

Grundstücksmarktbericht 2002

**Der historische Marktplatz
der Stadt Luckau**



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Heinrich Tilly Ministerialrat
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Rainer Möckel Leitender Senatsrat i. R.
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Obervermessungsrätin
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Ulrich Schröder
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Walter Schwenk Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. Cornelia Jonigkeit

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 58 25 20 • Telefax: (03 35) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de
Mai 2003

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) 5 58 27 00 • Telefax (03 35) 5 58 27 02
E-Mail: vertrieb@lvermaff.brandenburg.de

Gebühr: 20,00 €

Foto: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Nachdruck und Kopien auch auszugsweise nur mit Quellenangabe gestattet.

Vorbemerkung

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg zeigte im Jahr 2002 unterschiedliche Entwicklungen in seinen einzelnen Räumen. Aus diesem Grund stellt der Grundstücksmarktbericht 2002 abweichend von der Einteilung der Landesentwicklungsplanung folgende Raumbezüge her:

- Land Brandenburg
- Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin, ohne die Landeshauptstadt Potsdam
- Stadt Potsdam
- Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg, ohne die kreisfreien Städte
- kreisfreie Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)

Der engere Grenzraum zu Polen wird nicht mehr gesondert beschrieben, da sich die Marktentwicklung ähnlich wie im äußeren Entwicklungsraum vollzog. Um die Entwicklung zwischen den Jahren 2001 und 2002 beschreiben zu können, wurden auch die Marktdaten des Jahres 2001 nach den o. g. Räumen selektiert. Ein Vergleich mit dem Grundstücksmarktbericht 2001 und früheren Jahrgängen ist deshalb nur bedingt möglich.

Der Grundstücksmarktbericht 2002 setzt in Kapitel 2 einen Schwerpunkt auf die strukturelle Entwicklung im Land Brandenburg.

Erstmals wird in Kapitel 5.2 eine Analyse von Kaufpreisen für unbebaute Wassergrundstücke zur Nutzung für den individuellen Wohnungsbau vorgestellt.

Inhaltsverzeichnis

	Vorbemerkung	Seite
1.	Der Grundstücksmarkt 2002 - Zusammenfassung	3
2.	Das Land Brandenburg im Überblick	6
3.	Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2002	12
3.1	Kaufverträge	13
3.2	Flächenumsatz	15
3.3	Geldumsatz	16
3.4	Umsatzentwicklung 1991 - 2002	17
4.	Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	20
4.1	Unbebaute Bauflächen	20
4.2	Bebaute Grundstücke	23
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	30
4.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	35
4.5	Gemeinbedarfsflächen	39
4.6	Sonstige Flächen	40
5.	Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	41
5.1	Anwendung der Normalherstellungskosten 95/2000; regionale Korrekturfaktoren und Baupreisindexreihen	41
5.2	Untersuchung zu Wertfaktoren für unbebaute Wassergrundstücke zur Nutzung für den individuellen Wohnungsbau	42
5.3	Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke	43
6.	Bodenrichtwerte	44
6.1	Gesetzlicher Auftrag	44
6.2	Bodenrichtwerte für Bauland	44
6.3	Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	45
6.4	Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	46
7.	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	47
7.1	Aufgaben und Leistungen	47
7.2	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	49
8.	Rechtsgrundlagen	51

1. Der Grundstücksmarkt 2002 – Zusammenfassung

Im Land Brandenburg setzte sich im Jahr 2002 die seit 1999 festgestellte Grundstücksmarktberuhigung fort. Es konnte eine Zunahme des Geldumsatzes um 2 % festgestellt werden. Schwache wirtschaftliche Rahmenbedingungen prägten weiterhin den Brandenburger Grundstücksmarkt. So gingen die Kaufverträge um 3,5 % und der Flächenumsatz um 20 % zurück.

Folgende Markttendenzen prägten darüber hinaus das Jahr 2002:

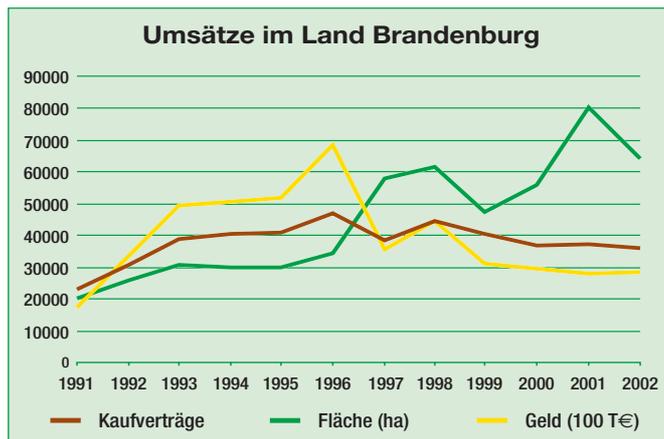
- Verschiebung der Umsätze vom äußeren Entwicklungsraum in den engeren Verflechtungsraum
- Spürbare Umsatzrückgänge in den kreisfreien Städten, ausgenommen in der Landeshauptstadt Potsdam
- Umsatzeinbrüche beim Verkauf von Eigentumswohnungen im engeren Verflechtungsraum
- Vorgezogene Grundstückskäufe im IV. Quartal 2002 wegen der politischen Debatte um die Eigenheimzulage

Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigen die nachfolgende Tabelle und Grafik.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** waren steigende Umsatzzahlen im individuellen Wohnungsbau zu verzeichnen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Zahlen der Kaufverträge um 1,5 % bei einem Geldzu-

Ausgewählte Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2001				
Märkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächen- umsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
Registrierte Verträge	36.626 - 3,5 %	64.110 - 20 %	2.769 + 2 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	8.514 + 1,5 %	1.003 - 6,5 %	409 + 12 %	40 €/m ²
Gewerbliche Nutzung	489 - 14 %	399 - 42 %	72 - 43 %	18 €/m ²
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamiliehäuser	5.689 + 2 %	1.907 - 5 %	621 - 2 %	1.280 €/m ² WF
Reihen- und Doppelhäuser	2.237 + 4 %	132 - 28 %	307 + 8 %	1.556 €/m ² WF
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.160 - 43 %	-	148 - 32 %	1.637 €/m ² WF
Weiterverkauf Wohnungseigentum	373 + 52 %	-	28 + 27 %	1.132 €/m ² WF
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	1.867 + 2 %	13.945 + 16 %	32 + 19 %	0,28 €/m ²
Forsten	1.435 + 9,5 %	19.520 - 31 %	19 - 26 %	0,12 €/m ²
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklung gegenüber dem Vorjahr. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. Bei Durchschnittspreisen wird auf %-Angaben verzichtet, da die Veränderungen regional und nicht konjunkturell bedingt sind. 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.				

wachs von 12 %. Ausdruck dafür war auch die Diskussion um die Eigenheimzulage zum Jahresende. So gingen im IV. Quartal ca. ein Drittel aller Kaufverträge ein. Der Flächenumsatz ging um 6,5 % zurück. Die Entwicklung der Wohnbaulandpreise im Land Brandenburg in Bezug auf das Jahr 2001 ist auf regionale Verschiebungen der Verkäufe und nicht auf konjunkturelle Marktentwicklung zurückzuführen. Im Landesdurchschnitt wurde für das Jahr 2002 folgende preisliche Entwicklung festgestellt:

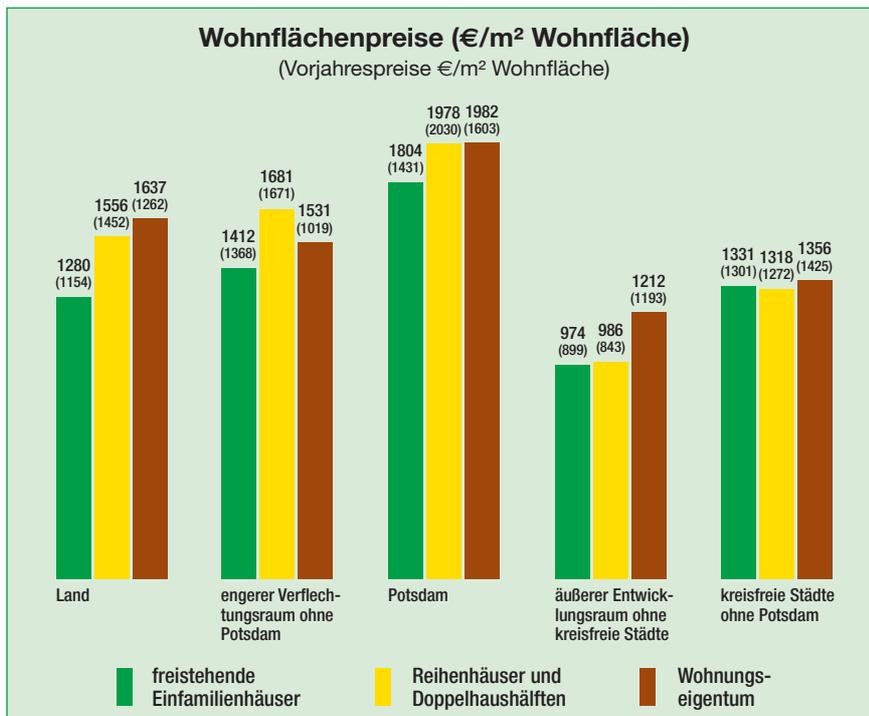
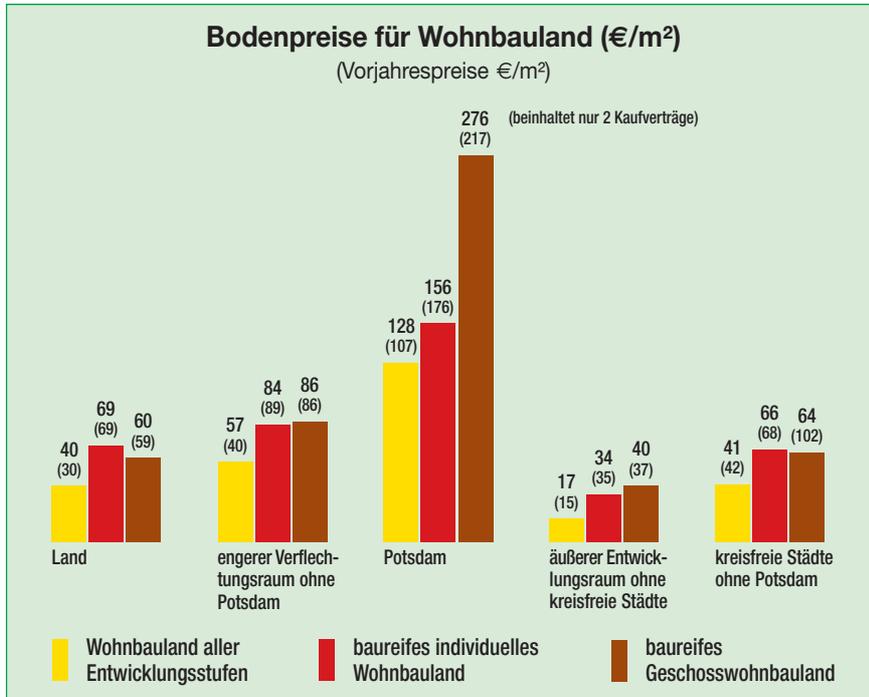


- unbebaute Wohnbaulandflächen insgesamt 40 €/m² (2001 : 30 €/m²)
- Rohbau- und Bauerwartungsland
 - für Wohnbaulandgrundstücke 24 €/m² (2001 : 15 €/m²)
 - für Gewerbebauland 12 €/m² (2001 : 16 €/m²)
- baureifes Wohnbauland / Land gesamt 59 €/m² (2001 : 57 €/m²)
 - darunter im engeren Verflechtungsraum 75 €/m² (2001 : 79 €/m²)
 - darunter Stadt Potsdam 183 €/m² (2001 : 169 €/m²)
 - darunter im äußeren Entwicklungsraum 28 €/m² (2001 : 28 €/m²)
 - darunter kreisfreie Städte 60 €/m² (2001 : 62 €/m²)
- baureifes Gewerbebauland / Land gesamt 26 €/m² (2001 : 28 €/m²)

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** erhöhten sich die Wohnflächenpreise im gesamten Land Brandenburg für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften geringfügig (Einfamilienhäuser + 2 %, Reihenhäuser/Doppelhaushälften + 7 %). Der Flächenumsatz ging dagegen stärker zurück. Das heißt die Käufer wählten ihre Grundstücksgröße bewusster aus und bestimmten danach den Kaufpreis. Bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften verringerte sich die Grundstücksgröße um 10 % gegenüber dem Jahr 2001. Die durchschnittliche Grundstücksgröße für ein Einfamilienhaus ging um ca. 5 % zurück. In diesem Jahr wurden geringfügig mehr Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften als im Vorjahr veräußert. Im Landesdurchschnitt sind die Gesamtkaufpreise für ein Einfamilienhaus einschließlich Grundstück um beachtliche 30 % auf durchschnittlich 148.700 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von 1.000 m² gestiegen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis erhöhte sich leicht und betrug 1.280 €/m². Ein Einfamilienhaus im Land Brandenburg ist um ca. 280 €/m² Wohnfläche günstiger gegenüber einem Reihnhaus oder einer Doppelhaushälfte und um ca. 360 €/m² Wohnfläche gegenüber einer Eigentumswohnung zu erwerben. Dieses ist in der unterschiedlichen Qualität der Objekte begründet: während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden, sind in den verkauften Einfamilienhäusern auch viele ältere und sanierungsbedürftige Objekte enthalten. Auch die Anzahl der Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4 % im Landesdurchschnitt. Der Geldumsatz stieg um 8 %, woraus sich ein um 7 % gegenüber dem Vorjahr höherer Wohnflächenpreis ergab. Für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück wurde ein Gesamtkaufpreis im Landesdurchschnitt von 160.000 € für eine durchschnittliche Grundstücksgröße von 450 m² gezahlt.

Ein Einbruch ist im Jahr 2002 auf dem Markt der Eigentumswohnungen zu verzeichnen. Es wurden in diesem Jahr 43 % weniger Eigentumswohnungen veräußert. Von den 1.160 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg wurden alleine schon 420 Eigentumswohnungen in der Stadt Potsdam verkauft. In den übrigen

kreisfreien Städten wurden dagegen nur 80 Kaufverträge in diesem Teilmarkt registriert. Ausdruck dieses eingebrochenen Marktes ist die geringe Bautätigkeit (siehe dazu Grafik „Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land“ Seite 19) neuer Eigentumswohnanlagen und Eigentumswohnungen und die gegenüber einem Einfamilienhaus, Reihenhaus oder Doppelhaushälfte hohen Wohnflächenpreise. Die Käufer wählen eher ihr Eigentum an einem Häuschen mit Grundstück aus. Der Weiterverkauf von Wohnungseigentum nahm mit 373 Kaufverträgen deutlich gegenüber dem Vorjahr zu.



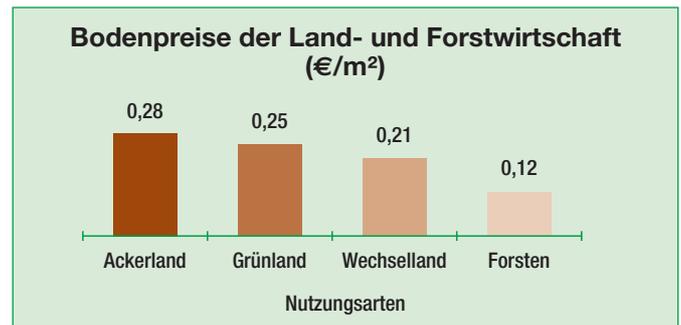
In der Graphik „Wohnflächenpreise“ sind die unterschiedlichen Wohnflächenpreise in den einzelnen Räumen für das Jahr 2002 dargestellt. Die höheren Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Reihenhäuser und Doppelhaus-

2. Das Land Brandenburg im Überblick

hälften sind im engeren Verflechtungsraum am teuersten. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus, Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis unter 1.000 €/m² erwerben.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** gingen die Umsätze

zurück. Gegenüber dem Jahr 2001 verringerte sich die veräußerte Fläche um ca. 14.000 Hektar. Dieser Rückgang macht sich mit - 31% besonders bei den forstwirtschaftlich genutzten Flächen bemerkbar. Hier wurden nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ca. 5.000 Hektar weniger als 2001 veräußert. Im Landesdurchschnitt, ohne Beachtung der Verkäufe nach dem EALG, lag der Bodenpreis für Ackerland wie im Vorjahr bei 0,28 €/m², für Grünland bei 0,25 €/m² und für forstwirtschaftlich genutzte Flächen bei 0,12 €/m². Die nebenstehende Graphik zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ohne Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung.



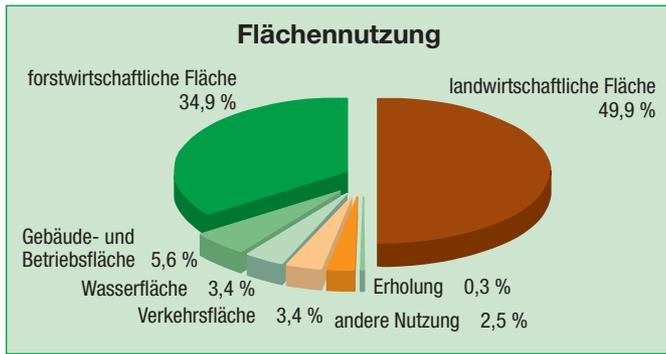
2. Das Land Brandenburg im Überblick

Das Land Brandenburg ist mit fast 29.500 km² flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit 88 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. 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 Landschafts-schutz 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 Gemeindereform verringert sich die Anzahl der Gemeinden gegenüber dem Vorjahr weiterhin um 206 auf 886 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 Landesplanungsvertrages vom 04.02.1998 [GVBl. I S. 14]) sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene

Verwaltungsübersicht

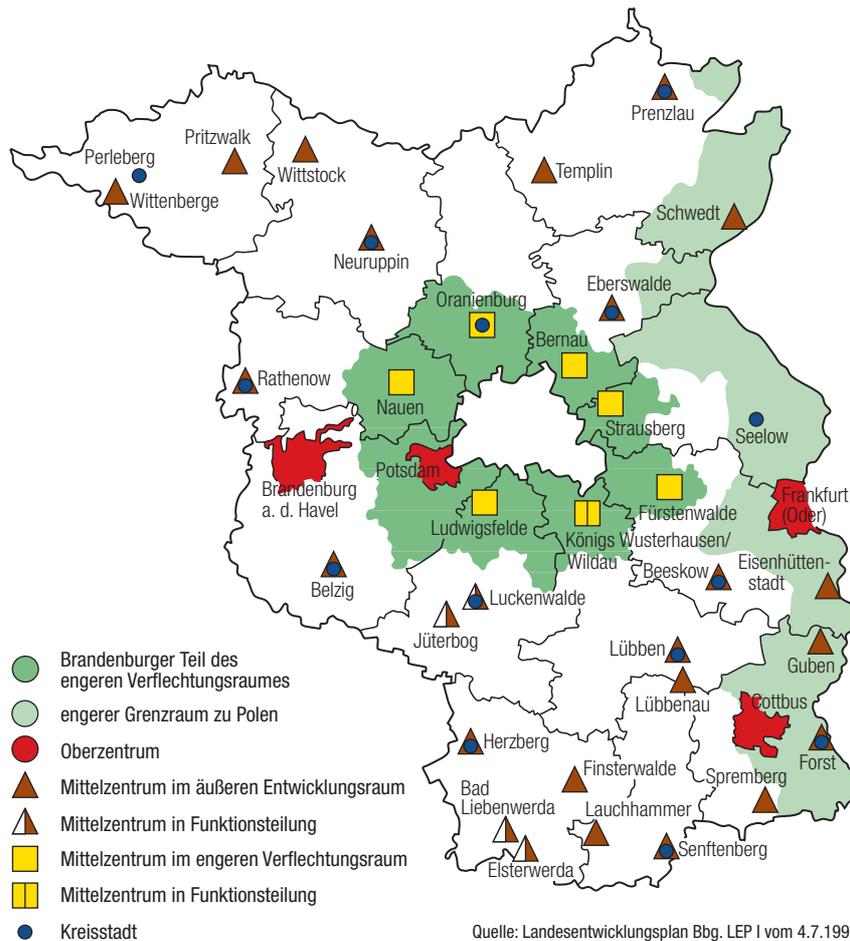


ne Verteilung der Entwicklungschancen und -potenziale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten Entwicklungsraum Brandenburg geschaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes ermöglicht werden. Bei einer Betrachtung des Landes Brandenburg nach seinen Teilräumen **engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin** und **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 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 Ansied-

engerer Verflechtungsraum

Grundzüge der Landesentwicklung



lungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird. Potsdam wird in seiner Funktion als Landeshauptstadt weiter entwickelt und gestärkt.

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

Im Brandenburger engeren Verflechtungsraum leben rd. 962.000 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 216 Einwohner je km². Die Fläche umfasst rd. 4.500 km², d. h. 15 % der Landesfläche.

äußerer Entwicklungsraum

Im äußeren Entwicklungsraum leben rund 1.621.000 Einwohner. Dieser Raum 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 65 Einwohnern je km² auf. Die Fläche beträgt rd. 25.000 km².

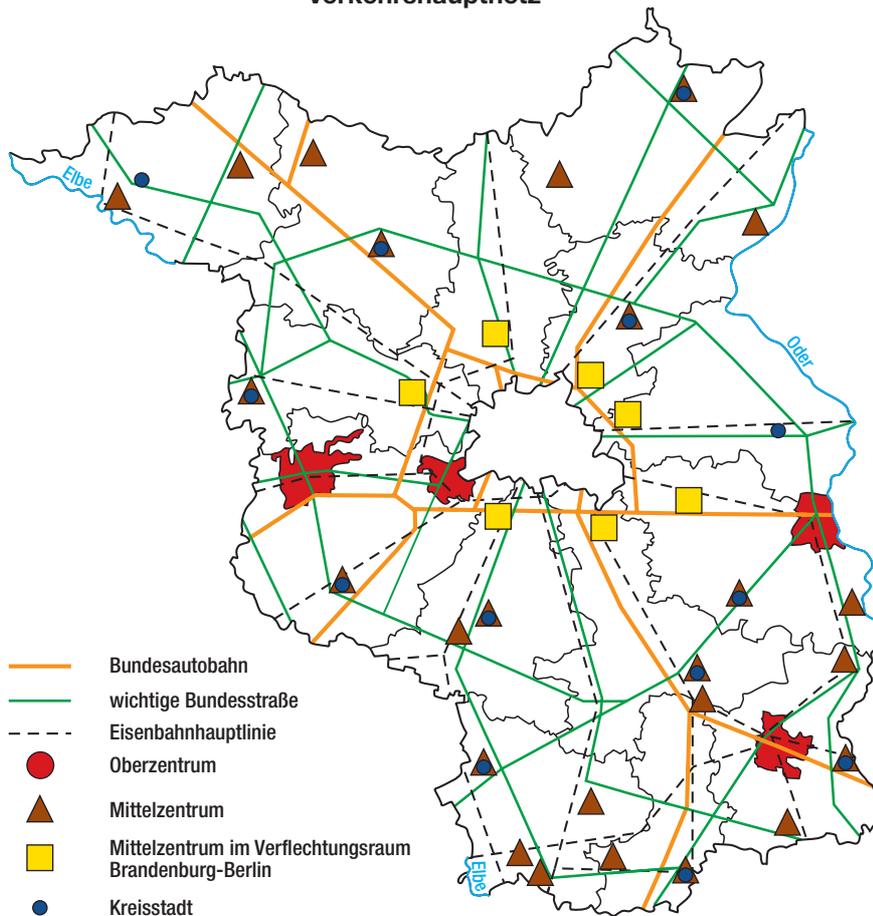
Die regionalen Entwicklungszentren des Städtekranzes um den engeren Verflechtungsraum und damit Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg an der Havel, Eberswalde, Neuruppin und Luckenwalde / Jüterbog.

Raumordnerisch bilden die Gemein-

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	91,7	96,0
2002	98,5	90,8	97,2

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17

Verkehrshauptnetz

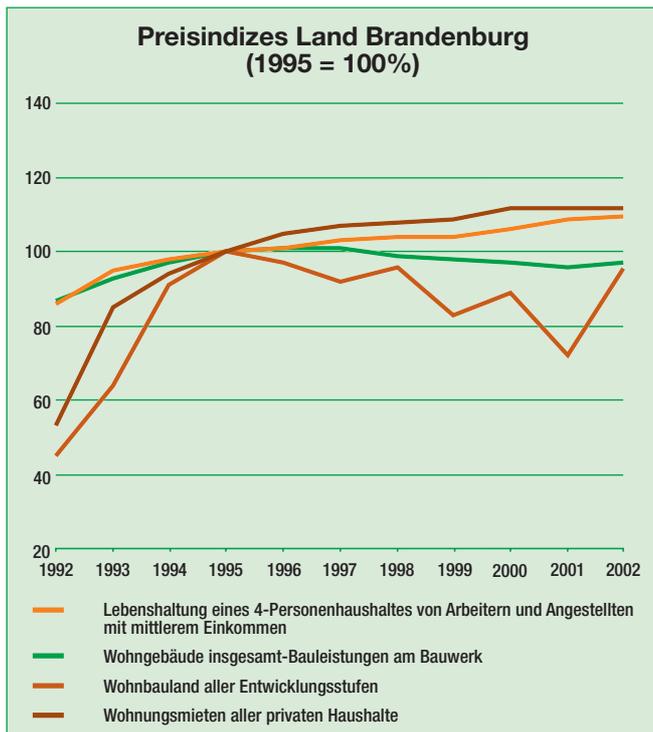


den, die sich in einem ca. 20 km breiten Streifen entlang der polnischen Grenze befinden, den brandenburgischen engeren Grenzraum zu Polen (Räumliche Entwicklungstendenzen im Brandenburger engeren Grenzraum zu Polen – Fachbeiträge des Landesumweltamtes Brandenburg, Titelreihe Nr. 43) siehe dazu Grafik „Grundzüge der Landesentwicklung“.

Hier leben rd. 575.000 Einwohner auf einer Fläche von rd. 5.250 km² (18 % der Landesfläche). Daraus ergibt sich eine Bevölkerungsdichte von 110 Einwohnern je km². 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 nebenstehende Grafik verdeutlicht die Entwicklung der wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten als Einflussgrößen auf den Brandenburger Grundstücksmarkt.



Die Migration der Bevölkerung

Auch im Jahr 2002 zog es die Berliner weiterhin in den „Speckgürtel“. Bis zum 30.09.2002 verlegten 19.172 Berliner ihren Wohnsitz in den engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg. Die Zuzüge des Vorjahres 2001 mit rd. 29.000 Berlinern werden zum Ende des Jahres 2002 wahrscheinlich nicht ganz erreicht, sind aber immerhin höher als die Fortzüge aus dem engeren Verflechtungsraum nach Berlin (zum 30.09.2002 = 11.696 Brandenburger). Für den engeren Verflechtungsraum war zum Stichtag 30.09.2002 ein Plus von ca. 7.500 Einwohnern (gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Minus von rund 1.500 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.

Dieses zeigt die Entwicklung seit 1990.

Bisherige Bevölkerungsentwicklung

In einem Zwischenbericht der Landesregierung an den Landtag zum Stand des Stadtumbaus wurden eingehend die strukturellen Entwicklungen untersucht. Die dort aufgezeigten demografischen Entwicklungen sind durch die aktuell vorliegenden Angaben des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg (LDS) mit dem Stand 31.12.2001 teilweise fortgeschrieben.

Die Bevölkerungszahl ist im Land Brandenburg insgesamt von 1990 bis 2001 stabil geblieben. Allerdings verlief die Entwicklung in den einzelnen Teilräumen sehr unterschiedlich: Während die Bevölkerung im Umland von Berlin (Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraums) um ein Fünftel zunahm, ging sie im äußeren Entwicklungsraum um 9 % zurück. Die höchsten Bevölkerungsverluste hatten die Städte und größeren Gemeinden im äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen.

weiterhin
Zuzüge im
engeren Ver-
flechtungsraum
durch Berliner

Bevölkerungs-
zahl blieb im
Land bis 2001
stabil

Bevölkerungsentwicklung 1990 - 2001				
	EW 1990	EW 2001 ²⁾	Veränderung	
			Personen	%
im Land Brandenburg	2.589.385	2.593.040	3.655	0,1
engerer Verflechtungsraum (Umland Berlin)	784.583	954.091	+ 169.508	+ 21,6
äußerer Entwicklungsraum	1.804.802	1.638.949	- 165.853	- 9,2
im den Gemeinden > 10.000 EW im Land Brandenburg (Stand 1990 ¹⁾ , 2001 ²⁾)	1.526.385	1.412.418	- 113.967	- 7,5
im engeren Verflechtungsraum	514.827	566.807	+ 51.980	+ 10,1
im äußeren Entwicklungsraum	1.011.558	845.611	- 165.947	- 16,4

¹⁾ Stand 03.10.1990; ²⁾ Stand 31.12.2001

Ursachen für diese differenzierten Bevölkerungsentwicklungen waren einerseits die Geburtendefizite (geringe Geburtenzahlen reichten nicht aus, um Sterbefälle zu kompensieren), hauptsächlich jedoch die sehr unterschiedlichen Wanderungsbewegungen in den einzelnen Teilräumen.

Erheblich verändert hat sich die Altersstruktur der Bevölkerung in allen Teilräumen des Landes Brandenburg. Die Zahl der Kinder (< 15 Jahre) ist zwischen 1990 und 2000 landesweit um ein Drittel zurückgegangen, die Einwohnerzahl im höheren Lebensalter (> 65 Jahre) dagegen um über ein Viertel angewachsen.

Die landesweiten Geburtendefizite, die regional differenzierten Wanderungstendenzen und die Schrumpfungsprozesse in den Städten des Landes Brandenburg sind mit denen in den anderen neuen Ländern vergleichbar. Die gleichwohl in Teilen

erhebliche
Veränderung
der Alters-
struktur der
Bevölkerung

Veränderung der Altersstruktur der Bevölkerung 1990 - 2000						
	unter 15 Jahre		15 bis 65 Jahre		über 65 Jahre	
	Personen	%	Personen	%	Personen	%
im Land Brandenburg	- 181.279	- 34,1	+ 103.248	+ 5,9	+ 90.608	+ 28,8
engerer Verflechtungsraum	- 26.154	- 16,6	+ 137.978	+ 25,8	+ 41.415	+ 45,3
äußerer Entwicklungsraum	- 155.125	- 41,5	- 34.730	- 2,9	+ 49.193	+ 22,1
in den Städten > 10.000 EW im Land Brandenburg (Stand 2000)	- 126.043	- 43,4	- 40.913	- 4,3	+ 46.523	+ 29,7
engerer Verflechtungsraum	- 29.181	- 32,8	+ 27.787	+ 9,4	+ 20.738	+ 44,4
äußerer Entwicklungsraum	- 96.862	- 48,1	- 68.700	- 10,4	+ 25.785	+ 23,4

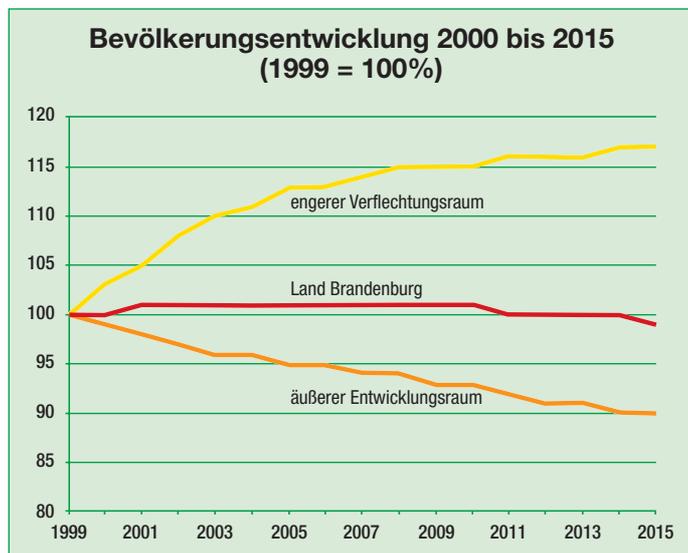
des Landes positive Bevölkerungsentwicklung im Land Brandenburg ergibt sich im Wesentlichen aus den Wanderungsgewinnen aus Berlin im brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraums sowie durch die Zuzüge aus den alten Ländern u.a. im Zusammenhang mit dem Umzug der Bundesregierung nach Berlin.

Bevölkerungsprognose bis 2015

Die aktuelle Bevölkerungsprognose (Landesumweltamt [LUA] / Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik [LDS]) basiert auf dem Bevölkerungsstand von 1999 und geht für das Land Brandenburg bis zum Jahr 2015 von einem leichten Bevölkerungsrückgang um knapp 1 % aus.

Die Landesregierung geht davon aus, dass die Bevölkerung im brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraums wanderungsbedingt voraussichtlich weiter ansteigen wird und die Geburtendefizite durch die Zuwanderungen mehr als ausgeglichen werden können, während der Bevölkerungsrückgang um ca. 10% im äußeren Entwicklungsraum nicht zu kompensieren ist.

**bis 2015
leichter Bevölkerungs-
rückgang im Land
insgesamt**



Die Einwohnerzahl im Umland der Städte wird bei sinkender Zahl der Stadt-Umland-Wanderungen und insgesamt wachsenden natürlichen Bevölkerungsverlusten stagnieren bzw. sich leicht rückläufig entwickeln. Auch im ländlich-peripheren Raum werden die Bevölkerungszahl und -dichte weiter sinken.

Noch größere Veränderungen als aus der räumlich differenzierten Entwicklung der Bevölkerungszahl erwartet die Landesregierung zukünftig für die Altersstruktur der Brandenburger Bevölkerung. So wird im äußeren Entwicklungsraum die Zahl der Kinder bis 2015 um ein Viertel

zurückgehen und die Zahl der Personen im Rentenalter um mehr als ein Drittel anwachsen.

Auf die stärksten altersstrukturellen Veränderungen müssen sich die Städte einstellen. Der Rückgang der Kinderzahlen ist gepaart mit starkem Zuwachs an Personen im hohen Lebensalter. Die Verschiebung im bereits jetzt unregelmäßigen Altersaufbau der Bevölkerung verschärft sich weiter. Im Jahr 2015 wird nach der Analyse der Landesregierung voraussichtlich nur noch jeder zehnte Einwohner in den Städten im Kindesalter sein, jeder Vierte oder Fünfte ist dagegen über 65 Jahre alt. Insgesamt wird sich dieser Trend der Stadtschrumpfung und insbesondere der altersstrukturellen Veränderungen über das Jahr 2015 hinaus verstärkt fortsetzen.

Wohnungswirtschaftlicher Strukturwandel und Lage der Wohnungswirtschaft

Die Wohnungsmärkte in Brandenburg haben sich innerhalb nur eines Jahrzehnts zweimal fundamental verändert. Zunächst war bis Mitte der 90er Jahre die Beseitigung des Mangels an Wohnraum und die qualitative Verbesserung der vorhandenen Wohngebäude eine der wichtigsten Aufgaben der Landesregierung. Unterstützt durch umfangreiche direkte Förderangebote des Bundes und des Landes und wegen steuerlicher Vergünstigungen konnte die Wohnungsversorgung im Mietwohnungsbereich rasch verbessert werden. Veränderte Wohnbedürfnisse und bis 1989 nicht realisierbare, in den 90er Jahren nachgeholte Wohnwünsche haben zur schnell wachsenden Bedeutung der Wohneigentumsbildung beigetragen. Auch aufgrund der breiten Verfügbarkeit preisgünstiger Baugrundstücke stiegen die Fertigstellungen bis zum Jahr 1998 kontinuierlich an. Unterstützt wurde dies durch die steuerliche Förderung, die im Unterschied zur direkten Landesförderung aufgrund der zugrunde liegenden Systematik keine räumliche Steuerungswirkung entfalten konnte.

Die zweite fundamentale Veränderung auf dem Wohnungsmarkt ergibt sich aus dem Wohnungsleerstand und Stadtumbau. Das Zusammenwirken der Ausweitung des Wohnungsbestandes und des Rückgangs der Bevölkerung insbesondere im äußeren Entwicklungsraum hat dazu geführt, dass seit dem Ende der 90er Jahre in wachsendem Maße Mietwohnungen im Geschosswohnungsbestand leer stehen. Gegenwärtig stehen im Land Brandenburg nach Schätzungen der Landesregierung insgesamt 150.000 Wohnungen leer. Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen einen Leerstand von 61.600 Wohnungen bei einem Abriss von 1.627 Wohneinheiten im Jahre 2002 (Stand 31.12.02) aus. Die Leerstände nehmen weiter zu: Ende 2000 betrug die durchschnittliche Leerstandsquote aller BBU-Unternehmen 12,6 %, Ende 2001 bereits 13,9 %. In Einzelfällen ist eine Zunahme z. T. um mehr als 5 % zu verzeichnen. Regional zeichnet sich mit 18 % ein Schwerpunkt im äußeren Entwicklungsraum ab, während die Leerstandsquote im engeren Verflechtungsraum auf 6,9 % sank. Der Leerstand konzentriert sich insbesondere auf die unsanierten Altbauten (38,6 %) und die unsanierten Neu- bzw. Plattenbauten (25 %). Leerstände vermindern die Einnahmen der Unternehmen, während gleichzeitig für leerstehende Wohnungen weiterhin Betriebskosten anfallen, Instandhaltungen zu tätigen und Kredite für Altschulden, z. T. auch für Modernisierungsdarlehen, zu bedienen sind.

bis Mitte der
90er Jahre
Beseitigung
des Wohn-
raum Mangels

seit Ende der
90er Jahre
wachsender
Wohnungs-
leerstand

gegenwärtig
150.000
leerstehende
Wohnungen
im Land

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2002

Der Grundstücksmarktbericht 2002 basiert auf allen Kaufverträgen des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2003 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.

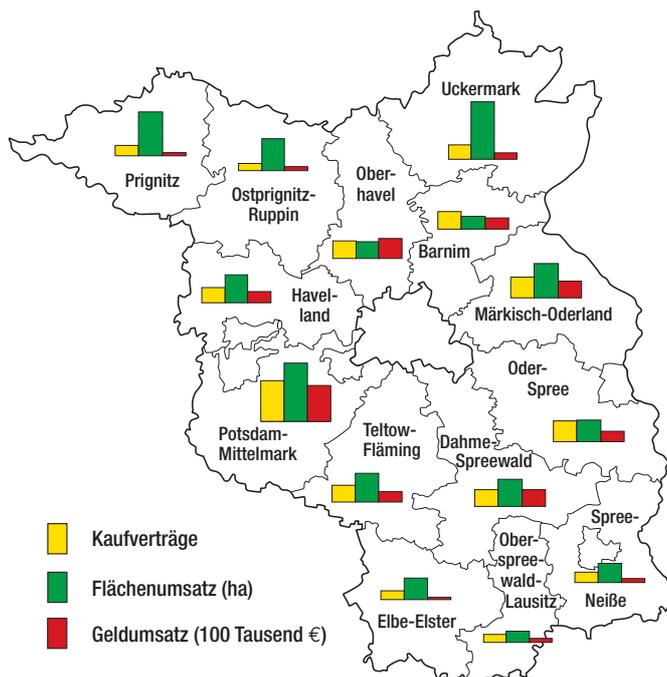
Bei ca. 15 % der Kaufverträge lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf). Diese werden bei der weiteren Betrachtung über das Preisniveau nicht berücksichtigt.

Die Flächenumsätze gingen im Land Brandenburg um 20 % zurück. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge nahm gegenüber dem Vorjahr um 3,5 % ab, wobei der Geldumsatz um 2,0 % anstieg. Daraus ergaben sich höhere Durchschnittspreise. Erstverkäufe von Wohnungseigentum gingen um 43 % zurück.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	2.908	- 5	2.117	- 19	192	- 7
Dahme-Spreewald	2.742	+ 2	4.375	- 29	276	+ 11
Elbe-Elster	1.473	- 10	3.560	- 34	44	- 6
Havelland	2.556	- 3	4.594	- 6	188	+ 16
Märkisch-Oderland	3.338	- 13	5.589	+ 12	272	+ 27
Oberhavel	2.858	- 8	2.734	- 33	325	+ 16
Oberspreewald-Lausitz	1.307	- 6	1.830	- 62	58	- 22
Oder-Spree	3.326	+ 4	3.492	- 48	165	- 1
Ostprignitz-Ruppin	1.181	+ 2	5.245	+ 16	69	+ 6
Potsdam-Mittelmark	3.890	+ 6	5.580	- 38	347	+ 3
Prignitz	1.672	- 10	7.017	- 15	55	keine
Spree-Neiße	1.689	- 5	3.101	- 35	71	- 1
Teltow-Fläming	2.744	+ 9	4.686	+ 22	169	- 42
Uckermark	2.399	- 8	9.581	keine	102	+ 12
Brandenburg an der Havel	575	keine	200	- 11	39	- 17
Cottbus	532	- 4	108	- 39	63	+ 3
Frankfurt (Oder)	407	- 8	179	- 11	34	- 37
Potsdam	1.029	- 16	122	- 2	300	+ 19
Land Brandenburg	36.626	- 3,5	64.110	- 20	2.769	+ 2

Übersicht zum Grundstücksverkehr der Landkreise



Die Grafik „Übersicht zum Grundstücksverkehr“ und Tabelle stellt einen Vergleich über den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2002 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **36.626 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Im Landesdurchschnitt ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 3,5 % (1.268 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2001 zurück. Im engeren Verflechtungsraum wurden 2 % mehr Kaufverträge abgeschlossen, dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum 7 % weniger Kaufverträge registriert.

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

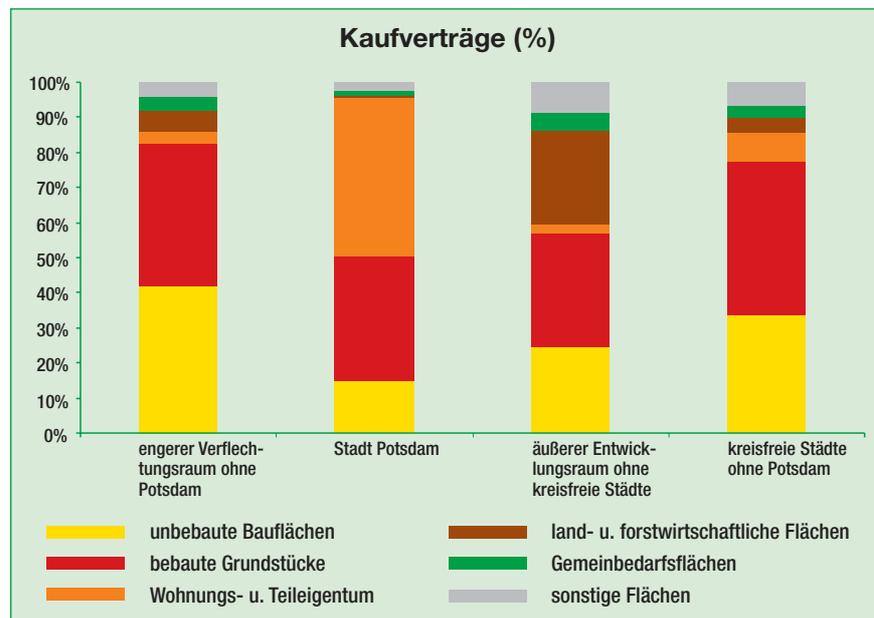
Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten und bebauten Grundstücke mit jeweils über 30 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungseigentum ging gegenüber dem Vorjahr leicht zurück und betrug 5 % des gesamten Grundstücksmarktes. Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft lagen bei einem Anteil von 18 %.

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufverträge der unbebauten und bebauten Grundstücke um durchschnittlich 3 % zurück. Die Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum gingen um 29 % zurück. Die Verkäufe der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen auf 6.686 Kaufverträge an (zum Vorjahr + 289 Kaufverträge).

Anzahl der Kaufverträge ging um 3,5 % zurück

Wohnungs- und Teileigentum stark zurückgegangen

Kaufverträge nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	% zu 2001	darunter Potsdam	Anzahl	% zu 2001	darunter kreisfr. Städte
unbebaute Bauflächen	5.916	108	152	5.338	88	503
bebaute Grundstücke	5.993	107	365	6.950	91	661
Wohnungs- und Teileigentum	1.004	59	466	659	102	127
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	902	108	6	5.784	104	70
Gemeinbedarfsflächen	557	122	16	1.142	92	53
sonstige Flächen	610	118	24	1.771	85	100
gesamt	14.982	102	1.029	21.644	93	1.514



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

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) verringerte sich im Landesdurchschnitt nur geringfügig um ca. 2 %. Im Detail ist eine unterschiedliche Entwicklung in den Räumen zu verzeichnen. Im engeren Verflechtungsraum wurden 141 Kaufverträge für Wohnimmobilien mehr als im Jahr 2001 abgeschlossen. Die tendenzielle Zunahme der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum setzt sich mit dem Jahr 2002 weiterhin fort. Im äußeren Entwicklungsraum dagegen ging das Interesse an Wohnimmobilien um 1.153 Kaufverträge zurück.

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

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2001	2002	2001	2002	2001	2002
Wohnbaulandgrundstücke	9.745	9.584	4.744	5.317	5.001	4.265
bebaute Grundstücke	9.453	9.352	4.282	4.568	5.171	4.784
Wohnungseigentum	2.281	1.533	1.658	940	623	593
gesamt	21.479	20.469	10.684	10.825	10.795	9.642

Die Entwicklung der Kaufverträge für Wohnimmobilien verlief in den Räumen im Jahr 2002 sehr unterschiedlich. Im engeren Verflechtungsraum war ein Zuwachs von 859 Kaufverträgen bei den unbebauten und bebauten Grundstücken vorhanden. Dagegen wurden 718 weniger Kaufverträge für Wohnungseigentum abgeschlossen. Im äußeren Entwicklungsraum ging der Erwerb von Wohnimmobilien bei allen Arten um insgesamt 1.153 Kaufverträge zurück.

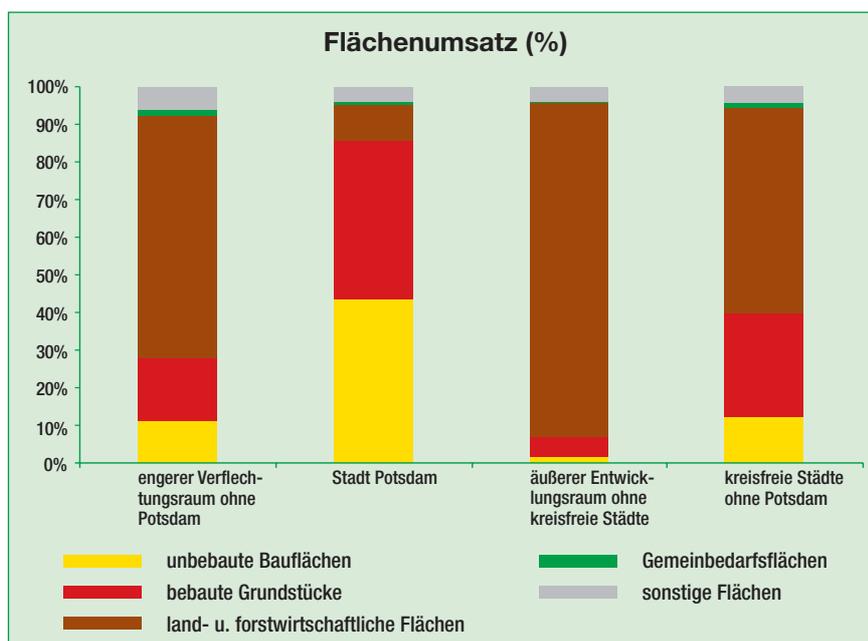
im engeren Verflechtungsraum 43 % weniger Kaufverträge für Wohnungseigentum

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2002 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst, jedoch nicht mehr so stark wie im Vorjahr. Der gesamte Flächenumsatz betrug **64.110 Hektar**. Das waren rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 16.197 Hektar (- 20 %). Auch im Jahr 2002 wurden Verkäufe der BVVG nach der Flächenerwerbsverordnung getätigt. Insgesamt wurden 19.897 Hektar (im Vorjahr 23.058 Hektar) nach dem EALG veräußert. Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze 2002 und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 13) zu entnehmen. Im Ergebnis muss für das Land Brandenburg als typisch festgestellt werden, dass die Flächenanteile am Gesamtmarkt bei den unbebauten Bauflächen mit ca. 3 %, bei bebauten Grundstücken mit ca. 7 % und bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen mit 4 % sehr gering sind und dagegen die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen einen Anteil von ca. 86 % einnehmen.

weiterhin hoher Flächenumsatz bedingt durch Verkäufe nach EALG

Flächenumsätze nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (ha)	% zu 2001	darunter Potsdam (ha)	gesamt (ha)	% zu 2001	darunter kreisfr. Städte (ha)
unbebaute Bauflächen	851	77	54	930	69	58
bebaute Grundstücke	1.248	121	51	3.152	71	132
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	4.662	68	12	50.208	81	266
Gemeinbedarfsflächen	114	72	1	273	64	6
sonstige Flächen	444	171	4	2.228	80	25
gesamt	7.319	78	122	56.791	80	487



In der vorstehenden 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 2001 sehr unterschiedlich. Abgesehen von den verkauften Flächen in der Land- und Forstwirtschaft, die im Jahr 2002 um 32 % zurückgingen, erhöhte sich der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um 21 %. Unbebaute Bauflächen erreichten im Flächenumsatz nur 77 % des Vorjahresniveaus. Die durchschnittliche Grundstücksfläche ging auf rd. 1.400 m² (2001: rd. 2.010 m²) zurück.

Die bebauten Grundstücke erreichten 82 % des Flächenumsatzes vom Vorjahr. Der Flächenumsatz bei den Gemeinbedarfsflächen verringerte sich im engeren Verflechtungsraum um 28 %. Dagegen erhöhte sich der Flächenumsatz für die sonstigen Flächen um 70 %.

Im äußeren Entwicklungsraum gingen in allen Grundstücksarten die Flächenumsätze insgesamt zurück; für unbebaute Bauflächen um 31 %, für bebaute Grundstücke um 29 %, für Gemeinbedarfsflächen um 36 % und für sonstige Flächen um 20 %.

Die Grafik „Flächenumsatz (%)“ Seite 15 zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes der einzelnen Grundstücksarten in den einzelnen Räumen.

3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2001 wurden auf dem Grundstücksmarkt **2,8 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2,0 %. Im engeren Verflechtungsraum stieg der Geldumsatz um 120 Mio. € an und im äußeren Entwicklungsraum verringerte sich der Geldumsatz um 70 Mio. €. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze 2002 und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 13) dargestellt.

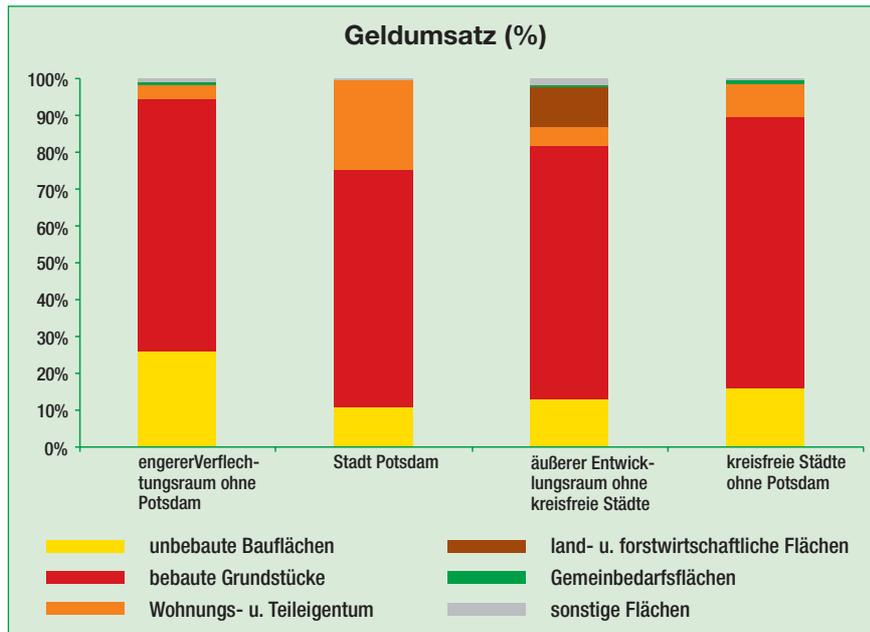
In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Der Geldumsatz unbebauter Grundstücke ging im Landesdurchschnitt um ca. 7 % zurück, für bebaute Grundstücke erhöhte sich dieser Umsatz um 10 %. Der Geldumsatz für das Wohnungs- und Teileigentum ging stark um 26 % zurück. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen erreichten 90 % des Vorjahresniveaus und die Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen nur 69 %. Die Tabelle „Geldumsätze nach Grundstücksarten“ stellt die Verteilung in den einzelnen Räumen dar.

Erhöhung im Geldumsatz um 2,0 %

Geldumsätze nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	% zu 2001	darunter Potsdam (Mio. €)	gesamt (Mio. €)	% zu 2001	darunter kreisfr. Städte (Mio. €)
unbebaute Bauflächen	430	102	33	126	73	22
bebaute Grundstücke	1.242	115	193	648	103	99
Wohnungs- und Teileigentum	132	71	73	52	79	12
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	12	80	0,1	91	91	0,5
Gemeinbedarfsflächen	6	80	0,3	3	55	0,8
sonstige Flächen	11	130	0,6	16	86	0,7
gesamt	1.833	107	300	936	93	135

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2002 nicht bedeutend verändert und ist mit 66 % im Vergleich zu dem Bevölkerungsanteil von ca. 36 % weiterhin überproportional. Die Stadt Potsdam hat hierbei einen Anteil von immerhin 16 % mit einem Umsatz von 300 Mio. €. Im Gegensatz dazu hat der äußere Entwicklungsraum mit einem Bevölkerungsanteil von fast 64 % einen anteiligen Geldumsatz von nur 34 % des Gesamtgeldumsatzes erreicht. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit einem Geldumsatz von 135 Mio. € nehmen damit einen Anteil von 5 % ein.

engerer Verflechtungsraum weiterhin stark

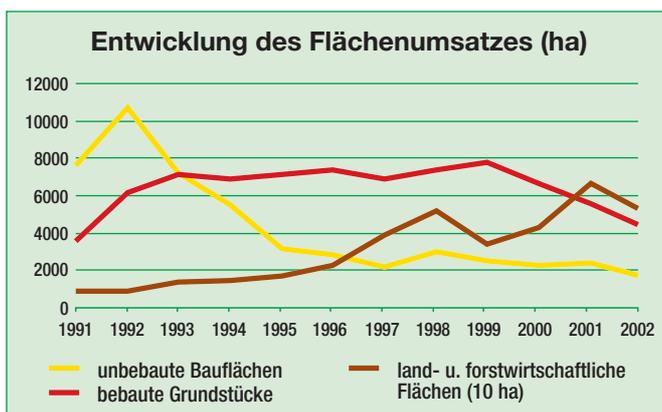
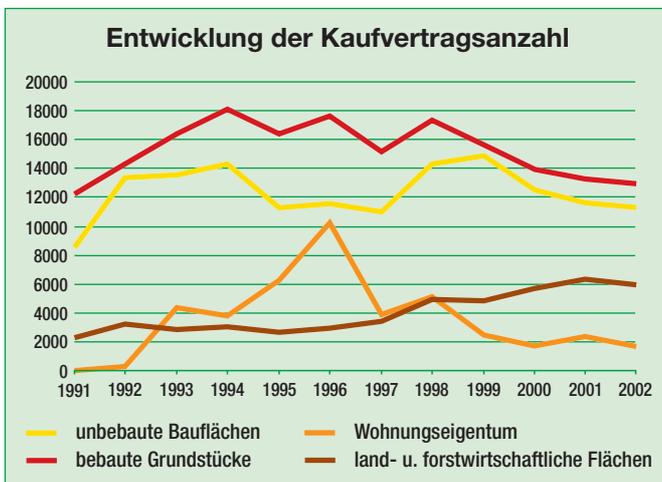


Die Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen.

3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2002

Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg wurde in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf der Seite 4 abgebildet.

Der Metropoleneinfluss der Bundeshauptstadt Berlin auf den engeren Verflechtungs-

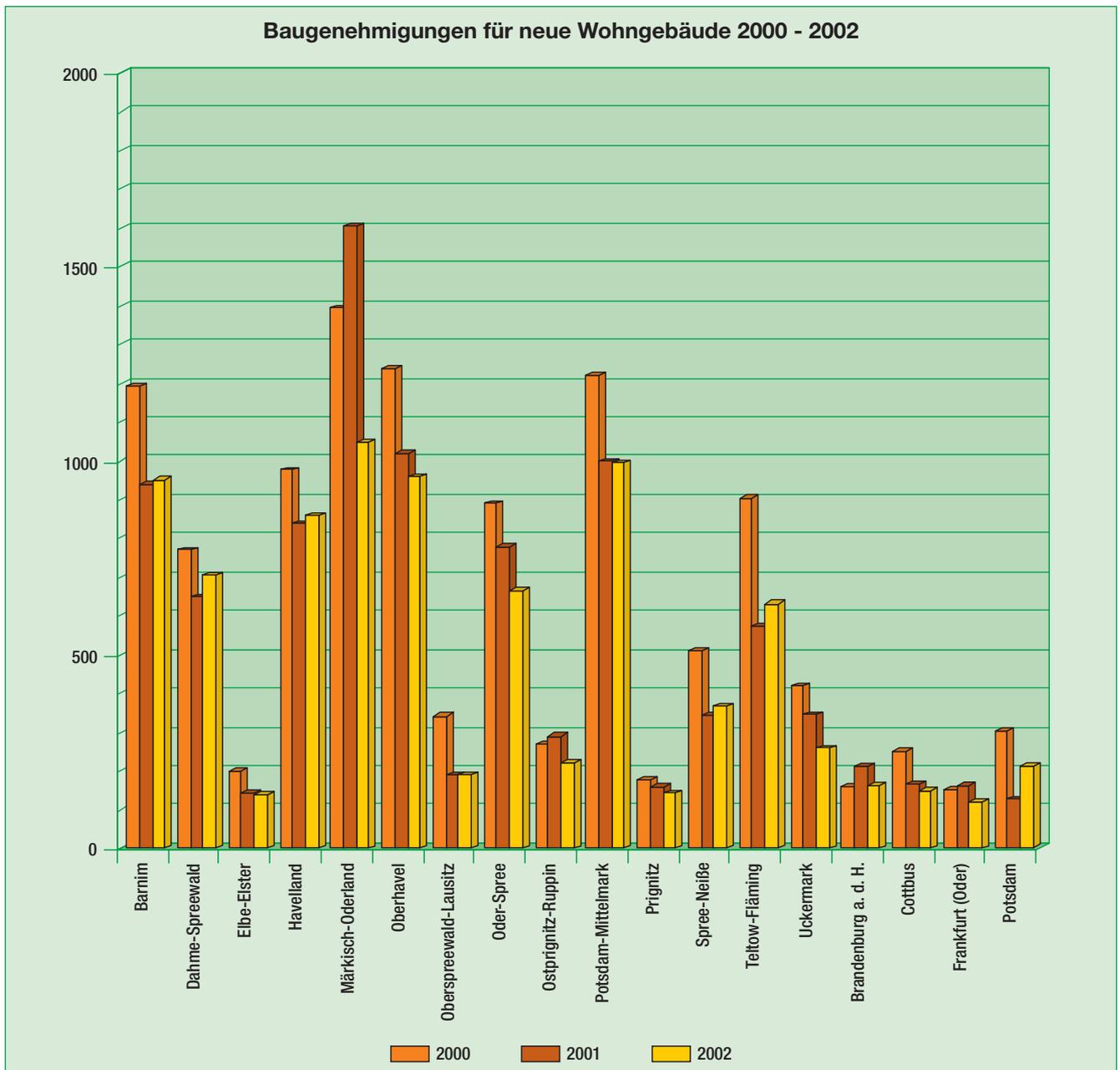


raum ist trotz jährlicher Schwankungen ungebrochen groß. Die Anteile dieser Region liegen bei nur geringen Veränderungen zum Vorjahr bei 41 % der Kaufverträge und 67 % des Geldumsatzes. Der Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung war bis 1996 größer als in den darauffolgenden sechs Jahren bis 2002. Nach einer steigenden Tendenz 1998 und einem Rückgang in den Jahren 1999 und 2000 bis zu 35 % bei Wohnimmobilien setzte sich dieser Trend nach einem Hoch im Jahr 2001 weiter fort. Im Berichtsjahr gingen die Kaufverträge bei Wohnimmobilien um 2 % zurück. Ausschlaggebend dafür war das zurückgegangene 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

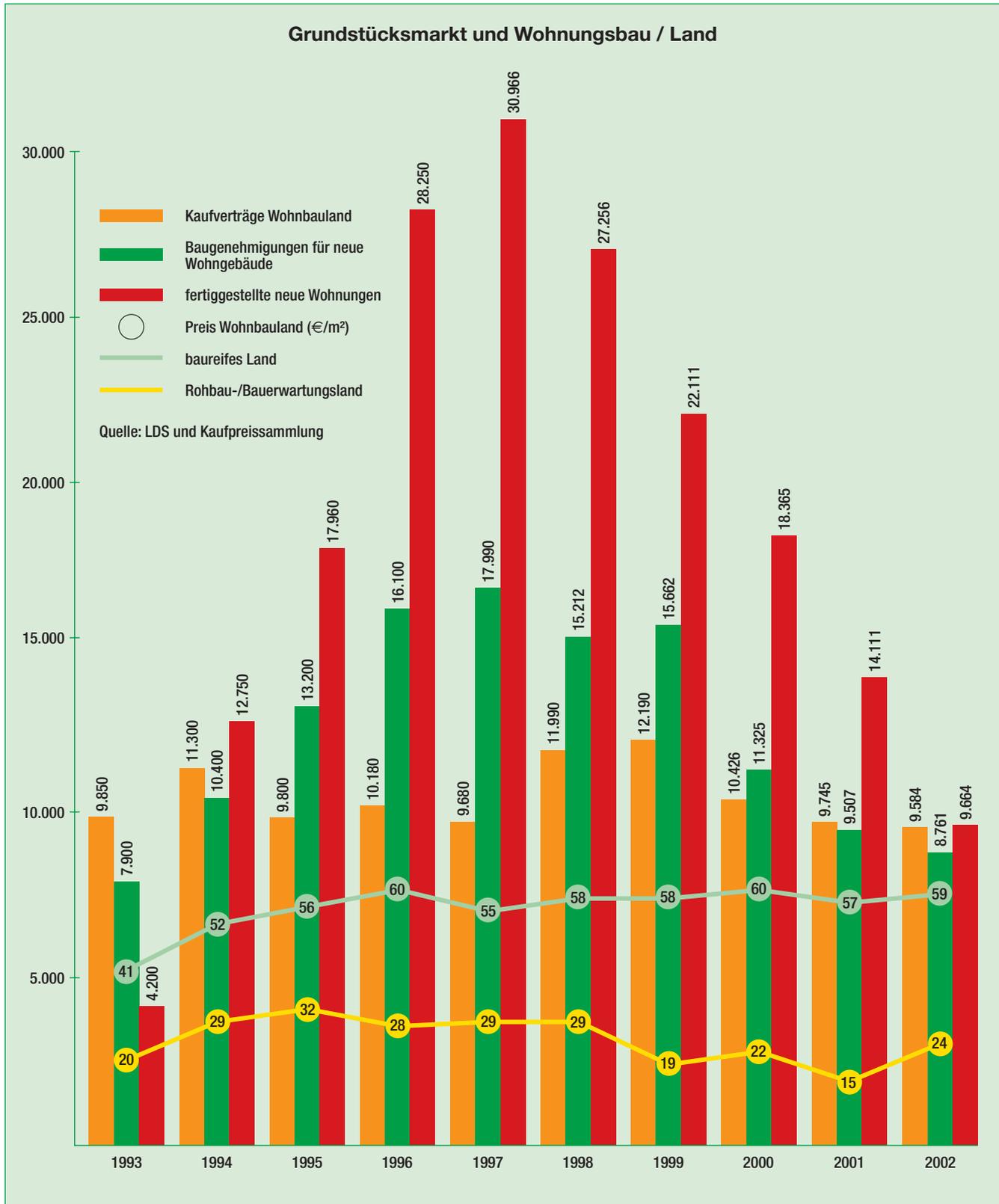
467.000 Kaufverträge über
548.000 ha Grundstücksfläche für
48.000 Mio. €

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2002

in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Der Flächenumsatz entspricht rund einem Sechstel der Landesfläche. Unbebaute Grundstücke waren daran mit rd. 148.000 Kaufverträgen zu 32 % und bebaute Grundstücke mit 183.000 Kaufverträgen zu 40 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche betrug fast 378.000 Hektar. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 6.300 Mio. € erworben. In den kreisfreien Städten Brandenburg, Cottbus, Frankfurt (Oder) ist über den Zeitraum 1992 – 2002 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 Bauwirtschaft haben sich unmittelbar auf den Grundstücksmarkt ausgewirkt. Aus der Grafik „Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land“ ist ersichtlich, dass die Zahl der Baugenehmigungen und die Zahl der verkauften Wohnbaulandgrundstücke weiter zurück gingen. Die Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2000-2002“ (Seite 18) zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen können einen unterschiedlichen Entwicklungszustand haben. Danach werden sie gegliedert in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 4 Abs. 2 - 4 der Wertermittlungsverordnung). Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit wegen fehlender baurechtlicher Genehmigungen und fehlender Erschließung bis zur baulichen Nutzung zu rechnen. Soweit mit dem Kauf von Bauflächen ein Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke verbunden sind, bleiben diese Kaufverträge für die weitere Auswertung außer Betracht. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungsabsichten sind nicht immer durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert. Im Jahr 2002 wurden 11.254 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Der sinkende Trend der Vorjahre setzte sich fort; die Anzahl der Kaufverträge ging um 3 % zurück. Der Flächenumsatz erreichte 72 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.781 Hektar. Der Geldumsatz ging für die unbebauten Bauflächen im Landesdurchschnitt um 7 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis erhöhte sich und betrug 31 €/m² (Vorjahr: 24 €/m²).

Kaufinteresse gering gesunken

Bodenpreis im Landesdurchschnitt 31 €/m²

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Unbebaute Grundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	1.336	+ 14	169	keine	53	+ 7
Dahme-Spreewald	800	+ 20	218	- 9	72	+ 40
Elbe-Elster	282	- 26	86	- 26	4	- 18
Havelland	1.030	- 9	131	+ 8	42	- 5
Märkisch-Oderland	996	- 8	154	- 4	52	+ 29*1
Oberhavel	1.307	+ 4	147	- 25	71	+ 3
Oberspreewald-Lausitz	273	- 21	63	- 21	7	- 28
Oder-Spree	1.201	keine	122	- 18	40	- 10
Ostprignitz-Ruppin	347	keine	75	- 32	9	- 19
Potsdam-Mittelmark	1.335	+ 11	184	- 21	100	- 1
Prignitz	238	- 21	34	- 48	4	- 30
Spree-Neiße	398	- 23	115	- 5	12	- 30
Teltow-Fläming	592	- 6	71	- 81	23	- 61
Uckermark	464	- 28*2	100	- 43*2	11	keine
Brandenburg an der Havel	213	- 17	25	- 41	8,5	- 41
Cottbus	175	+ 11	19	- 43	8	- 45
Frankfurt (Oder)	115	- 14	14	- 71	6,5	- 58
Potsdam	152	- 6	54	+ 90*3	33	- 4
Land Brandenburg	11.254	- 3	1.781	- 28	556	- 7

*1 bis ca. 300 % höhere Geldumsätze bei Betriebsgrundstücken der Land- und Forstwirtschaft sowie bei gewerblicher Nutzung
 *2 Rückgänge bis ca. 70 % bei geschäftlicher- und sonstiger Nutzung sowie bei Betriebsgrundstücken der Land- und Forstwirtschaft
 *3 Verkauf eines Technologieparks

Mit einem um 8 % im Vergleich zum Vorjahr gestiegenem Kaufinteresse war im engeren Verflechtungsraum weiterhin eine steigende Entwicklung festzustellen, wobei im äußeren Entwicklungsraum ein Rückgang zum Vorjahr um 12 % registriert wurde. Bei zurückgegangenem Flächenumsatz (- 23 %) und steigendem Geldumsatz (+ 2 %) stiegen im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr die Grundstückspreise um 13 €/m². Im Durchschnitt liegt hier der Bodenpreis

bei 51 €/m² (2001 = 38 €/m²) und erreichte annähernd das Niveau des Jahres 2000. 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 €/m² gleich geblieben. Der Anteil der selbständig baureifen Grundstücke am Flächenumsatz der gesamten unbebauten Bauflächen lag im Landesdurchschnitt bei 40 %.

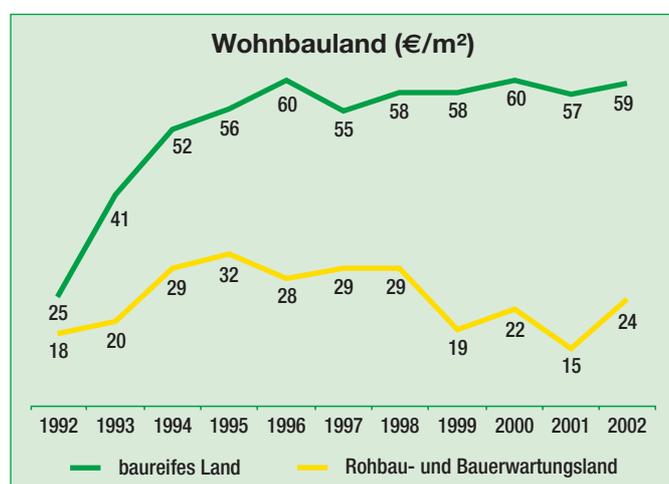
Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2001	Hektar	% zu 2001	Mio. €	% zu 2001
individueller Wohnungsbau	8.514	101	1.003	94	409	112
Mehrfamilienhäuser	1.070	79	138	35	47	64
geschäftliche Nutzung*1	49	67	10	15	9	60
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	74	56	112	93	2	71
gewerbliche Nutzung*2	489	86	399	58	72	57
sonstige Nutzung	1.058	100	119	101	17	113
Land Brandenburg	11.254	97	1.781	72	556	93
engerer Verflechtungsraum	5.916	108	851	77	430	102
darunter: Potsdam	152	94	54	190*3	33	96
äußerer Entwicklungsraum	5.338	88	930	69	126	73
darunter: kreisfreie Städte	503	93	58	47	22	52

*1 Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro- und Verwaltungsgebäude, Parkhaus, Großgarage
 *2 Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierter Gewerbebetrieb, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete, Garagen/Stellplatznutzung
 *3 Verkauf eines Technologieparks

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 85 % der Kaufverträge und 82 % des Geldumsatzes sowie 64 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 9.584 Kaufverträgen geringfügig höher als bei bebauten Grundstücken. Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug 40 €/m² und verzeichnete damit einen Anstieg um 10 €/m² zum Vorjahr. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich von 15 €/m² im Vorjahr auf 24 €/m² in 2002 durch die regionalen Umsatzveränderungen erhöht. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 59 €/m² (2001 = 57 €/m²) gezahlt.

Das Bodenpreisniveau für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland



Bodenpreis für Wohnbauland leicht gestiegen

ist im Vergleich zum Vorjahr im Landesdurchschnitt gleichgeblieben. Dabei gingen die Bodenpreise im engeren Verflechtungsraum ohne Potsdam um 6 % zurück. Im äußeren Entwicklungsraum hat sich das Bodenpreisniveau geringfügig verändert. Das Preisverhältnis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum betrug 2,5 : 1. In der Stadt Potsdam wurde der höchste durchschnittliche Bodenpreis mit 156 €/m² registriert. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bo-

Preisniveau: Verhältnis 2,5 : 1

höchster Bodenpreis in der Stadt Potsdam mit 156 €/m²

Erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Regionen	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreis für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)		
	Anzahl	% zu 2001	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	1.076	103	70 ↓	75 ↑	41 →
Dahme-Spreewald	684	123	66 ↓	73 ↓	33 ↓
Elbe-Elster	158	70	16 ↓		16 ↑
Havelland	873	97	68 ↓	74 ↓	33 ↓
Märkisch-Oderland	831	99	71 →	82 ↓	29 ↓
Oberhavel	990	112	81 ↑	84 ↑	34 ↓
Oberspreewald-Lausitz	200	94	32 ↓		32 ↓
Oder-Spree	786	98	54 ↑	68 ↑	42 →
Ostprignitz-Ruppin	157	94	34 ↑		34 ↑
Potsdam-Mittelmark	1.099	119	102 ↓	118 ↓	36 →
Prignitz	188	84	24 ↑		24 ↑
Spree-Neiße	312	92	37 →		37 →
Teltow-Fläming	350	93	54 ↓	63 ↓	23 →
Uckermark	305	78	29 ↓		29 ↓
Brandenburg an der Havel	169	106	68 ↓		68 ↓
Cottbus	138	120	62 →		62 →
Frankfurt (Oder)	87	87	70 ↓		70 ↓
Potsdam	111	87	156 ↓	156 ↓	
Land Brandenburg	8.514	101	69 →		
engerer Verflechtungsraum	4.935	113		84*1	
äußerer Entwicklungsraum	3.579	89			34*2

*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend } Trend der Veränderungen

denpreise zwischen 62 und 70 €/m². Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der Tabelle dargestellt.

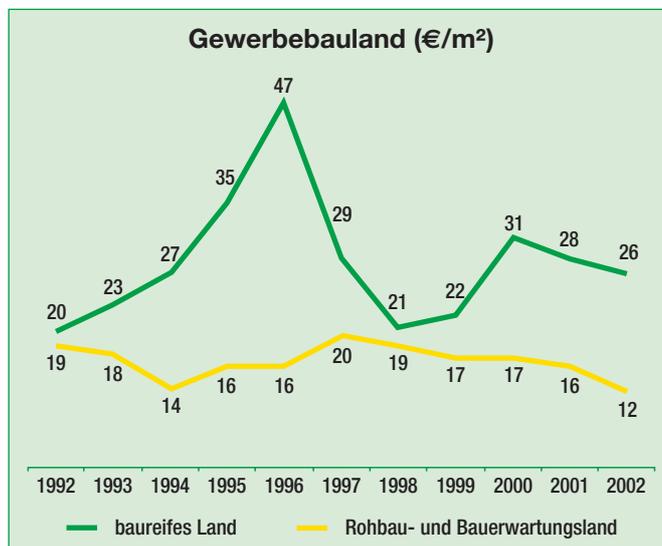
Einen besonderen Stellenwert nehmen auch im Jahr 2002 die Wohnbaulandpreise für die Errichtung neuer Wohngebiete und Wohnparks im Land Brandenburg ein. Insgesamt liegen diese Bodenpreise über den Werten für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für, Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und- Anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete, Garagen / Stellplatznutzung. Mit ca. 4 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 489 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 399 Hektar und einem Geldumsatz von 72 Mio. registriert.

Die Grafik zeigt die Bodenpreisentwicklung im Landesdurchschnitt für baureifes Gewerbebauland und Rohbau-/Bauerwartungsland für eine gewerbliche Nutzung.

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 0,4 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen

Bodenpreis für Gewerbebauland leicht gesunken



teil. Es wurden 49 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 10 Hektar und einem Geldumsatz von 9 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis beträgt bei 26 auswertbaren baureifen Baugrundstücken für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 108 €/m². Darunter wurden im engeren Verflechtungsraum 67 €/m² (8 auswertbare Kaufverträge), in der Stadt Potsdam 204 €/m² (4 auswertbare Kaufverträge), im äußeren Entwicklungsraum 31 €/m² (11 auswertbare Kaufverträge) und in den kreisfreien Städten 136 €/m² (3 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Ställe, Siloanlagen und Arrondierungsflächen. Es wurden 74 Kaufverträge abgeschlossen, 112 Hektar Fläche und 2 Mio. € umgesetzt. Die Umsätze enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Mit einem Anteil von ca. 0,7 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Baufläche beteiligt. Die mittlere Grundstücksfläche der 24 auswertbaren Kaufverträge betrug 14.000 m², die Bodenpreise lagen in einer Preisspanne von 1 bis 18 €/m².

Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 9 %. Hierunter wurden 1.058 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 129 Hektar und einem Geldumsatz von 17 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 12.943 Kaufverträge (- 2 %) mit einer Grundstücksfläche von 4.400 Hektar (- 12 %) und einem Geldumsatz

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Bebaute Grundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	1.070	- 6	336	- 4	128	- 7
Dahme-Spreewald	1.201	- 2	524	+ 27	187	+ 3
Elbe-Elster	510	- 11	179	- 5	34	+ 3
Havelland	1.005	+ 4	687	+ 88 ^{*1}	132	+ 29
Märkisch-Oderland	1.374	- 7	502	- 61	199	+ 44 ^{*2}
Oberhavel	937	- 4	226	- 4	230	+ 30
Oberspreewald-Lausitz	479	+ 2	191	- 54	44	- 14
Oder-Spree	975	+ 6	233	- 21	109	+ 15
Ostprignitz-Ruppin	423	+ 19	127	- 13	49	+ 14
Potsdam-Mittelmark	1.306	+ 8	485	- 24	221	+ 14
Prignitz	500	- 16	144	- 32	37	+ 23 ^{*3}
Spree-Neiße	521	keine	194	+ 39	48	+ 14
Teltow-Fläming	1.062	+ 4	193	- 18	122	- 43
Uckermark	554	- 31	195	- 48	58	+ 21 ^{*4}
Brandenburg an der Havel	261	+ 11	61	+ 33	27	- 10
Cottbus	213	+ 9	47	+ 24	48	+ 73
Frankfurt (Oder)	187	- 11	24	- 63	24	- 23
Potsdam	365	keine	52	- 7	193	+ 43
Land Brandenburg	12.943	- 2	4.400	- 12	1.890	+ 10

^{*1} u.a. Verkauf eines landwirtschaftlichen Betriebes
^{*2} u.a. Verkäufe von Tankstellen (2) und Logistikzentren (3)
^{*3} Ein- und Zweifamilienhäuser wurden gegenüber dem Vorjahr zu sehr hohen Preisen verkauft
^{*4} u.a. Verkauf einer großen Molkerei

4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

von 1.890 Mio. € (+ 10 %) registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2002 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle Seite 23 dargestellt. Im engeren Verflechtungsraum erhöhten sich die Flächenumsätze und im äußeren Entwicklungsraum gingen diese stark zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr im engeren Verflechtungsraum und blieb im äußeren Entwicklungsraum gleich.

Die Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Bebaute Grundstücke / Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2001	Hektar	% zu 2001	Mio. €	% zu 2001
freistehende Einfamilienhäuser	5.689	102	1.907	95	621	98
Zweifamilienhäuser	670	96	117	103	78	107
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.237	104	132	73	307	108
Wochenendhäuser	1.180	91	179	123	50	85
Mehrfamilienhäuser	756	74	228	76	171	67
Geschäfts- u. Verwaltungsgebäude	648	99	371	150	366	235
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.763	95	1.466	58	296	116
Land Brandenburg	12.943	98	4.400	88	1.890	110
engerer Verflechtungsraum	5.993	107	1.248	121	1.242	115
darunter: Potsdam	365	101	52	92	193	142
äußerer Entwicklungsraum	6.950	91	3.152	71	648	101
darunter: kreisfreie Städte	661	104	132	86	99	101

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2002 mit insgesamt 5.689 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Das Vorjahresniveau wurde mit 102 % erreicht. Die nachfolgende Tabelle gibt einen regionalen Überblick der Umsatzentwicklungen gegenüber dem Vorjahr.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Einfamilienhäuser						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	454	keine	129	- 28	51	keine
Dahme-Spreewald	511	keine	194	- 2	52	- 54
Elbe-Elster	296	- 21	80	- 28	18	- 7
Havelland	497	keine	451	+ 115	58	+ 15
Märkisch-Oderland	451	- 6	129	- 24	49	- 5
Oberhavel	389	keine	51	- 17	43	- 6
Oberspreewald-Lausitz	227	+ 16	88	- 74	17	+ 25
Oder-Spree	455	+ 16	111	- 21	49	+ 24
Ostprignitz-Ruppin	295	+ 37	85	+ 83	29	+ 47
Potsdam-Mittelmark	704	+ 10	263	+ 13	104	+ 11
Prignitz	225	- 8	73	- 14	14	+ 17
Spree-Neiße	250	+ 8	95	+ 61	23	+ 8
Teltow-Fläming	449	- 2	65	- 24	41	+ 9
Uckermark	169	- 29	53	- 17	12	- 26
Brandenburg an der Havel	73	+ 52	10	+ 43	8	+ 33
Cottbus	84	+ 38	8	+ 44	11	+ 37
Frankfurt (Oder)	50	- 6	7	- 9	6	- 14
Potsdam	110	+ 10	15	+ 30	36	+ 18
Land Brandenburg	5.689	+ 2	1.907	- 5	621	- 2

Einfamilienhaus für 148.700 €

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhaus einschließlich Grundstück erhöhte sich um 12 % und betrug im Landesdurchschnitt 148.700 € (+ 16.000 € gegenüber dem Vorjahr).

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 1.000 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 920 m², in Potsdam 1.260 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.090 m² und in den kreis-

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Regionen	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim	132.800 ↓	135.200 ↓	121.700 ↑
Dahme-Spreewald	164.300 ↑	212.500 ↑	100.000 →
Elbe-Elster	100.000 ↑		100.000 ↑
Havelland	156.800 ↑	171.400 ↓	128.000 ↑
Märkisch-Oderland	230.400 ↑	172.400 ↓	133.300 ↑
Oberhavel	143.000 ↑	148.900 ↑	100.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz	102.600 ↑		102.600 ↑
Oder-Spree	143.600 ↑	151.400 ↑	130.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin* ³			
Potsdam-Mittelmark	275.000 ↑	300.000 ↑	100.000 ↓
Prignitz	107.100 ↑		107.100 ↑
Spree-Neiße	122.200 ↓		122.200 ↓
Teltow-Fläming	150.000 ↓	160.000 ↓	100.000 ↓
Uckermark	121.400 ↓		121.400 ↓
Brandenburg an der Havel	153.800 ↑		153.800 ↑
Cottbus	153.500 ↓		153.500 ↓
Frankfurt (Oder)	145.000 ↓		145.000 ↓
Potsdam	306.100 ↑	306.100 ↑	
Land Brandenburg	148.700 ↑		
engerer Verflechtungsraum		157.000* ¹	
äußerer Entwicklungsraum			112.200* ²
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.			
* ¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam			
* ² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte			
* ³ nicht auswertbar			
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend			
} Trend der Veränderungen			

Erwerbsanteile der Einfamilienhäuser in Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	14	3	38	10
50.001 – 100.000	25	21	34	28
100.001 – 150.000	26	18	18	28
150.001 – 200.000	19	24	7	28
> 200.001	16	34	3	6

freien Städten 750 m². Die obenstehende Tabelle stellt die Gesamtkaufpreise in den Landkreisen und deren Räumen dar.

Die Erwerbsanteile in den Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) wurden 2.110 Kaufverträge ausgewertet und die Erwerbsanteile lagen mit 50 % in der Preiskategorie 50.000 bis 150.000 €. Einfamilienhäuser der höheren Preiskategorie (über 200.000 €) wurden gegenüber 2001 mehr veräußert. In der Stadt Potsdam wurden 34 % der insgesamt 68 ausgewerteten Kaufverträge in der höheren Preisgruppe (> 200.000 €) registriert.

Im äußeren Entwicklungsraum ist in der Preiskategorie bis 50.000 € ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr 2001 zu verzeichnen. Diese Anteile verschoben sich in die mittlere Preiskategorie bis 150.000 €. In den kreisfreien Städten wurden 181 Kaufverträge ausgewertet, wobei sich 150 Kaufverträge in die Preiskategorie 50.000 bis 200.000 € gleichmäßig einordneten. In der Tabelle sind die Erwerbsanteile der Einfamilienhäuser dargestellt.

4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der Tabelle entsprechend des Baujahres dargestellt. Aus einer detaillierten Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise: (Vorjahreswerte)

- Land Brandenburg insgesamt 1.280 €/m² (1.154 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.412 €/m² (1.368 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.804 €/m² (1.431 €/m²)
- äußeren Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 974 €/m² (899 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.331 €/m² (1.301 €/m²)

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	148	< 1949	111	1.150	126.400
	81	1949 - 1990	111	1.100	118.200
	168	>1990	121	1.485	179.500
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	77	< 1949	108	1.260	133.100
	22	1949 - 1990	96	1.205	114.600
	81	>1990	123	1.635	203.000
Stadt Potsdam	16	< 1949	134	1.760	231.800
	5	1949 - 1990	124	1.705	191.600
	2*	>1990	167		
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	42	< 1949	109	755	80.800
	43	1949 - 1990	116	885	98.500
	50	>1990	117	1.270	144.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	13	< 1949	105	1.125	113.200
	11	1949 - 1990	121	1.365	159.100
	35	>1990	118	1.450	171.100
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen					
* es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor					

Die Nachfrage nach **Zweifamilienhäusern** ist eher gering. Im gesamten Land wurden 670 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 5 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus einschließlich Grundstück 144.000 €. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) der Landkreise lag die Preisspanne zwischen 90.000 € im Landkreis Oder-Spree und 217.000 € im Landkreis Dahme-Spreewald. Im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) wurde ein durchschnittlicher Gesamtkaufpreis von 100.000 € erzielt. In den kreisfreien Städten lagen die Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 € und 211.000 €.

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus hat im Landesdurchschnitt 910 m² betragen, darunter im engeren Verflechtungsraum 800 m², in der Stadt Potsdam 1.340 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.040 m² und in den kreisfreien Städten 1.060 m².

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

- Land Brandenburg insgesamt 935 €/m² (854 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.072 €/m² (1.048 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.354 €/m² (1.233 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 609 €/m² (404 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 842 €/m² (477 €/m²)

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

Zweifamilienhaus für 144.000 €

4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.237 Verträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 4 % zu. Insgesamt wurden 132 Hektar Grundstücksfläche (- 28 %) und rd. 307 Mio. € (+ 8 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	220	- 19	10	- 26	33	- 1
Dahme-Spreewald	117	+ 56	9	+ 42	17	+ 52
Elbe-Elster	21	+ 31	2	+ 87	1	- 28
Havelland	250	- 2	13	- 70	37	+ 8
Märkisch-Oderland	184	- 2	13	- 32	23	+ 17
Oberhavel	260	- 3	14	+ 11	36	- 14
Oberspreewald-Lausitz	65	- 25	4	- 44	5	- 17
Oder-Spree	146	+ 12	10	+ 5	15	+ 6
Ostprignitz-Ruppin	21	+ 91	2	+ 587	2	+ 98
Potsdam-Mittelmark	303	+ 42	14	+ 5	57	+ 41
Prignitz	111	- 19	11	- 37	6	- 4
Spree-Neiße	43	- 2	3	+ 1	3	+ 8
Teltow-Fläming	122	+ 35	4	+ 33	19	- 3
Uckermark	74	- 38	10	- 37	5	- 16
Brandenburg an der Havel	77	+ 5	4	- 24	7	+ 4
Cottbus	28	keine	1	+ 4	3	- 17
Frankfurt (Oder)	75	+ 15	3	+ 12	10	+ 17
Potsdam	120	+ 54	5	- 28	28	+ 3
Land Brandenburg	2.237	+ 4	132	- 28	307	+ 8

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Regionen	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im eVR	Durchschnitt im äER
Barnim	156.100 ↑	162.500 ↑	110.000 ↑
Dahme-Spreewald	150.000 ↓	200.000 ↑	80.000
Elbe-Elster	100.000 →		100.000 →
Havelland	192.400 ↑	195.700 ↑	116.700 ↑
Märkisch-Oderland	158.300 ↓	170.000 ↓	100.000
Oberhavel	163.300 ↓	164.900 ↓	100.000 ↓
Oberspreewald-Lausitz	100.000 ↑		100.000 ↑
Oder-Spree	138.200 ↑	142.100 ↑	133.300 ↑
Ostprignitz-Ruppin* ³			
Potsdam-Mittelmark	232.400 ↓	236.100 ↓	100.000
Prignitz	90.000 ↑		90.000 ↑
Spree-Neiße	125.000 ↑		125.000 ↑
Teltow-Fläming	176.500 ↑	176.500 ↑	
Uckermark	125.000 ↑		125.000 ↑
Brandenburg an der Havel	133.300 ↑		133.300 ↑
Cottbus	100.000 ↓		100.000 ↓
Frankfurt (Oder)	146.800 ↑		146.800 ↑
Potsdam	202.700 ↓	202.700 ↓	
Land Brandenburg	164.500 ↑		
engerer Verflechtungsraum		179.300* ¹	
äußerer Entwicklungsraum			102.400* ²

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
*¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam
*² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte
*³ nicht auswertbar

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Trend der Veränderungen

4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 57 % der Kaufverträge und 66 % des Geldumsatzes der gesamten Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Landes. Auf die Stadt Potsdam entfielen hierbei 5 % der Kaufverträge und 9 % des Geldumsatzes. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 30 % der Kaufverträge und nur 14 % des Geldumsatzes umgesetzt. Die kreisfreien Städte verzeichneten in Bezug auf die Gesamtheit der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Anzahl der Kaufverträge 8 % und im Geldumsatz 6 %.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück hat im Landesdurchschnitt 164.500 € betragen. Dieser hohe Durchschnittspreis ist unter anderem baujahresbedingt, da diese Objekte fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ist der Gesamtkaufpreis auf 179.300 € (Vorjahr rd. 171.000 €) angestiegen. Mit einem Durchschnittspreis von 236.100 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten diese Gebäude im Durchschnitt 202.700 €.

**Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte für
164.500 €**

Erwerbsanteile der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	5	-	42	15
50.001 – 100.000	10	4	31	30
100.001 – 150.000	20	14	22	29
150.001 – 200.000	38	32	4	23
> 200.001	27	50	1	3

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lag der Erwerbsanteil von 1.336 ausgewerteten Reihenhäusern und Doppelhaushälften mit 65 % in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €. In der Stadt Potsdam wurden von den 107 ausgewerteten Kaufverträgen 82 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 73 % der insgesamt 712 ausgewerteten Kaufverträge in den unteren Preiskategorien bis 100.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	75	< 1949	100	855	81.900
	14	1949 - 1990	100	865	86.600
	371	>1990	106	1.805	187.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	18	< 1949	115	760	80.900
	3	1949 - 1990	98	860	85.200
	240	>1990	106	1.855	192.800
Stadt Potsdam	5	< 1949	92	1.615	146.300
	1*	1949 - 1990	83		
	65	>1990	103	2.030	204.200
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	38	< 1949	95	715	66.700
	9	1949 - 1990	106	825	87.800
	21	>1990	110	1.305	142.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	14	< 1949	101	1.085	101.500
	1*	1949 - 1990	75		
	45	>1990	106	1.440	152.200

Angaben aus auswertbaren Verträgen
* es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor

getätigt. Für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte wurden im Durchschnitt 102.400 € bezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 € in Cottbus und 146.800 € in Frankfurt (Oder). Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise“ Seite 27 zu entnehmen.

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.556 €/m² (1.452 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.681 €/m² (1.671 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.978 €/m² (2.030 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 986 €/m² (843 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.318 €/m² (1.272 €/m²)

Die Tabelle Seite 28 zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach dem Baualter der Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhäuser** nimmt mit einem Anteil von ca. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke teil. Mit 1.180 Kaufverträgen wurden 91 % des Vorjahresniveaus erreicht. Es wurden 179 Hektar (123 % des Vorjahres) und 50 Mio. € (85 % des Vorjahres) umgesetzt. Da der Geldumsatz um 15 % zurück ging, ist zu schließen, dass Wochenendhäuser zu niedrigeren Preisen veräußert wurden als im Vorjahr.

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Mit einem Anteil von ca. 6 % nimmt dieser Markt am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Mit 756 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 228 Hektar Grundstücksfläche und 171 Mio. € umgesetzt. Das Vorjahresergebnis wurde damit nicht erreicht. Die Anzahl der Kaufverträge, die Flächen- und Geldumsätze gingen um bis zu 33 % zurück. Auch im Berichtsjahr nahmen der hohe Leerstand, veränderte Standorte und der Wegfall der Subventionen für Modernisierungen eine

Mehrfamilienhäuser / Preisspannen der Gesamtkaufpreise (€)			
Regionen	Preisspannen im Land	Preisspannen im engeren Verflechtungsraum	Preisspannen im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	7.000 - 806.000	7.000 - 150.000	24.000 - 806.000
Dahme-Spreewald	37.000 - 450.000	37.000 - 450.000	56.000 - 123.000
Elbe-Elster	15.000 - 330.000		15.000 - 330.000
Havelland	2.000 - 600.000	2.000 - 220.000	9.000 - 600.000
Märkisch-Oderland	15.000 - 210.000	15.000 - 210.000	15.000 - 112.000
Oberhavel	23.000 - 1,2 Mio.	50.000 - 1,2 Mio.	23.000 - 161.000
Oberspreewald-Lausitz	17.000 - 205.000		17.000 - 205.000
Oder-Spree	11.000 - 800.000	32.000 - 800.000	11.000 - 670.000
Ostprignitz-Ruppin	18.000 - 518.000		18.000 - 518.000
Potsdam-Mittelmark	5.000 - 322.000	9.000 - 322.000	5.000 - 110.000
Prignitz	10.000 - 440.000		10.000 - 440.000
Spree-Neiße	20.000 - 400.000		20.000 - 400.000
Teltow-Fläming	3.000 - 935.000	3.000 - 935.000	8.000 - 500.000
Uckermark	23.000 - 160.000		23.000 - 160.000
Brandenburg an der Havel	4.000 - 280.000		4.000 - 280.000
Cottbus	29.000 - 400.000		29.000 - 400.000
Frankfurt (Oder)	26.000 - 173.000		26.000 - 173.000
Potsdam	100.000 - 8,7 Mio.	100.000 - 8,7 Mio.	
Land Brandenburg	2.000 - 8,7 Mio.		
engerer Verflechtungsraum		2.000 - 1,2 Mio.* ¹	
äußerer Entwicklungsraum			5.000 - 806.000* ²

Die Preisspannen wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Sie enthalten u.a. Verkäufe größerer Mehrfamilienhausanlagen, Neubauten, Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Sanierungszustandes und auch Leerstand.
^{*1} Aussage ohne die Stadt Potsdam
^{*2} Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

wesentliche Rolle für die Umsatzrückgänge ein. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug im Landesdurchschnitt rd. 140.100 €.

In der Tabelle Seite 29 sind die Preisspannen 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 im Flächen- und Geldumsatz stark gestiegen 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 648 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 371 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 366 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 Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Dieser Teilmarkt hat sich in der Anzahl der Verkäufe um 5 % und im Flächenumsatz um 42 % verringert. Der Geldumsatz stieg um 16 %. Es wurden 1.763 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.466 Hektar und rd. 297 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

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr Erstverkäufe der Eigentumswohnungen				
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	Gesamt	% zu 2001	Gesamt	% zu 2001
Barnim	37	- 77	3	- 69
Dahme-Spreewald	30	- 47	6	- 15
Elbe-Elster	27	+ 13	2	- 14
Havelland	40	- 22	4	- 48
Märkisch-Oderland	81	- 76	7	- 56
Oberhavel	54	- 75	7	- 60
Oberspreewald-Lausitz	39	+ 30	4	- 6
Oder-Spree	93	- 26	9	- 41
Ostprignitz-Ruppin	17	+ 13	2	- 9
Potsdam-Mittelmark	50	- 60	7	- 70
Prignitz	39	+ 44	4	+ 54
Spree-Neiße	39	+ 35	4	+ 56
Teltow-Fläming	47	- 43	6	- 39
Uckermark	67	+ 24	7	+ 10
Brandenburg an der Havel	20	+ 11	2	+ 23
Cottbus	38	- 16	4	- 23
Frankfurt (Oder)	22	+ 5	2	- 68*1
Potsdam	420	- 32	68	- 11
Land Brandenburg	1.160	- 43	148	- 32
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	284	- 68	37	- 56
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	376	- 15	35	- 18

*1 im Jahr 2001 wurde eine Wohnanlage mit mehreren Eigentumswohnungen verkauft

Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Beide sind jeweils verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören. Im Berichtsjahr ist dieser Grundstücksteilmarkt stark zurückgegangen. Das Marktinteresse ging gegenüber dem Vorjahr um 43 % beim Erstverkauf stark zurück. Bei der Weiterveräußerung von Wohnungseigentum stieg dieser Umsatz um 52 % an. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 1.657 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 185 Mio. € abgeschlossen. Diese Verkäufe enthalten auch Wohnungs- und Teileigentum in ehemaligen sogenannten Plattenbauten. Erstverkäufe und Weiterveräußerungen des Teileigentums hatten daran mit 124 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 9 Mio. € einen unbedeutenden Anteil. In der weiteren Analyse wurden diese Umsätze nicht weiter ausgewertet.

Marktinteresse am Wohnungseigentum stark gesunken

Von den 1.533 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 373 Eigentumswohnungen weiterveräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für den Erstverkauf von Wohnungseigentum betrug im Landesdurchschnitt 1.637 €/m² und erhöhte sich zum Vorjahr um 30 %. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für die weiterveräußerten Eigentumswohnungen betrug 1.130 €/m². Dieser Teilmarkt nimmt mit 23 % einen Anteil am Gesamtmarkt des Wohnungs- und Teileigentums ein.

In der Stadt Potsdam wurden allein von den insgesamt 1.160 veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg 420 dieser Eigentumswohnungen verkauft. Die Umsätze waren regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle Seite 30 zusammengestellt.

Der Anteil der Stadt Potsdam an den Erstverkäufen im Land Brandenburg betrug 36 %. Die Anteile der anderen Teilräume betragen im engeren Verflechtungsraum 24 % und im äußeren Entwicklungsraum 32 %.

In der Tabelle sind die durchschnittlichen Preise dargestellt.

Wohnungseigentum (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise			
Regionen	Durchschnitt in der Region und Veränderungen zum Vorjahr		
	Wohnflächen m ²	Wohnflächenpreis €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Barnim	81 ↑	1.160 ↑	87.000 ↑
Dahme-Spreewald	108 ↑	3.065* ↑	211.000 ↑
Elbe-Elster	62 ↓	1.375 ↑	70.000 ↓
Havelland	80 ↓	1.220 ↓	89.000 ↓
Märkisch-Oderland	81 ↑	1.140 ↑	88.000 ↑
Oberhavel	87 ↑	1.450 ↑	127.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz	95 ↑	1.170 ↑	100.000 ↓
Oder-Spree	73 ↓	1.420 ↓	103.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin	83	1.205	116.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	111 ↑	2.095 ↑	141.000 ↓
Prignitz	82 ↑	1.190 ↓	92.000 ↑
Spree-Neiße	84 ↑	1.120 ↑	93.000 ↑
Teltow-Fläming	87 ↑	1.435 ↑	117.000 ↑
Uckermark	83 →	1.250 ↓	102.000 ↓
Brandenburg an der Havel	111 ↑	1.350 ↓	126.000 ↑
Cottbus	89 ↑	1.330 ↓	106.000 ↓
Frankfurt (Oder)	77	1.470	110.000
Potsdam	80 ↑	1.980 ↑	161.000 ↑
Land Brandenburg	82 ↑	1.635 ↑	127.000 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	87	1.530	129.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	80	1.212	91.000

Durchschnittswerte wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
 * exklusive Standorte
 ↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend
 } Trend der Veränderungen

4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

Eigentums- wohnungen um 21.000 € teurer

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Eigentumswohnung 127.000 € (im Vorjahr rd. 106.000 €), im engeren Verflechtungsraum 129.000 € (im Vorjahr rd. 94.000 €), in der Stadt Potsdam 161.000 € (im Vorjahr rd. 124.000 €), im äußeren Entwicklungsraum 91.000 € (im Vorjahr rd. 95.000 €) und in den kreisfreien Städten 112.000 € (im Vorjahr rd. 175.000 €). Die Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum sind im gesamten Land Brandenburg zwischen engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum wieder stärker auseinander gegangen, d. h. eine Eigentumswohnung im engeren Verflechtungsraum ist um 38.000 € teurer als im äußeren Entwicklungsraum. Die

Wohnungseigentum Erstverkauf / ausgewählte Standorte			
Landkreis / kreisfreie Stadt	Gemeinde / Ortsteil	Wohnflächenpreis (€/m²)	
		Neubau	Sanierte Wohnungen
Barnim	Keine Aussage möglich, da im Wesentlichen umgewandelte Plattenbauten veräußert wurden.		
Dahme-Spreewald	Motzen Zeuthen Eichwalde	1.990 2.260 3.750	
Elbe-Elster	Finsterwalde		1.400
Havelland	Brieselang Falkensee Rathenow	650 – 1.350 1.100 – 2.000 950 – 1.000	
Märkisch-Oderland	Fredersdorf Neuenhagen bei Berlin Strausberg Höhnow	1.000 – 1.200 1.000 – 1.800 1.500 1.000 – 2.300	
Oberhavel	Glienicke Hennigsdorf Schildow	1.600 – 2.100 1.500 – 1.900 1.600 – 1.700	
Oberspreewald-Lausitz	Senftenberg	1.250 – 1.470	
Oder-Spree	Bad Saarow Beeskow Eisenhüttenstadt Fürstenwalde Grünheide	1.300 – 4.600 1.100 – 1.500 1.300 – 1.600 1.100 – 1.900	710 – 1.200 670 – 1.100 1.200 – 1.700
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	1.250	
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow Teltow	2.200 – 2.700 1.700 – 1.800	
Prignitz	Perleberg Wittenberge	1.140 1.490	
Spree-Neiße	Forst Guben Burg/Spreewald	1.020 – 1.360 1.040 – 1.370	880 – 940
Teltow-Fläming	Ludwigsfelde Mahlow	1.020 2.040	
Uckermark	Prenzlau Schwedt/Oder Templin	1.300 – 1.800 1.060 – 1.800 1.020 – 1.300	
Brandenburg an der Havel	Stadtlage	1.075 – 1.460	
Cottbus	Inneres Stadtgebiet	1.400	1.080
Frankfurt (Oder)	gute Lage mittlere Lage	1.560 – 1.630 1.210 – 1.660	1.140 – 1.350
Potsdam	Potsdam	1.300 – 3.205	940 – 2.770

Wohnungseigentum (Erstverkäufe) / 1999 - 2002				
Räume	Jahre	Anzahl der Kaufverträge	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg gesamt	1999	2.230	2.845	119.500
	2000	1.414	1.455	116.600
	2001	2.036	1.262	106.000
	2002	1.160	1.637	127.000
engerer Verflechtungsraum gesamt	1999	1.308	1.585	109.400
	2000	838	1.535	128.300
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2001	894	1.019	94.000
	2002	284	1.531	129.000
Stadt Potsdam	2001	618	1.603	124.000
	2002	420	1.982	161.000
äußerer Entwicklungsraum gesamt	1999	922	1.210	92.000
	2000	576	1.337	99.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	2001	440	1.193	95.000
	2002	376	1.212	91.000
kreisfreie Städte	2001	84	1.425	175.000
	2002	80	1.356	112.000

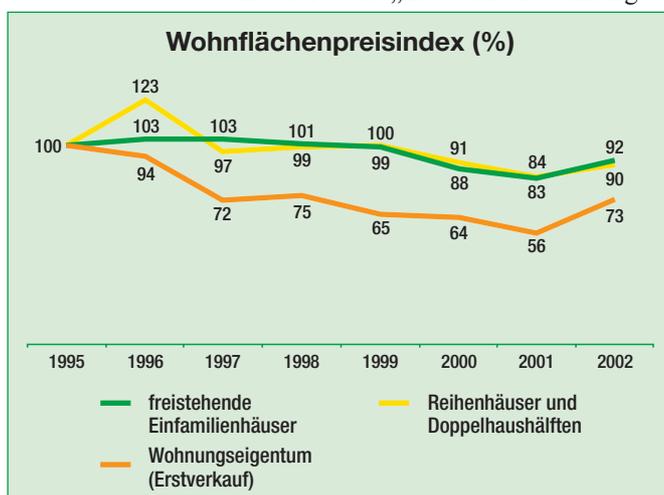
durchschnittliche Wohnfläche hat sich mit 82 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

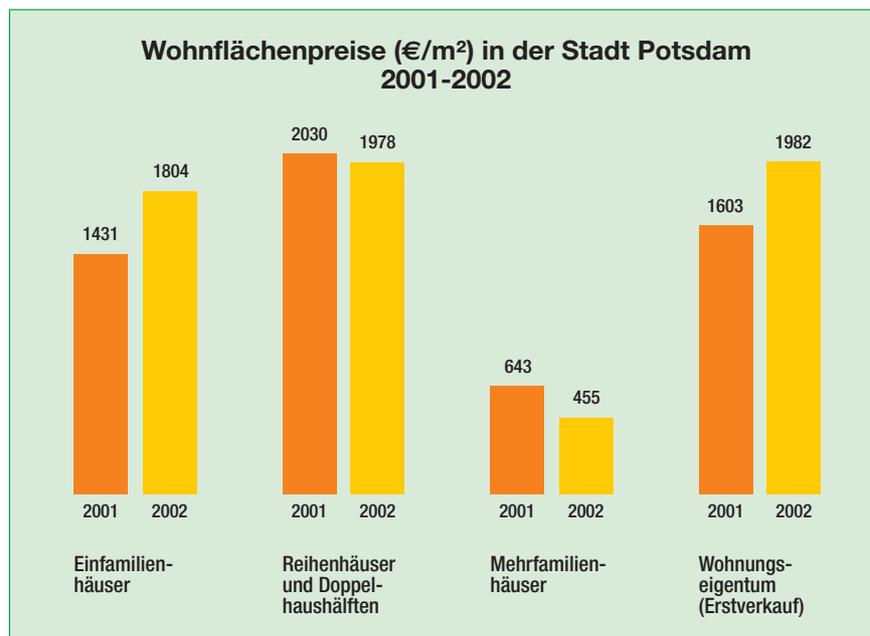
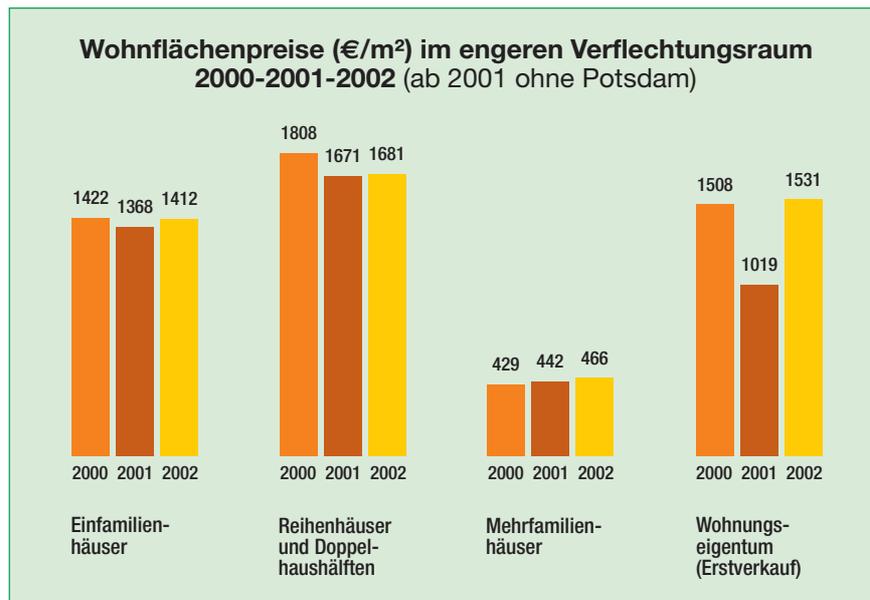
Am deutlichsten spiegeln die Wohnflächenpreise auswertbarer Kaufverträge das Preisniveau für Erstverkäufe des Wohnungseigentums wie folgt wieder: (Vorjahresniveau)

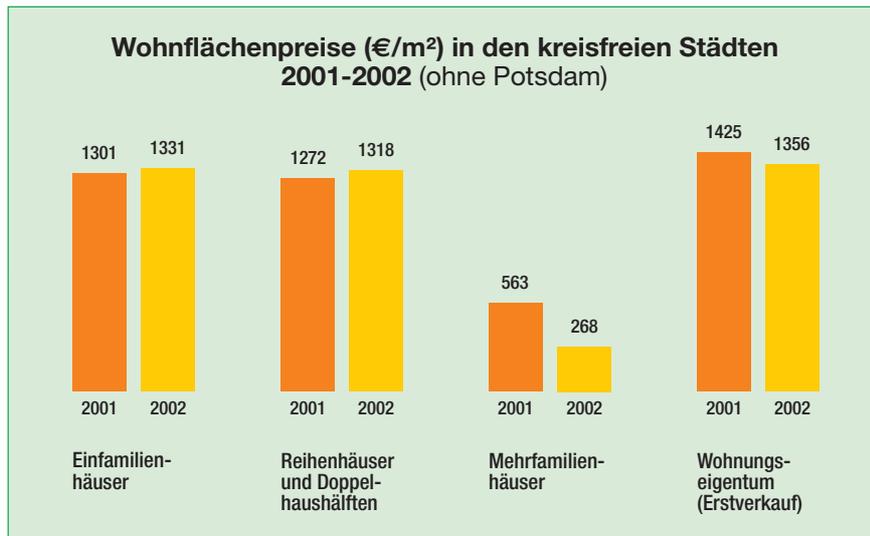
- Land Brandenburg insgesamt 1.637 €/m² (1.262 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.531 €/m² (1.019 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.982 €/m² (1.603 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.212 €/m² (1.193 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.356 €/m² (1.425 €/m²)

Die Grafiken Seite 34 - 35 stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2000 bis 2002 im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum sowie ab 2001 – 2002 in der Stadt Potsdam und den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar. Für das gesamte Land Brandenburg wurde der Wohnflächenpreisindex für Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2002 erstellt.

In der Tabelle „Erstverkauf Wohnungseigentum ausgewählter Standorte“ Seite 32 wird 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- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100T €)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	1.867 ↑	13.945 ↑	316 ↑	0,28 →
Grünland	845 ↓	2.194 ↓	44 ↓	0,25 ↓
Wechselland	576 ↓	5.349 ↓	110 ↓	0,21 ↓
Forstwirtschaft	1.435 ↑	19.520 ↓	192 ↓	0,12 ↓
landwirtschaftliche Betriebe	258 ↑	2.481 ↑	131 ↑	*1
andere Nutzung*4	1.705 ↑	11.381 ↓	233 ↓	*1
Land Brandenburg	6.686 ↑	54.870 ↓	1.026 ↓	0,27 ↓
engerer Verflechtungsraum	896 ↑	4.650 ↓	114 ↓	0,40*2
darunter: Potsdam	6	12	1	
äußerer Entwicklungsraum	5.714 ↑	49.941 ↓	906 ↓	0,24*3
darunter: kreisfreie Städte	70	267	5	

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Die Durchschnittspreise enthalten nicht die Verkäufe nach EALG.

*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualität nicht angegeben
 *2 engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam
 *3 äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte
 *4 Verträge, die nicht eindeutig einer land- und forstwirtschaftlichen Nutzung zugeordnet werden können

↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend } Trend der Veränderungen

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 6.686 Kaufverträge (+ 289 gegenüber 2001) registriert. Der Flächenumsatz ging um 20 % und der Geldumsatz um 9 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Jahr 2002 wurden 596 Kaufverträge registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt wurden. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Sie haben einen Anteil von rd. 36 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2002.

Flächen- und Geldumsatz zurückgegangen

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Im Jahr 2002 wurden 1.339.100 Hektar landwirtschaftlich genutzt (einschließlich stillgelegter Flächen), davon 1.037.200 Hektar (77,5 %) als Ackerflächen. Der durchschnittliche Ackerlandpreis betrug im Landesdurchschnitt 0,28 €/m², dagegen lag er für Flächen nach dem EALG bei 0,17 €/m². Als Grünlandflächen wurden 296.500 ha (22,1 %) genutzt. Der Durchschnittspreis für Grünlandflächen betrug im Landesdurchschnitt 0,25 €/m² und für die Flächen nach dem EALG 0,13 €/m². Insgesamt wurden rund 18 % der Acker- und Grünlandflächen durch die BVVG verwaltet und verpachtet. (Flächenangaben nach LVL – Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft)

Von den juristischen Personen (Eingetragene Genossenschaften, GmbH; rund 900 Betriebe) werden ca. 60 %, von den natürlichen Personen (Personengesellschaften und Einzelunternehmen; rund 6.000 Betriebe) werden ca. 40 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirtschaftet. Die Tabelle gibt die Eigentumsverhältnisse an den bewirtschafteten Flächen wieder.

**Ackerland für
0,28 €/m²**

**Grünland für
0,25 €/m²**

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen*1									
Rechtsform	2000			2001			2002		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche*2
Unternehmen insgesamt	7,5	78,3	14,2	8,1	77,7	14,2	8,4	77,3	14,3
Natürliche Personen	11,8	70,2	18,0	12,6	69,6	17,8	13,5	68,5	17,9
Juristische Personen	4,6	83,1	11,8	5,2	83,1	11,7	5,0	83,1	11,8

*1 Angaben in %
 *2 Tauschflächen sind Flächen anderer Betriebe (Eigentums- und Pachtflächen), die der angegebene Betrieb über einen Tauschvertrag nutzt ohne selbst Eigentümer oder Pächter zu sein. Ungeklärte Flächen sind Flächen, bei denen die Eigentumsverhältnisse nicht oder noch nicht bekannt oder geklärt sind (ca. 1,2 % aller Flächen).

Quelle: Agrarförderung

Die beiden Tabellen Seite 37 geben die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Während die Umsatzzahlen alle Kaufverträge berücksichtigen, beziehen sich die Durchschnittspreise nur auf auswertbare Kaufverträge.

Eine Auswertung nach der Bodenqualität für die Acker- und Grünlandflächen war nur für 1.005 Kaufverträge (= 40 % der gesamten Kaufverträge ohne die Verkäufe der BVVG nach dem EALG) möglich. Diese Auswertung ergab folgendes Ergebnis:

- Ackerland Bodenqualität
 - Ackerlandzahl ≤ 40 Mittelwert 0,27 €/m² (552 Kaufverträge)
 - 41-60 Mittelwert 0,35 €/m² (156 Kaufverträge)
 - > 61 Mittelwert 0,40 €/m² (7 Kaufverträge)
- Grünland Bodenqualität
 - Grünlandzahl ≤ 40 Mittelwert 0,22 €/m² (253 Kaufverträge)
 - > 41 Mittelwert 0,24 €/m² (26 Kaufverträge)

Die Anbaueignung der landwirtschaftlichen Flächen ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt. Zur weiteren Information über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird insbesondere auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen, die mit Stichtag 01.01.2003 für große Teile des Landes Brandenburg vorliegen.

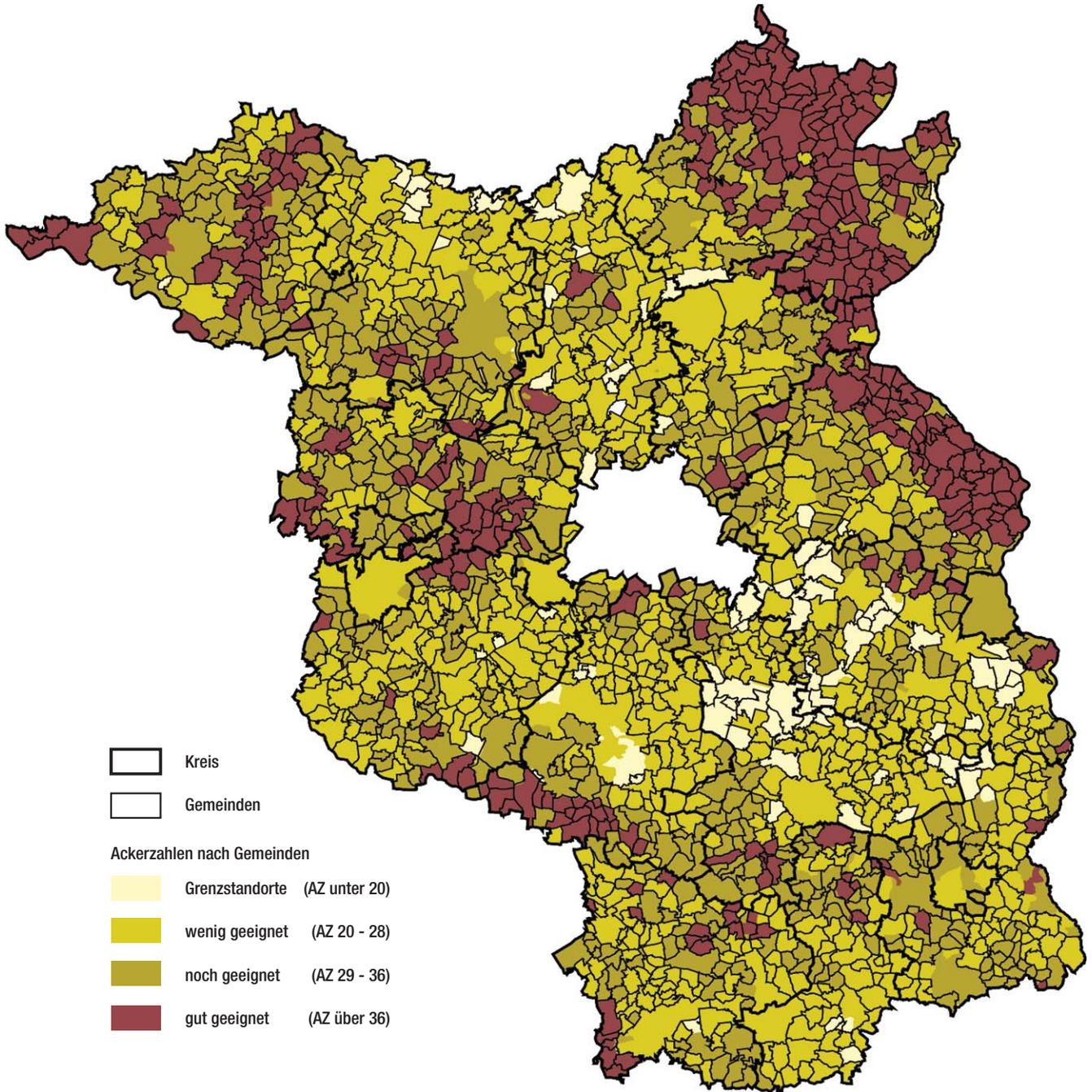
Ackerland / regionale Umsätze und Preise*						
Regionen	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe durch EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Ackerpreis (€/m²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Ackerpreis (€/m²)
Barnim	58	172	0,33	4	37	0,17
Dahme-Spreewald	91	208	0,23	1	153	0,13
Elbe-Elster	120	273	0,19	7	144	0,13
Havelland	52	178	0,29	12	666	0,15
Märkisch-Oderland	286	2.091	0,32	25	1.087	0,14
Oberhavel	63	279	0,29	7	116	0,14
Oberspreewald-Lausitz	57	89	0,21	2	4	0,11
Oder-Spree	117	191	0,20	10	301	0,10
Ostprignitz-Ruppin	137	1.318	0,25	7	256	0,20
Potsdam-Mittelmark	174	1.014	0,22	7	94	0,19
Prignitz	120	465	0,29	9	290	0,18
Spree-Neiße	49	121	0,25	2	18	0,21
Teltow-Fläming	241	944	0,19	19	286	0,12
Uckermark	110	463	0,37	56	2.587	0,19
Brandenburg an der Havel	3	6	0,27			
Cottbus	9	5	0,43			
Frankfurt (Oder)	11	85	0,22			
Potsdam	1	4	0,24			
Land Brandenburg	1.699	7.906	0,28	168	6.039	0,17
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	271	781	0,31	13	658	0,20
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.404	7.025	0,26	155	5.381	0,17

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

Grünflächen / regionale Umsätze und Preise*						
Regionen	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe durch EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Grünfl.-preis (€/m²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Grünfl.-preis (€/m²)
Barnim	51	43	0,46			
Dahme-Spreewald	57	56	0,20			
Elbe-Elster	45	34	0,20	3	34	0,13
Havelland	36	123	0,22	3	12	0,12
Märkisch-Oderland	43	90	0,27	1	2	0,11
Oberhavel	49	112	0,26	8	25	0,16
Oberspreewald-Lausitz	21	25	0,20			
Oder-Spree	59	48	0,20	4	20	0,13
Ostprignitz-Ruppin	62	590	0,17	1	20	0,13
Potsdam-Mittelmark	88	117	0,29	4	50	0,14
Prignitz	84	152	0,31	4	50	0,11
Spree-Neiße	20	18	0,34			
Teltow-Fläming	107	164	0,18	3	14	0,11
Uckermark	46	51	0,24	26	282	0,21
Brandenburg an der Havel	13	46	0,12	1	4	0,08
Cottbus	2	1	0,25			
Frankfurt (Oder)	1	3	0,12			
Potsdam	3	8	0,56			
Land Brandenburg	787	1.681	0,25	58	513	0,13
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	152	247	0,33	10	84	0,15
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	616	1.376	0,21	47	425	0,12

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

Anbaueignung im Land Brandenburg



Quelle: IS LARA - das Informationssystem des ländlichen Raumes;
herausgegeben durch das Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft"

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund 1.087.000 Hektar Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und ist somit eines der walddreichsten Bundesländer Deutschlands. Der Kiefernanteil in diesen Wäldern beträgt 79 %. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2002 wie folgt dar: 47 % der Waldflächen sind Privatwald, 10 % Treuhandwald, 25 % Landeswald und 18 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,12 €/m². Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,09 €/m² veräußert. Die Tabelle gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Während die Umsatzzahlen alle Kaufverträge berücksichtigen, beziehen sich die Durchschnittspreise nur auf auswertbare Kaufverträge. Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war nicht durchgehend möglich. Durchschnittspreise können daher auch Verkäufe von Flächen mit Aufwuchs enthalten.

**Forstwirtschaftsfläche
nur 0,12 €/m²**

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*						
Regionen	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe durch EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis f. Forstwirtschafts. (€/m ²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (ha)	Ø Preis f. Forstwirtschafts. (€/m ²)
Barnim	49	668	0,11	15	119	0,13
Dahme-Spreewald	62	413	0,08	25	679	0,19
Elbe-Elster	51	195	0,09	38	1.269	0,08
Havelland	84	232	0,10	26	1.598	0,07
Märkisch-Oderland	91	273	0,15	22	1.027	0,14
Oberhavel	56	215	0,22	15	849	0,16
Oberspreewald-Lausitz	43	98	0,08	12	545	0,10
Oder-Spree	88	511	0,07	27	655	0,07
Ostprignitz-Ruppin	81	1.083	0,15	18	1.314	0,09
Potsdam-Mittelmark	112	448	0,15	41	1.439	0,09
Prignitz	106	915	0,08	60	1.581	0,08
Spree-Neiße	45	126	0,17	19	322	0,07
Teltow-Fläming	100	827	0,11	10	279	0,06
Uckermark	91	147	0,18	40	1.628	0,11
Brandenburg an der Havel	4	23	0,11	2	14	0,05
Cottbus	1	0,5	1,20			
Frankfurt (Oder)	1	1	0,14			
Potsdam						
Land Brandenburg	1.065	6.175	0,12	370	13.345	0,09
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	140	578	0,15	19	1.062	0,09
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	919	5.573	0,11	349	12.269	0,09

* Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können mitunter Flächen mit Aufwuchs enthalten.

Die Kaufverträge der Nutzungsarten **Wechselnd, landwirtschaftliche Betriebe und für andere Nutzungen** veränderte sich gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich. Die Umsätze für Wechselnd gingen leicht zurück. Die verkauften Flächen für landwirtschaftliche Betriebe erhöhten sich in der Anzahl um 30 %, in der Fläche um 12 % und im Geld um 8 %. Die restlichen Kauffälle anderen Nutzungen gingen in ihren Flächen- und Geldumsätzen bis ca. 35 % zurück.

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die

Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

Neubau und Erweiterung von **örtlichen und sonstigen Verkehrseinrichtungen** waren auch in diesem Jahr mit 68 % der Kaufverträge auf diesem Teilmarkt bestimmend. Im engeren Verflechtungsraum einschließlich Potsdam waren rund 35 % der unter den Gemeinbedarf fallenden Flächen Verkehrseinrichtungen.

Die Anzahl der Kaufverträge für **Flächen öffentlicher Grünanlagen** erhöhte sich zum Vorjahr um 8 %, die dazu umgesetzte Fläche ging um 17 ha zurück. Diese Flächen enthielten u. a. Verkäufe für Spielplätze, Dorfanger und Parks. Bei einer Preisspanne von 1,50 €/m² bis 51 €/m² wurde ein Durchschnittspreis von 13 €/m² erreicht.

Mit einer Anzahl von 46 Kaufverträgen der **Grundstücke des Gemeinbedarfs** (bauliche Nutzung) erhöhte sich das Vorjahresniveau gering. Hierunter fielen z. B. Flächen für kommunale Aufgaben, Haltestellen für den Nahverkehr, Flächen für Bahnübergänge und Bahnhofsvorplätze. Die Preisspanne reicht bei derartigen Grundstücken von 1 €/m² bis 55 €/m².

Um ca. 60 % gegenüber 2001 gingen die Verkäufe der **Grundstücke für Ver- und Entsorgungseinrichtungen** zurück. Demzufolge ist der Flächenumsatz mit 14 Hektar (Vorjahr 268 ha) stark zurückgegangen. Die Preisspanne lag bei 1 €/m² bis 55 €/m². Hierbei wurden u. a. Kaufverträge über Baugrundstücke für Wasserwerke, Löschteiche, Pumpwerke, Kläranlagen und Trafostationen abgeschlossen.

Verkäufe des **sonstigen Gemeinbedarfs** blieben im Jahr 2002 gegenüber dem Vorjahr anzahlmäßig gleich. Der Flächenumsatz erhöhte sich um ca. 50 %. Diese Verkäufe enthielten z. B. öffentliche Freiflächen, Friedhöfe, Festwiesen und PKW-Stellplätze. Die Preisspanne für die sonstigen Gemeinbedarfsgrundstücke lag zwischen 1 €/m² und 30 €/m².

4.6 Sonstige Flächen

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

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Verkäufe gingen mit 121 Kaufverträgen um 33 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich ebenfalls um 35 % und betrug 520 Hektar. Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,86 €/m² festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,05 €/m² bis 2,97 €/m² aufwies.

Abbauflächen für Kies/Kiessand 0,86 €/m²

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.160 ↓	136 ↑
sonstige Verkehrseinrichtungen	332 ↑	76 ↑
öffentliche Grünanlagen	53 ↑	24 ↓
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	46 ↑	23 ↑
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	23 ↓	14 ↓
sonstiger Gemeinbedarf	85 →	116 ↑
Land Brandenburg	1.699 ↑	389 ↓
engerer Verflechtungsraum	557 ↑	115 ↓
darunter: Potsdam	16	0,6
äußerer Entwicklungsraum	1.142 ↓	274 ↓
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	53	6
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		

} Trend der Veränderungen

Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)
Abbauflächen	121 ↓	520 ↓
private Grünanlagen	1.604 ↓	430 ↑
Wasserflächen	82 ↑	310 ↓
besondere Funktionen	550 ↑	1.380 ↓
sonstige Nutzung	24 ↓	30 →
Land Brandenburg	2.381 ↓	2.670 ↓
engerer Verflechtungsraum	610 ↑	440 ↑
darunter: Potsdam	24	5
äußerer Entwicklungsraum	1.771 ↓	2.230 ↓
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	100	20
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		

} Trend der Veränderungen

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 1,11 €/m² (2001 = 1,09 €/m²) vorwiegend in den Randbereichen der Stadt Cottbus und im Landkreis Spree-Neiße in den Orten Horno, Neuendorf und Heinersbrück veräußert.

**Abbauflächen
für Braunkohle
1,11 €/m²**

Private Grünanlagen nahmen mit 70 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Der durchschnittliche Bodenpreis erhöhte sich im Landesdurchschnitt leicht auf 7 €/m² (Vorjahr 6 €/m²). Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten, Dauerkleingärten, Sportanlagen, Zelt- und Campingplätzen.

Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

Hausgärten:	6,00 €/m ² (0,01 €/m ² bis 50,00 €/m ²)
Dauerkleingärten:	4,30 €/m ² (0,06 €/m ² bis 32,00 €/m ²)
Sportanlagen:	4,80 €/m ² (0,15 €/m ² bis 26,00 €/m ²)
Zelt- und Campingplätze:	2,80 €/m ² (0,38 €/m ² bis 7,65 €/m ²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 82 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg betrug für diesen Teilmarkt 6 €/m². Für einzelne Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,24 €/m² (0,07 €/m² bis 1,50 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,24 €/m² (0,01 €/m² bis 0,66 €/m²)
- Private Gräben 1,06 €/m² (0,04 €/m² bis 7,66 €/m²)

Die Verkäufe der Grundstücke mit **besonderen Funktionen** nahmen mit 550 Kaufverträgen (Anteil ca. 23 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Für die einzelnen Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Grundstücke für Schutzzeineinrichtungen 0,35 €/m² (0,06 €/m² bis 5,94 €/m²)
(z. B. Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete; Schutzstreifen für Grünflächen)
- Deichflächen zum Hochwasserschutz
im Landkreis Oder-Spree 0,17 €/m² (0,08 €/m² bis 0,32 €/m²)
- Lagerplätze 2,26 €/m² (0,10 €/m² bis 8,00 €/m²)
- Private Wege 8,50 €/m² (0,15 €/m² bis 48,00 €/m²)
- Grundstücke mit besonderer Funktion 3,74 €/m² (0,03 €/m² bis 35,00 €/m²)
(z. B. Liegeplätze für Schiffe, Wanderstützpunkte, Bahnstrecken, Restflächen, Abstandsflächen)
- Windenergieanlagen 4,00 €/m² (0,50 €/m² bis 9,20 €/m²)

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Anwendung der Normalherstellungskosten 95/2000; regionale Korrekturfaktoren und Baupreisindexreihen

Zur einheitlichen Handhabung von regionalen Korrekturfaktoren und der Anwendung der brandenburgischen Bodenpreisindexreihe, insbesondere bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren, hat der Obere Gutachterausschuss folgende Empfehlung beschlossen:

Wie bekannt sollen Baupreisunterschiede in den einzelnen Bundesländern bei der Verwendung von Normalherstellungskosten (NHK 95/2000) regional mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Dazu liegen unterschiedliche Veröffentlichungen vor, die teilweise erheblich voneinander abweichen und auch verschiedenen begründet sind. Darüber hinaus wurden in der Fachliteratur wie z. B. im Handbuch „Grundstücksbewertung“ von Dr. Sprengnetter kreisbezogene Faktoren dargestellt, die nicht zum Zwecke der Wertermittlung bestimmt worden sind.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren und bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren empfiehlt der Obere Gutachterausschuss deshalb, für Gebäude des individuellen Wohnens (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) die auf der folgenden Seite genannten Regio-

nalfaktoren für das Land Brandenburg anzuwenden. In der Regel ist davon auszugehen, dass im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin infolge einer höheren Strukturstärke auch höhere Baupreise zur Wirkung kommen und sich somit höhere Korrekturen begründen als im Landesdurchschnitt. Im äußeren Entwicklungsraum ist es umgekehrt.

Speziell für die Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren sollte einheitlich mit folgenden Ansätzen für das Sachwertverfahren gearbeitet werden:

- Preisindex für Ein- und Zweifamiliengebäude im Land Brandenburg, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik (Nomenklatur M I 4).
- Berechnung der Rauminhalte nach DIN 277 in der Fassung von 1987
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Massivbau mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren.

Sofern das Gebäudealter ≥ 65 Jahre beträgt, ist die Restnutzungsdauer (RDN) für

einen guten Bauzustand	mit 20 Jahren
einen mittleren Bauzustand	mit 15 Jahren und
einen schlechten Bauzustand	mit 10 Jahren

anzusetzen.

- Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters, bei Fertighäusern in Holzbauweise lineare Abschreibung
- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel zeitlich angepasster Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung)
- Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, ist kein Wertansatz vorzunehmen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) werden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

Entsprechend dieser Auswertekriterien werden folgende Regionalfaktoren für das Land Brandenburg empfohlen:

• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1,05
• Potsdam	1,05
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	0,95
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	0,95
Der Regionalfaktor für Berlin beträgt	1,24

5.2 Untersuchung zu Wertfaktoren für unbebaute Wassergrundstücke zur Nutzung für den individuellen Wohnungsbau

Auf dem Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen werden u. a. auch Wassergrundstücke zur Nutzung für den individuellen Wohnungsbau veräußert. Gewöhnlich liegen diese Bodenpreise über den Bodenpreisen für Wohnbauland ohne Zugang oder Nähe zum Wasser. Nachfolgend werden Kauffälle in einem Zeitraum von 1998 bis 2002 nach dem Verhältnis Kaufpreis / m² zum angrenzenden Bodenrichtwert für Wohnbauland untersucht. In die Auswertung kamen 104 auswertbare Kaufverträge, erschließungsbeitragsfrei nach BauGB, die in folgenden Kategorien untersucht werden:

- alle Wassergrundstücke 1998 – 2002
- alle Wassergrundstücke 2000 – 2002
- Grundstücke direkt am Wasser 1998 – 2002
- Grundstücke direkt am Wasser 2000 – 2002
- Grundstücke in Wassernähe 1998 – 2002
- Grundstücke in Wassernähe 2000 – 2002

Für die Stichprobe wurde eine Spanne von 0,8 bis 2,7 für das Verhältnis Kaufpreis je m² Grundstücksfläche zum Bodenrichtwert für Wohnbauland zugelassen. Aus der statistischen Analyse ergab sich für alle untersuchten Bereiche ein sehr geringes Bestimmtheitsmaß, so dass eine Abhängigkeit zum Bodenwert für Wohnbau-

land nicht erkennbar ist. Eine Untersuchung der einzelnen Mittelwerte zeigt ein ausgewogenes Marktverhalten. Um diese Untersuchung statistisch zu sichern, wird das Verfahren des „gestutzten Mittels“ angewendet. Nach diesem Verfahren werden 25 % der Stichprobe nicht in die Auswertung mit einbezogen, d. h. im oberen und unteren Bereich werden jeweils 12,5 % „abgeschnitten“. Dadurch werden nochmalige Ausreißer eliminiert. Das aus den verbleibenden Kauffällen berechnete Mittel wird als gestutztes Mittel bezeichnet und ergibt folgende Werte:

Grundstücksart	Gestutztes Mittel
- alle Wassergrundstücke 1998 – 2002	1,38
- alle Wassergrundstücke 2000 – 2002	1,31
- Grundstücke direkt am Wasser 1998 – 2002	1,44
- Grundstücke direkt am Wasser 2000 – 2002	1,37
- Grundstücke in Wassernähe 1998 – 2002	1,28
- Grundstücke in Wassernähe 2000 – 2002	1,27

Aus dieser Ermittlung ergeben sich für die einzelnen untersuchten Bereiche unterschiedliche Faktoren in einer Spanne des 1,27fachen bis 1,44fachen des Bodenrichtwertes, die nur gering voneinander abweichen. Als Ergebnis aus dieser Analyse kann das Wertverhältnis

- für Grundstücke direkt am Wasser (Grundstücke mit Wasserzugang) mit dem **1,4fachen**,
- für Grundstücke in Wassernähe (Entfernung zum Wasser bis 200m) mit dem **1,3fachen** des Bodenwertes für Wohnbauland (keine Wassergrundstücke) beschrieben werden.

5.3 Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke

Der Obere Gutachterausschuss hat in den vergangenen Jahren in seinen Grundstücksmarktberichten recht umfassend über Nutzungsentgelte für Erholungsgrundstücke berichtet. Dabei wurden die Ermittlungen der regionalen Gutachterausschüsse landesweit zusammengefasst, mit eigenen Recherchen ergänzt und gleichermaßen für Grundstückseigentümer und Nutzer verwendbare Informationen geliefert. Nach nunmehr fast 10 Jahren des Inkrafttretens der Nutzungsentgeltverordnung (Verordnung über eine angemessene Gestaltung von Nutzungsentgelten [NutzEV] vom 22.07.1993, geändert durch Verordnung vom 24.07.1997, zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 17.05.2002) stehen die Auseinandersetzungen zwischen Grundeigentümer und Nutzer über

- die Höhe des Nutzungsentgeltes bzw. die Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes und
- die Rechtmäßigkeit bestehender Verträge aus DDR-Zeit und von Erhöhungserklärungen

nicht mehr im Vordergrund.

Die jetzt anstehenden Lösungen bei Problemen der Zweitwohnsteuer insbesondere im Land Brandenburg, der Belastung der Nutzer durch die Beteiligung an öffentlichen Lasten und der Teilbarkeit von Grundstücken (Gesetz zur Änderung des Schuldrechtsanpassungsgesetzes vom 17.05.2002, Artikel 1) gehören nicht zu den Aufgabenbereichen der Gutachterausschüsse.

Die Erstellung von Gutachten gemäß § 7 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung hat sich im Land Brandenburg im Jahr 2002 um ein Viertel (66 Gutachten) gegenüber dem Vorjahr (87 Gutachten) verringert und betrug nur noch 20 % des Jahres 1998 (253 Gutachten).

Telefonische Auskünfte oder auch Konsultationen der beteiligten Parteien bei den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse haben jedoch nach wie vor einen hohen Stellenwert.

Im Zusammenhang mit dem zunehmenden Kauf von Grund und Boden durch die Nutzer weist der Obere Gutachterausschuss nochmals auf seine vorjährigen Un-

tersuchungen über den Bodenwert für Erholungsgrundstücke hin. Den kaufwilligen Nutzern wird empfohlen, sich durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse über das Preisniveau informieren zu lassen.

Aus der Rechtsprechung (Landgericht Frankfurt (Oder) vom 22.09.2000 [Az. 6 (a) S. 79/00], Landgericht Potsdam vom 02.07.2002 [Az. 6 S 1/02], Amtsgericht Königs Wusterhausen vom 10.04.2001 [Az. 5 C 12/01], Amtsgericht Königs Wusterhausen vom 14.05.2002 [Az. 4 C 38/02]) ergeben sich folgende Hinweise:

- a) Zunehmend wird bei der Lösung der Probleme zwischen beiden Parteien auf eine außergerichtliche Einigung favorisiert.
- b) Das ortsübliche Nutzungsentgelt gem. § 3 Abs. 2 Nutzungsentgeltverordnung wird in der Analogie zu Mieten und Pachten stärker als bisher an ein konkretes Grundstück gebunden. Bei der Ermittlung und Darstellung für eine Gemeinde wird an die Angabe einer Spanne für das ortsübliche Nutzungsentgelt orientiert.
- c) Vergleichsgrundstücke gem. § 6 Abs. 1 Nutzungsentgeltverordnung müssen zweifelsfrei identifizierbar, d. h. für den Nutzer auffindbar sein. Die Rechtsprechung sieht dafür keine datenschutzrechtlichen Bedenken.
- d) Mit Erreichen der Höhe des ortsüblichen Nutzungsentgeltes nach § 3 Abs. 2 Nutzungsentgeltverordnung hat sich die Funktion der Verordnung vom 22.07.1993 erfüllt. Weitere Erhöhungen oder Verringerungen des Nutzungsentgeltes, auf die jede der Vertragsparteien Anspruch hat, sind nach § 20 Abs. 3 Schuldrechtsanpassungsänderungsgesetz (SchuldRAnpÄndG) vom 21.09.1994 zu handhaben.

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.

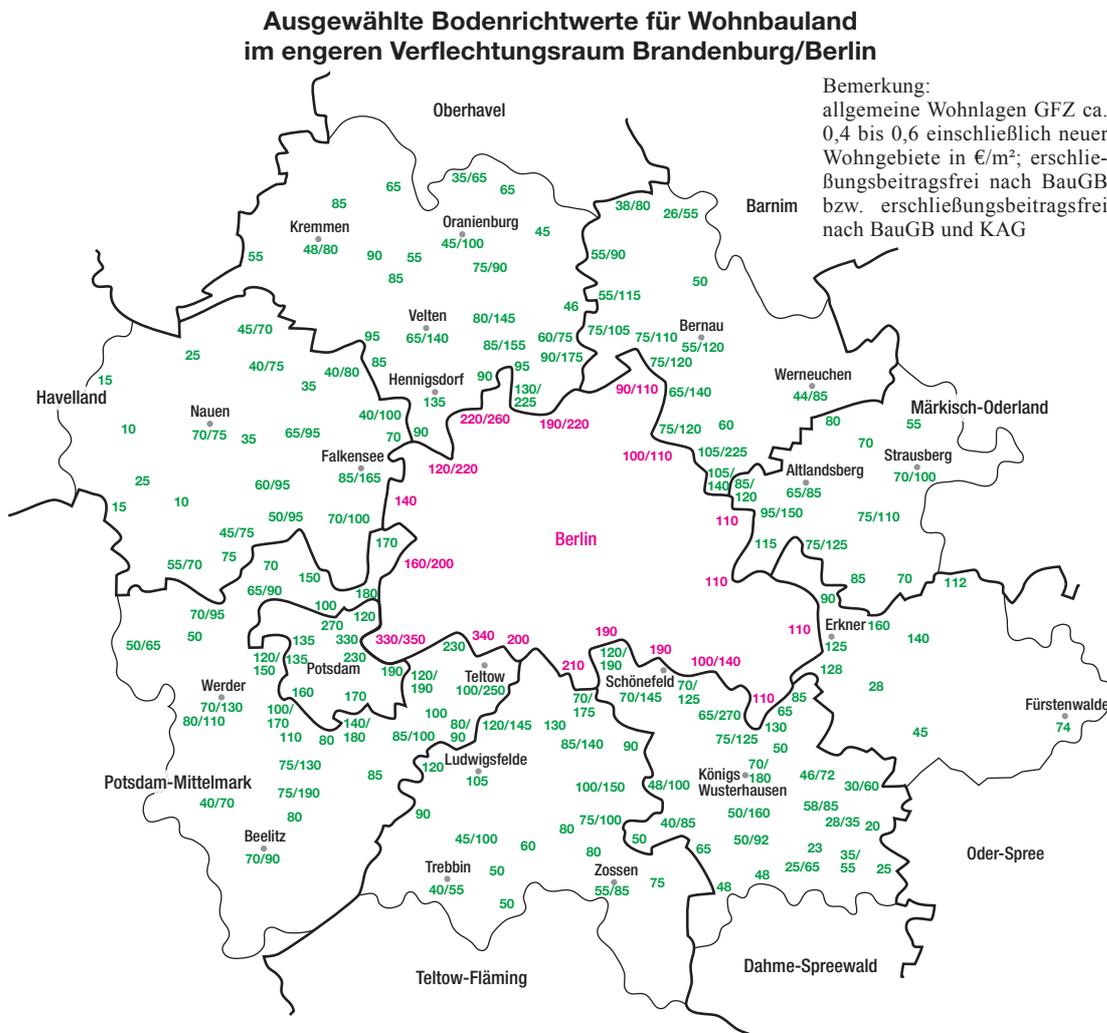
In der Regel beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Wohngebiete oder Mischgebiete. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland oder Sonderbauflächen.

6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2003 ca. 4.600 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 dem Landesbetrieb 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 Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2003 weisen 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 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 250 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 225 €/m² in Ahrensfelde (Landkreis Barnim) und in Glienicke Nordbahn (Landkreis Oberhavel).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist in Auswertung des Grundstücksmarktes 2002 eine Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks nimmt im Jahr 2002 nicht mehr den Stellenwert ein, wie noch in den Vorjahren. Dieser Markt wird derzeit stark von der Käuferseite bestimmt. 65 % der Wohnparks befinden sich im engeren

Verflechtungsraum. Hier gingen die Bodenrichtwerte um 5 % bis teilweise 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein Grundstück in diesen Wohngebieten kann bereits zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 100 €/m² erworben werden. Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert nur bei durchschnittlich 60 €/m².

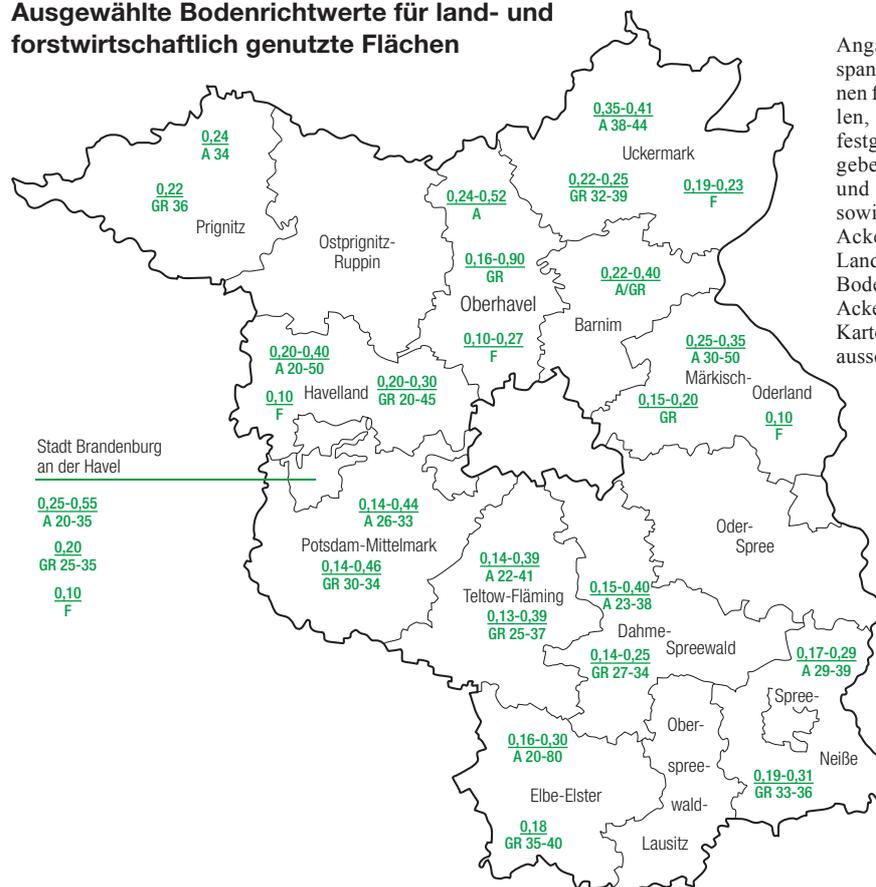
Die Bodenrichtwerte für diese Wohngebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 und 135a des Baugesetzbuches und abgabefrei nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes. Die Verteilung der neuen Wohngebiete bzw. Wohnparks im engeren Verflechtungsraum zeigt eine deutliche Häufung in den Landkreisen Barnim, Märkisch-Oderland, Dahme-Spreewald und Potsdam-Mittelmark. Die Wertspanne im gesamten Raum lag durchschnittlich zwischen 75 €/m² und 225 €/m². Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

Landkreis Barnim	Ahrensfelde	225 €/m ²
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	190 €/m ²
	Zeuthen	270 €/m ²
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	225 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	180 €/m ²
	Kleinmachnow	260 €/m ²
	Teltow	250 €/m ²

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.

6.4 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Ausgewählte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Angabe der Bodenrichtwertspannen in €/m² sowie der Spannen für Acker- und Grünlandzahlen, soweit eine Abhängigkeit festgestellt wurde; die Spannen geben jeweils den niedrigsten und höchsten Bodenrichtwert sowie die niedrigste und höchste Acker- bzw. Grünlandzahl im Landkreis an; die Zuordnung der Bodenrichtwerte zur jeweiligen Acker- oder Grünlandzahl ist den Karten der regionalen Gutachterausschüsse zu entnehmen

Viele regionale Gutachterausschüsse haben erstmalig Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen (insgesamt 179 Bodenrichtwerte) beschlossen und veröffentlicht. In der nachfolgenden Grafik wurden die Bereiche dieser Bodenrichtwerte in den einzelnen Landkreisen und in der Stadt Brandenburg a. d. H. dargestellt. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

Angabe der Bodenrichtwertspannen in €/m² sowie der Spannen für Acker- und Grünlandzahlen, soweit eine Abhängigkeit festgestellt wurde; die Spannen geben jeweils den niedrigsten und höchsten Bodenrichtwert sowie die niedrigste und höchste Acker- bzw. Grünlandzahl im Landkreis an; die Zuordnung der Bodenrichtwerte zur jeweiligen Acker- oder Grünlandzahl ist den Karten der regionalen Gutachterausschüsse zu entnehmen

In den Landkreisen in denen keine Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen wurden, enthalten die jeweiligen Grundstücksmarktberichte ausführliche Untersuchungen und Analysen der Preise für Acker, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen.

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. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht 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 der Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (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, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten), soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen vorliegen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzli-

chen 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 zur Verfügung stehen. Für das Land Brandenburg können wegen der regionalen Unterschiede Durchschnittswerte für solche wesentlichen Daten nicht angegeben werden.

Bei Bedarf ist der regional zuständige Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle zu konsultieren.

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

Landkreis Barnim:	Indexreihen und die Baulandpreisentwicklung für vier Zonen des Landkreises; Umrechnungskoeffizienten; Aussagen zu Eckgrundstücken und Bauland in zweiter Reihe; Erbbauzinsätze für unbebaute und bebaute Wohngrundstücke
Landkreis Dahme-Spreewald:	Erbbauzinsätze für Wohnen, Gewerbe, Soziales und Erholung; Bodenpreisindexreihe im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum; Umrechnungskoeffizienten; Abhängigkeit des Bodenwertes von der Grundstücksgröße im engeren Verflechtungsraum; Untersuchung zu Arrondierungsflächen; Marktanpassungsfaktoren für bebaute Einfamilienhausgrundstücke unterteilt nach Baualtersklassen
Landkreis Elbe-Elster:	Erbbauzinsätze für Wohnen und Gewerbe
Landkreis Havelland:	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Märkisch-Oderland:	Anpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten des Bodenwertes in Abhängigkeit von der Grundstücksfläche
Landkreis Oberhavel:	Erbbauzinsätze für unbebaute Wohngrundstücke, Erholungsgrundstücke und in einer Obstbausiedlung
Landkreis Oberspreewald-	Erbbauzinsätze für Wohnnutzung und Gewerbe;

Lausitz	Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in Städten und deren Randlagen und im ländlichen Bereich; Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser
Landkreis Oder-Spree:	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im ländlichen und städtischen Bereich sowie für Mehrfamilienhäuser; Umrechnungskoeffizienten für: <ul style="list-style-type: none">o Abhängigkeit von der Grundstücksgrößeo Abhängigkeit von der Grundstückstiefeo Abhängigkeit von der Grundstücksgröße und beitragsrechtlichem Zustand Erbbauzinssätze für unbebaute und bebaute Wohn- und Gewerbegrundstücke; Mietwertübersichten für Wohnraumieten und gewerblich genutzte Immobilien; Liegenschaftszinssätze für Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhausgrundstücke; Bodenpreisindexreihen für gemischte Bauflächen unterteilt in Regionen
Landkreis Potsdam-Mittelmark:	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum; Erbbauzinssätze für individuelle Wohnnutzung
Landkreis Prignitz:	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Dörfern; Bodenpreisindexreihen für den individuellen Wohnungsbau in Städten und Dörfern und für Acker und Grünland; Umrechnungskoeffizienten – Abhängigkeit des m ² -Preises von der Grundstücksgröße in Städten und Dörfern; Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser; Mietübersichten für Wohnnutzung in Städten und Dörfern
Landkreis Spree-Neiße	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in den Städten und Dörfern; Bodenpreisindexreihen für Wohnbauland in den Mittelzentren, Landstädten, Randlagen zum Oberzentrum und ländlichen Bereichen; Mietwertübersicht für Wohnen und Gewerbe
Landkreis Teltow-Fläming:	Erbbauzinssätze für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften; Orientierungen zu Wohnungs- und Gewerbemieten
Landkreis Uckermark:	Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser; Bodenpreisindexreihen in den Städten und ländlichen Bereichen; Bodenpreisindexreihen für neue Wohngebiete in Städten und Dörfern; Erbbauzinssätze

Stadt Brandenburg:	Marktanpassungsfaktoren für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften; Bodenwertindexreihen im Zentrum und in den dörflichen Lagen; Vergleichsfaktoren von Mietwohnhäusern; Erbbauzinssätze für individuelle Wohnnutzung, gewerblich genutzte Grundstücke und Erholungsgrundstücke
Stadt Cottbus	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser unterschiedlichen Baualters; Bodenrichtwertindexreihen im Stadtzentrum und in den Randlagen; Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser, Geschäftshäuser und Mischnutzung
Stadt Frankfurt (Oder)	Marktanpassungsfaktoren für individuellen Wohnungsbau; Bodenpreisindexreihen für individuellen Wohnungsbau; Liegenschaftszinssätze für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, Mehrfamilienhäuser, Mischnutzung, Büro- und Geschäftshäuser und Gewerbe; Erbbauzinssätze für Wohnen, soziale Zwecke, Wohnen und Erholung sowie für gewerbliche Nutzung
Stadt Potsdam:	Marktanpassungsfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser

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 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 289, 299)
- 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)

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	(0 33 34) 25 32 26	(0 33 34) 25 32 40
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 1441 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	(0 33 21) 4 03 62 94
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81	(0 33 01) 60 15 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90	(03 39 71) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg a. d. H.	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 2 35 04	(03 35) 2 35 05
Potsdam	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	(03 31) 2 89 25 75
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle - beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 2 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis-Brandenburg - Landesbetrieb - Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 27 00	(03 35) 5 58 27 02

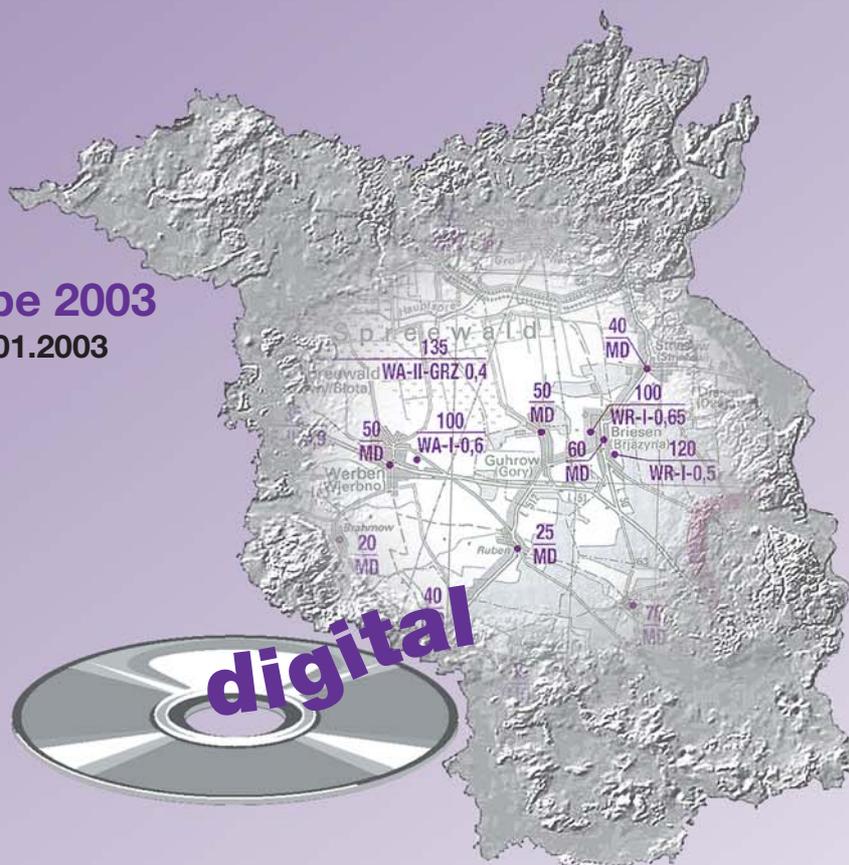
Neuaufgabe

BODENRICHTWERTKARTEN LAND BRANDENBURG



Ausgabe 2003

Stand 01.01.2003



Inhalt

- Über 4000 Bodenrichtwerte des Landes, dargestellt auf Grundlage der Regionalkarten 1 : 100 000 und weitere 100 Stadt- und Detailkarten
- Neu! Jetzt für einige Landkreise mit landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
- Topographische Landeskarte 1 : 300 000
- Ortsregister des Landes Brandenburg mit 5300 Gemeinden, Ortsteilen und Wohnplätzen
- Anschriften und Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- Verwaltungsgrenzen des Landes, der Landkreise, Ämter und Gemeinden mit Flächen und Einwohnerzahlangebe
- Gutachterausschussverordnung und Gutachterausschuss-Gebührenordnung

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 52