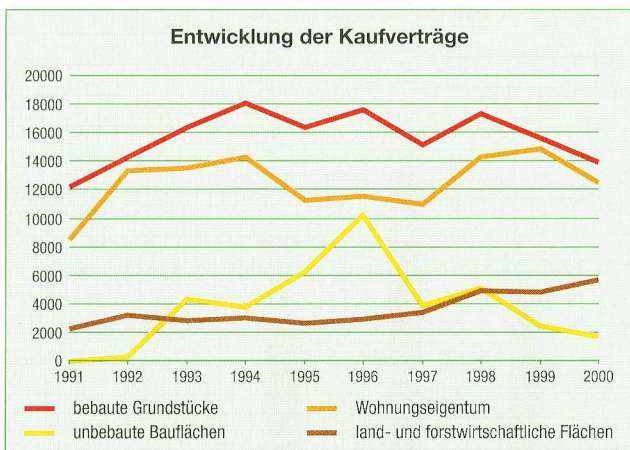


gesunken. Nach einer steigenden Tendenz 1998 setzt sich der Rückgang seit 1999 bei Wohnimmobilien bis zu 35 % fort. Die Grundstücksteilmärkte für Wohnungseigentum und bebaute Grundstücke haben sich vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt gewandelt. Nach einem Anstieg der Kaufverträge für unbebaute Bauflächen in den Jahren 1998 und 1999 ist ein deutlicher Rückgang zu verzeichnen (- 15 %). Dieses verdeutlichen die Graphiken „Entwicklung der Kaufverträge, des Flächenumsatzes und der Geldumsätze“.

Die Änderung steuerlicher Subventionen und Förderungen haben sich unmittelbar auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt (Rückgänge der Erwerbszahlen beim Kauf von Wohnungseigentum).

Aus der Graphik „Grundstücksmarkt und Wohnungsbau/Land“ ist ersichtlich, dass die Zahl der Baugenehmigungen stärker zurück ging als die Zahl der verkauften Baugrundstücke. Fast jedem Verkauf steht eine Baugenehmigung gegenüber. Fertiges Bauland wird damit weniger auf Vorrat gekauft.





Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund **395.000** Kaufverträge über **410.000** Hektar Grundstücksfläche für **83.000** Mio. DM

in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Bebaute Grundstücke waren daran mit rd. 165.000 Kaufverträgen zu 40 % und unbebaute Bauflächen mit 125.000 Kaufverträgen zu 32 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche hat fast 218.000 Hektar betragen. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 11.000 Mio. DM erworben. Trotz der Umsatzrückgänge der letzten drei Jahre 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 auch weiterhin vorhanden ist. In den kreisfreien Städten Potsdam, Frankfurt (Oder), Cottbus und Brandenburg ist über den Zeitraum 1992 – 2000 eine annähernd gleiche Entwicklung in den Umsätzen festzustellen. Die Kaufverträge haben anzahlmäßig 1996 und 1998 ihre Rekordhöhe erreicht.

## 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

### 4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen können einen unterschiedlichen Entwicklungszustand haben. Danach werden sie gegliedert in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 4 Abs. 2 - 4 der Wertermittlungsverordnung). Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit wegen fehlenden Baurechts und fehlender Erschließung bis zur baulichen Nutzung zu rechnen. Soweit mit dem Kauf von Bauflächen ein Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke verbunden sind, bleiben diese Kaufverträge für eine weitere Auswertung außer Betracht. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungsabsichten sind nicht immer durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert.

#### Kaufinteresse gesunken

Im Berichtsjahr setzte sich mit 12.520 Kaufverträgen, einem Flächenumsatz von 2.298 Hektar und einem Geldumsatz von 1.324 Mio. DM der sinkende Trend von 1999 fort. Das Kaufinteresse ging um 15 % zurück. Die Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau stehen unverändert im Mittelpunkt des Erwerbsinteresses. Der Anteil am Grundstücksmarkt beträgt 72 % (Vorjahr: 71,8 %). In der nachstehenden Tabelle sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 1999	Hektar	% zu 1999	Mio. DM	% zu 1999
individueller Wohnungsbau	9.056	85,9	1.179	83,0	867,2	87,3
Mehrfamilienhäuser	1.370	83,2	202	83,5	143,8	103,0
geschäftliche Nutzung	58	98,3	8	80,0	7,8	50,6
gewerbliche Nutzung	603	91,2	662	145,2	257,4	151,2
sonstige Nutzung	1.433	81,1	247	60,1	48,0	112,9
<b>Land Brandenburg</b>	<b>12.520</b>	<b>85,3</b>	<b>2.298</b>	<b>90,5</b>	<b>1.324,2</b>	<b>97,3</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	5.400	88,8	890	102,9	951,3	102,1
davon: äußerer Entwicklungsraum	7.120	82,9	1.408	84,1	372,9	86,8
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	1.829	82,5	241	61,8	98,3	83,9

Auffällig ist, dass sich die Umsätze bei Grundstücken mit geplanter gewerblicher Nutzung in Fläche und Geld bis zu 50 % erhöhten. Anzahlmäßig wurde jedoch ein leichter Rückgang festgestellt. Die regionalen Umsätze auf diesem Grundstücksteilmarkt waren wiederum sehr unterschiedlich sowohl in ihren absoluten Werten als auch in den Entwicklungen zum Vorjahr. Im engeren Verflechtungsraum ist der Flächen- und Geldumsatz trotz eines 12 %igen Rückganges der Kaufverträge leicht angestiegen. Im äußeren Entwicklungsraum dagegen ist ein gesamter Umsatzrückgang von durchschnittlich 15 % verzeichnet worden.

Der Anteil der baureifen Grundstücke am Flächenumsatz der gesamten unbebauten Bauflächen lag im Landesdurchschnitt bei 31 %. Die starken Veränderungen bei der Umsatztätigkeit für Gewerbebauland führt der Obere Gutachterausschuss auf regionale Verschiebung zurück. Sie sind nicht Ausdruck eines sich stark verändernden Teilmarktes. In der Graphik „Umsatzintensität baureifes Land“ ist die Verteilung dargestellt. Dabei entspricht die Umsatzintensität dem Verhältnis von baureifem Land (m<sup>2</sup>) zur entsprechenden Gebietsfläche (km<sup>2</sup>). Die Veräußerung kommunaler Bauflächen ist im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

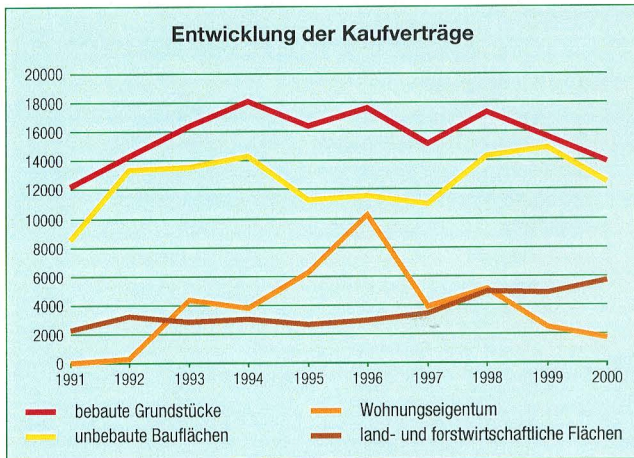


**Korrekturblatt**

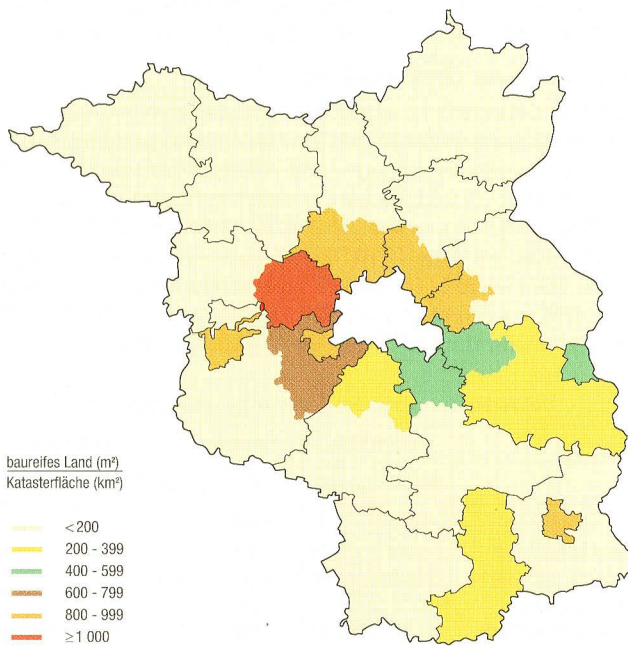
**Grundstücksmarktbericht 2000**

Auf der Seite 12 des Grundstücksmarktberichtes ergibt sich eine Änderung der Graphik "Entwicklung der Kaufverträge" in Bezug auf die farbliche Gestaltung.

Die geänderte Graphik ist hier abgebildet:



Umsatzintensität baureifes Land



Veräußerung kommunaler Bauflächen				
Jahr und Räume		Anteile (%) am Markt / Teilmarkt		
		gesamtes Bauland	Wohnbauland	Gewerbebauland
1998	Land	14	15	12
	engerer Verflechtungsraum	10	7	16
	äußerer Entwicklungsraum	16	21	14
1999	Land	21	20	26
	engerer Verflechtungsraum	14	13	21
	äußerer Entwicklungsraum	25	25	27
2000	Land	20	19	22
	engerer Verflechtungsraum	14	13	22
	äußerer Entwicklungsraum	26	24	22

Der äußere Entwicklungsraum hat dabei einen Anteil an der insgesamt veräußerten Fläche von 15 % und der engere Verflechtungsraum von 11 %.

Bodenpreis 58 DM/m<sup>2</sup>

Das Preisniveau aller unbebauten Bauflächen betrug 58 DM/m<sup>2</sup> und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um 7 % erhöht. Die Erhöhung des Bodenpreisniveaus für sonstige Nutzungen und der drastische Rückgang bei geschäftlichen Nutzungen waren eine Folge der Veränderungen regionaler Standorte. Die nachstehende Tabelle bringt das Bodenpreisniveau zum Ausdruck.

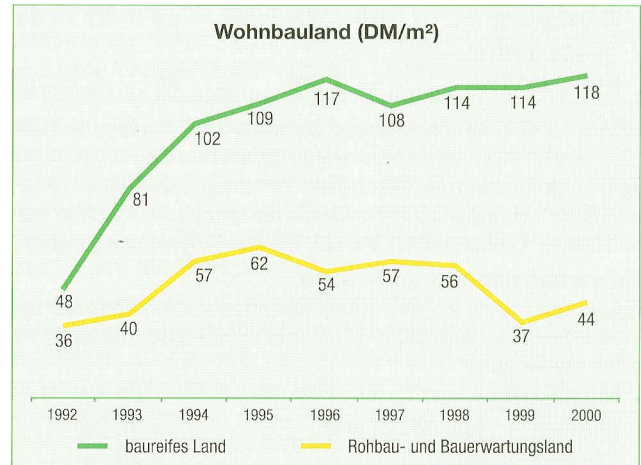
Unbebaute Bauflächen / Bodenpreise nach geplanter Nutzung (DM/m <sup>2</sup> )						
geplante Nutzung	Bauflächen gesamt		baureifes Land		Rohbau-/Bauerwartungsland	
	1999	2000	1999	2000	1999	2000
	Wohnbaugrundstücke	68	73	114	118	37
geschäftliche Nutzung	160	95	180	122	129	55
gewerbliche Nutzung	37	39	44	62	34	33
sonstige Nutzung	10	19	38	40	8	16
Durchschnitt aller Nutzungen	54	58	99	104	30	37

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

Wohnbaulandgrundstücke

individuelles Wohnbauland dominierend

Mit 83 % der Kaufverträge und 76 % des Geldumsatzes sowie 60 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wurde die große Bedeutung dieses Teilmarktes nachhaltig unterstrichen. Gemessen an den registrierten Kaufverträgen war das Erwerbsinteresse höher als bei bebauten Grundstücken. Der Durchschnittspreis für Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich geringfügig auf 44 DM/m<sup>2</sup> erhöht. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 118 DM/m<sup>2</sup> (1999 = 114 DM/m<sup>2</sup>) gezahlt.



Individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise

Regionen	Kaufverträge <sup>1)</sup>		Bodenpreise baureifer Grundstücke (DM/m <sup>2</sup> ) <sup>2)</sup>		
	Anzahl	% zu 1999	Landkreis/kreisfreie Städte	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	1.095	104	135	150	85
Dahme-Spreewald	540	80	120	150	70
Elbe-Elster	199	64	40	-	40
Havelland	896	82	135	155	55
Märkisch-Oderland	842	84	145	185	60
Oberhavel	911	88	170	180	120
Oberspreewald-Lausitz	266	68	60	-	60
Oder-Spree	834	89	110	160	80
Ostprignitz-Ruppin	190	69	60	-	60
Potsdam-Mittelmark	1.125	88	220	280	75
Prignitz	279	99	45	-	45
Spree-Neiße	365	70	75	-	75
Teltow-Fläming	382	81	125	150	45
Uckermark	539	107	60	-	60
Brandenburg a. d. H.	169	72	155	-	155
Cottbus	193	79	135	-	135
Frankfurt (Oder)	117	73	140	-	140
Potsdam	114	150	355	355	-
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.055</b>	<b>86</b>	<b>140</b>	-	-
davon: engerer Verflechtungsraum	4.408	89	-	190	-
davon: äußerer Entwicklungsraum	4.647	83	-	-	80
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	1.184	81	-	-	90

<sup>1)</sup> Kaufverträge für individuelles Wohnbauland

<sup>2)</sup> Werte für den Vergleich auf 5 DM/m<sup>2</sup> gerundet

Das Bodenpreisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr im Landesdurchschnitt um 4 % angestiegen, wobei in den im äußeren Entwicklungsraum liegenden Regionen der Landkreise die Bodenpreise mit niedrigerem Niveau teilweise um 20 % gestiegen sind, während im engeren Verflechtungsraum die Preise im Durchschnitt annähernd gleich blieben. Während in Potsdam, Frankfurt (Oder) und Brandenburg höhere Preise zu verzeichnen waren, haben sie in Cottbus um 10 % nachgelassen. Das Preisniveau zwischen engerem Verflechtungs-



raum und äußerem Entwicklungsraum verhält sich wie im Vorjahr 1 : 2,4. Die Bodenpreise für Wohnbauland in neu entstandenen Wohnparks bzw. Kleinsiedlungen lagen auch 2000 deutlich über den Werten für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Wohnbaulandgrundstücke haben seit 1995 folgende Preisentwicklung (DM/m<sup>2</sup>) gezeigt:

	1995	1996	1997	1998	1999	2000
• baureifes Land (Nettoland)	109	117	108	114	114	118
• Rohbauland-/Bauerwartungsland (Bruttoland)	62	54	57	56	37	44
• Quotient Brutto-/Nettoland (%)	57	46	53	49	32	37

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

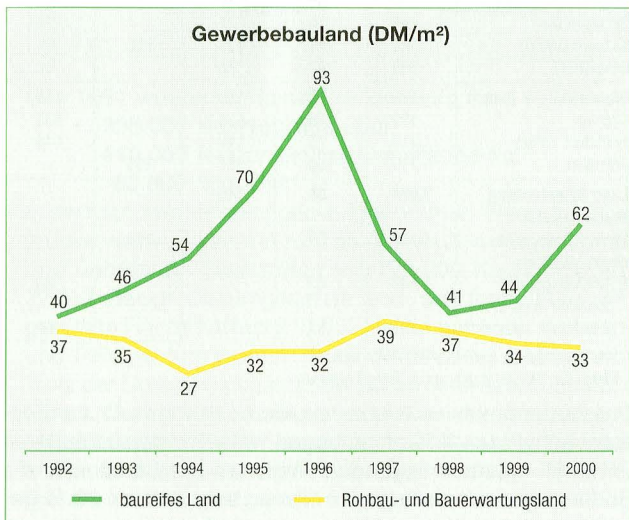
### Gewerbebaulandgrundstücke

Gegenüber dem Vorjahr entwickelten sich die Umsätze von Gewerbebaulandgrundstücken im Landesdurchschnitt sehr unterschiedlich:

- Kaufverträge - 9 %;  
darunter für baureifes Land + 16 %;
- Flächenumsatz + 45 %;  
darunter für baureifes Land + 15 %;
- Geldumsatz + 51 %;  
darunter für baureifes Land + 252 %

Die größten Bewegungen zeigte der engere Verflechtungsraum insbesondere beim Erwerb baureifer Grundstücke mit einem Zuwachs im Geldumsatz von 30 %, bei einem Rückgang der Kaufverträge von 3 % und einem gleichbleibenden Flächenumsatz. Der durchschnittliche Bodenpreis stieg von 67 DM/m<sup>2</sup> im Jahr 1998 auf 97 DM/m<sup>2</sup> im Jahr 1999 und auf 126 DM/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr.

Gewerbebauland im engeren Verflechtungsraum 126 DM/m<sup>2</sup>



Die Nachfrage der Erwerber nach kleineren erschließungsbeitragsfreien Grundstücken hat sich damit wie im Vorjahr fortgesetzt. Im äußeren Entwicklungsraum waren baureife Gewerbebaulandgrundstücke im Durchschnitt schon für 22 DM/m<sup>2</sup>

(+ 10 % zum Vorjahr) erhältlich. Die Bodenpreisentwicklung im Landesdurchschnitt für baureifes und Rohbau-/Bauerwartungsland zeigt die Graphik „Gewerbebauland (DM/m<sup>2</sup>)“.

### 4.2 Bebaute Grundstücke

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.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 13.865 Kaufverträge (- 10 %) mit einer Grundstücksfläche von 6.559 Hektar (- 15 %) und einem Geldumsatz von 3.813 Mio. DM (- 4 %) registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Nutzungen dar.

Nutzungen	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 1999	Hektar	% zu 1999	Mio. DM	% zu 1999
EFH/ZFH/RH/DHH <sup>1)</sup>	8.719	87	2.099	71	1.901,3	82
Wochenendhäuser	1.395	94	188	96	122,6	95
Mehrfamilienhäuser	1.072	95	341	110	598,1	98
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	793	99	708	247	566,2	146
Gewerbe- und sonstige Grundstücke	1.886	94	3.223	81	625,2	114
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.865</b>	<b>90</b>	<b>6.559</b>	<b>85</b>	<b>3.813,4</b>	<b>96</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	5.946	89	1.253	71	2.288,0	96
davon: äußerer Entwicklungsraum	7.919	90	5.306	89	1.525,4	95
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	1.628	100	898	151	414,8	123

<sup>1)</sup> Einfamilienhäuser/Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser/Doppelhaushälften

Die Umsätze bebauter Grundstücke verteilen sich regional sehr unterschiedlich. Insgesamt gingen die Kaufverträge im Land Brandenburg um ca. 10 % zurück, außer im Landkreis Prignitz (+ 4 %) und in der Stadt Potsdam (+ 18 %). Den deutlichsten Rückgang verzeichnete der Landkreis Ostprignitz-Ruppin (- 34 %). Im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum sanken die Umsätze zu gleichen Teilen. Die Flächenumsätze waren jedoch unterschiedlich. Die Hälfte aller Landkreise verzeichneten einen deutlichen Anstieg im Flächenumsatz bis zu 124 % (Elbe-Elster) bei Rückgängen in der Anzahl der Kaufverträge und teilweise geringeren Geldumsätzen, das heißt die Grundstücksflächen erhöhten sich. Die differenzierten Umsätze auf diesem Teilmarkt sind insbesondere wie schon 1999 auf wechselnde Standorte der Erwerbsobjekte und zusätzlich auf Baulter und Bauzustand der Gebäude zurückzuführen.

### Ein- und Zweifamilienhäuser

Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch 2000 die gefragtesten bebauten Objekte, auch wenn mit 6.167 Kaufverträgen und einem Geldumsatz von 1.247 Mio. DM das Vorjahresergebnis nicht erreicht wurde.

Ein- und Zweifamilienhäuser für 220 TDM

Sortiments- und Standortveränderungen haben offensichtlich dazu geführt, dass im engeren Verflechtungsraum die Kaufverträge um 7 %, der Flächenumsatz um 15 % und der Geldumsatz um 8 % zurück gingen. Die Gesamtkaufpreise freistehender bzw. selbständig bebauter Grundstücke haben sich geringfügig zum Vorjahr verändert und lagen im engeren Verflechtungsraum der Landkreise in einer Spanne von 225 bis 380 TDM. Potsdam hat einen Durchschnitt von

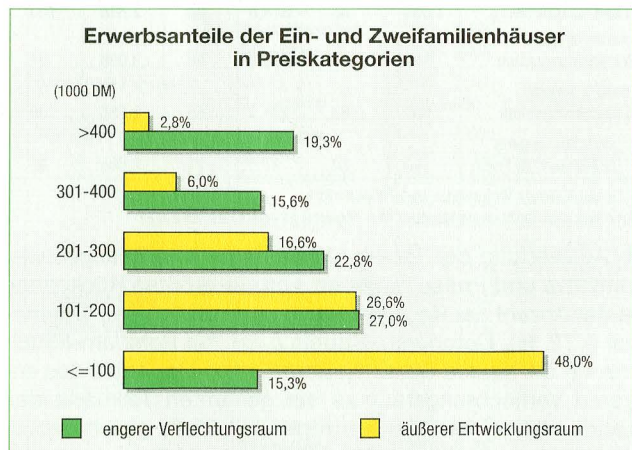


430 TDM aufgewiesen. Im äußeren Entwicklungsraum sind Durchschnittspreise von 130 bis 215 TDM in den Landkreisen und von 215 bis 295 TDM in den kreisfreien Städten registriert worden. Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Kaufpreise in den Regionen.

Ein- und Zweifamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (TDM) <sup>1)</sup>			
Regionen	Durchschnitt in der Region	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	240	255	155
Dahme-Spreewald	220	245	145
Elbe-Elster	145	-	145
Havelland	210	245	125
Märkisch-Oderland	200	260	135
Oberhavel	240	250	155
Oberspreewald-Lausitz	145	-	145
Oder-Spree	230	245	180
Ostprignitz-Ruppin	180	-	180
Potsdam-Mittelmark	295	445	135
Prignitz	85	-	85
Spree-Neiße	215	-	215
Teltow-Fläming	195	225	130
Uckermark	180	-	180
Brandenburg a. d. H.	215	-	215
Cottbus	295	-	295
Frankfurt (Oder)	240	-	240
Potsdam	430	430	-
<b>Land Brandenburg</b>	<b>220</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	-	290	-
davon: äußerer Entwicklungsraum	-	-	160
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	-	-	210

<sup>1)</sup> Werte für den Vergleich auf 5 TDM gerundet

Die Grundstücksfläche von Ein- und Zweifamilienhäusern hat im Landesdurchschnitt 1.050 m<sup>2</sup> betragen, darunter im engeren Verflechtungsraum rd. 970 m<sup>2</sup> und im äußeren Entwicklungsraum rd. 1.100 m<sup>2</sup>.



Die Erwerbsanteile in den Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur unbedeutend verändert. Im engeren Verflechtungsraum erhöhten sich die Anteile in der Kategorie bis 100 TDM und über 400 TDM. Dagegen ist eine Erhöhung im äußeren Entwicklungsraum in den Kategorien bis 100 TDM und 201 – 300 TDM zu verzeichnen. Deutlicher als die Gesamtkaufpreise spiegelten die Wohnflächenpreise das Preisniveau für Ein- und Zweifamilienhäuser wider. Aus einer Selektion auswertbarer Kauffälle haben sich ergeben:

- Land 2.175 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- engerer Verflechtungsraum 2.655 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- äußerer Entwicklungsraum 1.665 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

In der folgenden Tabelle werden die Wohnflächenpreise nach Baualtersklassen aufgegliedert.

Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnflächenpreise				
Räume	Baualtersklasse	∅ Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	∅ Wohnflächenpreise (DM/m <sup>2</sup> )	∅ Gesamtkaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	120	1.800	205
	1949 - 1970	100	2.000	165
	>1970	120	2.800	340
engerer Verflechtungsraum	< 1949	120	2.300	260
	1949 - 1970	95	2.600	230
	>1970	120	3.200	390
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	120	1.300	145
	1949 - 1970	105	1.600	160
	>1970	125	2.400	290

Bemerkung: Angaben aus auswertbaren Verträgen

Aus der Analyse der Baualtersklassen wurde deutlich, dass Gebäude der Baujahre vor 1949 generell in beiden Räumen niedrigere Wohnflächenpreise als 1999 aufwiesen.

Die Übersicht zeigt ein normales Marktverhalten, das heißt, mit zunehmenden Baualter verringert sich auch der Wohnflächenpreis. Mit Ausnahme der Grundstücke im äußeren Entwicklungsraum mit Gebäuden der Baujahre zwischen 1949 und 1970, bei denen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise um 25 % zugenommen haben, ist gegenüber dem Vorjahr ein Rückgang zu verzeichnen.

### Reihenhäuser und Doppelhaushälften

Der Anteil der Grundstücke mit Reihenhäusern und Doppelhaushälften am Teilmarkt der bebauten Grundstücke hat sich gegenüber dem Vorjahr auf unter 18 % verringert. Die Kaufverträge betragen ca. 40 % der Verträge für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 59 % der Kaufverträge und 77 % des Geldumsatzes des Landes. Der Gesamtkaufpreis hat für Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Landesdurchschnitt rd. 275 TDM betragen und ging damit um rd. 20 TDM zurück.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (TDM) <sup>1)</sup>			
Regionen	Durchschnitt in der Region	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	315	335	195
Dahme-Spreewald	320	325	145
Elbe-Elster	155	-	155
Havelland	295	300	120
Märkisch-Oderland	280	310	115
Oberhavel	280	270	160
Oberspreewald-Lausitz	175	-	175
Oder-Spree	230	235	215
Ostprignitz-Ruppin	135	-	135
Potsdam-Mittelmark	385	440	105
Prignitz	105	-	105
Spree-Neiße	210	-	210
Teltow-Fläming	305	320	140
Uckermark	165	-	165
Brandenburg a. d. H.	120 <sup>2)</sup>	-	120
Cottbus	285	-	285
Frankfurt (Oder)	220	-	220
Potsdam	380	380	-
<b>Land Brandenburg</b>	<b>275</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	-	340	-
davon: äußerer Entwicklungsraum	-	-	165
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	-	-	205

<sup>1)</sup> Werte für den Vergleich auf 5 TDM gerundet

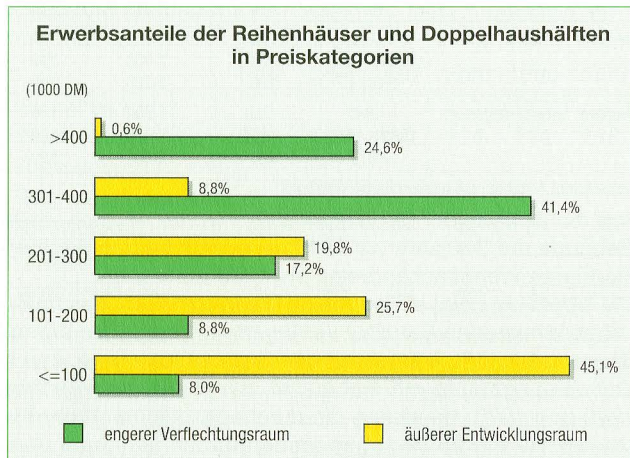
<sup>2)</sup> Bemerkung: Der mittlere Gesamtkaufpreis ist nicht repräsentativ, da ein Großteil der Kaufverträge persönlichen Verhältnissen (z. B. Mieterkauf) unterlagen.

Im engeren Verflechtungsraum ist der Gesamtkaufpreis mit 340 TDM zum Vorjahr annähernd stabil geblieben.

Reihenhäuser/Doppelhaushälften 275 TDM



In diesem Raum hat sich der Erwerb leicht in die Preiskategorien von 201 – 300 TDM verschoben. Dagegen ist im äußeren Entwicklungsraum ein deutlicher Anstieg der Vorgänge in der Kategorie ≤ 100 – 200 TDM registriert worden. Die Grundstücksfläche betrug im Landesdurchschnitt 460 m<sup>2</sup> (1999: 435 m<sup>2</sup>).



Die aus einer Recherche auswertbarer Kaufverträge ermittelten Wohnflächenpreise zeigten folgendes Niveau:

- Land Brandenburg 2.860 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- engerer Verflechtungsraum 3.365 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche
- äußerer Entwicklungsraum 1.990 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche

Räume	Baualtersklasse	∅ Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	∅ Wohnflächenpreise (DM/m <sup>2</sup> )	∅ Gesamtkaufpreis (TDM)
Land Brandenburg	< 1949	105	1.600	160
	1949 - 1970	95	1.550	140
	>1970	110	3.350	355
engerer Verflechtungsraum	< 1949	105	1.950	185
	1949 - 1970	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>	- <sup>1)</sup>
	>1970	110	3.550	380
äußerer Entwicklungsraum	< 1949	105	1.550	135
	1949 - 1970	90	1.650	150
	>1970	105	2.600	275

Bemerkung: Angaben aus ausgewerteten Verträgen  
<sup>1)</sup> nicht auswertbar

In der Baualtersklasse < 1949 gingen die Wohnflächenpreise im engeren Verflechtungsraum mit durchschnittlich 1.950 DM/m<sup>2</sup> um 500 DM/m<sup>2</sup> gegenüber 1999 zurück.

### Mehrfamilienhäuser

Die Marktentwicklung für Mehrfamilienhäuser ist im Berichtsjahr regional sehr unterschiedlich. Insgesamt hat dieser Markt aber in der Landesentwicklung an Homogenität zum Vorjahr gewonnen. Bei den Umsätzen konnte das Vorjahresniveau annähernd erreicht werden. Bei einer Anzahl der Kaufverträge von 1.072 wurden rd. 600 Mio. DM umgesetzt. Neben dem Wegfall der Subventionen für Modernisierungen sind veränderte Standorte und der hohe Leerstand eine Ursache für den Preisverfall. Im Berichtsjahr ging der durchschnittliche Gesamtkaufpreis je Kaufvertrag um 25 % auf rd. 400 TDM zurück.

Die Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt (in Klammern Preise des Vorjahres):

- Land Brandenburg 790 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (900 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- engerer Verflechtungsraum 1.000 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1.000 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- äußerer Entwicklungsraum 650 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche (650 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

### 4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsge- setz 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 Mit- eigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

#### Wohnungseigentum, Nachfrage weiterhin rückläufig

Die Tendenz im Vorjahr zum weiteren Rückgang des Teil- marktes hat sich im Berichtsjahr bestätigt. Mit 1.660 Kauf- verträgen und einem Geldumsatz von nur 370 Mio. DM lag er weit unter dem Niveau von 1993 und setzte weiterhin ein deutliches Zeichen zur Übersättigung des Marktes.

Regionen	Kaufverträge <sup>1)</sup>		Geldumsatz <sup>1)</sup>		Wohnflächenpreis <sup>2)</sup>	
	Anzahl	% zu 1999	Mio. DM	% zu 1999	DM/m <sup>2</sup>	% zu 1999
Barnim	83	61	13,1	64	2.100	98
Dahme-Spreewald	92	118	17,8	85	2.580	63
Elbe-Elster	42	66	5,5	61	2.450	100
Havelland	81	70	16,7	61	2.560	92
Märkisch-Oderland	105	70	23,9	71	2.875	93
Oberhavel	64	28	10,3	11	2.375	71
Oberspreewald-Lausitz	43	64	11,9	114	2.130	100
Oder-Spree	206	73	45,3	72	3.140	113
Ostprignitz-Ruppin	38	45	8,4	65	2.525	118
Potsdam-Mittelmark	104	46	43,5	42	3.820	93
Prignitz	24	86	4,6	102	2.885	119
Spree-Neiße	37	49	7,2	57	2.150	98
Teltow-Fläming	97	76	19,3	69	2.860	108
Uckermark	101	84	17,7	78	2.235	84
Brandenburg a. d. H.	34	69	8,3	27	3.065	120
Cottbus	80	62	15,9	52	2.665	91
Frankfurt (Oder)	32	89	7,0	80	2.155	79
Potsdam	397	86	98,4	109	3.080	117
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.660</b>	<b>68</b>	<b>374,8</b>	<b>60</b>	<b>2.850</b>	<b>100</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	969	68	239,9	58	3.000	97
davon: äußerer Entwicklungsraum	691	67	134,9	65	2.385	100
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	140	86	27,3	71	2.665	95

<sup>1)</sup> Gesamtumsatz Wohnungs- und Teileigentum.

<sup>2)</sup> Erstverkauf Wohnungseigentum (nur regional auswertbare Verträge)

In Auswertung der Tabelle „Wohnungs- und Teileigentum/ Umsätze und Preise“ ergeben sich die größten Rückgänge in der Anzahl der Kaufverträge in den Landkreisen Oberhavel (- 72 %), Ostprignitz-Ruppin (- 55 %), Potsdam-Mittelmark (- 54 %) und Spree-Neiße (- 51 %). Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am gesamten Teilmarkt des Landes ist bei den Kaufverträgen mit 58 % gleich geblieben und beim Geldumsatz von 66 % auf 64 % leicht gesunken. Im Landesdurchschnitt hat der Erstverkauf 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.

#### Eigentumswohnung 225 TDM

Er betrug im Landesdurchschnitt 225 TDM (- 4 % zum Vorjahr), im engeren Verflechtungsraum 240 TDM (- 12 %) und im äußeren Entwicklungsraum 190 TDM (+ 5 %). Die durchschnittliche Wohnfläche ist zum Vorjahr überwiegend gleich geblieben.



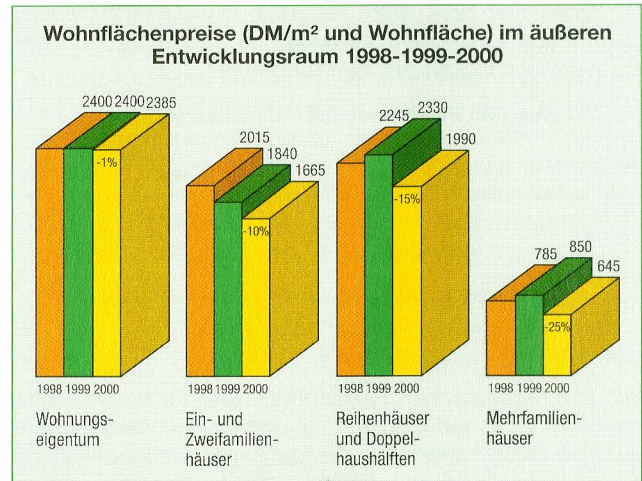
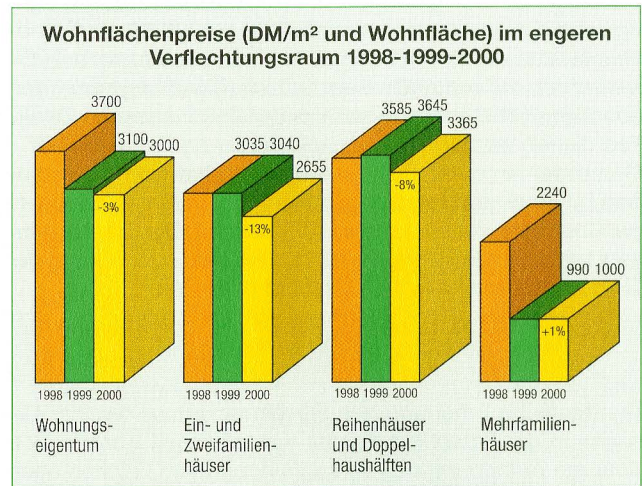
Wohnungseigentum Erstverkauf / Flächen und Preise			
Räume	Wohnflächen (m <sup>2</sup> )	Wohnflächenpreis (DM/m <sup>2</sup> )	Kaufpreis je WE (TDM)
<b>Land Brandenburg gesamt</b>	<b>75</b>	<b>2.850</b>	<b>225</b>
engerer Verflechtungsraum	75	3.000	240
darunter: Potsdam	75	3.080	245
äußerer Entwicklungsraum	73	2.385	190
darunter: kreisfreie Städte	81	2.740	220
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	80	2.665	210

Bemerkung: Angaben aus auswertbaren Verträgen

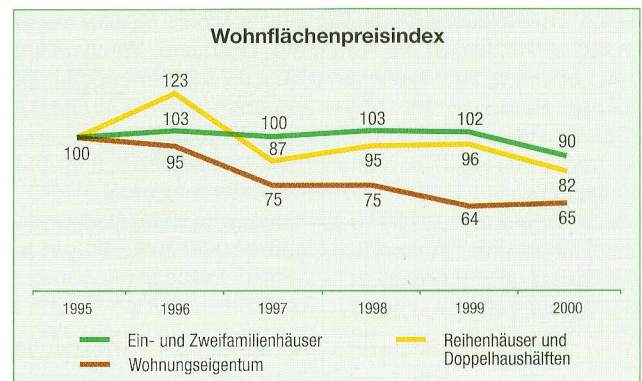
Die Wohnflächenpreise widerspiegeln am deutlichsten das Preisniveau für das Wohnungseigentum und haben sich im wesentlichen bis auf Potsdam stabilisiert. Die vorgenannten durchschnittlichen Werte wurden aus verwertbaren Vorgängen ermittelt. In der Tabelle „Erstverkauf Wohnungseigentum/ausgewählte Standorte“ wird der regionale Markt dargestellt.

Wohnungseigentum Erstverkauf / ausgewählte Standorte		
Landkreis/kreisfreie Stadt	Gemeinde/Ortsteil	Wohnflächenpreis (DM/m <sup>2</sup> WF)
Barnim	Ahrensfelde	3.060
	Zepernick	2.430
	Bernau	3.060
Dahme-Spreewald	Motzen	3.500 – 4.300
	Zeuthen	6.100
	Zeesen	1.700 (mod.)
Elbe-Elster	Finsterwalde	2.450 (mod.)
Havelland	Brieselang	2.600 – 4.100
	Falkensee	2.800 – 4.200/1.250 – 2.000 (mod.)
	Nauen	1.800 (mod.)
	Rathenow	1.500 – 3.300/900 – 2.900 (mod.)
Märkisch-Oderland	Fredersdorf	2.400 – 3.700
	Neuenhagen b. Bln.	2.400 – 3.900
	Strausberg	2.800 – 3.600/1.700 – 1.900 (mod.)
	Höhnrow	2.400 – 4.100
Oberhavel	Glienicke	3.100 – 6.100
	Hennigsdorf	2.800 – 4.900/1.450 – 1.900 (mod.)
	Hohen Neuendorf	3.150 – 3.950
	Oranienburg	1.700 – 2.220
Oberspreewald-Lausitz	Kahlau	2.500 – 3.100
	Senftenberg	3.200/2.000 – 2.500 (mod.)
Oder-Spree	Bad Saarow	4.100 – 6.800
	Beeskow	2.700 – 3.000/1.400 – 1.700 (mod.)
	Eisenhüttenstadt	2.600 – 3.300/1.200 – 2.500 (mod.)
	Erkner	3.300 – 4.800/1.700 – 2.000 (mod.)
	Fürstenwalde	3.000 – 4.000/2.000 – 3.000 (mod.)
	Schöneiche	2.900 – 3.800/2.000 – 2.600 (mod.)
	Woltersdorf	3.900 – 4.600/3.500 – 4.300 (mod.)
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	2.500 – 3.500
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	4.500 – 5.000
	Stahnsdorf	4.000 – 4.600
	Wildenbruch	4.200 – 4.300
Prignitz	Perleberg	2.900 – 3.300
	Pritzwalk	2.000 – 2.500
	Wittenberge	1.900 – 3.700
Spree-Neiße	Guben	2.100 – 2.800
	Spremberg	2.800/2.300 – 2.400 (mod.)
Teltow-Fläming	Jüterbog	1.300 (mod.)
	Ludwigsfelde	3.500 – 3.600/2.100 (mod.)
	Mahlow	4.400 – 4.500
Uckermark	Prenzlau	3.200/1.600 (mod.)
	Schwedt/Oder	2.600 – 3.200/2.500 (mod.)
	Templin	2.500 – 3.100/1.600 (mod.)
Brandenburg an der Havel	Stadtlage	2.100 – 3.700/2.000 – 2.700 (mod.)
	Neubauegebiet	2.100 – 2.300 (mod.)
Cottbus	Inneres Stadtgebiet	2.400 – 3.600/1.700 – 3.000 (mod.)
Frankfurt (Oder)	gute Lage	2.130 – 3.500/2.650 – 3.000 (mod.)
	mittlere Lage	2.280 – 3.200/1.980 – 2.600 (mod.)
Potsdam	Potsdam	3.000 – 8.900/1.850 – 4.750 (mod.)
	Babelsberg	2.800 – 5.800/2.200 – 6.100 (mod.)
	Eiche	3.650 – 4.100

In den Landkreisen und kreisfreien Städten war das Preisniveau stark von der Lage der Wohnungen abhängig, was sich in Märkisch-Oderland, Oberspreewald-Lausitz, Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark, Ostprignitz-Ruppin und Potsdam am auffälligsten zeigte. 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 Wohnungsleerstand und das nachlassende Interesse am Wohnungseigentum als Finanzkraft ausschlaggebende Faktoren des sinkenden Interesses. Dieses verdeutlicht die Graphik Wohnflächenpreise im Vergleich.



Mit rd. 160 Kaufverträgen war die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum an dem Grundstücksteilmarkt für Woh-





nungs- und Teileigentum beteiligt. Im Landesdurchschnitt hat der Gesamtkaufpreis 201 TDM, das sind rd. 90 % des Erstverkaufs, betragen. Beim Wohnflächenpreis hat der anteilige Durchschnittswert mit 2.615 DM/m<sup>2</sup> Wohnfläche sogar 92 % gegenüber dem Durchschnitt von Erstverkäufen erreicht. Der Erwerb von Teileigentum hat nur 4 % des Gesamtmarktes betragen und war für eine Auswertung nicht geeignet.

Im Vergleich mit Erstverkäufen in Neubauten betragen die Preise für modernisierte Altbauwohnungswohnungen 50 – 65 % und für unsanierte Altbauwohnungswohnungen 20 – 30 % des Preises von Erstverkäufen.

#### 4.4 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.

Gemessen an den 5.668 Kaufverträgen hat sich die Veräußerung land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen gegenüber dem Vorjahr um ca. 17 % erhöht. Der Flächenumsatz betrug im Berichtsjahr 42.723 Hektar (+ 25 %) und der Geldumsatz erreichte 194 Mio. DM (+ 23 %).

#### Umsätze und Preise gestiegen

Die deutliche Erhöhung des Flächenumsatzes hat ihre Ursache in der Entscheidung der Europäischen Kommission über die Aufhebung des Verkaufsstopps von Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz vom 27. September 1994 (BGBl. I S. 2624). Damit wurde die 1997 begonnene intensivere Veräußerung von Ackerland und forstwirtschaftlichen Flächen fortgeführt.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100 TDM)	Durchschnittspreise (DM/m <sup>2</sup> )	% zu 1999
Acker	7.274	439	0,60	125
Grünland	1.326	67	0,50	102
Wechselland	4.642	203	0,44	96
Forstwirtschaft	11.156	318	0,28	88
landwirtschaftliche Betriebe	5.765	398	0,69	88
andere Nutzung	12.560	511	0,41	91
gesamte Nutzung	42.723	1.936	0,45	98

Die durchschnittlichen Bodenpreise sind für Ackerlandflächen um 25 % auf 0,60 DM/m<sup>2</sup> und für Grünland um 2 % auf 0,50 DM/m<sup>2</sup> gestiegen. Die Nutzungen als Wechselland, für die Forstwirtschaft, landwirtschaftliche Betriebe und andere Nutzungen verzeichneten gegenüber dem Vorjahr leichte Rückgänge. Im engeren Verflechtungsraum lag das Niveau in allen Nutzungen durchschnittlich höher als im äußeren Entwicklungsraum. Die Bodenpreise lagen hier für typische Nutzungen als Ackerland, Grünland, Wechselland und Forstwirtschaft zwischen 0,50 – 0,75 DM/m<sup>2</sup> und in den äußeren Regionen des Landes zwischen 0,30 – 0,60 DM/m<sup>2</sup>. Für landwirtschaftliche Betriebe und Höfe wurden im engeren Verflechtungsraum äußerst hohe Preise von rd. 3,40 DM/m<sup>2</sup> bezahlt.

Die Analyse ausgewählter Bodenpreise nach der Bodenqualität (Acker- und Grünlandzahl) aus 1.109 Kaufverträgen ergab folgende Abhängigkeit:

- Ackerland Bodenqualität
  - ≤ 40 Mittelwert 0,54 DM/m<sup>2</sup> (gestiegen)
  - > 41 Mittelwert 0,63 DM/m<sup>2</sup> (gleichbleibend)

Land- und Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise				
Regionen	Flächenumsatz		Anteil zur Kreisfläche (%)	Ackerpreise (DM/m <sup>2</sup> )
	Hektar	% zu 1999		
Barnim	816	52	0,55	0,59
Dahme-Spreewald	4.363	162	1,93	0,39
Elbe-Elster	1.578	67	0,84	0,42
Havelland	1.184	168	0,69	0,54
Märkisch-Oderland	3.563	129	1,67	0,53
Oberhavel	1.383	60	0,77	0,59
Oberspreewald-Lausitz	2.235	128	1,84	0,25
Oder-Spree	2.397	103	1,07	0,40
Ostprignitz-Ruppin	2.143	100	0,85	0,46
Potsdam-Mittelmark	2.374	100	0,88	0,65
Prignitz	4.424	111	2,08	0,56
Spree-Neiße	5.549 <sup>1)</sup>	784	3,34	0,64
Teltow-Fläming	3.271	162	1,56	0,49
Uckermark	7.181	112	2,35	0,67
Brandenburg a. d. H.	34	57	0,16	0,74
Cottbus	182 <sup>2)</sup>	958	1,21	0,45
Frankfurt (Oder)	39	63	0,26	0,49
Potsdam	7	233	0,06	-
<b>Land Brandenburg</b>	<b>42.723</b>	<b>125</b>	<b>1,45</b>	<b>0,60</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	2.729	94	0,60	0,68
davon: äußerer Entwicklungsraum	39.994	127	1,60	0,59
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	10.216	169	1,94	0,51

<sup>1)</sup> enthält Flächen für landwirtschaftliche Betriebe, ehemalige staatliche Forstwirtschaftsbetriebe, Rekultivierung von Bergbaugebieten

<sup>2)</sup> enthält eine 150 ha große Waldfläche

- Grünland Bodenqualität
  - ≤ 40 Mittelwert 0,55 DM/m<sup>2</sup> (gestiegen)
  - > 41 Mittelwert 0,45 DM/m<sup>2</sup> (gefallen)

Im Bereich der Forstwirtschaft wurden rd. 11.160 Hektar veräußert. Damit hat der Flächenumsatz im Berichtsjahr 130 % des Umsatzes des Vorjahres betragen. Der Quadratmeterpreis ist dagegen von 0,32 DM/m<sup>2</sup> auf 0,27 DM/m<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt gesunken. Die Kaufverträge belegten, dass der Preisanteil für den Baumbestand je nach seiner Art 50 – 75 % des Gesamtpreises betragen hat.

#### 4.5 Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Zweckgebundenheit wird durch Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen.

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können. Dazu zählen in diesem Bericht auch Ödland/Unland und Abbauland sowie Wasserflächen und Freizeiteinrichtungen. Die in diesem Teil genannten Grundstücksteilmärkte umfassten für das Berichtsjahr 3.926 Kaufverträge (10,4 % aller Vorgänge) mit einem Flächenumsatz von 6.349 Hektar (10,9 %) und einem Geldumsatz von 55,2 Mio. DM (0,95 %). Trotz eines Flächenzuwachses von 2.030 auf 5.080 Hektar hatten diese Teilmärkte nur eine untergeordnete Bedeutung.

#### Gemeinbedarfsflächen

Neubau und Erweiterung von örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen waren auch im Berichtsjahr mit 64 % der Kaufverträge der Schwerpunkt auf diesem Teilmarkt. Die Bodenpreise lagen in einer breiten Spanne (10 – 245 DM/m<sup>2</sup>), so dass die angegebenen Durchschnittspreise nicht unbedingt verwendbar sind. Die gezahlten Preise enthalten in der Regel die Entschädigungsleistungen für den Rechtsverlust. Daneben berücksichtigten die Preise den Vorwirkungseffekt in Zusammenhang mit drohenden Enteignungen. 56 % des



Gemeinbedarfsflächen / Umsätze und Preise			
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m <sup>2</sup> ) aus allen Vorgängen
örtliche Verkehrseinrichtungen	855	97	10,85
sonstige Verkehrseinrichtungen	297	86	15,70
öffentliche Grünanlagen	27	15	12,00
Gemeinbedarf (Baugrundstücke)	14	7	24,70
Ver- und Entsorgungsleistungen (Baugrundstücke)	37	15	14,80
sonstiger Gemeinbedarf	102	29	8,50
gesamte Nutzungen	1.332	249	12,05

Flächenbedarfs für Verkehrseinrichtungen lagen wie im Vorjahr im engeren Verflechtungsraum.

**Sonstige Flächen**

Bei den sonstigen Flächen sind bis auf private Grünanlagen in allen Nutzungsarten geringere Umsätze als im Vorjahr zu verzeichnen gewesen. Die durchschnittlichen Bodenpreise haben sich nur unwesentlich verändert und haben damit das bisherige Niveau im Landesdurchschnitt bestätigt.

Abbauland 2,20 DM/m<sup>2</sup>

Für Abbauf Flächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 2,20 DM/m<sup>2</sup> festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Spanne von 1,00 – 5,00 DM/m<sup>2</sup> aufgewiesen hat. Vereinzelt wurde Abbauland auch zum Bodenpreisniveau von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen 0,25 und 0,50 DM/m<sup>2</sup> veräußert. Abbaulandkäufe über Braunkohle waren im Raum Jänschwalde und Peitz (jeweils Spree-Neiße) konzentriert und hatten einen durchschnittlichen Bodenpreis von 2,00 DM/m<sup>2</sup>.

Sonstige Flächen / Umsätze und Preise			
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis (DM/m <sup>2</sup> ) aus allen Vorgängen
Abbauf Flächen	131	420	2,65
private Grünanlagen	1.850	390	12,15
Wasserflächen	71	200	4,70
besondere Funktionen <sup>1)</sup>	479	5.080	11,55
sonstige Nutzung	63	10	- <sup>2)</sup>
gesamte Nutzungen	2.594	6.100	11,35

<sup>1)</sup> z. B. Lagerplatz, Halde, Aufspülfläche, Schutzzeineinrichtungen, private Wege  
<sup>2)</sup> nicht auswertbar

**5. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse**

**5.1 Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke**

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben gemäß § 7 Nutzungsentgeltverordnung (Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten vom 22.07.1993, geändert durch Verordnung vom 24.07.1997 (BGBl. I S. 1920)) 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.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses führt gemäß Verfügung des Ministeriums des Innern vom 16. Sep-

tember 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 erschlossen sind, wurden Nutzungsentgelte in Höhe von 0,50 – 2,00 DM/m<sup>2</sup> und Jahr vereinbart. In den ländlichen Bereichen des äußeren Entwicklungsraumes liegt die Mehrzahl der Entgelte bei 0,65 DM/m<sup>2</sup> und Jahr. Für Grundstücke im engeren Verflechtungsraum wurden in den letzten Jahren überwiegend Entgelte in Höhe von 1,00 – 1,50 DM/m<sup>2</sup> und Jahr, für Uferlage teilweise 3,00 bis 4,00 DM/m<sup>2</sup> und Jahr vereinbart.
- Die Nutzungsentgelte für den Boden **bebauter** Erholungsgrundstücke, die größtenteils in Siedlungen zusammengeschlossen sind, weisen einen großen Streubereich auf. Neuabschlüsse der letzten Jahre sind stark von der Lage abhängig. Ein durchschnittliches Entgeltniveau lässt sich für einzelne Regionen, selbst für Gemeinden nicht mehr mit ausreichender Sicherheit angeben. Als Beispiele dafür gelten in den Landkreisen:

Barnim	
Groß Schönebeck	0,90 bis 5,00 DM/m <sup>2</sup> und Jahr
Dahme-Spreewald	
Prieros	1,20 bis 2,55 DM/m <sup>2</sup> und Jahr
Havelland	
Schönwalde	1,00 bis 4,50 DM/m <sup>2</sup> und Jahr
Oberhavel	
Oranienburg/Lehnitz	1,00 bis 5,00 DM/m <sup>2</sup> und Jahr

Grundsätzlich liegen die Nutzungsentgelte im engeren Verflechtungsraum mit 2,00 – 5,00 DM/m<sup>2</sup> und Jahr auf höherem Niveau als im äußeren Entwicklungsraum mit 0,30 – 3,00 DM/m<sup>2</sup> 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.

Regionen	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	gesamt	besondere Lage	gesamt	besondere Lage
Barnim	40 - 50	80	15 - 35	100
Dahme-Spreewald	50 - 60	90	25 - 40	50
Elbe-Elster	-	-	15 - 30	40
Havelland	60 - 80	120	20 - 40	50
Märkisch-Oderland	40 - 60	120	15 - 30	45
Oberhavel	80 - 100	180	20 - 40	70
Oberspreewald-Lausitz	-	-	10 - 20	35
Oder-Spree	50 - 70	110	15 - 30	100
Ostprignitz-Ruppin	-	-	30 - 40	100
Potsdam-Mittelmark	40 - 60	170	15 - 30	45
Prignitz	-	-	15 - 20	45
Spree-Neiße	-	-	7 - 15	30
Teltow-Fläming	35 - 50	180	15 - 25	35
Uckermark	-	-	15 - 30	85

Besondere Lage: Grundstücke in Gebieten nach § 34 BauGB; Grundstücke mit Uferanbindung oder in Wassernähe

- 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.



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 Erholungs- und Garagengrundstücke ist Aufgabe des Sachverständigen und damit nicht durch die Verordnung in ihrer Form vorgeschrieben. Der Obere Gutachterausschuss hat aus einer vergleichenden Analyse der o.g. zentralen Datensammlung über Nutzungsentgelte festgestellt:

- Die in den Kaufverträgen genannten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke liegen in einer Wertschere von 15 - 75 DM/m<sup>2</sup>. In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 werden darüber hinaus Bodenpreise von 200 - 300 DM/m<sup>2</sup> registriert, wobei es sich bei den meisten Kauffällen um Grundstücke innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 Baugesetzbuch) 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 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 kann also nicht gegeben werden und würde regional teilweise zu vollkommen falschen Wertergebnissen führen. Ist die Anwendung des Bodenwertverfahrens unumgänglich, sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden. Als Orientierung können die in der Grafik „Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte (DM/m<sup>2</sup> Jahr)“ festgestellten Bodenwerte dienen.

- Schwieriger gestaltet sich die Ermittlung von Bodenwerten für Garagengrundstücke, da verglichen mit Erholungsgrundstücken regional nur wenige Kaufverträge 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 Baugesetzbuch) liegen, war eine Schlussfolgerung auf benachbarte Bodenwerte der allgemeinen Wohnlagen oder Mischgebiete sachgerecht. Als Anhaltspunkt für die Bodenwertermittlung für Garagengrundstücke können die Verhältnisse in der Tabelle „Garagengrundstücke / Bodenwerte“ dienen. Bei ihrer Anwendung sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ebenfalls konsultiert werden.

Garagengrundstücke / Bodenwerte	
Räumliche Lage	Anteil (%) des Bodenwertes vom Bodenrichtwert
<b>engerer Verflechtungsraum</b>	
Städte und Ballungsräume	65 - 100
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	65 - 80
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	100
ländliche Gemeinden	30 - 50
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	
kreisfreie Städte	65 - 80
- Randlagen	20 - 30
Kreis- und kreisangehörige Städte	40 - 60
ländliche Gemeinden	20 - 30

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

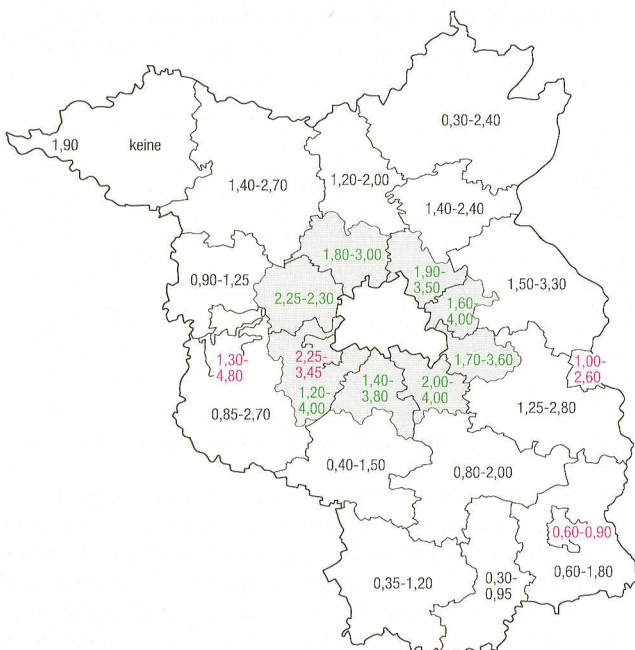
- Die regionalen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss haben seit Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung am 01.08.1993 für den Zeitraum 1994 - 2000 insgesamt 1.096 Gutachten, darunter im Berichtsjahr 184 Gutachten erstellt. Gegenstand war immer die Ermittlung der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach § 7 Nutzungsentgeltverordnung 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 in der Graphik „Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte“ wird ein Anhaltspunkt für das Niveau gegeben. Nutzer und Grundstückseigentümer sind angehalten, sich grundstücksbezogene Auskünfte bei den zuständigen Geschäftsstellen einzuholen.

## 5.2 Kleingartenpachten

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes 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.

Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte



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/m<sup>2</sup>** und Jahr. Sie befinden sich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin im oberen Wertbereich von 0,030 - 0,050 DM/m<sup>2</sup> 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 - 0,030 DM/m<sup>2</sup> 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.

### 5.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

#### Allgemeine Wertung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und weiterer Datensammlungen haben die Gutachterausschüsse gemäß § 12 Gutachterausschussverordnung sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Diese Aufgabe kann nur erfüllt werden, wenn die Daten aus geeigneten und auswertbaren Kaufpreisen in einer ausreichenden Menge zur Verfügung stehen. Für das Land Brandenburg können wegen der regionalen Unterschiede Durchschnittswerte für solche wesentlichen Daten nicht angegeben werden. Bei Bedarf ist 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.

#### Barnim

Ein- und Zweifamilienhäuser (30 Jahre Restnutzungsdauer)	2,49 %
Mietwohngrundstücke (Altbauten 1900 – 1971 überwiegend mit 4 Wohneinheiten und 30 Jahre Restnutzungsdauer)	3,07 %

#### Oder-Spree

Ein- und Zweifamilienhäuser/ Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2,20 – 4,60 %
--	---------------

#### Uckermark

Einfamilienhäuser	2,00 – 3,50 %
Zweifamilienhäuser	3,50 – 4,00 %
Mietwohngrundstücke	4,00 – 5,00 %

Mischnutzung	4,50 – 5,50 %
Büro- und Geschäftshäuser	6,00 – 6,50 %
Lagerhallen	6,00 – 7,50 %

#### Cottbus

Mehrfamilienhäuser	4,40 %
Geschäftshäuser	6,30 %
Büro- und Verwaltungsgebäude	6,80 %
Mischnutzung	5,80 %

#### Frankfurt (Oder)

Ein- und Zweifamilienhäuser/Reihenhäuser	3,50 %
Mehrfamilienhäuser	4,50 %
Mischnutzung	5,50 %
Büro- und Geschäftshäuser	6,00 %
Gewerbe	6,75 %

#### Marktanpassungsfaktoren

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

#### Barnim

Ein- und Zweifamilienhäuser (29 Kauffälle) bei einem Bodenrichtwertniveau von 100 – 180 DM/m<sup>2</sup> und einem vorläufigen Sachwert von:

250 TDM	Faktor 1,04
300 TDM	Faktor 1,01
350 TDM	Faktor 0,97
400 TDM	Faktor 0,95
450 TDM	Faktor 0,93
500 TDM	Faktor 0,91
550 TDM	Faktor 0,89

#### Havelland

Eine umfangreiche Untersuchung für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1920 – 1940, Bodenwertniveau von 130 – 210 DM/m<sup>2</sup> (engerer Verflechtungsraum) ist als Detaildarstellung in graphischer Form im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses einsehbar.

#### Oder-Spree

Ein- und Zweifamilienhäuser (41 Kauffälle)		
ländlicher Raum:	Baujahre 1860 – 1920	Faktor 1,03
	Baujahre 1921 – 1960	Faktor 0,95
	Baujahre > 1960	Faktor 1,00
städtischer Raum:	Baujahre 1870 – 1920	Faktor 0,93
	Baujahre 1921 – 1960	Faktor 0,99
	Baujahre > 1960	Faktor 1,00

#### Prignitz

Sachwert	Ein- und Zweifamilienhäuser	
	Städte	Dörfer
50 TDM	1,32	1,06
100 TDM	1,23	1,05
150 TDM	1,15	1,04
200 TDM	1,09	1,02
250 TDM	1,03	1,02
300 TDM	0,98	1,01



Spree-Neiße

Ein- und Zweifamilienhäuser		
Sachwert	Faktor	
	Städte	Dörfer
100 TDM	1,10	1,20
150 TDM	0,95	1,10
200 TDM	0,90	1,05
250 TDM	0,95	1,00
300 TDM	0,95	0,90
350 TDM	0,85	0,90

Teltow-Fläming

Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke:

- engerer Verflechtungsraum Faktor 0,95
- Kreisstadt Luckenwalde Faktor 1,03

Mehrfamilienhausgrundstücke:

- Kreisstadt Luckenwalde Faktor 0,98

Uckermark

Ein- und Zweifamilienhäuser (Sachwerte < 50 TDM)

- Baujahre 1875 – 1920 Faktor 1,18
- Baujahre 1920 – 1950 Faktor 1,02
- Baujahre >1950 Faktor 1,09

Mehrfamilienhäuser

- Baujahr 1900 – 1937 Faktor 0,85 – 1,31

Brandenburg an der Havel

Eine umfangreiche Untersuchung (rd. 45 Kauffälle) für Einfamilienhäuser mit Sachwerten 50 TDM – 550 TDM ist als Detaildarstellungen in graphischer Form im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses enthalten.

Cottbus

Einfamilienhäuser

- Baujahre 1930 – 1949 Faktor 1,05
- Baujahre 1950 – 1989 Faktor 0,95
- Baujahre ab 1990 Faktor 1,05

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

- Baujahre 1930 – 1949 Faktor 0,95
- Baujahre 1950 – 1970 Faktor 0,85
- Baujahre ab 1990 Faktor 0,95

Frankfurt (Oder)

Ein- und Zweifamilienhäuser

- Baujahre 1900 – 1940 Faktor 1,04
- Baujahre 1970 – 2000 Faktor 1,08

Reihenhäuser und Doppelhaushälften

- Baujahre 1900 – 1940 Faktor 0,96
- Baujahre 1999 – 2000 Faktor 0,93

Potsdam

Bei einer Analyse aus der Kaufpreissammlung nach dem Verhältnis Kaufpreis/Sachwert wurden Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser abgeleitet und sind in graphischer Form im Grundstücksmarktbericht der regionalen Gutachterausschüsse dargestellt.

Auf Grund der unterschiedlichen Veröffentlichungen über regionale Korrekturfaktoren bei der Anwendung der Normalherstellungskosten 1995 hat der Obere Gutachterausschuss den Gutachterausschüssen im Land Brandenburg für Gebäude des individuellen Wohnens empfohlen:

- 0,95 für alle Landkreise und kreisfreien Städte im äußeren Entwicklungsraum
- 1,05 für alle Landkreise und die Stadt Potsdam im engeren Verflechtungsraum

Für die Ansätze sollten gelten:

- Baupreisindex Land Brandenburg
- Rauminhalt nach DIN 277 in der Fassung von 1987
- Gesamtnutzungsdauer Massivbau 80 Jahre, Abschreibungsformel nach Ross
- Gesamtnutzungsdauer Holzbauweise 60 Jahre, lineare Abschreibung

**Erbbauzinsen und Erbbauzinssätze**

Das Erbbaurecht belastet ein Grundstück mit einem vererbaren und veräußerbaren zeitlich begrenztem Recht, auf oder unter der Oberfläche eines fremden Grundstückes ein Gebäude zu haben. Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. In der Regel enthalten die Verträge eine Wertsicherungsklausel, die an den Index für die Lebenshaltung orientiert wird.

<u>Barnim</u>	bebaut individuelles Wohnen	3,5 – 5,5 %
	unbebaut individuelles Wohnen	3,0 – 5,0 %
	bebaut Erholung	4,0 – 5,0 %
	bebaut Gewerbe	4,0 %

<u>Dahme-Spreewald</u>	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Gewerbe	4,0 – 6,0 %
	Gemeinbedarf	1,0 – 4,0 %

<u>Elbe-Elster</u>	Wohnen	3,0 – 5,0 %
	Gewerbe	4,0 – 6,0 %

<u>Havelland</u>	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Erholung	4,0 %

<u>Märkisch-Oderland</u>	unbebaut Wohnen	4,0 – 4,5 %
	bebaut Wohnen	4,5 %
	bebaut Gewerbe	5,0 %

<u>Oberhavel</u>	Wohnen	1,1 – 5,5 %
------------------	--------	-------------

<u>Oberspreewald-Lausitz</u>	unbebaut Wohnen	4,3 – 5,0 %
	bebaut Wohnen	4,0 – 4,5 %
	unbebaut Gewerbe	6,0 – 7,0 %
	bebaut Gewerbe	6,7 – 8,0 %

<u>Oder-Spree</u>	unbebaut Wohnen	3,0 – 4,5 %
	unbebaut Gewerbe	4,8 – 8,0 %
	bebaut allgemein	2,0 – 6,5 %

<u>Potsdam-Mittelmark</u>	Wohnen	4,0 – 4,5 %
	Erholung	4,0 %

<u>Spree-Neiße</u>	unbebaut Wohnen	4,0 – 4,5 %
--------------------	-----------------	-------------

<u>Teltow-Fläming</u>	bebaut Wohnen:	
	Einfamilienhäuser	2,0 – 5,0 %
	Reihenhäuser	4,0 – 5,5 %
	Doppelhaushälften	4,0 – 5,5 %
	Gewerbe	4,0 – 6,0 %

<u>Uckermark</u>	unbebaut Wohnen	1,8 – 2,9 %
	bebaut Gewerbe	0,9 – 6,0 %

<u>Brandenburg</u>	individuelle Wohnnutzung	4,0 – 5,0 %
	gewerblich genutzte Grundstücke	6,0 – 7,0 %

<u>Frankfurt (Oder)</u>	Wohnen	4,5 %
	Wohnen/Erholung	4,5 %
	soziale Zwecke	4,0 %
	gewerbliche Nutzung	7,0 %



## Umrechnungskoeffizienten

Aus zahlreichen in der Fachliteratur angegebenen Untersuchungen ist bekannt, dass der Bodenwert eines Grundstücks bei steigender Grundstücksfläche abnimmt und bei steigender Geschossflächenzahl anwächst. Bei höherem Bodenpreisniveau wird in der Regel ein kleineres Grundstück erworben. Erste Untersuchungen der örtlichen Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses haben ergeben, dass sich auch in einzelnen Regionen des Landes Brandenburg eine Abhängigkeit des Bodenwertes von der Größe der Grundstücke herausbildet.

### Oder-Spree

Die Untersuchungen von Einflussgrößen bzw. Abhängigkeiten des Grundstücksmarktes sind im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses dargestellt.

### Prignitz

Eine Untersuchung aus rd. 525 Kaufverträgen der Jahre 1994 – 2000 für dörfliche und städtische Lagen ist als Detaildarstellung in Tabellenform im Grundstücksmarktbericht des regionalen Gutachterausschusses einsehbar.

### Brandenburg an der Havel

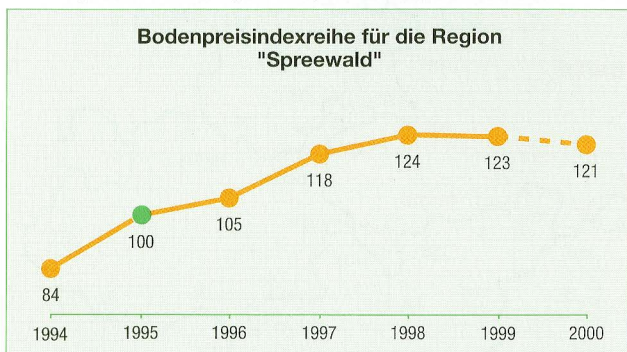
Eine Untersuchung für unbebaute Wohnbaulandgrundstücke mit der Nutzungsabsicht für Ein- und Zweifamilienhäuser mit Grundstücksflächen von 400 – 1.200 m<sup>2</sup> ergab keine Abhängigkeit zwischen Bodenpreis und Grundstücksfläche.

## Bodenpreisindexreihen

Für Grundstücke mit vergleichbaren Lage- und Nutzungsverhältnissen werden Bodenpreisindexreihen aus geeigneten und verwertbaren Kaufpreisen für unbebaute Grundstücke eines Erhebungszeitraumes abgeleitet. Sie weisen die Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt aus.

Die Mehrzahl der regionalen Gutachterausschüsse haben Bodenpreisindexreihen ermittelt bzw. fortgeschrieben. Sie werden in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten regional veröffentlicht. Im Bedarfsfall ist eine Auskunft bei der zuständigen Geschäftsstelle zu empfehlen.

Aufgrund der unterschiedlichen Struktur des Landes Brandenburg und seiner differenzierten regionalen Bodenwerte haben die Auswertungen/Untersuchungen der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bisher lediglich für das Biosphärenreservat „Spreewald“ ein ausreichend statistisch gesichertes Ergebnis gebracht.



Die in der Graphik dargestellte Bodenpreisindexreihe für die Region „Spreewald“ wurde aus einer Auswertung von 490 Kaufverträgen der Landkreise Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz und Spree-Neiße ermittelt. Es wurden alle im 175 km<sup>2</sup> großen Biosphärenreservat liegenden Gemeinden erfasst.

Nach folgenden Kriterien wurde ausgewählt:

- Kaufverträge über unbebaute Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau der Jahre 1994 - 1999
- Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse

- erschließungsbeitragfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch, baureifes Land
- Vergleichsmaßstab: 5,00 – 90,00 DM/m<sup>2</sup>
- Grundstücksfläche: 150 – 2.000 m<sup>2</sup>

## 6. Bodenrichtwerte

### 6.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 3) und die Gutachterausschussverordnung (§ 11 Abs. 1) verpflichtet, Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres zu ermitteln und in den Gemeinden öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Zone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet kennzeichnend sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte gemäß des § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten gemäß § 154 Abs. 2 des Baugesetzbuches, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren.

In der Regel beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Wohngebiete oder Mischgebiete. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland, Sonderbauflächen und landwirtschaftliche Flächen.

### 6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2000 ca. 3.650 Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen ermittelt. Diese Werte werden in die jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte eingetragen.

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. Gegen Gebühr können die Bodenrichtwertkarten 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 den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin sind nur beim Landesvermessungsamt – Kundenservice Frankfurt (Oder) – zu beziehen. Zusätzlich zu den vorgenannten Karten bietet das Landesvermessungsamt interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an. Sie ist ebenfalls beim Kundenservice erhältlich. Die Veröffentlichung im Internet wird vorbereitet.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2001 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 7 und 15 DM/m<sup>2</sup> ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 200 und 300 DM/m<sup>2</sup>. Die Spitzenwerte liegen hier bei 530 DM/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow, 440 DM/m<sup>2</sup> in Ahrensfelde und 380 DM/m<sup>2</sup> in Groß Glienicke.



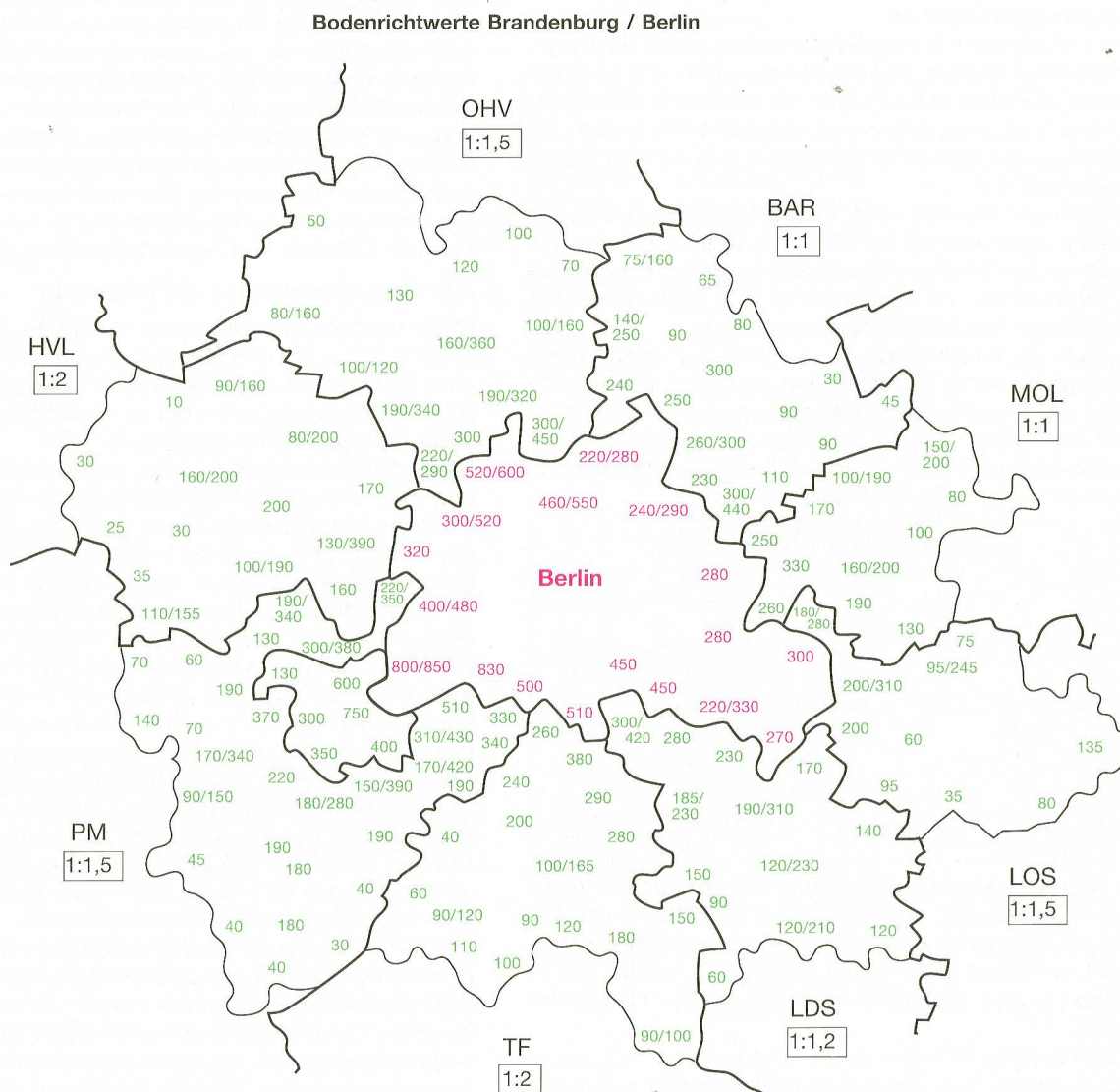
Im Vergleich zum Vorjahr (Stichtag 31.12.1999) erhöhten sich ca. 10 % der Bodenrichtwerte, eine fallende Tendenz zeigten ca. 16 %. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein kaum verändertes Bodenrichtwertniveau. Betrachtet man einzelne Regionen oder Gemeinden, sind Veränderungen der Werte in der Spanne von 10 – 20 % zu erkennen. Besonders im engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin ist die Mehrzahl der Bodenrichtwerte für voll erschlossene Grundstücke um 5 – 10 % gesunken. Die Erhöhungen in den ländlichen Regionen des Landes liegen absolut gemessen bei 3 – 8 DM/m<sup>2</sup>, stellen aber auf Grund des vorhandenen niedrigen Niveaus beträchtliche Veränderungen zwischen 20 und 50 % dar.

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin – Landesgrenze Brandenburg ist in Auswertung des Grundstücksmarktes 2000 eine allmähliche Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen. Die mittleren Verhältnisse liegen zwischen 1 : 1 und 1 : 2, sind aber örtlich wie z. B. zwischen Zehlendorf – Potsdam-Mittelmark, Spandau – Potsdam-Mittelmark – Havelland und Reinickendorf – Oberhavel noch bedeutsam. Die Bodenrichtwerte für neu entstandene und voll erschlossene Wohngebiete wurden in die vorgenannte Wertung einbezogen.

### 6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Im Wohnungsneubau des Landes Brandenburg nimmt die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks einen bedeutenden Stellenwert ein. Auf der Grundlage der Kaufpreissammlungen wurden von den regionalen Gutachterausschüssen mit Stichtag 01.01.2001 rund 270 Bodenrichtwerte für solche neuen Wohngebiete beschlossen. 65 % dieser Wohngebiete liegen im engeren Verflechtungsraum und weisen im Durchschnitt einen Wert von 220 DM/m<sup>2</sup> auf. Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der Oberzentren Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert nur bei durchschnittlich 130 DM/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte für diese Wohngebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 und 135a des Baugesetzbuches und abgabefrei nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes. Die Verteilung der neuen Wohngebiete bzw. Wohnparks im engeren Verflechtungsraum zeigt eine deutliche Häufung in den Landkreisen Barnim, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming. Die Wertspanne im gesamten Raum liegt zwischen 180 und 280 DM/m<sup>2</sup>, wobei die Werte von der Stadtgrenze Berlin zum äußeren Rand des engeren Verflechtungsraumes um ca. 40 % abnehmen.

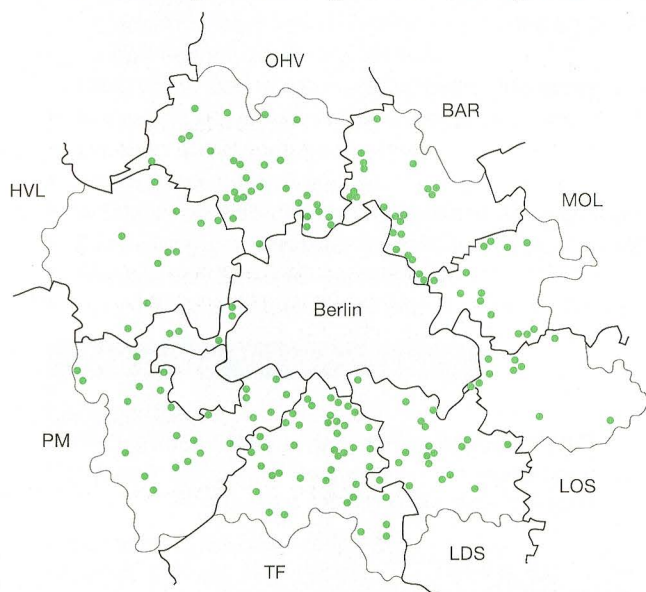


Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

Landkreis Barnim	
Ahrensfelde	440 DM/m <sup>2</sup>
Landkreis Dahme-Spreewald	
Großziethen	420 DM/m <sup>2</sup>
Zeuthen	550 DM/m <sup>2</sup>
Landkreis Oberhavel	
Schönfließ	450 DM/m <sup>2</sup>
Landkreis Potsdam-Mittelmark	
Bergholz-Rehbrücke	420 DM/m <sup>2</sup>
Stahnsdorf	430 DM/m <sup>2</sup>
Teltow	450 DM/m <sup>2</sup>

Gegenüber den südlich an Berlin angrenzenden Regionen (Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming) weisen die Landkreise im Norden (Oberhavel und Barnim) um 10 %, im Osten (Märkisch-Oderland und Oder-Spree) um 20 % und im Westen (Havelland) um 30 % niedrigere Werte auf. Das höchste Richtwertniveau liegt im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

#### Neue Wohngebiete im engeren Verflechtungsraum









# NEUERSCHEINUNG

## BODENRICHTWERTKARTEN

LAND BRANDENBURG



### Inhalt

- ▶ Darstellung von 4000 Bodenrichtwerten des Landes auf Grundlage der Kreiskarten 1:100 000 und weitere 100 Stadt- und Detailkarten
- ▶ Übersichtskarte des Landes Brandenburg 1:1 500 000
- ▶ Topographische Landeskarte 1:300 000
- ▶ Ortsregister des Landes Brandenburg mit über 4000 Gemeinden, Ortsteilen und Wohnplätzen
- ▶ Anschriften der Gutachterausschüsse
- ▶ Informationen über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- ▶ 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

#### Einzelplatzlizenz

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

#### Informationen zur Mehrplatzlizenz

Ansprechpartner: Herr Rauch,      Telefon: (03 31) 88 44 - 302 oder  
Herr Gernhardt,      Telefon: (03 31) 88 44 - 223

## 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 4,95 Versandkosten)

\_\_\_\_\_ Mehrplatzlizenz für . . . . . Nutzer

Name, Vorname \_\_\_\_\_

Straße, Nr. \_\_\_\_\_

Postleitzahl, Ort \_\_\_\_\_

Datum, Unterschrift \_\_\_\_\_



## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 1441 15904 Lübben	(03546) 202759	(03546) 201264
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(03535) 462706	(03535) 462730
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	(03321) 4036313	(03321) 4036294
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 354498
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(03301) 601581	(03301) 601580
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 8705391	(03541) 8705310
Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(03366) 351710	(03366) 351718
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 62490	(033971) 62409
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(03328) 318311	(03328) 318315
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(0355) 49912215	(0355) 49912111
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(03371) 6084203	(03371) 6089090
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 17281 Prenzlau	(03332) 441816	(03332) 441850
Brandenburg a. d. H.	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg a. d. H.	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg a. d. H.	(03381) 586203	(03381) 586204
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(0335) 23504	(0335) 23505
Potsdam	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
Oberer Gutachterausschuss im Land Brandenburg - Geschäftsstelle -	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
LVermA Brandenburg Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702



