



Grundstücksmarktbericht 2003

Stadt Mühlberg/Elbe



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzender	Dipl.-Ing. Heinrich Tilly Ministerialrat
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Rainer Möckel Leitender Senatsrat i. R.
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Obervermessungsrätin
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Jürgen Kuse Vermessungsdirektor
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Ulrich Schröder
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Walter Schwenk Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 58 25 20 • Telefax: (03 35) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@lvermaff.brandenburg.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de
Mai 2004

Satz und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Dienstort Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 103, 14473 Potsdam

Bezug: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Kundenservice
Postfach 1674, 15206 Frankfurt (Oder)
Telefon (03 35) 5 58 27 00 • Telefax (03 35) 5 58 27 02
E-Mail: vertrieb@lvermaff.brandenburg.de

Gebühr: 30,00 €

Foto: Geschäftsstelle Gutachterausschuss Elbe-Elster

Nachdruck und Kopien nur auszugsweise mit Quellenangabe gestattet.

Verehrte Leserin, verehrter Leser,

die Herausgabe des Grundstücksmarktberichtes 2003 gibt mir Anlass, mich in eigener Angelegenheit an Sie zu wenden, das sind 10 Jahre Oberer Gutachterausschuss.

Gutachterausschüsse gehören zur Grundausrüstung des städtebaulichen Geschehens in Stadt und Land. Sie waren bereits von der ersten freigewählten DDR-Regierung in der Bauträger- und Zulassungsverordnung – BauZVO – angedacht worden. Gestartet wurde die Bewertungstätigkeit der Gutachterausschüsse mit der Einrichtung von Kaufpreissammlungen durch die Geschäftsstellen. Damit brachte die Politik ihre Erwartung zum Ausdruck, dass die Gutachterausschüsse das Geschehen auf den Grundstücksmärkten als ein Informationsangebot des Staates an seine Bürger transparent machen. Wie lässt sich Transparenz erzielen, wenn nicht auf der Datenbasis vollständiger und interessenfrei geführter Kaufpreissammlungen?

Da sich die Verwaltung umfangreicher Grundstücksfachdaten in den Händen der Vermessungs- und Katasterverwaltung bewährt hatte, wurde diese 1990 mit der Aufgabenwahrnehmung der Geschäftsstellen beauftragt. Eine zentrale Funktion hatte dabei das im März 1991 eingerichtete Landesvermessungsamt, das für eine einheitliche und hochwertige Datenbanklösung der Kaufpreissammlungen sorgte. Die zentrale Zugriffsmöglichkeit auf die Kaufvertragsdaten der örtlichen Vermessungs- und Katasterämter legte es nahe, einen Marktbericht für das gesamte Land Brandenburg aufzulegen. Daraus entwickelte sich seit 1990 der heutige Umfang und Standard der Grundstücksmarktberichte, die damit älter sind, als ihr heutiger Herausgeber. 1991 wurde dann in Ergänzung der Bestimmungen des Baugesetzbuches das rechtliche und technische Regelwerk erlassen, die Gutachterausschussverordnung. In dieser Verordnung hat sich das Land Brandenburg entschlossen, einen Oberen Gutachterausschuss einzurichten. Er soll einen regelmäßigen Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg abgeben und bei strittigen Gutachten der örtlichen Gutachterausschüsse Obergutachten erstellen. Er hat jedoch keine Hierarchiefunktion gegenüber den örtlichen Gutachterausschüssen.

1994 war dann alles sorgfältig vorbereitet, sodass der Innenminister die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses für eine Amtszeit von 5 Jahren mit der Möglichkeit der Wiederbestellung ernennen konnte. In diesem Ausschuss sollte das Bewertungswissen nach dem Baugesetzbuch aber auch der Bewertungsstandard der DDR vertreten sein. Zum Vorsitzenden wurde der Unterzeichner bestimmt, der zugleich Vorsitzender des Berliner Gutachterausschusses war und ist. Diese Bestellung wurde ein Stückchen getragen von dem damaligen Wunsch, dass der Obere Gutachterausschuss bei einer Länderfusion auch in Berlin tätig sein könnte.

Der Obere Gutachterausschuss hatte sich im Laufe der Jahre mit vermeintlichen Leichtgewichten zu beschäftigen, wie die Hochspannungsleitungsrechte in der Ziltendorfer Niederung oder mit Schwergewichten, wie der Garde-Ulanen-Kaserne in Potsdam. Im besonderen Maße stand der Obere Gutachterausschuss aber mit seinen Obergutachten über Nutzungsentgelte im Fokus des öffentlichen Interesses. Er hat zur Beruhigung dieses so strittigen Themas beitragen können und allein schon dadurch seine Daseinsberechtigung unter Beweis gestellt.

10 Jahre nach seiner Einrichtung wird der Obere Gutachterausschuss seinen ersten Generationswechsel haben. Das ist gut so, denn Beständigkeit ist die eine Seite der Medaille, Erneuerung die andere. Als Vorsitzender hoffe ich, dass diese Medaille aus Edelmetall ist und für die Transparenz des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg viel erreicht wurde.

Prof. Dietrich Ribbert
(Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Land Brandenburg)

Inhaltsverzeichnis

10 Jahre Oberer Gutachterausschuss

Vorbemerkung

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2003 - Zusammenfassung	4
2. Das Land Brandenburg im Überblick	8
2.1 Bevölkerungsdynamik und Veränderung in der Altersstruktur	12
2.2 Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2015	13
2.3 Daten zum Wohnungsleerstand	15
2.4 Daten der Baukonjunktur	16
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2003	18
3.1 Kaufverträge	19
3.2 Flächenumsatz	21
3.3 Geldumsatz	22
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2003	24
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	24
4.1 Unbebaute Bauflächen	24
4.2 Bebaute Grundstücke	28
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	36
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	41
4.5 Gemeinbedarfsflächen	45
4.6 Sonstige Flächen	45
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	46
5.1 Anwendung der Normalherstellungskosten 2000; regionale Korrekturfaktoren und Baupreisindexreihen	46
5.2 Erholungs- und Garagengrundstücke	47
6. Bodenrichtwerte	48
6.1 Gesetzlicher Auftrag	48
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	48
6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	48
6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	50
6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	50
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	51
7.1 Aufgaben und Leistungen	51
7.2 Erforderliche Daten für die Wertermittlung	53
8. Rechtsgrundlagen	53
9. Abkürzungsverzeichnis	54

Anlage

Land Brandenburg - Verwaltungsübersicht, Stand: 26. Oktober 2003

Vorbemerkung

Die unterschiedlichen Entwicklungen in den einzelnen Betrachtungsräumen setzten sich im Jahr 2003 fort. Im Grundstücksmarktbericht 2003 werden, wie bereits im Vorjahr, folgende regionale Teilmärkte getrennt betrachtet:

- Land Brandenburg
- Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin, ohne die Landeshauptstadt Potsdam
- Stadt Potsdam
- Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg, ohne die kreisfreien Städte
- kreisfreie Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)

Durch die Gemeindegebietsreform wurde eine Neufestlegung der Gebietsabgrenzung zwischen dem engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin und dem äußeren Entwicklungsraum erforderlich. Die Abgrenzung hat sich hierdurch jedoch nur geringfügig geändert, so dass die Ergebnisse dieses Grundstücksmarktberichtes in Beziehung zu den Vorjahreswerten für den engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum gesetzt werden können.

1. Der Grundstücksmarkt 2003 – Zusammenfassung

Die leicht rückläufige Entwicklung des Gesamtmarktes im Land Brandenburg setzte sich im Berichtsjahr fort, ohne dass es zu Verschiebungen in den einzelnen Teilmärkten kam. Die rege Umsatztätigkeit beim Verkauf von forstwirtschaftlichen Flächen, die zu einer positiven Entwicklung der Kaufvertragszahlen und des Flächenumsatzes führten, konnten den starken Rückgang des Geldumsatzes nicht kompensieren. Die weiterhin schwachen wirtschaftlichen Kennzahlen schlugen sich besonders im Teilmarkt für Gewerbebauland nieder. Bei einem Rückgang um 3 % der Kaufvertragszahlen gingen der Geldumsatz überproportional um 19 % und der Flächenumsatz sogar um 20 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Folgende Markttendenzen prägen darüber hinaus das Jahr 2003:

- Die Anzahl der weiterveräußerten Eigentumswohnungen stieg im engeren Verflechtungsraum spürbar an. Ansonsten kennzeichnete diesen Teilmarkt insgesamt eine schwache Nachfrage.
- Die Umsatztätigkeit bei bebauten Grundstücken war leicht rückläufig. Eindeutig fielen Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Käufergunst stärker zurück als freistehende Einfamilienhäuser.
- Bei Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften wurde ein Preisrückgang festgestellt.
- Gegenüber dem Vorjahr wurden deutlich mehr Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren registriert.
- Der Markt für land- und forstwirtschaftliche Flächen wird nach wie vor durch einen hohen Anteil von durch die BVVG privatisierten Flächen geprägt.

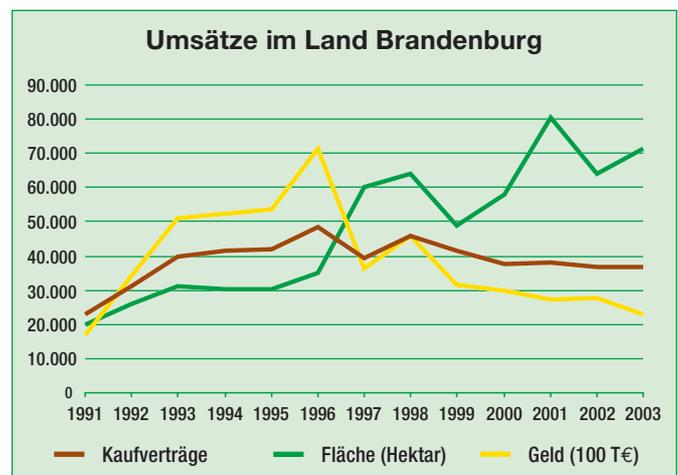
Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigen die nachfolgende Grafik und Tabelle. Der Grundstücksmarkt wird für folgende Grundstücksteilmärkte ausgewertet:

- Unbebaute Bauflächen
- Bebaute Grundstücke
- Wohnungs- und Teileigentum
- Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Gemeinbedarfsflächen
- Sonstige Flächen

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden im individuellen Wohnungsbau und in der gewerblichen Nutzung insgesamt rückläufige Umsatzzahlen registriert. Die Anzahl der Kaufverträge blieb im individuellen Wohnungsbau stabil, aber der Flächen- und der Geldumsatz gingen um mehr als 10 % zurück. Der Erwerb von Grundstücken für gewerbliche Nutzung reduzierte sich um 3 % bei einem rückläufigen Geldumsatz von 19 % mit 20 % geringerem Flächenumsatz.

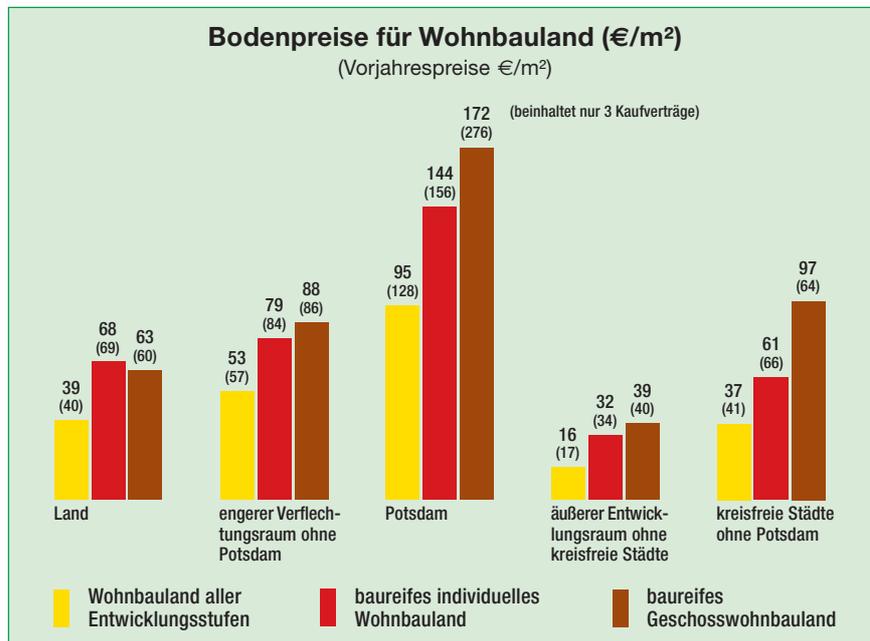
Im Landesdurchschnitt wurden für das Jahr 2003 folgende Durchschnittswerte ermittelt:

- unbebautes Wohnbauland insgesamt 39 €/m² (2002 : 40 €/m²)
- Rohbau- und Bauerwartungsland
 - für Wohnbauland 19 €/m² (2002 : 24 €/m²)
 - für Gewerbebauland 20 €/m²* (2002 : 12 €/m²)
- baureifes Wohnbauland / Land gesamt 57 €/m² (2002 : 59 €/m²)
 - darunter im engeren Verflechtungsraum 73 €/m² (2002 : 75 €/m²)
 - darunter Stadt Potsdam 120 €/m² (2002 : 183 €/m²)
 - darunter im äußeren Entwicklungsraum 30 €/m² (2002 : 28 €/m²)
 - darunter kreisfreie Städte 56 €/m² (2002 : 60 €/m²)



Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2002				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	36.842 + 0,6 %	71.187 + 11 %	2.295 - 17 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	8.544 + 0,4 %	903 - 10 %	354 - 13 %	39 €/m ²
gewerbliche Nutzung	474 - 3 %	318 - 20 %	58 - 19 %	18 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	1.336 + 25 %	107 - 22 %	37 - 21 %	
geschäftliche Nutzung	55 + 12 %	65 + 550 %	10 + 11 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	83 + 12 %	74 - 34 %	1 - 50 %	
sonstige Nutzung	813 - 23 %	75 - 37 %	14 - 18 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	5.488 - 4 %	1.945 + 2 %	564 - 9 %	1.211 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.928 - 14 %	118 - 11 %	249 - 19 %	1.436 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	554 - 17 %	116 - 1 %	76 - 3 %	
Mehrfamilienhäuser	693 - 8 %	221 - 3 %	105 - 39 %	
Wochenendhäuser	1.203 + 2 %	139 - 22 %	51 + 2 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	640 - 1 %	230 - 38 %	150 - 59 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.684 - 4 %	2.678 + 83 %	272 - 8 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.128 - 3 %	-	140 - 5 %	1.675 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	547 + 47 %	-	51 + 82 %	1.227 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	65 - 13 %	-	12 + 145 %	
Weiterverkauf Teileigentum	46 - 6 %	-	2 - 43 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	1.854 - 1 %	13.240 - 5 %	31 - 3 %	0,24 €/m ²
Forsten	1.642 + 14 %	24.206 + 24 %	26 + 37 %	0,13 €/m ²
Grünland	935 + 11 %	2.596 + 18 %	5 + 7 %	
Wechselland	452 - 22 %	4.379 - 19 %	8 - 24 %	
landwirtschaftliche Höfe	267 + 3 %	1.871 - 25 %	15 + 15 %	
gemischte Nutzung	1.658 - 3 %	11.234 - 1 %	23 ± 0 %	
Gemeinbedarfsflächen				
Gemeinbedarfsflächen (insgesamt)	2.347 + 38 %	332 - 15 %	7 - 21 %	
Sonstige Flächen				
sonstige Flächen (insgesamt)	2.406 + 1 %	6.340 + 137 %	34 + 21 %	
Die prozentualen Angaben verdeutlichen die Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr. Besonders hohe Abweichungen gegenüber dem Vorjahr werden in Kapitel 4 erläutert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. Bei Durchschnittspreisen für ausgewählte Teilmärkte wird auf %-Angaben verzichtet, da die Veränderungen regional und nicht konjunkturell bedingt sind. Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten auch die Verkäufe nach dem EALG. Die Durchschnittspreise wurden ohne Verkäufe nach dem o. g. Gesetz ermittelt. Bei den Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen werden im entsprechenden Abschnitt die einzelnen Nutzungen ausgewertet.				

- baureifes Gewerbebauland / Land gesamt 16 €/m²* (2002 : 26 €/m²)
 * Bei Gewerbebauland ist wegen der geringen Kauffallanzahl diese Preisbewegung gegenüber 2002 nicht signifikant. Offenkundig drücken sich in der Veränderung unterschiedliche regionale Verteilungen der einzelnen Kauffälle aus.

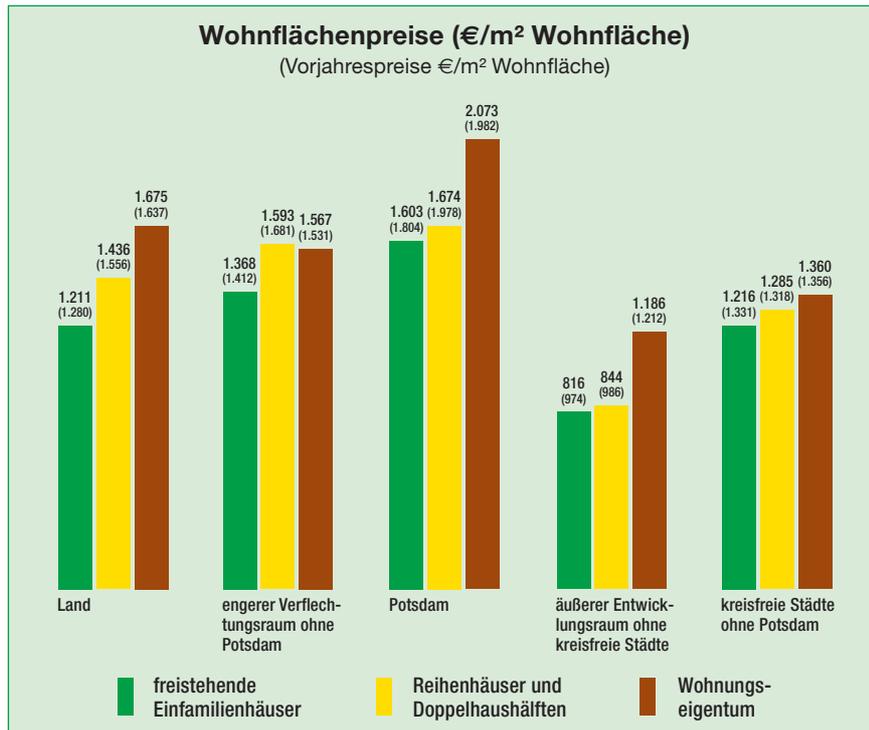


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden im Jahr 2003 4 % weniger Einfamilienhäuser und 14 % weniger Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften veräußert. Die Wohnflächenpreise sind insgesamt im Land Brandenburg um 5 % für Einfamilienhäuser und um 8 % für Reihenhäuser und Doppelhaushälften zurückgegangen.

Im Einzelnen stellt sich diese Entwicklung zum Vorjahr für auswertbare Kaufverträge wie folgt dar:

für Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	1.000 m ² (± 0 %)	1.211 €/m ² (- 5 %)	140.600 € (- 5 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	900 m ² (- 2 %)	1.368 €/m ² (- 3 %)	154.900 € (- 1 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.110 m ² (+ 1 %)	816 €/m ² (- 16 %)	93.800 € (- 16 %)
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	465 m ² (+ 3 %)	1.436 €/m ² (- 8 %)	154.300 € (- 6 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	360 m ² (± 0 %)	1.593 €/m ² (- 5 %)	172.800 € (- 4 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	700 m ² (± 0 %)	844 €/m ² (- 14 %)	83.900 € (- 18 %)

Im Land Brandenburg sind die Preise für Einfamilienhäuser um 225 €/m² Wohnfläche niedriger als bei Reihenhäusern oder Doppelhaushälften und um 465 €/m² Wohnfläche niedriger als bei Eigentumswohnungen. Dieser scheinbare Widerspruch liegt wahrscheinlich in der unterschiedlichen Lage und Qualität der Objekte. Während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden, enthält die Teilmenge der verkauften Einfamilienhäuser auch



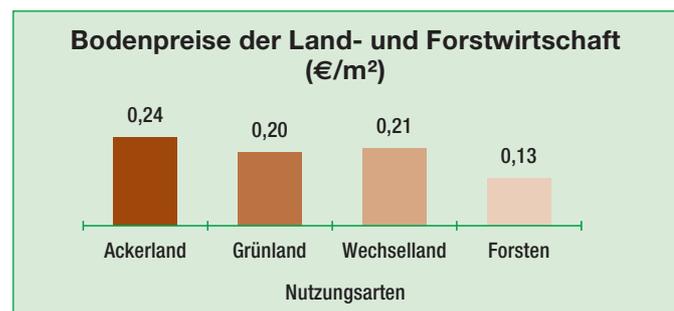
viele ältere sanierungsbedürftige Objekte, deren Bauwerte weiter stark abfallen. Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** ist im Jahr 2003 durch leichten Rückgang geprägt. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 3 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um ca. 5 %. Insgesamt wurden 1.128 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 409 Eigentumswohnungen, veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden dagegen 98 Verkäufe (+ 23 % gegenüber 2002) registriert. Deutlich zeichnete sich seit dem Jahr 2002 eine steigende Weiterveräußerung von Wohnungseigentum am Grundstücksmarkt ab. Im Jahr 2003 nahm die Anzahl der Kaufverträge mit 547 weiterveräußerten Eigentumswohnungen um ca. 47 % gegenüber dem Vorjahr deutlich zu.

In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m² Wohnfläche)“ sind die Wohnflächenpreise im Vergleich zum Vorjahr dargestellt. Die höchsten Preise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im engeren Verflechtungsraum nach wie vor teurer als andere Formen des Wohneigentums. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus, Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte zu einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von knapp 850 €/m² erwerben.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** erhöhten sich die Umsätze. Gegenüber dem Jahr 2002 nahm die veräußerte Fläche insgesamt im Land Brandenburg um rd. 2.700 Hektar zu. Diese Erhöhung ist besonders bei den Flächen der Forstwirtschaft mit einem Anstieg von 14 % zu verzeichnen.

Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) gegenüber dem Vorjahr ca. 3.000 Hektar Forstwirtschaftsfläche mehr veräußert. Dagegen ging der Verkauf von Ackerflächen durch die BVVG um ca. 3.100 Hektar zurück.

Im Landesdurchschnitt veränderten



sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Beachtung der Verkäufe nach dem EALG gegenüber dem Vorjahr wie folgt:

Ackerland	0,24 €/m ²	(- 14 %)
Grünland	0,20 €/m ²	(- 20 %)
Wechselland	0,21 €/m ²	(± 0 %)
Forsten	0,13 €/m ²	(+ 8 %)

Die Grafik „Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft“ (Seite 7) zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ohne Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung in Verbindung mit dem EALG.

2. Das Land Brandenburg im Überblick

Das Land Brandenburg ist mit fast 29.500 km² flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit 87 Einwohnern pro Quadratkilometer vergleichsweise dünn besiedelt. Brandenburg als Flächenland und Berlin als eine hochverdichtete Metropole ergänzen sich zu einer Region mit vielfältigen Entwicklungspotenzialen.

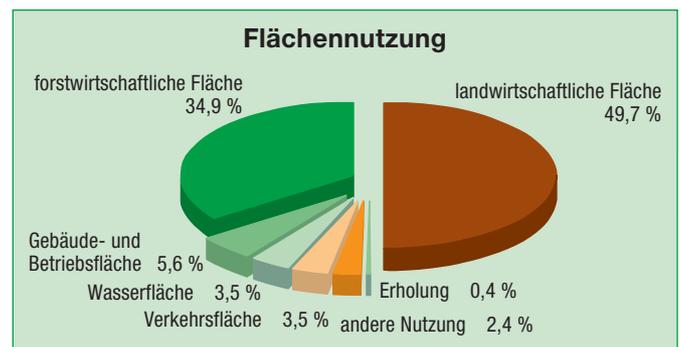
Als Teil des norddeutschen Tieflandes zwischen Elbe und Oder wird Brandenburg landschaftlich geprägt von Wäldern, Seen, Wiesen, Ackerflächen sowie von Heideflächen.

Die unter Natur- und Landschaftsschutz gestellten Gebiete (über 40 % der Landesfläche) weisen eine selten gewordene Artenvielfalt in Fauna und Flora auf. Zu den landschaftlichen Schönheiten Brandenburgs gehören beispielsweise die Schorfheide, die Märkische Schweiz, das Oderbruch, der Spreewald und das Havelland. Zusätzlich sind gute natürliche Bedingungen für die Landwirtschaft und die zum Teil noch intakte natürliche Umwelt charakteristisch. Brandenburg besitzt gute Voraussetzungen für einen sanften Tourismus.

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte.

Die Gemeindegebietsreform wurde mit den Kommunalwahlen am 26. Oktober 2003 abgeschlossen. Das Leitbild dieser Reform sieht für den engeren Verflechtungsraum und bei zentralörtlich dominierten Strukturen die Bildung amtsfreier Gemeinden vor und im äußeren Entwicklungsraum Ämter mit durchschnittlich je fünf amtsan-

Bundesrepublik Deutschland - Lage Brandenburg



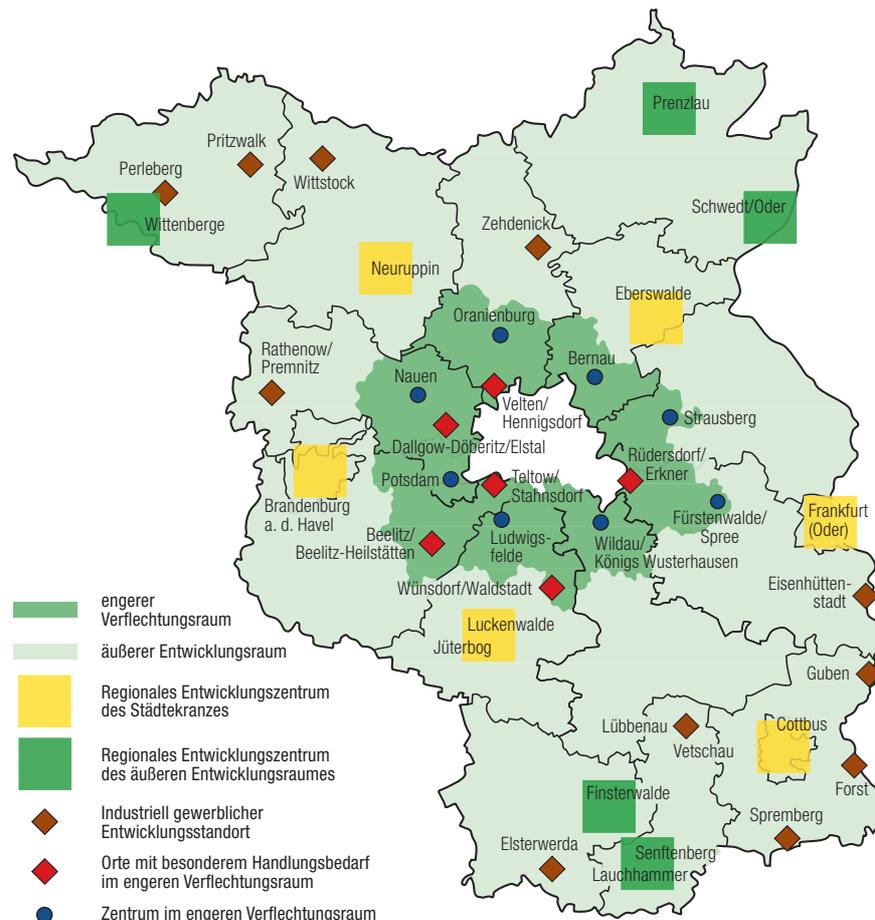
Entwicklung der Gemeinden nach Gemeindegrößen (Anzahl der Einwohner)						
Jahr	< 500	500 bis < 1.000	1.000 bis < 5.000	5.000 bis < 10.000	10.000 bis < 100.000	> 100.000
01.01.2000	861	284	234	47	51	2
26.10.2003	17	129	162	56	70	2

gehörigen Gemeinden mit jeweils mehr als 500 Einwohnern. Nach dieser neuen Struktur hat das Land Brandenburg vier kreisfreie Städte, 143 amtsfreie und 287 amtsangehörige Gemeinden sowie 2 Gemeinden mit Sonderstatus (die neue Verwaltungsstruktur ist in der Karte als Anlage zu diesem Bericht dargestellt). Mit dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg [Gesetz zu dem Staatsvertrag vom 07.08.1997 über das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (Landesentwicklungsprogramm) und über die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Juli 2003 (GVBl. I S. 202)] in der vom 01. November 2003 an geltenden Fassung, betreiben die Länder Berlin und Brandenburg eine auf Dauer angelegte gemeinsame Raumordnung und Landesplanung für das Hoheitsgebiet beider Länder (gemeinsamer Planungsraum) mit dem Ziel, Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und -potenziale zwischen dem Verdichtungsraum Berlin und dem überwiegend ländlich geprägten Räumen Brandenburgs zu schaffen und dadurch die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in allen Teilräumen des gemeinsamen Planungsraumes zu ermöglichen. Bei einer Betrachtung des Landes Brandenburg erfolgt die Gliederung in Teilräume unter Berücksichtigung seiner Siedlungsstruktur und -dichte sowie seiner Nutzungsstruktur. In den Teilräumen sind die Aufgaben der Ordnung, Sicherheit und Entwicklung mit unterschiedlicher

Verwaltungsübersicht



Raumordnerisches Leitbild der dezentralen Konzentration



Priorität zu verfolgen. Insbesondere ist einer ungeordneten Verdichtung im engeren Verflechtungsraum und den Abwanderungstendenzen im äußeren Entwicklungsraum Brandenburg entgegenzuwirken. Im Land Brandenburg sind folgende Teilräume zu unterscheiden:

1. **Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin**, gebildet aus Berlin und dem Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes
2. **Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg**

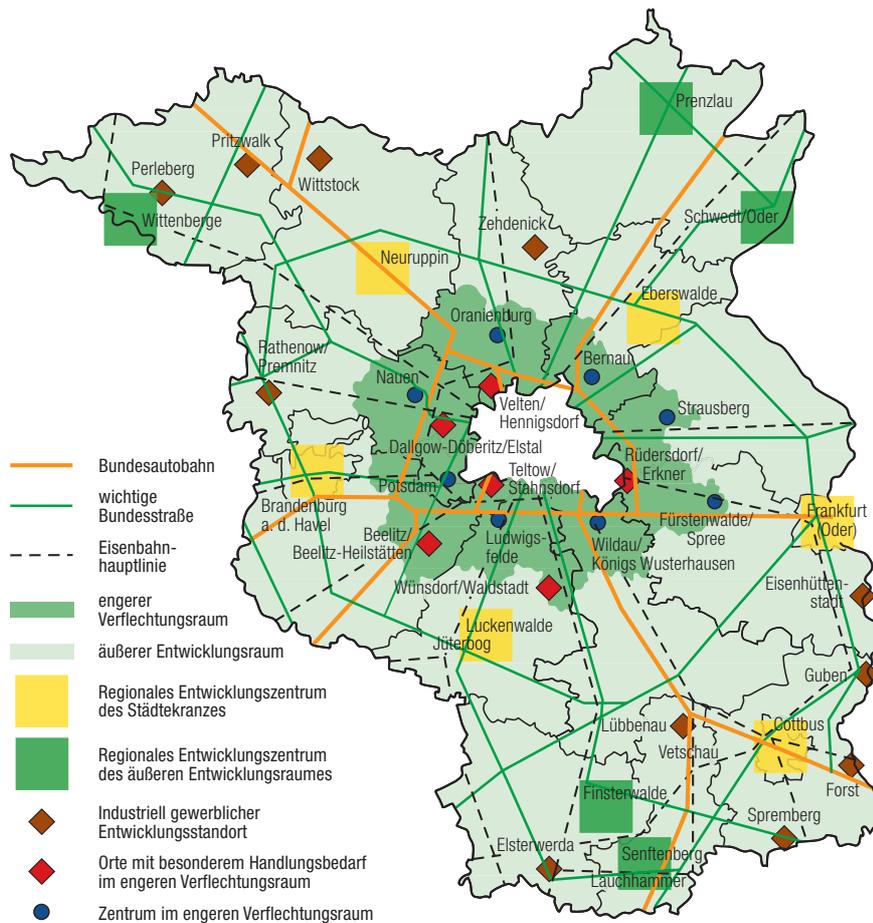
engerer Verflechtungsraum

Der engere Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin umfasst neben der Kernstadt Berlin das am stärksten mit der Metropole verflochtene angrenzende Umland als Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes. Dieser Teil des engeren Verflechtungsraumes erfüllt vorrangig Ergänzungs- und Entlastungsfunktionen für Berlin. Zugleich nimmt er Entwicklungsaufgaben für das Land Brandenburg wahr. Die Voraussetzungen für eine ausgewogene Verteilung der Entwicklungschancen und Entwicklungspotenziale werden so organisiert, dass Investitions- und Ansiedlungswünsche auf räumlich konkretisierte Angebote treffen und die Siedlungsentwicklung auf raumverträgliche Standorte konzentriert wird. Potsdam wird in seiner Funktion als Landeshauptstadt weiter entwickelt und gestärkt.

Innerhalb dieses engeren Verflechtungsraumes liegen potenzielle 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 engeren Verflechtungsraum leben rd. 980.000 Einwohner. Die Bevölkerungsdichte beträgt rd. 221 Einwohner je km². Die Fläche umfasst rd. 4.400 km², d. h. 15 % der Landesfläche.

Verkehrshauptnetz



Im äußeren Entwicklungsraum leben rund 1.595.000 Einwohner. Dieser Raum wird so entwickelt, dass sowohl seine Wachstumspotenziale und seine Siedlungsstruktur als auch seine naturräumlichen Ressourcen erhalten und verbessert werden. Dieser Raum weist eine durchschnittliche Bevölkerungsdichte von 64 Einwohnern je km² auf. Die Fläche beträgt rd. 25.000 km².

äußerer Entwicklungsraum

Die regionalen Entwicklungszentren des Städtekranzes um den engeren Verflechtungsraum und damit Zentren der dezentralen Konzentration sind Brandenburg an der Havel, Neuruppin, Eberswalde, Frankfurt (Oder), Cottbus, Luckenwalde und Jüterbog.

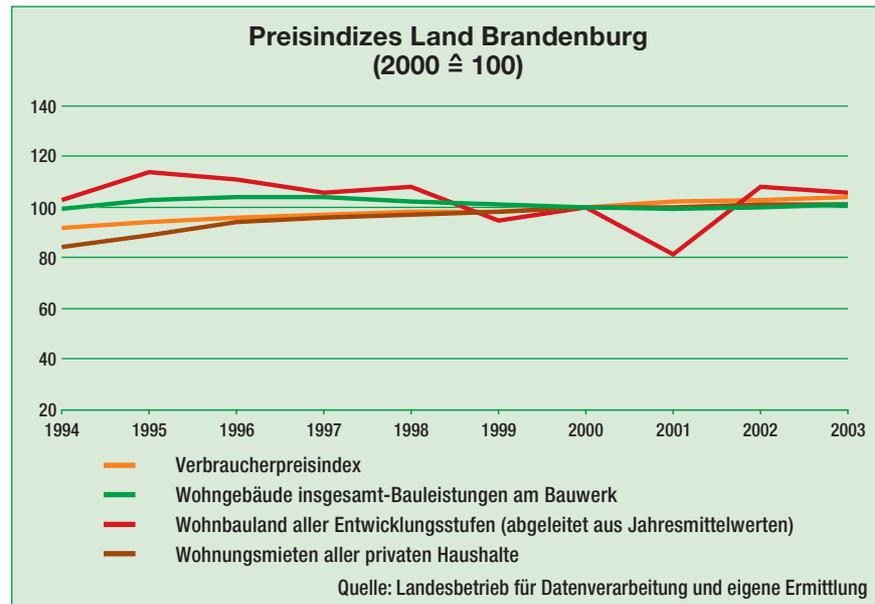
Seit jeher ist Berlin Mittelpunkt eines überwiegend sternförmig aufgebauten Netzes von Verkehrsverbindungen. Dadurch verfügt das Land Brandenburg über ein umfangreiches Straßen- und Eisenbahnnetz.

Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegende Ströme Oder und Elbe.

Die nebenstehende Tabelle und die Grafik „Preisindizes Land Brandenburg (2000 ≙ 100)“ auf der Seite 12 verdeutlicht die Entwicklung der wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten als Einflussgrößen auf den Brandenburger Grundstücksmarkt.

Baupreisindizes neuer Wohngebäude (1995 ≙ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	100,0	100,0	100,0
1996	99,8	99,2	101,0
1997	99,1	97,8	100,7
1998	98,7	96,0	99,0
1999	98,4	93,9	97,8
2000	98,7	92,7	97,2
2001	98,5	91,7	96,0
2002	98,5	90,8	97,2
2003	98,6	90,5	98,0

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17



2.1 Bevölkerungsdynamik und Veränderung in der Altersstruktur

Die Migration der Bevölkerung

Die Bevölkerungsdynamik verteilt sich im Land Brandenburg sehr unterschiedlich. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes sind immer mehr Fortzüge zu verzeichnen, selbst die kreisfreien Städte – außer Potsdam – verlieren ihre Einwohner. Auch im Jahr 2003 zog es die Berliner weiterhin in den „Speckgürtel“. Bis zum 30.09.2003 verlegten 18.595 Berliner ihren Wohnsitz in den engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg. Die Zuzüge des Vorjahres 2002 mit rd. 28.000 Berlinern werden zum Ende des Jahres 2003 wahrscheinlich nicht ganz erreicht, sind aber immerhin höher als die Fortzüge aus dem engeren Verflechtungsraum nach Berlin (zum 30.09.2003 = 11.708 Brandenburger). Für den engeren Verflechtungsraum war zum Stichtag 30.09.2003 ein Plus von ca. 6.900 Einwohnern (gegenüber dem Vorjahreszeitraum ein Minus von rund 600 Einwohnern) zu verzeichnen.

weiterhin
Zuzüge im
„Speckgürtel“

Veränderungen der Altersstruktur der Bevölkerung

Nach einer Analyse des Landesbetriebs für Datenverarbeitung und Statistik (LDS) ist die zukünftige Überalterung der Bevölkerung nur zum Teil historisch bedingt und unterliegt den natürlichen sowie den räumlichen Einflüssen.

Verschiebung
der Bevölkerungsproportionen zugunsten eines höheren Lebensalters

Landesweit geht zukünftig die Kinderzahl und die Personenzahl im erwerbsfähigen Alter immer weiter zurück, während die Seniorenzahl stark ansteigt. Bei rückläufiger Bevölkerungszahl steigt der Anteil der über 65-jährigen Personen kontinuierlich an und die Bevölkerungsproportionen verschieben sich immer mehr zugunsten eines höheren Lebensalters.

Folgende Tendenzen werden für das Land Brandenburg im Einzelnen durch den LDS aufgezeigt:

Im Jahr 2020 werden voraussichtlich 63 000 Kinder unter 15 Jahren weniger im Land leben als heute. Das entspricht einem Rückgang von 19 %. Während die Zahl der unter 15-jährigen im Berliner Umland nur allmählich zurückgeht, sinkt diese Kinderanzahl im äußeren Entwicklungsraum dramatisch um mehr als ein Viertel (54 000 Kinder).

Stark regional differenziert verändert sich die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter (15 bis unter 65 Jahre). Die zu dieser Altersgruppe gehörende Bevölkerung geht im Land Brandenburg um 305 000 Personen (16,6 %) bis 2020 zurück. Das

trifft besonders die agilen Jahrgänge der 20- bis unter 45-jährigen Personen, deren Zahl um 280 000 sinkt (fast ein Drittel). Gleichzeitig nimmt die Zahl der älteren erwerbsfähigen Brandenburger (45 bis unter 65 Jahre) um ein Zehntel zu. Dadurch verschieben sich die Proportionen innerhalb des erwerbsfähigen Alters. Von dieser Entwicklung ist das Berliner Umland kaum betroffen. Anders dagegen im äußeren Entwicklungsraum, wo im Jahr 2020 dann 282 000 Personen im erwerbsfähigen Alter weniger zur Verfügung stehen (Rückgang um ein Viertel).

2.2 Entwicklung des Wohnungsbedarfs bis 2015

Das Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg (MSWV) hat das IfS Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH beauftragt, die Entwicklung des Wohnungsbedarfs im Land Brandenburg bis zum Jahr 2015 zu prognostizieren. Die wesentlichen Ergebnisse werden im Folgenden dargestellt. Die Bevölkerung im Land Brandenburg wird bis 2015 gegenüber dem Jahr 2000 um 1,2 % sinken. Die Zahl der Haushalte wird sich dagegen bis 2015 um 106.839 bzw. 9,6 % erhöhen. Die Entwicklung der Haushalte wird räumlich sehr unterschiedlich verlaufen: Im engeren Verflechtungsraum wird es vor allem aufgrund positiver Bevölkerungsentwicklung (+ 13,9 %) zu einem Zuwachs der Haushalte um 25,0 % kommen. Im äußeren Entwicklungsraum wird die Zahl der Haushalte trotz Bevölkerungsverlusten (- 9,5 %) um 1,2 % steigen. Die Verkleinerung der Haushalte führt demnach dazu, dass im engeren Verflechtungsraum die Zahl der Haushalte prozentual stärker steigt als die Bevölkerung und im äußeren Entwicklungsraum der Bevölkerungsrückgang ausgeglichen wird.

bis 2015 sinkt die Bevölkerung um 1,2 %

Veränderung der Nachfragergruppen

Künftig wird sich die Zusammensetzung der Nachfrage deutlich verändern. Aufgrund der geringen Geburtenrate bzw. der Alterung der Bevölkerung werden künftig vermehrt Haushalte mit Personen mittleren Alters und älterer Personen als Nachfrager am Wohnungsmarkt auftreten. Dabei findet bis 2015 eine spürbare Zunahme von Einpersonenhaushalten (im Schnitt + 39 %) und insbesondere von älteren Paaren (+ 38 %) statt, während die übrigen Haushaltstypen zahlenmäßig an Bedeutung verlieren.

künftig als Nachfrager am Wohnungsmarkt Personen mittleren und älteren Alters

Die Zahl von Singles im jungen und mittleren Alter wird sich um 26 % bzw. 50 % erhöhen, die von älteren Alleinstehenden um 24 %. Die Zunahme kleiner Haushalte hat aber nicht zur Folge, dass mehr kleine Wohnungen nachgefragt werden, weil Haushalte mit Personen im mittleren Alter oder ältere Personen häufig auch dann die Wohnungen behalten bzw. die gleiche Wohnfläche bewohnen, wenn Haushaltsmitglieder (Kinder, Partner) die Wohnung verlassen. Dies hat zur Folge, dass zwar die Zahl kleiner Haushalte steigt, aber nicht die Zahl derer, die kleine Wohnungen nachfragen. Die Wohnungspolitik wird sich künftig darauf einstellen, dass Wohnungsangebote vermehrt von kleinen Haushalten allgemein, von älteren Alleinstehenden und insbesondere von älteren Paaren nachgefragt werden. Dies betrifft insbesondere den Mietwohnungsbereich, aber auch Wohneigentum (Eigentumswohnungen und 1-2-Familienhäuser).

Ermittlung des Neubaubedarfs

Für den künftigen Wohnungsbedarf spielen neben der Entwicklung der Zahl der Haushalte unter anderem die Veränderung der Ansprüche an die Wohnfläche, die Zunahme an Zweitwohnungen sowie die Berücksichtigung einer Mobilitätsreserve und des Ersatzbedarfs eine Rolle. Zusätzlich ist die mögliche Bedarfsdeckung durch leerstehende Wohnungen zu berücksichtigen. Auf dieser Grundlage wurde für das Land Brandenburg für die Jahre von 2001 bis 2015 ein Neubaubedarf von 184.433 Wohnungen ermittelt. Der Neubaubedarf verteilt sich über den Prognosezeitraum bis 2015 zeitlich und vor allem räumlich sehr unterschiedlich. Er fällt im ersten

für die Jahre 2001 bis 2015 Neubaubedarf von 184.433 Wohnungen

regionale
Bedarfs-
entwicklung

Zeitabschnitt von 2001 bis 2005 mit 75.941 Wohnungen am höchsten aus und nimmt anschließend im Zeitraum von 2006 bis 2010 zunächst leicht auf 62.301 Wohnungen und insbesondere im Zeitraum von 2011 bis 2015 aufgrund der rückläufigen Bevölkerungsentwicklung spürbar auf 46.191 Wohnungen ab.

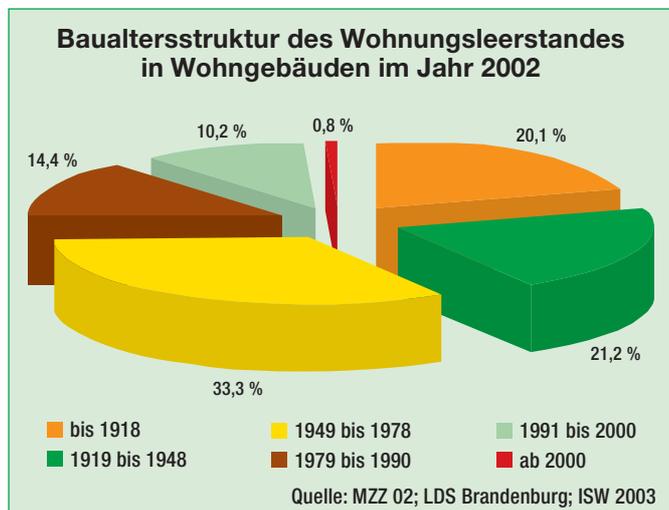
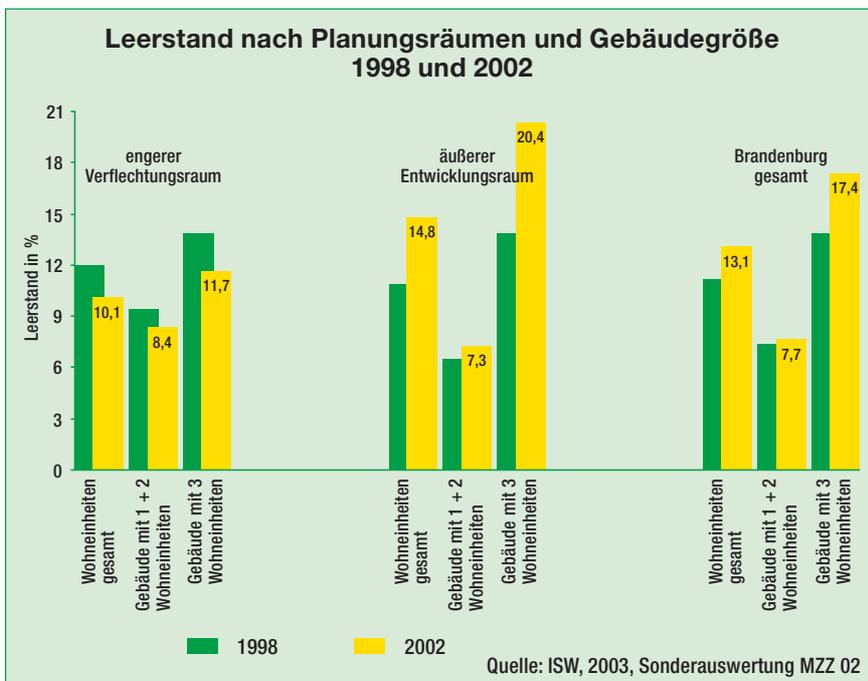
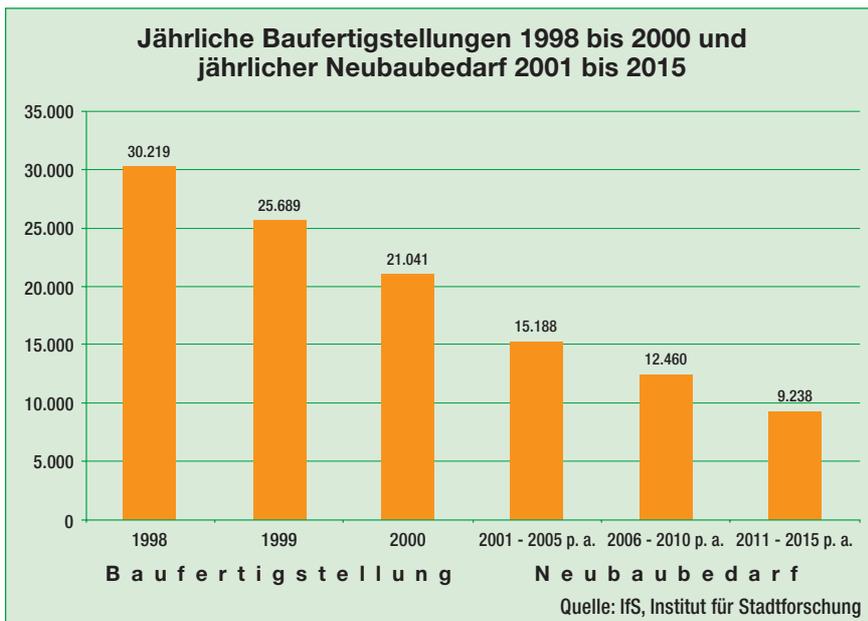
Vom gesamten Neubaubedarf bis 2015 entfallen 120.457 Wohnungen bzw. 65 % auf den engeren Verflechtungsraum und 63.976 Wohnungen bzw. 35 % auf den äußeren Entwicklungsraum. Besonders deutlich wird das räumliche Ungleichgewicht zwischen den Teilräumen, wenn man den Neubaubedarf in Bezug zum vorhandenen Wohnungsbestand setzt: im engeren Verflechtungsraum beträgt der Neubaubedarf 2001 bis 2015 30,8 % bezogen auf den Bestand von 2000, im äußeren Entwicklungsraum 8,8 %.

Art des
Neubaubedarfs

Hinsichtlich der Art der künftig benötigten Wohnungen vollzieht sich gegenüber der Vergangenheit ein deutlicher Wandel. Die Nachfrage nach Mietwohnungen bzw. kleinen Wohnungen wurde durch die Bautätigkeit der vergangenen Jahre in hohem Maße befriedigt. Gleichzeitig hat sich der Trend zu mehr Wohnfläche als sehr stark erwiesen. Künftig besteht daher in erster Linie Neubaubedarf an größeren Wohnungen. Das Niveau der Bautätigkeit im Land Brandenburg war in den letzten Jahren rückläufig.

Im Jahr 1998 wurden im Land Brandenburg noch 30.219 Wohnungen fertiggestellt, in den beiden Folgejahren hat sich das Niveau der Bautätigkeit jedoch deutlich reduziert: in 1999 auf 25.689 Wohnungen und in 2000 auf 21.041 Wohnungen. Der Neubaubedarf für das Land Brandenburg liegt in der Zeit von 2001 bis 2005 bei 15.188 Wohnungen pro Jahr. In der Folgezeit sinkt der Neubaubedarf spürbar.

Übersicht über die Prognose nach Teilräumen			
	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum	Land
Veränderungen der Bevölkerung 2015 gegenüber 2000			
Anzahl	127.726	- 159.301	- 31.576
in %	13,9 %	- 9,5 %	- 1,2 %
Veränderung der Haushalte 2015 gegenüber 2000			
Anzahl	97.830	9.009	106.839
in %	25,0 %	1,2 %	9,6 %
Neubaubedarf 2001 - 2015			
Anzahl Wohnungen	120.457	63.976	184.433
Anteil des Teilraums in %	65 %	35 %	100 %
in % des Wohnungsbestands 2000	30,8 %	8,8 %	16,5 %
Neubaubedarf 2001 - 2015 nach Bau-/Eigentumsform			
Mietwohnungen	43.982	11.828	55.810
1-2 Familienhäuser (selbstgenutzt)	68.062	47.433	115.495
Eigentumswohnungen (selbstgenutzt)	8.413	4.716	13.129
Neubaubedarf 2001 bis 2015 nach Wohnungsgröße			
unter 60 m ² Wohnfläche	9.640	2.262	11.902
60 bis 100 m ² Wohnfläche	47.451	17.563	65.014
100 m ² und mehr Wohnfläche	63.366	44.151	107.517
Neubaubedarf gesamt nach Zeitabschnitten			
2001 - 2005	54.070	21.871	75.941
2006 - 2010	37.398	24.903	62.301
2011 - 2015	28.989	17.202	46.191
2001 - 2015	120.457	63.976	184.433
Neubaubedarf 2001 - 2015 nach Varianten			
obere Variante	129.461	65.777	195.238
mittlere Variante	120.457	63.976	184.433
untere Variante	102.560	56.860	159.419
teilweise Summenabweichung durch Rundung		Quelle: IFS, Institut für Stadtforschung	



2.3 Daten zum Wohnungsleerstand

Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. In den Grafiken sind prägnante Daten zum Wohnungsleerstand wiedergegeben, die durch das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (ISW) auf der Grundlage des Mikrozensus 2002 ermittelt wurden.

2.4 Daten der Baukonjunktur

Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten des Gebäudebestandes von Bedeutung. Sie stellen sich wie folgt dar:

Wohngebäudebestand im Land Brandenburg 1994 - 2002				
Jahr	insgesamt	davon		
	Gebäude	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
1994	469.610	319.767	66.637	83.206
1995	477.330	325.563	67.710	84.057
1996	489.676	334.658	69.330	85.688
1997	504.475	346.009	70.944	87.522
1998	520.720	359.031	72.923	88.766
1999	536.403	372.134	74.676	89.593
2000	550.164	383.845	76.176	90.143
2001	561.281	393.359	77.339	90.583
2002	571.023	402.044	78.350	90.629

Quelle: LDS Brandenburg, Statistisches Jahrbuch 2003

Wohngebäude am 30.09.1995* nach Baujahr und Erhaltungszustand			
Baujahr	Wohngebäude insgesamt	Erhaltungszustand mit schweren Schäden	
		Gebäude	darin Wohnungen
Wohngebäude	472.593	23.826	63.076
davon von ... bis ... errichtet			
bis 1900	91.609	9.323	19.246
1901 - 1918	42.011	3.026	9.260
1919 - 1948	160.891	7.756	16.421
1949 - 1968	62.133	2.255	8.674
1969 - 1981	48.592	1.055	7.633
1982 - 1987	26.702	253	1.302
1988 - 1990	12.354	95	450
1991 und später	28.301	63	90

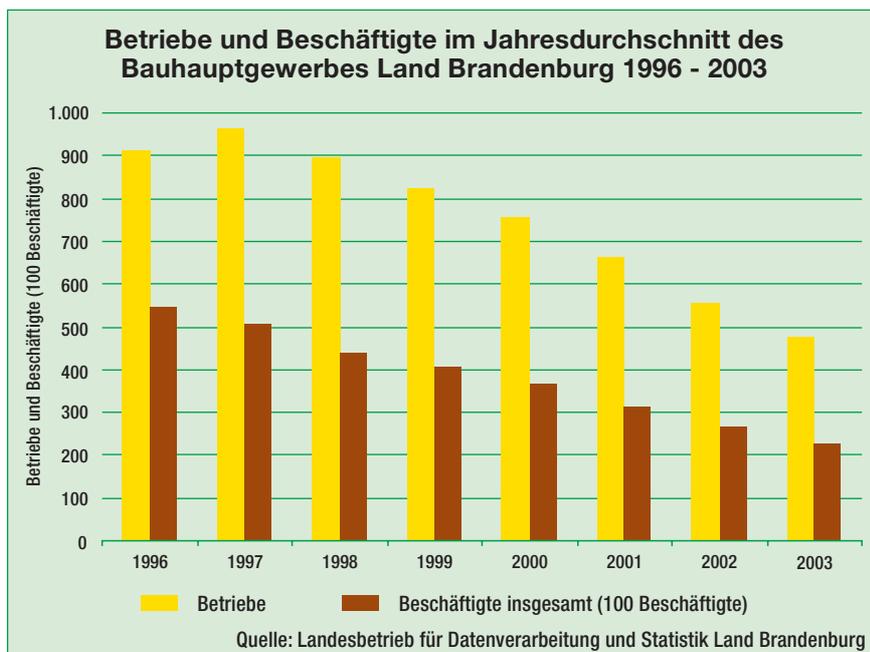
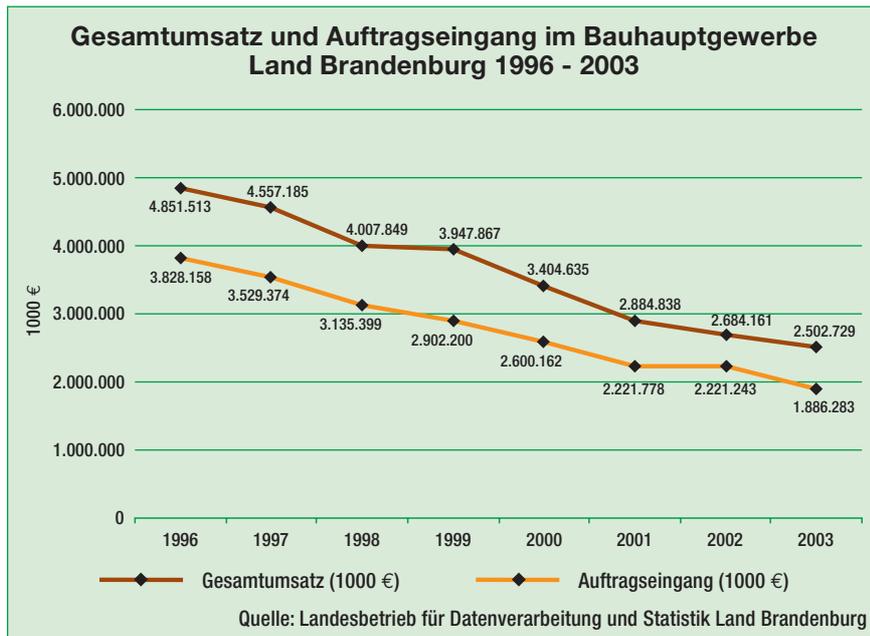
* Ergebnis der Gebäude- und Wohnungszählung am 30.09.1995

Quelle: LDS Brandenburg, Statistisches Jahrbuch 2003

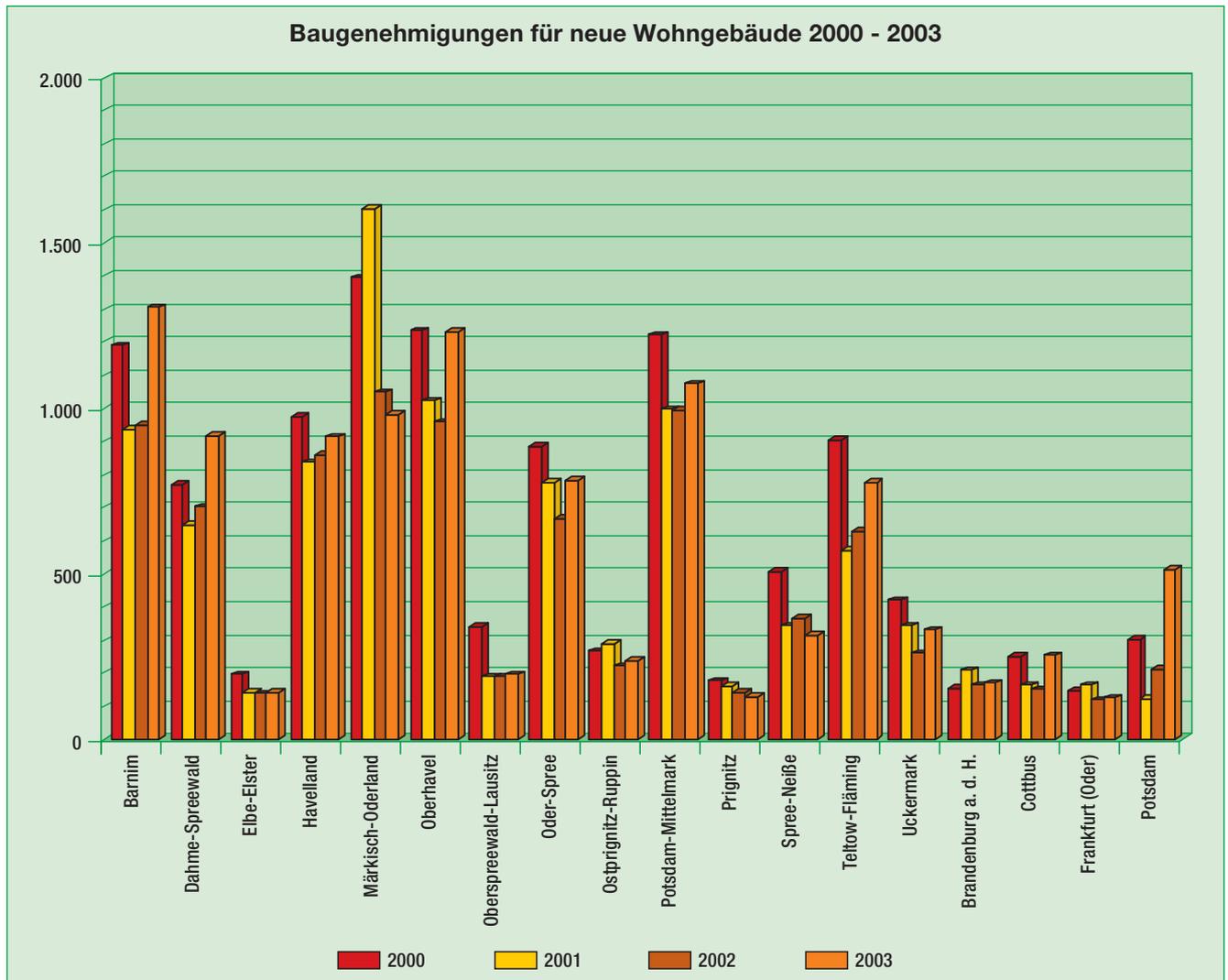


Nach Beobachtungen des Ministeriums für Wirtschaft des Landes Brandenburg hat sich der seit Jahren anhaltende Anpassungsprozess des Baugewerbes fortgesetzt. Die Zahl der geleisteten Arbeitsstunden sinkt unverändert um rd. 12 % zum Vorjahr. Im Bauhauptgewerbe steht dabei der Wohnungsbau weiterhin am stärksten unter Druck.

Obwohl der Durchschnittszins für Hypothekendarlehen im Landesdurchschnitt immer noch niedrig ist, wird die Baukonjunktur davon kaum beeinflusst. Das kommt besonders in den nachfolgenden Grafiken zum Ausdruck. Diese enthalten Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.



Die nachfolgende Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2000 - 2003“ zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.



3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2003

Der Grundstücksmarktbericht 2003 basiert auf allen Kaufverträgen des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2004 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmärkten abweichen, da die Gutachterausschüsse unterschiedliche Auswerteperioden zu Grunde legen. Durch die Gemeindegebietsreform ergeben sich in dem Landkreis Potsdam-Mittelmark und Spree-Neiße sowie in den kreisfreien Städten Potsdam und Cottbus starke Umsatzveränderungen gegenüber dem Jahr 2002. Die Umsatzzahlen sind daher nicht mit dem Vorjahr vergleichbar.

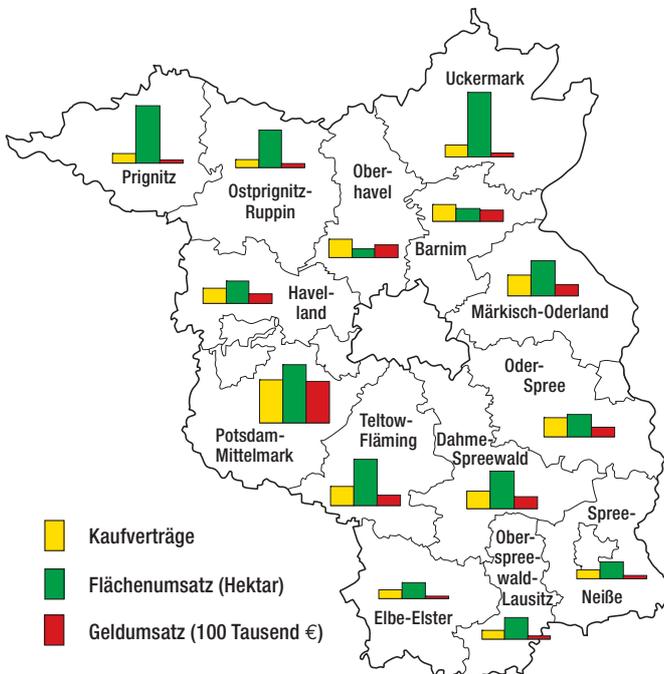
Bei ca. 15 % der gesamten Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung vor (z. B. Liebhaberpreis, Verwandtschaftsverhältnis, Notverkauf). Diese werden bei der weiteren Betrachtung über das Preisniveau nicht berücksichtigt.

Die Flächenumsätze stiegen im Land Brandenburg um 11 % an. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	2.838	- 2	2.079	- 2	185	- 4
Dahme-Spreewald	2.930	+ 7	6.210	+ 42	203	- 26
Elbe-Elster	1.451	- 1	2.627	- 26	45	+ 2
Havelland	2.469	- 3	3.690	- 20	160	- 15
Märkisch-Oderland	3.386	+ 1	5.747	+ 3	181	- 33
Oberhavel	3.051	+ 7	1.469	- 46	215	- 34
Oberspreewald-Lausitz	1.443	+ 10	3.412	+ 86	52	- 10
Oder-Spree	3.106	- 7	3.625	+ 4	152	- 8
Ostprignitz-Ruppin	1.389	+ 18	6.224	+ 19	63	- 9
Potsdam-Mittelmark*1	3.467	- 11	4.664	- 16	334	- 4
Prignitz	1.597	- 4	9.203	+ 31	47	- 15
Spree-Neiße*1	1.469	- 13	2.741	- 12	58	- 18
Teltow-Fläming	3.182	+ 16	7.649	+ 63	170	± 0
Uckermark	2.010	- 16	10.830	+ 13	69	- 32
Brandenburg an der Havel	556	- 3	115	- 42	29	- 26
Cottbus*1	726	+ 36	277	+ 156	62	- 2
Frankfurt (Oder)	406	- 2	364	+ 103*2	36	+ 6
Potsdam*1	1.366	+ 33	261	+ 114	234	- 22
Land Brandenburg	36.842	+ 0,6	71.187	+ 11	2.295	- 17

*1 Veränderungen in den Umsatzzahlen wurden überwiegend durch die Eingemeindungen im Zuge der Gemeindegebietsreform bewirkt, die in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Spree-Neiße sowie in den Städten Potsdam und Cottbus zu erheblichen Veränderungen der Verwaltungsgrenzen und Flächen geführt hat.
*2 erhöhter Flächenumsatz in der Land- und Forstwirtschaft

Übersicht zum Grundstücksverkehr der Landkreise



um 0,6 %, wobei der Geldumsatz um 17 % gesunken ist. Erstverkäufe von Wohnungseigentum gingen um 3 % zurück, dagegen nahm die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum um 47 % zu.

Die nebenstehende Grafik „Übersicht zum Grundstücksverkehr“ (ohne Darstellung der kreisfreien Städte) und die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ stellt einen Vergleich über den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2003 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **36.842 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 0,6 % (216 Kaufverträge)

216 Kaufverträge mehr als im Vorjahr

gegenüber dem Jahr 2002. Im engeren Verflechtungsraum wurden 6 % mehr Kaufverträge abgeschlossen, dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum 3 % weniger Kaufverträge registriert.

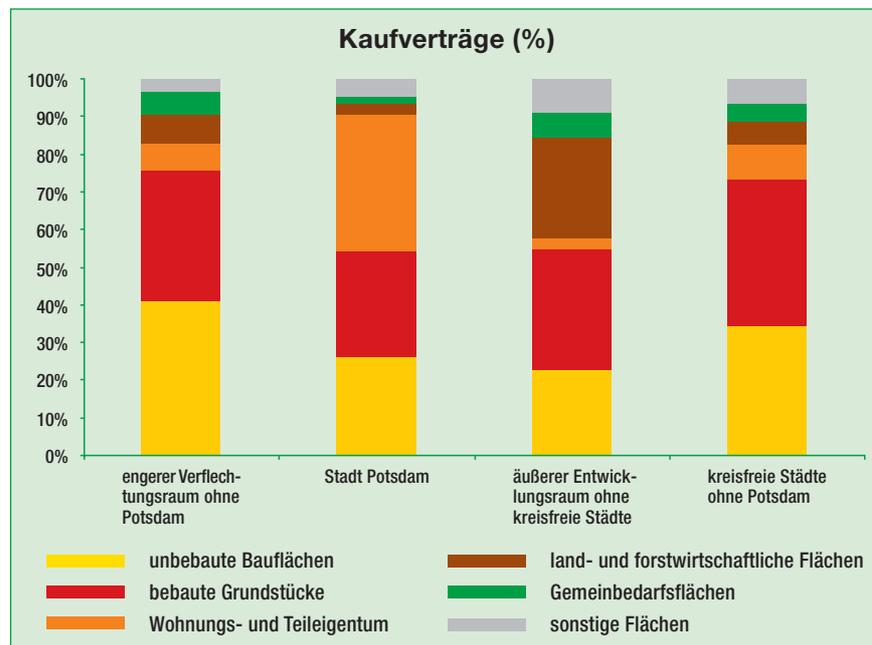
Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	% zu 2002	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2002	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	6.508	110	5	4.797	90	12
bebaute Grundstücke	5.501	92	7	6.689	96	9
Wohnungs- und Teileigentum	1.152	115	43	634	96	24
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1.188	132	4	5.620	97	2
Gemeinbedarfsflächen	932	167	3	1.415	124	6
sonstige Flächen	563	92	11	1.843	104	6
gesamt	15.844	106	9	20.998	97	8

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücke mit jeweils über 30 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungseigentum blieb gegenüber dem Vorjahr gleich und betrug 5 % des gesamten Grundstücksmarktes. Die Flächen der Land- und Forstwirtschaft lagen bei einem Anteil von 18 %.

Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der unbebauten Grundstücke unverändert. Dagegen nahm die Kauffallanzahl der bebauten Grundstücke um 6 % ab. Die Verkäufe für Wohnungs- und Teileigentum erhöhten sich um 8 %. Die Verkäufe der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen auf 6.808 Kaufverträge an (zum Vorjahr + 122 Kaufverträge). Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik „Kaufverträge“ zu entnehmen.

leichter Anstieg im Verkauf von Wohnungs- und Teileigentum



im engeren Verflechtungsraum 5 % mehr und im äußeren Entwicklungsraum 8 % weniger Kaufverträge

Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) setzte sich im Landesdurchschnitt kontinuierlich fort. Im Detail ist eine unterschiedliche Entwicklung in den Räumen zu verzeichnen. Im engeren Verflechtungsraum wurden 527 Kaufverträge für Wohnimmobilien mehr als im Jahr 2002 abgeschlossen. Die tendenzielle Zunahme der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum setzt sich mit dem Jahr 2003 weiterhin fort. Im äußeren Entwicklungsraum dagegen ging der Erwerb von Wohnimmobilien um 776 Kaufverträge zurück.

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2002	2003	2002	2003	2002	2003
Wohnbaulandgrundstücke	9.584	9.880	5.317	6.001	4.265	3.879
bebaute Grundstücke	9.352	8.663	4.568	4.242	4.784	4.421
Wohnungseigentum	1.533	1.675	940	1.109	593	566
gesamt	20.469	20.218	10.825	11.352	9.642	8.866

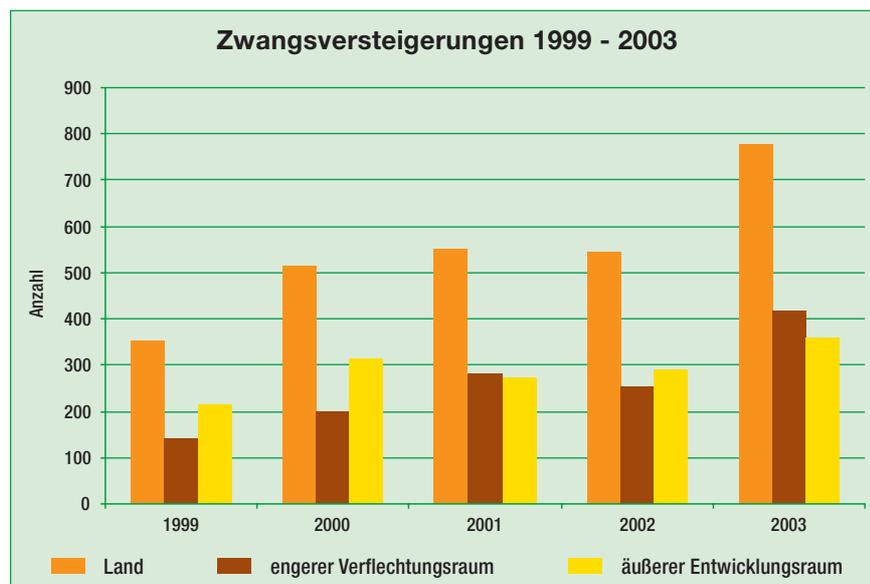
In der obenstehenden Tabelle ist der Erwerb der einzelnen Immobilienarten zusammengefasst.

Zwangsversteigerungen

In der rein quantitativen Auswertung der Kaufverträge ist der Erwerb von Wohnimmobilien durch Zwangsversteigerung enthalten. Diese werden bei der Auswertung des Preisniveaus jedoch nicht berücksichtigt. Im Jahr 2003 ist die Anzahl der Zwangsversteigerungen um 232 gestiegen, davon im engeren Verflechtungsraum um 164 Zwangsversteigerungen. Damit haben sich die Zwangsversteigerungen gegenüber 1999 mehr als verdoppelt.

In der Grafik wird die Entwicklung der Zwangsversteigerungen im Land Brandenburg insgesamt sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.

Zwangsversteigerungen gegenüber 1999 mehr als verdoppelt



Die Auswertung der Zwangsversteigerungen erfolgte unabhängig vom durchgeführten Verfahren und gibt alle Grundstücke wieder.

Die Zwangsversteigerungen verteilen sich wie folgend:

- ca. 45 % bebaute Grundstücke
- ca. 20 % Wohnbaulandgrundstücke
- ca. 25 % Wohnungseigentum

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2003 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen beeinflusst. Der gesamte Flächenumsatz betrug 71.187 Hektar. Das waren rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Fläche um 7.126 Hektar (+ 11 %). Einen erheblichen Anteil haben daran die Privatisierungsverkäufe der BVVG. Die Veränderungen in

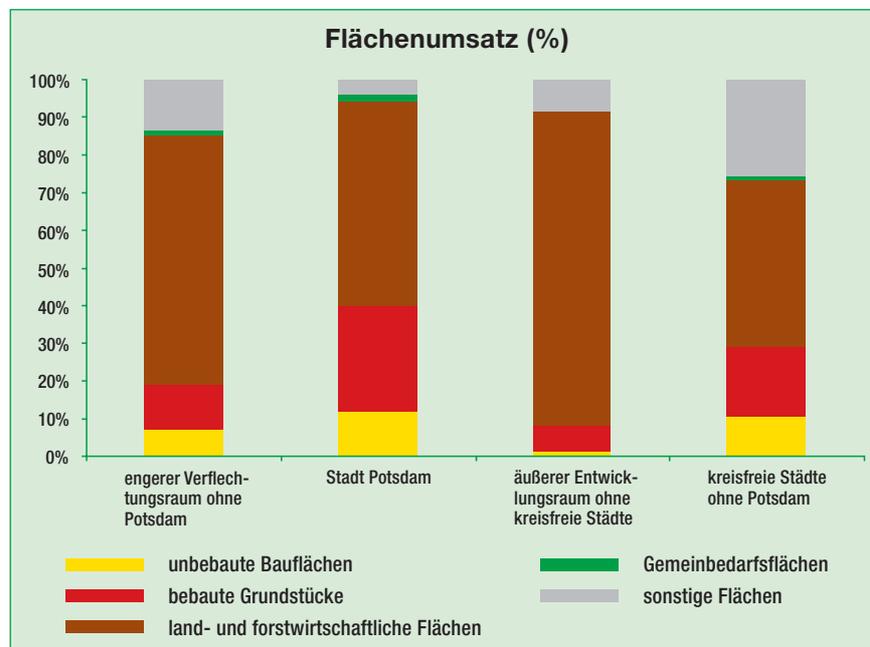
weiterhin hoher Anteil von, durch die BVVG, privatisierten Flächen

Flächenumsätze nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Hektar)	% zu 2002	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2002	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	693	81	4	849	91	9
bebaute Grundstücke	1.259	101	6	4.187	133	3
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	6.683	143	2	50.842	101	1
Gemeinbedarfsflächen	145	127	3	187	68	2
sonstige Flächen	1.358	306	1	4.984	224	4
gesamt	10.138	139	3	61.049	107	1

den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze 2003 und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 19) zu entnehmen.

In der obenstehenden Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt. In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2002 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz in der Land- und Forstwirtschaft erhöhte sich im Landesdurchschnitt auf 105 %. Während der Flächenumsatz bei unbebauten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen jeweils um ca. 15 % zurückging, erhöhte sich der Flächenumsatz der bebauten Grundstücke um 25 %. Besonders erhöhte sich im Landesdurchschnitt der Flächenumsatz der sonstigen Flächen. Im engeren Verflechtungsraum wurden 306 % und im äußeren Entwicklungsraum 224 % des Vorjahresniveaus erreicht. Ursache dafür waren insbesondere Verkäufe von Wasserflächen und Grundstücken mit besonderer Funktion.

Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum.



3.3 Geldumsatz

Geldumsatz ging um 17 % zurück

Im Jahr 2003 wurden auf dem Grundstücksmarkt **2,3 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 17 % zurück. Im engeren Verflechtungsraum verringerte sich der Geldumsatz um 358 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um 116 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Ver-

änderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze 2002 und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 19) dargestellt.

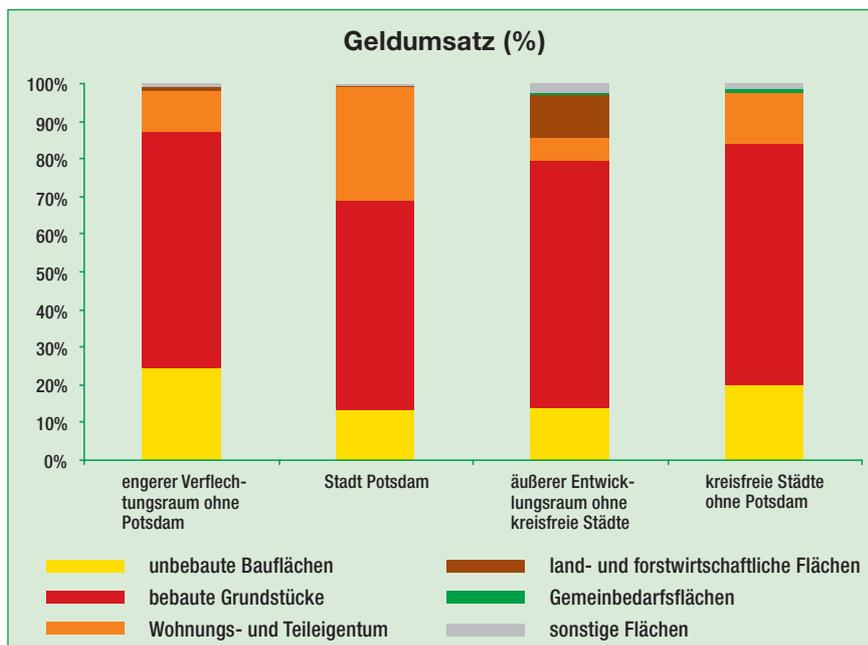
In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke ging im Landesdurchschnitt um 15 % zurück. Für bebaute Grundstücke verringerte sich dieser Umsatz um 22 %. Der Geldumsatz für das Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich um 11 %. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen erreichten 105 % des Vorjahresniveaus, die Gemeinbedarfsflächen 79 % und die sonstigen Flächen 121 %. Die Tabelle „Geldumsätze nach Grundstücksarten“ stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	% zu 2002	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2002	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	363	84	9	111	88	23
bebaute Grundstücke	926	75	14	541	83	15
Wohnungs- und Teileigentum	153	116	46	52	100	33
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	17	142	5	91	100	1
Gemeinbedarfsflächen	4	67	5	3	100	7
sonstige Flächen	12	109	8	22	138	9
gesamt	1.475	80	16	820	88	15

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2003 nicht wesentlich verändert und ist mit 64 % im Vergleich zu dem Bevölkerungsanteil von ca. 36 % weiterhin überproportional. Die Stadt Potsdam hat mit 234 Mio. € einen Anteil von immerhin 10 % am gesamten Geldumsatz. Im Gegensatz dazu hat der äußere Entwicklungsraum mit einem Bevölkerungsanteil von fast 64 % einen Anteil am Geldumsatz von nur 36 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam nehmen mit einem Geldumsatz von 127 Mio. € einen Anteil von 6 % ein.

engerer Verflechtungsraum weiterhin überproportional

Die Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten sowie im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum.



3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2003

Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf der Seite 4 abgebildet. Der Metropoleneinfluss der Bundeshauptstadt Berlin auf den engeren Verflechtungsraum ist trotz jährlicher Schwankungen ungebrochen groß. Die Anteile dieser Region liegen bei nur geringen Veränderungen zum Vorjahr bei 43 % der Kaufverträge und 64 % des Geldumsatzes. Der Einfluss durch Erwartung auf Förderung, Entwicklung und Sanierung war bis 1996 größer als in den darauffolgenden sieben Jahren bis 2003. Der Kauf von Wohnimmobilien blieb im Jahr 2003 annähernd stabil. Der Markt der Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum ist mit + 47 % bemerkenswert. Die Grafiken „Entwicklung der Kaufverträge, Entwicklung des Flächenumsatzes und Entwicklung des Geldumsatzes“ verdeutlichen diese Entwicklungen im Einzelnen.

Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

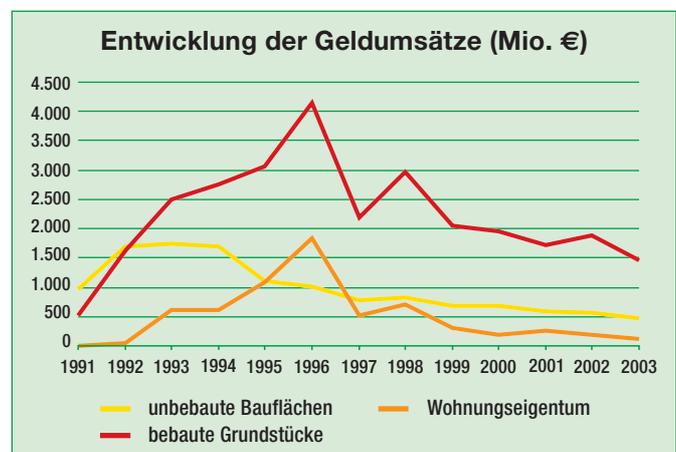
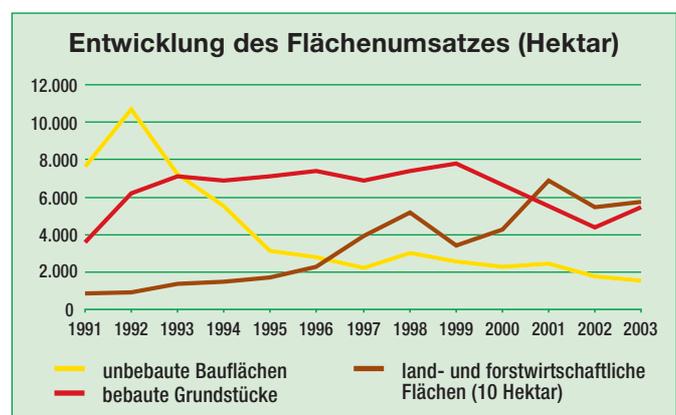
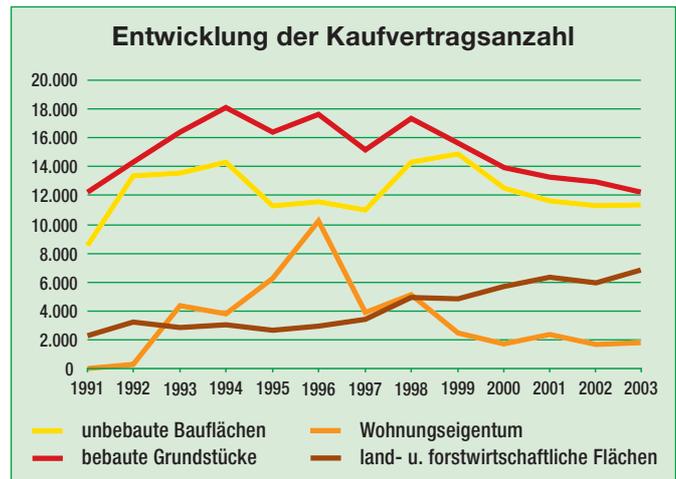
504.000 Kaufverträge über

619.000 Hektar Grundstücksfläche für

50.000 Mio. €

in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Unbebaute Bauflächen waren daran mit rd. 159.000 Kaufverträgen zu 32 % und bebaute Grundstücke mit 195.000 Kaufverträgen zu 39 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche betrug fast 436.000 Hektar. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 6.500 Mio. € erworben.

In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus, und Frankfurt (Oder) ist über den Zeitraum 1992 - 2003 eine annähernd gleiche Entwicklung in den Umsätzen festzustellen.



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen können einen unterschiedlichen Entwicklungszustand haben. Danach werden sie gegliedert in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 4 Abs. 2 - 4 der Wertermittlungsverordnung). Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit wegen

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Unbebaute Bauflächen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	1.264	- 5	155	- 8	49	- 8
Dahme-Spreewald	925	+ 16	115	- 47	40	- 44
Elbe-Elster	255	- 10	79	- 8	5	+ 25
Havelland	951	- 8	143	+ 9	44	+ 8
Märkisch-Oderland	1.000	+ 0,4	112	- 27	38	- 27
Oberhavel	1.471	+ 13	108	- 27	50	- 30
Oberspreewald-Lausitz	309	+ 13	58	- 8	7	± 0
Oder-Spree	974	- 19	103	- 16	33	- 17
Ostprignitz-Ruppin	398	+ 15	74	± 0	9	± 0
Potsdam-Mittelmark*1	1.282	- 4	186	+ 1	96	- 4
Prignitz	217	- 9	30	- 12	3	- 25
Spree-Neiße*1	291	- 27	152	+ 32	8	- 33
Teltow-Fläming	651	+ 10	62	- 13	29	+ 26
Uckermark	382	- 18	55	- 45	6	- 45
Brandenburg an der Havel	221	+ 4	24	- 4	7	- 18
Cottbus*1	238	+ 36	27	+ 42	11	+ 38
Frankfurt (Oder)	120	+ 4	28	+ 100*2	8	+ 23
Potsdam*1	356	+ 134	31	- 43	31	- 6
Land Brandenburg	11.305	+ 0,4	1.542	- 13	474	- 15

*1 Veränderungen in den Umsatzzahlen wurden auch durch die Eingemeindungen im Zuge der Gemeindegebietsreform bewirkt, die in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Spree-Neiße sowie in den Städten Potsdam und Cottbus zu erheblichen Veränderungen der Verwaltungsgrenzen und Flächen geführt hat.
*2 hoher Flächenumsatz bei gewerblicher Nutzung

fehlender planungsrechtlicher Voraussetzungen und fehlender Bodenordnung und Erschließung bis zur baulichen Nutzung zu rechnen. Soweit mit dem Kauf von Bauflächen ein Gemeinbedarf oder sonstige öffentliche Zwecke verbunden sind, bleiben diese Kaufverträge für die weitere Auswertung außer Betracht. Die in den Kaufverträgen geäußerten Nutzungsabsichten sind nicht immer durch eine verbindliche Bauleitplanung abgesichert.

Im Jahr 2003 wurden 11.305 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist damit gegenüber 2002 gleich geblieben. Der Flächenumsatz erreichte 87 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.542 Hektar. Der Geldumsatz ging für die unbebauten Bauflächen im Landesdurchschnitt um 15 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug wie im Vorjahr 31 €/m².

durchschnittlicher Bodenpreis wie im Vorjahr 31 €/m²

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2002	Hektar	% zu 2002	Mio. €	% zu 2002
individueller Wohnungsbau	8.544	100	903	90	354	87
Mehrfamilienhäuser	1.336	125	107	78	37	79
geschäftliche Nutzung*1	55	112	65	650*3	10	111
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	83	112	74	66	1	50
gewerbliche Nutzung*2	474	97	318	80	58	81
sonstige Nutzung	813	77	75	63	14	82
Land Brandenburg	11.305	100	1.542	87	474	85
engerer Verflechtungsraum	6.508	110	693	81	363	84
darunter: Potsdam	356	234	31	57	31	94
äußerer Entwicklungsraum	4.797	90	849	91	111	88
darunter: kreisfreie Städte	579	115	79	136	25	114

*1 Gebäude mit geschäftlicher Nutzung im Erdgeschoss, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung (mehrgeschossig), Büro- und Verwaltungsgebäude, Parkhaus, Großgarage
*2 Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierter Gewerbebetrieb, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete, Garagen/Stellplatznutzung
*3 Verkauf eines ca. 50 ha großen Flugplatzgeländes

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Unbebaute Bauflächen“ (Seite 25) ersichtlich ist.

Mit den um 10 % angestiegenen Kaufverträgen im Vergleich zum Vorjahr war im engeren Verflechtungsraum weiterhin eine steigende Entwicklung festzustellen, wobei im äußeren Entwicklungsraum ein Rückgang zum Vorjahr um 10 % registriert wurde. Bei zurückgegangenem Flächenumsatz (- 19 %) und einem um 16 % geringerem Geldumsatz blieben im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr die Grundstückspreise stabil. Im Durchschnitt liegt hier der Bodenpreis bei 52 €/m² (2002 = 51 €/m²). Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2002 mit 13 €/m² gleich geblieben.

Der Anteil der selbstständig baureifen Grundstücke am Flächenumsatz der gesamten unbebauten Bauflächen lag im Landesdurchschnitt bei 45 %.

Wohnbaulandgrundstücke

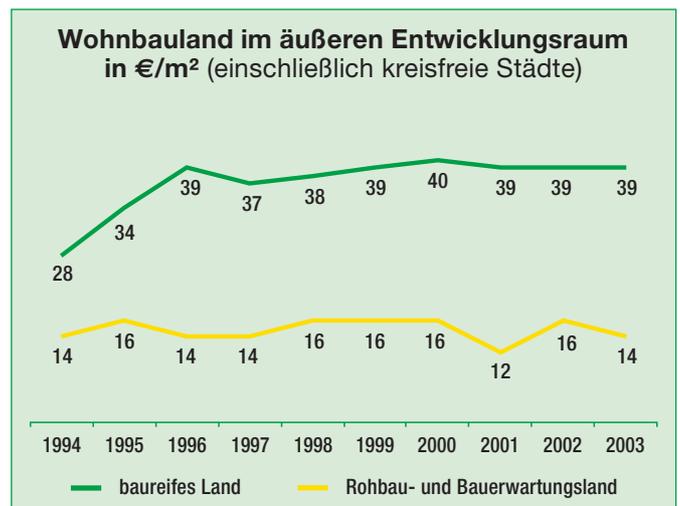
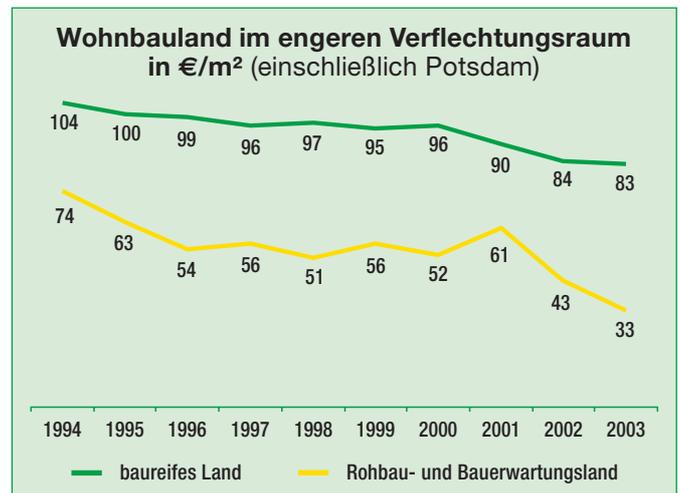
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 87 % der Kaufverträge und 83 % des Geldumsatzes sowie 65 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 9.880 Kaufverträgen geringfügig höher als bei bebauten Grundstücken. Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug 39 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr gleich geblieben. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich von 24 €/m² im Vorjahr auf 19 €/m² in 2003 durch die regionalen Umsatzveränderungen verringert. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 57 €/m² (2002 = 59 €/m²) gezahlt. In den nachfolgenden Grafiken sind die Entwicklung der Durchschnittspreise für individuelles Wohnbauland jeweils für baureifes Land und Rohbau- und Bauerwartungsland im engeren Verflechtungsraum, einschließlich Potsdam, und im äußeren Entwicklungsraum, einschließlich kreisfreie Städte, dargestellt.

Das Bodenpreisniveau für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr in beiden Teilräumen gleich geblieben. Das Preisverhältnis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum betrug 2,1 : 1. In der Stadt Potsdam wurde der höchste durchschnittliche Bodenpreis mit 144 €/m² registriert. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 58 und 66 €/m². Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der folgenden Tabelle dargestellt.

Wohnbauland mit 39 €/m² gleich geblieben

Preisniveau: Verhältnis 2,1 : 1

höchster Bodenpreis in der Stadt Potsdam mit 144 €/m²

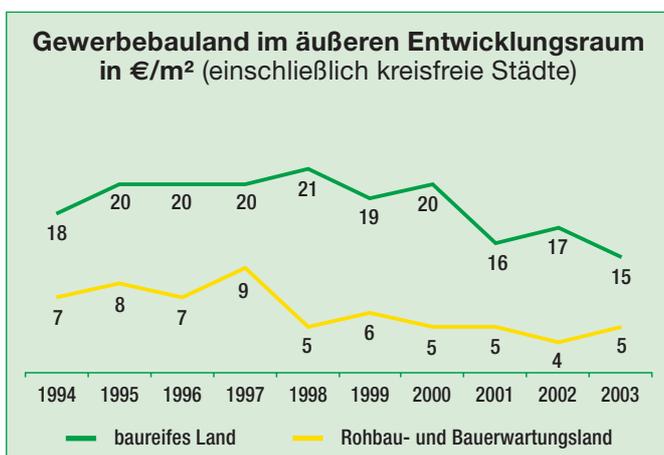
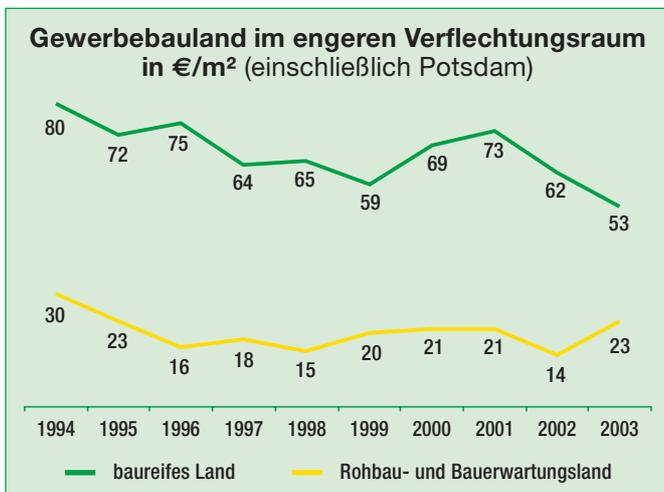


Erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)			
	Anzahl	% zu 2002	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum	
Barnim	1.106	103	64 ↓	70 ↓	38 ↓	
Dahme-Spreewald	774	113	61 ↓	66 ↓	32 →	
Elbe-Elster	149	94	20 ↑		20 ↑	
Havelland	856	98	64 ↓	70 →	29 ↓	
Märkisch-Oderland	838	101	71 →	83 →	25 ↓	
Oberhavel	892	90	74 ↓	77 ↓	36 →	
Oberspreewald-Lausitz	221	111	30 →		30 →	
Oder-Spree	743	95	54 →	65 →	43 →	
Ostprignitz-Ruppin	134	85	26 ↓		26 ↓	
Potsdam-Mittelmark	1.076	98	99 →	111 ↓	35 →	
Prignitz	170	90	23 →		23 →	
Spree-Neiße	210	67	34 ↓		34 ↓	
Teltow-Fläming	391	112	65 ↑	66 →	23 →	
Uckermark	216	71	25 ↓		25 ↓	
Brandenburg an der Havel	163	96	64 ↓		64 ↓	
Cottbus	200	145	58 ↓		58 ↓	
Frankfurt (Oder)	95	109	66 ↓		66 ↓	
Potsdam	310	279	144 ↓	144 ↓		
Land Brandenburg	8.544	100	68 →			
engerer Verflechtungsraum	5.309	108		79*1 ↓		
äußerer Entwicklungsraum	3.235	90			32*2 →	

*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Trend bei Veränderungen ab 5 %



Einen besonderen Stellenwert nahmen auch im Jahr 2003 die Wohnbaulandpreise für die Errichtung neuer Wohngebiete und Wohnparks im Land Brandenburg ein. Insgesamt liegen diese Bodenpreise über den Werten für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 Baugesetzbuch.

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundensorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete, Garagen / Stellplatznutzung. Mit ca. 4 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 474 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 318 Hektar und einem Geldumsatz von 58 Mio. € registriert. Die Grafik zeigt die Bodenpreisentwicklung im engeren Verflechtungsraum, einschließlich Potsdam, und im äußeren Entwicklungsraum, ein-

schließlich der kreisfreien Städte, für baureifes Gewerbebauland und Rohbau-/Bauerwartungsland für eine gewerbliche Nutzung.

Geschäftlich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen z. B. Arztpraxen und Läden im Erdgeschoss. Dieser Markt nimmt mit einem geringen Anteil von nur 0,5 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Es wurden 55 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 65 Hektar und einem Geldumsatz von 10 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis beträgt bei 28 auswertbaren baureifen Baugrundstücken für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 108 €/m². Darunter wurden im engeren Verflechtungsraum 71 €/m² (6 auswertbare Kaufverträge), in der Stadt Potsdam 257 €/m² (4 auswertbare Kaufverträge), im äußeren Entwicklungsraum 28 €/m² (15 auswertbare Kaufverträge) und in den kreisfreien Städten 110 €/m² (3 auswertbare Kaufverträge) durchschnittlich gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Ställe, Siloanlagen und Arrondierungsflächen. Es wurden 83 Kaufverträge abgeschlossen, 74 Hektar Fläche und 1 Mio. € umgesetzt. Diese Umsatzzahlen enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Mit einem Anteil von ca. 0,7 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Baufläche beteiligt. Die mittlere Grundstücksfläche der 32 auswertbaren Kaufverträge betrug 7.300 m², die Bodenpreise lagen in einer Preisspanne von 1 bis 5 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 7 %. Hierunter wurden 813 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 75 Hektar und einem Geldumsatz von 14 Mio. € (z. B. Baugrundstücke für Brunnenbau, Umschlags- und Aufbereitungsanlagen) registriert.

4.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Bebaute Grundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	1.022	- 4	268	- 20	123	- 4
Dahme-Spreewald	1.070	- 11	1.212	+ 131*	140	- 25
Elbe-Elster	514	+ 1	190	+ 6	30	- 12
Havelland	910	- 9	544	- 21	106	- 20
Märkisch-Oderland	1.277	- 7	438	- 13	122	- 39
Oberhavel	891	- 5	122	- 46	139	- 40
Oberspreewald-Lausitz	466	- 3	160	- 16	35	- 20
Oder-Spree	1.088	+ 12	794	+ 241*	105	- 4
Ostprignitz-Ruppin	388	- 8	98	- 23	40	- 18
Potsdam-Mittelmark	1.086	- 17	442	- 9	202	- 9
Prignitz	483	- 3	151	+ 5	25	- 32
Spree-Neiße	481	- 8	264	+ 36	43	- 10
Teltow-Fläming	951	- 10	151	- 22	114	- 7
Uckermark	519	- 6	399	+ 105*	31	- 47
Brandenburg an der Havel	232	- 11	39	- 36	20	- 26
Cottbus	261	+ 23	56	+ 19	40	- 17
Frankfurt (Oder)	166	- 11	45	+ 88	22	- 8
Potsdam	385	+ 5	73	+ 40	130	- 33
Land Brandenburg	12.190	- 6	5.446	+ 24	1.467	- 22

* beeinflusst durch einzelne Großverkäufe

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2002	Hektar	% zu 2002	Mio. €	% zu 2002
freistehende Einfamilienhäuser	5.488	96	1.945	102	564	91
Zweifamilienhäuser	554	83	116	99	76	97
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.928	86	118	89	249	81
Wochenendhäuser	1.203	102	139	78	51	102
Mehrfamilienhäuser	693	92	221	97	105	61
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	640	99	230	62	150	41
Gewerbe- und sonstige Gebäude*	1.684	96	2.678	183	272	92
Land Brandenburg	12.190	94	5.446	124	1.467	78
engerer Verflechtungsraum	5.501	92	1.308	105	9.381	76
darunter: Potsdam	385	105	73	140	130	67
äußerer Entwicklungsraum	6.689	96	4.187	133	540	83
darunter: kreisfreie Städte	660	100	140	106	82	83

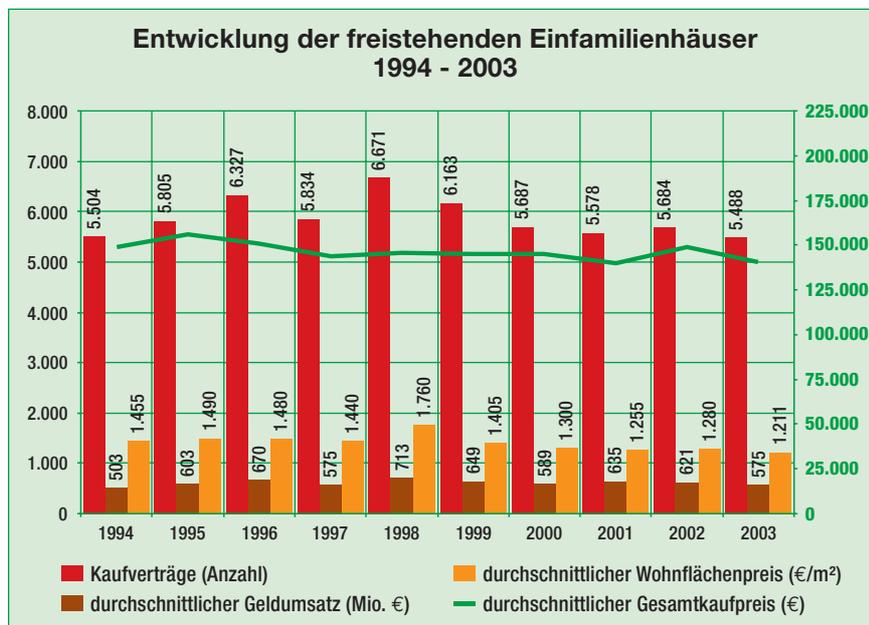
* sind u. a. Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude- und Anlagen, Einkaufszentren

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 12.190 Kaufverträge (- 6 %) mit einer Grundstücksfläche von **5.446 Hektar (+ 24 %)** und einem Geldumsatz von **1.467 Mio. € (- 22 %)** registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2003 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 28 dargestellt. Die obenstehende Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar. In allen Raumkategorien des Landes hat sich der Flächenumsatz erhöht. Das vollzog sich bei einem deutlich gesunkenem Geldumsatz.

**erhöhter
Flächenumsatz
bei deutlich
gesunkenem
Geldumsatz**

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2003 mit insgesamt 5.488 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Das Vorjahresniveau wurde nur mit 96 % erreicht.

Die folgende Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser ab 1994.



Für das Jahr 2003 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2002 in der folgenden Tabelle dargestellt.

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück ging um 6 % zurück und betrug im Landesdurchschnitt **140.600 € (- 8.100 € gegenüber dem Vorjahr)**. Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise“ (Seite 30) dargestellt.

**Einfamilienhaus für
140.600 €**

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Einfamilienhäuser						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	437	- 4	82	- 36	46	- 10
Dahme-Spreewald	540	+ 6	492	+ 154*	54	+ 4
Elbe-Elster	285	- 4	75	- 6	16	- 11
Havelland	451	- 9	306	- 32	48	- 17
Märkisch-Oderland	495	- 9	120	- 7	55	+ 12
Oberhavel	388	± 0	56	+ 10	44	+ 2
Oberspreewald-Lausitz	199	+ 12	47	- 47	14	- 18
Oder-Spree	544	+ 20	186	+ 68	56	+ 14
Ostprignitz-Ruppin	210	- 29	45	- 47	18	- 38
Potsdam-Mittelmark	621	- 12	222	- 16	88	- 15
Prignitz	199	- 12	79	+ 8	10	- 29
Spree-Neiße	228	- 9	111	+ 17	18	- 22
Teltow-Fläming	417	- 7	46	- 29	35	- 15
Uckermark	160	- 5	31	- 43	12	± 0
Brandenburg an der Havel	63	- 14	9	- 10	7	- 12
Cottbus	103	+ 23	13	+ 63	12	+ 9
Frankfurt (Oder)	29	- 42	10	+ 43	4	- 33
Potsdam	119	+ 8	15	± 0	27	- 25
Land Brandenburg	5.488	- 4	1.945	+ 2	564	- 9

* Einzelverkäufe mit sehr hohem Flächenumsatz

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	123.400 ↓	129.200 →	103.600 ↓
Dahme-Spreewald	145.900 ↓	169.000 ↓	80.000 ↓
Elbe-Elster	100.000 →		100.000 →
Havelland	131.000 ↓	141.100 ↓	84.200 ↓
Märkisch-Oderland	165.400 ↓	168.500 →	120.000 ↓
Oberhavel	126.400 ↓	135.300 ↓	84.400 ↓
Oberspreewald-Lausitz	92.500 ↓		92.500 ↓
Oder-Spree	131.700 ↓	136.400 ↓	125.900 →
Ostprignitz-Ruppin	88.000		88.000
Potsdam-Mittelmark	204.100 ↓	218.500 ↓	93.300 ↓
Prignitz	68.600 ↓		68.600 ↓
Spree-Neiße	112.000 ↓		112.000 ↓
Teltow-Fläming	135.000 ↓	156.700 →	70.000 ↓
Uckermark	122.200 →		122.200 →
Brandenburg an der Havel	137.800 ↓		227.300 ↑
Cottbus	133.300 ↓		133.300 ↓
Frankfurt (Oder)	153.800 →		153.800 ↑
Potsdam	231.100 ↓	231.100 ↓	
Land Brandenburg	140.600 ↓		
engerer Verflechtungsraum		154.900 *1 →	
äußerer Entwicklungsraum			93.800 *2 ↓

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Trend bei Veränderungen ab 5 %

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 1.000 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 905 m², in Potsdam 1.050 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.110 m² und in den kreisfreien Städten 860 m².

Die Erwerbsanteile in den einzelnen Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) wurden 2.192 Kaufverträge ausgewertet, wovon 50 % in der Preiskategorie 50.000 bis 150.000 € lagen. In der Stadt Potsdam wurden 40 % der insgesamt 116 ausgewerteten Kaufverträge in der höheren Preisgruppe (> 200.000 €) registriert. Im äußeren Entwicklungsraum (ausgewertet 2.507 Kaufverträge) war in der Preiskategorie bis 50.000 € eine leichte Erhöhung gegenüber dem Jahr 2002 zu verzeichnen. In den kreisfreien Städten wurden 158 Kaufverträge ausgewertet, wobei sich davon 131 Kaufverträge in der Preiskategorie 50.000 bis 200.000 € gleichmäßig verteilen. In der Tabelle sind die Erwerbsanteile der Einfamilienhäuser dargestellt.

Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	16	3	43	11
50.001 - 100.000	27	13	32	32
100.001 - 150.000	23	16	16	25
150.001 - 200.000	18	28	7	25
> 200.001	16	40	2	7

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ entsprechend des Baujahres dargestellt. Aus einer detaillierten Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise: (Vorjahreswerte)

- Land Brandenburg insgesamt 1.211 €/m² (1.280 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.368 €/m² (1.412 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.603 €/m² (1.804 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 816 €/m² (974 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.216 €/m² (1.331 €/m²)

Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	264	< 1949	114	1.095	124.300
	87	1949 - 1990	104	1.170	116.900
	267	> 1990	121	1.565	188.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	198	< 1949	114	1.185	135.200
	44	1949 - 1990	104	1.310	132.100
	159	> 1990	120	1.732	207.800
Stadt Potsdam	16	< 1949	125	1.585	177.800
	3	1949 - 1990	85	1.685	138.400
	24	> 1990	125	1.486	184.200
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	43	< 1949	111	560	60.500
	34	1949 - 1990	105	900	90.800
	54	> 1990	125	1.250	150.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	7	< 1949	105	790	83.500
	6	1949 - 1990	103	1.425	142.500
	30	> 1990	120	1.305	154.500

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die Nachfrage nach **Zweifamilienhäusern** ist gering. Im gesamten Land wurden 554 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 4,5 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhausgrundstück 121.000 €.

Zweifamilienhaus für 121.000 €

In den einzelnen Räumen liegt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei:

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 138.000 €
- Stadt Potsdam 250.000 €
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 81.000 €
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 107.000 €

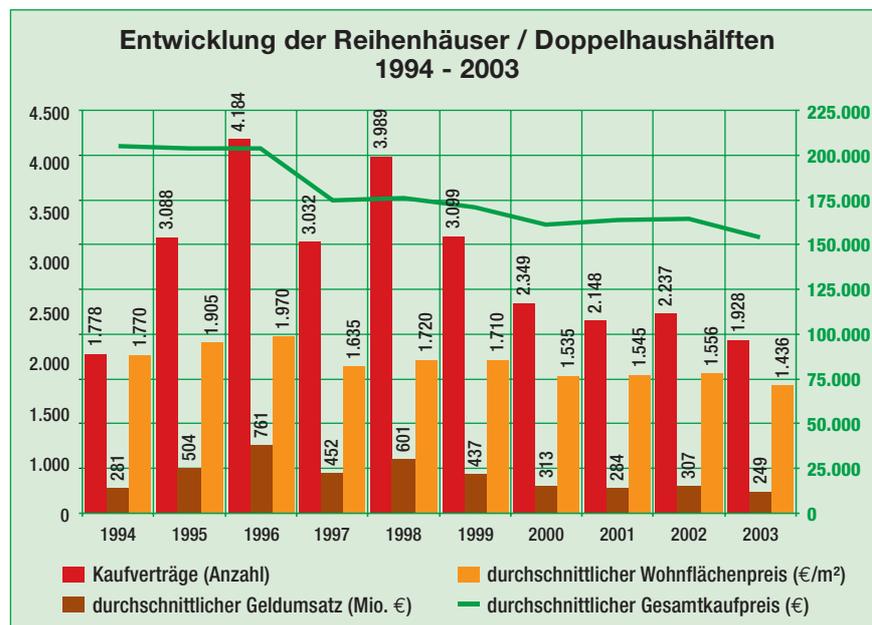
Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus hat im Landesdurchschnitt 900 m² betragen, darunter im engeren Verflechtungsraum 765 m², in der Stadt Potsdam 880 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.125 m² und in den kreisfreien Städten 790 m².

Die Analyse der auswertbaren Kauffälle ergab folgende durchschnittliche Wohnflächenpreise: (Vorjahresniveau)

- Land Brandenburg insgesamt 1.030 €/m² (935 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.175 €/m² (1.072 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.200 €/m² (1.354 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 625 €/m² (609 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 820 €/m² (842 €/m²)

Diese Wohnflächenpreise waren gegenüber dem freistehenden Einfamilienhaus im Landesdurchschnitt um ca. 15 % geringer. Signifikante Unterschiede der Wohnflächenpreise für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser konnten im Jahr 2003 nicht ermittelt werden.

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.928 Verträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Die folgende Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.



Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 14 % ab. Insgesamt wurden 118 Hektar Grundstücksfläche (- 11 %) und rd. 249 Mio. € (- 19 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der nachstehenden Tabelle dargestellt.

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 54 % der Kaufverträge und 67 % des Geldumsatzes der gesamten Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Landes. Auf die Stadt Potsdam entfielen hierbei 6 % der Kaufverträge und 10 % des Geldumsatzes. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 31 % der Kaufverträge und nur 16 % des Geldumsatzes umgesetzt. Die kreisfreien Städte verzeichneten in Bezug

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	190	- 14	13	+ 30	24	- 27
Dahme-Spreewald	149	+ 27	6	- 33	23	+ 35
Elbe-Elster	31	+ 48	4	+ 100	2	+ 100
Havelland	197	- 21	14	+ 8	27	- 27
Märkisch-Oderland	154	- 16	12	- 8	20	- 13
Oberhavel	252	- 3	11	- 21	37	+ 3
Oberspreewald-Lausitz	77	+ 18	6	+ 50	5	± 0
Oder-Spree	109	- 25	6	- 40	11	- 27
Ostprignitz-Ruppin	10	- 52	1	- 50	1	- 50
Potsdam-Mittelmark	196	- 35	8	- 43	31	- 46
Prignitz	111	± 0	12	+ 9	5	- 17
Spree-Neiße	37	- 14	3	± 0	3	± 0
Teltow-Fläming	96	- 21	3	- 25	15	- 21
Uckermark	47	- 36	5	- 50	4	- 20
Brandenburg an der Havel	58	- 25	4	± 0	5	- 29
Cottbus	33	+ 18	2	+ 100	3	± 0
Frankfurt (Oder)	59	- 21	3	± 0	7	- 30
Potsdam	122	+ 2	5	± 0	26	- 7
Land Brandenburg	1.928	- 14	118	- 11	249	- 19

auf die Gesamtheit der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Anzahl der Kaufverträge 9 % und im Geldumsatz 7 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück hat im Landesdurchschnitt 154.300 € betragen. Dieser hohe Durchschnittspreis ist unter anderem baujahresbedingt, da diese Objekte fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ist der durchschnittliche Kaufpreis auf 172.800 € (Vorjahr rd. 179.300 €) gesunken. Mit einem Durchschnittspreis von 226.100 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten diese Gebäude im Durchschnitt 192.000 €.

**Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte für
154.300 €**

Erwerbsanteile der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	5	4	41	11
50.001 - 100.000	11	8	38	37
100.001 - 150.000	27	18	18	32
150.001 - 200.000	35	30	3	19
> 200.001	22	40	-	1

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 60 % der 1.003 ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €. In der Stadt Potsdam wurden von den 120 ausgewerteten Kaufverträgen 70 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 79 % der insgesamt 595 ausgewerteten Kaufverträge in den unteren Preiskategorien bis 100.000 € getätigt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die Gesamtkaufpreise zwischen 121.400 in Brandenburg an der Havel und 131.800 € in Frankfurt (Oder). Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der nachfolgenden Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise“ zu entnehmen. Die Wohnflächenpreise der auswertbaren Kaufverträge zeigten folgendes Niveau (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.436 €/m² (1.556 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.593 €/m² (1.681 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.674 €/m² (1.978 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 844 €/m² (986 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.285 €/m² (1.318 €/m²)

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	138.900 ↓	156.400 →	82.400 ↓
Dahme-Spreewald	208.800 ↑	208.800 →	-
Elbe-Elster	60.000 ↓		60.000 ↓
Havelland	164.800 ↓	172.400 ↓	91.700 ↓
Märkisch-Oderland	137.500 ↓	146.200 ↓	100.000 →
Oberhavel	155.700 →	161.100 →	66.700 ↓
Oberspreewald-Lausitz	89.300 ↓		89.300 ↓
Oder-Spree	125.000 ↓	133.300 ↓	110.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin	85.000		85.000
Potsdam-Mittelmark	216.000 ↓	226.100 →	100.000 →
Prignitz	69.800 ↓		69.800 ↓
Spree-Neiße	93.700 ↓		93.700 ↓
Teltow-Fläming	152.600 ↓	154.100 ↓	-
Uckermark	100.000 ↓		100.000 ↓
Brandenburg an der Havel	121.400 ↓		121.400 ↓
Cottbus	125.000 ↑		125.000 ↑
Frankfurt (Oder)	131.800 ↓		131.800 ↓
Potsdam	192.000 ↓	192.000 ↓	
Land Brandenburg	154.300 ↓		
engerer Verflechtungsraum		172.800* ¹ →	
äußerer Entwicklungsraum			83.900* ² ↓
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. * ¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam * ² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte ↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend } Trend bei Veränderungen ab 5 %			

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach dem Baualter der Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	70	< 1949	103	1.000	103.500
	23	1949 - 1990	101	1.020	104.000
	362	> 1990	112	1.680	185.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	23	< 1949	101	845	84.600
	2	1949 - 1990	115	1.075	123.500
	251	> 1990	112	1.740	191.800
Stadt Potsdam	11	< 1949	137	1.415	199.500
	1*	1949 - 1990	95		
	52	> 1990	113	1.825	203.200
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	20	< 1949	103	730	70.300
	19	1949 - 1990	100	1.035	105.300
	16	> 1990	119	1.075	123.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	16	< 1949	82	1.285	106.300
	1*	1949 - 1990	97		
	43	> 1990	110	1.375	146.600
Angaben aus auswertbaren Verträgen * es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor					

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** nimmt mit einem Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke teil. Mit 1.203 Kaufverträgen wurden 102 % des Vorjahresniveaus erreicht. Es wurden 139 Hektar (78 % des Vorjahres) und 51 Mio. € (102 % des Vorjahres) umgesetzt. Eine differenzierte Auswertung bezogen auf Einzelobjekte wird auf Grund der unsicheren Einstufung in Außen- und Innenbereichsflächen nicht vorgenommen. Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 693 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 221 Hektar Grundstücksfläche und 105 Mio. € umgesetzt. Das Vorjahresergebnis wurde damit nicht erreicht. Auch im Berichtsjahr waren der hohe Leerstand, veränderte Standorte und der Wegfall der Subventionen für Modernisierungen die wesentlichen Ursachen für die Umsatzrückgänge. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis betrug im Landesdurchschnitt rd. 161.000 €.

In der Tabelle sind die Preisspannen in den Landkreisen sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.

Mehrfamilienhäuser / Preisspannen der Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Preisspannen im Land	Preisspannen im engeren Verflechtungsraum	Preisspannen im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	11.000 - 300.000	20.000 - 300.000	11.000 - 295.000
Dahme-Spreewald	30.000 - 2,8 Mio.	30.000 - 2,8 Mio.	100.000 - 515.000
Elbe-Elster	5.000 - 1,1 Mio.		5.000 - 1,1 Mio.
Havelland	10.000 - 460.000	10.000 - 227.000	19.200 - 460.000
Märkisch-Oderland	6.500 - 234.000	35.000 - 234.000	6.500 - 210.000
Oberhavel	20.000 - 1,5 Mio.	33.100 - 1,5 Mio.	20.000 - 140.000
Oberspreewald-Lausitz	8.000 - 424.000		8.000 - 424.000
Oder-Spree	12.000 - 700.000	29.000 - 140.000	12.000 - 700.000
Ostprignitz-Ruppin	49.000 - 200.000		49.000 - 200.000
Potsdam-Mittelmark	8.000 - 925.000	8.000 - 925.000	10.600 - 913.000
Prignitz	12.000 - 240.000		12.000 - 240.000
Spree-Neiße	5.000 - 88.000		5.000 - 88.000
Teltow-Fläming	10.000 - 500.000	21.000 - 500.000	10.000 - 315.000
Uckermark	28.000 - 340.000		28.000 - 340.000
Brandenburg an der Havel	7.000 - 93.000		7.000 - 93.000
Cottbus	17.200 - 500.000		17.200 - 500.000
Frankfurt (Oder)	34.000 - 100.000		34.000 - 100.000
Potsdam	27.000 - 7,95 Mio.	27.000 - 7,95 Mio.	
Land Brandenburg	5.000 - 7,95 Mio.		
engerer Verflechtungsraum		8.000 - 2,8 Mio.* ¹	
äußerer Entwicklungsraum			5.000 - 1,1 Mio.* ²

Die Preisspannen wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Sie enthalten u.a. Verkäufe größerer Mehrfamilienhausanlagen, Neubauten, Mehrfamilienhäuser unterschiedlichen Sanierungszustandes und auch leerstehende Objekte.
^{*1}Aussage ohne die Stadt Potsdam
^{*2}Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

Auch die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nahmen mit einem Anteil von ca. 5 % nur geringfügig am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Umsätze sind auf diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr bei der Fläche um 38 % und beim Geld deutlich um 59 % zurückgegangen. Diese Entwicklung ist auf unterschiedliche Standorte und Nutzungen zurückzuführen. Unter anderem wurden Büro- und Verwaltungsgebäude, Geschäftshäuser mit verschiedenen Nutzungen, Kaufhallen und Handels- und Dienstleistungseinrichtungen veräußert. Insgesamt wurden 640 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 230 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 150 Mio. € registriert. Der gegenüber dem Vorjahr zurückgegangene Geldumsatz von über 50 % ergibt sich aus dem baulichen Zustand und dem Leerstand der einzelnen Objekte. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudearten und der sich daraus ergebenden verschiedenartigen Nutzungen haben Nutzflächenpreise keine Aussagekraft.

Mit einem Anteil von immerhin 14 % sind die **Gewerbe- und sonstigen Gebäude** am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Dieser Teilmarkt hat sich in der Anzahl der Verkäufe um 4 % verringert. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 83 % und der Geldumsatz ging um 8 % zurück. Es wurden 1.684 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.678 Hektar und für rd. 272 Mio. € abgeschlossen. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeiteinrichtungen, Reiterhöfe, Kirchen, Alten- und Pflegeheime, Garagen und Bahnhöfe registriert.

4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Beide sind jeweils verbunden mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Im Berichtsjahr ging der Anteil der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen geringfügig um ca. 3 % zurück. Dagegen schnellte der Umsatz bei der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen um 47 % hoch. Gegenüber den Vorjahren traten damit die Weiterveräußerungen aus dem Schattendasein vergangener Jahre heraus. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 1.786 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 205 Mio. € abgeschlossen. In diesem Umsatz sind auch die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum in sogenannten Plattenbauten enthalten. Verkäufe von Teileigentum hatten daran mit 110 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 14 Mio. € einen geringen Anteil.

Von den 1.676 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 547 Eigentumswohnungen weiterveräußert (ca. 33 %). Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für den Erstverkauf von Wohnungseigentum betrug im Landesdurchschnitt 1.675 €/m² und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2 %. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis für die weiterveräußerten Eigentumswohnungen betrug 1.227 €/m².

Der Schwerpunkt der 1.128 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen lag in der Stadt

weiterhin
schwaches
Marktinteresse
am Wohnungs-
eigentum

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr Erstverkäufe der Eigentumswohnungen				
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2002	gesamt	% zu 2002
Barnim	53	+ 43	4	+ 33
Dahme-Spreewald	34	+ 13	4	- 33
Elbe-Elster	33	+ 22	3	+ 50
Havelland	16	- 60	2	- 50
Märkisch-Oderland	37	- 54	5	- 29
Oberhavel	119	+ 120	15	+ 114
Oberspreewald-Lausitz	69	+ 77	5	+ 25
Oder-Spree	53	- 43	5	- 44
Ostprignitz-Ruppin	19	+ 12	2	± 0
Potsdam-Mittelmark	68	+ 36	10	+ 43
Prignitz	25	- 36	2	- 50
Spree-Neiße	14	- 64	1	- 75
Teltow-Fläming	43	- 9	5	- 17
Uckermark	38	- 43	4	- 43
Brandenburg an der Havel	12	- 40	1	- 50
Cottbus	69	+ 82	8	+ 100
Frankfurt (Oder)	17	- 23	2	± 0
Potsdam	409	- 3	62	- 7
Land Brandenburg	1.128	- 3	140	- 5
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	324	+ 14	42	+ 14
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	297	- 20	24	- 31

Potsdam, in der 409 dieser Eigentumswohnungen erstmalig verkauft wurden. Die Umsätze waren regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr – Erstverkäufe der Eigentumswohnungen“ auf Seite 36 zusammengestellt.

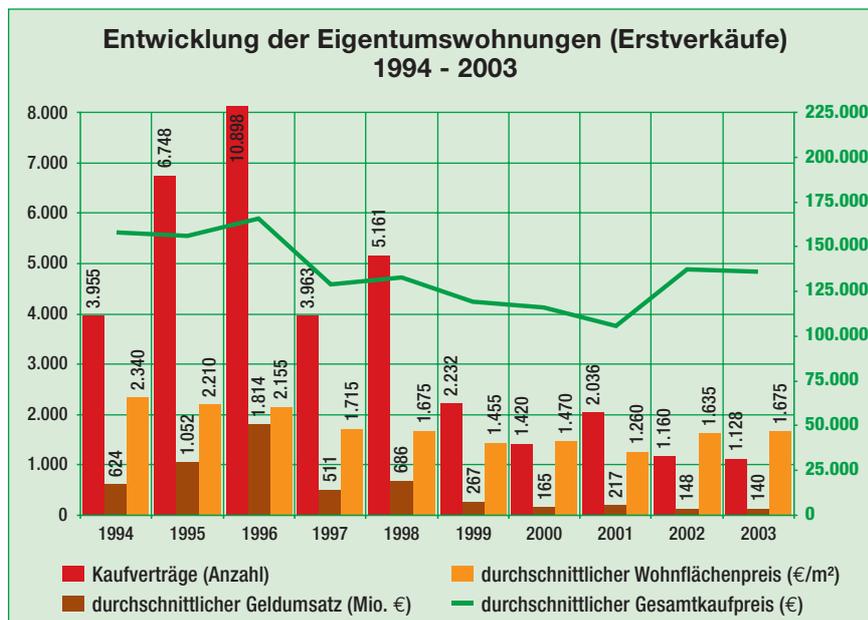
Der Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg betrug in der Stadt Potsdam 36 %, im engeren Verflechtungsraum 29 %, im äußeren Entwicklungsraum 26 % und in den kreisfreien Städten 9 %.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise dargestellt.

Wohnungseigentum (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt in der Region und Veränderungen zum Vorjahr		
	Wohnflächen m ²	Wohnflächenpreis €/m ²	Gesamtkaufpreis €
Barnim	72 ↓	1.170 →	78.000 ↓
Dahme-Spreewald	77 ↓	1.595 ↓	120.000 ↓
Elbe-Elster	63 →	1.250 ↓	78.000 ↑
Havelland	84 →	1.550 ↑	129.000 ↑
Märkisch-Oderland	87 ↑	1.470 ↑	129.000 ↑
Oberhavel	86 →	1.590 ↑	134.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz	91 →	1.040 ↓	94.000 ↓
Oder-Spree	73 →	1.355 →	94.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin	82 →	1.290 ↑	100.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	102 ↓	1.780 ↓	185.000 ↑
Prignitz	68 ↓	1.100 ↓	75.000 ↓
Spree-Neiße	78 ↓	1.135 →	89.000 →
Teltow-Fläming	91 →	1.290 ↓	118.000 →
Uckermark	89 ↑	1.265 →	112.000 ↑
Brandenburg an der Havel	113 →	1.185 ↓	144.000 ↑
Cottbus	85 →	1.365 →	114.000 →
Frankfurt (Oder)	90 ↑	1.595 ↑	146.000 ↑
Potsdam	77 →	2.075 →	162.000 →
Land Brandenburg	82 →	1.675 →	136.000 →
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	88 →	1.565 →	138.000 ↑
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	78 →	1.185 →	91.000 →

Durchschnittswerte wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
 ↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend
 } Trend bei Veränderungen ab 5 %

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 - 2003 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

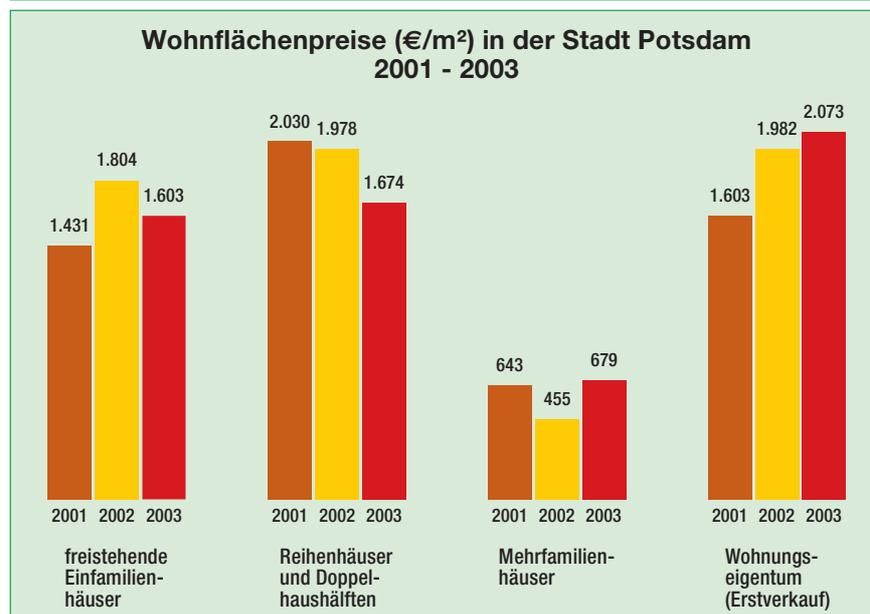
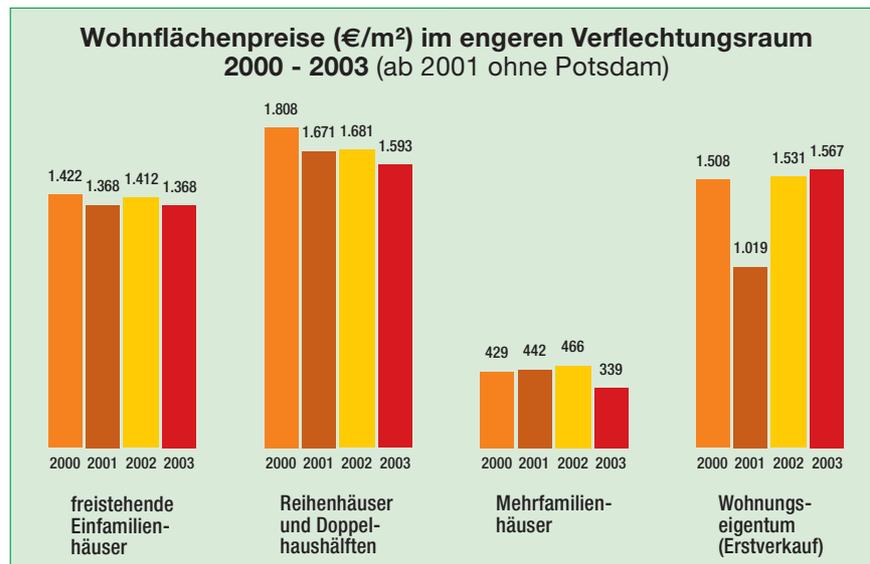


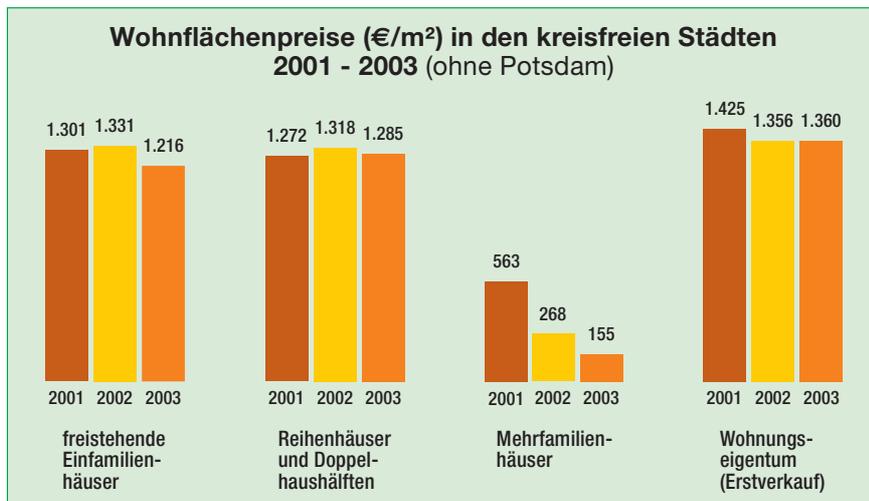
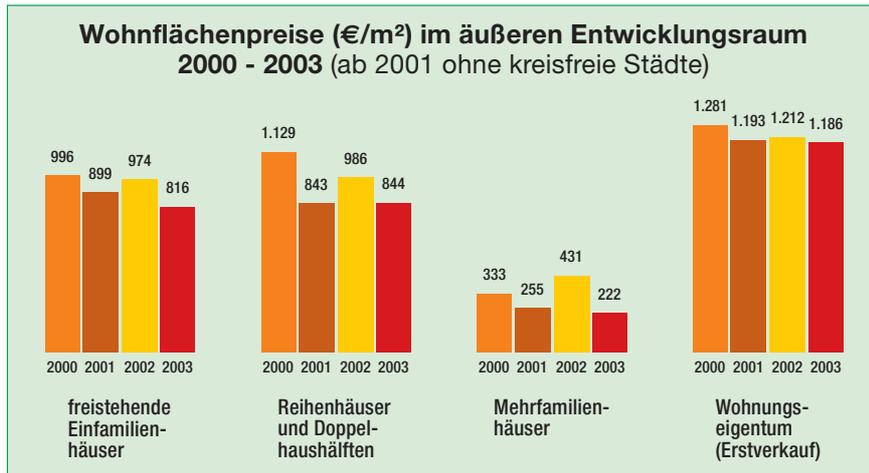
**Eigentums-
wohnung im
engeren Ver-
flechtungsraum
um 47.000 €
teurer**

Der Gesamtkaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Eigentumswohnung 136.000 € (im Vorjahr rd. 137.000 €), im engeren Verflechtungsraum 138.000 € (im Vorjahr rd. 123.000 €), in der Stadt Potsdam 162.000 € (im Vorjahr rd. 163.000 €), im äußeren Entwicklungsraum 91.000 € (im Vorjahr rd. 94.000 €) und in den kreisfreien Städten 121.000 € (im Vorjahr rd. 126.000 €). Die Gesamtkaufpreise für Wohnungseigentum sind im gesamten Land Brandenburg zwischen engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum wieder stärker auseinander gegangen, d. h. eine Eigentumswohnung im engeren Verflechtungsraum ist im Durchschnitt um 47.000 € teurer als im äußeren Entwicklungsraum. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 82 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr gleich geblieben.

Insgesamt zeigen sich die Wohnflächenpreise in den Regionen des Landes Brandenburg preisstabil. Die Abweichungen gegenüber dem Vorjahr sind der zufälligen Zusammensetzung der Stichprobenmenge geschuldet (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.675 €/m² (1.637 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.567 €/m² (1.531 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.073 €/m² (1.982 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.186 €/m² (1.212 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.360 €/m² (1.356 €/m²)





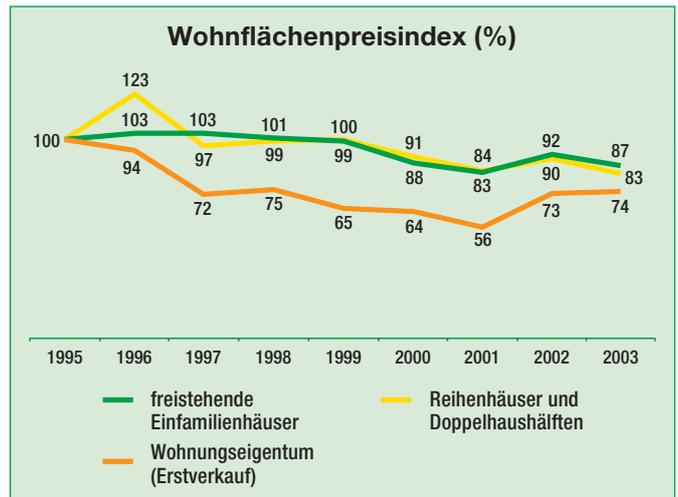
Die Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2000 bis 2003 im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum sowie ab 2001 - 2003 in der Stadt Potsdam und den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar. Auffällig ist der extreme Abfall der Wohnflächenpreise für Mehrfamilienhäuser gegenüber dem individuellen Wohnungseigentum.

In der Tabelle werden die Durchschnittspreise für das Wohnungseigentum der Jahre 2001 - 2003 in den einzelnen Räumen dargestellt.

Wohnungseigentum (Erstverkäufe) / 2001 - 2003				
Räume	Jahre	Anzahl der Kaufverträge	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg gesamt	2001	2.036	1.262	106.000
	2002	1.160	1.637	137.000
	2003	1.128	1.675	136.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2001	894	1.019	94.000
	2002	284	1.531	139.000
	2003	324	1.565	138.000
Stadt Potsdam	2001	618	1.603	124.000
	2002	420	1.982	163.000
	2003	409	2.075	162.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	2001	440	1.193	95.000
	2002	376	1.212	94.000
	2003	297	1.185	91.000
kreisfreie Städte	2001	84	1.425	175.000
	2002	80	1.356	126.000
	2003	98	1.360	121.000

Für das gesamte Land Brandenburg wurde der Wohnflächenpreisindex für Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2003 erstellt.

In der Tabelle „Erstverkauf Wohnungseigentum ausgewählter Standorte“ wird der regionale Markt für ausgewählte Standorte präsentiert.



Wohnungseigentum Erstverkauf / ausgewählte Standorte			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Ort/Bezeichnung	Wohnflächenpreis (€/m²)	
		Neubau	Sanierte Wohnungen
Barnim	im engeren Verflechtungsraum	1.285 - 1.920	
Dahme-Spreewald	Zeuthen	2.043 - 2.768	
	Schönefeld	1.887 - 2.006	
Elbe-Elster	Finsterwalde		1.280
Havelland	Falkensee	1.300 - 2.010	
	Rathenow	1.400 - 1.700	
Märkisch-Oderland	Fredersdorf Hönow	1.000 - 1.228 1.900 - 2.300	
Oberhavel	Glienicke	1.090 - 2.230	
	Hennigsdorf	1.730 - 1.750	
	Hohen Neuendorf	1.450 - 2.000	
	Schildow	1.300 - 1.700	
	Birkenwerder	930 - 1.710	
Oberspreewald-Lausitz	Senftenberg	1.100 - 1.500	980 - 1.200
Oder-Spree	Bad Saarow	1.400 - 2.500	
	Beeskow		710 - 1.200
	Eisenhüttenstadt	1.100 - 1.600	640 - 1.200
	Fürstenwalde	1.300 - 1.600	1.200 - 1.700
	Grünheide	820 - 1.800	
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	1.000 - 1.500	
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow	2.400 - 3.200	
	Teltow	1.800 - 2.000	
Prignitz	Perleberg	1.014 - 1.448	
	Pritzwalk	911 - 1.549	
	Wittenberge	526 - 1.509	
Spree-Neiße	Forst	965 - 1.360	640 - 765
	Guben		880 - 940
	Burg/Spreewald Spremberg	1.040 - 1.370 1.270 - 1.545	965 - 1.045
Teltow-Fläming	Ludwigfelde	1.346 - 1.401	
	Rangsdorf	957 - 1.567	
Uckermark	Prenzlau	1.450 - 1.930	
	Schwedt/Oder	1.205 - 1.415	
	Templin	1.090 - 1.480	920 - 1.090
Brandenburg an der Havel	in Wassernähe	900 - 1.460	
Cottbus	inneres Stadtgebiet	930 - 1.620	730 - 1.250
Frankfurt (Oder)	gute Lage	1.500 - 1.700	
	mittlere Lage	1.370 - 1.470	1.300 - 1.450
Potsdam	Potsdam	1.020 - 3.320	890 - 2.850

4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreise (€/m²)
Acker	1.854 →	13.240 ↓	306 →	0,24 ↓
Grünland	935 ↑	2.596 ↑	47 ↑	0,20 ↓
Wechselland	452 ↓	4.379 ↓	84 ↓	0,21 →
Forstwirtschaft	1.642 ↑	24.206 ↑	264 ↑	0,13 →
landwirtschaftliche Höfe	267 →	1.871 ↓	151 ↑	*1
gemischte Nutzung*2	1.658 →	11.234 →	233 →	*1
Land Brandenburg	6.808 →	57.526 →	1.085 ↑	
engerer Verflechtungsraum	1.188 ↑	6.683 ↑	174 ↑	
darunter: Potsdam	45 ↑	141 ↑	6 ↑	
äußerer Entwicklungsraum	5.620 →	50.843 →	911 →	
darunter: kreisfreie Städte	102 ↑	337 ↑	8 ↑	

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
 Die Durchschnittspreise enthalten keine Verkäufe nach dem EALG.
 *1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualität nicht angegeben.
 *2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend

} Trend bei Veränderungen ab 5 %

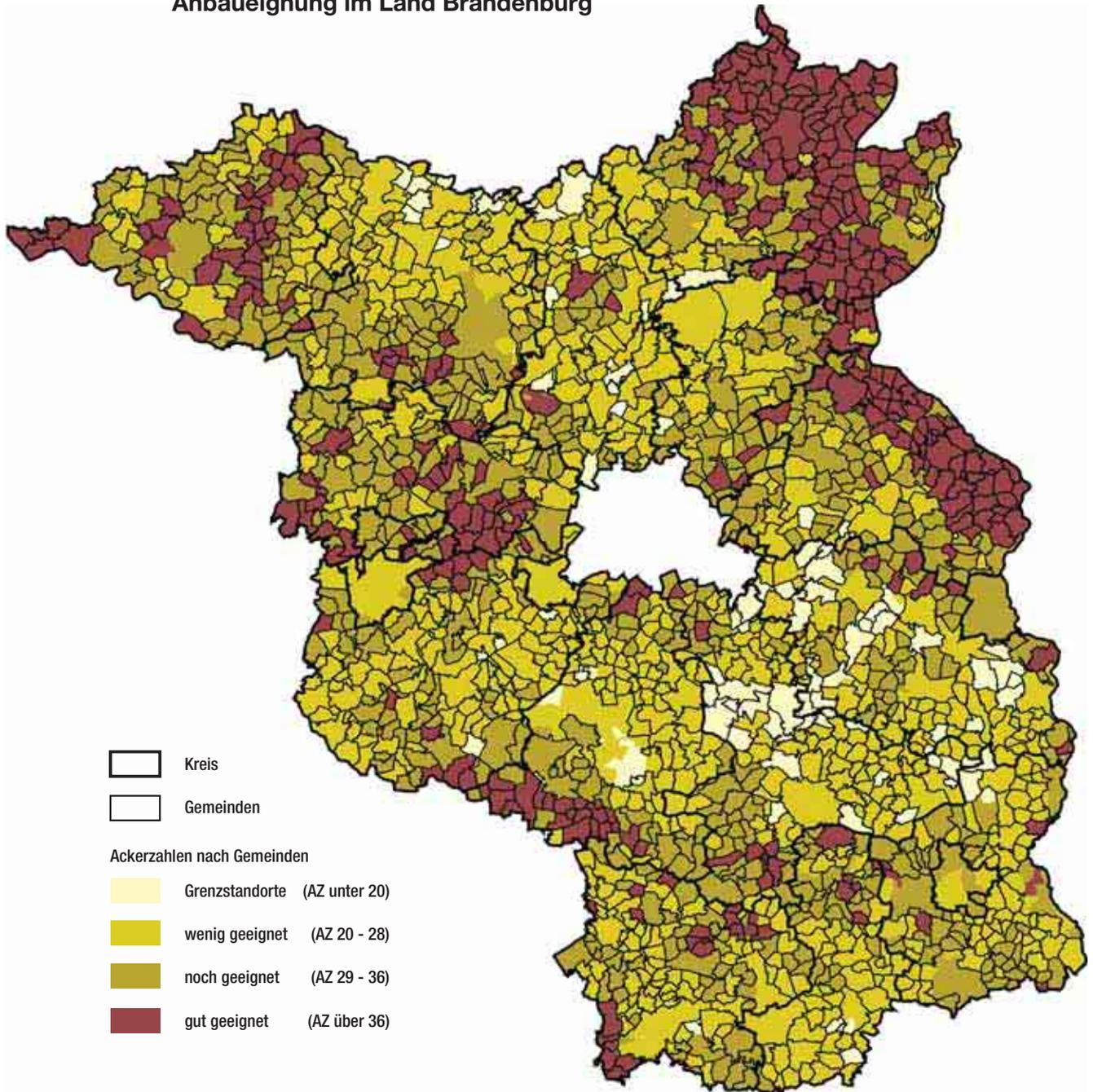
Insgesamt wurden im Land Brandenburg 6.808 Kaufverträge (+ 122 gegenüber 2002) registriert. Während damit die Anzahl der Kaufverträge annähernd gleich blieb, stiegen der Flächenumsatz (+ 4,8 %) und der Geldumsatz (+ 5,8 %) gegenüber dem Vorjahr leicht an. Im Jahr 2003 wurden 678 Verkäufe registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetzes (EALG) in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung getätigt wurden. Der weit überwiegende Anteil (376 Verkäufe) entfiel dabei auf forstwirtschaftliche Flächen. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Sie haben einen Anteil von rd. 24 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2003.

leichter Anstieg im Flächen- und Geldumsatz

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der Rückgang der landwirtschaftlichen Nutzfläche setzte sich auch im vergangenen Jahr fort (- rd. 0,8 %). Im Jahr 2003 wurden 1.328.500 Hektar landwirtschaftlich genutzt (einschließlich stillgelegter Flächen), davon 1.030.400 Hektar (77,6 %) als Ackerflächen und 293.100 Hektar (22,1 %) als Grünlandflächen. Rund 16,5 % dieser Flächen wurden durch die BVVG verwaltet und verpachtet. Von den juristischen Personen (Eingetragene Genossenschaften, GmbHs, AGs; 923 Betriebe) werden rd. 60 %, von den natürlichen Personen (Personengesellschaften und Einzelunternehmen; rund 5.800 Betriebe) werden ca. 40 % der landwirtschaftlich genutzten Flächen bewirtschaftet. Von nur 5,6 % aller landwirtschaftlichen Betriebe werden 50 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche bewirtschaftet. Diese haben Betriebsgrößen von mehr als 1000 Hektar. Dem gegenüber bewirtschaften 78,1 % der Betriebe nur 11 % der landwirtschaftlichen Nutzflächen (Betriebsgrößenklasse > 200 Hektar) (Flächenangaben durch das Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft - LVL). Der Eigentumsanteil ist unabhängig von der Rechtsform der Betriebe auf 9,5 % gestiegen. Damit sind Pachtflächen (75,3 % der bewirtschafteten Flächen) unverändert hauptsächliche Grundlage der Bewirtschaftung.

Anbaueignung im Land Brandenburg



Quelle: IS LARA – Informationssystem des ländlichen Raumes; herausgegeben durch das Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft

**Ackerland für
0,24 €/m²**

**Grünland für
0,20 €/m²**

Die beiden folgenden Tabellen geben die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Während die Umsatzzahlen alle Kaufverträge berücksichtigen, beziehen sich die Durchschnittspreise nur auf eine Auswertung geeigneter Kaufverträge.

Eine Auswertung nach der Bodenqualität für die Acker- und Grünlandflächen war für rd. 1446 Kaufverträge (= 52 % der gesamten Kaufverträge ohne die Verkäufe der BVVG nach dem EALG) möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen (die Anbaueignung der Ackerflächen ist in der obenstehenden Grafik dargestellt). Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle wiedergegeben:

Ackerland / regionale Umsätze und Preise* ¹						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge* ²	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Acker- preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge* ²	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Acker- preis (€/m ²)
Barnim	56	150	0,41	2	60	0,21
Dahme-Spreewald	83	223	0,20	24	159	0,25
Elbe-Elster	93	312	0,19	10	257	0,13
Havelland	87	503	0,24	20	551	0,19
Märkisch-Oderland	246	2.345	0,25	6	83	0,11
Oberhavel	53	393	0,38	6	25	0,21
Oberspreewald-Lausitz	62	115	0,18	2	29	0,07
Oder-Spree	109	219	0,23	7	81	0,15
Ostprignitz-Ruppin	140	1.304	0,26	10	788	0,24
Potsdam-Mittelmark	173	721	0,28	10	290	0,10
Prignitz	74	298	0,26	7	221	0,20
Spree-Neiße	40	66	0,26	-	-	-
Teltow-Fläming	238	1.167	0,21	128	359	0,12
Uckermark	159	2.505	0,23	1	0,3	0,21
Brandenburg an der Havel	1	2	0,70			
Cottbus	4	6	0,42			
Frankfurt (Oder)	2	7	0,46			
Potsdam						
Land Brandenburg	1.620	10.336	0,24	234	2.904	0,18
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	247	881	0,37	136	626	0,19
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.366	9.440	0,23	98	2.278	0,18

*¹ Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*² Die Anzahl der Kaufverträge gibt die Registrierung in der Kaufpreissammlung wieder. Sind in einem Kaufvertrag unterschiedlich genutzte Flächen enthalten, wird dieser in mehrere Kauffälle aufgeteilt, um eine Auswertung dieser Flächen zu ermöglichen.

Grünflächen / regionale Umsätze und Preise* ¹						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge* ²	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Grünfl.- preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge* ²	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Grünfl.- preis (€/m ²)
Barnim	34	39	0,29			
Dahme-Spreewald	56	49	0,21			
Elbe-Elster	54	69	0,15	6	51	0,10
Havelland	61	133	0,26	5	66	0,10
Märkisch-Oderland	64	98	0,20			
Oberhavel	57	105	0,24	4	30	0,09
Oberspreewald-Lausitz	30	39	0,20	1	2	0,05
Oder-Spree	60	53	0,20	1	1	0,11
Ostprignitz-Ruppin	84	615	0,17	2	266	0,13
Potsdam-Mittelmark	67	170	0,24	2	21	0,13
Prignitz	97	220	0,20	1	34	0,13
Spree-Neiße	31	25	0,34			
Teltow-Fläming	89	98	0,19	46	49	0,18
Uckermark	56	301	0,15			
Brandenburg an der Havel	14	8	0,12			
Cottbus	2	2	0,18			
Frankfurt (Oder)						
Potsdam	11	52	0,24			
Land Brandenburg	867	2.076	0,20	68	520	0,12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	162	299	0,27	45	70	0,16
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	678	1.715	0,18	23	450	0,12

*¹ Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*² Die Anzahl der Kaufverträge gibt die Registrierung in der Kaufpreissammlung wieder. Sind in einem Kaufvertrag unterschiedlich genutzte Flächen enthalten, wird dieser in mehrere Kauffälle aufgeteilt, um eine Auswertung dieser Flächen zu ermöglichen.

Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber (Durchschnittswerte durch einfache Mittelbildung ohne Verkäufe nach dem EALG)			
	Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen < = 28			
Anzahl der Kauffälle	255	238	493
Mittelwert	0,27	0,23	0,25
Ackerzahlen 29 - 36			
Anzahl der Kauffälle	106	121	227
Mittelwert	0,30	0,21	0,26
Ackerzahlen > 36			
Anzahl der Kauffälle	127	102	229
Mittelwert	0,37	0,31	0,34

Bei einer Auswertung der Kaufpreise für das Jahr 2003 nach der Grünlandzahl konnte keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Grünlandzahl festgestellt werden. Die Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber ergab folgende durchschnittliche Kaufpreise:

Erwerber = natürliche Personen Durchschnittspreis: 0,30 €/m²
 Erwerber = juristische Personen Durchschnittspreis: 0,24 €/m²

Die Auswertungen der Preise für Acker- und Grünlandflächen zeigen deutlich, dass die Höhe der Kaufpreise auch durch die Rechtsform der landwirtschaftlichen Betriebe als Erwerber bestimmt wird. Diese Unterschiede bestehen auch in den Pachtzinszahlungen, wie die nebenstehende Tabelle des LVL zeigt:

Zur weiteren Information über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der regional zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen, die mit Stichtag 01.01.2003 für den überwiegenden Teil des Landes Brandenburg vorliegen.

Pachtzinszahlungen nach Rechtsform der Pächter (€/Hektar Pachtfläche)*		
Wirtschaftsjahr	Einzelunternehmen im Haupterwerb	Juristische Personen
1994/95	64	53
1995/96	60	44
1996/97	65	57
1997/98	69	60
1998/99	72	65
1999/00	66	63
2000/01	80	66
2001/02	86	71
2002/03	100	79

* ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen
 Quelle: LVL auf der Basis der Testbetriebsbuchführung;

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund **1.086.000 Hektar** Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und ist somit eines der walddreichsten Bundesländer Deutschlands. Der Kiefernanteil in diesen Wäldern beträgt 79 %. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2001 wie folgt dar: 50 % der Waldflächen sind Privatwald, 8 % Treuhandwald, 25 % Landeswald und 17 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg. Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,13 €/m². Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,09 €/m² veräußert. Beide Durchschnittspreise entsprechen dem Niveau der Vorjahreswerte.

Die folgende Tabelle gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Während die Umsatzzahlen alle Kaufverträge berücksichtigen, beziehen sich die Durchschnittspreise nur auf eine Auswertung geeigneter Kaufverträge. Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war nicht durchgehend möglich. Durchschnittspreise können daher auch Verkäufe von Flächen mit Aufwuchs enthalten.

forstwirtschaftlich genutzte Fläche für 0,13 €/m²

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis f. Forstwirts. (€/m²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis f. Forstwirts. (€/m²)
Barnim	53	288	0,11	4	43	0,06
Dahme-Spreewald	94	2.143	0,16	38	464	0,07
Elbe-Elster	48	267	0,05	30	624	0,07
Havelland	100	524	0,11	17	460	0,10
Märkisch-Oderland	150	2.111	0,13	13	199	0,13
Oberhavel	53	245	0,27	11	49	0,12
Oberspreewald-Lausitz	67	700	0,10	31	1.434	0,06
Oder-Spree	92	425	0,14	26	637	0,08
Ostprignitz-Ruppin	101	697	0,09	30	1.728	0,09
Potsdam-Mittelmark	144	1.019	0,09	40	735	0,08
Prignitz	116	3.229	0,08	52	1.248	0,09
Spree-Neiße	32	161	0,12	20	913	0,06
Teltow-Fläming	100	1.651	0,16	26	140	0,08
Uckermark	108	425	0,15	35	1.618	0,13
Brandenburg an der Havel	3	5	0,20			0,05
Cottbus	2	6	0,50	1	4	0,06
Frankfurt (Oder)	1	0,4	0,60	2	8	
Potsdam	2	6	0,09			
Land Brandenburg	1.266	13.902	0,13	376	10.304	0,09
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	161	3.306	0,18	41	615	0,09
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.097	10.579	0,11	332	9.677	0,09

* Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können mitunter Flächen mit Aufwuchs enthalten.

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.692 ↑	159 ↑
sonstige Verkehrseinrichtungen*	480 ↑	93 ↑
öffentliche Grünanlagen	46 ↓	25 →
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	23 ↓	2 ↓
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	19 ↓	3 ↓
sonstiger Gemeinbedarf	87 →	50 ↓
Land Brandenburg	2.347 ↑	332 ↓
engerer Verflechtungsraum	932 ↑	145 ↑
darunter: Potsdam	27 ↑	4,5 ↑
äußerer Entwicklungsraum	1.415 ↑	187 ↓
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	112 ↑	4,5 ↓

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen
 ↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend
 } Trend bei Veränderungen ab 5 %

4.5 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen. Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

4.6 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die anderen Grundstücksarten nicht zugeordnet werden können.

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Verkäufe erhöhten sich mit 144 Kaufverträgen um 19 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um 340 Hektar zu und betrug 860 Hektar. Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,66 €/m² festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,10 €/m² bis 2,70 €/m² aufwies. Hierunter wurden große Flächen im Landkreis Oberspreewald-Lausitz (ca. 96 Hektar), im Landkreis Potsdam-Mittelmark (ca. 20 Hektar) und im Landkreis Elbe-Elster (ca. 12 Hektar) veräußert.

Abbauland für Kies/Kiessand für 0,66 €/m²

Abbauland für Braunkohle für 0,99 €/m²

Abbauf Flächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,99 €/m² (2002 = 1,11 €/m²) vorwiegend in den Randbereichen der Stadt Cottbus und im Landkreis Spree-Neiße in den Orten Horno, Neuendorf, Heinersbrück und Grieben veräußert.

Private Grünanlagen nahmen mit 69 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Der durchschnittliche Bodenpreis ging im Landesdurchschnitt geringfügig auf 6 €/m² (Vorjahr 7 €/m²) zurück. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten, Sportanlagen.

Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

- Hausgärten 6,11 €/m² (0,12 €/m² bis 50,00 €/m²)
- Sportanlagen 1,02 €/m² (0,10 €/m² bis 3,00 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 134 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 800 Hektar und betrug 1.110 Hektar. Der hohe Flächenumsatz ist zurückzuführen auf den Verkauf eines Sees mit ca. 212 Hektar im Landkreis Barnim. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg betrug für diesen Teilmarkt ca. 1 €/m². Für einzelne Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,20 €/m² (0,12 €/m² bis 0,58 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 1,32 €/m² (0,03 €/m² bis 5,88 €/m²)
- Private Gräben 0,74 €/m² (0,01 €/m² bis 3,60 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 442 Kaufverträgen (Anteil ca. 18 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil.

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2003 um das 3-fache gegenüber dem Vorjahr und hat einen Anteil am Gesamtmarkt der sonstigen Flächen von 60 %. Besonders große Flächen wurden für eine Windparkanlage in Jüterbog veräußert.

Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauf Flächen	144 ↑	860 ↑
private Grünanlagen	1.663 →	560 ↑
Wasserflächen	134 ↑	1.110 ↑
besondere Funktionen	442 ↓	3.790 ↑
sonstige Nutzung	23 →	20 ↓
Land Brandenburg	2.406 →	6.340 ↑
engerer Verflechtungsraum	563 ↓	1.357 ↑
darunter: Potsdam	60 ↑	10 ↑
äußerer Entwicklungsraum	1.843 →	4.983 ↑
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	112 ↑	195 ↑
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		
} Trend bei Veränderungen ab 5 %		

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Anwendung der Normalherstellungskosten 2000; regionale Korrekturfaktoren und Baupreisindexreihen

Zur einheitlichen Handhabung von regionalen Korrekturfaktoren und der Anwendung der brandenburgischen Bodenpreisindexreihe, insbesondere bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren, hat der Obere Gutachterausschuss folgende Empfehlung gegeben:

Wie bekannt sollen Baupreisunterschiede in den einzelnen Bundesländern bei der Verwendung von Normalherstellungskosten (NHK 2000) regional mit einem Korrekturfaktor berücksichtigt werden. Dazu liegen unterschiedliche Veröffentlichungen vor, die teilweise erheblich voneinander abweichen und auch verschieden begründet sind. Darüber hinaus wurden in der Fachliteratur wie z. B. im Handbuch „Grundstücksbewertung“ von Dr. Sprengnetter kreisbezogene Faktoren dargestellt, die nicht zum Zwecke der Wertermittlung bestimmt worden sind.

Bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren und bei der Ermittlung von Marktanpassungsfaktoren empfiehlt der Obere Gutachterausschuss deshalb, für

Gebäude des individuellen Wohnens (Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften) nachfolgend genannte Regionalfaktoren für das Land Brandenburg anzuwenden. In der Regel ist davon auszugehen, dass im engeren Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin infolge einer höheren Strukturstärke auch höhere Baupreise zur Wirkung kommen und sich somit höhere Korrekturen begründen als im Landesdurchschnitt. Im äußeren Entwicklungsraum ist es umgekehrt.

Speziell für die Ermittlung von Marktangepasstungsfaktoren sollte einheitlich mit folgenden Ansätzen für das Sachwertverfahren gearbeitet werden:

- Preisindex für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg, veröffentlicht in den Statistischen Berichten des Landesbetriebes für Datenverarbeitung und Statistik (Nomenklatur M I 4).
- Berechnung der Rauminhalte nach DIN 277 Ausgabe Juni 1987
- Berechnung der Bruttogrundfläche nach DIN 277 Ausgabe Juni 1987
- Gesamtnutzungsdauer (GND) für Massivbau mit 80 Jahren und für Fertighäuser in Holzbauweise mit 60 Jahren.

Sofern das Gebäudealter = 65 Jahre beträgt, ist die Restnutzungsdauer (RDN) für

einen guten Bauzustand	mit 20 Jahren
einen mittleren Bauzustand	mit 15 Jahren und
einen schlechten Bauzustand	mit 10 Jahren

anzusetzen.

- Abschreibungsformel nach Ross für die Ermittlung der Wertminderung wegen Alters, bei Fertighäusern in Holzbauweise lineare Abschreibung
- Bodenwert zum Kaufzeitpunkt (in der Regel zeitlich angepasster Bodenrichtwert ohne GFZ-Anpassung)
- Für Außenanlagen, die den üblichen Umfang nicht übersteigen, ist kein Wertansatz vorzunehmen. Bauliche Nebenanlagen (Garagen, Geräteschuppen etc.) werden mit dem Zeitwert berücksichtigt.

Entsprechend dieser Auswertekriterien werden folgende Regionalfaktoren für das Land Brandenburg empfohlen:

• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1,05
• Stadt Potsdam	1,05
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	0,95
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	0,95
Der Regionalfaktor für Berlin beträgt	1,24

5.2 Erholungs- und Garagengrundstücke

Der Obere Gutachterausschuss hat in den vergangenen Jahren umfangreiche Informationen über Nutzungsentgelte und Bodenwerte für Erholungs- und Garagengrundstücke, die den Bestimmungen der Nutzungsentgeltverordnung [Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002] unterliegen, veröffentlicht. Die Nachfrage nach diesen Daten ist wegen zunehmend akzeptierten Regelungen zwischen Eigentümern und Nutzern zurückgegangen. Im Berichtsjahr 2003 wurden durch die regionalen Gutachterausschüsse im Land Brandenburg 57 Gutachten (2002 = 66 Gutachten und 2001 = 87 Gutachten) gemäß § 7, Abs. 1 NutzEV erstellt. Einen höheren Stellenwert besitzen nach wie vor schriftliche Auskünfte (312 Auskünfte) und auch Konsultationen der beteiligten Parteien bei den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse über die Höhe ortsüblicher Entgelte nach § 3 NutzEV oder über vereinbarte Entgelte nach § 7 Abs. 1 Satz 2.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (§ 193 Abs. 3) und die Gutachterausschussverordnung (§ 11 Abs. 1) verpflichtet, Bodenrichtwerte zum Stichtag 1. Januar eines jeden Jahres zu ermitteln und in den Gemeinden öffentlich auszulegen.

Bodenrichtwerte sind aus der Kaufpreissammlung abgeleitete durchschnittliche Lagewerte bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche für eine Mehrzahl von Grundstücken eines Gebietes (Zone), für die im wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist bezogen auf ein Bodenrichtwertgrundstück, dessen wertbeeinflussende Merkmale für dieses Gebiet typisch sind. In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte gemäß § 196 Abs. 1 Baugesetzbuch dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten gemäß § 154 Abs. 2 des Baugesetzbuches, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren.

In der Regel beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Wohngebiete oder Mischgebiete. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland oder Sonderbauflächen.

6.2 Bodenrichtwerte für Bauland

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2004 ca. 4.600 Bodenrichtwerte für Bauland ermittelt. Diese Werte sind in den jährlich erscheinenden Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte enthalten.

Die Bodenrichtwertkarten werden von dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) landeseinheitlich hergestellt. Sie werden durch die Gutachterausschüsse für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Gegen Gebühr können die Bodenrichtwertkarten bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erworben werden. Der komplette Kartensatz für das Land Brandenburg (18 Einzelkarten) oder Zusammenstellungen für landesweite Regionen wie Ostbrandenburg oder den engeren Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin sind nur bei der LGB – Kundenservice Frankfurt (Oder) – zu beziehen. Zusätzlich zu den vorgenannten Karten bietet die LGB interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an. Sie ist ebenfalls beim Kundenservice erhältlich.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2004 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 und 8 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 230 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 250 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald) und 210 €/m² in Glienicke Nordbahn (Landkreis Oberhavel).

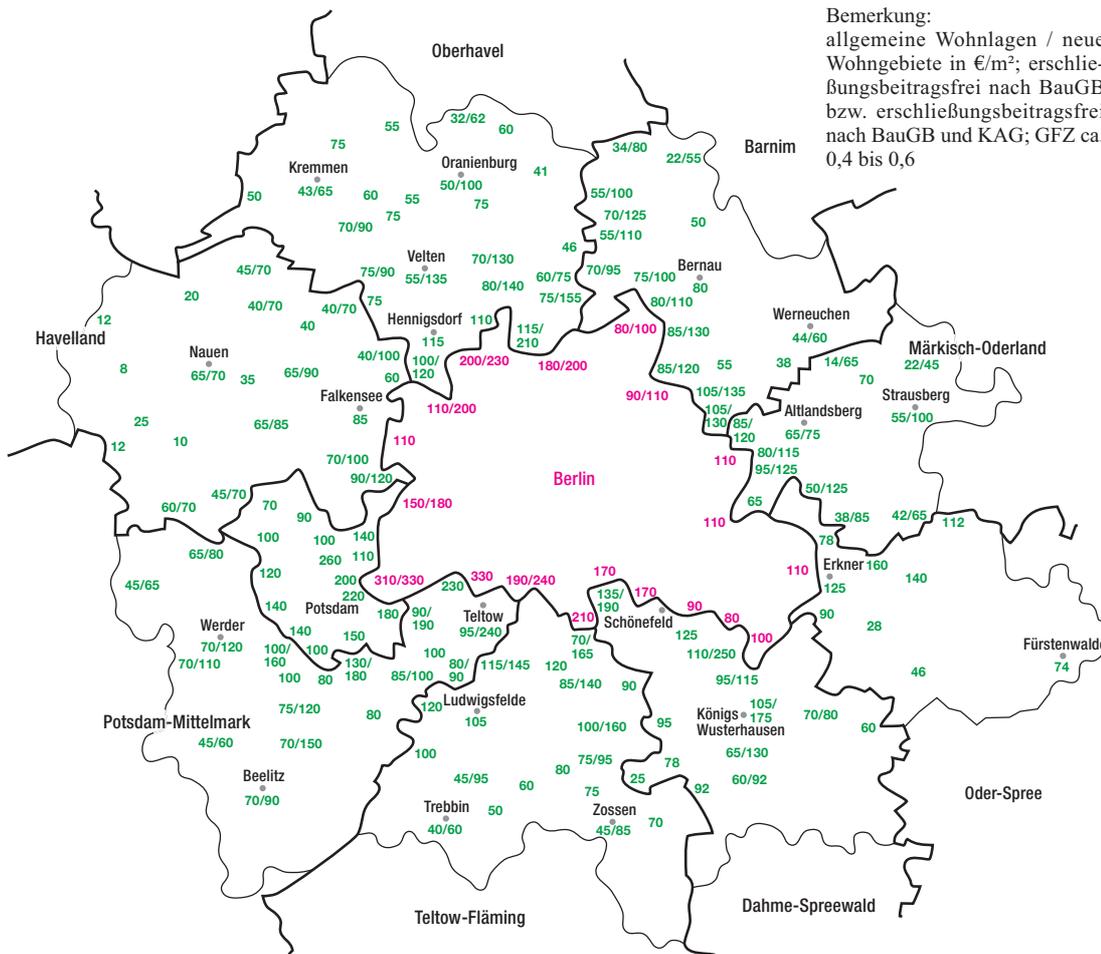
Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist in Auswertung des Grundstücksmarktes 2003 eine Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks nimmt im Jahr 2003 nicht mehr den Stellenwert ein, wie noch in den Vorjahren. Dieser Markt wird derzeit stark von der Käuferseite bestimmt. 65 % der Wohnparks befinden sich im engeren

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin

Bemerkung:
allgemeine Wohnlagen / neue Wohngebiete in €/m²; erschließungsbeitragsfrei nach BauGB bzw. erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG; GFZ ca. 0,4 bis 0,6



Verflechtungsraum. Hier gingen die Bodenrichtwerte um 5 % bis teilweise 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein Grundstück in diesen Wohngebieten kann bereits zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 90 €/m² erworben werden. Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert nur bei durchschnittlich 55 €/m². Die Bodenrichtwerte für diese Wohngebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 ff BauGB und abgabefrei nach § 8 KAG. Die Verteilung der neuen Wohngebiete bzw. Wohnparks im engeren Verflechtungsraum zeigt eine deutliche Häufung in den Landkreisen Barnim, Märkisch-Oderland, Dahme-Spreewald und Potsdam-Mittelmark. Die Wertspanne im gesamten Raum lag durchschnittlich zwischen 75 €/m² und 250 €/m². Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

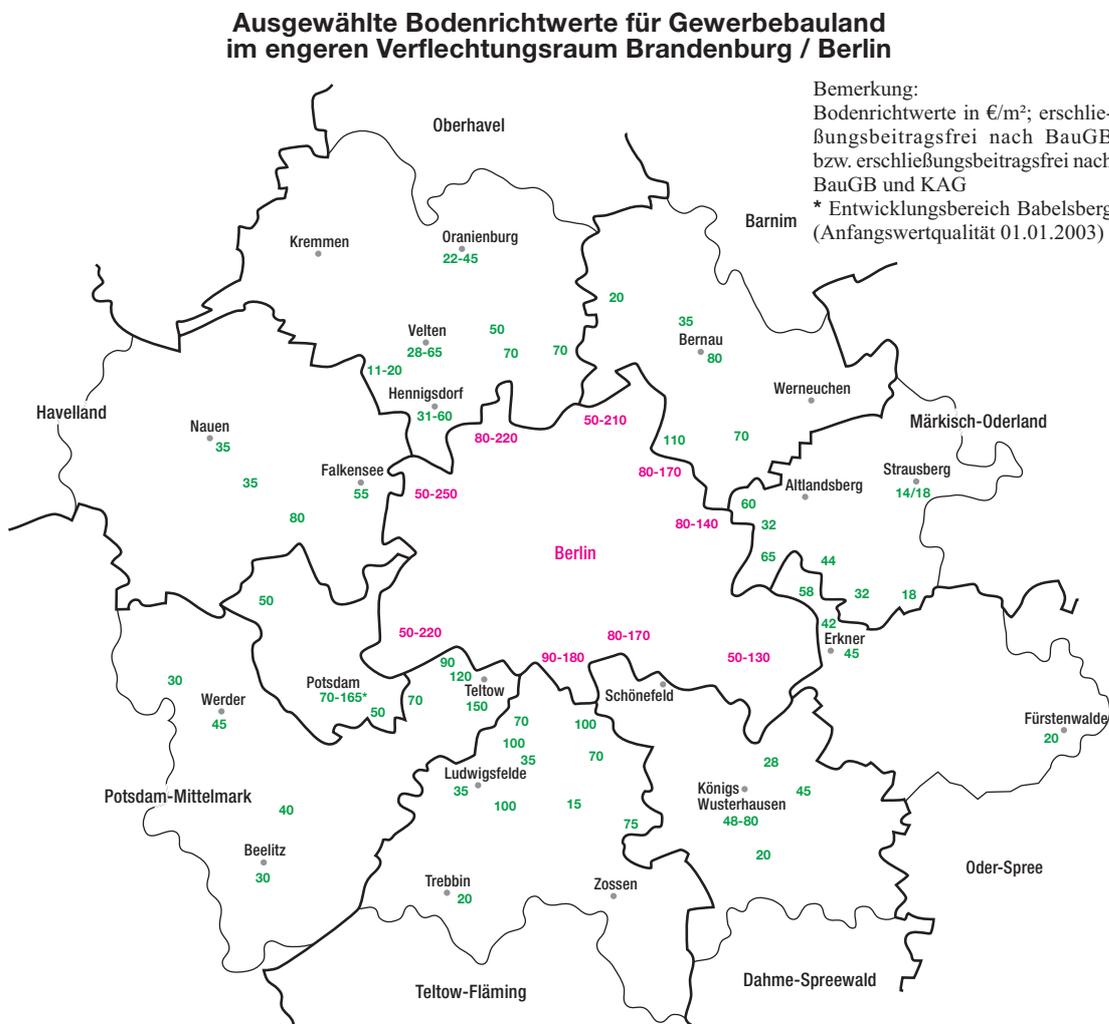
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	190 €/m ²
	Zeuthen	250 €/m ²
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	210 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	180 €/m ²
	Kleinmachnow	230 €/m ²
	Teltow	240 €/m ²

Gegenüber den südlich an Berlin angrenzenden Regionen (Potsdam-Mittelmark, Dahme-Spreewald und Teltow-Fläming) weisen die Landkreise im Norden (Oberhavel und Barnim) um 10 %, im Osten (Märkisch-Oderland und Oder-Spree) um 20 % und im Westen (Havelland) um 30 % niedrigere Werte auf. Das höchste Richtwertniveau ist im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2004 sind im Land Brandenburg sehr unterschiedlich. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im engeren Verflechtungsraum im Bereich des Autobahnringes „Berliner Ring“. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 70 €/m².

In der folgenden Grafik sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im berlin-nahen Raum dargestellt.

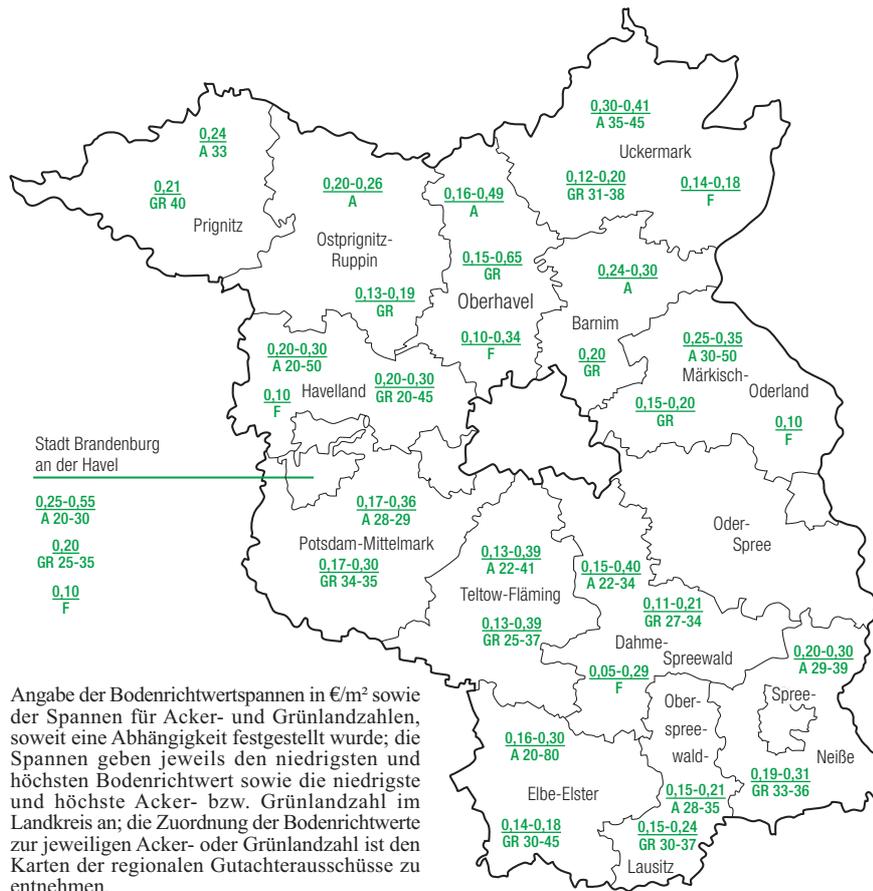


Die höchsten Bodenrichtwerte sind in der Stadt Potsdam mit 165 €/m², in der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit 150 €/m², in Ahrensfelde mit 110 €/m² (Landkreis Barnim), in Blankenfelde und in Ludwigsfelde mit jeweils 100 €/m² (Landkreis Teltow-Fläming). Dagegen sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im äußeren Entwicklungsraum bedeutend niedriger. Sie liegen ungefähr in einer Spanne zwischen 5 - 20 €/m². In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegen diese Werte durchschnittlich bei 20 €/m².

6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die regionalen Gutachterausschüsse ermittelten zum Stichtag 01.01.2004 insgesamt 208 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen. In der nachfolgenden Grafik werden die Bereiche dieser Bodenrichtwerte in den einzelnen Landkreisen und in der Stadt Brandenburg an der Havel dargestellt. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Der Landkreis Oder-Spree hat keine Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen. Untersuchungen und Analysen der Preise für Acker, Grünland und forstwirtschaftliche Flächen enthält der Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses im Landkreis Oder-Spree.

7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg wurden für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Diese Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien.

Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt.

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten

- Aufgaben auf Antrag
 - 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 Vermögensnachteile
 - Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung

Zur Erledigung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle, die beim Kataster- und Vermessungsamt der jeweiligen Gebietskörperschaft eingerichtet ist.

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung der jeweiligen Gutachterausschüsse oder deren 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 jährlichen Marktberichte
- Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
- Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses

Für den Bereich des Landes Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und weitere ehrenamtliche Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Erarbeitung einer jährlichen Übersicht über den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg
 - Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und Erstellung von landesweiten Übersichten und Analysen
- Aufgaben auf Antrag
 - Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichts in einem gerichtlichen Verfahren oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren. Dabei ist das Vorliegen eines Gutachtens eines regionalen Gutachterausschusses zur gleichen Sache Voraussetzung.

Der Obere Gutachterausschuss hat keine Fachaufsicht oder Weisungsbefugnis gegenüber den regionalen Gutachterausschüssen. Er kann aber Empfehlungen zu grundsätzlichen Angelegenheiten der Wertermittlung erarbeiten.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Dienstort Frankfurt (Oder), eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht und landesweite Übersichten und Analysen vor. Ihr obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Von den Geschäftsstellen kann unter Beachtung des Datenschutzes [Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. März 1999 (GVBl. S. 66)] eine Auskunft aus der Kaufpreissammlung gegeben werden, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt. Dem Antragsteller

werden nach dessen Vorgaben über den Zustand des zu bewertenden Grundstücks Vergleichskauffälle genannt. Die Angaben zu den Kaufverträgen müssen so anonymisiert werden, dass sie keine Rückschlüsse auf natürliche Personen erlauben. Der Antragsteller hat die sachgerechte Verwendung der übermittelten Daten zu gewährleisten.

Darüber hinaus geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne der §§ 8 bis 12 der Wertermittlungsverordnung (z. B. Liegenschaftszinssätze, Marktanpassungsfaktoren, Umrechnungskoeffizienten), soweit sie auf Grund von Auswertungen und Analysen vorliegen. Rechtsauskünfte dürfen nicht erteilt werden.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. 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 schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

Die Gutachterausschüsse erarbeiten jährlich regionale Grundstücksmarktberichte, die sich auf Daten der Kaufpreissammlung stützen und der Transparenz des örtlichen Marktes dienen. Sie können bei den Geschäftsstellen erworben werden. Der Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg kann bei der LGB, Kundenservice Frankfurt (Oder) und über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden.

7.2 Erforderliche Daten für die Wertermittlung

Auf der Grundlage der ausgewerteten Kaufverträge und weiterer Datensammlungen haben die Gutachterausschüsse gemäß § 12 Gutachterausschussverordnung sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abzuleiten. Diese Aufgabe kann nur erfüllt werden, wenn die Daten aus geeigneten und auswertbaren Kaufpreisen in einer ausreichenden Menge zur Verfügung stehen. Für das Land Brandenburg können wegen der regionalen Unterschiede Durchschnittswerte für solche wesentlichen Daten nicht angegeben werden.

Bei Bedarf ist der regional zuständige Gutachterausschuss bzw. seine Geschäftsstelle zu konsultieren.

8. Rechtsgrundlagen

Im Land Brandenburg bestehen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte für die Bereiche der Landkreise und der kreisfreien Städte.

Rechtsgrundlagen sind hauptsächlich:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850, 2852)
- die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Wertermittlungsverordnung - WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 6. Dezember 2001 (GVBl. I S. 244, 248)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung - GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)

9. Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
KAG	Kommunalabgabegesetz
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
IfS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
ISW	Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg
LDS	Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik
LVL	Landesamt für Verbraucherschutz und Landwirtschaft
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg
MZZ	Mikrozensus
äER	Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
eVR	Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin
ha	Hektar (1 Hektar = 10.000 m ²)
€	Euro
100 T€	100.000 Euro
∅	durchschnittlich

Programmfunktionen (Auswahl)

- Auswahl verschiedener Kartenansichten
- vom Nutzer ausgewählte Orte aus dem Ortsregister werden markiert und in der Karte angezeigt
- Drucken des Kartenausschnittes
- Anzeige von Koordinaten im amtlichen Bezugssystem ETRS 89 (UTM-Abbildung)
- Darstellung der Verwaltungsgrenzen des Landes
- Messen von Strecken und Flächen
- Eingabe, Georeferenzierung und Sachdatenspeicherung von eigenen Grafikobjekten

Die CD ist als Einzel- und Mehrplatzlizenz für das ganze Land oder für einzelne Landkreise erhältlich.

Information zur Mehrplatzlizenz

Ansprechpartner: Herr Rauch Telefon: (03 31) 88 44 - 3 02 oder
 Herr Gernhardt Telefon: (03 31) 88 44 - 2 23

Bestellschein

Einfach faxen: **(03 35) 55 82 - 7 02**
oder per Post an: **Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg**
 Zentralversand
 Postfach 1674
 15206 Frankfurt (Oder)

Ich bestelle die Bodenrichtwertkarten-CD-ROM

Ausgabe:

2000* 2001* 2002* 2003* 2004

als Landesversion in Exemplar(en) (290,00 € je CD**)

oder

als Kreisversion

für den/die Landkreis/e bzw. kreisfreien Städte:

<input type="checkbox"/> x Barnim	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Oder-Spree, Frankfurt (Oder)***	(66,00 € je CD**)
<input type="checkbox"/> x Dahme-Spreewald	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Ostprignitz-Ruppin	(51,00 € je CD**)
<input type="checkbox"/> x Elbe-Elster	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Potsdam-Mittelmark, Brandenburg	
<input type="checkbox"/> x Havelland	(51,00 € je CD**)	an der Havel, Potsdam***	(81,00 € je CD**)
<input type="checkbox"/> x Märkisch-Oderland	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Prignitz	(51,00 € je CD**)
<input type="checkbox"/> x Oberhavel	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Spree-Neiße, Cottbus***	(66,00 € je CD**)
<input type="checkbox"/> x Oberspreewald-Lausitz	(51,00 € je CD**)	<input type="checkbox"/> x Teltow-Fläming	(51,00 € je CD**)
		<input type="checkbox"/> x Uckermark	(51,00 € je CD**)

als Einzelplatzversion **oder** als Mehrplatzversion (netzwerkfähig) für Nutzer.

(Preise auf Anfrage (03 31/88 44 - 1 23); siehe auch www.geobasis-bb.de)

Name, Vorname

Firma

Straße, Hausnummer

PLZ, Ort

Telefon

Telefax

E-Mail

Datum, Unterschrift

Hinweise:

Sie erhalten mit der CD eine Nummer, die als Freischaltcode dient.

Nach der Installation werden Sie aufgefordert, die Nummer einzugeben.

Nach der Eingabe der Nummer kann das Programm benutzt werden.

Haben Sie Karten mehrerer Landkreise bestellt, können Sie diese nach dem Programmstart unter dem Menüpunkt **„Datei“** → **„Kartenbereich freischalten“** aktivieren.

* nur solange der Vorrat reicht

** Preis der Einzelplatzversion und inkl. gesetzl. Mehrwertsteuer, zuzüglich Versandkosten

*** wird nur zusammen vertrieben.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis/kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Poratzstraße 75 16225 Eberswalde	Postfach 100446 16204 Eberswalde	(0 33 34) 25 32 26	(0 33 34) 25 32 40
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben	Postfach 1441 15904 Lübben	(0 35 46) 20 27 59	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 17 04912 Herzberg	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 1220 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 63 13	(0 33 21) 4 03 62 94
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15331 Strausberg	(0 33 41) 35 49 05	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Poststraße 1 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 60 15 81	(0 33 01) 60 15 80
Oberspreewald-Lausitz	Parkstraße 4-7 03205 Calau	Parkstraße 4-7 03205 Calau	(0 35 41) 8 70 53 91	(0 35 41) 8 70 53 10
Oder-Spree	Frankfurter Straße 22 15848 Beeskow	Postfach 15841 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	Perleberger Straße 21 16866 Kyritz	(03 39 71) 6 24 90	(03 39 71) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Landesbehördenzentrum Vom-Stein-Straße 27 03050 Cottbus	Postfach 100136 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 03	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 17281 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Wiener Straße 1 14772 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 101235 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 12	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Wildenbruchstraße 11 15230 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 2 35 04	(03 35) 2 35 05
Potsdam	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14469 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 83	(03 31) 2 89 25 75
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg - Geschäftsstelle - beim Landesbetrieb Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 2 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasis- Brandenburg - Landesbetrieb - Kundenservice	Robert-Havemann-Straße 7 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 27 00	(03 35) 5 58 27 02

Bodenrichtwertkarten auf CD-ROM

Land Brandenburg

Inhalt

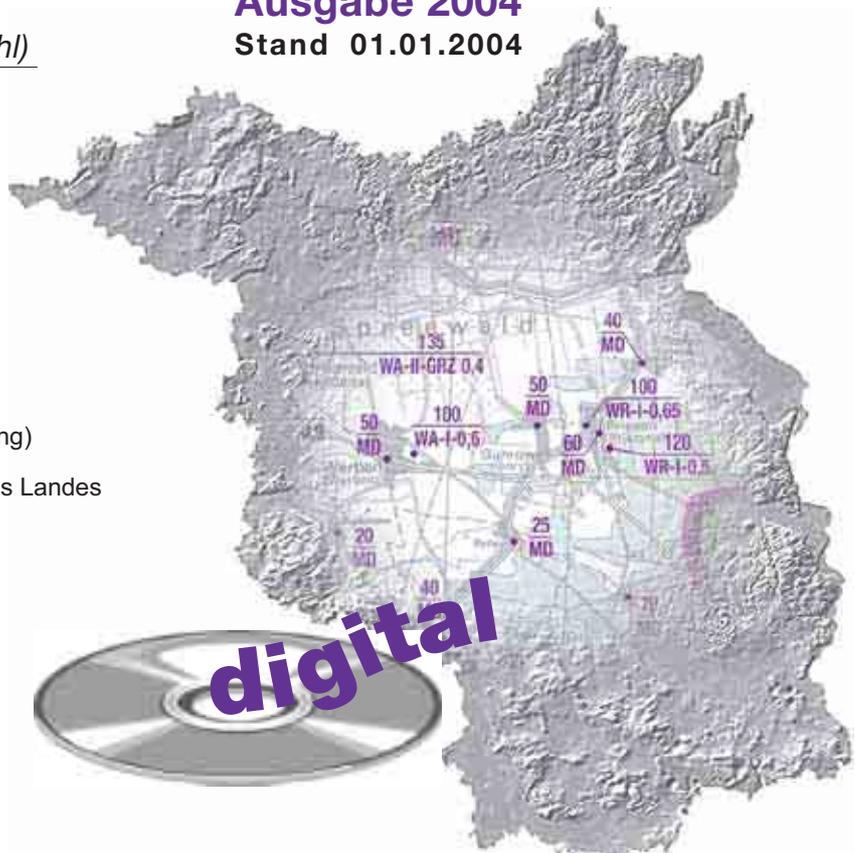
- Über 4000 Bodenrichtwerte des Landes, dargestellt auf Grundlage der Regionalkarten 1 : 100 000 und weitere 100 Stadt- und Detailkarten
- Neu! Jetzt für einige Landkreise mit landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten
- Topographische Landeskarte 1 : 300 000
- Ortsregister des Landes Brandenburg mit 5300 Gemeinden, Ortsteilen und Wohnplätzen
- Anschriften und Informationen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte
- Verwaltungsgrenzen des Landes, der Landkreise, Ämter und Gemeinden mit Flächen und Einwohnerzahlangebe
- Gutachterausschussverordnung und Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Programmfunktionen (Auswahl)

- Auswahl verschiedener Kartenansichten
- vom Nutzer ausgewählte Orte aus dem Ortsregister werden markiert und in der Karte angezeigt
- Drucken des Kartenausschnittes
- Anzeige von Koordinaten im amtlichen Bezugssystem ETRS 89 (UTM-Abbildung)
- Darstellung der Verwaltungsgrenzen des Landes
- Messen von Strecken und Flächen
- Eingabe, Georeferenzierung und Sachdatenspeicherung von eigenen Grafikobjekten

Ausgabe 2004

Stand 01.01.2004



Preis Landeslizenz

290,00 €

(Kreislicenzen siehe Homepage)

Herausgeber:

Landesvermessung und Geobasisinformation

in Zusammenarbeit mit den

Gutachterausschüssen für Grundstückswerte im Land Brandenburg



Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Internet: geobasis-bb.de • Service-Nr.: (03 31) 88 44 - 1 23

Beschreibung und Bestellschein der CD finden Sie auf der Seite 56.