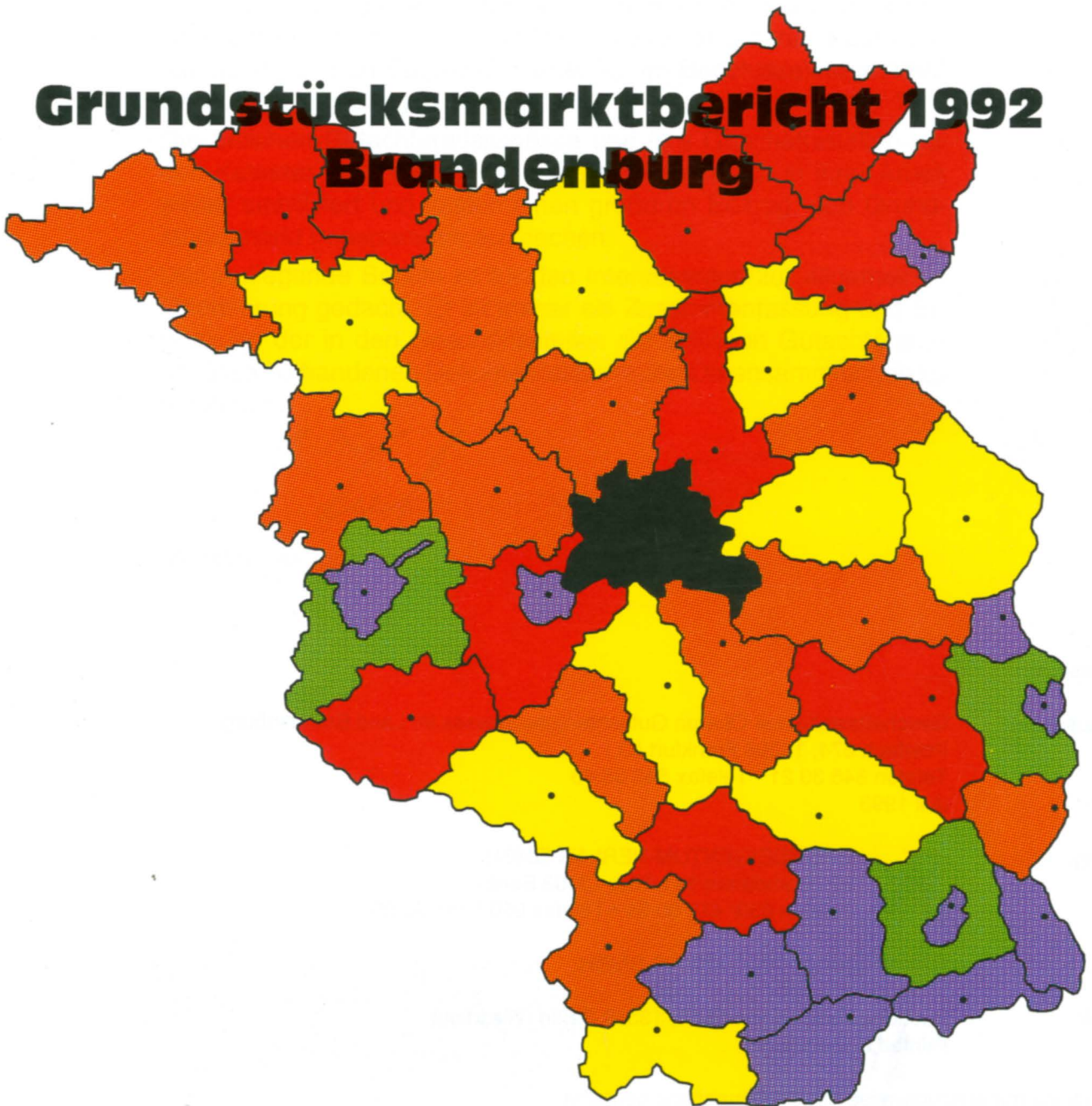


**LAND
BRANDENBURG**



**Grundstücksmarktbericht 1992
Brandenburg**



Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg
Postfach 674, 15206 Frankfurt (O.)
Telefon 546 30 21 • Telefax 546 35 43
Juli 1993

Verlag:



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH
Eichborndamm 141-165, 13403 Berlin
Telefon 030/ 411 60 31 • Telefax 030 / 411 30 25

Satz: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH

Druck: Buchdruckerei Günter Buck, 13359 Berlin (Wedding)
Printed in Germany

Nachdruck nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet
Schutzgebühr 15,— DM

Geleitwort

Sehr geehrte Damen und Herren,
zum zweiten Mal wird mit diesem Bericht der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg vorgestellt. Er ist umfangreicher geworden und hat sich qualitativ weiterentwickelt.

Die Analyse der über 31.000 Kaufverträge läßt noch keine speziellen Auswertungen (z. B. Indexreihen, Liegenschaftszinssätze) zu. Immer noch werden Angebot und Nachfrage erheblich durch unterschiedliche Faktoren und ungewöhnliche Verhältnisse beeinflußt.

Die schon für das Jahr 1991 veröffentlichten Bodenrichtwerte und Bodenrichtwertkarten haben das Geschehen positiv beeinflußt, zu sachlichen Auseinandersetzungen über den Bodenpreis geführt und Käufer wie Verkäufer vor Handlungen aus Unkenntnis bewahrt. Die Nachfrage nach gesammelten und aufbereiteten Daten, das Ersuchen um mündliche und schriftliche Auskünfte aus der Kaufpreissammlung und zu Bodenrichtwerten ist im Berichtszeitraum 1992 bedeutend angestiegen.

Die örtlichen Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen bei den Kataster- und Vermessungsämtern haben sich in ihrer Arbeit weiter stabilisiert und leisten einen größeren Beitrag, den Grundstücksmarkt transparenter zu machen.

Der vorliegende Bericht ist für den Interessenten zur allgemeinen Orientierung gedacht. Er ist immer als Zusammenfassung und Ergänzung der in den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse vorhandenen Dokumentationen und Datensammlungen zu verstehen.



Minister des Innern

Inhaltsübersicht

1. Vorbemerkungen
2. Landescharakteristik
3. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
 - 3.1 Gesetzliche Grundlagen
 - 3.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse
 - 3.3 Aufgaben der Geschäftsstellen
4. Übersicht über den Grundstücksmarkt
 - 4.1 Statistische Grunddaten
 - 4.2 Erwerbsvorgänge
 - 4.3 Marktteilnehmer
 - 4.4 Flächen- und Geldumsatz
 - 4.4.1 Gesamtdarstellung
 - 4.4.2 Bebaute Grundstücke
 - 4.4.3 Unbebaute Bauflächen
 - 4.4.4 Sonstige Flächen
 - 4.4.5 Eigentumswohnungen
5. Sonstige Untersuchungen und Ergebnisse
 - 5.1 Vergleich mit Baulandpreisen Bundesrepublik
 - 5.2 Pachtzins für Kleingärten
 - 5.3 Gewerbegebiete im Berliner Umland
 - 5.4 Erwerber im Gebiet Potsdam
 - 5.5 Liegenschaftszinssätze
 - 5.6 Gutachten der Gutachterausschüsse
6. Bodenrichtwerte
 - 6.1 Gesetzlicher Auftrag
 - 6.2 Lagetypische Bodenrichtwerte
 - 6.3 Übersichten über Bodenrichtwerte
7. Schlußbemerkungen

Quellenhinweise

- Statistisches Jahrbuch 1992
Herausgeber: Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg
- Jahreswirtschaftsbericht Brandenburg 1992
Herausgeber: Minister für Wirtschaft, Mittelstand und Technologie
- Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwertkarten 1992 der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

1. Vorbemerkungen

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg legt hiermit den Bericht über den Grundstücksmarkt 1992 vor. Er ist eine Zusammenfassung und Wertung der in den örtlichen Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen gesammelten und ausgewerteten Kauffalldaten.

Die insgesamt erst zweijährige Arbeit verbunden mit der größtenteils noch manuell geführten Kaufpreissammlung und dem generell noch zu geringen Arbeitsvermögen der Geschäftsstellen gestattet noch nicht die Erfüllung der üblicherweise in einen Grundstücksmarktbericht gesetzten Erwartung.

Trotzdem wenden wir uns mit diesem Material an die interessierte Öffentlichkeit in der festen Absicht, nicht nur über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren, sondern auch einen Beitrag zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg zu leisten.

Alle Interessenten weisen wir darauf hin, sich vertrauensvoll und sachbezogen an die Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse zu wenden.

Das Verzeichnis der Anschriften der 44 Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen ist diesem Bericht im Gliederungspunkt 3.3 beigelegt.

2. Landesübersicht

Am 14. Oktober 1990 hat sich das Land Brandenburg neu konstituiert. Seine Grenzen werden gebildet

im Norden von der Landesgrenze zu Mecklenburg-Vorpommern,

im Osten von der Bundesgrenze zur Republik Polen,

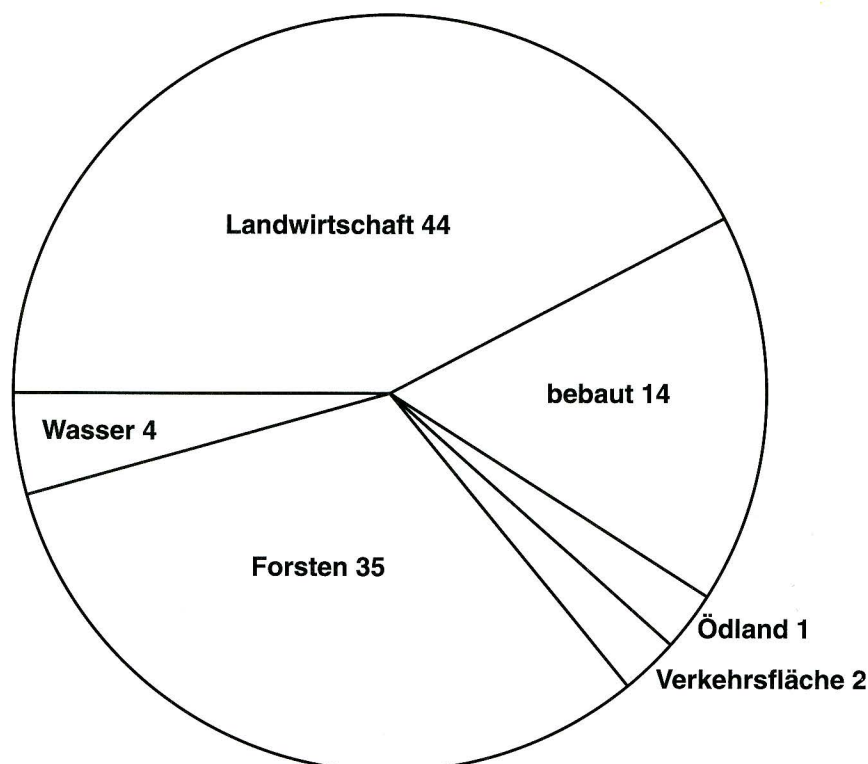
im Süden von der Landesgrenze zum Freistaat Sachsen und

im Westen von den Landesgrenzen zu Sachsen-Anhalt und Niedersachsen.

Die Landesgrenze hat eine Gesamtlänge von ca. 1.500 km. Territorial fast in der Mitte liegt das Bundesland Berlin als besonderer Regionkern.

Mit einer Gesamtfläche von ca. 29.000 Quadratkilometern ist das Land Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland. Mit seinen 88 Einwohnern pro Quadratkilometer ist das Land dünn besiedelt und durch viel unberührte Natur gekennzeichnet. Als Teil des nördlichen Tieflandes umfaßt Brandenburg Kiefernwälder, Sandböden, Seen und von Heide geprägte Landschaften. Die natürlichen Gegebenheiten bieten gute Voraussetzungen für Erholung und Fremdenverkehr. Die landwirtschaftliche Nutzfläche von fast 44 % der Landesfläche trägt nicht nur zum Reiz der Landschaft bei, sondern ist zugleich ein produktiver Faktor der Landesökonomie. Naturparks, Naturschutzgebiete und Feuchtgebiete nehmen nach offiziellem Stand Januar 1992 (Statistisches Jahrbuch Brandenburg 1992) eine Fläche von fast 1.000 km² ein.

Landesübersicht Flächennutzung in %



Das Land gliedert sich verwaltungstechnisch in 38 Landkreise und 6 kreisfreie Städte und umfaßt insgesamt 1.793 Gemeinden. Die Wohnbevölkerung lebt zu 79 % in den Landkreisen. In fast 66 % der Gemeinden wohnen weniger als 500 Menschen. Am 31.12.1990 verfügte das Land über 1.085.000 Wohnungen, davon befanden sich fast 42 % im Privatbesitz.

1991 wurden für die Einrichtung neuer Wohngebäude 602 Genehmigungen erteilt, damit werden 857 neue Wohnungen geschaffen.

59 Wohngebäude mit 154 Wohnungen wurden 1991 fertiggestellt.

Über 60 % der Bevölkerung befinden sich im arbeitsfähigen Alter, ihre Ausbildung und Qualifikation bilden eine solide Grundlage für den Wirtschaftsstandort Brandenburg.

Die wirtschaftliche Lage ist wie auch 1991 durch die Umstrukturierung aller Wirtschaftszweige gekennzeichnet. Dabei hat sie sich nicht nur auf einem - wenn auch niedrigen Stand stabilisiert - sondern in einzelnen Branchen gibt es bereits deutliche Aufwärtstendenzen, so im Bauhauptgewerbe, im Handwerk, im Schienenfahrzeugbau und im Bereich Druck und Papier. Der Rückgang der gesamtwirtschaftlichen Produktion ist gestoppt.

Mit ca. 2.600 DM pro Einwohner setzt das Land Brandenburg den höchsten Betrag im Vergleich zu allen Bundesländern für Investitionsaufgaben ein. Schwerpunkte sind der Wohnungsbau und der Ausbau der regionalen Wirtschaftsstruktur.

Gleichermaßen ist festzustellen, daß immer mehr Betriebe des verarbeitenden Gewerbes die Hauptstadt Berlin verlassen und sich im Umland (innerhalb und um den Autobahnring) ansiedeln.

Das Wirtschaftswachstum ist 1992 mit 5,2 % jedoch das niedrigste in den neuen Ländern und hat seine Ursache, trotz hoher Investitionszusagen, im großen Anteil alter, von der Umstrukturierung schmerzhaft getroffener Industrie (eisenschaffende Industrie und Braunkohlebergbau). Die wirtschaftlichen Strukturen des Landes sind in Bewegung geraten.

Der Rückgang der Beschäftigung in der Landwirtschaft war bisher am ausgeprägtesten. Von den in diesem Sektor 1989 Tätigen sind 1992 noch ca. 25 % verblieben. Mitte 1992 verzeichnete das Land eine durchschnittliche Arbeitslosenquote von 15 %, weitere 25 % der Menschen im arbeitsfähigen Alter befinden sich darüber hinaus in arbeitsmarktpolitischen Übergangsmaßnahmen.

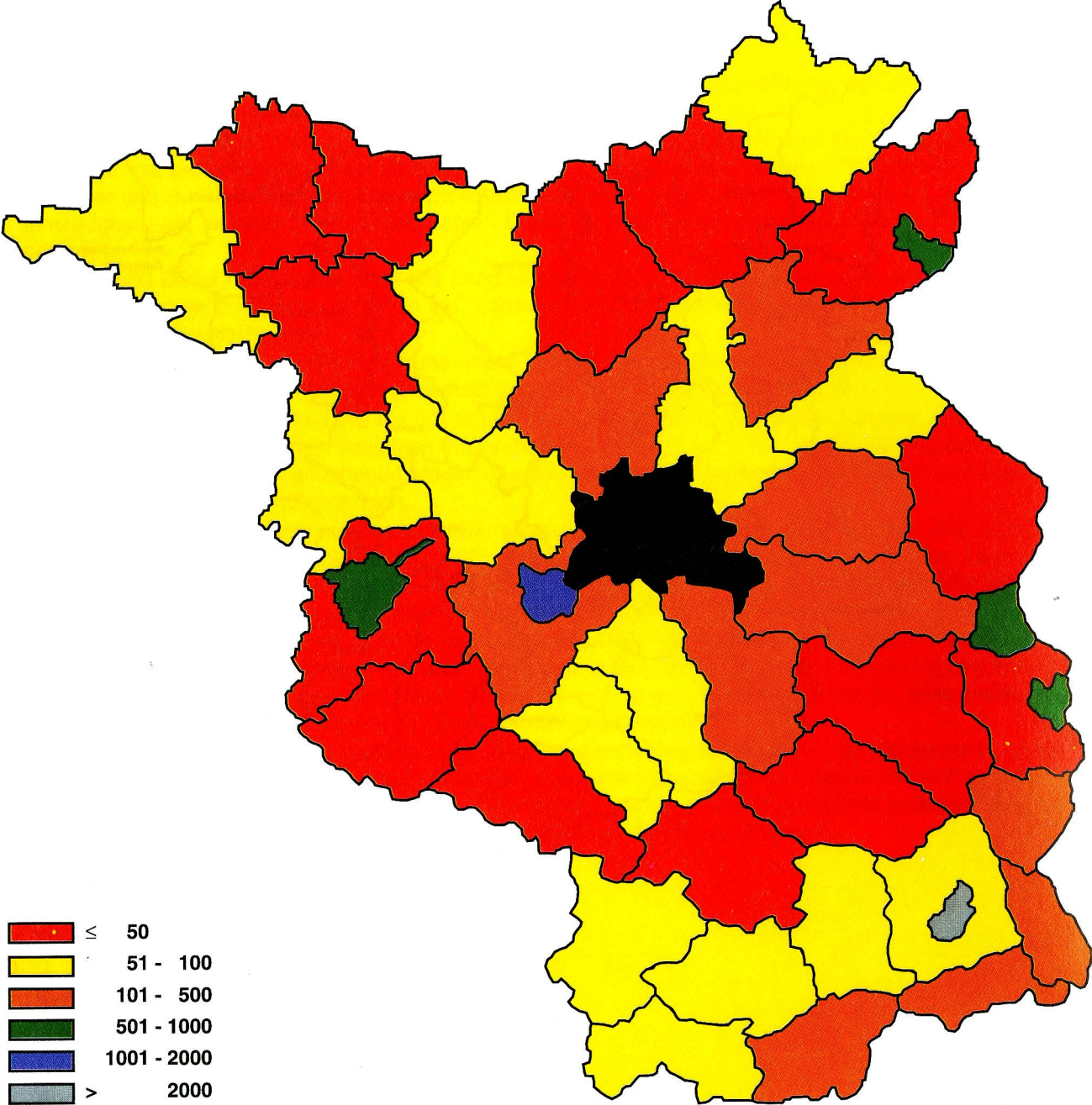
Ein Teil des Landes Brandenburg bildet das Umfeld für den Regionskern Berlin und ist mit ihm durch vielfältige, umfangreiche und intensive Beziehungen verbunden. Mit der weiteren Entwicklung und Ausprägung als Hauptstadt des vereinten Deutschlands ist eine entscheidende Chance für wirtschafts- und sozialorientiertes Wachstumspotential im Land Brandenburg gegeben.

Ein weiteres spezifisches Charakteristikum im Land Brandenburg besteht in seiner unmittelbaren Nachbarschaft zur Republik Polen an einer 252 km langen, durch die Flüsse Oder und Neiße natürlich gebildeten Grenze. Daraus ergeben sich die Aufgaben und Verpflichtungen, als Integrationsfaktor zwischen Ost- und Westeuropa auf politischem, kulturellem und wirtschaftlichem Gebiet zu wirken.

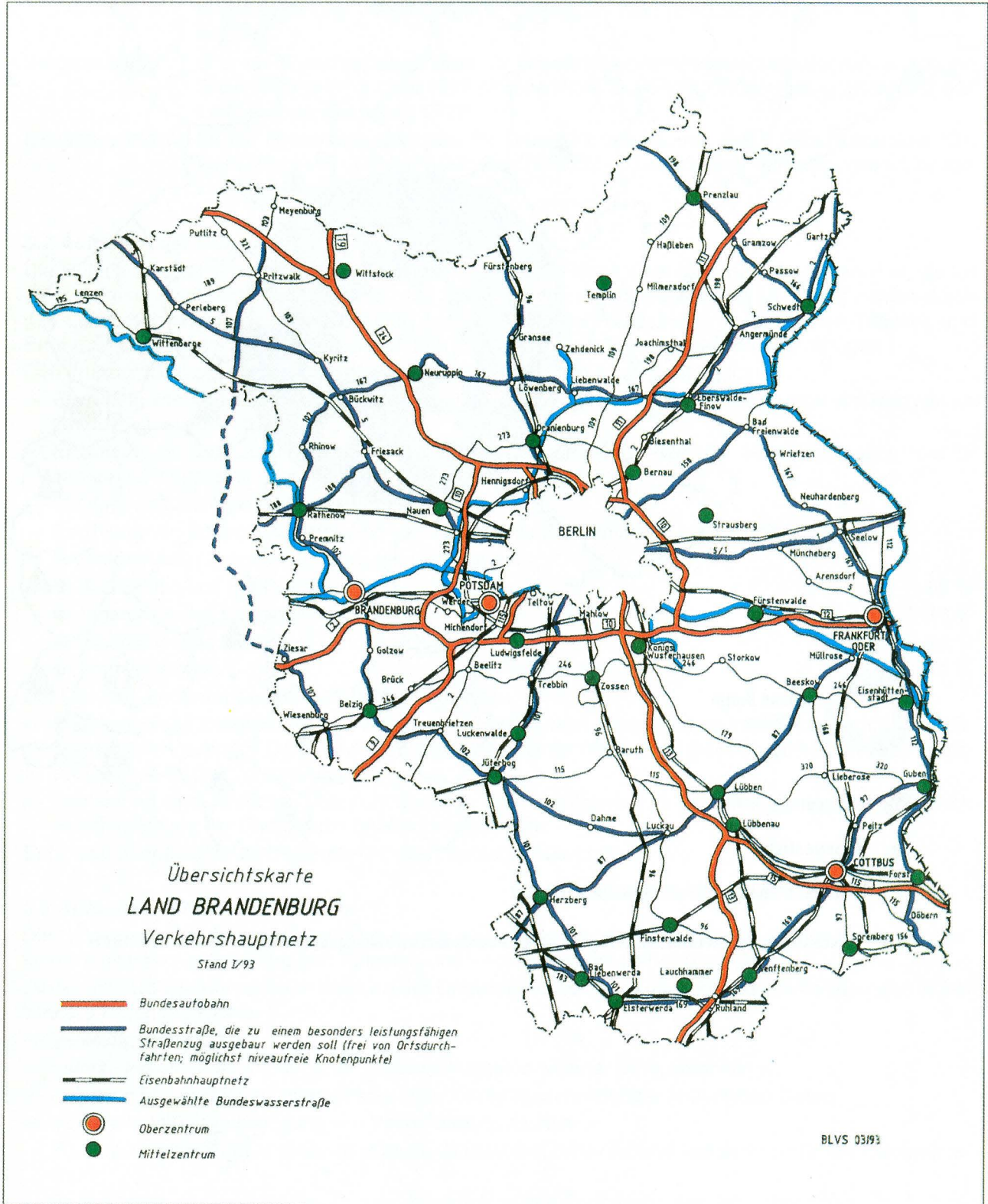
Verwaltungsgliederung



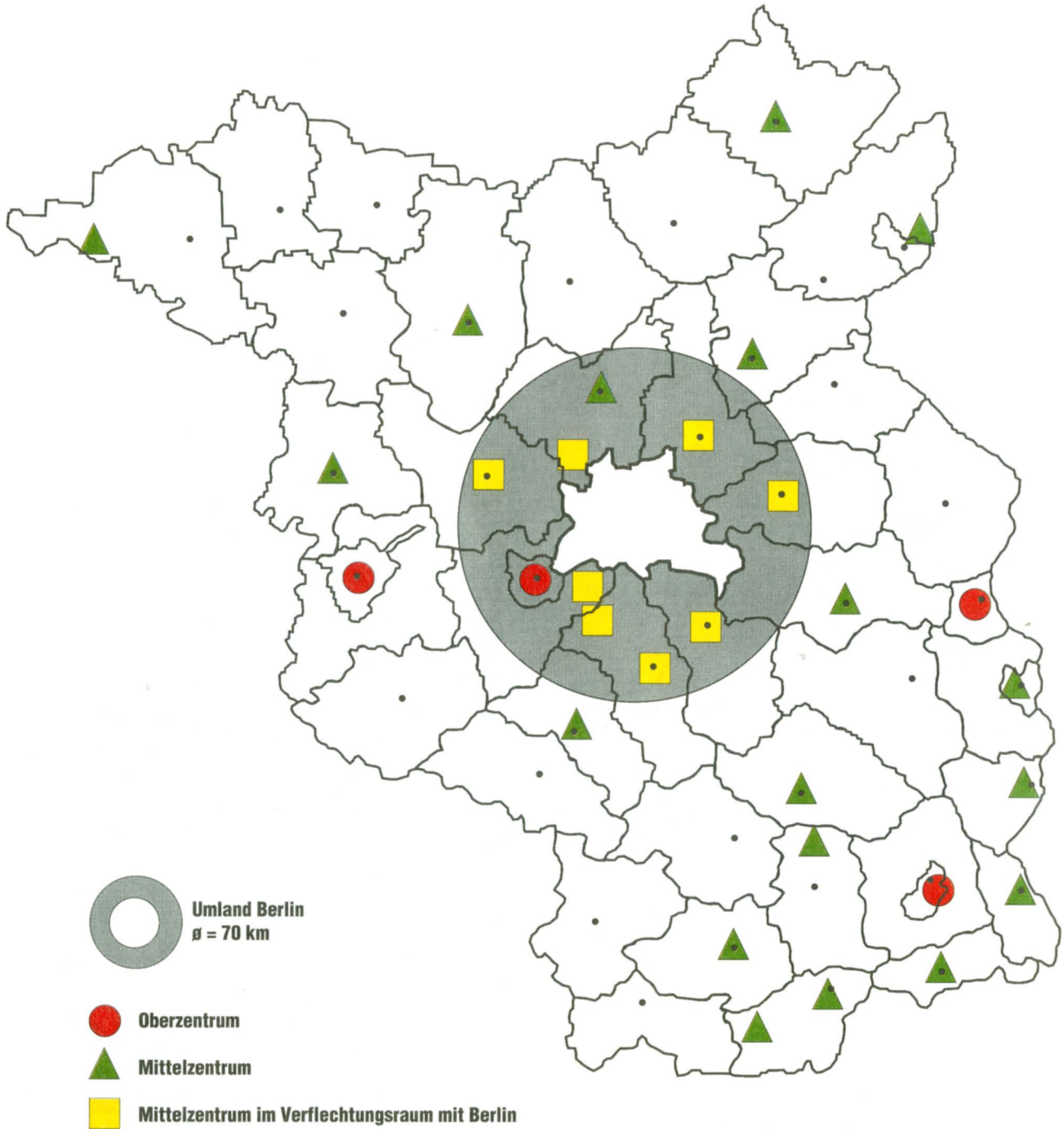
Bevölkerungsdichte



Übersichtskarte Land Brandenburg Verkehrshauptnetz



Land Brandenburg - Zentralörtliche Gliederung



(Gem. Vorschaltgesetz zum Landesplanungsgesetz und Landesentwicklungsprogramm vom 6. Dezember 1991)

3. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

3.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Land Brandenburg sind 44 Gutachterausschüsse bestellt und 17 Geschäftsstellen eingerichtet. Ihre Tätigkeit begründet sich auf:

Baugesetzbuch	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (veröffentlicht im BGBl. Teil I Seite 2253) Drittes Kapitel „Sonstige Vorschriften“, Erster Teil „Wertermittlung“, §§ 192 bis 199
Verordnung	über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (veröffentlicht im BGBl. Teil I Seite 2209)
Verordnung	über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung B-GAVOB) vom 18. Juni 1991 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Seite 272)
Gebührenordnung	für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GA GebO Bbg) vom 17. Juni 1992 (veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Seite 339)

3.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige, unabhängige Kollegialgremien, die für die kreisfreien Städte und Landkreise im Land Brandenburg gebildet werden. Ihre Mitglieder werden durch das Landesvermessungsamt Brandenburg bestellt. Sie sollen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung verfügen.

Den örtlichen Gutachterausschüssen obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- 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 Vermögensvor- und -nachteile
- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

In den örtlichen Gutachterausschüssen sind vertreten:

- Architekten und Bauingenieure 56 %
- Ingenieure des Vermessungswesens 16 %
- Ingenieure aus Forst- und Landwirtschaft 13 %
- sonstige Berufe 15 %

Der Obere Gutachterausschuß hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag des Gerichts oder einer Behörde in einem gerichtlichen bzw. gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines örtlichen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.
- Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg einschließlich Veröffentlichung der Übersichten über Bodenrichtwerte.

Er ist kein übergeordnetes Organ der örtlichen Gutachterausschüsse.

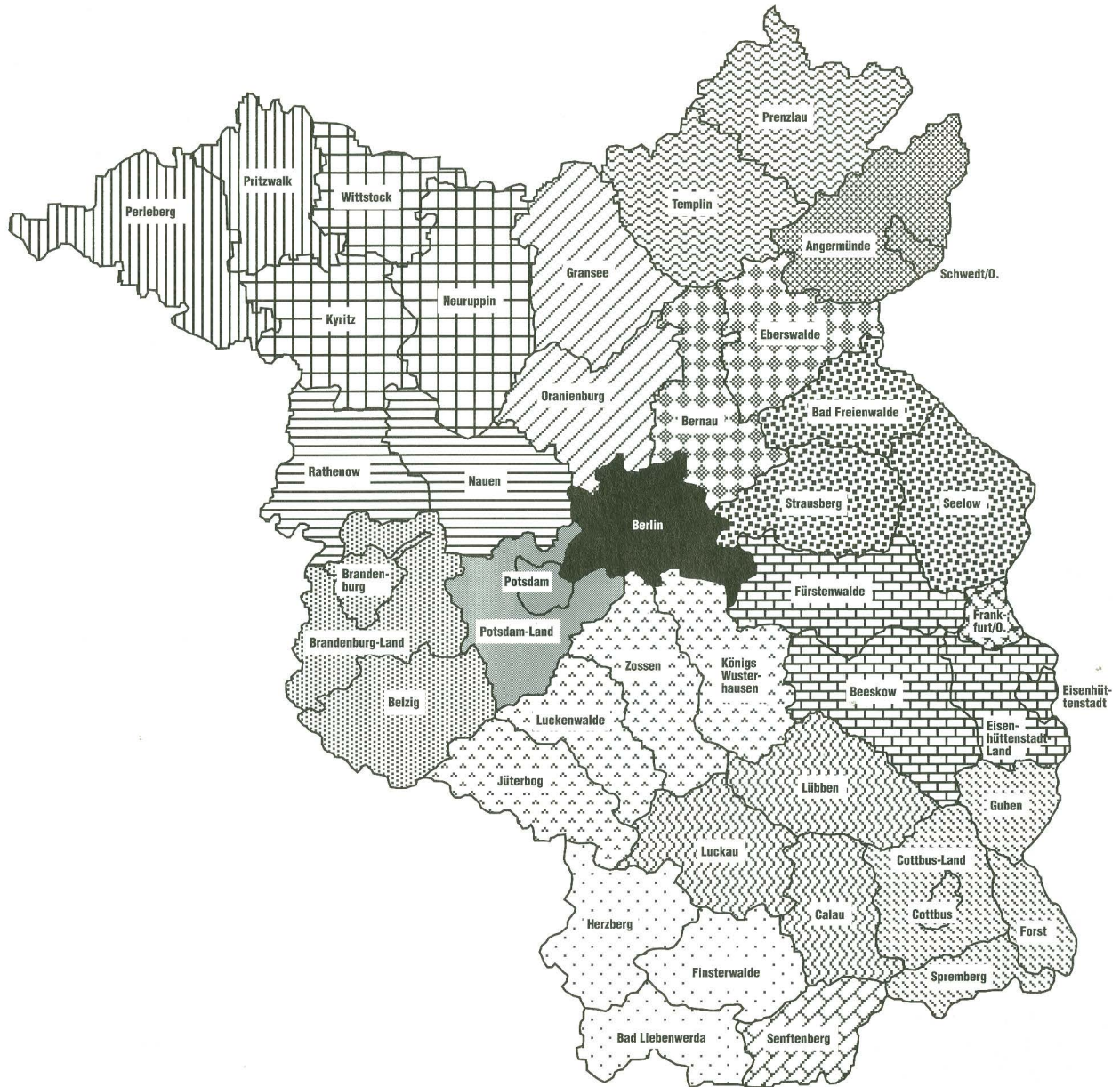
3.3 Aufgaben der Geschäftsstellen

Die Gutachterausschüsse bedienen sich jeweils einer Geschäftsstelle, die bei dem für den Landkreis bzw. für die kreisfreie Stadt zuständigen Kataster- und Vermessungsamt eingerichtet ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung des Gutachterausschusses oder ggf. dessen Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten durch:

- Verwaltungsaufgaben
- Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
- Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
- Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
- Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, Darstellung in Karten und Aufbereitung für die Bekanntmachung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des Jahresberichtes
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte.

Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und ihre territoriale Zuständigkeit



Gleiche Markierung stellt unmittelbare Zusammenarbeit und teilweise Arbeit unter einer Leitung dar.

Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen Land Brandenburg (Stand: Juli 1993)

Gutachterausschuß	Geschäftsstelle			
	Ort	Straße	Telefon	Telefax
Kreisfreie Stadt Brandenburg Landkreis Brandenburg Landkreis Belzig	14770 Brandenburg	Klingenbergstraße 3	303202	304837
Kreisfreie Stadt Cottbus Landkreis Cottbus Landkreis Guben Landkreis Forst Landkreis Spremberg	03050 Cottbus	Makarenkostraße 3	535613	535614
Kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)	15230 Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11	23504	23505
Kreisfreie Stadt Potsdam Landkreis Potsdam	14467 Potsdam	Am Neuen Markt 1	42071	23075
Kreisfreie Stadt Eisenhüttenstadt Landkreis Eisenhüttenstadt Landkreis Fürstenwalde Landkreis Beeskow	15890 Eisenhüttenstadt	Tunnelstraße 9 A	62034	64061
Kreisfreie Stadt Schwedt/Oder Landkreis Angermünde	16303 Schwedt	John-Scheer-Straße	216211	251165
Landkreis Prenzlau Landkreis Templin	17268 Templin	Ringstraße 19	7333	7333
Landkreis Eberswalde Landkreis Bernau	16225 Eberswalde	Poratzstraße	21081	21083
Landkreis Perleberg Landkreis Pritzwalk	19348 Perleberg	Berliner Straße 11	53276	
Landkreis Oranienburg Landkreis Gransee	16515 Oranienburg	Lehnitzstraße 30	802227	802230
Landkreis Neuruppin Landkreis Kyritz Landkreis Wittstock	16909 Wittstock	Rheinsberger Straße 18	65413	
Landkreis Luckenwalde Landkreis Königs Wusterhausen Landkreis Zossen Landkreis Jüterbog	14943 Luckenwalde	Puschkinstraße 18	2770	
Landkreis Nauen Landkreis Rathenow	14641 Nauen	Waldemardamm 3	77313	7744
Landkreis Bad Liebenwerda Landkreis Herzberg Landkreis Finsterwalde	04916 Herzberg	Uebigauer Straße 1 A	5005	
Landkreis Calau Landkreis Luckau Landkreis Lübben	03205 Calau	Parkstraße 4-7	890201	890109
Landkreis Senftenberg	03205 Calau	Parkstraße 4-7	8900	890109
Landkreis Strausberg Landkreis Bad Freienwalde Landkreis Seelow	15344 Strausberg	Klosterstraße 14	354390	314152

Landesvermessungsamt Brandenburg:

Dienstort Potsdam, Kartenvertrieb, Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam,

Telefon (0331) 3796-0, Telefax (0331) 3796126

Dienstort Frankfurt (Oder), Kartenvertrieb, Robert-Havemann-Straße 7, 15236 Frankfurt (Oder),

Telefon (0335) 3772935, Telefax (0335) 3773256

Dienstort Frankfurt (Oder), Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses, Postfach 674, 15206 Frankfurt (Oder),

Telefon (0335) 5463021, Telefax (0335) 5463543

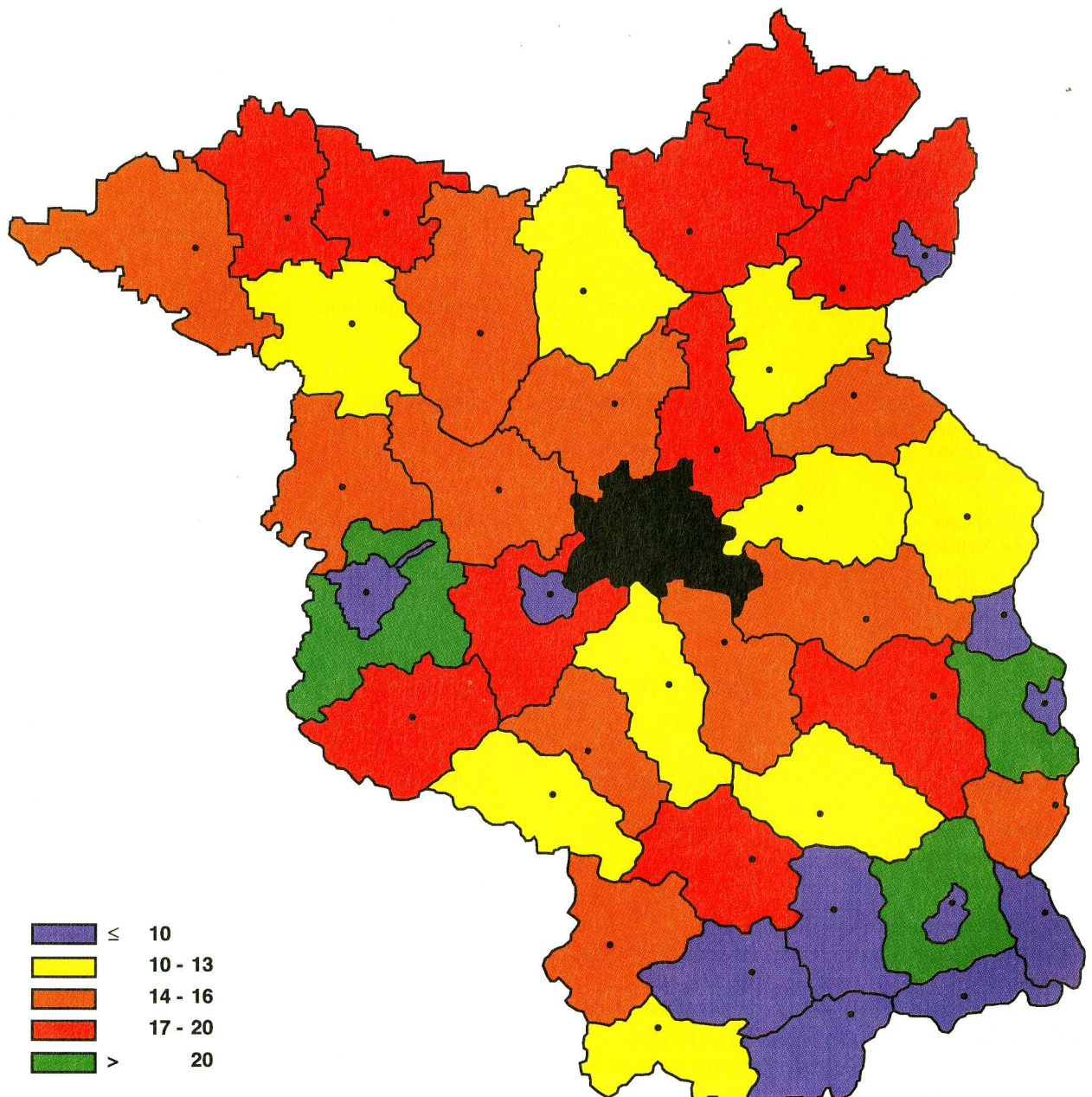
4. Übersicht über den Grundstücksmarkt

Die in diesem Abschnitt dargestellten statistischen Daten dienen ausschließlich der Marktübersicht. Es sind Aussagen über verschiedene zur Zeit erfaßbare Teilmärkte, insbesondere auch im Vergleich zu 1991, die nicht dazu animieren sollten, selbständig Wertermittlungen im Grundstücksverkehr in irgendeiner Art vorzunehmen. Aufgrund der komplexen und in den neuen Ländern noch komplizierten Materie sollte das immer den Fachleuten vorbehalten sein.

4.1 Statistische Grunddaten

Der Grunddatenvergleich hat das Statistische Jahrbuch 1992 des Landes als Grundlage und mündet in einem vielfach gebräuchlichen Ausweis der insgesamt in die Kaufpreissammlungen aufgenommenen Kaufverträge bezogen auf die im Territorium ansässige Wohnbevölkerung.

Kauffälle / 1.000 EW



	Wohnbevölkerung (EW)	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW	
				1992	1991
kreisfreie Städte					
Brandenburg an der Havel	88.760	167	532	3,5	2,0
Cottbus	123.321	48	2.586	3,2	2,6
Eisenhüttenstadt	44.063	54	916	4,3	1,2 ¹⁾
Frankfurt (Oder)	85.357	148	578	3,9	4,1
Potsdam	139.025	101	1.382	3,1	3,1
Schwedt/Oder	49.443	76	648	2,5	1,1
Landkreise					
Angermünde	33.164	915	36	19,1	11,9
Bad Freienwalde	35.691	588	61	15,0	12,8
Bad Liebenwerda	51.473	600	86	10,5	8,4
Beeskow	35.989	941	38	20,3	23,6
Belzig	32.314	913	35	19,9	15,2
Bernau	69.955	758	92	18,6	8,9
Brandenburg-Land	35.424	883	40	22,2	12,9
Calau	53.288	618	86	9,1	7,8
Cottbus-Land	42.270	727	58	35,1	19,2
Eberswalde-Finow	77.808	714	109	10,2	6,6
Eisenhüttenstadt-Land	19.569	537	36	41,8	1,2 ¹⁾
Finsterwalde	52.732	645	82	7,4	17,0
Forst	36.757	307	120	7,9	5,5 ²⁾
Fürstenwalde	100.731	924	109	15,7	12,8
Gransee	42.304	945	45	13,0	7,3 ³⁾
Guben	39.242	381	103	14,0	5,5 ²⁾
Herzberg	36.053	667	54	14,9	15,6
Jüterbog	34.935	766	46	10,6	3,7
Königs Wusterhausen	83.499	726	115	16,2	14,3
Kyritz	32.581	809	40	12,6	2,8
Lübben	31.504	806	39	11,6	5,7
Luckau	28.316	703	40	17,7	11,4
Luckenwalde	41.779	588	71	13,6	9,6
Nauen	70.696	889	80	16,3	12,4
Neuruppin	62.926	1.264	50	16,4	1,4
Oranienburg	124.900	857	146	14,8	7,3 ³⁾
Perleberg	68.532	1.066	64	13,9	9,9
Potsdam-Land	97.018	738	132	17,7	17,3
Prenzlau	41.556	791	53	18,9	11,7 ⁴⁾
Pritzwalk	30.753	762	40	17,2	8,5
Rathenow	59.091	818	72	14,2	5,5
Seelow	38.204	843	45	11,9	9,8
Senftenberg	107.941	598	181	7,7	6,7
Spremberg	40.910	349	117	8,0	5,5 ²⁾
Strausberg	87.467	589	127	13,1	13,3
Templin	34.256	996	34	17,4	11,7 ⁴⁾
Wittstock	32.270	574	41	18,9	18,9
Zossen	72.856	766	95	11,0	17,5
Land Brandenburg	2.542.723	29.053	88	12,6	9,0

1) gemeinsam Stadt und Land Eisenhüttenstadt

2) gemeinsam Forst, Guben, Spremberg

3) gemeinsam Oranienburg, Gransee

4) gemeinsam Prenzlau, Templin

4.2 Erwerbsvorgänge

Die Grundlage für die Erfüllung der gesetzlich festgelegten Aufgaben der Gutachterausschüsse bildet die **Kaufpreissammlung**. Nach den Bestimmungen ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt, auch im Wege des Tausches, zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle dem örtlich zuständigen Gutachterausschuß bzw. seiner Geschäftsstelle zu übersenden. Da Wohneigentum eine besondere Form des Miteigentums nach Bruchteilen an einem Grundstück ist, fällt der Kauf/Verkauf unter die gleichen Bestimmungen. Die Verträge werden durch die Geschäftsstellen registriert, um notwendige beschreibende und preis- bzw. wertbeeinflussende Daten ergänzt und ausgewertet. Die insgesamt gewonnenen Informationen werden in die Kaufpreissammlung übernommen. Danach werden die übersandten Dokumente vernichtet.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind damit die einzigen Institutionen, die bezogen auf ihr Territorium ein originäres Abbild des Geschehens auf dem Grundstücksmarkt geben können.

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse im Land Brandenburg haben im Jahr 1992

31.215 Erwerbsvorgänge

in die Kaufpreissammlung 1992 aufgenommen.

Von den übersandten Verträgen waren im Durchschnitt 15 % wegen persönlicher und ungewöhnlicher Verhältnisse nicht verwertbar.

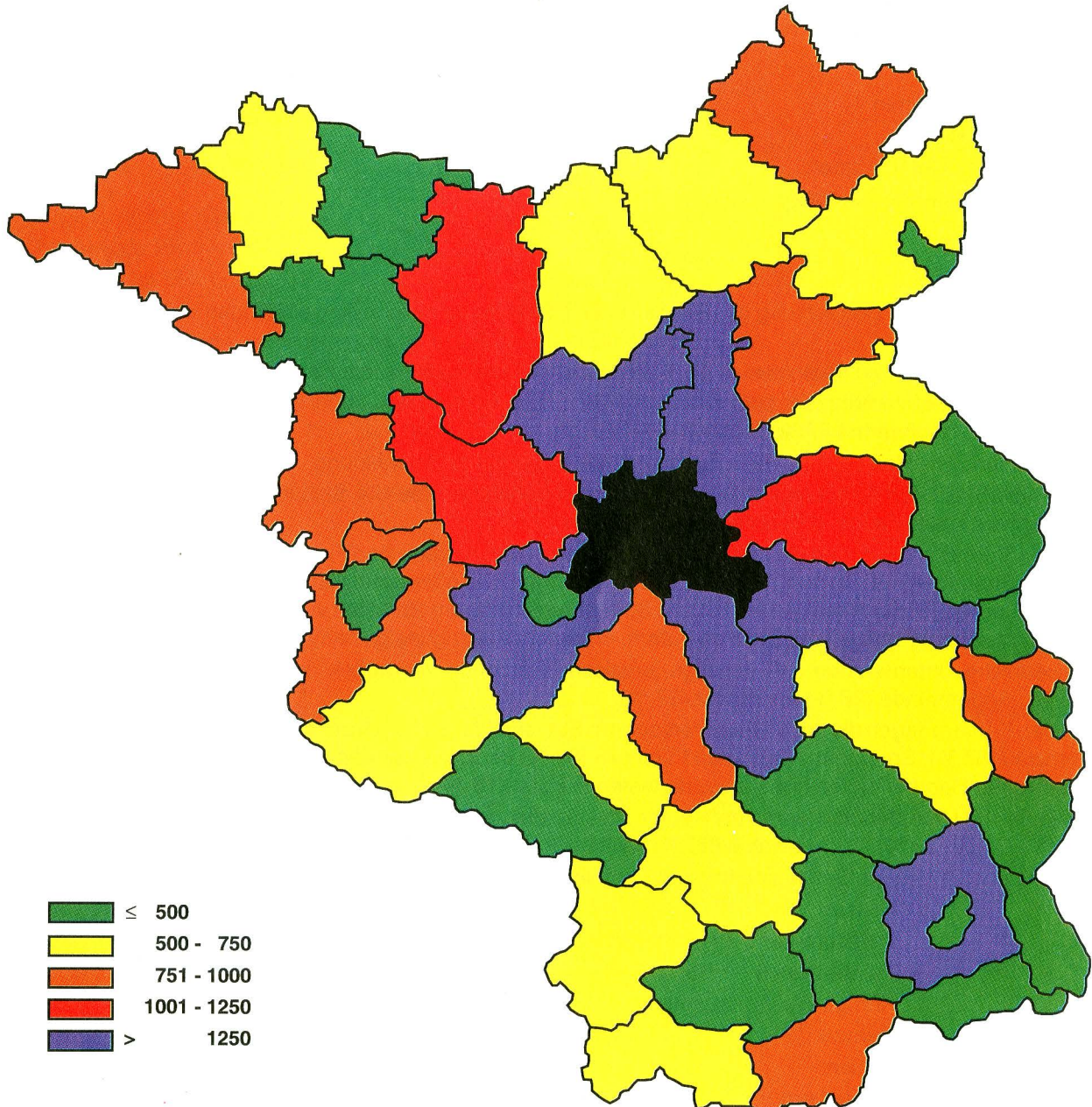
Nach Art des Vertragsgegenstandes ist folgende Verteilung aufgetreten:

Teilmärkte	1992 %		1991 %		Veränderung 1992 : 1991 in %	
Bebaute Grundstücke	45,8	(59,4)	53,0	(50,0)	86	(119)
davon Wohnen	35,1	(44,8)	44,0	(42,0)	80	(107)
Gewerbe	8,1	(12,1)	9,0	(8,0)	90	(151)
Erholung	2,6	(2,5)	—	(—)	—	(—)
Unbebaute Baufläche	43,3	(31,3)	37,0	(39,0)	117	(80)
davon Wohnzwecke	31,3	(18,2)	nicht spezifiziert			
Gewerbezwecke	10,4	(12,9)				
Erholungszwecke	1,6	(0,2)				
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	9,9	(9,3)	10,0	(11,0)	99	(90)
Eigentumswohnungen	1,0	(0)	0	(0)	—	(—)
Gesamt	100,0	(100)	100,0	(100)	—	(—)

(...) = Stadtkreise

Außer in den Landkreisen Neuruppin und Cottbus-Land ist die höchste Anzahl der Vorgänge in den Kreisen des Umlandes Berlins registriert worden. Ihr Anteil beträgt wie im Jahr davor 35 %. Innerhalb des sogenannten Berliner Umlandes liegen 26 % aller Erwerbsvorgänge des Landes Brandenburg. Oranienburg (1.854) und Potsdam-Land (1.722) nahmen die meisten Kauffälle in ihre Kaufpreissammlungen auf.

Kauffalldichte (Anzahl Verträge)



Zugänge mit 80 bis 100 % gegenüber 1991 wurden, wie aus der Übersicht erkennbar, in der Stadt Schwedt und in den Landkreisen Bernau, Cottbus-Land, Jüterbog, Kyritz, Lübben, Neuruppin, Pritzwalk und Rathenow festgestellt. Dabei ist aber zu beachten, daß 1991 nicht alle abgeschlossenen Verträge die Geschäftsstellen erreichten.

Rückgänge in der Anzahl der Kauffälle sind in der Stadt Frankfurt (Oder) und in den Landkreisen Beeskow (auf 86 %), Finsterwalde (44 %) und Zossen (81 %) zu verzeichnen.

Die insgesamt 278 Kaufverträge über Eigentumswohnungen wurden in Brandenburg-Stadt (1), Bad Freienwalde (36), Bernau (85), Brandenburg-Land (41), Nauen (25) und Strausberg (90) registriert.

4.3 Marktteilnehmer

Die Marktbeteiligung hat sich 1992 gegenüber 1991 wie folgt dargestellt:

(Anteile in %)	Verkäufer		Käufer	
	1992	1991	1992	1991
Natürliche Personen	63	68	74	71
Öffentliche Hand	20	22	5	4
Gewerbliche Unternehmen	15	9	19	24
Sonstige juristische Personen	2	1	2	1
	100	100	100	100

Bei der gesonderten Betrachtung der 6 kreisfreien Städte sind deutliche Abweichungen vom Landesdurchschnitt festzustellen:

- natürliche Personen traten nur zu 41 % als Verkäufer und zu 61 % als Käufer auf;
- gewerbliche Unternehmen, einschließlich Wohnungsunternehmen, haben dagegen bei Verkäufern mit 41 % und Käufern mit 37 % einen höheren Anteil;
- die öffentliche Hand trat nur anteilig mit 2 % als Erwerber in Erscheinung.

Der Einfluß auf den Landesdurchschnitt ist aber unbedeutend, da die Stadtkreise insgesamt nur 1.800 verwertbare Kauffälle (ca. 6 % anteilig) registrierten.

Bei den Veräußerern haben die natürlichen Personen in den Kreisen Bad Freienwalde (80 %), Finsterwalde (71 %), Strausberg (80 %) und Zossen (77 %) die Priorität. Die öffentliche Hand ist als Verkäufer in Gransee (40 %), Luckau (38 %), Prenzlau (41 %) und Spremberg (40 %) am stärksten vertreten. Den absolut höchsten Wert verzeichnet Prenzlau mit 345 Verkäufern, insbesondere zugunsten natürlicher Personen als Erwerber. Gewerbliche Unternehmen und sonstige juristische Personen verkauften überdurchschnittlich in Nauen (30 %), Angermünde (28 %) und Kyritz (27 %).

Bei den Käufern liegen die natürlichen Personen in Eberswalde (86 %), Gransee (86 %), Oranienburg (85 %), Prenzlau (87 %), Spremberg (86 %) und Templin (84 %) deutlich über dem Durchschnitt. Erwerbungen der öffentlichen Hand erfolgten am ausgeprägtesten in Forst (18 %), Luckau (15 %) und Schwedt (12 %).

Gewerbliche Unternehmen waren als Käufer am stärksten vertreten in Potsdam-Stadt (60 %), Angermünde (26 %), Calau (29 %), Luckenwalde (25 %), Wittstock (35 %) und Zossen (44 %).

In den Landkreisen um Berlin sind folgende Anteile registriert worden:

Zossen	44 %	} über Durchschnitt
Potsdam-Land	23 %	
Fürstenwalde	20 %	
Königs Wusterhausen	19 %	} unter Durchschnitt
Bernau	18 %	
Nauen	15 %	
Strausberg	12 %	

Eine gesonderte Untersuchung in diesen Kreisen hat gezeigt, daß das dienstleistende Gewerbe mit 60 bis 70 % gegenüber dem produzierenden Gewerbe überwiegt.



4.4 Flächen- und Geldumsatz

4.4.1 Gesamtdarstellung

Für die Wertermittlung von Grundstücken wird aufgrund des Gesetzes auf Preise zurückgegriffen, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vollzogen haben. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusste Kaufpreise sind für die Wertermittlung nicht brauchbar und finden deshalb für die Grundstückspreisanalyse keine Berücksichtigung.

Die Umsatzentwicklung für das Land Brandenburg stellt sich wie folgt dar:

	1992	1991	Veränderung %
Aufgenommene Kaufverträge	31.215	23.000	136
Umgesetzte Fläche (ha)	25.944	20.000	130
Umgesetztes Geld (Mio. DM)	6.700	3.300	203

Von der Landesfläche wechselten damit fast 0,9 % den Eigentümer.

Während 1991 pro Kauffall im Durchschnitt eine Fläche von 8.700 m² zu einem Preis von 143 TDM umgesetzt wurde, ist 1992 eine Fläche von 8.300 m² mit 215 TDM registriert. Das entspricht einer Geld-Umsatz-Steigerung pro Kauffall auf 150 %. (Der Anteil der verkauften Eigentumswohnungen ist mit 70 Mio. DM vernachlässigbar gering.)

Die nachfolgende Übersicht zeigt an ausgewählten Kreisen und Städten die Umsatz- und Preisentwicklung zum vergangenen Jahr.

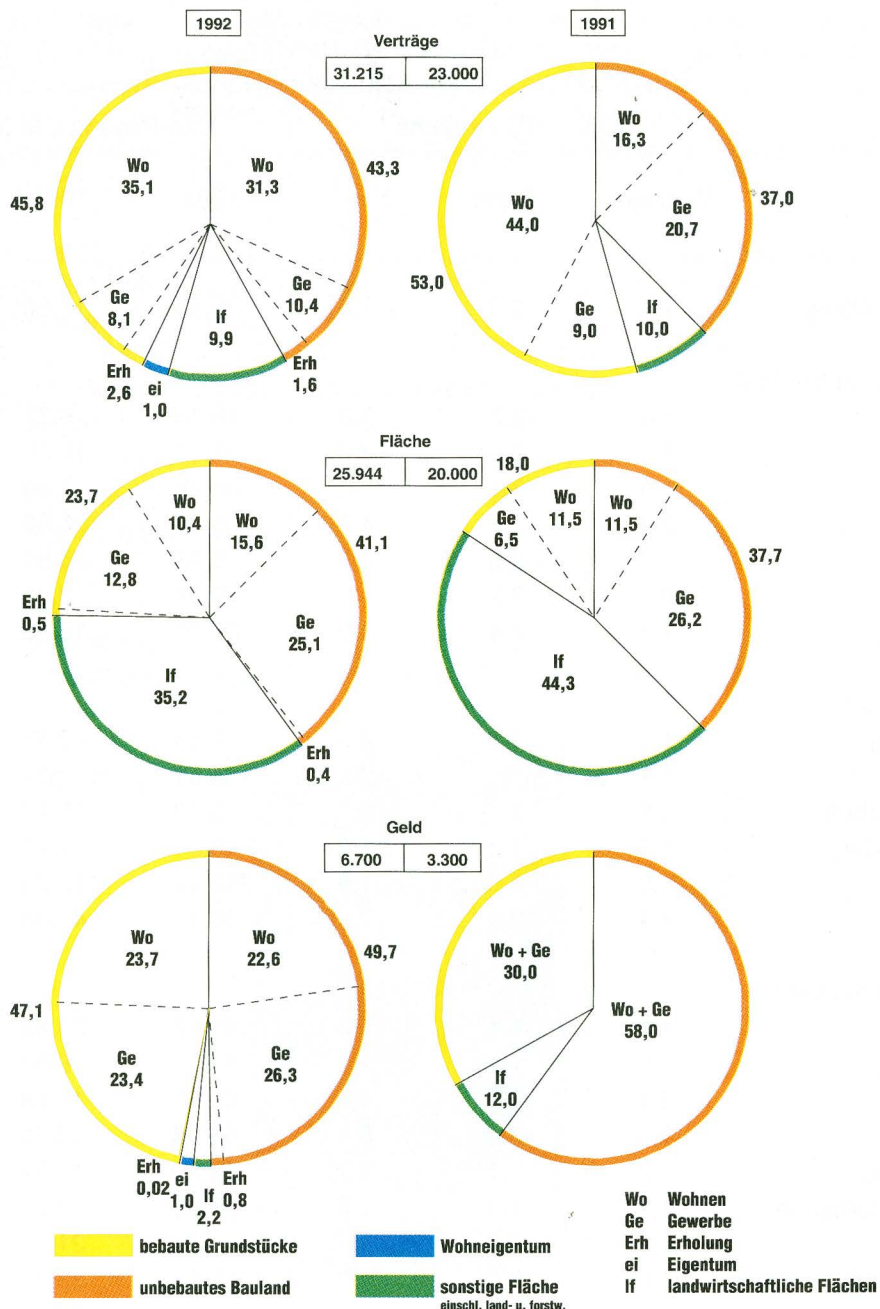
	1992 : 1991 x-fache			ø-Preis in DM pro m ²		
	Verträge	Fläche	Geld	1992	1991	Veränderung %
Land Brandenburg	1,4	1,3	2,0	25,83	16,50	156
<i>ausgewählte Landkreise</i>						
Angermünde	1,6	2,7	5,3	16,19	8,22	197
Cottbus-Land	1,8	2,5	3,2	21,16	16,80	126
Eberswalde	1,5	3,1	13,8	33,22	7,34	453
Jüterbog	2,9	2,7	4,7	5,50	6,60	83
Lübben	2,0	8,5	8,2	5,73	5,97	96
Rathenow	2,6	2,2	5,0	9,07	3,91	232
Senftenberg	1,1	2,4	4,0	27,92	16,98	164
<i>kreisfreie Städte</i>						
Brandenburg	1,8	0,6	2,0	101,58	33,18	306
Cottbus	1,2	n. vglb.	n. vglb.	156,61	n. vglb.	n. vglb.
Eisenhüttenstadt	1,3	3,4	2,7	9,23	40,19	23
Frankfurt (Oder)	1,0	1,4	2,8	48,64	24,12	202
Potsdam	1,0	0,5	1,8	392,40	117,29	335
Schwedt	2,4	13,0	7,8	28,41	47,44	60
<i>Landkreise um Berlin</i>						
Nauen	1,3	1,1	1,5	41,87	28,89	145
Oranienburg	2,0	1,1	1,9	33,32	18,84	177
Bernau	2,1	1,6	4,8	53,60	17,89	299
Strausberg	1,0	0,4	0,8	63,05	32,41	195
Fürstenwalde	1,2	1,1	1,7	28,29	17,99	157
Königs Wusterhausen	1,1	1,3	1,6	66,03	52,69	125
Zossen	0,8	0,9	1,7	43,49	21,82	199
Potsdam-Land	1,0	0,7	1,3	65,21	33,71	193

Wie bereits aus vorstehender Tabelle ersichtlich, sind analytische Schlußfolgerungen aus einem Vergleich der Grundstücksmärkte 1992 zu 1991 nicht immer möglich bzw. sehr erschwert. Für eine Gesamtbetrachtung sind aber bedeutsam:

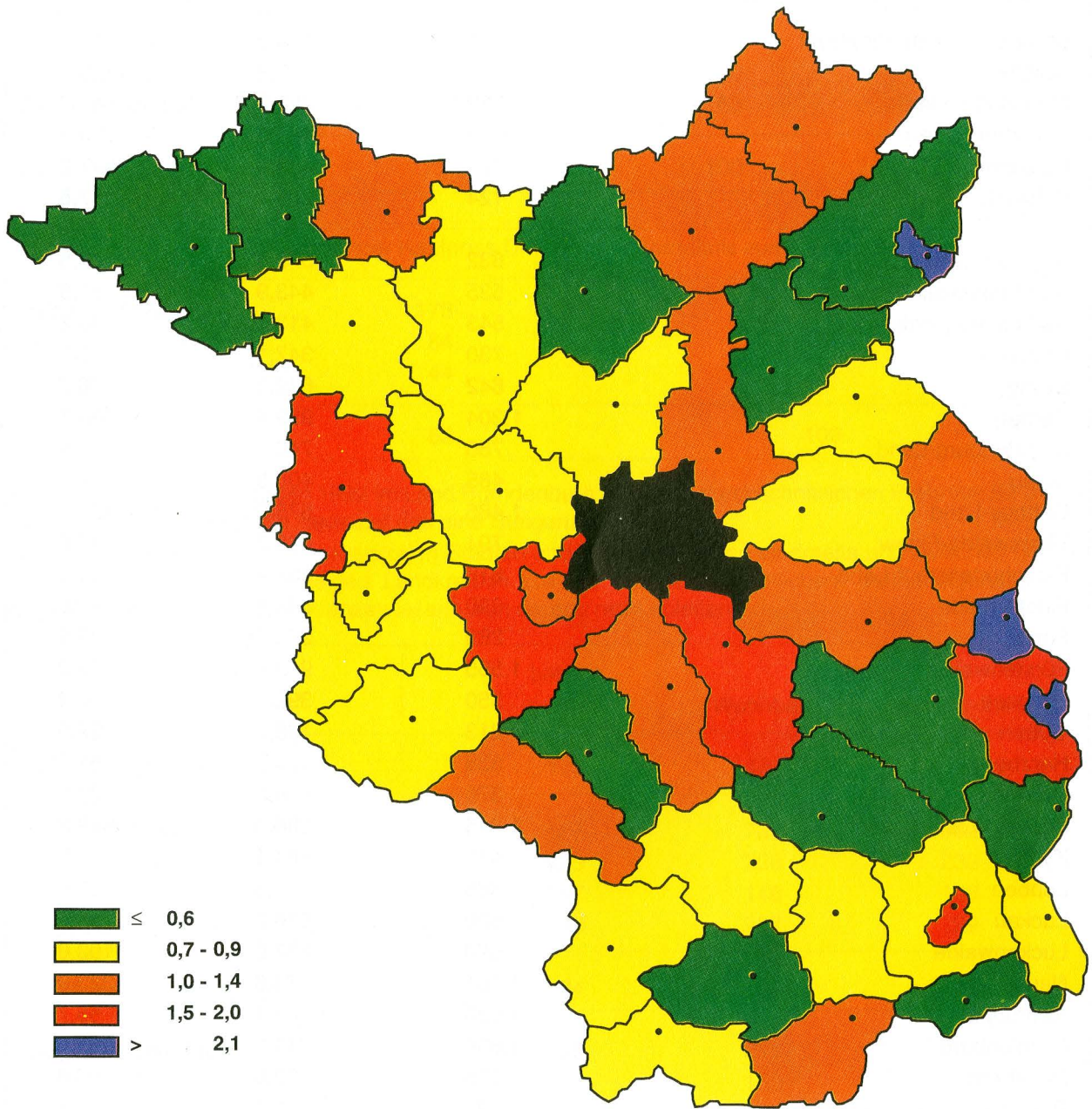
1. Der Geldumsatz 1992 ist gegenüber 1991 erheblich schneller gestiegen als die Anzahl der Verträge und die verkauften Flächen.
2. Der finanzielle Anteil der bebauten Grundstücke ist 1992 doppelt so hoch wie die anteilige Fläche. Einem nur um 6 % höheren Flächenanteil gegenüber 1991 hat der Geldumsatz sich um 17 Prozentpunkte gesteigert.
3. Vom gesamten Flächenumsatz sind 38 %, d. h. fast 9.600 ha, für gewerbliche Unternehmen durch den Käufer vorgesehen. Bei bebauten Grundstücken für gewerbliche Zwecke ist der Flächenanteil gegenüber 1991 auf das Doppelte gestiegen.
4. Welche Ziele der Nutzung im Eigentumswechsel bei sonstigen Flächen und nicht baufähigem Land vorgesehen sind, war nicht zu ermitteln. Ihr Flächenanteil von ca. 9.200 ha mit einem Geldumsatz von durchschnittlich 1,60 DM/m² ist bedeutsam. Dieser Umstand ist insbesondere den vielfach fehlenden bauplanungsrechtlichen Grundlagen geschuldet.
5. Der Anteil der unbebauten Baufläche am Geldumsatz hat sich zwar gegenüber 1991 um 8 % verringert, ist aber absolut von ca. 1,9 Mrd. DM auf 3,3 Mrd. DM gestiegen (das entspricht 175 %).
6. Gemessen am Gesamtumsatz waren die Anteile für Erholungszwecke und das Wohneigentum noch unbedeutend, trotz der insgesamt ca. 1.250 vorliegenden Kaufverträge.

Die Übersicht zu den Umsätzen zeigt die nachfolgende Grafik.

Umsätze im Vergleich (Anteile %)



Flächenumsatz zu Kreisfläche (Faktor)



Kreisübersicht - Umsätze 1992

kreisfreie Stadt Landkreis	Kaufverträge Anzahl	Fläche ha	Geld Mio. DM
Brandenburg an der Havel	311	114,1	115,9
Cottbus	393	77,2	120,9
Eisenhüttenstadt	212	383,3	44,9
Frankfurt (Oder)	335	483,3	189,3
Potsdam	427	139,4	547,0
Schwedt	124	202,4	57,5
Angermünde	632	579,4	93,8
Bad Freienwalde	535	443,9	51,5
Bad Liebenwerda	543	413,1	40,3
Beeskow	730	347,1	66,5
Belzig	642	642,3	76,3
Bernau	1.304	999,4	535,7
Brandenburg-Land	786	746,1	128,0
Calau	485	408,9	27,4
Cottbus-Land	1.485	575,2	121,7
Eberswalde-Finow	791	432,2	143,6
Eisenhüttenstadt-Land	818	865,2	31,9
Finsterwalde	390	385,4	41,6
Forst	289	278,4	32,1
Fürstenwalde	1.565	918,6	259,9
Gransee	550	392,8	30,4
Guben	213	108,0	22,5
Herzberg	538	454,6	63,3
Jüterbog	370	855,0	30,8
Königs Wusterhausen	1.345	1.286,0	849,2
Kyritz	410	601,1	23,9
Lübben	365	443,3	25,4
Luckau	500	518,2	35,7
Luckenwalde	570	337,0	103,0
Nauen	1.151	773,6	323,9
Neuruppin	1.030	1.142,4	55,7
Oranienburg	1.854	611,3	203,7
Perleberg	955	633,0	95,8
Potsdam-Land	1.722	1.401,7	914,1
Prenzlau	862	805,0	56,4
Pritzwalk	528	384,0	26,6
Rathenow	850	1.306,1	118,4
Seelow	454	870,6	36,9
Senftenberg	838	596,7	166,6
Spremberg	328	91,2	17,6
Strausberg	1.150	505,6	318,8
Templin	597	949,9	50,0
Wittstock	440	680,0	34,1
Zossen	798	857,0	372,7

4.4.2 Bebaute Grundstücke

Neben den im Punkt 4.4.1 dargestellten Gesamtanteilen am Umsatz sollen nachfolgende Übersichten diesen Teilmarkt näher betrachten.

% zum Land	Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
kreisfreie Städte	9	7	23
Landkreise um Berlin	30	30	41
übrige Landkreise	61	63	36
Land	100	100	100

	mittlerer Kaufpreis DM/m ²	Verhältnis zum Landesdurchschnitt %
kreisfreie Städte	173	280
Landkreise um Berlin	84	135
übrige Landkreise	44	71
Land	62	100

Bebaute Grundstücke wurden 1992 im Land Brandenburg zu einem durchschnittlichen Preis von 62 DM/m² veräußert. Gegenüber 1991 bedeutet das eine Steigerung auf 175 %.

Das Preisgefälle zwischen den kreisfreien Städten und den Landkreisen einerseits und zwischen den um Berlin liegenden und den übrigen Landkreisen soll die Tabelle verdeutlichen. Schlußfolgerungen für längerfristige Entwicklungstendenzen lassen sich daraus nicht ableiten.

mittlerer Kaufpreis DM/m ²	bebaut gesamt	darunter	
		Wohnbau	Gewerbebau
kreisfreie Städte insgesamt	173	422	81
dar. Potsdam	687	733	582
Cottbus	279	328	233
Frankfurt (Oder)	187	146	198
Schwedt/Oder	30	287	29
Landkreis um Berlin insgesamt	84	92	113
dar. Potsdam-Land	185	211	174
Oranienburg	116	159	90
Strausberg	133	172	104
Landkreise insgesamt	53	54	52
dar. Eberswalde	79	64	112
Angermünde	73	31	192
Senftenberg	53	38	86
Rathenow	27	45	22
Cottbus-Land	40	48	26
Land	62	71	57

Die mit ca. 550 Verträgen erfaßten Erholungsgrundstücke hatten eine Fläche von 81,2 ha mit einem Geldumsatz von 46,4 Mio. DM. Im Durchschnitt wurde damit ein Kaufpreis von 57 DM/m² erzielt.

Die Landkreise Potsdam-Land (158 DM/m²), Strausberg (143 DM/m²) und Bernau (142 DM/m²) unterstreichen mit den Spitzenwerten zur Zeit ihre im Preis dominierende Position auf diesem Teilmarkt. Die größte Fläche mit fast 24 ha wurde im Landkreis Seelow mit 4 Verträgen zu einem durchschnittlichen Preis von 1,46 DM/m² umgesetzt. (Im Vergleich bei unbebautem Bauland für Erholungszwecke 14,30 DM/m².)

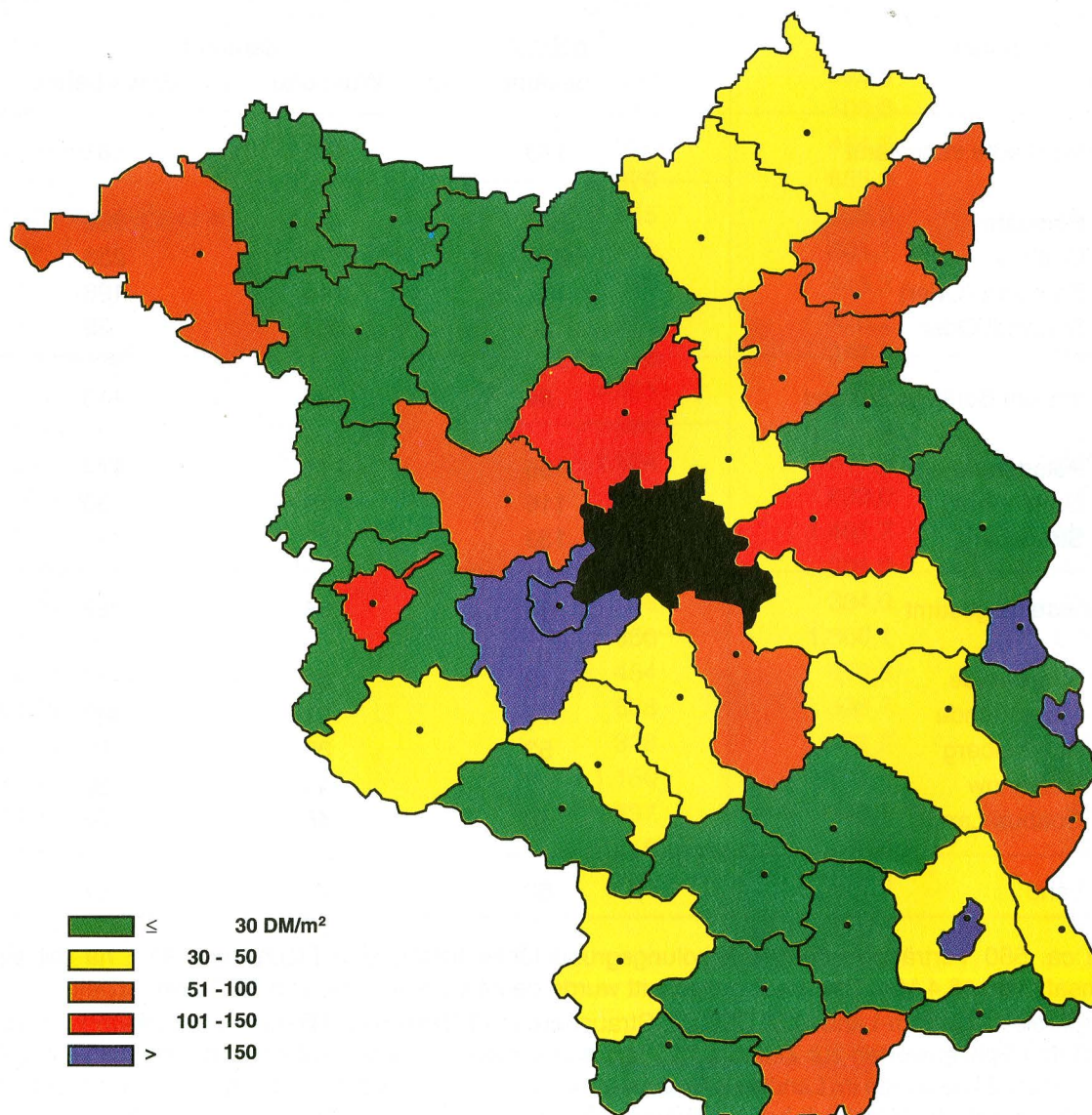
Die höchsten Flächenumsätze wurden registriert:

	absolut in ha	Anteil an Flächenumsatz in %
Brandenburg-Land	366,8	49,2
Fürstenwalde	383,8	41,8
Königs Wusterhausen	298,0	23,2
Zossen	256,0	30,0
Rathenow	280,5	21,5
Senftenberg	240,9	43,4

Den höchsten Geldumsatz wiesen aus:

	absolut in Mio. DM	Anteil an Geldumsatz in %
Potsdam-Stadt	323,0	59,0
Potsdam-Land	385,9	42,2
Königs Wusterhausen	210,6	24,8
Fürstenwalde	151,0	58,1
Frankfurt (Oder)	145,3	76,7
Strausberg	134,9	42,3
Senftenberg	128,3	78,4

Durchschnittliche Kaufpreise für bebaute Grundstücke



4.4.3 Unbebaute Bauflächen

Die Absicht, diesen Teilmarkt für 1992 hinsichtlich einer detaillierten Untersuchung von baureifem Land und Rohbau-/Bauerwartungsland näher zu beleuchten, ist an den vielerorts nicht vorhandenen bauplanungsrechtlichen Grundlagen gescheitert. Die nachfolgenden Aussagen betreffen damit insgesamt das Bauland. Wie aus den Übersichten im Pkt. 4.4.1 ersichtlich, sind die Vertrags- und Flächenanteile der unbebauten Bauflächen gegenüber 1991 leicht angestiegen. Der Geldumsatz ist dagegen um ca. 8 % gesunken, hat aber nach wie vor Priorität.

% zum Land	Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
kreisfreie Städte	4	8	10
Landkreise um Berlin	34	43	72
übrige Landkreise	62	49	18
Land	100	100	100

	mittlerer Kaufpreis DM/m ²	Verhältnis zum Landesdurchschnitt %
kreisfreie Städte	43	110
Landkreise um Berlin	69	162
übrige Landkreise	15	38
Land	40	100

Die mittleren Kaufpreise für unbebaute Bauflächen, die für Wohnbau- und Gewerbebebaue vorgesehen sind, zeigt auszugsweise nachstehende Tabelle:

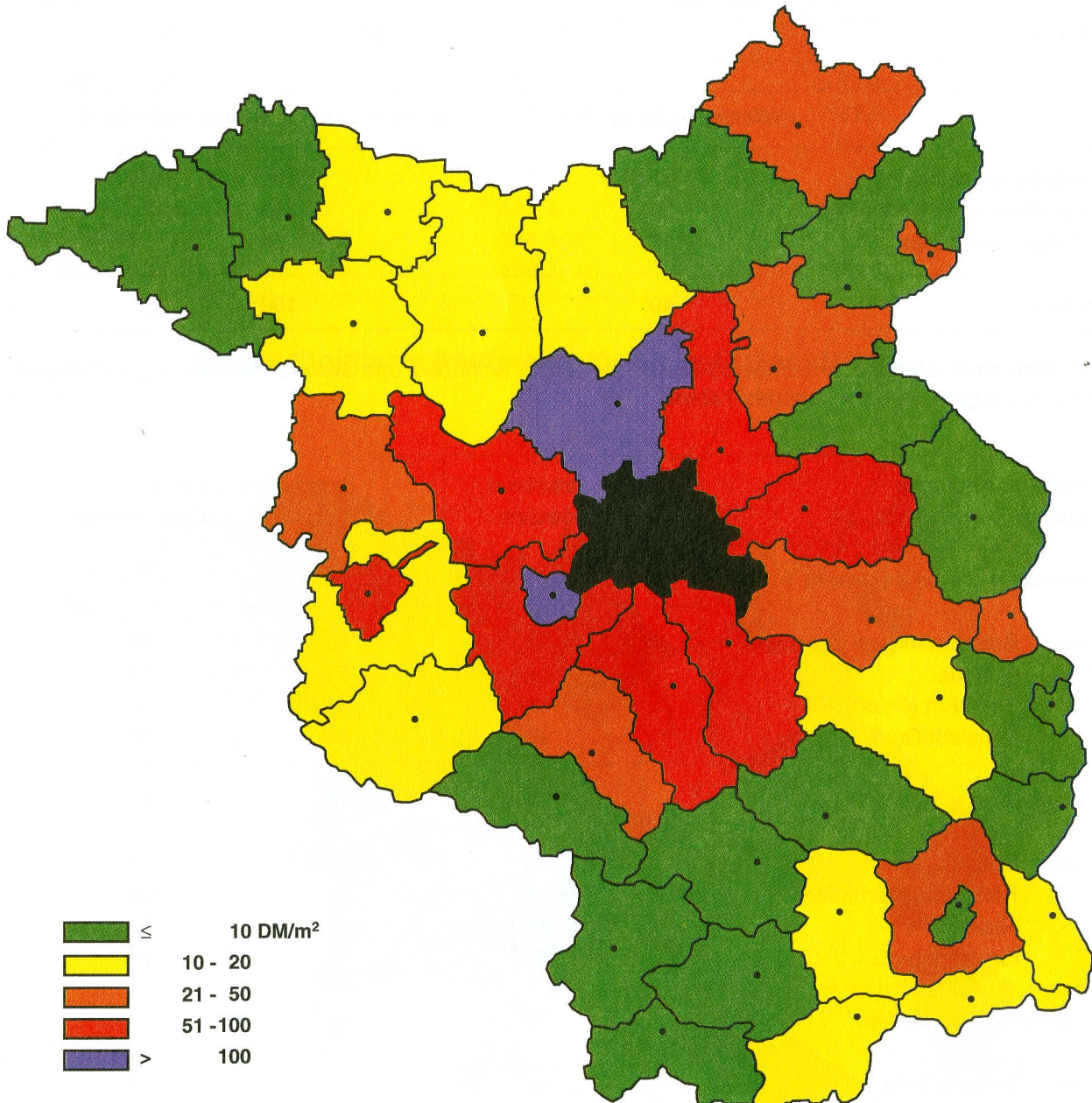
mittlerer Kaufpreis DM/m ²	unbebaut gesamt	darunter für Zwecke	
		Wohnbau	Gewerbebau
kreisfreie Städte insgesamt	43	16	55
dar. Brandenburg an der Havel	61	16	88
Cottbus	55	71	53
Frankfurt (Oder)	36	31	50
Schwedt/Oder	25	14	50
Landkreise um Berlin insgesamt	69	84	67
dar. Bernau	75	88	51
Königs Wusterhausen	88	51	100
Nauen	51	51	51
Oranienburg	103	104	93
Landkreise insgesamt	40	48	35
dar. Angermünde	7	9	7
Eberswalde	40	38	42
Cottbus-Land	21	21	20
Senftenberg	16	11	18
Bad Liebenwerda	9	9	9
Luckenwalde	24	20	25
Rathenow	26	36	10
Wittstock	15	10	10
Land	40	45	37

Unbebaute Bauflächen wurden im Land Brandenburg 1991 zu einem durchschnittlichen Preis von 25 DM/m² erworben. Damit hat sich 1992 eine Steigerung auf 160 % ergeben.

Die Landkreise um Berlin heben sich stark vom Durchschnitt des Landes ab, wobei für das Bauland insgesamt mit 103 DM/m² für Oranienburg und 95 DM/m² für Potsdam-Land Spitzenwerte erreicht worden sind. Sie werden nur noch durch Potsdam-Stadt mit 270 DM/m² übertroffen.

Die erfaßten Umsätze von Bauland zum Zwecke der Erholung lagen unter der 1 %-Grenze. Als Durchschnittspreis ergab sich 29 DM/m². Der größte Flächenumsatz wurde im Landkreis Rathenow mit 17,8 ha bei einem Preis von 19 DM/m², der größte Geldumsatz im Landkreis Oranienburg mit 6,0 Mio. DM bei einem Preis von 125 DM/m² registriert. Die Anzahl der Kauffälle hat 28 bzw. 53 betragen.

Durchschnittliche Kaufpreise der unbebauten Bauflächen



Die höchsten Umsätze für unbebaute Bauflächen wurden registriert:

	absolut in ha	Anteil an Flächenumsatz in %
Angermünde	447,5	77,2
Bernau	537,1	53,7
Königs Wusterhausen	727,0	56,5
Potsdam-Land	519,5	37,1
Seelow	552,7	63,5
Zossen	601,0	70,1

Den höchsten Geldumsatz wiesen aus:

	absolut in Mio. DM	Anteil an Geldumsatz in %
Königs Wusterhausen	637,5	75,1
Potsdam-Land	494,4	54,1
Bernau	403,1	75,2
Zossen	261,5	70,2
Potsdam-Stadt	206,0	37,7
Nauen	196,9	60,8

In 16 von 38 Landkreisen konnte auf der Grundlage von Entwürfen bauplanungsrechtlicher Dokumente und Informationen zu bauplanungsrechtlichen Absichten das unbebaute Bauland weiter differenziert werden.

	Kaufverträge	Flächenumsatz Anteile in %	Geldumsatz	Ø Kaufpreis DM/m ²	Ø Fläche je Kauffall m ²
baureifes Land	65	31	28	34	2.600
Rohbau- bzw. Bau- erwartungsland	35	69	72	38	12.000
Bauland gesamt	100	100	100	37	6.150

Beim baureifen Land haben Wohnbau- und Gewerbebezüge beim Flächen- und Geldumsatz jeweils gleiche Anteile von 50 %.

Beim Rohbau-/Bauerwartungsland sind über 70 % der gekauften Flächen für Gewerbebezüge vorgesehen. In den Landkreisen Königs Wusterhausen, Zossen und Oranienburg sowie der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) ergab diese Untersuchung deutlich höhere Anteile zwischen 80 bis 90 %, was das hohe Kaufinteresse im Umland Berlins und im nahen Umfeld der kreisfreien Städte unterstreicht.

4.4.4 Sonstige Flächen

In die nachfolgenden Betrachtungen sind die land- und forstwirtschaftlichen und nicht bebauungsfähigen Flächen, z. T. auch sonstige Flächen, einbezogen.

Wie aus Punkt 4.4.1 ersichtlich, haben sich die Kauffallanteile zu 1991 kaum verändert, der Umsatz von Fläche und Geld um ca. 10 % verringert.

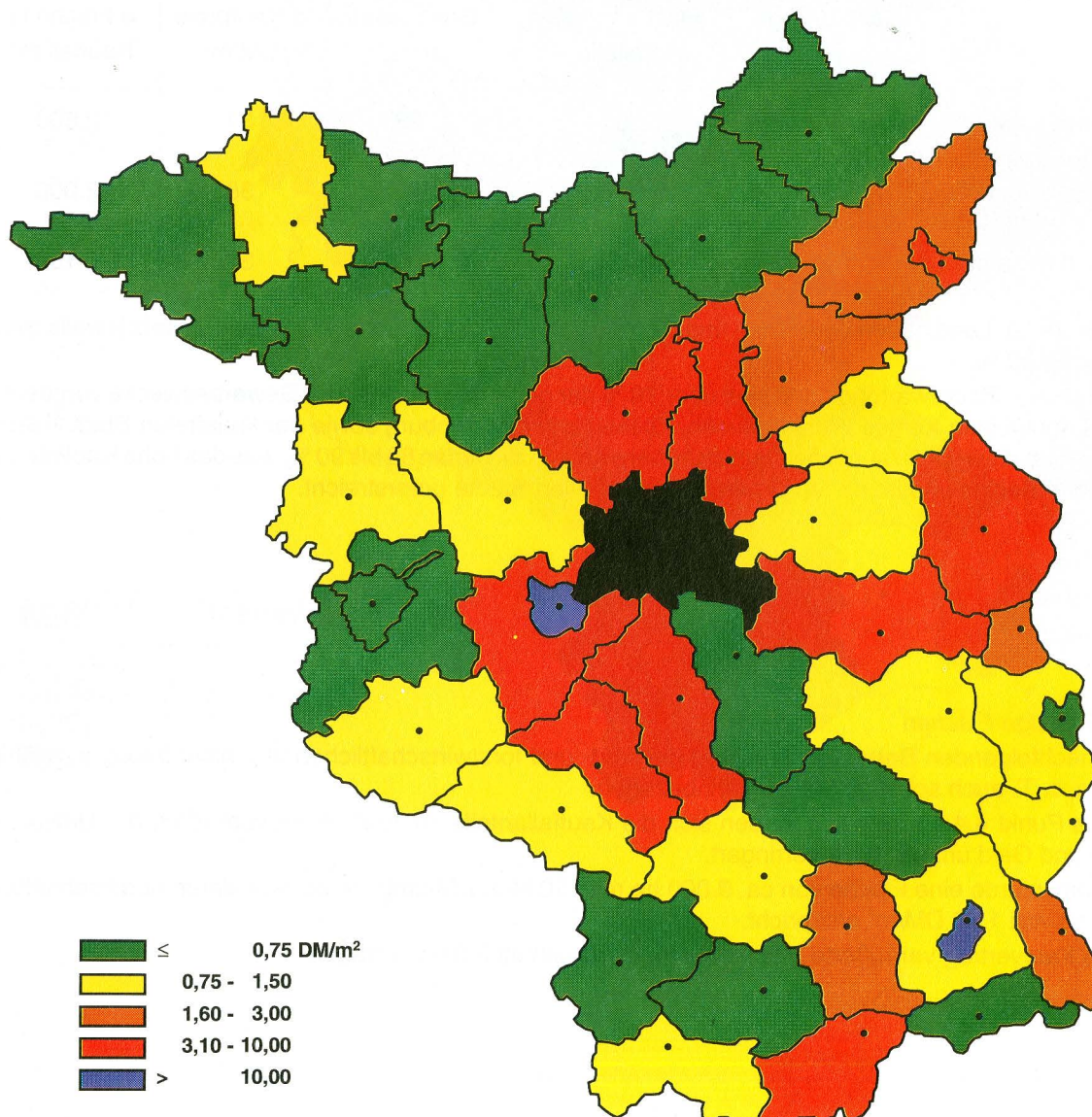
Insgesamt wurde eine Fläche von ca. 9.000 ha mit 150 Mio. DM umgesetzt, was einem durchschnittlichen Kaufpreis von 1,60 DM/m² entspricht.

Die pro Kaufvertrag veräußerte Fläche hat im Durchschnitt 2,9 ha betragen.

Nachfolgende Tabelle zeigt die Daten ausgewählter Kreise und Städte:

	absolute Fläche ha	Anteil zum Flächenumsatz %	Ø Kaufpreis DM/m ²
Potsdam-Stadt	16,0	11,5	112,50
Cottbus-Stadt	2,8	3,6	35,70
Frankfurt (Oder)	222,7	57,2	1,90
Potsdam-Land	674,1	48,1	5,44
Fürstenwalde	108,4	9,1	4,60
Oranienburg	433,8	71,0	3,05
Nauen	204,5	26,4	0,75
Königs Wusterhausen	260,0	20,2	0,40
Seelow	206,8	23,8	3,85
Eberswalde	211,7	49,0	2,40
Forst	198,2	71,2	1,60
Rathenow	896,0	68,6	1,05
Prenzlau	664,0	82,5	0,70
Neuruppin	106,2	39,4	0,50
Wittstock	383,1	56,3	0,35

Durchschnittliche Kaufpreise für sonstige Flächen



4.4.5 Eigentumswohnungen

Die erstmals registrierten Kaufverträge über Eigentumswohnungen lassen noch keine Schlußfolgerungen über diesen Teilmarkt zu und sind nur punktuell zu werten. Die übersandten Verträge waren darüber hinaus wenig aussagefähig, eine Nachbesserung durch Auswertung war in den meisten Fällen noch nicht möglich.

Kreis	Verträge	Geldumsatz Mio. DM	ø Kaufpreis pro Vertrag TDM	Kaufpreissumme DM/m ² Wfl.
Brandenburg-Stadt	1	0,2	200	—
Brandenburg-Land	41	15,7	383	3.400 - 4.000
Bad Freienwalde	36	1,6	44	ø 1.350
Bernau	85	21,5	253	3.900 - 4.300
Strausberg	90	14,6	162	2.400 - 4.000
Nauen	25	16,5	660	4.000 - 6.000 *
Gesamt	278	70,1	252	—

* Komfortwohnungen Baujahr 1992

5. Sonstige Untersuchungen und Ergebnisse

5.1 Vergleich mit Baulandpreisen Bundesrepublik

Einen Vergleich der Kaufwerte für unbebaute Bauflächen des Landes Brandenburg mit statistischen Aussagen des Bundesamtes über das IV. Quartal 1992 zeigt folgende Tabelle:

	alle Arten ø-Preis DM/m ²	baureifes Land		Rohbau-/Bauerwartung	
		Anteil Fläche	ø-Preis DM/m ²	Anteil Fläche	ø-Preis DM/m ²
Bundesrepublik gesamt	54,32	42 %	93,20	42 %	22,84
dar. alte Bundesländer	90,76	60 %	124,75	16 %	50,04
neue Bundesländer	23,36	27 %	33,72	64 %	17,16
Land Brandenburg	40,00	26 %	34,00 *	74 %	38,00 *

* ø von 16 der 38 Landkreise

5.2 Pachtzins für Kleingärten

Verstärkt sind an die örtlichen Gutachterausschüsse 1992 Anträge zur Festlegung der ortsüblichen Pachtzinsen gemäß § 5 Abs. 2 des Bundeskleingartengesetzes gestellt worden.

Die Anforderungen konnten aufgrund fehlender Daten und Kapazitäten nicht immer durch ein Gutachten erfüllt werden, so daß auch im Zusammenwirken mit den Kommunen und Verbänden Pachtzinsen in Form von Beschlüssen und Satzungen, Vereinbarungen u. a. wirksam geworden sind.

Den Geschäftsstellen gelangten nachfolgende Werte zur Kenntnis, die nur ein Anhaltspunkt sein können.

Zossen	Gutachten über örtlichen Pachtzins	7,63 Pfg./m ²
Oranienburg	Empfehlung für ein Gutachten ortsübl. Pachtzins	8-10 Pfg./m ²
Rathenow	Amtsblatt über Pachtzins ohne Bebauung	10 Pfg./m ²
	Bebauung bis 25 m ²	35 Pfg./m ²
	Staffelung	bis 80 Pfg./m ²
Königs Wusterhausen	Vereinbarung Landrat-Verband	20-22 Pfg./m ²
Calau	ohne nähere Kenntnis	8 Pfg./m ²

Fürstenwalde	ohne nähere Kenntnis	20 Pfg./m ²
Eberswalde	ohne nähere Kenntnis	18 Pfg./m ²
Bernau	ohne nähere Kenntnis	22 Pfg./m ²
Cottbus-Stadt	ohne nähere Kenntnis — ab 1993	18 Pfg./m ²
Frankfurt (Oder)	Vereinbarung Stadtverwaltung-Verband	
	ab 1993	10 Pfg./m ²
	ab 1994	18 Pfg./m ²
Brandenburg-Stadt	Beschluß Stadtverordnetenversammlung	
	alte Verträge ab 1993	6 Pfg./m ²
	1994	10 Pfg./m ²
	1995	14 Pfg./m ²
	neue Verträge ab 1993	14 Pfg./m ²

5.3 Gewerbegebiete im Berliner Umland

Eine Einzelfalluntersuchung für einen Grundstücksteilmarkt „Gewerbeansiedlung“ im Berliner Umland konnte nur für die Landkreise Potsdam-Land und Bernau durchgeführt werden. Die Ergebnisse lassen aus Gründen schwieriger Zuordnungen, unklarer Aussagen über die zukünftige Nutzung und fehlender bauplanungsrechtlicher Unterlagen keine Schlußfolgerungen für das gesamte Umland zu.

Landkreis Potsdam-Land

	Umsatz-Anteile		Ø Kaufpreis DM/m ²
	Fläche %	Geld %	
Bebaute Grundstücke	64	60	94
davon dienstleistendes Gewerbe	45	74	285
produzierendes Gewerbe	55	26	84
Unbebautes Bauland	29	15	48
davon dienstleistendes Gewerbe	61	48	37
produzierendes Gewerbe	7	5	35
allgemeines Gewerbe	32	47	71

Eine territoriale Betrachtung bei den bebauten Grundstücken zeigt flächenmäßig in Teltow, Caputh und Werder und beim Geldumsatz in Teltow, Michendorf und Groß Glienicke exponierte Lagen:

	Fläche ha	Ø Kaufpreis DM/m ²
Teltow	21,4	690
Groß Glienicke	0,9	211
Michendorf	1,5	187
Busendorf	6,2	31
Werder	5,9	25
Caputh	25,4	3

Damit sind vorgenannte Durchschnittspreise nicht repräsentativ.

Bei den unbebauten Bauflächen ist der Anteil des allgemeinen, zur Zeit nicht eindeutig zuordenbaren und gemischten Gewerbes sehr hoch, so daß die Durchschnittswerte für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe durchaus beeinflusst werden können.

Allgemein läßt sich aber schon schlußfolgern, daß das produzierende Gewerbe trotzdem unter einer 20 %-Grenze bleibt und nicht dominiert.

Territorial liegen die Schwerpunkte in

	Fläche ha	Ø Kaufpreis DM/m ²
Stahnsdorf	9,1	175
Teltow	5,6	171
Fahrland	9,3	40
Plötzin/Plessow	67,8	25
Wittbrietzen	19,0	16

Insgesamt ist in Potsdam-Land für gewerbliche Zwecke gegenüber 1991 im Flächenumsatz ein Rückgang auf ca. 40 % und im Geldumsatz eine Steigerung auf über 25 % zu verzeichnen.

Die Ursachen können gesehen werden in einem Rückgang des Grundstücksverkehrs von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Bauerwartungsland einerseits und einer Zunahme von bebauten und baureifen Grundstücken in guter Lage, insbesondere für Geschäfts- und Verwaltungsbauten andererseits.

Landkreis Bernau

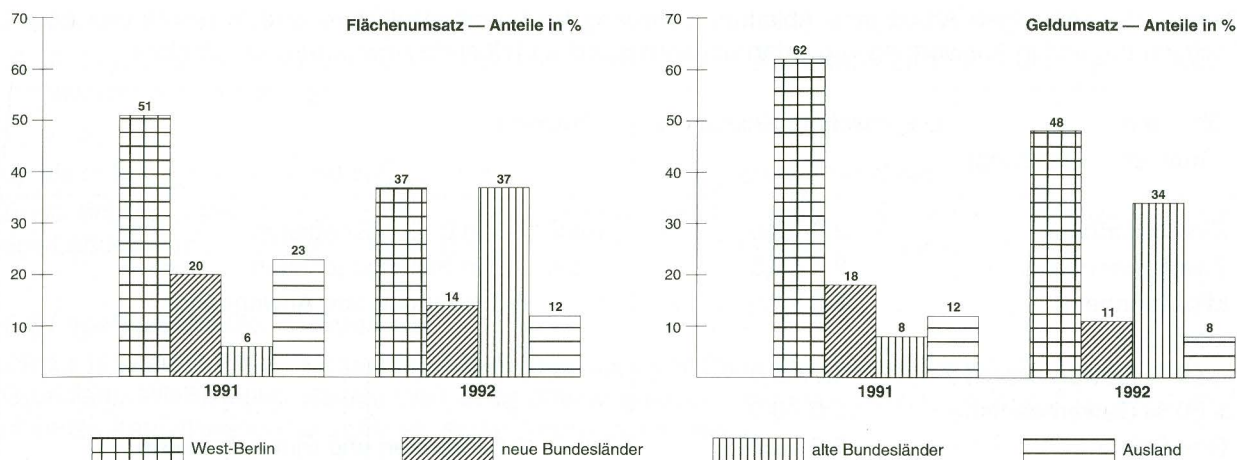
	Umsatz-Anteile		Ø Kaufpreis DM/m ²
	Fläche %	Geld %	
Bebaute Grundstücke	37	30	36
davon dienstleistendes Gewerbe	66	64	34
produzierendes Gewerbe	34	36	38
Unbebaute Bauflächen	35	24	52
davon dienstleistendes Gewerbe	96	99	61
produzierendes Gewerbe	4	1	10

Auch vorgenannte Durchschnittswerte lassen sich damit nicht verallgemeinern, sondern stellen einen ersten Anhaltspunkt dar.

5.4 Erwerber im Gebiet Potsdam

Wie schon für 1991 wurde wiederum eine gesonderte Erfassung der Käuferkreise im Raum Potsdam durchgeführt.

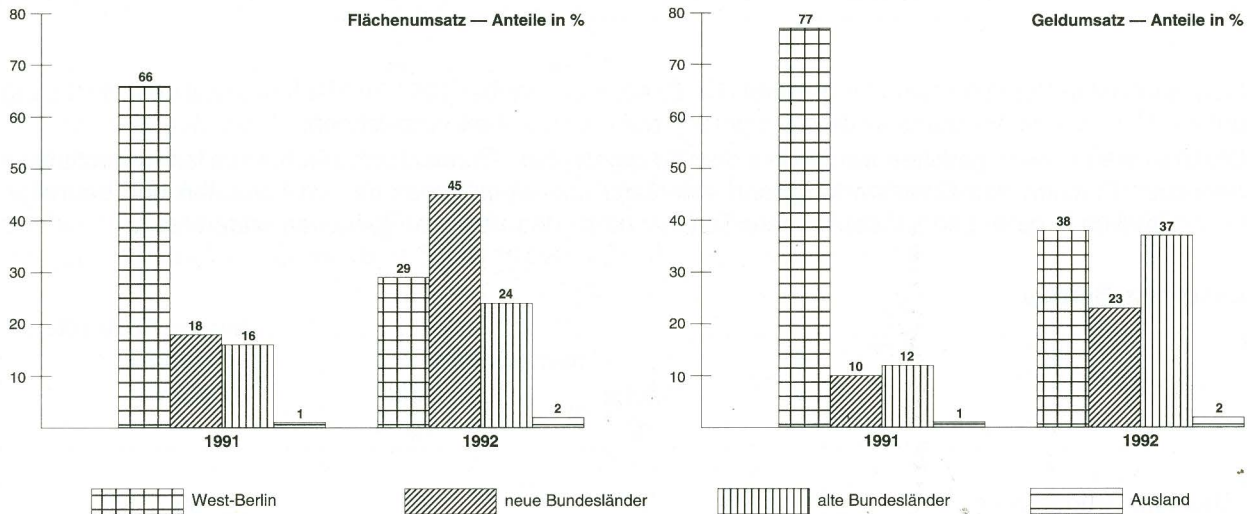
Potsdam-Stadt



Durchschnittliche Kaufpreise pro m²

	Ø Gesamt	West-Berlin	neue Bundesländer	alte Bundesländer	Ausland
1991	207	253	191	240	107
1992	394	504	317	352	259
Steigerung %	190	199	166	147	242

Potsdam-Land



Durchschnittliche Kaufpreise pro m²

	Ø Gesamt	West-Berlin	neue Bundesländer	alte Bundesländer	Ausland
1991	35	41	19	26	34
1992	65	85	33	101	64
Steigerung %	186	207	174	388	188

Nach einer überschlägigen Betrachtung kann davon ausgegangen werden, daß diese Anteile und Preise für das westliche und nordwestliche Umland Berlins verallgemeinert werden können.

5.5 Liegenschaftszinssätze

Die Gutachterausschüsse des Landes haben bis auf Oranienburg bisher keine Liegenschaftszinssätze veröffentlicht.

Da aus der bisherigen Arbeit eine Ableitung schwierig bzw. unmöglich war, wird in Anlehnung an die Fachliteratur und in Auswertung von Erfahrungsaustauschen folgende Anwendung empfohlen:

Objektart (Grundstücksnutzung)	Liegenschaftszinssatz %	Hinweise
Einfamilienhaus	2,0 - 3,0	max. 3,5 in Ballungsgebieten
Zweifamilienhaus	2,5 - 3,5	max. 4,0 in Ballungsgebieten
Mietwohnhaus	3,0 - 5,0	5,0 vorzugsweise Anwendung
Mischbau		
< 50 % Gewerbeanteil	4,0 - 5,0	
> 50 % Gewerbeanteil	5,0 - 6,0	
Gewerbe	5,5 - 8,0	8,0 Fabriken und Einkaufsmärkte
Geschäfte	5,0 - 6,5	6,5 für Läden im EG und darüber Büros u. ä.

Zu beachten ist:

- Der Zinssatz ist um so höher anzusetzen, je unsicherer die nachhaltige Erzielung der Grundstückserträge bzw. je risikobehafteter die Grundstücksnutzung eingeschätzt wird.
- Je größer die Restnutzungsdauer der Gebäude, um so größer der Liegenschaftszinssatz.
- Ländliche Strukturen haben niedrigere Zinssätze als städtische oder Ballungsgebiete.

5.6 Gutachten der Gutachterausschüsse

Die in der Kaufpreissammlung ausgewerteten und gespeicherten Daten des Grundstücksmarktes sind eine wesentliche Voraussetzung für marktgerechte Verkehrswertermittlungen. Nur dem Gutachterausschuß ist seine Kaufpreissammlung direkt und vollständig zugänglich. Damit verfügt er mit einem solchen Fundus über gute Voraussetzungen für die Wertermittlung. Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg haben 1992 insgesamt 242 Verkehrswertgutachten erarbeitet und abgegeben. 33 % der Gutachten betrafen dabei Grundstücke in den kreisfreien Städten. Bei den Landkreisen war eine besondere Konzentration in Perleberg, Strausberg, Wittstock, Zossen und Cottbus-Land zu verzeichnen.

Antragsteller	Anzahl	Anteil %
natürliche Personen	61	25,2
Kommunen	122	50,4
Sozialämter	8	3,3
übrige Behörden	30	12,4
sonstige juristische Personen	31	8,7

6. Bodenrichtwerte

6.1. Gesetzlicher Auftrag

Durch die im Baugesetzbuch und in der Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte Brandenburg festgelegte Verpflichtung, Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen, ist es auf eine besondere Weise möglich geworden, einen breiten Interessentenkreis über Grundstückswerte zu informieren.

Der Bodenrichtwert ist ein aus den Kaufpreisen ermittelter, durchschnittlicher Lagewert für ein Gebiet mit im wesentlichen gleichen Nutzungs- und Wertverhältnissen; er ist bezogen auf ein Grundstück, dessen Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären.

Die Bodenrichtwerte beziehen sich in der Regel auf baureife Grundstücke, bei denen Erschließungsbeiträge im Umfang des § 128 Abs. 1 des Baugesetzbuches im Wert enthalten sind.

Die Bodenrichtwerte werden dargestellt

a) für lagetypische Grundstücke auf Bodenrichtwertkarten für die kreisfreien Städte und die Landkreise (siehe folgende Auszüge)

und

b) als gebietstypische Werte in Übersichten gemäß Punkt 6.3 dieses Berichtes.

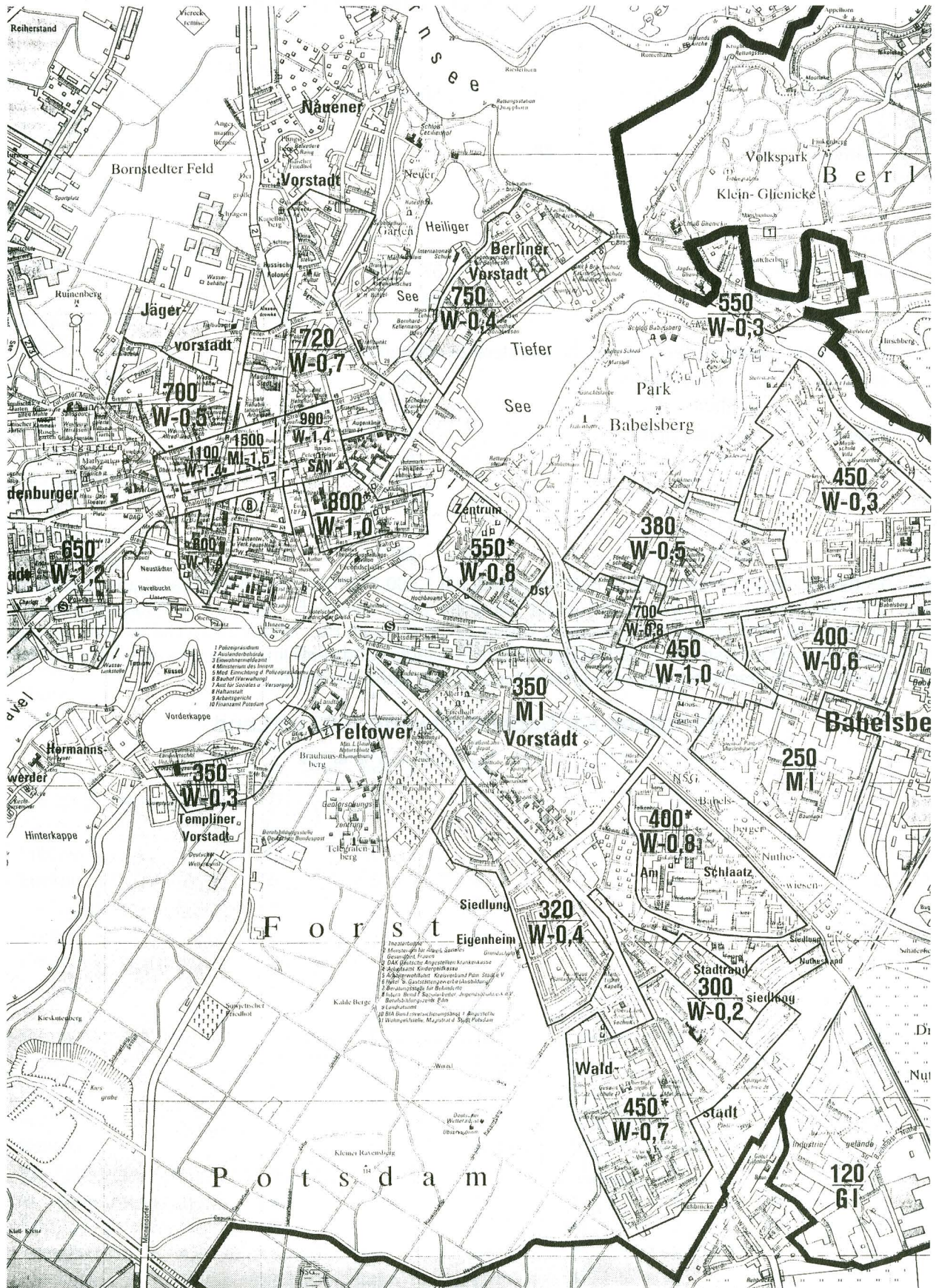
Bodenrichtwertkarten können bei den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und beim Kartenvertrieb des Landesvermessungsamtes in Potsdam und Frankfurt (Oder) käuflich erworben werden.

6.2 Lagetypische Bodenrichtwerte

Die für 1992 durch die Gutachterausschüsse beschlossenen Richtwerte haben über 31.000 Kaufverträge als Grundlage. Wie im Geschäftsjahr 1991 ist die Ableitung noch differenziert und infolge der nicht immer ausreichenden Kauffallmenge territorial als erster Ansatz zu betrachten.

Insgesamt wurden 2.600 Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke ermittelt. Damit konnte eine höhere flächendeckende Aussage erreicht werden.





Gegenüber 1991 hat es nachfolgende Entwicklungen bzw. Veränderungen gegeben:

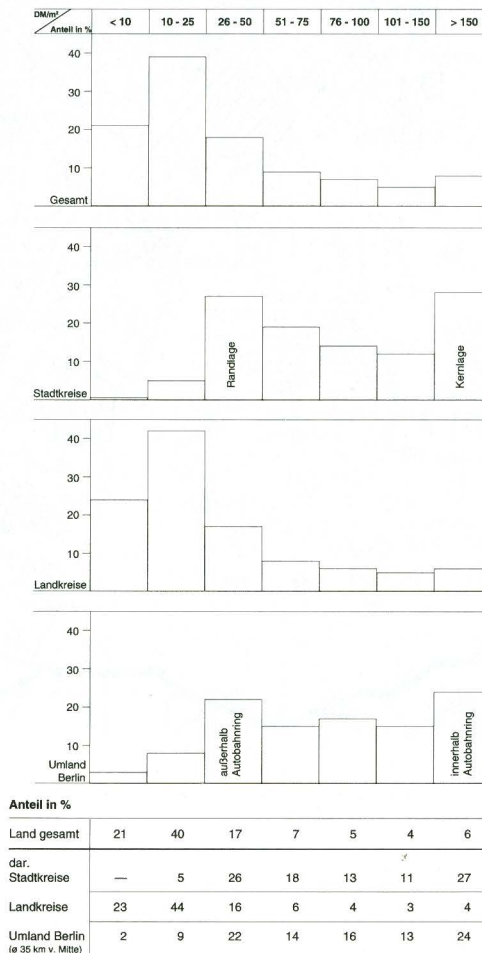
Angaben in %	Veränderungen BRW 1992 zu 1991					
	niedriger	gleich	Steigerung um	Steigerung um	Steigerung um	Steigerung um
			≤ 50 %	51-100 %	101-200 %	> 200 %
Land Brandenburg	7	45	29	12	6	1
	52		48			
darunter Stadtkreise	1	47	37	10	5	0
Landkreise	9	44	28	12	6	1

Erhöhungen der Bodenrichtwerte sind insbesondere zu verzeichnen

im Stadtkreis	Frankfurt (Oder)	76 %
	Cottbus	62 %
im Landkreis	Cottbus-Land	74 %
	Fürstenwalde	89 %
	Wittstock	74 %
	Strausberg	98 %
	Bad Freienwalde	97 %
	Senftenberg	93 %

Der höchste Bodenrichtwert wurde in Potsdam-Stadt mit 1.500 DM/m² für bebautes Mischgebiet beschlossen, die niedrigsten Werte von 4 DM/m² für baureifes Land weisen Perleberg und Pritzwalk aus. Die Bodenrichtwerte 1992 im Land Brandenburg liegen zu ca. 60 % im Bereich bis zu 25 DM/m². Wie aus der Übersicht erkennbar, bestehen zwischen den kreisfreien Städten und dem Umland Berlins einerseits und den Landkreisen andererseits bedeutsame Unterschiede in der Höhe der Werte.

Verteilung der Bodenrichtwerte 1992 im Land



Verteilung der Bodenrichtwerte 1992 in den Kreisen

Anteile in %	Bodenrichtwerte DM/m ² im Anteil %						
	< 10	10-25	26-50	51-75	76-100	101-150	> 150
Brandenburg a. d. Havel	0	2	29	21	12	13	23
Cottbus	0	3	36	20	12	16	13
Eisenhüttenstadt	6	7	40	27	13	7	0
Frankfurt (Oder)	0	10	42	16	20	6	6
Potsdam	0	0	0	0	0	3	97
Schwedt/Oder	0	11	12	26	21	16	14
Angermünde	81	18	1	0	0	0	0
Bad Freienwalde	0	85	5	5	0	5	0
Bad Liebenwerda	53	40	2	5	0	0	0
Beeskow	25	62	7	3	2	0	1
Belzig	15	65	12	7	0	1	0
Bernau	0	13	27	17	21	15	7
Brandenburg-Land	0	63	35	2	0	0	0
Calau	24	50	13	6	6	1	0
Cottbus-Land	13	66	18	3	0	0	0
Eberswalde-Finow	4	55	23	5	5	4	4
Eisenhüttenstadt-Land	15	75	8	2	0	0	0
Finstertal	57	30	9	0	0	4	0
Forst	11	48	21	10	8	2	0
Fürstenwalde	8	33	19	12	3	13	12
Gransee	15	68	11	3	0	3	0
Guben	11	48	21	10	8	2	0
Herzberg	58	34	2	5	1	0	0
Jüterbog	2	55	23	8	6	4	2
Königs Wusterhausen	0	8	27	18	17	8	22
Kyritz	32	57	8	0	2	1	0
Lübben	48	42	7	0	0	3	0
Luckau	39	35	22	0	4	0	0
Luckenwalde	0	79	8	3	4	3	3
Nauen	8	39	10	10	15	6	12
Neuruppin	6	77	11	3	2	1	0
Oranienburg	0	9	22	15	16	14	24
Perleberg	58	12	21	3	5	1	0
Potsdam-Land	0	8	29	17	12	12	22
Prenzlau	47	42	2	7	0	2	0
Pritzwalk	70	14	10	2	4	0	0
Rathenow	0	75	17	6	0	2	0
Seelow	5	86	7	0	2	0	0
Senftenberg	0	70	18	4	3	0	5
Spremberg	9	57	17	4	9	4	0
Strausberg	0	16	34	14	7	10	19
Templin	40	49	4	4	3	0	0
Wittstock	21	42	11	13	10	8	5
Zossen	0	24	42	10	5	2	17

6.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

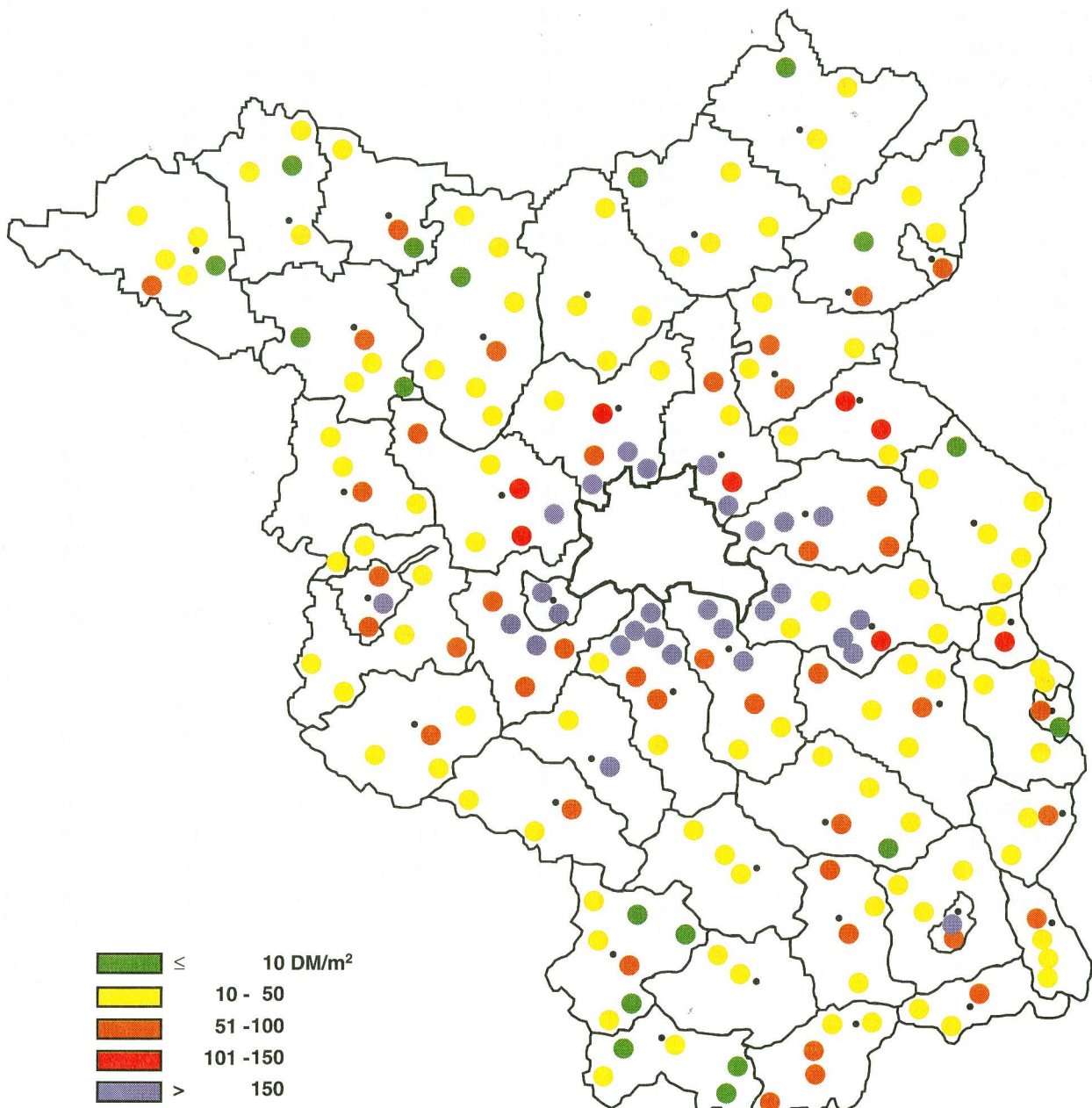
Für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden werden zusätzlich zu den lagetypischen Richtwerten auch kreisweise „Übersichten über die Bodenrichtwerte“ erarbeitet. Bei der Auswahl der typischen Orte kommt es im wesentlichen darauf an, Orte zu erfassen, die für die Struktur eines Gebietes, Kreises oder Landes maßgebend sind. Die Aussage ist für 1992 nach wie vor in Ansätzen möglich und auf Grund der Kauffalldaten und noch nicht ausreichender Auswertung nicht für jede Grundstücksart und Lage vorhanden. Im Verwendungsfalle sollte die zuständige Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konsultiert werden.

Für die kreisweisen Übersichten sind zu beachten:

- Abkürzungen: Gwb Geschoßwohnungsbau
- KS Kreisstadt
- MZ Mittelzentrum
- MZB Mittelzentrum um Berlin

— Erschließungszustand: Die in Klammern dargestellten Werte sind erschließungsbeitragspflichtig.

Übersicht über die Bodenrichtwerte



Bodenrichtwertübersicht 1992 - Kreisfreie Städte -

Stadt Stadtteil	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 532 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb	-/800	-/350	-/120			
nördl. Silokanal	-/Gwb	90/150	60/120	25/90		65	
südl. Silokanal	-/Gwb	90/120	50/100	30/60	50	30	
Kirchmöser	-/Gwb		50/50				
Cottbus	Oberzentrum 2.586 EW/km ²						
Zentrum		700	450	250		70	
Stadtteil in Randlage		80	50	30	30		15
Eisenhüttenstadt	Mittelzentrum 916 EW/km ²						
Zentrum					90	60	
Randlage		50	40	25	60	30	
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 578 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb	80/120	60/100	50/80	60	50	30
Randlage		50	40	25			
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1.382 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb	750/1500	650/1100	-/800	800		550
Babelsberg	-/Gwb	450/700	400/380	250			
Stadttrand		400	300	250	450		400
Schwedt	Mittelzentrum 648 EW/km ²						
Zentrum westl. B 2 Industriegebiete			90		80	60	25

Bodenrichtwertübersicht 1992 - Landkreise -

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Angermünde							
Angermünde							
Zentrum	-/Gwb	KS		75/55	45		
Randlage	-/Gwb		40	30/40	20	14	10
Gartz			25	15	10		10
Greifenberg				15	8		
Passow				9			
Tantow				8			
Vierraden			40	20	15		15
Bad Freienwalde							
Bad Freienwalde							
Zentrum		KS			(120)		
allg. Lage					(70)		(15)
Randlage					(35)		
Falkenberg und Hohenwutzen					(25)		
Heckelberg					(20)		
Neurüdnitz					(10)		
Wriezen							
Zentrum					(110)		
allg. Lage					(55)		(15)
Randlage					(25)		
Bad Liebenwerda							
Bad Liebenwerda							
Gröden		KS			23		22
Hohenleipisch					8		
Marxdorf					10		
Mühlberg					5		
					12		10
Beeskow							
Ahrensdorf							
Beeskow					13		
Zentrum		KS	170		90	60	
Randlage			60		45	30	17
Groß-Rietz					15		
Lieberose					25		10
Ranzig					20		
Storkow							
Zentrum					60		
Randlage					30		16
Belzig							
Belzig							
Zentrum	-/Gwb	KS	-/120				
Randlage	-/Gwb		70	50/50	30		(9)
Brück			35	30	20		30
Görzke			15				
Niemegk			35				12
Wiesenburg			25				20
Bernau							
Bernau							
Zentrum	-/Gwb	KS, MZB	150/230	(70)/100			
Randlage			150	(50)			

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Biesenthal		(80)	(60)				
Blumberg		110					
Eiche		(240)					
Schönow		95	(75)				
Wandlitz			(165)				
Werneuchen		(110)					
Zepernick		(150)	180				
Brandenburg-Land							
Golzow			35				
Lehnin			60				
Pritzerbe			35				
Wusterwitz			40				
Ziesar			40				
Calau							
Altdöbern			30*				
Calau	KS	90*	70/60*	25	33	10	
Lehde			30*				
Lübbenau	MZ	100*	60*				
Vetschau		55/80*	25	20	20		
Cottbus-Land							
Burg		38	20				
Drebkau				22			
Gallinchen		50			35	25	
Kolkwitz		35	24	13			
Peitz			33	25			9
Eberswalde-Finow							
Altenhof		(80)					
Britz		(30)			(25)		
Chorin		(50)					
Eberswalde							
Zentrum	-/Gwb	KS, MZ	-/160	-/90	-/50		
Randlage	-/Gwb		80/80	(30)/50	(20)	(20)	
Finowfurt			85	(40)	(15)	(50)	(10)
Joachimsthal			(50)	(40)	(20)		
Niederfinow	-/Gwb		(50)	(30)/45	(20)/30		22
Oderberg			(30)	(25)			
Sommerfelde			(50)			(55)	
Eisenhüttenstadt-Land							
Brieskow-Finkenheerd				22			
Fünfeichen		22			15		
Müllrose		60	25		25		
Neuzelle			25				
Wiesenu			22		10		
Ziltendorf			12			7	
Finsterwalde							
Finsterwalde	KS, MZ	45	25			8	
Friedersdorf			6				
Göllnitz			6				
Rückersdorf			7				
Sonnenwalde			15			9	

* gemischte Bauflächen

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Forst							
Döbern		55	35	25			
Forst	KS, MZ	130	60	35			6
Simmersdorf				12			
Fürstenwalde							
Arensdorf			15				
Bad Saarow							
Zentrum			200				
Ost			150				
West			180				
Erkner		230	160		100		
Fürstenwalde	KS, MZ						
Zentrum			160		340		
Nord		110	75		50		
Süd		150	110	70		35	
Gosen			155				
Hangelsberg			35				
Jacobsdorf			17				
Rauen			40				
Rüdersdorf		100	65		30		
Schöneiche							
Zentrum		250					
Randlage		220	125				
Spreenhagen			30		28		
Woltersdorf			150				
Gransee							
Gransee	-/Gwb KS	45	30/35	20	25	20	15
Grüneberg	-/Gwb		20	-/15	15	10	
Himmelpfort		50	30	20			
Kraatz			15				
Zehdenick	-/Gwb	50	35/40	25	25	20	15
Guben							
Guben	KS, MZ	90	55	25		25	15
Jänschwalde		17					
Schenkendöbern		15			12		
Herzberg							
Herzberg							
Zentrum	KS	80	60				
Randlage		25	20	15		(7)	
Freileben			7				
Schmerkendorf			11				
Schönewalde							
Zentrum			15				
Randlage						(3)	
Züllsdorf			5				
Jüterbog							
Blönsdorf			(20)				
Herbersdorf			(10)				
Jüterbog							
Zentrum	-/Gwb KS		-/165				
Randlage	-/Gwb	50	-/80			35	
Lüdendorf			(10)				

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Oehna			(12)				
Treuenbrietzen							
Zentrum	-/Gwb		-/100				
Randlage		50				(13)	
Königs Wusterhausen							
Bestensee			120				
Groß Köris			70	55			
Halbe			40				
Königs Wusterhausen	KS, MZB	220	190			380	
Mittenwalde			80				
Münchehofe			20				
Waltersdorf			250				
Wolzig			50				
Zeuthen			250	220			
Kyritz							
Barsikow			8				
Demerthin			15				
Dessow			12				
Hohenofen			10				
Koppenbrück			6				
Kyritz	KS	120	80	40		10	
Neustadt			25			10	
Stolpe			20				
Wusterhausen			35				
Lübben							
Alt Schadow			15*				
Byhleguhre			10*				
Dürrenhofe			5*				
Goyatz			25/12*				
Lübben	KS, MZ	120*	30/50*	20			
Straupitz			8				
Luckau							
Dahme		50*	28	15			
Gießmannsdorf			12*				
Golssen		30					
Karche-Zaacko			10*				
Luckau	KS	85*	40	25	30	15	
Walddrehna			10*				
Luckenwalde							
Blankensee			25				
Dobbrikow			30				
Klein Schulzendorf			20			15	
Luckenwalde							
Zentrum	KS, MZ	300	200				
Randlage		80	60		40		
Petkus			18			15	
Schönhagen			20			15	
Trebbin							
Zentrum		120	80				
Randlage		40	30			20	

* gemischte Bauflächen

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Nauen							
Bergerdamm				10			
Falkensee		260	230				
Friesack			60				
Ketzin		160	100	80			
Nauen							
Zentrum	-/Gwb	KS, MZB	-(220)				
Randlage			200	120	70		
Vietznitz				10			
Wustermark			130	100			
Neuruppin							
Alt-Ruppin				45			
Fehrbellin				30			
Flecken Zechlin				23			
Garz				12			
Linum				19			
Lindow				39			
Neuruppin		KS, MZ	150	90	25	30	
Rheinsberg			66	30			
Oranienburg							
Beetz-Sommerfeld			70	40	20	5	
Glienicke			450	400			
Hennigsdorf	-/Gwb	MZB		150/160		50	35
Hohen Neuendorf			290		200		10
Liebenwalde	-/Gwb			50/80			25
Oranienburg	-/Gwb	KS, MZ	230/350	140/160	100	60	40
Velten	-/Gwb		150/170	90			50
Perleberg							
Bad Wilsnack			30	20	10	50	15
Breese			25	18			15
Glöwen				8		10	8
Karstädt			30			30	15
Kleinow			6				
Perleberg		KS	50	30	15	120	70
Weisen			30	20	22	25	15
Wittenberge	-/Gwb	MZ	40	35/100	20	130	80
Potsdam-Land							
Beelitz	-/Gwb		100	80/80	60		80
Caputh	-/Gwb		300	230/180	150		100
Groß-Kreutz	-/Gwb		80	60/60	35		40
Kleinmachnow	-/Gwb		600	500/500			
Stahnsdorf			350	300	250	360	
Teltow	-/Gwb	MZB	400/550	300/300	220/180	800	370
Werder	-/Gwb		270	200/240	150/120	300	150
Wildenbruch			130	70	60		50
Prenzlau							
Baumgarten				6			
Brüssow				17			
Gramzow				18			
Jagow				6			
Prenzlau		KS, MZ	75	45	17		
Warnitz			17				

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Pritzwalk							
Blumenthal			7				
Gerdshagen			6				
Meyenburg			15		20	15	
Pritzwalk	-/Gwb KS	40/100	35/60	20/40	100	45	15
Putlitz		50	20		50		
Rathenow							
Damme				10			
Hohennauen			25				
Nennhausen		35		15			
Premnitz		50	30				
Rathenow	KS, MZ	150	60	30		15	
Rhinow		45	35			15	
Seelow							
Altfriedland			20				
Kietz			20				
Lebus			35				
Neuhardenberg			25			(6)	
Podelzig			25				
Seelow	KS	100	40			(10)	
Senftenberg							
Großbräschen		85	40	20			
Klettwitz							
Lauchhammer	MZ	75	35	20			
Meuro			20				
Ortrand		75		20			
Ruhland		80		20			
Schwarzheide		50		20		35	
Senftenberg	KS, MZ	180	45				
Spremberg							
Spremberg	KS, MZ	120	70	40			
Schwarze Pumpe			20				
Tschernitz		19					
Welzow			35				
Strausberg							
Altlandsberg			(145)				
Buckow			(60)				
Fredersdorf			(170)				
Hennickendorf			(60)				
Müncheberg			(65)				
Neuenhagen			(200)				
Strausberg							
Kern	KS, MZB		(350)				
allg. Wohnlage			(170)				
Randlage			(90)				
Wesendahl			(30)				
Templin							
Gerswalde			15				
Retzow			7			14	
Röddelin			25				
Templin	-/Gwb KS	-/120	40/60				

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²) Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			gut	mittel	mäßig
		gut	mittel	mäßig			
Thomsdorf			15				
Wichmannsdorf			15				
Wittstock							
Biesen			11				
Berlinchen			10				
Freyenstein		35	17				
Gadow			8				
Heiligengrabe			15			40	
Königsberg			12				
Wittstock	KS	130	75	30	100	45	(15)
Zossen							
Baruth							
Blankenfelde							
Ludwigfelde	MZB						
Rangsdorf							
Sperenberg							
Wünsdorf							
Zossen	MZB						

7. Schlußbemerkungen

Bereits 1992 war eine große Resonanz der Öffentlichkeit zur Arbeit der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen zu verzeichnen. Nach dem Erscheinen des Grundstücksmarktberichtes 1991 für das Land Brandenburg ist dieses Interesse noch gestiegen.

Das ist nicht nur Ausdruck der weiteren Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg, sondern auch der mit diesen Veröffentlichungen schon erreichten Transparenz.

Selbstverständlich muß man auch das Geschäftsjahr 1992 immer noch einstufen in eine Entwicklungsstufe des freien Marktes, die von vielen subjektiven und objektiven Einflüssen gekennzeichnet ist.

Die in diesem Grundstücksmarktbericht 1992 zusammengefaßten Aussagen für das Land Brandenburg sind eine Widerspiegelung des in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse vorhandenen Datenmaterials. Gemessen an der nunmehr dreijährigen Entwicklung kann behauptet werden, daß sie durchaus ein originäres Bild des Grundstücksmarktes darstellen.