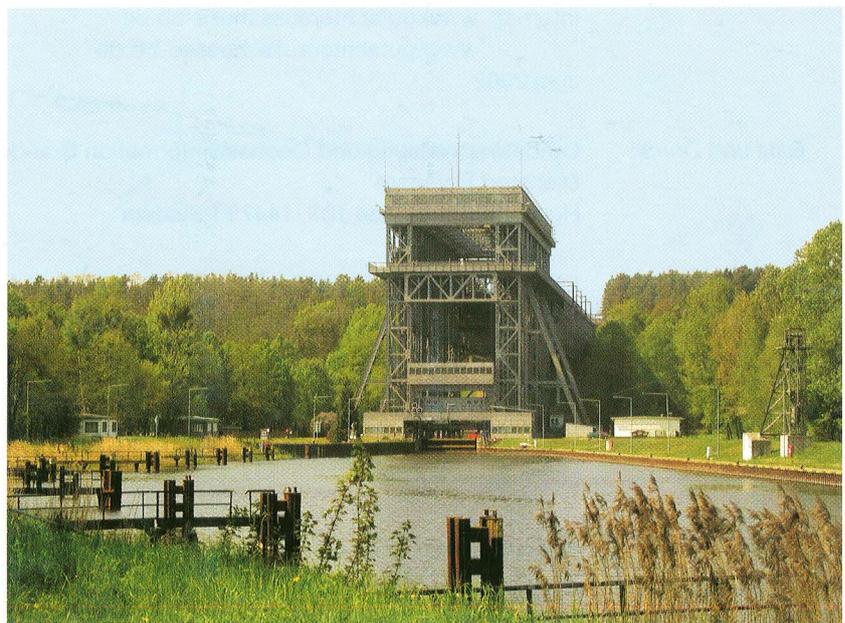


# Grundstücksmarktbericht 2001

Das Schiffshebewerk  
Niederfinow



Bindeglied der Wasserstraßen  
Oder - Havel - Elbe

## Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

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

### Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg  
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb  
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Robert-Havemann-Straße 2, 15236 Frankfurt (Oder)  
Telefon: (03 35) 5 58 25 20 • Telefax: (03 35) 5 58 25 03  
E-Mail: [Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de](mailto:Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)  
[www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)  
Juni 2002

Satz und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg  
Dienstort Potsdam  
Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam

Bezug: Landesvermessung und Geobasisinformation 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](mailto:vertrieb@lvermaff.brandenburg.de)

Gebühr: 20,00 €

Foto: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

## Vorbemerkung

Die DM ist seit dem 1. Januar 2002 kein gesetzliches Zahlungsmittel mehr und der Euro die neue gemeinsame Währung der an der Währungsunion beteiligten Staaten. Damit wird im Grundstücksmarktbericht 2001 auch der Grundstücksmarkt mit seinen Geldumsätzen, Preisen und Preisentwicklungen erstmalig in Euro dargestellt.

Basis für den Grundstücksmarktbericht sind die im Jahr 2001 in den 18 Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Brandenburg registrierten Kaufverträge. Der Grundstücksverkehr hat jedoch bis zum 31.12.2001 fast ausschließlich in der Währungseinheit DM stattgefunden. Die registrierten Kaufpreise wurden daher für die Darstellung des Grundstücksmarktes mit dem offiziellen Umrechnungskurs umgerechnet. Ebenso wurden die zum Vergleich angegebenen Vorjahreswerte umgerechnet. Der Wert eines Grundstücks verändert sich dadurch nicht.

Wertermittlungen, die auf einen Zeitpunkt vor der Einführung des Euro abgestellt werden, werden sich auch zukünftig auf die Währung DM beziehen.

## Inhaltsverzeichnis

Vorbemerkung	Seite
<b>1 Der Grundstücksmarkt 2001 – Zusammenfassung</b>	3
<b>2 Das Land Brandenburg im Überblick</b>	5
<b>3 Umsätze auf dem Grundstücksmarkt</b>	9
3.1 Kaufverträge	9
3.2 Flächenumsatz	11
3.3 Geldumsatz	12
3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2001	14
<b>4 Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	16
4.1 Unbebaute Bauflächen	16
4.2 Bebaute Grundstücke	20
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	25
4.4 Land- und Forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27
4.5 Gemeinbedarfsflächen	30
4.6 Sonstige Flächen	31
<b>5 Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses</b>	32
5.1 Nutzungsentgelte für Erholungs- und Garagengrundstücke	32
5.2 Kleingartenpachten	34
5.3 Bodenpreisindexreihe für die landkreisübergreifende Region „Spreevald“	35
<b>6 Bodenrichtwerte</b>	36
6.1 Gesetzlicher Auftrag	36
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	36
6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	37
<b>7 Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen</b>	38
7.1 Aufgaben und Leistungen	38
7.2 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	40
<b>8 Rechtsgrundlagen</b>	42

## 1. Der Grundstücksmarkt 2001 – Zusammenfassung

Im Land Brandenburg hat sich die seit 1999 festzustellende Beruhigung auf dem Grundstücksmarkt fortgesetzt. Die im Jahr 2001 noch verhaltene Wirtschaftslage und die damit zurückhaltende Investitionstätigkeit hat sich auch auf den Grundstücksmarkt des Landes ausgewirkt. Insgesamt kann man im Land Brandenburg davon ausgehen, dass die Grundstückspreise moderat sind.

Auf dem Grundstücksmarkt wurde für das Jahr 2001 in der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge das Vorjahresniveau erreicht. Diese Kaufverträge enthalten auch Tausch, Enteignung, Zwangsversteigerungen und Erbbaurechtsverträge. Der Geldumsatz ging um 8 % zurück. Der Anstieg des Flächenumsatzes um ca. 40 % wurde durch den Grundstücksteilmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bewirkt. Grund hierfür war die intensive Fortsetzung der Privatisierung von Agrarflächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz (EALG) durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG).

In der nachfolgenden Tabelle wird die Entwicklung ausgewählter Grundstücksteilmärkte im Überblick dargestellt.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** gingen die Gesamtumsätze 2001 im individuellen Wohnungsbau – ähnlich wie auch im Vorjahr zurück. Die Nachfrage an derartigen Grundstücken lässt weiterhin nach. Die Bautätigkeit von neuen Wohnanlagen und Wohnparks ist gesunken. Hierbei ist zu be-

Ausgewählte Grundstücksteilmärkte im Überblick				
Märkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächen- umsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	∅ Preise
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
<b>Registrierte Verträge</b>	37.894 + 0,4 %	80.307 + 38 %	2.721 - 8 %	
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	8.394 - 7 %	1.071 - 9 %	364 - 18 %	34 €/m <sup>2</sup> - 10 %
Gewerbliche Nutzung	571 - 5 %	687 + 4 %	126 - 4 %	18 €/m <sup>2</sup> - 8 %
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
freistehende Einfamiliehäuser	5.578 - 2 %	2.009 + 12 %	635 + 8 %	1.154 €/m <sup>2</sup> - 7 %
Reihen- und Doppelhäuser	2.148 - 16 %	182 + 3 %	284 - 15 %	1.452 €/m <sup>2</sup> - 1 %
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungs- eigentum	2.036 + 44 %	-	217 + 32 %	1.262 €/m <sup>2</sup> WF - 13 %
Weiterverkauf Wohnungs- eigentum	245 + 55 %	-	22 + 34 %	1.244 €/m <sup>2</sup> WF - 7 %
<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>				
Ackerflächen	1.836 + 17 %	12.038 + 65 %	27 + 18 %	0,28 €/m <sup>2</sup>
Forsten	1.312 + 25 %	28.440 + 156 %	26 + 58 %	0,14 €/m <sup>2</sup>

Bemerkungen: Die prozentualen Angaben sind Vergleiche mit dem Jahr 2000. Die Veränderungen im Geldumsatz und bei den Durchschnittspreisen können sowohl allgemein konjunkturbedingt sein als auch auf einer abweichenden Zusammensetzung der Kauffälle beruhen.

Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten auch die Verkäufe nach dem EALG. Die Durchschnittspreise wurden ohne Verkäufe nach o. g. Gesetz ermittelt.

achten, dass sich diese Entwicklung im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum unterschiedlich vollzog. Gegenüber dem Vorjahr, als noch leichte Erhöhungen der Grundstückspreise im engeren Verflechtungsraum erkennbar waren, gingen diese im Jahr 2001 zurück. Im äußeren Entwicklungsraum sind die Grundstückspreise stabil geblieben.

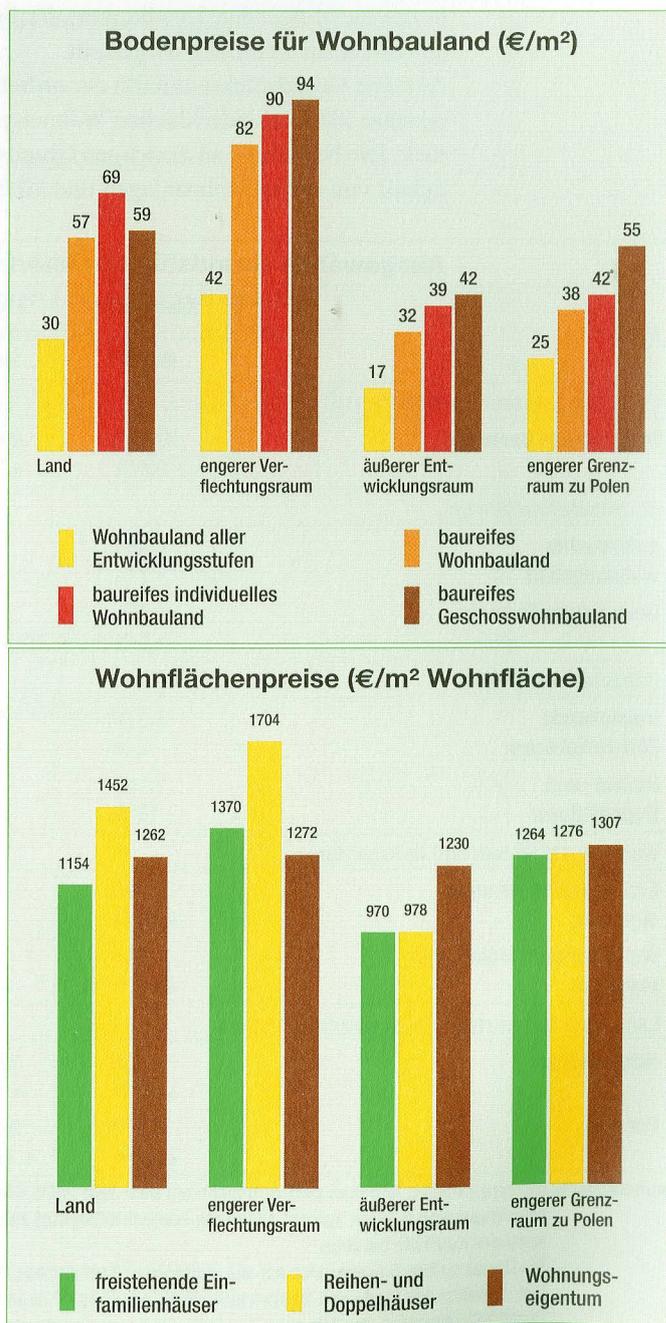
Im Landesdurchschnitt konnte für das Jahr 2001 folgende preisliche Entwicklung festgestellt werden:

- unbebaute Wohnbaulandflächen insgesamt 30 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 37 €/m<sup>2</sup>)
- Rohbau- und Bauerwartungsland
  - für Wohnbaugrundstücke 15 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 22 €/m<sup>2</sup>)
  - für Gewerbebaugrundstücke 16 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 17 €/m<sup>2</sup>)
- baureifes Wohnbauland 57 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 60 €/m<sup>2</sup>)
  - darunter im engeren Verflechtungsraum 82 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 90 €/m<sup>2</sup>)
  - im äußeren Entwicklungsraum 32 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 32 €/m<sup>2</sup>)
- baureifes Gewerbebauland 28 €/m<sup>2</sup> (2000: rd. 32 €/m<sup>2</sup>)

Auf dem Grundstücksmarkt der **bebauten Grundstücke** gingen die Wohnflächenpreise im gesamten Land Brandenburg gegenüber 2000 für freistehende Einfamilienhäuser zurück (um 7%). Die Wohnflächenpreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften blieben stabil. Ein- und Zweifamilienhäuser einschließlich Grundstück wurden im Durchschnitt für 113.000 € veräußert, wobei die Anzahl der Verkäufe für Einfamilienhäuser um ca. das 7-fache höher war als bei Zweifamilienhäusern. Bei der weiteren Analyse des Grundstücksmarktes werden die Ein- und die Zweifamilienhäuser separat betrachtet. Es ist somit kein Vergleich mit dem Grundstücksmarktbericht des Vorjahres möglich.

Aus der Einzelauswertung der Einfamilienhäuser ergab sich, dass im Jahr 2001 gegenüber dem Vorjahr geringfügig weniger Einfamilienhäuser verkauft wurden. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 115.000 €. Im Durchschnitt wurde ein Wohnflächenpreis von 1.154 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Die Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen haben sich unabhängig von der Lage und dem Baujahr angenähert.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden im Landesdurchschnitt gegenüber dem Vorjahr ca. 16 % weniger veräußert. Der Flächenumsatz stieg um 3 % und der Geldumsatz ging um 15 % zurück. Die durchschnittliche Grundstücksfläche hat 500 m<sup>2</sup> (+ 7 % im Vorjahresvergleich) betragen.

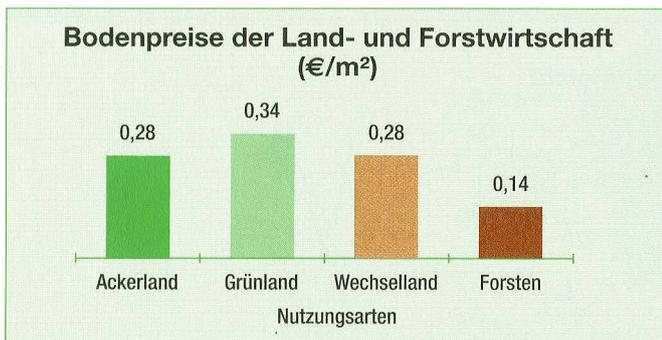


In der Grafik „Wohnflächenpreise“ (Seite 4) sind die unterschiedlichen Wohnflächenpreise in den einzelnen Räumen für das Jahr 2001 dargestellt.

Die höchsten Wohnflächenpreise sind im engeren Verflechtungsraum erzielt worden. Geringfügige Unterschiede ergaben sich bei den Wohnflächenpreisen in den kreisfreien Städten, dort sind die Eigentumswohnungen am teuersten. Am günstigsten sind Wohnimmobilien im äußeren Entwicklungsraum zu erwerben.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** sind wie erwartet hohe Umsätze durch die Fortsetzung der Privatisierung nach dem EALG durch die BVVG registriert worden. Nach Mecklenburg-Vorpommern

wurden in Brandenburg die meisten land- und forstwirtschaftlichen Flächen veräußert. Im Landesdurchschnitt lag der Bodenpreis (ohne o. g. Flächen) für Ackerland bei 0,28 €/m<sup>2</sup>, für Grünland bei 0,34 €/m<sup>2</sup> und für Forstwirtschaft bei 0,14 €/m<sup>2</sup>. Die nebenstehende Grafik zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ohne Verkäufe nach Flächenerwerbsverordnung.



## 2. Das 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.

### Bundesland Brandenburg



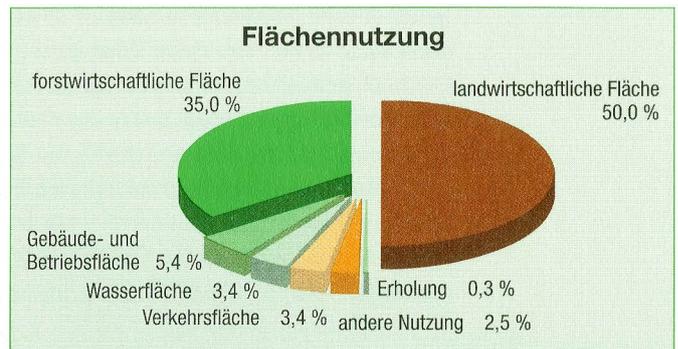
In der Mitte des Landes liegt die Bundeshauptstadt Berlin. Brandenburg als Flächenland und Berlin als eine hochverdichtete Metropole ergänzen sich zu einer Region mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen.

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

Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten Gebiete (über 40 % der Landesfläche) weisen eine selten gewordene Artenvielfalt in Fauna und Flora auf. Zu den landschaftlichen Schönheiten Brandenburgs gehören beispielsweise die Schorfheide, die Märkische Schweiz, das Oderbruch, der Spreewald und das Havelland. Zusätzlich sind gute natürliche Bedingungen für die Landwirtschaft und die zum Teil noch intakte natürliche Umwelt charakteristisch. Brandenburg besitzt gute Voraussetzungen für einen sanften Tourismus. Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Durch die

### Landes- entwicklung

Gemeindereform verringerte sich die Anzahl der Gemeinden gegenüber dem Vorjahr um 328 auf 1.092 Gemeinden. Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Gesetz zu dem Staatsvertrag vom 07.08.1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderung des Landespla-



### Verwaltungsübersicht



nungsvertrages vom 04.02.1998 (GVBl. I S. 14)) sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und -potenziale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten Entwicklungsraum Brandenburg geschaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes ermöglicht werden.

Neben der Betrachtung des Gesamttraumes als Teilräume

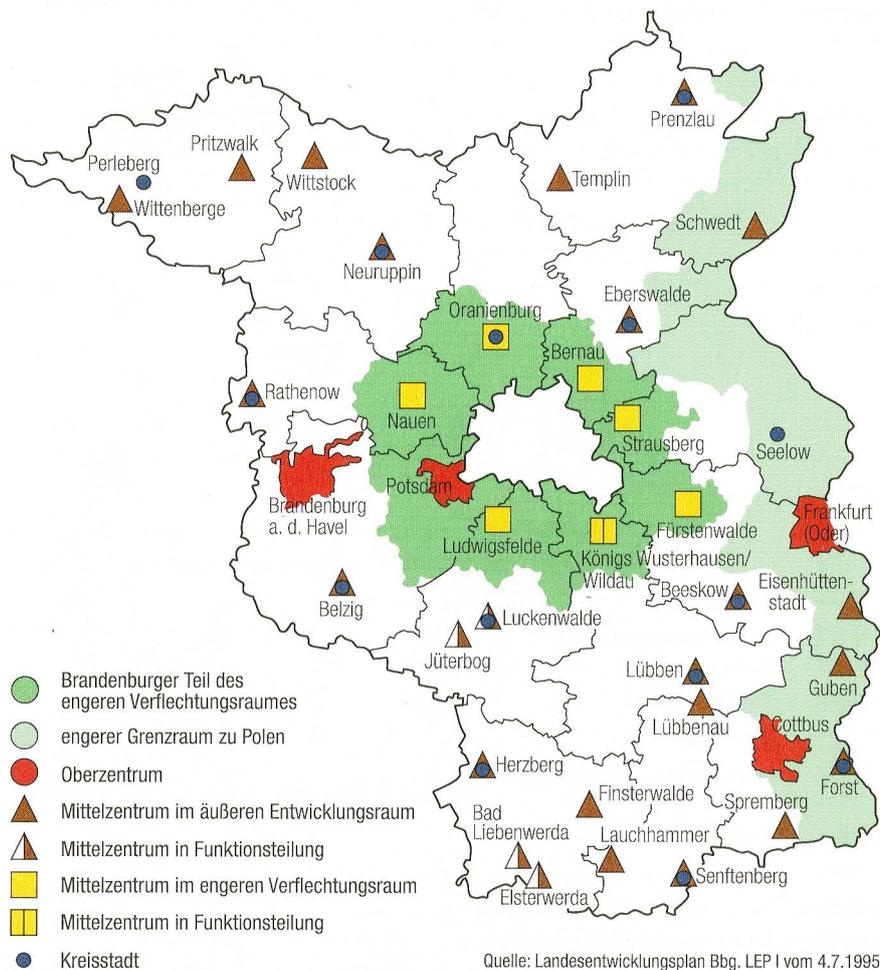
#### 1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin

#### 2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.

Das Landesentwicklungsprogramm beschreibt die Teilräume wie folgt (Kurzfassung): Der engere Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin umfasst neben der Kernstadt Berlin das am stärksten mit der Metropole verflochtene angrenzende Umland als Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes. Dieser Teil des engeren

## Grundzüge der Landesentwicklung



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 Entwicklungspotenziale werden so organisiert, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird. Potsdam wird in seiner Funktion als Landeshauptstadt weiter entwickelt und gestärkt.

**engerer Verflechtungsraum**

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.

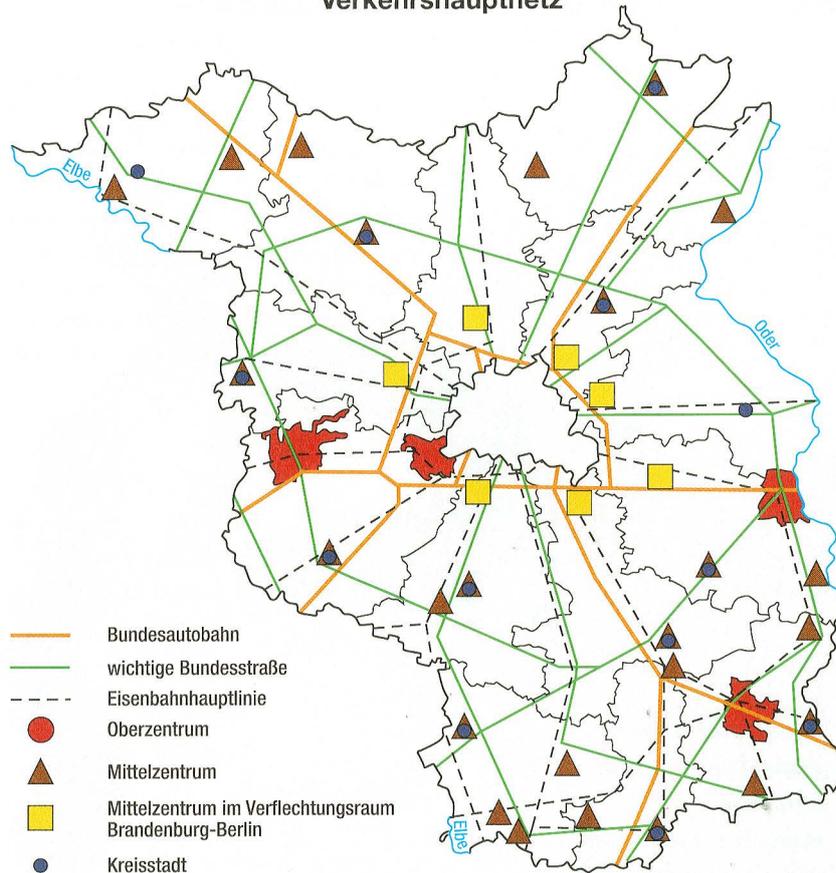
Im Brandenburger engeren Verflechtungsraum leben rd. 950.000 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 212 Einwohner je km<sup>2</sup>. Die Fläche umfasst rd. 4.500 km<sup>2</sup>, d. h. 15 % der Landesfläche.

Der äußere Entwicklungsraum wird so entwickelt, dass sowohl sein Wachstumspotenzial und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Ressourcen erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 66 Einwohnern je km<sup>2</sup> auf. Die Fläche beträgt rd. 25.000 km<sup>2</sup>. Die regionalen Entwicklungszentren des Städtekranses um den engeren Verflechtungsraum und damit Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg a. d. H., Eberswalde, Neuruppin und Luckenwalde/Jüterbog.

**äußerer Entwicklungsraum**

Raumordnerisch bilden die Gemeinden, die sich überwiegend in einem ca. 20 km breiten Streifen entlang der polnischen Grenze befinden, den brandenburgischen

Verkehrshauptnetz



engeren Grenzraum zu Polen (Räumliche Entwicklungstendenzen im Brandenburger engeren Grenzbereich zu Polen – Fachbeiträge des Landesumweltamtes Brandenburg, Titelreihe Nr. 43 - siehe dazu Grafik „Grundzüge der Landesentwicklung“). Hier leben rd. 575.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 5.250 km<sup>2</sup> (18 % der Landesfläche). Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 110 Einwohnern je km<sup>2</sup>. Der engere Grenzraum zu Polen gehört zum äußeren Entwicklungsraum.

Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines überwiegend sternförmig aufgebauten Netzes 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.

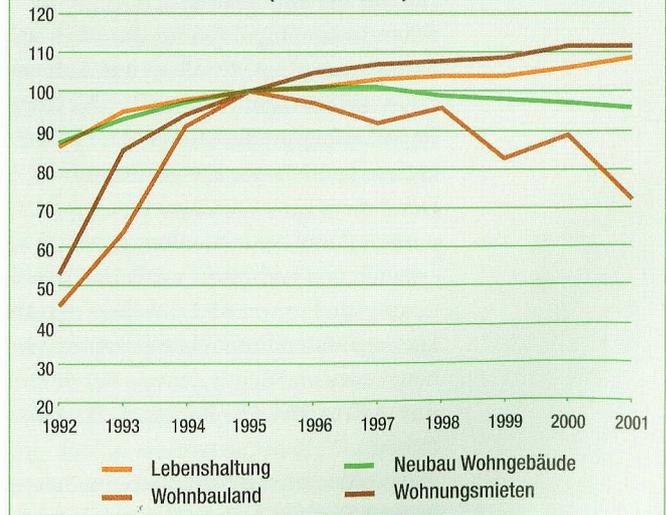
Die nebenstehenden Grafiken verdeutlichen die Entwicklung der wichtigsten Rahmendaten als Einflussgrößen auf den Brandenburger Grundstücksmarkt.

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
2001	98,5	91,1*	96,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17; \* im IV. Quartal 2001

Preisindizes Land Brandenburg (1995 = 100%)



## Die Migration der Bevölkerung

Auch im Jahr 2001 zog es die Berliner weiterhin in den „Speckgürtel“. Bis zum 30.09.2001 verlegten 20.290 Berliner ihren Wohnsitz in den engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg. Die Zuzüge des Vorjahres mit rd. 33.000 Berlinern wurden im Jahr 2001 wahrscheinlich nicht ganz erreicht, sind aber immerhin höher als die Fortzüge aus dem engeren Verflechtungsraum nach Berlin (zum 30.09.2001 = 11.288 Brandenburger). Für den engeren Verflechtungsraum war zum Stichtag 30.09.2001 ein Plus von ca. 9.000 Einwohnern zu verzeichnen.

Die Bevölkerungsdynamik verteilt sich im Land Brandenburg sehr unterschiedlich. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes sind immer mehr Fortzüge zu verzeichnen, selbst die kreisfreien Städte – außer Potsdam – verlieren ihre Einwohner.

weiterhin  
Zuzüge im  
engeren Ver-  
flechtungsraum  
durch Berliner

## 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2001

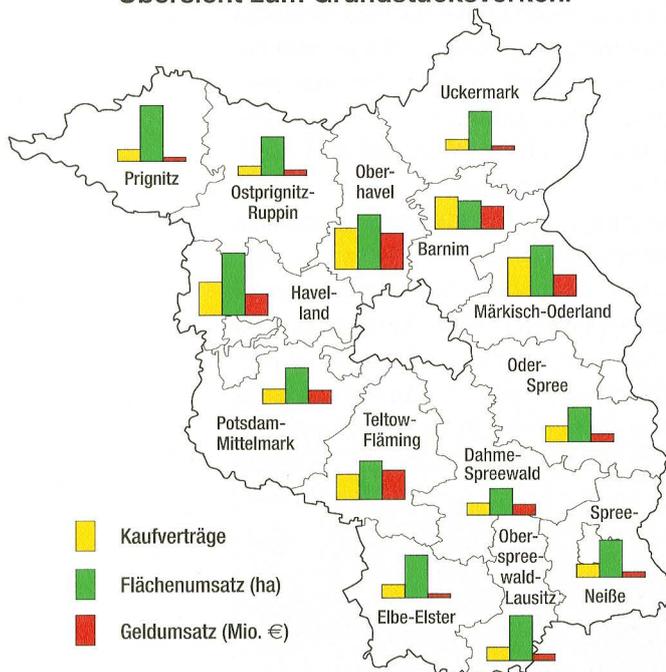
Der Grundstücksmarktbericht 2001 basiert auf allen Kaufverträgen des Berichtsjahres, die bis zum 15. März 2002 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Bei ca. 15 % der Kaufverträge lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf). Diese werden bei der weiteren Betrachtung über das Preisniveau nicht berücksichtigt.

Die Flächenumsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben wie erwartet zugenommen. Auch Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum nahmen im Berichtsjahr wieder zu und erhöhten sich jeweils um ca. 50 % in der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge und um ca. 30 % im Geldumsatz. Dabei gingen im Landesdurchschnitt die Wohnflächenpreise im Jahr 2001 um 10 % zurück, demzufolge verringerte sich der Geldumsatz und ging wie im Vorjahr um weitere 8 % zurück.

Die Flächenumsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke haben wie erwartet zugenommen. Auch Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum nahmen im Berichtsjahr wieder zu und erhöhten sich jeweils um ca. 50 % in der Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge und um ca. 30 % im Geldumsatz. Dabei gingen im Landesdurchschnitt die Wohnflächenpreise im Jahr 2001 um 10 % zurück, demzufolge verringerte sich der Geldumsatz und ging wie im Vorjahr um weitere 8 % zurück.

Die Grafik „Übersicht zum Grundstücksverkehr“ stellt einen schematischen Überblick über den Grundstücksverkehr in den Landkreisen dar.

### Übersicht zum Grundstücksverkehr



### 3.1 Kaufverträge

Für das Berichtsjahr 2001 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **37.894 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 0,4 % (153 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2000. Das Kaufinteresse war in den Landkreisen Barnim, Märkisch-Oderland, Oberhavel, Oder-Spree und Potsdam-Mittelmark mit jeweils über 3.000 Kaufverträgen am größten. Im Vergleich zum Vorjahr verzeichneten die Landkreise Ostprignitz-Ruppin und Uckermark Rückgänge um bis zu 20 %. In den kreisfreien Städten Brandenburg, Cottbus und Frankfurt (Oder) gingen die Vertragsabschlüsse um 7 bis 18 % zurück. Nur in

Anzahl der  
Kaufverträge  
blieb stabil

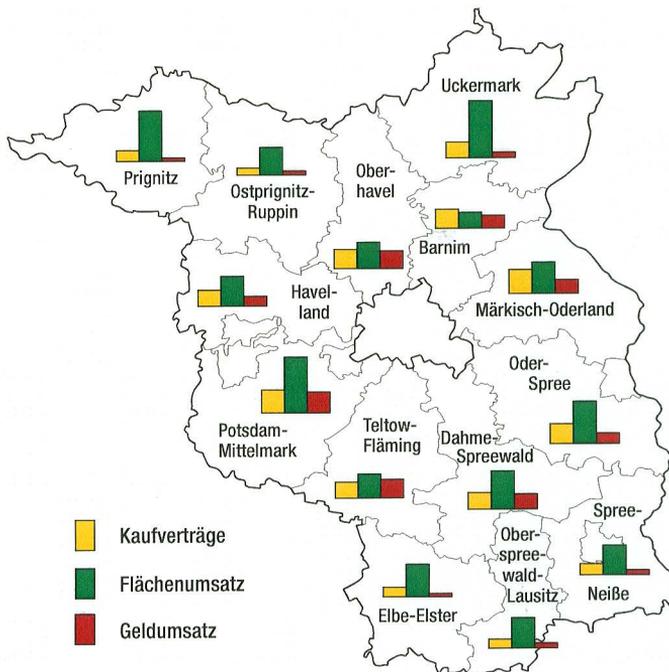
Korrekturblatt

Grundstücksmarktbericht 2001

Auf der Seite 9 des Grundstücksmarktberichtes ergibt sich eine Änderung der Graphik "Übersicht zum Grundstücksverkehr" in Bezug auf die Darstellung.

Die geänderte Graphik ist hier abgebildet:

Übersicht zum Grundstücksverkehr



Potsdam war mit über 1.200 abgeschlossenen Kaufverträgen ein Anstieg zum Vorjahr um 10 % zu verzeichnen.

Auf dem Grundstücksmarkt wurden gegenüber 2000 im engeren Verflechtungsraum 5 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Im äußeren Entwicklungsraum wurden dagegen 2 % weniger Kaufverträge registriert, obwohl ein bedeutender Zuwachs bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen und bei Gemeinbedarfsflächen vorhanden war.

Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

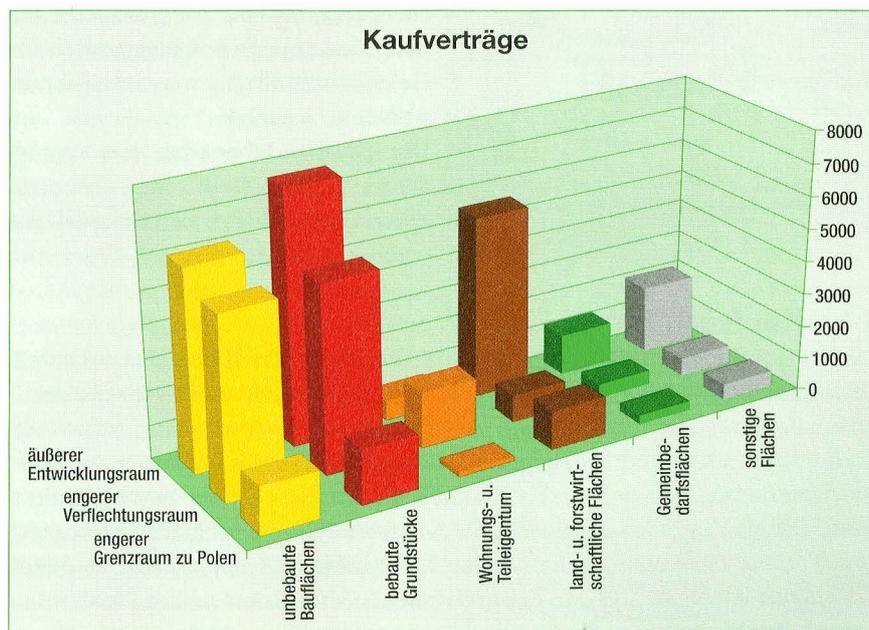
Grundstücksart	Kaufverträge nach Grundstücksarten					
	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum gesamt darunter engerer Grenzraum zu Polen			
	Anzahl	% zu 2000	Anzahl	% zu 2000	Anzahl	% zu 2000
unbebaute Bauflächen	5.500	102	6.079	85	1.385	76
bebaute Grundstücke	5.625	94	7.647	96	1.626	99
Wohnungs- und Teileigentum	1.707	176	646	94	121	86
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	833	126	5.564	111	1.186	106
Gemeinbedarfsflächen	455	110	1.238	135	272	12
sonstige Flächen	519	99	2.081	101	505	92
gesamt	14.639	105	23.255	98	5.095	93

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten und bebauten Grundstücke mit jeweils über 30 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungseigentum nahm um ca. 2 % gegenüber dem Vorjahr zu und betrug 6 % des gesamten Grundstücksmarktes. Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft lagen bei einem Anteil von 17 %.

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufverträge der unbebauten und bebauten Grundstücke um durchschnittlich 6 % zurück. Die Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum erhöhten sich um ca. 40 %. Die Verkäufe der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen auf anzahlmäßig 6.397 Kaufverträge an (zum Vorjahr + 729 Kaufverträge).

Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen

**Wohnungs-  
eigentum wieder  
gestiegen**



Räumen ist der vorstehenden Grafik „Kaufverträge“ zu entnehmen.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) verringerte sich im Landesdurchschnitt nur geringfügig um ca. 2 %. Der vorher stärker rückläufige Trend hat sich damit nicht fortgesetzt. Im Detail besteht aber weiterhin eine unterschiedliche Entwicklung.

Im engeren Verflechtungsraum wurden 469 Kaufverträge mehr als im Jahr 2000 abgeschlossen. Die tendenzielle Zunahme der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum setzt sich mit dem Jahr 2001 nach einem vorübergehenden Rückgang in 2000 wieder fort. Im äußeren Entwicklungsraum dagegen ging das Interesse an Wohnimmobilien um 867 Kaufverträge zurück.

In der anschließenden Tabelle ist der Erwerb der einzelnen Immobilienarten zusammengefasst.

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2000	2001	2000	2001	2000	2001
Wohnbaulandgrundstücke	10.426	9.745	4.774	4.744	5.652	5.001
bebaute Grundstücke	9.791	9.453	4.774	4.282	5.319	5.171
Wohnungseigentum	1.660	2.281	969	1.658	691	623
gesamt	21.877	21.479	10.215	10.684	11.662	10.795

Der Erwerb von Wohnimmobilien verlief in den Räumen im Jahr 2001 sehr unterschiedlich. Im engeren Verflechtungsraum war ein geringer Rückgang bei den unbebauten und bebauten Grundstücken erkennbar. Dagegen wurden ca. 70 % mehr Kaufverträge für Wohnungseigentum abgeschlossen. Im äußeren Entwicklungsraum war in diesem Marktsegment ein Rückgang von ca. 10 % sichtbar.

im engeren Verflechtungsraum 70% mehr Kaufverträge für Wohnungseigentum

### 3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2001 wurde der Flächenumsatz stark durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst. Der gesamte Flächenumsatz betrug **80.307 Hektar**. Das waren fast 3 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Fläche um 22.280 Hektar (+ 38 %). Der schon im Jahr 2000 erwartete Anstieg ist auf die Verkäufe der BVVG nach der Flächenerwerbsverordnung zurückzuführen. Insgesamt wurden 23.058 ha nach dem EALG veräußert. Diese Verkäufe machten sich besonders in den Landkreisen Havelland (+ 170 %), Elbe-Elster (+ 140 %), Oder-Spree (+ 120 %), Oberhavel (+ 120 %) und Potsdam-Mittelmark (+ 105 %) bemerkbar. Selbst in der Stadt Brandenburg wurden ca. 77 ha durch die BVVG veräußert. Rückgänge im Flächenumsatz sind dagegen nur in den Landkreisen Spree-Neiße (- 29 %), Teltow-Fläming (- 54 %) und in der kreisfreien Stadt Cottbus (- 37 %) registriert worden. Hier wurden bereits im Jahr 2000 größere Verkäufe getätigt.

wieder höherer Flächenumsatz bedingt durch Verkäufe nach EALG

Im Ergebnis muss für das Land Brandenburg als typisch festgestellt werden, dass die Flächenanteile am Gesamtmarkt bei den unbebauten Bauflächen mit ca. 3%, bebauten Grundstücken mit ca. 7 % und bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen mit 5 % sehr gering sind und dagegen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen einen Anteil von ca. 85 % einnehmen.

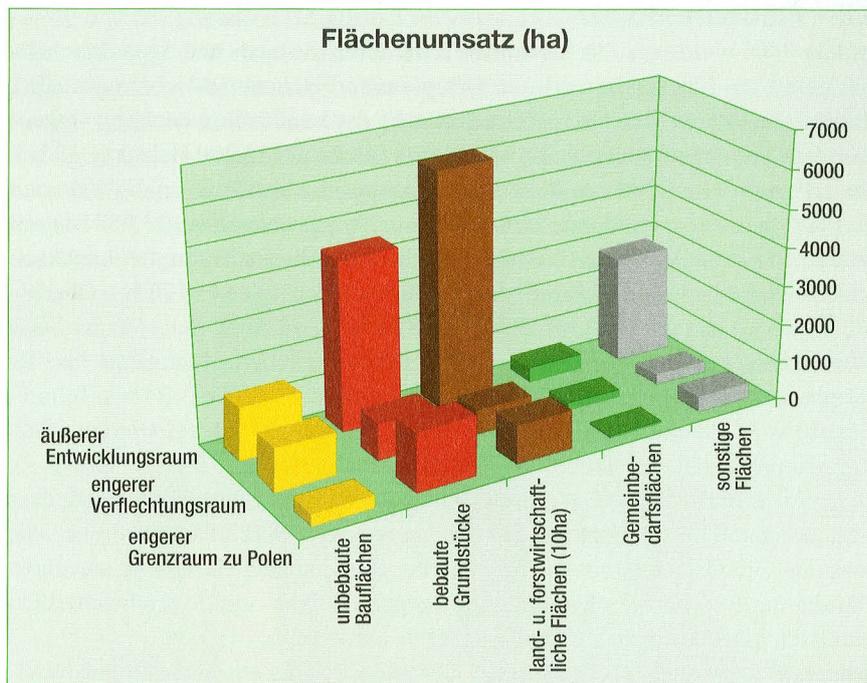
In der nachfolgenden Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt. In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2000 sehr unterschiedlich. Abgesehen von der allgemeinen Zunahme der verkauften Flächen in der Land- und Forstwirtschaft erhöhte sich im engeren Verflechtungsraum der Flächenumsatz der unbebauten Grundstücke um ca. 24 %, wobei sich die Anzahl der abgeschlossenen Verträge nur um 2 % erhöhten. Die durchschnittliche Grundstücksfläche erhöhte sich auf rd. 2.010 m<sup>2</sup> (2000: rd. 1.650 m<sup>2</sup>).

Flächenumsätze nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum			
	Fläche (ha)	% zu 2000	gesamt		darunter engerer Grenzraum zu Polen	
Fläche (ha)			% zu 2000	Fläche (ha)	% zu 2000	
unbebaute Bauflächen	1.105,5	124	1.352,6	96	287,6	119
bebaute Grundstücke	1.034,9	82	4.468,6	83	1.559,3	168
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	6.849,9	251	61.852,0	155	10.067,6	99
Gemeinbedarfsflächen	160,4	113	428,4	402	30,7	143
sonstige Flächen	259,1	39	2.795,9	52	398,1	44
gesamt	9.409,8	165	70.897,5	136	12.343,3	100

Die bebauten Grundstücke erreichten 82 % des Flächenumsatzes vom Vorjahr. Erstmals wurden in diesem Marktbericht die Gemeinbedarfsflächen und sonstigen Flächen separat ausgewertet und sind somit mit dem Grundstücksmarktbericht 2000 nicht mehr vergleichbar. Der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfsflächen erhöhte sich im engeren Verflechtungsraum um ca. 13 %. Die Flächenumsätze für die sonstigen Flächen gingen um ca. 60 % zurück.

Im äußeren Entwicklungsraum gingen die Flächenumsätze für unbebaute Bauflächen um ca. 4 % und für bebaute Grundstücke um 17 % zurück. Für Gemeinbedarfsflächen erhöhte sich der Flächenumsatz in diesem Raum um rd. 400 %. Daran waren z. B. Verkäufe für Windkraftanlagen mit rd. 120 ha beteiligt. Außerdem wurden größere Gemeinbedarfsflächen für Sportanlagen und Ausgleichsmaßnahmen registriert.

Die nachfolgende Darstellung zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes der einzelnen Grundstücksarten in den einzelnen Räumen.



### 3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2001 wurden auf dem Grundstücksmarkt **2,7 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz ging somit gegenüber dem Vorjahr um 8 % zurück. Im engeren Verflechtungsraum ging der Geldumsatz um ca. 100 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um ca. 139 Mio. € zurück. Regional verringerte sich der Geldumsatz am deutlichsten in den Landkreisen Spree-Neiße (- 37 %), Havelland (- 29 %),

**Rückgang im Geldumsatz um 8%**

Märkisch-Oderland (- 27 %), Oder-Spree (- 22 %), Elbe-Elster (- 21 %), Ostprignitz-Ruppin (- 19 %) und in der kreisfreien Stadt Cottbus (- 27 %). Die übrigen Landkreise außer Oberhavel, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Teltow-Fläming, und die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) registrierten Einbußen im Geldumsatz bis zu 11 %.

In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Der Geldumsatz bebauter und unbebauter Grundstücke ging im Landesdurchschnitt um ca. 14 % zurück. Der Geldumsatz für das Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich um ca. 30 %. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen konnten Erhöhungen von bis zu 16 % und die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen von bis zu 46 % aufweisen.

Die Tabelle „Geldumsätze nach Grundstücksarten“ stellt die Verteilung im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum und im engeren Grenzraum zu Polen dar.

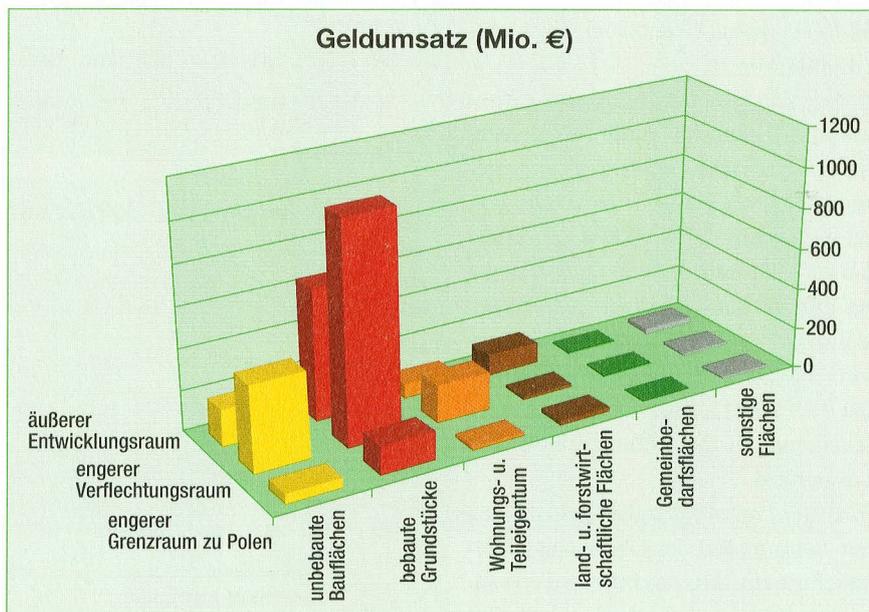
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum			
	Umsatz (Mio. €)	%	gesamt		darunter engerer Grenzraum zu Polen	
			Umsatz (Mio. €)	zu 2000	Umsatz (Mio. €)	zu 2000
unbebaute Bauflächen	421,4	87	173,2	91	46,2	92
bebaute Grundstücke	1.076,2	91	642,3	82	142,6	67
Wohnungs-/Teileigentum	185,5	152	66,0	96	16,7	119
land- u. forstwirtsch. Flächen	15,2	115	100,2	117	19,6	96
Gemeinbedarfsflächen	7,5	167	5,4	230	0,5	56
sonstige Flächen	9,3	136	18,5	127	4,7	99
gesamt	1.715,1	95	1.005,6	88	230,3	76

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2001 nicht verändert und ist mit 63 % im Vergleich mit dem Bevölkerungsanteil von ca. 35 % weiterhin beherrschend.

**engerer Verflechtungsraum weiterhin stark**

Im Gegensatz dazu hat der engere Grenzraum zu Polen mit einem Bevölkerungsanteil von fast 23 % einen anteiligen Geldumsatz von nur ca. 8 % des Gesamtgeldumsatzes erreicht.

Die nachfolgende Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen.



### 3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2001

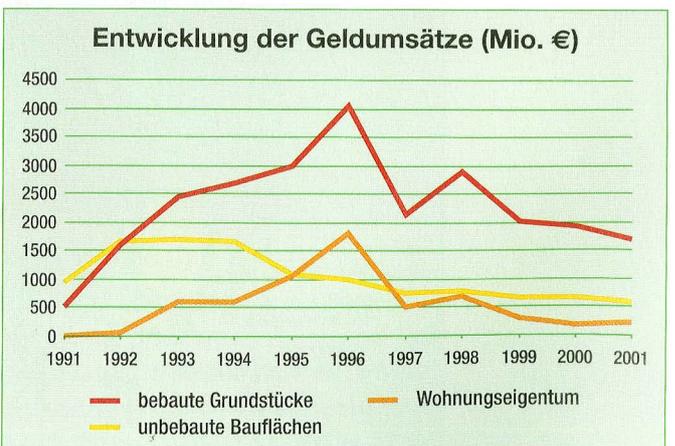
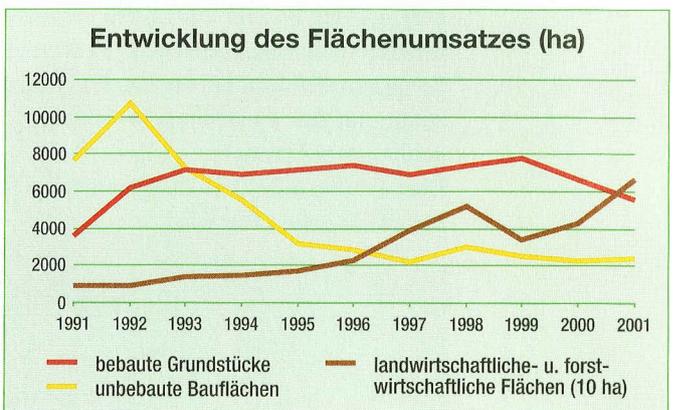
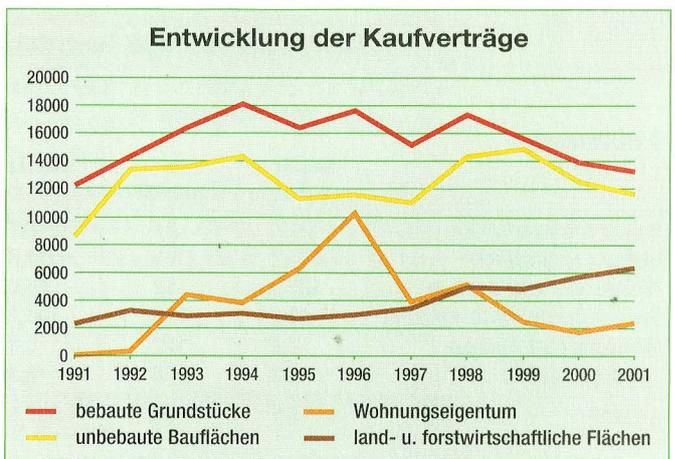
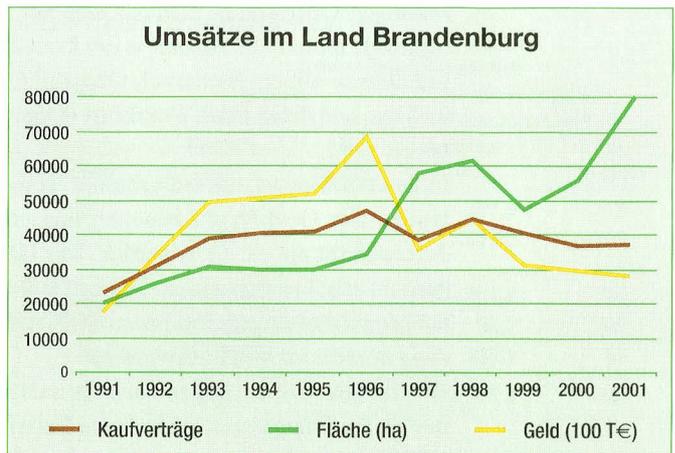
Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigt die nebenstehende Graphik „Umsätze im Land Brandenburg“.

Der Metropoleneinfluss der Bundeshauptstadt Berlin auf den engeren Verflechtungsraum ist trotz jährlicher Schwankungen ungebrochen groß. Die Anteile dieser Region liegen bei nur geringen Veränderungen zum Vorjahr bei 38 % der Kaufverträge und 63 % des Geldumsatzes. Der Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung war bis 1996 größer als in den darauffolgenden fünf Jahren bis 2001. Grundstückskäufe auf Vorrat sind von 1995 bis 1997 gesunken. Nach einer steigenden Tendenz 1998 und einem Rückgang in den Jahren 1999 und 2000 bis zu 35 % bei Wohnimmobilien setzte sich dieser Trend vom Vorjahr nicht mehr fort. Im Berichtsjahr gingen die Kaufverträge bei Wohnimmobilien nur noch um 2 % zurück. Ausschlaggebend dafür war das im Vorjahresvergleich wieder um 38 % gewachsene Interesse an Wohnungseigentum. Die Grafiken „Entwicklung der Kaufverträge“, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes“ verdeutlichen diese Entwicklung im Einzelnen.

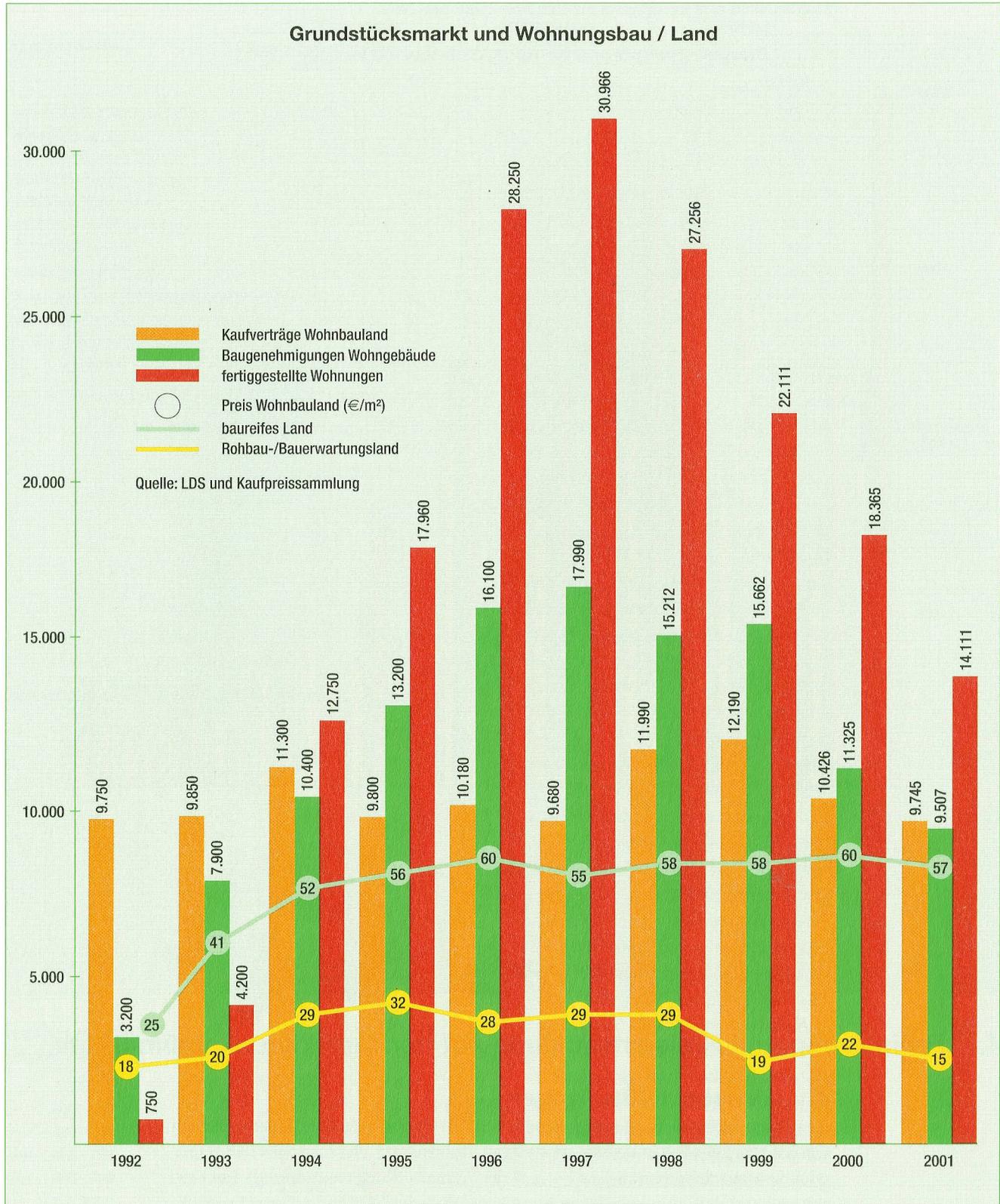
Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund **430.000** Kaufverträge über **484.000** Hektar Grundstücksfläche für **45.000** Mio. €

in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Somit hat rund ein Sechstel der Landesfläche den Eigentümer gewechselt. Unbebaute Grundstücke waren daran mit rd. 137.000 Kaufverträgen zu 32 % und bebaute Grundstücke mit 170.000 Kaufverträgen zu 40 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche betrug fast 323.000 Hektar. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 6.200 Mio. € erworben.

Trotz der Umsatzrückgänge der letzten vier Jahre schätzt der Obere Gutachterausschuss ein, dass das Interesse von anlagebereiten Käufern oder hart kalkulie-



renden Investoren an Bauflächen und bebauten Grundstücken einschließlich Wohnungseigentum in guten und sehr guten Lagen auch weiterhin vorhanden ist. In den kreisfreien Städten Brandenburg, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam ist über den Zeitraum 1992 - 2001 eine annähernd gleiche Entwicklung in den Umsätzen festzustellen. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erreichten 1996 und 1998 ihre Rekordhöhe. Die Änderungen steuerlicher Subventionen, Förderungen und die Krise in der

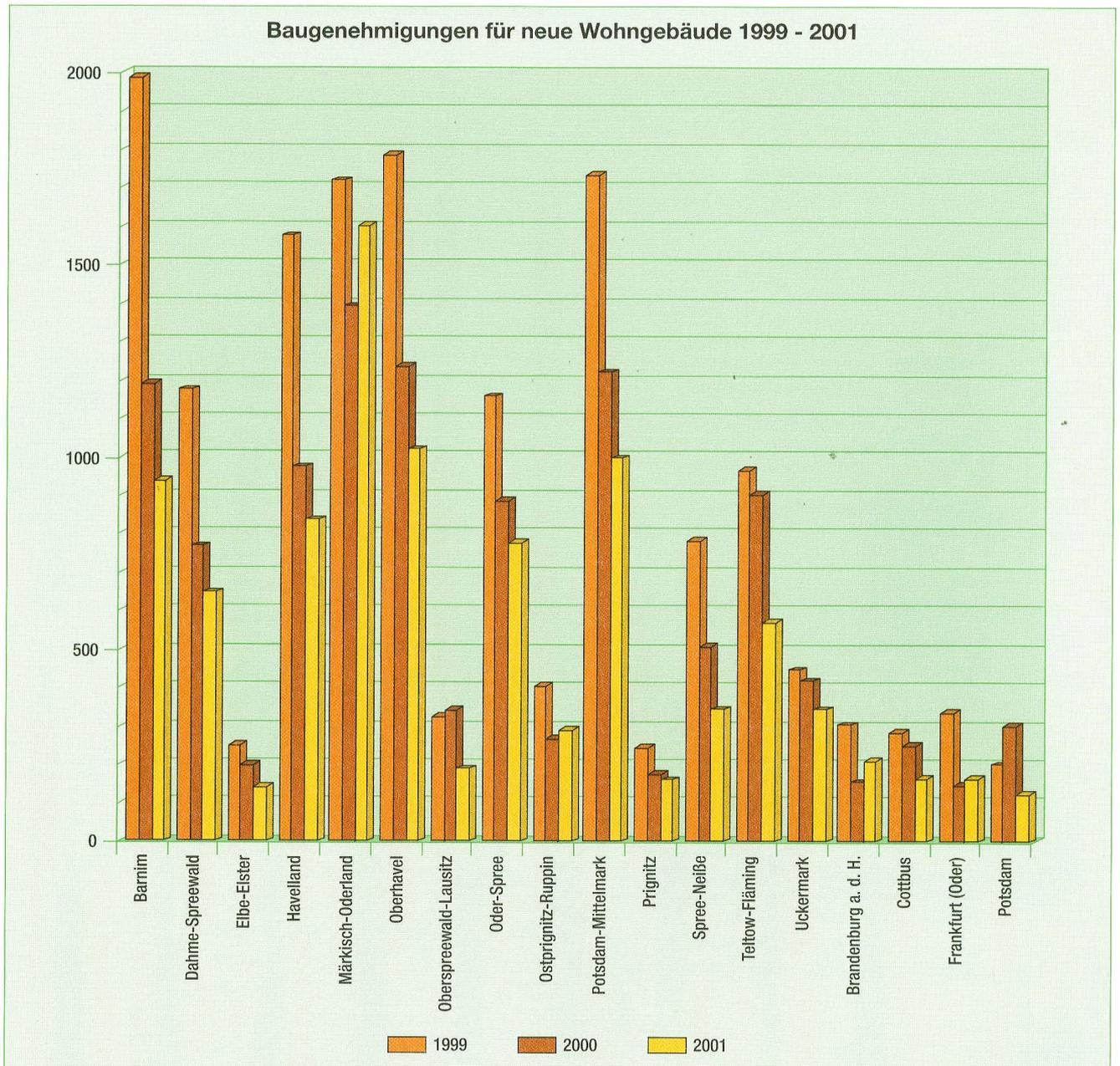


## 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Bauwirtschaft haben sich unmittelbar auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt. Aus der vorstehenden Grafik „Grundstücksmarkt und Wohnungsbau/Land“ ist ersichtlich, dass die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der verkauften Wohnbaulandgrundstücke weiter zurück gingen.

Die Bautätigkeit im gesamten Land Brandenburg ging von 1999 bis 2001 um 40 % zurück.

Die nachstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten von 1999 bis 2001.



## 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 Entwick-

lungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit wegen fehlender bau-rechtlicher Genehmigungen und fehlender Erschließung bis zur baulichen Nut-zung zu rechnen. Soweit mit dem Kauf von Bauflächen ein Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke verbunden sind, bleiben diese Kaufverträge für die weitere Auswertung außer Betracht. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungs-absichten sind nicht immer durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert.

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2000	Hektar	% zu 2000	Mio. €	% zu 2000
individueller Wohnungsbau	8.394	93	1.070	91	363,6	82
Mehrfamilienhäuser	1.351	99	396	196	72,7	99
geschäftliche Nutzung	73	126	67	838*	14,8	370
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	135	87	120	85	2,8	134
gewerbliche Nutzung	571	95	687	104	125,9	96
sonstige Nutzung	1.055	74	118	112	14,8	66
<b>Land Brandenburg</b>	<b>11.579</b>	<b>92</b>	<b>2.458</b>	<b>107</b>	<b>594,6</b>	<b>88</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	5.500	102	1.106	124	421,4	87
dav.: äußerer Entwicklungsraum	6.079	85	1.353	96	173,2	91
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	1.384	76	288	120	46,2	82

\* bedingt durch die Errichtung eines Erlebnisbades+Hotelanlage im Landkreis Barnim

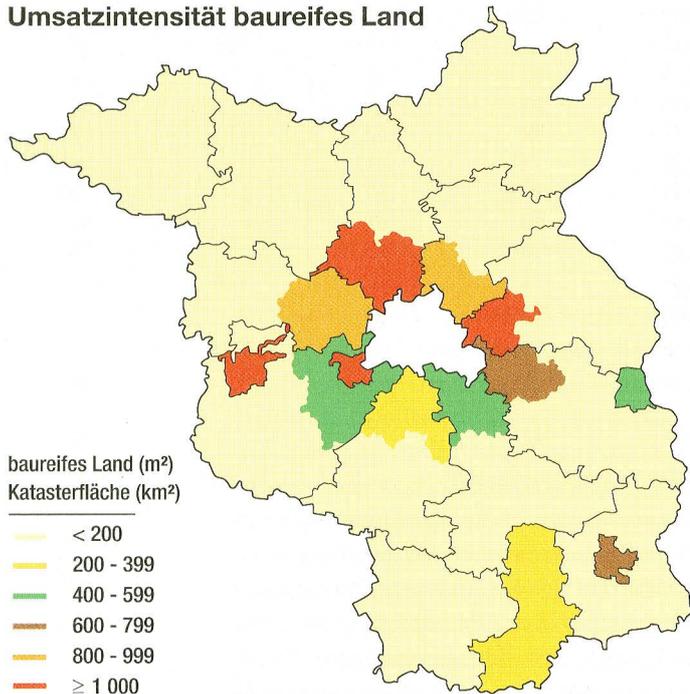
Im Jahr 2001 wurden 11.579 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Der sinkende Trend der Vorjahre setzte sich fort; die Anzahl der Kaufverträge ging um 8 % zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 7 % auf 2.458 Hektar. Der Geldumsatz ging für die unbebauten Bauflächen im Landesdurchschnitt um 12 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis verringerte sich und betrug 24 €/m<sup>2</sup> im Berichtsjahr (Vorjahr: 29 €/m<sup>2</sup>).

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich. Mit einem um 2 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegenem Kaufinteresse war im engeren Verflechtungsraum eine steigende Entwicklung festzustellen, wobei im äußeren Entwicklungsraum ein Rückgang zum Vorjahr um 15 % regi-

**Kaufinteresse gesunken**

**Bodenpreis im Landesdurchschnitt 24 €/m<sup>2</sup>**

**Umsatzintensität baureifes Land**



striert wurde. Bei steigendem Flächenumsatz (24 %) und fallendem Geldumsatz (13 %) ergaben sich im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr rückläufige Grundstückspreise. Im Durchschnitt liegt hier der Bodenpreis bei 38 €/m<sup>2</sup> (2000 rd. 55 €/m<sup>2</sup>). Diese Veränderung ist nicht nur allgemein konjunkturbedingt sondern auch in der Zusammensetzung der Kauffälle begründet. Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber dem Vorjahr mit 13 €/m<sup>2</sup> gleich geblieben. Der Anteil der selbständig baureifen Grundstücke am Flächenumsatz der gesamten unbebauten Bauflächen lag im Landesdurchschnitt bei 28 %. Der Verkauf kommunaler Bauflächen hat sich gegenüber dem Vorjahr anteilig nicht verändert.

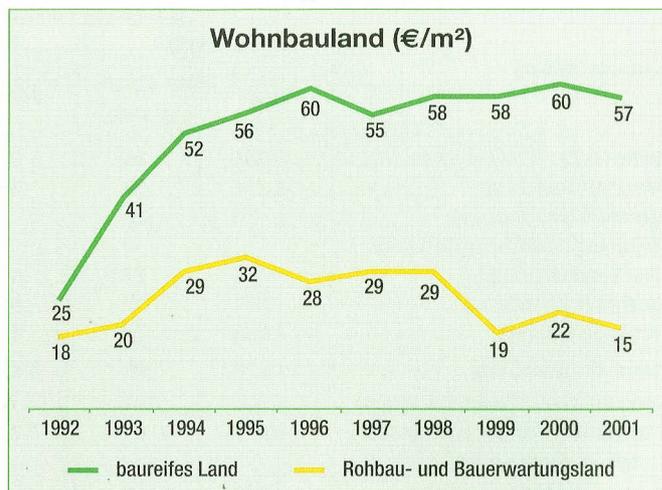
#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

In der vorstehenden Grafik „Umsatzintensität baureifes Land“ wird die Umsatzintensität in den Landkreisen dargestellt. Dabei entspricht die Umsatzintensität dem Verhältnis von baureifem Land (m<sup>2</sup>) zur entsprechenden Gebietsfläche (km<sup>2</sup>).

##### Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau sowie für Mehrfamilienhäuser. Mit 84 % der Kaufverträge und 73 % des Geldumsatzes sowie 60 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 9.745 Kaufverträgen geringfügig höher als bei bebauten Grundstücken. Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug 30 €/m<sup>2</sup> und verzeichnete damit einen Rückgang um 7 €/m<sup>2</sup> zum Vorjahr. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich von 22 €/m<sup>2</sup> im Vorjahr auf 15 €/m<sup>2</sup> in 2001 verringert. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 57 €/m<sup>2</sup> (2000 = 60 €/m<sup>2</sup>) gezahlt.

rückläufige  
Bodenpreise  
für Wohnbau-  
land



Erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Regionen	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise baureifer Grundstücke (€/m <sup>2</sup> )		
	Anzahl	% zu 2000	LK/Stadt	eVR	äER
Barnim	1044	95	73	79	41
Dahme-Spreewald	558	103	68	81	30
Elbe-Elster	225	113	14*		14
Havelland	904	101	69	77	36
Märkisch-Oderland	840	100	71	87	37
Oberhavel	884	97	75	80	56
Oberspreewald-Lausitz	212	80	36		36
Oder-Spree	805	97	53	70	42
Ostprignitz-Ruppin	167	88	23		23
Potsdam-Mittelmark	924	82	112	145	36
Prignitz	223	80	22		22
Spree-Neiße	338	93	37		37
Teltow-Fläming	377	99	57	71	22
Uckermark	392	73	34		34
Brandenburg an der Havel	160	95	70		70
Cottbus	115	60	61		61
Frankfurt (Oder)	100	85	73		73
Potsdam	127	111	176	176	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.394</b>	<b>93</b>	<b>69</b>		
dav.: engerer Verflechtungsraum	4.376	99		90	
dav.: äußerer Entwicklungsraum	4.018	86			39
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	987	83			42

\*Veränderungen gegenüber dem Jahr 2000 sind überwiegend standortbedingt

Das Bodenpreisniveau ist im Vergleich zum Vorjahr im Landesdurchschnitt um 5 % gesunken. Darunter gingen die Bodenpreise im engeren Verflechtungsraum um 8 % zurück. Im äußeren Entwicklungsraum hat sich das Bodenpreisniveau nicht verändert. Das Preisniveau für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum betrug 2,6 : 1. In der Stadt Potsdam wurde der höchste durchschnittliche Bodenpreis mit 176 €/m<sup>2</sup>

Preisniveau:  
Verhältnis 2,6 : 1

registriert. In den weiteren kreisfreien Städten lagen die Bodenpreise zwischen 61 und 73 €/m<sup>2</sup>. Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der Tabelle (Seite 18) dargestellt.

**höchster Bodenpreis in der Stadt Potsdam mit 176 €/m<sup>2</sup>**

Einen besonderen Stellenwert nehmen auch im Jahr 2001 die Wohnbaulandpreise für die Errichtung neuer Wohngebiete und Wohnparks im Land Brandenburg ein. Insgesamt liegen diese Bodenpreise über den Werten für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch.

**Gewerblich genutzte Baugrundstücke**

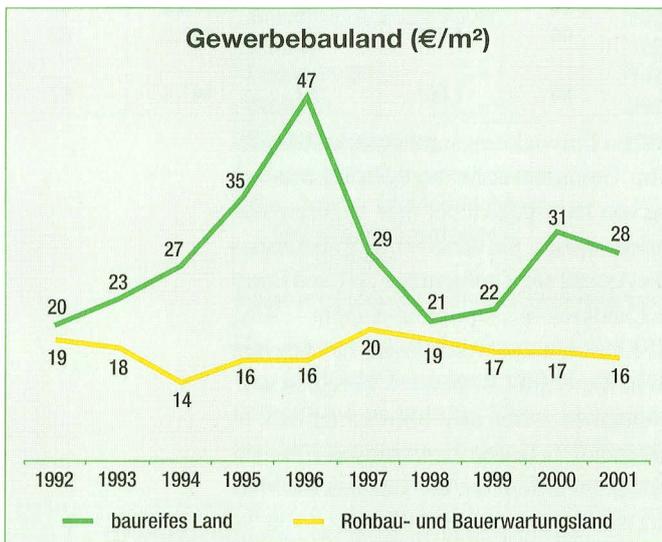
Gegenüber dem Vorjahr entwickelten sich die Umsätze von Gewerbebaulandgrundstücken im Landesdurchschnitt sehr unterschiedlich:

- Kaufverträge - 5 %  
darunter für baureifes Gewerbeland - 4 %
- Flächenumsatz + 4 %  
darunter für baureifes Gewerbeland + 14 %
- Geldumsatz - 4 %  
darunter für baureifes Gewerbeland ± 0 %

Im Vergleich zum Vorjahr blieb der Umsatz im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum für baureifes Gewerbebauland annähernd konstant. Im Landesdurchschnitt wurde ein Bodenpreis von 28 €/m<sup>2</sup>, dagegen im engeren Verflechtungsraum von 54 €/m<sup>2</sup> und im äußeren Entwicklungsraum von 13 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Im Vorjahresvergleich gingen die Bodenpreise im Landesdurchschnitt um 3 €/m<sup>2</sup> und im engeren Verflechtungsraum um 10 €/m<sup>2</sup> zurück. Der äußere Entwicklungsraum konnte um 2 €/m<sup>2</sup> höhere Bodenpreise für baureifes Gewerbebauland verzeichnen.

**rückläufige Bodenpreise für Gewerbebauland im engeren Verflechtungsraum**

Die Bodenpreisentwicklung im Landesdurchschnitt für baureifes und Rohbau-/Bauerwartungsland zeigt die nachfolgende Grafik.



Preisbestimmend für **geschäftlich genutzte Baugrundstücke** sind Bauflächen für Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen z. B. Arztpraxen und Läden im Erdgeschoss. Dieser Markt nimmt mit einem geringen Anteil von nur 0,6 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Es wurden 73 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 67 Hektar und einem Geldumsatz von 14,8 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis beträgt bei 44 auswertbaren baureifen geschäftlich genutzten Baugrundstücken im Landesdurchschnitt 80 €/m<sup>2</sup>. Darunter wurden im engeren Verflechtungsraum 130

€/m<sup>2</sup> und im äußeren Entwicklungsraum ca. 50 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

**Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft** enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Ställe, Siloanlagen und Arrondierungsflächen. Es wurden 135 Kaufverträge abgeschlossen, 120 Hektar Fläche und nur 2,8 Mio. € umgesetzt. Die Umsätze enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Mit einem Anteil von ca. 5 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Baufläche beteiligt. Die mittlere Grundstücksfläche der 28 auswertbaren Kaufverträge betrug 3.061 m<sup>2</sup>, der durchschnittliche Bodenpreis lag bei 4 €/m<sup>2</sup> bei einer Preisspanne von 1 bis 15 €/m<sup>2</sup>.

Einen Anteil am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen von immerhin rd. 10 % nahmen die **Bauflächen für sonstige Nutzungen** ein. Hierun-

ter wurden 1.055 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 118 Hektar und einem Geldumsatz von 14,8 Mio. € (z. B. Baugrundstücke für Brunnenbau, Umschlags- und Aufbereitungsanlagen, Solaranlagen, Windkraftanlagen, Windmühlen und Mauergrundstücke) registriert.

### 4.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 13.272 Kaufverträge (- 5 %) mit einer Grundstücksfläche von 5.504 Hektar (- 16 %) und einem Geldumsatz von 1.719 Mio. €. (- 12 %) registriert. Die nachfolgende Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudenutzungen dar.

Bebaute Grundstücke / Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2000	Hektar	% zu 2000	Mio. €	% zu 2000
freistehende Einfamilienhäuser	5.578	98	2.009	112	634,7	108
Zweifamilienhäuser	700	97	114	80	73,2	91
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.148	84	182	103	284,2	85
Wochenendhäuser	1.301	93	145	77	59,3	95
Mehrfamilienhäuser	1.027	96	300	88	254,0	83
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	656	83	248	35	155,9	54
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.862	99	2.506	78	257,3	80
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.272</b>	<b>95</b>	<b>5.504</b>	<b>84</b>	<b>1.718,6</b>	<b>88</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	5.625	94	1.035	82	1.076,3	92
dav.: äußerer Entwicklungsraum	7.647	96	4.469	84	642,3	82
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	1.612	99	1.501	167	141,4	67

Im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum gingen die Flächenumsätze zu gleichen Teilen zurück. Im Geldumsatz ist dagegen im äußeren Entwicklungsraum ein stärkerer Rückgang von 18 % gegenüber dem engeren Verflechtungsraum mit nur 8 % Rückgang registriert worden. Sie verteilten sich aber regional sehr unterschiedlich. Insgesamt gingen die Anzahl der Kaufverträge im Land Brandenburg um ca. 5 % zurück, darunter in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin - 34 %; Havelland - 13 % und Uckermark - 12 % und eine Zunahme wurde in den Landkreisen Elbe-Elster + 5 %, Oberhavel + 14 % und in der Stadt Cottbus + 6 % registriert. Die Flächenumsätze in den einzelnen Landkreisen waren sehr unterschiedlich. In allen Landkreisen gingen die Umsätze (bis zu 60 % in den Landkreisen Elbe-Elster und Potsdam-Mittelmark) zurück. Ausnahmen bildeten die Landkreise Märkisch-Oderland und Oberspreewald-Lausitz mit Zunahmen von 109 % bzw. 139 %. Die differenzierten Umsätze der bebauten Grundstücke sind auf wechselnde Standorte der Erwerbsobjekte und zusätzlich auf Baualter und Bauzustand der aufstehenden Gebäude zurückzuführen.

**Freistehende Einfamilienhäuser** waren auch im Jahr 2001 mit insgesamt 5.578 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Das Vorjahresniveau wurde annähernd erreicht. Dieser Teilmarkt wurde im Berichtsjahr separat ausgewertet und ist mit dem Vorjahresbericht in den Ausführungen für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser nicht mehr vergleichbar. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhaus einschließlich Grundstück betrug im Landesdurchschnitt 132.700 €.

Im engeren Verflechtungsraum ging die Anzahl der Kaufverträge nur geringfügig um 2 % und der Flächenumsatz um ca. 10 % zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich zum Vorjahr um 13 %. Die Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser ein-

**Einfamilienhäuser für 132.700 €**

#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

schließlich Grundstück gingen gegenüber dem Vorjahr um 7 % insgesamt zurück und lagen im engeren Verflechtungsraum der Landkreise in einer Spanne von 133.300 € im Landkreis Oder-Spree bis 268.700 € im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die Stadt Potsdam hat mit 292.300 € den höchsten durchschnittlichen Gesamtkaufpreis registriert.

Im äußeren Entwicklungsraum wurden durchschnittlich 109.700 € für ein freistehendes Einfamilienhaus einschließlich Grundstück gezahlt. Die Durchschnittspreise lagen hier in einer Spanne von 61.500 € im Landkreis Elbe-Elster und 144.400 € im Landkreis Potsdam-Mittelmark. Die höchsten Gesamtkaufpreise wurden in der Stadt Cottbus mit durchschnittlich 169.000 € erreicht.

Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Regionen	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim	134.800	146.500	96.600
Dahme-Spreewald	140.700	147.800	100.000
Elbe-Elster	61.500		61.500
Havelland	153.700	177.500	122.200
Märkisch-Oderland	175.000	183.300	100.000
Oberhavel	118.200	135.100	86.400
Oberspreewald-Lausitz	90.000		90.000
Oder-Spree	124.000	133.300	115.400
Ostprignitz-Ruppin	100.000		100.000
Potsdam-Mittelmark	220.000	268.700	144.400
Prignitz	83.600		83.600
Spree-Neiße	126.100		126.100
Teltow-Fläming	233.000	233.300	
Uckermark	128.600		128.600
Brandenburg an der Havel	152.000		152.000
Cottbus	169.200		169.200
Frankfurt (Oder)	147.400		147.400
Potsdam	292.300	292.300	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>132.700</b>		
dav.: engerer Verflechtungsraum		159.900	
dav.: äußerer Entwicklungsraum			109.700
dar.: engerer Grenzraum zu Polen			146.300

Bemerkung: Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

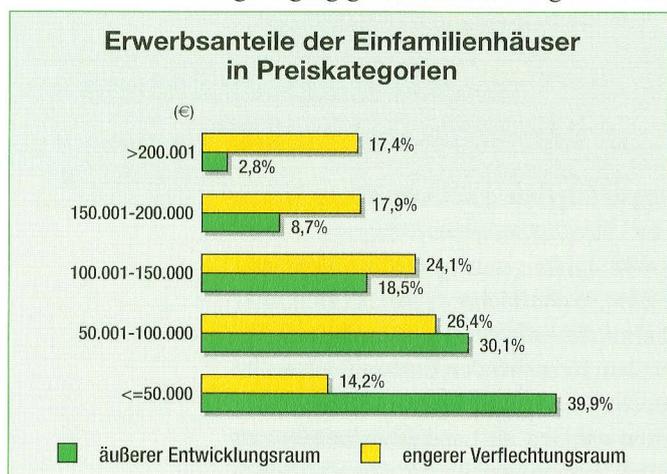
Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 980 m<sup>2</sup>, darunter im engeren Verflechtungsraum rd. 910 m<sup>2</sup> und im äußeren Entwicklungsraum rd. 1.050 m<sup>2</sup>.

Die Erwerbsanteile in den Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum lagen diese erstmals über

50 % im Bereich 50.000 bis 150.000 €. Einfamilienhäuser der höheren Preiskategorie (über 200.000 €) wurden gegenüber 2000 weniger veräußert.

Im äußeren Entwicklungsraum ist in der Preiskategorie bis 50.000 € ein Rückgang gegenüber dem Jahr 2000 zu verzeichnen. Diese Anteile verschoben sich in die mittlere Preiskategorie bis 150.000 €. In der nebenstehenden Grafik sind die Erwerbsanteile der Einfamilienhäuser dargestellt.

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preis-



#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

niveau der freistehenden Einfamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der nachfolgenden Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ dargestellt. Aus einer detaillierten Auswertung der Kauffälle ergaben sich folgende Wohnflächenpreise: (Vorjahreswerte)

- Land gesamt 1.154 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.235 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum 1.370 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.421 €/m<sup>2</sup>)
- äußeren Entwicklungsraum 970 €/m<sup>2</sup> (rd. 996 €/m<sup>2</sup>)

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl KV	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	148	< 1949	111	998	107.000
	70	1949 - 1990	108	1.015	108.000
	152	>1990	120	1.518	181.000
engerer Verflechtungsraum	83	< 1949	113	1.241	134.000
	22	1949 - 1990	100	1.108	113.000
	59	>1990	128	1.757	219.000
äußerer Entwicklungsraum	65	< 1949	108	688	74.000
	48	1949 - 1990	112	972	106.000
	93	>1990	116	1.366	156.000

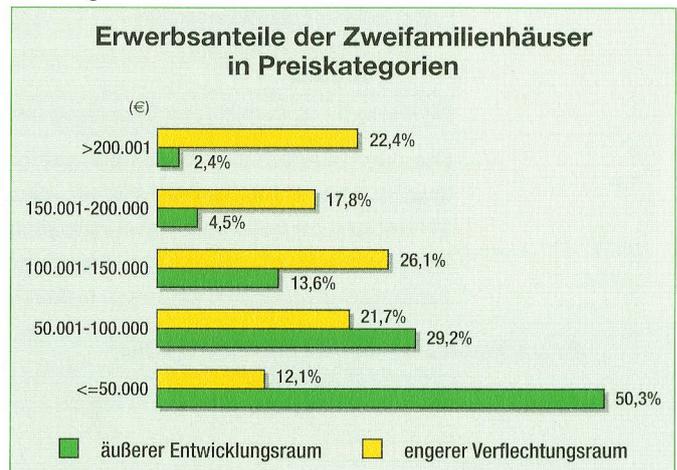
Bemerkung: Angaben aus auswertbaren Verträgen

Diese Tabelle ist mit dem Vorjahresbericht nicht vergleichbar, da die Baualtersklassen neu gegliedert wurden.

In diesem Jahr wurden erstmalig die Kauffalldaten der **Zweifamilienhäuser** ausgewertet. Insgesamt ist die Nachfrage nach diesen Objekten eher gering. Im gesamten Land wurden 700 Kaufverträge über Zweifamilienhäuser abgeschlossen, das sind ca.7,5 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus einschließlich Grundstück 123.000 €. Im engeren Verflechtungsraum der Landkreise lag die Preisspanne zwischen 117.000 € im Landkreis Barnim und 200.000 € im Landkreis Dahme-Spreewald. Im äußeren Entwicklungsraum wurde ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 74.000 € erzielt.

**Zweifamilienhäuser für 123.000 €**

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus hat im Landesdurchschnitt 906 m<sup>2</sup> betragen, darunter im engeren Verflechtungsraum rund 790 m<sup>2</sup> und im äußeren Entwicklungsraum rd. 1.085 m<sup>2</sup>. Für die Erwerbsanteile in den Preiskategorien wurden insgesamt 689 Kaufverträge ausgewertet. In der Preiskategorie von 100.000 bis 150.000 € wurden im engeren Verflechtungsraum die meisten Verkäufe getätigt. Im äußeren Entwicklungsraum dagegen liegt das Hauptgewicht in der niedrigsten Preiskategorie mit 166 Kaufverträgen bis 50.000 €.



Die Analyse der auswertbaren Kauffälle ergab folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise: (Vorjahresniveau)

- Land Brandenburg insgesamt 854 €/m<sup>2</sup> (rd. 930 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum 1.055 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 1170 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum 409 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (rd. 590 €/m<sup>2</sup>)

Diese Wohnflächenpreise waren gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus im Landesdurchschnitt um ca. 30 % geringer.

Die **Reihenhäuser und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.148 Kaufverträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgröß-

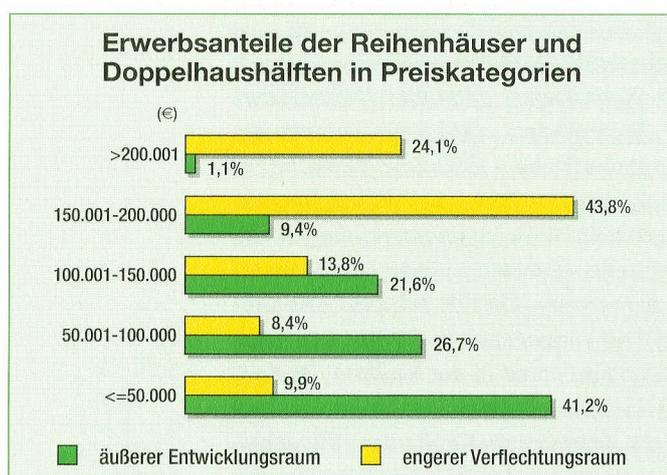
ten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 16 % ab. Insgesamt wurden 182 Hektar Grundstücksfläche (+ 3 %) und rd. 284 Mio. € (- 15 %) umgesetzt.

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen ca. 57 % der Kaufverträge und 76 % des Geldumsatzes der gesamten bebauten Grundstücke des Landes. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte hat im Landesdurchschnitt 157.100 € betragen.

**Reihenhäuser/  
Doppelhaus-  
hälften für  
157.100 €**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Regionen	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim	141.800	159.500	92.900
Dahme-Spreewald	184.600	184.600	
Elbe-Elster	100.000		100.000
Havelland	179.500	189.500	92.300
Märkisch-Oderland	173.900	173.900	
Oberhavel	172.700	170.300	112.500
Oberspreewald-Lausitz	73.200		73.200
Oder-Spree	126.700	135.300	107.700
Ostprignitz-Ruppin			
Potsdam-Mittelmark	239.600	239.600	
Prignitz	57.400		57.400
Spree-Neiße	110.000		110.000
Teltow-Fläming	170.000	170.000	
Uckermark	100.000		100.000
Brandenburg an der Havel	131.300		131.300
Cottbus	131.300		131.300
Frankfurt (Oder)	137.100		137.100
Potsdam	264.400	264.400	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>157.100</b>		
dav.: engerer Verflechtungsraum		187.600	
dav.: äußerer Entwicklungsraum			99.600
dar.: engerer Grenzraum zu Polen			129.800

Bemerkung: Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.



Im engeren Verflechtungsraum ist der Gesamtkaufpreis auf 187.600 € (Vorjahr rd. 174.000 €) angestiegen. Mit einem Durchschnittspreis von 239.600 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten diese Gebäude einschließlich Grundstück im Durchschnitt 264.400 €. Im engeren Verflechtungsraum lag der Erwerbsanteil von Reihenhäusern/Doppelhaushälften wie auch im Vorjahr in der obersten Preiskategorie ab 150.000 € bei

70 %. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum vor allem Verkäufe in den untersten Preiskategorien getätigt. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte wurden hier im Durchschnitt 99.600 € bezahlt. Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Gesamtkaufpreise“ zu entnehmen.

Die Wohnflächenpreise der auswertbaren Kaufverträge zeigten folgendes Niveau: (Vorjahresniveau)

- Land Brandenburg insgesamt 1.452 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1.462 €/m<sup>2</sup>)

#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

- engerer Verflechtungsraum 1.704 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1.720 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum 978 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (1.017 €/m<sup>2</sup>)

Die nachstehende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach dem Baualter der Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl KV	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	65	< 1949	94	945	88.000
	24	1949 - 1990	103	1.011	102.000
	355	>1990	110	1.742	189.000
engerer Verflechtungsraum	16	< 1949	106	1.177	125.000
	4	1949 - 1990	95	1.208	111.000
	285	>1990	110	1.840	199.000
äußerer Entwicklungsraum	49	< 1949	90	870	76.000
	20	1949 - 1990	105	972	100.000
	70	>1990	113	1.339	149.000

Bemerkung: Angaben aus auswertbaren Verträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhäuser** nimmt mit einem Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke teil. Mit 1.301 Kaufverträgen wurden 93 % des Vorjahresniveaus erreicht. Es wurden 145 Hektar (77 % des Vorjahresniveaus) und 59,3 Mio. € (95 % des Vorjahres) umgesetzt. Da der Geldumsatz um nur 5 % zurück ging, ist zu schließen, dass Wochenendhäuser zu höheren Preisen veräußert wurden als im Vorjahr.

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Mit einem Anteil von ca. 8 % nimmt dieser Markt am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Mit 1.027 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 300 Hektar Grundstücksfläche und 254 Mio. € umgesetzt. Das Vorjahresniveau wurde damit nicht erreicht. Flächen- und Geldumsätze gingen um 20 % zurück. Auch im Berichtsjahr spielen der hohe Leerstand, veränderte Standorte und der Wegfall der Subventionen für Modernisierungen eine wesentliche Rolle für die Umsatzrückgänge. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug im Landesdurchschnitt rd. 150.000 €.

Die Wohnflächenpreise betragen im Durchschnitt: (Vorjahresvergleich)

- Land Brandenburg gesamt 397 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (404 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- engerer Verflechtungsraum 509 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (511 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- äußerer Entwicklungsraum 300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche (332 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise in den Landkreisen sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt. Auch die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nahmen mit einem Anteil von ca. 5 % nur geringfügig am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Umsätze sind auf diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen und sind bestimmt in den unterschiedlichen Standorten und in der Vielzahl der Nutzungen. Unter anderem wurden Büro- und Werkstattgebäude, Autohäuser, Verwaltungsgebäude mit verschiedenen Nutzungen, Gaststätten, Kaufhallen, Pflegeheime und Schulungsgebäude veräußert. Insgesamt wurden 656 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 248 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 156 Mio. € registriert. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudearten und der sich daraus ergebenden verschiedenartigen Nutzungen haben Nutzflächenpreise keine Aussagekraft. Mit einem Anteil von immerhin 14 % sind die **sonstigen Gebäude** am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Dieser Teilmarkt ist in seinen Umsätzen im Vergleich zum Vorjahr geringer geworden. Es wurden 1.862 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.507 Hektar

Mehrfamilienhäuser / Gesamtkaufpreis (€)			
Regionen	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim	114.300	nicht auswertbar	120.000
Dahme-Spreewald			
Elbe-Elster	75.000		75.000
Havelland	118.200		118.200
Märkisch-Oderland			
Oberhavel	124.100	145.800	nicht auswertbar
Oberspreewald-Lausitz	83.300		83.300
Oder-Spree	253.300	264.300	nicht auswertbar
Ostprignitz-Ruppin			
Potsdam-Mittelmark			
Prignitz	81.500		81.500
Spree-Neiße			
Teltow-Fläming			
Uckermark			
Brandenburg an der Havel	100.000		100.000
Cottbus	116.700		116.700
Frankfurt (Oder)			
Potsdam	286.400	286.400	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>150.700</b>		
dav.: engerer Verflechtungsraum		213.600	
dav.: äußerer Entwicklungsraum			96.100
dar.: engerer Grenzraum zu Polen			160.000

Bemerkung: Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. „nicht auswertbar“ sind Kaufverträge, bei denen die erforderlichen Daten für eine Auswertung fehlen

und rd. 257 Mio. € abgeschlossen. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeiteinrichtungen, Hotels und Gaststätten registriert.

### 4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Beide sind jeweils verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. Im Berichtsjahr hat sich dieser Grundstücksteilmarkt wieder erholt. Das Marktinteresse stieg gegenüber dem Vorjahr um 44 % beim Erstverkauf und um 55 % bei der Weiterveräußerung von Wohnungseigentum an. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 2.353 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 252 Mio. € abgeschlossen. Diese Verkäufe enthalten auch Wohnungs- und Teileigentum in ehemaligen sog. Plattenbauten.

Erstverkäufe und Weiterveräußerungen des Teileigentums hatten daran mit 68 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von 12,4 Mio. einen unbedeutenden Anteil. In der weiteren Analyse wurden diese Umsätze nicht weiter ausgewertet. Von den 2.281 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 245 Eigentumswohnungen weiterveräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis entsprach dem des Vorjahres. Dieser Teilmarkt ist auch in diesem Jahr mit ca. 10 % sehr gering und wird im einzelnen nicht weiter ausgewertet.

Das Interesse am Wohnungseigentum in den Landkreisen hat sich gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich entwickelt. In den Landkreisen Märkisch-Oderland und Oberhavel stieg das Interesse am Wohnungseigentum um über 200 % gegenüber dem Vorjahr an. In der Stadt Potsdam wurden ca. 60 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Im Landkreis Ostprignitz-Ruppin war dagegen ein Rückgang von

**Marktinteresse am Wohnungseigentum wieder gestiegen**

## 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

ca. 60 % zu registrieren. In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze und durchschnittlichen Preise dargestellt.

Wohnungseigentum (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise				
Regionen	Anzahl der Kaufverträge*1	Durchschnitt in der Region		
		Wohnflächen-m <sup>2</sup> *2	Wohnflächenpreis *2 €/m <sup>2</sup>	Gesamtkaufpreis *2 €
Barnim*3	163	68	901	63.000
Dahme-Spreewald	57	80	1.373	130.000
Elbe-Elster	24	66	1.281	91.000
Havelland	51	89	1.448	134.000
Märkisch-Oderland	338	65	631	48.000
Oberhavel	213	67	1.141	81.000
Oberspreewald-Lausitz	30	83	996	138.000
Oder-Spree	125	76	1.618	129.000
Ostprignitz-Ruppin	15			144.000
Potsdam-Mittelmark	125	101	2.065	186.000
Prignitz	27	73	1.242	86.000
Spree-Neiße	29	60	973	80.000
Teltow-Fläming	83	70	1.380	108.000
Uckermark	54	82	1.354	116.000
Brandenburg an der Havel	18	85	1.369	114.000
Cottbus	45	81	1.440	115.000
Frankfurt (Oder)*4				
Potsdam	618	73	1.603	124.000
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.036</b>	<b>72</b>	<b>1.262</b>	<b>106.000</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	1.512	72	1.272	106.000
dav.: äußerer Entwicklungsraum	524	73	1.230	108.000
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	91	84	1.307	157.000

Bemerkung: Durchschnittswerte wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt

\*1 Gesamtumsatz

\*2 nur auswertbare Kaufverträge

\*3 überwiegend wurde Wohnungseigentum umgewandelter Plattenbauten verkauft

\*4 nicht auswertbar, da es sich um eine Anlage mit mehreren Eigentumswohnungen handelt

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Teilmarkt der Erstverkäufe in Brandenburg nimmt mit 74 % weiterhin seine beherrschende Position ein.

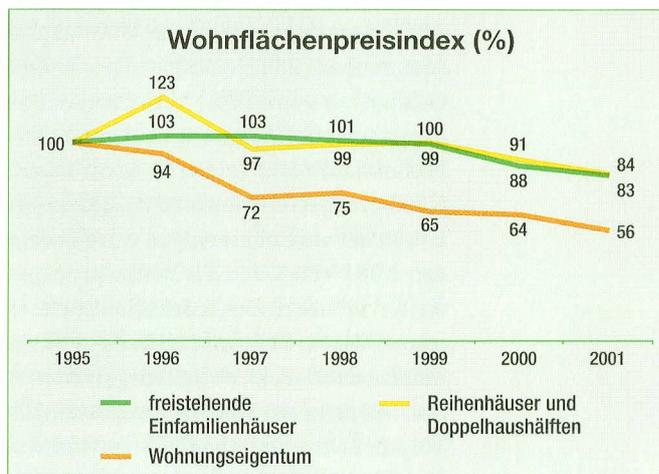
Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Eigentumswohnung 106.000 € (im Vorjahr rd. 115.000 €), im engeren Verflechtungsraum 106.000 € (im Vorjahr rd. 154.000 €) und im äußeren Entwicklungsraum 108.000 € (im Vorjahr rd. 97.000 €). Die Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum haben sich im gesamten Land Brandenburg angeglichen, das heißt gegenüber dem Vorjahr sind die Preise im engeren Verflechtungsraum um beachtliche 22.000 € zurückgegangen; eine Eigentumswohnung kostete damit annähernd so viel wie im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg.

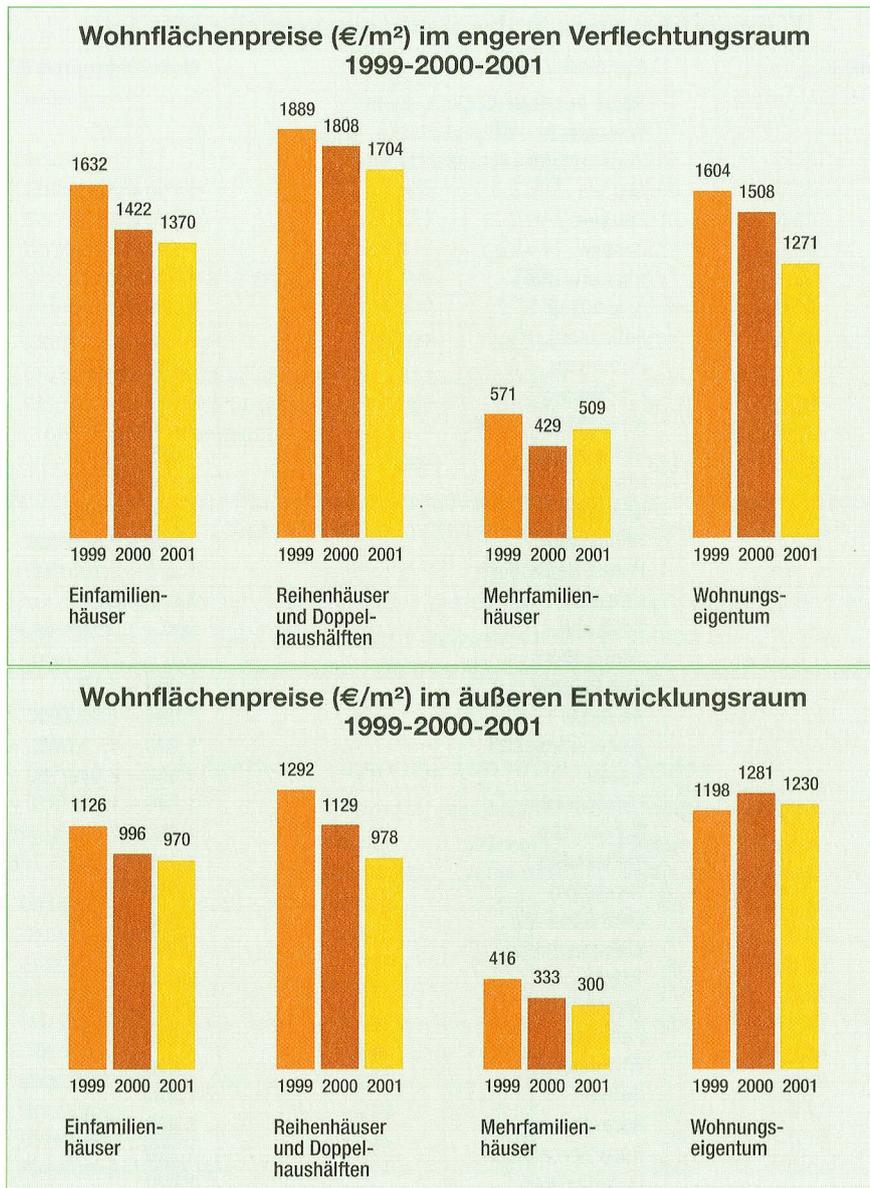
Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 72 m<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr überwiegend konstant geblieben.

Am deutlichsten spiegeln die Wohnflächenpreise das Preisniveau für Erstverkäufe des Wohnungseigentums wie folgt wieder: (Vorjahresniveau)

**Eigentumswohnungen für 106.000 €**

**im engeren Verflechtungsraum Rückgang des Gesamtkaufpreises um 22.000 €**





- Land Brandenburg gesamt 1.262 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.460 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum 1.272 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.530 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum 1.230 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.220 €/m<sup>2</sup>)
- enger Grenzraum zu Polen 1.307 €/m<sup>2</sup> (rd. 1.360 €/m<sup>2</sup>)

Die vorstehenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 1999 bis 2001 im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar. Für das gesamte Land Brandenburg wurde der Wohnflächenpreisindex für Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2001 erstellt. In der Tabelle „Erstverkauf Wohnungseigentum ausgewählter Standorte“ (Seite 28) wird nochmals der regionale Markt für ausgewählte Standorte präsentiert.

#### 4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- oder forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 6.397 Kaufverträge (+ 729 Verträge gegenüber dem Vorjahresniveau) registriert. Der Flächenumsatz erhöhte sich von

**Umsätze gestiegen**

#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Wohnungseigentum Erstverkauf / ausgewählte Standorte		
Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde / Ortsteil	Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> WF)
Barnim	Keine Aussage möglich, da im Wesentlichen umgewandelte Plattenbauten veräußert wurden.	
Dahme-Spreewald	Motzen	1.790 – 2.200
	Zeuthen	2.060 – 2.530
	Zeesen	900 – 1.200
Elbe-Elster	Finsterwalde	1.275 (mod.)
Havelland	Brieselang	1.200 – 2.100
	Falkensee	1.700 – 2.500
	Rathenow	900 – 1.500
Märkisch-Oderland	Fredersdorf	1.200
	Neuenhagen b. Bln.	1.200 – 1.800
	Strausberg	1.600 – 2.000
	Höhnow	1.100 – 2.500
Oberhavel	Glienicke	1.500 – 2.800
	Hennigsdorf	1.500 – 2.300/560 – 820 (mod.)
	Hohen Neuendorf	1.300 – 2.100/690 – 700 (mod.)
Oberspreewald-Lausitz	Calau	860 (mod.)
	Schipkau	900 – 1.020 (mod.)
	Senftenberg	820 – 1.150 (mod.)
Oder-Spree	Bad Saarow	1.800 – 3.100
	Beeskow	1.000 – 1.300/600 – 1.100 (mod.)
	Eisenhüttenstadt	1.200 – 1.700/680 – 1.200 (mod.)
	Erkner	1.690 – 2.800/950 – 1.100 (mod.)
	Fürstenwalde	1.370 – 1.840/870 – 1.540 (mod.)
	Schöneiche	1.480 – 2.400/1.020 – 1.330 (mod.)
	Woltersdorf	1.420 – 2.350/1.790 – 2.200 (mod.)
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	1.013 – 2.018
Potsdam-Mittelmark	Groß Glienicke	2.300 – 3.100
	Kleinmachnow	2.200 – 2.800
	Teltow	2.000 – 2.100
	Werder	2.000 – 2.100
	Perleberg	1.000 – 1.500
Prignitz	Wittenberge	800 – 1.700
	Guben	1.250
	Spremberg	1.400 – 1.550
Spree-Neiße	Burg/Spreewald	1.350
	Ludwigfelde	1.670
Teltow-Fläming	Mahlow	2.020
	Prenzlau	1.100 – 1.500
Uckermark	Schwedt/Oder	1.300 – 1.800
	Templin	1.200 – 1.500
	Stadtlage	1.070 – 1.890
Brandenburg an der Havel	Inneres Stadtgebiet	1.550/1.050 (mod.)
Cottbus	gute Lage	1.550 – 1.875/1.300 – 1.750 (mod.)
Frankfurt (Oder)	mittlere Lage	1.250 – 1.650/1.050 – 1.450 (mod.)
	Potsdam	1.800 – 4.510/955 – 3.580 (mod.)
Potsdam	Babelsberg	1.775 – 5.070/1.155 – 3.160 (mod.)

24.723 Hektar im Jahr 2000 auf 68.702 Hektar im Jahr 2001.

Der Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen wurde im Berichtsjahr stark von den Verkäufen der Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung beeinflusst.

Mit der Entscheidung der Europäischen Kommission über die Aufhebung des Verkaufsstopps von Flächen nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz vom 24. Oktober 2000 wurde die 1997 begonnene intensivere Veräußerung von Ackerland und Forstwirtschaftsflächen in diesem Jahr verstärkt fortgeführt. Insgesamt wurden 23.058 ha (entspricht ein Drittel des gesamten Flächenumsatzes) veräußert.

#### verstärkter Verkauf nach EALG

#### 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl KV	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100T €)	Durchschnittspreise (€/m <sup>2</sup> )
Acker	1.836	12.038	266	0,28
Grünland	900	2.307	60	0,34
Wechselland	621	5.976	116	0,28
Forstwirtschaft	1.312	28.440	259	0,14
landwirtschaftliche Betriebe	198	2.225	121	1,27
andere Nutzung	1.530	17.626	326	0,50
<b>Land Brandenburg</b>	<b>6.397</b>	<b>68.702</b>	<b>1.154</b>	<b>0,32</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	833	6.850	152	0,49
dav.: äußerer Entwicklungsraum	5.564	61.852	1.002	0,30
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	983	9.981	180	0,33

Bemerkung: Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Die Durchschnittspreise enthalten nicht die Verkäufe durch die BVVG.

Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Landesdurchschnitt 0,28 €/m<sup>2</sup>, dagegen lag er für Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung bei 0,18 €/m<sup>2</sup>. In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze und durchschnittlichen Ackerlandpreise dargestellt.

**Ackerland für 0,28 €/m<sup>2</sup>**

Regionen	Verkäufe ohne BVVG		Verkäufe durch BVVG	
	Flächenumsatz (ha)	Ø Ackerpreise (€/m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (ha)	Ø Ackerpreise (€/m <sup>2</sup> )
Barnim	172	0,32	129	0,23
Dahme-Spreewald	215	0,21	22	0,15
Elbe-Elster	341	0,21	92	0,13
Havelland	474	0,33	572	0,22
Märkisch-Oderland	2.121	0,29	559	0,12
Oberhavel	342	0,33	164	0,26
Oberspreewald-Lausitz	290	0,23	5	0,09
Oder-Spree	239	0,33	367	0,12
Ostprignitz-Ruppin	536	0,26	158	0,14
Potsdam-Mittelmark	817	0,24	302	0,17
Prignitz	782	0,29	158	0,12
Spree-Neiße	77	0,31	22	0,13
Teltow-Fläming	1.032	0,24	493	0,18
Uckermark	309	0,38	1.208	0,17
Brandenburg an der Havel	4	0,33		
Cottbus	5	0,38		
Frankfurt (Oder)	24	0,47		
Potsdam	7	0,49		
<b>Land Brandenburg</b>	<b>7.787</b>	<b>0,28</b>	<b>4.251</b>	<b>0,18</b>
davon: engerer Verflechtungsraum	790	0,39	609	0,21
davon: äußerer Entwicklungsraum	6.997	0,27	3.642	0,14
darunter: engerer Grenzraum zu Polen	2.117	0,32	799	0,13

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt

Für **forstwirtschaftlich genutzte Flächen** betrug der durchschnittliche Bodenpreis im Land Brandenburg 0,14 €/m<sup>2</sup>. Dagegen wurden die Flächen nach der Flächenerwerbsverordnung zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,08 €/m<sup>2</sup> veräußert. In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise für forstwirtschaftlich genutzte Flächen dargestellt.

**Forstwirtschaftsflächen für 0,14 €/m<sup>2</sup>**

Der durchschnittliche Bodenpreis für **Grünland** betrug 0,34 €/m<sup>2</sup>. Für Grünland-

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise				
Regionen	Verkäufe ohne BVVG		Verkäufe durch BVVG	
	Flächenumsatz (ha)	Ø Preise für Forstwirtschaft (€/m <sup>2</sup> )	Flächenumsatz (ha)	Ø Preise für Forstwirtschaft (€/m <sup>2</sup> )
Barnim	407	0,17	375	0,11
Dahme-Spreewald	667	0,11	167	0,08
Elbe-Elster	378	0,09	2.304	0,06
Havelland	346	0,09	1.854	0,09
Märkisch-Oderland	395	0,10	214	0,10
Oberhavel	193	0,17	1.970	0,13
Oberspreewald-Lausitz	288	0,17	1.329	0,07
Oder-Spree	1.900	0,29*	1.388	0,09
Ostprignitz-Ruppin	2.120	0,07		
Potsdam-Mittelmark	487	0,13	5.035	0,07
Prignitz	975	0,09	1.443	0,07
Spree-Neiße	747	0,33*	1.169	0,08
Teltow-Fläming	550	0,13	309	0,07
Uckermark	166	0,15	1.169	0,09
Brandenburg an der Havel	9	nicht auswertbar	73	0,09
Cottbus	4	nicht auswertbar		
Frankfurt (Oder)	1	nicht auswertbar	8	nicht auswertbar
Potsdam				
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.633</b>	<b>0,14</b>	<b>18.807</b>	<b>0,08</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	834	0,15	2.2817	0,11
dav.: äußerer Entwicklungsraum	8.799	0,13	15.990	0,08
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	2.521	0,19	784	0,09

Bemerkung: Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt

\* Starke Unterschiede ergeben sich aus Aufwuchs, Jagdrechten und besonderen Lagen

**Grünland für 0,34 €/m<sup>2</sup>**

flächen nach dem EALG wurde ein durchschnittlicher Bodenpreis von 0,19 €/m<sup>2</sup> ermittelt.

Eine Auswertung nach der Bodenqualität für Acker- und Grünlandflächen ergab folgende Ergebnisse: (ohne Verkäufe der BVVG nach EALG)

- Ackerland Bodenqualität
 

Ackerlandzahl	≤ 40	Mittelwert	0,24 €/m <sup>2</sup>
	41-60	Mittelwert	0,31 €/m <sup>2</sup>
	> 60	Mittelwert	0,37 €/m <sup>2</sup>
- Grünland Bodenqualität
 

Grünlandzahl	≤ 40	Mittelwert	0,22 €/m <sup>2</sup>
	> 41	Mittelwert	0,29 €/m <sup>2</sup>

Die Kauffälle der Nutzungsart **Wechselland, landwirtschaftliche Betriebe und für andere Nutzungen** veränderte sich gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich. Die Flächenumsätze für Wechselland und andere Nutzungen erhöhten sich um mehr als 30 %, dagegen verringerten sich die verkauften Flächen für landwirtschaftliche Betriebe um ca. 70 %. Die Geldumsätze gingen in allen drei Nutzungen um bis zu 50 % zurück.

#### 4.5 Gemeinbedarfsflächen

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 gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen. Die gezahlten Preise enthalten in der Regel Entschädigungsleistungen für den Rechtsverlust und die sonstigen Vermögensnachteile.

Neubau und Erweiterung von **örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen**

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.201	133
sonstige Verkehrseinrichtungen	257	59
öffentliche Grünanlagen	49	40
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	40	13
Ver- und Entsorgungsleistungen	62	268
sonstiger Gemeinbedarf	84	76
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.693</b>	<b>589</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	455	161
dav.: äußerer Entwicklungsraum	1.238	428
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	272	31

waren auch in diesem Jahr mit 71 % der Kaufverträge auf diesem Teilmarkt bestimmend.

Die Bodenpreise lagen in einer großen Preisspanne von 1 bis 290 €/m<sup>2</sup>. Wie im Vorjahr lagen 56 % der unter den Gemeinbedarf fallenden Flächen für Verkehrseinrichtungen im engeren Verflechtungsraum.

Mit einer Anzahl von 40 Kaufverträgen der **Grundstücke des Gemeinbedarfs** (bauliche Nutzung) erhöhte sich das Vorjahresniveau um 28 Kaufverträge. Hierunter fielen z. B. Sportflächen, Halte-

stellen für den Nahverkehr, Flächen für Bahnübergänge und Bahnhofsvorplätze. Die Preisspanne reicht bei derartigen Grundstücken von 1,05 €/m<sup>2</sup> bis 85 €/m<sup>2</sup>.

Um ca. 50 % gegenüber 2000 stiegen die Verkäufe der **Grundstücke für Ver- und Entsorgungsleistungen**. Hierbei wurden ca. 46 % der gesamten Gemeinbedarfsflächen des Landes umgesetzt. Die Preisspanne lag bei 1 €/m<sup>2</sup> bis 46 €/m<sup>2</sup>. In diesem Marktsegment wurden u. a. Baugrundstücke für Wasserwerke, Sanitäranlagen für öffentliche Badeanstalten, Löschteiche, Pumpwerke, Kläranlagen, Sportanlagen der Gemeinden und Trafostationen veräußert.

Verkäufe des **sonstigen Gemeinbedarfs** gingen im Berichtsjahr um ca. 18 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Sie enthielten z. B. öffentliche Freiflächen, Festwiesen, Kinderspielflächen und PKW-Stellplätze. Die Preisspanne für die sonstigen Gemeinbedarfsgrundstücke lag zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 97 €/m<sup>2</sup>.

#### 4.6 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Erwerbsvorgänge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)
Abbauflächen	181	820
private Grünanlagen	1.831	280
Wasserflächen	60	1440
besondere Funktionen	494	490
sonstige Nutzung	34	30
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.600</b>	<b>3060</b>
dav.: engerer Verflechtungsraum	519	260
dav.: äußerer Entwicklungsraum	2.081	2800
dar.: engerer Grenzraum zu Polen	505	400

Die Verkäufe von Abbauflächen nahmen mit 181 Kaufverträgen um 39 % gegenüber dem Vorjahr zu. Der Flächenumsatz erhöht sich um 9 % und betrug 820 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,89 €/m<sup>2</sup> festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,10 €/m<sup>2</sup> bis 4,60 €/m<sup>2</sup> aufwies.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 1,09 €/m<sup>2</sup> (2000 = 1,02 €/m<sup>2</sup>) vor-

**Abbauflächen für Kies/Kiessand 0,89 €/m<sup>2</sup>**

**Abbauflächen für Braunkohle 1,09 €/m<sup>2</sup>**

wiegend in Randbereichen der Stadt Cottbus und im Raum Drebkau, Jänschwalde und Peitz (Landkreis Spree-Neiße) veräußert.

**Private Grünanlagen** nahmen mit 70 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug wie im Vorjahr 6 €/m<sup>2</sup>. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten, Dauerkleingärten, Sportanlagen, Zelt- und Campingplätzen.

Aus den einzelnen Verkäufen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

Hausgärten:	6,50 €/m <sup>2</sup>
Dauerkleingärten:	4,50 €/m <sup>2</sup>
Sportanlagen:	5,10 €/m <sup>2</sup>
Zelt- und Campingplätze:	3,85 €/m <sup>2</sup>

Im gesamten Land Brandenburg wurden 60 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg betrug für diesen Teilmarkt 3,80 €/m<sup>2</sup>.

Für einzelne Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,17 €/m<sup>2</sup> (0,03 €/m<sup>2</sup> bis 0,77 €/m<sup>2</sup>)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,45 €/m<sup>2</sup> (0,05 €/m<sup>2</sup> bis 1,55 €/m<sup>2</sup>)
- Private Gräben 1,97 €/m<sup>2</sup> (0,05 €/m<sup>2</sup> bis 5,11 €/m<sup>2</sup>)

Die Verkäufe der Grundstücke mit **besonderen Funktionen** nahmen mit 494 Kaufverträgen, somit einen Anteil von ca. 20 % am Grundstücksteilmarkt der Flächen für sonstige Nutzungen teil. Für die einzelnen Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Grundstücke für Schutzeinrichtungen 1,75 €/m<sup>2</sup> (0,10 €/m<sup>2</sup> bis 6,15 €/m<sup>2</sup>)  
(wie Lärmschutzwalle; Fledermausquartiere; Schutzstreifen für Grünflächen und Weiden)
- Lagerplätze 2,00 €/m<sup>2</sup> (0,20 €/m<sup>2</sup> bis 6,10 €/m<sup>2</sup>)
- Private Wege 6,35 €/m<sup>2</sup> (0,10 €/m<sup>2</sup> bis 45,00 €/m<sup>2</sup>)
- Grundstücke mit besonderer Funktion 4,50 €/m<sup>2</sup> (0,05 €/m<sup>2</sup> bis 90,00 €/m<sup>2</sup>)  
(Böschungen, Brunnen, Naturschutzflächen)
- Windkraftanlagen 1,20 €/m<sup>2</sup> (0,25 €/m<sup>2</sup> bis 4,10 €/m<sup>2</sup>)

## 5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

### 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 Artikel 3 des Gesetzes vom 17. Mai 2002 (BGBl. I S. 1580, 1581)) 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 führte bis 2000 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 0,25 - 1,02 €/m<sup>2</sup> und Jahr vereinbart. In den ländlichen Bereichen des äußeren Entwicklungsraumes liegt die Mehrzahl der Entgelte bei 0,33 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Für Grundstücke im engeren Verflechtungsraum wurden in den letzten Jahren überwiegend Entgelte in Höhe von 0,51 - 0,77 €/m<sup>2</sup> und Jahr, für Uferlage teilweise 1,53 bis 2,04 €/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	0,46 bis 2,56 €/m <sup>2</sup> und Jahr
Dahme-Spreewald:	Prieros	0,61 bis 1,30 €/m <sup>2</sup> und Jahr
Havelland:	Schönwalde	0,51 bis 2,30 €/m <sup>2</sup> und Jahr
Oberhavel:	Oranienburg/Lehnitz	0,51 bis 2,56 €/m <sup>2</sup> und Jahr

Grundsätzlich liegen die Nutzungsentgelte im engeren Verflechtungsraum mit 1,02 - 2,56 €/m<sup>2</sup> und Jahr auf höherem Niveau als im äußeren Entwicklungsraum mit 0,15 - 1,53 €/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 (Innenbereich) 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.

<b>Bebaute Erholungsgrundstücke / Bodenwerte €/m<sup>2</sup></b>				
Regionen	engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	gesamt	besondere Lage	gesamt	besondere Lage
Barnim	20 - 25	40	8 - 15	50
Dahme-Spreewald	25 - 30	45	10 - 20	25
Elbe-Elster			8 - 15	20
Havelland	30 - 40	60	10 - 20	25
Märkisch-Oderland	20 - 30	60	8 - 15	25
Oberhavel	40 - 50	90	10 - 20	35
Oberspreewald-Lausitz			5 - 10	15
Oder-Spree	25 - 35	55	8 - 15	50
Ostprignitz-Ruppin			15 - 10	50
Potsdam-Mittelmark	20 - 30	85	8 - 15	25
Prignitz			8 - 10	25
Spree-Neiße			4 - 8	15
Teltow-Fläming	15 - 25	90	8 - 10	15
Uckermark			8 - 15	45

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:

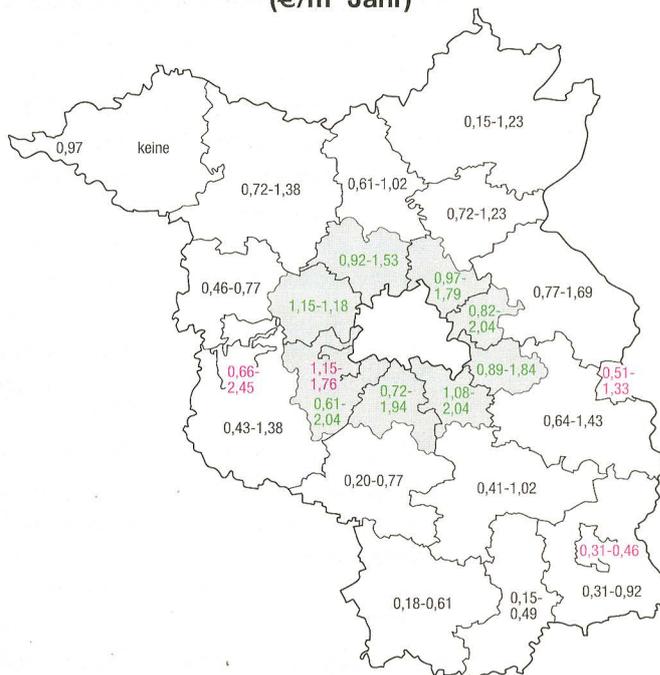
- Die in den Kaufverträgen genannten Bodenwerte für Erholungsgrundstücke liegen in einer Wertspanne von 7,5 - 40 €/m<sup>2</sup>. In potentiellen Siedlungsgebieten des Berliner Umlandes innerhalb des Autobahnringes A 10 werden darüber hinaus Bodenpreise von 100 - 155 €/m<sup>2</sup> registriert, wobei 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 75 - 125 % 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 Bodenwertzinsverfahrens unumgänglich, sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden. Als Orientierung können die in der nachfolgenden Grafik „Niveau ortsüblicher Nutzungsentgelte (€/m<sup>2</sup> Jahr)“ festgestellten Bodenwerte dienen.

Die für **Garagenstellplätze** vereinbarten Nutzungsentgelte liegen überwiegend zwischen 60 und 130 €/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 30 €/Stellplatz und Jahr abgeschlossen. Größere Stadtlagen in der Nähe zu Berlin wie Potsdam, Bernau und Fürstenwalde weisen Werte zwischen 130 und 230 €/Stellplatz und Jahr aus.

- 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 – 2001

ca. 220 Kaufverträge. 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.

**Niveau ortstüblicher Nutzungsentgelte (€/m<sup>2</sup> Jahr)**



Garagengrundstücke / Bodenwerte	
Räumliche Lage	Anteil (%) des Bodenwertes vom Bodenrichtwert
<b>engerer Verflechtungsraum</b>	
Städte und Ballungsräume	45 – 100
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB	45 – 85
- erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG	60 – 100
ländliche Gemeinden	30 – 90
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	
kreisfreie Städte	40 – 80
- Randlagen	20 – 50
Kreis- und kreisangehörige Städte	30 – 170
ländliche Gemeinden	20 – 30

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

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 Grafik „Niveau ortstüblicher Nutzungsentgelte“ wird hierfür ein Anhaltspunkt gegeben. Nutzern und Grundstückseigentümern wird empfohlen, 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 örtli-

chen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau als Grundlage zur Bemessung der Obergrenzen von Kleingartenpachten gewachsen.

Die Sammlung notwendiger Vergleichsdaten ist nach wie vor schwierig und in bestimmten Regionen z. T. nicht möglich, da der erwerbsmäßige Obst- und Gemüseanbau nicht flächendeckend betrieben wird. Das Erstellen der Gutachten ist deshalb in den meisten Fällen nur durch Vergleiche mit Datenmaterial aus Pachtverträgen möglich, die über Grundstücke außerhalb der zu beurteilenden Gemeinde abgeschlossen wurden.

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

- Im Durchschnitt aller Nutzungen liegen die Pachtzinsen in einer Wertspanne von 0,008 - 0,025 €/m<sup>2</sup> und Jahr. Sie befinden sich im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin im oberen Wertbereich von 0,015 - 0,025 €/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 0,008 - 0,015 €/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 Bodenpreisindexreihe für die landkreisübergreifende Region „Spreewald“

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.

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 Grafik dargestellte Bodenpreisindexreihe für die Region „Spreewald“ wurde aus einer Auswertung von 510 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 - 2001
- Ausschluss ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse
- erschließungsbeitragsfreie Grundstücke nach Baugesetzbuch, baureifes Land
- Vergleichsmaßstab: 2,5 - 46 €/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 typisch sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes bei der Auskunft für jedermann und 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 01.01.2001 ca. 4.000 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 von der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) 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 bei der LGB – Kundenservice Frankfurt (Oder) – zu beziehen. Zusätzlich zu den vorgenannten Karten bietet die LGB 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 01.01.2002 wiesen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 und 8 €/m<sup>2</sup> ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 90 und 160 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenwerte liegen hier bei 230 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow, 220 €/m<sup>2</sup> in Ahrensfelde und 225 €/m<sup>2</sup> in Glienicke Nordbahn.

Mit dem Beschluss, die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2002 erstmalig in Euro anzugeben, ist ein direkter Vergleich der Entwicklung der Bodenrichtwerte zum Vorjahr nicht möglich.

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin – Landesgrenze Brandenburg ist in Auswertung des Grundstücksmarktes 2001 eine allmähliche Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.



Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	210 €/m <sup>2</sup>
	Kleinmachnow	230 €/m <sup>2</sup>
	Teltow	260 €/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.

## 7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

### 7.1 Aufgaben und Leistungen

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

Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt. Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
    - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
    - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
  - Aufgaben auf Antrag
    - Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
    - Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
    - Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
    - Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung
- 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
- 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 Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienort 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.

Von den Geschäftsstellen kann 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, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt. Dem Antragsteller werden 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 eines jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land.

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 ist die LGB beauftragt. Die Karten können als Einzelblatt bei der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Die Gesamtausgabe für das Land Brandenburg (18 Bodenrichtwertkarten) ist bei der LGB - Kundenservice Frankfurt (Oder) - zu beziehen. Zusätzlich bietet die LGB interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an (siehe letzte Umschlagseite).

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, Markt Anpassungsfaktoren, 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 bei der LGB, Kundenservice Frankfurt (Oder) und über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden.

### 7.2 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

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 abgeleitet werden können. 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.

Nachfolgend wird auf die Veröffentlichungen der regionale Gutachterausschüsse über die erforderlichen Daten hingewiesen:

<b>Landkreis Barnim</b>	Bodenpreisindexreihen und Umrechnungskoeffizienten: Abhängigkeit des m <sup>2</sup> -Preises von der Grundstücksfläche für Süd-, Mittel- und Nordbarnim sowie Wohnparks
<b>Landkreis Dahme-Spreewald</b>	Erbbauzinssätze für Wohnen und Sozialbereich Bodenpreisindexreihe im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum
<b>Landkreis Elbe-Elster</b>	Erbbauzinssätze für Wohnen und Gewerbe
<b>Landkreis Havelland</b>	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser Erbbauzinssätze für Wohnen, Erholung und Gewerbe
<b>Landkreis Märkisch-Oderland</b>	Marktanpassungsfaktoren des Bodenwertes in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche
<b>Landkreis Oberhavel</b>	Indexreihen für Wohnbauland Erbbauzinssätze für Wohnnutzung
<b>Landkreis Oberspreewald-Lausitz</b>	Erbbauzinssätze 1998–2001 für Wohnnutzung und Gewerbe Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Städten, Randlagen und im ländlichen Bereich
<b>Landkreis Oder-Spree</b>	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie für Mehrfamilienhäuser Umrechnungskoeffizienten in: <ul style="list-style-type: none"><li>o Abhängigkeit von der Grundstücksgröße</li><li>o Abhängigkeit von der Grundstückstiefe</li><li>o Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und beitragsrechtlichem Zustand</li></ul> Erbbauzinssätze für Wohnen und Gewerbe Mietwertübersichten für Wohnraummieten und gewerblich genutzte Immobilien Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Mehrfamilienhäuser Bodenpreisindexreihen für gemischte Bauflächen unterteilt in Regionen
<b>Landkreis Potsdam-Mittelmark</b>	Erbbauzinssätze 2000-2001 für individuelle Wohnnutzung und Erholung
<b>Landkreis Prignitz</b>	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Dörfern; Bodenpreisindexreihe für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern; Umrechnungskoeffizienten – Abhängigkeit des

	<p>m<sup>2</sup>-Preises von der Grundstücksgröße in Städten und Dörfern;</p> <p>Bodenpreisindexreihe für Acker- und Grünland</p> <p>Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Dörfern</p> <p>Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in den Mittelzentren; Landstädten; Randlagen zum Oberzentrum; ländlichen Bereichen</p> <p>Mietwertübersicht für Wohnen und Gewerbe</p>
<b>Landkreis Spree-Neiße</b>	
<b>Landkreis Teltow-Fläming</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Mehrfamilienhäuser regional unterteilt in engeren Verflechtungsraum, äußeren Entwicklungsraum und Kreisstadt Luckenwalde</p> <p>Erbbauszinssätze für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie für Gewerbe</p> <p>Orientierungen zu Wohnungs- und Gewerbemieten</p>
<b>Landkreis Uckermark</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser</p> <p>Bodenpreisindexreihe in den ländlichen Bereichen sowie in den Städten Angermünde, Prenzlau, Schwedt (Oder) und Templin</p>
<b>Stadt Brandenburg</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften</p> <p>Bodenwertindexreihen im Zentrum und in den dörflichen Lagen</p> <p>Vergleichsfaktoren von Mietwohnhäusern</p> <p>Erbbauszinssätze für individuelle Wohnnutzung und Gewerbe</p>
<b>Stadt Cottbus</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters</p> <p>Bodenrichtwertindexreihen im Stadtzentrum und in den Randlagen</p> <p>Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser, Büro- und Verwaltungsbauten und Mischnutzung</p>
<b>Stadt Frankfurt (Oder)</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für individuellen Wohnungsbau</p> <p>Bodenpreisindexreihen für individuellen Wohnungsbau</p> <p>Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser Mehrfamilienhäuser, Mischnutzung, Büro- und Geschäftshäuser und Gewerbe</p> <p>Erbbauszinssätze für Wohnen, soziale Zwecke, Wohnen und Erholung sowie für gewerbliche Nutzung</p>
<b>Stadt Potsdam</b>	<p>Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser</p>

### 8. 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), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung - GAGebO) vom 17. August 1999 (GVBl. II Seite 474, 527), geändert durch Artikel 4 der Verordnung vom 28. November 2001 (GVBl. II S. 638, 639)



### Programmfunktionen (Auswahl)

- Auswahl verschiedener Kartenansichten
- vom Nutzer ausgewählte Orte aus dem Ortsregister werden markiert und in der Karte angezeigt
- Drucken des Kartenausschnittes
- Anzeige von Koordinaten im amtlichen Bezugssystem ETRS 89 (UTM-Abbildung)
- Darstellung der Verwaltungsgrenzen des Landes
- Messen von Strecken und Flächen
- Eingabe, Georeferenzierung und Sachdatenspeicherung von eigenen Grafikobjekten

**Die CD ist als Einzel- und Mehrplatzlizenz für das ganze Land oder für einzelne Landkreise erhältlich.**

Information zur Mehrplatzlizenz

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

---

## Bestellschein

**Einfach faxen: (03 35) 55 82 -702,**  
**oder per Post an:       Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg**  
**Zentralversand**  
**Postfach 1674**  
**15206 Frankfurt (Oder)**

**Ich bestelle die Bodenrichtwertkarten-CD-ROM**

**Ausgabe:**

2000\*            2001\*            2002

als Landesversion in ..... Exemplar(en) (250,00 € je CD\*\* zuzüglich Versandkosten)

**oder**

als Kreisversion

für den/die Landkreis/e bzw. kreisfreien Städte:

- |   |                   |   |                   |
|---|-------------------|---|-------------------|
| <input type="checkbox"/> .... x Barnim                | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Oder-Spree, Frankfurt (Oder)*** | (66,00 € je CD**) |
| <input type="checkbox"/> .... x Dahme-Spreewald       | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Ostprignitz-Ruppin              | (51,00 € je CD**) |
| <input type="checkbox"/> .... x Elbe-Elster           | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Potsdam-Mittelmark, Brandenburg |                   |
| <input type="checkbox"/> .... x Havelland             | (51,00 € je CD**) | an der Havel, Potsdam***  | (81,00 € je CD**) |
| <input type="checkbox"/> .... x Märkisch-Oderland     | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Prignitz                        | (51,00 € je CD**) |
| <input type="checkbox"/> .... x Oberhavel             | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Spree-Neiße, Cottbus***         | (66,00 € je CD**) |
| <input type="checkbox"/> .... x Oberspreewald-Lausitz | (51,00 € je CD**) | <input type="checkbox"/> .... x Teltow-Fläming                  | (51,00 € je CD**) |
|   |                   | <input type="checkbox"/> .... x Uckermark                       | (51,00 € je CD**) |

als Einzelplatzversion   **oder**    als Mehrplatzversion (netzwerkfähig) für ..... Nutzer.

(Preise auf Anfrage (03 31 / 88 44 - 302); siehe auch [www.lverma-bb.de](http://www.lverma-bb.de))

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

\_\_\_\_\_  
Firma

\_\_\_\_\_  
Straße, Hausnummer

\_\_\_\_\_  
PLZ, Ort

\_\_\_\_\_  
Telefon

\_\_\_\_\_  
Telefax

\_\_\_\_\_  
E-Mail

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

Hinweise:

Sie erhalten mit der CD eine Nummer, die als Freischaltcode dient.

Nach der Installation werden Sie aufgefordert, die Nummer einzugeben.

Nach der Eingabe der Nummer kann das Programm benutzt werden.

Haben Sie Karten mehrerer Landkreise bestellt, können Sie diese nach dem Programmstart unter dem Menüpunkt **„Datei“** → **„Kartenbereich freischalten“** aktivieren.

\* nur solange der Vorrat reicht

\*\* Preis der Einzelplatzversion und inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, zuzüglich Versandkosten

\*\*\* wird nur zusammen vertrieben.

## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

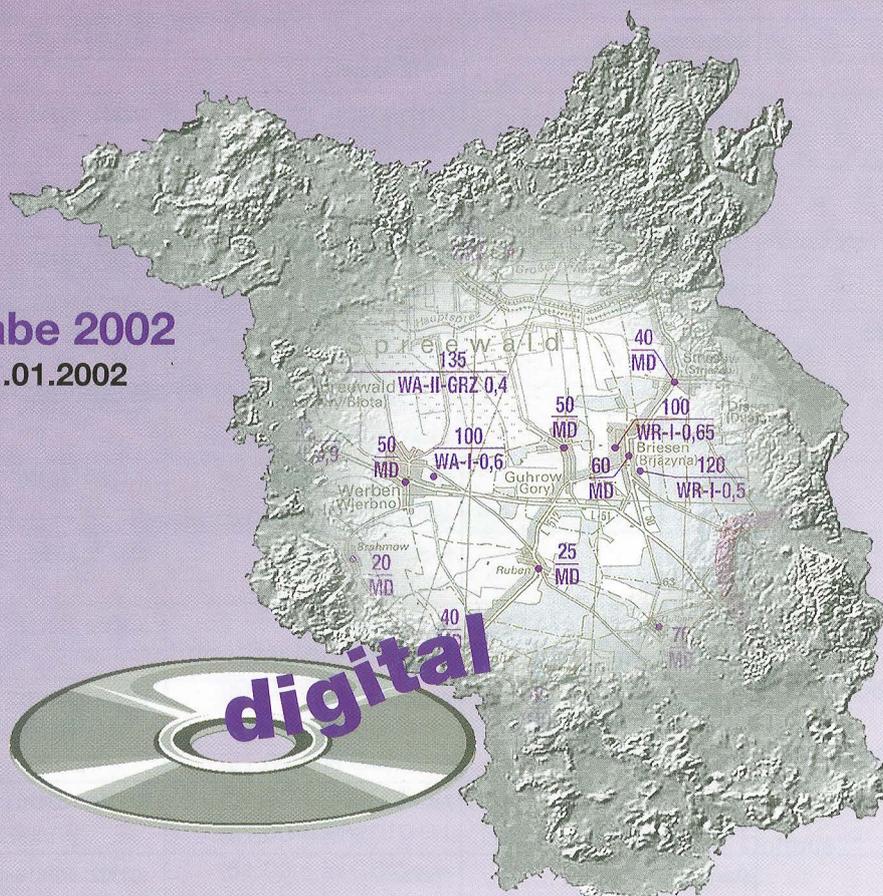
Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 1441 15904 Lübben	(03546) 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) 6089221
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 17281 Prenzlau	(03332) 441816	(03332) 441850
Brandenburg an der Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 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 für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle - beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 2 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582520	(0335) 5582503
Landesvermessung und Geobasis- Brandenburg - Landesbetrieb - Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702

# Neuaufgabe

## BODENRICHTWERTKARTEN LAND BRANDENBURG



Ausgabe 2002  
Stand 01.01.2002



### Inhalt

- Über 4000 Bodenrichtwerte des Landes, dargestellt auf Grundlage der Kreiskarten 1 : 100 000 und weitere 100 Stadt- und Detailkarten
- Topographische Landeskarte 1 : 300 000
- Ortsregister des Landes Brandenburg mit über 4000 Gemeinden, Ortsteilen und Wohnplätzen
- Informationen über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- Einwohnerzahl und Fläche der Landkreise, Ämter und Gemeinden
- Verwaltungsgrenzen des Landes, der Landkreise, Ämter und Gemeinden

**250,- €** (Einzelplatzlizenz)

Herausgeber:  
Landesvermessung und  
Geobasisinformation Brandenburg  
in Zusammenarbeit mit den  
Gutachterausschüssen für Grundstückswerte  
im Land Brandenburg



Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Beschreibung und Bestellschein der CD finden Sie auf der Seite 44