

Grundstücksmarktbericht 2004

Havelland

Rathaus Nauen



Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Jürgen Kuse Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Walter Schwenk Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Obervermessungsrätin
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
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@geobasis-bb.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de
Mai 2005

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@geobasis-bb.de
Internet: www.geobasis-bb.de

Gebühr: 30,00 €

Foto: H.-J. Hallfarth; Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg

Vielfältigung und Verbreitung des Grundstücksmarktberichtes ist nur mit Genehmigung des Herausgebers gestattet. Eine auszugsweise Vielfältigung ist mit Quellenangabe gestattet.

Vorwort

Der scheidende Vorsitzende des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg, Herr Professor Ribbert, hat im Grundstücksmarktbericht 2003 einen Generationenwechsel angekündigt, verbunden mit der Aussicht auf Beständigkeit und Erneuerung. Als angesprochener Angehöriger der „neueren Generation“ freue ich mich, insbesondere mit der Vorlage dieses Grundstücksmarktberichtes 2004 die Beständigkeit des Oberen Gutachterausschusses auch im 11. Jahr seines Bestehens dokumentieren zu können. Nach der kurzen Rückschau auf das absolvierte „kleine“ zehnjährige Jubiläum fällt der Blick bereits wieder auf die konzentrierte und engagierte Tagesarbeit. So steht der vorliegende Bericht in der Tradition des bisherigen Wirkens des Oberen Gutachterausschusses. Die Transparenz auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg soll damit sichergestellt werden, wahrlich kein bescheidenes Ziel. Der Grundstücksmarktbericht 2004 spiegelt die tatsächlichen Umsatz- und Preisentwicklungen sowie das Preisniveau auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg wider. Dieser Bericht wird aber erst möglich gemacht durch die konsequente Auswertung des Datenmaterials durch die örtlichen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen, wofür ich an dieser Stelle meinen herzlichen Dank ausspreche.

Neue Impulse aufnehmen, Neuausrichtungen auf dem Grundstücksmarkt dokumentieren und aktuelle Tendenzen anschaulich kommentieren; die Erneuerung der Ausrichtung der Gutachterausschüsse hat schließlich Tradition! So bietet der Grundstücksmarktbericht in jedem Jahr aktuelle Schwerpunktthemen und spezifizierte Auswertungen in Teilmarktbereichen, in denen die Datenbasis der einzelnen örtlichen Gutachterausschüsse zu gering für lokale Aussagen ist. In diesem Jahr fokussiert der Obere Gutachterausschuss auf die bereits spürbaren und prognostizierten zukünftigen Auswirkungen des möglicherweise dramatischen demographischen Wandels im Land Brandenburg; -Regionen und Städte auf Schrumpfungskurs! Chance oder Tragödie?;- und berichtet über erste wertermittlungsrelevante Erfahrungen im „Stadtumbau Ost“.

Die Frage, wie sich im wasser- und seenreichen Land Brandenburg die Baulandpreise für Ufergrundstücke zur Errichtung von Wohngebäuden gestalten, ist Gegenstand einer durchgeführten Einzeluntersuchung.

Der Obere Gutachterausschuss versteht sich als neutrales, wertermittlungsspezifisch ausgerichtetes Kollegialgremium, das nicht zuletzt durch ständigen, intensiven Meinungs- und Erfahrungsaustausch im Land Brandenburg und über Landesgrenzen hinweg Anregungen und Hinweise aufnimmt und letztlich den gesetzlich definierten Aufgaben gerecht werden kann. Dieser fachlich fundierte Diskurs wird auch zukünftig wesentlicher Bestandteil aller Aktivitäten des Oberen Gutachterausschusses sein.

Der ein oder andere frische Wind sollte daraus erwachsen, der letztlich nicht als laues Lüftchen endet, hofft

Jürgen Kuse
(Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Land Brandenburg)

Inhaltsverzeichnis

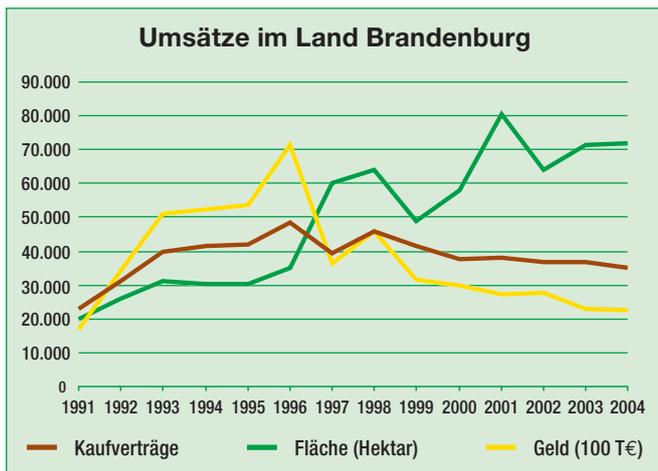
	Seite
Vorwort	
1. Der Grundstücksmarkt 2004 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	6
2.1 Bevölkerungsdynamik	10
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand	11
2.3 Daten der Baukonjunktur	12
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2004	15
3.1 Kaufverträge	16
3.2 Flächenumsatz	18
3.3 Geldumsatz	19
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2004	20
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	21
4.1 Unbebaute Bauflächen	21
4.2 Bebaute Grundstücke	25
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	33
4.4 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40
4.5 Gemeinbedarfsflächen	45
4.6 Sonstige Flächen	46
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	47
5.1 Stadtumbau im Land Brandenburg	47
5.2 Ufergrundstücke	49
5.3 Anwendung der Normalherstellungskosten 2000; regionale Korrekturfaktoren und Baupreisindexreihen	49
5.4 Erholungs- und Garagengrundstücke	50
6. Bodenrichtwerte	51
6.1 Gesetzlicher Auftrag	51
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	51
6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	52
6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	53
6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	54
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	55
7.1 Aufgaben und Leistungen	55
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	57
7.3 Internetpräsentation	57
8. Rechtsgrundlagen	58
9. Abkürzungsverzeichnis	59

1. Der Grundstücksmarkt 2004 – Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg entwickelte sich weiterhin leicht rückläufig. Entgegen dem Trend hat sich der Umsatz bei land- und forstwirtschaftlichen Grundstücken erhöht. Deshalb ist der Gesamtrückgang in den Umsatzzahlen stärker gewesen. Die schwachen wirtschaftlichen Kennzahlen schlugen sich im Jahr 2004 besonders in den Teilmärkten des individuellen Wohnbaulandes nieder. Hier betrug der Rückgang in den einzelnen Umsätzen bis zu 16 %. In dem Teilmarkt der bebauten Grundstücke, speziell der Einfamilienhäuser und Reihenhäuser/Doppelhaushälften, wirkte sich die schwache Wirtschaftsentwicklung stark aus. Bei freistehenden Einfamilienhäusern gingen die Kaufverträge um 9 %, der Flächenumsatz um 27 % und der Geldumsatz um 10 % zurück.

Darüber hinaus prägten das Jahr 2004 folgende Markttendenzen:

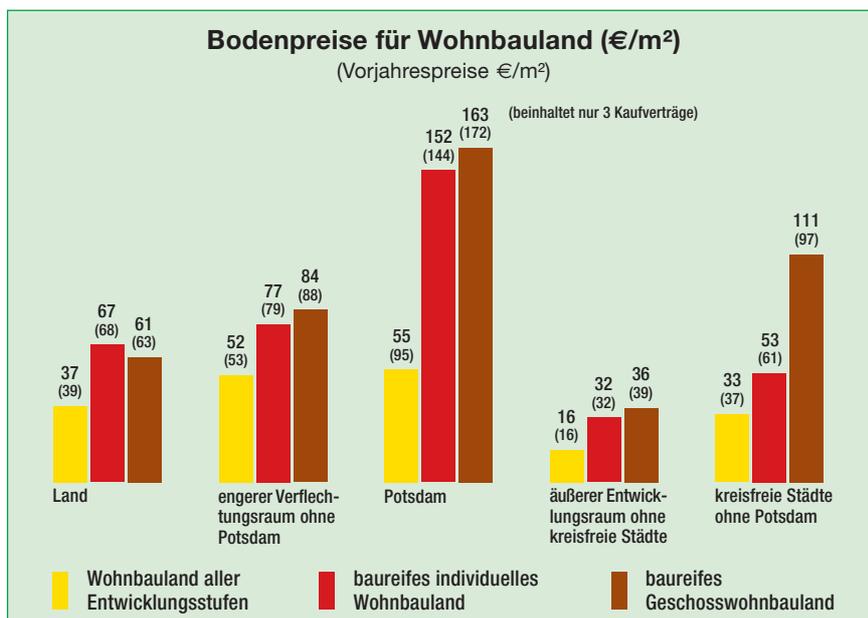
- erstmalig weniger als 10.000 Kaufverträge unbebauter Bauflächen
- starker Rückgang im engeren Verflechtungsraum bei dem Teilmarkt der Wohnimmobilien (- 14 % bei den Kaufverträgen)
- Rückgang der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen, Zunahme der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen
- die Preise für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) fielen im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) um 18 %
- starker Anstieg der Umsätze bei landwirtschaftlich genutzten Flächen



Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigen die nebenstehende Grafik und Tabelle (Seite 4).

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden für das Jahr 2004 die in der nachfolgenden Grafik dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden im Jahr 2004 9 % weniger Einfamilienhäuser und 13 % weniger Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften veräußert.



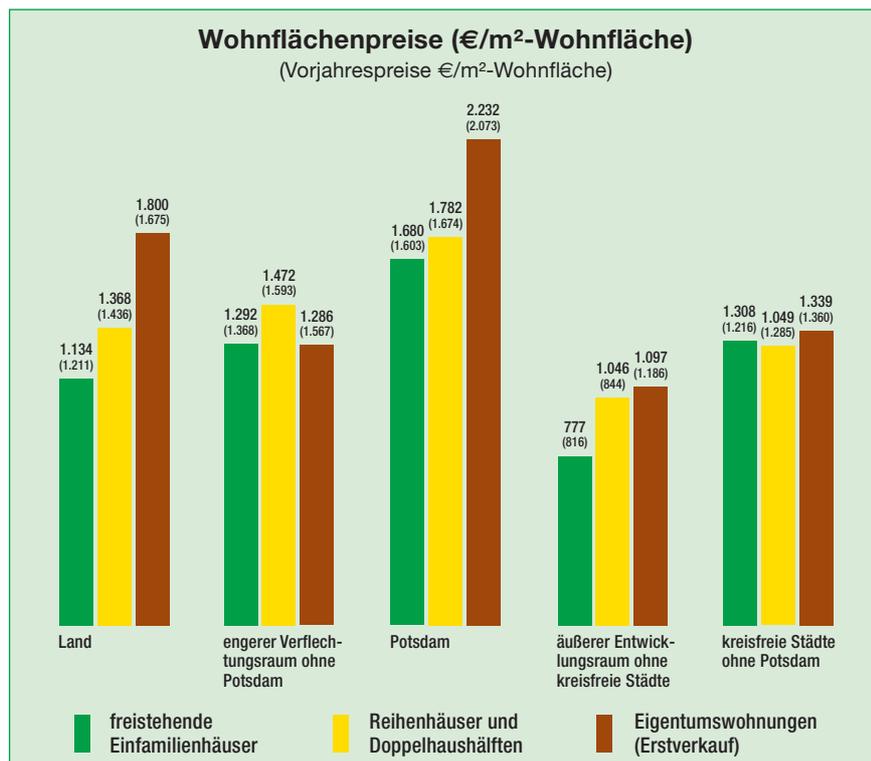
Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2003				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	35.147 - 5 %	72.009 + 1 %	2.264 - 1 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	7.534 - 12 %	777 - 14 %	296 - 16 %	38 €/m ²
gewerbliche Nutzung	445 - 6 %	290 - 9 %	62 ± 0	21 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	1.058 - 21 %	126 + 18 %	40 + 8 %	32 €/m ²
geschäftliche Nutzung	59 + 7 %	12 - 82 %	7 - 30 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	79 - 5 %	57 - 23 %	1 ± 0	
sonstige Nutzung	711 - 13 %	102 + 36 %	12 - 14 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	4.967 - 9 %	1.416 - 27 %	506 - 10 %	1.134 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.687 - 13 %	131 + 11 %	225 - 10 %	1.368 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	337 - 39 %	54 - 53 %	33 - 57 %	
Mehrfamilienhäuser	675 - 3 %	215 - 3 %	111 + 6 %	
Wochenendhäuser	1.116 - 7 %	128 - 8 %	49 - 4 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	680 + 6 %	276 + 20 %	278 + 85 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.559 - 7 %	2.448 - 9 %	271 ± 0	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	925 - 18 %	-	120 - 14 %	1.800 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	649 + 19 %	-	53 + 4 %	1.217 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	98 + 51 %	-	13 + 8 %	
Weiterverkauf Teileigentum	38 - 17 %	-	3 + 50 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.336 + 26 %	15.734 + 19 %	36 + 16 %	0,26 €/m ² ohne EALG
Forsten	1.732 + 5 %	22.062 - 9 %	24 - 8 %	0,12 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.168 + 25 %	4.320 + 66 %	7 + 40 %	
Wechselland	406 - 10 %	3.584 - 18 %	8 ± 0	
landwirtschaftliche Höfe	259 - 3 %	1.883 + 1 %	14 - 7 %	
gemischte Nutzung	2.420 + 46 %	11.892 + 6 %	58 + 152 %	
Gemeinbedarfsflächen				
Gemeinbedarfsflächen (insgesamt)	1.626 - 31 %	282 - 15 %	7 ± 0	
Sonstige Flächen				
sonstige Flächen (insgesamt)	2.578 + 7 %	6.219 - 2 %	28 - 18 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. 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.				

Die Wohnflächenpreise sind insgesamt im Land Brandenburg um 6 % für Einfamilienhäuser und um 5 % 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 %)	1.134 €/m ² (- 6 %)	130.800 € (- 7 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	910 m ² (+ 1 %)	1.292 €/m ² (- 6 %)	146.000 € (- 6 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.080 m ² (- 3 %)	777 €/m ² (- 5 %)	83.300 € (- 11 %)
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	480 m ² (+ 3 %)	1.368 €/m ² (- 5 %)	147.400 € (- 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	380 m ² (+ 6 %)	1.472 €/m ² (- 8 %)	164.600 € (- 5 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	690 m ² (- 1 %)	1.046 €/m ² (+ 24 %)	99.400 € (+ 19 %)

Im Land Brandenburg sind die Preise für Einfamilienhäuser um 234 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie um 666 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Eigentumswohnungen. Dieser scheinbare Widerspruch liegt in der unterschiedlichen Lage und Qualität der Objekte begründet. Während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden, enthält auch die Teilmenge der verkauften Einfamilienhäuser viele ältere Objekte mit erhöhten Unterhaltungs- und Modernisierungsbedürfnissen.

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** ist weiterhin rückläufig. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 18 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um ca. 14 %. Insgesamt wurden 925 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 343 Eigentumswohnungen, ver-



äußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 101 Verkäufe (+ 3 % gegenüber 2003) registriert. Weiterhin zeichnete sich eine steigende Weiterveräußerung von Wohnungseigentum am Grundstücksmarkt ab. Im Jahr 2004 nahm die Anzahl der Kaufverträge mit 649 weiterveräußerten Eigentumswohnungen um ca. 19 % gegenüber dem Vorjahr zu.

In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ auf Seite 5 sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

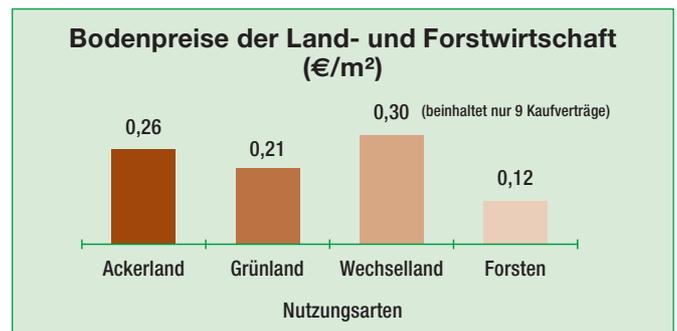
Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im engeren Verflechtungsraum nach wie vor teurer als andere Formen des Wohneigentums. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus zu einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 780 €/m² erwerben und der Wohnflächenpreis für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte erhöhte sich um rd. 200 €/m².

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten Flächen** erhöhten sich die Umsätze. Gegenüber dem Jahr 2003 nahmen die veräußerte Acker- und Grünlandfläche um rd. 4.200 Hektar (Erhöhung zum Vorjahr um ca. 27%) zu. Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) gegenüber dem Vorjahr ca. 3.800 Hektar Forstwirtschaftsfläche veräußert. Der Verkauf von Ackerflächen durch die BVVG erhöhte sich um ca. 210 Hektar und für Grünlandflächen um ca. 610 Hektar.

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

Ackerland	0,26 €/m ²	(+ 8 %)
Grünland	0,21 €/m ²	(+ 5 %)
Wechselland	0,30 €/m ²	(+ 43 %)
Forsten	0,12 €/m ²	(- 8 %)

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



2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen ¹

Das Land Brandenburg grenzt an die vier Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt sowie Sachsen und umschließt die Bundeshauptstadt Berlin. Gleichzeitig bildet das Land im Osten entlang der Flüsse Neiße und Oder mit einer Länge von 252 km die Grenze zur Republik Polen. Mit fast 29.500 km² ist es flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.567.220 Einwohnern bzw. mit 87 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt 231 Einwohner pro km²) vergleichsweise dünn besiedelt.

Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur und -dichte wird das Land Brandenburg in zwei Teilräume unterschieden:

1. Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin mit einer Fläche von 4.429 km² und 987.031 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 223 Einwohner je km².

2. Äußerer Entwicklungsraum des Landes mit einer Fläche von 25.048 km² und 1.580.189 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 63 Einwohner je km².

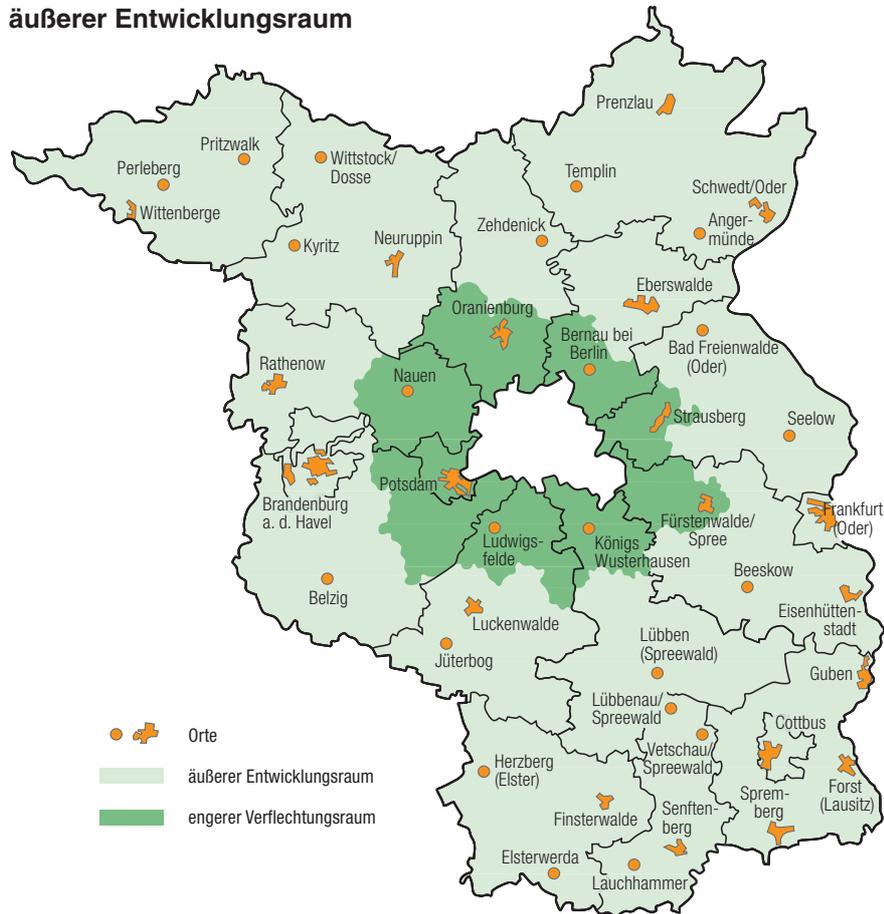
Bundesrepublik Deutschland - Lage Brandenburg



¹Quellen: Statistisches Jahrbuch 2004 des Landes Brandenburg, Agrarbericht 2004, Landesumweltamt Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und vier kreisfreie Städte. Der Sitz der Landesregierung ist in der Landeshauptstadt Potsdam, in der 145.098 Menschen wohnen und die als einzige Stadt über Jahre ein Wachstum der Bevölkerung zu verzeichnen hat. Nach der Gemeindegebietsreform (Gebietsstand 31.12.2004) hat das Land Brandenburg 4 kreisfreie Städte, 148 amtsfreie und 272 amtsangehörige Gemeinden sowie eine Gemeinde mit Sonderstatus (Waldstadt).

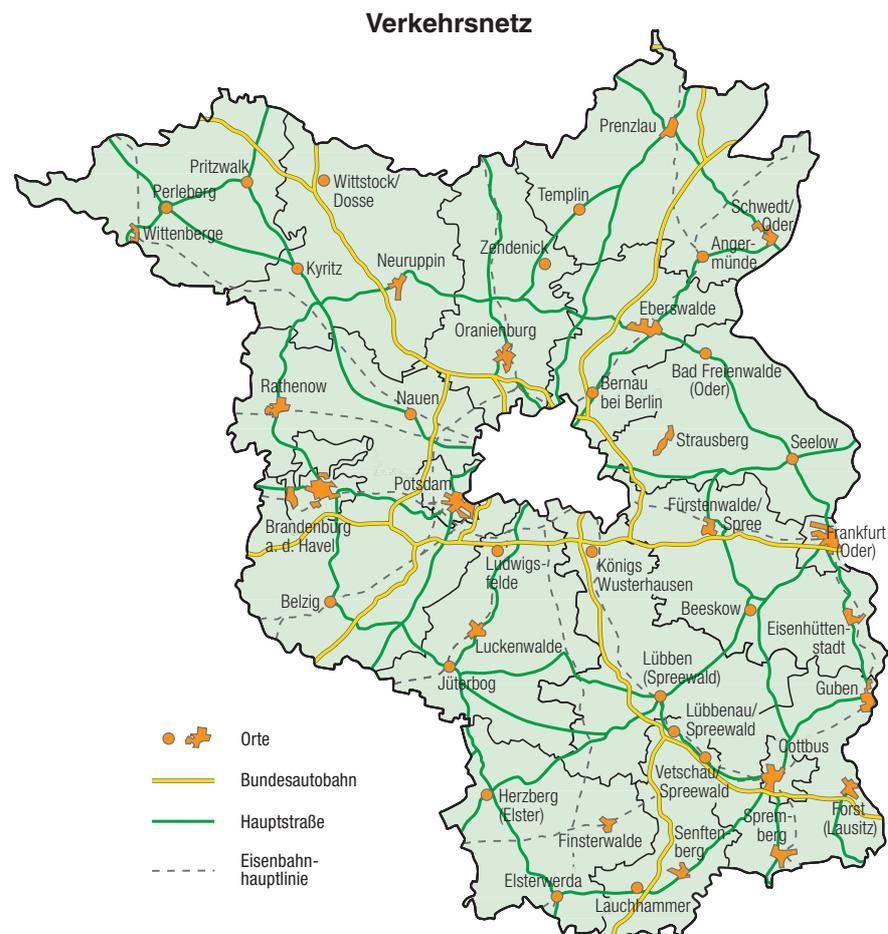
Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum



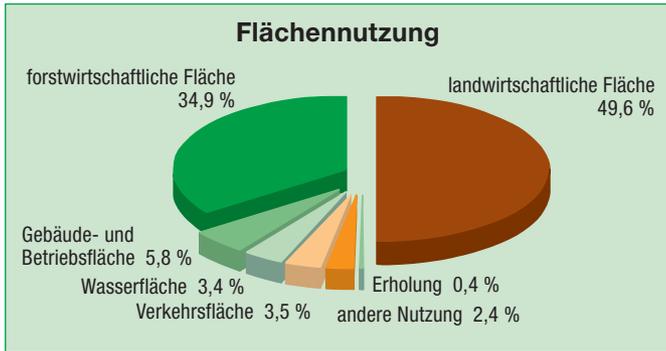
Zuordnung zum engeren Verflechtungsraum	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Verwaltungsbezirk
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Bestensee, Eichwalde, Heidesee, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Ketzin, Nauen, Schönwalde-Glien, Wustermark
Märkisch-Oderland	Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Strausberg
Oberhavel	Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Kremmen, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Oder-Spree	Erkner, Fürstenwalde/Spree, Grünheide (Mark), Schöneiche bei Berlin, Spreenhagen, Woltersdorf
Potsdam-Mittelmark	Beelitz, Groß Kreutz (Havel), Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf, Trebbin, Zossen
Potsdam	Stadt Potsdam

Zum engeren Verflechtungsraum zählen einschließlich der Stadt Potsdam 60 amtsfreie und 3 amtsangehörige Gemeinden. Der derzeit in der Entwurfsphase befindliche „Landesentwicklungsplan Zentrale Orte System (LEP ZOS)“ lässt deutliche Änderungen in der zentralörtlichen Gliederung erwarten. Die Grafik und Tabelle (Seite 7) stellen die derzeitigen Zusammenhänge dar.

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz. Beim Eisenbahnnetz sind besonders die Hochgeschwindigkeitseisenbahntrassen hervorzuheben. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr. Im Land Brandenburg gibt es ein regionales Radwegenetz und 5 Fernrad-Wanderwege mit insgesamt 1.600 km Länge.



Die zentrale Lage des Landes und die Nähe an der Schnittstelle zu den Wachstumsmärkten in Mittel- und Osteuropa haben Auswirkungen auf die Attraktivität und Dimension der Wirtschaftsstandorte. Im Kernbereich der Medien-, Informations- und Kommunikationsbranche sind im Land Brandenburg ca. 1.500 Unternehmen einschließlich unterstützende Dienstleistungs- und Serviceunternehmen mit rund 18.000 Beschäftigten tätig. Die mehr als 150 Unternehmen und Institutionen aus dem Bereich der Luft- und Raumfahrttechnik bestimmen wesentlich das Wirtschaftswachstum im engeren Verflechtungsraum in Verbindung mit Berlin. Die Exporte aus Brandenburg im Bereich der Luftfahrt machten ca. 11 % (im Jahr 2002) des Volumens des gesamten brandenburgischen Exports aus. Mit dem geplanten neuen Flughafen „Berlin Brandenburg International BBI“ soll ein weiterer Kern der Luftfahrt in Brückenfunktion entstehen.



Einen bedeutenden Faktor stellen 3 Universitäten, 10 Hoch- und Fachhochschulen mit mehr als 39.000 Studenten und auch 157 berufsbildende Schulen dar.

Die reizvolle und schöne Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenkettens, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-

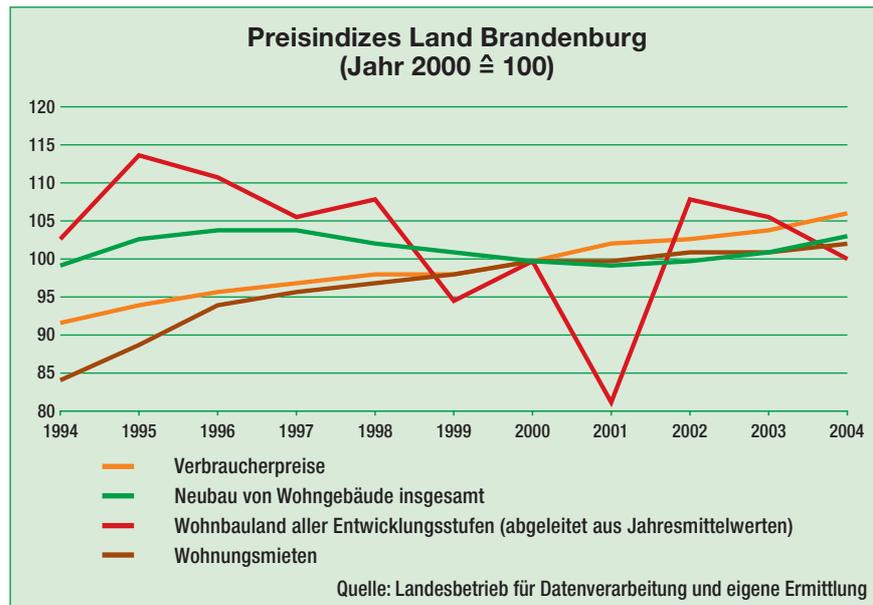
Lausitz. Im Land sind rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind, vorhanden. Der größte See ist der Scharmützelsee mit rd. 12 km² im Landkreis Oder-Spree. Es sind rd. 32.000 km Fließgewässer vorhanden.

Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 398 Naturschutzgebiete (NSG), 112 Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete“). Die vorhandenen 621 Wasserschutzgebiete entsprechen mit 1.963 km² rund 7 % der Landesfläche. Die im Jahr 2003 angebotenen rd. 78.000 Betten wurden wie im Jahr 2002 mit 32 % ausgelastet. Insgesamt besuchten 2003 rd. 2,9 Mio. Menschen das Land und deren Aufenthaltsdauer betrug ca. 2,9 Tage.

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete



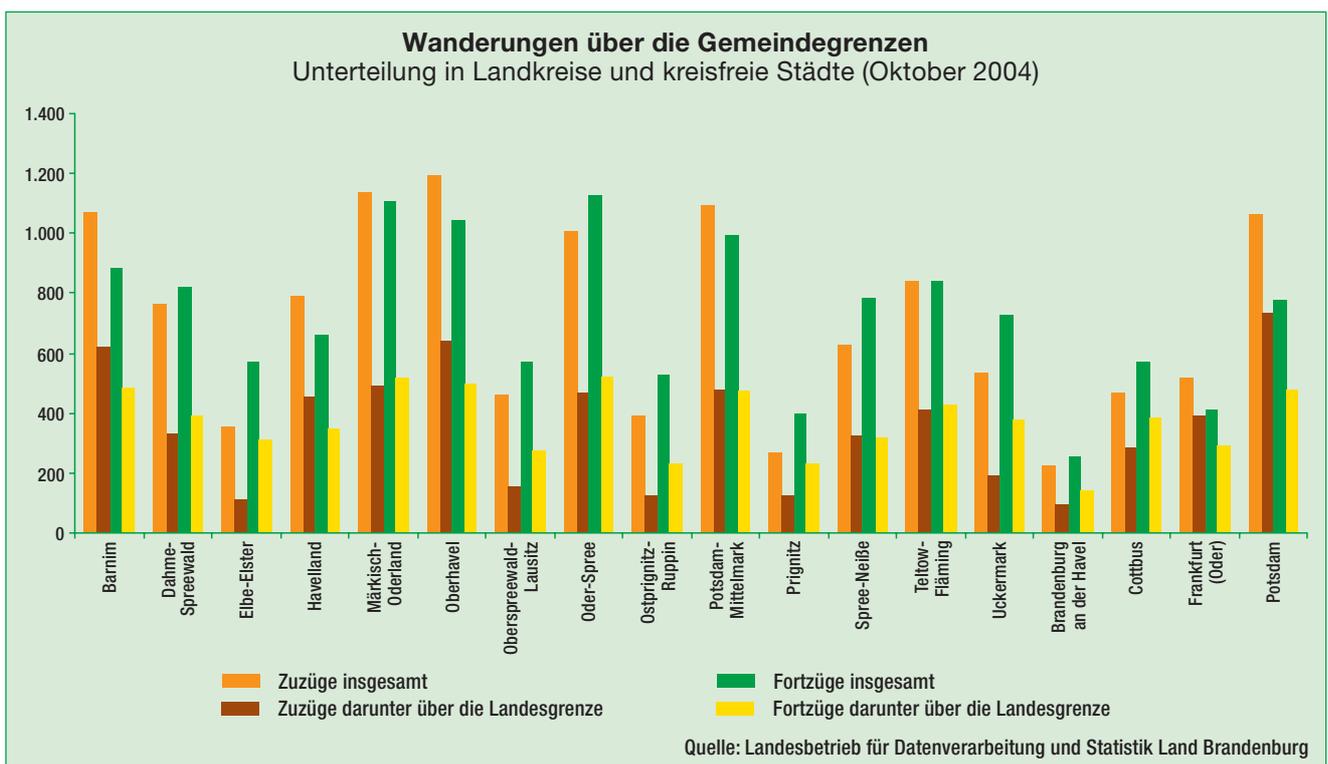
Im Bereich der alternativen Energien sind im Land Brandenburg 1.655 Windkraftanlagen, ca. 675 Photovoltaikanlagen, ca. 10.000 thermische Solaranlagen, 30 Wasserkraftanlagen und 39 Biogas- und Alternativgasanlagen vorhanden. In der nachfolgenden Grafik „Preisindizes Land Brandenburg (2000 = 100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.



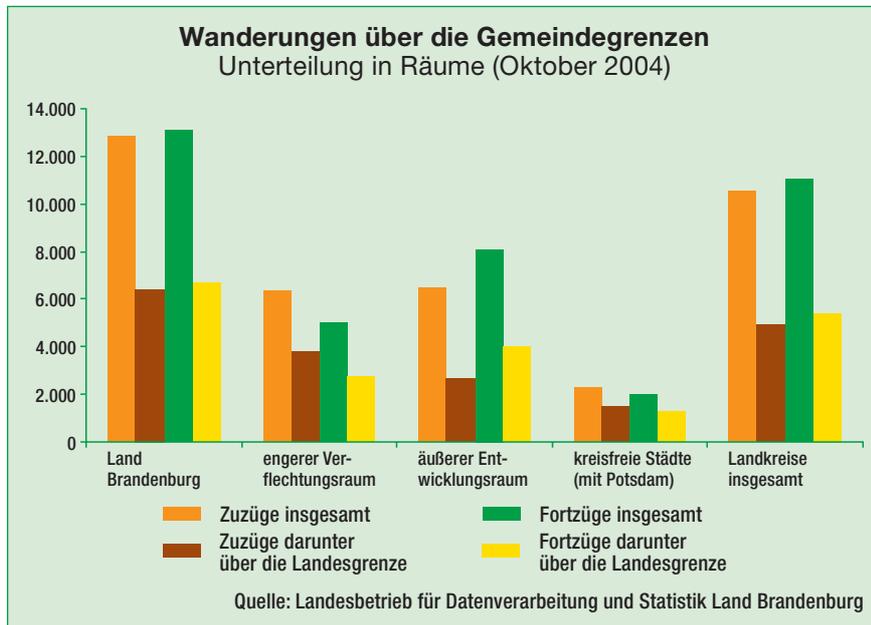
2.1 Bevölkerungsdynamik

weiterhin Zuzüge im „Speckgürtel“

Auch im Jahr 2004 zog es die Berliner weiterhin in den „Speckgürtel“. Bis zum 30.09.2004 verlegten 19.332 Berliner ihren Wohnsitz in den engeren Verflechtungsraum des Landes Brandenburg. Die Zuzüge des Vorjahres 2003 mit rd. 27.800 Berlinern wurden zum Ende des Jahres 2004 wahrscheinlich nicht ganz erreicht, sind aber immerhin höher als die Fortzüge aus dem engeren Verflechtungsraum nach Berlin (zum 30.09.2004 = 11.312 Brandenburger). Für den engeren Verflechtungsraum war zum Stichtag 30.09.2004 ein Plus von ca. 8.000 Einwohnern und somit rund 1.100 Einwohner mehr gegenüber dem Vorjahreszeitraum vorhanden. Im äußeren Entwicklungsraum des Landes sind immer mehr Fortzüge zu verzeichnen. Selbst



die kreisfreien Städte – außer Potsdam – verlieren ihre Einwohner (1.245 Fortzüge im Jahr 2004). Die Grafik auf Seite 10 sowie die nachfolgende Grafik zeigen die Bevölkerungswanderung der einzelnen Gemeinden und in den Räumen über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus.

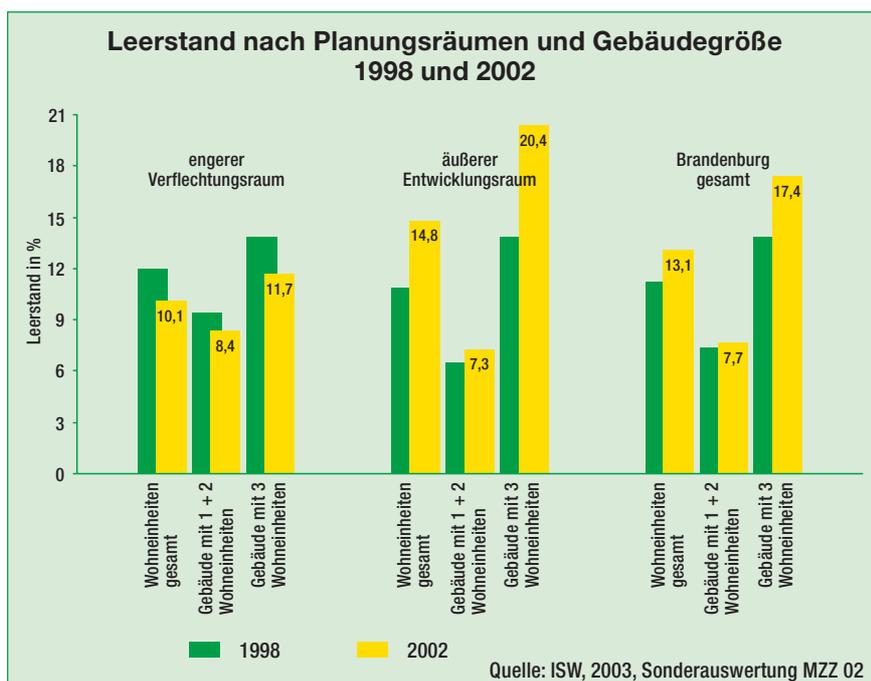


2.2 Daten zum Wohnungsleerstand

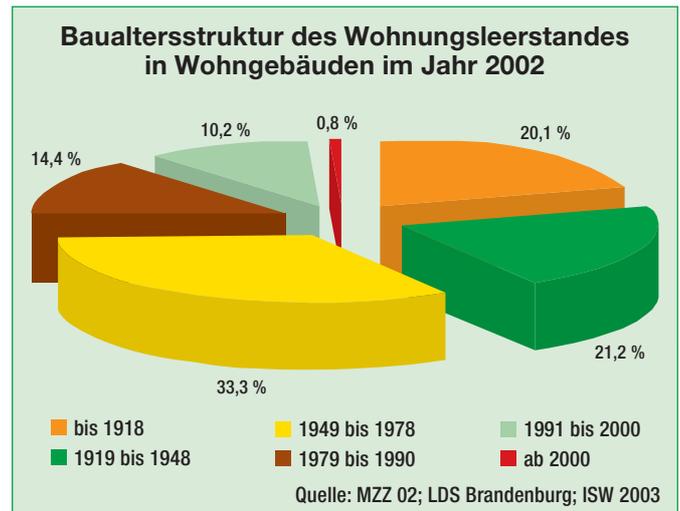
Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. Im folgenden sind in den nachfolgenden Grafiken prägnante Daten zum Wohnungsleerstand wiedergegeben, die durch das Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg (ISW) auf der Grundlage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

Leerstand von 56.035 Wohnungen (BBU)

„Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen aktuell einen Leerstand von 56.035



Wohnungen auf. Damit ging dank des Abrisses von 7.035 Wohnungen allein im Jahre 2004 (Stand 31.12.2004) die Leerstandsquote erstmals seit dem Jahr 1995 zurück. Betrug die durchschnittliche Leerstandsquote aller brandenburgischen BBU-Unternehmen in den beiden Vorjahren noch 14,8 %, so lag sie Ende 2004 bei 14,1 %. Ohne die Abrisse wäre die Leerstandsquote in 2004 hingegen auf 15,9 % gestiegen. Regional lassen sich dabei nach wie vor klare Unterschiede zwischen den Berlin nahen und fernen Regionen erkennen. Stehen im sogenannten engen Verflechtungsraum Brandenburgs mit Berlin nur 6,6 % der Wohnungen leer, so sind es im äußeren Entwicklungsraum 17,4 %. Diese Leerstände belasten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen erheblich. Sie vermindern die Einnahmen der Unternehmen, während für leerstehende Wohnungen gleichzeitig weiterhin Betriebskosten anfallen, Instandhaltungen zu tätigen und Kredite für Altschulden, z. T. auch für Modernisierungsdarlehen, zu bedienen sind.“



2.3 Daten der Baukonjunktur

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

Der seit Jahren anhaltende Abbau von Überkapazitäten des Bauhauptgewerbes setzt sich fort. Im Bauhauptgewerbe steht der Wohnungsbau weiterhin am stärksten unter Druck. Die Bauaufträge gingen um 12 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Das gesamte Umsatzvolumen im Bauhauptgewerbe verringerte sich um 10 %. Obwohl die Hypothekenzinsen einen historischen Tiefstand erreichten, wird die Baukonjunktur davon kaum positiv beeinflusst. Das kommt besonders in den nachfolgenden Grafiken (Seite 13) zum Ausdruck. Diese enthalten Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.

Wohnungsbau weiterhin unter Druck

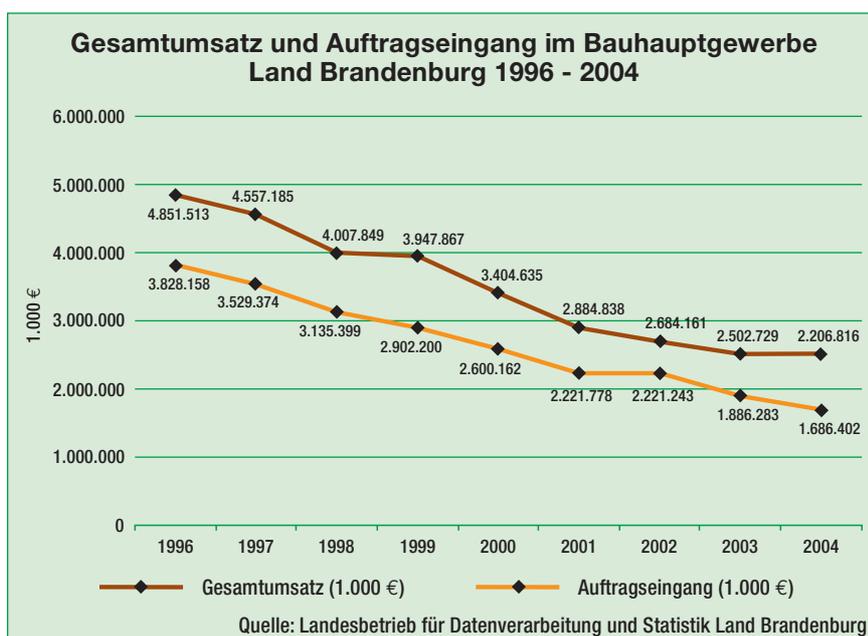
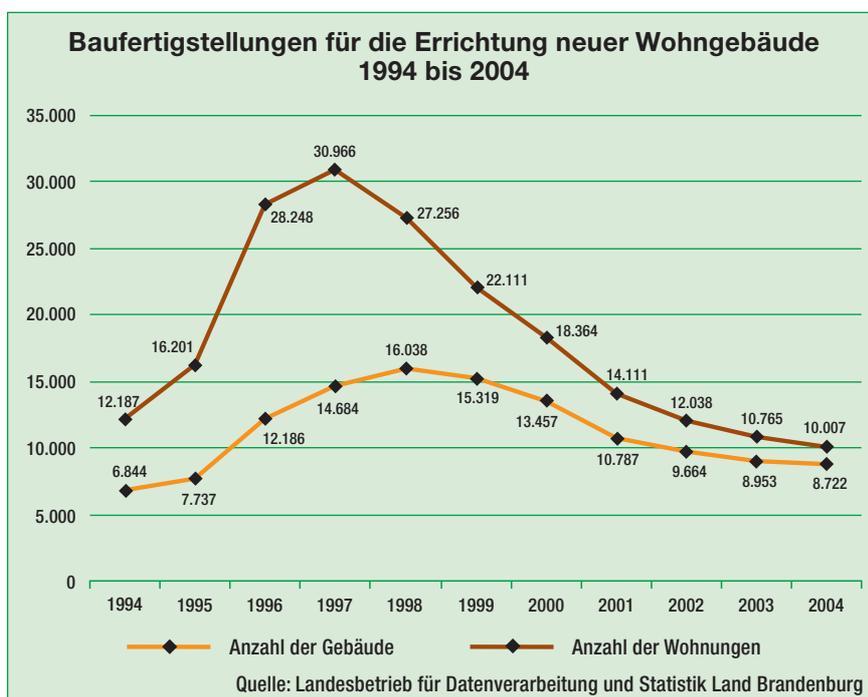
Rückgang der Bauaufträge um 12 %

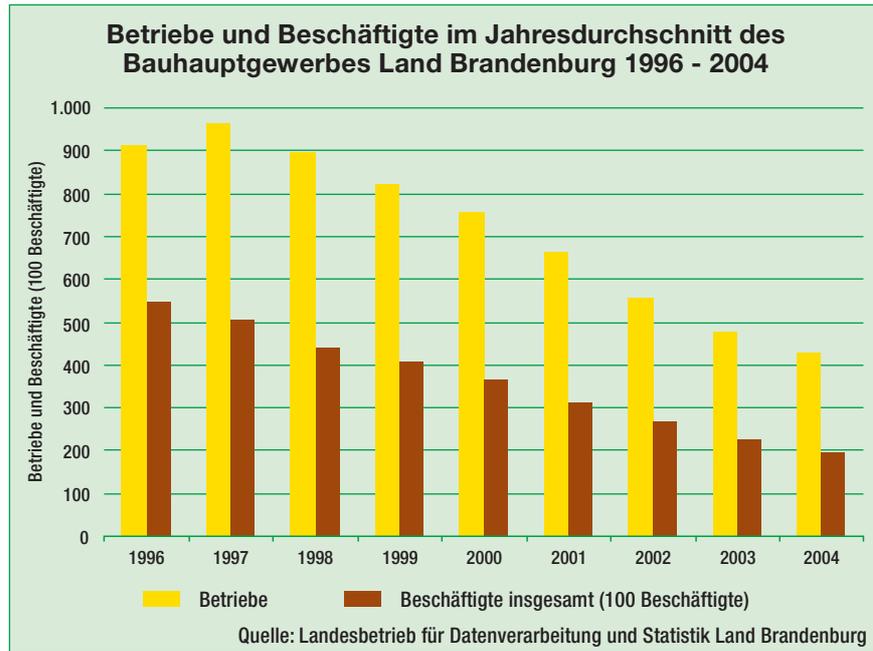
Wohngebäudebestand im Land Brandenburg 1994 - 2003				
Jahr	insgesamt	davon		
	Gebäude	mit 1 Wohnung	mit 2 Wohnungen	mit 3 und mehr Wohnungen
1994	469.610	319.767	66.637	83.206
1995	477.330	325.563	67.710	84.057
1996	489.676	334.658	69.330	85.688
1997	504.475	346.009	70.944	87.522
1998	520.720	359.031	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
2003	579.634	410.179	79.215	90.240

Bemerkung: Aktuelle Daten für das Jahr 2004 liegen noch nicht vor.
Quelle: LDS Brandenburg, Statistisches Jahrbuch 2004

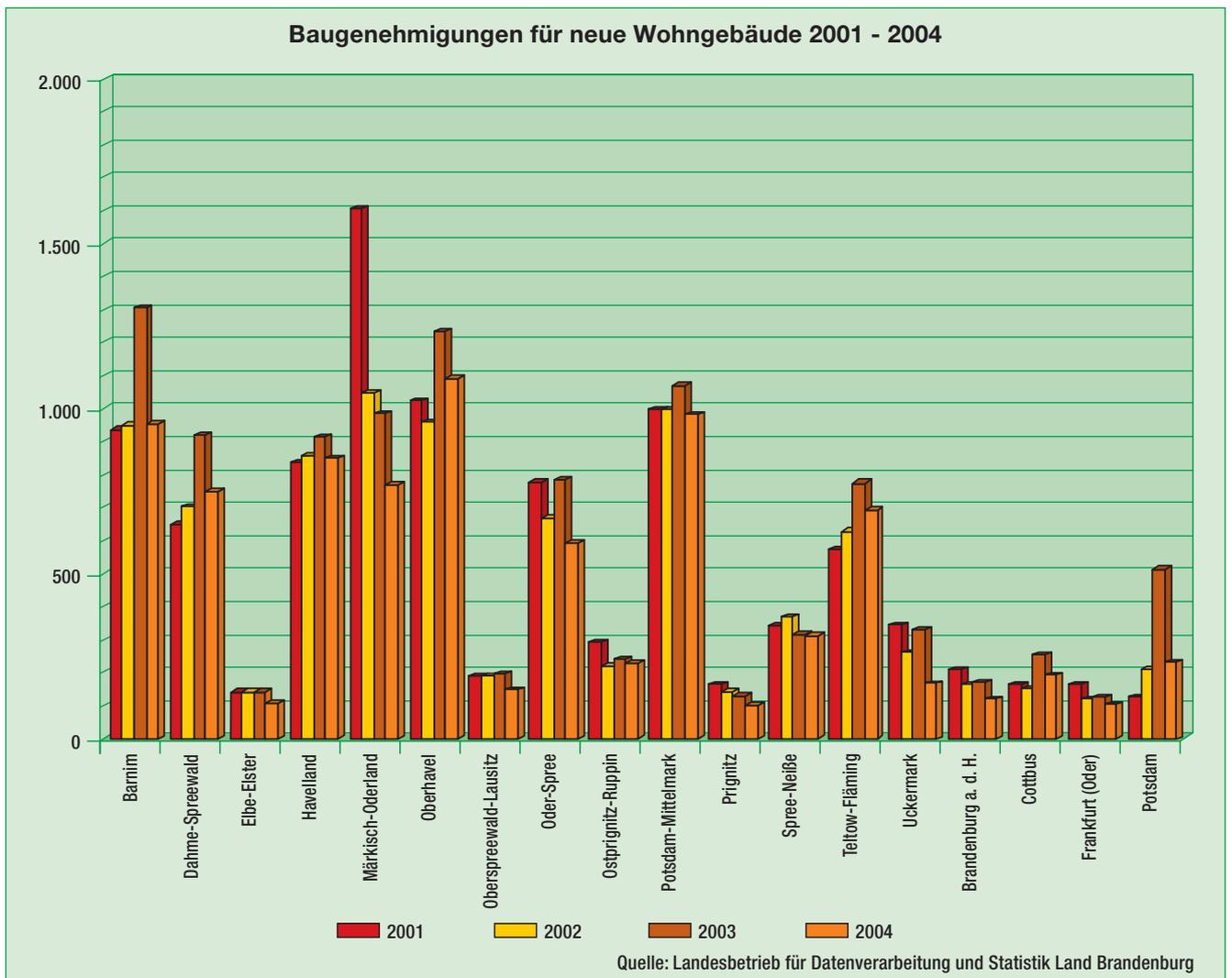
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2000 ≙ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	101,3	107,3	102,9
1996	101,1	107,3	103,9
1997	100,4	106,2	103,6
1998	100,0	104,8	101,8
1999	99,7	102,2	100,6
2000	100,0	100,0	100,0
2001	100,0	98,2	98,7
2002	99,9	97,2	99,7
2003	99,9	96,9	100,5
2004	101,2	97,8	102,8

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17





Die nachfolgende Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2001 - 2004“ zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.

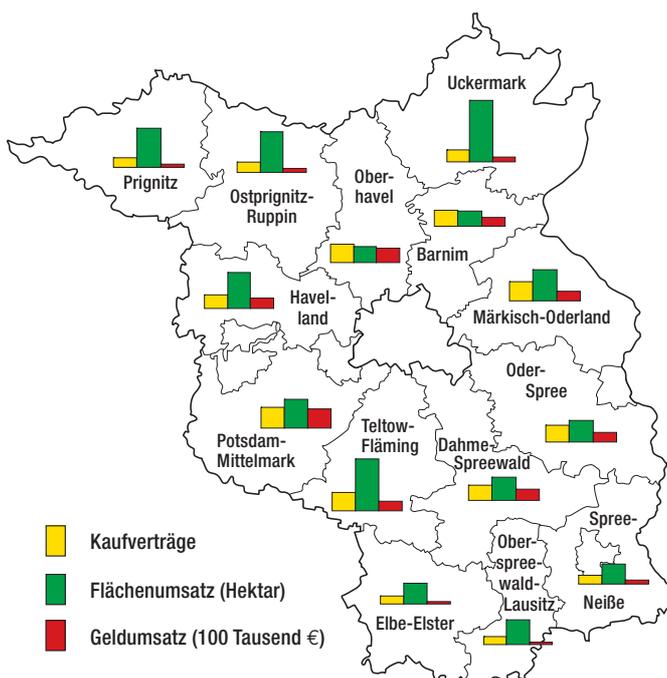


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2004

Der Grundstücksmarktbericht 2004 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2005 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 Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse unterschiedliche Auswerteziträume zu Grunde legen.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003
Barnim	2.668	- 6	2.558	+ 23	151	- 18
Dahme-Spreewald	2.529	- 14	3.833	- 38	180	- 11
Elbe-Elster	1.363	- 6	3.403	+ 30	35	- 22
Havelland	2.235	- 9	5.885	+ 59	176	+ 10
Märkisch-Oderland	3.088	- 9	5.058	- 12	161	- 11
Oberhavel	3.040	± 0	2.653	+ 81	241	+ 12
Oberspreewald-Lausitz	1.326	- 8	4.029	+ 18	39	- 25
Oder-Spree	2.784	- 10	3.468	- 4	153	+ 1
Ostprignitz-Ruppin	1.689	+ 22	6.757	+ 9	62	- 2
Potsdam-Mittelmark	3.396	- 2	4.661	+ 0	310	- 7
Prignitz	1.531	- 4	6.295	- 32	55	+ 17
Spree-Neiße	1.412	- 4	3.224	+ 18	60	+ 3
Teltow-Fläming	3.051	- 4	8.568	+ 12	159	- 6
Uckermark	2.027	+ 1	10.285	- 5	84	+ 22
Brandenburg an der Havel	598	+ 8	194	+ 69	43	+ 48
Cottbus	649	- 11	407	+ 47	67	+ 8
Frankfurt (Oder)	429	+ 6	311	- 15	30	- 17
Potsdam	1.332	- 2	420	+ 61	258	+ 10
Land Brandenburg	35.147	- 5	72.009	+ 1	2.264	- 1

Übersicht zum Grundstücksverkehr der Landkreise



Bei ca. 20 % der gesamten Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese werden bei der weiteren Betrachtung nicht berücksichtigt. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr um 5 % zurück. Der Geld- sowie der Flächenumsatz blieben annähernd gleich. Erstverkäufe von Wohnungseigentum gingen um 18 % zurück, dagegen nahm die Weiterveräußerung von Wohnungseigentum um 19 % zu. Die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ und die nebenstehende Grafik „Übersicht zum Grundstücksverkehr“ (ohne Darstellung der kreisfreien Städte) stellen den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

3.1 Kaufverträge

1.695 Kaufverträge weniger

im eVR 1.823 Kaufverträge weniger

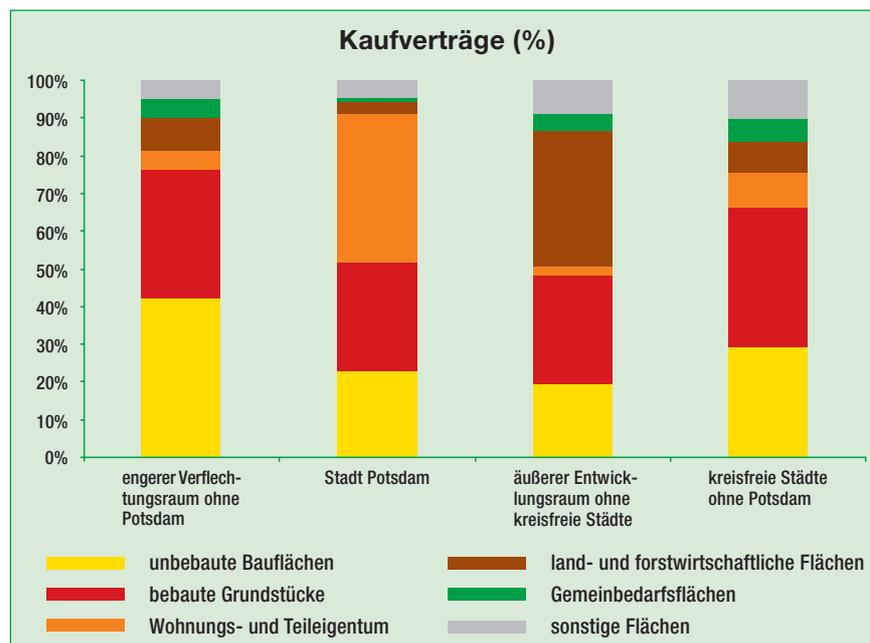
Im Berichtsjahr 2004 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **35.147 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 5 % (1.695 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2003 zurück. Im engeren Verflechtungsraum wurden 12 % weniger Kaufverträge abgeschlossen und im äußeren Entwicklungsraum blieb die Anzahl der Kaufverträge annähernd gleich. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	% zu 2003	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2003	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	5.639	87	5	4.247	89	12
bebaute Grundstücke	4.739	86	8	6.282	94	10
Wohnungs- und Teileigentum	1.156	100	45	559	88	29
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1.150	97	4	7.171	128	2
Gemeinbedarfsflächen	647	69	3	979	69	11
sonstige Flächen	690	123	9	1.888	102	9
gesamt	14.021	88	9	21.126	101	8

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücke mit jeweils ca. 30 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungseigentum blieb gegenüber dem Vorjahr gleich und betrug 5 % des gesamten Grundstücksmarktes. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 24 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die ländlichen und kleinstädtischen Strukturen im Land Brandenburg. Marktführende Immobilien sind nicht die Eigentumswohnungen, wie in allen größeren Städten, sondern die individuell genutzten Immobilien und entsprechendes Bauland.

starke Rückgänge bei unbebauten und bebauten Grundstücken

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Kauffallanzahl der unbebauten Grundstücke um 13 %, die der bebauten Grundstücke um 10 % und des Wohnungs- und Teileigentums



um 4 % ab. Die Verkäufe der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen auf 8.321 Kaufverträge an (zum Vorjahr + 1.513 Kaufverträge). Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik „Kaufverträge“ (Seite 16) zu entnehmen.

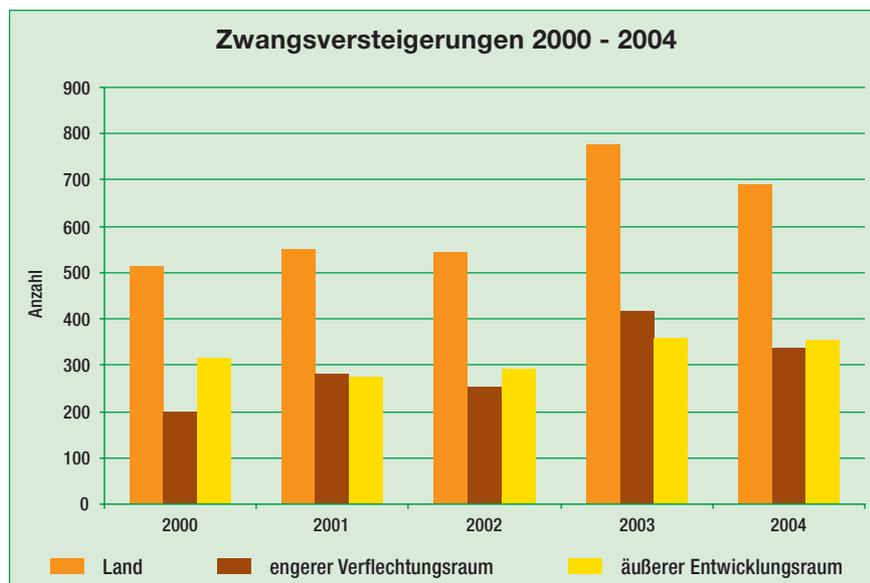
Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) verringerte sich im Landesdurchschnitt um 2.386 Kaufverträge. Im engeren Verflechtungsraum wurden 1.546 Kaufverträge für Wohnimmobilien weniger als im Jahr 2003 abgeschlossen. Damit hat sich der Trend der letzten Jahre umgekehrt. Im äußeren Entwicklungsraum ging der Erwerb von Wohnimmobilien um 840 Kaufverträge zurück, dieses entspricht der Entwicklung der letzten Jahre.

im eVR 14 %
und im äER
9 % weniger
Verkäufe
von Wohn-
immobilien

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2003	2004	2003	2004	2003	2004
Wohnbaulandgrundstücke	9.880	8.592	6.001	5.154	3.879	3.438
bebaute Grundstücke	8.663	7.666	4.242	3.569	4.421	4.097
Wohnungseigentum	1.675	1.574	1.109	1.083	566	491
gesamt	20.218	17.832	11.352	9.806	8.866	8.026

Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zwangsversteigerungen übersandt. Diese Kaufverträge wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 690 Zuschläge in Zwangsversteigerungen erteilt. Im Jahr 2004 ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 86 zurückgegangen, davon im engeren Verflechtungsraum um 80 Zwangsversteigerungen. In der Grafik wird die Entwicklung der Zwangsversteigerungen im Land Brandenburg insgesamt sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.



Von den Zwangsversteigerungen waren mit ca. 50 % bebaute Grundstücke, ca. 20 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 25 % Wohnungseigentum betroffen. In diesem Marktbericht hat der Obere Gutachterausschuss erstmalig das Verhältnis der Versteigerungserlöse zu den Verkehrswerten bestimmt. Die Verkehrswerte werden den Amtsgerichtsakten entnommen. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren. Von den ausgewerteten Zwangsversteigerungen des

Jahres 2004 (bebaute Grundstücke, Wohnbaulandgrundstücke und Eigentumswohnungen) konnten für 405 Fälle (66 %) folgende Aussagen getroffen werden:

Zwangsversteigerungen					
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Anzahl auswertbarer Kaufverträge	Zuschlagswert/Verkehrswert Spanne arithmetisches Mittel	
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	113	65 (58 %)	2 % bis 191 % 56 %	
bebaute Grundstücke	freistehende Einfamilienhäuser	205	143 (70 %)	1 % bis 155 % 60 %	
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	54	39 (72 %)	15 % bis 109 % 67 %	
	Mehrfamilienhäuser	71	39 (55 %)	2 % bis 117 % 45 %	
Eigentums- wohnungen	Erstverkäufe	32	18 (56 %)	4 % bis 85 % 42 %	
	Weiterveräußerungen	138	101 (73 %)	7 % bis 117 % 51 %	

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2004 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug **72.009** Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Fläche leicht um 822 Hektar (+ 1 %). Einen erheblichen Anteil haben daran die Privatisierungsverkäufe der BVVG. Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 15 zu entnehmen.

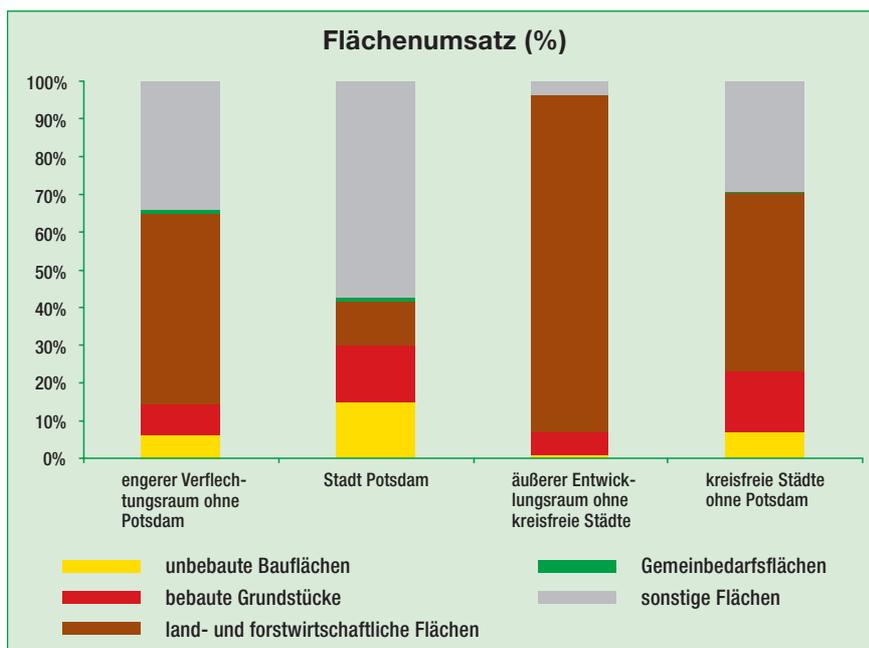
weiterhin
hoher Anteil
von, durch
die BVVG,
privatisierten
Flächen

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Hektar)	% zu 2003	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2003	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	707	102	9	658	77	10
bebaute Grundstücke	979	78	7	3.689	88	4
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	5.468	82	1	54.007	106	1
Gemeinbedarfsflächen	159	110	3	123	66	5
sonstige Flächen*	3.905	288	6	2.314	46	11
gesamt	11.218	111	4	60.791	100	1

* enthält den Verkauf eines Naturschutzgebietes

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 2003 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz in der Land- und Forstwirtschaft erhöhte sich im Landesdurchschnitt auf 103 %. Gleichzeitig verringerte sich der Flächenumsatz um jeweils ca. 15 % bei unbebauten Bauflächen, bebauten Grundstücken und Gemeinbedarfsflächen. Der Flächenumsatz der sonstigen Flächen erhöhte sich im Landesdurchschnitt geringfügig um 2 %. Der hohe Flächenumsatz im engeren Verflechtungsraum ergibt sich aus dem Verkauf eines großen Naturschutzgebietes (ca. 3.200 Hektar).

Die Stadt Cottbus verzeichnete einen um ca. 20 % höheren Flächenumsatz gegenüber dem Vorjahr, bedingt durch den Verkauf einer Tagebaufläche (ca. 177 Hektar). Die folgende Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten sowie im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum.



3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2004 wurden auf dem Grundstücksmarkt **2,26 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz verringerte sich gegenüber dem Vorjahr geringfügig um 1 %. Im engeren Verflechtungsraum ging der Geldumsatz um 41 Mio. € zurück. Im äußeren Entwicklungsraum erhöhte sich der Geldumsatz um 10 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 15) dargestellt.

In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Der Geldumsatz für unbebaute Grundstücke ging im Landesdurchschnitt um 12 % zurück. Für bebaute Grundstücke wurde das Vorjahresniveau erreicht. Der Geldumsatz für das Wohnungs- und Teileigentum verringerte sich um 7 %. Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen erreichten 110 % des Vorjahresniveaus, die Gemeinbedarfsflächen nur 33 % und die sonstigen Flächen 82 %. Die Tabelle „Geldumsätze nach Grundstücksarten“ stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar.

Rückgang im eVR um 41 Mio. €

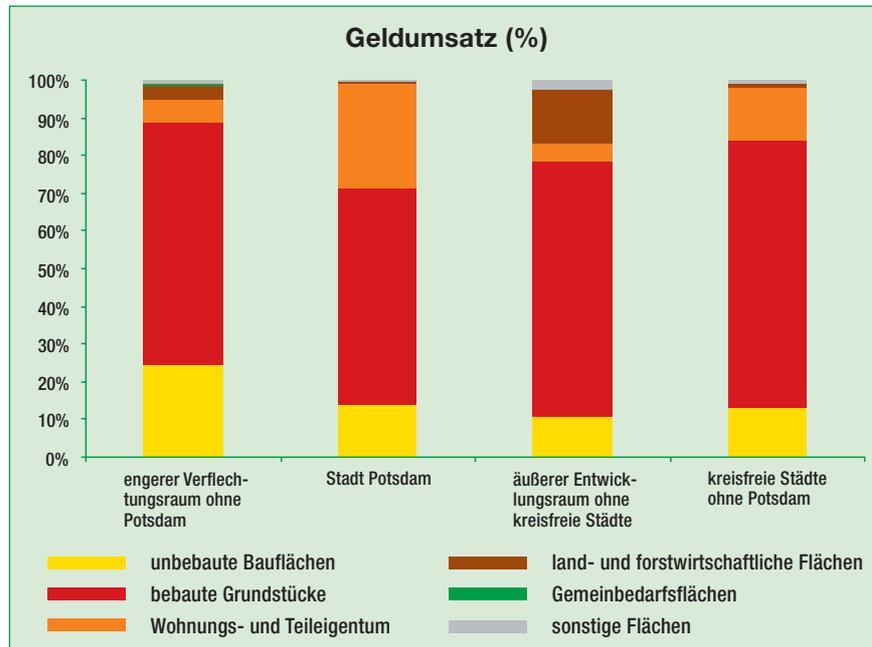
Geldumsätze nach Grundstücksarten						
Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	% zu 2003	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2003	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	324	89	11	94	85	20
bebaute Grundstücke	907	98	18	566	105	18
Wohnungs- und Teileigentum	139	91	52	51	98	39
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	48	282*	1	100	110	1
Gemeinbedarfsflächen	6	150	4	1	33	30
sonstige Flächen	10	83	1	18	82	7
gesamt	1.434	97	18	830	101	17

* Erweiterung eines Forstbetriebes

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2004 nicht wesentlich verändert und ist mit 63 % im Vergleich zu dem Bevölkerungsanteil von ca. 38 % weiterhin überproportional. Die Stadt Potsdam hat mit 258 Mio. € einen Anteil von immerhin 11 % am gesamten Geldumsatz. Im

eVR weiterhin überproportional

Gegensatz dazu hat der äußere Entwicklungsraum mit einem Bevölkerungsanteil von fast 62 % einen Anteil am Geldumsatz von nur 37 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 141 Mio. €, das ist ein Anteil von 6 %. Die Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten sowie im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum.



3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2004

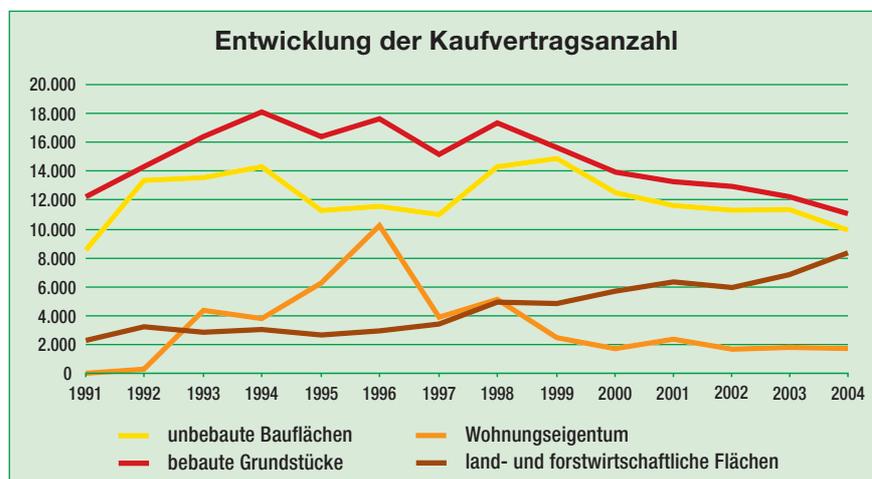
Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf der Seite 3 abgebildet.

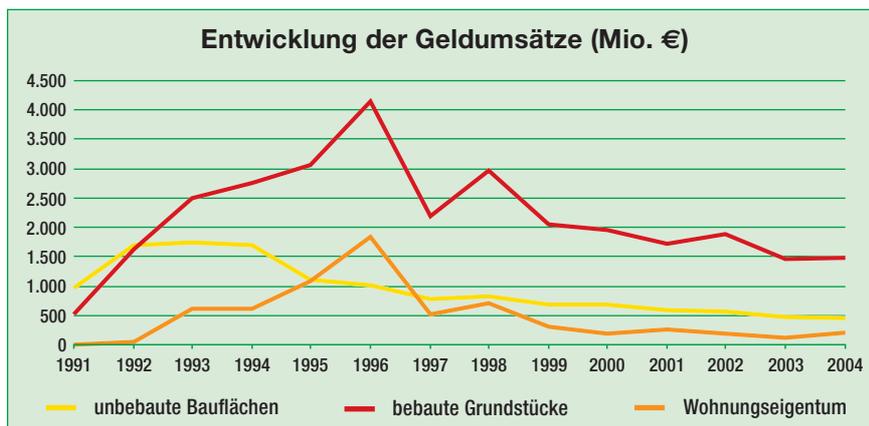
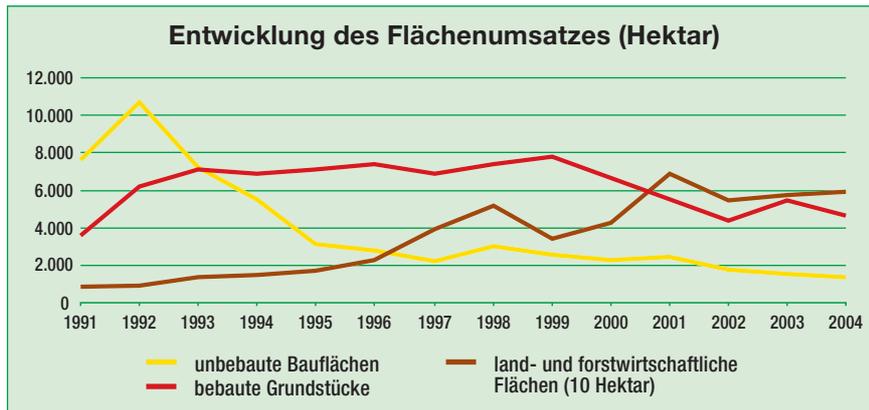
Die folgenden Grafiken „Entwicklung der Kaufverträge, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes“ verdeutlichen diese Entwicklungen im Einzelnen.

Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

- **540.000** Kaufverträge abgeschlossen
- **691.000** Hektar Grundstücksfläche umgesetzt und
- **52** Milliarden € erzielt.

Unbebaute Bauflächen waren daran mit rd. 169.000 Kaufverträgen zu 31 % und bebaute Grundstücke mit 206.000 Kaufverträgen zu 38 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche betrug fast 495.000 Hektar. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 6,7 Milliarden € erworben.





In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus, und Frankfurt (Oder) ist über den Zeitraum eine annähernd gleiche Entwicklung in der Anzahl der Kaufverträge und im Geldumsatz zu verzeichnen. Seit fünf Jahren ist wieder ein erhöhter Flächenumsatz 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 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 2004 wurden 9.886 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge hat sich damit gegenüber 2003 um 13 % verringert. Der Flächenumsatz erreichte 88 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.364 Hektar. Der Geldumsatz ging für die unbebauten Bauflächen im Landesdurchschnitt um 12 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug wie im Vorjahr 31 €/m².

durchschnittlicher Bodenpreis 31 €/m²

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Unbebaute Bauflächen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003
Barnim	1.038	- 18	113	- 27	37	- 24
Dahme-Spreewald	839	- 9	132	+ 15	39	- 3
Elbe-Elster	228	- 11	47	- 41	2	- 60
Havelland	922	- 3	118	- 17	38	- 14
Märkisch-Oderland	829	- 17	122	+ 9	28	- 26
Oberhavel	1.249	- 15	128	+ 19	57	+ 14
Oberspreewald-Lausitz	271	- 12	52	- 10	4	- 43
Oder-Spree	816	- 16	129	+ 25	34	+ 3
Ostprignitz-Ruppin	385	- 3	54	- 27	10	+ 11
Potsdam-Mittelmark	1.155	- 10	139	- 25	61	- 36
Prignitz	159	- 27	25	- 17	3	± 0
Spree-Neiße	322	+ 11	48	- 68	5	- 38
Teltow-Fläming	565	- 13	87	+ 40	40	+ 38
Uckermark	311	- 19	44	- 20	6	± 0
Brandenburg an der Havel	188	- 15	31	+ 29	8	+ 14
Cottbus	175	- 26	21	- 22	8	- 27
Frankfurt (Oder)	129	+ 8	12	- 57	3	- 63
Potsdam	305	- 14	62	+ 100	35	+ 13
Land Brandenburg	9.886	- 13	1.364	- 12	418	- 12

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

Mit einem Rückgang um 13 % der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahr setzte sich im engeren Verflechtungsraum die bisher steigende Entwicklung nicht mehr fort. Im äußeren Entwicklungsraum ist weiterhin ein Rückgang von 15 % registriert worden. Bei erhöhtem Flächenumsatz (+ 2 %) und einem um 11 % geringerem Geldumsatz gingen im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr die Grundstückspreise zurück. Im Durchschnitt lag hier der Bodenpreis bei 46 €/m² (2003 = 52 €/m²). Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2003 mit 14 €/m² annähernd gleich geblieben.

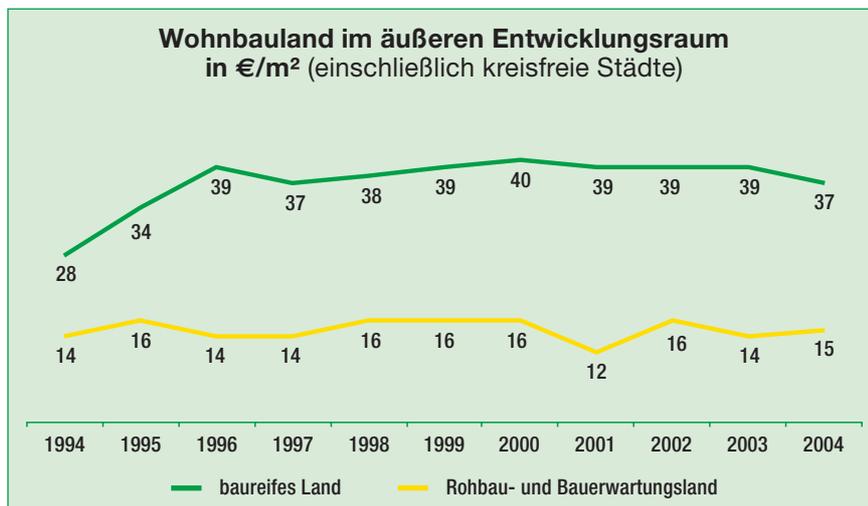
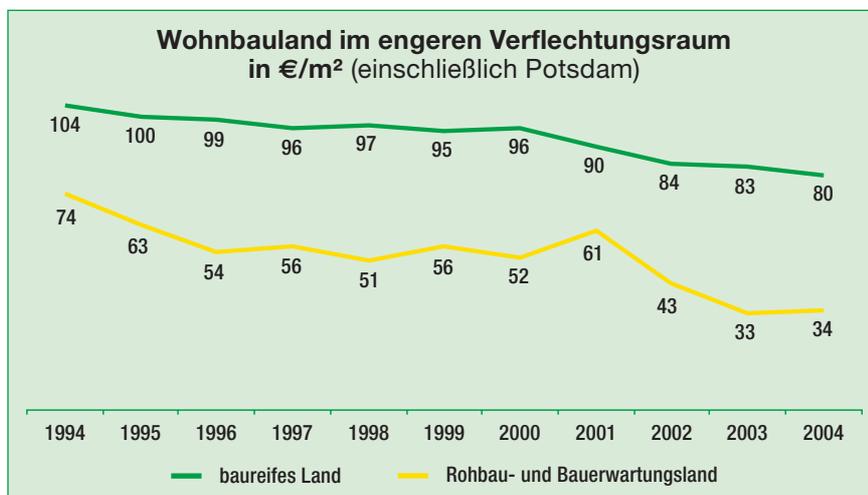
Der Anteil der selbstständig baureifen Grundstücke am Flächenumsatz der gesamten unbebauten Bauflächen lag im Landesdurchschnitt bei 46 %.

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2003	Hektar	% zu 2003	Mio. €	% zu 2003
individueller Wohnungsbau	7.534	88	777	86	296	84
Mehrfamilienhäuser	1.058	79	126	118	40	108
geschäftliche Nutzung*1	59	107	12	18	7	70
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	79	95	57	77	1	100
gewerbliche Nutzung*2	445	94	290*3	91	62	107
sonstige Nutzung	711	87	102	136	12	86
Land Brandenburg	9.886	87	1.364	88	418	88
engerer Verflechtungsraum	5.639	87	707	102	324	89
darunter: Potsdam	305	86	62	200*3	35	113
äußerer Entwicklungsraum	4.247	89	657	77	94	85
darunter: kreisfreie Städte	492	85	64	81	19	76
*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 Bauerwartungsland (11 Hektar)						

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 87 % der Kaufverträge und 80 % des Geldumsatzes sowie 66 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 8.592 Kaufverträgen geringer als bei den bebauten Grundstücken. Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug 37 €/m² und ist damit gegenüber dem Vorjahr leicht zurückgegangen. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe Rohbau- und Bauerwartungsland hat sich von 19 €/m² im Vorjahr auf 28 €/m² in 2004 durch die regionalen Umsatzveränderungen erhöht. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 56 €/m² (2003 = 57 €/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 der kreisfreien Städte dargestellt.

Wohnbauland mit 37 €/m² leicht zurückgegangen



Das Bodenpreisniveau für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr in beiden Teilräumen annähernd gleich geblieben. Das Preisverhältnis für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum betrug 2,4 : 1. Für die Stadt Potsdam insgesamt wurde der höchste durchschnittliche Bodenpreis mit 152 €/m² registriert. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 48 und 57 €/m². Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der folgenden Tabelle auf Seite 24 dargestellt.

Preisniveau: Verhältnis 2,4 : 1

höchster Bodenpreis in der Stadt Potsdam mit 152 €/m²

Individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)		
	Anzahl	% zu 2003	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	925	84	66 →	70 →	38 →
Dahme-Spreewald	712	92	64 →	69 →	39 ↑
Elbe-Elster	108	72	16 ↓		16 ↓
Havelland	743	87	64 →	69 →	26 ↓
Märkisch-Oderland	662	79	60 ↓	71 ↓	21 ↓
Oberhavel	1.009	113	70 ↓	74 →	29 ↓
Oberspreewald-Lausitz	174	79	32 ↑		32 ↑
Oder-Spree	603	81	54 →	64 →	45 →
Ostprignitz-Ruppin	173	129	35 ↑		35 ↑
Potsdam-Mittelmark	940	87	95 →	109 →	29 ↓
Prignitz	128	75	21 ↓		21 ↓
Spree-Neiße	207	99	31 ↓		31 ↓
Teltow-Fläming	344	88	55 ↓	63 →	18 ↓
Uckermark	185	86	29 ↑		29 ↑
Brandenburg an der Havel	122	75	55 ↓		55 ↓
Cottbus	143	72	57 →		57 →
Frankfurt (Oder)	104	109	48 ↓		48 ↓
Potsdam	252	81	152 ↑	152 ↑	
Land Brandenburg	7.534	88	67 →		
engerer Verflechtungsraum	4.738	89		77*1 →	
äußerer Entwicklungsraum	2.796	86			32*2 →

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

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

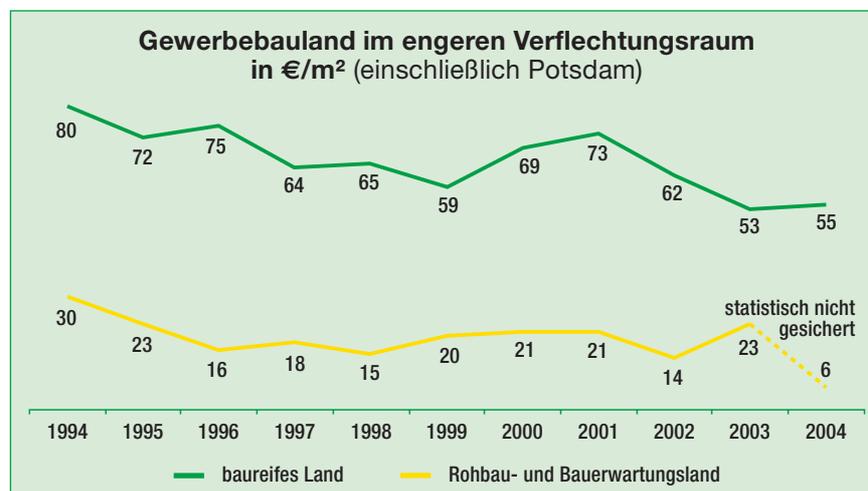
} Trend bei Veränderungen ab 5 %

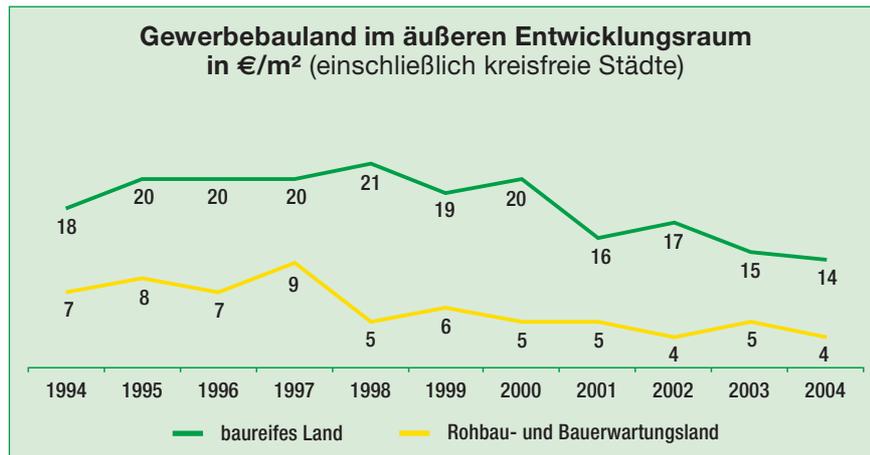
neue Wohngebiete um ca. 10-20 €/m² teurer

Wohnbaulandpreise für die Errichtung neuer Wohngebiete und Wohnparks liegen im Land Brandenburg mit ca. 10 bis 20 €/m² über den Bodenpreisen für allgemeine Wohngebiete oder Mischgebiete der angrenzenden Innenbereiche gemäß § 34 BauGB.

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete sowie Garagen/Stellplatznutzung. Mit ca. 4 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 445 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 290 Hektar und einem Geldumsatz von 62 Mio. € registriert.

Die folgenden Grafiken zeigen die Bodenpreisentwicklung im engeren Verflechtungsraum





tungsraum einschließlich Potsdam sowie im äußeren Entwicklungsraum einschließlich 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, wie z. B. Wohnungen und Arztpraxen sowie Läden im Erdgeschoss. Dieser Markt nimmt mit einem geringen Anteil von nur 0,6 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Es wurden 59 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 12 Hektar und einem Geldumsatz von 7 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug bei 29 auswertbaren Kaufverträgen für baureife Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 82 €/m². Darunter wurden durchschnittlich im engeren Verflechtungsraum 143 €/m² (13 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 50 €/m² (16 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Ställe, Siloanlagen und Arrondierungsflächen. Es wurden 79 Kaufverträge abgeschlossen, 57 Hektar Fläche und 1 Mio. € umgesetzt. Diese Umsatzzahlen enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz. Mit einem Anteil von ca. 0,8 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Baufläche beteiligt. Die mittlere Grundstücksfläche der 8 auswertbaren Kaufverträge betrug 3.800 m², die Bodenpreise lagen in einer Preisspanne von 1 bis 10 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 7 %. Hierunter wurden 711 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 102 Hektar und einem Geldumsatz von 12 Mio. € (z. B. Baugrundstücke für Parkplätze, Bungalowsiedlungen, Erholungsgebiete) 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.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt **11.021 Kaufverträge** (- 10 %) mit einer Grundstücksfläche von **4.668 Hektar** (- 14 %) und einem Geldumsatz von **1.473 Mio. €** (± 0 %) registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2004 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 26 dargestellt.

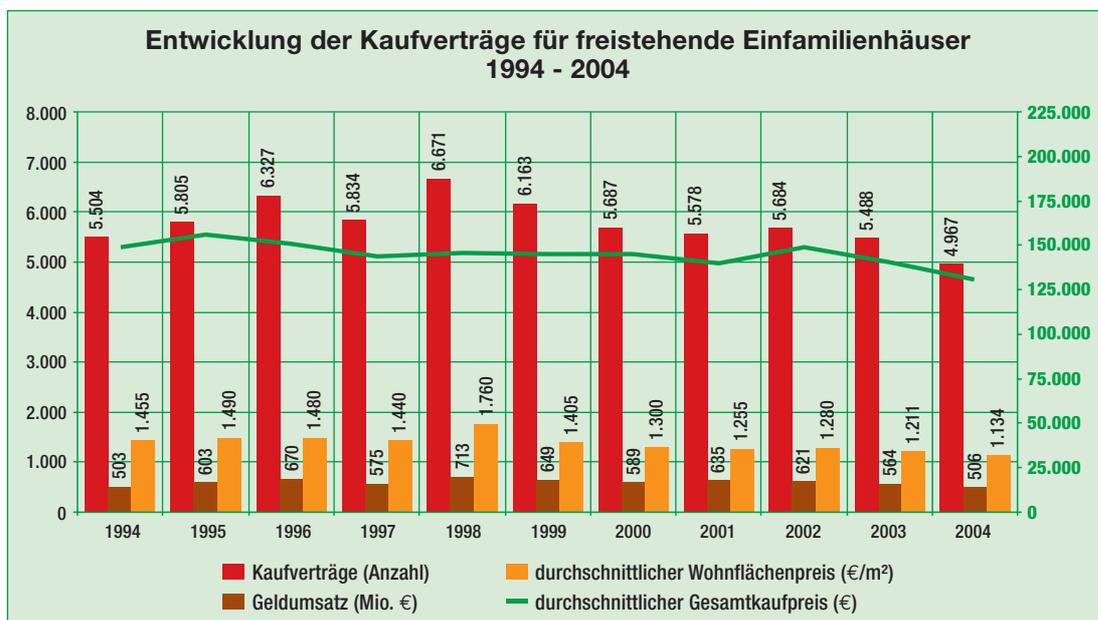
Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Bebaute Grundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge gesamt		Flächenumsatz (Hektar) gesamt		Geldumsatz (Mio. €) gesamt	
		% zu 2003		% zu 2003		% zu 2003
Barnim	922	- 10	584	+ 118*	99	- 20
Dahme-Spreewald	806	- 25	272	- 78	92	- 34
Elbe-Elster	438	- 15	126	- 34	26	- 13
Havelland	754	- 17	318	- 42	121	+ 14
Märkisch-Oderland	1.132	- 11	364	- 17	118	- 3
Oberhavel	904	+ 1	408	+ 234*	159	+ 14
Oberspreewald-Lausitz	392	- 16	191	+ 19	26	- 26
Oder-Spree	896	- 18	338	- 57	103	- 2
Ostprignitz-Ruppin	429	+ 11	261	+ 166*	39	- 3
Potsdam-Mittelmark	1.008	- 7	717	+ 62	218	+ 8
Prignitz	406	- 16	210	+ 39	35	+ 40
Spree-Neiße	519	+ 8	188	- 29	47	+ 9
Teltow-Fläming	893	- 6	127	- 16	94	- 18
Uckermark	524	+ 1	351	- 12	47	+ 52
Brandenburg an der Havel	227	- 2	60	+ 54	32	+ 60
Cottbus	251	- 4	54	- 4	48	+ 20
Frankfurt (Oder)	137	- 17	34	- 24	20	- 9
Potsdam	383	- 1	65	- 11	149	+ 15
Land Brandenburg	11.021	- 10	4.668	- 14	1.473	± 0

* beeinflusst durch einzelne Großverkäufe

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2003	Hektar	% zu 2003	Mio. €	% zu 2003
freistehende Einfamilienhäuser	4.967	91	1.416	73	506	90
Zweifamilienhäuser	337	61	54	47	33	43
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.687	88	131	111	225	90
Wochenendhäuser	1.116	93	128	92	49	96
Mehrfamilienhäuser	675	97	215	97	111	106
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	680	106	276	120	278*2	185
Gewerbe- und sonstige Gebäude*1	1.559	93	2.448	91	271	100
Land Brandenburg	11.021	90	4.668	86	1.473	100
engerer Verflechtungsraum	4.739	86	979	75	907	98
darunter: Potsdam	383	99	65	89	149	115
äußerer Entwicklungsraum	6.282	94	3.689	88	566	105
darunter: kreisfreie Städte	615	93	147	105	99	121

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

*2 Verkauf eines Kaufhauses (ca. 13,5 Mio. €) und eines hochwertigen vermieteten Bürokomplexes (ca. 36 Mio. €)



Die Tabelle „Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung“ (Seite 26) stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2004 mit insgesamt 4.967 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Das Vorjahresniveau wurde nur mit 91 % erreicht.

Die Grafik auf Seite 26 zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Einfamilienhäuser ab 1994.

Für das Jahr 2004 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2003 in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Einfamilienhäuser						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003
Barnim	387	- 11	84	+ 2	40	- 13
Dahme-Spreewald	421	- 22	114	- 77	42	- 22
Elbe-Elster	238	- 16	50	- 33	12	- 25
Havelland	405	- 10	220	- 28	42	- 13
Märkisch-Oderland	497	± 0	113	- 6	50	- 9
Oberhavel	430	+ 11	96	+ 71	47	+ 7
Oberspreewald-Lausitz	187	- 6	89	+ 89	13	- 7
Oder-Spree	417	- 23	129	- 31	43	- 23
Ostprignitz-Ruppin	153	- 27	55	+ 22	12	- 33
Potsdam-Mittelmark	563	- 9	159	- 28	74	- 16
Prignitz	184	- 8	77	- 3	9	- 10
Spree-Neiße	247	+ 8	99	- 11	21	+ 17
Teltow-Fläming	405	- 3	55	+ 20	36	+ 3
Uckermark	157	- 2	26	- 16	12	± 0
Brandenburg an der Havel	51	- 19	16	+ 78	5	- 29
Cottbus	98	- 5	12	- 8	12	± 0
Frankfurt (Oder)	28	- 3	4	- 60	3	- 25
Potsdam	99	- 17	18	+ 20	33	+ 22
Land Brandenburg	4.967	- 9	1.416	- 27	506	- 10

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Land/kreisfreie Stadt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum	
Barnim	121.300 →	128.900 →	88.000 ↓	
Dahme-Spreewald	107.900 ↓	111.800 ↓	50.000 ↓	
Elbe-Elster	86.400 ↓		86.400 →	
Havelland	112.300 ↓	123.900 ↓	75.000 ↓	
Märkisch-Oderland	160.000 →	163.100 →	120.000 ↓	
Oberhavel	122.300 →	139.300 →	73.900 ↓	
Oberspreewald-Lausitz	88.900 →		88.900 ↓	
Oder-Spree	110.900 ↓	120.500 ↓	96.000 →	
Ostprignitz-Ruppin	79.300 ↓		79.300 ↓	
Potsdam-Mittelmark	171.600 ↓	197.800 ↓	74.300 ↓	
Prignitz	69.800 →		69.800 ↓	
Spree-Neiße	96.800 ↓		96.800 ↓	
Teltow-Fläming	137.500 →	137.500 ↓	-	
Uckermark	136.400 →		136.400 →	
Brandenburg an der Havel	120.000 ↓		120.000 ↑	
Cottbus	145.000 ↑		145.000 ↓	
Frankfurt (Oder)	166.700 ↑		166.700 ↑	
Potsdam	285.400 ↑	285.400 ↑		
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum	130.800 ↓			
äußerer Entwicklungsraum		146.000 *1 ↓	83.300 *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 %

Einfamilienhaus für 130.800 €

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück ging um 7 % zurück und betrug im Landesdurchschnitt 130.800 € (- 9.800 € gegenüber dem Vorjahr). Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)“ auf der Seite 27 dargestellt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 1.000 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 910 m², in Potsdam 1.600 m² (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.080 m² und in den kreisfreien Städten 765 m².

Die Erwerbsanteile in den einzelnen Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) wurden 1.934 Kaufverträge ausgewertet, wovon 67 % in der Preiskategorie 50.000 bis 150.000 € lagen. In der Stadt Potsdam wurden 55 % der insgesamt 97 ausgewerteten Kaufverträge in der höheren Preisgruppe (> 200.000 €) registriert.

Im äußeren Entwicklungsraum (ausgewertet 2.329 Kaufverträge) war in der Preiskategorie bis 50.000 € eine leichte Erhöhung gegenüber dem Jahr 2003 zu verzeichnen. In den kreisfreien Städten wurden 144 Kaufverträge ausgewertet, wobei sich davon 133 Kaufverträge in der Preiskategorie 50.000 bis 200.000 € ungleichmäßig verteilten. In der Tabelle sind die Erwerbsanteile der Einfamilienhäuser dargestellt.

Preiskategorien der Einfamilienhäuser (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	14	2	46	15
50.001 - 100.000	27	11	31	24
100.001 - 150.000	26	13	16	39
150.001 - 200.000	19	19	5	15
> 200.001	14	55	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“ (Seite 29) entsprechend des Baujahres dargestellt. Aus einer Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise (Vorjahreswerte):

- Land Brandenburg insgesamt 1.134 €/m² (1.211 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.292 €/m² (1.368 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.680 €/m² (1.603 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 777 €/m² (816 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.308 €/m² (1.216 €/m²)

Die Nachfrage nach **Zweifamilienhäusern** ist gering. Im gesamten Land wurden 337 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 4,6 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhausgrundstück 107.000 €.

Zweifamilienhaus für 107.000 €

In den einzelnen Räumen liegt der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei:

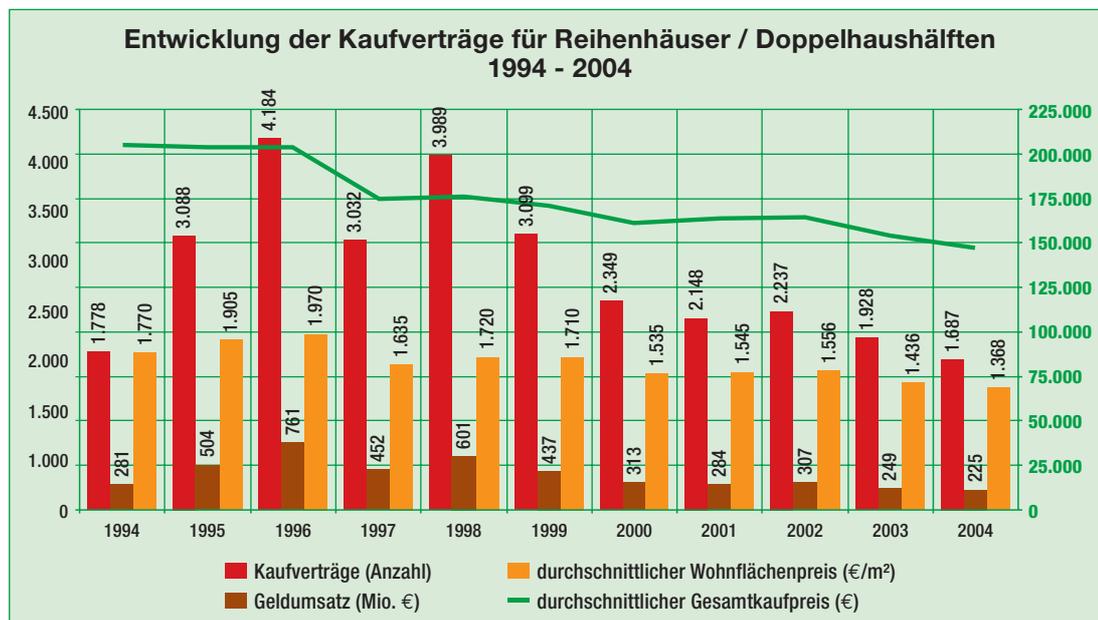
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 136.000 €
- Stadt Potsdam 215.000 €
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 63.000 €
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 126.000 €

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.032 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 990 m², in der Stadt Potsdam 865 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.100 m² und in den kreisfreien Städten 912 m².

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	290	< 1949	106	1.042	114.200
	110	1949 - 1990	103	1.070	109.400
	216	> 1990	119	1.500	171.300
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	199	< 1949	107	1.180	128.300
	43	1949 - 1990	105	1.265	132.000
	137	> 1990	120	1.600	186.000
Stadt Potsdam	12	< 1949	132	1.645	234.400
	4	1949 - 1990	92	1.740	157.000
	13	> 1990	125	1.606	191.900
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	76	< 1949	101	580	56.800
	59	1949 - 1990	102	870	88.500
	53	> 1990	112	1.170	134.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	3	< 1949	135	1.335	114.800
	4	1949 - 1990	101	1.220	127.500
	13	> 1990	108	1.350	144.900

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.687 Verträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften.



Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 13 % ab. Insgesamt wurden 131 Hektar Grundstücksfläche (+ 11 %) und rd. 225 Mio. € (- 10 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle auf Seite 30 dargestellt.

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 52 % der Kaufverträge und 68 % des Geldumsatzes der gesamten Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Landes. Auf die Stadt Potsdam entfielen hierbei 6 % der Kaufverträge und 9 % des Geldumsatzes. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 35 % der Kaufverträge und nur 18 % des Geldumsatzes umgesetzt. Die Anteile der kreisfreien Städte lagen in Bezug auf die Gesamtheit der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Anzahl der Kaufverträge bei 7 % und im Geldumsatz bei 5 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003
Barnim	167	- 12	8	- 38	22	- 8
Dahme-Spreewald	120	- 19	9	+ 50	21	- 9
Elbe-Elster	34	+ 10	3	- 25	2	± 0
Havelland	141	- 28	11	- 21	19	- 30
Märkisch-Oderland	91	- 41	8	- 33	10	- 50
Oberhavel	169	- 33	22	+ 100*	26	- 30
Oberspreewald-Lausitz	38	- 51	3	- 50	3	- 40
Oder-Spree	156	+ 43	14	+ 133*	18	+ 64
Ostprignitz-Ruppin	9	- 10	1	± 0	1	± 0
Potsdam-Mittelmark	175	- 11	9	+ 13	34	+ 10
Prignitz	93	- 16	13	+ 8	4	- 20
Spree-Neiße	33	- 11	2	- 33	2	- 33
Teltow-Fläming	167	+ 74	8	+ 167*	27	+ 80
Uckermark	76	+ 62	9	+ 80	4	± 0
Brandenburg an der Havel	46	- 21	3	- 25	4	- 20
Cottbus	23	- 30	1	- 50	3	± 0
Frankfurt (Oder)	47	- 20	3	± 0	5	- 29
Potsdam	102	- 16	4	- 20	20	- 23
Land Brandenburg	1.687	- 13	131	+ 11	225	- 10

* Einzelverkäufe mit sehr hohem Flächenumsatz

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück betrug im Landesdurchschnitt 147.400 €. Dieser hohe Durchschnittspreis ist hauptsächlich baujahresbedingt, da diese Objekte fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ist der durchschnittliche Kaufpreis auf 164.600 € (Vorjahr rd. 172.800 €) gesunken. Mit einem Durchschnittspreis von 213.000 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten diese Gebäude im Durchschnitt 195.900 €.

**Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte für
147.400 €**

Preiskategorien der Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	6	1	45	22
50.001 - 100.000	18	5	30	28
100.001 - 150.000	29	18	16	34
150.001 - 200.000	29	32	8	15
> 200.001	18	44	1	1

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 47 % der 849 ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €. In der Stadt Potsdam wurden von den 99 ausgewerteten Kaufverträgen 76 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 75 % der insgesamt 580 ausgewerteten Kaufverträge in den unteren Preiskategorien bis 100.000 € getätigt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 € in Brandenburg an der Havel und 114.300 € in Cottbus. Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der nachfolgenden Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)“ zu entnehmen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Land	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	127.900 ↓	145.200 ↓	89.500 ↑
Dahme-Spreewald	181.600 ↓	188.600 ↓	100.000
Elbe-Elster	66.700 ↑		66.700 ↑
Havelland	122.300 ↓	134.900 ↓	70.000 ↓
Märkisch-Oderland	175.000 ↑	175.000 ↑	-
Oberhavel	144.300 ↓	153.400 →	71.400 ↑
Oberspreewald-Lausitz	86.700 →		86.700 →
Oder-Spree	156.700 ↑	117.600 ↓	170.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin	40.000 ↓		40.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	202.400 ↓	213.000 ↓	66.700 ↓
Prignitz	56.400 ↓		56.400 ↓
Spree-Neiße	90.900 →		90.900 →
Teltow-Fläming	168.400 ↑	168.400 ↑	-
Uckermark	100.000 →		100.000 →
Brandenburg an der Havel	100.000 ↓		100.000 ↓
Cottbus	114.300 ↓		114.300 ↓
Frankfurt (Oder)	113.000 ↓		113.000 ↓
Potsdam	195.900 →	195.900 →	
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum	147.400 →		
äußerer Entwicklungsraum		164.600*1 →	99.400*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 Wohnflächenpreise der auswertbaren Kaufverträge zeigten folgendes Niveau (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.368 €/m² (1.436 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.472 €/m² (1.593 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.680 €/m² (1.674 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.046 €/m² (844 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.049 €/m² (1.285 €/m²)

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	89	< 1949	100	870	82.700
	16	1949 - 1990	100	690	70.000
	279	> 1990	115	1.590	180.800
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	30	< 1949	93	895	81.500
	2*	1949 - 1990			
	196	> 1990	116	1.575	181.200
Stadt Potsdam	8	< 1949	111	1.500	153.100
		1949 - 1990			
	54	> 1990	111	1.890	208.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	33	< 1949	104	630	60.500
	13	1949 - 1990	100	660	66.400
	20	> 1990	114	1.130	125.500
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	18	< 1949	99	970	94.000
	1*	1949 - 1990			
	9	> 1990	121	1.115	133.700
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen * Es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor.					

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.116 Kaufverträgen wurden 93 % des Vorjahresniveaus erreicht. Es wurden 215 Hektar (97 % des Vorjahres) und 111 Mio. € (106 % 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 675 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 215 Hektar Grundstücksfläche und 111 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen und dem Flächenumsatz - 3 % und beim Geldumsatz + 6 %. Im Landesdurchschnitt wurden 134.000 € gezahlt, wobei Leerstand, Abrissobjekte, veränderte Standorte oder auch unterschiedliche Sanierungszustände große Preisspannen im Land verursachen. Dieses wird in der folgenden Tabelle und in der Tabelle auf Seite 33 verdeutlicht.

Mehrfamilienhäuser / Preisspannen der Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Preisspannen im Land	Preisspannen im engeren Verflechtungsraum	Preisspannen im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	19.000 - 220.000	41.000 - 187.000	19.000 - 220.000
Dahme-Spreewald	6.400 - 1,0 Mio.	21.000 - 722.000	6.400 - 1,0 Mio.
Elbe-Elster	8.400 - 590.000		8.400 - 590.000
Havelland	4.000 - 857.000	5.000 - 435.000	4.000 - 857.000
Märkisch-Oderland	7.000 - 4,5 Mio.	48.000 - 4,5 Mio.	7.000 - 40.000
Oberhavel	10.000 - 880.000	51.000 - 880.000	10.000 - 85.000
Oberspreewald-Lausitz	10.000 - 249.000		10.000 - 249.000
Oder-Spree	15.000 - 575.000	15.000 - 575.000	35.000 - 286.000
Ostprignitz-Ruppin	8.000 - 250.000		8.000 - 250.000
Potsdam-Mittelmark	8.500 - 420.000	15.000 - 420.000	8.500 - 187.000
Prignitz	27.000 - 450.000		27.000 - 450.000
Spree-Neiße	2.500 - 168.000		2.500 - 168.000
Teltow-Fläming	6.000 - 570.000	6.000 - 290.000	10.000 - 570.000
Uckermark	10.000 - 180.000		10.000 - 180.000
Brandenburg an der Havel	7.800 - 140.000		7.800 - 140.000
Cottbus	19.800 - 279.000		19.800 - 279.000
Frankfurt (Oder)	27.000 - 550.000		27.000 - 550.000
Potsdam	45.000 - 4,3 Mio.	45.000 - 4,3 Mio.	
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum äußerer Entwicklungsraum	2.500 - 4,5 Mio.	5.000 - 4,5 Mio.*1	2.500 -1,0 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. 6 % nur geringfügig am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Umsätze erhöhten sich auf diesem Teilmarkt gegenüber dem Vorjahr in der Fläche um 20 %. Die Erhöhung des Geldumsatzes um 85 % war auf wenige sehr hochwertige Kaufobjekte zurückzuführen. Insgesamt wurden 680 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 276 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 278 Mio. € registriert. Der hohe Geldumsatz ist u. a. auf Verkäufe eines Kaufhauses und eines hochwertigen vermieteten Bürogebäudes zurückzuführen. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudearten und der sich daraus ergebenden verschiedenartigen Nutzungen haben Nutzflächenpreise keine Aussagekraft.

Mehrfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtpreis (€)
Land Brandenburg	72	< 1949	350	400	118.600
	10	1949 - 1990	1.330	280	618.000
	2	> 1990	550	1.420	827.500
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	18	< 1949	270	637	164.800
	-	1949 - 1990	-	-	-
	1*	> 1990	-	-	-
Stadt Potsdam	17	< 1949	400	590	200.900
	3	1949 - 1990	2.750	564	1.790.000
	1*	> 1990	-	-	-
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	20	< 1949	355	239	65.000
	5	1949 - 1990	585	165	94.800
	-	> 1990	-	-	-
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	17	< 1949	415	135	50.400
	2	1949 - 1990	1.055	141	168.000
	-	> 1990	-	-	-
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen					
* Es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor.					

Mit einem Anteil von immerhin 14 % sind die **Gewerbbauten 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 7 % und im Flächenumsatz um 9 % verringert. Der Geldumsatz blieb gegenüber dem Vorjahr gleich. Es wurden 1.559 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.448 Hektar und für rd. 271 Mio. € abgeschlossen. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Gebäude für Freizeiteinrichtungen, Reiterhöfe, Kirchen, Alten- und Pflegeheime, ehemalige Konversionsflächen, Kindergärten und Berufsschulen 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. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 1.715 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 190 Mio. € abgeschlossen. In diesem Umsatz sind auch die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum in sogenannten Plattenbauten enthalten. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 136 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 16 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil. Im Berichtsjahr setzte sich der Rückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen fort (- 18 %). Von den 1.574 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 925 Eigentumswohnungen erstmalig veräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis hierfür betrug im Landesdurchschnitt 1.800 €/m² und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 7 %.

Der Schwerpunkt der 925 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen lag in der Stadt Potsdam, in der 343 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 34 zusammengestellt.

**Schwerpunkt
in Potsdam
mit 343
erstverkauften
Eigentums-
wohnungen**

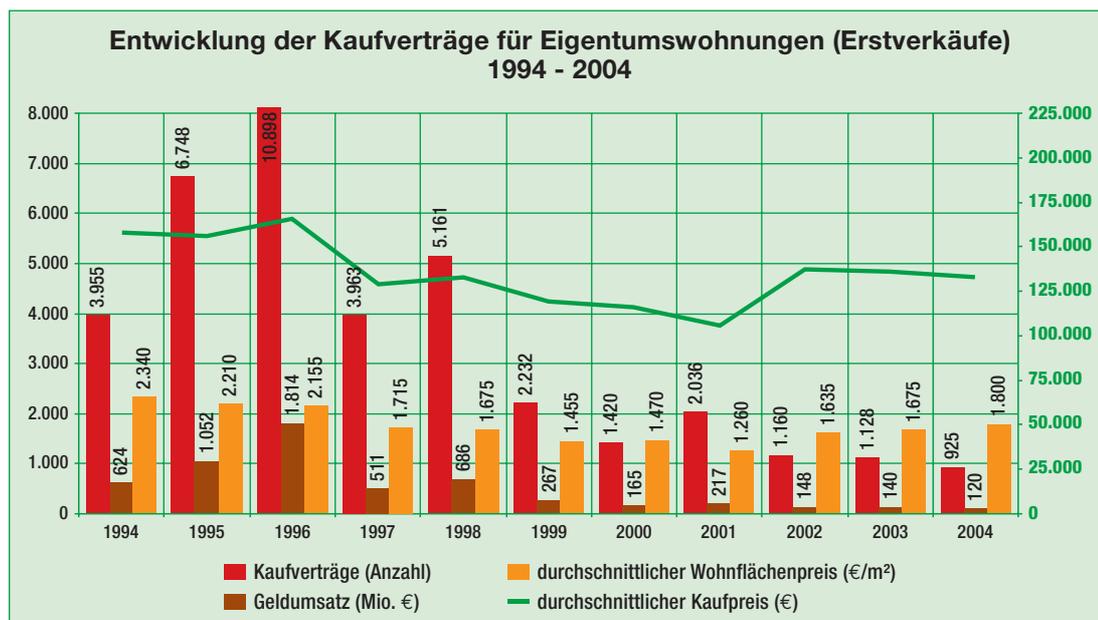
Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr/ Erstverkäufe der Eigentumswohnungen				
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2003	gesamt	% zu 2003
Barnim	32	- 40	3	- 25
Dahme-Spreewald	16	- 53	2	- 50
Elbe-Elster	25	- 24	2	- 33
Havelland	56	+ 250	6	+ 200
Märkisch-Oderland	42	+ 14	2	- 60
Oberhavel	58	- 51	6	- 60
Oberspreewald-Lausitz	39	- 43	3	- 40
Oder-Spree	57	+ 8	6	+ 20
Ostprignitz-Ruppin	13	- 32	2	± 0
Potsdam-Mittelmark	40	- 41	7	- 30
Prignitz	5	- 80	1	- 50
Spree-Neiße	24	+ 71	2	+ 100
Teltow-Fläming	45	+ 5	3	- 40
Uckermark	29	- 24	4	± 0
Brandenburg an der Havel	16	+ 33	2	+ 100
Cottbus	39	- 43	7	- 13
Frankfurt (Oder)	46	+ 171	6	+ 200
Potsdam	343	- 16	56	- 10
Land Brandenburg	925	- 18	120	- 14
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	193	- 40	27	- 35
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	246	- 17	23	- 4

Der Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg betrug in der Stadt Potsdam 37 %, im engeren Verflechtungsraum 25 %, im äußeren Entwicklungsraum 27 % und in den kreisfreien Städten 11 %.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise dargestellt.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt in der Region und Veränderungen zum Vorjahr			
	Wohnflächen m ²	Wohnflächenpreis €/m ²	Kaufpreis €	
Barnim	71 →	1.170 →	76.900 →	
Dahme-Spreewald	91 ↑	1.385 ↓	130.000 ↑	
Elbe-Elster	65 →	1.280 →	84.000 ↑	
Havelland	84 →	1.195 ↓	100.000 ↓	
Märkisch-Oderland	70 ↓	700 ↓	57.900 ↓	
Oberhavel	81 ↓	1.105 ↓	93.750 ↓	
Oberspreewald-Lausitz	91 →	1.225 ↑	111.500 ↑	
Oder-Spree	82 ↑	1.320 →	109.800 ↑	
Ostprignitz-Ruppin	95 ↑	1.610 ↑	145.000 ↑	
Potsdam-Mittelmark	91 ↓	1.605 ↓	156.500 ↓	
Prignitz	78 ↑	1.241 ↑	100.000 ↑	
Spree-Neiße	96 ↑	1.165 →	100.000 ↑	
Teltow-Fläming	78 ↓	945 ↓	80.000 ↓	
Uckermark	82 ↓	1.210 →	100.000 ↓	
Brandenburg an der Havel	103 ↓	1.385 ↑	146.200 →	
Cottbus	94 ↑	1.315 →	122.200 ↑	
Frankfurt (Oder)	96 ↑	1.340 ↓	125.800 ↓	
Potsdam	72 ↓	2.232 ↑	165.200 →	
Land Brandenburg	79 →	1.800 ↑	132.900 →	
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	83 ↓	1.286 ↓	109.500 ↓	
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	82 ↑	1.097 ↓	92.400 →	

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



Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 1994 - 2004 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Eigentumswohnung 132.900 € (im Vorjahr rd. 136.000 €), im engeren Verflechtungsraum 109.500 € (im Vorjahr rd. 138.000 €), in der Stadt Potsdam 165.200 € (im Vorjahr rd. 162.000 €), im äußeren Entwicklungsraum 92.400 € (im Vorjahr rd. 91.000 €) und in den kreisfreien Städten 128.200 € (im Vorjahr rd. 121.200 €). Die Gesamtkaufpreise der erstmalig verkauften Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2004 im gesamten Land Brandenburg zwischen engerem Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum stark angenähert. Während im Jahr 2003 eine Eigentumswohnung im engeren Verflechtungsraum noch um 47.000 € teurer war, kostete diese im Jahr 2004 nur noch 18.500 € mehr als im äußeren Entwicklungsraum. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 79 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Eigentumswohnung für 132.900 €

Eigentumswohnung im eVR um 18.500 € teurer

Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Kaufpreis (€)
Land Brandenburg	180	< 1949	84	2.270	185.200
	31	1949 - 1990	61	1.135	70.100
	282	> 1990	85	1.370	123.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2*	< 1949			
	4	1949 - 1990	53	435	25.800
	81	> 1990	87	1.335	131.200
Stadt Potsdam	158	< 1949	82	2.450	197.600
	20	1949 - 1990	59	1.375	84.000
	54	> 1990	87	1.765	151.400
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	8	< 1949	86	1.010	88.800
	6	1949 - 1990	71	835	63.500
	105	> 1990	79	1.140	96.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	12	< 1949	104	960	99.500
	1*	1949 - 1990			
	42	> 1990	93	1.485	134.600

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 * Es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / 2002 - 2004				
Räume	Jahre	Anzahl der Kaufverträge*1	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)*2	Ø Kaufpreis (€)*2
Land Brandenburg	2002	1.160	1.637	137.000
	2003	1.128	1.675	136.000
	2004	925	1.800	133.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2002	284	1.531	139.000
	2003	324	1.565	138.000
	2004	235	1.286	109.500
Stadt Potsdam	2002	420	1.982	163.000
	2003	409	2.075	162.000
	2004	343	2.491	165.200
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	2002	376	1.212	94.000
	2003	297	1.185	91.000
	2004	246	1.097	92.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2002	80	1.356	126.000
	2003	98	1.360	121.000
	2004	101	1.339	128.000
*1 Anzahl der Kaufverträge insgesamt				
*2 Wohnflächenpreis und Gesamtkaufpreis aus auswertbaren Kaufverträgen				

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / ausgewählte Standorte			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Ort/Bezeichnung	Wohnflächenpreis (€/m²)	
		Neubau	Sanierte Wohnungen
Barnim	im engeren Verflechtungsraum	Ø 1.741	
Dahme-Spreewald	Groß Ziethen	1.870 - 2.050	
	Lübben	1.200 - 1.400	
Elbe-Elster	Finsterwalde		1.140 - 1.320
Havelland	Dallgow-Döberitz	1.350 - 1.470	
	Falkensee	1.600 - 2.000	
	Schönwalde-Siedlung	1.300 - 1.600	
Märkisch-Oderland	Altlandsberg	1.327 - 1.400	
	Strausberg		1.269 - 1.350
Oberhavel	Glienicke	1.000 - 1.730	
	Hohen Neuendorf	1.300 - 1.730	
Oberspreewald-Lausitz	Lübbenau/Spreewald	1.255 - 1.350	
	Senftenberg	1.215 - 1.370	960 - 1.025
Oder-Spree	Bad Saarow	1.260 - 2.830	375 - 1.000
	Beeskow		750 - 800
	Eisenhüttenstadt	800 - 1.200	600 - 1.600
	Fürstenwalde	1.300 - 1.400	110 - 600
	Grünheide	Ø 1.300	
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	1.590 - 1.880	
Potsdam-Mittelmark	Teltow	1.800 - 2.000	
Prignitz	Perleberg	1.100 - 1.400	
	Pritzwalk	Ø 1.200	
Spree-Neiße	Forst	1.020 - 1.360	640 - 860
	Guben		880 - 940
	Burg/Spreewald	1.040 - 1.370	
	Spremberg	1.270 - 1.545	965 - 1.045
Teltow-Fläming	Ludwigsfelde	1.190 - 1.420	
	Rangsdorf	1.350 - 1.790	
Uckermark	Schwedt/Oder	1.120 - 1.640	
	Templin	1.320 - 1.520	
Brandenburg an der Havel	Brandenburg an der Havel in Wassernähe	1.125 - 1.625 1.625 - 1.685	
Cottbus	inneres Stadtgebiet	820 - 1.700	
Frankfurt (Oder)	gute Lage	1.550 - 1.770	
	mittlere Lage	1.350 - 1.930	800 - 1.300
Potsdam	Potsdam	740 - 2.640	765 - 3.075

Insgesamt entwickelten sich die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen in den Regionen des Landes Brandenburg sehr unterschiedlich. Die Abweichungen gegenüber dem Vorjahr sind der zufälligen Zusammensetzung der Stichprobenmenge geschuldet (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.800 €/m² (1.675 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.286 €/m² (1.567 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.491 €/m² (2.073 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.097 €/m² (1.186 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.339 €/m² (1.360 €/m²)

In den Tabellen auf Seite 36 werden die Durchschnittspreise für Eigentumswohnungen der Jahre 2002 - 2004 in den einzelnen Räumen und der regionale Markt für ausgewählte Standorte dargestellt.

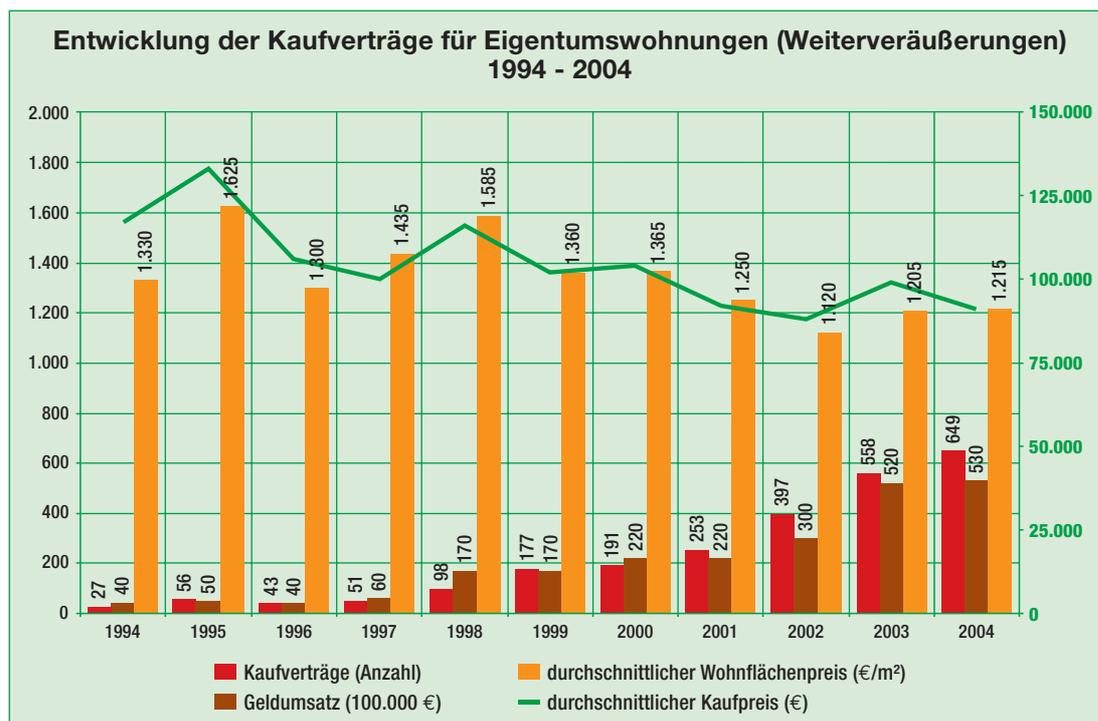
Der Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** nahm auch im Jahr 2004 eine positive Entwicklung. Der Umsatz erhöhte sich weiterhin um 19%. Von den 1.574 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 649 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 547 Eigentumswohnungen) weiterveräußert. Das waren 41 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.217 €/m² und erreichte annähernd das Vorjahresniveau. In der nachfolgenden Tabelle sind die Gesamtumsätze und durchschnittlichen Preise in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Räumen dargestellt.

Insgesamt sind die Gesamtkaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 42.000 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 26 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 52 %, im äußeren Entwicklungsraum 15 % und in den kreisfreien Städten 7 %. Die Grafik auf der Seite 38 zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 – 2004 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

**weiterver-
äußerte Eigen-
tumswohnung
um 42.000 €
billiger**

Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen / Gesamtumsätze und durchschnittliche Preise					
Landkreise/ kreisfreie Städte	Gesamtumsätze		Durchschnitt in der Region		
	Anzahl Kaufverträge	Geldumsatz (100 T€)	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächen- preis (€/m ²)	Kauf- preis (€)
Barnim	62	49	89	1.365	127.000
Dahme-Spreewald	37	38	80	1.480	133.000
Elbe-Elster*	4	1	-	-	-
Havelland	48	38	70	1.220	88.000
Märkisch-Oderland	27	16	90	745	70.000
Oberhavel	112	85	78	1.145	86.000
Oberspreewald-Lausitz	7	3	78	835	100.000
Oder-Spree	34	23	75	1.140	85.000
Ostprignitz-Ruppin	12	10	87	1.305	114.000
Potsdam-Mittelmark	53	47	63	1.405	80.000
Prignitz	3	2	97	890	100.000
Spree-Neiße*	8	5	-	-	-
Teltow-Fläming	18	20	70	1.435	100.000
Uckermark	9	5	68	870	57.000
Brandenburg an der Havel	7	9	92	1.250	125.000
Cottbus	30	22	67	990	67.000
Frankfurt (Oder)	9	5	64	1.110	80.000
Potsdam	169	152	69	1.285	93.000
Land Brandenburg	649	530	74	1.215	91.100
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	336	290	78	1.265	98.100
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	98	53	77	935	72.200

Gesamtumsätze wurden aus allen registrierten Kaufverträgen und Durchschnittswerte aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
* Es liegen keine auswertbaren Verträge vor.



Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen 2003 - 2004

Räume	Jahre	Anzahl der Kaufverträge*1	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)*2	Ø Kaufpreis (€)*2
Land Brandenburg	2003	547	1.225	100.500
	2004	649	1.215	91.100
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2003	305	1.305	112.100
	2004	336	1.265	98.100
Stadt Potsdam	2003	71	1.410	107.700
	2004	169	1.285	93.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	2003	124	1.005	77.500
	2004	98	935	72.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2003	47	1.010	75.000
	2004	46	1.070	76.200

*1 Anzahl der Kaufverträge insgesamt
*2 Wohnflächenpreis und Kaufpreis aus auswertbaren Kaufverträgen

Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen / durchschnittliche Preise

Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Kaufpreis (€)
Land Brandenburg	35	< 1949	80	1.130	93.300
	25	1949 - 1990	69	855	59.400
	176	> 1990	71	1.270	91.900
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	3	< 1949	78	703	56.300
	2*	1949 - 1990			
	83	> 1990	79	1.295	103.500
Stadt Potsdam	24	< 1949	77	1.180	94.700
	8	1949 - 1990	66	810	54.400
	76	> 1990	63	1.305	83.800
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	4	< 1949	91	970	87.100
	9	1949 - 1990	74	840	61.000
	11	> 1990	81	925	78.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	4	< 1949	87	1.320	118.500
	6	1949 - 1990	70	970	68.400
	6	> 1990	58	1.050	54.700

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* Es liegen ungewöhnliche Preisverhältnisse vor.

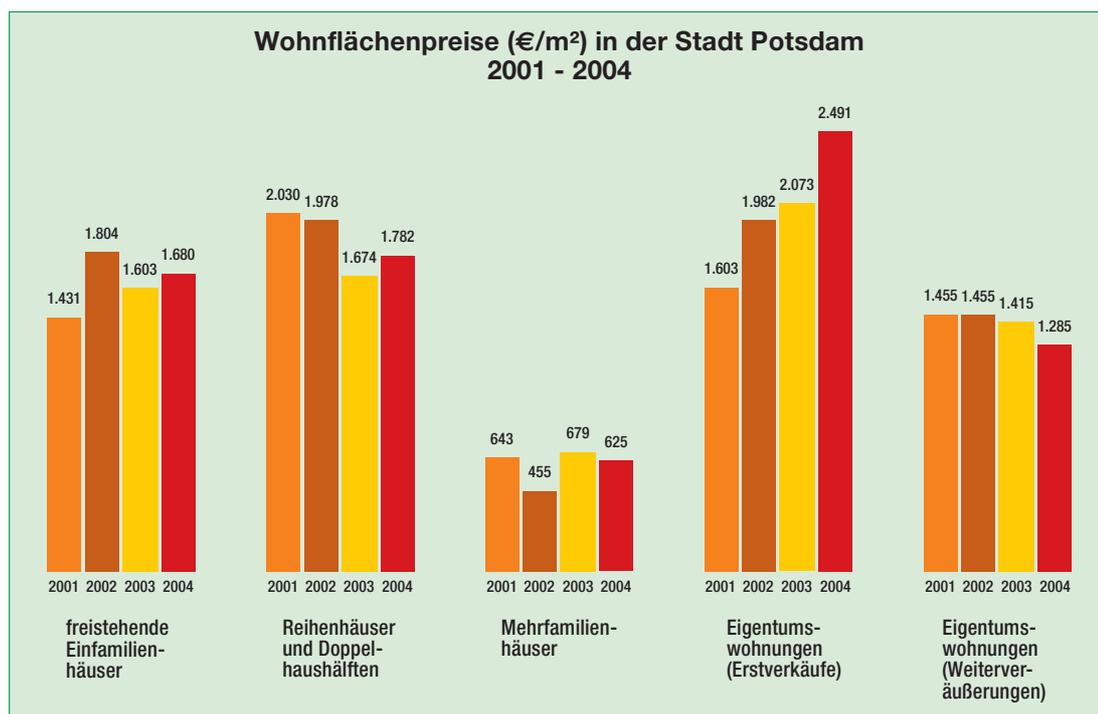
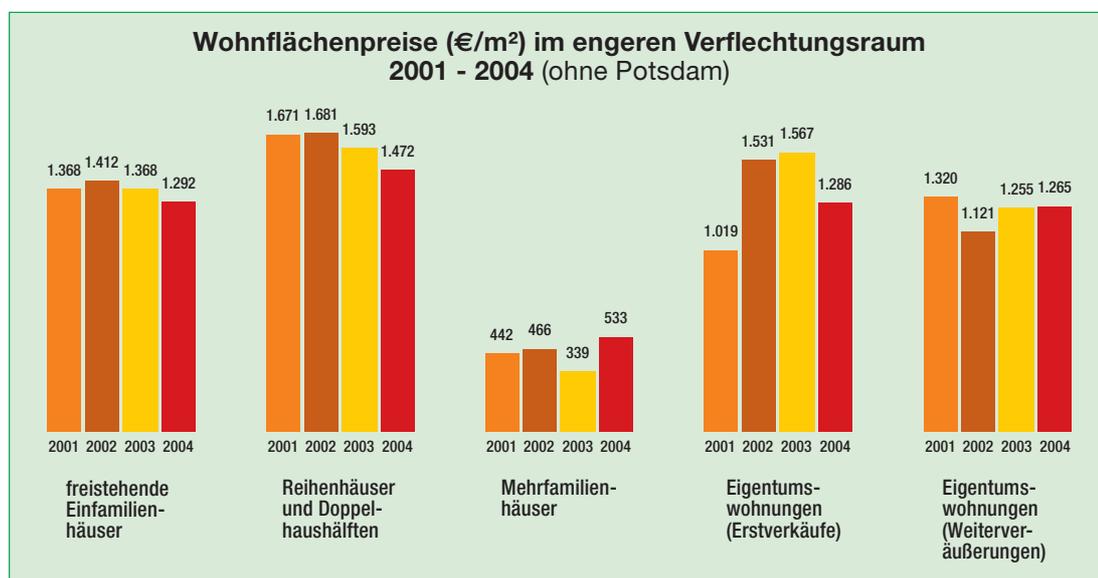
Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 91.100 €, im engeren Verflechtungsraum 98.100 €, in der Stadt Potsdam 93.000 €, im äußeren Entwicklungsraum 72.200 € und in den kreisfreien Städten 76.200 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 74 m².

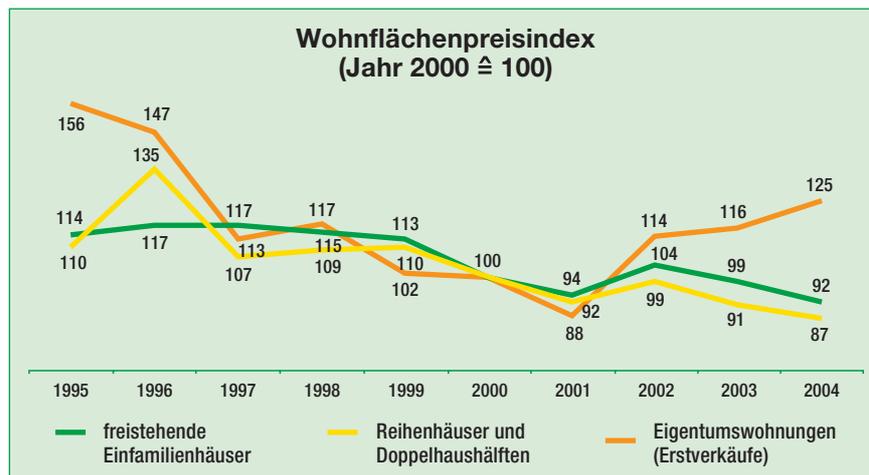
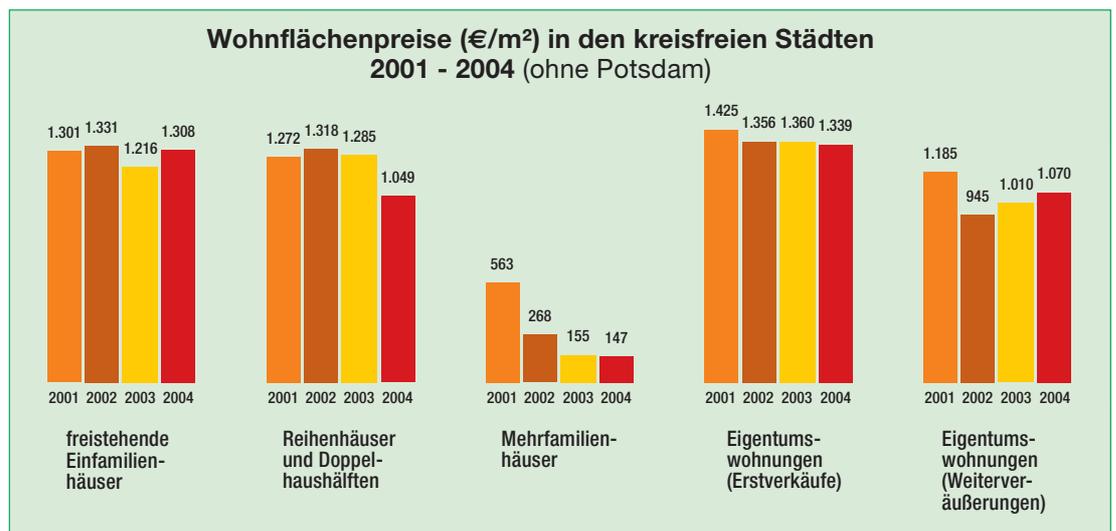
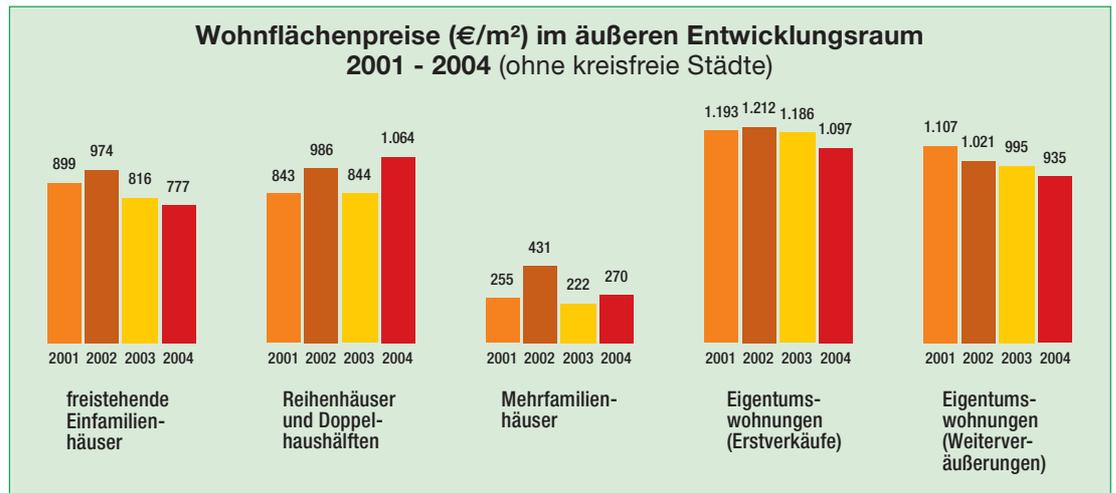
weiterveräußerte Eigentumswohnung für 91.100 €

In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht:

- Land Brandenburg insgesamt 1.215 €/m²
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.265 €/m²
- Stadt Potsdam 1.285 €/m²
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 935 €/m²
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.070 €/m²

Die Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2001 bis 2004 im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum, in der Stadt Potsdam und den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar. Für das gesamte Land Brandenburg wurde der Wohnflächenpreisindex für Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2004 erstellt. Dieser ist der Grafik auf Seite 40 zu entnehmen.





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. Derzeit werden 1.328.474 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.709 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 665 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 118.000 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 11.829 Hektar.

Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 39.297 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 8.321 Kaufverträge (+ 1.513 gegenüber 2003) registriert. Mit der Erhöhung in der Anzahl der Kaufverträge um 22 % stiegen auch der Flächenumsatz um 3 % und der Geldumsatz um 36 % gegenüber dem Vorjahr an. Im Jahr 2004 wurden 686 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 (337 Verkäufe) entfiel dabei im Jahr 2004 auf Ackerlandflächen. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Sie haben einen Anteil von rd. 18 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2004.

starker Anstieg der Anzahl der Kaufverträge und des Geldumsatzes

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreise (€/m²)
Acker	2.336 ↑	15.734 ↑	360 ↑	0,26 ↑
Grünland	1.168 ↑	4.320 ↑	73 ↑	0,21 →
Wechselland	406 ↓	3.584 ↓	77 ↓	0,30 ↑
Forstwirtschaft	1.732 ↑	22.062 ↓	236 ↓	0,12 ↓
landwirtschaftliche Höfe	259 →	1.883 →	140 ↓	*1
gemischte Nutzung*2	2.420 ↑	11.892 ↑	595 ↑	*1
Land Brandenburg	8.321 ↑	59.475 →	1.481 ↑	
engerer Verflechtungsraum	1.150 →	5.468 ↓	478 ↑	
darunter: Potsdam	43 →	48 ↓	5 ↓	
äußerer Entwicklungsraum	7.171 ↑	54.007 ↑	1.003 ↑	
darunter: kreisfreie Städte	133 ↑	430 ↑	13 ↑	

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 %

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Der seit mehreren Jahren zu verzeichnende Trend der rückläufigen Entwicklung der landwirtschaftlichen Nutzfläche im Land Brandenburg stagnierte im Jahr 2004 und pendelte sich annähernd auf das Niveau des Jahres 2002 mit nunmehr insgesamt 1.339 Tausend Hektar ein. Während für Grünland ein geringfügiger Flächenabgang von 1.000 Hektar auf 292 Tausend Hektar zu verzeichnen ist, stieg die Ackerfläche um 11 Tausend Hektar auf 1.042 Tausend Hektar an. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich demnach gegenwärtig in 78 % Ackerfläche, 22 % Grünland und verbleibende 0,4 % an sonstigen Flächen.

Der Eigentumsanteil nahm unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen bis zur letzten offiziellen Erfassung weiter zu. So befanden sich im Jahr 2003 durchschnittlich 9,5 % der bewirtschafteten Flächen im Eigentum der Betriebe.

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2001			2002			2003		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche
Unternehmen gesamt	8,1	77,7	14,2	8,4	77,3	14,3	9,5	75,3	14,9
natürliche Personen	12,6	69,6	17,8	13,5	68,5	17,9	14,9	65,8	19,1
juristische Personen	5,2	83,1	11,7	5	83,1	11,8	6,4	80,8	12,4

Quelle: Agrarförderung (Erfassung: 2003)

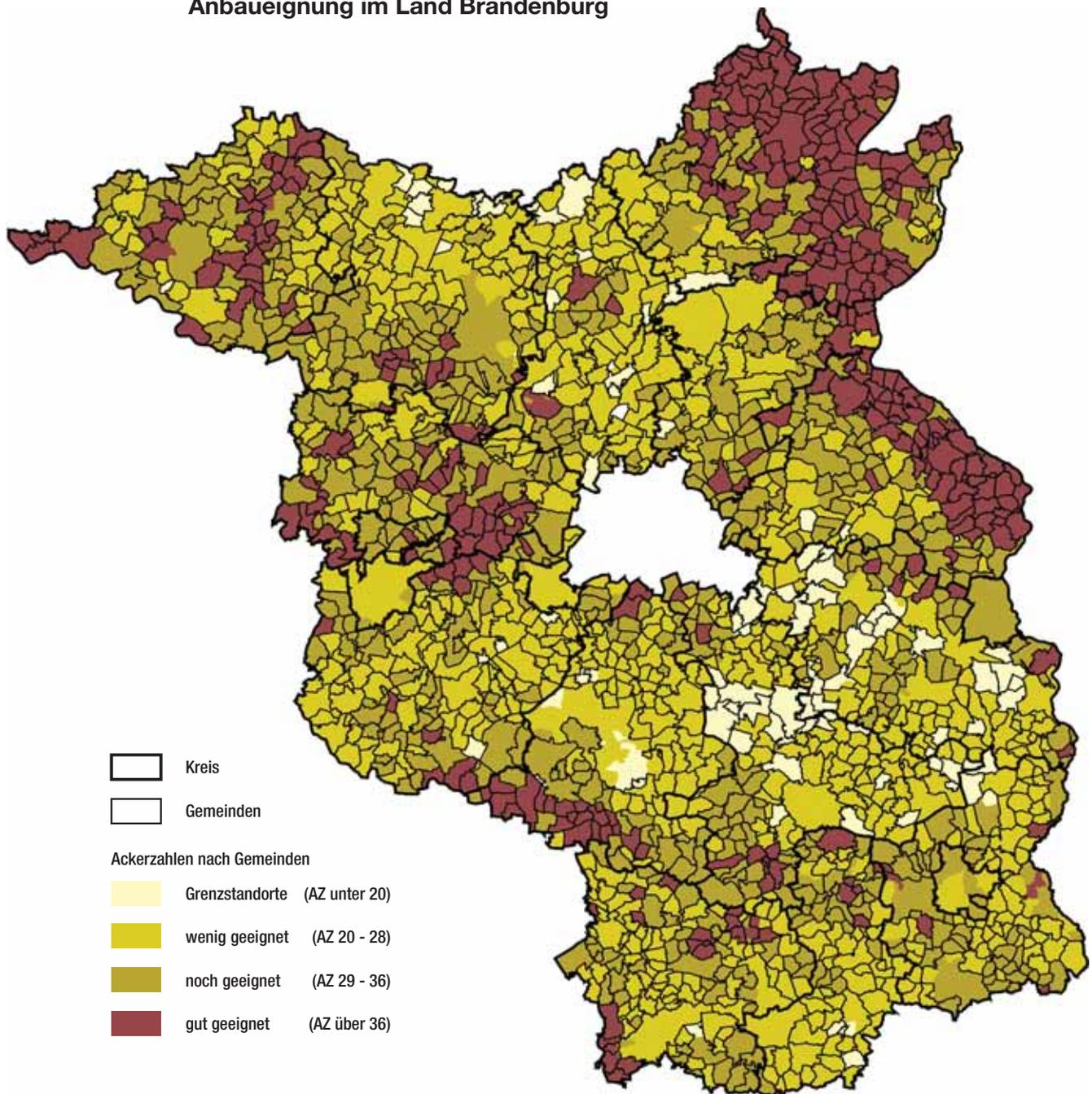
Pachtflächen

Die Flächenpacht war mit 75 % (Stand: 2003) weiterhin die hauptsächliche Grundlage für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs.

Ein Teil der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes wird durch die Bodenverwaltungs- und -verwertungsgesellschaft (BVVG) verwaltet. Der Umfang betrug zum Ende des Jahres 2004 insgesamt rund 202 Tausend Hektar und lag damit im Trend der letzten Jahre nunmehr um 19.130 Hektar unter dem Wert des Vorjahres. Bei unveränderter Pächterstruktur wurde der überwiegende Teil der Flächen (66,8%) an juristische Personen verpachtet.

Die beiden nachfolgenden Tabellen geben die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Während die Umsatzzahlen alle

Anbaueignung im Land Brandenburg



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

Kaufverträge berücksichtigen, beziehen sich die Durchschnittspreise nur auf die Auswertung geeigneter Kaufverträge.

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 (€/m²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Acker- preis (€/m²)
Barnim	66	257	0,32	5	159	0,18
Dahme-Spreewald	63	166	0,28	4	61	0,24
Elbe-Elster	139	376	0,23	5	100	0,13
Havelland	77	468	0,25	-	-	-
Märkisch-Oderland	356	2.428	0,30	4	75	0,15
Oberhavel	92	544	0,29	3	118	0,12
Oberspreewald-Lausitz	96	318	0,20	2	468	0,10
Oder-Spree	117	397	0,22	22	236	0,17
Ostprignitz-Ruppin	176	1.871	0,23	11	585	0,17
Potsdam-Mittelmark	167	723	0,23	5	86	0,21
Prignitz	112	664	0,26	25	679	0,16
Spree-Neiße	55	156	0,35	2	17	0,15
Teltow-Fläming	258	1.161	0,26	247	472	0,14
Uckermark	196	2.973	0,35	2	55	0,34
Brandenburg an der Havel	3	10	0,23			
Cottbus	4	8	0,20			
Frankfurt (Oder)	12	94	0,25			
Potsdam	10	9	0,49			
Land Brandenburg	1.999	12.623	0,26	337	3.111	0,15
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	270	870	0,31	15	182	0,16
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.700	2.929	0,25	322	2.929	0,14

*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.

Grünlandflächen / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Grünflä- chenpreis (€/m²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Grünflä- chenpreis (€/m²)
Barnim	35	28	0,37	1	9	0,09
Dahme-Spreewald	49	73	0,24	1	1	0,20
Elbe-Elster	61	84	0,17	3	21	0,11
Havelland	50	130	0,19			
Märkisch-Oderland	54	123	0,25			
Oberhavel	70	161	0,35	5	19	0,17
Oberspreewald-Lausitz	62	76	0,17	2	35	0,10
Oder-Spree	54	44	0,16	14	37	0,13
Ostprignitz-Ruppin	175	1.192	0,17	11	849	0,11
Potsdam-Mittelmark	109	185	0,25			
Prignitz	88	314	0,22	13	132	0,13
Spree-Neiße	36	23	0,28			
Teltow-Fläming	148	313	0,21	19	26	0,10
Uckermark	81	407	0,25			
Brandenburg an der Havel	6	6	0,19			
Cottbus	5	5	0,21			
Frankfurt (Oder)	4	5				
Potsdam	12	22	0,37			
Land Brandenburg	1.099	3.191	0,21	69	1.129	0,12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	206	552	0,28	7	10	0,14
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	866	2.602	0,19	62	1.119	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.

Eine Auswertung nach der Bodenqualität für die Acker- und Grünlandflächen war für rd. 1.928 Kaufverträge (= 42 % 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 Grafik auf Seite 42 dargestellt). Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden. Das Ergebnis ist in der folgenden Tabelle „Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber“ wiedergegeben:

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	239	378	617
Mittelwert	0,30	0,31	0,31
Ackerzahlen 29 - 36			
Anzahl der Kauffälle	138	175	313
Mittelwert	0,25	0,25	0,25
Ackerzahlen > 37			
Anzahl der Kauffälle	155	138	293
Mittelwert	0,29	0,30	0,30

Unterschiede bestehen je nach Rechtsform der landwirtschaftlichen Betriebe als Pächter in den Pachtzinszahlungen, wie die nebenstehende Tabelle des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLF) zeigt:

Auf Grund des hohen Pachtflächenanteils stellt die Flächenpacht einen bedeutenden Kostenfaktor dar. Obwohl sich der Anstieg der Pachtpreise auch im Wirtschaftsjahr 2003/04 fortgesetzt hat, liegen sie nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und sind auch geringer als die in

den anderen ostdeutschen Bundesländern ausgewiesenen Durchschnittswerte. Sie variieren deutlich je nach Standortgüte und liegen bei den juristischen Personen im Durchschnitt unter denen der Einzelunternehmen im Haupterwerb. Ursachen hierfür sind teilweise höhere Anteile von Pachtflächen mit niedrigerer Bodengüte und die Pacht von Flächen, deren Eigentümer Anteilseigner im Unternehmen sind. 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 01.01.2005 für den überwiegenden Teil des Landes Brandenburg vorliegen.

Pachtzinszahlungen nach Rechtsform der Pächter (€/ha 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	91	79
2003/04	96	83

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

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund **1.088.000 Hektar** Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und 3.370 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche. Es ist somit eines der waldreichsten Bundesländer Deutschlands. Von den Wäldern sind 78 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2004 wie folgt dar: 52 % der Waldflächen sind Privatwald, 7 % Treuhandwald,

25 % Landeswald und 16 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,12 €/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 0,12 €/m²

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis f. Forstwirts. (€/m ²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis f. Forstwirts. (€/m ²)
Barnim	38	91	0,24	4	23	0,09
Dahme-Spreewald	126	619	0,10	20	545	0,08
Elbe-Elster	73	1.087	0,10	32	476	0,06
Havelland	73	758	0,12			
Märkisch-Oderland	101	1.518	0,11	5	78	0,10
Oberhavel	72	429	0,22	10	143	0,10
Oberspreewald-Lausitz	103	1.199	0,15	25	818	0,13
Oder-Spree	92	785	0,14	31	385	0,08
Ostprignitz-Ruppin	124	769	0,09	13	905	0,10
Potsdam-Mittelmark	165	843	0,10	35	976	0,08
Prignitz	146	650	0,10	38	716	0,11
Spree-Neiße	73	690	0,11	17	778	0,07
Teltow-Fläming	130	5.309	0,12	29	169	0,07
Uckermark	115	795	0,14	15	361	0,18
Brandenburg an der Havel	4	13	0,11			
Cottbus	8	27	0,20			
Frankfurt (Oder)	7	10	0,27	6	92	0,10
Potsdam	2	5	0,77			
Land Brandenburg	1.452	15.597	0,12	280	6.465	0,09
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	168	2.101	0,16	15	132	0,07
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.263	13.441	0,11	259	6.241	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	1.125 ↓	119 ↓
sonstige Verkehrseinrichtungen*	379 ↓	123 ↑
öffentliche Grünanlagen	30 ↓	12 ↓
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	13 ↓	2 →
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	26 ↑	5 ↑
sonstiger Gemeinbedarf	53 ↓	21 ↓
Land Brandenburg	1.626 ↓	282 ↓
engerer Verflechtungsraum	647 ↓	159 ↑
darunter: Potsdam	17 ↓	4 ↓
äußerer Entwicklungsraum	979 ↓	123 ↓
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	103 ↓	6 ↑

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen
 ↑ 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 gingen mit 109 Kaufverträgen um 24 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 300 Hektar und betrug 560 Hektar. Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,66 €/m² festgestellt, der abhängig

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

von den Standorten eine Preisspanne von 0,15 €/m² bis 1,90 €/m² aufwies. Hierunter wurden große Flächen im Landkreis Prignitz (ca. 100 Hektar) und im Landkreis Dahme-Spreewald (ca. 27 Hektar) veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,88 €/m² (2003 = 0,99 €/m²) vorwiegend in den Randbereichen der Stadt Cottbus, im Landkreis Spree-Neiße in den Orten Horno, Neuendorf, Heinersbrück und Grieben und im Landkreis Oberspreewald-Lausitz in dem Ort Neupetershain (ca. 148 Hektar) veräußert.

Abbauland für
Braunkohle für
0,88 €/m²

Private Grünanlagen nahmen mit 67 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Der durchschnittliche Bodenpreis erreichte im Landesdurchschnitt mit 6 €/m² das Vorjahresniveau. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten und Sportanlagen.

Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

- Hausgärten 4,76 €/m² (0,20 €/m² bis 36,00 €/m²)
- Sportanlagen 2,41 €/m² (0,06 €/m² bis 7,00 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 140 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 440 Hektar zurück und betrug 670 Hektar. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg betrug für diesen Teilmarkt ca. 1,65 €/m². Für einzelne Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,24 €/m² (0,09 €/m² bis 1,04 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,61 €/m² (0,05 €/m² bis 4,35 €/m²)
- private Gräben 0,34 €/m² (0,01 €/m² bis 2,00 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 548 Kaufverträgen (Anteil ca. 21 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz ging im Jahr 2004 um das 3-fache gegenüber dem Vorjahr zurück und betrug 1.120 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

- Deponien 0,98 €/m² (0,10 €/m² bis 3,00 €/m²)
- private Wege 5,53 €/m² (0,04 €/m² bis 60,00 €/m²)
- Lagerplätze 2,49 €/m² (0,03 €/m² bis 8,36 €/m²)
- Windenergieanlagen: - geplante Anlagen 1,42 €/m² (0,24 €/m² bis 5,56 €/m²)
 - Wegefläche 0,78 €/m² (0,50 €/m² bis 1,31 €/m²)
 - sonstige Fläche 0,19 €/m²
 - Standortfläche 0,91 €/m²

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für private Verkehrsflächen, Uferstreifen, Vorgärten). Insgesamt wurden 54 Kaufverträge (Vorjahr 23 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 39 Hektar (Vorjahr 20 Hektar) registriert.

Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	109 ↓	560 ↓
private Grünanlagen	1.727 →	3.830 ↑
Wasserflächen	140 →	670 ↓
besondere Funktionen	548 ↑	1.120 ↓
sonstige Nutzung	54 ↑	39 ↑
Land Brandenburg	2.578 ↑	6.219 →
engerer Verflechtungsraum	690 ↑	3.905 ↑
darunter: Potsdam	59 →	242 ↑
äußerer Entwicklungsraum	1.888 →	2.314 ↓
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	170 ↑	265 ↑
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		
} Trend bei Veränderungen ab 5 %		

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Stadtumbau im Land Brandenburg

Mit der Aufnahme des Stadtumbaus in das besondere Städtebaurecht des Baugesetzbuchs¹ wurden die Stadtumbaumaßnahmen nunmehr rechtlich verankert. Nach § 171a BauGB sind Stadtumbaumaßnahmen Maßnahmen, durch die in von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffenen Gebieten Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen vorgenommen werden. Erhebliche städtebauliche Funktionsverluste liegen insbesondere vor, wenn ein dauerhaftes Überangebot an baulichen Anlagen für bestimmte Nutzungen, namentlich für Wohnzwecke, besteht oder zu erwarten ist.

Das Thema war Ende der neunziger Jahre virulent geworden, als die städtischen Gemeinden feststellen mussten, dass die ergriffenen privaten und öffentlichen Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und Entwicklung der Förderung von Stadtgebieten nicht ausreichten, um auf Dauer die Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Umwelt in den betroffenen Gebieten zu verbessern.

Die bislang stadtintern erklärbaren Substanz- und Funktionsschwächen wurden nämlich inzwischen von Entwicklungen überlagert, die weder von den Gemeinden allein zu verantworten noch mit eigenen Mitteln zu beseitigen waren. Hier sind die allgemeine demographische Entwicklung in Deutschland, der volkswirtschaftliche Wachstumsverlust und die damit verbundene Erhöhung der Arbeitslosigkeit zu nennen. Unter anderem sind es diese Gründe, die neben den vorhandenen Substanz- und Funktionsschwächen zu akuten Schrumpfungerscheinungen der Städte führen. Vor allem in den ostdeutschen Städten ist die demographische, ökonomische und stadtstrukturelle Entwicklung auf längere Zeit negativ besetzt.

Die Schrumpfungstendenzen in Ostdeutschland sind daher, anders als in den meisten westdeutschen Städten, zunächst einmal stadtbedrohend. Wie in jeder Krise, lässt sich die Situation aber auch als eine Chance zu einer grundlegenden Neugestaltung der Städte begreifen. So sind durchaus Tendenzen dahingehend zu erkennen, die Innenstädte „wieder zu entdecken“, die spezifischen Eigenarten der Städte neu zu betonen und die Wohn- wie Arbeitssituation mit einem neuen überregionalen Funktionsausgleich zu betreiben.

Finanziell werden die ostdeutschen Städte u. a. durch das im August 2001 beschlossene Programm „Stadtumbau Ost“ mit einem Gesamtvolumen von über 2 Mrd. € unterstützt. Gemeinsame Zielsetzung dieses Programms und weiterer Fördermaßnahmen ist es, die Wohnungsunternehmen von den Altschulden zu entlasten sowie die Wohneigentumsbildung in innerstädtischen Altbauquartieren und die Modernisierung von Mietwohnungen zu entwickeln.

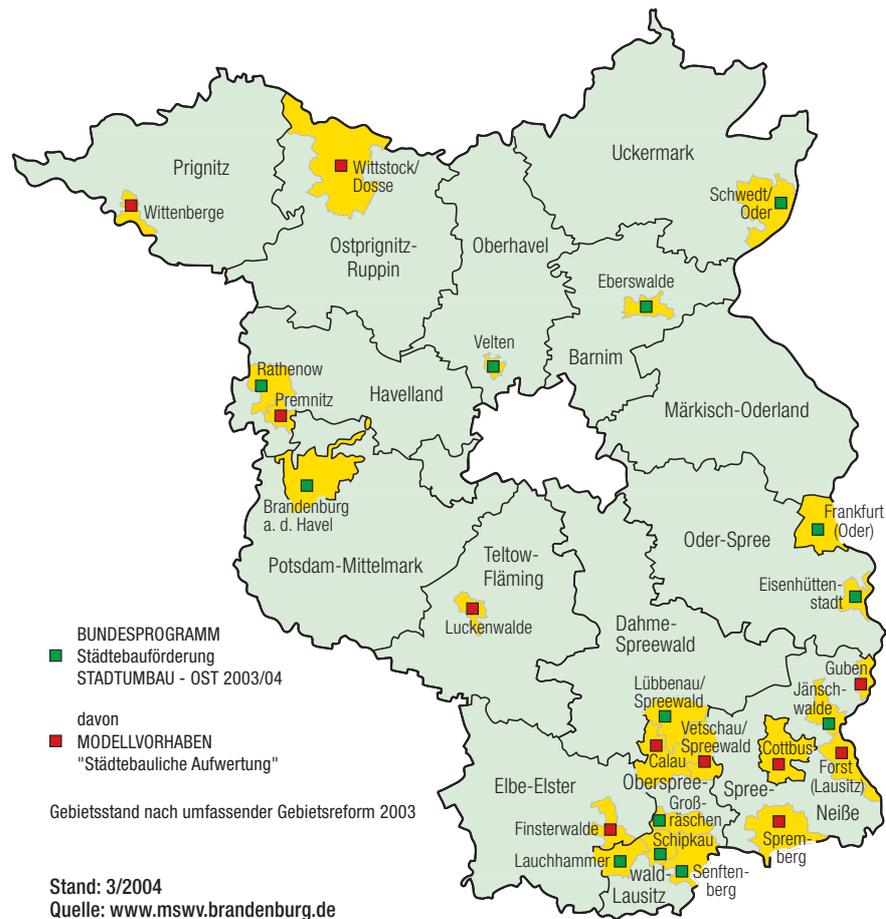
In Brandenburg befinden sich 24 Städte in der Stadtbauförderung, davon 11 im Modellvorhaben „Städtebauliche Aufwertung“.

Zur Bewältigung der neuen Stadtumbaumaßnahmen bedienen sich die Städte der bewährten Gebiets- und Konzeptionsstrukturierung um Handlungs- und Maßnahmenvorschläge für den Stadtumbau herauszubilden und damit dem kurzfristigen Handlungsdruck begegnen zu können.

Angesichts der vielen theoretischen Fragezeichen kommt Planspielen über Problemstellungen des Stadtumbaus und über Lösungsmöglichkeiten eine besondere Bedeutung zu. Unter der Maßgabe, dass im Stadtumbau das gesamte Städtebaurecht gefordert ist und dass je nach Lösungsansatz Maßnahmen des allgemeinen oder besonderen Städtebaurechts auf ihre Anwendbarkeit überprüft werden müssen, stellt das Planspiel in Brandenburg über Rechts- und Verfahrensinstrumente beim

¹gemäß Art. 1 Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004 (BGB I S. 1359)

Stadtumbau Modellprojekte „Städtebauliche Aufwertung“



Stadtumbau einen wichtigen Beitrag zur notwendigen systematischen Problem- und Grundsatzbeschreibung dar².

In dem Planspielbericht werden u. a. Thesen aufgestellt, die sich vor allem an die Gutachterausschüsse richten. Die Planspielthesen fordern Gemeinden und Gutachterausschüsse zum gemeinsamen Handeln auf.

Der Obere Gutachterausschuss sieht das Erfordernis die Anfragen an die Wertermittlung aufzunehmen und zu beantworten. Er hält es für sinnvoll, die für die Bodenwertermittlung relevanten Aspekte des Stadtumbaus systematisch zu beschreiben. Dies gilt für die Verfahrensansätze und Rahmenbedingungen wie auch für die Begriffe und Verfahrenszusammenhänge.

Die Ergebnisse des Planspiels wird der Obere Gutachterausschuss in verschiedenen Formen präsentieren:

- Präsentation eines Erklärungsmodells zur Verdeutlichung der Aufgabenstellungen, Begrifflichkeiten und Lösungsvorschläge
- Vorstellung von Thesen zu den besonderen Problemen des Stadtumbaus und den grundlegenden Bedingungen
- Fallbeispiele unter Anwendung geeigneter Wertermittlungsverfahren

Es besteht die Hoffnung, dass Gemeinden wie Gutachterausschüsse die Ergebnisse als Beratungsgrundlage aufnehmen und nach den besonderen Verhältnissen der jeweiligen Gemeinden modifizieren und weiterentwickeln.

² Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg, Rechts- und Verfahrensinstrumente beim Stadtumbau, 2. Auflage 2004

5.2 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.006 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang werden nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten der Umgebung rangieren. Mit der vorgelegten Untersuchung soll eine Beziehung zwischen den Kaufpreisen für Ufergrundstücke zu Wohnzwecken und den entsprechenden Bodenrichtwerten hergestellt werden.

Um die Auswertemöglichkeiten weiter differenzieren zu können, unterscheiden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse seit dem Geschäftsjahr 2003 bei der Vertragsauswertung nach den Kriterien der direkten Wasserlage (Ufergrundstück), der Lage am Wasser (getrennt durch Uferstreifen) und der Wassernähe (bis 300 m). In den Jahren zuvor ist dagegen lediglich zwischen Ufergrundstück und Ufernähe unterschieden worden.

Im Berichtsjahr wurden 155 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich lediglich 24 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen, wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen etc. blieben unberücksichtigt.

Die Auswertung der Kaufpreissammlung des Zeitraumes von 1998 bis 2004 fußt auf 286 registrierten Kaufverträgen, wovon 118 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren. Für diese Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von 5 bis 140 €/m² repräsentieren und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.220 m² aufweisen, wurden die Verhältnisse von Kaufpreis zu Bodenrichtwert gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein gestutztes Mittel von 1,42 ermittelt. Damit bestätigt sich das Ergebnis eines zurückliegenden Untersuchungszeitraumes, worin zusammenfassend für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein

Wertfaktor von 1,4

bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert abgeleitet wurde. Eine weiter gehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinerlei nachweisbare Einflüsse der jeweiligen Bodenrichtwerthöhe auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Faktor von 1,4 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Zusätzliche Untersuchungen lassen darüber hinaus keine statistisch gesicherte Nachweisführung zu, die eine Abhängigkeit der Kaufpreise von Ufergrundstücken von der jeweiligen Grundstücksgröße belegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

Die Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in Wassernähe, die jedoch keinen direkten Uferzugang erlauben, weist keine signifikant erhöhten Kaufpreise nach. Bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert betragen sie im Durchschnitt 103 % bei einer mittleren Flächengröße von 760 m². Frühere Untersuchungsergebnisse, die zu einem Wertfaktor von 1,3 führten, konnten auf der Grundlage nunmehr vorhandener umfangreicher statistischer Daten widerlegt werden. Der erhöhende Einfluss der mittelbaren Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit nicht nachweisbar.

5.3 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 unterschiedlich begründet 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 Marktanpassungsfaktoren 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 lt. örtlichen Gutachterausschuss 1,24

5.4 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 2004 wurden durch die regionalen Gutachterausschüsse im Land Brandenburg 28 Gutachten (2003 = 57 Gutachten und 2002 = 66 Gutachten) gemäß § 7, Abs. 1 NutzEV erstellt. Einen höheren Stellenwert besitzen nach wie vor

schriftliche Auskünfte (285 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

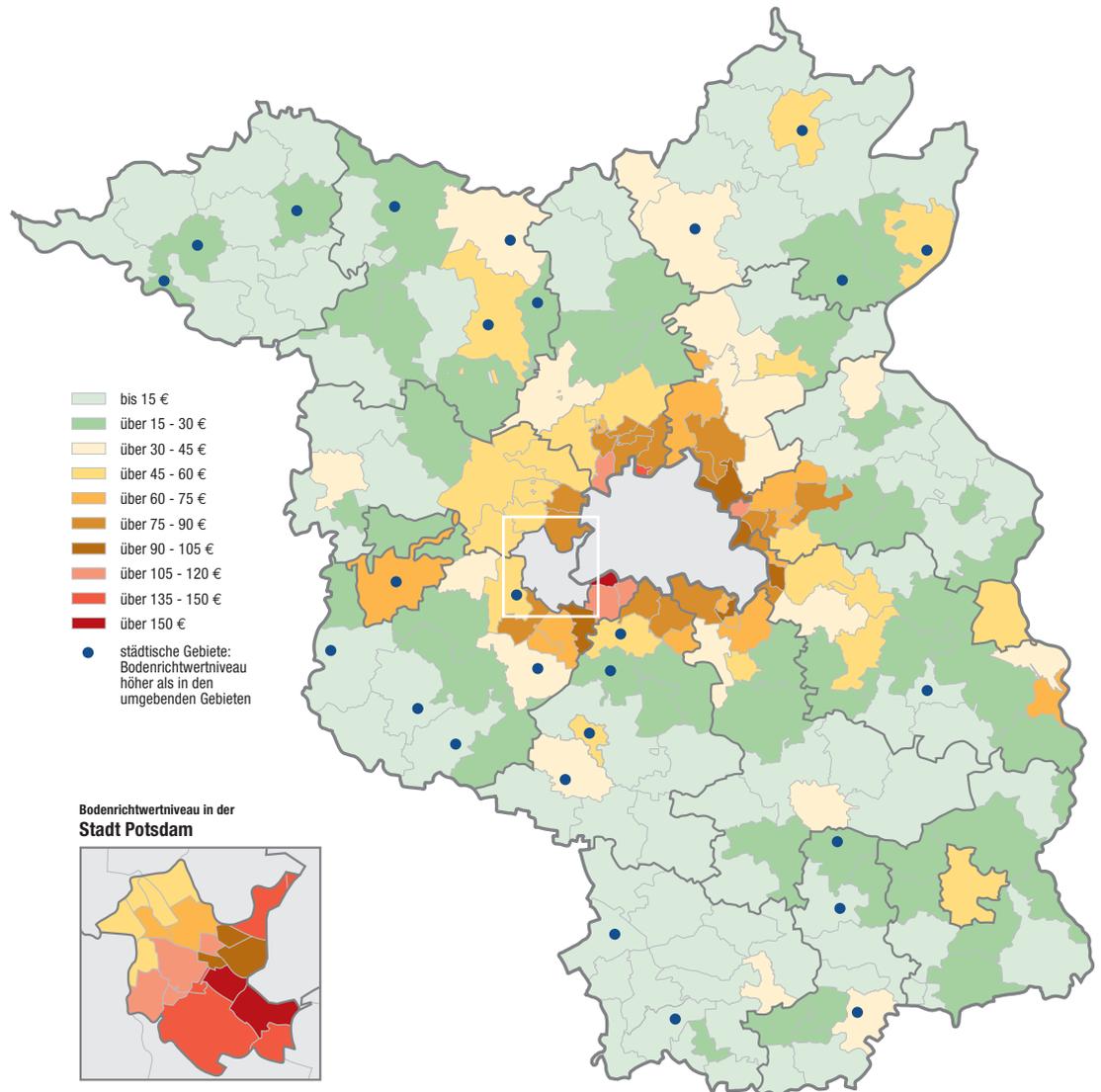
Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2005 insgesamt ca. 4.900 Bodenrichtwerte für Bauland im Land Brandenburg ermittelt. Diese Werte sind in den jährlich veröffentlichten Bodenrichtwertkarten für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte enthalten.

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.

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2005 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 240 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 210 €/m² in Glienicke Nordbahn (Landkreis Oberhavel).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist in Auswertung des Grundstücksmarktes 2004 eine Angleichung der Bodenricht-

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



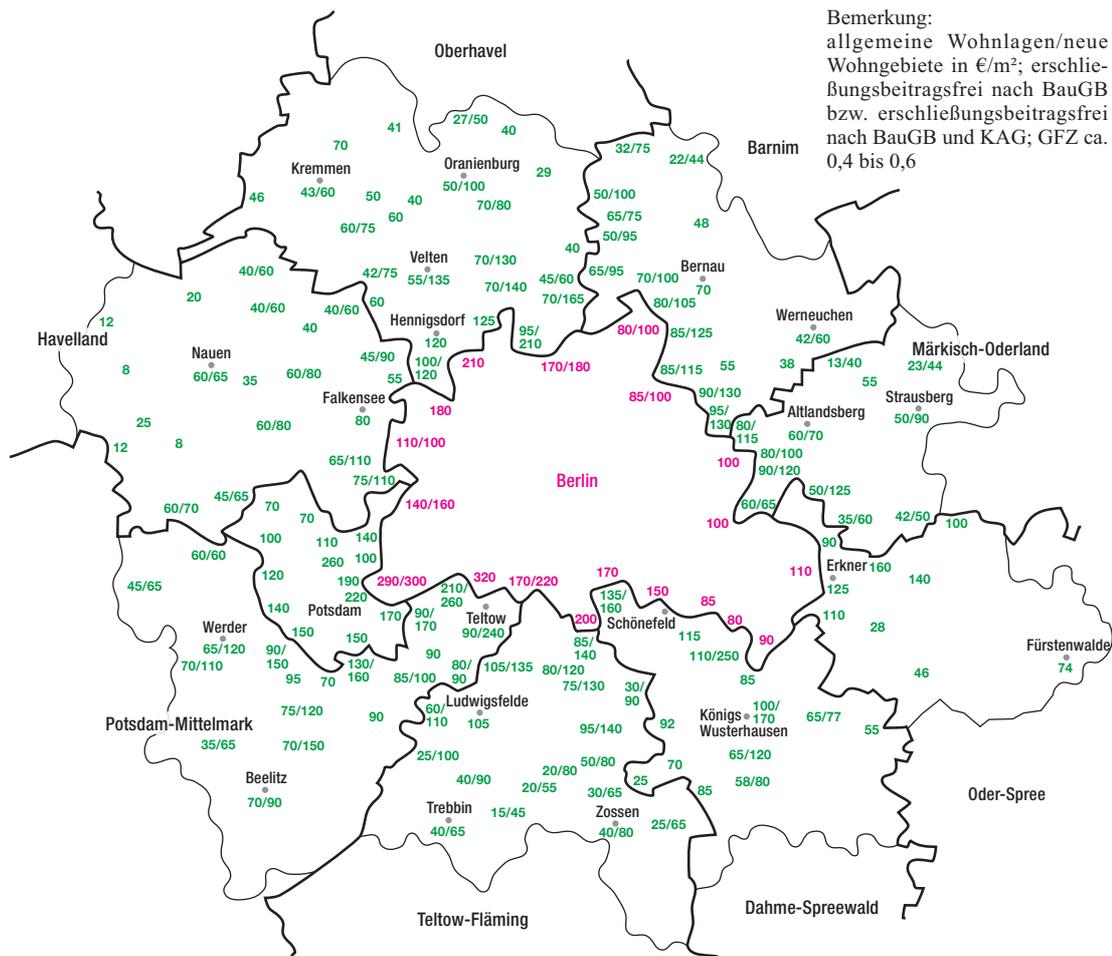
werte zu erkennen. In der Grafik ist das Bodenrichtwertniveau für den individuellen Wohnungsbau dargestellt.

6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks nimmt im Jahr 2004 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 Verflechtungsraum. Hier stagnierten die Bodenrichtwerte oder gingen um 5 % bis teilweise 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein Grundstück in diesen Wohngebieten kann bereits zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 85 €/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 nach § 8 KAG. Die Verteilung der neuen Wohngebiete bzw. Wohnparks im engeren Verflechtungsraum zeigt eine deutliche Häufung in

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin



den Landkreisen Barnim, Märkisch-Oderland, Dahme-Spreewald und Potsdam-Mittelmark. Die Wertspanne im gesamten Raum lag durchschnittlich zwischen 75 €/m² und 260 €/m². Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

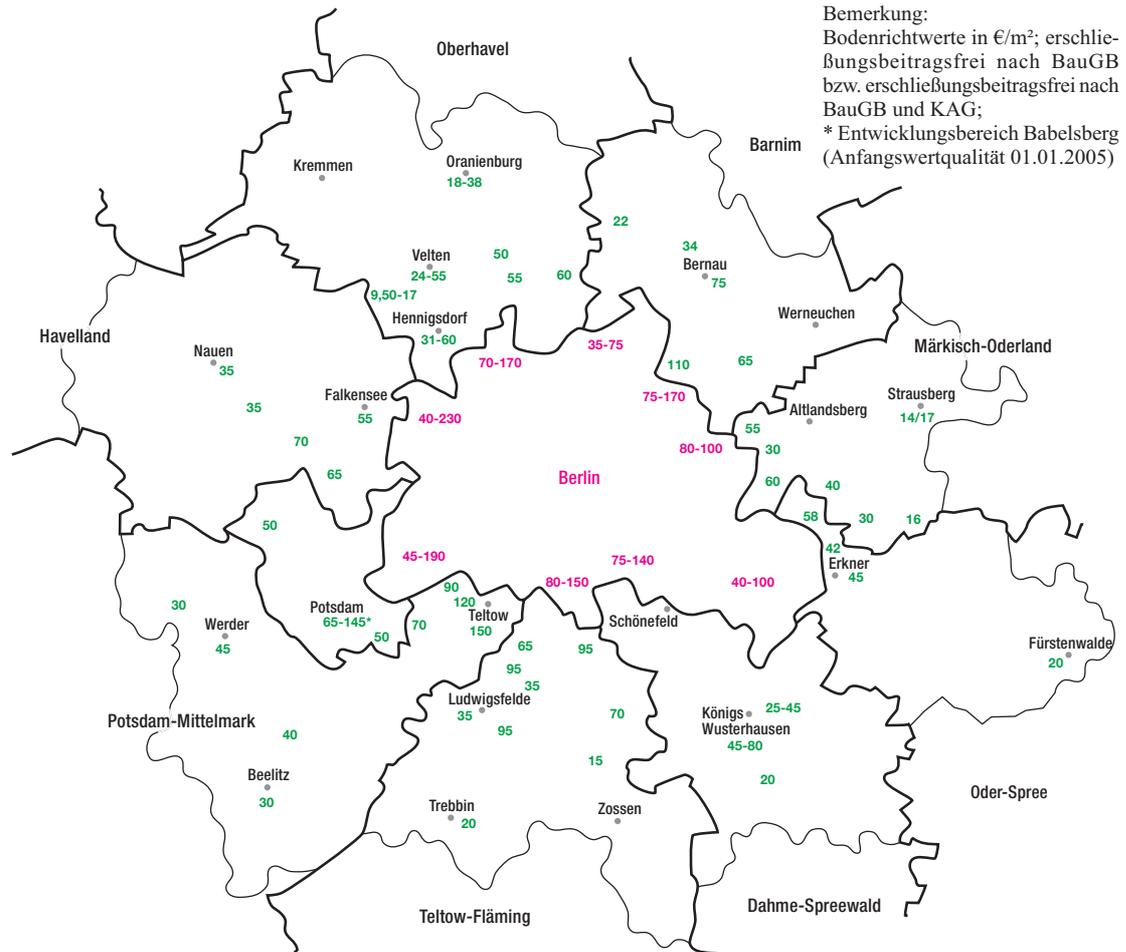
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	160 €/m²
	Zeuthen	250 €/m²
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	210 €/m²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	160 €/m²
	Kleinmachnow	260 €/m²
	Teltow	240 €/m²

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 befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2005 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. 65 €/m².

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauand im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin



In der Grafik sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauand im berlinnahen Raum dargestellt.

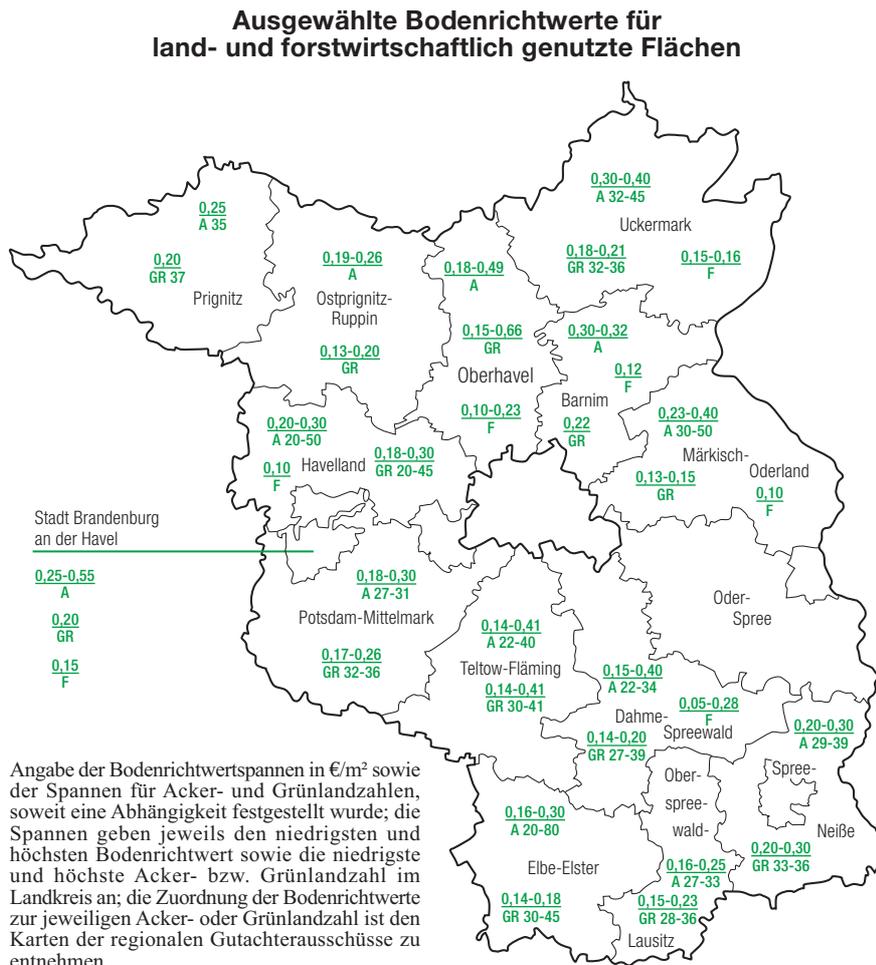
Die höchsten Bodenrichtwerte sind in der Stadt Potsdam mit 165 €/m², in der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit 150 €/m², in Ahrensfelde mit 110 €/m² (Landkreis Barnim), in Blankenfelde und in Ludwigsfelde mit jeweils 95 €/m² (Landkreis Teltow-Fläming). Dagegen sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauand 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 28 €/m².

6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Die regionalen Gutachterausschüsse ermittelten zum Stichtag 01.01.2005 insgesamt 215 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.

Der Landkreis Oder-Spree hat nach Untersuchungen und Analysen der Preise für Acker, Grünland und forstwirtschaftlich genutzte Flächen keine Bodenrichtwerte



für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen. Die Auswertung 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 das Land 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
 - 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), Betriebssitz 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.

Die Geschäftsstellen erteilen unter Beachtung des Datenschutzes [Brandenburgisches Datenschutzgesetz (BbgDSG) in der Fassung der Bekanntmachung vom

09. März 1999 (GVBl. S. 66)] Auskunft aus der Kaufpreissammlung, 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 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung

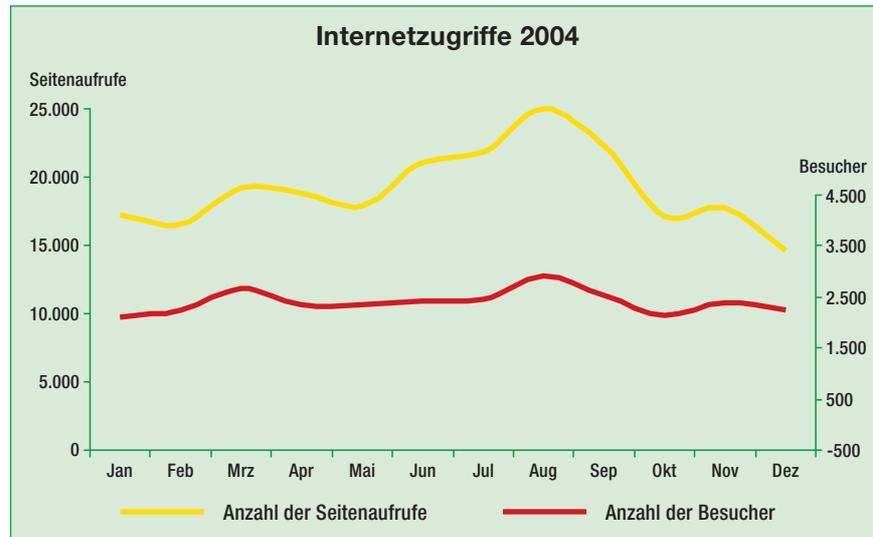
Für die Erfassung und Auswertung der Kauffälle kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 3.29 auf der Grundlage des Betriebssystems Linux zum Einsatz. Mit der Vorlage des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg sind rd. 483.300 Kauffälle in der Datenbank gespeichert. Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt im Land Brandenburg mit 27 Auskünften genutzt. Die Auskünfte enthielten u. a. Auswertungen für Einzelhandelsflächen, Golfplätze, Parkanlagen und ehemalige Konversionsflächen.

Ebenso ist der umfassende Statistikteil im Programmsystem AKS zu erwähnen, über den u. a. die Erstellung von regionsbezogenen Indexreihen, der Anpassung von Kaufpreisen an Stichtage bei Auswertungen sowie Marktanalysen ermöglicht wird.

7.3 Internetpräsentation

Mit der landesgemeinsamen Internetdarstellung www.gutachterausschuesse-bb.de verfügen die 18 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes elektronisches Medium. Die ca. 29.000 Zugriffe im Jahr 2004 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an der Darstellung von aufbereiteten Daten. Die etwa 230.000 Seitenaufrufe durch Nutzer oder Server verdeutlichen die Nachfrage von „Aktuelles“ bis „Zuständigkeitssuche“. Neben den Antragsformularen zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung findet man auch Teilauszüge aus den Grundstücksmarktberichten, Angaben zu Umsatz- und Preistendenzen aber auch Mitteilungen

zu Vorschriften wie BauGB, WertV, GAGebO oder NutzEV. Den weiteren Ausbau der Internetpräsenz sehen die in Brandenburg tätigen Gutachterausschüsse als ein Erfordernis zur Gestaltung einer hohen Transparenz des Grundstücksmarktes an.



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 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- 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 (BVBl. II S. 61), zuletzt geändert durch Artikel 1 der Verordnung vom 24. September 2004 (GVBl. II S. 818)
- die Gebührenordnung für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und deren Geschäftsstellen (Gutachterausschuss-Gebührenordnung - GAGebO) vom 19. November 2003 (GVBl. II S. 678)

9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
äER	Äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
eVR	Engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
IfS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
ISW	Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg
KAG	Kommunalabgabegesetz
LDS	Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik
LEP ZOS	Landesentwicklungsplan Zentrale Orte System
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LVLf	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
MLUV	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz
MSWV	Ministerium für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
WertV	Wertermittlungsverordnung

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 60	(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	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 100145 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 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 1265 17282 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

Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg



Legende

— Staatsgrenze	— Kreisgrenze	BARNIM Landkreis	Cottbus Kreisfreie Stadt
— Landesgrenze	— Amtsgrenze	Potsdam Landeshauptstadt	Jüterbog Amtsfreie Stadt oder Gemeinde
		Prenzlau Sitz der Kreisverwaltung	Rhinow Amtsbezeichnung

