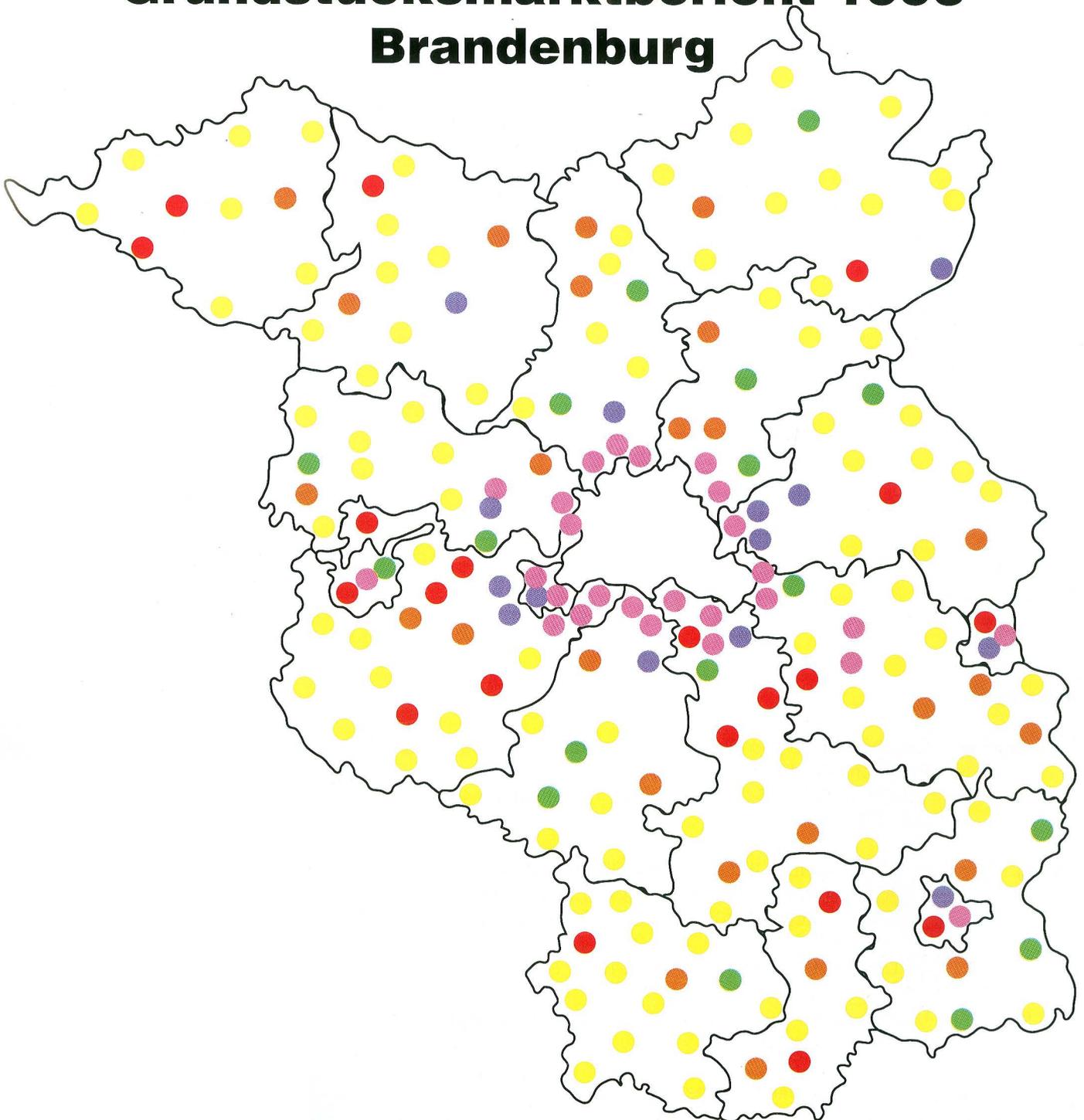




**Grundstücksmarktbericht 1993
Brandenburg**



Impressum

Herausgeber: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg
Postfach 674, 15206 Frankfurt (O.)
Telefon (0335) 546 30 21 • Telefax (0335) 546 35 43
Juli 1994

Verlag:



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH
Eichborndamm 141-165 • 13403 Berlin
Telefon (030) 41 47 69 - 0 • 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 dritten Mal wird mit dem vorliegenden Bericht der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg dargestellt. Aufbau und Darstellungsweise des Grundstücksmarktberichtes 1993 entsprechen weitgehend denen der Vorjahre, was eine vergleichende Betrachtung mit den zurückliegenden Jahren ermöglicht.

Von den örtlichen Gutachterausschüssen und ihren Geschäftsstellen bei den Kataster- und Vermessungsämtern sind mit großem Engagement die Aussagen zusammengetragen worden, die in diesem Bericht zusammengefaßt und ergänzt wurden. Die Aussagen und Darstellungen basieren auf rund 40.000 bei den örtlichen Gutachterausschüssen im letzten Jahr registrierten und ausgewerteten Kaufverträgen. Die Analyse dieser Kaufpreise ist wegen fehlender Bauleitplanungen und fehlender gemeindlicher Satzungen sowie der speziellen Märkte, die sich aufgrund der vermögensrechtlichen Bestimmungen in den neuen Ländern herausbilden, immer noch mit Schwierigkeiten behaftet. Der vorliegende Bericht hat jedoch wiederum eine Qualitätssteigerung erfahren und konnte aufgrund des vergrößerten und verbesserten Datenmaterials um zusätzliche Analysen erweitert werden.

Für das Umland von Berlin wurden gesonderte Untersuchungen durchgeführt. Erwartungsgemäß läßt sich in diesem Bereich für alle Teilmärkte ein Preisanstieg verzeichnen. Das Berliner Umland bildet einen deutlichen Schwerpunkt des Marktgeschehens auf dem Teilmarkt Wohnungseigentum. Hier kann erstmals eine umfassende Analyse vorgelegt werden.

Die Arbeit der örtlichen Gutachterausschüsse und seiner Geschäftsstellen bei den Kataster- und Vermessungsämtern war auch im vergangenen Jahr eine wichtige Informationsquelle für den Grundstücksmarkt und alle daran Beteiligten. Dieses wurde an der wiederum gestiegenen Nachfrage nach Dokumentationen, Auskünften und vor allem nach Beratung deutlich.

Ministerium des Innern

Inhaltsübersicht

	Seite
	4
1.	4
2.	10
2.1	10
2.2	10
2.3	10
2.4	12
3.	13
3.1	13
3.2	14
3.3	16
3.4	17
3.4.1	17
3.4.2	20
3.4.3	23
3.4.4	25
3.4.4.1	27
3.4.4.2	28
3.4.5	30
3.4.6	32
4.	32
4.1	32
4.2	32
4.3	35
4.4	35
4.5	35
4.6	36
4.7	36
5.	37
5.1	37
5.2	37
5.3	43

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
WertV	Wertermittlungsverordnung
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
LEP	Landesentwicklungsplan

Abbildungsverzeichnis

		Seite
Abb. 1	Flächennutzung	4
Abb. 2	Verwaltungsgliederung (ab 1994)	5
Abb. 3	Bevölkerungsdichte	6/7
Abb. 4	Grundzüge der Planung der Siedlungsstruktur	8
Abb. 5	Verkehrshauptnetz	9
Abb. 6	Sitz der Geschäftsstellen	11
Abb. 7	Kaufverträge je 1000 Einwohner	14
Abb. 8	Marktteilnehmer 1992/1993	17
Abb. 9	Umsatz - Teilmärkte im Vergleich 1991-1993	18
Abb. 10	Umsatz - Fläche zu Kreis-/Stadtfläche	19
Abb. 11	Bebaute Grundstücke - Kaufpreise	22
Abb. 12	Wohneigentum - Verträge und territoriale Schwerpunkte	24
Abb. 13	Unbebaute Bauflächen - Kaufpreise	26
Abb. 14	Baureifes Land - Kaufpreise	28
Abb. 15	Rohbau- und Bauerwartungsland - Kaufpreise	29
Abb. 16	Bodenrichtwertvergleich am Stadtrand Berlins	34
Abb. 17	Bodenrichtwerte - Verteilung	38
Abb. 18	Auszug aus Bodenrichtwertkarte Landkreis	40
Abb. 19	Auszug aus Bodenrichtwertkarte kreisfreie Stadt	41
Abb. 20	Niveau der Bodenrichtwerte Land Brandenburg	42

Tabellenverzeichnis

Tab. 1	Verzeichnis der Gutachterausschüsse/Geschäftsstellen	12
Tab. 2	Statistische Grunddaten	13
Tab. 3	Kaufverträge - Anteile der Teilmärkte	15
Tab. 4	Umsätze - Entwicklung 1991-1993	15
Tab. 5	Vergleichspreise 1991-1993	15
Tab. 6	Marktteilnehmer - Anteile 1991-1993	16
Tab. 7	Marktteilnehmer - Abweichungen vom Landesdurchschnitt	16
Tab. 8	Umsätze - Ausgangsdaten für Analyse 1993	17
Tab. 9	Umsätze - Fläche und Geld im Vergleich	17
Tab. 10	Umsätze - Kreisübersicht im Vergleich 1992/1993	20
Tab. 11	Bebaute Grundstücke - Anteile am Gesamtumsatz	20
Tab. 12	Bebaute Grundstücke - Kaufpreise in den Landkreisen und Städten	21
Tab. 13	Wohneigentum - standortbezogene Preise	23
Tab. 14	Unbebaute Bauflächen - Anteile am Gesamtumsatz	25
Tab. 15	Unbebaute Bauflächen - beabsichtigte Flächennutzung	25
Tab. 16	Unbebaute Bauflächen - Kaufpreise in den Landkreisen und Städten	26
Tab. 17	Baureifes Land - Anteile am Gesamtumsatz	27
Tab. 18	Baureifes Land - Kaufpreise in den Landkreisen und Städten	27
Tab. 19	Rohbau- und Bauerwartungsland - Anteile am Gesamtumsatz	28
Tab. 20	Rohbau- und Bauerwartungsland - Kaufpreise in den Landkreisen und Städten	29
Tab. 21	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - Umsatz und Kaufpreise in den Landkreisen und Städten	30
Tab. 22	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - Einzeluntersuchung Landkreis Märkisch-Oderland	31
Tab. 23	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - Einzeluntersuchung Landkreis Potsdam-Mittelmark	31
Tab. 24	Vergleich Baulandpreise	32
Tab. 25	Ortsübliche Pachtzinsen (BKleingG)	35
Tab. 26	Liegenschaftszinssätze	35
Tab. 27	Verkehrswertgutachten	36
Tab. 28	Bodenrichtwerte - Entwicklung 1992/1993 in Wertspannen	39
Tab. 29	Bodenrichtwerte - Veränderung nach ausgewählten Territorien	39
Tab. 30	Bodenrichtwerte - Übersichten 1993 für Landkreise und Städte	44

Vorbemerkungen

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht gibt eine Übersicht über den Grundstücksmarkt für das Land Brandenburg. Er stellt die Umsatz- und Preisentwicklung in ihren regional unterschiedlichen Ausprägungen dar und dient somit der allgemeinen Markttransparenz. Er basiert auf Daten und Auswertungen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Der Bericht wendet sich zum einen an die Gutachterausschüsse und die freiberuflich tätigen Bewertungssachverständigen, um diesen als Hintergrund für ihre Arbeit Informationen über großräumige Entwicklungen zu geben. Zum anderen wendet er sich an alle sonstigen Stellen der freien Wirtschaft, der öffentlichen Verwaltung und an Bereiche von Wissenschaft und Forschung, die an Kenntnissen über den Grundstücksmarkt interessiert sind. Er wendet sich aber auch an die interessierte Öffentlichkeit.

Darüber hinaus verfolgt der Bericht auch das Ziel, über die Tätigkeit der Gutachterausschüsse zu informieren. Das Verzeichnis der Anschriften und Telefonnummern ist diesem Bericht beigelegt.

1. Landescharakteristik

Das Land Brandenburg ist mit einer Fläche von fast 29.500 km² flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland. Vergleichsweise ist es mit 86 Einwohnern pro Quadratkilometer dünn besiedelt.

In der Mitte des Landes liegt die Bundeshauptstadt Berlin als besonderes Ballungsgebiet.

Im sogenannten Berliner Umland in einem Kreis von 80 km Durchmesser leben 28 % der Bevölkerung auf ca. 14 % der Fläche des Landes, was einer Einwohnerdichte von 175 Einwohnern pro Quadratkilometer entspricht.

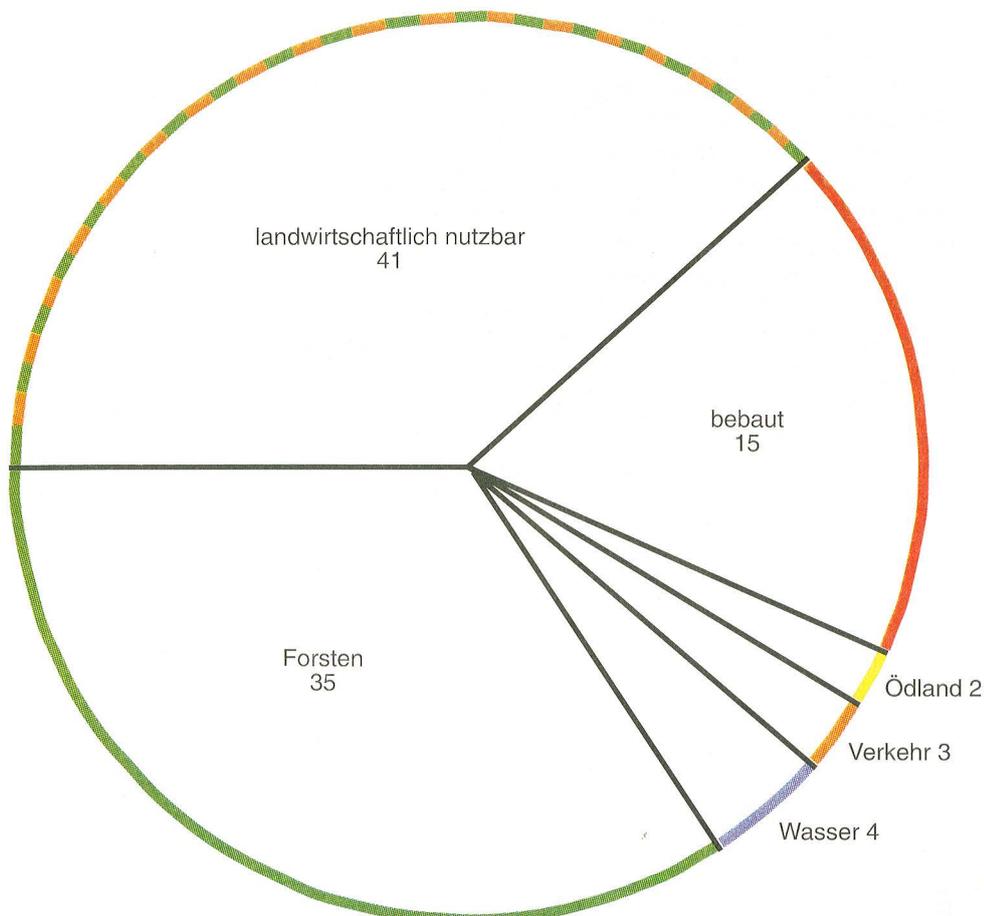
Als Teil des norddeutschen Tieflandes umfaßt Brandenburg Wälder, Seen, Wiesen- und Ackerflächen und von Heide geprägte Landschaften. Damit sind viele natürliche Gegebenheiten für das angenehme Wohnen, für die Erholung und den Fremdenverkehr vorhanden.

Die unter Schutz gestellten Gebiete nehmen mit über 9.000 km² fast 31 % der Landesfläche ein. (Stand 21.12.1992 gemäß Stat. Jahrbuch Bbg. 1993)

Nach der Kreisgebietsreform 1993 gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte und umfaßt 1.700 Gemeinden.

Abb. 1

Flächennutzung in %



Die Wohnbevölkerung lebt zu 83 % in den Landkreisen. Fast 68 % der Gemeinden verfügen über weniger als 500 Einwohner.

Der Wohnungsbestand hat sich zum 31.12.1992 auf fast 1.093.000 Wohnungen erhöht, mit Stand 31.10.1993 wurden 18.648 Wohnungsbauanträge gestellt. Wie bei den Gewerbeansiedlungen konzentriert sich der Wohnungsneubau im Berliner Umland.

„Die vielen Grundsteinlegungen sind ein Signal für eine aufgehende Saat. Sie sind ein Indiz für die beginnenden wirtschaftlichen Konsolidierungsprozesse. Brandenburg hat 1993 in der Wirtschaft Boden unter die Füße bekommen. Das hat sich leider noch nicht genügend für die einzelnen Menschen im Land ausgewirkt. Wir haben mit 15,1 % immer noch eine hohe Arbeitslosigkeit. Dies ist zugleich aber die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern. Fast alle wichtigen Industrie-Kerne sind inzwischen gesichert. Die Veränderung der Gesamtwirtschaftsstruktur von einer einseitigen Industrielastigkeit hin zu einer gesunden Mischung von Industrie und Dienstleistung ist im wesentlichen vollzogen. Die Grundstruktur der brandenburgischen Wirtschaft ist bereits gesund. Sie wird auch die Rezessionszeit überstehen.“ (Ministerpräsident Manfred Stolpe, Dezember 1993)

Die Entwicklung im Land Brandenburg wird durch den Regionskern Berlin vielfältig beeinflusst. Durch das sogenannte Berliner Umland werden Berlin und Brandenburg immer stärker wirtschaftlich und sozialpolitisch verknüpft.

Abb. 2

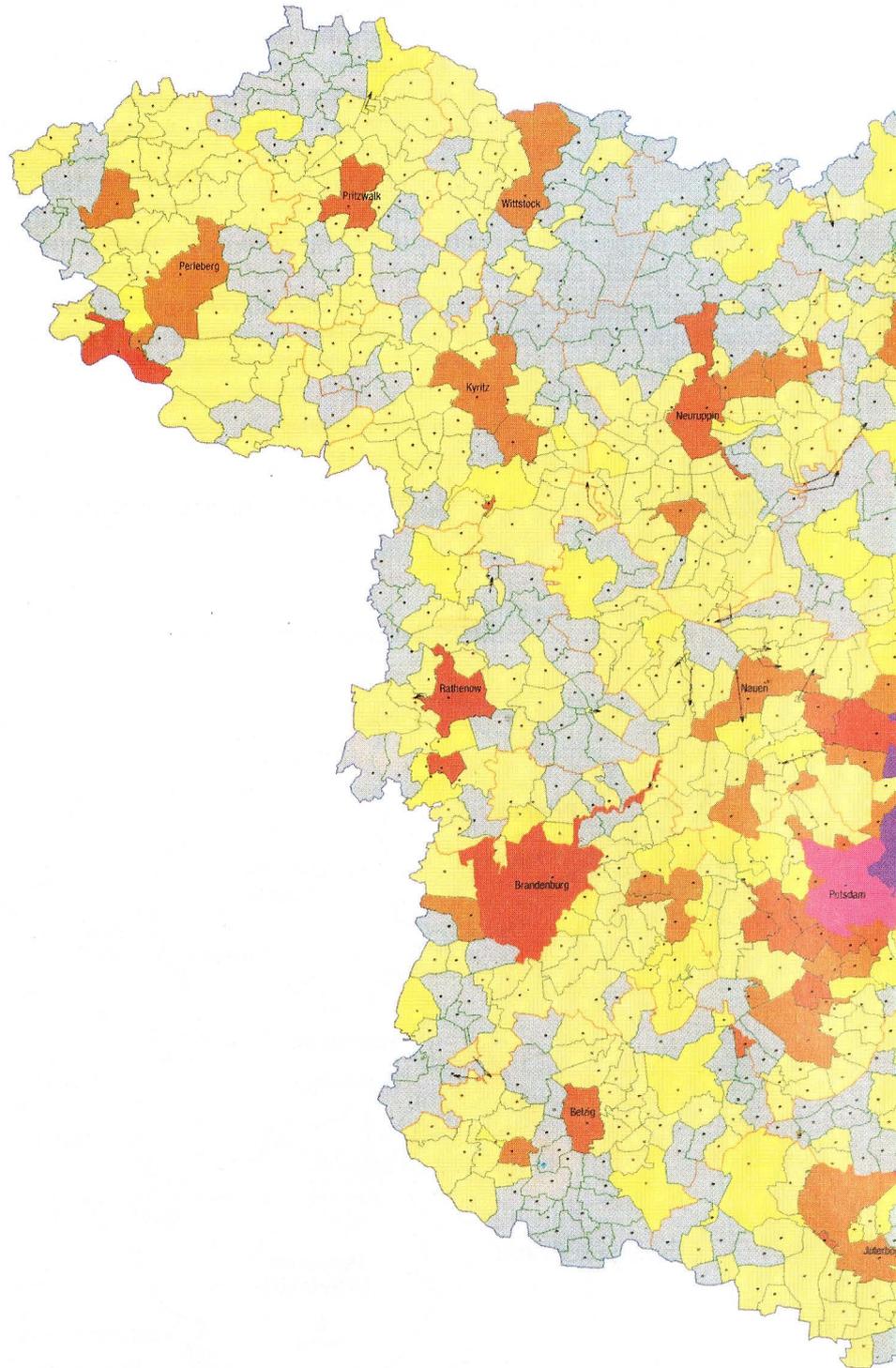
Verwaltungsgliederung ab 1994



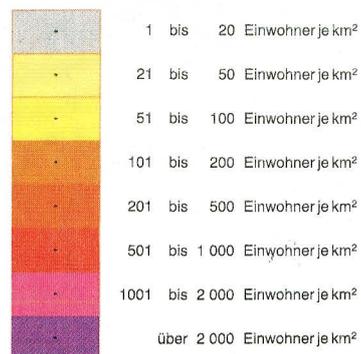
Bevölkerungsdichte

(Stand 31.12.1992)

– Landesdurchschnitt 86 Einwohner/km² –



Bevölkerungsdichte auf Gemeindebasis



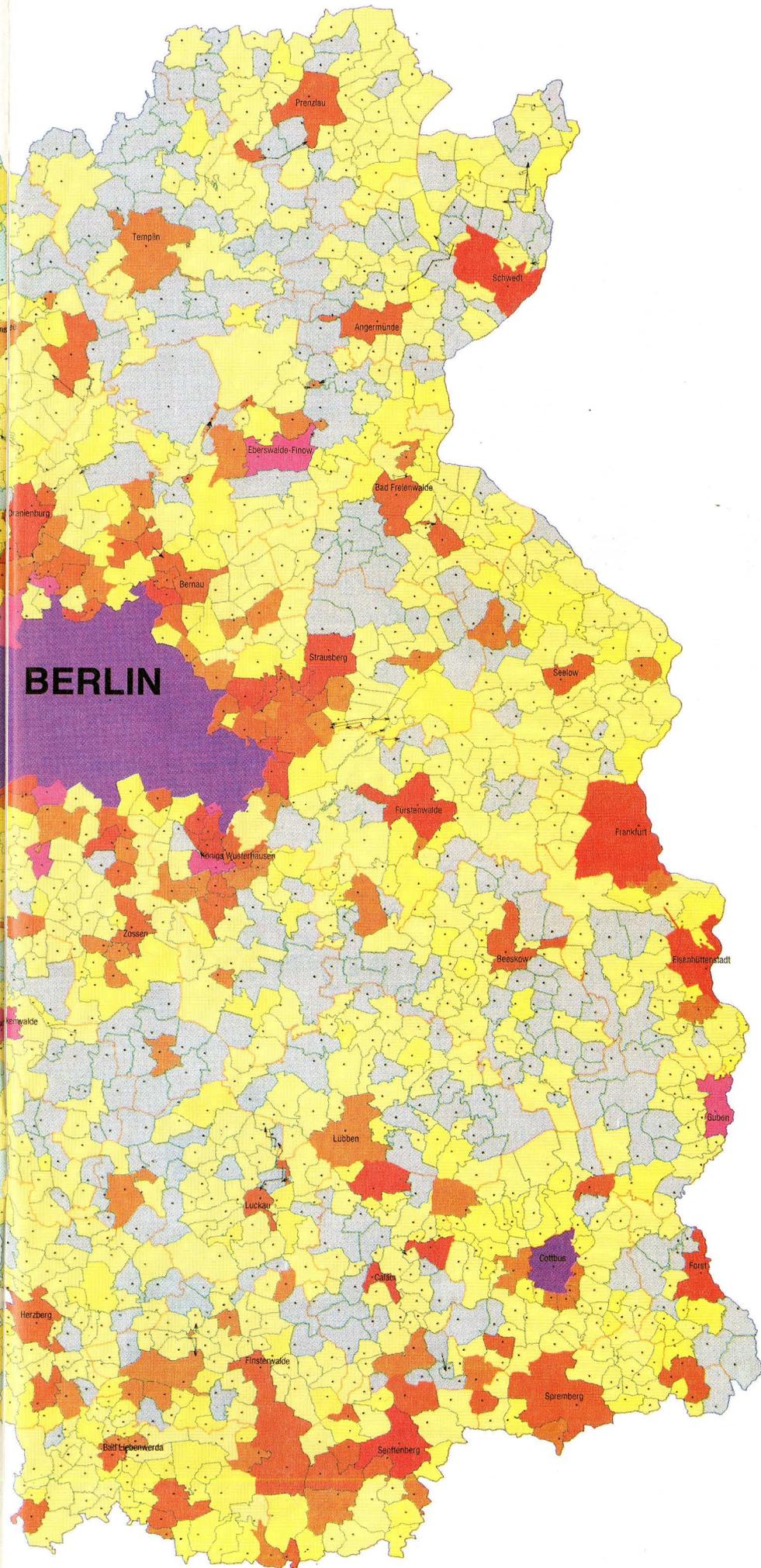
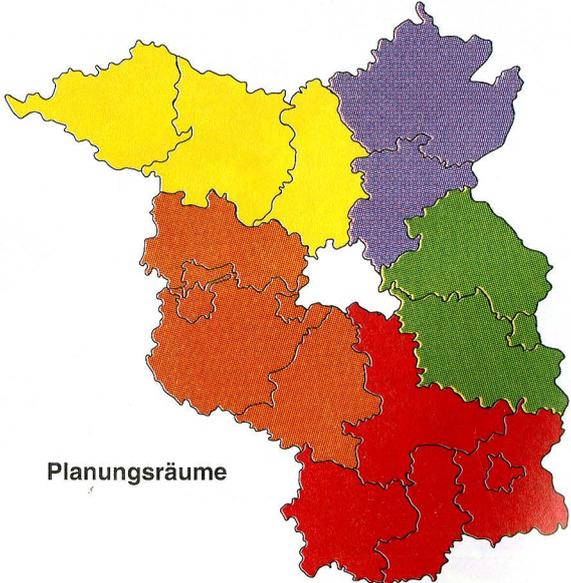
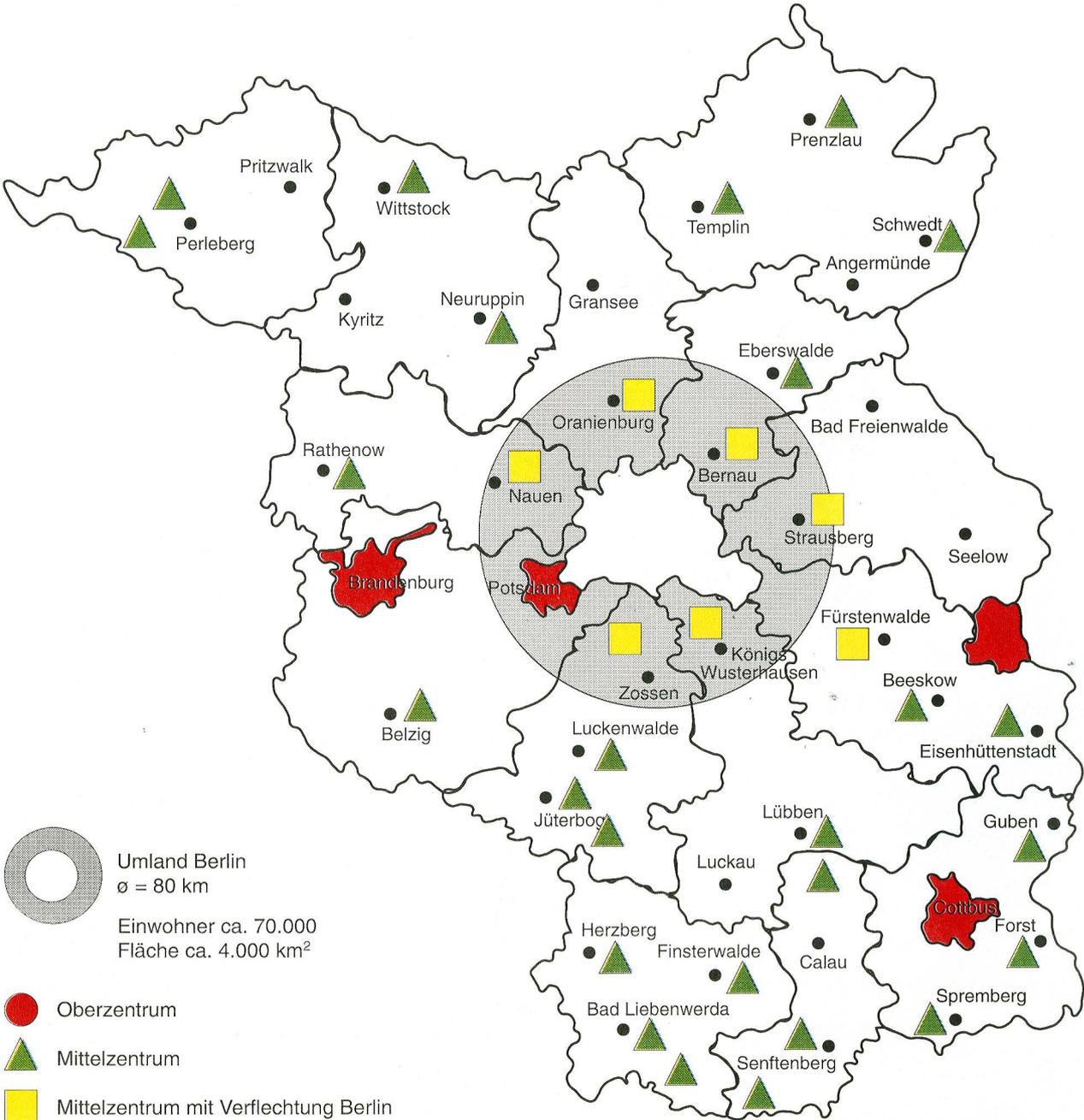


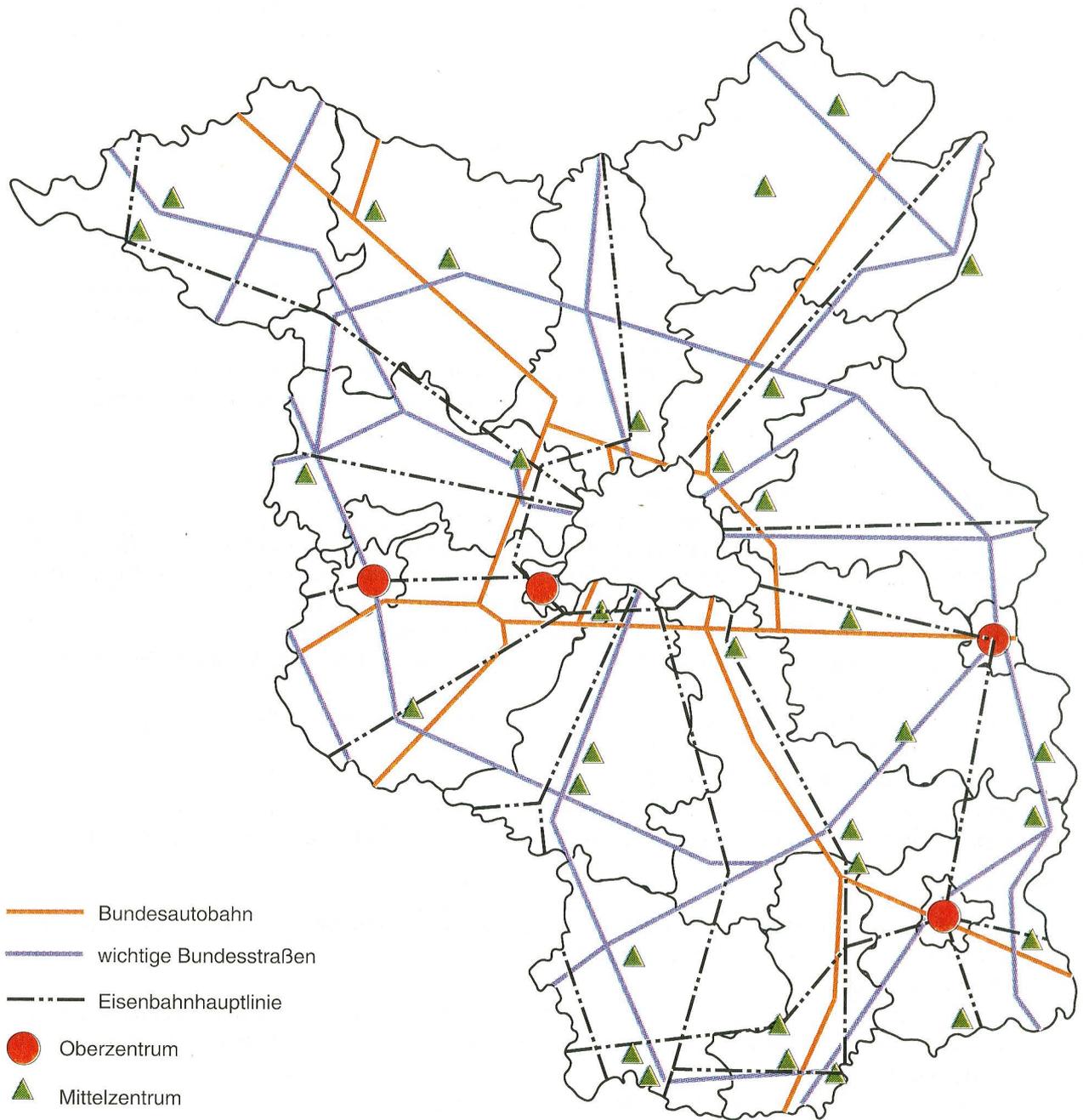
Abb. 4

Grundzüge der Planung der Siedlungsstruktur

(in Anlehnung an Entwurf LEP I vom 22. März 1994)



Verkehrshauptnetz



2. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

2.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Land Brandenburg sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt bestellt. Für die Gutachterausschüsse sind bei den territorial zuständigen Kataster- und Vermessungsämtern Geschäftsstellen eingerichtet.

Die 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 - 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)

2.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind selbständige, unabhängige Kollegialgremien. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. 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
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV)

Für den Bereich des Landes wird ein Oberer Gutachterausschuß gebildet. Der Vorsitzende und die Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt.

Er 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.

2.3 Aufgaben der Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse

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

- Einrichtung, 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 Aufbereitung für die Bekanntmachung
- Beobachtung und Analyse des Grundstücksmarktes und Erarbeitung des Jahresberichtes
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Verwaltungsaufgaben.

Sitz der Geschäftsstellen



Nauen Sitz der Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse

Frankfurt (Oder): Sitz der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

Tabelle 1

Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Nr.	Gutachterausschuß - Landkreis/Stadt	Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Poratzstraße 16225 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald	Hauptstraße 51 15907 Lübben	(03546) 8369	(03546) 8325
3.	Elbe-Elster	Uebigauer Straße 1 A 04916 Herzberg	(03535) 5005	(03535) 6089
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(03321) 417313	(03321) 417444
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 314152
6.	Oberhavel	Lehnitzstraße 30 16515 Oranienburg	(03301) 802228	(03301) 802230
7.	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890201	(03541) 890109
8.	Oder-Spree	Tunnelstraße 9 a 15890 Eisenhüttenstadt	(03364) 62034	(03364) 64061
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 72306	(033971) 61680
10.	Potsdam-Mittelmark	Am Neuen Markt 1 14467 Potsdam	(0331) 42071	(0331) 23075
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Makarenkostraße 3 03050 Cottbus	(0355) 535613	(0355) 535614
13.	Teltow-Fläming	Puschkinstraße 18 14943 Luckenwalde	(03371) 620018	(03371) 611381
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt und Richard-Steinweg-Straße 449 17291 Prenzlau	(03332) 441815 (03984) 4945	(03332) 441850 (03984) 4945
15.	Brandenburg an der Havel	Klingenbergstraße 3 14770 Brandenburg a. d. Havel	(03381) 303202 (03381) 302956	(03381) 304837
16.	Cottbus	Makarenkostraße 3 03050 Cottbus	(0355) 535613	(0355) 535614
17.	Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	(0335) 23504	(0335) 23505
18.	Potsdam	Am Neuen Markt 1 14467 Potsdam	(0331) 42071	(0331) 23075
	Oberer Gutachterausschuß im Land Brandenburg - Geschäftsstelle	Postfach 674 15206 Frankfurt (Oder)	(0335) 5463021	(0335) 5463543
	LVermA Brandenburg Kartenvertrieb	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(0331) 3796-0	(0331) 3796126
	LVermA Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 3772935	(0335) 3773256

3. Übersicht über den Grundstücksmarkt

3.1 Allgemeine Wertung

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes 1993 im Land Brandenburg läßt erste Ansätze marktwirtschaftlicher Prinzipien von Angebot und Nachfrage erkennen. Das aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelte Datenmaterial und sein Vergleich mit dem Vorjahr zeigt aber auch deutlich, daß die Teilmärkte starken Schwankungen unterliegen, vielerlei Faktoren positiv und negativ Kaufverhalten und Kaufpreise beeinflussen und unzureichend vorhandene Bauleitplanungen Anlaß für Spekulationen bieten. Allgemein läßt eine Gegenüberstellung zum Jahr 1992 erkennen:

- Trotz des anteiligen Rückgangs der Kaufverträge und des Flächenumsatzes für **Wohnzwecke** (bebaute Grundstücke und unbebautes Bauland) ist der Geldumsatz prozentual unverändert. Das Kaufinteresse an höherwertigen Grundstücken in guter Lage kommt damit deutlich zum Ausdruck.
- Den Teilmarkt Wohnungseigentum eingeschlossen gilt das Interesse nach wie vor insbesondere dem **Wohnen** mit 64 % der Kauffälle und 58 % des umgesetzten Geldes.
- Die Umsatzanteile **unbebauter Bauflächen für Gewerbezwecke** sind deutlich zurückgegangen, bei den Flächen auf 56 % und beim Geldeinsatz auf 68 % der 1992 entwickelten Größenordnungen.

Gleichzeitig ist der Quadratmeterpreis um 22 % gestiegen.

Eine Verschiebung auf bebaute Gewerbegrundstücke ist nicht erkennbar.

Damit kann von einer gewissen Marktberuhigung gesprochen werden. Der höhere Anteil der Kaufverträge für baureifes Land mit einer durchschnittlichen Fläche von 0,9 ha/Kauffall läßt auf einen stärkeren Weiterverkauf anteiliger Grundstücke von Gewerbeparcs schließen.

- Veräußerung und Erwerb land- und forstwirtschaftlicher Flächen haben mit fast 14.000 ha deutlich an Gewicht gewonnen.

Die Grundstücksgröße hat durchschnittlich 5,3 ha betragen und damit gegenüber 1992 um 95 % zugenommen.

- Die Grundstückspreise (DM/m²) für bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen sind um 30 % gestiegen. Die stärksten Veränderungen weisen bebaute Wohngrundstücke mit einer Steigerung auf 142 % und unbebautes Bauland auf 160 % auf.

Statistische Grunddaten (Stand 31.12.1992)

Tabelle 2	Wohnbevölkerung (EW)	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²	Kaufverträge je 1.000 EW		
				1991	1992	1993
Landkreise						
Barnim	148.750	1.495	54	7,6	14,1	16,5
Dahme-Spreewald	141.714	2.261	63	12,0	15,6	12,9
Elbe-Elster	139.065	1.890	74	13,6	10,6	14,0
Havelland	129.136	1.707	75	9,3	15,5	19,8
Märkisch-Oderland	170.995	2.128	80	11,7	12,5	16,9
Oberhavel	165.764	1.795	92	7,3	14,5	19,5
Oberspreewald-Lausitz	161.124	1.217	132	7,0	8,2	11,6
Oder-Spree	186.878	2.243	83	15,6	13,4	20,2
Ostprignitz-Ruppin	117.102	2.511	47	5,3	16,1	16,6
Potsdam-Mittelmark	170.833	2.691	64	15,4	18,4	26,3
Prignitz	104.690	2.123	49	9,0	14,2	17,3
Spree-Neiße	150.820	1.662	91	9,6	15,4	19,1
Teltow-Fläming	147.160	2.091	70	10,3	11,8	14,4
Uckermark	165.115	3.058	54	8,1	13,4	15,8
kreisfreie Städte						
Brandenburg an der Havel	89.897	199	450	2,0	3,5	6,2
Cottbus	128.862	150	860	2,6	3,2	6,6
Frankfurt (Oder)	84.937	148	575	4,1	3,9	6,1
Potsdam	139.809	109	1.280	3,1	3,1	4,8
Land Brandenburg	2.542.651	29.475	86	9,0	12,6	15,7

3.2 Kaufverträge

Die Grundlage für die Erfüllung der gesetzlich festgelegten Aufgaben der Gutachterausschüsse bildet die **Kaufpreissammlung**. Nach den gesetzlichen 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.

Für die inhaltliche und bewertende Betrachtung des Grundstücksmarktes wird aufgrund des Gesetzes auf Kaufverträge zurückgegriffen, die sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr vollzogen haben. Durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse oder auch andere erkennbare Umstände beeinflusste Kaufpreise sind nicht geeignet. In den nachfolgenden Analysen und Darstellungen haben sie keine Berücksichtigung gefunden.

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

Den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse sind im Jahr 1993

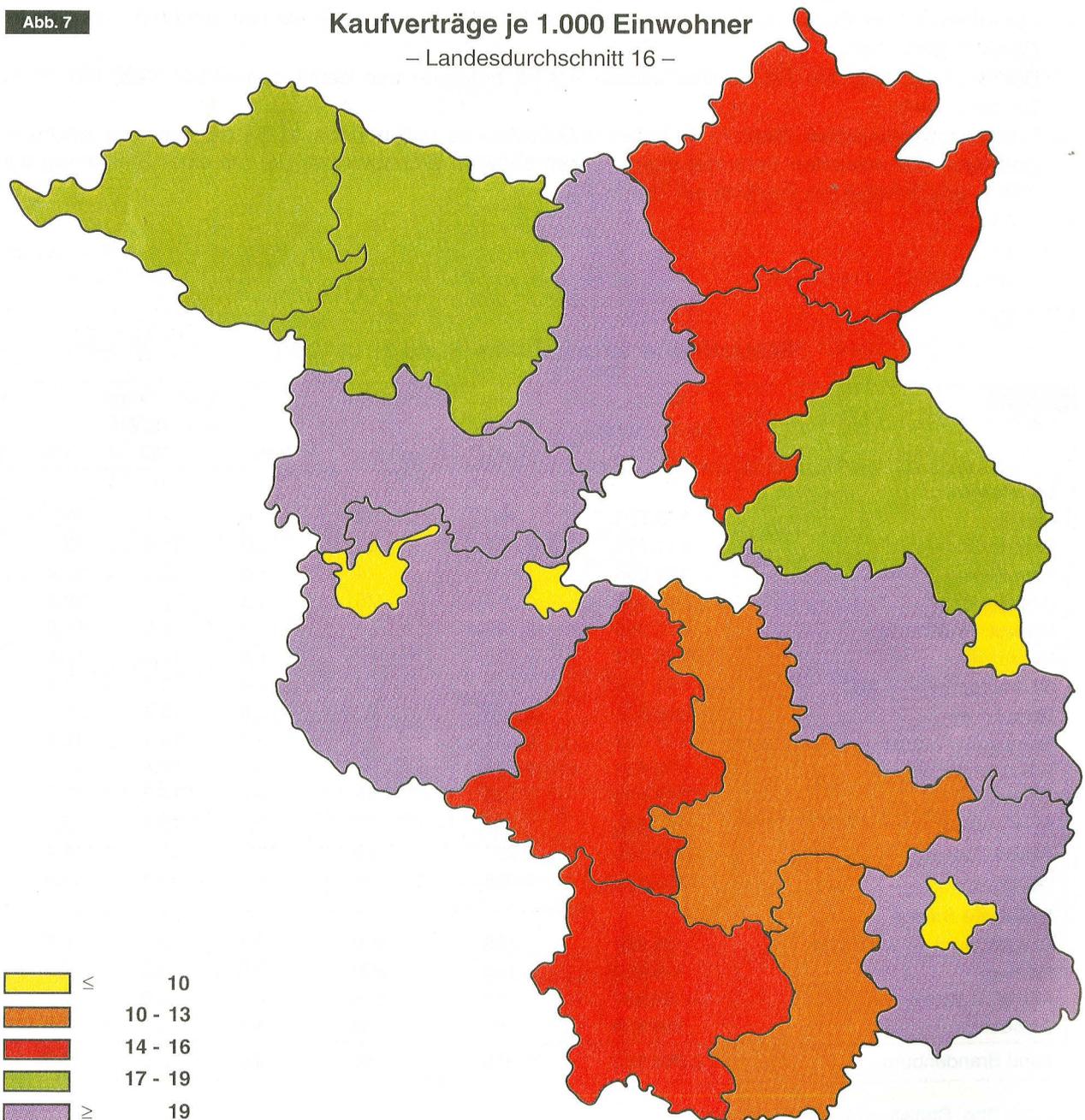
40.000 Kaufverträge

zugestellt worden. Gegenüber 1992 ist das eine Erhöhung auf 128 %. Ihre Verwertbarkeit lag bei ca. 87 % im Landesdurchschnitt.

Abb. 7

Kaufverträge je 1.000 Einwohner

– Landesdurchschnitt 16 –



Die Entwicklung der Kaufverträge nach Teilmärkten zeigt in Anteilen zum Gesamteingang:

Tabelle 3			
Teilmärkte/Anteile (%)	1993	1992	1991
Bebaute Grundstücke	41,5	45,8	53,0
davon Wohnen	28,3	35,1	44,0
Gewerbe	6,4	8,1	9,0
Erholung	6,8	2,6	—
Wohnungseigentum	11,0	1,0	—
Unbebaute Bauflächen	34,3	43,3	37,0
davon Wohnen	24,6	31,3	nicht
Gewerbe	7,7	10,4	spezi-
Erholung	2,0	1,6	fiziert
Land- und forstwirtschaftliche Fläche	6,5	9,9	10,0
Sonstige Flächen und nicht zuordenbare Verträge	6,7	nicht gesondert erfaßt	
Gesamt	100,0	100,0	100,0

Die bedeutsamsten Zugänge gegenüber 1992 verzeichneten neben den kreisfreien Städten mit durchschnittlich 75 % die Landkreise Oder-Spree (51 %), Potsdam-Mittelmark (43 %), Oderspreewald-Lausitz (41 %) und Märkisch-Oderland (35 %).

Im Landkreis Dahme-Spreewald ist ein Rückgang von 17 % registriert worden.

Unter Einbeziehung aller eingegangenen Verträge und auch der Wertanteile von Bausubstanz bei bebauten Grundstücken läßt sich folgende Entwicklung des Grundstücksmarktes aufzeigen:

Tabelle 4			
	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz ha	Geldumsatz Mio. DM
1991	23.000	20.000	3.300
1992	31.215	25.944	6.700
1993	40.000	31.000	10.000
1993/1992 (%)	128	119	149

Bei Ausschluß des Teilmarktes Wohnungseigentum ergibt sich daraus folgender Vergleich:

Tabelle 5			
	Flächengröße je Vertrag (m ²)	Kaufpreis je Vertrag DM	m ² -Preis je Vertrag (DM/m ²)
1991	8.700	143.500	16,50
1992	8.400	214.300	25,50
1993	8.550	243.600	28,50
1993/1992 (%)	102	114	112

3.3 Marktteilnehmer

Die Beteiligung am Grundstücksmarkt weist im Landesdurchschnitt folgende Entwicklung auf:

Teilnehmer / Anteile (%)	Verkäufer			Käufer		
	1991	1992	1993	1991	1992	1993
Natürliche Personen	59	63	68	78	74	71
Öffentliche Hand	18	20	22	5	5	4
Gewerbliche Unternehmen	9	15	9	8	19	24
Sonstige juristische Personen	14	2	1	9	2	1
	100	100	100	100	100	100

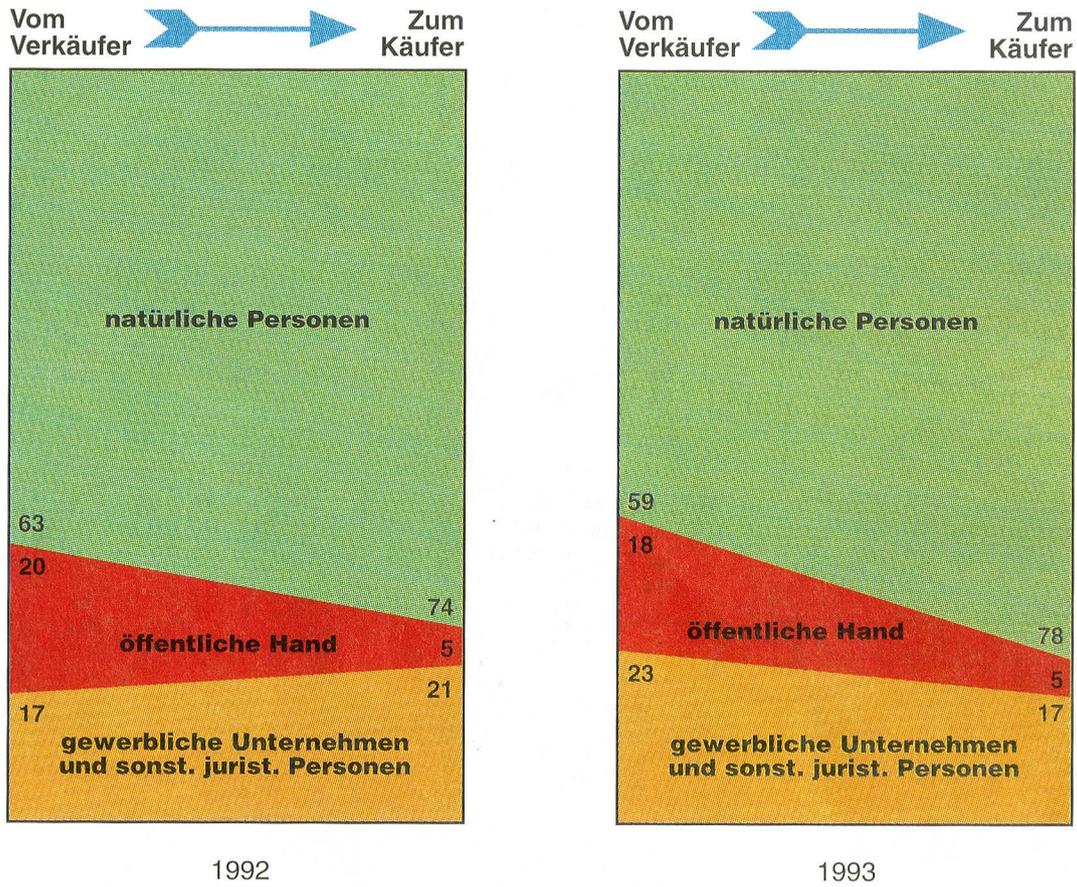
Bedeutsamere Abweichungen zu diesem Durchschnitt sind 1993 in den kreisfreien Städten durch gewerbliche Unternehmen auf der Seite der Verkäufer und Käufer mit je 21 % festzustellen.

Die öffentliche Hand liegt mit 3 - 4 % Anteilen unter der Beteiligung in den Landkreisen.

Die stärksten Abweichungen vom Landesdurchschnitt zeigen sich in Anteilen (%)

über Durchschnitt		Verkäufer	unter Durchschnitt	
Dahme-Spreewald	71	natürliche Personen Ø 59	Oberhavel	45
Potsdam-Mittelmark	71		Oberspreewald-Lausitz	48
Spree-Neiße	38	öffentliche Hand Ø 18	Potsdam	8
Uckermark	34		Oberhavel	9
			Barnim	9
Oberhavel	46	gewerbliche Unternehmen und sonst. jur. Personen Ø 23	Elbe-Elster	12
Barnim	35		Spree-Neiße	12
Cottbus	35		Dahme-Spreewald	13
Oder-Spree	34			
über Durchschnitt		Käufer	unter Durchschnitt	
Oberhavel	89	natürliche Personen Ø 78	Ostprignitz-Ruppin	71
Barnim	87			
Havelland	11	öffentliche Hand Ø 5	Barnim	1
Elbe-Elster	9		Oberhavel	1
Potsdam-Mittelmark	9		Frankfurt (Oder)	1
Potsdam	40	gewerbliche Unternehmen und sonst. jur. Personen Ø 16	Oberhavel	10
Ostprignitz-Ruppin	25		Prignitz	11
Dahme-Spreewald	21			

Marktteilnehmer (Angaben in %)



3.4 Flächen- und Geldumsatz

3.4.1 Gesamtdarstellung

In die Auswertung und den Vergleich mit dem Jahr 1992 wurden aufgenommen:

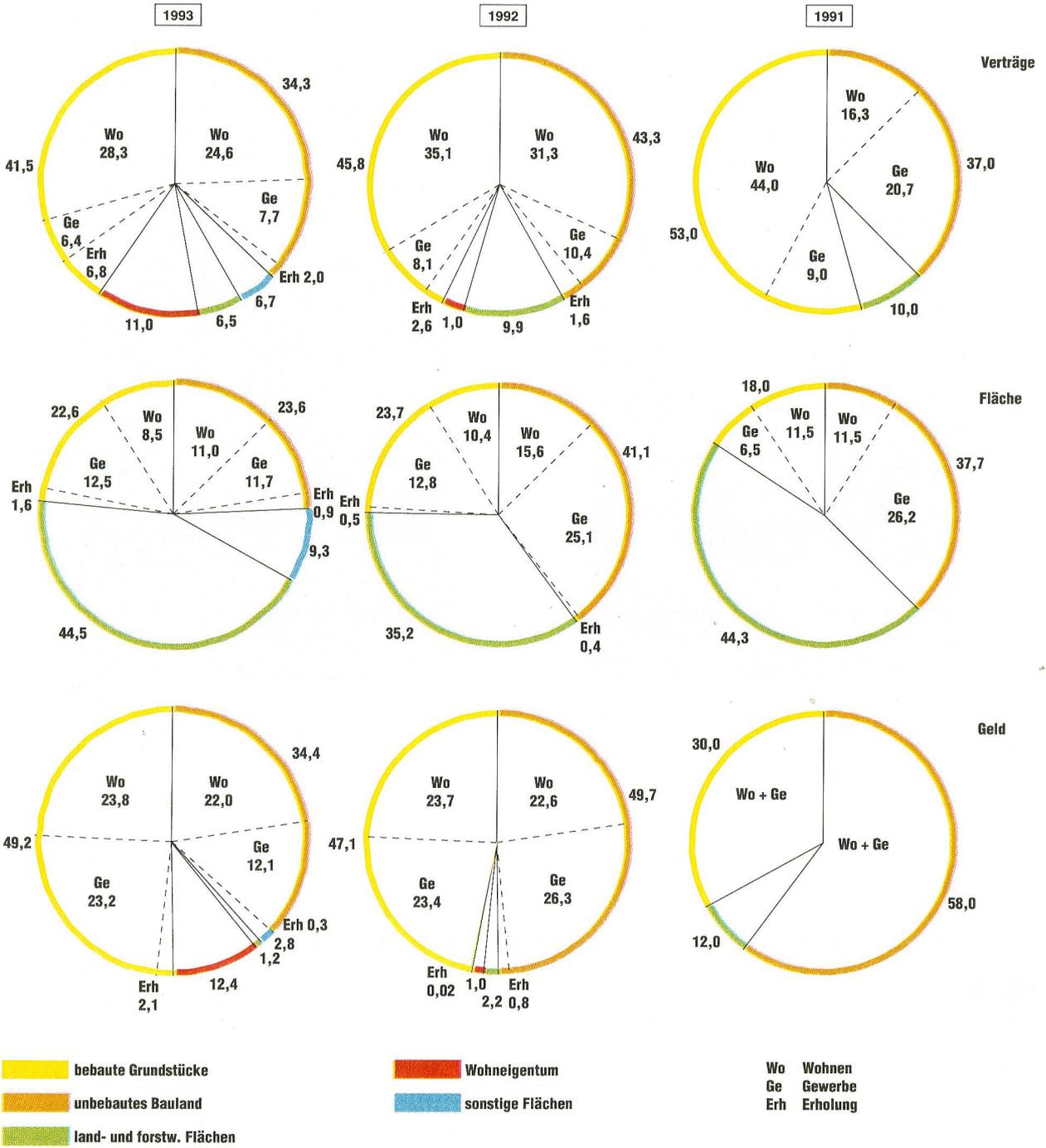
		Gesamt	ohne Wohnungseigentum
Kaufverträge	Stück	34.800	30.978
Flächenumsatz	ha	26.500	26.500
Geldumsatz	Mio. DM	9.500	8.315

Daraus ergeben sich folgende Durchschnittswerte

	Flächenumsatz (ha) je Vertrag	Geldumsatz (TDM) je Vertrag	Geldumsatz (DM) je m ² Fläche
bebaute Grundstücke	0,41	325	80
unbebaute Bauflächen	0,52	275	52
land- und forstwirtschaftliche Flächen	5,32	51	1
sonstige Flächen	1,05	117	11
Ø Land	0,86	268	32
Ø Landkreise	0,90	233	26
Ø kreisfreie Städte	0,28	784	278

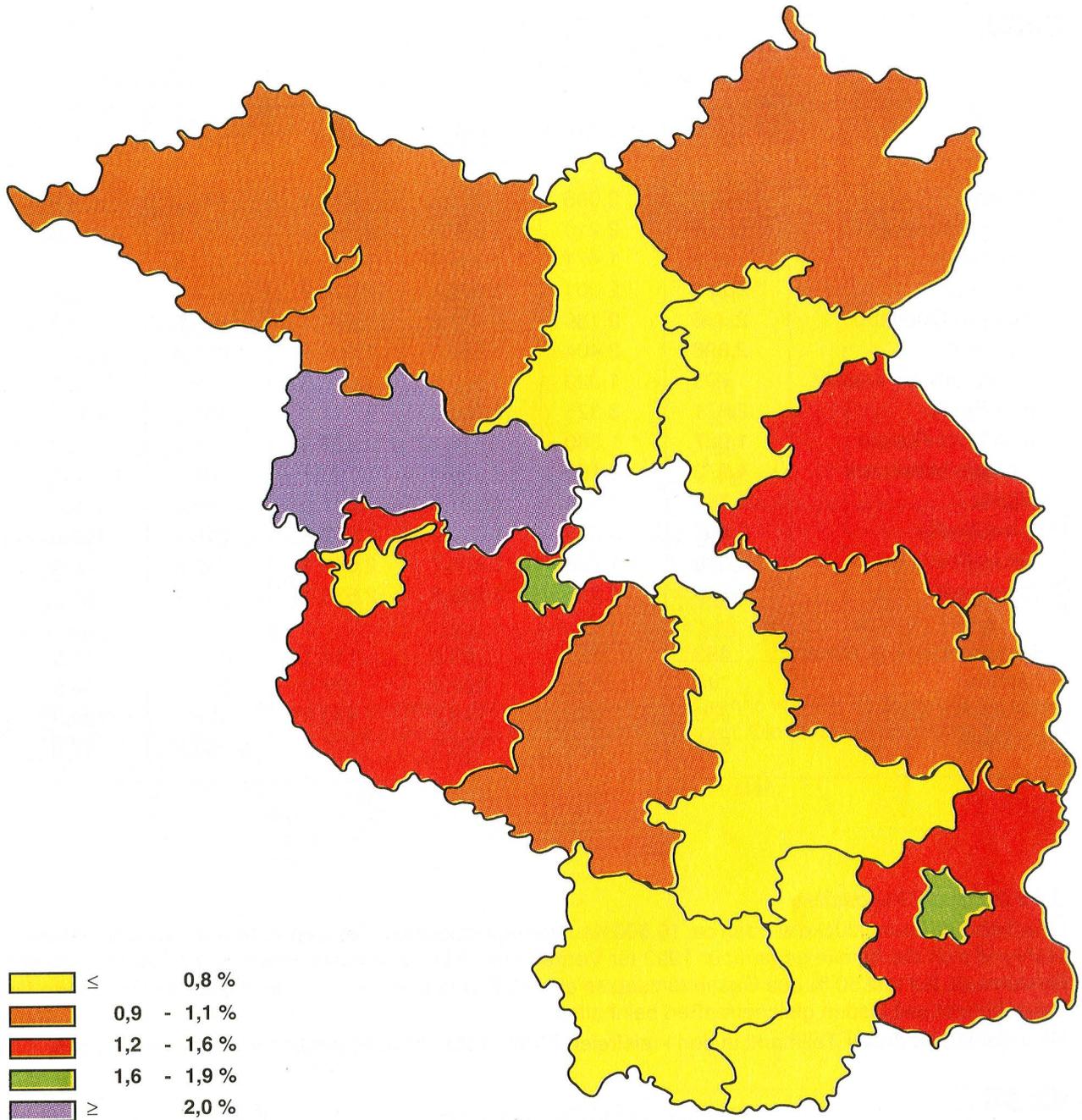
(Werte gerundet und ohne Wohnungseigentum)

Umsatzanteile (%) im Vergleich



Flächenumsatz (%) zur Kreis- bzw. Stadtfläche

– Landesdurchschnitt 1,0 –



Kreisübersicht - Umsätze 1993/1992 (für Analyse ausgewertete Vorgänge)

Kreis	Kaufverträge Anzahl		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. DM)	
	1993	1992	1993	1992	1993	1992
Barnim	2.389	2.095	1.016,4	1.431,6	679,2	679,3
Dahme-Spreewald	2.115	2.210	1.377,8	2.247,5	787,3	910,3
Elbe-Elster	1.839	1.471	1.234,5	1.253,1	173,8	145,2
Havelland	2.216	2.001	3.970,4	2.079,7	688,6	442,3
Märkisch-Oderland	2.736	2.139	2.137,6	1.820,1	800,5	407,2
Oberhavel	2.896	2.404	1.190,5	1.004,1	1.003,4	203,7
Oberspreewald-Lausitz	1.708	1.323	642,6	1.005,6	263,7	194,0
Oder-Spree	2.671	3.325	1.794,0	2.514,2	552,6	403,2
Ostprignitz-Ruppin	1.027	1.880	1.316,1	2.423,5	54,6	113,7
Potsdam-Mittelmark	4.373	3.150	3.115,6	2.790,1	1.464,1	1.118,4
Prignitz	1.758	1.483	1.881,0	1.017,0	199,0	122,4
Spree-Neiße	2.403	2.315	1.670,0	1.052,8	218,6	193,9
Teltow-Fläming	2.026	1.738	1.776,7	2.049,0	732,5	506,5
Uckermark	2.348	2.215	2.788,5	2.536,7	205,3	257,7
Brandenburg a. d. Havel	493	311	89,3	114,1	113,5	115,9
Cottbus	748	393	200,2	77,2	256,4	120,9
Frankfurt (Oder)	450	335	143,2	483,3	196,0	189,3
Potsdam	598	427	166,5	139,4	1.163,4	547,0

3.4.2 Bebaute Grundstücke

Über bebaute Grundstücke wurden ca. 16.600 Kaufverträge zugestellt, von denen 14.430 verwertbar waren. Während sich die Anteile gegenüber 1992 für Verträge und Flächenumsatz verringert haben, hat sich der Geldumsatz auf fast 50 % des Gesamtumsatzes erhöht. Zu beachten ist, daß die Kaufpreise die Werte für Bausubstanz und Boden gleichermaßen beinhalten.

Naturgemäß ist dieser Teilmarkt in den kreisfreien Städten stärker ausgeprägt als in den Landkreisen.

Kreis	Anteile (%) am Gesamtumsatz			mittlerer Kaufpreis	
	Verträge	Fläche	Geld	DM/m ²	Verändg. (%) zu 1992
Landkreise	40	22	43	60	113
kreisfreie Städte	57	36	75	603	207
Land	41	23	49	80	129

Das Kaufinteresse war in Brandenburg a. d. Havel (64 %) und in den Landkreisen Elbe-Elster (55 %), Spree-Neiße (49 %) und Teltow-Fläming (49 %) am höchsten.

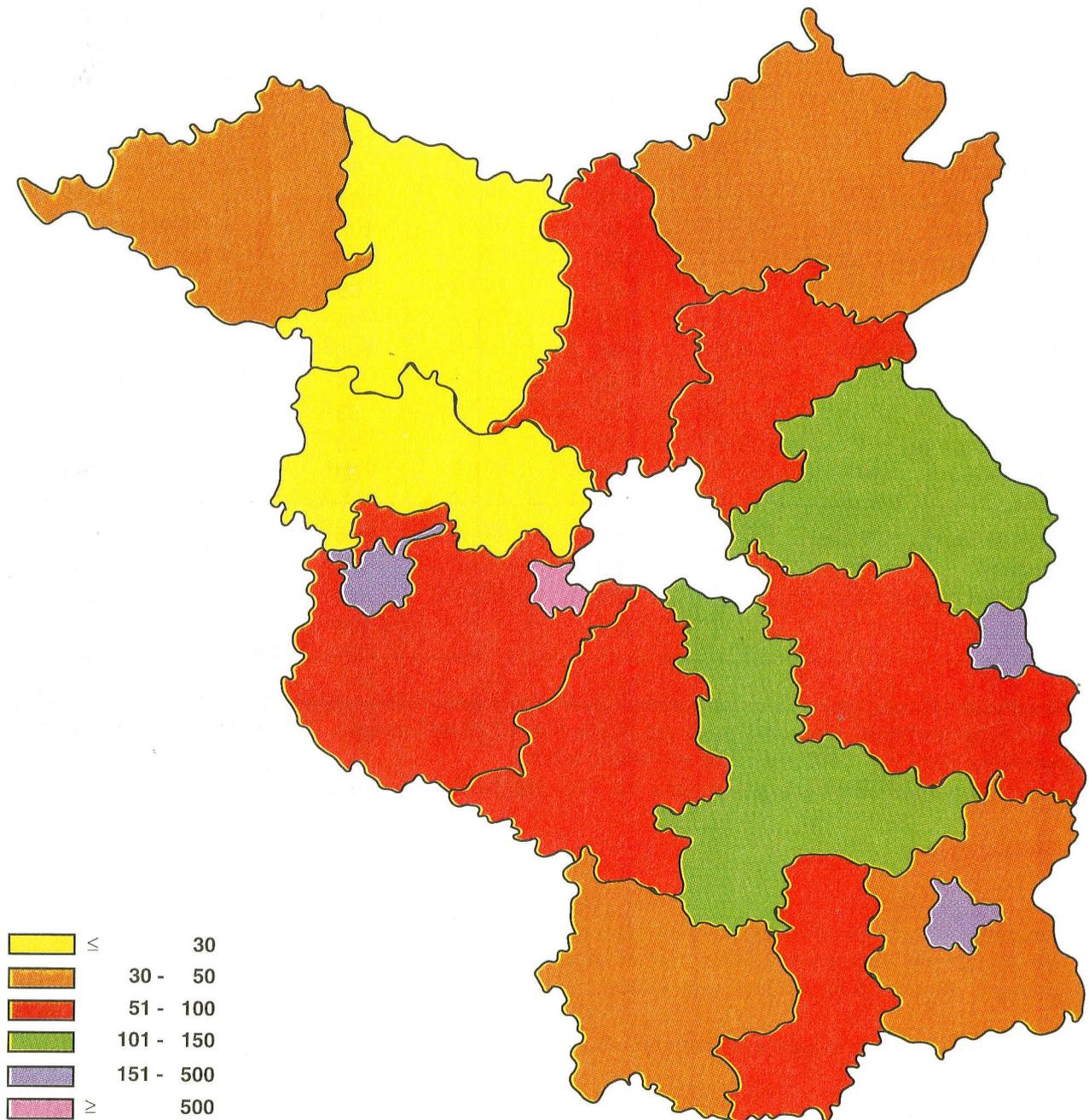
Die Landeshauptstadt Potsdam verzeichnet mit 1.000 DM/m² den höchsten durchschnittlichen Kaufpreis (Steigerung zu 1992 um 46 %).

Die nachfolgende Übersicht zeigt die mittleren Kaufpreise (gerundete Werte):

Tabelle 12	mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)		
	bebaut ges.	Wohnen	Gewerbe
Barnim	90	123	50
Dahme-Spreewald	109	189	83
Elbe-Elster	38	46	35
Havelland	21	88	8
Märkisch-Oderland	128	104	183
Oberhavel	82	102	62
Oberspreewald-Lausitz	97	71	137
Oder-Spree	57	68	51
Ostprignitz-Ruppin	21	34	14
Potsdam-Mittelmark	90	125	78
Prignitz	42	25	63
Spree-Neiße	35	53	26
Teltow-Fläming	67	69	64
Uckermark	38	39	38
Brandenburg a. d. Havel	262	325	60
Cottbus	411	455	380
Frankfurt (Oder)	278	280	285
Potsdam	1.005	1.125	975

Die bebauten Erholungsgrundstücke wurden in der Regel in einer Preisspanne von 16 - 75 DM/m² gehandelt. Der Durchschnittswert aller Landkreise und Städte hat 48 DM/m² betragen. Die Grundstücksfläche hat sich gegenüber 1992 von 1.500 auf 1.800 m²/Vertrag erhöht.

Erwartungsgemäß waren Ufergrundstücke mit 150 - 300 DM/m² am teuersten.



Einzeluntersuchungen insbesondere zu bebauten Grundstücken mit Ein- und Zweifamilienhäusern ergaben im Durchschnitt Kaufpreise von 250 - 300 TDM für Neubauten und 100 - 150 TDM für Altbauten. Die Stadt Potsdam hat davon abweichend für Neu- und Altbauten gemischt registriert

● Einfamilienhäuser	350 TDM
● Zweifamilienhäuser	600 TDM
● allgemeine Wohnhäuser	850 TDM
● Mehrfamilienhäuser	1.300 TDM

Spitzenwerte sind mit 130 - 150 % zum Durchschnitt im Berliner Umland zu verzeichnen gewesen.

3.4.3 Wohnungseigentum

Den Gutachterausschüssen wurden 3.822 Verträge über Wohneigentum zugestellt, darunter 165 in den kreisfreien Städten. Der Geldumsatz in diesem Teilmarkt hat fast 1,2 Milliarden DM betragen.

Neben der Stadt Potsdam mit 535 TDM wurden die höchsten Durchschnittspreise je Wohnung im Landkreis Havelland (460 TDM), Oberhavel (390 TDM) und Barnim (340 TDM) festgestellt.

Die durchschnittliche Wohnungsgröße hat 75 m²/Wohnfläche (Spanne von 55 - 120 m²) betragen.

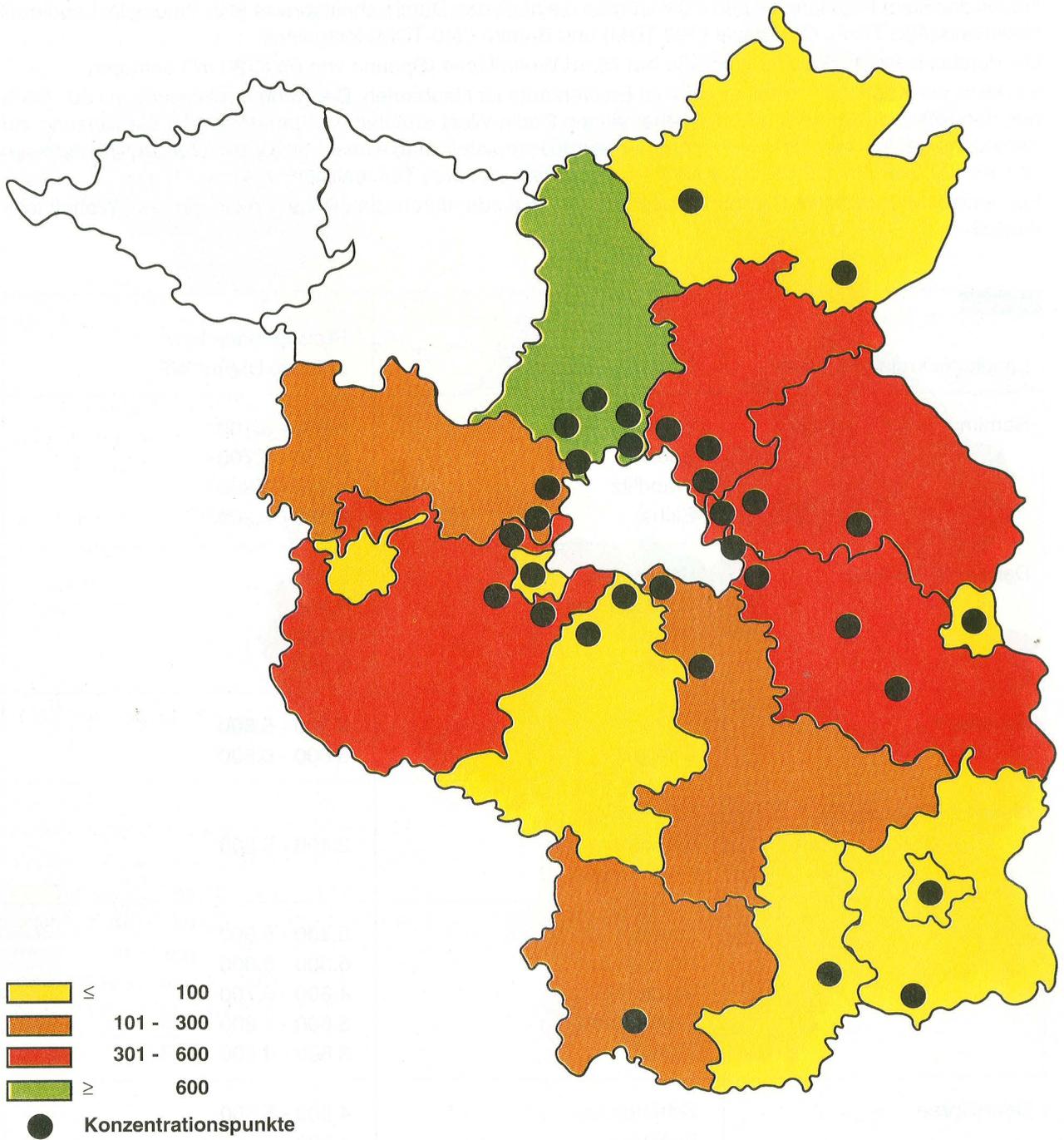
Bei 85 % der Kauffälle handelt es sich um Erstverkäufe für Neubauten. Der Käuferkreis wurde mit 80 - 90 % aus den Altbundesländern und dem ehemaligen Berlin-West ermittelt. Vorherrschend ist die Nutzung zur Kapitalanlage. Aus vereinzelt Nachfragen wurde festgestellt, daß eine weitere Vermietung mit Mietpreisen von 10 - 20, zum Teil 22 DM/m², Kaltmiete angestrebt und zum Teil realisiert wird.

Für einige ausgewählte Standorte lassen sich folgende durchschnittliche Preise pro m² Wohnfläche darstellen:

Landkreis/kreisfreie Stadt	Gemeinde	Preisspannen bzw. ø-Preis, DM/m ² WF
Barnim	Bernau	4.400 - 5.100
	Seefeld	3.700 - 6.700
	Wandlitz	4.200 - 5.800
	Eiche	5.000 - 5.200
Dahme-Spreewald	Schönefeld	5.100
	Groß Ziethen	4.300
	Wildau	4.100
	Motzen	5.100
Havelland	Falkensee	4.500 - 5.800
	Dallgow	5.000 - 6.500
Märkisch-Oderland	Müncheberg	2.400 - 5.800
	Strausberg	
	Neuenhagen	
Oberhavel	Lehnitz	5.300 - 6.500
	Hennigsdorf	5.300 - 6.000
	Bergfelde	4.800 - 5.700
	Leegebruch	3.600 - 4.800
	Velten	3.800 - 4.500
Oder-Spree	Schöneiche	4.800 - 5.500
	Beeskow	4.300
	Bad Saarow	3.800
	Grünheide	3.700
Potsdam-Mittelmark	Caputh	5.500
	Fahrland	4.600
	Bergholz/Rehbrücke	2.500
Brandenburg Frankfurt (Oder) Potsdam		3.000 - 3.800
		3.300 - 4.000
		6.600

Die Preise für Garagen liegen im Bereich von 16.000 - 21.000 DM, für Pkw-Stellplätze von 5.000 - 12.000 DM.

Verteilung der Verträge über Wohnungseigentum und territoriale Schwerpunkte



3.4.4 Unbebaute Bauflächen

Zu den unbebauten Bauflächen zählen:

— Bauerwartungsland

Flächen, die nach ihrer Eigenschaft, ihrer sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich erwarten lassen. Diese Erwartung kann sich insbesondere auf eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan, auf ein entsprechendes Verhalten der Gemeinde oder auf die allgemeine städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes gründen.

— Rohbauland

Flächen, die nach den §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuches für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.

— baureifes Land

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbar sind.

Über unbebaute Bauflächen wurden ca. 13.700 Kaufverträge registriert, von denen 11.950 verwertbar waren. Gegenüber 1992 ist in allen Umsatzanteilen ein Rückgang von 9 - 15 % zu verzeichnen, der insbesondere durch Verringerung des Anteils für Gewerbebezüge verursacht wird.

Tabelle 14	Anteile (%) am Gesamtumsatz			mittlerer Kaufpreis	
	Verträge	Fläche	Geld	DM/m ²	Verändg. (%) zu 1992
Landkreise	35	24	38	49	123
kreisfreie Städte	27	40	18	133	207
Land	34	24	34	52	130

Die Nachfrage war bei den Städten in Frankfurt (34 %) und Cottbus (32 %) und in den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (47 %), Prignitz (46 %), Havelland (43 %) und Ostprignitz-Ruppin (43 %) am höchsten.

Die größten Flächen wurden umgesetzt in

Havelland	988 ha = 25 % zum Gesamtflächenumsatz
Potsdam-Mittelmark	773 ha = 25 % zum Gesamtflächenumsatz
Teltow-Fläming	766 ha = 45 % zum Gesamtflächenumsatz
Dahme-Spreewald	696 ha = 51 % zum Gesamtflächenumsatz
Cottbus	76 ha = 38 % zum Gesamtflächenumsatz
Potsdam	72 ha = 43 % zum Gesamtflächenumsatz

Die Veränderung der Flächennutzung stellt sich wie folgt dar:

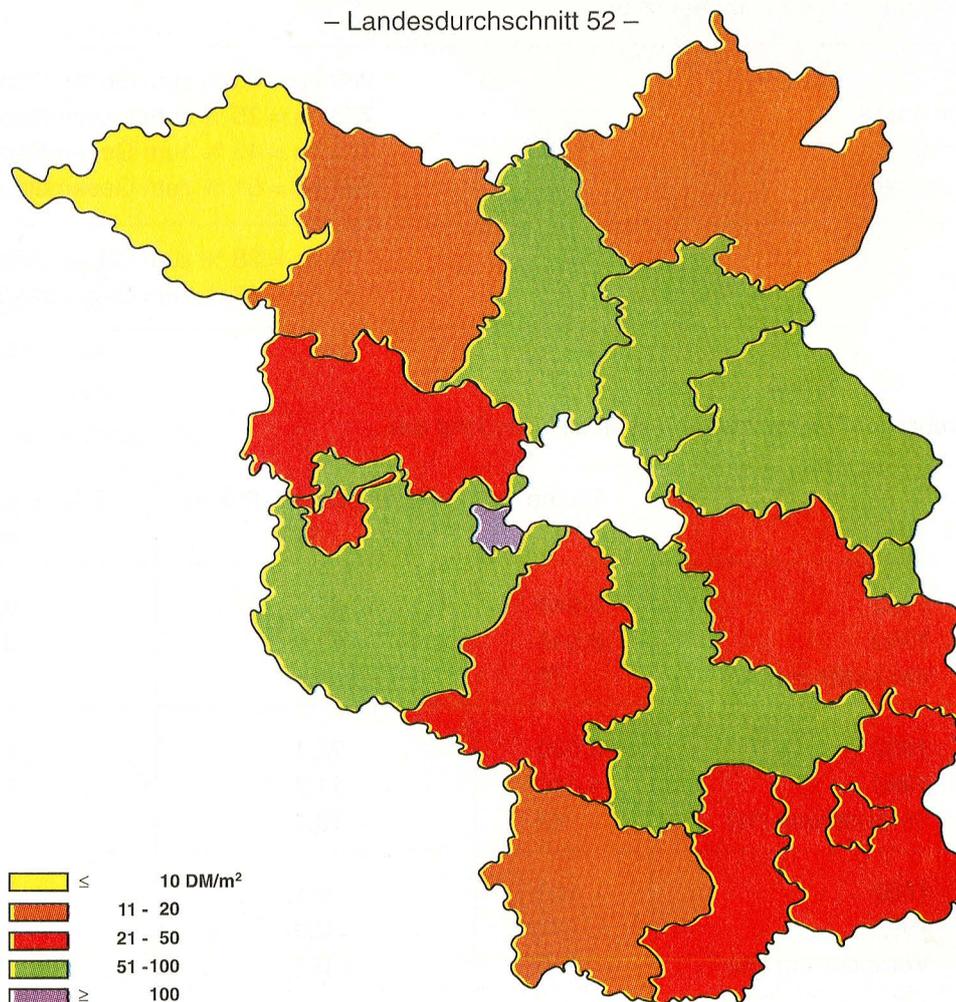
Tabelle 15		Fläche ha	Anteil zur ges. Fläche %	Fläche je Vertrag ha
Nutzungsart				
Wohnen	1992	4.040	15,6	0,37
	1993	2.916	11,0	0,34
	Veränderung (%)	72	./ 4,6	92
Gewerbe	1992	6.500	25,1	1,76
	1993	4.040	11,7	1,16
	Veränderung (%)	62	./ 13,4	66
Erholung	1992	103	0,4	0,20
	1993	232	0,9	0,34
	Veränderung (%)	225	+ 0,5	170

Die nachfolgende Übersicht zeigt die mittleren Kaufpreise (gerundete Werte):

Tabelle 16	mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)		
	unbebaut ges.	Wohnen	Gewerbe
Barnim	71	76	57
Dahme-Spreewald	63	83	53
Elbe-Elster	15	14	15
Havelland	37	80	18
Märkisch-Oderland	79	73	89
Oberhavel	87	107	35
Oberspreewald-Lausitz	21	29	18
Oder-Spree	41	47	33
Ostprignitz-Ruppin	16	20	15
Potsdam-Mittelmark	78	102	102
Prignitz	10	6	19
Spree-Neiße	22	25	21
Teltow-Fläming	46	68	38
Uckermark	18	17	21
Brandenburg a. d. Havel	40	181	16
Cottbus	39	54	30
Frankfurt (Oder)	65	73	62
Potsdam	332	336	343

Abb. 13 Durchschnittliche Kaufpreise für unbebaute Bauflächen (DM/m²)

– Landesdurchschnitt 52 –



3.4.4.1 Baureifes Land

Das baureife Land hat für den Käufer gegenüber den Vorjahren an Attraktivität gewonnen.

Tabelle 17	Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. DM)	
	Land	kreisfreie Städte*	Land	kreisfreie Städte*	Land	kreisfreie Städte*
Umsatz baureifes Land	9.150	522	3.160	176	1.930	266
Anteil (%) zu unbeb. Flächen	77	85	50	74	59	84
Anteil (%) zu Gesamtumsatz	26	23	12	29	20	15
Fläche je Vertrag	—	—	0,34	0,34	—	—
Geld je Vertrag	—	—	—	—	0,210	0,510
Ø Kaufpreis (DM/m ²)	—	—	—	—	61	151

*) Davonposition

Ein Vergleich dieser Werte mit 1992 ist nur im Trend möglich:

- Das Kaufinteresse hat um 12 - 15 % zugenommen.
- Der Anteil zum Gesamtflächenumsatz ist um 7 % gestiegen.
- Das Kaufpreismittel hat sich auf 61 DM/m² (d. h. um 80 % zu 1992) erhöht.

Die Nutzungsabsichten für baureifes Land waren mit 75 % des unbebauten Baulandes auf das **Wohnen** gerichtet. Diese Ausprägung war in den Landkreisen ca. 4 % stärker als in den kreisfreien Städten und wird durch die an Berlin grenzenden Territorien bestimmt (Anteile bis zu 90 %).

Die je Kaufvertrag durchschnittlich erworbene Fläche hat 3.400 m² betragen.

Im Vergleich dazu wurden Gewerbeflächen mit 8.500 m² und Erholungsflächen mit 1.400 m² im Landesmittel gehandelt.

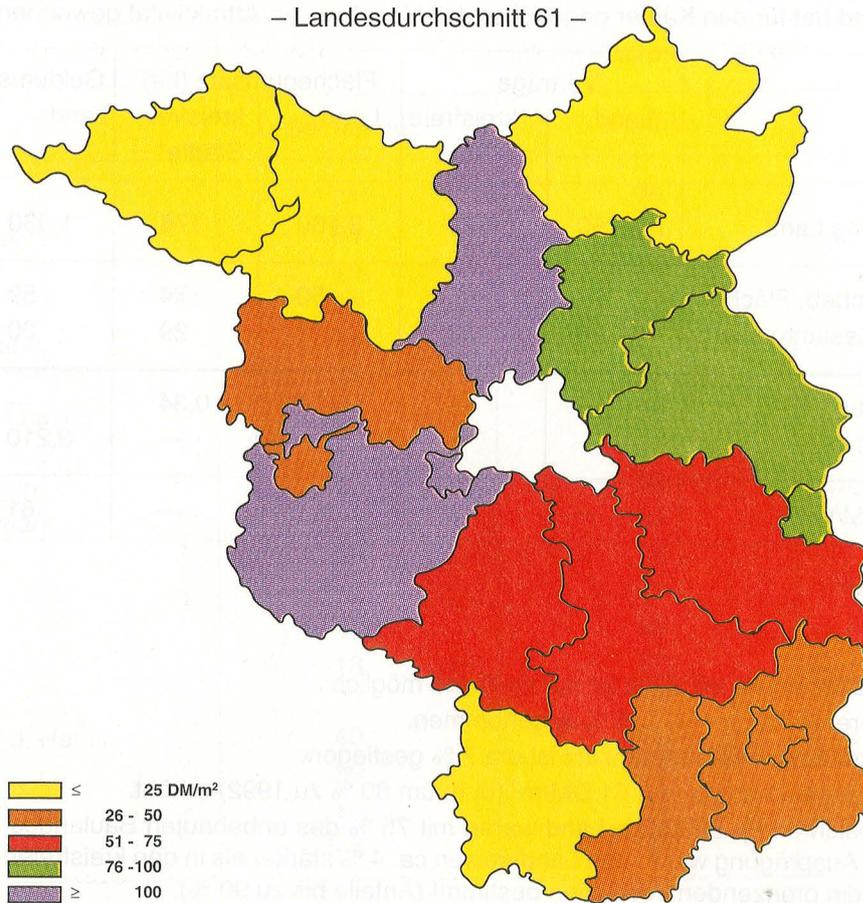
Die nachfolgende Übersicht stellt die ermittelten Durchschnittspreise dar.

Tabelle 18	mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)		
	baureif ges.	Wohnen	Gewerbe
Barnim	90	98	54
Dahme-Spreewald	47	68	23
Elbe-Elster	17	14	18
Havelland	42	96	18
Märkisch-Oderland	100	115	72
Oberhavel	144	154	118
Oberspreewald-Lausitz	26	29	25
Oder-Spree	70	65	115
Ostprignitz-Ruppin	25	36	21
Potsdam-Mittelmark	126	149	90
Prignitz	11	6	26
Spree-Neiße	33	35	31
Teltow-Fläming	51	68	40
Uckermark	25	31	23
Brandenburg a. d. Havel	45	62	31
Cottbus	41	60	30
Frankfurt (Oder)	98	112	100
Potsdam	403	390	454

Für Flächen der Erholung wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis mit 25 DM/m² ermittelt.

Durchschnittliche Kaufpreise für baureifes Land (DM/m²)

– Landesdurchschnitt 61 –



3.4.4.2 Rohbau- und Bauerwartungsland

Die Aussagen in den Unterlagen über den Erwerb von Grundstücken dieser Entwicklungsstufen sind ihrer Natur gemäß nicht immer eindeutig und im Hinblick auf den Grad der Bauerwartung mehr hypothetisch. Die Ergebnisse dieser Recherche müssen entsprechend gewertet werden.

	Verträge		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. DM)	
	Land	kreisfreie Städte*	Land	kreisfreie Städte*	Land	kreisfreie Städte*
Umsatz Rohbauland	2.800	90	3.100	62	1.350	52
Anteil (%) zu unbeb. Flächen	23	15	50	26	41	16
Anteil (%) zu Gesamtumsatz	8	4	12	10	14	3
Fläche je Vertrag	—	—	1,11	0,69	—	—
Geld je Vertrag	—	—	—	—	0,480	0,580
Ø Kaufpreis (DM/m ²)	—	—	—	—	44	84

*) Davonposition

Die Nutzungsabsichten waren nicht immer eindeutig erkenn- bzw. belegbar. Aus der Gesamtbetrachtung ergibt sich ein Interesse von 60 - 65 % der Käufer von Rohbauland für Wohnzwecke, von 30 % für Gewerbe- und 5 - 10 % für Erholungszwecke. In den kreisfreien Städten ist das Wohninteresse ca. 10 % höher. Erholungsflächen wurden nicht gekauft.

Die erworbene Fläche liegt im Landesdurchschnitt für

Wohnzwecke bei	7.700 m ²
Gewerbezwecke bei	18.000 m ²
Erholungszwecke bei	10.000 m ²

Daraus kann abgeleitet werden, daß diese Käufe hauptsächlich für eine weitere Vermarktung getätigt wurden.

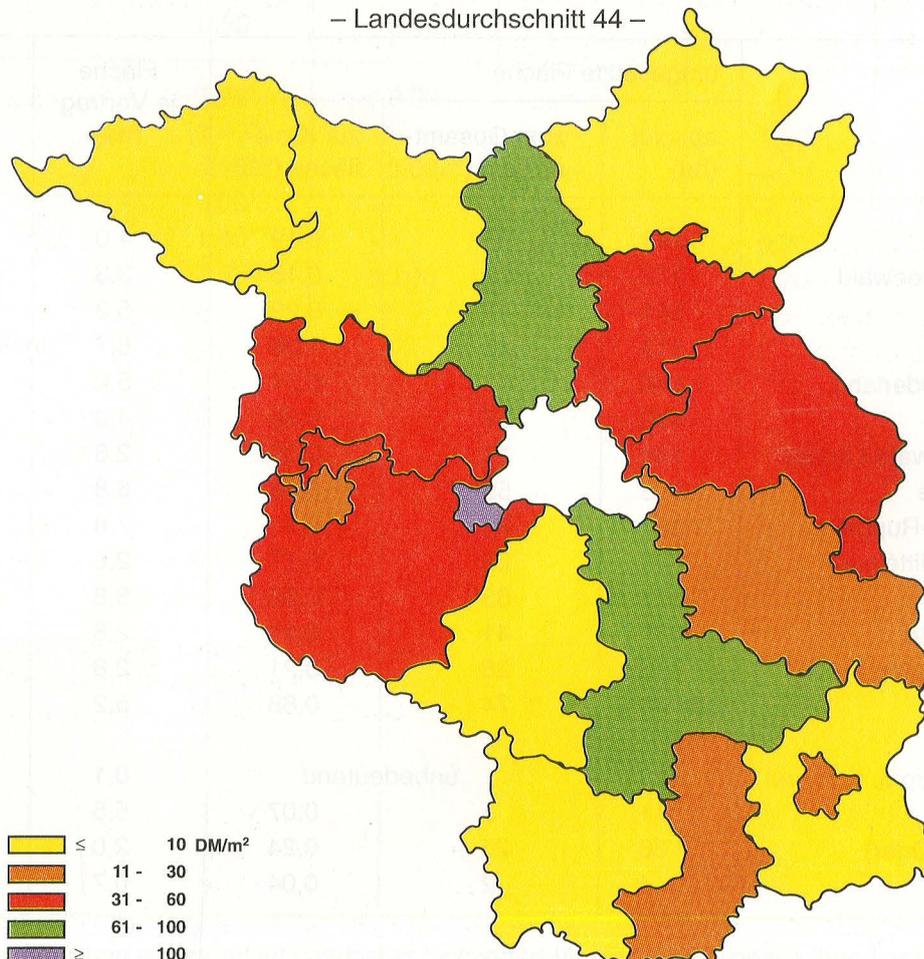
Die Durchschnittswerte auf diesem Teilmarkt haben folgenden Stand erreicht:

Tabelle 20	mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)		
	RB-Land ges.	Wohnen	Gewerbe
Barnim	46	40	59
Dahme-Spreewald	66	88	56
Elbe-Elster	7	6	7
Havelland	32	63	17
Märkisch-Oderland	50	20	127
Oberhavel	72	94	14
Oberspreewald-Lausitz	14	27	12
Oder-Spree	28	54	17
Ostprignitz-Ruppin	8	9	8
Potsdam-Mittelmark	53	71	41
Prignitz	9	6	11
Spree-Neiße	10	13	9
Teltow-Fläming	6	28	9
Uckermark	10	10	8
Brandenburg a. d. Havel	28	31	23
Cottbus	28	29	27
Frankfurt (Oder)	36	37	36
Potsdam	172	194	146

Die Flächen der Erholung wurden, soweit erfaßt und aggregierbar, mit durchschnittlich 6 DM/m² gehandelt.

Abb. 15 Durchschnittliche Kaufpreise für Rohbau-/Bauerwartungsland (DM/m²)

– Landesdurchschnitt 44 –



3.4.5 Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Wertermittlungsverordnung definiert land- und forstwirtschaftliche Flächen als entsprechend genutzte oder nutzbare Flächen

- ohne anderweitige Eignung (sog. reine Flächen) und
- die sich auch für außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzungen eignen (sog. besondere oder begünstigte Flächen)

Öd- oder Unland, Gemeinbedarfsflächen und Abbauland sind in diese Flächen nicht einzubeziehen.

Eine sach- und fachgerechte Beurteilung des land- und forstwirtschaftlichen Grundstücksmarktes ist nach wie vor mit großen Schwierigkeiten behaftet, obwohl diese Umsätze erstmalig von den Gutachterausschüssen alleinig als gesonderter Teilmarkt erfaßt wurden.

Probleme sind insbesondere:

- Die Mehrzahl der Kaufverträge beinhaltet verschiedene Nutzungsarten wie Ackerland, Grünland, Wald, Wasser, Ödland und bebaute Flächen gleichzeitig.
- Der Einfluß verschiedener preisbildender Faktoren (z. B. Lage, Nutzbarkeit, Beschaffenheit und evtl. Nutzungsabsicht) ist nicht erkennbar. Daraus resultiert eine große Streuung der aus den Kaufverträgen ableitbaren Werte.
- Hof- und Gebäudeflächen, die für die landwirtschaftliche Nutzung bestimmt sind, gehören zur landwirtschaftlichen Grundstücksfläche und sind auch hier im Preis- und Flächenumsatz enthalten.
- Nach Einzeluntersuchungen, insbesondere im Landkreis Märkisch-Oderland, wurden die höchsten Grundstückspreise in der Flächengruppe 0,3 - 1,0 ha erzielt. Es kann vermutet werden, daß andere wertbestimmende Faktoren, wie insbesondere zu erwartende Entwicklungsstufen zum begünstigten Agrarland oder zum Bauerwartungsland, den Bodenpreis beeinflusst haben.

Im Land Brandenburg wechselten fast 12.000 ha für fast 115 Mio. DM (einschl. Gebäude) im Jahr 1993 den Besitzer. Der Anteil am gesamten Flächenumsatz auf dem Grundstücksmarkt hat damit 44,5 % betragen. Bezogen auf die Landesfläche sind das 0,46 %.

Je Kaufvertrag wurde im Durchschnitt eine Fläche von 5,3 ha verkauft und ein Preis von 9.700 DM/ha erzielt. Für die Landkreise und kreisfreien Städte ergeben sich folgende Vergleichswerte, die insbesondere beim Kaufpreis erheblich beeinflusst sein können (Bebauung, Lage im oder zum Ballungsraum, spekulative Erwartung einer höheren Entwicklungsstufe des Bodens ...). Eine direkte Ableitung des Preisniveaus für reines Agrarland ist daher nicht möglich.

Tabelle 21	umgesetzte Fläche			Fläche je Vertrag (ha)	mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)
	absolut (ha)	zum Gesamtumsatz (%)	zur Kreisfläche (%)		
Barnim	288	28	0,19	4,0	1,15
Dahme-Spreewald	372	27	0,16	3,3	0,56
Elbe-Elster	551	47	0,29	5,3	0,65
Havelland	1.813	46	1,06	6,7	0,78
Märkisch-Oderland	1.140	53	0,54	5,2	0,96
Oberhavel	460	39	0,26	4,9	1,26
Oberspreewald-Lausitz	108	17	0,09	2,6	0,93
Oder-Spree	993	55	0,44	6,8	0,53
Ostprignitz-Ruppin	1.021	76	0,41	7,8	0,46
Potsdam-Mittelmark	723	23	0,27	2,6	0,53
Prignitz	1.177	63	0,55	8,8	0,34
Spree-Neiße	681	41	0,41	2,8	0,98
Teltow-Fläming	448	25	0,21	2,8	1,59
Uckermark	2.076	74	0,68	5,2	0,54
Brandenburg a. d. Havel	0,9	unbedeutend		0,1	11,0
Cottbus	11	5	0,07	5,5	0,93
Frankfurt (Oder)	36	25	0,24	2,0	1,97
Potsdam	4	2	0,04	0,7	2,50

In den meisten Landkreisen wurde keine Abhängigkeit zwischen Flächengröße und Kaufpreis festgestellt.

Eine Einzeluntersuchung zu 60 Kaufverträgen im Landkreis Märkisch-Oderland zeigt folgende Beziehungen bei reinem Agrarland:

Tabelle 22						
veräußerte Grundstücksfläche (ha)	0,3 - 1	1 - 2	2 - 5	5 - 10	10 - 20	20 - 40
mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)	1,18	0,75	0,63	0,62	0,46	0,60
Ackerzahl	< 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	> 60
mittlerer Kaufpreis (DM/m ²)	0,50	0,46	0,87	0,60	0,75	0,87

Der im Mittel erzielte Kaufpreis lag bei 0,69 DM/m².

Eine Analyse des Gutachterausschusses im Landkreis Potsdam-Mittelmark an Hand von 280 Kaufverträgen ergab:

Tabelle 23 Amtsbereiche	mittlere Bodenwerte (DM/m ²)				
	Ackerland	begünst. Ackerland	Grünland	Garten-/ Obstland	Wald
Belzig	0,40	3,70	0,10	5,00	0,40
Brück	1,00	7,50	0,60	3,00	—
Niemegk	0,60	3,00	0,50	3,20	0,70
Treuenbrietzen	—	2,30	0,60	3,50	0,70
Wiesenburg	1,30	4,70	—	3,50	0,30
Beetzsee	1,40	—	—	3,00	0,30
Emster-Havel	0,55	4,80	—	4,50	—
Lehnin	0,33	—	—	5,00	—
Wusterwitz	0,40	—	—	—	0,50
Ziesar	0,50	2,40	—	—	—
Beelitz	1,70*	9,00	—	—	0,40
Groß Kreutz	1,40*	—	—	1,60	—
Rehbrücke	1,90*	15,00	—	—	—
Schwielowsee	3,00*	—	—	—	—
Seddiner See	1,40*	—	—	0,70	0,90
Werder	2,60*	10,00	—	3,70	5,00

* einschl. Grünland

3.4.6 Sonstige Flächen

Zum Bereich der sonstigen Flächen wurden alle Kaufverträge und Umsätze zusammengefaßt, die den vorgenannten Grundstücksarten nicht eindeutig zugeordnet werden konnten. Sie stellen selbst keine Grundstücksart dar.

Die Größenordnung von 6,7 % der Kaufverträge
 9,3 % des Flächenumsatzes
 2,8 % des Geldumsatzes

war nicht von wesentlicher Bedeutung für den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg.

Im Landkreis Spree-Neiße ist der Teilmarkt „sonstige Flächen“ geprägt vom Erwerb von Abbau-land vorrangig für die Kohlegewinnung.

Es wurden 1993 dafür fast 330 ha, das sind 20 % des Gesamtflächenumsatzes, veräußert. Der durchschnittliche Kaufpreis hat bei 4 DM/m² gelegen.

Die Konzentration lag im Bereich Forst-Guben.

4. Weitere Untersuchungen und Ergebnisse

4.1 Vergleich von Baulandpreisen

Die Kaufwerte für unbebaute Bauflächen, einschl. sonstigem Bauland, weisen im Vergleich zu den statistischen Aussagen des Bundesamtes über das III. Quartal 1993 nachfolgendes Niveau aus:

4.2 Betrachtungen zum Berliner Umland

	alle Arten Ø Preis (DM/m ²)	baureifes Land Fläche (%)	Preis (DM/m ²)	Rohbau-/Bauerwartungsland Fläche (%)	Preis (DM/m ²)
Bundesrepublik gesamt	60,69	51	97,98	49	28,76
davon alte Bundesländer	91,38	70	123,10	30	48,07
neue Bundesländer	31,53	33	50,09	67	23,45
Land Brandenburg 1993	52,50	50	61,00	50	43,75
Land Brandenburg 1992	40,00	26	34,00*	74	38,00*

* Durchschnitt von 16 der 38 ehemaligen Landkreise

Für die Betrachtungen auf dem Grundstücksmarkt wurde das **Berliner Umland** des Landes Brandenburg analog dem „Raumordnerischen Leitbild der dezentralen Konzentration“ (Beschluß der Landesregierung vom 10.8.1993) mit einem Kreis von 80 km Durchmesser um die Mitte der Hauptstadt Berlins zugrunde gelegt. In diesem Territorium wurden 1993 folgende Umsätze getätigt:

Kaufverträge	13.000	= 32,5 % des Landes Brandenburg
Flächenumsatz	7.100 ha	= 23 % des Landes Brandenburg
Geldumsatz	6.000 Mio. DM	= 60 % des Landes Brandenburg
Kaufverträge für Wohnungseigentum	3.000	= 79 % des Landes Brandenburg
Geldumsatz für Wohnungseigentum	1.050 Mio. DM	= 87 % des Landes Brandenburg

Der schon 1992 vorhandene große Geldumsatz für Grundstücke im Berliner Umland hat sich weiter verstärkt. Gemessen an der Anzahl der registrierten Kaufverträge hat sich das Interesse am Grundstücksmarkt um ca. 30 % zum Vorjahr erhöht und hat mit fast 80 % das Wohnen zum Ziel.

Privatpersonen sind mit 70 % bei den Verkäufern und fast 85 % bei den Käufern die überaus stärkste Gruppe der Marktteilnehmer.

Ohne Einbeziehung der Stadt Potsdam wurden 22,5 Kaufverträge je 1000 Einwohner registriert.

Die Grundstückspreise sind im gesamten Umland gegenüber 1992 um ca. 30 % gestiegen, dabei innerhalb des Autobahnringes zum Teil um 40 - 50 %.

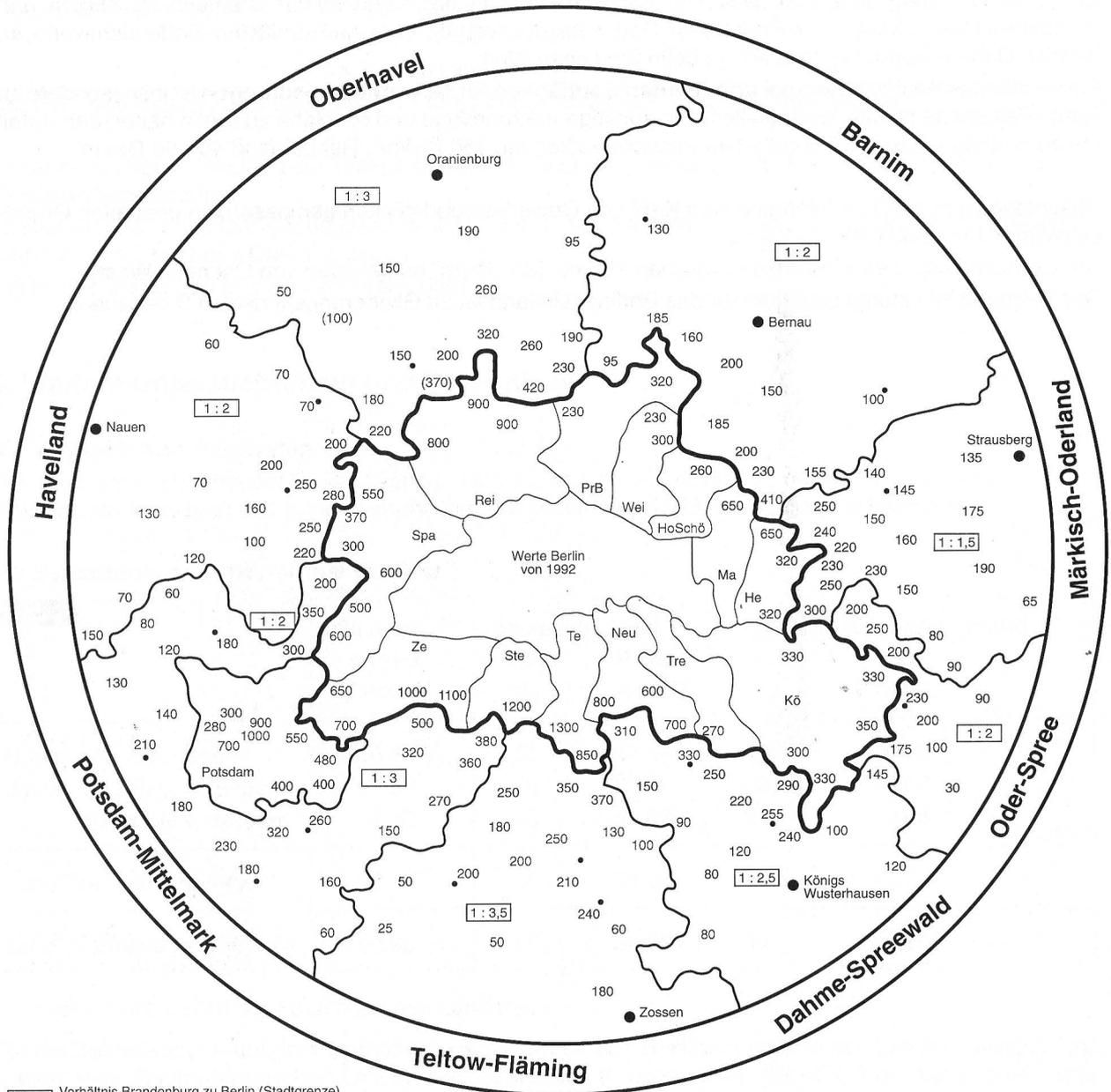
Für **unbebaute Wohnbauflächen** wurden im östlichen Umland 90 - 150 DM/m², sonst 150 - 200 DM/m² und im an Berlin grenzenden und um die Stadt Potsdam liegenden Potsdam-Mittelmark 250-350 DM/m² gezahlt. Dabei stehen Ufergrundstücke weiterhin hoch im Kurs. In den Landkreisen Oranienburg, Nauen und Potsdam-Mittelmark liegen die Preise beim Doppelten der dort üblicherweise ermittelten Bodenrichtwerte, im Bereich Dahme-Spree sogar teilweise beim 3,5fachen Wert.

Ein verstärktes Kaufinteresse bei **unbebauten Bauflächen für Gewerbeansiedlungen** ist insbesondere im Raum Falkensee-Nauen festzustellen. Die günstige Verkehrslage und die Nähe zu Berlin haben den Anteil um 40 % steigen lassen. Baureife Grundstücke kosten ca. 150 DM/m², Rohbauland 40 - 50 DM/m².

Ansonsten zeigt sich das Interesse zum Kauf von Gewerbegrundstücken gemessen am gesamten Grundstücksmarkt nur noch mit 10 - 15 %.

Die Grundstückspreise schwanken zwischen 70 und 130 DM/m² und steigen von Ost nach West.

Der Teilmarkt Wohnungseigentum für das Berliner Umland ist im Gliederungspunkt 3.4.3 behandelt.



1 : x Verhältnis Brandenburg zu Berlin (Stadtgrenze) im Durchschnitt

4.3 Ortsübliche Pachtzinsen

Gemäß § 5 des Bundeskleingartengesetzes (BKleingG) sind die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse zur Ermittlung ortsüblicher Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau verpflichtet. Daraus werden die Pachtzinsen für Kleingärten abgeleitet.

Auch in diesem Bereich liegen den Gutachterausschüssen unzureichend erforderliche Daten vor.

Durch Nutzung von Angaben aus vergleichbar genutzten Grundstücken auch außerhalb des zuständigen Territoriums, Ableitung aus Kaufverträgen und Ertragswertberechnungen und Unterstützung von Landwirtschaftsämtern konnten im Jahr 1993 eine Reihe von Gutachten erstellt werden.

Tabelle 25 Gültigkeitsbereich	ortsüblicher jährlicher Pachtzins (DM/m ²)
Amtsbereich Lehnin	0,03
Stadt Brandenburg	0,07
Angermünde	0,06 - 0,09
Stadt Schwedt	0,06 - 0,09
Zossen	0,0763
Perleberg	0,02
Stadt Frankfurt (Oder)	0,08
Bernau	0,14
Fürstenwalde	0,10
Eisenhüttenstadt	0,04

4.4 Ortsübliche Nutzungsentgelte

Gemäß § 7 der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.7.1993 haben die örtlich zuständigen Gutachterausschüsse auf Antrag Gutachten über ortsübliche Nutzungsentgelte zu erstatten.

Entgegen der Einschätzung des Gesetzgebers, daß diese Aufgabe wohl erst ab 1995/1996 zu erfüllen wäre, sind bereits 1993 durch unterschiedliche Vertragsparteien Anträge gestellt worden.

Auf Grund fehlenden Datenmaterials über ortsübliche Nutzungsentgelte können derzeit keine Gutachten erstellt werden.

4.5 Liegenschaftszinssätze

Da auch im Geschäftsjahr 1993 eine Ableitung der Liegenschaftszinssätze aus vorliegendem Material nicht sachkundig möglich ist, wird dementsprechend weiterhin in Anlehnung an die Fachliteratur und in Auswertung von Erfahrungsaustauschen folgende Anwendung empfohlen:

Tabelle 26 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
Mischbauten		
< 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.

Diese Empfehlungen können durch die Ermittlung folgender Gutachterausschüsse gestützt werden:

a) **Landkreis Oberhavel**

Ein- bis Drei-Familienhäuser	2 - 3,5 %
Mietwohnhäuser	3 - 5 %
Mischbauten	
< 50 % Gewerbeanteil	4 - 5 %
> 50 % Gewerbeanteil	4 - 7 %
Geschäftshäuser	5 - 8 %

b) **kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)**

Ein- bis Zwei-Familienhäuser	3,5 %
Mietwohnhäuser	5 %
Mischbauten	5,5 %
Büro-/Geschäftshäuser	5,75 %

Zu beachten ist:

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

4.6 Marktanpassungsfaktoren

Gemäß Aufgabenstellung durch § 193 Absatz 3 des Baugesetzbuches hat der Gutachterausschuß sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln.

Dazu gehören auch Marktanpassungsfaktoren für Sachwert- und Ertragswertobjekte, mit deren Ermittlung 1993 durch die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg begonnen wurde.

Eine Darstellung in diesem Bericht ist wegen ungenügender statistischer Masse noch nicht möglich.

Die bisherigen Berechnungen und Vergleiche zeigen aber folgende Tendenzen:

- a) Die Kaufpreise von Renditegrundstücken liegen erheblich über den jeweiligen Ertragswerten.
- b) Die Kaufpreise von Einfamilienhäusern entsprechen in der Mehrzahl der Höhe der Sachwerte.
- c) Die Kaufpreise von Zweifamilienhäusern liegen unter dem Sachwert.

4.7 Gutachten der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse haben 1993 insgesamt 433 Verkehrswertgutachten erarbeitet. 26 % betrafen davon Grundstücke in den kreisfreien Städten, worunter der Gutachterausschuß in Cottbus mit 57 Gutachten für die öffentliche Hand den Hauptanteil erarbeitete.

Tabelle 27	Anzahl		Anteile (%)		Veränd. 1993/92
	1993	1992	1993	1992	
Land Brandenburg gesamt	433	242	—	—	179
Antragsteller					
— natürl. Personen	102	61	23,6	25,2	94
— öffentl. Hand	176	160	63,7	66,1	96
— sonst. jur. Personen	55	21	12,7	8,7	146

5. Bodenrichtwerte

5.1 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 Absatz 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 5.3 dieses Berichtes.

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

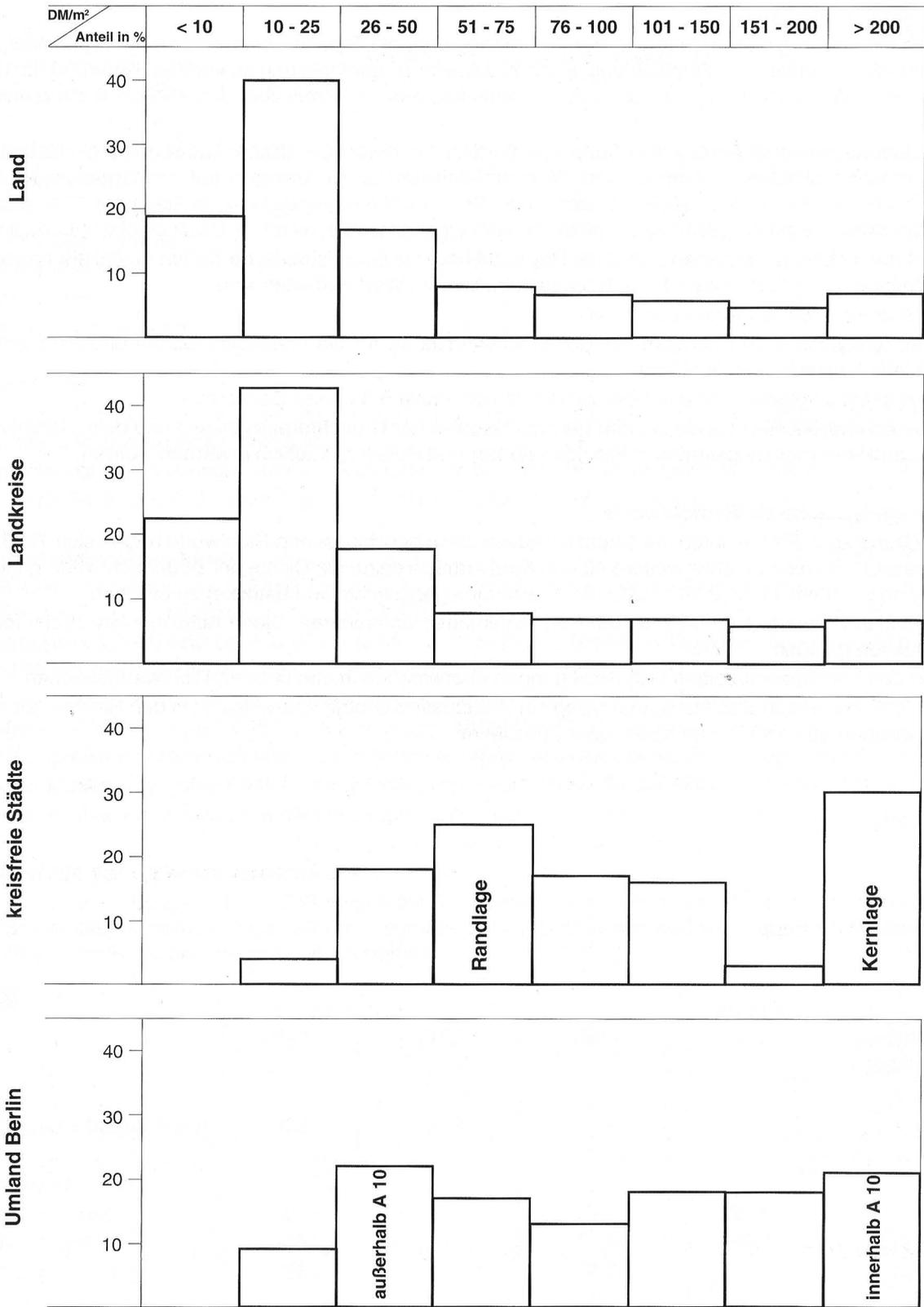
5.2 Lagetypische Bodenrichtwerte

Die Grundlagen für die durch die Gutachterausschüsse beschlossenen Richtwerte haben sich 1993 weiter verbessert. So dienten etwa weitere 40.000 Kaufverträge dazu, die Dichte der Bodenrichtwerte gegenüber 1992 im Land um 11 % (2.900 Bodenrichtwerte für lagetypische Grundstücke) zu erhöhen.

Die Bodenrichtwerte sind noch starken Schwankungen unterworfen. Diese Aussage wird durch folgende Tatsachen gestützt:

- in den Landkreisen zeigen sich Bewegungen überwiegend in den unteren Richtwertbereichen
- in den kreisfreien Städten ist durchweg ein Wertanstieg erfolgt, überwiegend in den Richtwertbereichen zwischen 50 - 150 DM/m² sowie über 200 DM/m².

Verteilung der Bodenrichtwerte 1993



Anteil in %

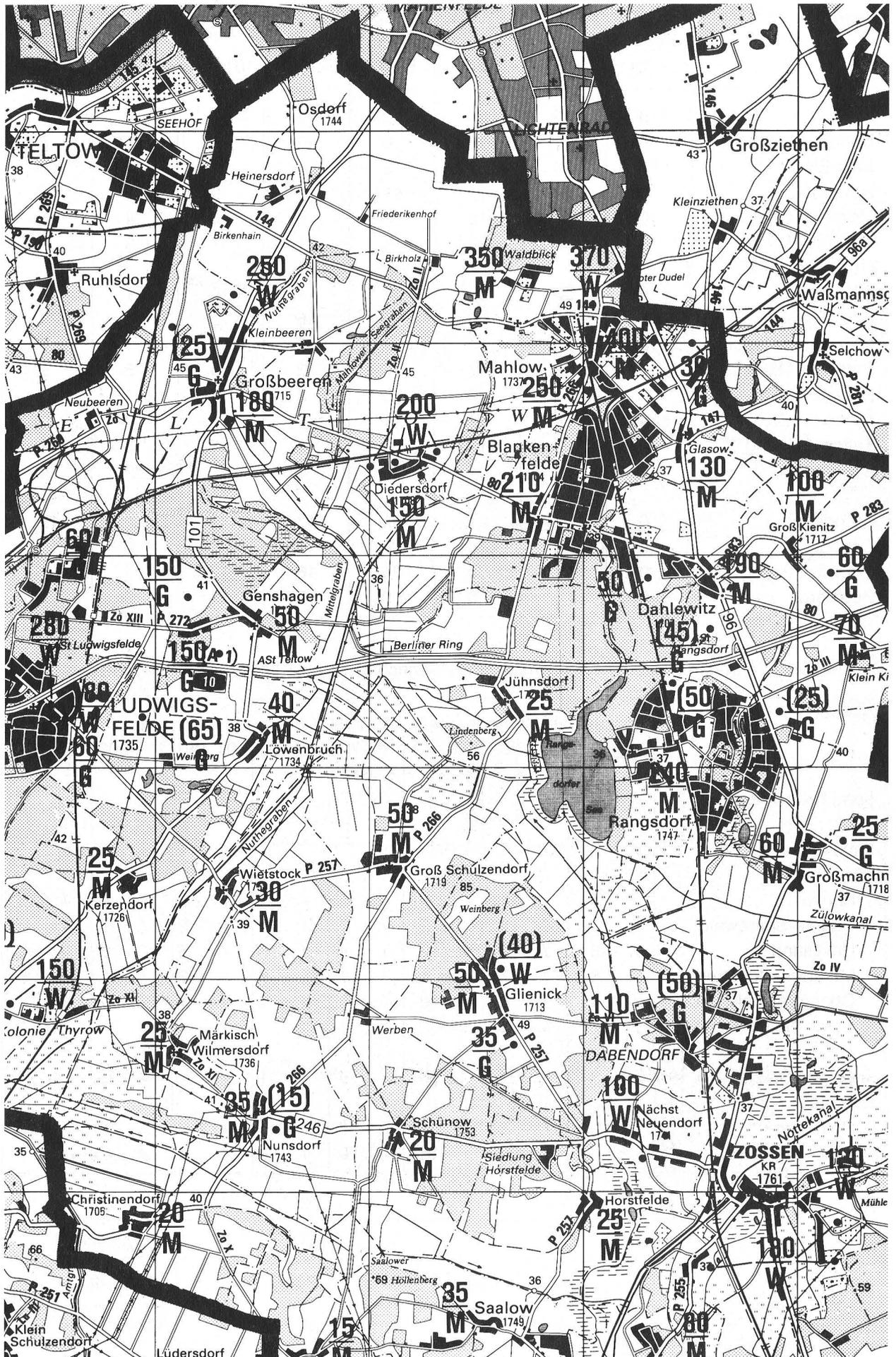
	< 10	10 - 25	26 - 50	51 - 75	76 - 100	101 - 150	151 - 200	> 200
Land gesamt	19	40	17	7	5	4	3	5
Landkreise	21	43	17	6	4	4	2	3
kreisfr. Städte	0	3	16	23	14	13	2	29
Umland Berlin	0	8	20	14	10	15	15	18

Verteilung der Bodenrichtwerte in den Kreisen

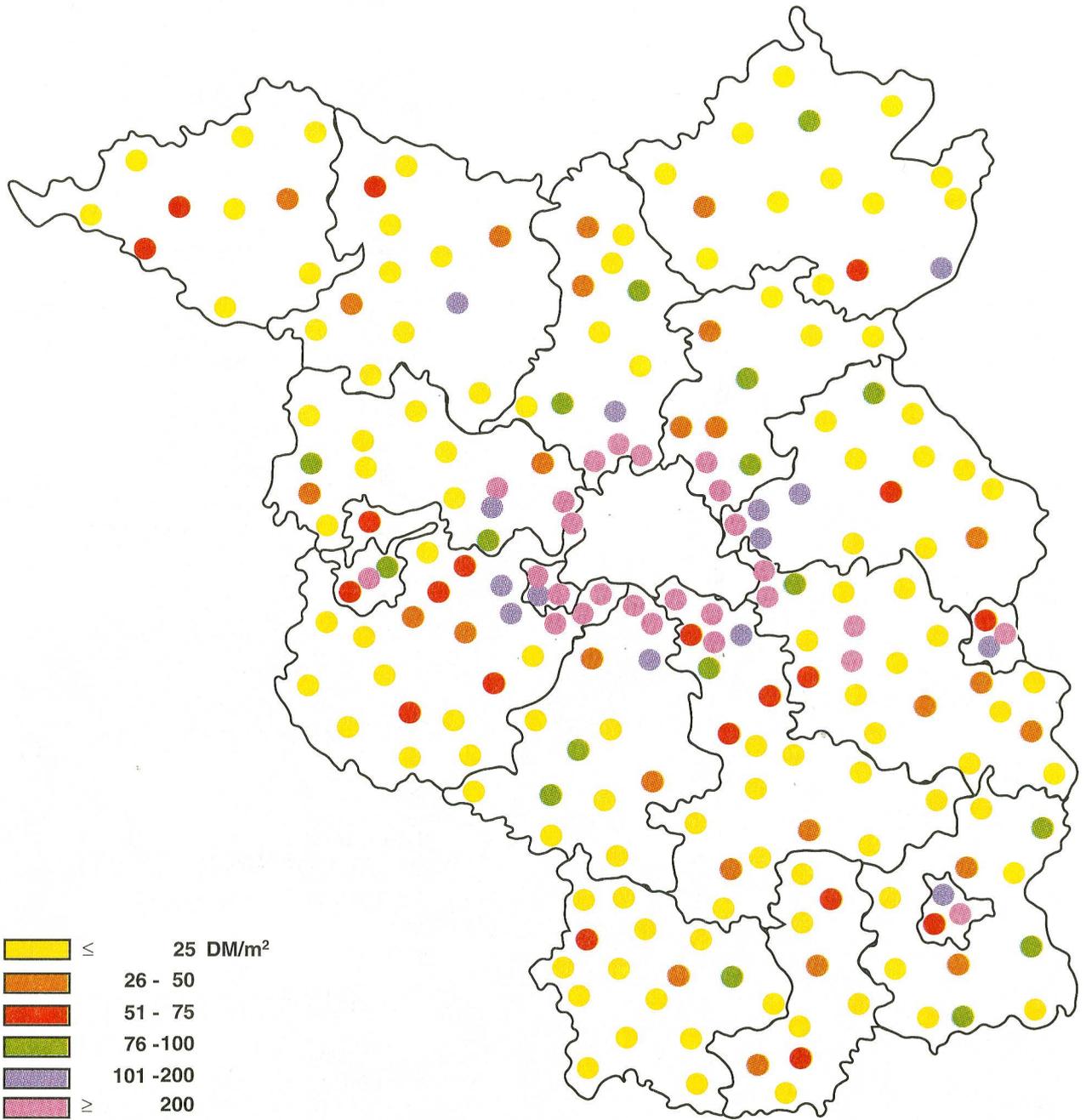
Tabelle 28	Bodenrichtwerte (DM/m ²) in Anteilen (%)							
	< 10	11-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200	> 200
Barnim	0	16	28	10	12	15	12	7
Dahme-Spreewald	8	41	18	6	10	8	1	8
Elbe-Elster	57	30	7	3	1	1	1	0
Havelland	0	54	11	11	4	9	2	9
Märkisch-Oderland	10	44	18	5	6	8	4	5
Oberhavel	6	36	13	11	11	7	8	8
Oberspreewald- Lausitz	9	53	25	8	4	0	1	0
Oder-Spree	7	52	20	7	6	2	2	4
Ostprignitz-Ruppin	12	62	14	7	2	2	1	0
Potsdam-Mittelmark	3	42	27	6	3	5	5	9
Prignitz	62	11	19	3	2	2	1	0
Spree-Neiße	4	64	19	8	4	1	0	0
Teltow-Fläming	3	62	17	4	2	4	3	5
Uckermark	49	40	4	5	0	2	0	0
Brandenburg	0	2	21	28	17	13	2	17
Cottbus	0	3	14	28	17	21	2	15
Frankfurt (Oder)	0	7	28	26	16	13	5	7
Potsdam	0	0	0	0	0	3	0	97

Die stärksten Veränderungen der 1993 ermittelten Bodenrichtwerte zu 1992 zeigt nachfolgende Übersicht:

Tabelle 29	Prozentuale Veränderungen 1993/1992							
	< 10	10-25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200	> 200
Land Brandenburg	./. 2						./. 3	+ 5
Landkreise	./. 2	./. 1	+ 1			+ 1	./. 2	+ 3
darunter								
Barnim	./. 2	./. 21	+ 5		+ 1	+ 6	+ 5	+ 7
Dahme-Spreewald	./. 13	+ 18	./. 2	./. 3		+ 2	./. 10	+ 8
Havelland	./. 5	./. 1	./. 2	+ 4	./. 5	+ 5	./. 5	+ 9
Märkisch-Oderland	+ 8	./. 17	+ 1	./. 1	+ 3	+ 3	./. 2	+ 5
Oberspreewald-Lausitz	./. 4	./. 6	+ 10	+ 3	./. 1	./. 1	./. 2	
Spree-Neiße	./. 7	+ 6		+ 1				
kreisfreie Städte		./. 2	./. 10	+ 5	+ 1	+ 2	+ 25	+ 29
darunter								
Cottbus		+ 1	./. 22	+ 8	+ 5	+ 5	./. 12	+ 15
Frankfurt (Oder)		./. 3	./. 14	+ 10	./. 3	+ 7	./. 1	+ 7



Niveau der Bodenrichtwerte im Land Brandenburg



Die Erhöhung der Bodenrichtwerte in den Landkreisen in den Richtwertbereichen über 200 DM/m² (siehe Tabelle) betreffen überwiegend die Zentren der Städte im Berliner Umfeld.

In den Landkreisen Märkisch-Oderland, Teltow-Fläming und Uckermark gibt es einen deutlichen Trend zum Rückgang in den unteren Richtwertbereichen.

Der größte Bodenrichtwert in Potsdam-Stadt hat sich von 1.500 DM/m² auf 1.700 DM/m² für Mischgebiet erhöht, während nach wie vor in der Prignitz die niedrigsten Bodenrichtwerte von 5 DM/m² beschlossen wurden.

5.3 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 1993 nach wie vor nicht vollständig 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
OZ	Oberzentrum
MZ	Mittelzentrum
MZT	Mittelzentrum in Arbeitsteilung
MZB	Mittelzentrum um Berlin
GZ	Grundzentrum
KZ	Kleinzentrum

— Erschließungszustand:

Die in Klammern dargestellten Werte sind erschließungsbeitragspflichtig.

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –
Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Barnim							
Raum Bernau							
Bernau	MZB						
Zentrum		300	150	70			
Randlage		180	90	50		150	
Biesenthal	GZ	80	60				
Blumberg			110				
Eiche-Ortslage			240				
Eiche-Süd			410				
Schönow		195	160				
Wandlitz	KZ	170	130	105			
Werneuchen	GZ		100				
Zepernick							
Zentrum		240	190				
Randlage			165				
Raum Eberswalde-Finow							
Altenhof			80				
Britz			35		25		
Eberswalde	KS, MZ						
Zentrum	-/Gwb	140/120	80				
Randlage		80	40	30		30	
Finowfurt							
Zentrum		80					
Randlage		55	30			(50)	
Joachimsthal	GZ	40					
Lichterfelde		45				30	
Oderberg	GZ		30				
Landkreis Dahme-Spreewald							
Raum Königs Wusterhausen							
Bestensee			120				
Groß Köris			75				
Halbe	KZ		40				
Königs Wusterhausen	MZBT	220	190				
Mittenwalde	GZ		80				
Münchehofe			20				
Waltersdorf			250				
Wolzig			60				
Zeuthen		255	240				
Raum Luckau							
Golssen	GZ	30					
Luckau	GZ		45		30	15	
Walddrehna			(10)				
Zützen			(12)				
Raum Lübben							
Goyatz		25	15				
Lübben	KS, MZT		35			(10)	

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –
Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Elbe-Elster							
Raum Bad Liebenwerda							
Bad Liebenwerda	MZT	75	60	35		22	
Gröden	KZ		12				
Hohenleipisch			15				
Marxdorf			6				
Mühlberg	GZ		20				
Raum Herzberg							
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum		80	65				
Randlage		25	20			18	
Freileben			8				
Schmerkendorf			12				
Schönewalde	KZ						
Zentrum			20				
Randlage						(4)	
Züllsdorf			6				
Raum Finsterwalde							
Finsterwalde	MZ	190	150	80		(8)	
Friedersdorf			6				
Göllnitz			8				
Rückersdorf			15				
Sonnenwalde	KZ	30	22			(9)	
Landkreis Havelland							
Raum Nauen							
Bergerdamm				10			
Falkensee		280	250	140	150		
Friesack			60				
Nauen	MZB						
Zentrum	-/Gwb	-/250	220				
Randlage		200	120	70			
Wustermark		130	90				
Raum Rathenow							
Damme				10			
Rathenow	-/Gwb	KS, MZ	100/250	60	35	15	
Rhinow		KZ	30				15
Semlin			35				

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreis –
Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)						
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen			
		Lage			Lage			
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig	
Landkreis Märkisch Oderland								
Raum Bad Freienwalde								
Bad Freienwalde	GZ							
Zentrum			130					
allg. Lage			80					
Randlage			45			80		
Falkenberg			30					
Hohenwutzen			25					
Heckelberg	KZ		30					
Neurüdnitz			10					
Wriezen	GZ							
Zentrum			120					
allg. Lage			65			65		
Randlage			30			15		
Raum Seelow								
Altfriedland			20					
Kietz			15					
Lebus (Kirschallee)			115					
Neuhardenberg	GZ		20					
Podelzig			20					
Seelow	KS, GZ	100	45					
Raum Strausberg								
Altlandsberg	KZ		145					
Buckow	KZ		60					
Fredersdorf			180					
Hennickendorf			80					
Müncheberg	GZ		65					
Neuenhagen			230			100		
Strausberg	MZB							
Zentrum			400					
allg. Wohnlage			190			90		
Randlage			140					
Wesendahl			30					
Landkreis Oberhavel								
Raum Gransee								
Gransee	-/Gwb GZ	60	45/40	30	25	20	15	
Grüneberg	-/Gwb		20	-/20	15	10		
Himmelpfort		100	50	30				
Kraatz		20	15	10				
Zehdenick	-/Gwb GZ	70	50/40	25	25	20	15	
Raum Oranienburg								
Beetz-Sommerfeld			170	80	35			
Glienicke			450	400				
Hennigsdorf	-/Gwb GZ			180/220		80	50	20
Hohen Neuendorf			320	240	180			
Liebenwalde	-/Gwb KZ			50/80			25	
Oranienburg	-/Gwb KS, MZB	230/350	140/190	100	60	40		
Velten	-/Gwb GZ	150/170	90		150	50		

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –

Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
Raum Calau							
Altdöbern	GZ	(20)	30				
Calau	GZ	130	60	30	33		
Lehde			30				
Lübbenau	MZT	100	70	45			
Vetschau		80	50	20	35	20	
Raum Senftenberg							
Großbräschen	GZ	95	40	25		30	
Lauchhammer	MZ	75	35	20			
Meuro			25				
Ortrand	GZ	75		20			
Ruhland	GZ	80		20			
Schwarzheide	GZ	50	40	25	40		
Senftenberg	KS, MZ	180	45				

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreis –
Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oder-Spree							
Raum Beeskow							
Ahrendorf			15				
Beeskow	KS, MZ						
Zentrum		170	130				
Randlage		60	45	30	18		
Groß-Rietz			15				
Ranzig			20				
Storkow	GZ						
Zentrum			100				
Randlage			60		50		
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum					90		
Randlage		80	40	25		30	
Raum Eisenhüttenstadt-Land							
Brieskow-Finkenheerd			35				
Fünfeichen			22				
Müllrose	GZ	65	45	35	25		
Neuzelle	KZ		30				
Wiesenu			30				
Ziltendorf			15				
Raum Fürstenwalde							
Arendorf			15				
Bad-Saarow	GZ						
Zentrum			320				
Ost			250				
West			280				
Erkner	GZ	250	200	100	100		
Fürstenwalde	MZB						
Zentrum		350	300				
Nord			80		70		
Süd		130	100	70	35		
Gosen			175				
Hangelsberg			60				
Jacobsdorf			17				
Rauen		70	60				
Schöneiche							
Zentrum			250				
Randlage			200				
Spreenhagen			30				
Woltersdorf			200				

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –

Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Ostprignitz-Ruppin							
Raum Kyritz							
Bantikow			35				
Dreetz			20				
Koppenbrück			6				
Kyritz	GZ	120	80	40			
Neustadt	GZ	40	30	25		15	
Sieversdorf			15				
Wusterhausen		70	60	35		10	
Raum Neuruppin							
Dechtow			10				
Fehrbellin	GZ		30				
Klosterheide			20				
Neuruppin	KS, MZ	175	150	75		30	
Rögelin			12				
Rheinsberg	GZ	70	40	30			
Raum Wittstock							
Freyenstein		35	20				
Gadow			10				
Heiligengrabe			27			40	
Maulbeerwalde			8				
Sewekow			25				
Wittstock	MZ	180	90	50	100	45	25
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Raum Belzig							
Belzig	KS, MZ						
Zentrum	-/Gwb	-/140					
Randlage	-/Gwb	80	50/50	30			
Brück	-/Gwb	GZ	50	40/65		45	
Görzke			15				
Niemegk	GZ		40	30			
Wiesenburg						25	
Raum Brandenburg-Land							
Brielow						60	
Gölsdorf						40	
Rietz						50	
Raum Potsdam-Land							
Beelitz	GZ	120	90	50			
Caputh		300	230	130			
Groß-Kreutz	KZ					20	
Kleinmachnow		610	500				
Stahnsdorf		440	320	240			
Teltow	GZ	450	320	200			
Werder	GZ	300	210	180			
Wilhelmshorst		380	320	300			

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –
Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Prignitz							
Raum Pritzwalk							
Gerdshagen			8				
Meyenburg	GZ		15		25	15	
Pritzwalk	GZ	50	35		100	80	30
Putlitz	GZ	25			30		
Raum Perleberg							
Bad Wilsnack	GZ		20		50		
Breese		30			30		
Glöwen			10			10	
Karstädt	GZ		15		25		
Kleinow		8					
Perleberg	KS, MZT	50	35		120	75	45
Weisen		38			38		
Wittenberge	MZT	50	35		150	80	15
Landkreis Spree-Neiße							
Raum Cottbus-Land							
Burg	GZ	50	35	15			
Drebkau	GZ		22	15			15
Gallinchen		60	30		55		
Kolkwitz	KZ	55	35	15	30	20	(10)
Peitz	GZ		50	25		(15)	
Raum Forst							
Döbern	GZ	55	30	25			
Forst	KZ, MZ	180	100	40			(10)
Simmersdorf		15					
Raum Guben							
Guben	MZ	100	55	(25)	60	25	
Jänschwalde	KZ	17					
Schenkendöbern		20				12	
Raum Spremberg							
Spremberg	MZ	120	60	30	40	25	(10)
Schwarze Pumpe	KZ		25	16		25	
Tschernitz		19					
Welzow	GZ			35		20	

Bodenrichtwertübersicht 1993 – Landkreise –

Tabelle 30

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Teltow-Fläming							
Raum Jüterbog							
Blönsdorf			20				
Herbersdorf			10				
Jüterbog	MZT						
Zentrum	-/Gwb		-165				
Randlage			80				
Oehna			12				
Raum Luckenwalde							
Blankensee			25				
Dobbrikow			30				
Klein Schulzendorf		20				(20)	
Luckenwalde	KS, MZT						
Zentrum		330	170				
Randlage		80	70		40		
Petkus			18			15	
Schönhagen			15			15	
Trebbin	GZ						
Zentrum		120	80				
Randlage		40	30			20	
Raum Zossen							
Baruth	KZ		35				
Blankenfelde			210				
Ludwigsfelde	MZB	280	200			60	
Rangsdorf			240			(50)	
Sperenberg			45				
Wünsdorf			45				
Zossen	GZ	180	120				
Landkreis Uckermark							
Raum Angermünde							
Angermünde	GZ	75	55	40		10	
Gartz	KZ	25	10	8			
Greifenberg	KZ		20				
Passow	KZ		10				
Tantow			8				
Vierraden			40				
Raum Prenzlau							
Baumgarten			15				
Brüssow	KZ		20				
Gramzow	KZ		18				
Jagow			5				
Prenzlau	-/Gwb	KS, MZ	60/120	45/65			
Warnitz			25				
Schwedt	-/Gwb	MZ	90/110	65/210	40/100	60	
Raum Templin							
Gerswalde	KZ		20				
Retzow			10				
Röddelin			25				
Templin	-/Gwb	MZ	60/120	50/-		15	
Thomsdorf			12				
Wichmannsdorf			10				

Bodenrichtwertübersicht 1993 - Kreisfreie Städte -
Tabelle 30

Stadt Stadtteil	besonderes Merkmal Entwurf LEP I 22.3.1994	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 452 EW/km²						
Zentrum	-/Gwb	-/1000	-/350	-/150			
nördl. Silokanal	-/Gwb	100/-	-70/120	25/-	100	65	
südl. Silokanal	-/Gwb	100/120	60/100	30/70	50	30	
Kirchmöser	-/Gwb		50/60		30		
Cottbus (Bodenleitwerte)	Oberzentrum 859 EW/km²						
Zentrum	-/Gwb	-/800	-/650	-/350			
Randlage		200	150	100	65	45	30
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 574 EW/km²						
Zentrum	-/Gwb	80/130	60/100	50/80	70	50	30
Randlage		60	45	25			
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1.283 EW/km²						
Zentrum	-/Gwb	900/1700*	700/1250*	-/850*	500/1000 ¹		
Babelsberg	-/Gwb	550/900	440/450	360/-		350/400 ¹	
Randlage		410	330	280			120/300 ¹

*) Geschäftsgrundstücke und gemischte Bauflächen

1) untere und obere Werte