

Der Grundstücksmarkt konsolidiert sich

Nachfragen von Bürgern, Institutionen und Medien haben die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg veranlaßt, eine erste Einschätzung über die Grundstücksmarktentwicklung des vergangenen Jahres 1998 zu erarbeiten. Grundlage waren die bis zum 31.12.1998 in den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse registrierten Erwerbsvorgänge. Da in den Monaten Januar und Februar 1999 noch weitere Verträge zugestellt werden, wird das Geschäftsjahr 1998 erst am 15. März 1999 abgeschlossen. Erst dann werden in Form der Grundstücksmarktberichte endgültige und statistisch gesicherte Informationen vorliegen. Die nachfolgenden Darlegungen und Übersichten sollen dem am Grundstücksmarkt Interessierten eine erste Orientierung geben.

Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 1998

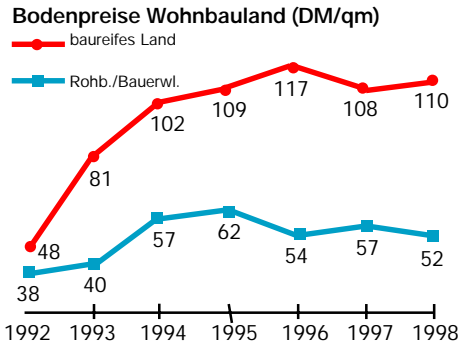
Auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt wurden im Jahr 1998 ungefähr 40.000 Erwerbsvorgänge getätigt. In Verbindung mit dem Flächen- und Geldumsatz wurde insgesamt das gleiche Ergebnis wie im Vorjahr registriert. Auf den Teilmärkten gab es dagegen zum Teil deutliche Veränderungen. Geringeres Angebot und wohl auch nachlassendes Erwerbsinteresse waren gleichermaßen dafür verantwortlich, daß die Anzahl der Vorgänge bei bebauten Grundstücken um 10 % und beim Wohnungseigentum um 30 % gegenüber 1997 gesunken ist. Diese Verringerung zeigte sich im engeren Verflechtungsraum stärker als im äußeren Entwicklungsraum des

Landes. Der Geldumsatz betrug wie im Vorjahr ca. 7 Milliarden DM. Der finanzielle Einsatz für Wohnungseigentum ist anteilig auf 10 % zurückgegangen und weist damit den niedrigsten Wertumfang seit 1993 auf.

Preisniveau für den Grundstücksmarkt 1998

Ausgehend von den bisher registrierten Erwerbsvorgängen wurde mit 14.000 Verträgen für unbebaute Bauflächen fast wieder der hohe Umsatz des Jahres 1994 erreicht. Der Niveauunterschied zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum betrug 3 : 1. Das Wohnbauland umfaßte auf diesem Teilmarkt 84 % aller Erwerbsvorgänge und 82 % des Geldumsatzes. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 110 DM/m² gezahlt, darunter aber im Berliner Umland 170 DM/m² und im äußeren Landesraum 60 DM/m². Die Nachfrage nach Gewerbebauland hat sich weiter verringert. Der Angebotsmarkt überwiegt und hat die durchschnittlichen Bodenpreise im Land Brandenburg auf 44 DM/m², d. h. um 20 % zum Vorjahr, fallen lassen. Im engeren Verflechtungsraum wurden nur noch 75 DM/m² (Vorjahr 110 DM/m²) gezahlt.

Der Erwerb von bebauten Grundstücken ist bedingt durch ein geringeres Kaufinteresse bei Ein- und Zweifamilienhäusern rückläufig gewesen. Das betraf besonders Gebäude mit einem Wert um und über die 400 TDM-Grenze. Der Wohnflächenpreis ist im Landesdurchschnitt geringfügig um 4 % auf ca. 2.500 DM/m²



WF gestiegen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften standen 1998 höher im Kurs. Die meisten Erwerbsvorgänge lagen im Berliner Umland; sie verursachten einen Anstieg des durchschnittlichen Wohnflächenpreises auf 3.800 DM/m² WF.

Die auf dem Teilmarkt „Wohnungs- und Teileigentum“ vorliegenden Ergebnisse haben den schon im Verlauf des Jahres 1998 beobachteten Trend bestätigt, daß dieser Grundstücksteilmarkt weiter absinkt. Der Geldumsatz ist stärker gefallen als die Anzahl der Erwerbsvorgänge. Daraus resultiert unter anderem eine Verringerung der Wohnflächenpreise im engeren Verflechtungsraum um 7 % und im äußeren Entwicklungsraum um 12 %. Im Landesdurchschnitt wurde eine Eigentumswohnung im Erstverkauf für 3.000 DM/m² WF erworben.

Erwerbsarten	Wohnflächenpreise	
	DM/m ² WF	Vergleich 1997
Erstverkauf Wohnungseigentum	3.000	- 10 %
Ein- und Zweifamilienhäuser	2.500	+ 4 %
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	3.500	+14 %
Mehrfamilienhäuser	1.100	- 4 %

Im Geschäftsjahr 1998 sind fast 40.000 Hektar land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen veräußert worden. Das Bodenpreisniveau im Landesdurchschnitt hat sich verändert:

- für Ackernutzung auf 0,46 DM/m² (- 15 % zu 1997)
- für Grünlandnutzung auf 0,54 DM/m² (- 5 % zu 1997)
- für Forstnutzung auf 0,23 DM/m² (+ 10 % zu 1997)

Besondere Hinweise

Unabhängig von der Erarbeitung der Grundstücksmarktberichte haben die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Monaten Januar/Februar 1999 die Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen zum Stichtag 31.12.1998 ermittelt.

Die neuen Bodenrichtwertkarten sind ab Mitte März 1999 bei den zuständigen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse (Sitz beim Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises oder der kreisfreien Stadt) erhältlich. Komplette Kartensätze wie z. B. für das Land Brandenburg (18 Karten), den engeren Verflechtungsraum (9 Karten) oder Ostbrandenburg (6 Karten) können nur beim Zentralversand Karten des Landesvermessungsamtes Brandenburg erworben werden.

(U. Schröder, Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte, LVermA)