



$$E = mc^2$$



„Alles ist relativ“

Albert Einstein

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Heinrich Tilly Ministerialrat
Ehrenamtliches Mitglied	Dipl.-Ing. Rainer Möckel Sachverständiger
Ehrenamtliches Mitglied	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliches Mitglied	Dr.-Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
<i>Geschäftsstelle</i>	Dipl.-Ing. Ulrich Schröder

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle
Postfach 674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon (0335) 546 30 21 • Telefax (0335) 546 35 43
Juni 1997

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

Korrekturblatt
Grundstücksmarktbericht 1996

Bild	Bezeichnung	falsch	richtig
4.2/02	bebaute Grundstücke	7.418	5.894
	land- und forstwirtschaftliche Flächen	21.107	22.296
	Gemeinbedarfs- ...	2.530	2.865
4.2/03	bebaute Grundstücke	6.229	4.705
	land- und forstwirtschaftliche Flächen	19.358	20.547
	Gemeinbedarfs- ...	227	562
5.2/02	Ostprignitz-Ruppın		
	– Kauffälle	1.368	1.350
	– Fläche	2.280	756
	– Geld	296	282
	Land		
	– Kauffälle	17.574	17.556
	– Fläche	7.418	5.894
	– Geld	8.087	8.073
	äußerer Entwicklungsraum		
	– Kauffälle	10.381	10.363
– Fläche	6.253	4.729	
– Geld	3.121	3.107	
5.2/03	EFH/ZFH		
	– Kauffälle	10.641	10.623
	– Fläche	3.251	2.779
	– Geld	2.792	2.778
	Gewerbe		
– Fläche	3.152	2.100	
5.4/03	Ostprignitz-Ruppın		
	– If-Fläche ...	1.518	2.707
	– Verhältnis ...	0,60	1,08
	– Ackerfläche	165	1.354
5.5/02	bes. Funktionen ... Fläche	390	725

Die Korrekturen ergaben sich aus notwendigen Neuordnungen von Wohn- und Betriebsanlagen des landwirtschaftlichen Bereichs.

Vorbemerkungen

Der Obere Gutachterausschuß für Grundstückswerte im Land Brandenburg legt hiermit zum sechsten Mal eine Analyse über den Grundstücksmarkt des Landes vor. Um den Interessenten den Vergleich mit 1995 zu erleichtern, wurden der Aufbau und die Darstellung im wesentlichen beibehalten. Darin hat uns auch die im vergangenen Jahr durchgeführte Leserumfrage bestärkt.

Der vorliegende Bericht stützt sich auf Daten der örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den Landkreisen und kreisfreien Städten, 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 in den 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 sowie den sporadisch erscheinenden Daten für die Wertermittlung wird diese Transparenz u. a. in Form von Grundstücksmarktberichten erreicht. 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 verbietet es den Gutachterausschüssen und dem Oberen Gutachterausschuß, Markt- und Preisbewertungen im Hinblick auf bestimmte öffentliche und private Interessen durchzuführen.

Die seit 1990/1991 geführten Kaufpreissammlungen haben sich auch im Land Brandenburg zu einem wichtigen Informationssystem über den Grundstücksmarkt und für 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 rationell und fachgerecht 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 1996 für das Land Brandenburg wurde von der Geschäftsstelle vorgelegt und vom Oberen Gutachterausschuß in seiner Sitzung am 20. Mai 1997 beraten.

*Der Obere Gutachterausschuß
für Grundstückswerte
im Land Brandenburg*

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Daten des Grundstücksmarktes 1996 im Land Brandenburg

	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (Hektar)	Geld (Mio DM)	Ø Preise	Preisentwicklung
Grundstücksverkehr					
Gesamtumsatz	52.800	—	—	—	—
davon ungew. o. pers. Verh. einigungsbed. Kauffälle	4.595	—	—	—	—
auswertbare Kauffälle	45.844	33.850	13.889	—	—
Ausgewählte Grundstücksteilmärkte					
Unbebaute Bauflächen					
Wohnbaulandgrundstücke	10.185 + 4 %	1.980 + 3 %	1.580 0	80 DM/m ²	- 2 %
Gewerbebaulandgrundstücke	820 - 13 %	660 - 31 %	355 - 17 %	55 DM/m ²	+ 23 %
Bebaute Grundstücke					
Ein- und Zweifamilienhäuser	6.560 + 7 %	3.090 + 13 %	1.400 + 9 %	240 TDM	+ 3 %
Reihenhäuser	4.085 + 30 %	325 + 35 %	1.395 + 43 %	360 TDM ¹⁾	+ 15 %
Mehrfamilienhäuser	1.530 + 23 %	420 + 59 %	1.500 + 33 %	980 TDM	+ 8 %
Wohnungs- und Teileigentum					
Erstverkäufe	10.075 + 67 %		3.570 + 88 %	4.300 DM/m ²	- 3 %
Weiterverkäufe	100 + 73 %		15 - 4 %	2.100 DM/m ²	- 32 %
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke					
Gesamt	2.880 + 6 %	21.105 + 23 %	120 + 7 %	0,57 DM/m ²	- 12 %

Bemerkungen:

- Werte nicht addierbar
- Vergleiche (%) zu 1995
- 1) überwiegend im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin

Inhaltsübersicht	Seite
Vorbemerkungen	7
1. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte	7
1.1 Gesetzliche Grundlagen	7
1.2 Aufgaben der Gutachterausschüsse	8
1.3 Dienstleistungsangebote der Gutachterausschüsse und ihrer Geschäftsstellen	8
1.3.1 Auskünfte aus der Kaufpreissammlung	8
1.3.2 Bodenrichtwertauskünfte	8
1.3.3 Sonstige Auskünfte	8
1.3.4 Gutachten	8
1.3.5 Analysen und Berichte	8
1.3.6 Gebühren	8
1.4 Tätigkeiten der Gutachterausschüsse im Berichtsjahr	8
2. Land Brandenburg im Überblick	9
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991 - 1996	14
4. Grundstücksverkehr 1996 im Überblick	18
4.1 Kauffälle	18
4.2 Flächenumsatz	20
4.3 Geldumsatz	21
4.4 Regionale Umsätze und Preise	21
4.4.1 Oberzentren und Mittelzentren	23
4.4.2 Engerer Verflechtungsraum	24
4.4.3 Äußerer Entwicklungsraum	25
4.4.4 Zusammenfassung	25
5. Grundstücksteilmärkte	26
5.1 Unbebaute Bauflächen	26
5.1.1 Gesamtwertung	26
5.1.2 Wohnbaulandgrundstücke	27
5.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke	29
5.2 Bebaute Grundstücke	30
5.2.1 Gesamtwertung	30
5.2.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern	31
5.2.3 Grundstücke mit Wochenendhäusern	32
5.2.4 Übrige Bebauung	32
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	33
5.3.1 Gesamtumsätze	33
5.3.2 Preisniveau und -entwicklung	35
5.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	36
5.5 Gemeinbedarfsflächen und sonstige Flächen	37
5.6 Einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse	39
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	43
6.3.1 Allgemeine Wertung	43
6.3.2 Liegenschaftszinssätze	43
6.3.3 Marktanpassungsfaktoren	43
6.3.4 Erbbauzinssätze	44
6.3.5 Sonstiges	44
7. Bodenrichtwerte	45
7.1 Gesetzlicher Auftrag	45
7.2 Bodenrichtwerte für Bauland	45
7.3 Übersichten über Bodenrichtwerte	46
Ergänzung Übersichten über Bodenrichtwerte	50

Tabellen und Abbildungen

Seite

Gutachterausschüsse

Bild 1/01	Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen	U 3
Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse	9

Land Brandenburg

Bild 2/01	Flächennutzung	9
Bild 2/02	Verwaltungsgliederung	10
Bild 2/03	Grundzüge der Landesentwicklung	11
Bild 2/04	Verkehrshauptnetz	12
Bild 2/05	Statistische Grunddaten	13

Entwicklung 1991 - 1996

Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau/Land	14
Bild 3/02	Grundstücksteilmärkte im Vergleich/Land	15
Bild 3/03	Marktteilnehmer/Land	16
Bild 3/04	Veränderung Umsätze bebauter Grundstücke/Land	17
Bild 3/05	Bodenpreise unbebauter Bauflächen/Land	17

Überblick

Bild 4.1/01	Kauffälle gesamt und je EW /Regionen	18
Bild 4.1/02	Kauffälle nach Grundstücksarten/Land	19
Bild 4.1/03	Kauffälle nach Grundstücksarten/Landesräume	19
Bild 4.1/04	Marktteilnehmer nach Grundstücksarten/Land	19
Bild 4.2/01	Flächenumsatz gesamt und Anteil/Regionen	20
Bild 4.2/02	Flächenumsatz nach Grundstücksarten/Land	21
Bild 4.2/03	Flächenumsatz nach Grundstücksarten/Landesräume	21
Bild 4.3/01	Geldumsatz gesamt und je EW/Regionen	22
Bild 4.3/02	Geldumsatz nach Grundstücksarten/Land	22
Bild 4.3/03	Geldumsatz nach Grundstücksarten/Landesräume	23
Bild 4.3/04	Immobilienumsatz je EW/Land und Landesräume	23
Bild 4.4/01	Umsatzanteile/Landesräume und Zentren	24
Bild 4.4/02	Kauffälle Wohnimmobilien/Landesräume und Zentren	25

Grundstücksteilmärkte

Unbebaute Bauflächen

Bild 5.1/01	Umsatzentwicklung 1991 - 1996/Land	26
Bild 5.1/02	Gesamtumsätze/Regionen	27
Bild 5.1/03	Umsatzintensität baureifes Land/Regionen	28
Bild 5.1/04	Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht/Land	29
Bild 5.1/05	Bodenpreise nach Nutzungsabsicht/Land	29
Bild 5.1/06	Gesamtumsätze individueller Wohnungsbau/Regionen	30
Bild 5.1/07	Bodenpreise für baureifes Wohnbauland/Regionen	31
Bild 5.1/08	Bodenpreise für Wohn- und Gewerbebauland/Regionen	32

Bebaute Grundstücke

Bild 5.2/01	Umsatzentwicklung 1991 - 1996/Land	33
Bild 5.2/02	Gesamtumsätze/Regionen	34
Bild 5.2/03	Gesamtumsätze nach vorhandener Nutzung/Land	34
Bild 5.2/04	Umsätze und Kaufpreise EFH/ZFH/Regionen	35
Bild 5.2/05	Wohnflächen und Preise nach Baualtersklassen/Land	36

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Wohnungs- und Teileigentum	
Bild 5.3/01	Gesamtumsätze/Regionen 37
Bild 5.3/02	Flächen und Preise/Wohnungseigentum Erstverkauf/Regionen 38
Bild 5.3/03	Wohnflächenpreise/ausgewählte Standorte 38
Land- und forstwirtschaftliche Flächen	
Bild 5.4/01	Umsatzentwicklung 1992 - 1996/Land 40
Bild 5.4/02	Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung/Land 40
Bild 5.4/03	Flächenumsatz und Ackerpreise/Regionen 41
Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen	
Bild 5.5/01	Gesamtumsatz (gf) nach Nutzung/Land 41
Bild 5.5/02	Gesamtumsatz (sf) nach Nutzung/Land 41
Bodenrichtwerte	
Bild 7/01	Anteile der Wertbereiche/Regionen 45
Bild 7/02	Vergleiche an der Grenze zu Berlin 46
Bild 7/03	Niveauvergleich/Berlin - äußere Landesgrenze/WA 47
Bild 7/04	Vergleich Wohnparks und allg. Wohnlagen 48
Ergänzung	Übersichten über Bodenrichtwerte nach Landkreisen und kreisfreien Städten 50

Vorwiegend verwendete Abkürzungen

AKS	Automatisierte Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
Anz	Anzahl
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
ebf	erschließungsbeitragsfrei
ebp	erschließungsbeitragspflichtig
EFH	Einfamilienhaus
Entw	Entwicklung
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
EW	Einwohner
GAA	Gutachterausschuß
GAGebO	Gutachterausschuß - Gebührenordnung
GAV	Gutachterausschußverordnung
GVBl.	Gesetz- und Verordnungsblatt
KAG	Kommunalabgabengesetz
KF	Kauffall
KPS	Kaufpreissammlung
KS	Kreisstadt
LDS	Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik
LEP	Landesentwicklungsplan
LEPro	Gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg
LWAnpG	Landwirtschaftsanpassungsgesetz
MFH	Mehrfamilienhaus
MZ	Mittelzentrum
MZB	Mittelzentrum im eVR
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
OZ	Oberzentrum
RdErl	Runderlaß
RH	Reihenhaus
SachenRBERG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
SchuldRAnpG	Schuldrechtsanpassungsgesetz
TLG	Treuhand Liegenschaftsgesellschaft mbH
Überbl	Überblick
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung
WF	Wohnfläche
WH	Wochenendhaus
WP	Wohnpark
ZFH	Zweifamilienhaus

Grundstücksteilmärkte nach AKS

bb	bebaute Grundstücke	lf	land- u. forstwirtschaftliche Flächen
ei	Wohnungs- und Teileigentum	sf	sonstige Flächen
gf	Gemeinbedarfsflächen	ub	unbebaute Bauflächen

EUPV einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse

1. Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

1.1 Gesetzliche Grundlagen

Im Land Brandenburg sind Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte gebildet. Für die Gutachterausschüsse sind bei den jeweiligen Kataster- und Vermessungsämtern Geschäftsstellen eingerichtet.

Die Tätigkeit begründet sich auf:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. Teil I Seite 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. Teil I Seite 2049, 2076)
- Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschußverordnung -GAV) vom 18. Juni 1991 (GVBl. für das Land Brandenburg Seite 272) geändert durch Verordnung vom 1. September 1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil II S. 749)
- Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (GA GebOBbg) vom 13. Dezember 1994 (GVBl. für das Land Brandenburg Teil II Seite 1002)

Wesentliche Arbeitsgrundlage ist:

- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 6. Dezember 1988 (BGBl. Teil I Seite 2209)

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 folgende Aufgaben:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
- Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken auf Antrag
- Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensvor- und -nachteile
- Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 NutzEV)

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

- 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 ihre Veröffentlichungen
- 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, Dienort 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 kann eine Auskunft unter Beachtung des Datenschutzes aus der Kaufpreissammlung gegeben werden. Hierbei werden dem Antragsteller nach dessen Vorgaben Vergleichs-kauffälle 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 jeden Jahres Bodenrichtwerte mindestens für baureifes Land. Für Grundstücke eines anderen Entwicklungszustandes können Bodenrichtwerte ermittelt werden. Die Bodenrichtwerte 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.

Mit der Herstellung der Bodenrichtwertkarten wurde das Landesvermessungsamt Brandenburg beauftragt. 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 dürfen nicht gegeben werden.

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 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 1996 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 (Bild 1/02).

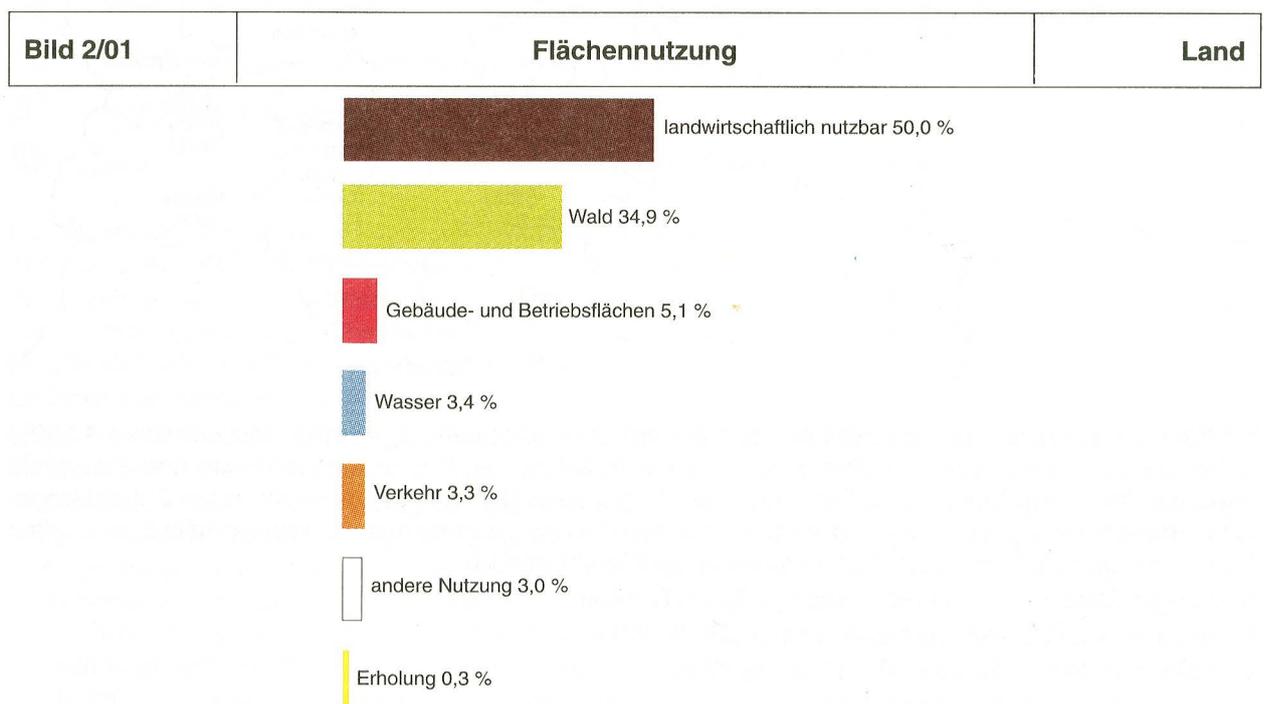
Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 1/02	Arbeitsergebnisse der Gutachterausschüsse	GAA		
Aktivitäten		1994	1995	1996
Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen		570	650	790
Auskünfte zu den Bodenrichtwerten und sonstige Auskünfte		35.100	36.500	45.000
Abgegebene Bodenrichtwertkarten		15.600 ¹⁾	6.585	9.475
davon örtlich		8.600	5.350	5.850
zentral		7.000	1.235	3.625
Abgegebene Grundstücksmarktberichte		2.200	3.500	3.760
davon örtlich		1.500	1.650	1.980
zentral		700	1.850	1.780
Kauffälle - Gesamteingang		41.670	46.150	52.800
davon ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse		3.979	4.008	4.595
einigungsbedingte Kauffälle		2.200	2.496	2.361
auswertbare Kauffälle		35.491	39.646	45.844
Erstattete Wertgutachten		327	561	473
davon nach § 5 BKleingG		11	28	13
nach § 7 NutzEV		6	105	129

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).



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten fast 400 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).

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



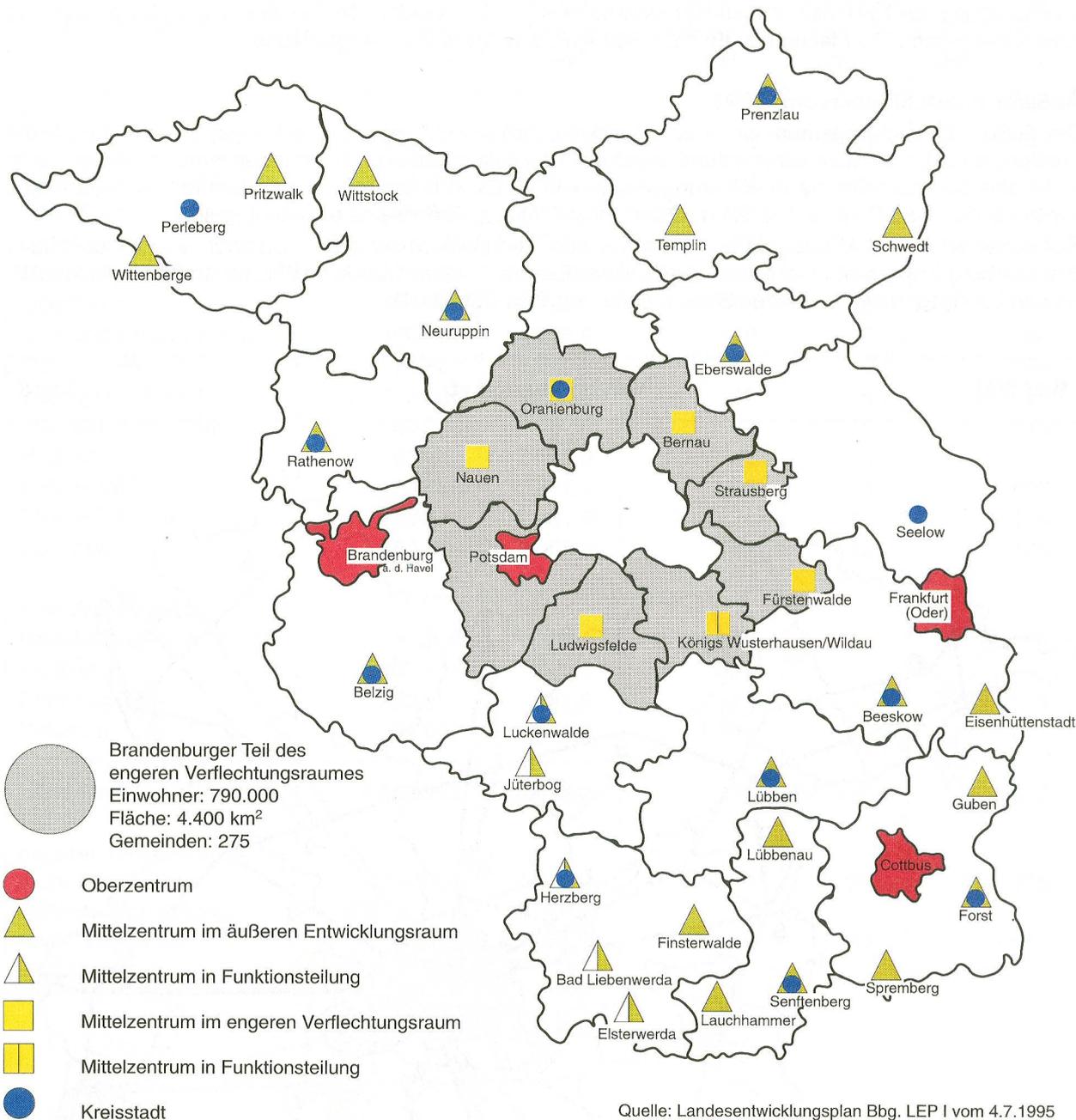
Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg (LEPro-Entwurf vom 4.4.1995) sollen die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und -potentiale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten äußeren Entwicklungsraum Brandenburg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

Neben der Gliederung des Gesamttraumes in die Teilräume

1. engerer Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin (eVR)
2. äußerer Entwicklungsraum Brandenburg (äER)

wird die Siedlungsstruktur nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt.

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



Den Handlungsrahmen dafür bildet der Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I vom 4.7.1995 (GVBl. Teil II S. 474) als Bestandteil des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration (Bild 2/03). Entsprechend Artikel 1 des Landesplanungsvertrages vom 6. April 1995 werden die Länder Brandenburg und Berlin zukünftig eine abgestimmte Raumordnung und Landesplanung betreiben. Das Landesentwicklungsprogramm (LEPro) definiert die Teilräume wie folgt (Kurzfassung):

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

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Innerhalb dieses engeren Verflechtungsraumes liegen potentielle Siedlungsbereiche, für die eine Inanspruchnahme für Siedlungszwecke Vorrang genießt. Sie erfüllen in der Regel Zentrenfunktion und verfügen über eine gute Einbindung in das übergeordnete Straßen- und Schienennetz.

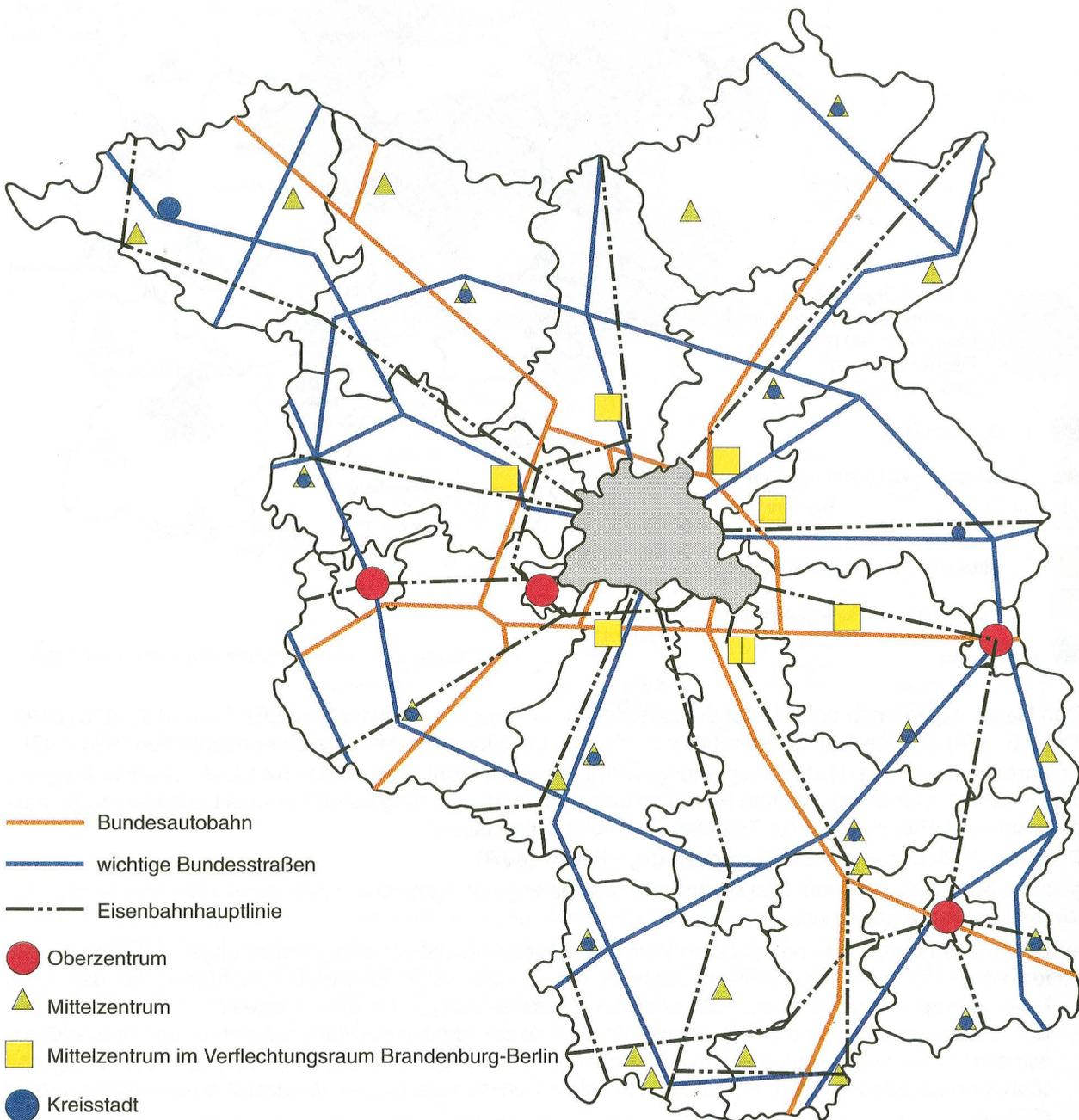
Im Brandenburger Teil leben ca. 790.000 Einwohner in 275 Gemeinden. Die Bevölkerungsdichte beträgt 180 Einwohner je km². Die Fläche umfaßt ca. 4.400 km², d. h. 15 % der Landesfläche.

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. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 70 Einwohnern je km² auf. Zentren der dezentralen Konzentration sind Cottbus, Frankfurt (Oder), Brandenburg, Eberswalde und Neuruppin.

Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines Sterns von Verkehrsverbindungen. Dadurch verfügt das Land Brandenburg über ein umfangreiches Straßen- und Eisenbahnnetz. Künstliche Wasserstraßen verbinden die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe (Bild 2/04).

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



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 2/05	Statistische Grunddaten				Land
Verwaltungsbezirke	Wohn- Bevölkerung	Fläche (km ²)	Einwohner je km ²	Gebietskörperschaften	
				Ämter	Gemeinden
Landkreise					
Barnim	151.783	1.494,3	102	10	73
Dahme-Spreewald	144.990	2.261,0	64	12	145
Elbe-Elster	136.889	1.889,5	72	13	136
Havelland	131.381	1.707,0	77	11	94
Märkisch-Oderland	172.577	2.127,6	81	14	133
Oberhavel	170.505	1.795,0	95	9	93
Oberspreewald-Lausitz	156.758	1.216,6	129	9	84
Oder-Spree	190.839	2.242,2	85	12	138
Ostprignitz-Ruppin	116.005	2.510,3	46	9	127
Potsdam-Mittelmark	180.324	2.682,8	67	18	175
Prignitz	101.421	2.122,9	48	9	109
Spree-Neiße	153.493	1.661,5	92	9	103
Teltow-Fläming	148.133	2.091,9	71	11	119
Uckermark	160.310	3.058,2	52	12	163
Kreisfreie Städte					
Brandenburg a. d. Havel	85.994	207,9	413	—	1
Cottbus	123.214	150,3	820	—	1
Frankfurt (Oder)	80.807	147,6	547	—	1
Potsdam	136.619	109,3	1.249	—	1
Land Brandenburg	2.542.042	29.475,9	86	158	1.697
engerer Verflechtungs- raum (ungefähr)	790.000	4.400,0	180	35	275
äußerer Entwicklungs- raum (ungefähr)	1.752.000	25.075,0	70	123	1.422

Quelle: Kataster- und Vermessungsverwaltung 31.12.1996 und LDS-Jahrbuch 1996

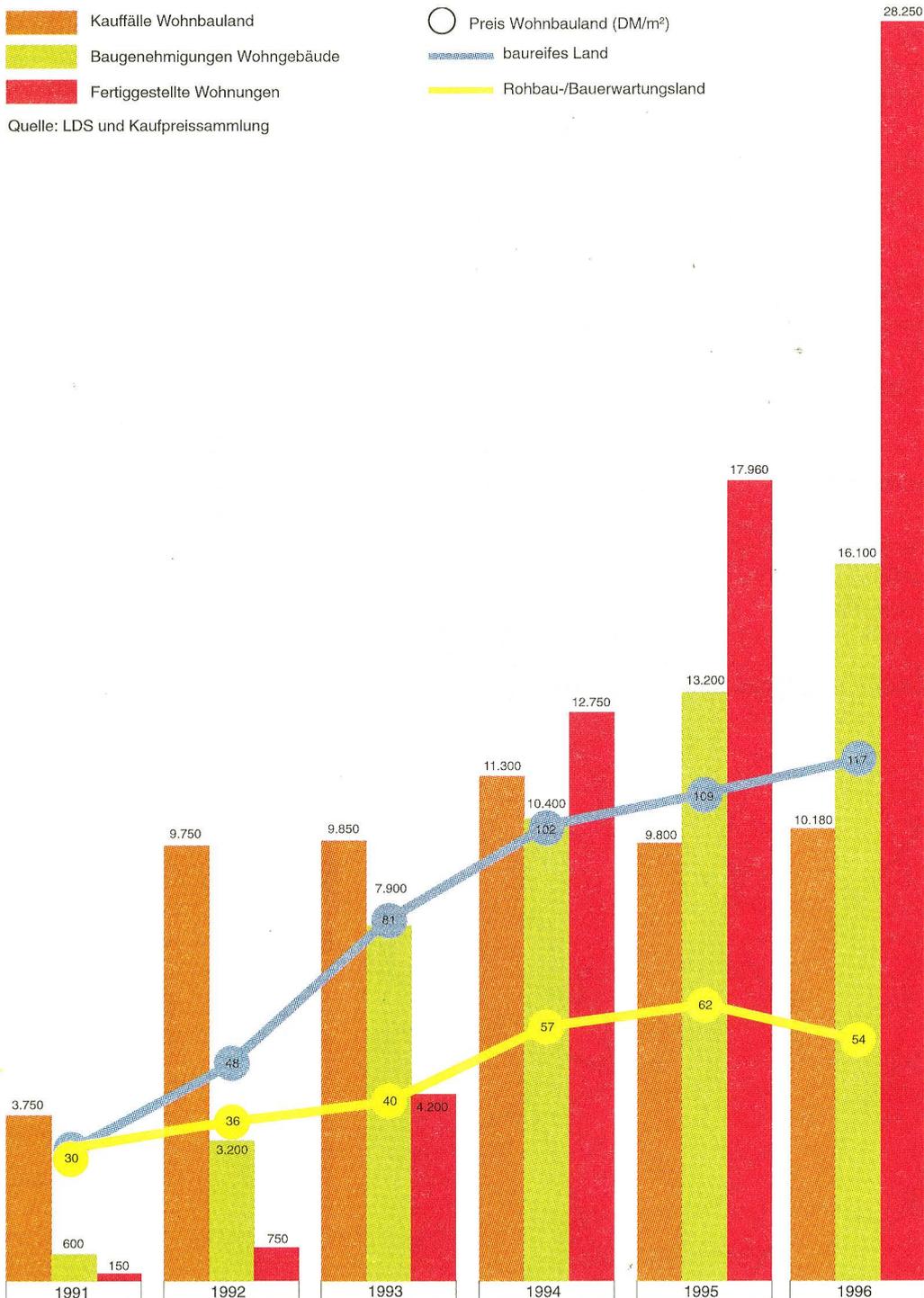
3. Entwicklung des Grundstücksmarktes 1991 - 1996

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist geprägt durch

- den konjunkturellen Einfluß auf Angebot und Nachfrage mit seinem Wandel vom Nachfrage- zum Angebotsmarkt,
- den Metropoleinfluß der Bundeshauptstadt Berlin, insbesondere auf dem brandenburgischen Teil des engeren Verflechtungsraumes,
- den spekulativen Einfluß durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung und
- die günstige steuerliche Abschreibung nach dem Fördergebietsgesetz.

Wurden in den ersten Jahren Grundstückskäufe weitgehend auf Vorrat und mit Entwicklungsverdacht getätigt, stehen beginnend 1995 und verstärkt 1996 bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum im

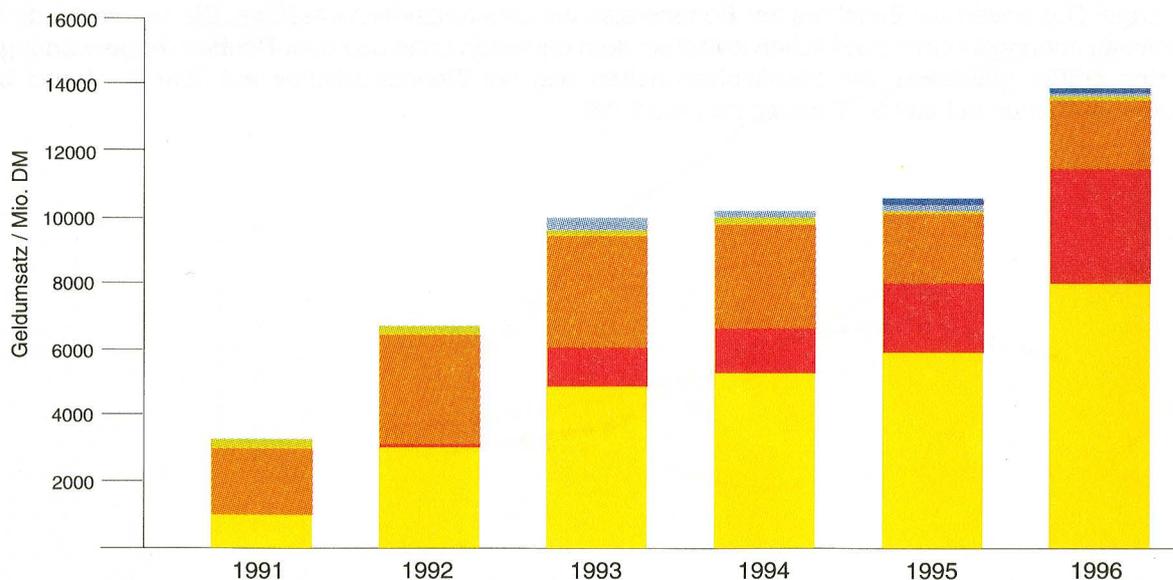
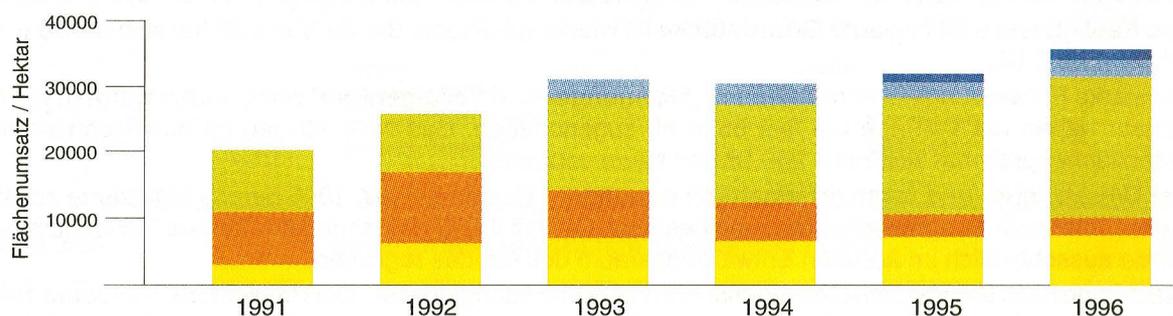
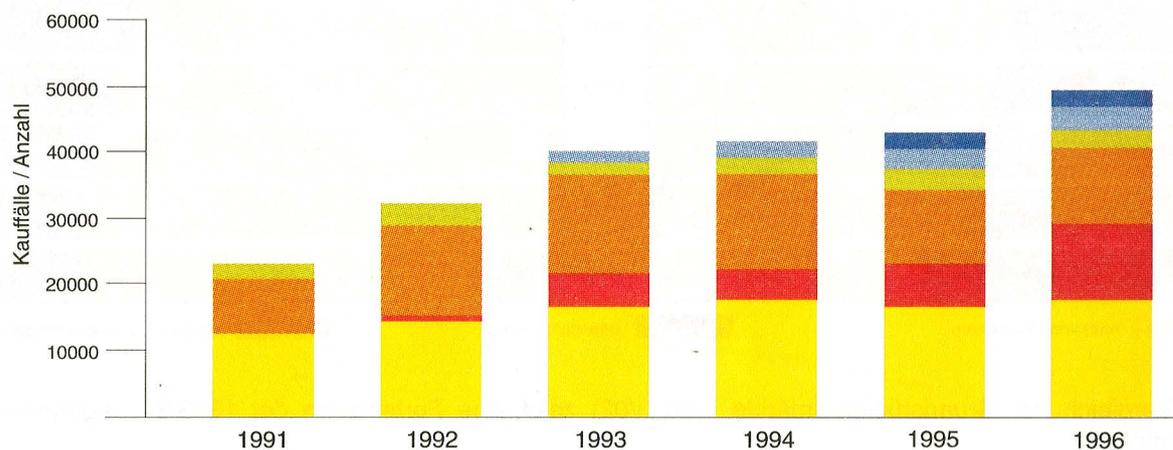
Bild 3/01	Grundstücksmarkt und Wohnungsbau / Land	Entw
------------------	--	-------------



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Mittelpunkt der Marktstätigkeit. Der Kauf unbebauter Bauflächen hat ein ausgeglichenes Verhältnis zur Investitionstätigkeit eingenommen. Im Kaufverhalten setzen sich marktkonjunkturelle Mechanismen immer stärker durch; die Kalkulation verdrängt zunehmend die Spekulation. Die seit 1993 bereits hohen Umsätze auf dem brandenburgischen Grundstücksmarkt haben 1996 nochmals eine Steigerung erfahren. Der relativ starke Kauf von Wohnbauland in den Vorjahren findet jetzt seinen Niederschlag auf den Grundstücksteilmärkten bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (Bild 3/01).

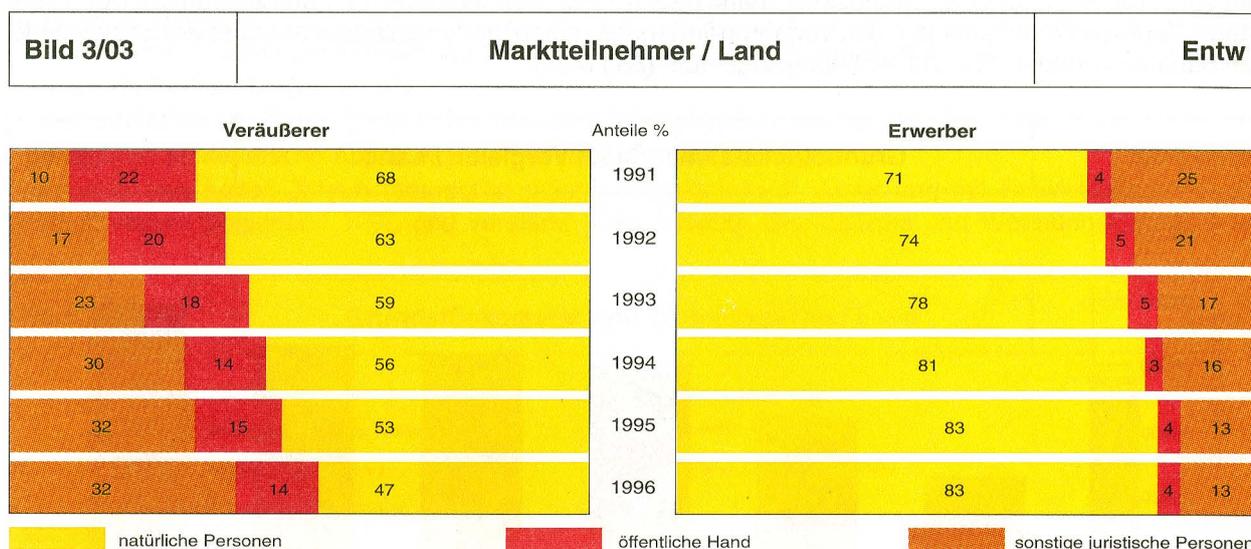
Bild 3/02	Grundstücksteilmärkte im Vergleich / Land	Entw
------------------	--	-------------



- | | |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> unbebaute Bauflächen bebaute Grundstücke einigungsbedingt ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse | <ul style="list-style-type: none"> Wohnungs- und Teileigentum land- und forstwirtschaftliche Flächen Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen |
|--|---|

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Das Spektrum der Marktteilnehmer (Bild 3/03) hat sich weiter verändert. Besonders auffällig ist der kontinuierliche Rückgang der privaten Verkäufer. Der Anteil der privaten Erwerber hat sich seit 1994 kaum verändert.



Der Vergleich der Grundstücksteilmärkte (Bild 3/02) zeigt eine Fortsetzung der 1993/94 begonnenen Entwicklung:

- Der Umsatz **unbebauter Bauflächen** hat sich weiter verringert; die Nachfrage nach Grundstücken in guter Lage hat zugenommen, der durchschnittliche Bodenpreis ist um 6 v. H. gegenüber 1995 gestiegen.
- Das Kaufinteresse für **bebaute Grundstücke** ist wieder gestiegen; der Geldumsatz hat sich um 36 v. H. erhöht (Bild 3.04).
- Die starke Entwicklung auf dem Teilmarkt „**Wohnungs- und Teileigentum**“ war erwartet worden; wie im Vorjahr haben die Verträge um fast 65 v. H. zugenommen. Das hohe Niveau im durchschnittlichen Wohnflächenpreis hat sich mit 4.200 DM/m² kaum verändert.
- Der Umsatz **land- und forstwirtschaftlich genutzter Flächen** hat das 1995 bereits registrierte zunehmende Interesse an agrarischer Nutzung bestätigt. Der mit 4.000 Hektar deutlich höhere Flächenumsatz wurde ausschließlich im äußeren Entwicklungsraum des Landes registriert.

Die Nachfrage nach unbebauten Gewerbeflächen hat weiter nachgelassen. Der Preiseinbruch im Jahre 1994 wurde nahezu wettgemacht. Das Kaufinteresse geht eindeutig in Richtung auf erschlossene Grundstücke in guter Lage. Das erklärt die Zunahme der Bodenpreise bei abnehmenden Umsätzen. Die Unterschiede im Preisniveau der unbebauten Bauflächen zwischen dem baureifen Land und dem Rohbau-/Bauerwartungsland sind größer geworden. Die Verhältnisse haben sich bei Wohnbauflächen auf über 2 : 1 und bei Gewerbebauflächen auf fast 3 : 1 entwickelt (Bild 3.05).

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

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

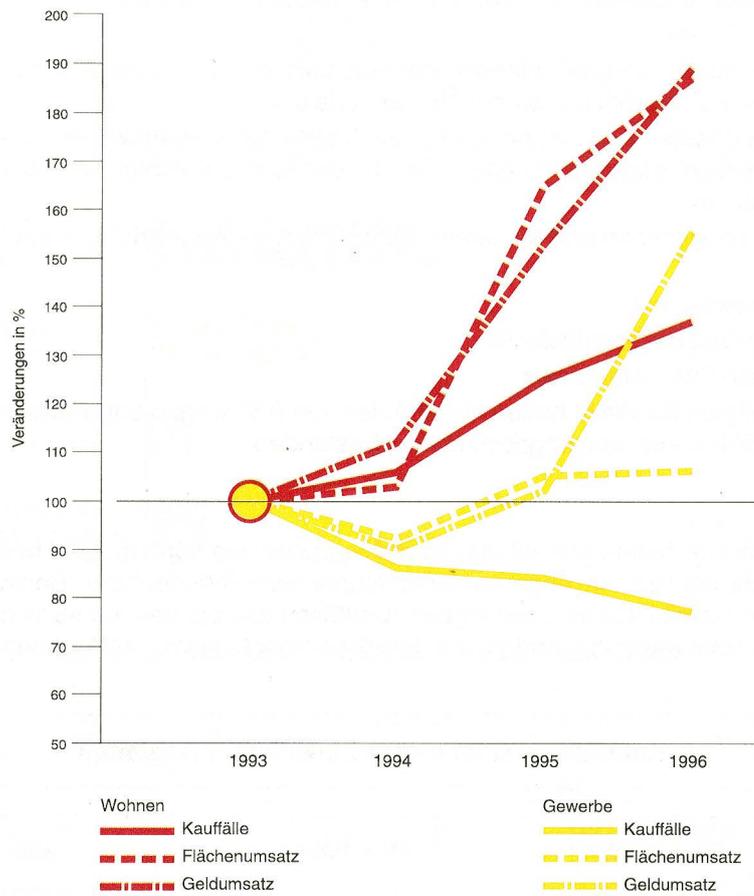
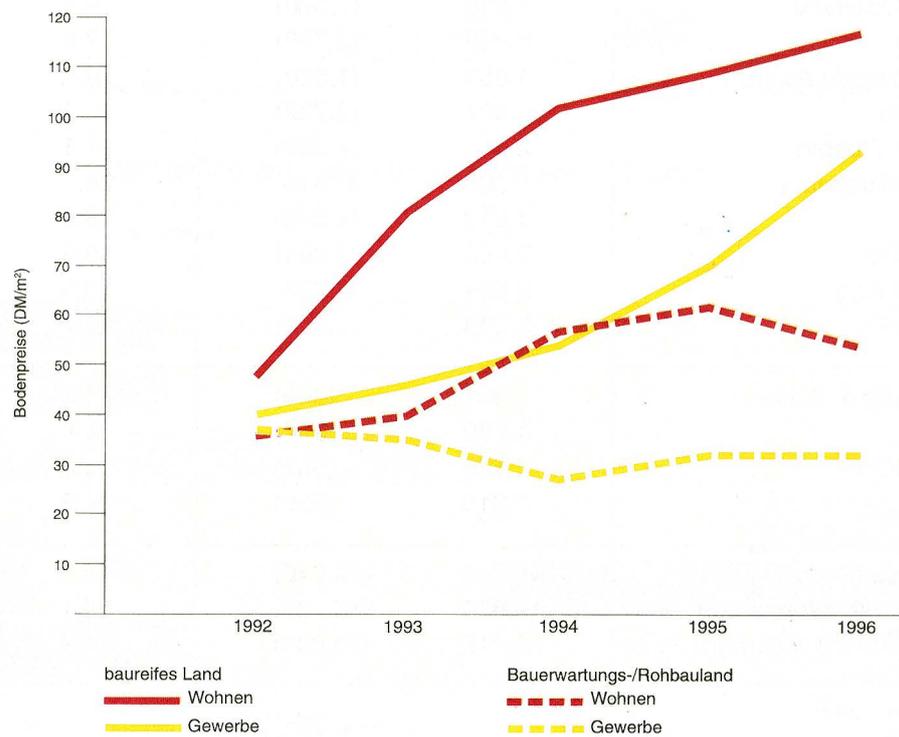


Bild 3/05	Bodenpreise unbebauter Bauflächen / Land	Entw
------------------	---	-------------



4. Grundstücksmarkt 1996 im Überblick

Die im nachstehenden Überblick dargestellten Umsätze und Vergleiche enthalten die in die Kaufpreissammlungen aufgenommenen und quantitativ/qualitativ auswertbaren Kauffälle.

Nicht berücksichtigt wurden

- a) Kauffälle mit erkennbaren ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen wie zum Beispiel Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse oder Notverkäufe und
- b) Kauffälle, die einigungsbedingt Verhältnisse (EUPV, siehe Nr. 5.6) aufweisen, wie sie sich z. B. aus dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBERG) oder dem Schuldrechtsanpassungsgesetz (SchuldR-AnpG) ergeben haben.

1996 wurden in den Landkreisen und kreisfreien Städten für die Auswertung in die Kaufpreissammlungen aufgenommen

45.844 Kaufverträge mit
33.850 Hektar Grundstücksfläche und
13.889 Millionen DM Geldumsatz

Die nicht berücksichtigten Kauffälle hatten einen Anteil von 9 % wegen ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse und von 4 % aus einigungsbedingten Umständen.

4.1 Kauffälle

Die Gutachterausschüsse haben fast 46.000 Kauffälle auswerten können. Das bedeutet gegenüber dem Vorjahr einen Zuwachs um 16 %. Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin war dieser Anstieg mit + 26 % am stärksten. Damit ist sein Anteil an den Kauffällen des Landes auf 43 % gestiegen (Bild 4.4/01). Der bedeutende Zuwachs war insbesondere auf dem Grundstücksteilmarkt Wohnungs- und Teileigentum zu verzeichnen.

Bild 4.1/01	Kauffälle gesamt und je Einwohner / Regionen¹⁾	Überbl
--------------------	--	---------------

Region	Anzahl	Kauffälle	pro 1.000 Einwohner	
Barnim	3.807	(2.640)	25,1	(17,7)
Dahme-Spreewald	3.062	(3.552)	21,1	(25,0)
Elbe-Elster	1.590	(1.558)	11,6	(11,3)
Havelland	2.605	(3.197)	19,8	(24,8)
Märkisch-Oderland	3.358	(2.328)	19,5	(13,7)
Oberhavel	2.992	(2.778)	17,4	(16,7)
Oberspreewald-Lausitz	1.653	(1.630)	10,5	(10,3)
Oder-Spree	3.997	(2.732)	20,9	(14,5)
Ostprignitz-Ruppin	2.442	(2.350)	21,1	(20,0)
Potsdam-Mittelmark	5.208	(3.914)	28,9	(22,6)
Prignitz	1.912	(1.842)	18,9	(17,8)
Spree-Neiße	2.402	(2.064)	15,6	(13,6)
Teltow-Fläming	2.884	(2.728)	19,5	(18,7)
Uckermark	3.003	(3.027)	18,7	(18,6)
Brandenburg a. d. H.	995	(805)	11,6	(9,1)
Cottbus	1.220	(990)	9,9	(7,8)
Frankfurt (Oder)	695	(567)	8,6	(6,8)
Potsdam	2.019	(936)	14,8	(6,7)
Land Brandenburg	45.844	(39.646)	18,0	(15,6)
Engerer Verflechtungsraum	19.828	(15.739)	25,1	(20,2)
Äußerer Entwicklungsraum	26.016	(23.907)	14,9	(13,6)

1) ohne Teilmarkt „EUPV“
 (...) = Werte 1995

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Die Umsätze in den Landkreisen und kreisfreien Städten zeigt Bild 4.1/01. Auffällig war die höhere Kaufstätigkeit in Barnim, Potsdam-Mittelmark und Oder-Spree und in der Landeshauptstadt Potsdam; im Havelland ist der Umsatz gesunken. Da bebaute Grundstücke und Wohnungs- bzw. Teileigentum den Hauptanteil stellten, ist die Ursache häufig in den Objektterminen und in den noch 1996 gültig gewesenen Steuervergünstigungen zu suchen (Bilder 4.1/02 und 4.1/03). Das Spektrum der Marktteilnehmer (Bild 4.1/04) zeigte gegenüber 1995 leichte Veränderungen insbesondere in den Grundstücksteilmärkten

- Wohnungs- und Teileigentum,
- land- und forstwirtschaftliche Flächen und
- Gemeinbedarfs- und sonstige Flächen.

4.2 Flächenumsatz

Im Berichtsjahr wechselten fast 34.000 Hektar, das waren 1,15 % der Landesfläche, den Eigentümer. Der Zuwachs gegenüber 1995 hat damit ungefähr 15 % betragen (Bild 4.2/01). In Potsdam-Mittelmark, Uckermark und Ostprignitz-Ruppin wurden mit je über 4.000 Hektar die größten Flächen umgesetzt. Uckermark hat auch 1996 den umfangreichsten Flächenhandel, bezogen auf seine Territorialfläche, aufgewiesen; fast 85 % betrafen land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Besonders rückläufig war der Flächenerwerb in der Stadt Brandenburg a. d. H., in Oberhavel und Teltow-Fläming. Im engeren Verflechtungsraum wurden nur noch 13 % (1995 - 19 %) des Flächenumsatzes des Landes registriert. Das ist Ausdruck der gewachsenen Nachfrage nach kleineren Grundstücken und auch eine Reaktion auf das höhere Preisniveau in diesem Raum (Bilder 4.2/02 bis 4.2/03).

Bild 4.2/01	Flächenumsatz gesamt und Anteil / Regionen ¹⁾		Überbl	
Region	Hektar / %	Flächenumsatz	Anteil zur Kreis-/Stadtfläche	
Barnim	1.016,8	(1.195,9)	0,68	(0,80)
Dahme-Spreewald	1.886,2	(2.150,0)	0,83	(0,95)
Elbe-Elster	1.424,6	(1.772,7)	0,75	(0,94)
Havelland	2.015,8	(2.104,5)	1,18	(1,23)
Märkisch-Oderland	2.833,6	(2.543,1)	1,33	(1,19)
Oberhavel	1.068,8	(1.617,2)	0,60	(0,90)
Oberspreewald-Lausitz	1.977,7	(677,9)	1,63	(0,56)
Oder-Spree	2.455,2	(1.477,0)	1,10	(0,66)
Ostprignitz-Ruppin	4.079,9	(3.047,3)	1,63	(1,21)
Potsdam-Mittelmark	4.783,3	(2.389,2)	1,78	(0,89)
Prignitz	3.058,2	(2.764,4)	1,44	(1,30)
Spree-Neiße	1.011,1	(1.064,9)	0,61	(0,64)
Teltow-Fläming	1.147,2	(1.628,2)	0,55	(0,78)
Uckermark	4.600,8	(4.526,8)	1,50	(1,48)
Brandenburg a. d. H.	124,5	(244,4)	0,60	(1,18)
Cottbus	117,7	(117,9)	0,78	(0,79)
Frankfurt (Oder)	112,2	(112,6)	0,76	(0,76)
Potsdam	136,8	(99,9)	1,26	(0,91)
Land Brandenburg	33.850,3	(29.534,9)	1,15	(1,00)
Engerer Verflechtungsraum	4.318,5	(5.631,1)	0,98	(1,28)
Äußerer Entwicklungsraum	29.531,8	(23.903,8)	1,18	(0,95)

¹⁾ ohne Teilmarkt „EUPV“
(...) = Werte 1995

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 4.2/02	Flächenumsatz nach Grundstücksarten / Land	Überbl
--------------------	---	---------------

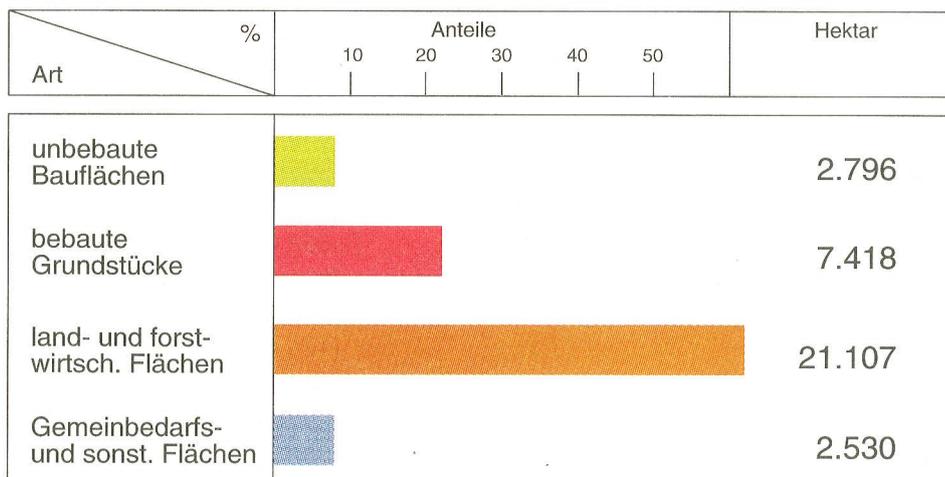
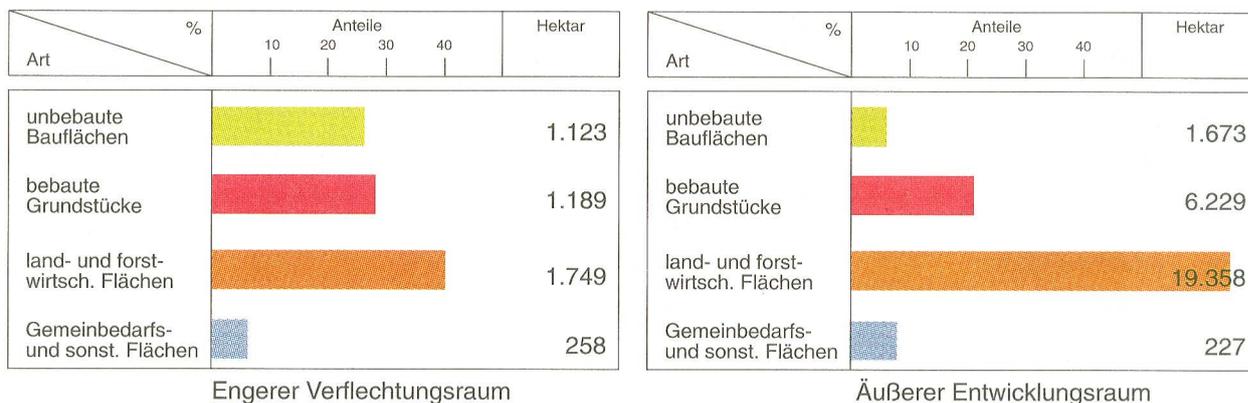


Bild 4.2/03	Flächenumsatz nach Grundstücksarten / Landesräume	Überbl
--------------------	--	---------------



4.3 Geldumsatz

Der Geldumsatz umfaßte, bedingt durch den Zuwachs bei bebauten Grundstücken und beim Wohnungs-/Teileigentum, fast 14 Milliarden DM. Die Größenordnungen der Vorjahre wurden damit um fast 35 % übertroffen. Die auf die jeweilige Einwohnerzahl bezogene Intensität zeigt Bild 4.3/01. Hervorzuheben sind daraus die bedeutend höheren Umsätze in der Landeshauptstadt Potsdam, in Cottbus, Barnim und Oder-Spree. Der Rückgang im Havelland hat statistisch gemessen seine Ursache in niedrigeren Preisen gegenüber 1995.

Mit einem Anteil von 65 % verzeichnete der engere Entwicklungsraum Brandenburg - Berlin nach wie vor den größten Geldumsatz. Im äußeren Entwicklungsraum wurden zwar 1,1 Mio. DM mehr als im Vorjahr umgesetzt, der Landesanteil ist aber um 1 % gesunken. Maßgeblich beteiligt am absoluten Zuwachs waren bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum (Bilder 4.3/02 und 4.3/03). Im Immobilienumsatz je Einwohner zeigten sich zwischen den beiden Landesräumen noch deutliche Unterschiede (Bild 4.3/04).

4.4 Regionale Umsätze und Preise

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

- Oberzentren (kreisfreie Städte) und Mittelzentren
- engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
- äußerer Entwicklungsraum Brandenburg

gesondert ausgewertet worden (siehe auch Bild 2/03).

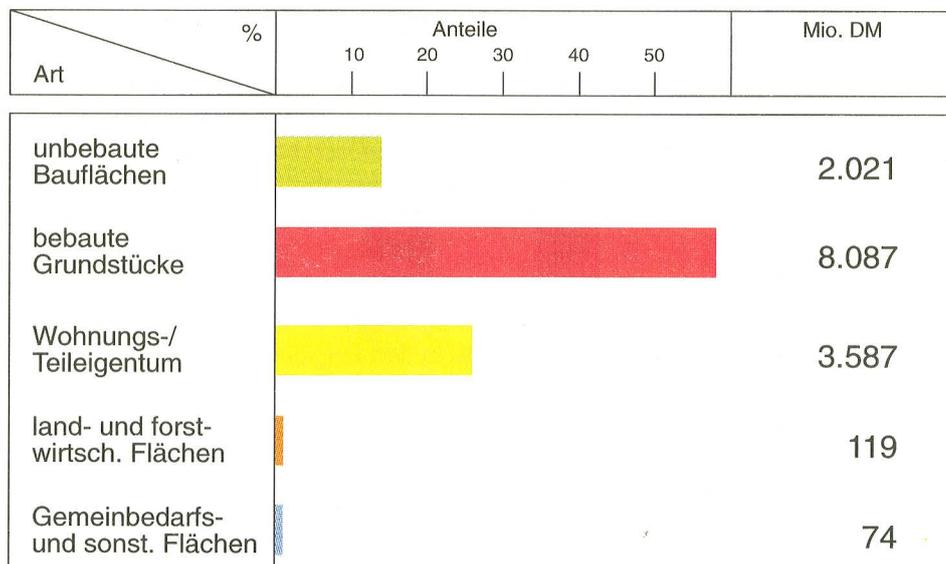
Neben Einzelanmerkungen und -darstellungen wird nachstehend ein zusätzlicher Überblick gegeben (Bilder 4.4/01 und 4.4/02).

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 4.3/01	Geldumsatz gesamt und je Einwohner / Regionen ¹⁾	Überbl	
Region	Mio. DM/TDM	Geldumsatz	Umsatz je EW
Barnim	1.465,8	(670,9)	9,8 (4,5)
Dahme-Spreewald	1.073,0	(885,5)	7,6 (6,2)
Elbe-Elster	209,0	(162,1)	1,5 (1,2)
Havelland	770,7	(1.362,0)	6,0 (10,6)
Märkisch-Oderland	958,4	(511,0)	5,6 (3,0)
Oberhavel	940,1	(816,9)	5,6 (4,9)
Oberspreewald-Lausitz	241,2	(189,0)	1,5 (1,2)
Oder-Spree	1.187,4	(640,6)	6,3 (3,4)
Ostprignitz-Ruppin	374,4	(293,8)	3,2 (2,5)
Potsdam-Mittelmark	1.713,9	(1.352,2)	9,9 (7,8)
Prignitz	222,6	(261,4)	2,2 (2,5)
Spree-Neiße	362,5	(276,9)	2,4 (1,8)
Teltow-Fläming	1.050,4	(1.112,8)	7,2 (7,6)
Uckermark	278,2	(289,2)	1,7 (1,8)
Brandenburg a. d. H.	263,7	(337,2)	3,0 (3,8)
Cottbus	746,7	(283,2)	5,9 (2,2)
Frankfurt (Oder)	346,7	(228,2)	4,2 (2,7)
Potsdam	1.719,9	(677,9)	12,4 (4,9)
Land Brandenburg	13.888,7	(10.384,4)	5,5 (4,1)
Eng. Verflechtungsraum	9.058,3	(6.624,1)	11,8 (8,5)
Äuß. Entwicklungsraum	4.830,4	(3.760,3)	2,8 (2,1)

1) ohne Teilmarkt „EUPV“
 (...) = Werte 1995

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



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

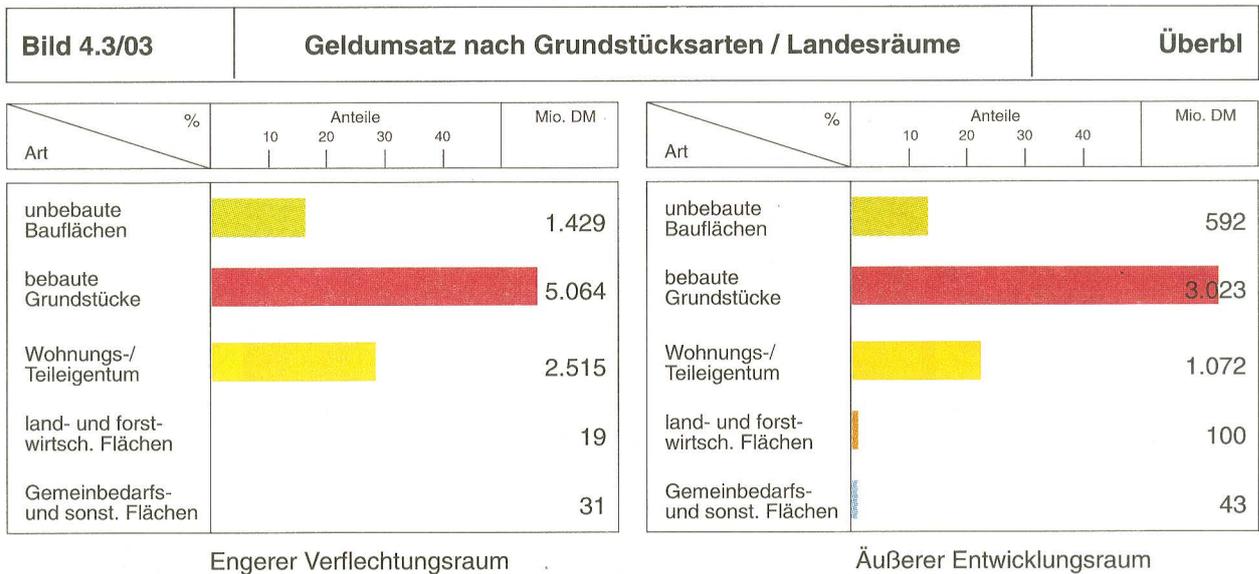


Bild 4.3/04	Immobilienumsatz je Einwohner / Land						Überbl		
DM / EW	1994		1995		1996				
Markt	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER	Land	eVR	äER
Gesamtmarkt	4.000	8.400	2.000	4.100	8.500	2.150	5.500	11.800	2.800
darunter für individuellen Wohnungsbau ¹⁾	725	1.350	450	900	1.900	450	1.625	3.575	725
Mehrfamilien- häuser ¹⁾	250	550	130	450	1.100	150	700	1.475	350
Wohnungseigentum	450	1.200	150	800	2.050	250	1.400	3.075	350
unbebaute Bauflächen	1.250	3.000	400	850	2.100	300	800	1.775	350
darunter für baureifes Wohnbauland	450	1.100	150	350	800	150	375	850	150

1) bebaute Grundstücke und unbebaute Bauflächen

4.4.1 Ober- und Mittelzentren (OZ und MZ)

Mit 1,1 Mio. Einwohnern (OZ = 0,4 , MZ = 0,7) sind in diesen Zentren 46 % der Bevölkerung des Landes konzentriert. Ihr Anteil an den Gesamtumsätzen des Landes hat 1996 betragen:

— Kauffälle	27 %	dar. OZ 10 %	MZ 17 %
— Flächenumsatz	10 %	2 %	8 %
— Geldumsatz	43 %	24 %	19 %

Gemessen am Bevölkerungsanteil hat sich der Umsatz in diesen Zentren mit steigender Tendenz entwickelt. Zwei Drittel aller Kauffälle in den Mittelzentren lagen im äußeren Entwicklungsraum.

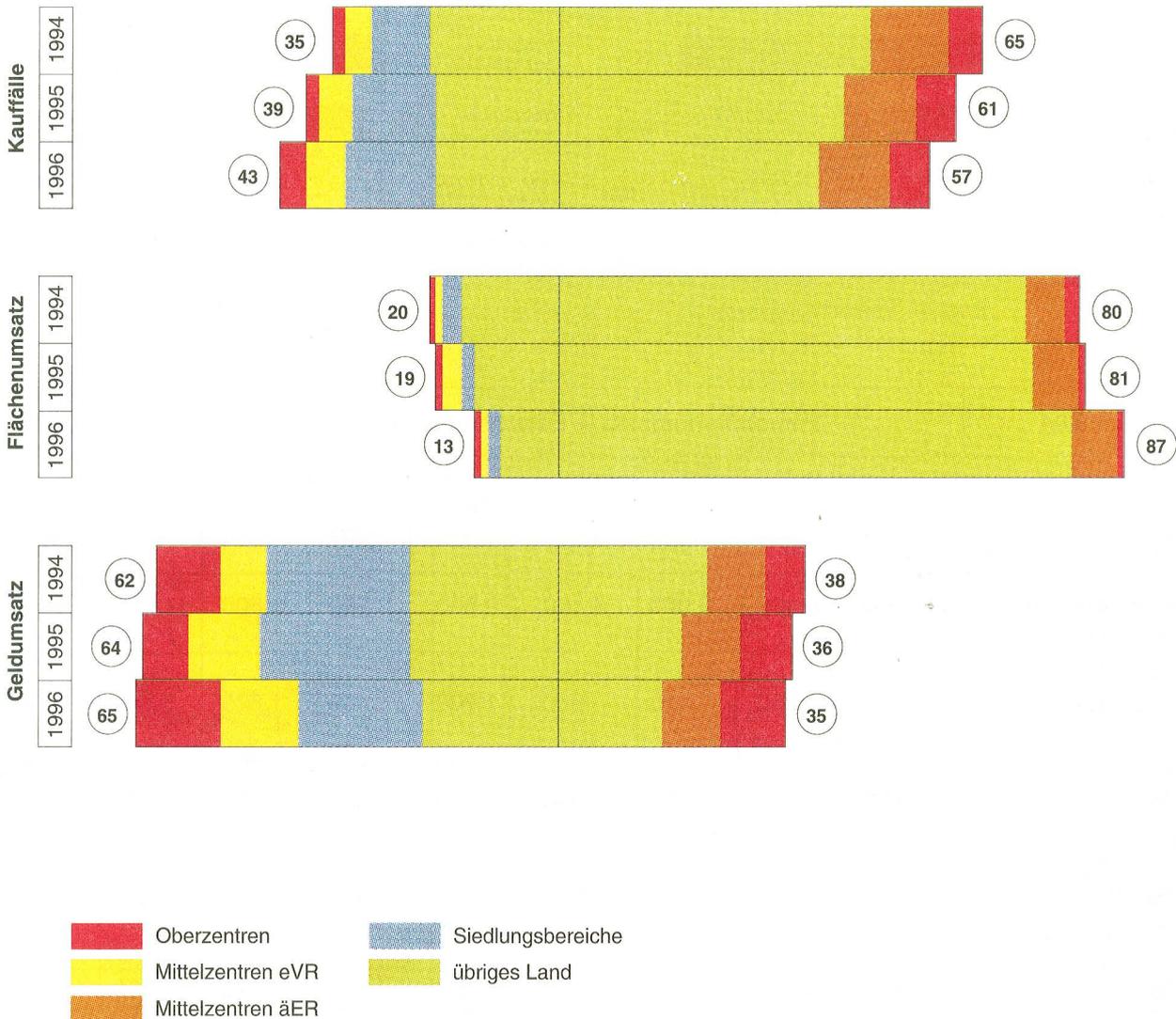
Der Geldumsatz konzentrierte sich - wie allgemein - in den Mittelzentren des engeren Verflechtungsraumes Brandenburg - Berlin. Auch das Preisverhältnis war sehr unterschiedlich; es hat im Vergleich des engeren zum äußeren Raum

- bei unbebauten baureifen Wohnbaulandgrundstücken 3 : 1,
 - bei mit Wohngebäuden bebauten Grundstücken 2,5 : 1 und
 - bei Wohnungseigentum 1,8 : 1
- betragen.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 4.4/01	Umsatzanteile / Landesräume und Zentren	Überbl
-------------	---	--------

engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
---------------------------	--------------------------



Innerhalb der Oberzentren nahm die Landeshauptstadt Potsdam eine besondere Stellung in allen Grundstücksmarktpositionen ein. Das Preisniveau zu den im äußeren Entwicklungsraum liegenden Oberzentren hat im Durchschnitt das 4fache betragen. Das Grundstücksmarktgeschehen war in Cottbus wiederum bedeutsamer als in Brandenburg a. d. H. und Frankfurt (Oder).

4.4.2 Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin

Im engeren Verflechtungsraum leben ca. 790.000 Einwohner, das sind 31 % der Bevölkerung des Landes auf einer Fläche von 4.400 km² (15 % des Landes). Die Bevölkerungsdichte ist mit 180 EW/km² doppelt so hoch wie der Landesdurchschnitt. Vom gesamten Grundstücksmarkt des Landes nahmen die Umsätze in diesem Raum infolge des Metropoleinflusses Berlins einen wie in den Vorjahren beträchtlichen Anteil ein:

— Kauffälle	43 %	dar. OZ	4 %	MZ	6 %
— Flächenumsatz	13 %		1 %		1 %
— Geldumsatz	65 %		12 %		12 %

Die potentiellen Siedlungsräume haben Bedeutung für den engeren Verflechtungsraum. Ohne Einbeziehung der Stadt Potsdam lag das Preisniveau für baureife Wohnbaulandgrundstücke 30 % und für Wohngebäude

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

7 % höher als im Durchschnitt des Raumes. Zwischen den östlichen (BAR, MOL, LOS, LDS) und westlichen (OHV, HVL, PM, TF) Teilen des Verflechtungsraumes haben sich die Unterschiede in der Marktbewegung und im Bodenpreisniveau erstmals abgebaut:

— Veränderungen zu 1995

• Kauffälle	östlicher Raum + 30 %	westlicher Raum - 4 %
• Geldumsatz	östlicher Raum + 75 %	westlicher Raum - 4 %

— Niveau 1996

• Ø Bodenpreis baureife Wohnbaulandgrundstücke	östl. Raum 155 DM/m ² , westl. Raum 190 DM/m ²
• Ø Kaufpreis EFH/ZFH/RH/DHH	östl. Raum 365 TDM, westl. Raum 375 TDM

4.4.3 Äußerer Entwicklungsraum

Im äußeren Entwicklungsraum leben 69 % der Bevölkerung auf 85 % der Fläche des Landes. Er ist mit 70 Einwohnern je km² insgesamt und ohne die drei Oberzentren Cottbus, Frankfurt (Oder) und Brandenburg a. d. H. mit 59 Einwohnern je km² dünn besiedelt. Vom Grundstücksmarkt entfielen auf ihn nachfolgende Umsatzanteile:

— Kauffälle	57 %	dar. OZ 6 %	MZ 11 %
— Flächenumsatz	87 %	1 %	7 %
— Geldumsatz	35 %	10 %	9 %

Bei Außerachtlassen der innerstädtischen Lagen in den Oberzentren und Kreis- bzw. größeren kreisangehörigen Städten war das Bodenpreisniveau für baureife Wohnbaulandgrundstücke niedrig.

Unter Beachtung ortsüblicher Erschließungszustände wurden die Grundstücke in der Spanne von 5 DM/m² (einige Gemeinden in Uckermark) bis 80 DM/m² erworben. Die Kauffälle für Wohnimmobilien (Bild 4.4/02) haben gegenüber 1995 um fast 60 % zugenommen.

Bild 4.4/02	Kauffälle Wohnimmobilien /Landesräume und Zentren			Überbl
Region \ Anzahl	bebaute Wohngrundstücke	Wohnungs- und Teileigentum	Wohnbaulandgrundstücke	Gesamtumsatz
Land gesamt	12.168	10.175	10.183	32.526
dar. Landkreise	11.153	7.596	9.586	28.335
dar. kreisfreie Städte	1.015	2.579	597	4.191
eVR gesamt	5.434	7.081	4.020	16.535
dar. OZ u. MZ	915	2.689	502	4.106
dar. Siedlungsräume	1.987	2.303	1.366	5.656
äER gesamt	6.734	3.094	6.163	15.991
dar. OZ u. MZ	2.152	2.031	1.479	5.662

4.4.4 Zusammenfassung

Trotz einiger positiver Aspekte auf dem Grundstücksmarkt des äußeren Entwicklungsraumes konnte die Zweiteilung des Marktes im Land Brandenburg nicht annähernd verbessert werden.

Der Niveauunterschied zwischen beiden Räumen ist größer geworden. Die Ober- und Mittelzentren im äußeren Entwicklungsraum konnten darauf keinen wesentlichen Einfluß ausüben. Der Anteil der Kauffälle für Wohnimmobilien am Gesamtumsatz des Landes hat sich zum Vorjahr z. B. wie folgt verändert:

	1995	1996	Veränderung
engerer Verflechtungsraum	46,8 %	50,8 %	+ 4,0 %
äußerer Entwicklungsraum	53,2 %	49,2 %	- 4,0 %

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Das unterschiedliche durchschnittliche Preisniveau 1996 zeigt u. a. folgende Gegenüberstellung:

	eVR	äER	eVR/äER
Bodenpreis baureife Wohnbaulandgrundstücke	190 DM/m ²	65 DM/m ²	3 : 1
Kaufpreis EFH/ZFH ¹⁾	320 TDM	175 TDM	2 : 1
Kaufpreis RH/DH ¹⁾	450 TDM ²⁾	165 TDM	3 : 1
Kaufpreis MFH	1.640 TDM ²⁾	535 TDM	3 : 1

1) Grundstücks- und Gebäudewert

2) vorwiegend Neubauten

5. Grundstücksteilmärkte

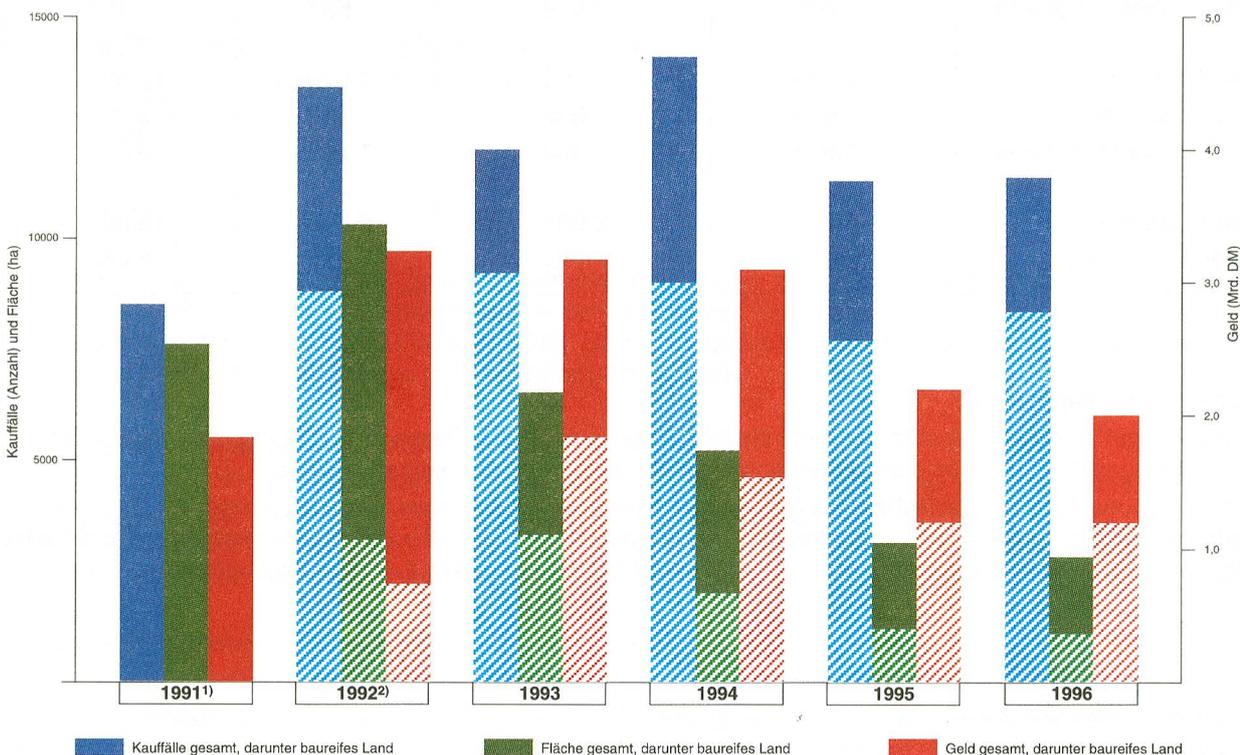
5.1 Unbebaute Bauflächen

5.1.1 Gesamtwertung

Unbebaute Bauflächen (ub) sind Grundstücke mit dem Entwicklungszustand „Bauerwartungsland“, „Rohbauland“ oder „baureifes Land“ (§ 4 Abs. 2 - 4 WertV), bei denen eine bauliche Nutzung in absehbarer Zeit tatsächlich zu erwarten ist und die nicht der Grundstücksart „Gemeinbedarfsfläche (gf)“ zuzuordnen sind. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungsabsichten sind nicht immer durch verbindliche Bauleitplanung abgesichert.

Auf diesem Grundstücksteilmarkt wurden 11.635 Kauffälle mit einer Fläche von fast 2.800 Hektar und einem Geldumsatz von 2 Mrd. DM registriert (Bild 5.1/01 und 5.1/02). Flächen- und Geldumsatz haben sich damit gegenüber dem Vorjahr um ca. 10 % verringert. Der Anteil am Erwerb von baureifem Land hat sich flächenmäßig geringfügig erhöht, die Grundstücksgröße je Kauffall hat sich auf durchschnittlich 1.300 m² verringert. Die Umsatzintensität hat sich insbesondere im engeren Verflechtungsraum und im Lausitzer Raum erhöht (Bild 5.1/03). Die regionale Aufteilung des Umsatzes der unbebauten Bauflächen war wiederum sehr differenziert. Eine Abhängigkeit vom Niveau der Grundstückspreise (hohe Anzahl der Verkäufe bei niedrigem Preis) war nicht erkennbar. Der größte Umsatz wurde in Potsdam-Mittelmark mit 1.704 Kauffällen und 404 Hektar Flächenumsatz erreicht, obwohl mit 112 DM/m² ein um 30 % höherer Durchschnittspreis als im Land gezahlt werden mußte. In den kreisfreien Städten wurden mit Ausnahme von Cottbus 40 % weniger unbebaute Bauflächen umgesetzt als im Jahr 1995.

Bild 5.1/01 Umsatzentwicklung 1991 - 1996 / Land **ub**



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.1/02	Gesamtumsätze / Regionen			ub
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (Mio. DM)
Barnim		901	221	159
Dahme-Spreewald		615	181	127
Elbe-Elster		418	97	41
Havelland		969	171	158
Märkisch-Oderland		886	232	142
Oberhavel		787	210	159
Oberspreewald-Lausitz		480	148	28
Oder-Spree		1.070	171	123
Ostprignitz-Ruppin		447	235	34
Potsdam-Mittelmark		1.704	404	452
Prignitz		519	93	18
Spree-Neiße		972	162	67
Teltow-Fläming		557	200	189
Uckermark		543	128	32
<hr/>				
Brandenburg a. d. H.		322	43	43
Cottbus		194	43	63
Frankfurt (Oder)		136	17	16
Potsdam		115	40	172
<hr/>				
Land Brandenburg		11.635	2.796	2.021
engerer Verflechtungsraum		4.591	1.123	1.429
äußerer Entwicklungsraum		7.044	1.673	592

Das Bodenpreisniveau hat sich, bedingt durch die gestiegenen Preise für geschäftliche Nutzungen, auf 72 DM/m², darunter für baureifes Land auf 110 DM/m² erhöht (Bild 5.1/04 und 5.1/05).

5.1.2 Wohnbaulandgrundstücke

Erwartungsgemäß waren auch 1996 die Wohnbaulandgrundstücke stark nachgefragt. Das Kaufinteresse war um 4 % höher als im Vorjahr; der Grundstückspreis ist im Landesdurchschnitt konstant geblieben (Bild 5.1/04 und 5.1/05).

Die Umsätze für den individuellen Wohnungsbau zeigten das schon gewohnte differenzierte regionale Bild. In den an Berlin und Potsdam bzw. Cottbus grenzenden Landkreisen wurde ein starkes Kaufinteresse verzeichnet, wobei sich eine herausragende Stellung des engeren Verflechtungsraumes nur noch im höheren Geldumsatz zeigte (Kauffälle 41 %, Geldumsatz 73 % des Landes). Gegenüber 1995 war damit eine Verlagerung der Kauffälle in den äußeren Entwicklungsraum zu verzeichnen (Bild 5.1/06).

Das durchschnittliche Preisniveau für baureife Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus lag entsprechend der Territorialstruktur des Landes in einer großen Spanne:

— Elbe-Elster	39 DM/m ²	und Potsdam-Mittelmark	202 DM/m ²
— Frankfurt (Oder)	116 DM/m ²	und Potsdam	369 DM/m ²

Die zum Teil erheblichen Veränderungen gegenüber 1995 waren stark abhängig von der jeweiligen Lage der Kaufobjekte in der Region (siehe auch Bild 5.1/07 - Wohnbaulandgrundstücke gesamt).

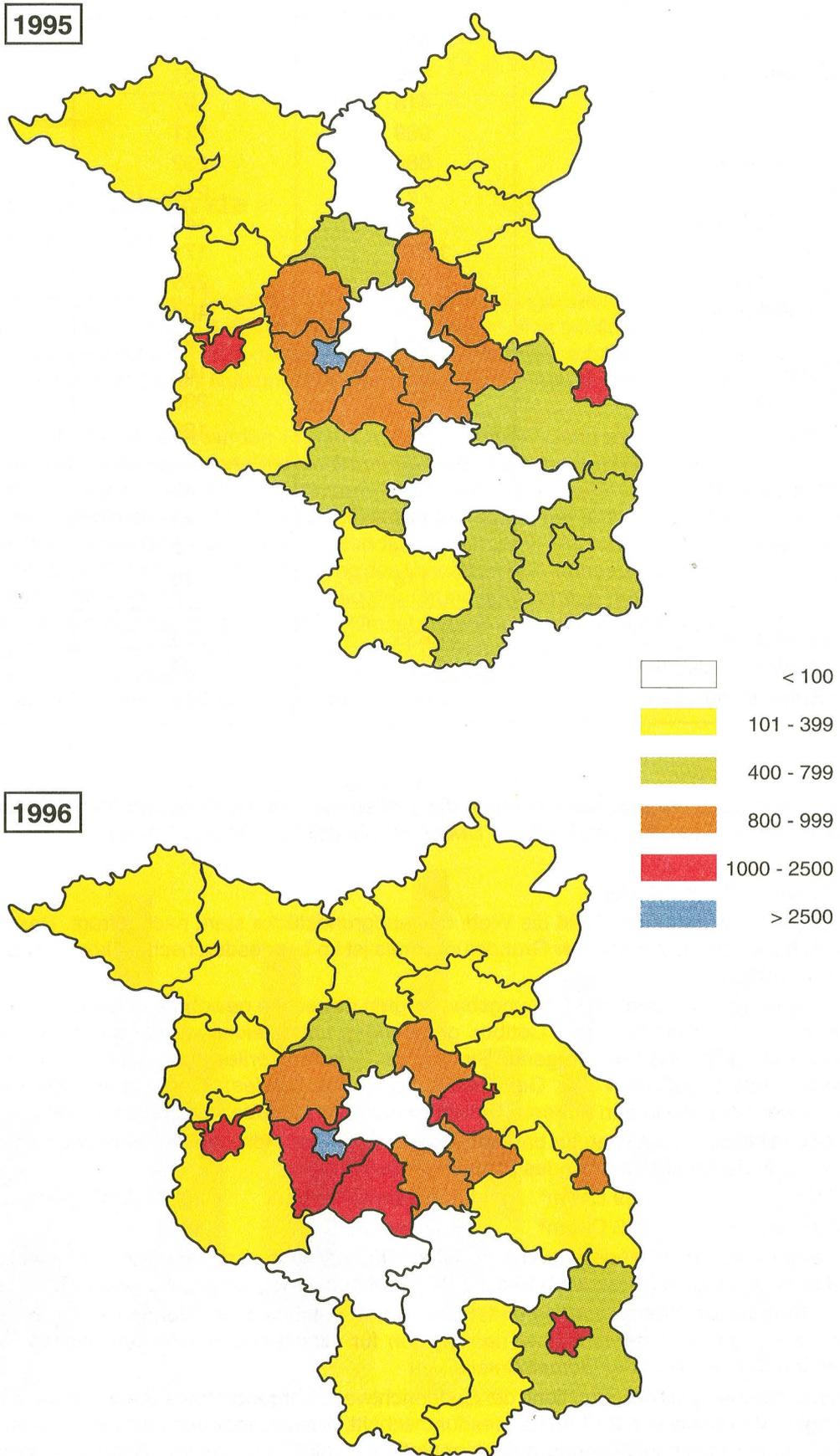
Die Preise für baureife Wohnbaulandgrundstücke in neu entstehenden Wohnparks lagen mit regionalen Unterschieden auch 1996 deutlich über den Werten für allgemeine Wohnlagen oder Mischgebiete der angrenzenden Gemeinden oder Gemeindeteile.

Die im Zusammenhang mit der Ermittlung der Bodenrichtwerte vorgenommene Analyse (siehe Nr. 7.2) ergab ein bereinigtes Verhältnis von 2 : 1 im Landesdurchschnitt. Ausschlaggebend für die höheren Bodenpreise in den Wohnparks waren insbesondere die komplette Erschließung (frei von Beiträgen nach BauGB und

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.1/03	Umsatzintensität baureifes Land / Regionen	ub
-------------	--	----

$$\text{Umsatzintensität} = \frac{\text{baureifes Land (m}^2\text{)}}{\text{Katasterfläche (km}^2\text{)}}$$



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.1/04	Gesamtumsätze nach Nutzungsabsicht / Land			ub
Umsätze Nutzung	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	Geld (Mio. DM)	
individueller Wohnungsbau	9.082	1.761	1.317	
Mehrfamilienhäuser	1.101	218	261	
geschäftliche Nutzung	118	26	58	
gewerbliche Nutzung	819	661	356	
sonstige Nutzung	515	130	29	
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.		baureifes Land	
	100	200	100	200
Wohnbaulandgrundstücke	80		117	
geschäftliche Nutzung	223		286	
gewerbliche Nutzung	54		81	
sonstige Nutzung	21		66	
Durchschnitt aller Nutzungen	72		110	

KAG) und der größtenteils ideale Zuschnitt der Grundstücke, aber auch zum Teil eine reizvolle Umgebung und architektonisch gelungene Lösungen.

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

5.1.3 Gewerbebaulandgrundstücke

Für das Bauland zur gewerblichen Nutzung ging der Umsatz gegenüber 1995 um 16 % bei den Kauffällen und um 33 % bei den Bauflächen zurück. Der bisherige Trend hat sich damit fortgesetzt. Der durchschnittliche Bodenpreis für baureife Grundstücke ist um 33 % auf 93 DM/m² gestiegen; Rohbau- und Bauerwartungsland stagnierten bei einem Niveau von 32 DM/m². Das Bestreben der Erwerber nach kleineren Grundstücken in günstiger Lage und das Interesse an baureifen Grundstücken (65 % der Kauffälle) wurde in allen Landkreisen und kreisfreien Städten deutlich. In den erschlossenen Gewerbeparks lagen die Bodenpreise höher als im durchschnittlichen Niveau. Eine Aussage analog den Wohnparks (siehe Nr. 5.1.2) läßt sich auf Grund der wenigen Kauffälle noch nicht machen. Ohne Einbeziehung der überdurchschnittlich hohen Werte in der

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.1/06	Gesamtumsätze individueller Wohnungsbau / Regionen			ub
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Flächenumsatz (ha)	Geldumsatz (100 TDM)
Barnim		782	186	1.207
Dahme-Spreewald		486	120	1.034
Elbe-Elster		305	69	330
Havelland		848	118	1.258
Märkisch-Oderland		731	181	1.091
Oberhavel		639	151	1.013
Oberspreewald-Lausitz		306	53	130
Oder-Spree		873	104	880
Ostprignitz-Ruppin		386	133	250
Potsdam-Mittelmark		1.309	263	3.421
Prignitz		390	51	116
Spree-Neiße		802	118	522
Teltow-Fläming		354	81	983
Uckermark		383	67	161
Brandenburg a. d. H.		225	22	178
Cottbus		113	23	155
Frankfurt (Oder)		89	8	73
Potsdam		61	15	371
Land Brandenburg		9.082	1.761	13.173
engerer Verflechtungsraum		3.754	754	9.602
äußerer Entwicklungsraum		5.328	1.007	3.571

Landeshauptstadt Potsdam (530 DM/m²) lagen die Quadratmeterpreise für erschließungsbeitragsfreie Grundstücke im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin bei 155 DM/m² und im äußeren Entwicklungsraum bei 44 DM/m² (Verhältnis 3,5 : 1).

Bei einem Vergleich der durchschnittlichen Bodenpreise (Bild 5.1/08) fällt auf, daß in einigen Regionen die Gewerbebaulandgrundstücke ein gleiches bzw. auch höheres Preisniveau zeigten als eine Grundstücksnutzung für den individuellen Wohnungsbau. Die Ursache liegt insbesondere im höheren Anteil baureifen Landes für Gewerbenutzung.

5.2 Bebaute Grundstücke

5.2.1 Gesamtwertung

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

Auf diesem Grundstücksteilmarkt wurden 17.574 Kauffälle mit einer Grundstücksfläche von 7.418 Hektar und einem Geldumsatz von 8,1 Mrd. DM registriert (Bild 5.2/01). Während Kauffälle und Flächenumsatz sich zu 1995 nur unbedeutend veränderten, ist der Geldumsatz für bebaute Grundstücke um 35 % sehr stark angestiegen (Bereich Wohngebäude + 22 %, Bereich Geschäftshäuser und Gewerbe + 60 %).

Den höchsten Zuwachs verzeichneten die regionalen Märkte in:

- Märkisch-Oderland mit 530 Kauffällen (+ 50 %) und 370 Mio. DM (+ 140 %)
- Oder-Spree mit 490 Kauffällen (+ 45 %) und 375 Mio. DM (+ 95 %)
- Barnim mit 365 Kauffällen (+ 30 %) und 475 Mio. DM (+ 120 %)

Eine besondere Entwicklung zeigte dieser Teilmarkt in Brandenburg a. d. H. Zwar konnten wieder die meisten Kauffälle im Vergleich der kreisfreien Städte (473 Verkäufe) registriert werden, der Geldumsatz sank aber beträchtlich (um ca. 40 %). Zweifelsohne liegen die Ursachen in Fertigstellungsterminen von Neubauten und im wechselnden Sortiment der bebauten Grundstücke. Eine analoge Schlußfolgerung lassen die Veränderungen in der Landeshauptstadt Potsdam zu.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

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
Landkreise mit engerem Verflechtungsraum BRB-Bln	BAR	122	140	157	82	89	
	LDS	111	152	238	30	48	
	HVL	140	163	207	58	80	
	MOL	114	165	174	56	—	
	OHV	157	194	300	71	—	
	LOS	107	156	216	77	89	
	PM	191	257	340	67	35	
	TF	153	167	183	44	231	
Landkreise im äußeren Entwicklungsraum	EE	36				51	
	OSL	43				61	
	OPR	52				92	
	PR	25				46	
	SPN	61				66	
	UM	44				98	
kreisfreie Städte	BRB				94		
	CB				168		
	FF				100		
	P				413		

Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin lagen 41 % der Kauffälle und 61 % des Geldumsatzes. Damit ist dieser Teilmarkt gegenüber 1995 in diesem Raum weiter gewachsen (Bild 5.2/02).

5.2.2 Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern

Der Teilmarkt der Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und Doppelhäusern fand wieder das höchste Kaufinteresse. Er verzeichnete einen Zuwachs von 14 % bei den Kauffällen und 21 % beim Geldumsatz (Bild 5.2/03). Wie bisher bestehen beträchtliche Unterschiede in den Teilgebieten des Landes Brandenburg. Bezieht man die Umsatzzahlen auf die Einwohnerzahl, ergaben sich folgende Vergleiche:

Gebiet	Kauffälle (KF)	KF/1.000 Einwohner	Veränderung zu 1995
Land Brandenburg	10.641	4,2	+ 14 %
Eng. Verflechtungsraum	4.815	6,1	+ 27 %
Äußerer Entwicklungsraum	5.826	3,3	+ 7 %
Kreisfreie Städte (OZ)	657	1,5	+ 11 %

Die durchschnittlichen Kaufpreise unterstreichen das allgemeine Preisgefälle auf dem Grundstücksmarkt Brandenburgs von der Stadtgrenze Berlin zu den äußeren Landesgrenzen. Die Ober- und Mittelzentren im äußeren Entwicklungsraum hoben sich mit Ausnahme von Cottbus nicht wesentlich vom Durchschnittsniveau dieses Raumes ab (Bild 5.2/04).

Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin stagnierte gegenüber 1995 der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern mit 2.300 Kauffällen, während die veräußerten Reihen- und Doppelhäuser um 50 % auf 2.517 anstiegen. Anders lagen die Verhältnisse im äußeren Entwicklungsraum. Hier wurden 4.260 Ein- und Zweifamilienhäuser und 1.566 Reihen- und Doppelhäuser veräußert, das ist eine Relation von 2,7 : 1. Die Ursachen lagen eindeutig im Preisgefälle und in der Finanzkraft der Erwerber.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.1/08	Ø Bodenpreise für Wohn- und Gewerbebauland / Regionen		ub
Regionen	DM/m ²	Individueller Wohnungsbau ¹⁾	Gewerbe ¹⁾
Barnim		65	98
Dahme-Spreewald		86	28
Elbe-Elster		48	19
Havelland		107	57
Märkisch-Oderland		60	65
Oberhavel		67	76
Oberspreewald-Lausitz		25	11
Oder-Spree		85	32
Ostprignitz-Ruppin		19	10
Potsdam-Mittelmark		130	80
Prignitz		23	9
Spree-Neiße		44	28
Teltow-Fläming		121	55
Uckermark		24	19
Brandenburg a. d. H.		83	47
Cottbus		68	68
Frankfurt (Oder)		88	66
Potsdam		254	507
Land Brandenburg		75	54
engerer Verflechtungsraum		127	108
äußerer Entwicklungsraum		39	23

1) alle Entwicklungszustände

Das noch 1995 vorhandene unterschiedliche Preisniveau zwischen den östlichen und westlichen Räumen um Berlin wurde ausgeglichen:

- östlicher Teil des eVR Ø Kaufpreis 365 TDM (1995 = 270)
- westlicher Teil des eVR Ø Kaufpreis 375 TDM (1995 = 310)
- Potsdam Ø Kaufpreis 680 TDM (1995 = 1.070)

Eine Analyse der Abhängigkeiten der Kaufpreise vom Baujahr und Bauzustand hat noch keinen repräsentativen Charakter. Erste Ergebnisse des Geschäftsjahres 1996 zeigt Bild 5.2/05.

5.2.3 Grundstücke mit Wochenendhäusern

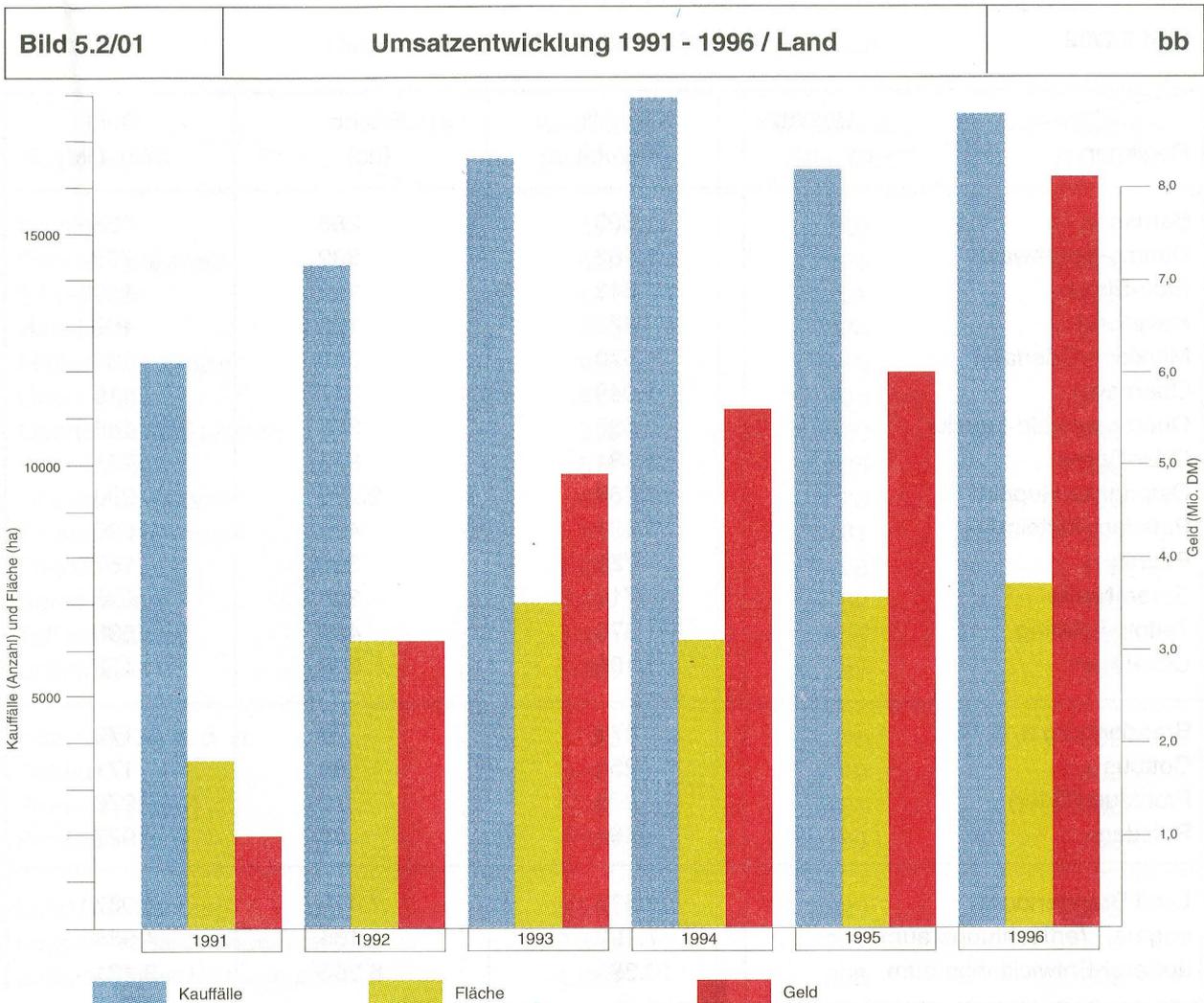
Die Kaufpreissammlungen wiesen 1.863 Veräußerungen bebauter Wochenendgrundstücke auf einer Fläche von 225 Hektar mit einem Geldumsatz von 177 Mio. DM aus (Bild 5.2/03). Die Umsätze waren damit gleichbleibend. Der durchschnittliche Kaufpreis hat 95 TDM, die durchschnittliche Grundstücksfläche 1.200 m² betragen, darunter aber im

- engeren Verflechtungsraum 137 TDM/KF und 1.000 m²/KF
- äußeren Entwicklungsraum 54 TDM/KF und 1.350 m²/KF

Bebaute Ufergrundstücke waren doppelt so teuer wie im Umfeld gelegene Wochenendgrundstücke.

5.2.4 Übrige Bebauung

Auf dem Teilmarkt „Mehrfamilienhäuser“ hat sich der Umsatz um 22 % bei den Kauffällen und 13 % beim Geldumsatz gegenüber 1995 erhöht (Bild 5.2/03). 60 % der 1.527 Kauffälle lagen im äußeren Entwicklungsraum, sie ergaben aber nur 30 % des Geldumsatzes auf diesem Teilmarkt im Land. Ein Drittel des



Geldumsatzes im engeren Verflechtungsraum wurde allein in Potsdam registriert. Der durchschnittliche Veräußerungspreis lag hier bei 2,4 Mio. DM je Kauffall, im Landesdurchschnitt wurden 1,0 Mio. DM gezahlt. Im Bereich der Geschäftsgebäude und Gewerbeobjekte war bei gleicher Kauffallanzahl der Geldumsatz doppelt so hoch wie 1995. Der Zuwachs resultierte fast ausschließlich aus dem Erwerb von Geschäftsgebäuden im engeren Verflechtungsraum.

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 mit 10.175 Kaufverträgen über Wohnungs- und Teileigentum erheblich mehr Verträge zugestellt als 1995 (Bild 5.3/01). Der Geldumsatz hat sich fast verdoppelt. Die Erstverkäufe von Wohnungseigentum dominierten eindeutig mit 96 % der Kauffälle und 87 % des Geldumsatzes. Die durchschnittliche Wohnfläche hat 74 m², der Wohnflächenpreis 4.210 DM/m² WF betragen.

Im engeren Verflechtungsraum lagen wie 1995 fast 70 % der Kauffälle, der Geldumsatz ist aber von 79 auf 69 % Anteil gesunken. In den an Berlin grenzenden Landkreisen Barnim und Oder-Spree und in der Stadt Potsdam wurde der größte Zuwachs registriert, wobei standortbezogene Fertigstellungen der Objekte einen Jahresvergleich beeinflussen. Den Zeitraum 1994 - 1996 zusammengefaßt wurden im Land Brandenburg ca. 20.200 Kauffälle über Wohnungs- und Teileigentum in die Kaufpreissammlungen aufgenommen, davon lagen 14.000 im engeren Verflechtungsraum. Neben Potsdam (2.240 Kauffälle) lagen die höchsten Aktivitäten in Potsdam-Mittelmark (2.640 Kauffälle), Oder-Spree (2.120), Barnim (1.930) und Teltow-Fläming (1.680).

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.2/02	Gesamtumsätze / Regionen			bb
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	Geld (Mio. DM)
Barnim		1.605	286	868
Dahme-Spreewald		1.563	382	765
Elbe-Elster		643	192	149
Havelland		822	168	407
Märkisch-Oderland		1.570	349	633
Oberhavel		1.049	317	419
Oberspreewald-Lausitz		596	355	148
Oder-Spree		1.584	876	781
Ostprignitz-Ruppin		1.368	2.280	296
Potsdam-Mittelmark		1.497	427	806
Prignitz		726	309	167
Spree-Neiße		710	306	218
Teltow-Fläming		1.375	422	638
Uckermark		1.105	508	178
Brandenburg a. d. H.		473	50	173
Cottbus		259	36	171
Frankfurt (Oder)		265	70	276
Potsdam		364	87	997
Land Brandenburg		17.574	7.418	8.087
engerer Verflechtungsraum		7.193	1.165	4.966
äußerer Entwicklungsraum		10.381	6.253	3.121

Bild 5.2/03	Gesamtumsätze nach vorhandener Nutzung / Land			bb	
Nutzung	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	Geld (Mio. DM)	
EFH / ZFH / RH / DHH		10.641		3.251	2.792
Wochen- endhäuser		1.863		223	177
Mehrfamilien- häuser		1.527		418	1.501
Geschäfts- und Ver- waltungsgebäude		1.023		374	2.249
Gewerbe und son- stige Grundstücke		2.520		3.152	1.368
Nutzung	Anteile %		Anteile %		
	25 50 75 100		25 50 75 100		

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.2/04	Umsätze und Kaufpreise EFH/ZFH / Regionen			bb
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anzahl)	Geldumsatz (Mio. DM)	Ø Kaufpreis (TDM)*
Barnim		521	120	250
Dahme-Spreewald		620	126	220
Elbe-Elster		441	81	225
Havelland		279	74	270
Märkisch-Oderland		456	110	275
Oberhavel		454	101	240
Oberspreewald-Lausitz		292	40	145
Oder-Spree		577	125	230
Ostprignitz-Ruppin		639	76	120
Potsdam-Mittelmark		534	181	350
Prignitz		290	28	100
Spree-Neiße		287	52	195
Teltow-Fläming		541	106	245
Uckermark		381	43	145
Brandenburg a. d. H.		68	16	235
Cottbus		58	19	400
Frankfurt (Oder)		83	21	300
Potsdam		109	80	750
Land Brandenburg		6.558	1.399	240
engerer Verflechtungsraum		2.298	731	310
äußerer Entwicklungsraum		4.260	668	200

*) Kaufpreise selbständiger bebauter Grundstücke (gerundet)

5.3.2 Preisniveau und -entwicklung

Gemessen an den durchschnittlichen Wohnflächenpreisen haben die Erstverkäufe des Wohnungseigentums auch 1996 ein hohes Niveau aufgewiesen, auch wenn der Durchschnittspreis um 5 % gegenüber dem Vorjahr gesunken ist (Bild 5.3/02).

Zwischen engerem Verflechtungsraum und äußerem Entwicklungsraum haben sich die Unterschiede deutlich verringert:

- eVR - 4.695 DM/m² WF = - 20 % zu 1995
- äER - 3.925 DM/m² WF = + 38 % zu 1995

Die starke Entwicklung im äußeren Entwicklungsraum lag außerhalb der Ober- und Mittelzentren in den Kleinstädten und ländlichen Gemeinden.

Beim Erwerb modernisierten Wohnungseigentums in Altbauten lagen die Wohnflächenpreise bei 35 - 45 % der Neubauten und waren stark von der Lage abhängig.

Unsanierete Altbauwohnungen kosteten 12 - 23 % der im gleichen Gebiet verkauften Wohnungen in Neubauten.

Die Kaufpreise für Garagen und Pkw-Stellflächen haben sich im Niveau nicht verändert:

- Garagen 15.000 - 25.000 DM (oberer Wert gilt für Stellplätze in Tiefgaragen)
- Stellplätze 3.000 - 7.000 DM

Die vergleichsweise wenigen Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum (89 Kauffälle) ergaben einen durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 2.100 DM/m² WF. Die Auswertung war wenig repräsentativ. Auch die 340 Erstverkäufe von Teileigentum ergaben noch keine allgemein verwertbaren Ergebnisse.

Für ausgewählte Standorte in den Landkreisen und kreisfreien Städten sind die Wohnflächenpreise für Wohnungseigentum im Bild 5.3/03 dargestellt.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.2/05		Wohnflächen und Preise nach Baualtersklassen / Land				bb
Landesräume		Baualter- klasse	Anzahl der ausgew. Kauffälle	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächen- preise (DM/m ²)	Ø Gesamtkauf- preis (TDM)
Ein- und Zweifamilienhäuser	Land Brandenburg	< 1949	250	115	2.260	260
		1949 - 1970	32	100	2.200	220
		> 1970	168	140	2.880	405
	engerer Verflech- tungsraum	< 1949	138	120	3.050	305
		1949 - 1970	14	110	3.200	330
		> 1970	54	180	3.550	560
	äußerer Entwick- lungsraum	< 1949	121	115	1.400	160
		1949 - 1970	18	105	1.325	140
		> 1970	116	150	2.065	310
Reihenhäuser und Doppelhaushälften	Land Brandenburg	< 1949	102	110	1.550	170
		1949 - 1970	14	95	2.715	260
		> 1970	646	110	4.725	520
	engerer Verflech- tungsraum	< 1949	22	115	2.935	360
		1949 - 1970	5	100	3.835	400
		> 1970	517	110	5.170	490
	äußerer Entwick- lungsraum	< 1949	88	110	1.410	155
		1949 - 1970	9	95	2.000	190
		> 1970	130	110	3.000	330

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 umfaßte 2.883 Kauffälle mit einer Fläche von 21.105 Hektar (Bild 5.4/01). Damit wurden 0,85 % der katastermäßig erfaßten land- und forstwirtschaftlich genutzten Fläche umgesetzt. Im Vergleich zum Vorjahr war das ein Umsatzplus von + 23 %, bezogen auf die Fläche. Die größten Marktanteile entfielen auf die Landkreise Uckermark, Potsdam-Mittelmark, Prignitz und Märkisch-Oderland; gemeinsam waren sie zu fast 60 % am gesamten Flächenumsatz auf diesem Teilmarkt beteiligt (Bild 5.4/03). Bezogen auf die Nutzung ist der Erwerb von forstwirtschaftlichen Flächen mit einem Zuwachs um 155 % auf 5.739 Hektar stark angestiegen (Bild 5.4/02). Der durchschnittliche Quadratmeterpreis hat sich in diesem Bereich von 0,38 auf 0,45 DM/m² erhöht. Ackerflächen haben im Vergleich nur ein Umsatzplus von 17 %; der durchschnittlich im Land gezahlte Preis hat sich kaum verändert (normaler Streubereich).

Eine über 430 Kauffälle durchgeführte Analyse der Kaufpreise in Abhängigkeit von der Bodenqualität (Acker- und Grünlandzahl) ergab:

- Ackerland mit Ackerzahl <= 40 mit einem Mittel von 0,52 DM/m²
- Ackerland mit Ackerzahl 41 - 60 mit einem Mittel von 0,71 DM/m²
- Grünland mit Grünlandzahl <= 40 mit einem Mittel von 0,49 DM/m²
- Grünland mit Grünlandzahl 41 - 60 mit einem Mittel von 0,56 DM/m²

Im engeren Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin zeigten die Preise für Agrarland ein deutlich höheres Niveau, das sich durch höhere Ertragskraft der Böden nicht erklären läßt. Offenbar geht das Erwerberinteresse in Richtung auf eine qualitative Weiterentwicklung mit begünstigten Nutzungsmöglichkeiten (begünstigtes Agrarland - Bauerwartungsland).

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.3/01	Gesamtumsätze / Regionen			ei
Regionen	Umsätze	Kauffälle (Anzahl) ¹⁾	Geldumsatz (Mio. DM) ¹⁾	Ø Wohnflächen- preis (DM/m ²) ²⁾
Barnim		1.094	426	4.250
Dahme-Spreewald		534	172	4.790
Elbe-Elster		109	12	1.060
Havelland		591	194	4.580
Märkisch-Oderland		525	156	3.880
Oberhavel		963	349	4.860
Oberspreewald-Lausitz		231	57	2.265
Oder-Spree		822	273	4.255
Ostprignitz-Ruppin		202	37	2.670
Potsdam-Mittelmark		1.113	401	5.225
Prignitz		114	22	2.850
Spree-Neiße		321	64	1.990
Teltow-Fläming		755	215	4.065
Uckermark		222	45	2.260
Brandenburg a. d. H.		178	47	2.890
Cottbus		648	512	2.890
Frankfurt (Oder)		237	54	3.375
Potsdam		1.516	549	4.700
Land Brandenburg		10.175	3.587	4.210
engerer Verflechtungsraum		7.081	2.515	4.695
äußerer Entwicklungsraum		3.094	1.072	3.925

1) Gesamtumsatz Wohnungs- und Teileigentum Erst- und Weiterverkauf

2) Erstverkauf Wohnungseigentum

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 Abbauand sowie Wasserflächen für gewerbliche Nutzung und Freizeitgestaltungseinrichtungen. Dieser zusammengefaßte Grundstücksteilmarkt hatte mit 3.577 Kauffällen (8 %) einen Flächenumsatz von 2.530 Hektar (7,5 %) und einen Geldumsatz von 74 Mio. DM (0,5 %) eine untergeordnete Bedeutung.

— Gemeinbedarfsflächen

Den Schwerpunkt auf diesem Teilmarkt bildeten die Kauffälle für die Nutzung zum Neubau und zur Erweiterung örtlicher und sonstiger Verkehrseinrichtungen mit fast 1.000 Kauffällen und einer Fläche von 250 Hektar. Gegenüber 1995 war das ein deutlicher Zuwachs. Durch die unterschiedliche qualitative Zuordnung ergab sich eine große preisliche Streuung, so daß ein durchschnittlicher Bodenpreis für das Land nicht repräsentativ ist (Bild 5.5/01).

— Sonstige Flächen

Von den 2.102 registrierten Kauffällen betrafen 69 % der Nutzung private Grünanlagen. Der durchschnittliche Bodenpreis hat 11,35 DM/m² betragen. Abbaufächen hatten die gleiche Größenordnung wie 1995, davon betrafen 85 Kauffälle Flächen über Kies und Kiessand und 78 Kauffälle Flächen über Braunkohle mit gemeinsam 610 Hektar. Die Durchschnittspreise haben sich zu 1995 mit 3,00 DM/m² bzw. nicht verändert (Bild 5.5/02).

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.3/02	Flächen und Preise / Wohnungseigentum Erstverkauf / Regionen			ei
Region \ Art	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (DM/m ²)	Ø Kaufpreis je WE (TDM)	
Land Brandenburg	74	4.210	320	
Landkreise gesamt	75	4.270	315	
Kreisfreie Städte ges. dar. Potsdam	72 67	4.075 4.900	330 335	
engerer Verflechtungsraum dar. Potsdam dar. MZ	76 67 77	4.695 4.900 4.425	350 335 335	
äußerer Entwicklungsraum dar. MZ dar. OZ	72 80 73	3.925 3.005 3.975	280 355 290	

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

Landkreis	Gemeinde	Preise (DM/m ² WF)
BAR	Basdorf	3.800 - 4.800
	Bernau	3.300 - 5.300
	Eberswalde	3.200 - 4.200
	Stolzenhagen	5.000 - 6.000
LDS	Motzen	3.050 - 7.100
	Schönefeld	4.300 - 6.500
	Wildau	4.300 - 8.000
EE	Elsterwerda	Ø 3.600
	Finsterwalde	Ø 3.500
	Herzberg	Ø 2.600
HVL	Falkensee	4.000 - 6.000
	Dallgow	3.600 - 5.300
	Rathenow	2.800 - 4.400
MOL	Dahlwitz-Hoppegarten	3.000 - 5.500
	Eggersdorf b. Berlin	2.400 - 5.100
	Neuenhagen	2.700 - 7.500
	Strausberg	2.100 - 5.400
OHV	Glienicke	4.200 - 6.800
	Hennigsdorf	4.100 - 6.800
	Hohen Neuendorf	3.500 - 6.000
	Velten	3.500 - 5.300

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

OSL	Senftenberg	3.600 - 3.700
	Meuro/Klettwitz	3.400 - 3.600
	Schwarzheide	3.000 - 3.700
LOS	Bad Saarow	3.100 - 8.400
	Erkner	3.500 - 5.200
	Eisenhüttenstadt	3.200 - 3.800
OPR	Neuruppin, Lindenallee	5.600 - 6.150
	Wittstock	2.050 - 3.400
	Heiligengrabe	2.600 - 3.200
PM	Bergholz-Rehbrücke	5.200 - 5.700
	Belzig	3.450 - 3.800
	Werder	6.200 - 6.600
PR	Pritzwalk	3.000 - 3.500
	Perleberg	1.450 - 4.000
	Wittenberge	2.000 - 4.100
SPN	Burg	2.800 - 3.000
	Spremberg	2.200 - 3.500
	Werben	3.500 - 3.800
TF	Genshagen	4.700 - 5.400
	Ludwigsfelde	3.400 - 4.900
	Mahlow	4.500 - 6.500
UM	Prenzlau	Ø 2.800
	Schwedt	Ø 3.400
	Templin	Ø 3.000
BRB	Brandenburg	3.400 - 4.000
	Brandenburg, Neubaugebiet	2.500 - 3.000
CB	Cottbus, Sanierungsgebiet	3.700 - 4.900
	Cottbus, Randlage	2.800 - 5.900
FF	Frankfurt (Oder), gute Lage	3.400 - 4.200
	Frankfurt (Oder), mittlere Lage	2.800 - 4.050
P	Potsdam	Ø 6.500
	Babelsberg, mittlere Lage	Ø 4.900
	Eiche	Ø 4.900
	Bornstedt/Bornim	Ø 5.450

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
- über vom Schuldrechtsänderungsgesetz betroffene Objekte und

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.4/01 Umsatzentwicklung 1992 - 1996 / Land lf

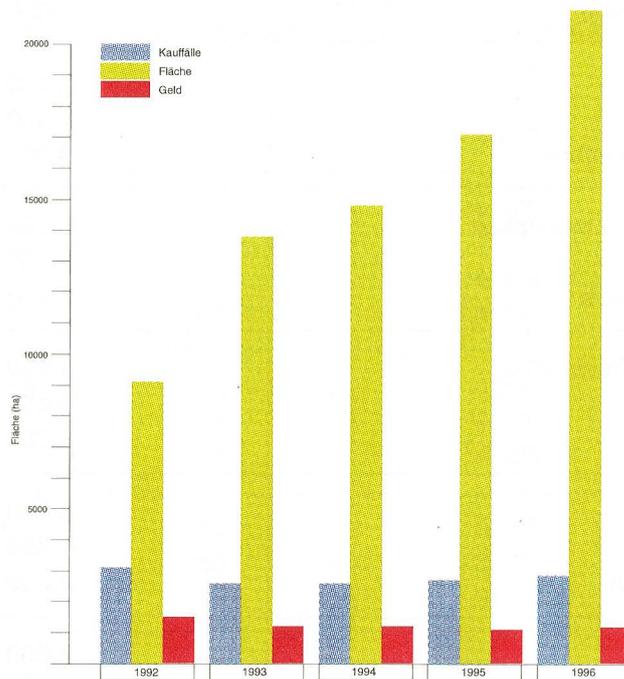


Bild 5.4/02 Umsätze und Preise nach vorhandener Nutzung / Land lf

Nutzung	Umsätze		stat. mittlerer Preis (DM/m ²)	
	Fläche (ha)	Geld (100 TDM)		
Acker	5.422	294	0,60	
Grün- und Wechselland	3.350	193	0,55	
Forstwirtschaft	5.739	201	0,45	
landwirtschaftliche Betriebe	2.184	340	1,60	
andere Nutzungen	4.412	159	0,40	
Nutzung	Anteile %	25	25	

— über die Zusammenführung von Grund- und Gebäudeeigentum nach dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz.

Die Aufnahme dieser Kauffälle in die gesonderte Kaufpreissammlung „EUPV“ konnte nur erfolgen, wenn eine Abweichung vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr auf dem Grundstücksmarkt erkennbar war. Die nachfolgenden Angaben sind deshalb keine Gewähr für die Vollständigkeit der erfolgten Kaufhandlungen.

Insgesamt wurden 2.361 Kauffälle mit einem Flächenumsatz von 1.261 Hektar und einem Geldumsatz von 121 Mio. DM erfaßt.

Flächenmäßig waren davon 128 Hektar mit 4,6 Mio. DM Geldumsatz dem Landwirtschaftsanpassungsgesetz zuzuordnen. 80 % aller erfaßten Verträge betrafen den Zukauf der Grundstücke zum Gebäudeeigentum. Dabei wurden im Landesdurchschnitt ohne den Bereich des LWAnpG 11,65 DM/m² gezahlt. Die Mehrzahl dieser Kauffälle lag im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg. Der Verkauf von Ein- und Zweifamilienhäusern an den Grundstückseigentümer lag in Abhängigkeit von Größe, Lage und Ausstattungsgrad in einer Preisspanne von 70 - 130 TDM. Mit 37 auswertbaren Verträgen aus acht Landkreisen kann das vorerst nur eine grobe Orientierung sein. Stellvertretend für den Verkauf von Wochenendhäusern waren 47 Verkäufe in Spree-Neiße verwertbar, sie ergaben einen Durchschnittspreis von ca. 90 TDM.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 5.4/03	Flächenumsatz und Ackerpreise / Regionen				lf
Regionen	Umsätze	lf-Fläche gesamt (ha)	Verhältnis zur Kreisfläche (%)	Ackerfläche (ha)	Ø Ackerpreise (DM/m ²)
Barnim		466	0,31	39	0,79
Dahme-Spreewald		1.230	0,54	42	1,64
Elbe-Elster		1.062	0,56	210	0,38
Havelland		1.440	0,84	123	0,82
Märkisch-Oderland		2.166	1,02	1.130	0,48
Oberhavel		521	0,29	117	0,92
Oberspreewald-Lausitz		563	0,46	112	0,24
Oder-Spree		1.343	0,60	257	0,41
Ostprignitz-Ruppin		1.518	0,60	165	0,41
Potsdam-Mittelmark		3.677	1,37	222	0,73
Prignitz		2.614	1,23	182	0,47
Spree-Neiße		165	0,10	35	0,65
Teltow-Fläming		409	0,20	176	0,50
Uckermark		3.898	1,27	2.599	0,55

Bild 5.5/01	Gesamtumsatz nach Nutzung / Land			gf
Nutzung	Umsatz	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	
örtliche Verkehrseinrichtungen		662	111	
sonstige Verkehrseinrichtungen		326	140	
öffentliche Grünanlagen		22	10	
Gemeinbedarf (Baugrundstücke)		132	56	
Ver- und Entsorgungsleitungen (Baugrundstücke)		35	24	
sonstiger Gemeinbedarf		217	109	

Bild 5.5/02	Gesamtumsatz nach Nutzung / Land			sf
Nutzung	Umsatz	Kauffälle (Anzahl)	Fläche (ha)	
Abbauflächen		172	610	
private Grünanlagen		1.446	1.050	
Wasserflächen		29	20	
besondere Funktionen und sonstige Nutzung		455	390	

6. Einzeluntersuchungen der Gutachterausschüsse

6.1 Ortsübliche Nutzungsentgelte nach § 7 NutzEV

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben entsprechend der Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) vom 22.7.1993 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 heranzuziehen.

Im Geschäftsjahr 1996 konnten keine zum Vorjahr abweichenden Erkenntnisse gewonnen werden.

Der Obere Gutachterausschuß bekennt sich deshalb weiterhin zur bisher gegebenen Übersicht:

„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 2,00 DM/m² und Monat auf.
- 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 im Vorjahr dargelegte Information ist auch für 1996 gültig:

„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.

Für das Land Brandenburg können Durchschnittswerte für die Daten nicht generalisiert werden. Bei Bedarf ist also immer der territorial zuständige Gutachterausschuß bzw. seine Geschäftsstelle zu konsultieren.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

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.

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

— Oberhavel	Einfamilienhäuser	2,0 - 3,5 %
	Mehrfamilienhäuser	3,0 - 5,0 %
	Mischbauten	
	< 50 % Gewerbe	3,5 - 5,0 %
	≥ 50 % Gewerbe	5,0 - 7,0 %
— Oder-Spree	Geschäftshäuser	6,0 - 8,0 %
	Einfamilienhäuser	
	Zweifamilienhäuser	2,9 - 4,6 % (oberer Wert gilt für eVR)
— Frankfurt (Oder)	Reihenhäuser	
	Einfamilienhäuser	3,0 %
	Mehrfamilienhäuser	5,5 %
	Mischbauten	7,0 %
	Büro-/Geschäftshäuser	7,0 %

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 - 1,25 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.

			Städte	dörfliche Lagen
— Oder-Spree	EFH Bauj.	< 1945	1,1	1,2 - 1,4
		> 1945	1,2	1,3
	RH Bauj.	> 1945	1,5	1,0
— Prignitz	EFH	≤ 150 TDM	1,24	0,91 - 1,00
		> 150 TDM	1,05	0,94 - 1,05

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 Zweifamilienhäuser eine Höhe von 4 % anzusetzen.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

— Havelland	ub Wohnen	4,0 (aus 75 % der Kauffälle)
— Oberhavel	ub Wohnen	3,0 - 4,0
	ub Gewerbe	6,0
— Oder-Spree	ub Wohnen	4,0 - 4,5
	ub Gewerbe	4,8 - 6,0
	bb gesamt	2,0 - 6,5
— Potsdam-Mittelmark	ub EFH	4,0
— Märkisch-Oderland	ub Wohnen	3,0 - 5,0
	ub Gewerbe	5,0 - 8,0
— Frankfurt (Oder)	ub Wohnen	4,0
	ub Gewerbe	6,0

6.3.5 Sonstiges

Durch die Gutachterausschüsse wurden nachfolgend aufgeführte sonstige Daten (Quadratmeterpreise) ermittelt und in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

— Elbe -Elster		
Gärten in kleinen bis mittleren Gemeinden		3 - 5 DM/m ²
Gärten in kleineren Städten		5 - 8 DM/m ²
Gärten in größeren Städten		8 -10 DM/m ²
— Uckermark		
Hausgärten in dörflichen Lagen		0,50 - 15,00 DM/m ²
Hausgärten in Städten		10,00 - 30,00 DM/m ²
— Oberspreewald-Lausitz		
Hausgärten in dörflichen Lagen		7 DM/m ²
Hausgärten in Städten		10 DM/m ²
— Oder-Spree		
Gärten		2,00 - 8,00 DM/m ²
Fischzuchtgewässer		0,20 - 0,50 DM/m ²
ökologische Ausgleichsflächen		3,00 - 6,00 DM/m ²
If -Fläche für Golfplätze		8,00 DM/m ²
If Fläche für Windkraftanlagen		0,80 - 1,70 DM/m ²

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 des Grundstücksmarktes und können Grundlage bei der Verkehrswertermittlung im Vergleichsverfahren sein.

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

7.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 31.12.1996 über 3.500 Bodenrichtwerte für lagetypische unbebaute Bauflächen ermittelt. Diese Werte sind in die jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte eingetragen. Die Dichte der Bodenrichtwerte wurde erhöht.

Diese Karten können bei der zuständigen Geschäftsstelle des Gutachterausschusses (Sitz beim kommunalen Kataster- und Vermessungsamt) gegen eine Gebühr von 30 DM je Karte erworben werden. Der komplette Satz für das Land Brandenburg (18 Einzelkarten) ist nur beim Landesvermessungsamt Brandenburg, Zentraler Kartenvertrieb, Postfach 674 in 15206 Frankfurt (Oder) zu beziehen.

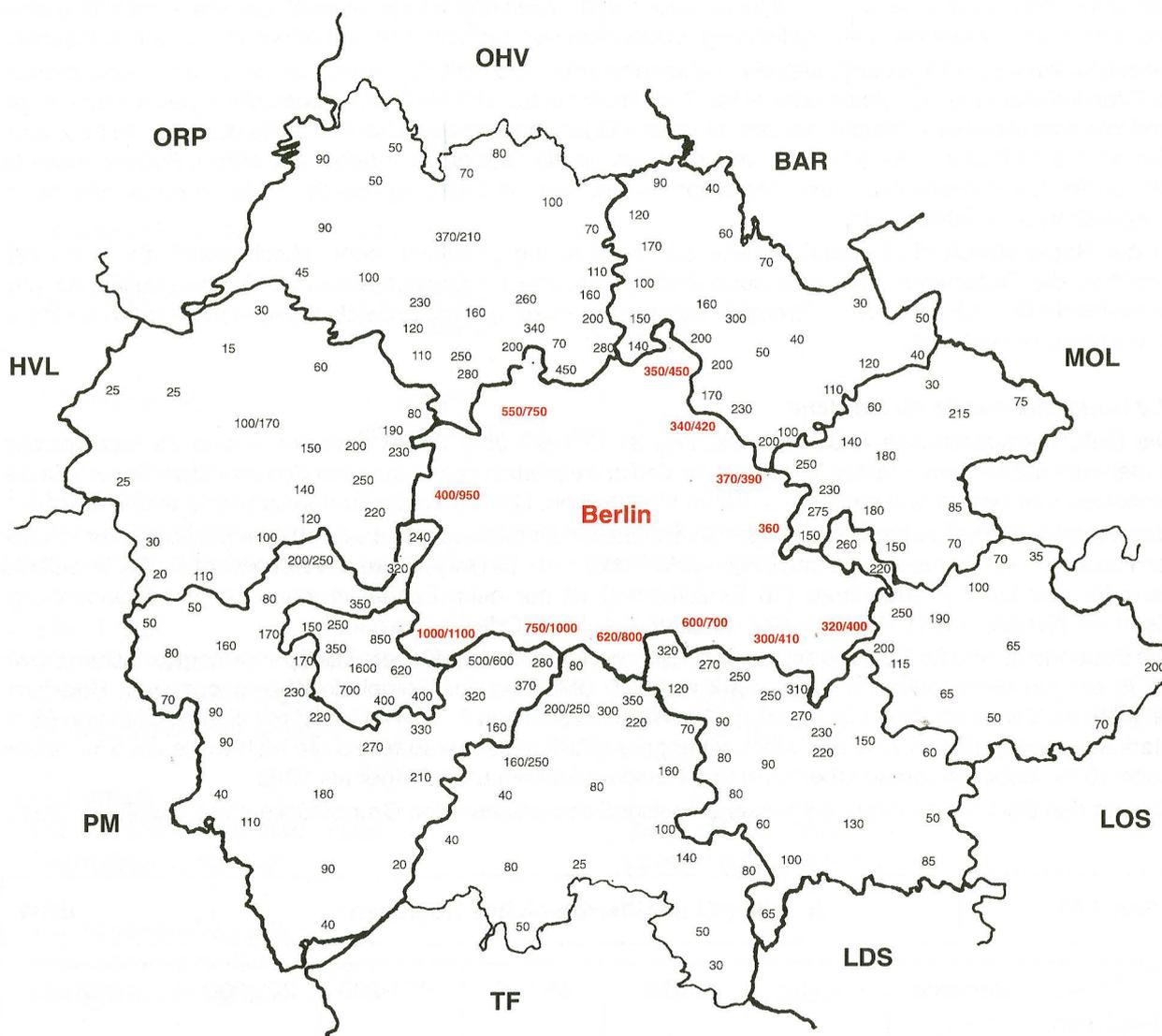
Die Bodenrichtwerte für Bauland sind im Land Brandenburg stark gefächert. Die Spanne liegt zwischen 5 DM/m² in einigen Gemeinden der Uckermark und 600 DM/m² in der Gemeinde Kleinmachnow in Potsdam-Mittelmark (Vergleich ohne Wohnparks). Der Wertebereich von 5 - 50 DM/m² ist mit einem Anteil von 66 % stark ausgeprägt (Bilder 7/01 und 7/04). Im engeren Verflechtungsraum sind die Richtwerte um 5 %, örtlich auch 10 %, insbesondere in Oberhavel und Potsdam-Mittelmark niedriger als 1995.

Das an den Bodenrichtwerten gemessene Preisgefälle zwischen den Grundstücken im Bereich der Stadt-

Bild 7/01	Anteile (%) der Wertbereiche / Regionen						BRW
Bereiche Regionen	≤ 25	26-50	51-100	101-200	201-300	> 300	
Barnim	9	21	31	31	7	1	
Dahme-Spreewald	47	16	15	9	9	4	
Elbe-Elster	79	14	5	2	—	—	
Havelland	46	14	20	14	6	—	
Märkisch-Oderland	42	20	16	16	6	—	
Oberhavel	34	10	22	17	13	4	
Oberspreewald-Lausitz	48	33	16	3	—	—	
Oder-Spree	41	23	18	11	6	1	
Ostprignitz-Ruppin	62	18	18	1	1	—	
Potsdam-Mittelmark	32	20	17	12	10	9	
Prignitz	73	16	10	1	—	—	
Spree-Neiße	48	27	20	4	1	—	
Teltow-Fläming	37	22	19	13	6	3	
Uckermark	70	13	13	4	—	—	
Brandenburg a. d. H.	—	18	27	37	7	11	
Cottbus	1	8	36	36	3	16	
Frankfurt (Oder)	—	14	36	40	5	5	
Potsdam	—	—	—	2	13	85	

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 7/02	Vergleiche an der Grenze zu Berlin	BRW
-----------	------------------------------------	-----



Angaben in DM/m²
GFZ 0,4-0,6 (Potsdam auch 1,1-1,4)

grenze Berlin/Landesgrenze Brandenburg beträgt unverändert 3 : 1 vom Westteil und 2 : 1 vom Ostteil Berlins nach Brandenburg. Daran haben auch die im engeren Verflechtungsraum neu entstandenen Wohnparks mit höheren Bodenwerten als die jeweils angrenzenden Gemeinden nichts geändert (Bild 7/02 und 7/03).

Im Land Brandenburg wurden 143 Bodenrichtwerte für Grundstücke in neuen Wohnparks bzw. -anlagen aus entsprechenden Kauffällen abgeleitet. Aus einer Regression mit 143 Wertepaaren, d. h. der Bodenrichtwerte der Wohnparks und der Bodenrichtwerte für allgemeine Wohnlagen der angrenzenden Gemeinde konnte der im Bild 7/04 dargestellte Zusammenhang abgeleitet werden.

7.3 Übersichten über Bodenrichtwerte

Für typische Orte, Ortsteile und Gemeinden werden zusätzlich zu den in Nr. 7.2 dargestellten und in Bodenrichtwertkarten nachgewiesenen lagertypischen 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.

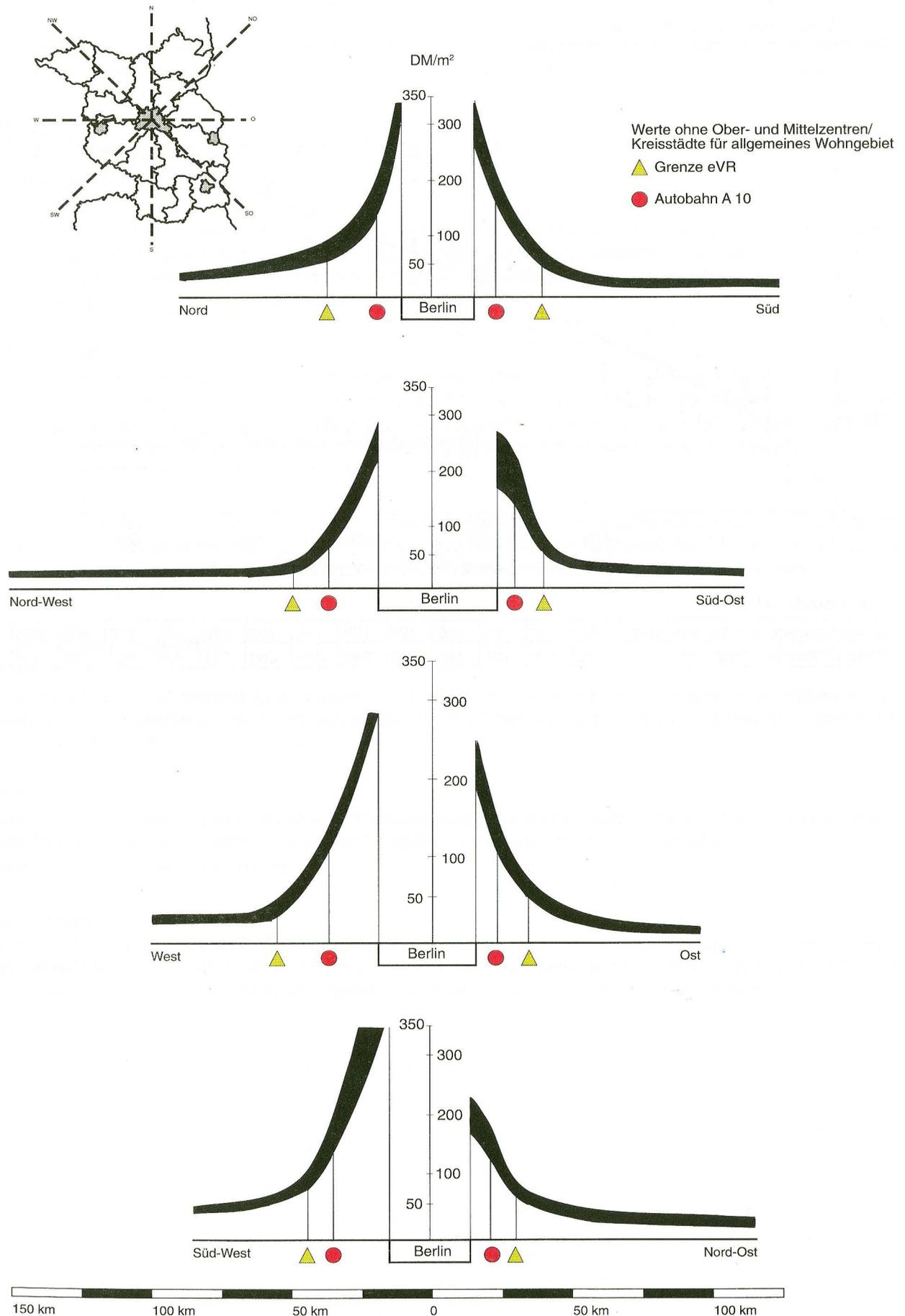
Die Ergänzung zu diesem Grundstücksmarktbericht enthält die Übersicht über alle Landkreise und kreisfreien Städte.

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 7/03

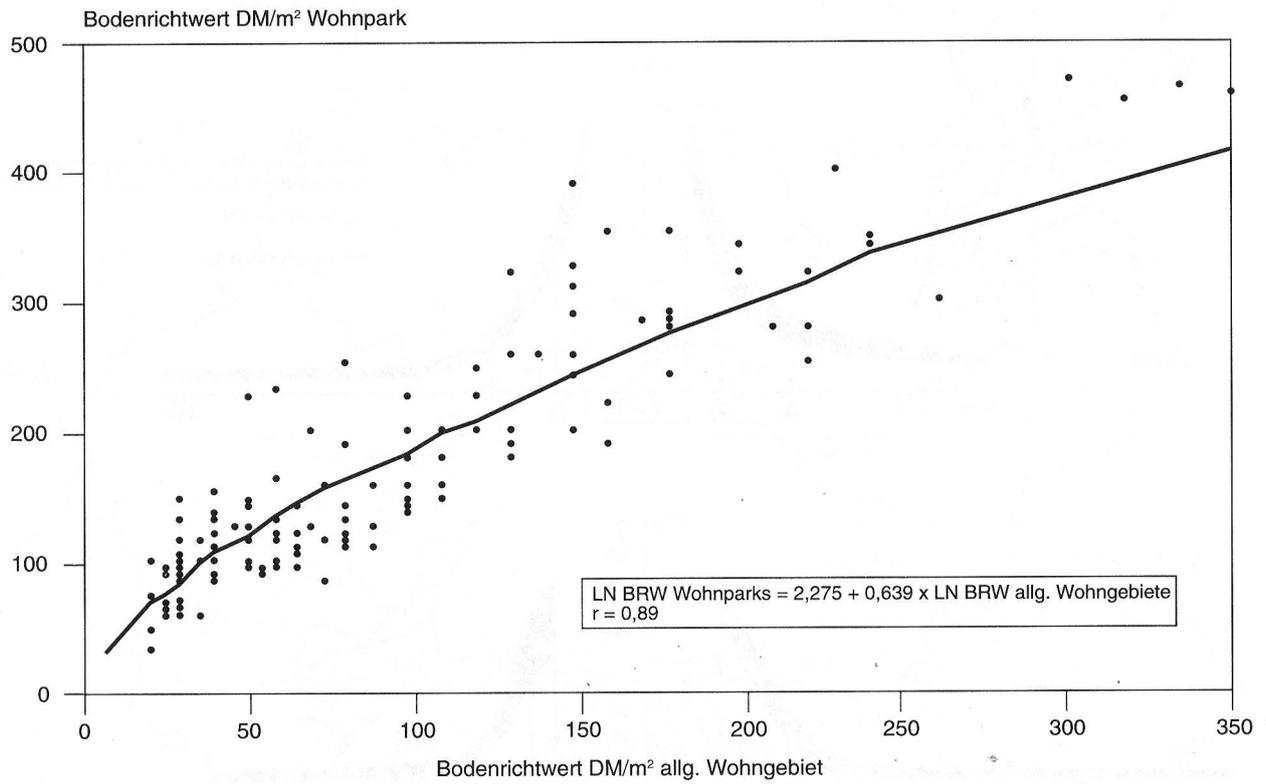
Niveauevergleich / Berlin - äußere Landesgrenze

BRW



Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bild 7/04	Vergleich Wohnparks und allgemeine Wohnlagen	BRW
-----------	--	-----



Funktionswerte DM/m²

Bodenrichtwerte allg. Wohngebiete	25	50	75	100	125	150	175	200	225	250	275	300	325
Bodenrichtwerte Wohnparks	76	119	154	185	213	240	264	288	311	332	353	373	393

„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 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 1996 Brandenburg

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

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Barnim							
Altenhof			80				
Bernau	MZB						
Zentrum		300	150	120			
Randlage		190	170				
Biesenthal		100	90		60		
Blumberg			120				
Britz							
Kolonie			75				
Dorf			70				
Eberswalde	KS, MZ						
Zentrum		150	110				
Randlage		80	65	50	40		
OT Finow							
Zentrum			80				
Randlage		80	50		35		
OT Sommerfelde			80				
OT Tornow			60				
Eiche			210/280*				
Finowfurt							
Zentrum		110					
Randlage		65	150*		85		
Großschönebeck							
Ortslage			40				
Böhmerheide			60				
Joachimsthal			60				
Lichterfelde			90/160*			40	
Lindenberg							
Ortslage			170				
Neulindenberg			140				
Neu Buch			170				
Lunow/Oder			20				
Melchow			60/160*				
Oderberg							
Ortslage			50				
Neuendorf			35				
Seefeld			110		80		
Schönwalde							
Ortslage			180				
Wohnparks			190*/260*				
Schönow			160				
Stolzenhagen b. Wandlitz			130				
Wandlitz		180		100			

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		indiv. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Werneuchen		100	90			75	
Zepernick							
Zentrum		240	190				
Randlage			180				
Landkreis Dahme-Spreewald							
Alt Schadow		30					
Bestensee			120				
Goyatz			27				
Groß Köris			90				
Halbe			35				
Königs Wusterhausen	MZB		230				
Luckau			50		30		
Lübben	KS, MZ	60				20	
Wolzig			55				
Zeuthen			260				
Landkreis Elbe-Elster							
Bad Liebenwerda	MZ						
Zentrum		90	60	40			
Randlage		40	35			22	
Finsterwalde	MZ						
Zentrum San							
Randlage		85	60	50		(10)	
Freileben			10				
Friedersdorf/Br.			12				
Göllnitz			8				
Gröden			15				
Herzberg	KS, MZ						
Zentrum San							
Randlage		45	30	20		20/(10)	
Hohenleipisch			28				
Marxdorf			10				
Mühlberg							
Zentrum			30				
Randlage			20				
Rückersdorf			15				
Schmerkendorf			18				
Sonnewalde							
Zentrum		30	25				
Randlage			15			(9)	
Schönnewalde							
Zentrum			35				
Randlage			25			15	
Züllsdorf			10				

() erschließungsbeitragspflichtig

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Havelland							
Bergerdamm			15	10			
Damme				10			
Falkensee		260	230	140	170*		
Friesack		95*	60				
Nauen	MZB						
Zentrum					120*		
Randlage		170	110	80			
Rathenow	KS, MZ	140	80	40			
Rhinow		35					
Semlin		40					
Wustermark		140	90				
Landkreis Märkisch Oderland							
Altfriedland			20				
Altlandsberg							
Randlage			150				
Seeberg			140				
Bad Freienwalde							
allg. Wohngeb.			90				
Randlage			80			80	
OT Altranft			50			25*	
Buckow			90				
Falkenberg			50				
Fredersdorf-Vogelsdorf			180/120			110*	
Heckelberg			30				
Hennickendorf			85			45*	
Hohenwutzen			35				
Küstrin - Kietz			15				
Lebus			60/130*			30	
Neuenhagen b. B.			230/260				
Neuhardenberg			25				
Neurüdnitz			15				
Seelow	KS	100	50/130*			30*	
OT Zernikow			40				
Strausberg	MZB						
allg. Wohnlage			215/160			60*	
Wesendahl			30/175*				
Wriezen							
allg. Ortslage			80			20	
Randlage			40				

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Oberhavel							
Beetz/Sommerfeld		200*	90	35			
Glienicke		500*	400*	350			
Gransee		120*	90	50	25	20	15
Grüneberg			25		15	10	
Hennigsdorf			250		80	50	20
Himmelfort		100	55	30			
Hohen Neuendorf		320*	240	220			
Kraatz/Buberow		15	10				
Liebenwalde			55			25	
Oranienburg	KS, MZB	230	170	100	100	50	
Velten		270*	160		150*	60	
Zehdenick		85	65	25	25	20	15
Landkreis Oberspreewald-Lausitz							
Altdöbern		(20)	25				
Calau		80	50	30	33		15
Großräschen		85	45	35	25		
Lauchhammer	MZ	50	30	20		30	25
Lübbenau	MZ	80	70	60			
Meuro		120			30		
Ortrand				25			
Ruhland			30				20
Raddusch					30		
Schwarzheide		50	40		40	25	
Senftenberg	KS, MZ	100	70/50			25	(15)
Vetschau		70	50	25		20	
Werchow		90					

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz
 () erschließungsbeitragspflichtig

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Landkreis Oder-Spree							
Ahrensdorf			20				
Arensdorf			15				
Bad Saarow							
Zentrum			350				
Ost			250				
West			280				
Beeskow	KS, MZ						
Zentrum San							
Randlage		50	45	25	20		
Brieskow-Finkenheerd		105	65	55			
Eisenhüttenstadt	MZ						
Zentrum		220	85	70	133	70	35
Randlage		100	55	50	30	25	20
Erkner		250	200	185			
Fürstenwalde	MZB						
Zentrum		400	200	140		45	
Nord		120	100	60	100		
Süd		135	125	100		45	
Fünfeichen		95	60	40			
Gosen			175		195		
Groß-Rietz			17				
Hangelsberg			85				
Jacobsdorf			25				
Müllrose		115	80	40	25		
Neuzelle			40		45		
Ranzig		95	25				
Rauen			70				
Schöneiche		260	220		160		
Spreenhagen		125	65		28		
Storkow							
Randlage		90	70	40	35		
Wiesenu			55				
Woltersdorf		220	180				
Ziltendorf		90	25	10			

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Landkreis Ostprignitz-Ruppin							
Bantikow		80		50			
Dechtow			10				
Dorf Zechlin			50				
Fehrbellin		80	35				
Freyenstein			20				
Gadow			10				
Heiligengrabe			38				
Kantow			8				
Kleinzerlang			25				
Klosterheide			25				
Kyritz		110	60	40			
Neustadt		45	35	25			
Neuruppin	KS, MZ	260	100	60			
Rägelin			18				
Rheinsberg		85	75				
Sewekow			35				
Wittstock	MZ	85	70	50			
Wusterhausen		75	40				
Landkreis Potsdam-Mittelmark							
Beelitz		130	110	70			
Belzig	KS, MZ	90	60	30			
Berkholz-Rehbrücke		400	330	230			
Borkheide		80	65	50			
Brielow		130	100				
Brück		90	60	40			
Caputh		450	300	180			
Damsdorf		95	80	60			
Fahrland			200	170			
Ferch		210	200	180			
Fichtenwalde		130	100	80			
Gölsdorf		110	100	65			
Groß Glienicke		410	350	220			
Geltow		300	220	180			
Glindow		200	150	100			
Jeserick		100	80	70			
Kleinmachnow		620	550	450			
Michendorf		260	180	100			
Radewege			60				
Saarmund		250	210	190			
Seeburg			240				
Schenkenberg		95	80	55			
Stahnsdorf		430	320	250			
Teltow		400	310	220			
Treuenbrietzen		50	40				
Werder		260	230	200			

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Wiesenburg			35	20			
Wilhelmshorst		330	270	190			
Wusterwitz		75	65				
Ziesar		80*	40	30			
Landkreis Prignitz							
Bad Wilsnack			50				
Breese			32				
Gerdshagen			15				
Glöwen			20				
Karstädt			35				
Kleinow			10				
Meyenburg		40					
Perleberg	KS	115	55	35		25	
Pritzwalk	MZ	85	40	35		20	
Putlitz		28					
Weisen			50				
Wittenberge	MZ	70	40	35		25	20
Landkreis Spree-Neiße							
Burg		80	30				
Briesen		85*	40				
Drachhausen			20				
Drewitz				15			(10)
Döbern		55	30	25			
Drebkau		50*	25	15			15
Forst KS, MZ							
Zentrum		200	110				
Randlage		50	45	25		(12)	
Gallinchen		110/230*	35		55		
Graustein			25				
Grano		30					8
Griesen			15				
Groß Gaglow		130			90*		
Grötsch				8			
Guben	MZ						
Zentrum		95	55				
Randlage		50	35		60	25	(15)
Haasow		70					
Haidemühl				10			
Jänschwalde		20					
Jämlitz			15				
Jerischke				10			

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz

() erschließungsbeitragspflichtig

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Klein Gaglow		50					
Kolkwitz		75/90*	50		40		
Krieschow			25	10	30		
Laubsdorf			35				
Lieskau				12			
Limberg		120*	30				
Leuthen		30					
Maust		35/100*					
Neuhausen			20	12			
Peitz		50	45			(15)	
Pinnow			15				
Schenkendöbern		20				12	
Schwarze Pumpe			30			25	
Staakow				8			
Spremberg	MZ						
Zentrum		190	60			35	
Randlage		50	45	25		30	(12)
Schorbus			25	15			
Sellessen		100*	30			12	
Simmersdorf		20					
Tschernitz		22					
Welzow				30			20
Werben		90*	40	20			
Landkreis Teltow-Fläming							
Baruth			35				
Blankensee			50				
Blankenfelde			210				
Blönsdorf			20				
Dahme							
Zentrum San		60	40				
Randlage		30	20				
Dobbrikow			50				
Herbersdorf			10				
Hohenseefeld			15				
Jüterbog	MZ						
Zentrum San		165	120	100			
Randlage		80	60	50	35		
Klein Schulzendorf			30				
Kloster Zinna			28				
Luckenwalde	KS, MZ						
Zentrum		270	180				
Randlage		100	70	60	40		

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz

() erschließungsbeitragspflichtig

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Landkreise –

Landkreis Stadt/Gemeinde	besonderes Merkmal	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		Lage			Lage		
		gut	mittel	mäßig	gut	mittel	mäßig
Ludwigsfelde	MZB						
Zentrum		300	200				
Randlage		200	160			70	
Oehna			15				
Petkus			18				
Rangsdorf			260				
Schönhagen			35				
Sperenberg			40				
Trebbin							
Zentrum San		100	80				
Randlage		60	40			40	
Wünsdorf		90	50				
Zossen		180	130				
Landkreis Uckermark							
Angermünde		65	40	25			
Baumgarten			15				
Brüssow			20				
Gartz			30	10			
Gerswalde			25				
Gramzow			22				
Greiffenberg			20				
Jagow			5				
Passow			15				
Prenzlau	KS, MZ	150	115	45		30	
Retzow			15			15	
Röddelin			25				
Tantow			10				
Templin	MZ	130	100	50		35	
Thomsdorf			20				
Vierraden			20/50				
Warnitz			25				
Wichmannsdorf			15				
Schwedt	MZ	100	95	65		80	

Grundstücksmarktbericht 1996 Brandenburg

Bodenrichtwertübersicht 1996 – Kreisfreie Städte –

Stadt/Stadtteil	besondere Merkmale	Bodenrichtwerte (DM/m ²)					
		individ. Wohnbauflächen			gewerbliche Bauflächen		
		gut	Lage mittel	mäßig	gut	Lage mittel	mäßig
Brandenburg an der Havel	Oberzentrum 413 EW/km ²						
nörtl. Silokanal			120	140		65	
südl. Silokanal		300	120	50		70	
Kirchmöser			50			30	
Cottbus	Oberzentrum 820 EW/km ²						
Zentrum ¹⁾		850	590	480			
Zentrumsrandlage ¹⁾		570	350	190		65	
verstädterte Randlage ¹⁾		130	120	80		70	
Randlage		200	120	70		(30)	
Frankfurt (Oder)	Oberzentrum 547 EW/km ²						
Stadtgebiet		130	100	80	70	55	35
neue Wohngebiete		160*	130*				
dörtl. Vororte		100	65	35			
Potsdam	Landeshauptstadt Oberzentrum 1.249 EW/km ²						
Stadtgebiet Potsdam		500/850	380/700	300/400	600	350	150
Stadtlage Babelsberg		620	520				

() erschließungsbeitragspflichtig

* erschließungsbeitragsfrei nach Baugesetzbuch § 127 und Kommunalabgabengesetz

1) gemischte Bauflächen

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) 272928	(03546) 272915
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) 601688
7.	Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(03541) 890250	(03541) 890109
8.	Oder-Spree	Tunnelstraße 9 a 15890 Eisenhüttenstadt	(03364) 293014	(03364) 293027
9.	Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(033971) 66415	(033971) 66410
10.	Potsdam-Mittelmark	Am Neuen Markt 1 14467 Potsdam	(0331) 2762112	(0331) 293075
11.	Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	(03876) 713791	(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) 372710	(03377) 372709
14.	Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	(03332) 441815	(03332) 441850
15.	Brandenburg an der Havel	Potsdamer Straße 18 14776 Brandenburg an der 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