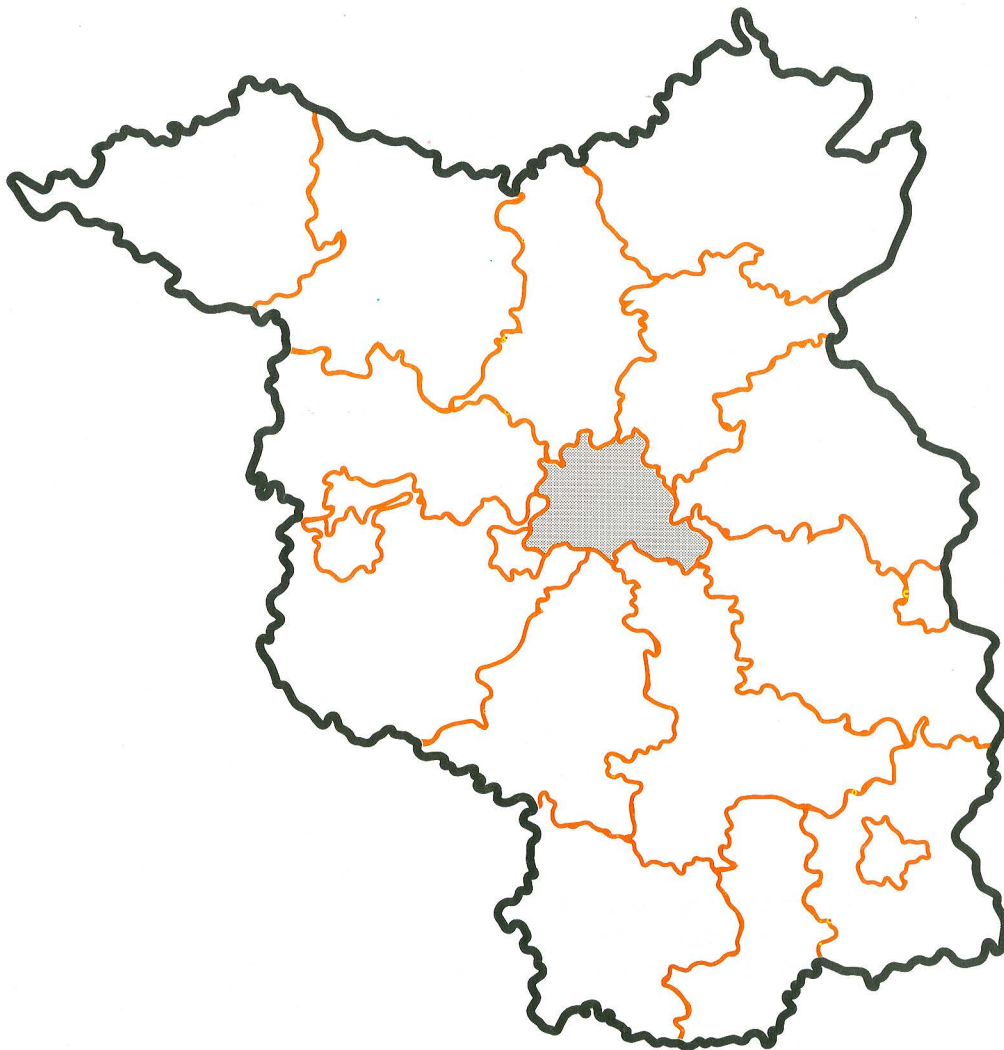


**Der Obere Gutachterausschuß
für Grundstückswerte**

**LAND
BRANDENBURG**



**Grundstücksmarktbericht
1994**

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Dittrich Ribbert (Dipl.-Ing.)
Leitender Vermessungsdirektor

Heinrich Tilly (Dipl.-Ing.)
Ministerialrat

Lothar Neef (Dipl.-Ing.)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Hannes Tischer (Dr.-Ing.)
Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Postfach 674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 546 30 21 • Telefax (0335) 546 35 43
Juni 1995

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 20,— DM

Inhaltsübersicht		Seite
	Vorbemerkungen	5
1.	Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	6
1.1	Gesetzliche Grundlagen	6
1.2	Aufgaben der Gutachterausschüsse	6
1.3	Dienstleistungsangebot der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	7
1.3.1	Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	7
1.3.2	Bodenrichtwertauskünfte	7
1.3.3	Sonstige Auskünfte	7
1.3.4	Gutachten	7
1.3.5	Analysen und Berichte	7
1.3.6	Gebühren	7
1.4	Tätigkeiten der Gutachterausschüsse im Berichtsjahr	7
2.	Land Brandenburg im Überblick	9
3.	Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991-1994	12
4.	Grundstücksverkehr 1994 im Überblick	17
4.1	Kauffälle	17
4.2	Flächenumsatz	19
4.3	Geldumsatz	20
4.4	Umsätze in ausgewählten Gebieten	21
4.4.1	Oberzentren (kreisfreie Städte)	24
4.4.2	Mittelzentren	24
4.4.3	Siedlungsschwerpunkte im Umland Berlin	25
5.	Grundstücksteilmärkte	26
5.1	Unbebaute Bauflächen	26
5.1.1	Gesamtwertung	26
5.1.2	Individueller Wohnungsbau	28
5.1.3	Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser	30
5.1.4	Gewerbliche Nutzung	31
5.2	Bebaute Grundstücke	31
5.2.1	Gesamtwertung	31
5.2.2	Ein- und Zweifamilienhäuser	35
5.2.3	Wochenendhäuser	35
5.2.4	Übrige Bebauung	35
5.3	Wohnungs- und Teileigentum	36
5.3.1	Gesamtumsätze	36
5.3.2	Preisniveau und -entwicklung zu 1993	38
5.4	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
5.5	Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen	42
5.6	Getrenntes Eigentum	43
6.	Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse	44
6.1	Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV	44
6.2	Ortsübliche Pachtzinsen nach § 5 BKleingG	44
6.3	Erforderliche Daten für die Wertermittlung	44
6.3.1	Allgemeine Wertung	44
6.3.2	Liegenschaftszinssätze (LZS)	44
6.3.3	Marktanpassungsfaktoren	45
6.3.4	Erbbauzinssätze	45
7.	Bodenrichtwerte	46
7.1	Gesetzlicher Auftrag	46
7.2	Bodenrichtwerte für Bauland	46
7.3	Gebietstypische Bodenrichtwerte	47
Anhang	Übersichten über Bodenrichtwerte	49

Tabellen und Abbildungen

Seite

Gutachterausschüsse

Bild 1/01	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	3. Umschlagseite
Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse	8
Bild 1/03	Erstellte Wertgutachten im Vergleich	8

Land Brandenburg

Bild 2/01	Verwaltungsgliederung	9
Bild 2/02	Flächennutzung	10
Bild 2/03	Grundzüge der Planung der Siedlungsstruktur	10
Bild 2/04	Verkehrshauptnetz	11
Bild 2/05	Statistische Grunddaten der Landkreise und kreisfreien Städte	11

Entwicklung 1991 - 1994

Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau	12
Bild 3/02	Grundstücksmarkt - Gesamtumsätze	13
Bild 3/03	Grundstücksteilmärkte - Anteile am Gesamtumsatz	13
Bild 3/04	Insgesamt registrierte Kauffälle pro Einwohner	14
Bild 3/05	Marktteilnehmer im Vergleich - Land	15
Bild 3/06	Bodenpreise unbebauter Bauflächen - Land	16
Bild 3/07	Veränderungen Umsätze Wohnen/Gewerbe 1993/94 - Land	16

Grundstücksverkehr 1994

Kauffälle

Bild 4.1/01	Kauffälle - Anzahl und pro Einwohner - Landkreise und kreisfreie Städte	17
Bild 4.1/02	Kauffälle nach Grundstücksarten - Land	18
Bild 4.1/03	Kauffälle nach Grundstücksarten - Umland Berlin	18
Bild 4.1/04	Marktteilnehmer nach Grundstücksarten - Land	18

Flächenumsatz

Bild 4.2/01	Flächenumsatz - absolut und Anteil zum Kreis - Landkreise und kreisfreie Städte	19
Bild 4.2/02	Flächenumsatz nach Grundstücksarten - Land	20
Bild 4.2/03	Flächenumsatz nach Grundstücksarten - Umland Berlin	20

Geldumsatz

Bild 4.3/01	Geldumsatz - absolut und pro Einwohner - Landkreise und kreisfreie Städte	21
Bild 4.3/02	Geldumsatz nach Grundstücksarten - Land	22
Bild 4.3/03	Geldumsatz nach Grundstücksarten - kreisfreie Städte	22
Bild 4.3/04	Geldumsatz nach Grundstücksarten - Umland Berlin	22

Ausgewählte Gebiete

Bild 4.4/01	Kauffälle - Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur	23
Bild 4.4/02	Flächenumsatz - Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur	23
Bild 4.4/03	Geldumsatz - Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur	24

Unbebaute Bauflächen

Bild 5.1/01	Unbebaute Bauflächen - vergleichbarer Gesamtumsatz 1991 - 1994 - Land	26
Bild 5.1/02	Unbebaute Bauflächen - Bodenpreise nach Nutzungsabsicht - Land	27
Bild 5.1/03	Unbebaute Bauflächen - Gesamtumsätze - Landkreise und kreisfreie Städte	27
Bild 5.1/04	Unbebaute Bauflächen - Umsätze und Nutzungsabsicht - Land	28
Bild 5.1/05	Individueller Wohnungsbau - Gesamtumsätze - Landkreise und kreisfreie Städte	29
Bild 5.1/06	Unbebaute Bauflächen - Bodenpreise für Wohnungsbau und Gewerbe - Landkreise und kreisfreie Städte	30
Bild 5.1/07	Baureifes Wohnbauland - Bodenpreise im Vergleich - ausgewählte Regionen	31

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bebaute Grundstücke

Bild 5.2/01	Bebaute Grundstücke - Vergleichbarer Gesamtumsatz 1991 - 1994 - Land	32
Bild 5.2/02	Bebaute Grundstücke - Gesamtumsätze - Landkreise und kreisfreie Städte	33
Bild 5.2/03	Bebaute Grundstücke - Umsätze und vorhandene Nutzung - Land	34
Bild 5.2/04	Ein- und Zweifamilienhäuser - Umsätze und Kaufpreise - Landkreise und kreisfreie Städte	34
Bild 5.2/05	Wochenendhäuser - Gesamtumsätze - Landkreise und kreisfreie Städte	36

Wohnungs- und Teileigentum

Bild 5.3/01	Wohnungseigentum - Kauffälle und Geldumsatz - Landkreise und kreisfreie Städte	37
Bild 5.3/02	Wohnungseigentum - Flächen und Preise - ausgewählte Regionen	38
Bild 5.3/03	Wohnungseigentum - Wohnflächenpreise an ausgewählten Standorten	39

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bild 5.4/01	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - vergleichbare Gesamtumsätze 1992 - 1994 - Land	40
Bild 5.4/02	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - Flächen und Preise - Landkreise	41
Bild 5.4/03	Land- und forstwirtschaftliche Flächen - Umsatzanteile und Preise nach Nutzungsart - Land	42

Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen

Bild 5.5/01	Gemeinbedarfsflächen - Umsatzanteile nach Nutzungsart - Land	42
Bild 5.5/02	Sonstige Flächen - Umsatzanteile nach Nutzungsart - Land	43

Bodenrichtwerte

Bild 7/01	Bodenrichtwerte - Anteile nach Wertbereichen - Landkreise und kreisfreie Städte	46
Bild 7/02	Bodenrichtwerte - Vergleiche im Umland Berlin	48

Anhang	Übersichten über Bodenrichtwerte - Landkreise und kreisfreie Städte	49
---------------	---	----

Vorwiegend verwendete Abkürzungen

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BGBl	Bundesgesetzblatt
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
GAGebO	Gutachterausschuß-Gebührenordnung
GAV	Gutachterausschußverordnung
GVBl	Gesetz- und Verordnungsblatt Land Brandenburg
LEP	Landesentwicklungsplan
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WertV	Wertermittlungsverordnung
BAR	Landkreis Barnim
LDS	Landkreis Dahme-Spreewald
EE	Landkreis Elbe-Elster
HVL	Landkreis Havelland
MOL	Landkreis Märkisch Oderland
OHV	Landkreis Oberhavel
OSL	Landkreis Oberspreewald-Lausitz
LOS	Landkreis Oder-Spree
OPR	Landkreis Ostprignitz-Ruppin
PM	Landkreis Potsdam-Mittelmark
PR	Landkreis Prignitz
SPN	Landkreis Spree-Neiße
TF	Landkreis Teltow-Fläming
UM	Landkreis Uckermark
BRB	kreisfreie Stadt Brandenburg
CB	kreisfreie Stadt Cottbus
FF	kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder)
P	kreisfreie Stadt Potsdam
LK	Landkreis
SK	kreisfreie Städte
OZ	Oberzentrum
MZ	Mittelzentrum
MZB	Mittelzentrum im Verflechtungsraum Bbg.-Berlin
SPB	Siedlungsschwerpunkte im Verflechtungsraum Bbg.-Berlin
ub	Unbebaute Bauflächen
bb	Bebaute Grundstücke
ETW	Wohnungseigentum
lf	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
gf	Gemeinbedarfsflächen
sf	Sonstige Flächen

Vorbemerkungen

Der Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg. Er basiert auf Daten der Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und den kreisfreien Städten und auf deren Marktauswertungen.

Mit der landesweiten Einführung der „Automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS)“ in den Gutachterausschüssen ist es möglich, als Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses auf diese Daten zentral zuzugreifen und damit in diesem Bericht zu gesicherten und differenzierten Aussagen über den Grundstücksmarkt im allgemeinen und zugleich über die regionalen Teilmärkte im einzelnen zu kommen.

Auf die recht unterschiedlichen Teilnehmer der regionalen Grundstücksmärkte kann dieser Bericht jedoch nicht eingehen und muß insoweit stark generalisieren. Sollten entsprechende Aussagen von Interesse sein, so sei auf die Berichte und Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse verwiesen. Deren Berichte stellen sinnvolle Ergänzungen für den interessierten Bürger und für die Fachleute dar. Die Anschriften der 18 Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen können aus Bild 1/01 entnommen werden.

Die örtlichen Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuß analysieren die vereinbarten Kaufpreise nach ihren statistisch nachweisbaren Einflußgrößen und berichten hierüber im Rückblick. Zeitliche Veränderungen werden nur bis zum Ende des Berichtszeitraumes erfaßt. Folgerichtig enthält dieser Bericht keine Prognosen für zukünftige Preisentwicklungen. Es bleibt dem Leser dieses Berichtes überlassen, aus den vorgelegten Zahlen und Fakten und den bisherigen Veränderungen eigene Folgerungen für die zukünftige Marktentwicklung anzustellen. Der Obere Gutachterausschuß gibt über die Marktsituation nur solche Kommentierungen ab, die sich aus den Daten der Kaufpreissammlungen herleiten lassen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten Markt- oder Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche oder private Interessen.

Die Kaufpreissammlungen der örtlichen Gutachterausschüsse enthalten bis heute ca. 135.000 Kauffälle. Keine andere private oder öffentliche Datei kann derart lückenlos und vollständig über das Marktgeschehen Auskunft geben. Marktaussagen auf einer derart breiten Informationsgrundlage besitzen deshalb die größte Zuverlässigkeit. Der Obere Gutachterausschuß legt auf diese Vollständigkeit besonderes Gewicht. Wegen des unvermeidbaren Zeitverzugs beim Eingang und bei der Auswertung der notariell beurkundeten Kaufverträge ist es nicht möglich, einen Bericht über das vergangene Geschäftsjahr unmittelbar nach der Jahreswende abzugeben. Sehr frühe Marktaussagen privater Stellen können deshalb allenfalls als Hochrechnungen verstanden werden. Sie sind nur bedingt aussagefähig, vor allem dann, wenn in solche Berichte Zwischenergebnisse aus Kaufvertragsverhandlungen oder Angebotspreise einfließen.

Dieser Bericht stützt sich nicht nur auf die unmittelbaren Daten der örtlichen Kaufpreissammlungen, sondern zusätzlich und mittelbar auf die Bodenrichtwerte, die die örtlichen Gutachterausschüsse zum Stichtag 31.12.1994 ermittelt haben. Damit folgt der Bericht der im Bewertungsrecht vorgesehenen Alternative, Verkehrswerte aus Bodenrichtwerten abzuleiten.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 1994 wurde von der Geschäftsstelle vorgelegt und vom Oberen Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg in seiner Sitzung am 15.5.1995 beraten.

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte
im Land Brandenburg

1. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Land Brandenburg sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt bestellt. Für die Gutachterausschüsse sind bei den zuständigen Kataster- und Vermessungsämtern Geschäftsstellen eingerichtet. (Anschriftenverzeichnis siehe Bild 1/01)

Die Tätigkeit begründet sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (veröffentlicht im BGBl. Teil I Seite 2253) §§ 192-199; zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. September 1994 (BGBl. Teil I Seite 2324)
- 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 - GAV) vom 18. Juni 1991 (veröffentlicht im GVBl. für das Land Brandenburg Seite 272) geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (veröffentlicht im GVBl. für das Land Brandenburg Teil II S. 749)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GA GebO Bbg) vom 13. Dezember 1994 (veröffentlicht im GVBl für das Land Brandenburg Teil II Seite 1002)

1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städte sind selbständige, unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Landesvermessungsamt Brandenburg bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit und Erfahrung über besondere Sachkunde auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter.

Den örtlichen Gutachterausschüssen obliegen im wesentlichen folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- 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
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen und Nutzungsentgelte (§ 5 BKleingG und § 7 NutzEV)

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.

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

Er hat folgende Aufgaben:

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines 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.

Der Obere Gutachterausschuß berät die Gutachterausschüsse, hat aber keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnisse.

Die Geschäftsstelle ist beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder) eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten vor und erarbeitet die Übersicht über den Grundstücksmarkt für den Bereich des Landes Brandenburg. Ihr obliegen die Verwaltungsaufgaben des Oberen Gutachterausschusses.

1.3 Dienstleistungsangebot der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen

1.3.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung

Bei Darlegung eines berechtigten Interesses in schriftlicher Form kann eine anonymisierte Auskunft unter Beachtung des Datenschutzes aus der Kaufpreissammlung gegeben werden. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichskauffälle genannt. Die Angaben lassen sich nicht auf natürliche Personen beziehen. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

1.3.2 Bodenrichtwertauskünfte

Die Gutachterausschüsse ermitteln zum 31.12. jeden Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land (siehe auch Nr. 7.). Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Jedermann kann bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses mündlich oder schriftlich Auskunft über Bodenrichtwerte erhalten. Sie haben keine bindende Wirkung und werden nicht begründet.

Die ermittelten Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen.

Sie werden auf der Grundlage topographischer Kartenwerke für die Landkreise und kreisfreien Städte im Maßstab 1:100.000 bzw. 1:25.000 hergestellt.

Sie können als Einzelblatt bei der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses erworben werden. Bodenrichtwertkarten als Gesamtausgabe für das Land Brandenburg (18 Karten), das Berliner Umland (9 Karten) und/oder auch für das Gebiet Ostbrandenburg (6-8 Karten) sind beim Kartenvertrieb des Landesvermessungsamtes Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), zu beziehen. (Adresse siehe Bild 1/01)

1.3.3 Sonstige Auskünfte

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse geben darüber hinaus auch weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung, soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen dazu bereits in der Lage sind.

Rechtsauskünfte werden von den Geschäftsstellen nicht gegeben.

1.3.4 Gutachten

Die Gutachterausschüsse erstatten Gutachten gem. Nr. 2.2 auf Antrag.

Antragsberechtigte sind Gerichte und Behörden zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte.

Ein Antrag kann formlos schriftlich oder auf den von den Geschäftsstellen vorgesehenen Formularen an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

1.3.5 Analysen und Berichte

Die Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen erarbeiten jährlich eine Analyse über den Grundstücksmarkt in ihrem Zuständigkeitsbereich. Diese Grundstücksmarktberichte werden aus den Daten der Kaufverträge zusammengestellt und dienen der Transparenz des örtlichen Marktes. Sie können bei den Geschäftsstellen erworben werden.

Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg wird durch die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses vorgelegt und im Oberen Gutachterausschuß beraten. Er kann nur im Landesvermessungsamt Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), bezogen werden.

1.3.6 Gebühren

Für Amtshandlungen der Gutachterausschüsse und deren Geschäftsstellen werden Gebühren und Auslagen nach der Gebührenordnung (GAGebO) vom 13. Dezember 1994 (veröffentlicht im GVBl. II S. 1002) erhoben. Gebührenfrei sind mündliche Auskünfte über Bodenrichtwerte.

1.4 Tätigkeiten der Gutachterausschüsse im Berichtsjahr

Durch die Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses in den Jahren 1991 bis 1993 konnte der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg transparent gemacht werden. Mit dieser Arbeit wuchsen aber die Informationswünsche aus Verwaltung, Wirtschaft und privaten Kreisen. Das ist ein untrügerisches Zeichen, daß die bisherigen Informationen angenommen wurden. Der Marktbericht 1994 will dem gestiegenen Informationsbedürfnis Rechnung tragen.

Die Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen sind bemüht, Informationen schnell und aktuell bereitzustellen. Die steigende Anzahl der mündlichen und schriftlichen Auskünfte verdeutlicht dieses Bemühen (Bild 1/02).

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse		GAA
	1994 (abs.)	gegenüber 1993 (abs.) (%)	
Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	570	+ 120	127
Bodenrichtwert- und sonstige Auskünfte	35.100	+ 6.000	121
Abgegebene Marktberichte örtlich zentral (LVerMA)	1.500 700	} + 300	116
Abgegebene Bodenrichtwertkarten örtlich zentral (LVerMA)	8.600 7.000	} + 7.500	193
Erstattene Wertgutachten	327	./ 106	76
Registrierte Kaufverträge	41.670	+ 1.670	102
Ausgewertete Kaufverträge	35.490	+ 696	102

Die Gutachterausschüsse erstellten 1994 insgesamt 327 Verkehrswertgutachten. Wie auch in den Vorjahren waren die öffentlichen Stellen die hauptsächlichen Auftraggeber. (Bild 1/03)

Bild 1/03	Erstellte Wertgutachten		GAA
	Anzahl	Anteil %	
Gesamt	327	100	
dar. § 5 BKleingG	11	3	
§ 7 NutzEV	6	3	
Antragsteller			
- natürl. Personen	58	18	
- öffentl. Hand	212	65	
- sonst. jur. Personen	57	17	

Von besonderem Interesse für die Bevölkerung waren auch 1994 Ermittlungen über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und über ortsübliche Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV). Es stand den einzelnen Gutachterausschüssen aber derart wenig Vergleichsmaterial (Pachtzinsen und Nutzungsentgelte, die nach dem 3.10.1990 vereinbart wurden) aus ihren jeweiligen Erfassungsbereichen zur Verfügung, so daß ihnen sichere Aussagen über die Ortsüblichkeit nicht möglich waren.

Mit der Einrichtung einer zentralen Datenbank bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses und dem Austausch von Informationen soll diesem Problem zunehmend begegnet werden.

Bei den Gutachterausschüssen gingen im Berichtsjahr insgesamt 41.670 Urkunden über Grundstücksgeschäfte (Verkäufe, Schenkungen, Bestellung von Erbbaurechten und sonstige dingliche Rechte) ein. 6.179 Verträge waren für eine Auswertung nicht geeignet, da den Geschäften offenkundig ungewöhnliche Bedingungen zugrunde lagen, keine monetären Gegenleistungen vereinbart oder keine verwertbaren Angaben gemacht wurden. Somit wurden 35.491 Kauffälle in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

2. Land Brandenburg im Überblick

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 Natur- und Landschaftsschutz gestellten Gebiete nehmen mit über 9.000 km² fast 31 % der Landesfläche ein.

Nach der Kreisgebietsreform 1993 gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte und umfaßt 1.700 Gemeinden. In den Landkreisen leben fast 83 % der Bevölkerung. Fast 1190 Gemeinden haben je weniger als 500 Einwohner. 37 % der Bevölkerung leben in Ein- und Zweipersonenhaushalten.

„Der 1993 begonnene wirtschaftliche Konsolidierungsprozeß hat sich kontinuierlich fortgesetzt. Nach der jüngsten Konjunkturumfrage herrscht in Brandenburg das beste Investitionsklima in ganz Ostdeutschland. 1994 hat die brandenburgische Industrie ihre Umsätze um ein Fünftel steigern können, viele mittelständische Unternehmen haben sich gut entwickelt. Die vorrangige Ansiedlung von Investoren im Berliner Umland hat sich auch 1994 fortgesetzt.“

Mit einem Bruttoinlandsprodukt von 42.500 DM je Erwerbstätigen hat das Land Brandenburg den Spitzenplatz unter den neuen Bundesländern inne.“ (Quelle: Mitteilung des Bbg. Wirtschaftsministeriums am 6.2.1995)

Die wichtigsten Charakteristika des Landes zeigen die Bilder 2/01-04; die statistischen Grunddaten beinhaltet Bild 2/05.

Bild 2/01	Verwaltungsgliederung	Land
------------------	------------------------------	-------------



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 2/02	Flächennutzung	Land
-----------	----------------	------

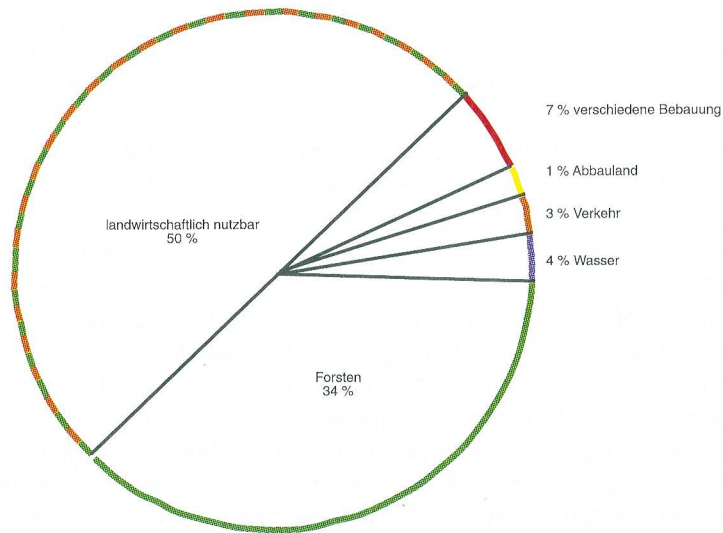
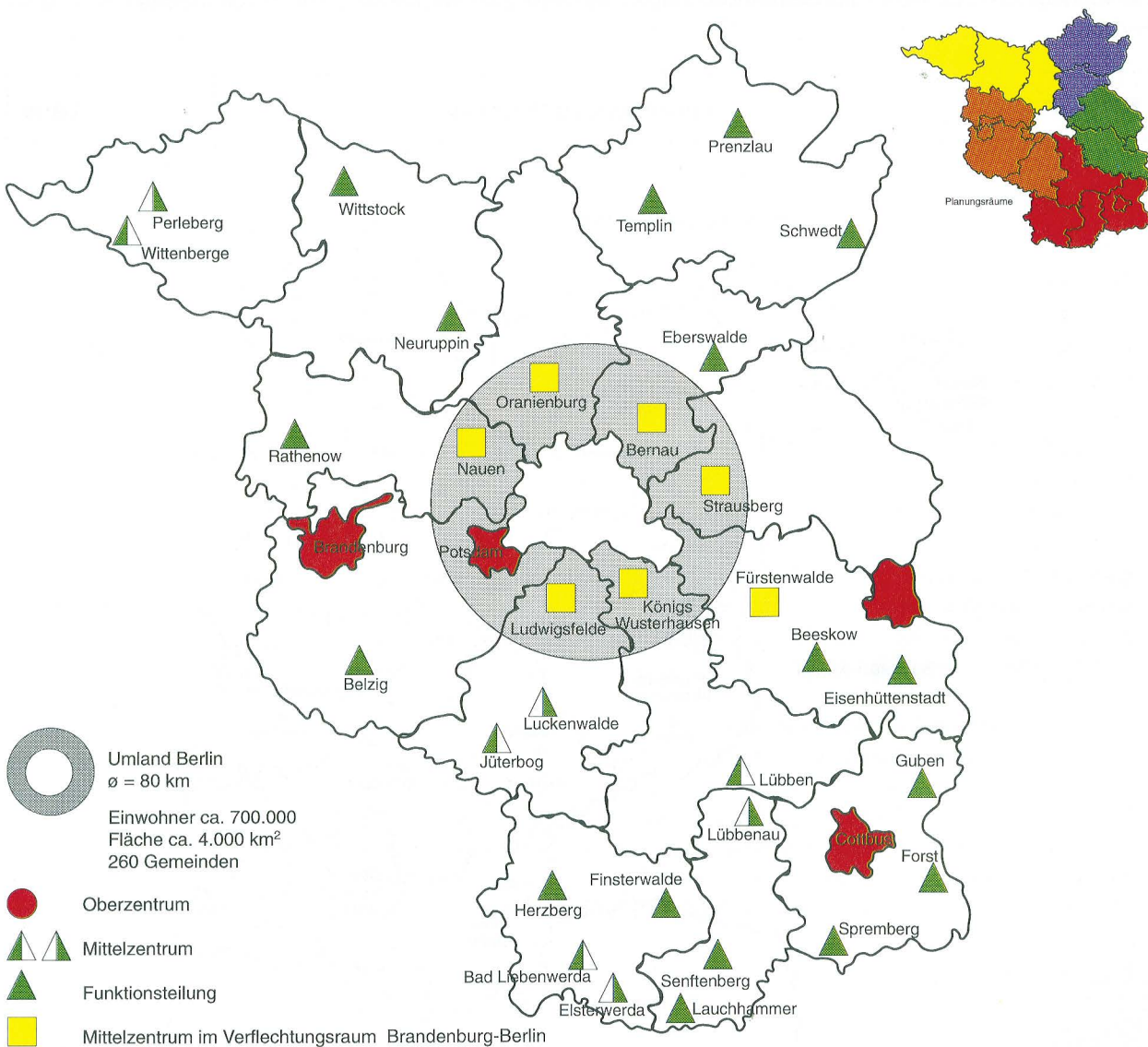


Bild 2/03	Grundzüge der Planung der Siedlungsstruktur (in Anlehnung an Entwurf LEP I vom März 1994)	Land
-----------	--	------



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 2/04	Verkehrshauptnetz	Land
------------------	--------------------------	-------------

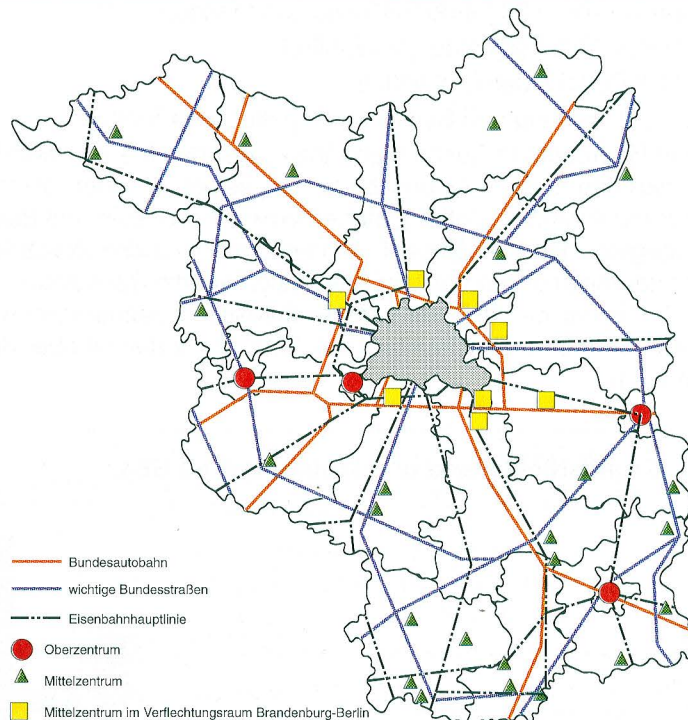


Bild 2/05	Statistische Grunddaten	Land
------------------	--------------------------------	-------------

	Wohnbevölkerung*	Fläche	Einwohner	Anzahl der	
	(EW)	(km ²)	je km ²	Ämter	Gemeinden
Landkreise					
Barnim	148.750	1.495	54	10	73
Dahme-Spreewald	141.714	2.261	63	12	146
Elbe-Elster	139.065	1.890	74	13	136
Havelland	129.136	1.707	75	11	94
Märkisch-Oderland	170.995	2.128	80	14	135
Oberhavel	165.764	1.795	92	9	93
Oberspreewald-Lausitz	161.124	1.217	132	9	84
Oder-Spree	186.878	2.243	83	12	138
Ostprignitz-Ruppin	117.102	2.511	47	9	127
Potsdam-Mittelmark	170.833	2.691	64	18	175
Prignitz	104.690	2.123	49	9	109
Spree-Neiße	150.820	1.662	91	9	104
Teltow-Fläming	147.160	2.091	70	11	119
Uckermark	165.115	3.058	54	12	163
kreisfreie Städte					
Brandenburg an der Havel	89.897	199	450	-	1
Cottbus	128.862	150	860	-	1
Frankfurt (Oder)	84.937	148	575	-	1
Potsdam	139.809	109	1.280	-	1
Land Brandenburg	2.542.651	29.475	86	158	1.700

*) Stand 31.8.1994

Quelle: Kataster- und Vermessungsverwaltung

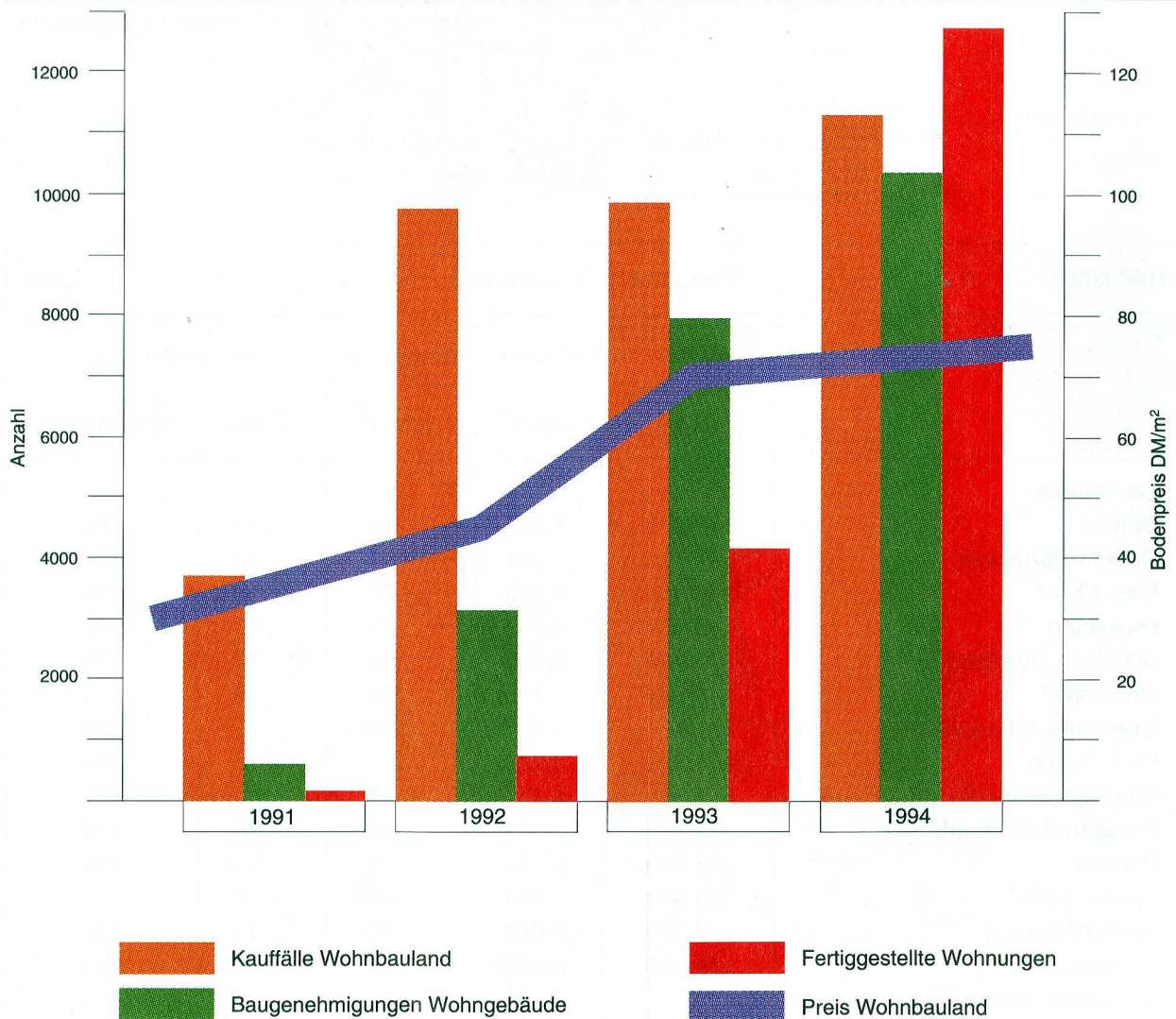
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991 - 1994

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes unterliegt einer Reihe von unterschiedlichen Einflußfaktoren. Im Land Brandenburg bestimmen vor allem folgende Einflüsse das Marktgeschehen:

- Angebot und Nachfrage / wirtschaftskonjunktureller Einfluß
- Ausstrahlung der Hauptstadt Berlin / Metropoleinfluß
- Erwartung von Förderung, Entwicklung und Sanierung / spekulativer Einfluß

Im Bild 3/01 sind für das Land Brandenburg Zusammenhänge zwischen Marktentwicklung (gemessen am Baulandpreis) und der Entwicklung des Wohnungsbaus dargestellt. Wurden 1991 Grundstückskäufe weitgehend auf Vorrat getätigt (spekulativer Einfluß), stehen inzwischen Käufe und Baugenehmigungen im Wohnungsbau in einem ausgeglichenen Verhältnis. Entsprechende Grundstückskäufe führen inzwischen unmittelbar zu Investitionen oder mit anderen Worten: Kalkulation ersetzt Spekulation. Immer mehr setzen sich konjunkturelle Marktmechanismen durch. Damit wird der Investitionszeitpunkt mehr und mehr durch die Leistungsfähigkeit der Kataster- und Grundbuchämter beeinflusst. Weiterhin ist aber der Metropoleffekt im Umland Berlins preisbestimmend.

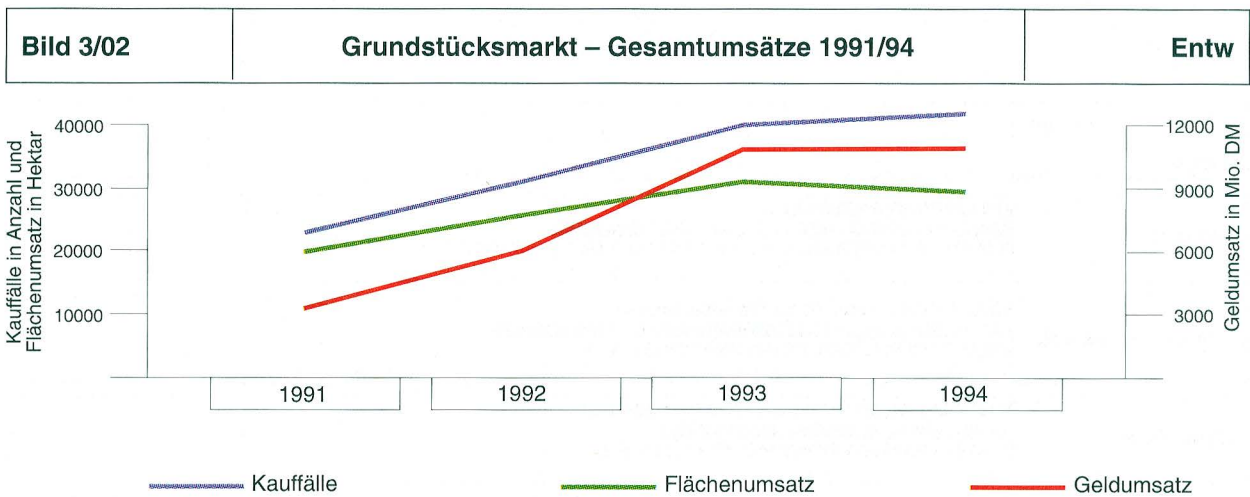
Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau Bbg.	Entw
------------------	--	-------------



Quelle: LDS und eigene Erhebungen

Die Gesamtumsätze 1994 (Geschäftsvorgänge, Flächen- und Geldumsätze) haben sich gegenüber dem Vorjahr kaum verändert (Bild 3/02). Es gingen insgesamt 41.670 Urkunden über Grundstücksgeschäfte ein. Davon waren rund 85 % für die Kaufpreissammlungen auswertbar (s. a. Nr. 1.4).

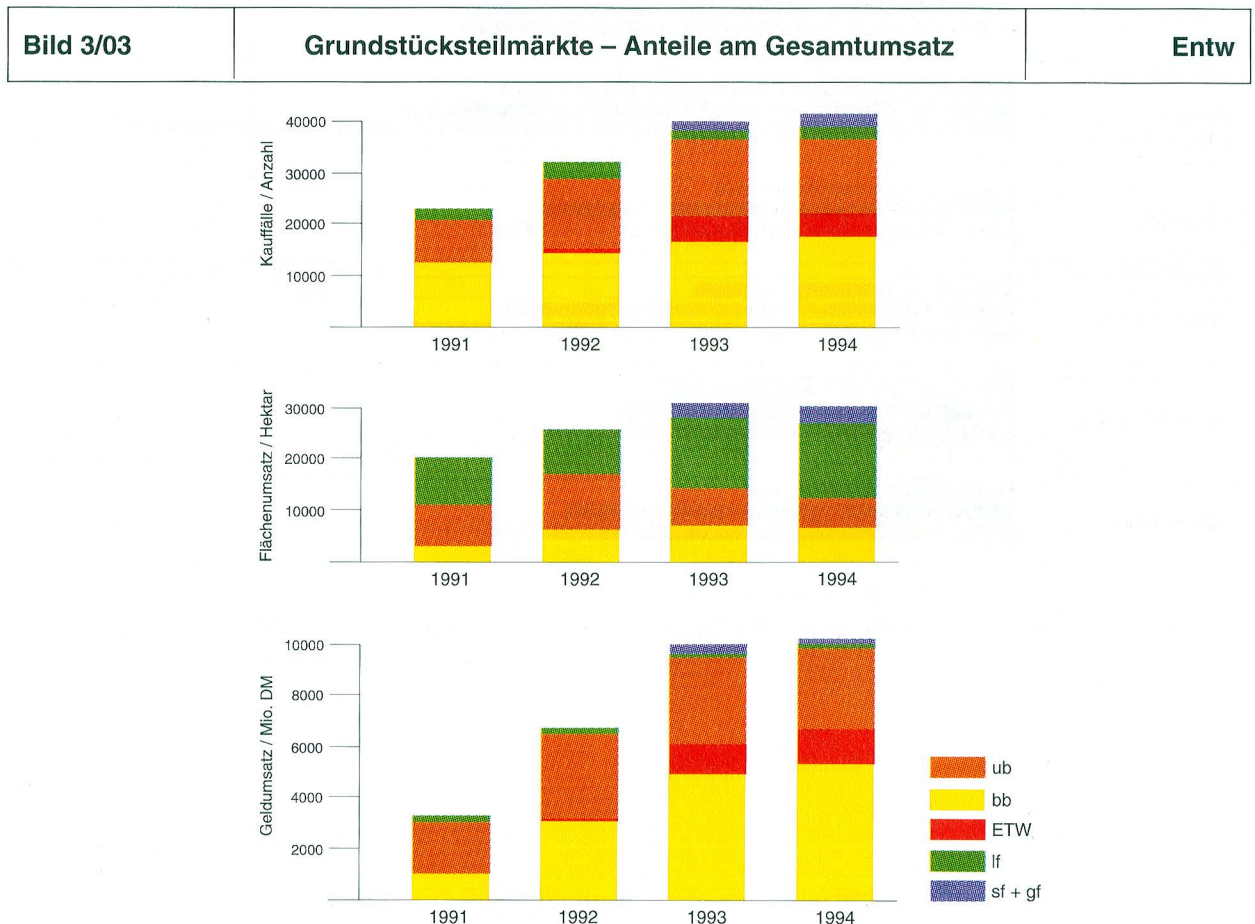
Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg



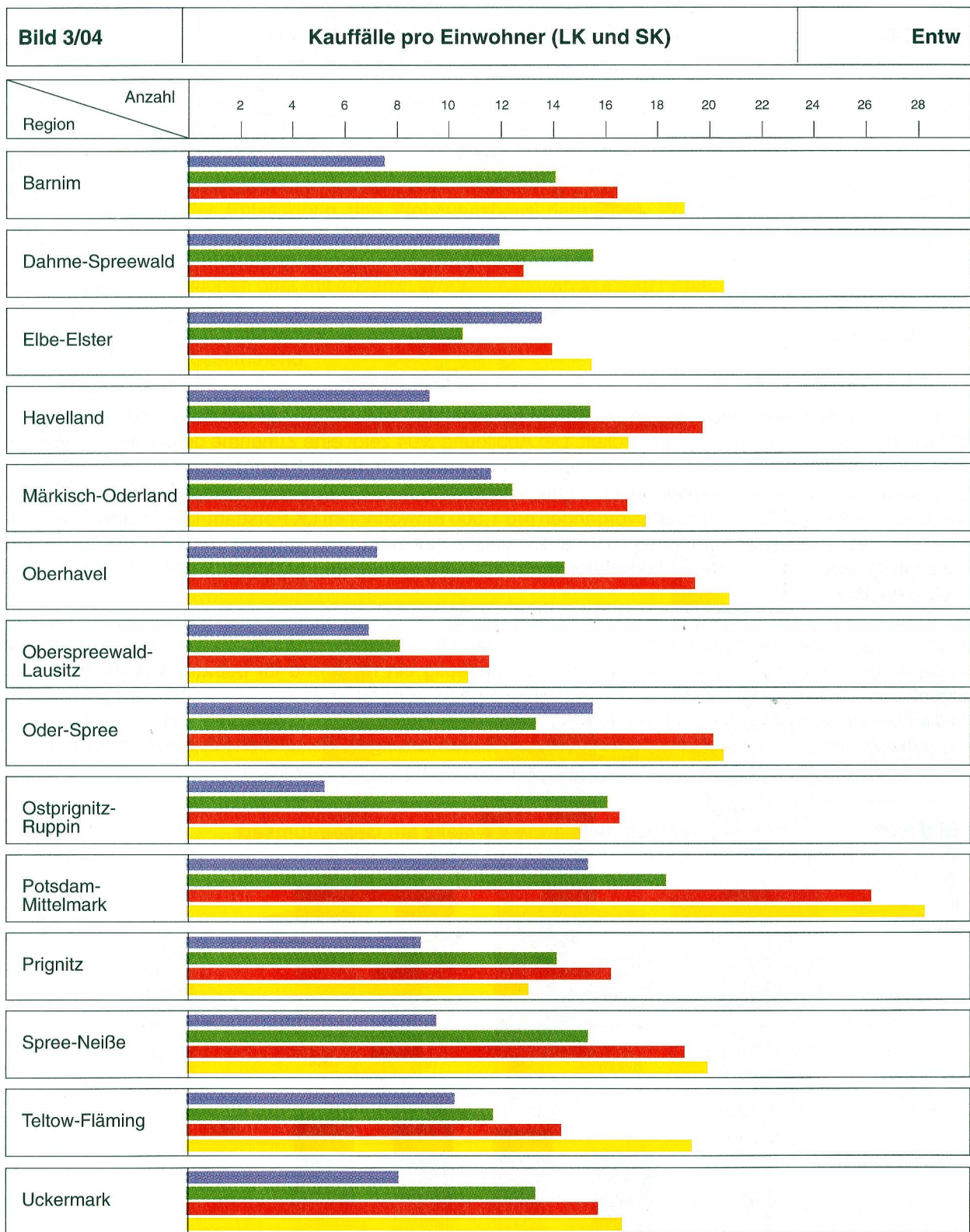
In Hinblick auf die Geschäftsvorgänge pro Einwohnerzahl (Marktaktivitäten) hat sich das Marktgeschehen in den Landkreisen unterschiedlich entwickelt. Die Abbildung 3/04 zeigt eine Zunahme der Aktivitäten von bis zu + 60 % (LK Dahme-Spreewald) und Abnahmen von bis zu - 24 % (LK Prignitz).

Insgesamt kann aber ein vergleichsweise gleichbleibend hohes Niveau der Marktaktivitäten festgestellt werden. Es reicht von 28,3 Geschäftsvorgängen pro 1.000 Einwohner im LK Potsdam-Mittelmark bis zu 10,8 Fälle pro 1.000 EW im LK Oberspreewald-Lausitz und ist eindeutig abhängig von der Nähe Berlins. In den kreisfreien Städten liegen die Marktaktivitäten bei 6,7 bis 6,9 Kauffällen pro 1.000 EW; Frankfurt (Oder) weicht mit 5,3 nach unten ab.

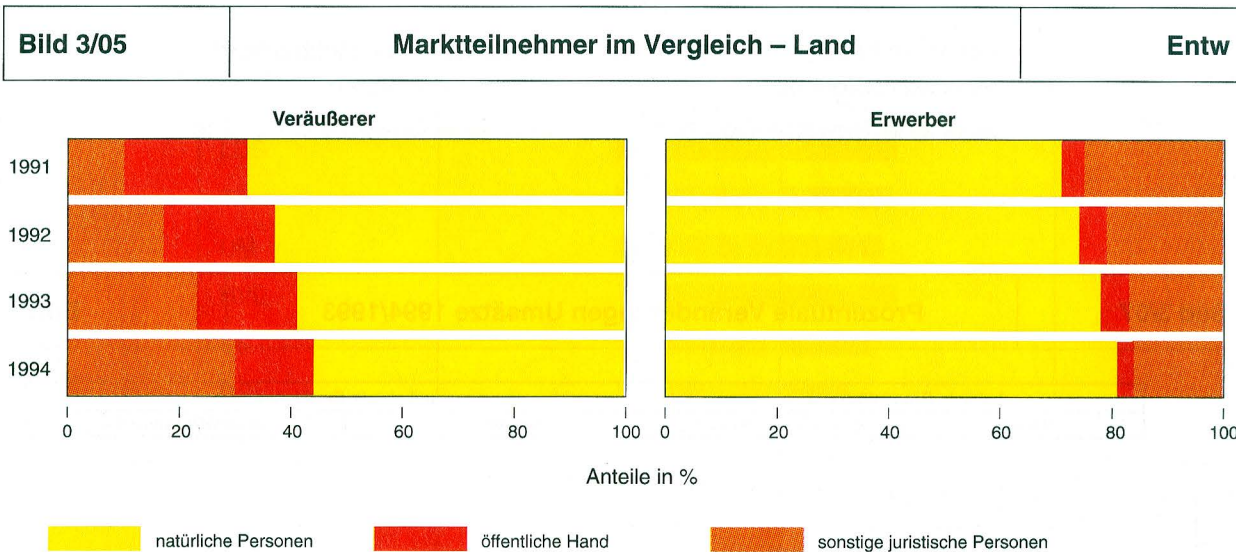
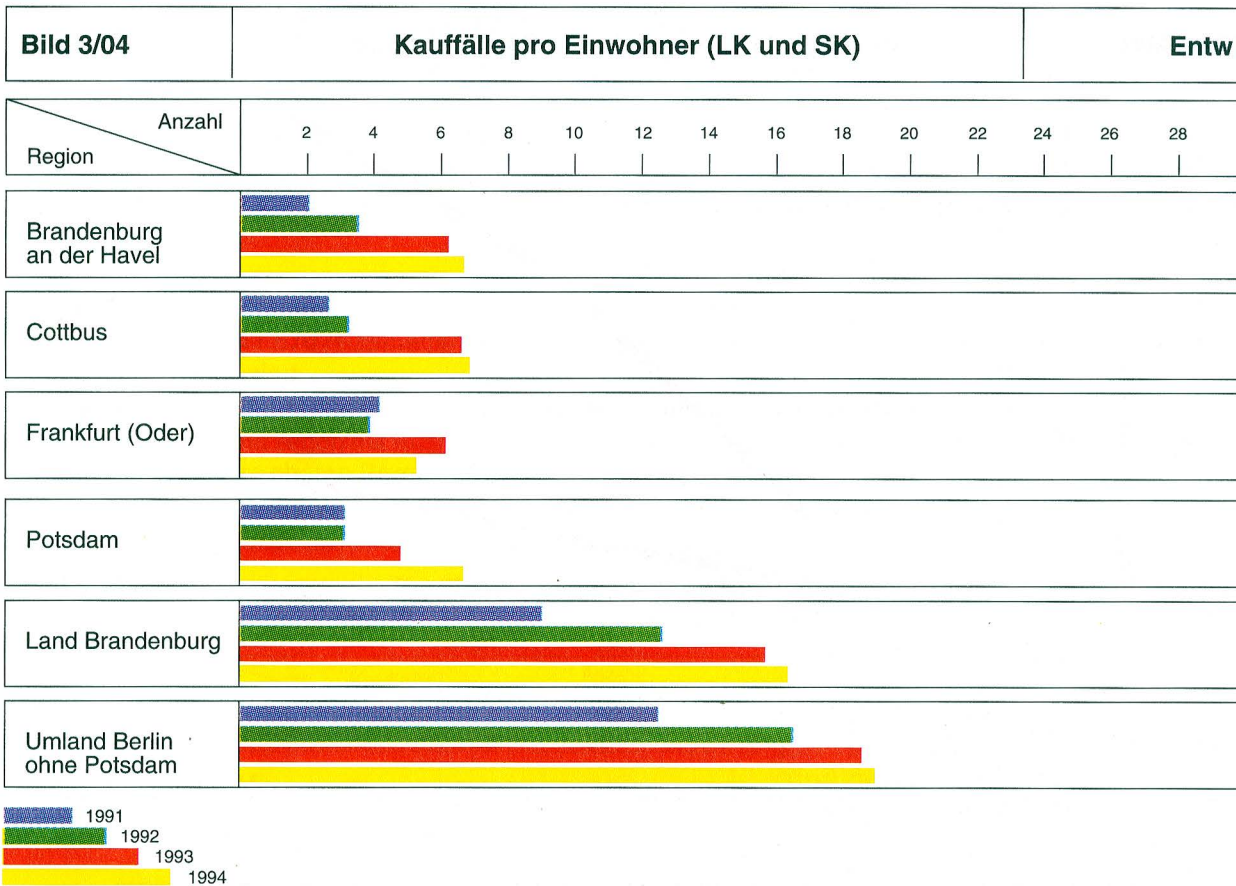
Die Entwicklung der regionalen Teilmärkte mit ihren Anteilen am Gesamtumsatz im Land Brandenburg (s. Bild 3/03) ist gegenüber 1993 gleichbleibend. An bebauten Grundstücken und unbebautem Bauland besteht weiterhin das größte Interesse. Es zeichnet sich eindeutig ein Kauftrend für bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen mit der Herausbildung entsprechend größerer Anteile am Gesamtumsatz ab. Auffällig ist die Zunahme der Umsätze land- und forstwirtschaftlicher Flächen. Die Ursache liegt nicht in der Zunahme landwirtschaftlicher Aktivitäten, sondern in gewissen Bauerwartungen, die solchen Flächen innewohnen und die durch das Vorankommen der kommunalen Bauleitplanung gefördert werden.



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg



Das Niveau der Bodenpreise für unbebaute Bauflächen hat eine differenzierte Entwicklung genommen (Bilder 3/06 und 07).

Während noch 1992 Preisunterschiede zwischen baureifem Land und Bauerwartungs-/Rohbauland einerseits und zwischen Wohnen und Gewerbe andererseits kaum erkennbar waren, ist das höhere Niveau des baureifen Landes jetzt deutlich ausgeprägt.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 3/06 **Bodenpreise unbebaute Bauflächen – Land** **Entw**

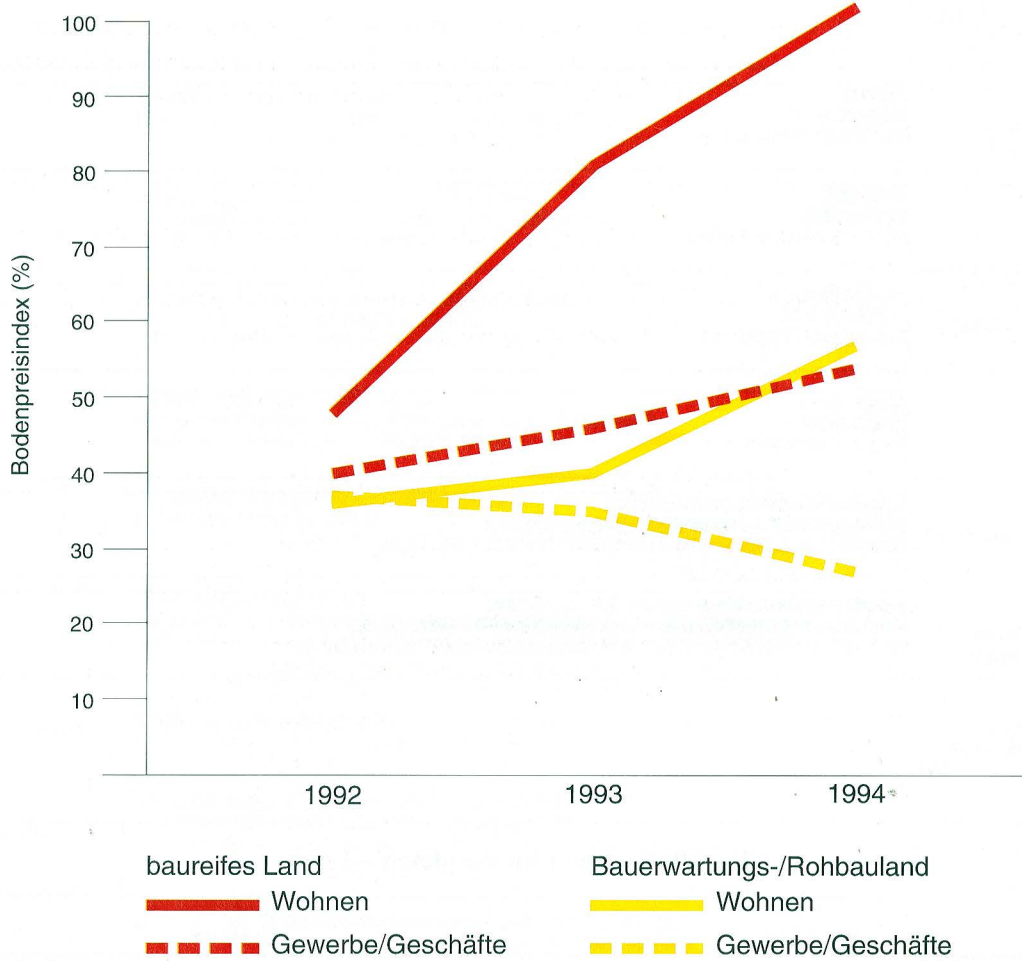
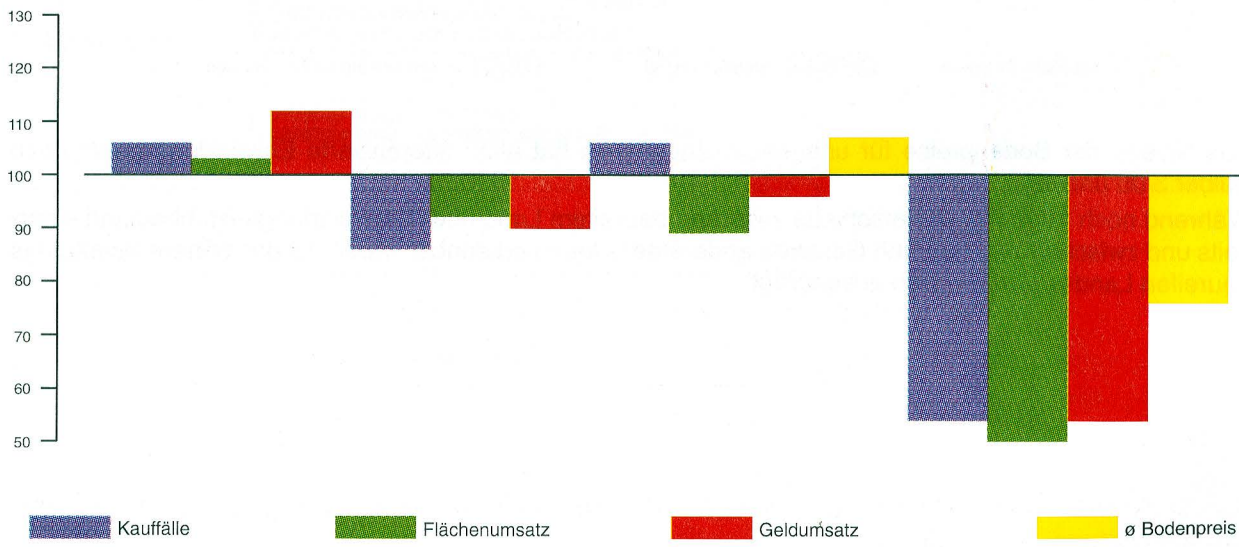


Bild 3/07 **Prozentuale Veränderungen Umsätze 1994/1993** **Entw**

bebaute Grundstücke		unbebaute Bauflächen	
Wohnen	Geschäfte / Gewerbe	Wohnen	Geschäfte / Gewerbe



4. Grundstücksverkehr 1994 im Überblick

Die nachstehenden Aussagen haben die in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und auswertbaren Kauffälle zur Grundlage.

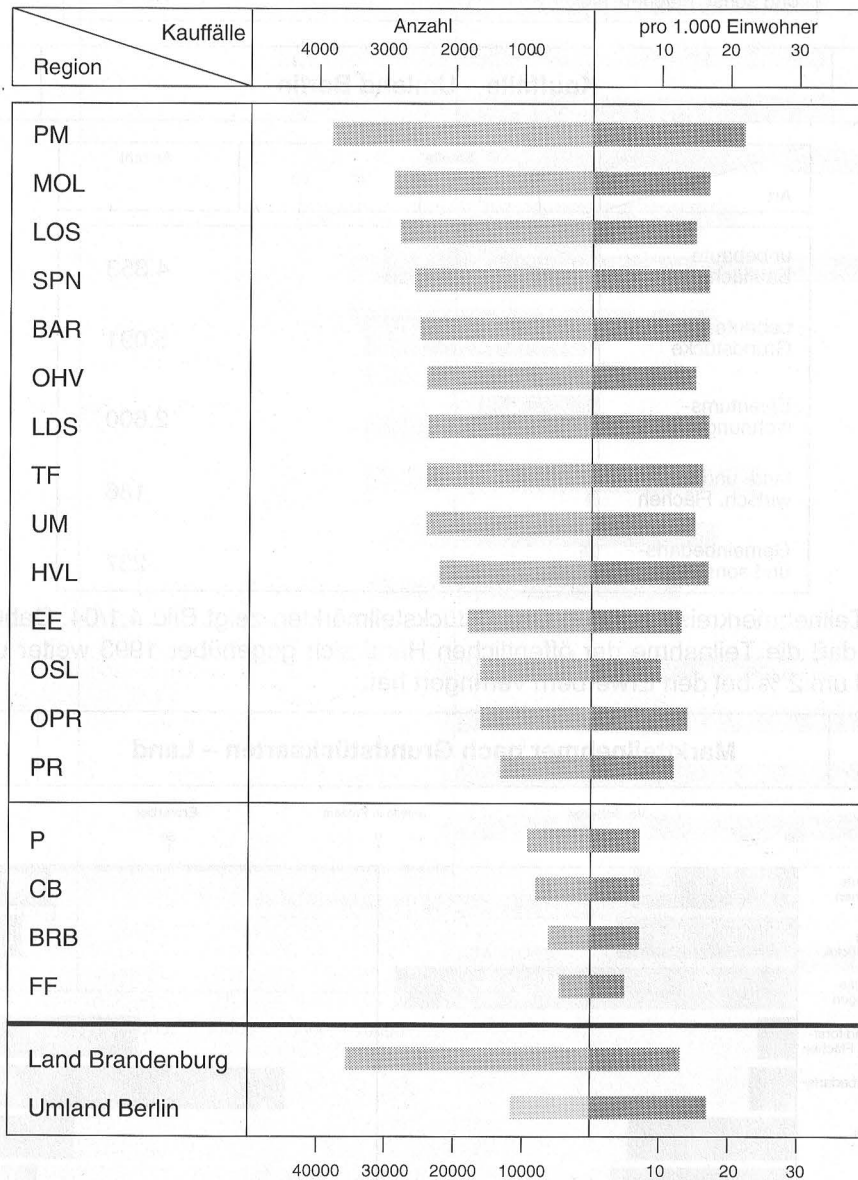
Grundstücksübertragungsverträge, bei denen ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse erkennbar waren oder die Schenkungen, Überlassungen o. ä. beinhalteten, sind für Vergleiche und Wertungen nicht einbezogen worden. Einzelne absolute Umsatzzahlen weichen daher von Nr. 3 dieses Grundstücksmarktberichtes ab.

4.1 Kauffälle

Von den insgesamt 41.670 registrierten Vertragsvorgängen wurden 35.491 Kauffälle in den nachfolgenden Betrachtungen analysiert.

Das Bild 4.1/01 weist dabei nochmals auf die große Differenziertheit zwischen den Landkreisen hin. In der absoluten Betrachtung liegen mit Ausnahme von Spree-Neiße (Umland um die Stadt Cottbus) alle an Berlin grenzenden Kreise im oberen Bereich.

Bild 4.1/01	Kauffälle gesamt und pro Einwohner	Überbl
--------------------	---	---------------



Der Landkreis Potsdam-Mittelmark weist mit 3.819 Verträgen und der Vergleichskennziffer von 22 KF/1.000 EW die höchsten Landesanteile aus.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Gemessen an den Kauffällen liegt der Umsatzschwerpunkt in der Grundstücksart „bebaute Grundstücke“ (Bilder 4.1/02 und 03). Die gesonderte Darstellung im Umland Berlin unterstreicht die herausragende Stellung dieser Region.

Bild 4.1/02 **Kauffälle – Land** **Überbl**

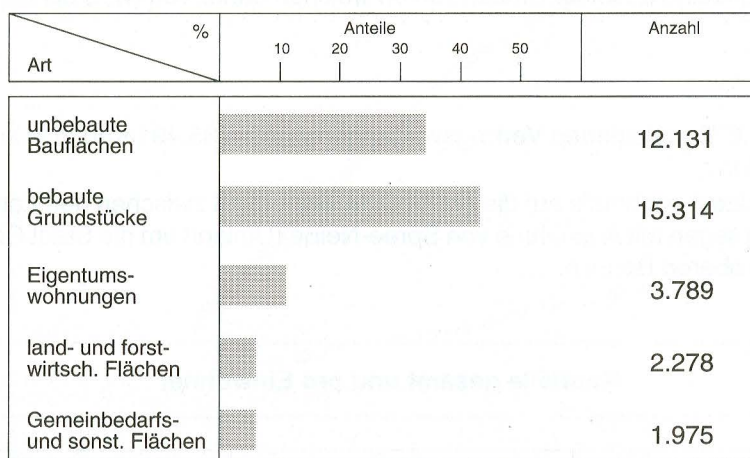
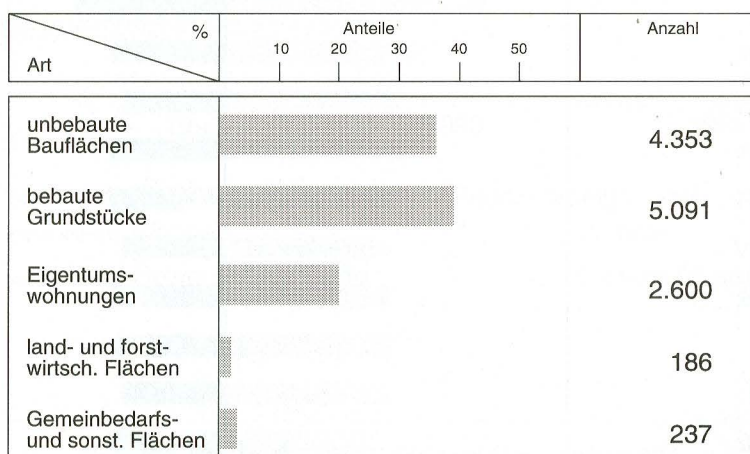
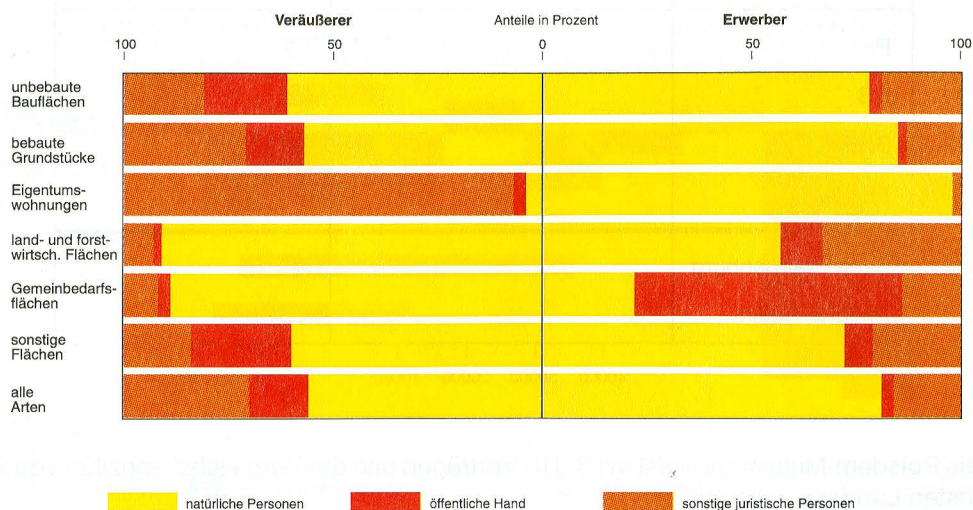


Bild 4.1/03 **Kauffälle – Umland Berlin** **Überbl**



Die wichtigsten Teilnehmerkreise auf den Grundstücksteilmärkten zeigt Bild 4.1/04. Dabei ist besonders bemerkenswert, daß die Teilnahme der öffentlichen Hand sich gegenüber 1993 weiter um 4 % bei den Veräußerern und um 2 % bei den Erwerbern verringert hat.

Bild 4.1/04 **Marktteilnehmer nach Grundstücksarten – Land** **Überbl**



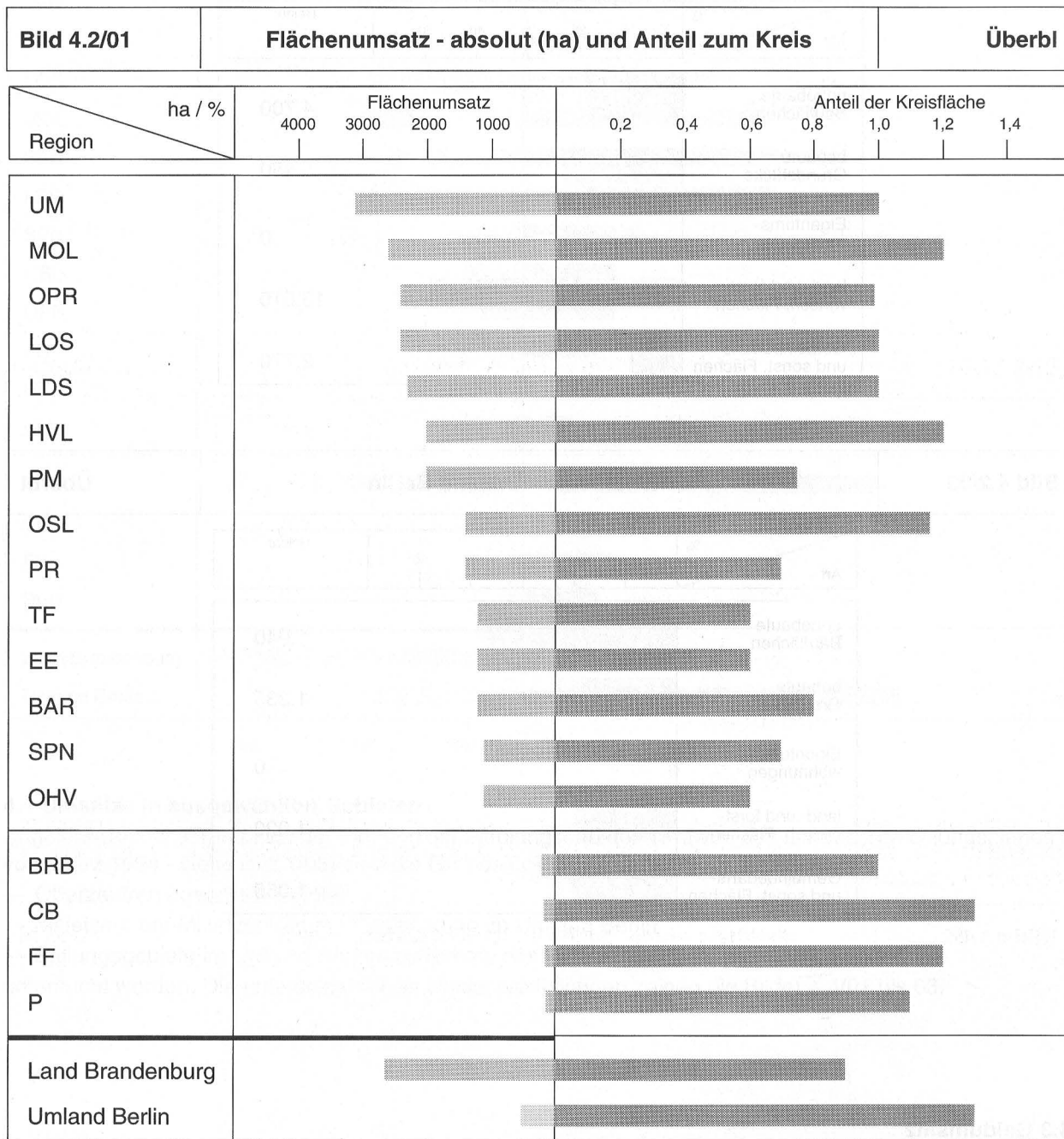
Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

4.2 Flächenumsatz

Die insgesamt registrierten Kauffälle beinhalten den Eigentumswechsel von ca. 300 km² Grund und Boden, was einem Anteil von fast 1 % der Landesfläche entspricht. In die Analyse wurde ein Umsatz von 26.100 ha Grundstücksfläche einbezogen.

Die auf Wohnungs- und Teileigentum entfallenen anteiligen Grundstücksflächen wurden nicht erhoben und sind somit nicht in den Darstellungen enthalten.

Bild 4.2/01 zeigt sehr anschaulich die recht bedeutsamen Unterschiede im Flächenumsatz und ihren Anteil zur Kreisfläche, die mit der Anzahl der Kauffälle nicht immer konform sind.



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Der Verkauf von land- und forstwirtschaftlichen Flächen ist mit 49 % des gesamten Flächenumsatzes im Vergleich der Grundstücksteilmärkte am größten.

Die Bilder 4.2/02 und 4.2/03 zeigen aber auch deutlich die Abweichungen im Umland Berlin.

Bild 4.2/02	Flächenumsatz – Land	Überbl
--------------------	-----------------------------	---------------

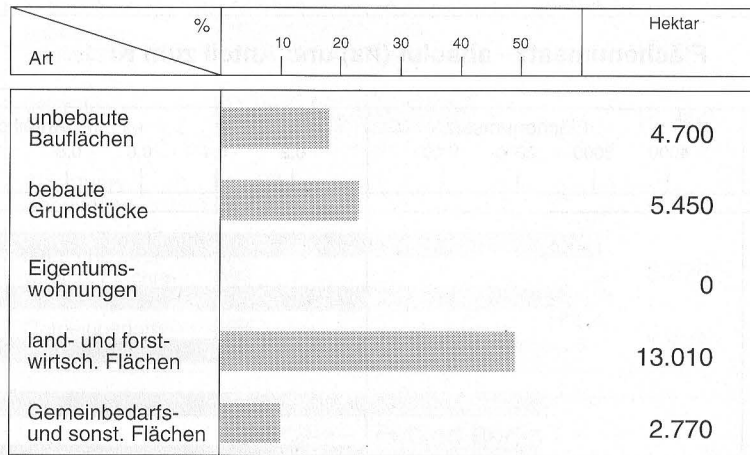
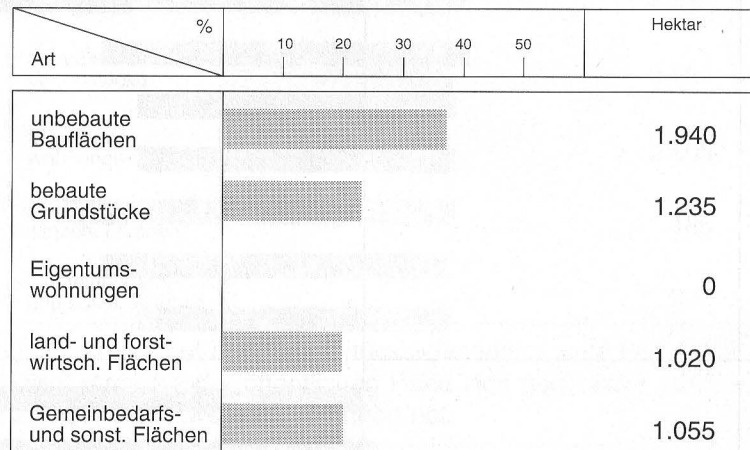


Bild 4.2/03	Flächenumsatz – Umland Berlin	Überbl
--------------------	--------------------------------------	---------------

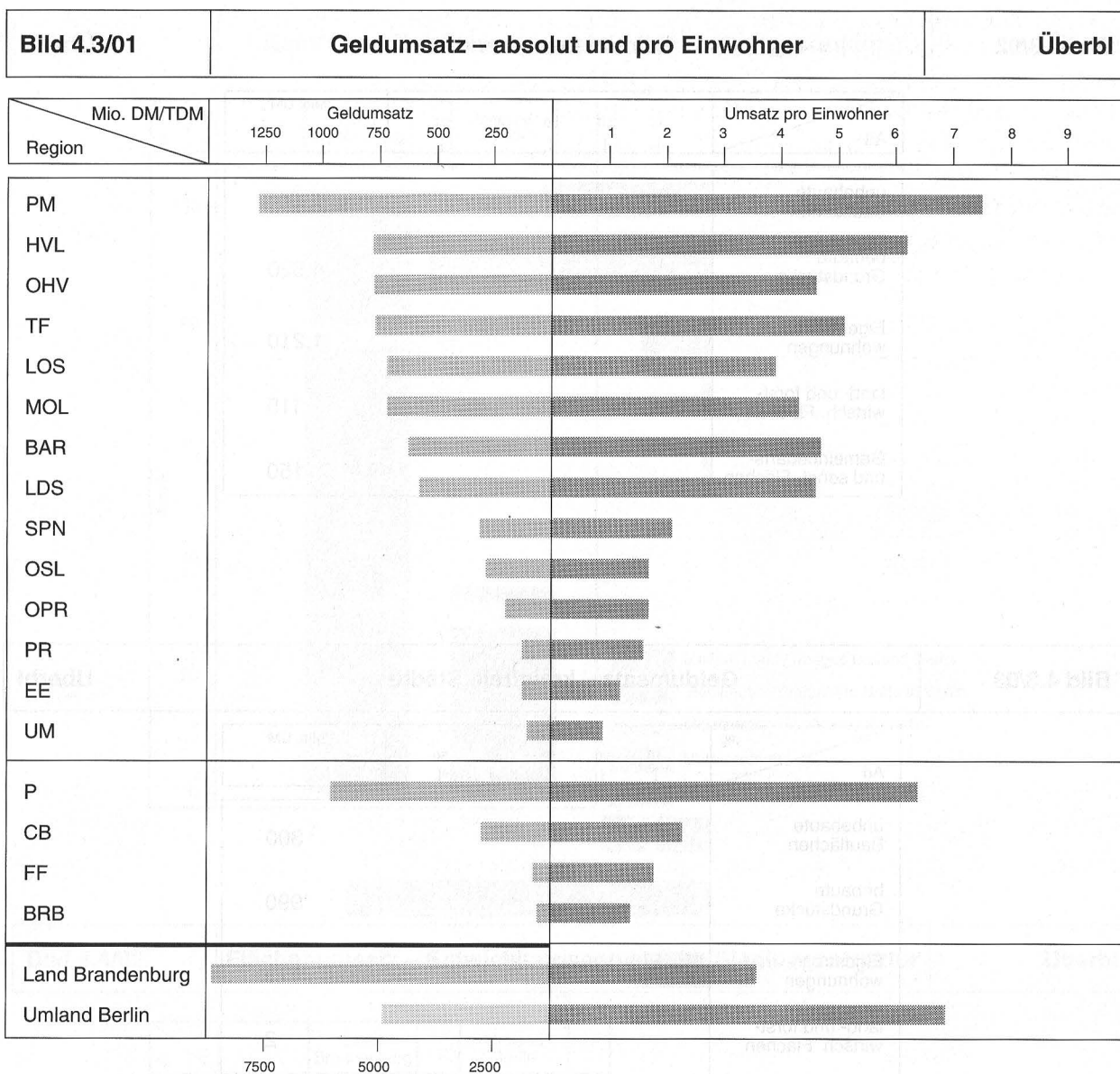


4.3 Geldumsatz

Im Berichtsjahr wurden im Land Brandenburg insgesamt 10,2 Mrd. DM umgesetzt. Die in die Wertung aufgenommenen Kauffälle weisen die in den Bildern 4.3/01-03 dargestellten Umsätze und Verhältnisse auf. Das deutlich höhere Preisniveau in den an Berlin grenzenden Landkreisen und in der Stadt Potsdam wird durch die absoluten Umsätze und die abgeleitete Kennziffer „Umsatz pro Einwohner“ nachhaltig unterstrichen (Bild 4.3/01).

Im Umland Berlin wurden 62 % des Geldumsatzes des Brandenburgischen Grundstücksmarktes realisiert. Gemessen am Geldumsatz liegt der Schwerpunkt im Land bei den bebauten Grundstücken mit Ausnahme des Umlandes Berlin, in dem die Grundstücksteilmärkte „unbebaute Bauflächen“ und „bebaute Grundstücke“ fast gleiche Anteile mit je 40 % aufweisen.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

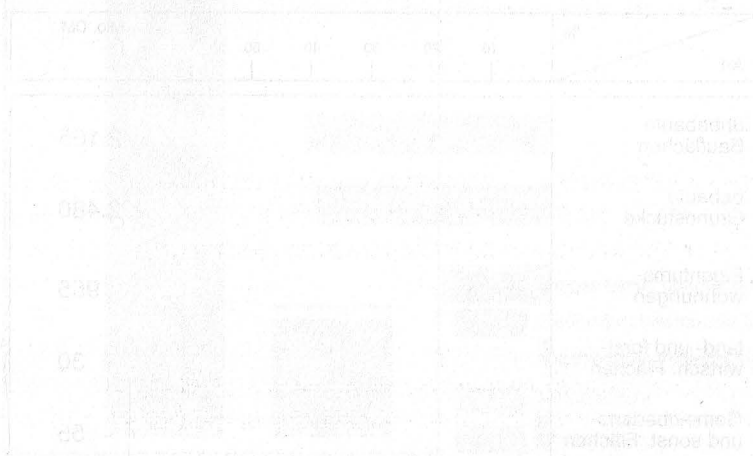


4.4 Umsätze in ausgewählten Gebieten

Angelehnt an die „Grundzüge der Planung der Siedlungsstruktur“ (Entwurf des Landesentwicklungsplanes I vom März 1994 - siehe Bild 1/03) sind die Grundstücksmarktumsätze für die Regionen

- Oberzentren (kreisfreie Städte)
- Mittelzentren/ Mittelzentren mit Verflechtung im Umland Berlin
- Ballungsgebiete im Umland Berlins außerhalb der Mittelzentren.

untersucht worden. Die unterschiedlichen Umsatzverteilungen zeigen die Bilder 4.4/01 bis 03.



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 4.3/02 **Geldumsatz – Land** **Überbl**

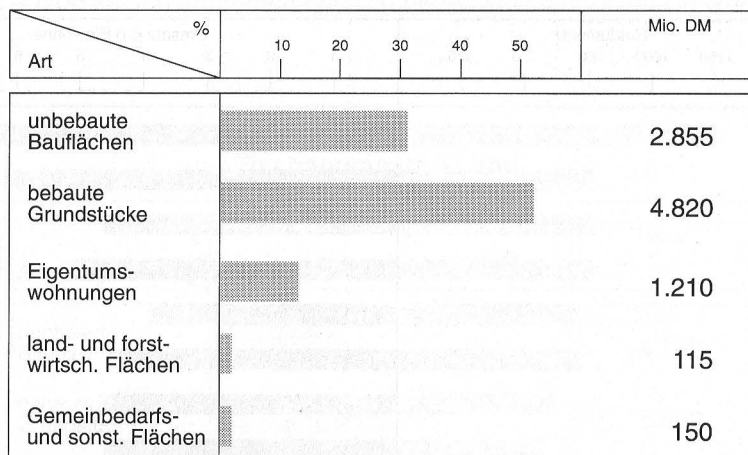


Bild 4.3/03 **Geldumsatz – kreisfreie Städte** **Überbl**

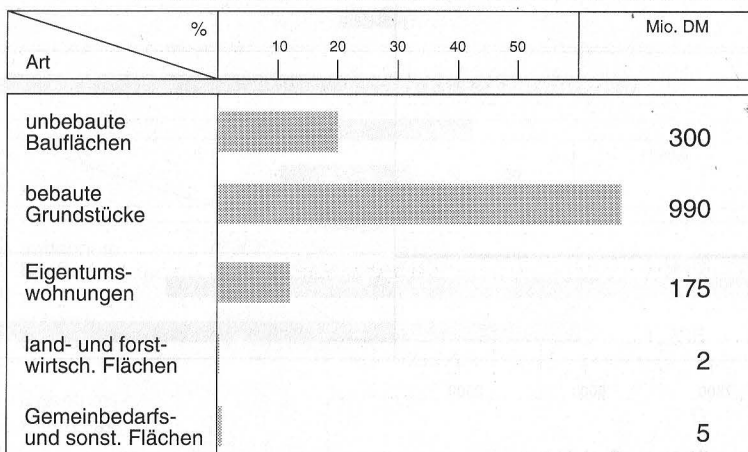
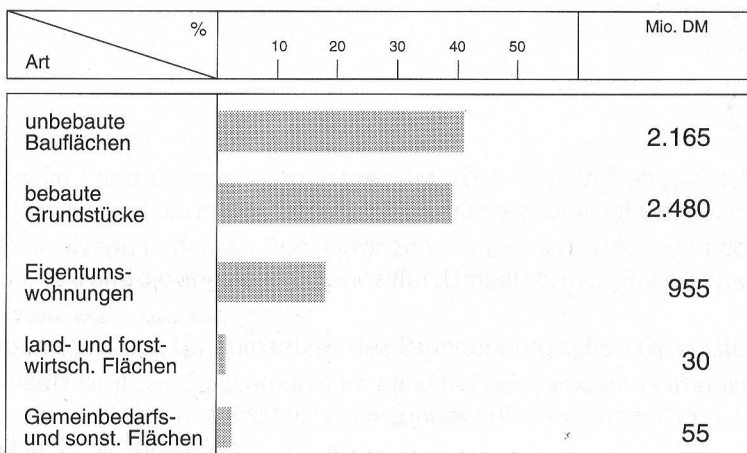


Bild 4.3/04 **Geldumsatz – Umland Berlin** **Überbl**



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 4.4/01 **Kauffälle – Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur** **Überbl**

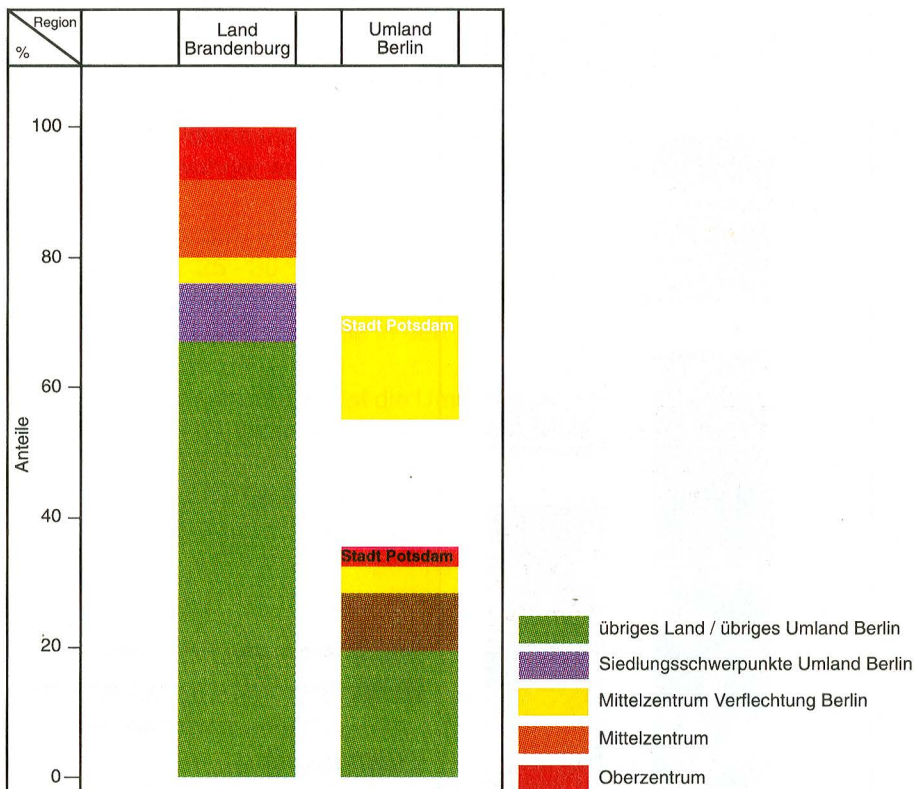


Bild 4.4/02 **Flächenumsatz – Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur** **Überbl**

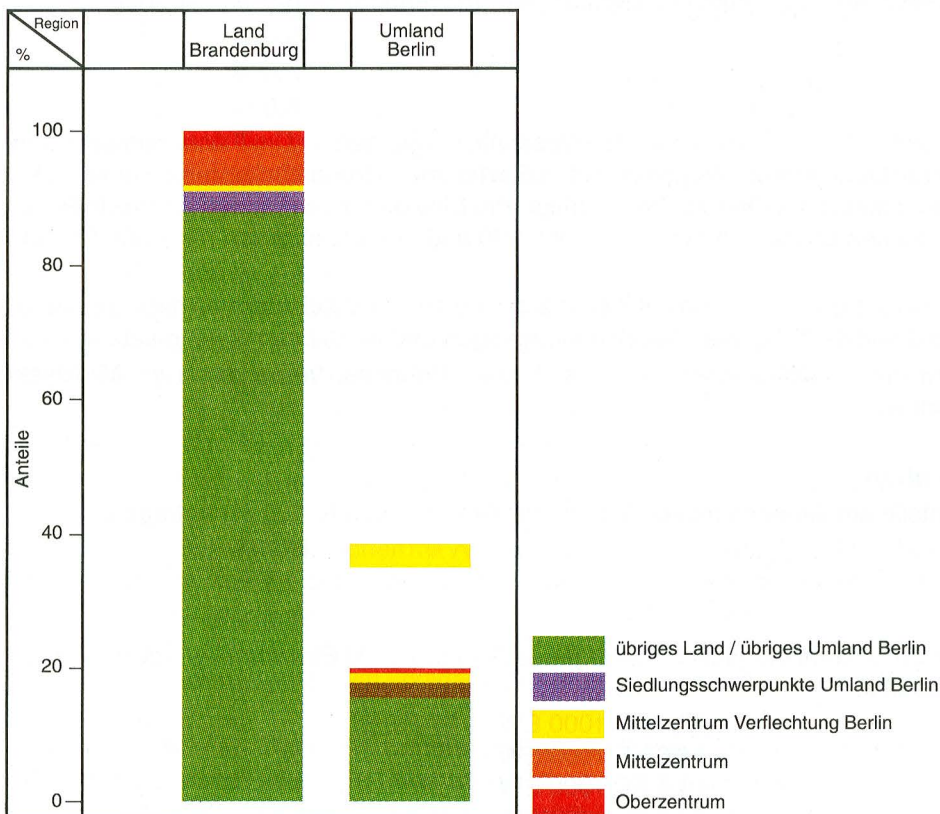
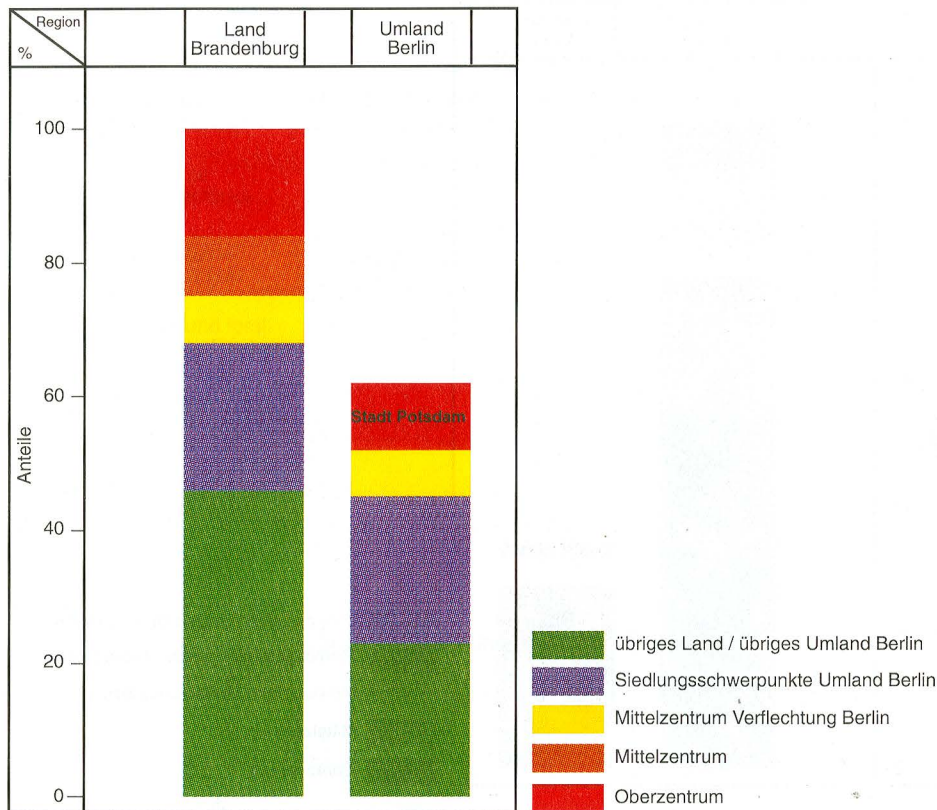


Bild 4.4/03	Geldumsatz – Entwicklungsgebiete der Siedlungsstruktur	Überbl
-------------	--	--------



4.4.1 Oberzentren (kreisfreie Städte)

Die Umsatzanteile am Gesamtumsatz des Landes Brandenburg (= 100 %) betragen:

— Kauffälle	15,8 %
— Flächen	2,6 %
— Geld	16,0 %

Die Landeshauptstadt Potsdam liegt bei den Geschäftsvorgängen und im Flächenumsatz in der Größenordnung der anderen Oberzentren. Wegen der erheblich höheren Grundstückspreise wurden in Potsdam jedoch 60 % aller Geldumsätze der Oberzentren getätigt. Pro Einwohner beträgt der Umsatz in Potsdam 6.300 DM im Gegensatz zu den übrigen Oberzentren mit 1.920 und den Landkreisen mit 3.680 DM im Durchschnitt.

Der Schwerpunkt der Umsätze lag in den Oberzentren auf dem Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“ mit einem Anteil von 47 % bei den Geschäftsvorgängen und 67 % beim Geldumsatz.

80 % der Erwerbsvorgänge lagen im Bereich des Wohnens, vornehmlich im Marktsektor „Ein- und Zweifamilienhäuser“.

4.4.2 Mittelzentren

Die Umsatzanteile am Gesamtumsatz des Landes Brandenburg (= 100 %) betragen:

— Kauffälle	15,8 %
— Flächen	7,1 %
— Geld	16,2 %

Gemessen an der Anzahl der Geschäftsvorgänge (KF) pro 1000 Einwohner wurden die größten Marktaktivitäten festgestellt in:

Bernau	22,2 KF/1000 EW
Templin	14,6 KF/1000 EW
Herzberg	14,4 KF/1000 EW
Belzig	14,1 KF/1000 EW

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Die niedrigsten Marktaktivitäten bestehen in:

Eisenhüttenstadt	2,7 KF/1000 EW
Eberswalde	4,3 KF/1000 EW
Prenzlau	5,1 KF/1000 EW
Strausberg	5,3 KF/1000 EW

Die Mittelzentren im Umland Berlins zeigen mit Ausnahme Bernaus keine höheren Marktbewegungen als die übrigen Mittelzentren. Im Geldumsatz spiegeln diese Städte allein wegen des höheren Bodenwertniveaus die Nähe Berlins wider. Pro Einwohner wurden 4.100 DM umgesetzt, in den anderen Mittelzentren dagegen nur 1.500 DM je Einwohner.

Die Mittelzentren außerhalb des Umlandes ziehen erwartungsgemäß einen großen Teil der jeweiligen Kreisumsätze an sich heran: 25 - 30 % der Erwerbsvorgänge und ca. 40 % der Geldumsätze. Nicht immer konzentriert sich der Hauptumsatz in der Kreisstadt: Die Marktaktivitäten in Wittenberge, Templin, Spremberg und Finsterwalde waren z. B. größer als die in den jeweiligen Kreisstädten Perleberg, Prenzlau, Forst und Herzberg.

Im Hinblick auf die Grundstücksteilmärkte ist die Umsatzverteilung in den Mittelzentren noch sehr uneinheitlich. Es gilt aber auch hier der Landestrend: Die Masse der Grundstücksgeschäfte entfallen etwa zu gleichen Teilen auf bebaute Grundstücke und unbebautes Bauland. Der Erwerb von Eigentumswohnungen ist in den Mittelzentren mit insgesamt 270 Kauffällen und einem Geldumsatz von 56 Mio. DM noch unbedeutend.

Einen bemerkenswerten Anteil am Flächenumsatz erzielen land- und forstwirtschaftliche Flächen in

Schwedt	261 ha
Neuruppin	77 ha
Seelow	58 ha
Lübben	8 ha

Aus den gezahlten Preisen, die eindeutig über den Preisen für reine Landwirtschaftsflächen liegen, ist eine gewisse Bauerwartung auf der Käuferseite erkennbar.

Einen besonders hohen Anteil an den Flächenumsätzen haben unbebaute Bauflächen in

Spremberg	40 ha
Luckenwalde	38 ha
Perleberg	33 ha
Guben	26 ha
Neuruppin	26 ha

Unterstellt man den Landestrend aus dem Bild 3/02 auch in den Mittelzentren, so muß in diesen Städten mit kurzfristigen größeren Wohnungsbauaktivitäten gerechnet werden.

Auch im Umland Berlins zeigen die Mittelzentren ein recht uneinheitliches Bild in Hinblick auf die Verteilung der Umsätze auf den Teilmärkten. So wird der Grundstücksmarkt in Bernau stark durch den Kauf von Eigentumswohnungen geprägt (297 Kauffälle). In Fürstenwalde wurden über 100 ha bebaute Grundstücke umgesetzt und in Königs Wusterhausen 10 ha Gemeinbedarfsfläche. Sieht man aber von diesen Besonderheiten ab, so unterscheiden sich die Grundstücksmärkte der Mittelzentren und der Mittelzentren im Umland Berlin nur durch das etwa 100 DM/m² höhere Bodenpreisniveau und das um ca. 50 % höhere Preisniveau für Eigentumswohnungen.

4.4.3 Siedlungsschwerpunkte im Umland Berlin

Die Siedlungsschwerpunkte im Umland Berlin liegen außerhalb der Mittelzentren. Sie umfassen vorwiegend die Regionen Falkensee, Dallgow, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Zepernik, Schwanebeck, Neuenhagen, Woltersdorf-Schöneiche, Schulzendorf-Zeuthen, Blankenfelde-Mahlow und Teltow-Stahnsdorf-Kleinmachnow.

Aus dem Vergleich der Umsätze kann geschlußfolgert werden:

- Die Siedlungsschwerpunkte bestimmen stärker als die Mittelzentren den Grundstücksmarkt im Umland Berlin.
- Es dominiert der Kauf unbebauter Bauflächen mit 70 % des gesamten Flächenumsatzes. Die durchschnittlichen Quadratmeterpreise dieser Flächen liegen 30 % höher als in den Mittelzentren im Umland Berlin.
- Der durchschnittliche Kaufpreis für Ein- und Zweifamilienhäuser liegt mit 450.000 DM ca. 30 % über dem Durchschnitt des Umlandes Berlin und ca. 130 % über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg. Die Siedlungsschwerpunkte in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Oder-Spree und Havelland sind dominierend.
- Auf dem Grundstücksteilmarkt „Eigentumswohnungen“ gibt es keine herausragende Stellung innerhalb des Umlandes Berlin, allerdings liegen die durchschnittlichen Wohnflächenpreise mit 4.800 DM/m² beim Erstbezug höher als im übrigen Umland Berlin mit Ausnahme der Stadt Potsdam (siehe auch Bild 5.3).

5. Grundstücksteilmärkte

5.1 Unbebaute Bauflächen

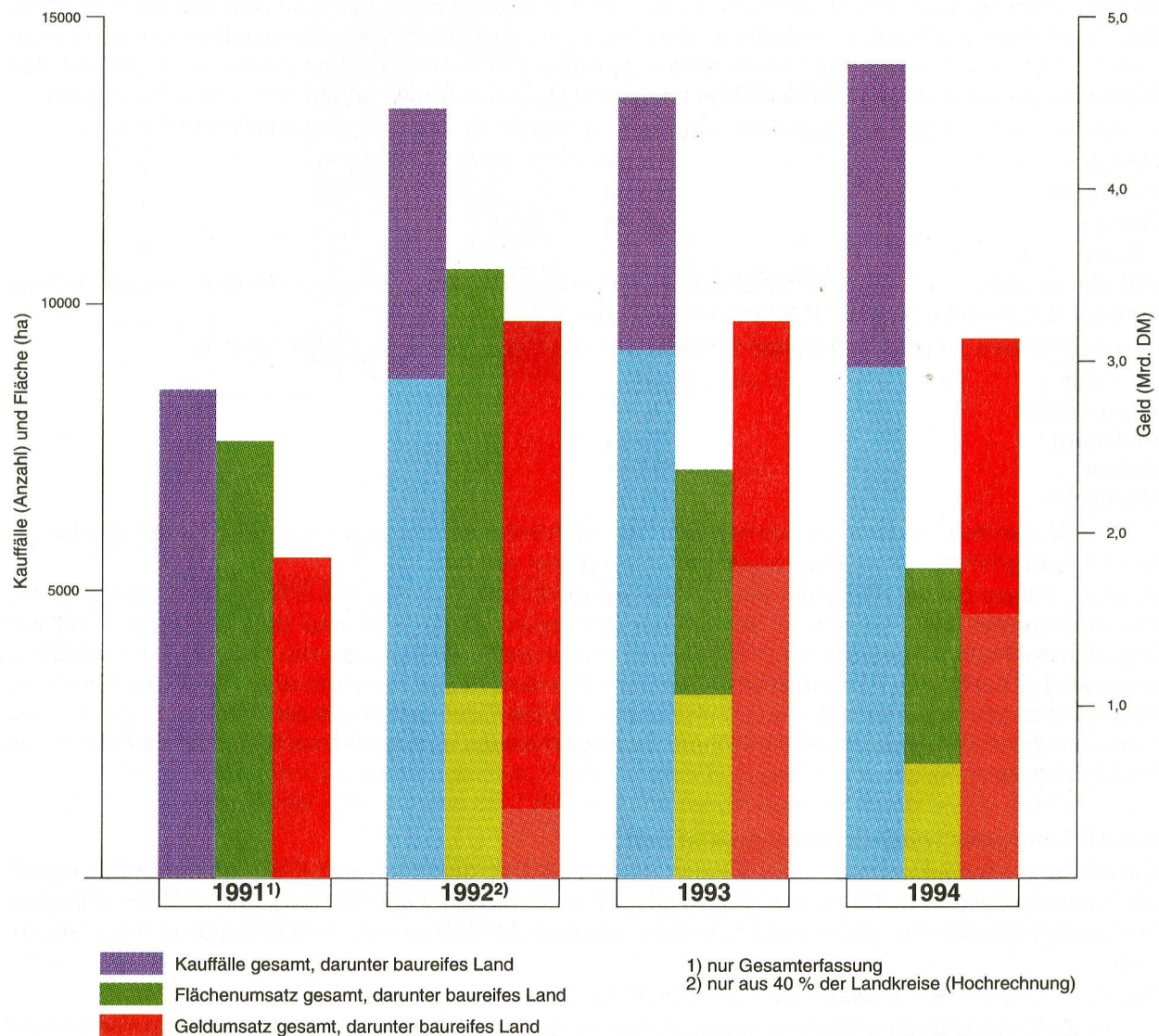
5.1.1 Gesamtwertung

Unbebaute Bauflächen (ub) sind Grundstücke, die den Entwicklungsstand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ aufweisen (§ 4 Abs. 2-4 WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche (gf) zuzuordnen sind. Die Nutzungsabsichten sind derzeit nicht nach dem Baurecht abgestellt.

Auf dem Grundstücksteilmarkt „unbebaute Bauflächen“ wurden im Jahr 1994 ca. 12.150 verwertbare Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 4.700 ha und einem Geldumsatz von 2,9 Mrd. DM registriert.

Die vergleichbare Entwicklung aller eingegangenen Kaufverträge seit 1991 ist im Bild 5.1/01 dargestellt.

Bild 5.1/01	Unbebaute Flächen – vgl. Gesamtumsatz 1991-1994	Überbl
--------------------	--	---------------



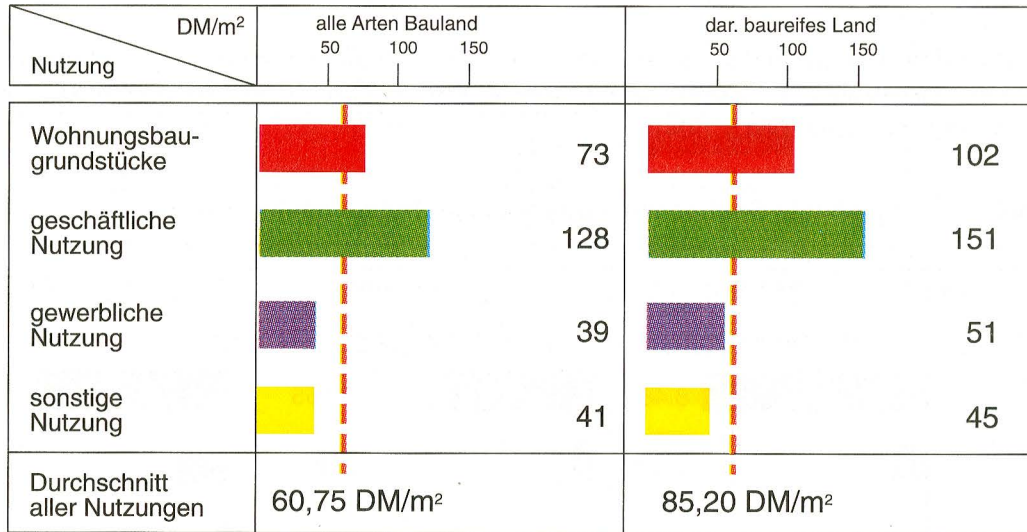
Daraus wird deutlich, daß Erwerbsvorgänge und Geldumsatz für alle unbebauten Bauflächen sich in den letzten 3 Jahren wenig verändert haben, der Flächenumsatz um fast 25 % aber rückläufig ist. Der Anteil der baureifen Grundstücke beträgt bei Flächen nur 37 % und beim Geld 50 %, was gegenüber dem Vorjahr einer Verringerung um ca. 1.200 ha und 300 Mio. DM entspricht.

Die durchschnittlichen Bodenpreise sind mit fast 61 DM/m² für alle unbebauten Bauflächen und 85 DM/m² für baureifes Land deutlich um 17 % bzw. 39 % gestiegen. Daraus ist insgesamt das gestiegene Kaufinteresse nach kleineren Grundstücken in guter Lage für Rohbau- und Bauerwartungsland erkennbar.

Die Bodenpreise nach Nutzungsabsichten zeigt Bild 5.1/02.

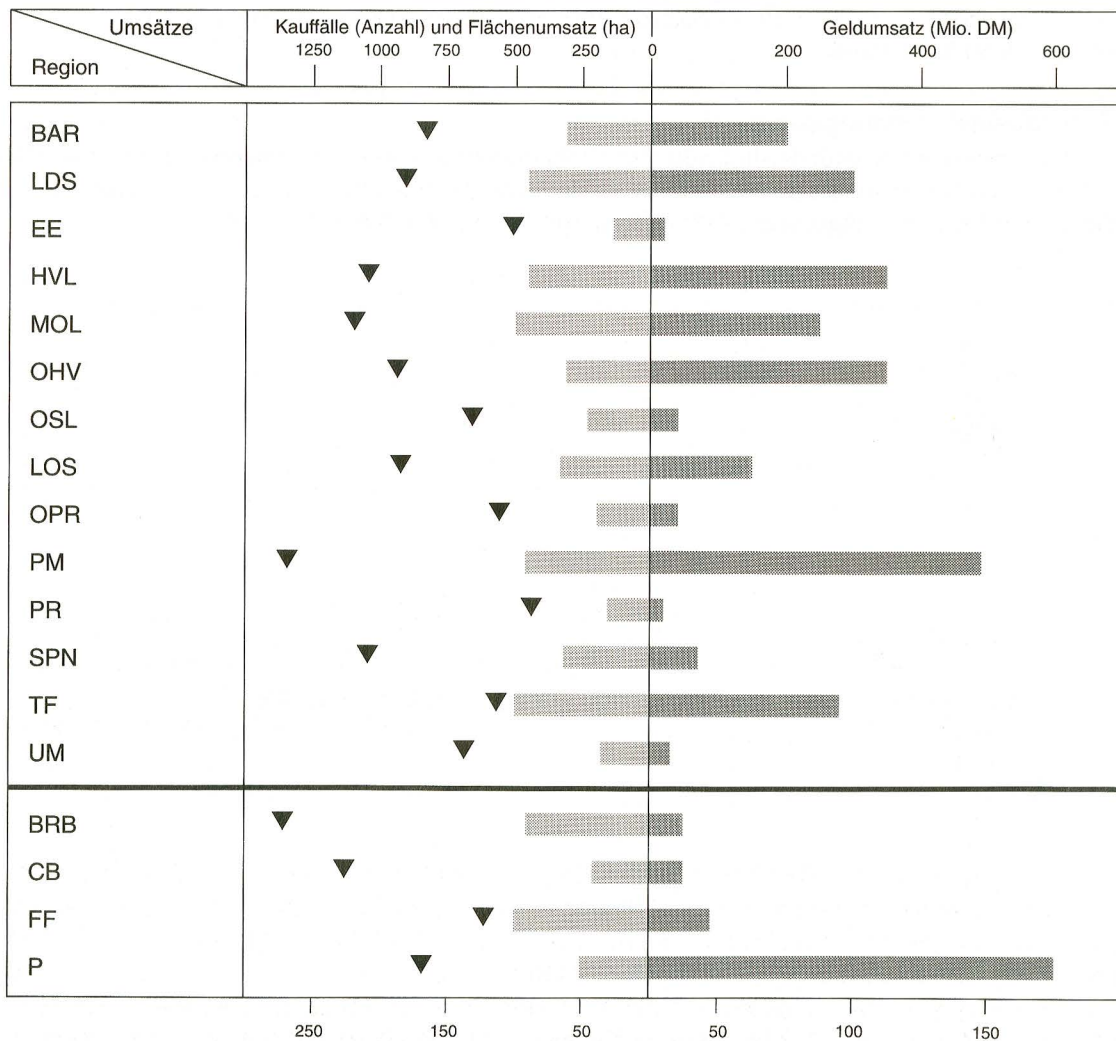
Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 5.1/02 **Unbebaute Bauflächen – Bodenpreise nach Nutzungsabsicht – Land** **ub**



Die differenzierten Gesamtumsätze unbebauter Bauflächen in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind im Bild 5.1/03 dargestellt.

Bild 5.1/03 **Unbebaute Bauflächen – Gesamtumsätze** **ub**



▼ Kauffälle ▨ Flächenumsatz ▨ Geldumsatz

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Der Anteil des baureifen Landes an den insgesamt umgesetzten unbebauten Bauflächen ist in den Landkreisen Dahme-Spreewald (12 %), Märkisch-Oderland (26 %) und Potsdam-Mittelmark (29 %) am kleinsten; deutlich ausgeprägt ist dagegen die anteilige Fläche in Oder-Spree (68 %) und Ostprignitz-Ruppin (63 %).

In den kreisfreien Städten reicht die Anteilsspanne von 11 % in Brandenburg bis 73 % in Potsdam.

Auf dem Grundstücksteilmarkt „unbebaute Bauflächen“ sind die Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau marktbestimmend (Bild 5.1/04).

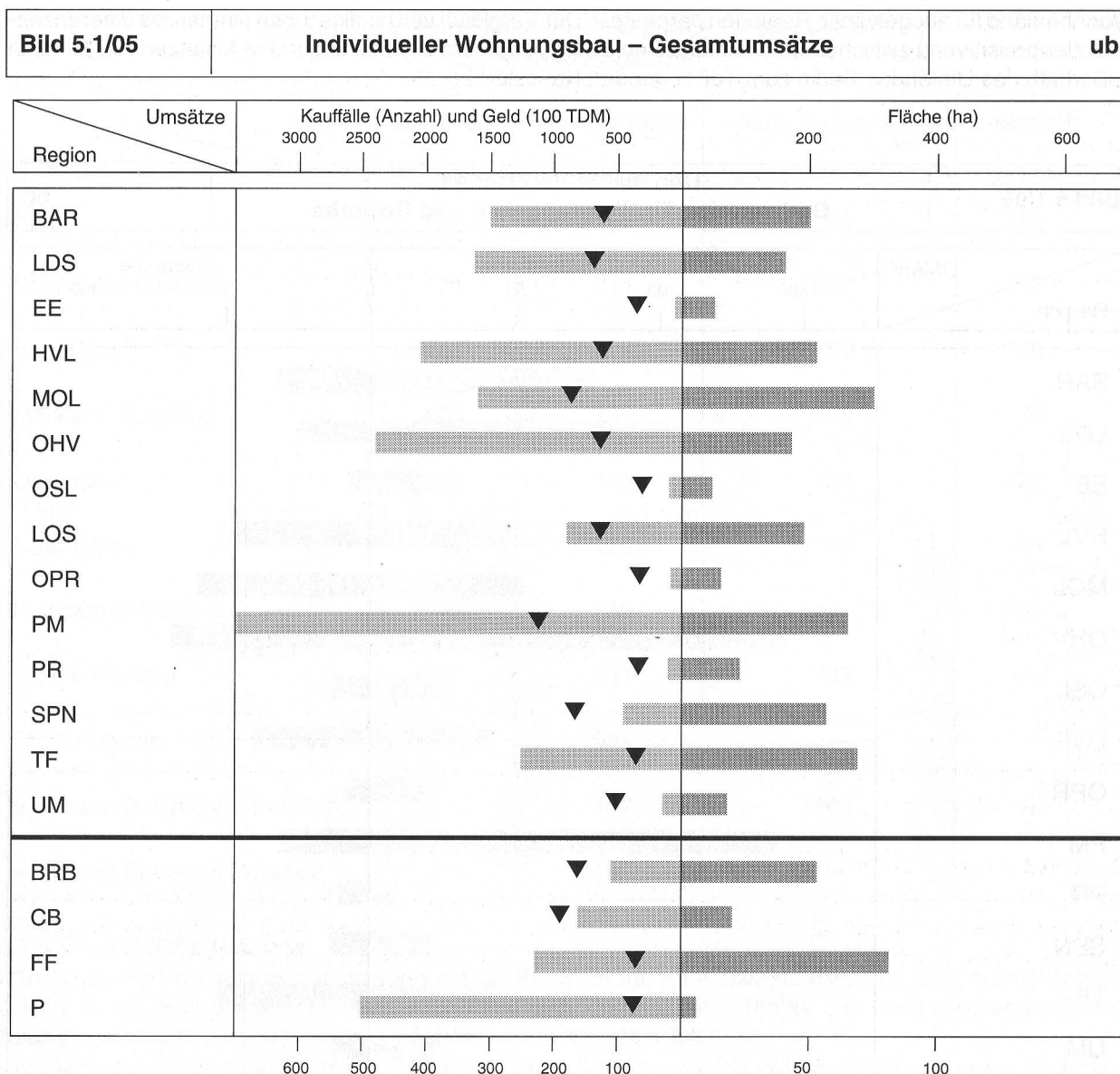
Bild 5.1/04		Unbebaute Bauflächen – Umsätze und Nutzungsabsicht – Land		ub			
Nutzung	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)		Flächenumsatz (ha)		Geldumsatz (Mio. DM)	
		5000	10000	2000	4000	1000	2000
individueller Wohnungsbau		8.480			2.455		1.685
Mehrfamilienhäuser		1.430			355		365
geschäftliche Nutzung		155			60		70
gewerbliche Nutzung		1.300			1.490		575
sonstige Nutzung		760			340		135

Für die gewerbliche Nutzung wurden nur noch ca. 1500 ha Bauland erworben und damit der Vorjahresumsatz mit weniger als 50 % registriert.

5.1.2 Individueller Wohnungsbau

Bild 5.1/05 zeigt die Umsätze für den individuellen Wohnungsbau in den Landkreisen und kreisfreien Städten. Beim Flächen- und Geldumsatz dominieren die an Berlin grenzenden Kreise, bei den kreisfreien Städten ist der relativ hohe Flächenumsatz von 82 ha in Frankfurt (Oder) besonders hervorzuheben.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg



▼ Kauffälle Geldumsatz Flächenumsatz

Gemessen am Umsatz unbebauter Bauflächen liegen die höchsten Anteile für den individuellen Wohnungsbau in den Landkreisen Prignitz (68 %), Barnim (64 %), Spree-Neiße (63 %) und Märkisch-Oderland (60 %), während das Kaufinteresse flächenmäßig in Oberspreewald-Lausitz (21 %) und Ostprignitz-Ruppin (30 %) am niedrigsten ausgeprägt ist.

Die je Erwerbsfall erworbene Grundstücksfläche für den individuellen Wohnungsbau beträgt im Landesdurchschnitt 2.900 m² für alle unbebauten Bauflächen.

Baureifes Land weist mit 1.700 m² je Kauffall einen deutlich niedrigeren Wert aus.

Ein Preisvergleich für Flächen im individuellen Wohnungsbau zum Jahr 1993 ist direkt nicht möglich, da diese gesonderte Erfassung erstmals erfolgte.

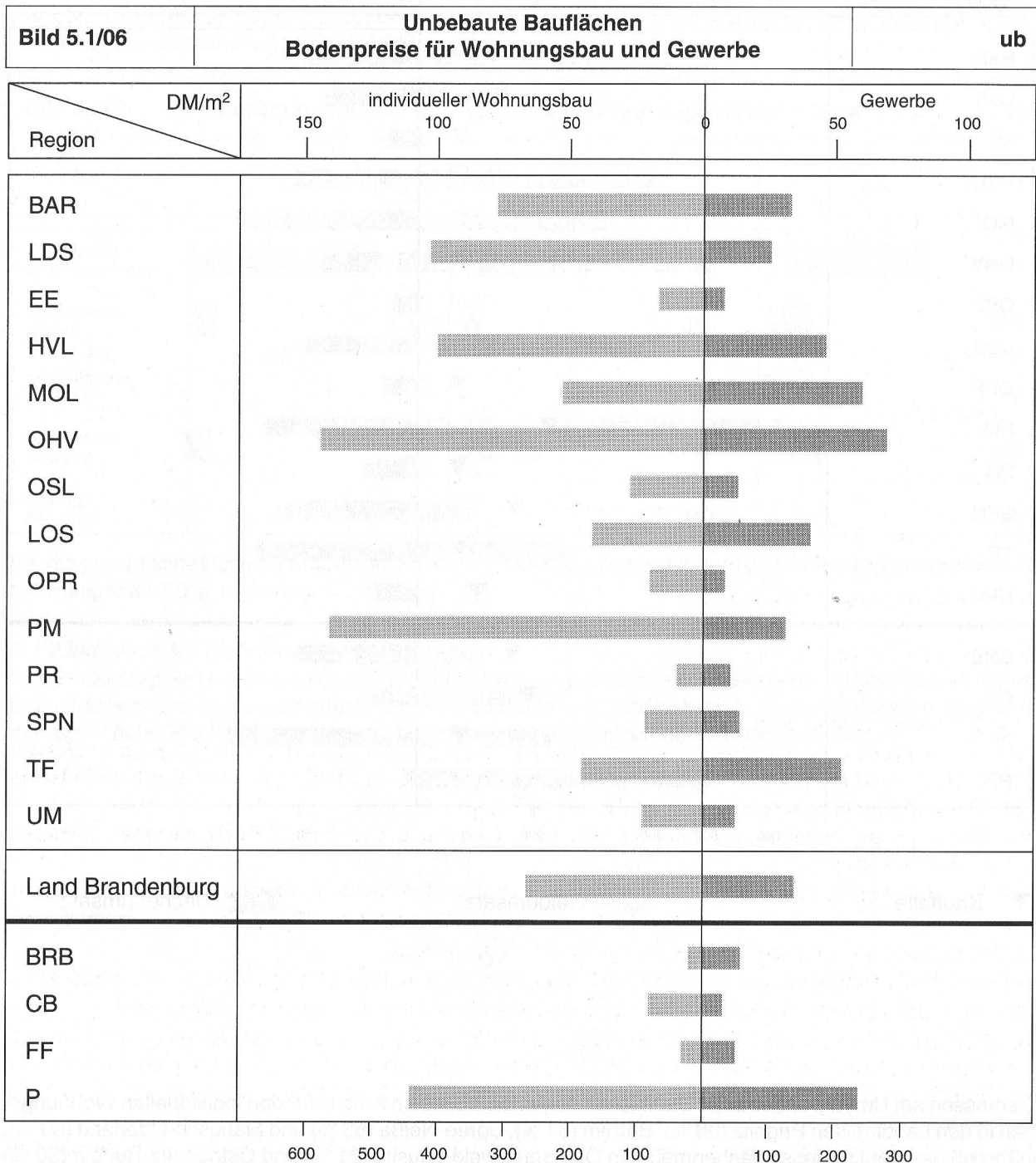
Aus der Bewertung der Bodenpreise aller Baulandarten läßt sich eine Entwicklung auf 120 % im Vergleich zu 1993 lediglich ableiten.

Bild 5.1/06 zeigt das unterschiedliche Niveau der Bodenpreise für individuelles Wohnbauland und Gewerbebauland in den Landkreisen und kreisfreien Städten.

Anknüpfend an die hohen Umsatzanteile im Umland Berlin sind im Bild 5.1/07 Bodenpreise für baureifes

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Wohnbauland für ausgewählte Regionen dargestellt. Der Vergleich verdeutlicht noch einmal das differenzierte Bodenpreinsniveau zwischen dem Umland Berlin, den in diesem Bereich liegenden Mittelzentren und den außerhalb des Umlandes Berlin zum Teil liegenden Kreisstädten.



5.1.3 Mehrfamilienhäuser und Geschäftshäuser

Die fast 1600 Erwerbsvorgänge lassen folgende Bewertungen zu:

- Die durchschnittlichen Bodenpreise liegen bei 105-130 DM/m², zeigen aber in den Regionen der Landkreise und kreisfreien Städte große Unterschiede, die nicht immer mit einer ausreichenden Anzahl von Kauffällen und einer sauberen Trennung in beiden Nutzungsabsichten belegt werden können.
- Die meisten Erwerbsvorgänge für Mehrfamilienhausgrundstücke liegen in den Landkreisen Havelland (290), Ostprignitz-Ruppin (192), Spree-Neiße (159) und Potsdam-Mittelmark (128) vor. Die durchschnittlichen erworbenen Flächen je Kauffall in diesen Bereichen liegen übereinstimmend bei 3.500 m², die Bodenpreisspanne reicht aber von 17 DM/m² (Spree-Neiße) bis 150 DM/m² (Potsdam-Mittelmark).

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 5.1/07	Baureifes Wohnbauland – Bodenpreise im Vergleich ausgewählte Regionen				ub
Region	DM/m ²	Landkreis	Umland Berlin	Mittelzentrum Berlin	Kreisstadt
Barnim		122	137	186	116
Dahme-Spreewald		174	214	237	47
Havelland		123	179	81	78
Märkisch-Oderland		105	132	153	38
Oberhavel		169	193	152	152
Oder-Spree		44	175	79	34
Potsdam-Mittelmark		240	353	—	102
Teltow-Fläming		98	131	233	44
Stadt Potsdam		—	534	—	—
Ø Umland Berlin ohne Potsdam		—	187	186	—
Ø Umland Berlin mit Potsdam		—	199	—	—

5.1.4 Gewerbliche Nutzung

Für die gewerbliche Nutzungsabsicht liegen 1300 Kaufverträge zur Auswertung vor, die zu 32 % am Flächen- und 20 % am Geldumsatz der unbebauten Bauflächen beteiligt sind. Die für das Land durchschnittlich je Kauffall erworbene Fläche beträgt 1,1 Hektar wie im Vorjahr 1993.

Der Flächenumsatz ist gegenüber 1993 auf 37 % zurückgegangen. Die größten Flächen wurden erworben in den Landkreisen

- Teltow-Fläming mit 205 ha, davon 60 % baureifes Land und mit hoher Konzentration im Umland Berlin
- Dahme-Spreewald mit 175 ha, davon 10 % baureifes Land und mit 40 %igem Anteil im Umland Berlin
- Oberspreewald-Lausitz mit 140 ha, davon 34 % baureifes Land
- Potsdam-Mittelmark mit 135 ha, davon 18 % baureifes Land und mit 50 %igem Anteil im Umland Berlin

Über 40 % der insgesamt umgesetzten Fläche für gewerbliche Nutzung liegen im Umland Berlin.

Die Bodenpreise liegen im Landesdurchschnitt bei 39 DM/m² für alle unbebauten Bauflächen und bei 57 DM/m² für baureifes Land. (Bild 5.1/02 und 5.1/06) Gegenüber 1993 ist in der Mehrzahl der Regionen ein Sinken des Preisniveaus um 35 % feststellbar. Preisanstiege gibt es in den Landkreisen Havelland, Oberhavel und Teltow-Fläming und in der Stadt Brandenburg.

Die Stadt Potsdam ausgenommen liegen die Preise für baureifes Land im Umland Berlin im Durchschnitt bei 90 DM/m², darunter aber im Landkreis Dahme-Spreewald (150 DM/m²) und Barnim (115 DM/m²) deutlich höher.

Die Stadt Potsdam weist einen Mittelwert von 285 DM/m² aus.

Die Siedlungsschwerpunkte liegen mit 200 DM/m² doppelt so hoch wie die Mittelzentren im Umland Berlin.

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Gesamtwertung

Bebaute Grundstücke (bb) sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Preis bestimmen. Sie sind nicht der Grundstücksart „Wohnungseigentum“ zuzuordnen.

Auf dem Grundstücksmarkt „bebaute Grundstücke“ wurden 1994 ca. 15.300 verwertbare Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 5.500 ha und einem Geldumsatz von 4,8 Mrd. DM registriert.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Die vergleichbare Entwicklung aller eingegangenen Kaufverträge seit 1991 ist im Bild 5.2/01 dargestellt. Bei größerem Flächenrückgang um 11 % haben die Anzahl der Erwerbsvorgänge und der Geldumsatz aber jeweils um 8 % gegenüber dem Vorjahr zugenommen.

Bild 5.2/01	Bebaute Grundstücke – vgl. Gesamtumsätze 1991-1994 – Land	bb
--------------------	--	-----------

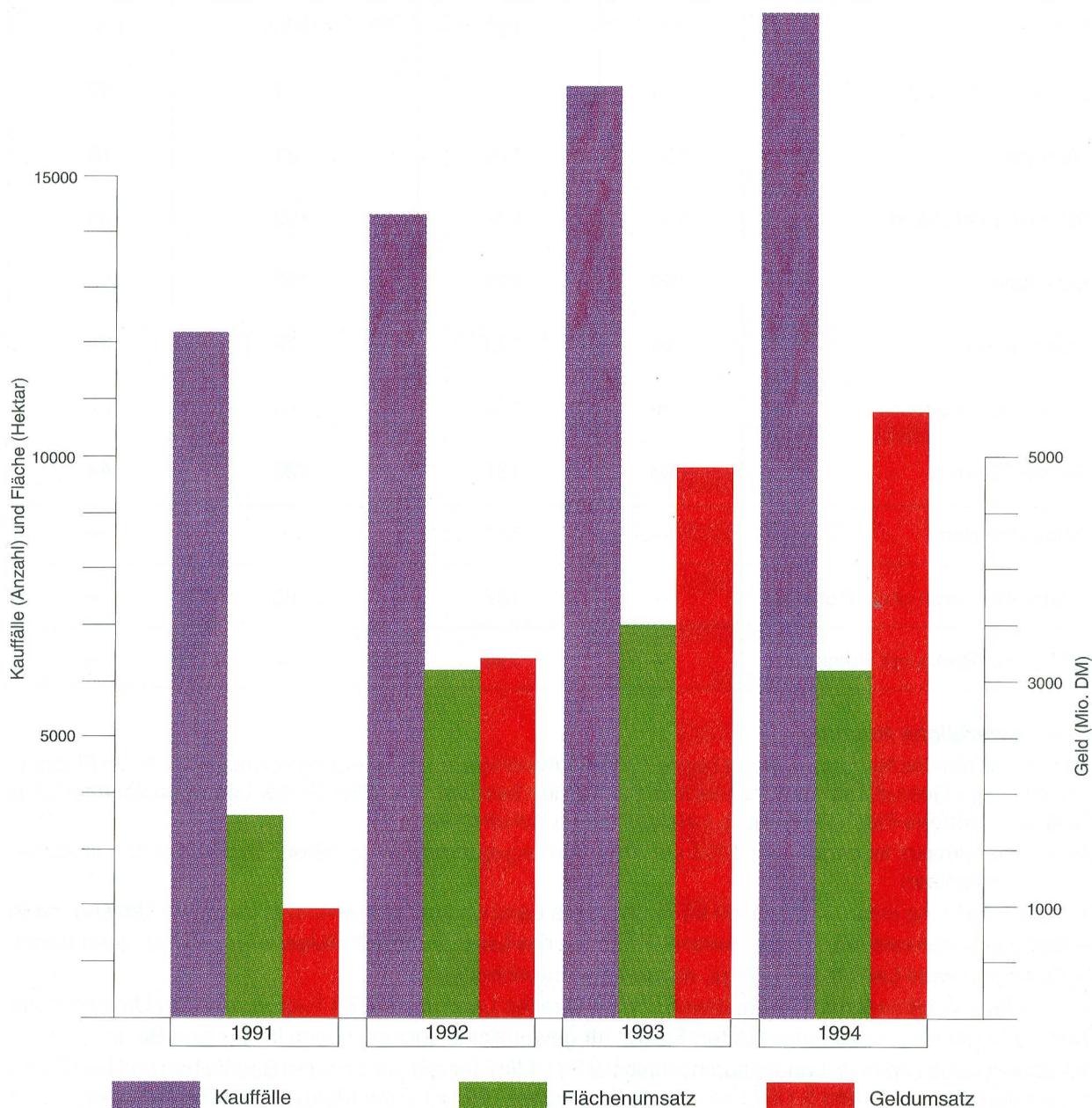


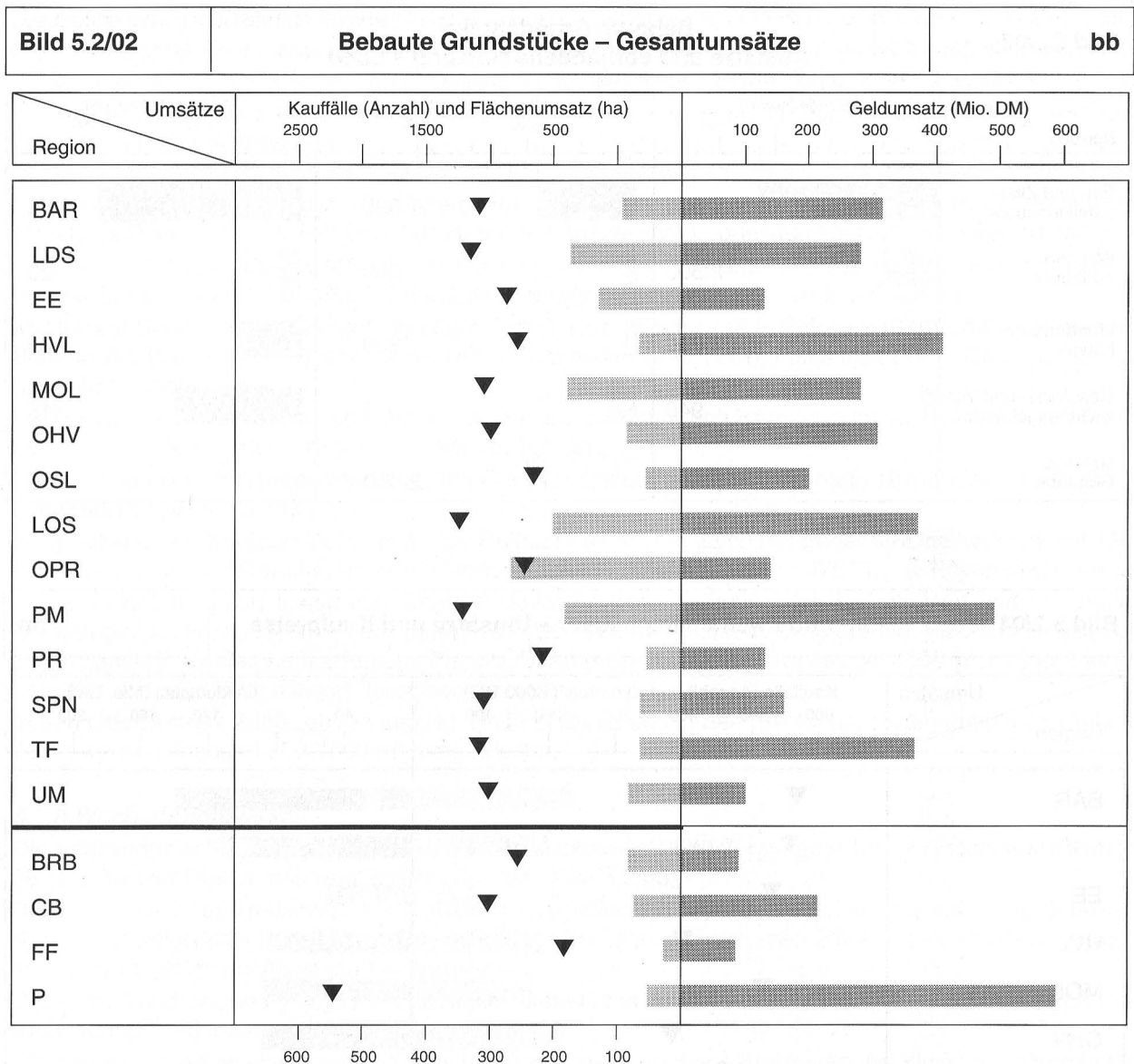
Bild 5.2/02 gibt Auskunft über die Marktanteile der Landkreise und kreisfreien Städte. Die Verteilung der Erwerbsvorgänge weist keine besonderen territorialen Ballungen auf:

- Oberzentren 9 %
- Mittelzentren 13 %
- Umland Berlin 34 %
- übriges Land 44 %

Auch im Umland Berlin sind mit Ausnahme der Stadt Potsdam (541 Kauffälle) und dem Gebiet Falkensee-Schönwalde (296 Kauffälle) die Vorgänge gleichmäßig verteilt:

- Mittelzentren im Umland Berlin 11 %
- Siedlungsschwerpunkte im Umland Berlin 22 %
- Stadt Potsdam 22 %
- übriges Umland Berlin 45 %

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

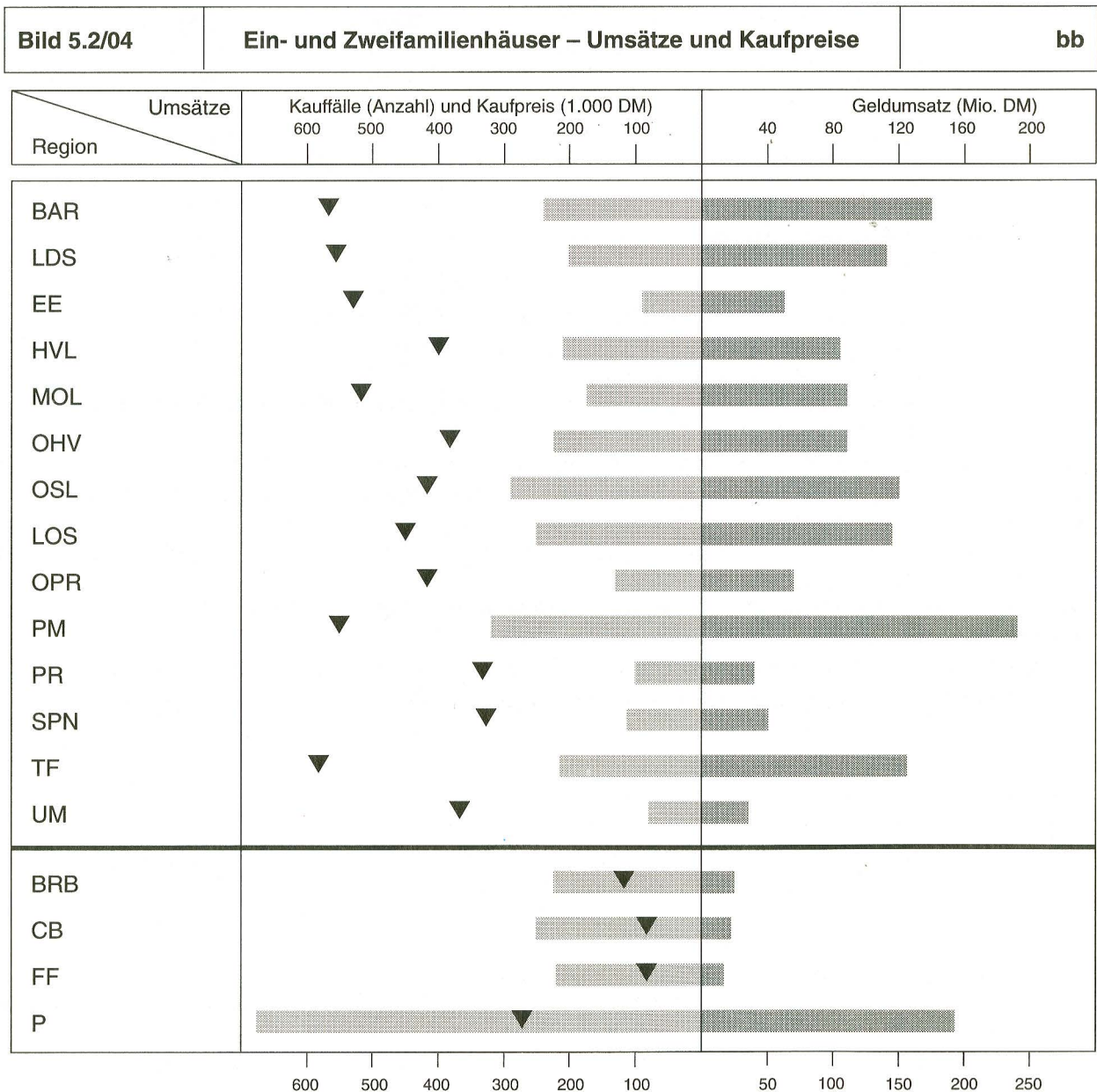
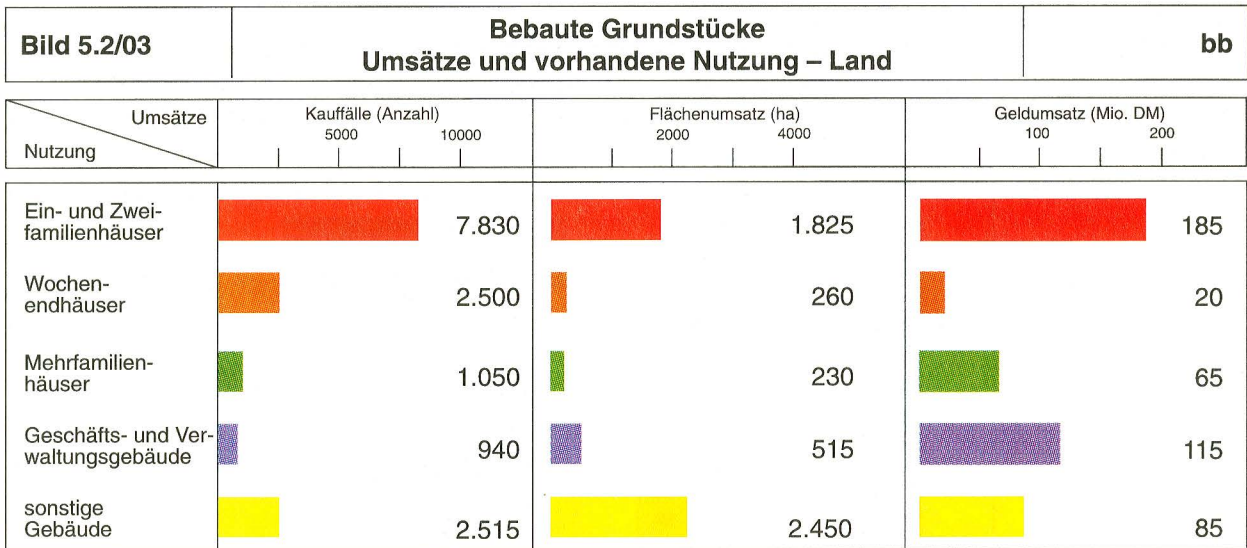


▼ Kauffälle ▨ Flächenumsatz (ha) ▨ Geldumsatz (Mio. DM)

Beim Geldumsatz überwiegt wie in anderen Grundstücksarten das Umland Berlin mit 53 %. Ausgeprägt sind darin wiederum die Siedlungsschwerpunkte und die Stadt Potsdam.

In den Anteilen der Nutzung bebauter Grundstücke überwiegen deutlich die Ein- und Zweifamilienhäuser, einschl. Reihenhäuser mit 53 % aller Erwerbsvorgänge (Bild 5.2/03).

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg



▼ Kauffälle ø Kaufpreis Geldumsatz

5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser

Die Umsatzanteile der Landkreise und kreisfreien Städte bei den Ein- und Zweifamilienhäusern zeigt Bild 5.2/04. Wegen der bisher fehlenden Erfassung ist ein Vergleich mit den Vorjahren nicht möglich.

Die meisten Erwerbsvorgänge sind in den Landkreisen Teltow-Fläming, Barnim, Dahme-Spreewald und Potsdam-Mittelmark registriert.

Die durchschnittlichen Kaufpreise widerspiegeln das allgemeine Preisgefälle vom Regionkern Berlin zu den Landesgrenzen Brandenburgs. Die Oberzentren, außer Potsdam, und die Mittelzentren außerhalb des Umlandes Berlin heben sich in der überwiegenden Anzahl vom Landesdurchschnitt nur unbedeutend ab.

Im Bereich der Städte Eberswalde, Belzig, Neuruppin und Beeskow liegen die Durchschnittspreise allerdings in einer Spanne von 230 bis 300 TDM je Erwerbsvorgang deutlich über den Mittelwerten.

Im Umland Berlin wurden die höchsten durchschnittlichen Kaufpreise in Potsdam (675 TDM), Woltersdorf-Schöneiche (540 TDM), Kleinmachnow-Teltow-Stahnsdorf (450 TDM), Falkensee (440 TDM) und Strausberg (420 TDM) erzielt.

Die Analyse der Kaufpreise nach Baujahr der Ein- und Zweifamilienhäuser zeigt nur erste Anhaltspunkte, da nur 20-30 % der Kauffälle ausgewertet werden konnten.

Danach liegen die durchschnittlich erzielten Preise bei Häusern mit Baujahr nach 1970 zwischen 70-100 % höher als Baujahre vor 1970.

Vergleichsweise fällt dieser Unterschied bei Reihenhäusern, die durch Bauträger errichtet werden, mit 150-250 % viel stärker ins Gewicht, wobei der landesdurchschnittliche Kaufpreis 375 TDM je Erwerbsfall erreicht.

Die je Erwerbsvorgang erworbene Grundstücksfläche weist zwischen den Landkreisen und kreisfreien Städten große Unterschiede in der Spanne von 750-4700 m² Fläche auf. Die größten Flächenkäufe liegen in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin, Prignitz, Dahme-Spreewald mit jeweils über 4000 m², was insbesondere aus der Lage in ländlichen Bereichen resultiert.

In den Oberzentren, Mittelzentren einschl. Umland Berlin und in den Siedlungsschwerpunkten im Umland Berlin werden dagegen 800-1000 m² ausgewiesen.

5.2.3 Wochenendhäuser

Die Erfassung der Kauffälle für Wochenendgrundstücke weist 2500 Vorgänge mit einem Flächenumsatz von 260 Hektar und Geldumsatz von 20 Mio. DM aus. (Bild 5.2/03)

Die dabei in den Landkreisen erzielten Umsätze, ausgedrückt in Anzahl der Kauffälle, Grundstücksfläche und Kaufpreise, zeigt Bild 5.2/05. Die kreisfreien Städte mit einem Anteil von unter 2 % am Gesamtumsatz wurden in diesen Vergleich nur insgesamt einbezogen.

Die in den Landkreisen vorliegenden Kauffälle differieren in der Anzahl sehr stark (3-400), so daß sich eine Entwicklungstendenz nicht ableiten läßt.

Die Kaufpreise je Erwerbsvorgang zeigen das allgemein vorhandene Preisniveaufälle vom Umland Berlin hinein in das Land Brandenburg und sind außerdem von der Lage, dem Erschließungszustand und der allgemeinen Bewirtschaftung stark abhängig.

Bebaute Ufergrundstücke weisen in der Regel im Preisniveau 200-250 % mehr aus, als die im Umfeld liegenden Wochenendhausgrundstücke.

5.2.4 Übrige Bebauung

Wie im Bild 5.2/03 dargestellt, ist das an den Vorgängen gemessene Kaufinteresse bei der übrigen Bebauung weniger ausgeprägt. Der höhere Flächenumsatz resultiert insbesondere aus bebauten Gewerbe- und Industrieobjekten und der höhere Geldumsatz aus Verwaltungs- und Geschäftshäusern.

Die ca. 1050 Kauffälle für **Mehrfamilienhäuser** liegen mit

— 30 % in den Oberzentren (einschl. Umland Berlin)

— 30 % in den Mittelzentren (einschl. Umland Berlin)

Das gesamte Umland Berlin (einschl. Potsdam und Fürstenwalde) weist ca. 400 Erwerbsvorgänge aus, was einem Anteil am Landesumsatz von 38 % entspricht. Der Geldumsatz beträgt 43 Mio. DM, was eine Konzentration von 67 % aller finanziell eingesetzten Mittel bedeutet. Die Stadt Potsdam ist am Umsatz mit fast 20 Mio. DM und 130 Erwerbsvorgängen beteiligt.

Für **Verwaltungs- und Geschäftshäuser** wurden 940 Kauffälle mit einem Geldumsatz von 115 Mio. DM registriert. Neben Cottbus und Potsdam bei den Oberzentren weisen Fürstenwalde, Rathenow, Wittenberge und Luckenwalde bei den Mittelzentren die meisten Erwerbsvorgänge aus.

In den Ober- und Mittelzentren konzentrieren sich erwartungsgemäß 55 % der Erwerbsvorgänge mit einem Geldumsatz von 44 Mio. DM.

Außerhalb dieser Zentren gibt es bedeutende Kauffälle im Raum Falkensee (Umsatz 15 Mio. DM).

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Der Bereich der **sonstigen Gebäude** umfaßt u. a. mit Gewerbe- und Industrieobjekten, Hotels, Garagen und Gebäuden für Freizeitgewerbe eine breite Nutzungspalette.

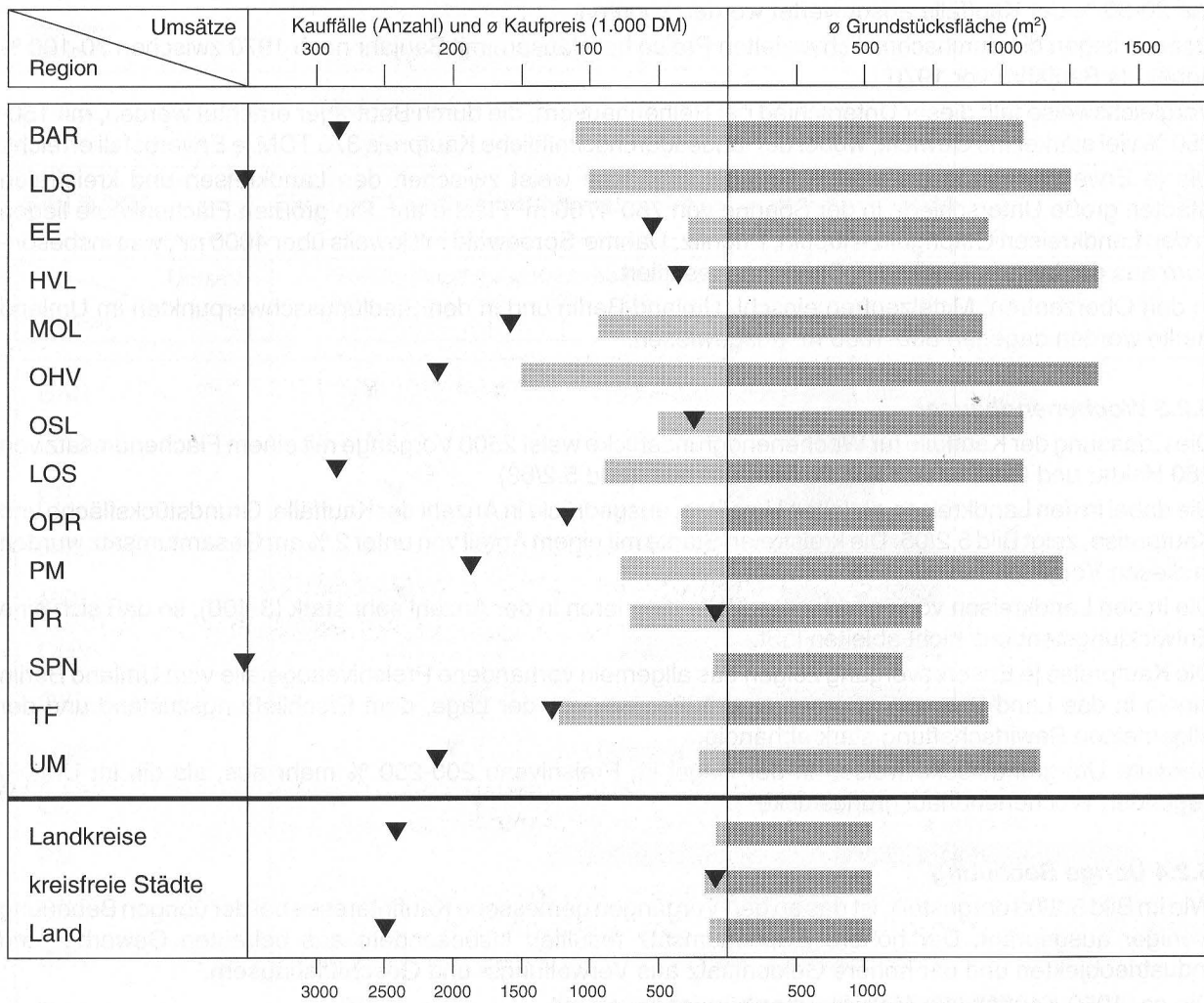
Qualitative Aussagen sind deshalb nicht zweckmäßig. Dieser Teilmarkt umfaßt für das Jahr 1994 insgesamt 2515 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2450 Hektar und einem Geldumsatz von 85 Mio. DM.

Schwerpunkte stellen die Landkreise

- Potsdam-Mittelmark (265 ha und 15 Mio. DM)
- Märkisch-Oderland (270 ha und 12 Mio. DM)
- Oder-Spree (150 ha und 7 Mio. DM) und
- Barnim (100 ha und 6 Mio. DM)

dar.

Bild 5.2/05 **Wochenendhäuser – Umsätze und Kaufpreise** **bb**



▼ Kauffälle ø Kaufpreis ø Grundstücksfläche

5.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim **Wohnungs- und Teileigentum** (ei) handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz (WEG) vom 15. März 1951 aufgeteilt sind.

Der Eigentumsanteil bezieht sich auf einen Grundstücksteil (Wohnung) und den Anteil an einem gemeinschaftlichen Eigentum.

5.3.1 Gesamtumsätze

Den Gutachterausschüssen wurden 3.789 Verträge über Wohnungs- und Teileigentumswohnungen zugestellt. Zu 98 % handelt es sich um Wohnungseigentum und darunter fast nur um Erstverkäufe.

In die nachfolgenden Betrachtungen sind nur diese Erstverkäufe einbezogen worden.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

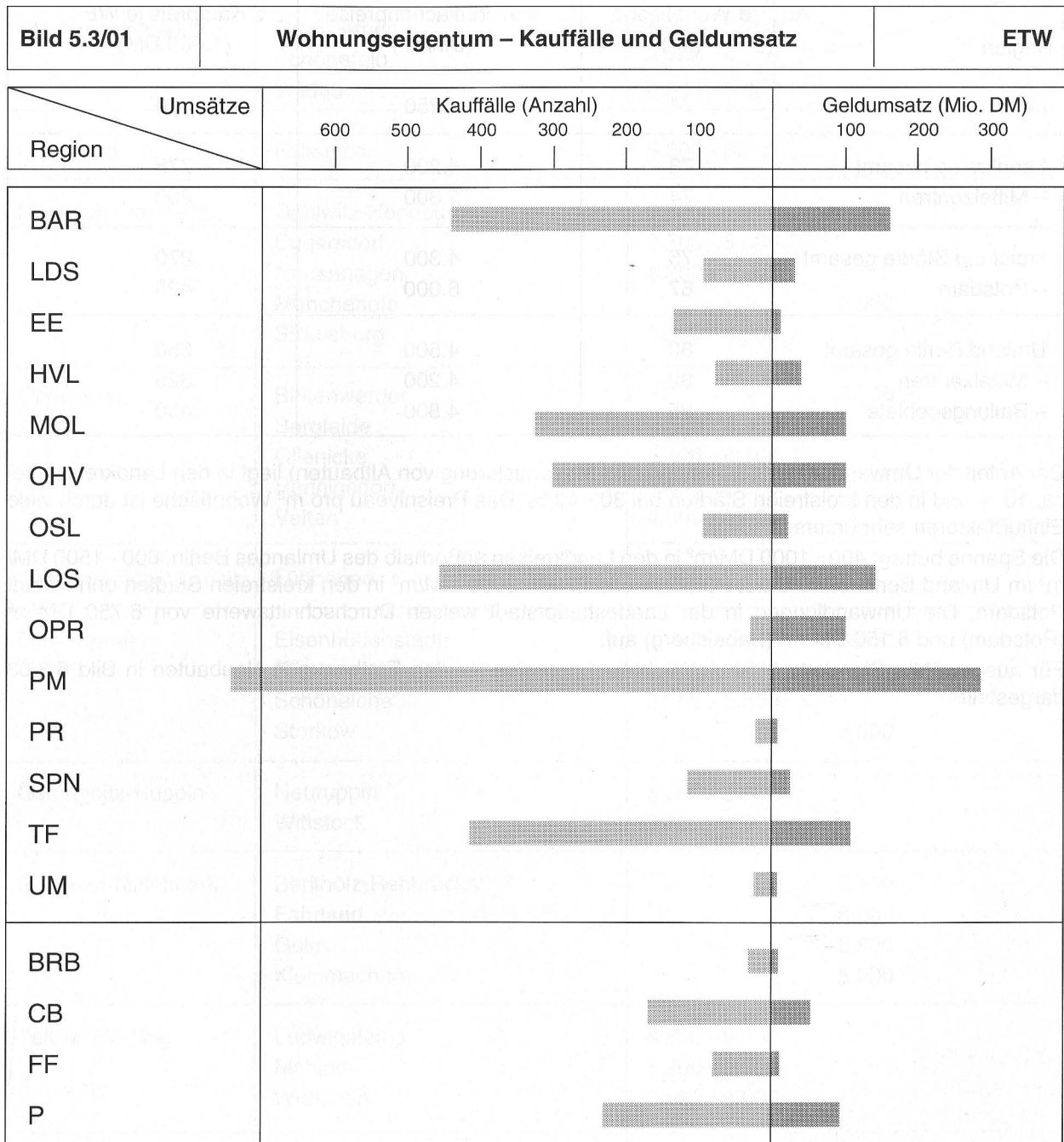
Die 3.706 Erwerbsvorgänge über Wohnungseigentum weisen im Landesdurchschnitt eine Wohnfläche von 74 m², einen Wohnflächenpreis von 4.250 DM/m² und

einen Geldumsatz von 1,15 Mrd. DM

aus. Damit hat sich das Niveau dieses Grundstücksteilmarktes zu 1993 nicht verändert.

Die Beteiligung der Landkreise und kreisfreien Städte an den Erwerbsvorgängen und dem Geldumsatz zeigt Bild 5.3/01.

Bis auf die Landkreise Dahme-Spreewald und Havelland wird die dominierende Stellung der an Berlin angrenzenden Gebiete nochmals deutlich unterstrichen.



Kauffälle

Geldumsatz

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Im Umland Berlin liegen 70 % der Erwerbsvorgänge und 82 % des Geldumsatzes des Landes Brandenburg. Der Erwerb der Eigentumswohnung dient wie 1993 vorwiegend der Kapitalanlage, weniger der eigenen Nutzung durch den Käufer.

5.3.2 Preisniveau und -entwicklung zu 1993

Eine generelle Verringerung der Wohnflächenpreise gegenüber 1993 ist nicht festzustellen. Bild 5.3/02 zeigt dazu die differenzierten Durchschnittswerte in ausgewählten Regionen.

Bild 5.3/02	Wohnungseigentum – Flächen und Preise ausgewählte Regionen			ETW
Region \ Art	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (DM/m ²)	Ø Kaufpreis je WE (1.000 DM)	
Land	74	4.250	300	
Landkreise gesamt – Mittelzentren	73	4.200	275	
	74	2.800	200	
kreisfreie Städte gesamt – Potsdam	75	4.300	270	
	67	6.000	425	
Umland Berlin gesamt – Mittelzentren – Ballungsgebiete	80	4.500	350	
	82	4.200	325	
	85	4.800	450	

Der Anteil der Umwandlungen (Sanierung und Modernisierung von Altbauten) liegt in den Landkreisen bei ca. 10 % und in den kreisfreien Städten bei 30 - 40 %. Das Preisniveau pro m² Wohnfläche ist durch viele Einflußfaktoren sehr unterschiedlich.

Die Spanne beträgt 400 - 1000 DM/m² in den Landkreisen außerhalb des Umlandes Berlin, 600 - 1500 DM/m² im Umland Berlin ohne Stadt Potsdam und 2200 - 3000 DM/m² in den kreisfreien Städten ohne Stadt Potsdam. Die Umwandlungen in der Landeshauptstadt weisen Durchschnittswerte von 6.750 DM/m² (Potsdam) und 6.150 DM/m² (Babelsberg) auf.

Für ausgewählte Standorte sind die Wohnflächenpreise für den Erstbezug in Neubauten in Bild 5.3/03 dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 5.3/03	Wohnungseigentum – Wohnflächenpreise/Nutzen ausgewählte Standorte	ETW
Landkreis	Gemeinde	Preisspanne bzw. ø Preis (DM/m ² WF)
Barnim	Basdorf	4.700
	Bernau	4.200 - 5.200
	Eiche	5.200
	Seefeld	5.300
	Wandlitz	4.500 - 6.700
Dahme-Spreewald	Großziethen	5.000 - 5.200
	Schönefeld	4.700 - 6.600
	Wildau	4.500 - 5.800
Havelland	Falkensee	5.200 - 6.000
Märkisch-Oderland	Dahlwitz-Hoppegarten	3.800 - 6.800
	Eggersdorf	3.700 - 5.500
	Neuenhagen	4.200 - 5.200
	Münchehofe	5.000
	Strausberg	4.000 - 4.800
Oberhavel	Birkenwerder	6.700
	Bergfelde	4.300 - 5.900
	Glienicke	5.100 - 6.100
	Hennigsdorf	3.400 - 6.300
	Velten	4.000 - 5.000
Oberspreewald-Lausitz	Lübbenau	3.200 - 3.700
Oder-Spree	Eisenhüttenstadt	3.800
	Fürstenwalde	2.400 - 3.600
	Schöneiche	3.600 - 5.500
	Storkow	4.500
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	3.500 - 5.000
	Wittstock	3.500 - 4.000
Potsdam-Mittelmark	Berkholz-Rehbrücke	6.100
	Fahrland	6.000
	Golm	5.800
	Kleinmachnow	5.200
Teltow-Fläming	Ludwigsfelde	4.800 - 9.400
	Mahlow	5.200 - 6.500
	Wünsdorf	3.400 - 4.000
Brandenburg Cottbus Frankfurt (Oder) Potsdam		2.500 - 4.200
		3.300 - 5.000
		3.800 - 4.700
		4.700 - 8.300

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Die in den vorgenannten Werten größtenteils nicht enthaltenen Kaufpreise für Garagen und Pkw-Stellflächen betragen:

- Garagen (meist Tiefgaragen) 15.000 - 25.000 DM
- Pkw-Stellplätze 3.000 - 7.500 DM

In den meisten Fällen konnte eine Abhängigkeit des Wohnflächenpreises von der Wohnungsgröße und der Lage der Wohnung innerhalb des Hauses nicht festgestellt werden. Innerhalb der einzelnen Objekte werden die Wohnungen zu konstanten Preisen pro Quadratmeter verkauft.

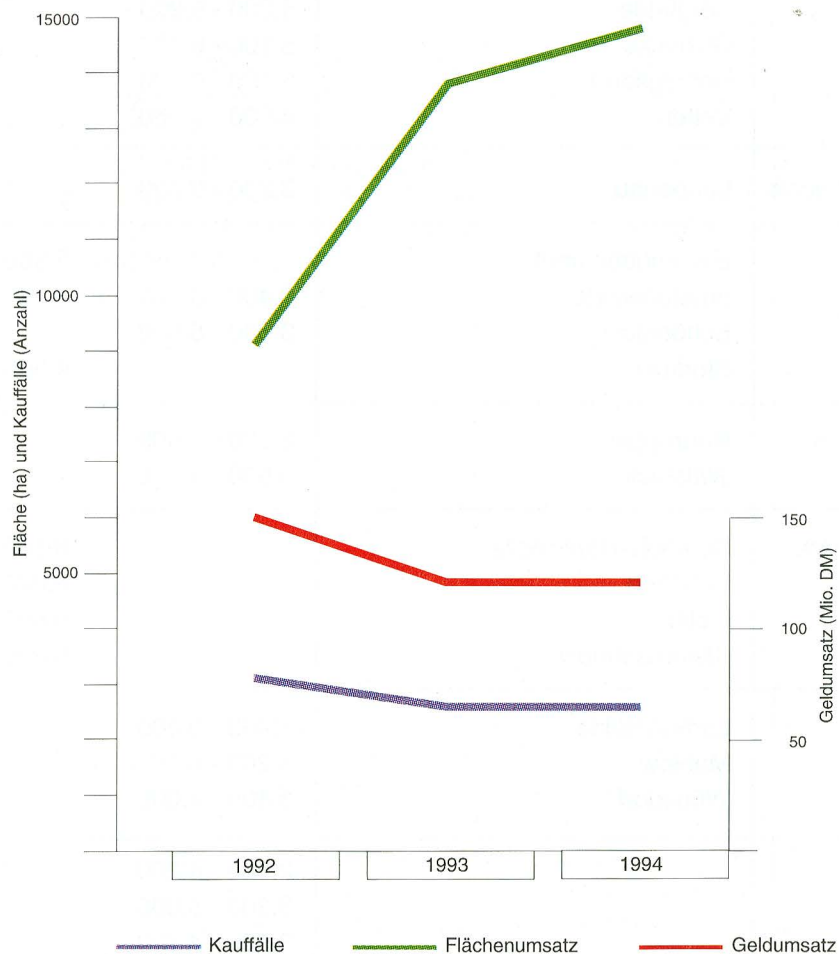
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (lf)** handelt es sich um Grundstücke, die z. Zt. land- und forstwirtschaftlich genutzt werden oder nutzbar sind und von denen anzunehmen ist, daß sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage oder den sonstigen Umständen in absehbarer Zeit nur diesen Zwecken dienen werden.

Für den Grundstücksteilmarkt „land- und forstwirtschaftliche Flächen“ sind wie im Vorjahr 2.600 Kauffälle registriert, von denen 2.300 Vorgänge in die Kaufpreissammlung aufgenommen sind.

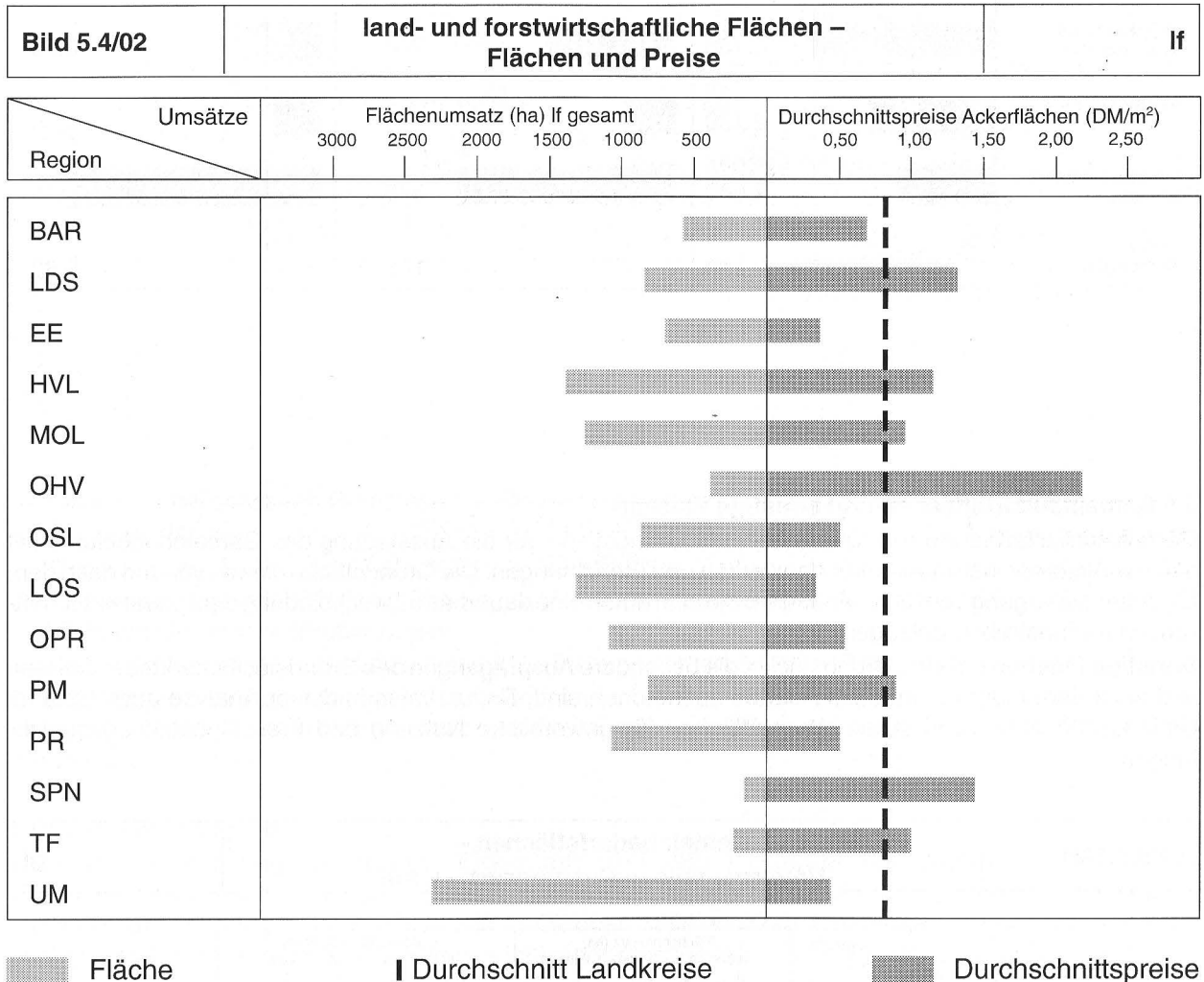
Die vergleichbare Entwicklung 1992 - 1994 zeigt Bild 5.4/01 mit dem Hinweis, daß 1992 zum Teil auch Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen mit in diesen Teilmarkt eingerechnet sind.

Bild 5.4/01	land- und forstwirtschaftliche Flächen – vergleichbare Gesamtumsätze 1992 - 1994	lf
-------------	--	----



Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Der für eine analytische Betrachtung aufgenommene Flächenumsatz von 13.000 Hektar ist naturgemäß im Land Brandenburg mit 49 % der höchste Anteil des gesamten Flächenumsatzes auf dem Grundstücksmarkt. Der Geldumsatz beträgt 115 Mio. DM. Die je Erwerbsvorgang umgesetzte Fläche beträgt durchschnittlich 6 Hektar und ist damit gegenüber 1993 um 0,7 Hektar gestiegen. Den differenzierten Flächenumsatz der Landkreise zeigt Bild 5.4/02.



Bezogen auf die jeweilige Fläche der Landkreise liegen die höchsten Umsatzanteile in

- Havelland mit 0,81 %
- Uckermark mit 0,76 %
- Oberspreewald-Lausitz mit 0,69 %

Die Ackerflächen haben mit 28 % den höchsten Umsatzanteil.

Im Landkreis Uckermark wurde mit 2.300 ha die größte Fläche absolut verkauft.

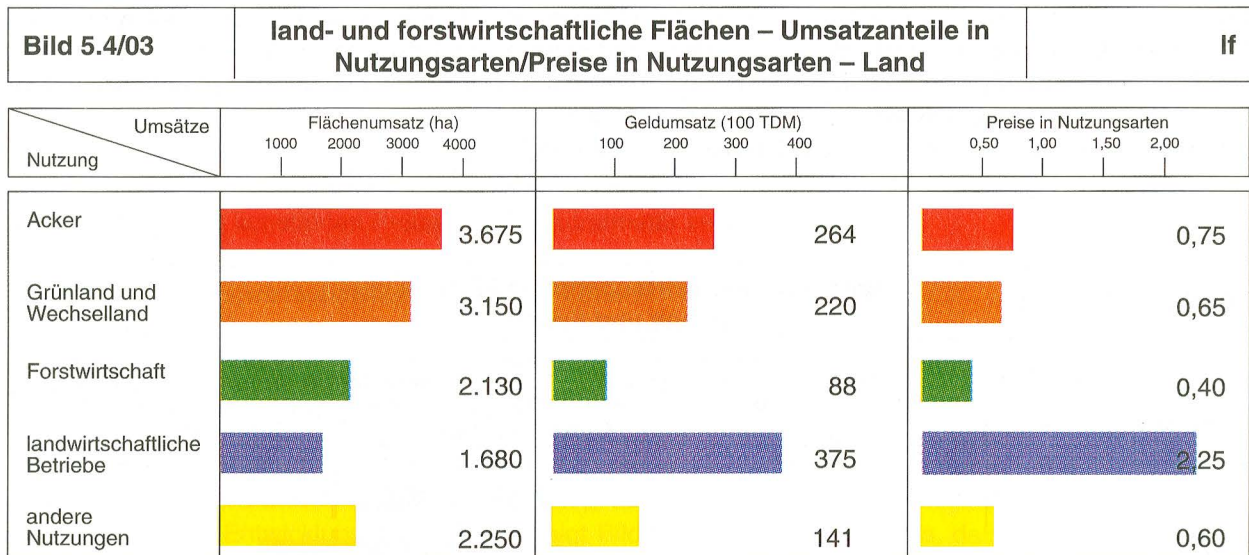
Bei der Gesamtbetrachtung wird deutlich, daß in den an Berlin und Cottbus grenzenden Landkreisen überdurchschnittliche Quadratmeterpreise für Ackerland erzielt werden (Bild 5.4./02), die ihren Ursprung in einer Entwicklungserwartung zum Bauerwartungsland haben können.

Eine durch Kauffalldaten gesicherte Abhängigkeit der Bodenpreise für Acker-, Grün- und Wechselland von der Bodenqualität konnte nicht festgestellt werden.

Der Verkauf forstwirtschaftlicher Flächen ist vergleichsweise zum Gesamtumsatz auf diesem Grundstücksteilmarkt mit 2.130 Hektar nicht besonders groß, hat aber in den Landkreisen Oder-Spree (715 ha) und Oberspreewald-Lausitz (695 ha) seine höchsten Anteile.

Die gesondert ausgewiesenen Umsätze für landwirtschaftliche Betriebe (Bild 5.4/03) gibt noch keine klare Aussage, da die Gebäudeanteile nicht immer eindeutig bestimmbar waren.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

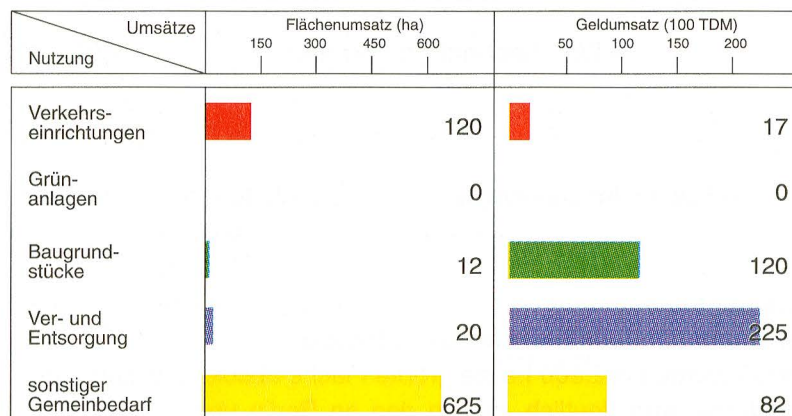


5.5 Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen

Gemeinbedarfsflächen (gf) sind unbebaute Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf. Sie sind durch eine dauerhafte Zweckbindung dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben entzogen.

Sonstige Flächen (sf) sind Grundstücke, die besondere Ausprägungen des Grundstücksmarktes aufweisen und nicht den anderen Grundstücksarten zuzuordnen sind. Dazu zählen in dieser Analyse auch Ödland/Umland und Abbauland sowie Wasserflächen für gewerbliche Nutzung und Freizeitgestaltungseinrichtungen.

Bild 5.5/01	Gemeinbedarfsflächen – Umsatzanteile in Nutzungsart – Land			gf
-------------	--	--	--	----



Dieser zusammengefaßte Grundstücksteilmarkt hat mit seinen Anteilen am gesamten Brandenburgischen Grundstücksmarkt keine besondere Bedeutung. (Bilder 3/03, 4.1/02-03, 4.2/02-03 und 4.3/02-03)

Die detaillierte Betrachtung der ca. 2.000 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 2.500 ha und einem Geldumsatz von 155 Mio. DM zeigt bei:

— Gemeinbedarfsflächen

Aus der Wertung der nicht ungewöhnlichen Vorgänge kann für Verkehrseinrichtungen 4 - 5 DM/m² als Bodenpreis abgeleitet werden.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 5.5/02 **Sonstige Flächen – Umsatzanteile in Nutzungsart – Land** **sf**

Nutzung	Umsätze				Flächenumsatz (ha)				Geldumsatz (100 TDM)					
	200	400	600	800	200	400	600	800	500	1000	1500	2000		
Abbauflächen					750					1.245				
private Grünanlagen					385					2.000				
Wasserflächen					395					235				
besondere Funktionen					240					775				
sonstige Nutzung					30					40				

Die Preise bei sonstigen Gemeinbedarfsflächen schwanken zwischen 2,50 und 11,00 DM/m².

— Sonstige Flächen

Einen hohen Anteil haben Abbauflächen, insbesondere in den Landkreisen Spree-Neiße (180 ha), Ostprignitz-Ruppin (160 ha) und Oberhavel (130 ha) mit Quadratmeterpreisen von 1,10 - 2,25 DM/m². Die höchsten Grundstückspreise zeigen

Havelland, Oberspreewald-Lausitz und Elbe-Elster zwischen 5,00 und 7,00 DM/m².

Bei Grünanlagen, Wasserflächen und besonderen anderen Funktionen haben die Quadratmeterpreise eine sehr große Streubreite und unterschiedliche Gewichtungen, so daß eine Aussage zu falschen Schlußfolgerungen führen könnte.

5.6 Getrenntes Eigentum

Unter der Bezeichnung „**Getrenntes Eigentum**“ sind 1994 landesweit die Kauffälle erfaßt, die eine Zusammenführung von Grund und Boden mit der Bebauung beinhalten, ohne besondere Betrachtung der Nutzung. Sie unterliegen nicht dem am 1. Oktober 1994 in Kraft getretenen Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz - SachenRÄndG) vom 21.9.1994.

Die Gutachterausschüsse registrierten für diesen spezifischen Teilmarkt fast 2.200 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 380 ha und einem Geldumsatz von 84 Mio. DM. Auf Grund der nur 1 %igen Anteile bei Fläche und Geld sind diese Vorgänge nicht aus den typischen Grundstücksteilmärkten (Nr. 5.1 - 5.5) eliminiert.

Die größten Umsätze liegen in den Landkreisen

- Spree-Neiße 383 Erwerbsvorgänge mit fast 30 ha Fläche und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 9,50 DM/m²
- Uckermark 319 Erwerbsvorgänge mit ca. 60 ha Fläche und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 7,50 DM/m²
- Oder-Spree 270 Erwerbsvorgänge mit über 60 ha Fläche und einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis von 28,00 DM/m²

Die im Umland Berlin registrierten Kauffälle weisen wie in anderen Teilmärkten auch hier grundsätzlich 10fach höhere Bodenpreise als im übrigen Land aus.

Eine unmittelbare Beziehung der Bodenpreise „Getrenntes Eigentum“ zum jeweiligen Bodenrichtwert oder auch eine Bewertung, die durch das Sachenrechtsänderungsgesetz jetzt vorgesehen ist, läßt sich nicht ableiten.

Läßt man alle eventuell vorhandenen Einflußfaktoren außer Betracht, liegen die Quadratmeterpreise (DM/m²)

- in den Landkreisen bei 3,70 (Elbe-Elster) bis 83,00 DM (Oberhavel)
- in den kreisfreien Städten bei 5,50 (Brandenburg) bis 100,00 DM (Potsdam)

6. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

6.1 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Seit dem Inkrafttreten der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993 (BGBl. I S. 1339) werden die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit Anfragen und Aufträgen zur Ermittlung des ortsüblichen Nutzungsentgeltes gem. § 7 NutzEV konfrontiert.

Um- und Abfragen der Geschäftsstellen bei den Gemeinden und evtl. Verpächtern zur Höhe der nach dem 2. Oktober 1990 frei vereinbarten Pachtzinsen führten nicht immer zu befriedigenden Ergebnissen.

Die dem Oberen Gutachterausschuß bisher vorliegenden Informationen über Nutzungsverträge, die nach dem 2. Oktober 1990 abgeschlossen wurden, zeigen ein sehr differenziertes und lückenhaftes Bild. Sie lassen vorerst folgende Schlußfolgerungen für Jahresentgelte zu:

- im Landesdurchschnitt zeichnet sich eine Entgeltspanne von 0,50 - 1,50 DM/m² ab, dabei steht der untere Wertebereich für unbebaute Grundstücke
- Ufergrundstücke in guten Lagen weisen Werte von 1,20 - 2,00 DM/m² auf
- im Umland Berlin ist die Streubreite je nach Lage und Verkehrsanbindung mit 2,50 - 7,50 DM/m² am größten
- frei vereinbarte Entgelte für Garagenstellplätze liegen zwischen 90 - 120 DM, darunter die höheren Werte in den Ober- und Mittelzentren

6.2 Ortsübliche Pachtzinsen nach § 5 BKleingG

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Änderung des Bundeskleingartengesetzes (BKleingÄndG) am 1. Mai 1994 sind die Anforderungen zur Erstattung von Gutachten über den ortsüblichen Pachtzins im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau stärker geworden.

Auch in diesem Bereich ist die Sammlung von Daten nach wie vor schwierig und das Erstellen von Gutachten meistens nur im Vergleichsverfahren möglich.

Die bisher gesammelten Daten ergeben folgende allgemeine Aussagen über ortsübliche Pachtzinsen im erwerbsmäßigen Obst- und Gemüseanbau pro Jahr:

- in den Landkreisen liegen die Pachtzinsen im Durchschnitt der Nutzungen in einer Spanne von 0,020 - 0,050 DM/m², darunter sind die niedrigeren Werte in den ländlichen Regionen, die mittleren Werte in der Nähe der Kreisstädte und kreisangehörigen Städte und die höheren Werte in dem Umland Berlin festgestellt.
- für die kreisfreien Städte werden Pachtzinsen in der Größe von 0,060 - 0,090 DM/m² ausgewiesen, wobei für die Stadt Potsdam keine Werte vorliegen.

6.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

6.3.1 Allgemeine Wertung

Nach § 12 der Gutachterausschußverordnung (GAV) haben die Gutachterausschüsse erforderliche Daten für die Wertermittlung abzuleiten und zu beschließen.

Auf Grund des noch unzureichend vorliegenden Datenmaterials und der erst jetzt möglichen Einführung der automatisiert geführten Kaufpreissammlung (AKS) liegen nur Ergebnisse vor, die mit dieser Veröffentlichung erste Anhaltspunkte liefern können.

Diese „erforderlichen Daten“ dienen allein der Wertermittlung und bedürfen einer sachkundigen Anwendung.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze (LZS)

— Landkreis Oberhavel

Ein- und Zweifamilienhäuser	2 - 3,5 %
Mehrfamilienhäuser	3 - 5 %
Mischbauten	
< 50 % Gewerbeanteil	4 - 5 %
> 50 % Gewerbeanteil	5 - 7 %
Gewerbebauten	5 - 8 %

— Landkreis Prignitz

a) ländliche Bereiche	
Ein- und Zweifamilienhäuser	2,9 %
b) städtische Bereiche	
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,1 %
Mehrfamilienhäuser	4,7 %

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Mischbauten (Wohn- und Geschäftshaus)	4,1 %
— Stadt Frankfurt (Oder)	
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,5 %
Mehrfamilienhäuser	5 %
Mischbauten	5,5 %
Büro-/Geschäftshäuser	5,75 %

Zu beachtende Grundsätze

- Unsichere nachhaltige Grundstücksnutzungen und -erträge lassen den Zinssatz steigen.
- Der Zinssatz wächst mit längerer Restnutzungsdauer.
- Ländliche Strukturen zeigen niedrigere Zinssätze als Städte und Ballungsgebiete.

6.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Diese Daten dienen der Anpassung ermittelter Sach- und Ertragswerte an den Verkehrswert. Dazu werden für gleichartige Objekte die Daten der Kaufpreissammlung (Kaufpreise) mit eigenständiger Wertermittlung verglichen.

Die 1994 durchgeführten Untersuchungen der Gutachterausschüsse lassen lediglich folgenden Trend erkennen:

- Kaufpreise von Ein- und Zweifamilienhäusern entsprechen im Mittel der Höhe des Sachwertes, dabei sind niedrige Sachwertbereiche zwischen 5 - 10 % anzuheben und höhere zwischen 10 - 20 % abzusenken. Ballungsgebiete zeigen grundsätzlich 10 % höhere Werte.
- Kaufpreise von Mehrfamilienhäusern zeigen z. Zt. einen durchschnittlich 10 % niedrigeren Wert als den Ertragswert.
- Kaufpreise von anderen Renditeobjekten (Geschäftshäuser, Mischbauten ...) liegen z. T. über den Ertragswerten.

6.3.4 Erbbauzinssätze

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Die ersten Ermittlungen aus der Kaufpreissammlung ergeben folgende Werte entsprechend ihrer Grundstücksnutzung:

— Landkreis Prignitz	
Einfamilienhäuser	4,0 %
Sonstige Bebauung (Krankenhäuser, Motel ...)	4,8 %
— Landkreis Barnim	
Ein- und Zweifamilienhäuser	4,0 - 4,5 %
Büro-/Verwaltungsgebäude	6,0 %
Hotelgebäude	6,5 %
— Landkreis Oberhavel	
Ein- und Zweifamilienhäuser	3,0 - 4,0 %
Gewerbebauten	6,0 %
— Stadt Frankfurt (Oder)	
Ein- und Zweifamilienhäuser	4,75 %
Gewerbebauten	6,0 %

7. Bodenrichtwerte

7.1 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, einen breiten Interessentenkreis über Grundstückswerte zu informieren. Der Bodenrichtwert ist der aus Kaufpreisen ermittelte durchschnittliche Bodenwert für bebaute und unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Er ist bezogen auf ein baureifes Grundstück (Bodenrichtwertgrundstück) und wird in DM je m² Bodenfläche angegeben.

Bei der Ermittlung ist grundsätzlich davon ausgegangen worden, daß in der Gemeinde bzw. in der Bodenrichtwertzone keine Erschließungsbeitragspflicht nach § 127 BauGB besteht.

Die Bodenrichtwerte werden dargestellt

- a) für lagetypische Grundstücke (Nr. 7.2) auf Bodenrichtwertkarten für Landkreise und kreisfreie Städte und
- b) als gebietstypische Werte in Übersichten (Nr. 7.3)

Bild 7/01	Bodenrichtwerte – Anteile (%) nach Wertbereichen								BRW
DM/m ²	< 10	25	26-50	51-75	76-100	101-150	151-200	>200	
Region									
Barnim	6	9	26	10	12	19	14	4	
Dahme-Spreewald	20	31	15	7	5	8	2	12	
Elbe-Elster	54	27	10	5	2	0	1	1	
Havelland	18	26	18	9	9	6	3	11	
Märkisch-Oderland	8	40	21	6	6	9	6	4	
Oberhavel	14	23	9	9	14	11	9	11	
Oberspreewald-Lausitz	19	39	26	8	5	1	1	1	
Oder-Spree	9	44	21	7	7	4	4	4	
Ostprignitz-Ruppin	23	51	13	8	4	0	1	0	
Potsdam-Mittelmark	15	26	27	8	5	4	3	12	
Prignitz	56	13	17	6	5	2	1	0	
Spree-Neiße	13	52	21	7	5	1	1	0	
Teltow-Fläming	9	37	20	8	10	6	5	5	
Uckermark	42	31	12	7	3	3	1	1	
Brandenburg	0	0	22	22	9	23	2	22	
Cottbus	1	4	11	28	15	20	4	17	
Frankfurt (Oder)	0	0	16	31	7	29	7	10	
Potsdam	0	0	0	0	0	2	0	98	

7.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Mit der weiteren Qualifizierung der Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung hat sich die Grundlage für die Ableitung von lagetypischen Bodenrichtwerten verbessert.

Die Gutachterausschüsse haben 1994 fast 3.200 Bodenrichtwerte beschlossen und in die Bodenrichtwertkarten aufgenommen.

Aus den Bodenrichtwerten lassen sich gegenüber 1993 folgende Markttendenzen ableiten:

- In den Randlagen der kreisfreien Städte (vorwiegend offene Bauweise mit GFZ 0,4) ist das Niveau um 10 - 20 % gestiegen und beträgt in Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) 60 DM/m² und in Cottbus 100 - 120 DM/m². In der Stadt Potsdam liegt, abhängig von der Lage, eine Spanne von 400 DM/m² (westliche und südliche Randlage) bis 700 DM/m² (nördliche und östliche Randlage) vor.

Die Mischgebiete in den Kernbereichen, zum Teil als Sanierungsgebiete beschlossen, weisen Spitzenwerte von

1.700 DM/m² in Potsdam

1.000 DM/m² in Brandenburg
800 DM/m² in Cottbus
650 DM/m² in Frankfurt (Oder)
aus.

- In der Mehrzahl der Landkreise haben sich die Bodenrichtwerte gegenüber 1993 und unabhängig vom vorhandenen Niveau um durchschnittlich 20 % erhöht.
Das Gefälle in den sog. Planungsräumen (siehe Abb.) vom Berliner Umland bis zur Landesgrenze beträgt weiterhin 15 : 1, teilweise sogar 20 : 1.
Die Kreisstädte und übrigen Mittelzentren sowie einige Ballungsgebiete heben sich im Preisniveau mit Werten von 80 - 150 DM/m² bei einer GFZ von 0,4 - 0,6 deutlich von den ländlichen Gebieten ab, in denen das Richtwertniveau eine Spanne von 8 - 20 DM/m² aufweist.
- Im Berliner Umland hat sich das Richtwertniveau im Durchschnitt gegenüber 1993 um 15 % erhöht, wobei die östlich angrenzenden Landkreise Barnim, Märkisch-Oderland und Oder-Spree in der Mehrzahl mit Werten zwischen 200 - 250 DM/m² eine Angleichung an die Wertverhältnisse im übrigen Umland nicht erkennen lassen.

Unabhängig von den punktuell auch höheren Wertsteigerungen z. B. in den Gemeinden Fahrland, Marwitz, Seefeld, Schöneiche und Rüdersdorf hat sich das Preisgefälle zu den angrenzenden Berliner Stadtbezirken nicht verändert (siehe Bild 7/02).

7.3 Gebietstypische 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 1994 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 kreisfreien Übersichten sind zu beachten:

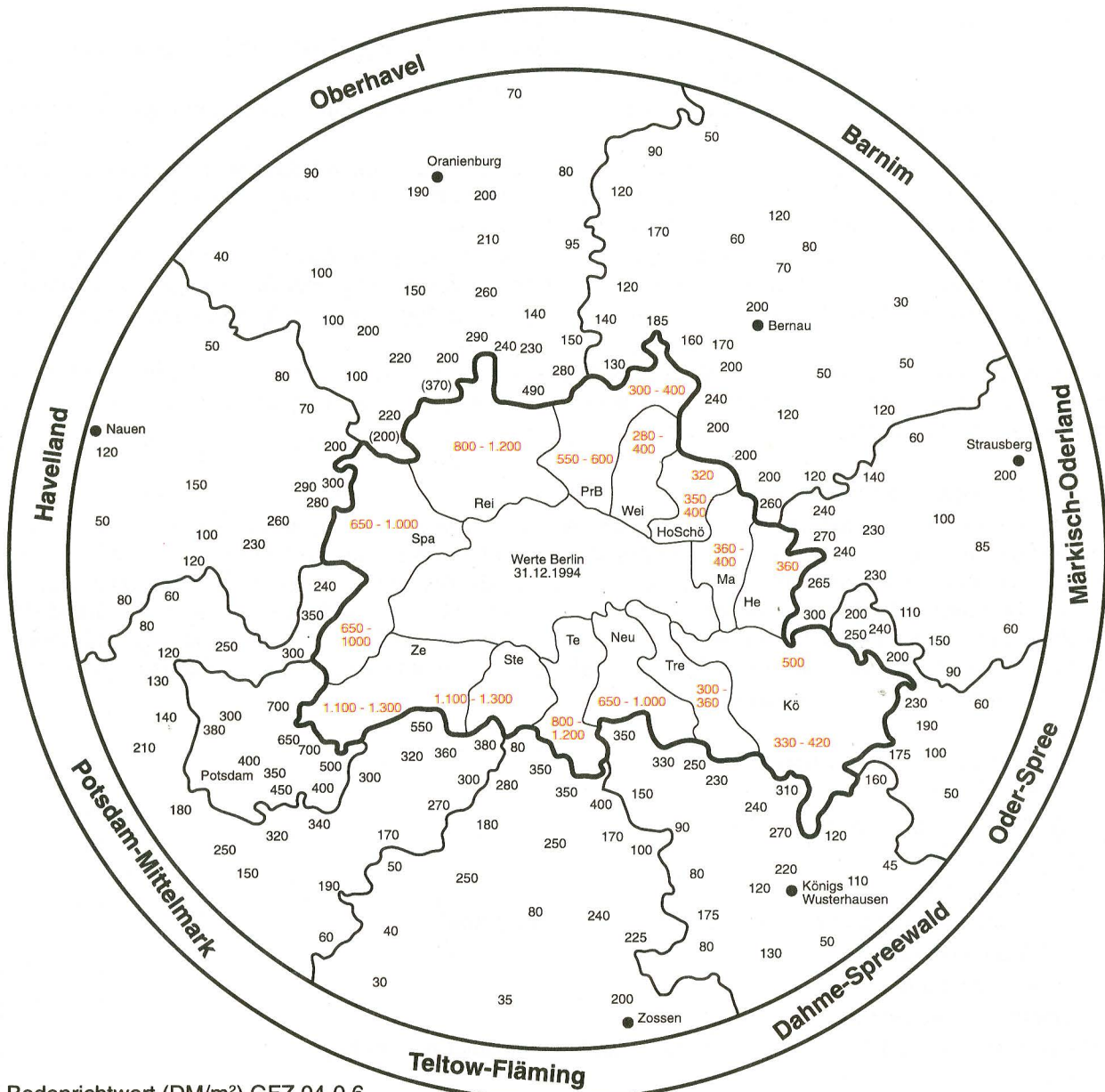
- Abkürzungen:
 - Gwb Geschößwohnungsbau
 - KS Kreisstadt
 - OZ Oberzentrum (kreisfreie Städte)
 - MZ Mittelzentrum
 - MZT Mittelzentrum in Arbeitsteilung
 - MZB Mittelzentrum im Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin
 - GZ Grundzentrum
 - KZ Kleinzentrum
- Erschließungszustand:
Die in Klammern dargestellten Werte sind erschließungsbeitragspflichtig.

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bild 7/02

Bodenrichtwerte – Vergleiche im Umland Berlin

BRW



Bodenrichtwert (DM/m²) GFZ 04-0,6

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Anhang	Übersichten über Bodenrichtwerte	BRW
---------------	---	------------

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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							
Altenhof			80				
Bernau	MZB						
Zentrum	-/Gwb	300/-	200/(150)	70/-			
Randlage	-/Gwb	180/-	150/(100)	60/-		(100)	
Biesenthal	GZ	120	80				
Blumberg			120				
Britz			55/35				
Eberswalde	KS, MZ						
Zentrum	-/Gwb	150/-	120/100				
Randlage		80	60	30		45	
Eiche			200				
Großschönebeck							
Ortslage			40				
Böhmerheide			60				
Finow							
Zentrum			80				
Randlage	-/Gwb	75/-	30/100			30	
Finowfurt							
Zentrum		80					
Randlage		65				(50)	
Joachimsthal	GZ		40				
Lichterfelde			50			45	
Lindenberg							
Ortslage			185				
Neulindenberg			150				
Neu Buch			200				
Melchow			50				
Oderberg	GZ		30				
Schönwalde			140				
Schönow		160	140				
Stolzenhagen b. Bernau			120				
Wandlitz	KZ	170		100			
Werneuchen	GZ	120	80				
Zepernick							
Zentrum		240	200				
Randlage			160				
Landkreis Dahme-Spreewald							
Alt Schadow		25					
Bestensee		130	110				
Goyatz		25	15				
Groß Köris			80				
Halbe	KZ		35				
Königs Wusterhausen	MZBT		220				
Luckau	GZ				30		
Lübben	KS, MZT		40			25	
Wolzig			60				
Zeuthen			270				

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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							
Bad Liebenwerda	MZT						
Zentrum		80	60				
Randlage			25	35		22	
Finsterwalde	MZ						
Zentrum		250	200	85		(8)	
Randlage		75	60	40			
Freileben			10				
Friedersdorf			8				
Göllnitz			8				
Gröden	KZ		15				
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum		80	65				
Randlage		45	20			20	
Hohenleipisch		20					
Marxdorf		8					
Mühlberg	GZ						
Zentrum			30				
Randlage			20				
Rückersdorf			15				
Schmerkendorf			12				
Sonnenwalde	KZ						
Zentrum		30	25				
Randlage			10			15	
Schönwalde	KZ						
Zentrum			35				
Randlage			25			(4)	
Züllsdorf			8				
Landkreis Havelland							
Bergerdamm/Hertefeld				10			
Damme			10				
Falkensee		300	260	140	200		
Friesack			60				
Nauen	MZB					150	
Zentrum	-/Gwb	-/250	-/220				
Randlage		180	120	70			
Rathenow	-/Gwb	100/250	75/-	50/-			
Rhinow	KZ	30					
Semlin		40					

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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 Märkisch Oderland								
Altfriedland			20					
Altlandsberg	KZ							
Zentrum			150					
Nord/Seeberg			140					
Bad Freienwalde	GZ							
Zentrum			130					
allg. Lage			80		80			
Randlage			45					
Buckow KZ								
Randlage			60					
Falkenberg			35					
Fredersdorf-Vogelsdorf			180			(110)		
Heckelberg	KZ		25					
Hennickendorf			85					
Hohenwutzen			30					
Kietz			15					
Lebus (Kirschallee)			(115)			30		
Ortslage			50					
Müncheberg	GZ		65					
Neuenhagen b. Berlin			230			(125)		
Neuhardenberg	GZ		20					
Neurüdnitz			10					
Podelzig			20					
Seelow	KS, GZ	100	45			(35)		
Strausberg	MZB							
Zentrum			415					
allg. Wohnlage			215					
Vorstadt			200					
Wesendahl			30					
neue Wohnsiedlung			(175)					
Wriezen	GZ							
Zentrum			110					
allg. Lage			80					
Randlage			40			20		
Landkreis Oberhavel								
Beetz-Sommerfeld			180	90	35			
Glienicke			520	460				
Gransee	-/Gwb	GZ	95/-	60/65	30/-	25	20	15
Grüneberg	-/Gwb			20/-	-/20	15	10	
Hennigsdorfs	-/Gwb	GZ		220/220		80	50	20
Himmelpfort			100	50	30			
Hohen Neuendorf			290	240	210			
Kraatz/Buberow			20	15	10			
Liebenwalde	-/Gwb	KZ		55/80			25	
Oranienburg	-/Gwb	KS, MZB	230/370	160/190	100/-	100	50	
Velten	-/Gwb	GZ	150/170	90/-		150	60	
Zehdenick	-/Gwb	GZ	85/-	65/40	25/-	25	20	15

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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							
Altdöbern	GZ	(20)	25				
Calau	GZ	70	45	30	33		
Großräschen	GZ	35	25	20			
Lauchhammer	MZ		30			30	
Lehde			30				
Lübbenau	MZT	80	70				
Meuro			30				
Ortrand	GZ		20				
Ruhland	GZ		25				
Schwarzheide	GZ		40		40		
Senftenberg	KS, MZ		45			30	
Vetschau		50	40	25		20	
Landkreis Oder-Spree							
Ahrendorf			15				
Arendorf			15				
Bad Saarow	GZ						
Zentrum			350				
Ost			250				
West			280				
Beeskow	KS, MZ						
Zentrum		60	45		20		
Randlage		15	10				
Brieskow-Finkenheerd		105	65	35			
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum				90			
Randlage		80	40	25		25	
Erkner	GZ	250	200	170			
Fürstenwalde	MZB						
Zentrum		400	200	140		30	
Nord		120	100		100		
Süd		120			35		
Fünfeichen		90	40				
Gosen			175				
Groß-Rietz			25				
Hangelsberg		90	60				
Jacobsdorf			17				
Müllrose	GZ	70	50				
Neuzelle	KZ		40				
Rauen			65				
Schöneiche		270	240	200			
Spreenhagen			50				
Storkow	GZ						
Randlage		90	80	60	30		
Wiesenu			40				
Woltersdorf		220	190	180			
Ziltendorf			20				

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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							
Bantikow		80	20				
Dechtow			10				
Dreetz			20				
Fehrbellin	GZ	55	35				
Freyenstein			20				
Gadow			10				
Heiligengrabe			27				
Kantow			10				
Kleinzerlang			19				
Kyritz	GZ	80	60	40			
Maulbeerwalde			8				
Neustadt	GZ	40	35	25			
Neuruppin	KS, MZ	200	90	40			
Rägelin			14				
Rheinsberg	GZ	75					
Sieversdorf			18				
Wittstock	MZ	85	70	50			
Wusterhausen		60	40				
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Beelitz	GZ		90				
Belzig	KS, MZ						
Zentrum	-/Gwb	-140					
Randlage		80	50	30		30	
Brielow			80			60	
Brück	GZ		50			45	
Görzke			15				
Gölsdorf			90			40	
Groß-Kreutz	KZ		70			30	
Kleinmachnow		600	550	500			
Niemegk	GZ		45				
Rietz			30			50	
Stahnsdorf		320	210				
Teltow	GZ		380	240			
Werder	GZ		210				
Wiesenburg			35			25	
Wilhelmshorst			320				

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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 Prignitz							
Bad Wilsnack	GZ		20		50		
Breese		30					
Gerdshagen			8				
Glöwen			10				
Karstädt	GZ	25			20		
Kleinow		10					
Meyenburg	GZ	25	15				
Perleberg	KS, MZT	90	50	30		25	
Pritzwalk	GZ	60	40	30		20	
Putlitz	GZ	28					
Weisen		40					
Wittenberge	MZT	80	40		70	25	15
Landkreis Spree-Neiße							
Burg	GZ	90	35	25			
Döbern	GZ	55	30	25			
Drebkau	GZ		25	15			15
Forst	KZ, MZ	180	110	40			(12)
Gallinchen		80	30		55		
Guben	MZ	90	55	(25)	60	25	
Jänschwalde	KZ	20					
Kolkwitz	KZ	55	35	10	35		
Peitz	GZ		50	25		(15)	
Schwarze Pumpe	KZ		35	16		25	
Schenkendöbern		25				12	
Simmersdorf		18					
Spremberg	MZ	120	60	20	30	25	(12)
Welzow	GZ			35		20	

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Landkreise –

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								
Baruth	KZ		35					
Blankensee			30					
Blankenfelde			250					
Blönsdorf			20					
Dahme - Randlage			25					
Dobbrikow			50					
Herbersdorf			10					
Hohenseefeld			15			(5)		
Jüterbog	MZT							
Zentrum			165					
Randlage			50					
Klein Schulzendorf		20						
Luckenwalde	KS, MTZ							
Zentrum		330	170					
Randlage		80	70		40			
Ludwigsfelde	MZB	300	250			50		
Oehna		12						
Petkus		18			15			
Rangsdorf		240						
Schönhagen		15			15			
Sperenberg		45						
Trebbin	GZ							
Zentrum		120	80					
Randlage		40	30			(20)		
Wünsdorf		50						
Zossen	GZ	180	140					
Landkreis Uckermark								
Angermünde	-/Gwb	GZ	-/100	50/60			35	
Baumgarten				20				
Brüssow	-/Gwb	KZ	-/20					
Gartz	-/Gwb	KZ	-/25	-/10				
Gerswalde		KZ		20				
Gramzow		KZ		20				
Greifenberg	-/Gwb	KZ		-/15				
Jagow				5				
Passow		KZ		12				
Prenzlau	-/Gwb	KS, MZ	110/120	60/65				
Retzow			10	40				
Röddelin				25				
Tantow				9				
Templin	-/Gwb	MZ	70/120	50/60			20	
Thomsdorf				12				
Vierraden	-/Gwb			20/40			15	
Warnitz				25				
Wichmannsdorf				10				
Schwedt	-/Gwb	MZ	65/250	50/150	-/90	60	30	15

Grundstücksmarktbericht 1994 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1994 – Kreisfreie Städte –

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	
Brandenburg an der Havel		Oberzentrum 450 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb		-/1000	-/300	-/150			
nördl. Silokanal	-/Gwb			120/120	70/-		65	
südl. Silokanal	-/Gwb		300/-	120/150	50/70		50	
Kirchmöser	-/Gwb			50/60			30	
Cottbus (Bodenleitwerte)		Oberzentrum 860 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb		-/800	-/670	-/350	500	400	200
Randlage			220	150	100	65	45	18
Frankfurt (Oder)		Oberzentrum 575 EW/km ²						
Zentrum	-/Gwb		110/200	80/140	60/100	70	50	30
dörfliche Vororte			70	50	30			
Potsdam		Landeshauptstadt Oberzentrum 1280 EW/km ²						
Stadtlage Potsdam	-/Gwb		900/1700	750/1250*	-/900*			
Stadtlage Babelsberg	-/Gwb		550/900	440/450	360/-	500/1000 ¹	350/400 ¹	120/300 ¹
Randlagen			410	330	280			

* Geschäftsgrundstücke und gemischte Bauflächen
350/400¹ untere und obere Werte

Bild 2/01	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen	GAA
------------------	---	------------

Nr.	Gutachterausschuß - Landkreis/Stadt	Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Poratzstraße 16225 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald Nebenstelle	Hauptstraße 51 15907 Lübben Bahnhofstraße 6 15711 Königs Wusterhausen	(03546) 8369 (03375) 3457	(03546) 8325 (03375) 3093
3.	Elbe-Elster	Uebigauer Str. 1a 04916 Herzberg	(03535) 5005	(03535) 6089
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(03321) 417313	(03321) 417444
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstr. 14 15344 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 314152
6.	Oberhavel Nebenstelle	Lehnitzstr. 30 16515 Oranienburg Schinkelplatz 7 16775 Gransee	(03301) 802228 (03306) 2298	(03301) 802230 (03306) 21762
7.	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890209	(03541) 890109
8.	Oder-Spree	Tunnelstraße 9 a 15890 Eisenhüttenstadt	(03364) 62034	(03364) 64061
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Str. 21 16866 Kyritz	(033971) 72306	(033971) 61680
10.	Potsdam-Mittelmark	Am Neuen Markt 1 14467 Potsdam	(0331) 42071	(0331) 293075
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum Südeck/H. 2 Hermann-Löns-Str. 32 03050 Cottbus	(0355) 4768376	(0355) 4768111
13.	Teltow-Fläming	Puschkinstr. 18 14943 Luckenwalde	(03371) 620018	(03371) 611381
14.	Uckermark Nebenstelle	Dammweg 11 16303 Schwedt Richard-Steinweg-Str. 449 17291 Prenzlau	(03332) 441815 (03984) 4945/46	(03332) 441850 (03984) 4945
15.	Brandenburg an der Havel	Klingenbergstr. 3 14770 Brandenburg a. d. Havel	(03381) 302956 (03381) 303202	(03381) 304837
16.	Cottbus	Karl-Marx-Str. 67 03046 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
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) Ringstraße 1010 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5463021	(0335) 5463543
	LVerMA Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann-Str. 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 3772935	(0335) 3773256