

Marktfähiges Nichtbauland, Bauerwartungsland und Rohbauland

- zum 31. Dezember 1992 -

Eine generalisierte Aussage zu den Teilmarkt des marktfähigen Nichtbaulandes sowie zu den Grundstücksqualitäten Bauerwartungsland und Rohbauland hat der Gutachterausschuß für Grundstückswerte in Berlin im Vorwort des Bodenrichtwertatlases 31. Dezember 1992 getroffen:

Marktfähiges Nichtbauland

Sogenanntes Nichtbauland (z.B. land- und forstwirtschaftliche Flächen oder Erholungsflächen) sind Flächen, die für den jeweiligen Nutzungszweck fertig hergerichtet sind. Auf diesem Teilmarkt hat in den vergangenen zwei Jahren in Berlin nur ein geringer Umsatz stattgefunden. Der Gutachterausschuß verzichtet deshalb auf die Ermittlung entsprechender Bodenrichtwerte.

In der nachfolgenden Übersicht werden Anhaltswerte für die unterschiedlichen Nutzungsarten aufgeführt:

Nutzungsart	Wertniveau (DM/m ²)
reines Agrarland	1,- bis 5,-
begünstigtes Agrarland ¹⁾	15,- bis 25,-
Gärtnerereiflächen (landwirtschaftlich gärtnerische Produktionsflächen)	25,- bis 50,-
Flächen für Erholungszwecke	40,- bis 120,-
Flächen für Wassersportnutzung	350,- bis 550,-

¹⁾ "begünstigtes Agrarland" bietet sich wegen seiner Nähe zu Siedlungsgebieten, wegen seiner Lage und Funktion auch für außerlandwirtschaftliche Nutzung an; eine Bauerwartung besteht in absehbarer Zeit aber noch nicht.

Bauerwartungsland und Rohbauland

Der Wert des Bauerwartungslandes für den Wohnungsbau kann nach Einschätzung des Gutachterausschusses - je nach dem Grad der Bauerwartung und je nach Art und Maß der erwarteten baulichen Nutzung - zwischen 50,- DM/m² und 350,- DM/m² liegen.

Flächen, für die die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung vorliegen (Baulandqualität), denen aber die Erschließung ganz oder teilweise fehlt und/oder deren Eigentumsverhältnisse noch neu zu ordnen sind, werden als Rohbauland bezeichnet. Der Wert von Rohbauland für den Wohnungsbau liegt je nach dem Erschließungs- und Neuordnungsaufwand zwischen 250,- DM/m² und 500,- DM/m².

Im Ostteil der Stadt drückt sich die rechtliche Unterscheidung in „Bauerwartungsland“ und in „Rohbauland“ vorrangig in der prognostizierten Vorhaltezeit bis zum Eintritt der Baureife aus.

Bei Fragen zu dieser Veröffentlichung wenden Sie sich bitte an Herrn Sandner (Tel. (030) 90139-5230).

© 2017, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen, III E - Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Berlin