

„Wer in der Mark reisen will, der muß zunächst Liebe zu Land und Leuten mitbringen, mindestens keine Voreingenommenheit. Er muß den guten Willen haben, das Gute gut zu finden, anstatt es durch kritische Vergleiche totzumachen.“

Theodor Fontane

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Dietrich 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 1996

Verlag:



GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH
Eichborndamm 141-165 • 13403 Berlin
Telefon (030) 41 47 69 - 11 • Telefax (030) 411 30 25

Satz: GRUNDEIGENTUM-VERLAG GMBH

Druck: Druckerei B + F GmbH, 10963 Berlin (Kreuzberg)
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 Dienstleistungsangebote 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	8
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991 - 1995	13
4. Grundstücksverkehr 1995 im Überblick	17
4.1 Kauffälle	17
4.2 Flächenumsatz	19
4.3 Geldumsatz	20
4.4 Umsätze in ausgewählten Gebieten	20
4.4.1 Oberzentren und Mittelzentren	22
4.4.2 Engerer Verflechtungsraum	23
4.4.3 Äußerer Entwicklungsraum	24
5. Grundstücksteilmärkte	25
5.1 Unbebaute Bauflächen	25
5.1.1 Gesamtwertung	25
5.1.2 Wohnbaugrundstücke	26
5.1.3 Gewerbegrundstücke	28
5.2 Bebaute Grundstücke	30
5.2.1 Gesamtwertung	30
5.2.2 Ein- und Zweifamilienhäuser	31
5.2.3 Wochenendhäuser	32
5.2.4 Übrige Bebauung	34
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	35
5.3.1 Gesamtumsätze	35
5.3.2 Preisniveau und -entwicklung zu 1994	35
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	37
5.5 Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen	38
5.6 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	41
6. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse	42
6.1 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV	42
6.2 Ortsübliche Pachtzinsen nach § 5 BKleingG	42
6.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	42
6.3.1 Allgemeine Wertung	42
6.3.2 Liegenschaftszinssätze (LZS)	42
6.3.3 Marktanpassungsfaktoren	43
6.3.4 Erbbauzinssätze	43
7. Bodenrichtwerte	44
7.1 Gesetzlicher Auftrag	44
7.2 Bodenrichtwerte für Bauland	44
7.3 Übersicht über Bodenrichtwerte	45
Ergänzung Übersichten über Bodenrichtwerte	47

Tabellen und Abbildungen

Seite

Gutachterausschüsse

Bild 1/01	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen	U 3
Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse	8

Land Brandenburg

Bild 2/01	Flächennutzung	8
Bild 2/02	Verwaltungsgliederung	9
Bild 2/03	Grundzüge der Landesentwicklung	10
Bild 2/04	Verkehrshauptnetz	11
Bild 2/05	Statistische Grunddaten	12

Entwicklung 1991 - 1995

Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau/Land	13
Bild 3/02	Grundstücksteilmärkte im Vergleich/Land	14
Bild 3/03	Marktteilnehmer/Land	15
Bild 3/04	Veränderung der Umsätze Wohnen und Gewerbe/Land	16
Bild 3/05	Bodenpreise unbebauter Bauflächen/Land	16

Überblick

Bild 4.1/01	Kauffälle gesamt und je EW/Regionen	17
Bild 4.1/02	Kauffälle nach Grundstücksarten/Land	18
Bild 4.1/03	Kauffälle nach Grundstücksarten/Landesräume	18
Bild 4.1/04	Marktteilnehmer nach Grundstücksarten	18
Bild 4.2/01	Flächenumsatz gesamt und Anteil/Regionen	19
Bild 4.2/02	Flächenumsatz nach Grundstücksarten/Land	20
Bild 4.2/03	Flächenumsatz nach Grundstücksarten/Landesräume	20
Bild 4.3/01	Geldumsatz gesamt und je EW/Regionen	21
Bild 4.3/02	Geldumsatz nach Grundstücksarten/Land	21
Bild 4.3/03	Geldumsatz nach Grundstücksarten/Landesräume	22
Bild 4.3/04	Immobilienumsatz je EW/Land und Landesräume	22
Bild 4.4/01	Umsatzanteile/ausgewählte Regionen	23
Bild 4.4/02	Kauffälle Wohnimmobilien/ausgewählte Regionen	24

Grundstücksteilmärkte

Unbebaute Bauflächen

Bild 5.1/01	Umsatzentwicklung 1991 - 1995/Land	25
Bild 5.1/02	Gesamtumsätze/Regionen	26
Bild 5.1/03	Umsatzintensität baureifes Land/Regionen	27
Bild 5.1/04	Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht/Land	28
Bild 5.1/05	Bodenpreise nach Nutzungsabsicht/Land	28
Bild 5.1/06	Gesamtumsätze individueller Wohnungsbau/Regionen	29
Bild 5.1/07	Bodenpreise für baureifes Wohnbauland/Regionen	29
Bild 5.1/08	Bodenpreise für Wohn- und Gewerbebauland/Regionen	30

Bebaute Grundstücke

Bild 5.2/01	Umsatzentwicklung 1991 - 1995/Land	31
Bild 5.2/02	Gesamtumsätze/Regionen	32
Bild 5.2/03	Gesamtumsätze nach vorhandener Nutzung/Land	32
Bild 5.2/04	Umsätze und Kaufpreise EFH/ZFH/Regionen	33
Bild 5.2/05	Kaufpreise EFH/ZFH/ausgewählte Regionen	33
Bild 5.2/06	Wohnflächen und Preise nach Baualtersklassen/Räume	34

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Wohnungs- und Teileigentum

Bild 5.3/01	Gesamtumsätze/Regionen	35
Bild 5.3/02	Flächen und Preise/Erstverkauf/ausgewählte Regionen	36
Bild 5.3/03	Wohnflächenpreise/ausgewählte Standorte	36
Bild 5.3/04	Durchschnittliche Wohnflächenpreise/Regionen	38

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bild 5.4/01	Umsatzentwicklung 1992 - 1995/Land	39
Bild 5.4/02	Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung/Land	40
Bild 5.4/03	Flächenumsatz und Ackerpreise/Regionen	40

Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen

Bild 5.5/01	Gesamtumsatz (gf) nach Nutzung/Land	40
Bild 5.5/02	Gesamtumsatz (sf) nach Nutzung/Land	41

Bodenrichtwerte

Bild 7/01	Anteile der Wertbereiche/Regionen	44
Bild 7/02	BRW/allgem. Wohngebiete und Wohnparks	45
Bild 7/03	BRW/Vergleiche an der Grenze zu Berlin	46

Ergänzung

Übersichten über Bodenrichtwerte nach Landkreisen und kreisfreien Städten	48
---	----

Vorwiegend verwendete Abkürzungen

AKS	Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
Anz	Anzahl
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
bb	bebaute Grundstücke
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
ei	Wohnungseigentum
Entw	Entwicklung
EUPV	einigungsbedingt ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
EW	Einwohner
GAA	Gutachterausschuß
GAGebO	Gutachterausschuß - Gebührenordnung
GAV	Gutachterausschußverordnung
gf	Gemeinbedarfsflächen
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
Gwb	Geschoßwohnungsbau
GZ	Grundzentrum
KAG	Kommunalabgabengesetz
KF	Kauffall
KPS	Kaufpreissammlung
KS	Kreisstadt
KZ	Kleinzentrum
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg
If	land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
LK	Landkreis
LwAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
MFH	Mehrfamilienhaus
MZ	Mittelzentrum
MZB	Mittelzentrum im eVR
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OZ	Oberzentrum
RdErl	Runderlaß
RH	Reihenhaus
SachenRÄndG	Sachenrechtsänderungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
sf	sonstige Flächen
SK	kreisfreie Stadt
TLG	Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH
ub	unbebaute Bauflächen
Überbl.	Überblick
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche
WH	Wochenendhaus
WP	Wohnpark
ZFH	Zweifamilienhaus

Vorbemerkungen

Der vorliegende Bericht gibt einen Überblick über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg. Er faßt die Analysen der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten zusammen, vergleicht verschiedene Landesteile und dokumentiert die zeitliche Entwicklung. Im Bedarfsfall ist es zweckmäßig, die Berichte der örtlichen Gutachterausschüsse einzusehen und daraus ergänzende Informationen über die Marktgepflogenheiten der einzelnen Regionen zu entnehmen. Die Anschriften der brandenburgischen Gutachterausschüsse sind auf dem hinteren Innenblatt dieses Berichtes aufgeführt.

Die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses besteht darin, für ihren Zuständigkeitsbereich den Grundstücksmarkt für Marktteilnehmer, Politik, Wirtschaft und Verwaltung sowie andere Interessenten transparent zu machen. Neben den jährlich zu ermittelnden und zu veröffentlichenden Bodenrichtwerten wird diese Transparenz u. a. in Form von Grundstücksmarktberichten der Öffentlichkeit dargelegt. Grundlage dieser Analysen sind die Kaufverträge für das zurückliegende Geschäftsjahr. Folgerichtig enthalten die Berichte keine Prognosen für zukünftige Marktentwicklungen. Die Pflicht zur Unabhängigkeit und Neutralität verbieten den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuß Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen.

Die seit 1990/1991 geführten Kaufpreissammlungen haben sich auch im Land Brandenburg zu einem unverzichtbaren Basisinformationssystem für den Grundstücksmarkt und die Grundstückswertermittlung entwickelt. Das Datenverarbeitungssystem „Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung (AKS)“, das 1994/1995 landesweit installiert werden konnte, unterstützt diese Aufgabe und hat sich insbesondere bei den Auskünften über Kaufpreise als wirtschaftlich und sachgerecht erwiesen. Keine andere private oder öffentliche Datensammlung kann vollständiger über das Marktgeschehen Auskunft geben.

Verträge über Grundstücksgeschäfte erreichen die Gutachterausschüsse insbesondere zum Jahreswechsel mit erheblichem zeitlichen Verzug. Deshalb können die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse die Auswertetätigkeit für das Vorjahr erst zum 15. März des Folgejahres beenden. Erst von diesem Zeitpunkt an sind sichere Marktaussagen über das Vorjahr möglich. Sehr frühe Marktaussagen anderer Stellen können höchstens als Hochrechnung verstanden werden und sind nur bedingt aussagefähig.

Der Grundstücksmarktbericht 1995 für das Land Brandenburg wurde von der Geschäftsstelle vorgelegt und vom Oberen Gutachterausschuß in seiner Sitzung am 29. April 1996 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.

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 Art. 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23.11.1994 (veröffentlicht im BGBl. Teil I Seite 3486)
- 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 GebOBbg) 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 Städten sind selbständige, unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Landesvermessungsamt Brandenburg nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft 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 erforderlichen 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 (§ 5 BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 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 der Jahresberichte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung und über Bodenrichtwerte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Für den Bereich des Landes Brandenburg ist ein Oberer Gutachterausschuß gebildet.

Der Vorsitzende und die Mitglieder sind durch das Ministerium des Innern bestellt. Ihm steht eine Geschäftsstelle zur Seite. Die Aufgaben sind:

- 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.
- Beratung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg

Der Obere Gutachterausschuß hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses 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 Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

1.3 Dienstleistungsangebote 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 örtlichen Gutachterausschüsse ermitteln zum 31. Dezember jedes Jahres Bodenrichtwerte für baureifes Land. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Sie haben keine bindende Wirkung und werden nicht begründet.

Die Bodenrichtwerte werden in Bodenrichtwertkarten eingetragen. Dafür bilden die amtlichen topographischen Kartenwerke in den Maßstäben 1 : 100 000 bzw. 1 : 25 000 die Grundlage.

Die Herstellung obliegt dem Landesvermessungsamt Brandenburg.

Die Bodenrichtwertkarten können als Einzelblatt bei der jeweiligen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gegen eine Gebühr von 30,00 DM (zzgl. Versandkosten bei Zustellung) erworben werden. Die Gesamtausgabe für das Land Brandenburg (18 Bodenrichtwertkarten) ist nur beim Kartenvertrieb des Landesvermessungsamtes Brandenburg, Dienstort Frankfurt (Oder), zu beziehen. Die entsprechenden Anschriften sind auf dem hinteren Innendeckblatt dieses Berichtes aufgeführt.

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 nicht gegeben.

1.3.4 Gutachten

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag Gutachten gem. Nr. 1.2.

Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare 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 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 Kaufpreissammlung erstellt 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.

1.4 Tätigkeiten der Gutachterausschüsse im Berichtsjahr

Durch die Öffentlichkeitsarbeit der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses in den vergangenen Jahren konnte der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg transparent gemacht werden. Mit dieser Arbeit wuchsen die Informationswünsche aus Verwaltung, Wirtschaft und privaten Kreisen. Das ist ein deutliches Zeichen, daß die bisherigen Informationen angenommen wurden. Die Marktberichte 1995 wollen 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.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse	GAA
------------------	--	------------

Aktivitäten	1995	1994
Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen	650	570
Auskünfte zu den Bodenrichtwerten u. sonst. Auskünfte	36.500	35.100
Abgegebene Bodenrichtwertkarten	6.585	15.600 ¹⁾
davon örtlich	5.350	8.600
davon zentral	1.235	7.000
Abgegebene Grundstücksmarktberichte	3.500	2.200
davon örtlich	1.650	1.500
davon zentral	1.850	700
Kauffälle - Eingang	46.150	41.670
Kauffälle - in KPS aufgenommen	42.150	35.490
Erstattete Wertgutachten	561	327
davon nach § 5 BKleingG	28	11
davon nach § 7 NutzEV	105	6

1) vor Kreisneugliederung Herstellung von 42 verschiedenen Bodenrichtkarten

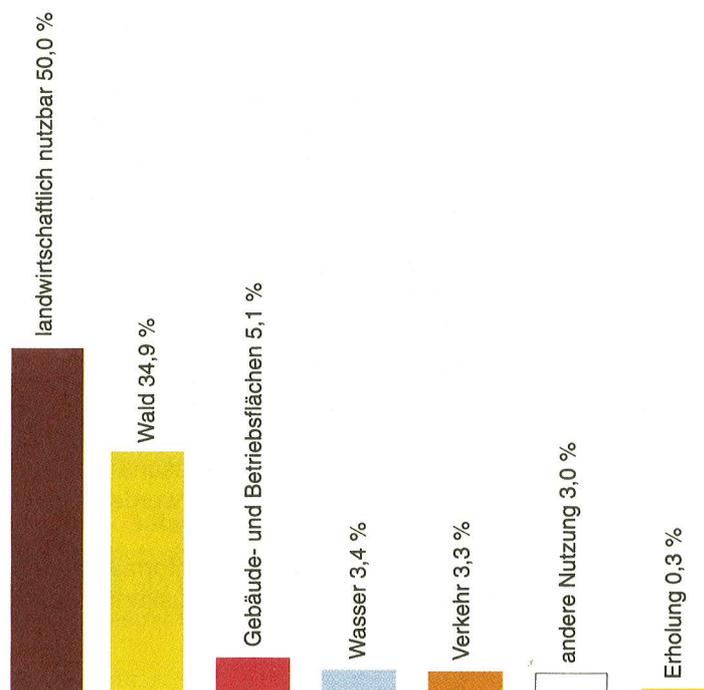
2. Land Brandenburg im Überblick

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

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

Als Teil des norddeutschen Tieflandes umfaßt Brandenburg Wälder, Seen, Wiesen- und Ackerflächen und von Heide geprägte Landschaften.

Bild 2/01	Flächennutzung	Land
------------------	-----------------------	-------------



Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten Gebiete weisen eine selten gewordene Artenvielfalt in Fauna und Flora auf. Für die landschaftliche Schönheit Brandenburgs stehen beispielhaft die Schorfheide, die Märkische Schweiz, der Spreewald und das Havelland.

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte und umfaßt 1.697 Gemeinden. In 1.100 Gemeinden leben jeweils weniger als 500 Einwohner.

Bild 2/02	Verwaltungsgliederung	Land
------------------	------------------------------	-------------



Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro-Entwurf vom 4.4.1995) sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und -potentiale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten äußeren Entwicklungsraum Brandenburg geschaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes ermöglicht werden.

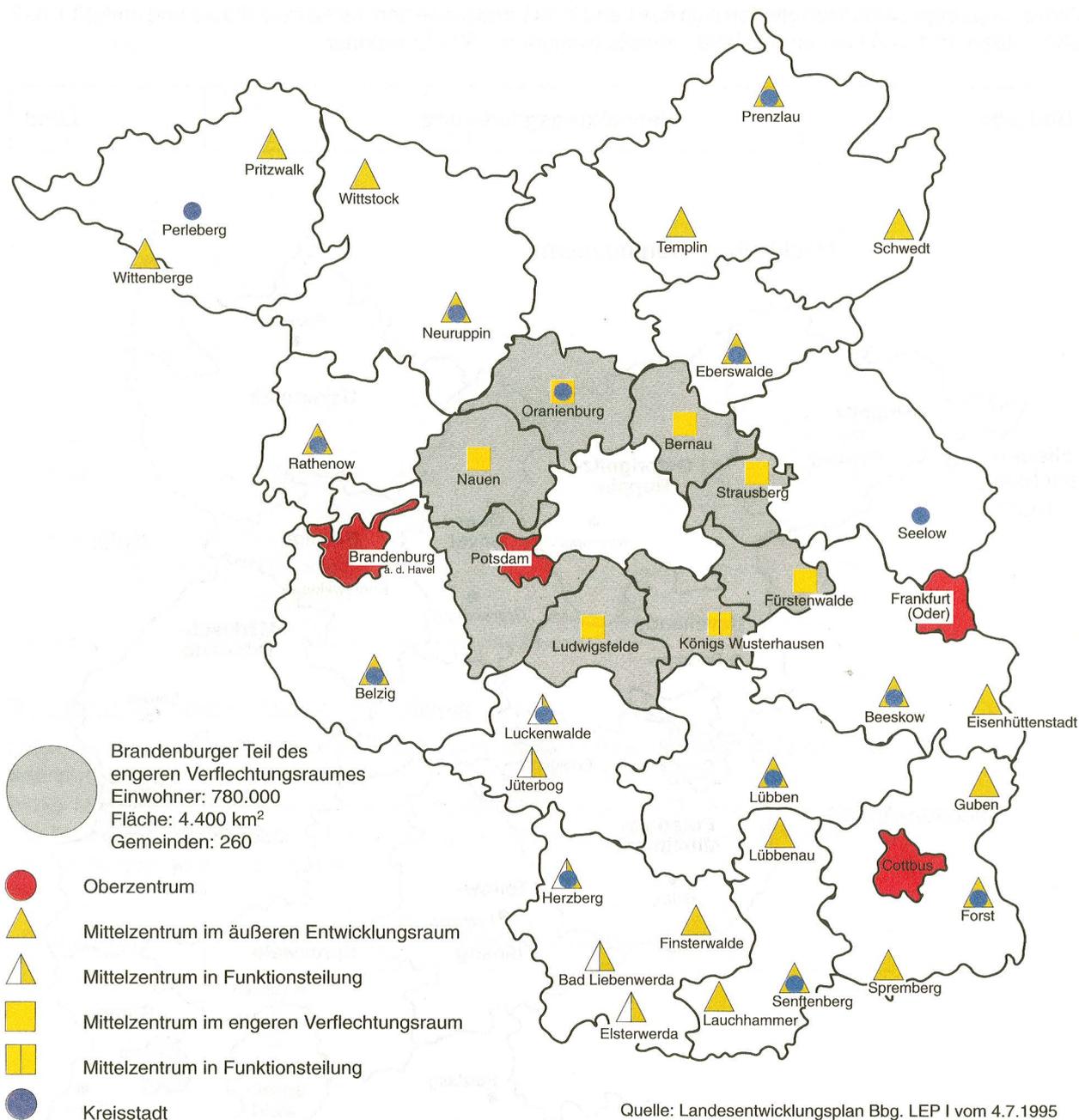
Neben der Gliederung des Gesamtgebietes in die Teilräume

1. Engerer Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (eVR)
2. Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg (äER)

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 2/03	Grundzüge der Landesentwicklung	Land
-----------	---------------------------------	------



Den Handlungsrahmen dafür bildet der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I vom 4. Juli 1995 (GVBl. Teil II S. 474) als Bestandteil des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration.

Entsprechend Artikel 1 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 werden die Länder Brandenburg und Berlin zukünftig eine gemeinsame Raumordnung und Landesplanung betreiben. Das im Entwurf vom 4. April 1995 vorgelegte gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro) definiert die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

1. Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (eVR) gebildet aus Berlin und dem Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes.
 - Berlin übt eine Metropolfunktion aus.
 - Der Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes hat vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin zu erfüllen. Zugleich hat er aber auch Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg wahrzunehmen. Hier sind die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotentiale so zu organisieren, daß Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumver-

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

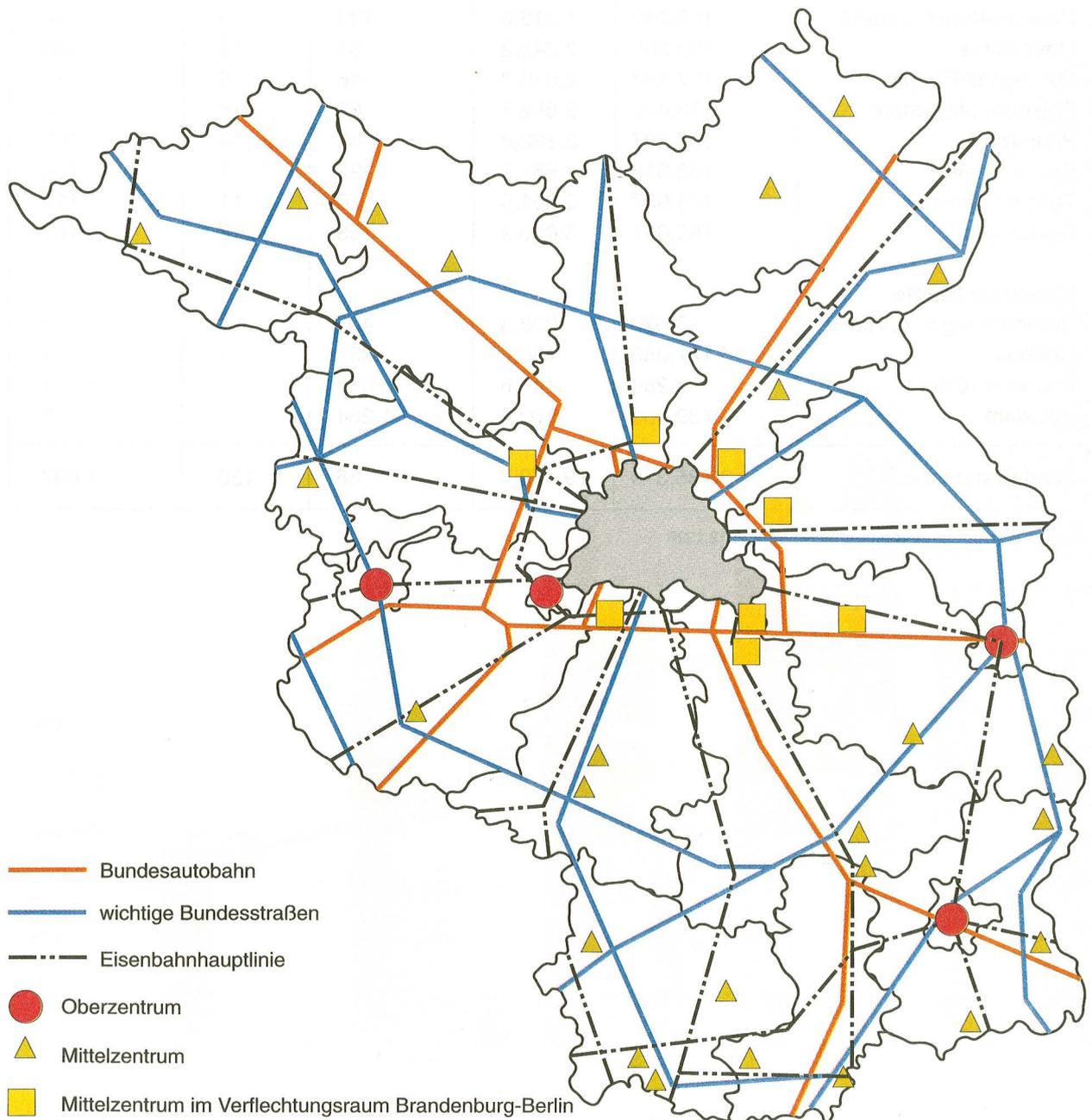
trägliche Standorte konzentriert wird. Potsdam ist in seiner Funktion als Landeshauptstadt zu entwickeln und zu stärken.

2. Äußerer Entwicklungsraum (äER)

Der äußere Entwicklungsraum ist so zu entwickeln, daß sowohl seine Entwicklungspotentiale und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Potentiale erhalten und verbessert werden.

Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines Sterns von Verkehrsverbindungen. Dieses Netz bietet dem Land Brandenburg eine sichere Basis für die weitere Entwicklung. Ein umfangreiches Investitionsprogramm gewährleistet die Anpassung der Infrastruktur an das Niveau der alten Bundesländer.

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



Die Wirtschaftsbilanz zeigte 1995 Stabilität im Prozeß der Umstrukturierung.

Mit einem realen Bruttoinlandsprodukt von über 40.000 DM je Erwerbstätigen hat Brandenburg erneut einen Spitzenplatz bei den neuen Bundesländern belegt.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 2/05	Statistische Grunddaten				Land
Verwaltungsbezirke	mittlere Wohn- Bevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²	Gebietskörperschaften	
				Ämter	Gemeinden
Landkreise					
Barnim	148.964	1.494,3	100	10	73
Dahme-Spreewald	141.873	2.261,0	63	12	145
Elbe-Elster	138.497	1.889,5	73	13	136
Havelland	128.771	1.706,9	76	11	94
Märkisch-Oderland	169.998	2.127,5	80	14	133
Oberhavel	166.774	1.798,2	93	9	93
Oberspreewald-Lausitz	159.143	1.216,6	130	9	84
Oder-Spree	188.205	2.242,2	84	12	138
Ostprignitz-Ruppin	117.498	2.510,3	46	9	127
Potsdam-Mittelmark	173.428	2.682,5	66	18	175
Prignitz	103.207	2.122,8	48	9	109
Spree-Neiße	152.316	1.661,5	92	9	104
Teltow-Fläming	145.937	2.091,5	70	11	119
Uckermark	162.697	3.058,2	53	12	163
Kreisfreie Städte					
Brandenburg a. d. Havel	88.673	208,3	421	-	1
Cottbus	127.083	150,3	836	-	1
Frankfurt (Oder)	83.256	147,6	558	-	1
Potsdam	139.059	109,4	1.264	-	1
Land Brandenburg	2.535.379	29.478,7	86	158	1.697

Quelle: Kataster- und Vermessungsverwaltung 31.12.1995

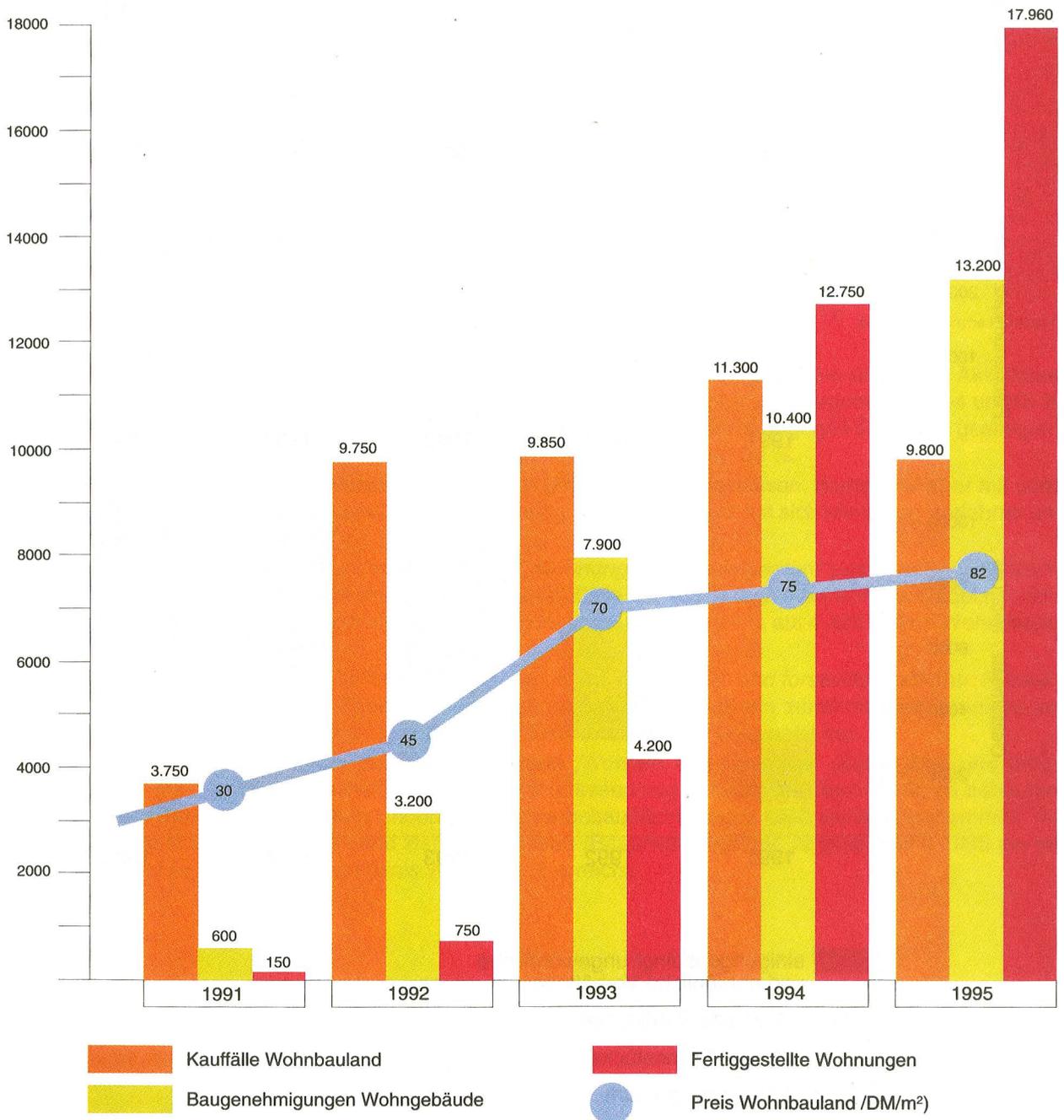
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991 - 1995

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg unterliegt in seiner Entwicklung folgenden Faktoren:

- a) dem wirtschaftskonjunkturellen Einfluß durch Angebot und Nachfrage,
- b) dem besonderen Metropoleinfluß durch die Bundeshauptstadt Berlin und
- c) dem spekulativen Einfluß durch Erwartungen auf Förderung, Entwicklung und Sanierung.

Wurden in den Jahren 1991/1992 Grundstückskäufe weitgehend auf Vorrat und mit Entwicklungsverdacht getätigt, stand 1994 und insbesondere 1995 der Erwerb von unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken in einem immer besser ausgeglichenen Verhältnis zur Investitionstätigkeit. Die Kalkulation hat die Spekulation bis auf Ausnahmen verdrängt. Marktkonjunkturelle Mechanismen setzen sich immer mehr durch. Die im Bild 3/01 dargestellte Entwicklung des Wohnungsbaus unterstreicht diese Tendenz deutlich.

Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land	Entw
------------------	--	-------------



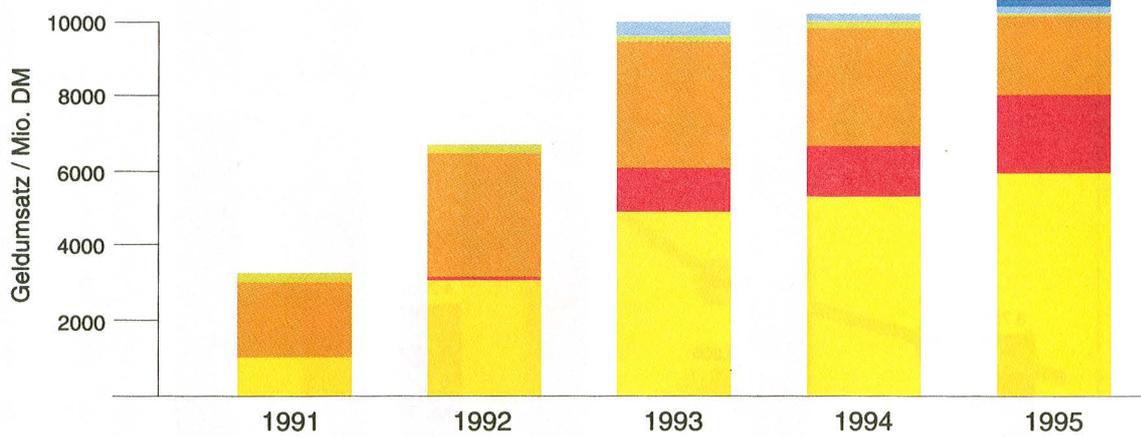
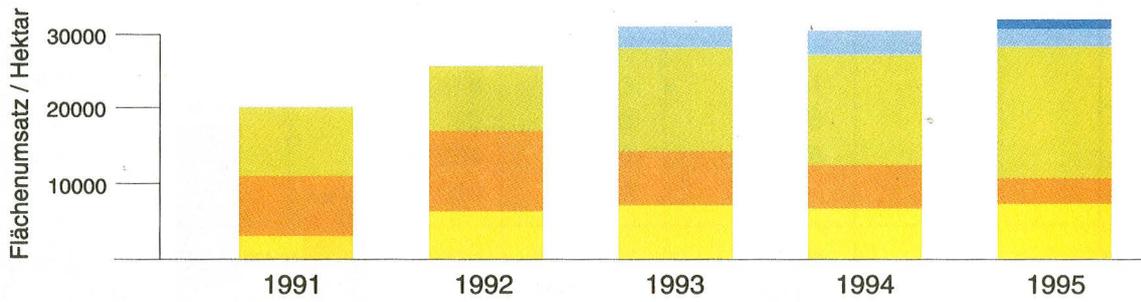
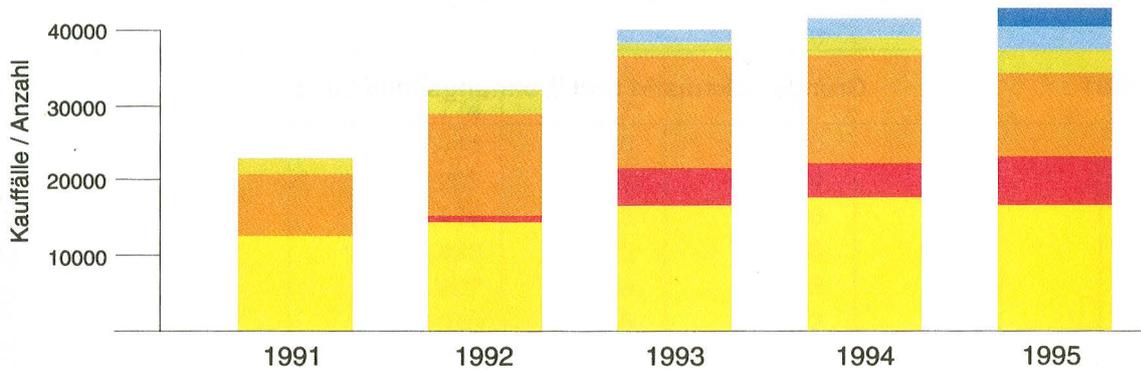
Quelle: LDS und eigene Erhebungen

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Für den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg hat sich der preisbestimmte Einfluß Berlins aus den Vorjahren auch 1995 bestätigt. Der engere Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin (siehe Bild 2/03) ist seiner volkstümlichen Bezeichnung „Speckgürtel“ mit hohen Umsatzanteilen am brandenburgischen Grundstücksmarkt und einem durchschnittlich 4fach höheren Preisniveau gegenüber dem äußeren Entwicklungsraum wiederum gerecht geworden.

Die Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 1995 befanden sich auf dem hohen Niveau der Vorjahre (Bild 3/02).

Bild 3/02	Grundstücksteilmärkte im Vergleich / Land	Entw
------------------	--	-------------



- einigungsbedingt ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse
- unbebaute Bauflächen
- bebaute Grundstücke
- Wohnungseigentum
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse wurden in die Kaufpreissammlungen aufgenommen:

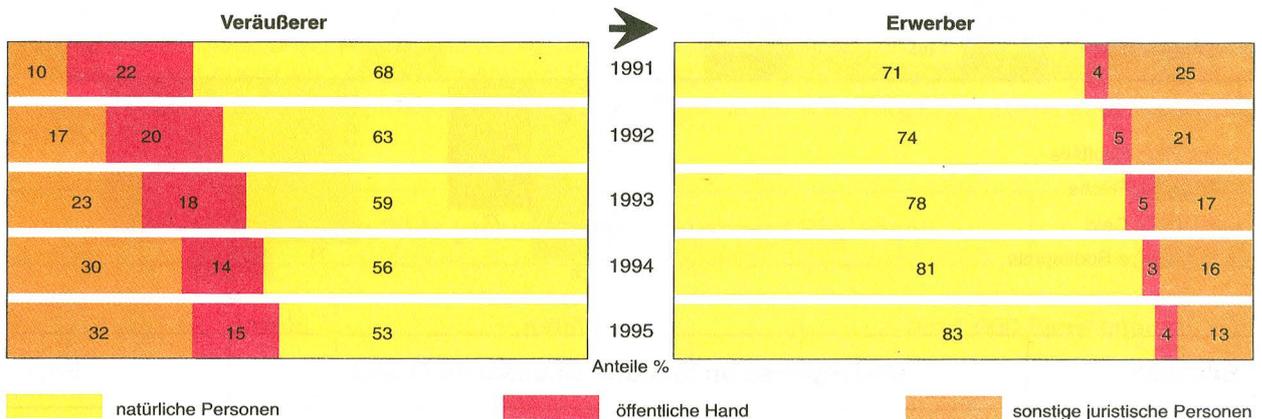
42.150 Kauffälle mit
30.650 Hektar Flächen- und
10.550 Mio. DM Geldumsatz.

Von den vorgenannten Kauffällen betrafen ca. 6 % einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (siehe dazu Nr. 5.6).

Fast 9 % der insgesamt über 46.000 registrierten Kauffälle waren nicht verwertbar und wurden in die Kaufpreissammlung nicht aufgenommen.

Das Spektrum der Marktteilnehmer ergibt sich aus Bild 3/03. Mit 4 % bei den Käufen und 15 % bei den Verkäufen war die Teilnahme der öffentlichen Hand wie 1994 niedrig.

Bild 3/03	Marktteilnehmer / Land	Entw
------------------	-------------------------------	-------------



Der Vergleich der Grundstücksteilmärkte (Bild 3/02) zeigt, daß die 1993 begonnenen sinkenden Aktivitäten bei *unbebauten Bauflächen* sich fortgesetzt haben. Der Flächenumsatz hat sich gegenüber 1994 um 43 % und der Geldumsatz um 35 % verringert. Der durchschnittliche Bodenpreis ist dagegen auf 113 % gestiegen. Der Anteil des baureifen Landes an diesem Teilmarkt betrug unverändert 39 %.

Das Kaufinteresse für *bebaute Grundstücke* hat zwar geringfügig nachgelassen, dominierte aber mit über 40 % Anteilen am gesamten Grundstücksmarkt eindeutig. Der Geldumsatz hat sich wie in den Vorjahren um ca. 10 % erhöht.

Erwartungsgemäß hat sich der Grundstücksteilmarkt „*Wohnungs- und Teileigentum*“ positiv entwickelt. Nach einer gewissen Stagnation 1994 ist ein Ansteigen der Kauffälle auf 166 % registriert worden. Dabei hat sich der durchschnittliche Wohnflächenpreis im Land Brandenburg um weitere 4 % auf 4.420 DM/m² Wohnfläche erhöht.

Aus dem mit 2.200 Hektar festgestellten hohen Zuwachs des Kaufs *land- und forstwirtschaftlicher Flächen* 1995 und gleichzeitig sinkenden Bodenpreisen ist zu schlußfolgern, daß ein zunehmendes Interesse an agrarischer Nutzung und ein Rückgang spekulativer Erwerbsabsichten eingesetzt hat.

Die gesonderten Untersuchungen auf einem Teilmarkt „*Wohnen und Gewerbe*“ (Bilder 3/04 und 3/05) unterstreichen die deutliche Verschiebung der Marktinteressen von unbebauten Bauflächen zu bebauten Grundstücken. Dabei hat der Umsatz unbebauter Gewerbebauflächen auch 1995 weiter abgenommen. Im Preisniveau hat sich das baureife Land klar vom Rohbau-/Bauerwartungsland abgesetzt und 1995 ein im normalen Trend liegendes Preisverhältnis von ca. 2 : 1 erreicht.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 3/04 **Veränderung der Umsätze Wohnen und Gewerbe / Land** **Entw**

bebaute Grundstücke		unbebaute Bauflächen	
Wohnen	Gewerbe	Wohnen	Gewerbe

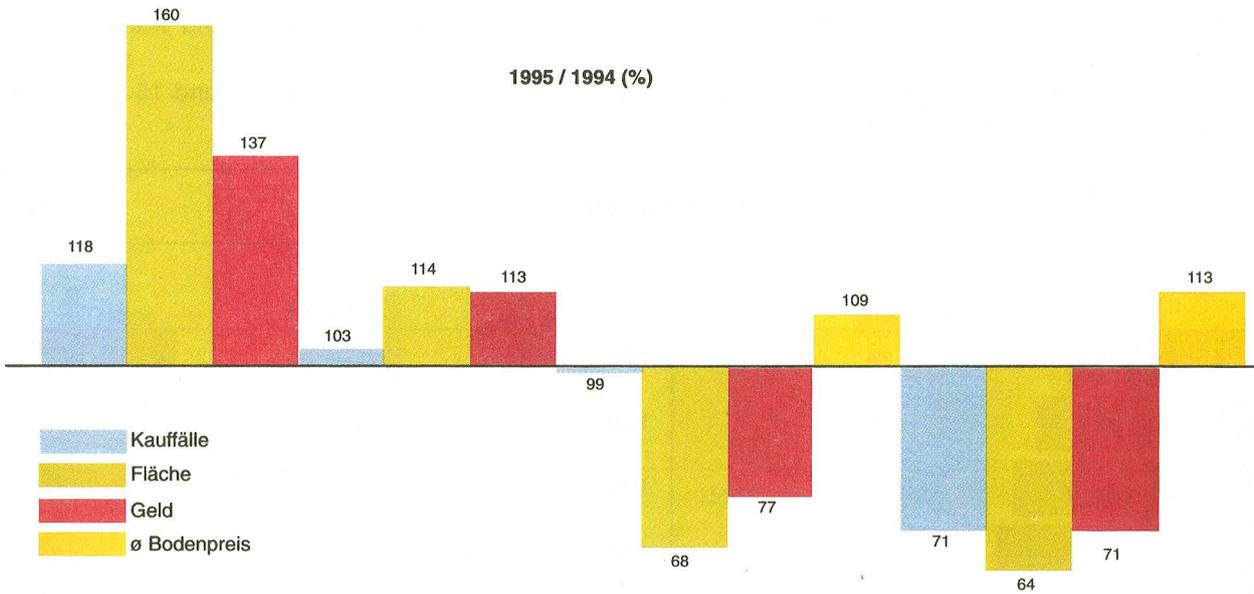
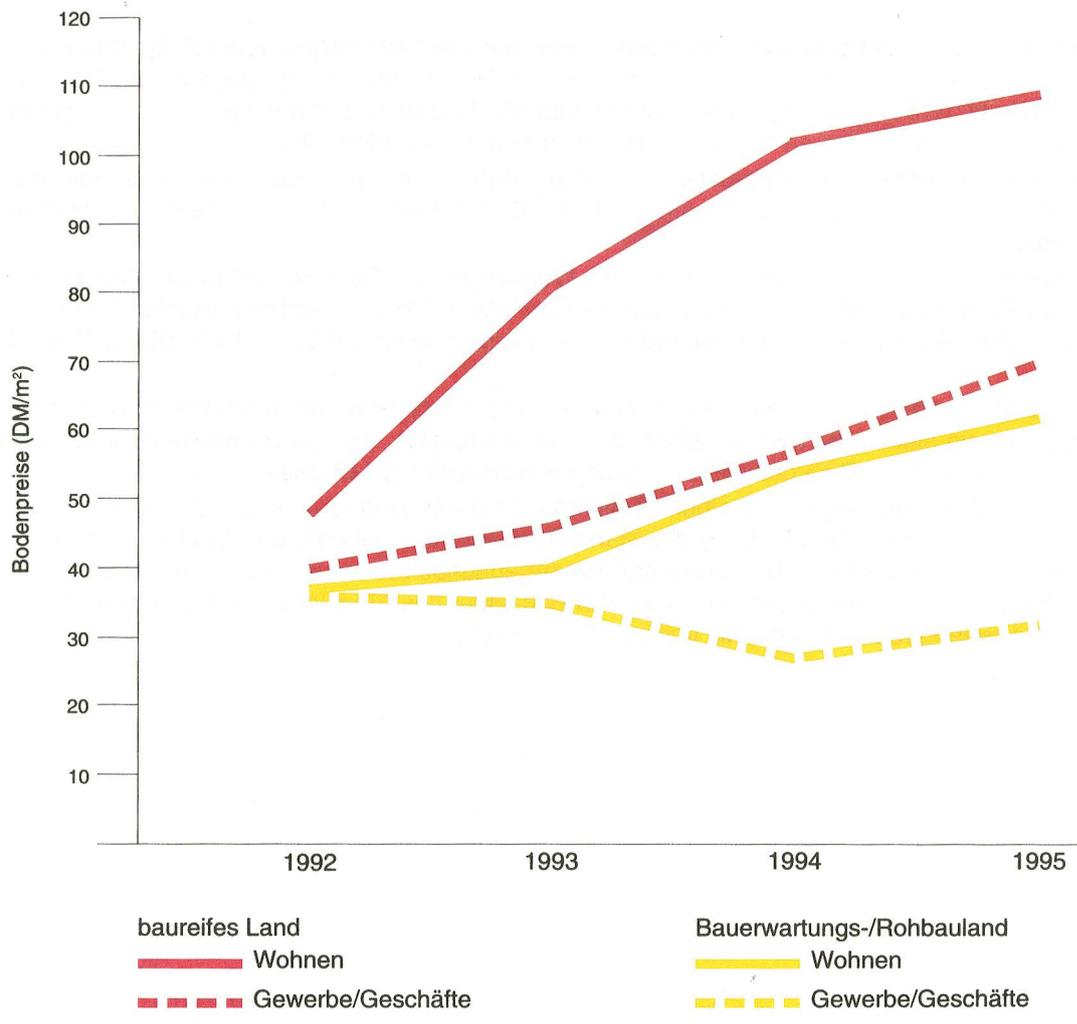


Bild 3/05 **Bodenpreise unbebauter Bauflächen / Land** **Entw**



4. Grundstücksverkehr 1995 im Überblick

Die im nachstehenden Überblick dargestellten Vergleiche beinhalten die in die Kaufpreissammlung aufgenommenen und auswertbaren Kauffälle.

Nicht berücksichtigt wurden

- a) Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wie z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse oder Notverkauf und
- b) Kauffälle, die einigungsbedingt Verhältnisse (EUPV) aufweisen, wie sie sich z. B. aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG) oder dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldRAnpG) ergeben (siehe dazu Nr. 5.6).

4.1. Kauffälle

Die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse haben fast **40.000** Kauffälle in die Kaufpreissammlung aufgenommen. Damit entsprach die Aktivität auf dem Grundstücksmarkt im Landesdurchschnitt der des Jahres 1994. Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin wurden fast 2.500 Kauffälle mehr als im Vorjahr registriert. Die höchsten Umsätze pro 1.000 Einwohner erreichten die Landkreise Dahme-Spreewald, Havelland und Potsdam-Mittelmark. Die wenigsten Erwerbsvorgänge wiesen die Landkreise Elbe-Elster und Oberspreewald-Lausitz auf. In den kreisfreien Städten ist die Anzahl der Kauffälle zwar gegenüber dem Vorjahr gestiegen, die Aktivität pro Einwohner lag aber nur bei ca. 50 % im Vergleich zu den Landkreisen (Bild 4.1/01).

Bild 4.1/01	Kauffälle gesamt und je Einwohner / Regionen ¹⁾		Überbl
Region	Anzahl	Kauffälle	pro 1.000 Einwohner
Barnim		2.640	17,7
Dahme-Spreewald		3.552	25,0
Elbe-Elster		1.558	11,3
Havelland		3.197	24,8
Märkisch-Oderland		2.328	13,7
Oberhavel		2.778	16,7
Oberspreewald-Lausitz		1.630	10,3
Oder-Spree		2.732	14,5
Ostprignitz-Ruppin		2.350	20,0
Potsdam-Mittelmark		3.914	22,6
Prignitz		1.842	17,8
Spree-Neiße		2.064	13,6
Teltow-Fläming		2.728	18,7
Uckermark		3.027	18,6
Brandenburg		805	9,1
Cottbus		990	7,8
Frankfurt (Oder)		567	6,8
Potsdam		936	6,7
Land Brandenburg		39.646	15,6
Engerer Verflechtungsraum		15.739	20,2
Äußerer Entwicklungsraum		23.907	13,6

1) ohne Teilmarkt „EUPV“

Die bebauten Grundstücke stellten wiederum den größten Anteil der Erwerbsvorgänge mit 41 %. Der Abstand zu unbebauten Bauflächen ist größer geworden. Gegenüber 1994 haben sich die unterschiedlichen Anteile der Grundstücksteilmärkte im engeren Verflechtungsraum eindeutiger ausgeprägt (Bild 4.1/02).

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wechselten ca. 300 km² Fläche den Eigentümer. Damit wurde wie im Vorjahr ungefähr 1 % der Landesfläche umgesetzt. Im Landkreis Uckermark wurde die größte Fläche mit über 4.500 Hektar veräußert, das waren 15 % des Flächenumsatzes im Land Brandenburg (4.2/01). In den Anteilen der Grundstücksarten am Flächenumsatz hat es gegenüber 1994 deutliche Verschiebungen gegeben. So hat sich der Umsatz land- und forstwirtschaftlicher Flächen auf über 17.000 Hektar erhöht, der Anteil am Gesamtumsatz hat 57 % betragen. Der Verkauf unbebauter Bauflächen hat sich um 33 % verringert, der Anteil ist auf 10 % gesunken. Die durchschnittliche Grundstücksgröße lag bei 2.800 m² (Bilder 4.2/02 und 4.2/03).

Bild 4.2/01	Flächenumsatz gesamt und Anteil / Regionen ¹⁾	Überbl
Region \ Hektar/%	Flächenumsatz	Anteil zur Kreis-/Stadtfläche
Barnim	1.195,9	0,80
Dahme-Spreewald	2.150,0	0,95
Elbe-Elster	1.772,7	0,94
Havelland	2.104,5	1,23
Märkisch-Oderland	2.543,1	1,19
Oberhavel	1.617,2	0,90
Oberspreewald-Lausitz	677,9	0,56
Oder-Spree	1.477,0	0,66
Ostprignitz-Ruppin	3.047,3	1,21
Potsdam-Mittelmark	2.389,2	0,89
Prignitz	2.764,4	1,30
Spree-Neiße	1.064,9	0,64
Teltow-Fläming	1.628,2	0,78
Uckermark	4.526,8	1,48
Brandenburg	244,4	1,18
Cottbus	117,9	0,79
Frankfurt (Oder)	112,6	0,76
Potsdam	99,9	0,91
Land Brandenburg	29.534,9	1,00
Engerer Verflechtungsraum	5.631,1	1,28
Äußerer Entwicklungsraum	23.903,8	0,95
1) ohne Teilmarkt „EUPV“		

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 4.2/02 Flächenumsatz und Grundstücksarten **Überbl**

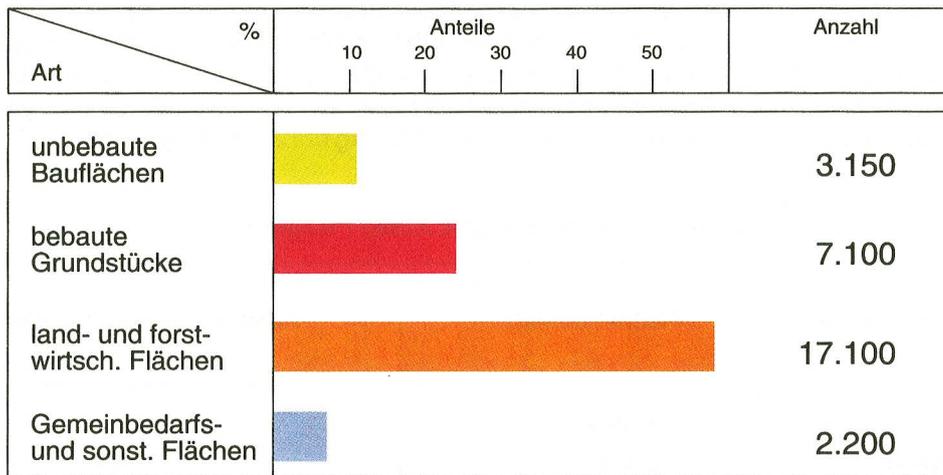
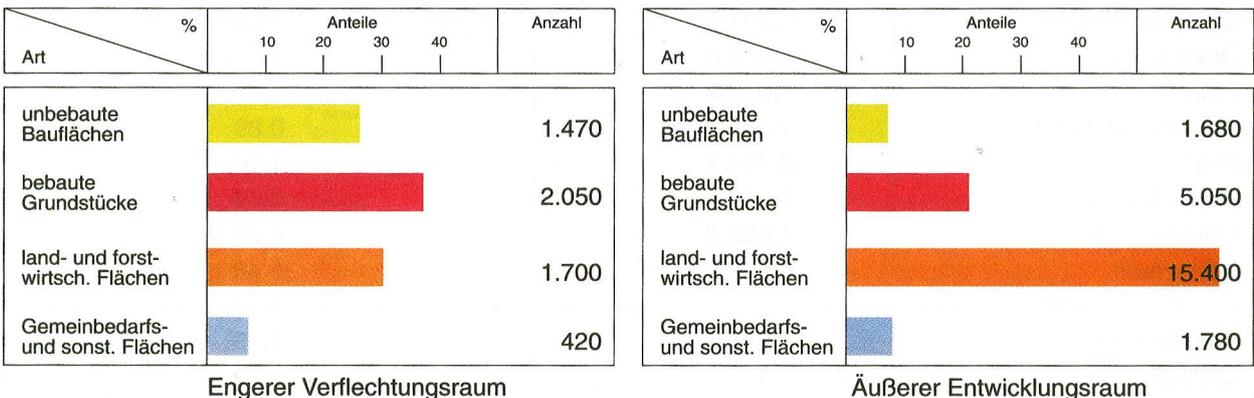


Bild 4.2/03 Flächenumsatz und Grundstücksarten / Landesräume **Überbl**



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz lag landesweit auf gleicher Höhe wie in den Vorjahren und erreichte fast 10,4 Milliarden DM. Erwartungsgemäß waren die Geldumsätze in den an Berlin angrenzenden Landkreisen und in der Stadt Potsdam am größten, wobei die an der Einwohnerzahl meßbare Intensität in den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Teltow-Fläming herausragte. Der engere Verflechtungsraum zeigte die 4fache Geldintensität des äußeren Entwicklungsraumes (Bild 4.3/01). Der Schwerpunkt des Geldumsatzes lag bei den bebauten Grundstücken. Der Zuwachs von 1,1 Mrd. DM auf diesem Grundstücksteilmarkt ergab sich im engeren Verflechtungsraum und war vor allem auf das gestiegene Preisniveau und erst in zweiter Linie auf höhere Verkaufszahlen zurückzuführen (Bilder 4.3/02 und 4.3/03).

Erstmals in diesem Grundstücksmarktbericht wurde der Immobilienumsatz je Einwohner nach ausgewählten Teilmärkten ermittelt (Bild 4.3/04).

Hier zeigt sich noch deutlicher als in bisherigen Vergleichen der bedeutsame Unterschied zwischen beiden Landesräumen.

4.4. Umsätze in ausgewählten Gebieten

In Anwendung des Landesentwicklungsplanes Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung vom 4. Juli 1995 (GVBl. II S. 474) sind die Grundstücksmärkte in den Regionen

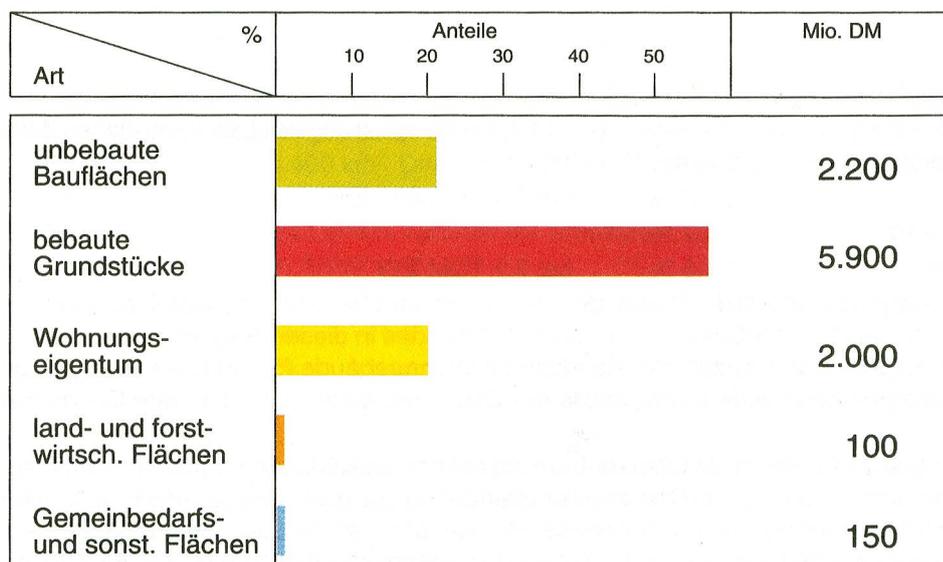
- Ober- und Mittelzentren
 - Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin
 - Äußerer Entwicklungsraum
- gesondert ausgewertet worden.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 4.3/01	Geldumsatz gesamt und je Einwohner / Regionen ¹⁾	Überbl
Region	Mio. DM/TDM	Geldumsatz
		Umsatz je EW
Barnim	670,9	4,5
Dahme-Spreewald	885,5	6,2
Elbe-Elster	162,1	1,2
Havelland	1.362,0	10,6
Märkisch-Oderland	511,0	3,0
Oberhavel	816,9	4,9
Oberspreewald-Lausitz	189,0	1,2
Oder-Spree	640,6	3,4
Ostprignitz-Ruppin	293,8	2,5
Potsdam-Mittelmark	1.352,2	7,8
Prignitz	261,4	2,5
Spree-Neiße	276,9	1,8
Teltow-Fläming	1.112,8	7,6
Uckermark	289,2	1,8
Brandenburg	337,2	3,8
Cottbus	283,2	2,2
Frankfurt (Oder)	228,2	2,7
Potsdam	677,9	4,9
Land Brandenburg	10.384,4	4,1
Eng. Verflechtungsraum	6.624,1	8,5
Äuß. Entwicklungsraum	3.760,3	2,1

1) ohne Teilmarkt „EUPV“

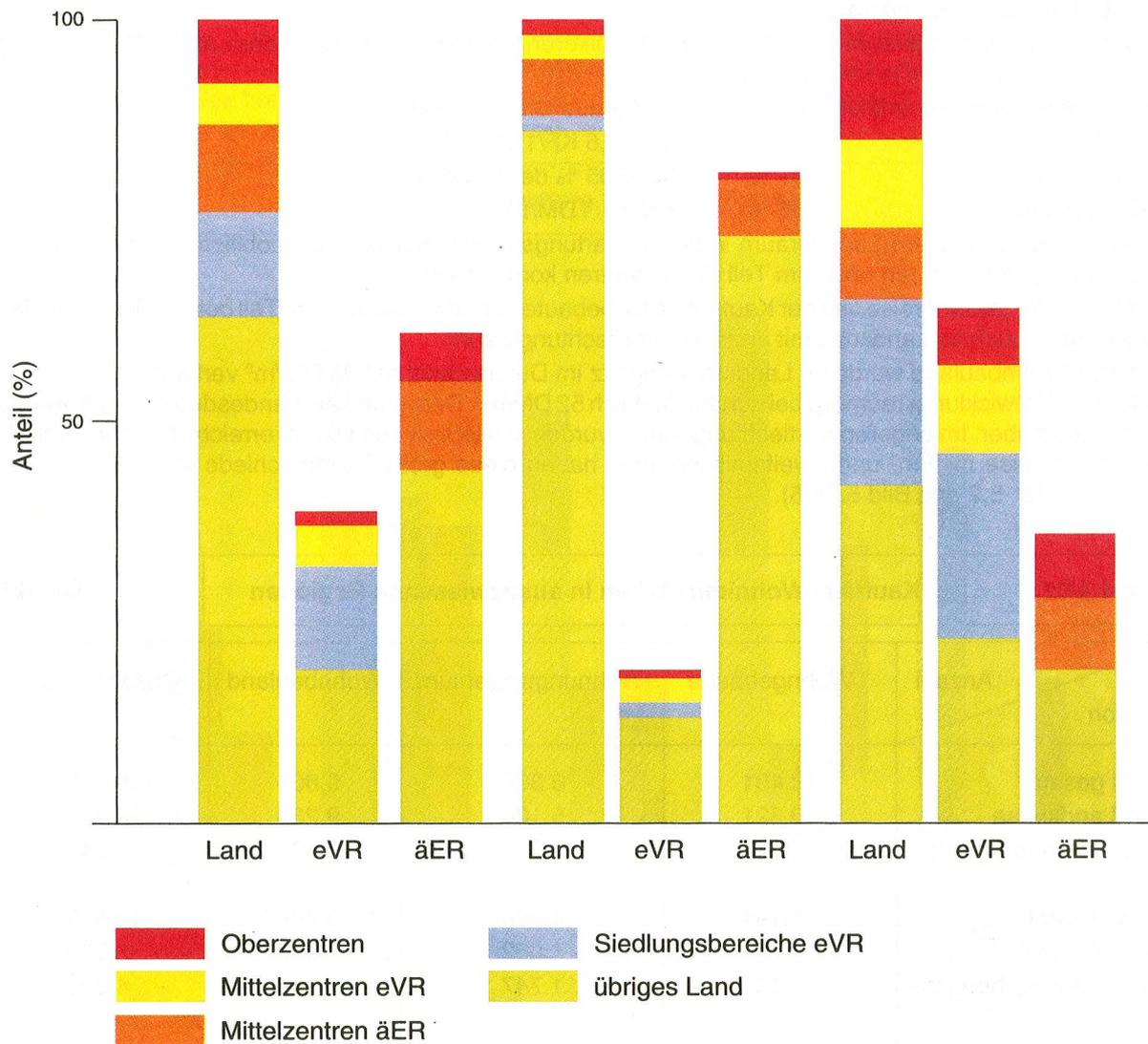
Bild 4.3/02	Geldumsatz nach Grundstücksarten / Land	Überbl
-------------	---	--------



Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 4.4/01	Umsatzanteile / ausgewählte Regionen	Überbl
--------------------	---	---------------

Kauffälle	Flächenumsatz	Geldumsatz
-----------	---------------	------------



4.4.2 Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin

Im engeren Verflechtungsraum leben ca. 780.000 Einwohner, das sind 31 % der Bevölkerung des Landes Brandenburg, auf einer Fläche von 4.400 km². Die Bevölkerungsdichte beträgt 177 EW/km² und ist doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt.

Vom gesamten Grundstücksmarkt des Landes nahmen die Umsätze in diesem Raum infolge des Metropol-einflusses Berlin einen beträchtlichen Anteil ein:

— Kauffälle	39 %	bei 20,2 KF/1.000 EW
— Flächenumsatz	19 %	bei 1,28 % der Raumfläche
— Geldumsatz	64 %	bei 8,5 TDM/EW

In den einzelnen Abschnitten dieses Marktberichtes sind jeweils nähere Informationen über diesen Raum enthalten. Besondere Bedeutung für den engeren Verflechtungsraum hatten 1995 wiederum die potentiellen Siedlungsbereiche. Ohne Einbeziehung der Landeshauptstadt Potsdam wurde ein um 20 - 30 % höheres Preisniveau gegenüber dem Durchschnitt des gesamten Verflechtungsraumes registriert.

Zwischen den östlichen (BAR, MOL, LOS, LDS) und westlichen (OHV, HVL, PM, TF) Teilen des Verflechtungsraumes haben sich die Unterschiede in der Marktintensität und dem Preisniveau nicht abgebaut.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Dafür sprechen folgende Relationen:

	östlicher	zu	westlicher Raum
— Kauffälle Wohnbauland	1	:	1,9
— Kauffälle Wohngebäude	1	:	1,9
— Kauffälle Wohnungseigentum	1	:	3,3
— Preis baureifes Wohnbauland	1	:	1,3
— Preis Ein- und Zweifamilienhäuser	1	:	1,4

4.4.3 Äußerer Entwicklungsraum

Der äußere Entwicklungsraum umfaßt 69 % der Bevölkerung und 85 % der Fläche des Landes Brandenburg. Er ist mit 70 Einwohnern je km² besiedelt.

Vom Grundstücksmarkt entfielen auf ihm nachfolgende Umsatzanteile:

— Kauffälle	61 %	bei 13,6 KF/1.000 EW
— Flächenumsatz	81 %	bei 0,95 % der Raumfläche
— Geldumsatz	36 %	bei 2,1 TDM/EW

Die Aktivitäten in diesem Landesraum waren erwartungsgemäß bei Wohnimmobilien mit 75 % auf die Oberzentren, Mittelzentren und zum Teil Grundzentren konzentriert.

Das Niveau der Bodenpreise und der Kaufpreise für bebaute Grundstücke lag zum Teil beträchtlich unter dem im Land bzw. auch im Landkreis mit engerem Verflechtungsraum.

Baureifes Wohnbauland wurde im Landkreis Prignitz im Durchschnitt mit 25 DM/m² verkauft.

Der äußere Entwicklungsraum lag bei durchschnittlich 52 DM/m². Dem stand ein Landesdurchschnitt von 109 DM/m² gegenüber. Im engeren Verflechtungsraum wurden schließlich 194 DM/m² erreicht. Die durchschnittlichen Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser haben diese großen Unterschiede nicht aufgewiesen (siehe auch Nr. 5.2 und Bild 5.2/05).

Bild 4.4/02	Kauffälle Wohnimmobilien in ausgewiesenen Regionen			Überbl	
Region	Anzahl	Wohngebäude	Wohnungseigentum	Wohnbauland	Gesamtumsatz
Land gesamt	10.491	6.306	9.801	26.598	
dar. Landkreise	9.621	5.100	9.236	23.957	
dar. kreisfreie Städte	870	1.206	565	2.641	
eVR gesamt	4.194	4.386	3.846	12.426	
dar. OZ u. MZ	739	1.062	528	2.329	
dar. Siedlungsbereiche	1.501	1.747	1.145	4.393	
äER gesamt	6.297	1.920	5.955	14.172	
dar. OZ u. MZ	4.806	1.214	1.537	7.557	

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.1/02	Gesamtumsätze nach Regionen			ub
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anz.)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)
Barnim		776	158	126
Dahme-Spreewald		666	233	157
Elbe-Elster		434	113	21
Havelland		1.068	294	244
Märkisch-Oderland		808	199	170
Oberhavel		842	288	199
Oberspreewald-Lausitz		601	137	31
Oder-Spree		962	177	120
Ostprignitz-Ruppin		522	112	35
Potsdam-Mittelmark		1.312	406	383
Prignitz		413	95	15
Spree-Neiße		832	164	60
Teltow-Fläming		675	376	294
Uckermark		671	152	32
Brandenburg		275	107	40
Cottbus		173	50	25
Frankfurt (Oder)		151	28	19
Potsdam		129	59	181

Die erstmalige Analyse der Umsatzintensität für baureifes Land zeigt Bild 5.1/03. Diese Umsatzintensität drückt das Verhältnis des erworbenen baureifen Landes in m² zur Kreis- bzw. Stadtfläche in km² aus. Neben den erwartungsgemäß hohen Werten in den kreisfreien Städten (außer Cottbus) ist sie im engeren Verflechtungsraum und hier insbesondere im Landkreis Märkisch-Oderland ausgeprägt.

Die Bodenpreise für unbebaute Bauflächen lagen im Landesdurchschnitt bei 68 DM/m², darunter für baureifes Land bei 96 DM/m². Gegenüber 1994 sind sie um 11 % gestiegen.

5.1.2 Wohnbaugrundstücke

Die Absichten zur Nutzung der unbebauten Bauflächen für das Wohnen haben sich 1995 mit 87 % der Kauffälle noch stärker dargestellt. Stark verringerter Flächen- und Geldumsatz bei gleichzeitig gestiegenem Bodenpreis zeigen aber das Interesse an kleineren und höherwertigen Grundstücken. Für den wiederum dominierenden individuellen Wohnungsbau sind die Gesamtumsätze für die Landkreise und kreisfreien Städte zum Vergleich im Bild 5.1/06 dargestellt.

Die Bodenpreise für Wohnbauland wiesen das für das Land Brandenburg schon gewohnte differenzierte Bild aus. Der Einfluß der Verflechtungsräume der Landkreise mit Berlin war hier besonders bedeutsam. Eine gesonderte Ermittlung für die im Bild 5.1/07 ausgewählten Regionen und Landesräume stellt die Unterschiede im Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland nochmals dar.

Die Abweichungen der Bodenpreise für Mehrfamilienhausbebauung gegenüber dem individuellen Wohnungsbau waren territorial sehr verschieden und zweifelsohne durch die jeweilige Lage der Grundstücke stark beeinflusst. Im Durchschnitt der Landkreise kann von einem um 20 - 50 DM/m² höheren Bodenpreis ausgegangen werden. Die je Kauffall erworbene Grundstücksfläche für den Wohnungsbau hat fast 2.200 m² betragen.

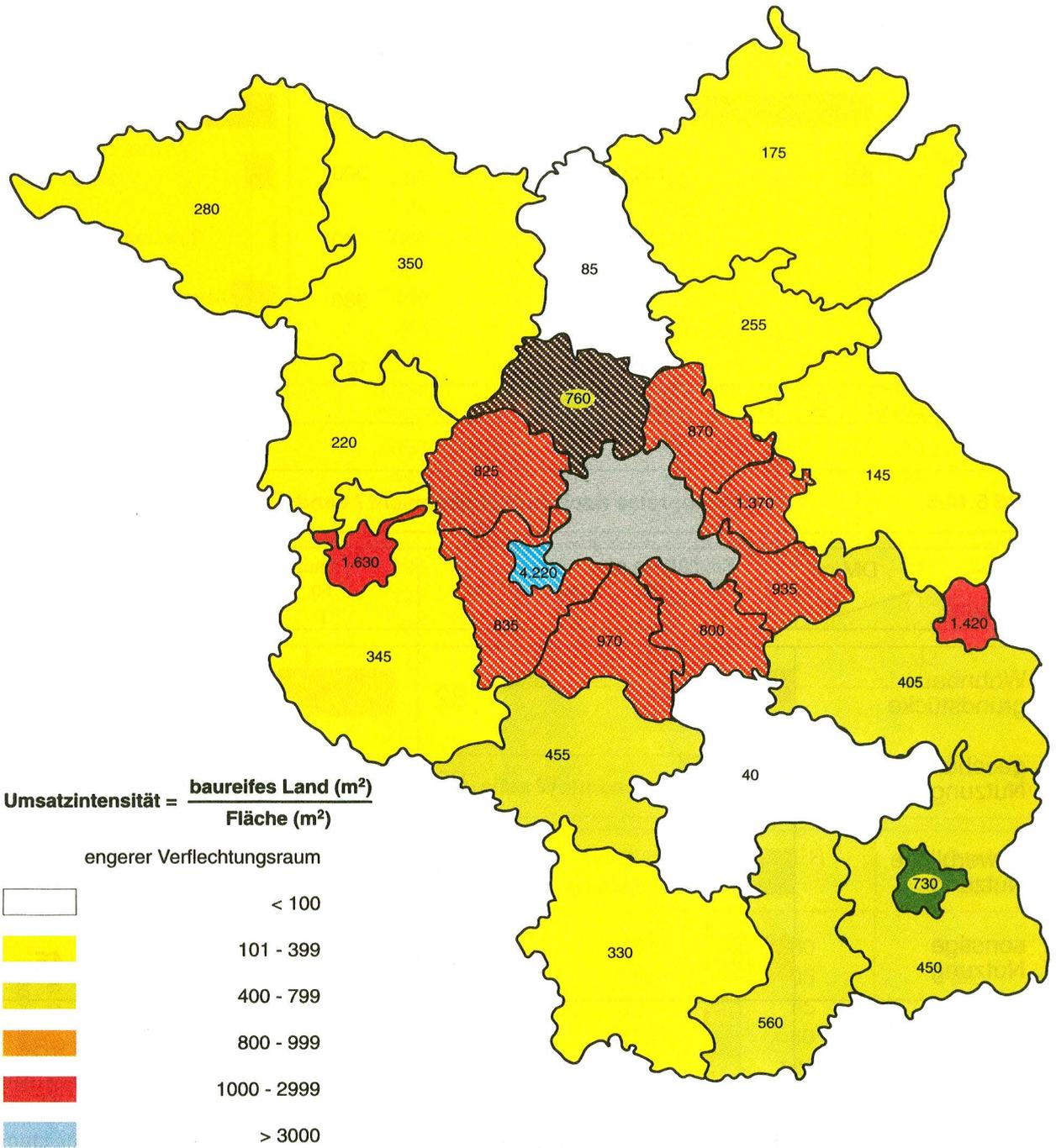
Territorial zwar unterschiedlich lagen die Preise für baureifes Wohnbauland in den neu entstehenden Wohnparks deutlich höher als in den allgemeinen Wohnlagen oder Mischgebieten der angrenzenden Gemeinden und Gemeindeteile. Die insbesondere im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte durch die Gutachterausschüsse vorgenommenen Analysen (siehe auch Nr. 7.2) ergaben Preisverhältnisse von 1 : 1,5 bis 1 : 2,5. Ausschlaggebend für die höheren Bodenpreise in den Wohnparks waren insbesondere die komplette Erschließung (frei von Beiträgen nach BauGB und KAG) und der größtenteils ideale Zuschnitt der Grundstücke, aber auch zum Teil eine reizvolle Umgebung und architektonisch gelungene Lösungen.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.1/03

Umsatzintensität baureifes Land / Regionen

ub



Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.1/04	Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht / Land			ub
Umsätze Nutzung	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	Geld (Mio. DM)	
individueller Wohnungsbau	8.560	1.620	1.290	
Mehrfamilienhäuser	1.250	300	295	
geschäftliche Nutzung	130	70	50	
gewerbliche Nutzung	975	980	420	
sonstige Nutzung	400	180	95	
Nutzung	Anteile %	Anteile %	Anteile %	
	25 50 75 100	25 50 75 100	25 50 75 100	

Bild 5.1/05	Bodenpreise nach Nutzungsabsicht / Land			ub
DM/m ² Nutzung	Bauflächen ges. 50 100 150	baureifes Land 50 100 150		
Wohnbaugrundstücke	82	110		
geschäftliche Nutzung	80	165		
gewerbliche Nutzung	44	65		
sonstige Nutzung	51	45		
Durchschnitt aller Nutzungen	68	96		

Diese Vorteile können die Erwerbsvorgänge in allgemeinen Wohnlagen und Mischgebieten mit meistens ortsüblicher Erschließung und nicht immer meßbaren Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz sowie der Möglichkeit von Lücken- oder Randbebauung nicht bieten.

5.1.3 Gewerbegrundstücke

Für die gewerbliche Nutzung wurden nur 975 Kauffälle mit einer Fläche von 980 Hektar registriert. Wie schon im Vorjahr mußte damit ein weiterer Rückgang beobachtet werden. Sie waren mit 31 % am Flächenumsatz und 20 % am Geldumsatz der unbebauten Bauflächen beteiligt. Die durchschnittlich je Vorgang erworbene Fläche hat 1 Hektar betragen.

Der durchschnittliche Bodenpreis ist um 13 % gegenüber 1994 gestiegen und hat 44 DM/m² betragen. Baureifes Gewerbebauland (eb-frei) wurde darunter mit 65 DM/m² veräußert.

Rohbau- und Bauerwartungsland (eb-pflichtig) kosteten im Durchschnitt 32 DM/m².

Daraus ergaben sich rechnerisch im Landesdurchschnitt Erschließungskosten für gewerbliche Baugrundstücke in Höhe von 33 DM/m². Bezogen auf die Regionstypen „Ober- und Mittelzentren“ und „übriges Land“ fällt auf, daß diese Kosten in den großen Städten in einer Spanne von 80 - 130 DM/m² liegen, während sie

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.1/06	Gesamtumsätze individueller Wohnungsbau / Regionen	ub
--------------------	---	-----------

Umsätze Regionen	Kauffälle (Anz.)	Geldumsatz (100 TDM)	Flächenumsatz (ha)
Barnim	668	970	122
Dahme-Spreewald	502	907	104
Elbe-Elster	267	85	47
Havelland	778	1.338	134
Märkisch-Oderland	665	1.070	137
Oberhavel	656	1.365	161
Oberspreewald-Lausitz	409	150	54
Oder-Spree	748	735	92
Ostprignitz-Ruppin	409	194	60
Potsdam-Mittelmark	1.096	2.480	201
Prignitz	290	75	43
Spree-Neiße	650	450	102
Teltow-Fläming	445	1.769	204
Uckermark	487	195	84
Brandenburg	196	150	15
Cottbus	127	132	15
Frankfurt (Oder)	88	51	11
Potsdam	75	739	32

Bild 5.1/07	Ø Bodenpreise für baureifes Wohnbauland / Regionen	ub
--------------------	---	-----------

Region	DM/m ²	Landkreis	eVR	Siedlungs- räume im eVR	äER	Mittelzentren im äER
LK mit engerem Verflechtungsraum	BAR	125	155	230	80	110
	LDS	135	170	255	35	55
	HVL	140	185	225	55	95
	MOL	120	180	200	60	-
	OHV	175	190	330	100	-
	LOS	105	170	280	70	144
	PM	190	265	370	60	40
	TF	70	105	250	25	85
LK im äußeren Entwicklungsraum	EE	25				40
	OSL	40				85
	OPR	40				85
	PR	25				25
	SPN	60				45
	UM	45				90
kreisfreie Städte	BRB				110	
	CB				120	
	FF				75	
	P				330	

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.1/08	Ø Bodenpreise für Wohn- und Gewerbebauland / Regionen		ub
Regionen	DM/m ²	Individueller Wohnungsbau	Gewerbe
Barnim		80	58
Dahme-Spreewald		87	18
Elbe-Elster		18	13
Havelland		100	54
Märkisch-Oderland		78	107
Oberhavel		85	32
Oberspreewald-Lausitz		28	13
Oder-Spree		80	30
Ostprignitz-Ruppin		33	21
Potsdam-Mittelmark		123	66
Prignitz		18	11
Spree-Neiße		44	17
Teltow-Fläming		87	57
Uckermark		23	15
Brandenburg		99	21
Cottbus		91	73
Frankfurt (Oder)		46	41
Potsdam		232	375
Land Brandenburg		79	44

in Randlagen, Kleinstädten und Dörfern nur 15 - 40 DM/m² betragen. Es ist zu vermuten, daß außerhalb der größten Städte ein Großteil der Erschließungskosten von den Gemeinden getragen wird, um Gewerbeflächen günstig anbieten zu können. Zum anderen standen z. T. Fördermittel zur Verfügung, die nicht auf den Verkaufspreis umgelegt werden dürfen. Darüber hinaus wird nach wie vor wahrscheinlich die Baureife eines Gewerbegrundstückes unterschiedlich interpretiert, was durch die Bezeichnungen „ortsüblich erschlossen“ bzw. „ortsüblich baureif“ gekennzeichnet ist.

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 „Wohnungs- und Teileigentum“ zuzuordnen.

Für den Grundstücksteilmarkt „bebaute Grundstücke“ konnten 16.350 Kauffälle mit einer Fläche von 7.100 Hektar und einem Geldumsatz von 6,0 Mrd. DM in die Kaufpreissammlung aufgenommen werden.

Bei weniger Kauffällen als 1994 ist die verkaufte Fläche um fast 15 % gestiegen, der Geldumsatz hat sich um 13 % erhöht.

Die Verteilung der Gesamtumsätze auf die Landkreise und kreisfreien Städte hat sich ebenfalls unterschiedlicher als 1994 dargestellt. Von einem gleichmäßigen Verlauf dieses Grundstücksteilmarktes kann nicht gesprochen werden.

Mit 1.863 Kauffällen ist die höchste Aktivität im Landkreis Dahme-Spreewald registriert worden.

Bei den kreisfreien Städten hat Brandenburg a. d. H. den größten Zuwachs und mit 395 Kauffällen auch absolut das größte Kaufinteresse gezeigt.

Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin lagen 38 % der Kauffälle, aber 56 % des Geldumsatzes des Landes. Gemessen an dem Bevölkerungsanteil war die Intensität „Kaufälle je Einwohner“ damit fast 40 % höher als im äußeren Entwicklungsraum:

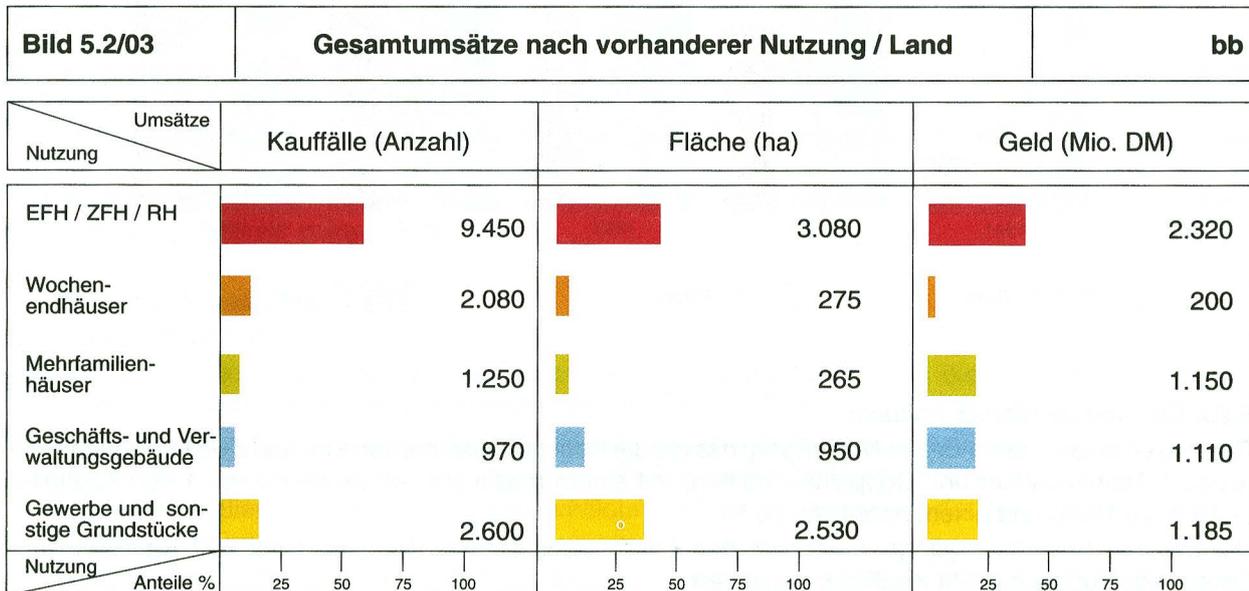
— eVR KF/1.000 EW = 8,0

— äER KF/1.000 EW = 5,8

Beim Geldumsatz je Einwohner war der Unterschied beider Landesräume mit 4.300 DM/EW im eVR zu 1.500 DM/EW im äER noch deutlicher.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.2/02	Gesamtumsätze Regionen			bb
Regionen \ Umsätze	Kauffälle (Anz.)	Fläche (ha)	Geld (Mio. DM)	
Barnim	1.240	301	394	
Dahme-Spreewald	1.863	728	483	
Elbe-Elster	643	194	115	
Havelland	1.143	356	761	
Märkisch-Oderland	1.043	694	262	
Oberhavel	1.047	296	397	
Oberspreewald-Lausitz	573	180	123	
Oder-Spree	1.092	403	404	
Ostprignitz-Ruppin	1.293	1.361	231	
Potsdam-Mittelmark	1.161	536	656	
Prignitz	840	362	212	
Spree-Neiße	666	303	158	
Teltow-Fläming	1.289	550	641	
Uckermark	1.285	635	217	
Brandenburg	395	59,1	283	
Cottbus	244	43,0	151	
Frankfurt (Oder)	223	41,7	174	
Potsdam	299	30,9	296	



Die erstmals mögliche Auswertung von Kauffällen unter dem Gesichtspunkt des Alters der Gebäude (Baualterklasse) umfaßte nur einen Anteil unter 20 %.

Bei der Betrachtung der im Bild 5.2/06 dargestellten Werte ist zu beachten, daß nähere Untersuchungen zum Zustand der Gebäude, zur Größe der Grundstücksfläche und zur Lage nicht erfolgten.

5.2.3 Wochenendhäuser

Für die Kaufpreissammlung wurden fast 2.100 Verkäufe bebauter Wochenendgrundstücke registriert. Mit einem Flächenumsatz von 275 Hektar und einem Geldumsatz von 200 Mio. DM entsprachen die Aktivitäten damit denen des Vorjahres. Die je Kauffall durchschnittlich verkauften Grundstücksflächen und die erzielten Erlöse sind jeweils um 25 % gestiegen.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.2/04		Umsätze und Kaufpreise EFH/ZFH / Regionen		bb
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anz.)	Kaufpreis (TDM)	Geld (Mio. DM)
Barnim		440	225	98
Dahme-Spreewald		622	205	128
Elbe-Elster		402	110	44
Havelland		417	250	104
Märkisch-Oderland		368	200	73
Oberhavel		446	225	101
Oberspreewald-Lausitz		252	115	29
Oder-Spree		405	195	79
Ostprignitz-Ruppin		594	115	68
Potsdam-Mittelmark		487	320	155
Prignitz		338	100	35
Spree-Neiße		258	205	53
Teltow-Fläming		416	215	89
Uckermark		372	110	41
Brandenburg		62	185	11
Cottbus		66	440	29
Frankfurt (Oder)		56	280	16
Potsdam		119	1.070	127

Bild 5.2/05		ø Kaufpreise EFH/ZFH / ausgewählte Regionen				bb
Region	DM/m ²	Landkreis	eVR	Siedlungs- räume im eVR	äER	Mittelzentren im äER
LK mit engerem Verflechtungsraum	BAR	225	280	220	170	240
	LDS	205	270	290	120	230
	HVL	250	270	320	215	410
	MOL	200	260	260	130	-
	OHV	225	270	370	165	-
	LOS	195	220	280	175	215
	PM	320	420	470	175	220
	TF	215	280	320	130	150
LK im äußeren Entwicklungsraum	EE	110				125
	OSL	115				140
	OPR	115				140
	PR	100				170
	SPN	205				330
	UM	110				175
kreisfreie Städte	BRB				185	
	CB				440	
	FF				280	
	P		1.070			

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.2/06		Wohnflächen und Preise nach Baualtersklassen / Räume				bb
Landesräume		Baualter- klasse	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preise (DM/m ²)	Ø Gesamtkauf- preis (DM)
Ein- und Zweifamilienhäuser	Land Brandenburg	< 1948	235	110	2.250	225.000
		1949 - 1970	20	100	1.750	175.000
		> 1971	85	120	3.000	350.000
	Engerer Verflechtungsraum	< 1948	117	105	3.225	320.000
		1949 - 1970	7	85	2.150	190.000
		> 1971	30	120	3.575	425.000
Äußerer Entwicklungsraum	< 1948	118	115	1.250	130.000	
	1949 - 1970	13	110	1.525	160.000	
	> 1971	55	125	1.550	325.000	
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Land Brandenburg	< 1948	83	115	1.400	150.000
		1949 - 1970	19	80	1.250	100.000
		> 1971	513	115	3.900	450.000
	Engerer Verflechtungsraum	< 1948	9	110	2.150	225.000
		1949 - 1970	-	-	-	-
		> 1971	436	120	4.025	475.000
Äußerer Entwicklungsraum	< 1948	74	120	1.300	135.000	
	1949 - 1970	19	80	1.250	100.000	
	> 1971	77	100	3.150	310.000	

Der durchschnittliche Kaufpreis hat 95 TDM betragen, beinhaltete aber in den Landkreisen eine Spanne von 30 TDM im Landkreis Uckermark bis 165 TDM im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Bebaute Wochenendgrundstücke im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin lagen im Preisniveau durchschnittlich 100 TDM höher als im äußeren Entwicklungsraum.

Bebaute Ufergrundstücke zum Zwecke der Wochenendnutzung wurden auch 1995 zu einem um ca. 250 % höheren Kaufpreis erworben, als die im Umfeld liegenden Wochenendgrundstücke.

5.2.4 Übrige Bebauung

Die übrigen bebauten Grundstücke waren wie im Vorjahr mit 30 % am Grundstücksteilmarkt beteiligt. Das Kaufinteresse ist um 7 % insgesamt, bei den Mehrfamilienhäusern aber um 19 % gestiegen. Der anteilig höhere Flächenumsatz resultierte insbesondere aus bebauten Gewerbe- und Industrieobjekten und Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden mit durchschnittlich 10.000 m² je Kauffall. Für Mehrfamilienhäuser wurde eine vergleichbare Fläche von 2.100 m² in Anspruch genommen.

Die ca. 400 Kaufverträge für Mehrfamilienhäuser im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin erbrachten einen durchschnittlichen Kaufpreis von 2,2 Mio. DM je Kauffall, das sind insgesamt 77 % des gesamten Geldumsatzes in dieser Grundstücksart. Im äußeren Entwicklungsraum hat dieser Kaufpreis nur etwas mehr als 300 TDM betragen.

Der große Niveauunterschied resultierte zweifelsohne aus dem hohen Kaufinteresse zum Zwecke der Kapitalanlage im Umland Berlin und der zum Teil älteren Bausubstanz im äußeren Entwicklungsraum.

Von den über 2.600 Kauffällen für Gewerbe- und sonstige Objekte lagen 77 % im äußeren Entwicklungsraum mit durchschnittlich 430 TDM je Erwerbsfall. Der Niveauunterschied zum engeren Verflechtungsraum mit 650 TDM entsprach dem allgemeinen Trend. Die Art und der Umfang der Bebauung hatten dabei einen großen Einfluß. Er wurde nicht näher untersucht.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

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.

Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung und Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes, jeweils in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem es gehört.

5.3.1 Gesamtumsatz

Den Gutachterausschüssen wurden 6.306 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum zugestellt. Darunter betrafen 98,5 % den Erstverkauf und 0,6 % die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum.

Der Geldumsatz hat sich mit 1,99 Mrd. DM gegenüber 1994 fast verdoppelt, die durchschnittliche Wohnfläche je Eigentumswohnung hat 71 m² betragen. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis hat sich mit 4.420 DM/m² unwesentlich um 4 % erhöht.

Bild 5.3/01	Gesamtumsätze / Regionen		ei
Regionen	Kauffälle (Anzahl)	Geld (Mio. DM)	
Barnim	399	137,5	
Dahme-Spreewald	661	233,9	
Elbe-Elster	74	17,3	
Havelland	704	282,7	
Märkisch-Oderland	185	64,8	
Oberhavel	702	210,3	
Oberspreewald-Lausitz	166	30,7	
Oder-Spree	351	110,1	
Ostprignitz-Ruppin	135	18,4	
Potsdam-Mittelmark	780	296,3	
Prignitz	122	19,3	
Spree-Neiße	217	43,9	
Teltow-Fläming	510	166,1	
Uckermark	95	17,2	
Brandenburg	81	13,5	
Cottbus	489	98,3	
Frankfurt (Oder)	138	34,6	
Potsdam	497	198,3	

Die größten Aktivitäten auf diesem Grundstücksteilmarkt wurden wiederum im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin mit 70 % der Kauffälle und 79 % des Geldumsatzes registriert. In den an Berlin angrenzenden Landkreisen Dahme-Spreewald, Havelland und Oberhavel wurde der größte Zuwachs festgestellt.

5.3.2 Preisniveau und -entwicklung zu 1994

Gemessen an den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen zeigten die Erstverkäufe von Wohneigentum auch 1994 ein sehr hohes Niveau, das vornehmlich durch die Kapitalanlage bestimmt wird. Trotz der Differenziertheit in den einzelnen Regionen sind die Wohnflächenpreise und Kaufpreise je Wohnung weiter gestiegen. An ausgewählten Standorten wie Schönefeld, Wildau, Birkenwerder, Werder und Potsdam-Stadt wurden Wohnflächenpreise von über 7.000 DM/m² festgestellt. Die Mittelzentren im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin verzeichneten den größten Zuwachs von durchschnittlich 4.200 DM/m² im Jahre 1994 auf 5.850 DM/m² im Jahre 1995. Über den Verkauf modernisierter Wohnungen in Altbauten läßt die Kaufpreissammlung keine Schlußfolgerungen zu. Als Trend zeichnet sich hier ab, daß modernisierte Altbauwohnungen gegenüber Neubauten einen Wohnflächenpreis von 40 - 50 %, nicht modernisierte von 15 bis 25 % erzielen. Eine Differenzierung nach vermieteten und frei beziehbaren Wohnungen war noch nicht möglich.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.3/02	Flächen und Preise / Erstverkauf / ausgewählte Regionen			ei
Region \ Art	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (DM/m ²)	Ø Kaufpreis je WE (TDM)	
Land Brandenburg	71	4.420	320	
Landkreise gesamt	72	4.600	330	
Kreisfreie Städte ges. dar. Potsdam	70 68	4.400 5.600	280 380	
Engerer Verflechtungsraum dar. Potsdam dar. MZ	70 68 73	5.850 5.600 5.850	360 380 425	
Äußerer Entwicklungsraum dar. MZ dar. OZ	72 73 65	2.850 4.350 4.200	225 320 280	

Bild 5.3/03	Wohnflächenpreise / ausgewählte Standorte	ei
-------------	---	----

Landkreis	Gemeinde	Preise (DM/m ² WF)
BAR	Basdorf	3.600 - 4.400
	Bernau	3.800 - 5.300
	Wandlitz	5.200 - 5.900
LDS	Motzen	4.500 - 6.600
	Schönefeld	3.500 - 9.500
	Wildau	3.400 - 9.100
EE	Finsterwalde	2.000 - 3.600
	Elsterwerda	Ø 3.500
	Lindena	1.500 - 1.800
HVL	Falkensee	3.000 - 6.900
	Dallgow	4.300 - 4.900
	Rathenow	2.400 - 3.600
MOL	Dahlwitz-Hoppegarten	4.300 - 5.400
	Eggersdorf b. Berlin	4.700 - 5.500
	Strausberg	3.100 - 5.300
OHV	Birkenwerder	4.500 - 6.100
	Hennigsdorf	4.300 - 6.800
	Oranienburg	4.200 - 4.500
OSL	Lübbenau	3.200 - 3.700
	Vetschau	4.100 - 4.400
	Senftenberg	3.400 - 3.700

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

LOS	Bad Saarow/Schöneiche	3.800 - 7.000
	Erkner	4.700 - 5.400
	Eisenhüttenstadt	3.400 - 3.800
OPR	Rheinsberg	1.900 - 2.100
	Wittstock Rackst. Weg	ø 3.100
	Gartenstraße	1.400 - 1.800
PM	Bergholz-Rehbrücke	3.900 - 6.700
	Belzig	3.200 - 3.500
	Werder	4.900 - 8.000
PR	Bad Wilsnack	2.700 - 3.000
	Perleberg	1.200 - 3.700
	Wittenberge	2.700 - 3.800
SPN	Forst	ø 2.900
	Spremberg	3.000 - 3.900
	Werben	3.400 - 4.000
TF	Genshagen	4.400 - 4.800
	Luckenwalde	3.100 - 3.400
	Mahlow	3.300 - 6.200
UM	Prenzlau	2.800 - 2.950
	Schwedt	2.370 - 2.730 (Mod.)
	Templin	2.810 - 2.960
BRB		3.500 - 4.000
CB	Zentrum	3.800 - 6.300
	städt. Randlage	3.300 - 4.700
FF		2.000 - 4.900
P	Babelsberg östl.	5.800 - 7.000
	Potsdam	5.800 - 10.000
	Eiche	4.000 - 6.700

Die Kaufpreise für Garagen und Pkw-Stellflächen lagen größtenteils im Niveau von 1994:

- Garagen 15.000 - 25.000 DM (letzter Wert meist für Tiefgaragen)
- Stellplätze 3.000 - 7.000 DM

Eine Abhängigkeit der Wohnflächenpreise von der Wohnungsgröße und der Lage der Wohnung innerhalb des Hauses konnte nur vereinzelt dahingehend festgestellt werden, daß mit steigender Fläche der Preis geringfügig niedriger lag und Süd-Ost-Lagen etwas teurer verkauft wurden als Nord-West-Lagen. In den meisten Fällen wurden die Wohnungen in den Objekten zu konstanten Wohnflächenpreisen veräußert.

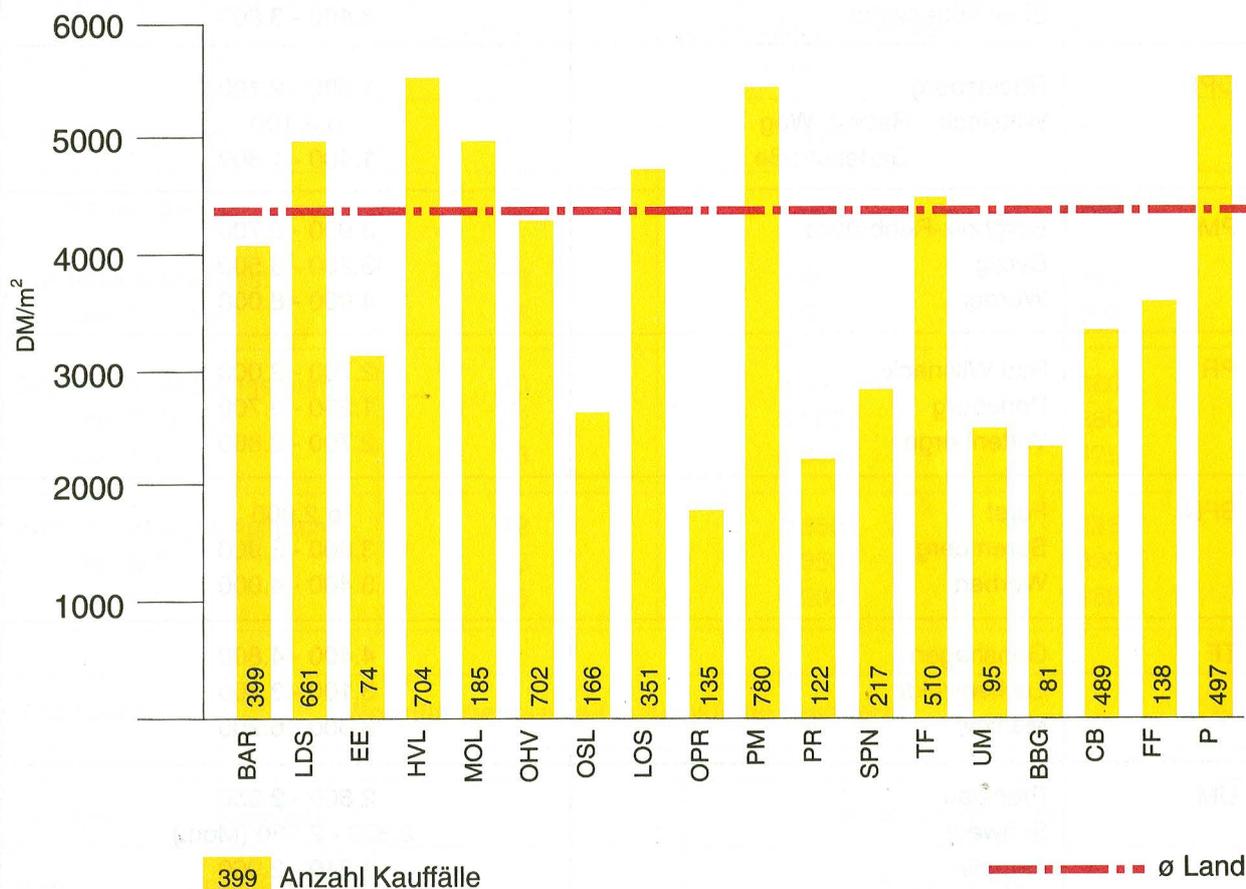
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Bei den land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen (lf) handelt es sich um Grundstücke, die z. Z. 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.

Dieser Grundstücksteilmarkt zeichnete sich bei fast gleicher Anzahl der Kauffälle und gleichem Geldumsatz durch einen um 2.300 Hektar gestiegenen Flächenkauf gegenüber 1994 aus.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.3/04	Ø Wohnflächenpreise / Regionen	ei
-------------	--------------------------------	----



Die größten Aktivitäten wurden dabei in den Landkreisen Uckermark (3.675 ha), Prignitz (2.240 ha), Märkisch-Oderland (1.620 ha) und Elbe-Elster (1.360 ha) registriert.

Der Umsatz von über 17.100 Hektar Fläche entsprach damit einer Größe von 0,58 % der Gesamtkatasterfläche des Landes. Im Landesdurchschnitt wurden je Kauffall 6,3 Hektar mit einem Preis von 0,65 DM/m² erworben. Die Ackerflächen stellten mit einem Umsatz von 4.650 Hektar den Hauptanteil, der aber wesentlich durch den Verkauf von fast 2.300 Hektar im Landkreis Uckermark beeinflusst wurde. In den anderen 13 Landkreisen wurden durchschnittlich nur je 140 Hektar veräußert. Bei der Betrachtung der durchschnittlich erzielten Ackerpreise wird deutlich, daß vermutlich in den Landkreisen Oberhavel (1,24 DM/m²), Potsdam-Mittelmark (1,01 DM/m²) und Teltow-Fläming (0,94 DM/m²) Käufe mit einer hohen Erwartung in die qualitative Entwicklung des Ackerlandes getätigt wurden. Eine durch ausreichende Kauffalldaten gesicherte Abhängigkeit der Bodenpreise für Acker- und Grünland von der Bodenqualität war auch 1995 nicht eindeutig feststellbar. Preise für Ackerzahlen unter 40 zeigen im Trend zu Ackerzahlen über 40 ein Verhältnis von 1 : 1,3.

Der Verkauf forstwirtschaftlich genutzter Flächen war mit 2.250 Hektar vergleichsweise gering. In den Landkreisen Uckermark (530 ha), Elbe-Elster (425 ha) und Potsdam-Mittelmark (340 ha) wurde fast die Hälfte des Landesumsatzes getätigt.

5.5 Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen

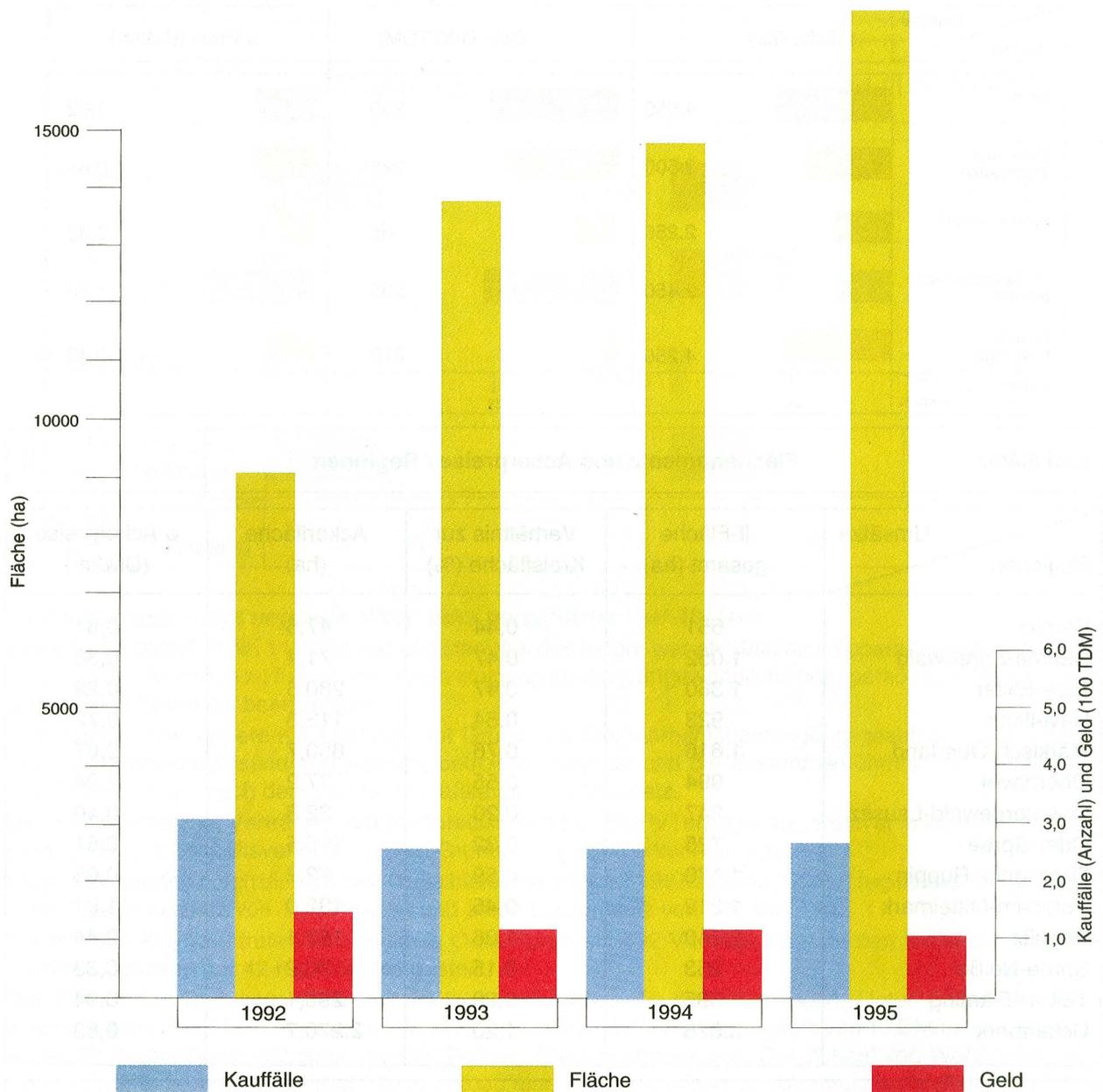
Gemeinbedarfsflächen (gf) sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Grundstücke dienen vor und nach dem Eigentumsübergang dem Gemeinbedarf. Sie sind durch eine dauerhafte Zweckbindung dem privatwirtschaftlichen Gewinnstreben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

Dieser zusammengefaßte Grundstücksteilmarkt hatte mit 3.000 Kauffällen einen Flächenumsatz von 2.200 Hektar und einen Verkaufserlös von 150 Mio. DM wie im Vorjahr eine untergeordnete Bedeutung.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.4/01	Umsatzentwicklung 1992 - 1995 / Land	If
--------------------	---	-----------



— Gemeinbedarfsflächen

Bei den auswertbaren Kauffällen dominierten die Verkehrseinrichtungen mit einem Anteil von 80 %. Der durchschnittliche Bodenpreis hat 2,50 DM/m², darunter für örtliche Einrichtungen 4,60 DM/m² betragen. Eine Differenzierung der Erwerbsvorgänge für innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und für Außenbereiche (§ 35 BauGB) war nicht möglich. Baugrundstücke für Ver- und Entsorgungsanlagen wurden im Landesdurchschnitt mit 3,30 DM/m² verkauft.

Bei allen beabsichtigten Grundstücksnutzungen bestand im Bodenpreis eine große Streuung, so daß weitere Rückschlüsse nicht gezogen werden können.

— Sonstige Flächen

Von den fast 2.000 Kaufverträgen betrafen 67 % der Nutzung als private Grünanlagen.

Zum Bodenpreis lassen die großen Preisunterschiede keine Schlußfolgerung zu.

Die Abbauflächen lagen mit einem Verkauf von 670 Hektar unter dem Umsatz des Vorjahres, der durchschnittliche Quadratmeterpreis ist aber auf 2,10 DM/m² gestiegen (124 % gegenüber 1994). 50 % der umgesetzten Flächen lagen im Landkreis Spree-Neiße, dabei ergaben die auswertbaren Kauffälle einen durchschnittlichen Bodenpreis von 2,40 DM/m².

Abbauflächen im engeren Verflechtungsraum erbrachten den 2- bis 3fachen Preis.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.4/02 Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung / Land **lf**

Umsätze Nutzung	Fläche (ha)	Geld (100 TDM)	Ø Preis (DM/m²)
Acker	4.650	290	0,62
Grün- und Wechselland	3.500	225	0,64
Forstwirtschaft	2.250	85	0,38
landwirtschaftliche Betriebe	2.450	295	1,20
andere Nutzungen	4.250	210	0,49
Nutzung	Anteile %	25	25

Bild 5.4/03 Flächenumsatz und Ackerpreise / Regionen **lf**

Umsätze Regionen	lf-Fläche gesamt (ha)	Verhältnis zur Kreisfläche (%)	Ackerfläche (ha)	Ø Ackerpreise (DM/m²)
Barnim	651	0,44	47,6	0,81
Dahme-Spreewald	1.052	0,47	71,4	0,38
Elbe-Elster	1.360	0,47	280,5	0,22
Havelland	923	0,54	113,3	0,72
Märkisch-Oderland	1.616	0,76	850,7	0,67
Oberhavel	994	0,55	77,2	1,24
Oberspreewald-Lausitz	247	0,20	32,8	0,40
Oder-Spree	725	0,32	165,5	0,51
Ostprignitz-Ruppin	1.470	0,59	73,2	0,65
Potsdam-Mittelmark	1.212	0,45	132,0	1,01
Prignitz	2.240	1,06	152,1	0,44
Spree-Neiße	253	0,15	30,2	0,38
Teltow-Fläming	585	0,28	298,1	0,94
Uckermark	3.675	1,20	2.270,7	0,53

Bild 5.5/01 Gesamtumsatz nach Nutzung / Land **gf**

Umsatz Nutzung	Fläche (ha)	Geld (100 TDM)
Verkehrseinrichtungen	215	55
Grünanlagen	35	6
Baugrundstücke	90	30
sonstige Nutzung	90	25
Nutzung	Anteile %	25 50

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bild 5.5/02	Gesamtumsatz nach Nutzung / Land		sf
Umsatz Nutzung	Fläche (ha)	Geld (100 TDM)	
Abbauflächen	670	140	
private Grünanlagen	280	185	
Wasserflächen	100	20	
bes. Funktionen + sonstige Nutzung	710	135	
Nutzung Anteile %	25 50	25 50	

5.6 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

Gemäß Runderlaß III Nr. 11/1995 des Ministeriums des Innern war ab 1995 eine separate Kaufpreissammlung über Kaufverträge zu führen, bei denen einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse (EUPV) den Kaufpreis beeinflussen.

Das betrifft insbesondere Kaufverträge auf Grund des Sachenrechtsbereinigungsgesetzes, Kaufverträge über vom Schuldrechtsänderungsgesetz betroffene Objekte und die Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Die Aufnahme dieser Verträge in die Kaufpreissammlung „EUPV“ erfolgte nur, wenn eine Abweichung vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Grundstücksmarkt erkennbar war.

Insgesamt wurden durch die örtlichen Gutachterausschüsse 2.496 Kauffälle „EUPV“ registriert. Sie umfaßten einen Flächenumsatz von 1.132 Hektar und einen Geldumsatz von 162 Mio. DM.

Die meisten Kauffälle traten im Landkreis Oder-Spree mit 492 Verträgen auf. In den kreisfreien Städten wurden insgesamt nur 42 Kauffälle festgestellt.

Der Zukauf der Grundstücke hat mit 90 % der Vorgänge deutlich überwogen. Unter Außerachtlassen landwirtschaftlicher Flächen wurde im Landesdurchschnitt dafür ein Bodenpreis von 19 DM/m² gezahlt. Das waren 37 % des Durchschnittspreises für Rohbau-/Bauerwartungsland. Der Zukauf von Wohngebäuden, vornehmlich Ein- und Zweifamilienhäuser, ergab einen durchschnittlichen Kaufpreis je Kauffall von 55.000 DM.

Diese Kurzanalyse bestätigt, daß dieser besondere Grundstücksteilmarkt vom Immobilienmarkt des Landes Brandenburg erheblich abweicht und weiter gesondert erfaßt werden muß.

6. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

6.1 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22. Juli 1993 auf Antrag einer Vertragspartei ein Gutachten über die ortsüblichen Nutzungsentgelte zu erstatten. Gegenstand sind unbebaute und bebaute Grundstücke für Erholungszwecke und Garagengrundstücke. Bei der Ermittlung der ortsüblichen Entgelte sind nur die nach dem 2.10.1990 auf der Grundlage des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) frei vereinbarten Entgelte mit vergleichbarer Nutzung zu berücksichtigen.

Die dem Oberen Gutachterausschuß vorliegenden Informationen in Verbindung mit einer im Auftrage der örtlichen Gutachterausschüsse geführten Datensammlung lassen folgende Wertungen zu:

- *Unbebaute Grundstücke*, vorwiegend als Gärten genutzt, weisen eine Entgeltspanne von **0,20 - 0,90 DM/m²** und Jahr auf. Eine Abhängigkeit des Entgeltniveaus von der Lage konnte nicht festgestellt werden.
- Bei *bebauten Grundstücken* für Erholungszwecke liegen die Nutzungsentgelte im äußeren Entwicklungsraum des Landes Brandenburg vorwiegend im Bereich von 0,80 - 1,50 DM/m² und Jahr. Für die bevorzugte Uferlage z. B. am Werbellinsee (BAR), Scharmützelsee (LOS) oder Schwielochsee (LOS) sind Werte von **1,50 - 3,00 DM/m²** und Jahr registriert worden. Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin liegen die Entgelte zwischen **1,50 - 5,00 DM/m²** und Jahr. Ihre Höhe ist stärker als im äußeren Entwicklungsraum von der Lage abhängig. Bei Ufergrundstücken wurde die Grenze von 5,00 DM/m² und Jahr vereinzelt überschritten.
- Mit Ausnahme des generellen Niveauunterschieds beider Räume war eine Abhängigkeit der Entgelte von der Entfernung zur äußeren Landesgrenze nicht zu erkennen.
- Die frei vereinbarten Nutzungsentgelte für Garageneinstellplätze wurden überwiegend in einer Spanne von **90 - 120 DM/Stellplatz** und Jahr festgestellt. Einzelstandorte von Garagen liegen nach ersten Ermittlungen beträchtlich höher und weisen z. B. im Landkreis Spree-Neiße Werte bis zu 2,- DM/m² und Monat auf. In der Landeshauptstadt Potsdam ergab eine Erhebung über ca. 580 Garagen ein mittleres Entgelt von 315 DM/Stellplatz und Jahr.
- Insgesamt muß angemerkt werden, daß in nicht wenigen Fällen, insbesondere durch die Gemeinden als Überlasser der Grundstücke, Vereinbarungen nach dem 2.10.1990 geschlossen wurden, die für bebaute Erholungsgrundstücke 0,60 DM/m² und Jahr und für Garageneinstellplätze 60 DM/Stellplatz und Jahr beinhalten.

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.

6.3 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

6.3.1 Allgemeine Wertung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und weiterer Datensammlungen haben die Gutachterausschüsse gemäß § 12 GAV sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Diese teilweise als Verpflichtung festgelegte Aufgabe sollte nur erfüllt werden, wenn die Daten aus geeigneten und auswertbaren Kaufpreisen in einer ausreichenden Menge bestimmbar sind. Die Daten dienen allein der Wertermittlung und bedürfen einer sachkundigen Anwendung.

6.3.2 Liegenschaftszinssätze

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren ist es notwendig, Liegenschaftszinssätze anzusetzen, die der jeweiligen Situation des regionalen Grundstücksmarktes entsprechen. Sie werden deshalb durch die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen aus den Kaufpreisen abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten für die Landkreise und kreisfreien Städte veröffentlicht.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Das dafür vorliegende Datenmaterial ist immer noch nicht ausreichend und gibt noch keine ausreichende statistische Sicherheit.

Die bisherigen Untersuchungen sind daher nur erste Anhaltspunkte und für das Land Brandenburg nicht allgemein gültig.

— Landkreis Prignitz	Mehrfamilienhäuser	4,25 %	(städt. Lagen)
— Landkreis Oberhavel	Mehrfamilienhäuser	3,0 - 5,0 %	
	Mischbauten		
	< 50 % Gewerbe	3,5 - 5,0 %	
	> 50 % Gewerbe	5,0 - 7,0 %	
	Geschäftshäuser	6,0 - 8,0 %	
— Frankfurt (Oder)	Mehrfamilienhäuser	4,5 ± 0,8 %	
	Mischbauten	6,75 ± 0,8 %	
	Büro-/Geschäftshäuser	6,75 ± 1,4 %	

6.3.3 Marktanpassungsfaktoren

Diese Daten dienen der Anpassung der nach den Wertermittlungsverfahren ermittelten Sach- und Ertragswerte an den jeweiligen Grundstücksmarkt. Dazu vergleichen die Gutachterausschüsse bzw. deren Geschäftsstellen für gleichartige, ausgewählte Objekte die Daten der Kaufpreissammlung (Kaufpreise) mit einer eigenständigen Wertermittlung in der Art einer Nachkalkulation.

Analog den Ausführungen zu Nr. 6.3.2 muß auch hierbei eine ausreichende statistische Sicherheit sein. Die wenigen Untersuchungen lassen erkennen:

- Bei *Ein- und Zweifamilienhäusern* in mittlerer Lage und mit normaler Ausstattung gibt es ein hohes Kaufinteresse, das sich insbesondere in den ländlichen Regionen in einem Anpassungsfaktor von 1,25 - 1,30 äußert. Städtische Randlagen weisen eine Wertspanne von 1,15 - 1,35 je nach Angebot und Nachfrage aus. Hochwertige Objekte entsprechen im Mittel der Höhe des Sachwertes. Für den engeren Verflechtungsraum konnten keine Besonderheiten festgestellt werden.
- Die Kaufpreise bei *Mehrfamilienhäusern* zeigen einen durchschnittlichen Anpassungsfaktor von 0,90 zum Ertragswert. Die Höhe ist aber stark vom Zustand der Gebäude und den Wertermittlungsansätzen abhängig.

6.3.4 Erbbauzinssätze

Bei der Bestellung von Erbbaurechten werden in den Verträgen Erbbauzinsen vereinbart. Aus den bisher zugestellten Verträgen lassen sich noch keine allgemeingültigen Schlußfolgerungen für das Land Brandenburg ziehen.

Der Obere Gutachterausschuß empfiehlt, im Bedarfsfalle für eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern eine Höhe von 4 % anzusetzen.

7. Bodenrichtwerte

7.1. Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben durch das Baugesetzbuch und die Verordnung über die Gutachterausschüsse die Verpflichtung, Bodenrichtwerte zu ermitteln und öffentlich bekanntzumachen. Bodenrichtwerte sind aus den Kaufpreisen abgeleitete durchschnittliche Lagewerte des Bodens für unbebaute Grundstücke eines Gebietes oder einer Bodenrichtwertzone, für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen; sie sind auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogen. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte so zu ermitteln, als ob die Grundstücke unbebaut wären. Bodenrichtwerte dienen der Transparenz über den Bodenmarkt und können bei der Verkehrswertermittlung als Stichproben im Vergleichswertverfahren dienen.

In der Regel stellen die Bodenrichtwerte auf die Nutzung „Wohnen“ oder „Mischgebiet“ ab. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland, Sonderbauflächen, landwirtschaftliche Flächen und Sanierungs- und Entwicklungsgebiete.

Die Gutachterausschüsse waren bemüht, die Dichte der ermittelten Bodenrichtwerte weiter zu erhöhen.

7.2. Bodenrichtwerte für Bauland

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 31.12.1995 über 3.300 lagetypische Bodenrichtwerte ermittelt und in die Bodenrichtwertkarten aufgenommen.

Gegenüber 1994 kann festgestellt werden:

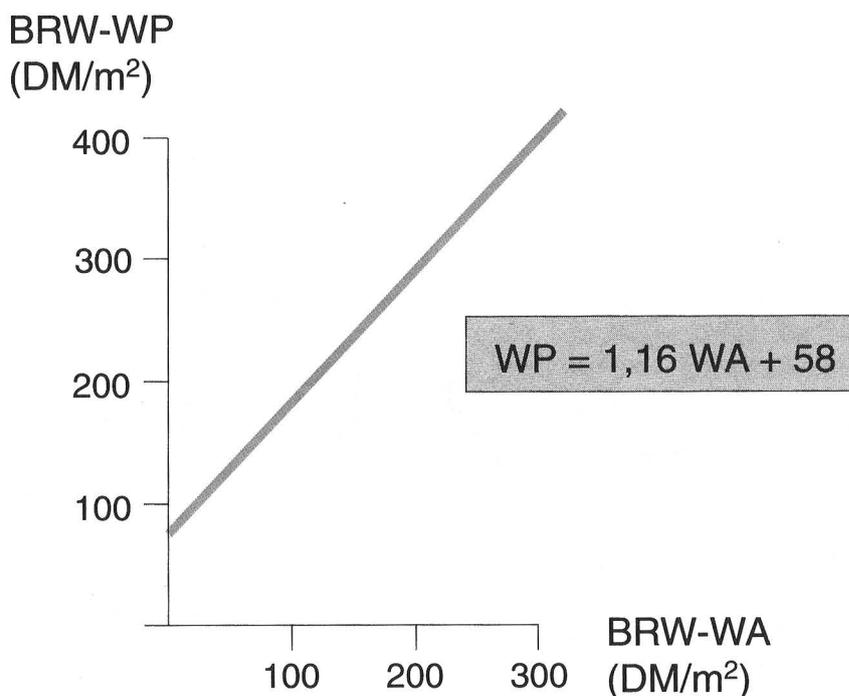
- In den dörflichen und kleinstädtischen Lagen der Landkreise haben sich die Bodenrichtwerte um 10 - 15 % erhöht. Im Landesdurchschnitt ist der Wertebereich bis 50 DM/m² mit einem Anteil von 72 % stark ausgeprägt. Die Landkreise und Landkreisteile im äußeren Entwicklungsraum weisen den Großteil der Bodenrichtwerte im Bereich bis 25 DM/m² aus (z. B. Prignitz 70 %, Ostprignitz-Ruppin 65 %, Uckermark 70 %, Elbe-Elster 76 %). Das Niveau wird durch die im Bild 7/01 dargestellten Anteile gut charakterisiert. Landschaftlich attraktive Lagen an oder in der Nähe von Gewässern weisen Steigerungen um 20 - 40 % auf.

Bild 7/01	Anteile (%) der Wertebereiche / Regionen						BRW
Bereiche Regionen	< 25	26-50	51-100	101-200	201-300	> 300	
Barnim	10	21	29	31	8	1	
Dahme-Spreewald	52	13	13	9	9	4	
Elbe-Elster	78	12	8	1	1	-	
Havelland	54	14	18	9	5	-	
Märkisch-Oderland	45	20	13	16	6	-	
Oberhavel	35	12	20	19	10	4	
Oberspreewald-Lausitz	50	29	18	2	1	-	
Oder-Spree	43	21	18	11	6	1	
Ostprignitz-Ruppin	65	16	17	2	-	-	
Potsdam-Mittelmark	35	23	14	11	7	10	
Prignitz	70	16	11	3	-	-	
Spree-Neiße	56	23	17	4	-	-	
Teltow-Fläming	43	20	19	10	6	2	
Uckermark	70	11	12	6	1	-	
Brandenburg	-	16	26	40	6	12	
Cottbus	1	3	36	38	6	16	
Frankfurt (Oder)	-	18	39	32	5	6	
Potsdam	-	-	-	-	10	90	

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

- In den meisten Kreisstädten und größeren kreisangehörigen Städten haben sich die Richtwerte nicht verändert. Ausnahmen wurden registriert in Prenzlau (75/120 auf 100/200), Rathenow (100 auf 170) und Seelow (100 auf 130 DM/m²) und in den am Rand der Städte und Gemeinden neu entstehenden Wohnparks mit teilweise doppelten Werten im Vergleich zu allgemeinen Wohngebieten. Aus den vorliegenden Bodenrichtwerten für Wohnparks wurde der im Bild 7/02 dargestellte Zusammenhang mittels einer linearen Regression abgeleitet (Häufigkeit von 90 Wertepaaren).

Bild 7.02	Bodenrichtwerte / allg. Wohngebiet/Wohnpark	BRW
------------------	--	------------



- Die kreisfreien Städte zeigen im Innenstadtbereich ein gleichbleibendes Bodenrichtwertniveau zu 1994. In den städtischen und dörflichen Randlagen sind allerdings Wertsteigerungen von 10 - 15 % zu verzeichnen. Das differenzierte Niveau wird aus Bild 7/01 nochmals deutlich.
- Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin sind die Bodenrichtwerte örtlich differenziert wiederum um 10 - 20 % gestiegen. Insbesondere in der Nähe der Landesgrenze zu Berlin weisen sie einen bis zu 10 - 15fachen Wert gegenüber dem ländlichen äußeren Entwicklungsraum auf. Die im Bild 5.1/09 dargestellten Achsenschnitte zeigen darüber hinaus auch den deutlichen Niveauunterschied zwischen nördlichem/westlichem Raum und dem östlichen Berliner Umland. Unter Außerachtlassen der kreisfreien Städte, der Kreisstädte und großen kreisangehörigen Städte sowie solcher Gebiete wie um den Scharmützelsee können folgende Wertbereiche abgeleitet werden:
- a) Stadtgrenze Berlin bis Autobahn A 10 von > 350 bis 150 DM/m²
 - b) Autobahn A 10 bis Grenze des engeren Verflechtungsraumes von 150 bis 50 DM/m²
 - c) Grenze des engeren Verflechtungsraumes bis äußere Landesgrenze von 50 bis 15 DM/m²

7.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden werden zusätzlich zu den in Nr. 7.2 dargestellten und in Bodenrichtwertkarten nachgewiesenen lagetypischen Richtwerten auch kreisweise „Übersichten über die Bodenrichtwerte“ erarbeitet. Bei der Auswahl kommt es dabei im wesentlichen darauf an, Orte zu erfassen, die für die Struktur eines Gebietes oder Kreises maßgebend sind. Sie sollten über einen längeren Zeitraum nicht verändert werden. Diese Richtwerte dienen in erster Linie der Beurteilung für die Landesplanung und Raumordnung.

Die Ergänzung zu diesem Grundstücksmarktbericht enthält die Übersicht über alle Landkreise und kreisfreien Städte.

„Übersicht über Bodenrichtwerte“

Nach § 13 Abs. 2 der Gutachterausschußverordnung sind die Übersichten, die von den örtlichen Gutachterausschüssen ermittelt wurden, durch das Landesvermessungsamt zusammenzufassen und zu veröffentlichen.

In gemeinsamer Abstimmung zwischen Landesvermessungsamt und Oberem Gutachterausschuß wird diese Bodenrichtwertübersicht als Ergänzung zum Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg hiermit der Öffentlichkeit vorgestellt.

Erläuterung zur Charakteristik der Lagen

Wohnbauflächen

Mäßige Lage:

Gekennzeichnet durch eine kompakte Bauweise mit wenig Freiflächen und/oder starken Immissionen in nicht bevorzugten Gebieten; hierzu gehört die Lage inmitten/oder im Windschatten von Industrie, bei dichter Bebauung die Lage an Hauptverkehrsstraßen und Hinterhausbebauung bei unzureichender Besonnung und Begrünung.

Mittlere Lage:

Wohnlagen ohne besondere Vor- und Nachteile; sie sind gekennzeichnet durch eine in der Regel kompakte Bauweise mit geringen Freiflächen und mit durchschnittlicher Immissionsbelastung. Typisch dafür sind die Wohngebiete der Innenstadt und der alten Ortsteile in Vororten, soweit sie nicht an Hauptverkehrsstraßen liegen oder die Grundstücke genügend Freiflächen, jedoch keine besondere Freilage haben.

Gute Lage:

Ruhige Wohnviertel mit aufgelockerter, zumeist offener Bauweise und Vorgärten in Höhen- und Halbhöhenlagen ohne Immissionsbelastung. Dazu gehören auch Gebiete mit größeren Wohnobjekten mit starker Durchgrünung und Aussichtslage, geringen Immissionen, guter Infrastruktur und günstiger Verkehrsanbindung zur Innenstadt.

Gewerbliche Bauflächen

Mäßige Lage:

Flächen ungenügend planmäßig erschlossen, ungünstige Verkehrsanbindung. Andererseits - abhängig von der Nutzung - in unmittelbarer Nähe von oder gemischt mit Wohnbebauung. Anlagen und Gebäude vorhanden in leichter Bauweise.

Mittlere Lage:

Normal erschlossene Gesamtfläche und Bebauungsareale, zusammengefaßtes eigenes Gebiet am Rand von Städten oder Gemeinden. Anlagen und Gebäude vorhanden in Mischbauweisen.

Ausreichende Verkehrsanbindung.

Gute Lage:

Erschließungsanlagen nach § 123 Abs. 2 BauGB vorhanden, gute Verkehrsanbindung bei dezentraler Lage. Variables Nutzungsangebot bei gleichzeitiger Möglichkeit von ausreichenden Stellplätzen und gepflegten Außenanlagen. Zusammengefaßtes eigenes Gebiet mit eigener architektonischer Gestaltung.

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Ergänzung	Übersichten über Bodenrichtwerte	BRW
-----------	----------------------------------	-----

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Barnim							
Altenhof	Erholung		80				
Bernau	MZ						
Zentrum		300	200	100			
Randlage		180	160	100			
Biesenthal	GZ	100	90		60		
Blumberg	Berlinnähe		120				
Britz	ländlich		70/50				
OT Eberswalde	KS, MZ						
Zentrum		150	110				
Randlage		80	60	30	55		
Eiche	Berlinnähe		200				
Großschönebeck	ländlich						
Ortslage			40				
Böhmerheide			60				
OT Finow	KS, MZ						
Zentrum			80				
Randlage		75	50/80		30		
Finowfurt	Randlage						
Zentrum		110					
Randlage		65			(60)		
Joachimsthal	GZ		50				
Lichterfelde	Randlage		90		55		
Lindenberg	Berlinnähe						
Ortslage			170				
Neulindenberg			130				
Neu Buch			210				
Melchow	ländlich		60				
Oderberg	GZ		35				
Schönwalde	Berlinnähe		150				
Schönow	Berlinnähe		160				
Stolzenhagen b. Wandlitz	Erholung		120				
Wandlitz	KZ	170		100			
Werneuchen	GZ	120	90				
Zepernick	Berlinnähe						
Zentrum		220	190				
Randlage			170				

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Dahme-Spreewald							
Alt Schadow	Erholung		20				
Bestensee	Erholung	130	115				
Goyatz	Erholung		20				
Groß Köris	Kleinstadt		90				
Halbe	KZ		30				
Königs Wusterhausen	MZ		220				
Luckau	GZ		50		30		
Lübben	KS, MZ	60				25	
Wolzig	Erholung		50				
Zeuthen	Berlinnähe		270				
Landkreis Elbe-Elster							
Bad Liebenwerda	MZ						
Zentrum		80	60	35			
Randlage			35			22	
Finsterwalde	MZ						
Zentrum		250	200				
Randlage		85	60	50		(10)	
Freileben	ländlich		10				
Friedersdorf/Br.	ländlich		10				
Göllnitz	ländlich		8				
Gröden	ländlich		15				
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum		85	65				
Randlage		45	30	20	20	(10)	
Hohenleipisch	Kleinstadt		28				
Marxdorf	ländlich		10				
Mühlberg	GZ						
Zentrum			30				
Randlage			20				
Rückersdorf	ländlich		15				
Schmerkendorf	Randgemeinde		18				
Sonnenwalde	KZ						
Zentrum		30	25				
Randlage			15			(9)	
Schönewalde	KZ						
Zentrum			35				
Randlage			25			(4)	
Züllsdorf	ländlich		8				

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Havelland							
Bergerdamm	ländlich		15	10			
Damme	ländlich			10			
Falkensee	Gartenstadt Siedlungen	280	230	140	160 *		
Friesack	Berlinnähe						
Nauen	Kleinstadt MZ	95 *	60				
Zentrum	-/Gwb	-/250	-/220		140 *		
Randlage		170	100	90			
Rathenow	-/Gwb	KS, MZ	100/170	90/-	30/-		
Rhinow	Kleinstadt	30					
Semlin	ländlich	35					
Wustermark		140	100				
Landkreis Märkisch Oderland							
Altfriedland	Erholung		20				
Altlandsberg	KZ						
Randlage	Zentrum		150				
Seeberg			140				
Bad Freienwalde	GZ						
allg. Wohngeb.			80			80	
OT Altranft			50			25	
Buckow	Ortslage	Erholung	90				
Falkenberg	ländlich		50				
Fredersdorf-Vogelsdorf	Berlinnähe		120/190			110	
Heckelberg	KZ		30				
Hennickendorf	Berlinnähe		85			45	
Küstrin - Kietz	ländlich		15				
Lebus Ortslage	Randlage		60			30	
Neuenhagen b. B.	Berlinnähe		230/260				
Seelow	KS, GZ	100	50			35	
Strausberg	MZ						
allg. Wohnlage			215	150		60	
Wesendahl	ländlich		30				
Wriezen	GZ						
allg. Ortslage			90	40		20	

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oberhavel							
Beetz/Sommerfeld	ländlich	200	90	35			
Glienicke	Berlinnähe	500	440	350			
Gransee	GZ	120	90	50	25	20	15
Grüneberg	Industrie		25		15	10	
Hennigsdorf	GZ		280		80	50	20
Himmelpfort	Erholung	100	55	30			
Hohen Neuendorf	Berlinnähe S-Bahn	340	240	220			
Kraatz/Buberow	ländlich	20	15	10			
Liebenwalde	KZ		50			25	
Oranienburg	KS, MZ	230	160	100	100	50	
Velten	GZ	270	150		150	60	
Zehdenick	GZ	85	65	25	25	20	15
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
Altdöbern	ländlich	20	25				
Calau	GZ	60	50	30	33		15
Großräschen	GZ	85	45	25	25		
Lauchhammer	MZ	50	25	20		30	25
Lübbenau	MZ	80	70				
Meuro	ländlich	120 (WP)			30		
Ortrand	GZ	75 (M)	35 (M)				
Ruhland	GZ		30				20
Schwarzheide	GZ		40		40	25	
Senftenberg	KS, MZ	100	70/45			25	
Vetschau	GZ	70	50	25		20	

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oder-Spree							
Ahrendorf	ländlich		15				
Bad Saarow	GZ						
Zentrum			350				
Ost			250				
West			280				
Beeskow	KS, MZ						
Zentrum		140	110	60			
Randlage			45		20		
Brieskow-Finkenheerd	Randlage	105	65	55			
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum		220			133	105	
Randlage		85	75	40	30	25	20
Erkner	GZ	250	200	175			
Fürstenwalde	MZ						
Zentrum		400	200	140		45	
Nord		120	100	60	100		
Süd		140	125	100		45	
Gosen	Berlinnähe		175		195		
Hangelsberg	Erholung	85	65				
Jacobsdorf	ländlich		20				
Müllrose	Erholung	120	80	50	25		
Neuzelle	Kleinstadt		40		45		
Schöneiche	Berlinnähe	275	225	210			
Spreenhagen	Erholung		50		28		
Storkow	GZ						
Randlage		90	70	40			
Wiesenu	Randlage		40				
Woltersdorf	Berlinnähe	220	200	170			
Ziltendorf	Randlage		25	10			

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Ostprignitz-Ruppin							
Bantikow	Erholung	80		40			
Dechtow	ländlich		10				
Dreetz	ländlich	25	20				
Fehrbellin	GZ	55	35				
Freyenstein	ländlich		20				
Gadow	ländlich		10				
Heiligengrabe	Landgemeinde		35				
Kleinzerlang	Erholung		25				
Kyritz	GZ	110	90	40			
Neustadt	GZ	45	35	25			
Neuruppin	KS, MZ	260	90	40			
Rägelin	ländlich		18				
Rheinsberg	GZ	85	75				
Wittstock	MZ	85	70	50			
Wusterhausen	Kleinstadt	70	40				
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Beelitz	GZ	130	110	60			
Belzig	KS, MZ	90	60	30			
Berkholz-Rehbrücke	Randlage	410	350	310			
Brielow	Randlage	120	100	80			
Ferch	Erholung	300	210	120			
Gölsdorf	ländlich	100	90	70			
Groß Glienicke	Berlinnähe	460	370	200			
Kleinmachnow	Berlinnähe	700	550	450			
Schenkenberg	ländlich	115	90	50			
Stahnsdorf	Berlinnähe	430	340	270			
Teltow	GZ	400	320	240			
Treuenbrietzen	Kleinstadt	50	40	30			
Werder	GZ	320	240	220			
Wiesenburg	Kleinstadt	50	35	20			
Wilhelmshorst	Randlage	380	320	260			

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Landkreis Prignitz							
Bad Wilsnack	GZ		50				
Breese	Randlage		30				
Gerdshagen	ländlich		12				
Glöwen	ländlich		15				
Karstädt	GZ		30				
Kleinow	ländlich		10				
Meyenburg	GZ		35				
Perleberg	KS	115	55	35		30	
Pritzwalk	MZ	60	40	30		20	
Putlitz	GZ	28					
Weisen	Randlage		55				
Wittenberge	MZ	70	40			25	20
Landkreis Spree-Neiße							
Burg	GZ	70	30				
Döbern	GZ	55	30	25			
Drebkau	GZ		25	15			15
Forst	KZ, MZ						
Zentrum		180	110				
Randlage		50	40	25			(12)
Gallinchen	Randlage	80	35		55		
Guben	MZ						
Zentrum		90	55				
Randlage		50	35	25		25	(15)
Jänschwalde	KZ	20					
Kolkwitz	KZ	65	45		35	30	
Peitz	GZ		50	35		(15)	
Schwarze Pumpe	Industrie		35	25		25	
Spremberg	MZ						
Zentrum		150	90			35	
Randlage		55	40	20		30	(12)
Welzow	GZ			30			20

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Teltow-Fläming							
Baruth	KZ		35				
Blankensee	Erholung		40				
Blankenfelde	Berlinnähe	350	230				
Blönsdorf	ländlich		20				
Dahme - Randlage	Kleinstadt		30				
Dobbrikow	ländlich		50				
Jüterbog - Randlage	MZ		50				
Klein Schulzendorf - Randlage			20			(34)	
Luckenwalde	KS, MZ						
Zentrum		300	180			40	
Randlage		100	60				
Ludwigsfelde	MZ	300	180				
Mahlow	Berlinnähe	350					
Petkus	ländlich		18			15	
Rangsdorf	Berlinnähe	260					
Schönhagen	Erholung		15			15	
Trebbin	GZ						
außerh. San Randlage		100	80			(30)	
			50				
Wünsdorf	Kleinstadt		50				
Zossen	GZ		140				
Landkreis Uckermark							
Angermünde	GZ	125	50/60				
Baumgarten	ländlich		15				
Brüssow	KZ		20				
Gartz	KZ		25	10			
Gerswalde	KZ		25				
Gramzow	KZ		20				
Greifenberg	KZ		20				
Jagow	ländlich		5				
Passow	KZ		15				
Prenzlau	KS, MZ	150	60/110			30	
Retzow	Erholung	40	15				
Röddelin	Erholung		25				
Tantow	ländlich		9				
Templin	MZ	150	130			35	
Thomsdorf	Erholung		20				
Vierraden	Randlage		20/50			15	
Warnitz	Erholung		25				
Wichmannsdorf	ländlich		15				
Schwedt	MZ	250	110			60	35

Grundstücksmarktbericht 1995 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1995 – Kreisfreie Städte –

Stadt/Stadtteil	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 450 EW/km ²						
nördl. Silokanal südl. Silokanal Kirchmöser		300	130 120 50	50		85 50 30	
Cottbus	Oberzentrum 860 EW/km ²						
Stadtgebiet Randlage		850 155/180	750 90/130	450 60/80	80	65	40
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 575 EW/km ²						
Stadtgebiet dörfli. Vororte		110 85	80 55	80 30	70	55	35
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1280 EW/km ²						
Stadtlage Potsdam Stadtlage Babelsberg Stadttrandlagen		780/900 650 450/580	750 450/550 330/400	360 150/320			

Bild 1/01	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen	GAA
------------------	---	------------

Nr.	Gutachterausschuß - Landkreis/Stadt	Geschäftsstelle	Telefon	Telefax
1.	Barnim	Poratzstraße 16225 Eberswalde	(03334) 253226	(03334) 253240
2.	Dahme-Spreewald	Hauptstraße 51 15907 Lübben	(03546) 8369	(03546) 8325
3.	Elbe-Elster	Uebigauer Straße 1a 04916 Herzberg	(03535) 5005	(03535) 6089
4.	Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	(03321) 417313	(03321) 417294
5.	Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(03341) 354390	(03341) 354498
6.	Oberhavel	Havelstraße 3 16515 Oranienburg	(03301) 601684	(03301) 601684
7.	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890105	(03541) 890109
8.	Oder-Spree	Tunnelstraße 9 a 15890 Eisenhüttenstadt	(03364) 293014	(03364) 293027
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 61681-84	(033971) 61680
10.	Potsdam-Mittelmark	Am Neuen Markt 1 14467 Potsdam	(0331) 2762112	(0331) 293075
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713792	(03876) 713794
12.	Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum Südeck/H. 2 Hermann-Löns-Straße 32 03050 Cottbus	(0355) 4768376	(0355) 4768111
13.	Teltow-Fläming	Hauptallee 116/7 15838 Waldstadt (bei Wünsdorf)	(03377) 302775	(03377) 302770
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	(03332) 441815	(03332) 441850
15.	Brandenburg an der Havel	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg a. d. Havel	(03381) 586203	(03381) 586204
16.	Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03046 Cottbus	(0355) 6124212	(0355) 6124203
17.	Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	(0335) 23504	(0335) 23505
18.	Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14469 Potsdam	(0331) 2893183	(0331) 2892575
	Oberer Gutachterausschuß im Land Brandenburg	Postfach 674 15206 Frankfurt (Oder) Ringstraße 1010 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5463021	(0335) 5463543
	LVermA Brandenburg Kartenvertrieb	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	(0335) 5582700	(0335) 5582702