

# **Statistische Berichte**

---

M I 6 - vj 4 / 94

**Kaufwerte  
für Bauland  
im Land Brandenburg**

**4. Vierteljahr 1994**

**Erarbeitet:**

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg  
Dezernat Preise, Wirtschaftsrechnungen, Löhne und Gehälter

**Herausgeber:**

Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg  
Dezernat Öffentlichkeitsarbeit  
Postfach 60 10 52  
14410 Potsdam

Telefon: (0331) 39 403 - 405

Fax: (0331) 39 418

BTX: \*47474#

Erschienen im Mai 1995

Preis: 4,00 DM

**Nachdruck, auch im Auszug, nur mit Quellenangabe gestattet!**

## **Inhalt**

### **Seite**

<b>Erläuterungen</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen</b> .....	<b>6</b>
<b>2. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten</b> .....	<b>8</b>

## Erläuterungen

### Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlage der Erhebung der Kaufwerte für Bauland ist das Gesetz über die Preisstatistik vom 09.08.1958 (BGBl. I S. 605). Ab 1991 erfolgt mit der Einführung der Bundesstatistik in den neuen Bundesländern auch in diesen eine Erfassung der Kaufwerte für Bauland.

### Erhebungsvorgang

Die Finanzämter erhalten durch die Veräußerungsanzeigen der Gerichte, Behörden und Notare gemäß § 18 des Grunderwerbssteuergesetzes (GrEStG 1983) vom 17.12.1982 (BGBl. I S. 1777), das zuletzt durch Artikel 15 des Gesetzes vom 21. Dezember 1992 (BGBl. I S. 2150) geändert worden ist, Kenntnis von den Grundstücksverkäufen.

Die Grunderwerbssteuerstelle des Finanzamtes leitet eine Durchschrift der Veräußerungsanzeige der Bewertungsstelle des Finanzamtes zur steuerlichen Auswertung und Aufnahme in die Kaufpreissammlung zu. Diese Veräußerungsanzeigen bilden die formalen Unterlagen für die Statistik der Kaufwerte für Bauland.

Die Bewertungsstelle füllt für den Kauffall eines unbebauten Grundstückes einen Erhebungsbogen mit bundeseinheitlichen Merkmalen aus, der dem Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Brandenburg übersandt wird.

### Begriffsbestimmungen

#### Baulandarten

##### Baureifes Land

Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften (Wertermittlungsrichtlinien 1991, Bundesanzeiger vom 27. September 1991, Nr. 182a, S. 8) baulich nutzbar sind. Dazu gehören Grundstücke oder Grundstücksteile, die von der Gemeinde für die Bebauung vorgesehen sind, bei denen die baulichen Voraussetzungen für die Bebauung vorliegen und deren Erschließungsgrad die sofortige Bebauung gestattet; in der Regel an endgültig oder vorläufig ausgebauten Straßen; bereits in Bauparzellen eingeteilt; vor allem Baulücken und der städtebautechnisch aufgeschlossene Grundbesitz mit mitunter geringer oder kleiner Bebauung.

Auch ein Trenngrundstück ist baureifes Land, wenn es durch Hinzunahme eines Nachbargrundstücks bebaut werden kann.

##### Rohbauland

Flächen, die nach den §§ 30, 33, 34 des Baugesetzbuches [BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert worden ist] für die bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung noch nicht gesichert ist bzw. für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind. Vorstufe für die übrigen Arten unbebauter Grundstücke, insbesondere für baureifes Land, nimmt bei fortschreitender Entwicklung je nach seinem späteren Verwendungszweck die Eigenschaft einer dieser Arten an; in der Regel größere und unaufgeschlossene Grundstücksflächen, die die Eigenschaft als land- und forstwirtschaftliches Vermögen verloren haben, selbst wenn noch land- und forstwirtschaftlich genutzt, gleichgültig, ob parzelliert oder nicht.

## **Sonstiges Bauland**

Zum Sonstigen Bauland gehören Industrieland, Land für Verkehrszwecke und Freiflächen.

**Industrieland:** Unbebaute Grundstücke, die als Lager- und Arbeitsplätze bereits einem Erwerb dienen oder zur Erweiterung eines Betriebes gehalten werden sowie Flächen für Industriebetriebe

**Land für Verkehrszwecke:** Gelände, das Straßen, Parkplätzen, Flugplätzen, Eisenbahnen und ähnlichen Zwecken dient oder dafür vorgesehen ist

**Freiflächen:** Unbebaute Grundstücke für Garten- oder Parkanlagen, Spiel- und Sportplätze

## **Art des Baugebietes**

**Geschäftsgebiet:** dient der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und Verwaltung

**Geschäftsgebiet und Wohngebiet gemischt:** dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören

**Wohngebiet:** dient dem Wohnen

**Industriegebiet:** dient der Unterbringung von Gewerbebetrieben und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind

**Dorfgebiet:** dient der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und dem Wohnen

Erfasst werden in dieser Statistik Grundstücke mit einer Fläche ab 100 m<sup>2</sup>.

Die Veröffentlichung der Ergebnisse ab 4. Vierteljahr 1993 basiert auf der Verwaltungsgliederung des Landes Brandenburg ab 06.12.1993. Vorhergehende Veröffentlichungen sind nicht mehr vergleichbar.

## **Zeichenerklärung (nach DIN 55 301)**

0	weniger als die Hälfte von 1 in der letzten besetzten Stelle, jedoch mehr als nichts
-	nichts vorhanden (genau null)
...	Angabe fällt später an
/	keine Angabe, da Zahlenwert nicht sicher genug
.	Zahlenwert unbekannt oder geheimzuhalten
x	Tabellenfach gesperrt, weil Aussage nicht sinnvoll

## **Hinweis**

Abweichungen in den Summen ergeben sich durch Runden der Zahlen.

1. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>
Gemeinden bis unter 2 000 Einwohner									
1991	2 258	35 833	7,43	955	4 549	15,46	1 286	30 764	6,26
1992	2 775	18 775	17,00	1 347	5 125	25,29	1 392	13 138	14,28
1993	3 024	19 303	30,48	1 547	8 097	42,79	1 265	9 114	23,33
1994	2 711	12 720	38,64	1 808	6 017	60,86	816	3 914	27,52
1993									
1. Vierteljahr	759	5 642	34,72	458	2 966	42,77	286	2 215	23,93
2. Vierteljahr	819	4 960	23,67	400	1 812	40,07	325	2 435	16,56
3. Vierteljahr	482	2 687	25,13	215	1 050	34,00	253	1 458	21,04
4. Vierteljahr	964	6 014	34,51	474	2 269	49,06	401	3 005	29,48
1994									
1. Vierteljahr	706	2 939	35,08	430	1 748	41,07	267	1 119	26,01
2. Vierteljahr	793	5 584	27,31	485	1 680	48,23	252	1 363	41,90
3. Vierteljahr	653	2 174	49,39	471	1 047	89,72	168	1 016	12,79
4. Vierteljahr	559	2 020	63,58	422	1 542	77,47	129	417	20,45
Gemeinden mit 2 000 bis unter 5 000 Einwohner									
1991	562	6 118	13,02	253	1 893	17,54	305	4 063	11,26
1992	728	5 065	26,44	395	1 976	34,08	309	2 865	20,11
1993	951	4 757	50,80	603	2 502	61,40	327	2 182	39,91
1994	837	3 616	47,08	568	1 716	66,14	242	1 824	30,29
1993									
1. Vierteljahr	240	1 206	50,08	174	829	41,05	61	446	66,94
2. Vierteljahr	281	1 478	56,90	160	732	66,25	114	723	49,04
3. Vierteljahr	179	1 050	43,00	97	399	87,97	78	628	15,80
4. Vierteljahr	251	943	50,92	172	542	66,42	74	384	30,78
1994									
1. Vierteljahr	214	899	40,09	137	654	47,37	68	235	20,68
2. Vierteljahr	300	1 516	53,59	184	498	84,20	166	992	38,77
3. Vierteljahr	180	681	37,49	133	330	55,01	42	317	22,23
4. Vierteljahr	143	521	52,70	114	235	95,75	26	281	17,48
Gemeinden mit 5 000 bis unter 10 000 Einwohner									
1991	383	5 362	15,33	191	885	19,60	186	4 270	14,96
1992	532	3 976	29,33	268	880	35,99	258	3 009	26,58
1993	642	3 080	38,61	357	864	51,71	277	2 104	34,40
1994	642	2 094	65,71	526	1 015	92,42	109	998	42,50
1993									
1. Vierteljahr	145	926	37,53	55	70	60,15	89	856	35,70
2. Vierteljahr	147	802	30,95	77	383	37,56	70	419	24,91
3. Vierteljahr	109	738	35,43	47	95	41,97	60	629	34,81
4. Vierteljahr	241	613	54,09	178	316	69,90	58	200	47,50
1994									
1. Vierteljahr	138	676	58,62	99	254	95,06	36	403	37,04
2. Vierteljahr	175	597	85,96	157	359	95,16	17	209	81,12
3. Vierteljahr	162	438	48,67	137	201	83,11	24	236	19,33
4. Vierteljahr	167	383	66,11	133	201	93,53	32	151	39,69
Gemeinden mit 10 000 bis unter 20 000 Einwohner									
1991	406	3 762	33,15	215	1 202	23,27	166	1 593	56,74
1992	430	2 810	39,56	265	1 148	49,58	148	1 572	33,03
1993	659	3 220	76,81	421	1 710	97,54	199	1 071	69,50
1994	627	3 127	97,42	464	1 918	132,20	132	935	47,30
1993									
1. Vierteljahr	157	1 019	52,23	119	787	49,92	28	212	62,42
2. Vierteljahr	166	804	89,38	120	442	127,74	44	353	43,45
3. Vierteljahr	98	496	138,65	59	158	210,61	33	261	122,91
4. Vierteljahr	238	902	59,37	123	322	117,03	94	246	56,36
1994									
1. Vierteljahr	167	780	58,38	141	423	83,47	18	258	21,65
2. Vierteljahr	135	517	155,67	75	306	211,30	56	203	78,17
3. Vierteljahr	159	833	106,04	121	759	104,36	28	56	156,00
4. Vierteljahr	166	997	90,57	127	431	172,88	30	418	33,66

Noch:1. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Gemeindegrößenklassen

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>
Gemeinden mit 20 000 bis unter 50 000 Einwohner									
1991	334	3 789	21,57	154	1 029	38,75	176	2 227	17,67
1992	334	2 094	25,76	209	468	55,72	116	1 009	21,55
1993	568	2 637	37,07	314	1 117	59,75	225	1 289	21,92
1994	502	2 116	47,86	349	925	85,52	124	300	29,10
1993									
1. Vierteljahr	153	851	24,08	88	595	24,34	60	220	24,23
2. Vierteljahr	139	483	48,94	89	190	105,13	42	258	12,74
3. Vierteljahr	69	285	28,62	41	93	36,92	25	163	27,75
4. Vierteljahr	207	1 018	44,67	96	238	120,78	98	648	23,32
1994									
1. Vierteljahr	133	263	32,55	68	71	62,58	59	154	24,72
2. Vierteljahr	133	1 100	61,91	95	488	119,23	30	70	20,83
3. Vierteljahr	107	415	31,17	84	133	54,36	20	36	64,80
4. Vierteljahr	129	338	34,53	102	233	39,70	15	39	28,03
Gemeinden mit 50 000 bis unter 100 000 Einwohner									
1991	285	3 622	28,28	63	318	46,37	209	3 103	26,58
1992	170	806	64,17	111	181	91,78	54	254	46,93
1993	326	892	41,02	202	301	61,81	114	545	30,50
1994	303	606	55,96	225	398	65,80	71	155	42,38
1993									
1. Vierteljahr	53	181	47,39	25	36	67,56	26	141	43,24
2. Vierteljahr	86	80	58,18	41	37	63,32	45	43	53,82
3. Vierteljahr	82	-153	47,41	57	105	53,42	23	40	33,59
4. Vierteljahr	105	478	33,70	79	123	66,86	20	322	21,43
1994									
1. Vierteljahr	119	299	53,72	85	181	62,43	30	90	43,76
2. Vierteljahr	75	118	58,94	50	83	69,09	24	18	56,08
3. Vierteljahr	64	123	56,87	51	92	60,70	14	25	55,81
4. Vierteljahr	43	66	59,12	39	42	84,86	3	21	9,24
Gemeinden mit 100 000 und mehr Einwohner									
1991	136	1 347	103,92	94	773	115,77	31	475	78,31
1992	159	742	112,60	143	704	108,56	6	27	256,12
1993	232	1 513	61,12	145	746	112,39	84	723	10,61
1994	190	483	113,25	134	164	219,79	54	303	45,53
1993									
1. Vierteljahr	72	292	70,20	40	131	147,48	32	161	7,20
2. Vierteljahr	75	814	45,79	41	352	96,51	34	462	7,07
3. Vierteljahr	40	140	157,12	23	60	336,79	15	43	41,47
4. Vierteljahr	45	267	47,62	41	202	50,79	3	57	25,65
1994									
1. Vierteljahr	6	27	148,97	5	24	165,55	1	3	.
2. Vierteljahr	92	163	223,81	73	81	298,63	18	67	107,18
3. Vierteljahr	48	230	48,55	27	29	168,64	20	199	31,69
4. Vierteljahr	44	63	48,97	29	30	96,59	15	34	7,14
Insgesamt									
1991	4 364	59 833	14,66	1 925	10 648	27,51	2 359	46 495	11,87
1992	5 128	34 268	25,39	2 738	10 481	38,61	2 238	21 874	19,10
1993	6 402	35 408	40,20	3 589	15 337	57,43	2 491	17 027	29,31
1994	5 812	24 762	52,25	4 074	12 153	79,68	1 548	8 429	33,06
1993									
1. Vierteljahr	1 579	10 196	39,01	959	5 414	44,44	582	4 251	32,76
2. Vierteljahr	1 713	9 421	38,61	928	3 948	62,89	674	4 693	23,53
3. Vierteljahr	1 059	5 549	44,15	539	1 961	70,06	487	3 221	31,71
4. Vierteljahr	2 051	10 235	40,70	1 163	4 014	63,40	748	4 862	30,28
1994									
1. Vierteljahr	1 483	5 882	42,99	965	3 354	54,22	479	2 261	27,53
2. Vierteljahr	1 703	9 597	49,71	1 119	3 495	88,69	503	2 922	47,24
3. Vierteljahr	1 375	4 893	55,92	1 024	2 591	87,10	316	1 885	23,01
4. Vierteljahr	1 251	4 388	66,13	966	2 713	92,47	250	1 360	25,74

2. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>
Geschäftsgebiet									
1991	95	1 126	28,29	39	298	36,29	52	809	25,95
1992	38	169	71,71	35	153	74,97	2	14	-
1993	24	167	58,55	21	122	79,11	-	-	-
1994	51	414	83,58	40	278	117,57	3	112	12,28
1993									
1. Vierteljahr	6	35	33,72	6	35	33,72	-	-	-
2. Vierteljahr	2	9	-	2	9	-	-	-	-
3. Vierteljahr	6	54	43,98	5	41	57,04	-	-	-
4. Vierteljahr	10	69	75,57	8	37	138,06	-	-	-
1994									
1. Vierteljahr	10	71	165,03	8	65	177,62	-	-	-
2. Vierteljahr	18	116	127,49	16	115	128,86	-	-	-
3. Vierteljahr	13	137	41,67	10	21	205,90	2	112	-
4. Vierteljahr	10	90	25,96	6	77	25,63	1	-	-
Geschäftsgebiet und Wohngebiet gewischt									
1991	173	940	48,71	132	570	63,90	38	130	44,42
1992	126	460	80,34	119	427	84,97	6	32	18,62
1993	202	771	75,99	145	416	98,52	48	341	50,64
1994	260	767	85,40	205	520	98,85	54	247	57,19
1993									
1. Vierteljahr	38	215	70,61	26	56	192,74	10	159	28,13
2. Vierteljahr	48	249	87,18	29	111	103,62	19	138	74,02
3. Vierteljahr	31	74	51,32	29	73	51,73	1	1	-
4. Vierteljahr	85	234	76,84	61	177	84,96	18	42	59,34
1994									
1. Vierteljahr	51	157	80,55	35	81	110,49	16	76	48,45
2. Vierteljahr	42	102	89,43	33	58	106,46	9	43	66,61
3. Vierteljahr	90	273	78,52	73	222	81,88	16	51	64,51
4. Vierteljahr	77	235	94,91	64	159	113,82	13	76	55,62
Wohngebiet in geschlossener Bauweise									
1991	509	2 506	24,46	408	1 652	21,61	97	841	30,29
1992	480	1 401	63,96	447	1 318	61,80	32	82	98,82
1993	691	1 940	81,14	575	1 411	94,84	111	517	45,21
1994	792	2 156	105,68	728	1 763	114,56	63	394	65,95
1993									
1. Vierteljahr	182	407	88,14	149	263	100,02	32	142	67,75
2. Vierteljahr	192	684	83,56	161	434	115,69	29	250	27,81
3. Vierteljahr	108	273	58,56	95	220	60,17	13	53	51,86
4. Vierteljahr	209	575	84,03	170	494	89,22	37	73	56,26
1994									
1. Vierteljahr	236	732	77,52	229	696	77,91	7	35	69,87
2. Vierteljahr	219	721	135,01	188	527	158,41	30	194	71,70
3. Vierteljahr	186	442	83,90	167	285	97,02	19	157	60,00
4. Vierteljahr	151	261	140,48	144	254	143,81	7	7	19,92



Nach:2. Kaufwerte für Bauland nach Grundstücksarten und Baugebieten

Zeitraum	Bauland			Darunter					
				baureifes Land			Rohbauland		
	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert	Verkäufe	Fläche	Kaufwert
	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>	Anzahl	1000 m <sup>2</sup>	DM / m <sup>2</sup>

Wohngebiet in offener Bauweise

1991	808	7 958	18,96	272	1 493	31,25	529	6 239	16,10
1992	966	6 481	32,21	545	2 475	40,51	414	3 983	27,18
1993	1 606	8 491	57,21	906	4 022	73,71	682	4 412	42,58
1994	1 405	5 841	55,24	916	3 183	75,11	474	2 620	30,55
1993									
1. Vierteljahr	412	2 895	54,75	230	1 737	49,74	178	1 154	62,38
2. Vierteljahr	394	2 415	41,08	232	1 129	64,50	159	1 269	20,71
3. Vierteljahr	301	1 323	64,79	160	373	105,69	138	936	49,16
4. Vierteljahr	499	1 858	76,64	284	783	124,96	207	1 052	41,36
1994									
1. Vierteljahr	381	1 516	37,76	235	678	52,42	139	805	22,69
2. Vierteljahr	427	1 923	59,69	269	1 105	69,67	157	818	46,22
3. Vierteljahr	343	1 451	55,47	229	917	73,70	110	530	24,20
4. Vierteljahr	254	950	73,74	183	482	122,13	68	467	23,89

Industriegebiet

1991	202	6 987	24,45	28	1 083	21,75	135	4 165	31,88
1992	189	4 621	16,50	44	577	18,28	98	2 883	11,26
1993	226	4 251	18,69	77	1 242	20,92	49	1 379	14,50
1994	173	4 366	15,73	47	338	73,60	27	365	16,92
1993									
1. Vierteljahr	60	2 022	19,47	18	776	14,07	17	736	15,34
2. Vierteljahr	52	435	25,85	26	217	34,82	10	54	16,83
3. Vierteljahr	32	611	15,24	4	34	17,50	12	289	13,12
4. Vierteljahr	82	1 183	16,51	29	215	32,17	10	300	13,35
1994									
1. Vierteljahr	39	481	17,45	12	115	24,48	7	162	5,84
2. Vierteljahr	75	3 197	14,06	16	99	141,64	13	78	47,34
3. Vierteljahr	29	492	22,87	8	62	99,22	5	68	12,71
4. Vierteljahr	30	196	20,82	11	62	30,14	2	58	

Dorfgebiet

1991	2 577	40 316	10,33	1 046	5 553	25,18	1 508	34 311	7,76
1992	3 329	21 137	21,12	1 548	5 530	29,75	1 731	14 881	17,99
1993	3 653	19 780	31,95	1 865	8 123	46,02	1 601	10 379	24,14
1994	3 131	11 218	51,22	2 138	6 072	68,92	927	4 691	32,19
1993									
1. Vierteljahr	881	4 621	31,95	530	2 548	41,26	345	2 060	20,32
2. Vierteljahr	1 025	5 629	30,81	478	2 048	51,36	457	2 983	22,15
3. Vierteljahr	581	3 214	39,77	244	1 220	63,95	323	1 942	25,51
4. Vierteljahr	1 166	6 316	29,00	611	2 307	37,03	476	3 395	27,43
1994									
1. Vierteljahr	766	2 926	36,28	446	1 718	39,94	310	1 184	31,17
2. Vierteljahr	922	3 538	55,41	597	1 591	71,96	294	1 789	44,58
3. Vierteljahr	714	2 097	56,07	537	1 085	93,91	164	967	16,13
4. Vierteljahr	729	2 656	58,25	558	1 679	79,54	159	752	24,97

