

Grundstücksmarktbericht 2005

Märkisch-Oderland



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 2006

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

Vertrieb: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Kundenservice
Postfach 60 10 61
14410 Potsdam
Telefon: (03 31) 88 44 - 1 23/- 1 50
Telefax: (03 31) 88 44 - 16 - 1 23
E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de
Internet: www.geobasis-bb.de

Gebühr: 30,00 €

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

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

Vorwort

Alle Jahre wieder!

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg informiert über Tendenzen, Beständiges, Neues oder Vertrautes, Umsatz- und Preisentwicklung.

„Immer rückwärts gewandt, in Betrachtung vergangener Zeiten, erst jetzt Nachrichten über ein Jahr, das schon lange hinter uns liegt. Wie langweilig! Viel interessanter ist doch, was vor uns liegt. Was bringt uns das Jahr 2006?“

So, oder so ähnlich, werden Grundstücksmarktberichte bisweilen kommentiert. Das ist sogar verständlich, erreichen doch gerade die Auguren, die heute schon wissen, was morgen sein wird, in der Regel die größere Aufmerksamkeit. Kurzfristig jedenfalls, denn übermorgen sind deren Prophezeiungen auch schon Schnee von gestern.

Insofern haben dann seriöse und haltbare Informationen, auch wenn sie aus Zurückliegendem gewonnen wurden, ihren Reiz. Es lassen sich nämlich durchaus Lehren für die Zukunft daraus ziehen, und sei es nur die Erkenntnis, möglichen Fehlentwicklungen entgegen zu steuern oder diese Informationen für künftiges Handeln zu analysieren.

So weist der vorliegende Bericht in Verbindung mit den Arbeitsschwerpunkten des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte durchaus in die Zukunft. Erste Erfahrungen mit den wertermittlungsrelevanten Aspekten des Stadtumbaus Ost liegen als Sonderveröffentlichung vor und die intensivierete, landesübergreifende Zusammenarbeit der örtlichen Gutachterausschüsse aus Brandenburg und dem Gutachterausschuss der Bundeshauptstadt Berlin ist auf gutem Wege.

Nicht zuletzt deshalb richtet sich der Fokus auf spannende Fragestellungen: Deutet die erstmals seit sechs Jahren wieder zu verzeichnende Steigerung der Umsatzzahlen auf eine Belebung des brandenburgischen Grundstücksmarktes hin oder verbergen sich dahinter lediglich Vorzieheffekte der auslaufenden Eigenheimzulage? Wird die angekündigte Erhöhung der Mehrwertsteuer zu verstärkten Investitionen im laufenden Jahr führen? Wird der nunmehr per Gerichtsurteil bestätigte Ausbau des Flughafens Berlin-Schönefeld zum BBI den Grundstücksmarkt beleben oder - wie einige Kritiker befürchten - zur Vernichtung von Milliardenwerten privaten Grundbesitzes beitragen?

Und die alles überragende Frage des Jahres:

Wer wird am 9. Juli 2006 im Berliner Olympiastadion Fußballweltmeister?

Mit der Untersuchung dieser Fragestellungen wird der Obere Gutachterausschuss konfrontiert; auch wenn die Antwort auf die zuletzt gestellte Frage bereits vor dem Erscheinen des nächsten Marktberichtes wieder mal Schnee von gestern sein wird.

Vorher gibt es selbstverständlich auf diese Frage ja schon die abschließende Antwort der allgegenwärtigen Auguren; in den meisten Fällen auf portugiesisch!

Jürgen Kuse

(Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses
für Grundstückswerte im Land Brandenburg)

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	
1. Der Grundstücksmarkt 2005 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	6
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand	13
2.3 Daten der Baukonjunktur	14
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2005	16
3.1 Kaufverträge	16
3.2 Flächenumsatz	19
3.3 Geldumsatz	20
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2005	21
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	22
4.1 Unbebaute Bauflächen	22
4.2 Bebaute Grundstücke	26
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	33
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	39
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	41
4.6 Gemeinbedarfsflächen	46
4.7 Sonstige Flächen	46
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	47
5.1 Ufergrundstücke	47
5.2 Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten	48
6. Bodenrichtwerte	49
6.1 Gesetzlicher Auftrag	49
6.2 Bodenrichtwerte für Bauland	49
6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete	51
6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland	52
6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	53
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	53
7.1 Aufgaben und Leistungen	53
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	55
7.3 Internetpräsentation	55
8. Rechtsgrundlagen	56
9. Abkürzungsverzeichnis	57

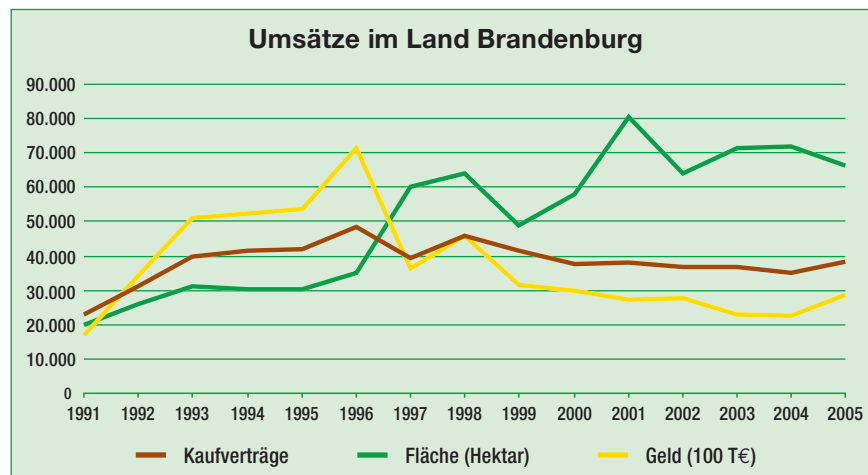
1. Der Grundstücksmarkt 2005 – Zusammenfassung

Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg zeigte im Jahr 2005 positive Tendenzen: Die Zahl der registrierten Kaufverträge stieg deutlich an (+ 9 %), wobei die auslaufende Eigenheimzulage am Jahresende zu Vorzieheffekten am Grundstücksmarkt führte. Die Kaufverträge spiegeln unverändert einen Käufermarkt mit einem kritischen Kaufverhalten, was Wohnlage und Preishöhe betrifft, wider. Der Geldumsatz stieg ebenfalls deutlich um 27 % im Landesdurchschnitt und in allen Landkreisen und kreisfreien Städten an.

Sowohl beim Verkauf von individuellem Wohnbauland und bei bebauten Wohnimmobilien sind hohe Umsatzzugänge zu verzeichnen. Folgende herausgehobene Tendenzen waren bemerkenswert:

- erstmals seit 1998 spürbare Zuwächse bei der Zahl der Kaufverträge und beim Geldumsatz
 - rd. 3.200 zusätzliche Kaufverträge
 - 605 Mio. € mehr Geldumsatz
- 12 % mehr Grundstücke des individuellen Wohnbaulandes bei gleichbleibenden Grundstückspreisen von 37 €/m²
- kräftige Zuwächse der Kauffälle für Wohnimmobilien
 - + 23 % im engeren Verflechtungsraum
 - + 10 % im äußeren Entwicklungsraum
- 16 % Zuwachs beim Verkauf von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und Doppelhaushälften
- Spitzenzuwächse beim Umsatz mit Eigentumswohnungen
 - + 44 % beim Erstverkauf
 - + 64 % bei der Weiterveräußerung

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg zeigen die folgende Grafik und die Tabelle auf Seite 4.



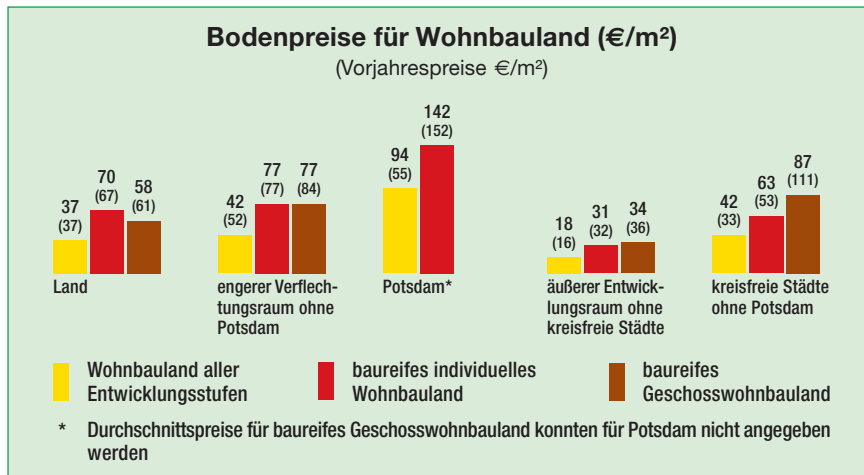
Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden im Jahr 2005 die in der nachfolgenden Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden im Jahr 2005 kräftige Umsatzzuwächse bei Einfamilienhäusern sowie Reihenhäusern bzw. Doppelhaushälften festgestellt.

Die Wohnflächenpreise blieben insgesamt im Land Brandenburg annähernd stabil, +2 %. Im Einzelnen stellten sich die Ergebnisse und die Änderungen wie folgt dar:

Im Land Brandenburg sind die Preise für Einfamilienhäuser um 165 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie um 567 €/m²-

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2004				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr - gesamt				
registrierte Verträge	38.323 + 9 %	66.318 - 8 %	2.869 + 27 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	8.419 + 12 %	988 + 27 %	365 + 23 %	37 €/m ²
gewerbliche Nutzung	462 + 4 %	376 + 30 %	90 + 45 %	22 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	1.165 + 10 %	131 + 4 %	45 + 13 %	34 €/m ²
geschäftliche Nutzung	58 - 2 %	19 + 58 %	6 - 14 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	51 - 35 %	27 - 53 %	1 ± 0 %	
sonstige Nutzung	698 - 2 %	93 - 9 %	11 - 8 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	5.743 + 16 %	1.471 + 4 %	623 + 23 %	1.154 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.949 + 16 %	125 - 5 %	230 + 2 %	1.319 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	415 + 23 %	65 + 20 %	46 + 39 %	
Mehrfamilienhäuser	794 + 18 %	233 + 8 %	200 + 80 %	
Wochenendhäuser	1.126 + 1 %	130 + 2 %	47 - 4 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	791 + 16 %	764 + 177 %	423 + 52 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.595 + 2 %	2.295 - 6 %	351 + 30 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.333 + 44 %	-	177 + 48 %	1.721 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.062 + 64 %	-	85 + 60 %	1.159 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	173 + 77 %	-	6 - 54 %	
Weiterverkauf Teileigentum	66 + 74 %	-	5 + 67 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.354 + 1 %	14.727 - 6 %	37 + 3 %	0,22 €/m ² ohne EALG
Forsten	1.997 + 15 %	22.126 ± 0 %	26 + 8 %	0,10 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.034 - 11 %	3.069 - 29 %	6 - 14 %	
Wechseland	429 + 6 %	3.473 - 3 %	8 ± 0 %	
landwirtschaftliche Höfe	247 - 5 %	2.608 + 39 %	16 + 14 %	
gemischte Nutzung	2.373 - 2 %	10.596 - 11 %	35 - 40 %	
Gemeinbedarfsflächen				
Gemeinbedarfsflächen (insgesamt)	1.574 - 3 %	214 - 24 %	4 - 43 %	
Sonstige Flächen				
sonstige Flächen (insgesamt)	2.415 - 6 %	2.789 - 55 %	24 - 14 %	
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.				



für Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	960 m ² (- 4 %)	1.154 €/m ² (+ 2 %)	140.200 € (+ 7 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	880 m ² (- 3 %)	1.351 €/m ² (+ 5 %)	156.700 € (+ 7 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.040 m ² (- 4 %)	774 €/m ² (± 0 %)	89.000 € (+ 7 %)
für Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	480 m ² (± 0 %)	1.319 €/m ² (+ 2 %)	140.100 € (- 5 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	390 m ² (+ 3 %)	1.447 €/m ² (- 2 %)	165.500 € (+ 1 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	690 m ² (± 0 %)	850 €/m ² (- 19 %)	83.500 € (- 16 %)

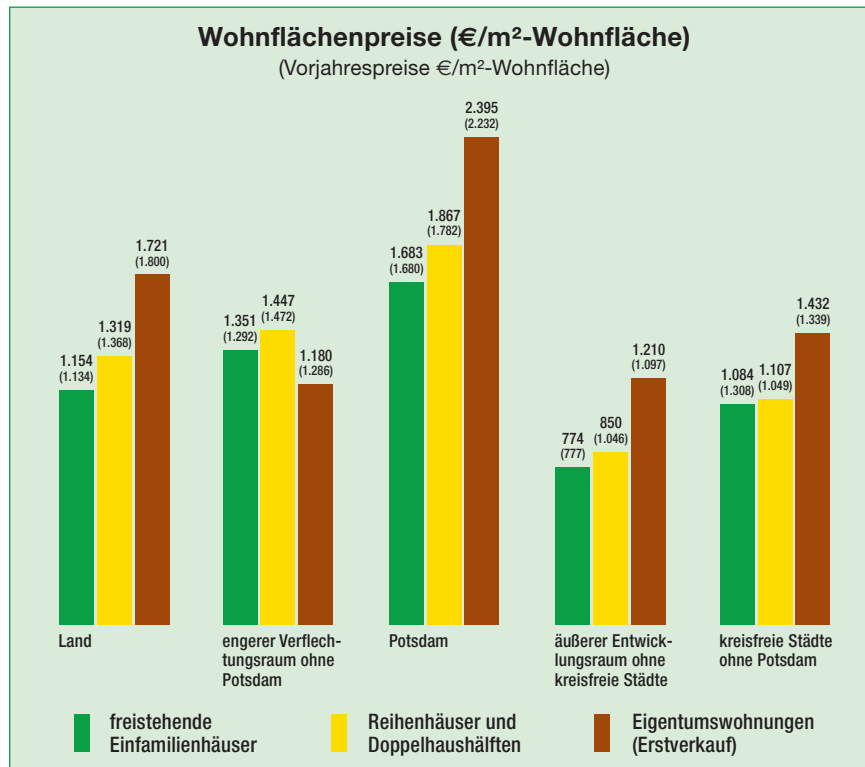
Wohnfläche niedriger als bei Eigentumswohnungen. Dieser scheinbare Widerspruch liegt in der unterschiedlichen Lage und Qualität der Objekte begründet. Während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden, enthält die Teilmenge der verkauften Einfamilienhäuser viele ältere Objekte mit erhöhten Unterhaltungs- und Modernisierungsbedürfnissen.

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2005 erholt. Die Anzahl der Erstverkäufe erhöhte sich um ca. 44 % und der Geldumsatz um ca. 48 %. Insgesamt wurden 1.333 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 500 Eigentumswohnungen, veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 173 Verkäufe (+ 71 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich eine steigende Weiterveräußerung von Wohnungseigentum am Grundstücksmarkt ab. Im Jahr 2005 nahm die Anzahl der Kaufverträge mit 1.062 weiterveräußerten Eigentumswohnungen um ca. 64 % gegenüber dem Vorjahr zu.

In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ auf Seite 6 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. 775 €/m² erwerben. Der Wohnflächenpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte ging dort um rd. 200 €/m² zurück.

Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **landwirtschaftlich genutzten** Flächen gingen zurück. Besonders deutlich war der Rückgang von 29 %

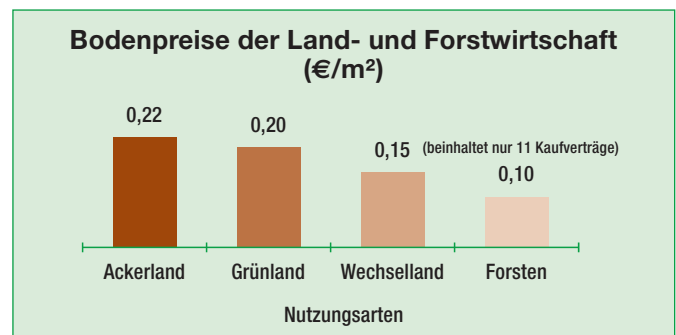


bei Grünlandflächen. Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit ca. 6.400 Hektar Forstwirtschaftsfläche annähernd die gleiche Flächengröße wie im Vorjahr veräußert. Der Verkauf von Ackerflächen durch die BVVG ging um ca. 1.800 Hektar und für Grünlandflächen um ca. 600 Hektar zurück.

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

Ackerland	0,22 €/m²	(- 15 %)
Grünland	0,20 €/m²	(- 5 %)
Wechselland	0,15 €/m²	(- 50 %)
Forsten	0,10 €/m²	(- 17 %)

Die Grafik „Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft“ zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ohne Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) 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 rd. 250 km die Grenze zur Republik Polen. Mit fast 29.500 km² ist es flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt rd. 2.560.000 Einwohnern bzw. mit 87 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt 231 Einwohner pro km²) vergleichsweise dünn besiedelt.

¹ Quellen: Statistisches Jahrbuch 2005, Agrarbericht 2005, Landesumweltamt Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)

Bundesrepublik Deutschland - Lage Brandenburg

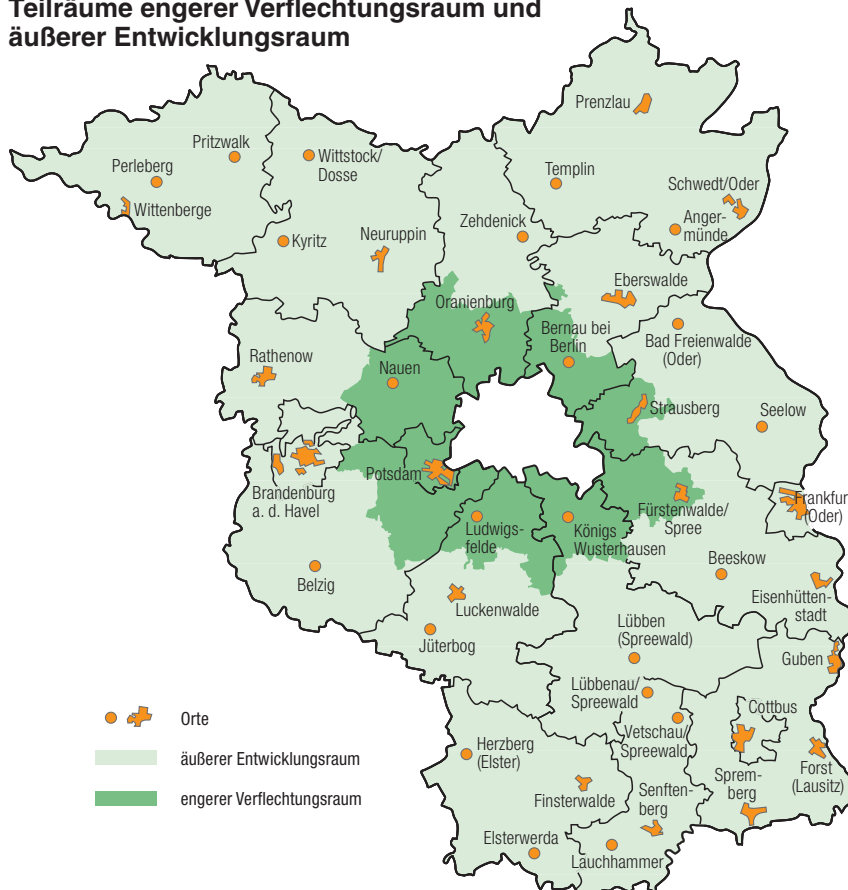


Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur und -dichte wird das Land Brandenburg in zwei Teilräume unterschieden:

1. **Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin** mit einer Fläche von 4.430 km² und 1.001.860 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 226 Einwohner je km².
2. **Äußerer Entwicklungsraum des Landes** mit einer Fläche von 25.070 km² und 1.556.762 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 62 Einwohner je km².

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und vier kreisfreie Städte. Der Sitz der Landesregierung ist in der Landeshauptstadt Potsdam, in der 147.579 Menschen wohnen und die als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen hat. Nach der Gemeindegebietsreform (Gebietsstand 01.01.2006) hat das Land Brandenburg 4 kreisfreie Städte, 144 amtsfreie und 272 amtsangehörige Gemeinden in 54 Ämtern.

Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum



Zuordnung zum engeren Verflechtungsraum	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Verwaltungsbezirk
Potsdam	Stadt Potsdam
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 Kreuz (Havel), Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf, Trebbin, Zossen

Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg befindet sich in der Überarbeitung. Ziel ist ein integrierter Gesamtplan für die europäische Metropolregion Berlin-Brandenburg. Mit dieser Neudefinition des Gesamttraumes geht die neue Förderstrategie einher, die im November 2005 von der Landesregierung Brandenburg beschlossen wurde. Unter dem Motto „Stärken stärken“ sollen durch die Bildung regionaler und sektoraler Förderschwerpunkte höhere Wachstumseffekte erreicht werden.

Regionale Wachstumskerne in Brandenburg

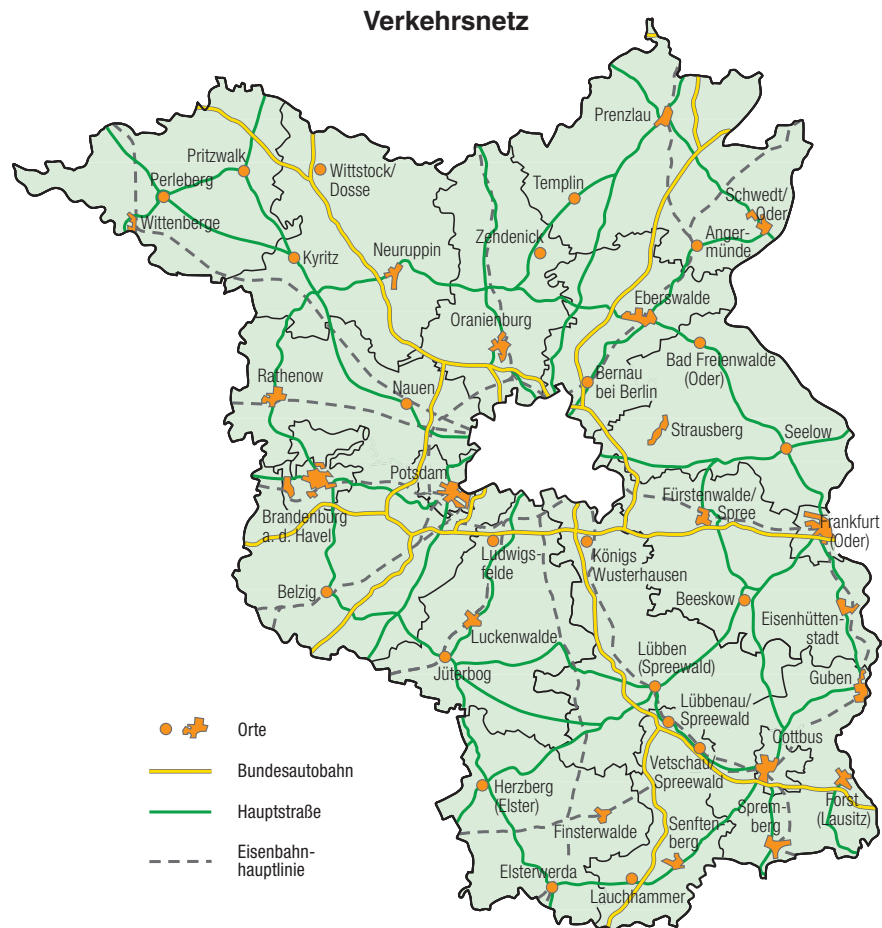


Diese neue Förderstrategie soll dazu beitragen

- durch die Stärkung von arbeitsplatzschaffenden Wachstumskernen die Abwanderung zu verringern und damit der demografischen Entwicklung entgegen zu steuern,
- die nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit dadurch besser zu bekämpfen, dass den ansässigen oder ansiedlungswilligen Unternehmen passgenaue Investitionsbedingungen und attraktive Standorte angeboten werden,
- die bereits ab 2007 sinkenden Mittel des Landes effizienter einzusetzen.

In der Grafik auf Seite 8 sind die regionalen Wachstumskerne dargestellt, auf die der Einsatz von Landesmitteln fokussiert wird.

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 13 Radfernwege mit insgesamt rd. 1.600 km Länge.



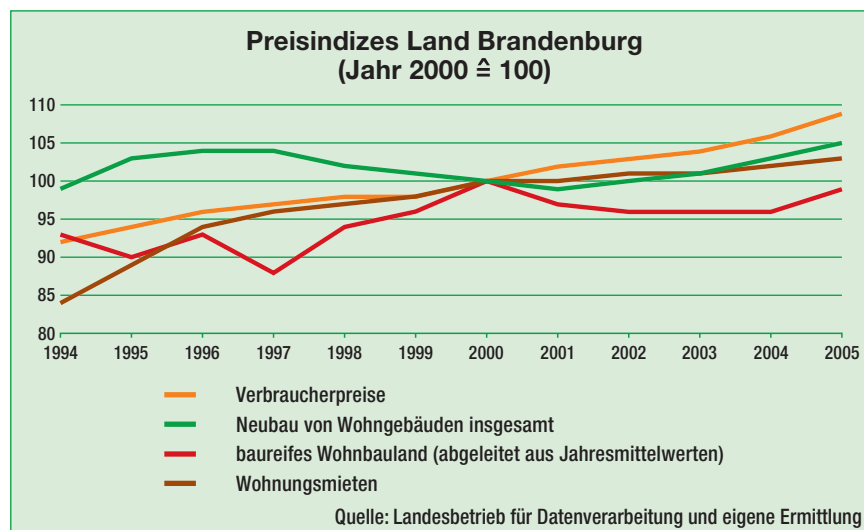
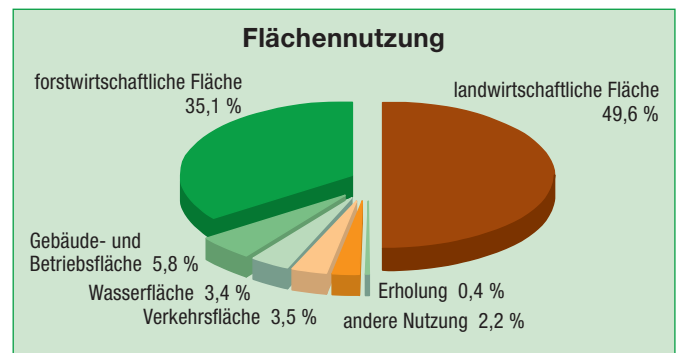
Die reizvolle und schöne Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind. Der größte See ist mit rd. 12 km² der Scharmützelsee im Landkreis Oder-Spree.

Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 426 Naturschutzgebiete (NSG), 116 Landschaftsschutzgebiete (LSG) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete“ auf der nächsten Seite).

Naturschutz- und Landschaftsschutzgebiete



Die vorhandenen 621 Wasserschutzgebiete entsprechen mit 1.963 km² rund 7 % der Landesfläche. Im Jahr 2005 kamen rd. 3,16 Mio. Besucher nach Brandenburg. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 8,6 Mio. Übernachtungen. Deren Aufenthaltsdauer betrug ca. 2,7 Tage. Im Bereich der alternativen Energien sind im Land Brandenburg 1.776 Windkraftanlagen, 784 Photovoltaik-



anlagen, ca. 12.2000 thermische Solaranlagen, 30 Wasserkraftanlagen und 41 Biogas- und Alternativgasanlagen vorhanden.

In der Grafik auf Seite 10 „Preisindizes Land Brandenburg (2000 $\hat{=}$ 100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.

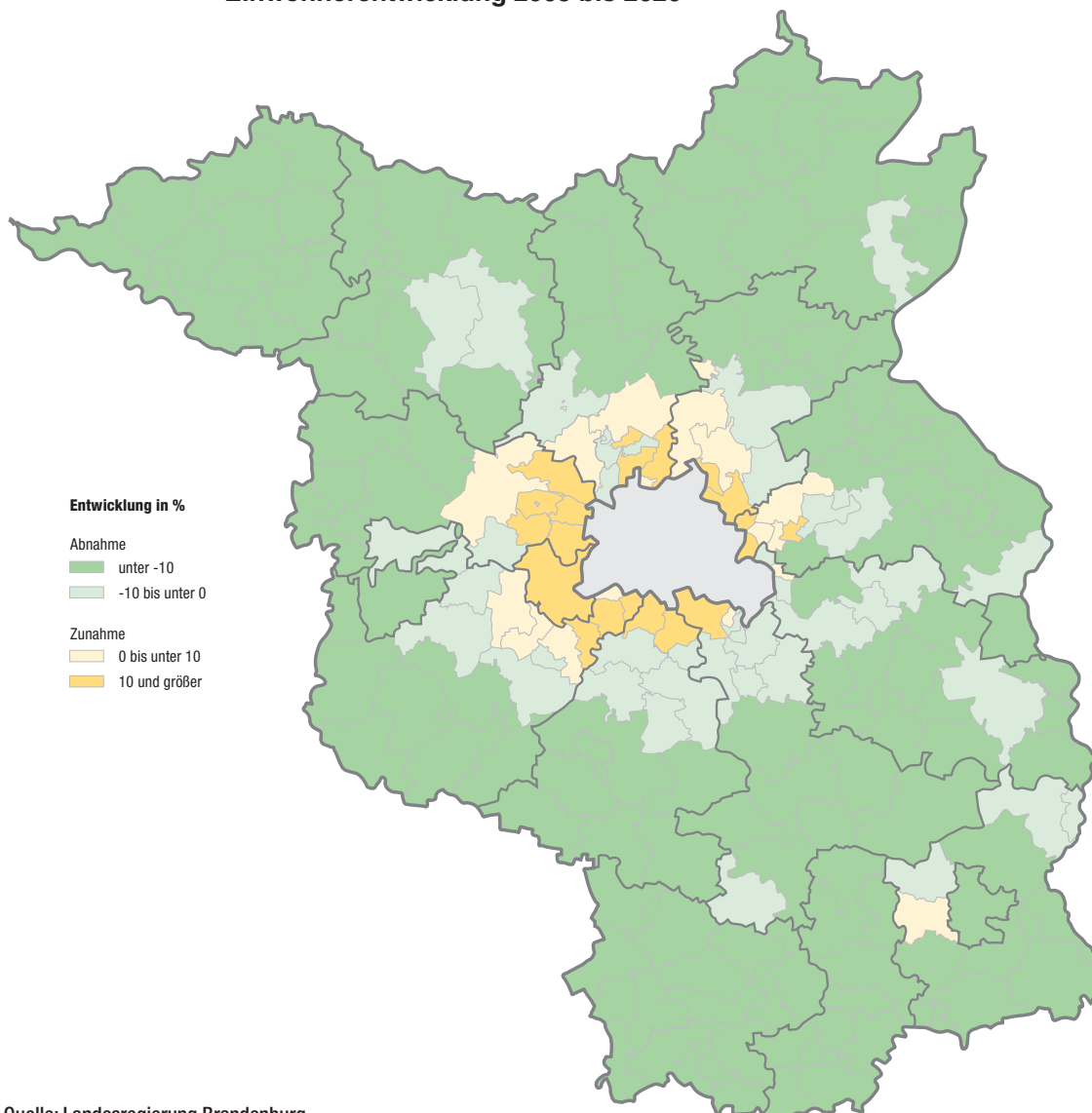
2.1 Bevölkerungsdynamik

Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Dabei sind die Prognosen zur Einwohnerentwicklung bis 2020 in den Teilräumen des Landes differenziert zu betrachten.

Im Jahr 2005 (Gebietsstand: 30. November 2005) konnte das Land Brandenburg 119.325 Zuzüge verzeichnen, davon im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum jeweils ca. 50 %. 120.999 Einwohner verließen das Land. Aus dem engeren Verflechtungsraum waren ca. 40 % der Fortzüge und aus dem äußeren Entwicklungsraum ca. 60 % der Fortzüge registriert. Die kreisfreien Städte (Brandenburg a. d. Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)) verloren 10.859 Einwohner gegenüber 8.793 Zuzügen. Nach Potsdam zogen 8.599 Einwohner und nur 6.902 Einwohner verließen die Stadt.

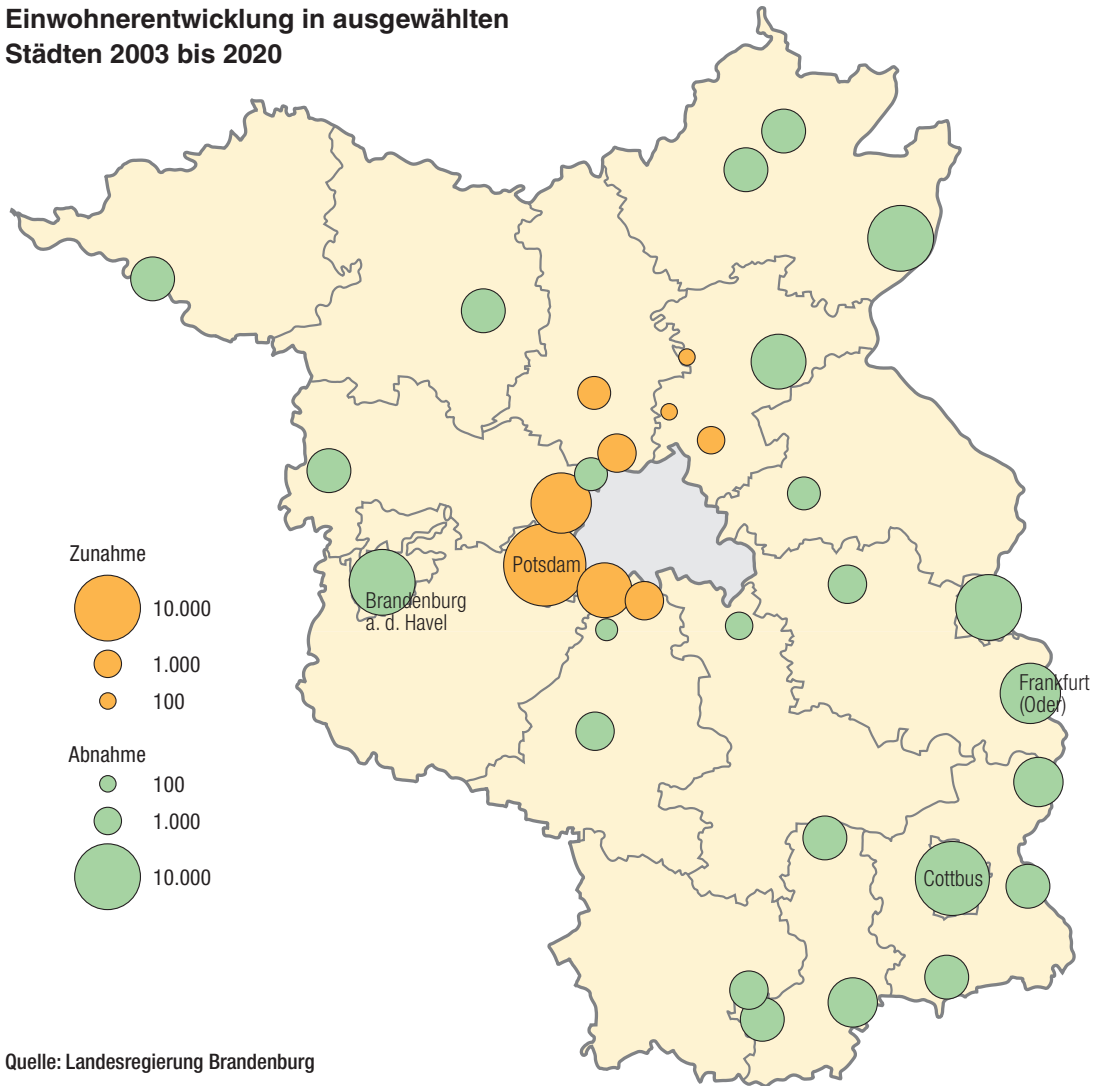
**bis Nov. 2005
119.325 Zuzüge
120.999 Fortzüge
im Land
Brandenburg**

Einwohnerentwicklung 2003 bis 2020

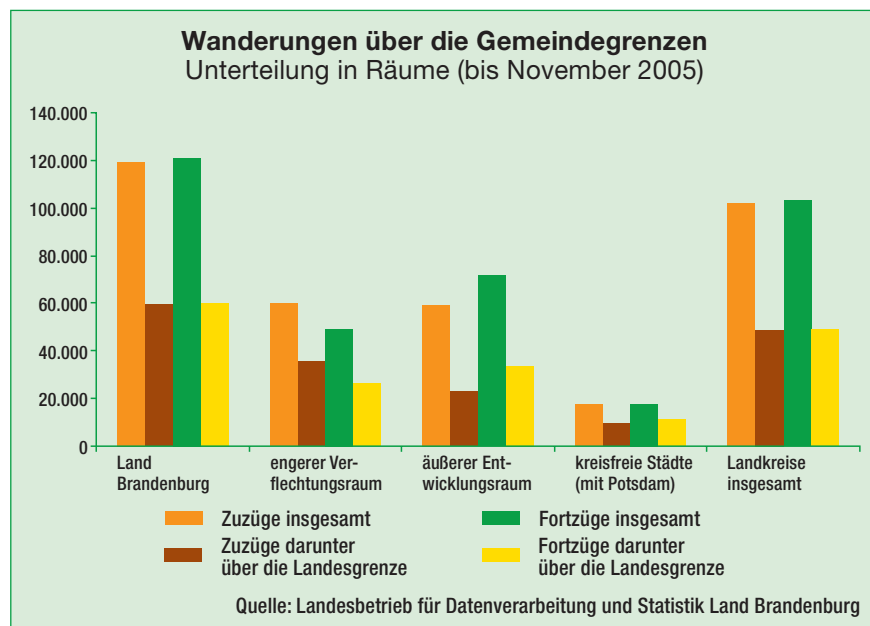


Quelle: Landesregierung Brandenburg

Einwohnerentwicklung in ausgewählten Städten 2003 bis 2020

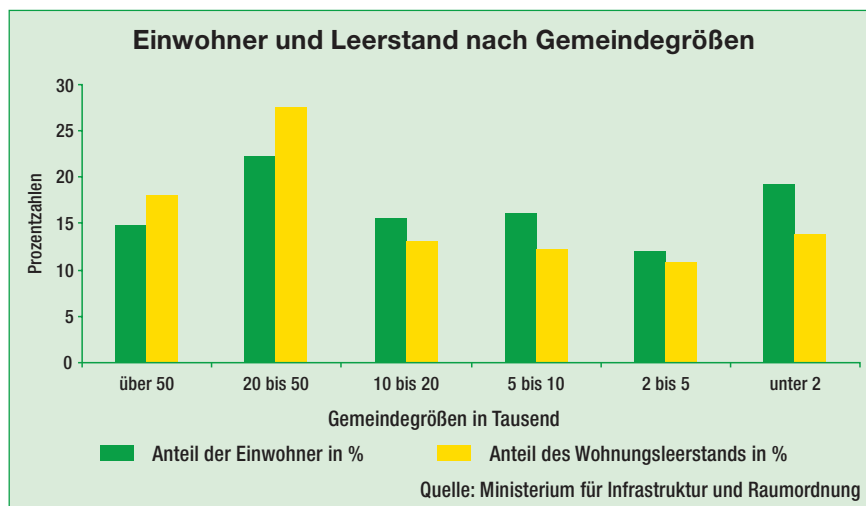


Die folgende Grafik zeigt die Bevölkerungswanderung in den Räumen über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus.



2.2 Daten zum Wohnungsleerstand

Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. Im Folgenden sind der Anteil der Einwohner und des Leerstandes nach Gemeindegrößen dargestellt. Die Daten zum Wohnungsleerstand basieren auf den statistischen Erhebungen von 2002 und liegen aktualisiert nur für die Stadtumbaustädte vor.



Im Folgenden sind die bisher abgerissenen Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom März 2006 wiedergegeben:

Abgerissene Wohneinheiten		
Landkreis / kreisfreie Städte	Anzahl Stadt-umbaustädte	Abgerissene Wohneinheiten (WE)
Barnim	1	1.255
Elbe-Elster	2	67
Havelland	2	1.131
Oberhavel	1	205
Oberspreewald-Lausitz	7	3.645
Oder-Spree	3	1.492
Ostprignitz-Ruppin	2	432
Prignitz	1	928
Spree-Neiße	4	3.241
Teltow-Fläming	2	397
Uckermark	3	4.891
Brandenburg an der Havel		817
Cottbus		4.054
Frankfurt (Oder)		3.556
Gesamt	31	26.111

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Land Brandenburg

Nach Angaben des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen aktuell einen Leerstand von 49.000 Wohnungen auf. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet werden konnte, ging die Leerstandsquote Dank des erneuten Abrisses von rd. 7.000 Wohnungen im Jahr 2005 deutlich auf 12,6 % zurück. Ohne diese Marktberreinigung wäre die Leerstandsquote mit 14,3 % in etwa konstant geblieben. Nach wie vor lassen sich dabei klare regionale Unterschiede erkennen: Mit 6,1 % fiel die Leerstandsquote in den unmittelbar an Berlin angrenzenden Regionen Brandenburgs, dem engeren Verflechtungsraum, am 31.12.2005 kaum höher aus als in manchem Bezirk der Hauptstadt. Demgegenüber standen im Berlin fernen, äußeren Entwicklungsraum 15,5 % der Wohnungen der BBU-Mitgliedsunterneh-

Leerstand von 49.000 Wohnungen (BBU)

Rückgang der Leerstandsquote auf 12,6 % durch Abriss von rd. 7.000 Wohnungen

men leer. Diese Leerstände belasteten die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen erheblich. Obwohl durch die leerstehenden Wohnungen keine Einnahmen generiert werden können, fallen für sie weiterhin Betriebskosten an, sind Instandhaltungen zu tätigen und Kredite für Altschulden, z. T. auch für Modernisierungsdarlehen, zu bedienen.

2.3 Daten der Baukonjunktur

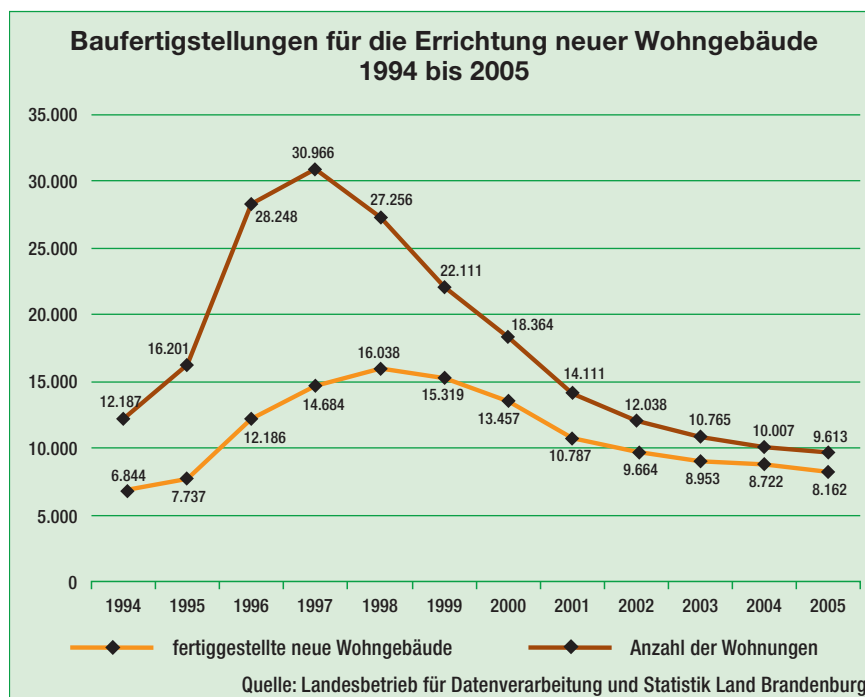
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Sie stellen sich wie folgt dar:

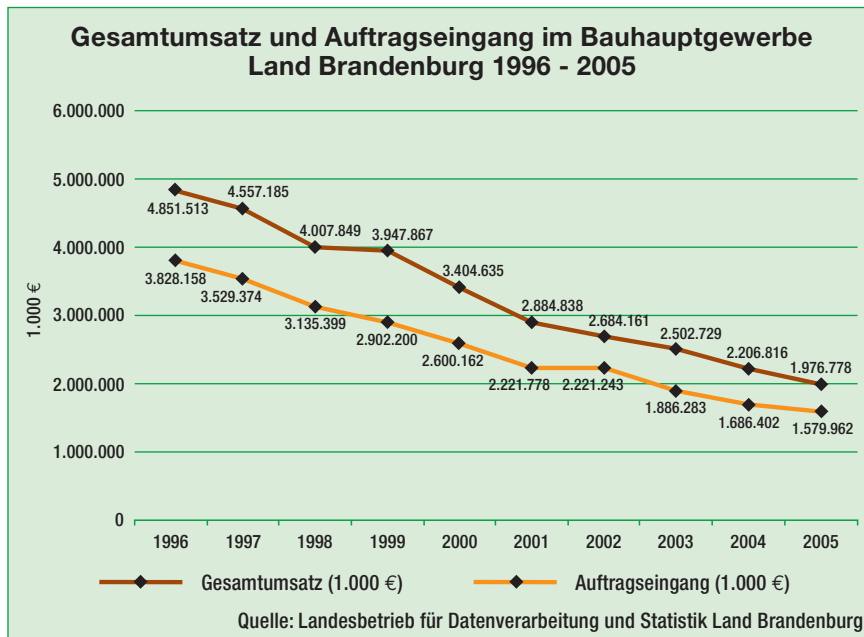
Fortsetzung des Schrumpfungsprozesses im Baugewerbe

Der seit Jahren anhaltende Schrumpfungsprozess im Baugewerbe hat sich auch 2005 fortgesetzt. Dabei nahm insbesondere die Nachfrage nach Bauleistungen im Wohnungsbau sowie im öffentlichen und im Verkehrsbau ab. Das kommt besonders in den folgenden Grafiken zum Ausdruck. Diese enthalten Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.

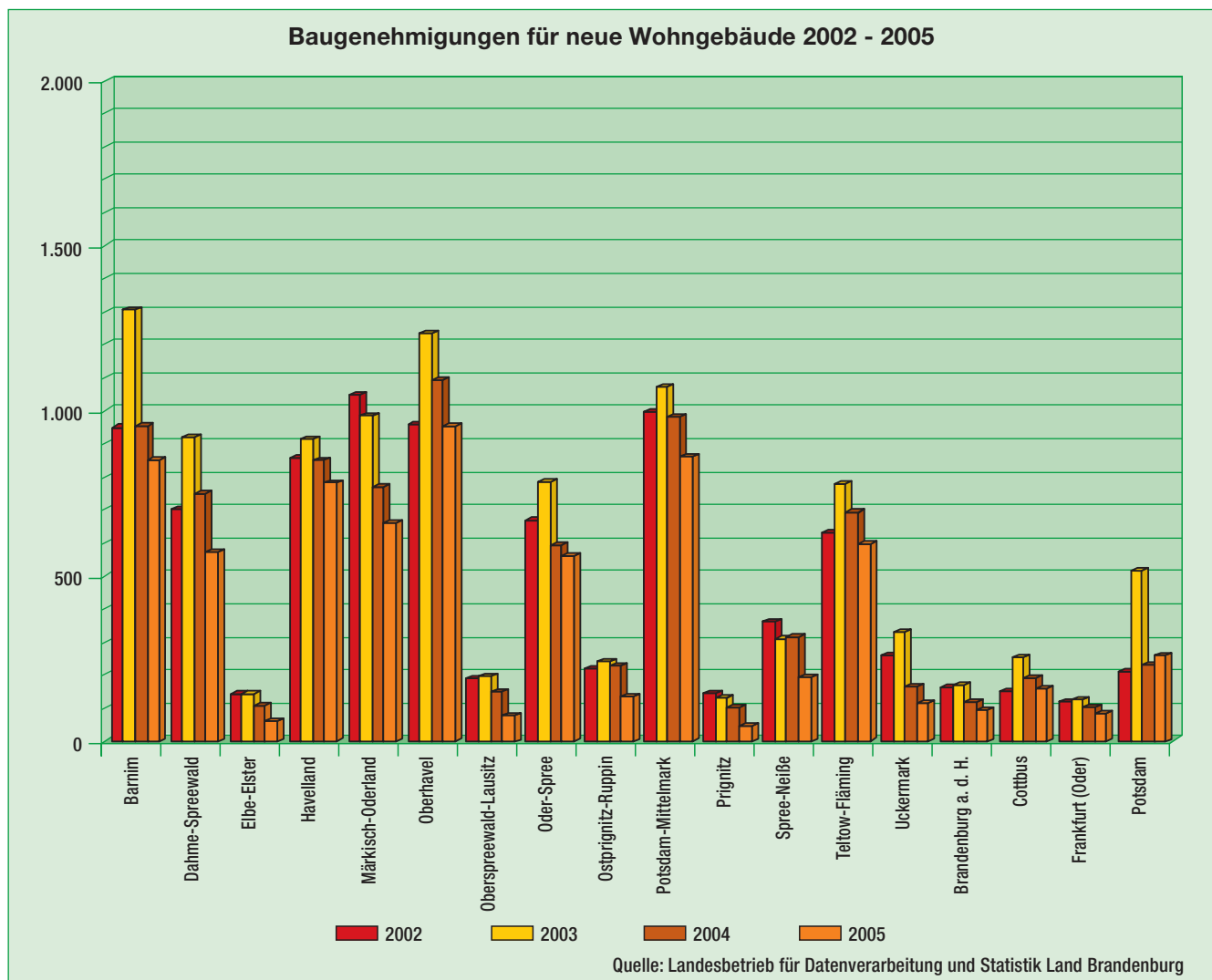
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2000 ≙ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	101,3	107,3	102,9
1996	101,1	107,3	103,9
1997	100,4	106,2	103,6
1998	100,0	104,8	101,8
1999	99,7	102,2	100,6
2000	100,0	100,0	100,0
2001	100,0	98,2	98,7
2002	99,9	97,2	99,7
2003	99,9	96,9	100,5
2004	101,2	97,8	102,8
2005	102,1	98,5	104,9

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17





Die nachfolgende Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2001 - 2005“ zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.



3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2005

Der Grundstücksmarktbericht 2005 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2006 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 differierende Auswerteperioden und Selektionskriterien zu Grunde legen.

Die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ stellen den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

Bei ca. 20 % der gesamten Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese werden nur zur Erstellung der Gesamtumsätze auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 9 %, der Geldumsatz nahm deutlich um 27 % zu. Der Flächenumsatz ging um 8 % zurück. Erstverkäufe von Wohnungseigentum nahmen um 44 % zu, Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum erhöhten sich um 64 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	3.003	+ 13	3.022	+ 18	204	+ 35
Dahme-Spreewald	2.766	+ 9	5.643	+ 47	219	+ 22
Elbe-Elster	1.861	+ 37	4.287	+ 26	51	+ 46
Havelland	2.627	+ 18	3.498	- 41	225	+ 28
Märkisch-Oderland	3.181	+ 3	3.796	- 25	221	+ 37
Oberhavel	3.240	+ 7	2.727	+ 3	250	+ 4
Oberspreewald-Lausitz	1.181	- 11	2.304	- 43	51	+ 31
Oder-Spree	2.776	± 0	4.471	+ 29	167	+ 9
Ostprignitz-Ruppin	1.696	± 0	4.351	- 36	79	+ 27
Potsdam-Mittelmark	4.032	+ 19	5.823	+ 25	349	+ 13
Prignitz	1.591	+ 4	5.229	- 17	69	+ 25
Spree-Neiße	1.550	+ 10	5.730	+ 78	77	+ 28
Teltow-Fläming	3.179	+ 4	6.559	- 23	274	+ 72
Uckermark	2.026	± 0	7.079	- 31	96	+ 14
Brandenburg an der Havel	573	- 4	298	+ 54	47	+ 9
Cottbus	796	+ 23	246	- 40	86	+ 28
Frankfurt (Oder)	476	+ 11	763	+ 145	39	+ 30
Potsdam	1.769	+ 33	492	+ 17	365	+ 41
Land Brandenburg	38.323	+ 9	66.318	- 8	2.869	+ 27

3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2005 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **38.323 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

**3.176 mehr
Kaufverträge
im eVR 2.406
mehr Kaufverträge**

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 9 % (3.176 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2004. Im engeren Verflechtungsraum wurden 17 % mehr Kaufverträge abgeschlossen und im äußeren Entwicklungsraum erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 4 %.

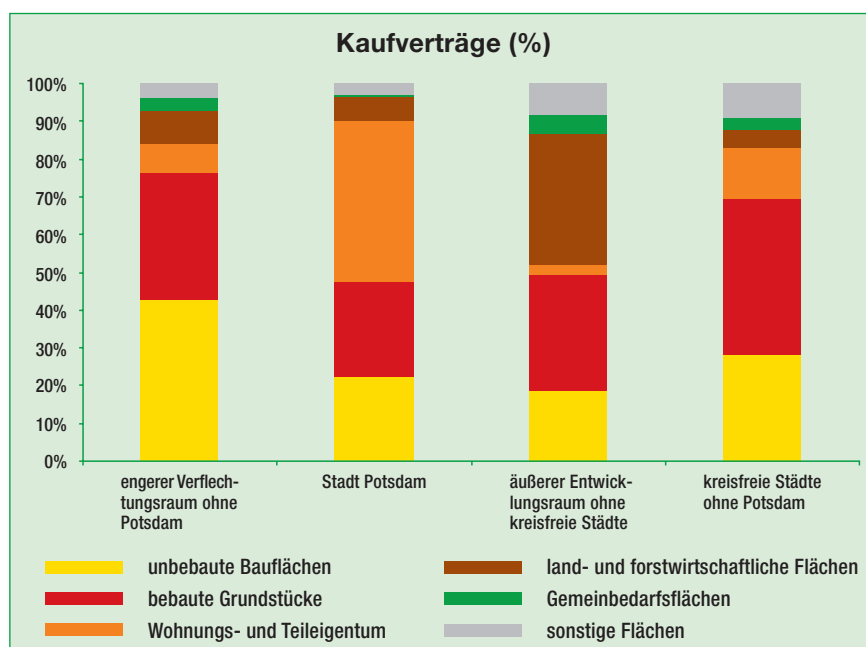
Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	% zu 2004	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2004	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	6.619	117	6	4.234	100	12
bebaute Grundstücke	5.443	115	8	6.970	111	11
Wohnungs- und Teileigentum	1.875	162	40	759	136	32
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	1.389	121	8	7.045	98	1
Gemeinbedarfsflächen	498	77	2	1.076	110	5
sonstige Flächen	603	87	8	1.812	96	9
gesamt	16.427	117	11	21.896	104	8

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücke mit jeweils rd. 30 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungseigentum veränderte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 7 % des gesamten Grundstücksmarktes. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 22 %. 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.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Kauffallanzahl der unbebauten Grundstücke um 10 %, die der bebauten Grundstücke um 13 % und des Wohnungs- und Teileigentums um 54 % zu. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stiegen auf 8.434 Kaufverträge an. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der folgenden Grafik zu entnehmen.

starke Zuwächse bei unbebauten und bebauten Grundstücken sowie beim Wohnungseigentum



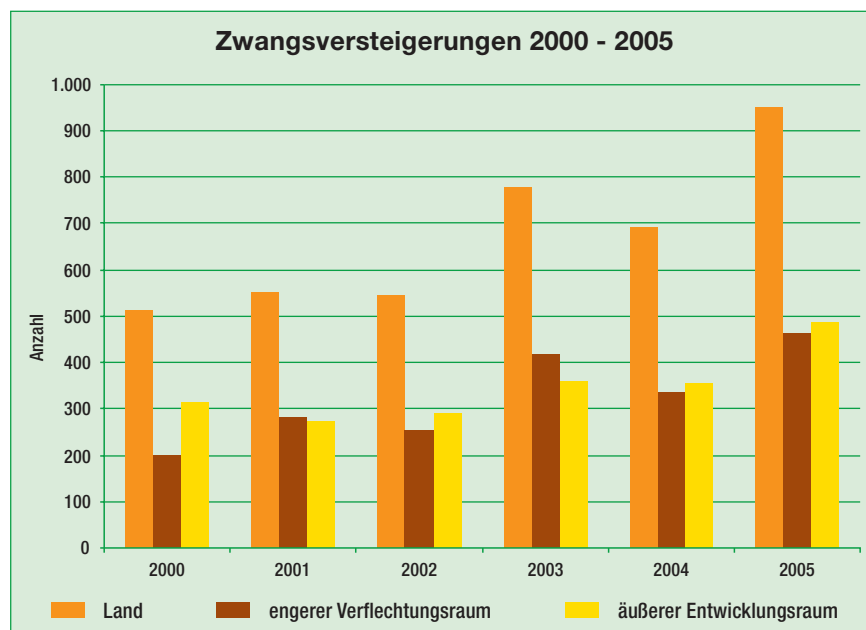
Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 3.048 Kaufverträge. Im engeren Verflechtungsraum wurden für Wohnimmobilien 2.266 Kaufverträge mehr als im Jahr 2004 abgeschlossen. Damit nahm das Kaufinteresse wieder zu. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 782 mehr Wohnimmobilien als 2004 erworben.

im eVR 23 % und im äER 10 % mehr Verkäufe von Wohnimmobilien

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Wohnbaulandgrundstücke	8.592	9.584	5.154	6.144	3.438	3.440
bebaute Wohngrundstücke	7.666	8.901	3.569	4.180	4.097	4.721
Wohnungseigentum	1.574	2.395	1.083	1.748	491	647
gesamt	17.832	20.880	9.806	12.072	8.026	8.808

Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Gerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Insgesamt wurden im Land Brandenburg im Jahr 2005 949 Zuschläge in Zwangsversteigerungen erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen deutlich um 259 (+38 %) gestiegen, davon im engeren Verflechtungsraum um 126 und im äußeren Entwicklungsraum um 133 Zwangsversteigerungen. In der Grafik wird die Entwicklung der Zwangsversteigerungen im Land Brandenburg insgesamt sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.



Zwangsversteigerungen					
Grundstücksart		Anzahl gesamt	davon auswertbar	Zuschlagswert/Verkehrswert Spanne	arithmetisches Mittel
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	91	53 (60 %)	2 % bis 190 %	61 %
	freistehende Einfamilienhäuser	261	194 (75 %)	2 % bis 168 %	61 %
bebaute Grundstücke	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	76	56 (74 %)	3 % bis 118 %	54 %
	Mehrfamilienhäuser	80	65 (81 %)	2 % bis 130 %	49 %
	Erstverkäufe	20	18 (90 %)	40 % bis 81 %	61 %
Wohnungseigentum	weiterveräußertes Wohnungseigentum	211	166 (79 %)	2 % bis 242 %	50 %

Von den Zwangsversteigerungen waren mit ca. 56 % bebaute Grundstücke, ca. 10 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 24 % Wohnungseigentum betroffen. In der Tabelle auf Seite 18 wird das Verhältnis der Versteigerungserlöse zu den Verkehrswerten dargestellt. Die Verkehrswerte wurden den Amtsgerichtsakten entnommen. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren. Von den ausgewerteten Zwangsversteigerungen des Jahres 2005 (bebaute Grundstücke, Wohnbaulandgrundstücke und Eigentumswohnungen) konnten für 552 Fälle (75 %) Aussagen getroffen werden.

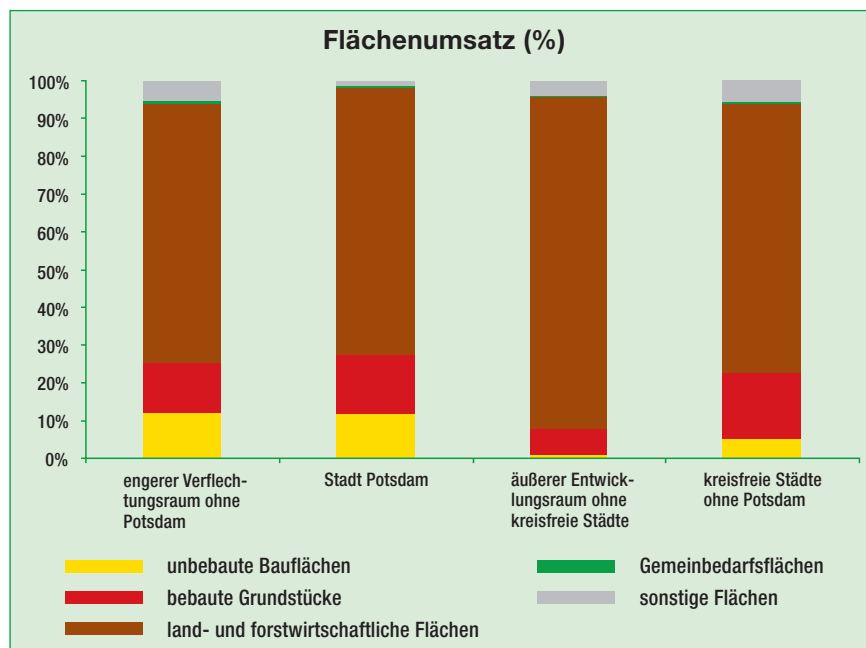
3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2005 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug **66.318** Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 5.691 Hektar (- 8 %). Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 16 zu entnehmen. In der folgenden Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungs- und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt. In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2004 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz in der Land- und Forstwirtschaft ging im

weiterhin hoher Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Hektar)	% zu 2004	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2004	darunter kreisfreie Städte (%)
	unbebaute Bauflächen	988	140	4	645	98
bebaute Grundstücke	1.107	113	4	3.976	108	6
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	5.664	104	*	50.935	94	2
Gemeinbedarfsflächen	70	44	*	144	117	3
sonstige Flächen	417	11	*	2.372	103	3
gesamt	8.246	74	1	58.072	96	2

* kleiner 1 %



Landesdurchschnitt um 5 % zurück. Gleichzeitig erhöhte sich der Flächenumsatz um ca. 27 % bei unbebauten Bauflächen und bei bebauten Grundstücken um 9 %. Die Grafik auf Seite 19 zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

3.3 Geldumsatz

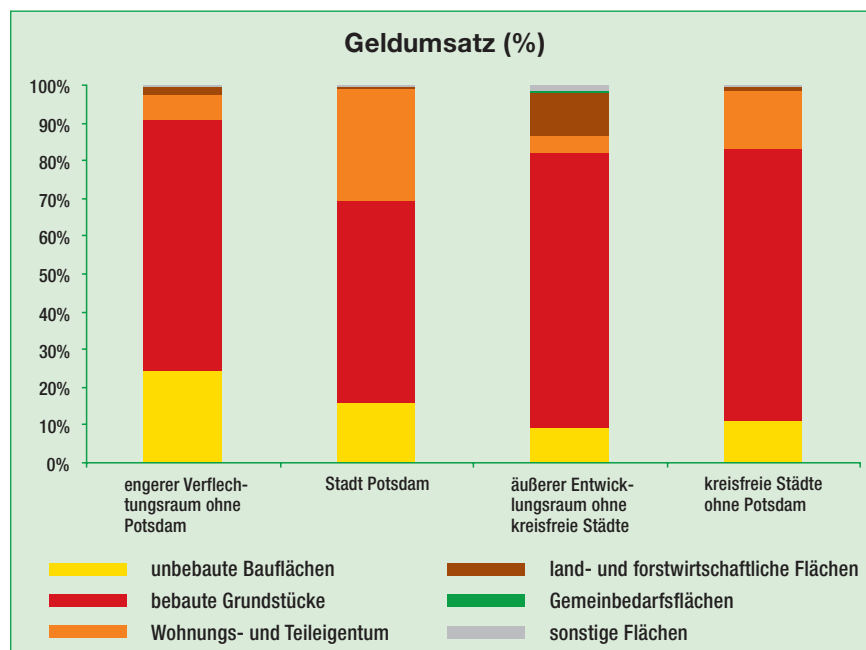
Erhöhung im eVR um 394 Mio. € auch im äER wieder Anstieg um 211 Mio. €

Im Jahr 2005 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg **2,87 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 27 %. Im engeren Verflechtungsraum stieg der Geldumsatz um 394 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um 211 Mio. € gegenüber dem Vorjahr an. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 16) dargestellt. Auffallend ist der durchgängig steigende Geldumsatz in allen Landkreisen und kreisfreien Städten.

durchgängig steigender Geldumsatz in allen Landkreisen und kreisfreien Städten

In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Erhöhungen im Geldumsatz wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Grundstücken mit 24 %, bei bebauten Grundstücken mit 30 % und bei Wohnungs- und Teileigentum sogar bis 44 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Dagegen verringert sich der Geldumsatz in den weiteren Teilmärkten. So wurden bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen 87 % des Vorjahresniveaus, bei Gemeinbedarfsflächen 71 % und bei sonstigen Flächen 86 % erreicht. Die folgende Tabelle stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungs- und im äußeren Entwicklungsraum dar.

Grundstücksart	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	% zu 2004	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2004	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	419	129	14	100	106	19
bebaute Grundstücke	1.162	128	17	758	134	16
Wohnungs- und Teileigentum	209	150	52	64	125	41
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	27	56	5	101	101	2
Gemeinbedarfsflächen	3	50	7	2	200	5
sonstige Flächen	8	80	20	16	89	5
gesamt	1.828	127	20	1.041	125	17



Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2005 nicht verändert und ist mit 63 % im Vergleich zu dem Bevölkerungsanteil von ca. 38 % weiterhin überproportional. Die Stadt Potsdam hat mit 365 Mio. € einen Anteil von immerhin 13 % am gesamten Geldumsatz. Im Gegensatz dazu hat der äußere Entwicklungsraum mit einem Bevölkerungsanteil von rd. 61 % einen Anteil am Geldumsatz von nur 36 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 172 Mio. €, das ist ein Anteil von 6 %.

Die Grafik auf Seite 20 verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

eVR weiterhin überproportional

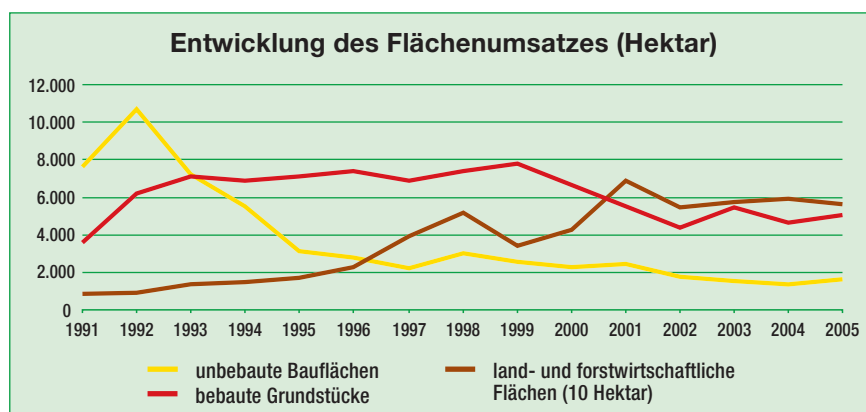
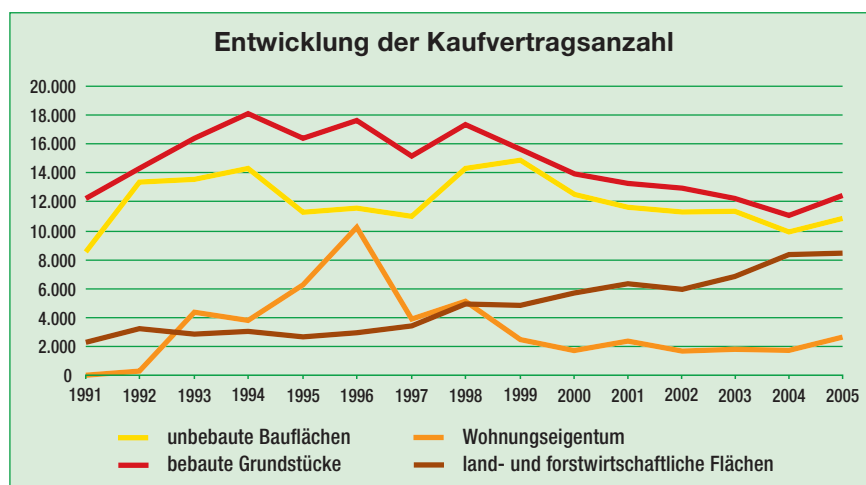
3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2005

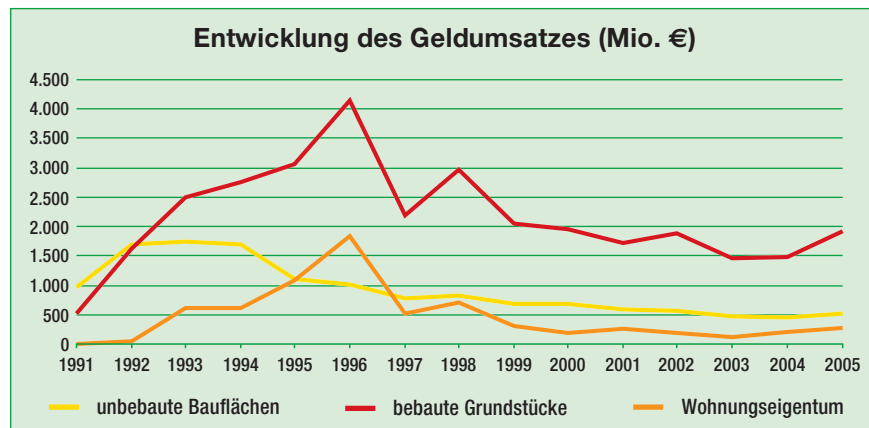
Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf Seite 3 abgebildet. Die folgenden Grafiken „Entwicklung der Kaufverträge, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes“ (siehe auch Seite 22) verdeutlichen diese Entwicklungen im Einzelnen.

Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

- **580.000** Kaufverträge abgeschlossen
- **757.000** Hektar Grundstücksfläche umgesetzt und
- **55** Milliarden Euro erzielt.

Unbebaute Bauflächen waren daran mit rd. 180.000 Kaufverträgen zu 31 % und bebaute Grundstücke mit rd. 218.000 Kaufverträgen zu 38 % beteiligt. Die umgesetzte land- und forstwirtschaftlich genutzte Fläche betrug fast 552.000 Hektar. Wohnungs- und Teileigentum wurden für rd. 7 Milliarden € erworben.





4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach unterschiedlichem Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 4 Abs. 2 - 4 WertV) gegliedert. 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.

Im Jahr 2005 wurden 10.853 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge hat sich damit gegenüber 2004 um 10 % erhöht. Der Flächenumsatz erreichte 120 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.633 Hektar. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 24 %. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug wie im Vorjahr 31 €/m².

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

durchschnittlicher Bodenpreis unverändert 31 €/m²

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Unbebaute Bauflächen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	1.119	+ 8	129	+ 14	43	+ 16
Dahme-Spreewald	938	+ 12	181	+ 37	50	+ 28
Elbe-Elster	298	+ 31	51	+ 9	3	+ 50
Havelland	1.087	+ 18	125	+ 6	47	+ 24
Märkisch-Oderland	851	+ 3	217	+ 78	31	+ 11
Oberhavel	1.448	+ 16	152	+ 19	65	+ 14
Oberspreewald-Lausitz	213	- 21	39	- 25	4	± 0
Oder-Spree	786	- 4	102	- 21	32	- 6
Ostprignitz-Ruppin	396	+ 3	74	+ 37	16	+ 60
Potsdam-Mittelmark	1.326	+ 15	216	+ 55	95	+ 56
Prignitz	155	- 3	33	+ 32	4	+ 33
Spree-Neiße	317	- 2	41	- 15	6	+ 20
Teltow-Fläming	670	+ 19	102	+ 17	40	± 0
Uckermark	337	+ 8	47	+ 7	6	± 0
Brandenburg an der Havel	171	- 9	19	- 39	5	- 38
Cottbus	193	+ 10	23	+ 10	9	+ 13
Frankfurt (Oder)	154	+ 19	25	+ 108	5	+ 67
Potsdam	394	+ 29	57	- 8	58	+ 66
Land Brandenburg	10.853	+ 10	1.633	+ 20	519	+ 24

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2004	Hektar	% zu 2004	Mio. €	% zu 2004
individueller Wohnungsbau	8.419	112	988	127	365	123
Mehrfamilienhäuser	1.165	110	131	104	45	113
geschäftliche- und Büronutzung	58	98	19	158	6	86
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	51	65	27	47	1	100
gewerbliche Nutzung	462	104	375	130	91	147
sonstige Nutzung	698	98	93	91	11	92
Land Brandenburg	10.853	110	1.633	120	519	124
engerer Verflechtungsraum	6.619	117	988	140	419	129
darunter: Potsdam	394	129	57	92	58	166
äußerer Entwicklungsraum	4.234	100	645	98	100	106
darunter: kreisfreie Städte	518	105	67	105	19	100

Mit einer Erhöhung der Kauffallzahlen um 17 % im Vergleich zum Jahr 2004 setzte sich im engeren Verflechtungsraum die nur in 2004 unterbrochene Steigerung erneut fort. Im äußeren Entwicklungsraum erreichte die Anzahl der Kaufverträge das Vorjahresniveau.

Bei erhöhtem Flächenumsatz (+ 40 %) und Geldumsatz (+ 29 %) gaben im engeren Verflechtungsraum gegenüber dem Vorjahr die Grundstückspreise insgesamt für unbebaute Bauflächen leicht nach. Im Durchschnitt lag hier der Bodenpreis bei 42 €/m² (2004 = 46 €/m²). Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2004 mit 15 €/m² annähernd gleich geblieben.

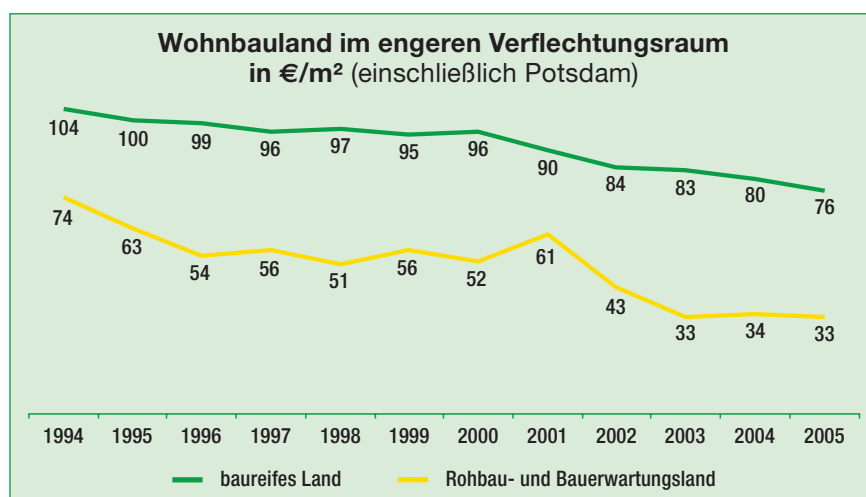
Wohnbaulandgrundstücke

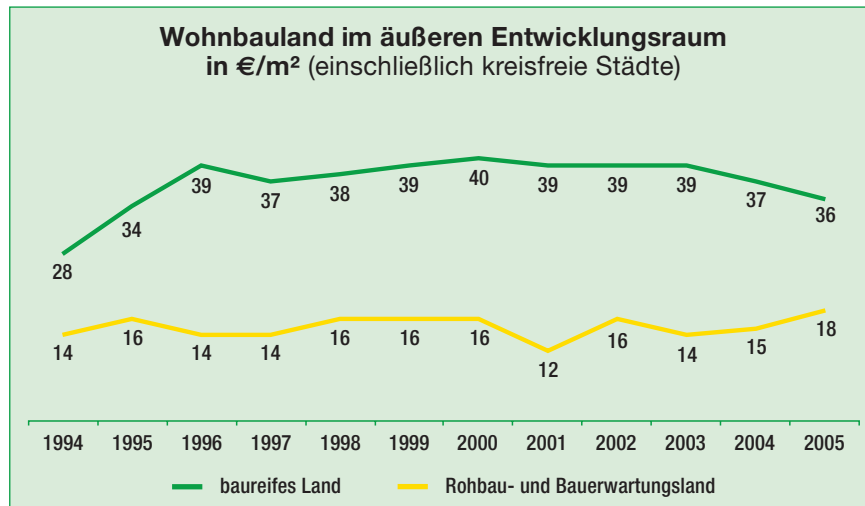
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 88 % der Kaufverträge und 77 % des Geldumsatzes sowie 65 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 9.584 Kaufverträgen geringer als bei den bebauten Grundstücken.

Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug wie im Vorjahr 37 €/m². Wohnbauland mit den Entwicklungsstufen Rohbau- bzw. Bauerwartungsland ist mit durchschnittlich 27 €/m² gegenüber 2004 gleichgeblieben. Für baureife Grundstücke wurden im Landesdurchschnitt 58 €/m² (2004 = 56 €/m²) gezahlt.

In den nachfolgenden Grafiken sind die Entwicklung der Durchschnittspreise für individuelles Wohnbauland jeweils für baureifes Land bzw. Rohbau- und Bauerwartungsland im engeren Verflechtungsraum einschließlich Potsdam und im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte dargestellt.

Wohnbauland mit 37 €/m² gleichgeblieben





**Preisniveau:
Verhältnis
2,1 : 1**

**Bodenpreise
in der Stadt
Potsdam bis
zu 353 €/m²**

Das Bodenpreisniveau für erschließungsbeitragsfreies individuelles Wohnbauland ist im Vergleich zum Vorjahr in beiden Teilräumen annähernd gleich geblieben. Für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland besteht zwischen dem engeren Verflechtungsraum und dem äußeren Entwicklungsraum ein Preisverhältnis von 2,1 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne beträgt 34 €/m² bis 353 €/m². In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 53 €/m² und 83 €/m². Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der unten stehenden Tabelle dargestellt.

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 Bau-

Individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)		
	Anzahl	% zu 2004	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	1.021	110	63 →	67 →	34 ↓
Dahme-Spreewald	771	108	67 →	72 →	35 ↓
Elbe-Elster	140	130	16 →		16 →
Havelland	936	126	61 →	64 ↓	32 ↑
Märkisch-Oderland	663	100	62 →	71 →	22 →
Oberhavel	1.118	111	70 →	72 →	27 ↓
Oberspreewald-Lausitz	145	83	27 ↓		27 ↓
Oder-Spree	627	104	56 →	67 →	43 →
Ostprignitz-Ruppin	201	116	36 →		36 →
Potsdam-Mittelmark	1.101	117	106 ↑	115 ↑	27 ↓
Prignitz	113	88	22 →		22 →
Spree-Neiße	212	102	30 →		30 →
Teltow-Fläming	432	126	62 ↑	70 ↑	18 →
Uckermark	197	106	31 ↑		31 ↑
Brandenburg an der Havel	135	111	53 →		53 →
Cottbus	168	117	54 ↓		54 ↓
Frankfurt (Oder)	132	127	83 *3 ↑		83 ↑
Potsdam	307	122	142 ↓	142 ↓	
Land Brandenburg	8.419	112	70 →		
engerer Verflechtungsraum	5.332	113		77 *1 →	
äußerer Entwicklungsraum	2.345	84			31 *2 →

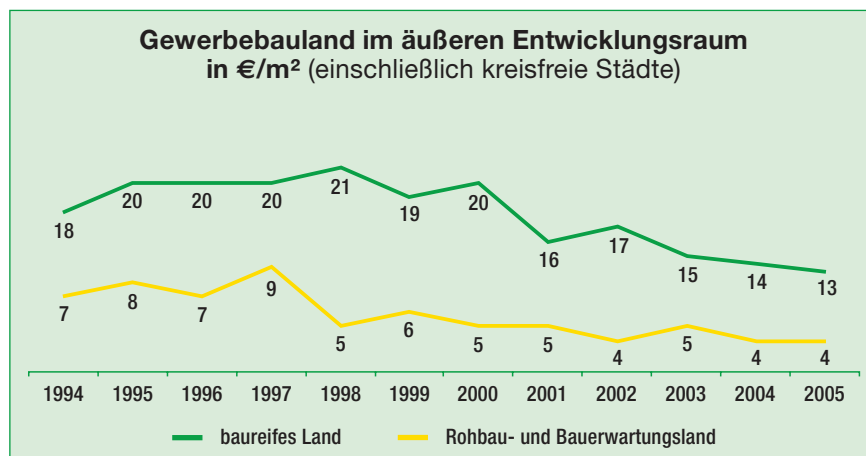
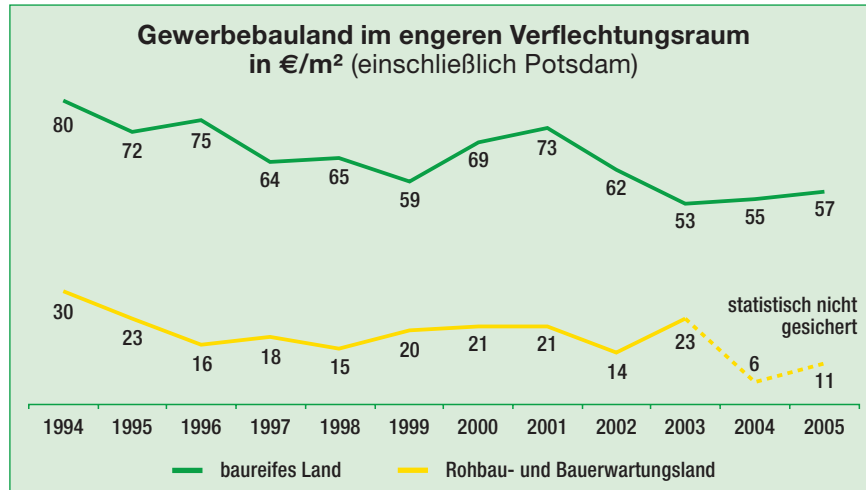
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam
 *2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte
 *3 Verkauf hochwertiger Grundstücke im Stadtzentrum

↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend

} Trend bei Veränderungen ab 5 %

flächen teil. Insgesamt wurden 462 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 376 Hektar und einem Geldumsatz von 91 Mio. € registriert.

Die folgenden Grafiken zeigen die Bodenpreisentwicklung im engeren Verflechtungsraum 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 0,5 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Es wurden 58 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 19 Hektar und einem Geldumsatz von 6 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug bei 15 auswertbaren Kaufverträgen für baureife Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 74 €/m². Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 101 €/m² (9 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 28 €/m² (5 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude, Ställe, Siloanlagen und Arrondierungsflächen. Es wurden 51 Kaufverträge abgeschlossen, 27 Hektar Fläche und 1 Mio. € umgesetzt. Diese Umsatzzahlen enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG). Mit einem Anteil von ca. 0,5 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Baufläche beteiligt. Die mittlere Grundstücksfläche der 20 auswertbaren Kaufverträge betrug 3.550 m², die Bodenpreise lagen in einer Preisspanne von 1 bis 13 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen (z. B. Grundstücke für Parkplätze, Erholungsgebiete) haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 6 %. Hierunter wurden 698 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 93 Hektar und einem Geldumsatz von 11 Mio. € 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 12.413 Kaufverträge (+ 13 %) mit einer Grundstücksfläche von 5.083 Hektar (+ 9 %) und einem Geldumsatz von 1.920 Mio. € (+ 30 %) registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2005 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Bebaute Grundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	970	+ 5	204	- 65	136	+ 37
Dahme-Spreewald	922	+ 14	378	+ 39	141	+ 53
Elbe-Elster	539	+ 23	133	+ 6	41	+ 58
Havelland	833	+ 10	231	- 27	158	+ 31
Märkisch-Oderland	1.295	+ 14	435	+ 20	171	+ 45
Oberhavel	882	- 2	274	- 33	152	- 4
Oberspreewald-Lausitz	410	+ 5	205	+ 7	41	+ 58
Oder-Spree	937	+ 5	1.495 *	+ 342	115	+ 12
Ostprignitz-Ruppin	489	+ 14	150	- 43	53	+ 36
Potsdam-Mittelmark	1.216	+ 21	436	- 39	213	- 2
Prignitz	474	+ 17	161	- 23	52	+ 49
Spree-Neiße	538	+ 4	216	+ 15	57	+ 21
Teltow-Fläming	1.096	+ 23	221	+ 74	207	+ 120
Uckermark	595	+ 14	236	- 33	63	+ 34
Brandenburg an der Havel	277	+ 22	65	+ 8	37	+ 16
Cottbus	321	+ 28	135	+ 150	60	+ 25
Frankfurt (Oder)	171	+ 25	30	- 12	27	+ 35
Potsdam	448	+ 17	78	+ 20	196	+ 32
Land Brandenburg	12.413	+ 13	5.083	+ 9	1.920	+ 30

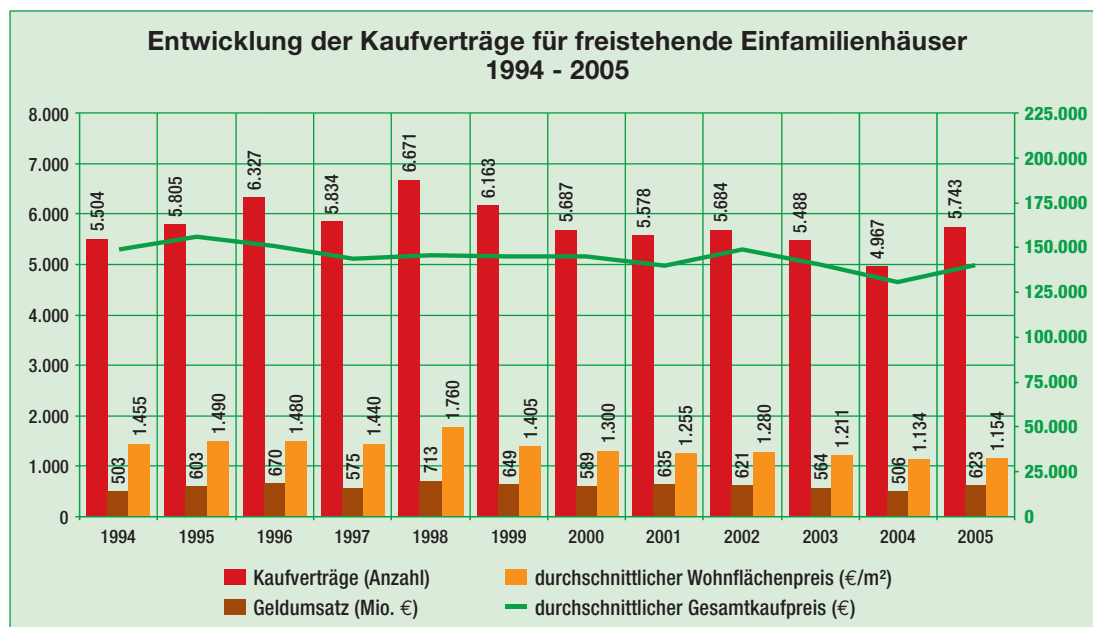
* u. a. flächenintensive Gewerbebetriebe

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

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2004	Hektar	% zu 2004	Mio. €	% zu 2004
freistehende Einfamilienhäuser	5.743	116	1.471	104	623	123
Zweifamilienhäuser	415	123	65	120	46	139
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.949	116	125	95	230	102
Wochenendhäuser	1.126	101	130	102	47	96
Mehrfamilienhäuser	794	118	233	108	200	180
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	791	116	764	277	423	152
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.595	102	2.295	94	351	130
Land Brandenburg	12.413	113	5.083	109	1.920	130
engerer Verflechtungsraum	5.443	115	1.107	113	1.162	128
darunter: Potsdam	448	117	78	120	196	132
äußerer Entwicklungsraum	6.970	111	3.976	108	758	134
darunter: kreisfreie Städte	769	125	230	156	124	125

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2005 mit insgesamt 5.743 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 16 %.

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



Für das Jahr 2005 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2004 in der folgenden Tabelle dargestellt.

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	412	+ 6	80	- 5	44	+ 10
Dahme-Spreewald	442	+ 5	152	+ 33	49	+ 17
Elbe-Elster	305	+ 28	53	+ 6	16	+ 33
Havelland	440	+ 9	71	- 68	49	+ 17
Märkisch-Oderland	629	+ 27	171	+ 51	65	+ 30
Oberhavel	425	- 1	69	- 28	49	+ 4
Oberspreewald-Lausitz	198	+ 6	94	+ 6	15	+ 15
Oder-Spree	453	+ 9	202	+ 57	45	+ 5
Ostprignitz-Ruppin	236	+ 54	76	+ 38	17	+ 42
Potsdam-Mittelmark	677	+ 20	179	+ 13	100	+ 35
Prignitz	195	+ 6	61	- 21	11	+ 22
Spree-Neiße	248	± 0	91	- 8	19	- 10
Teltow-Fläming	473	+ 17	57	+ 4	48	+ 33
Uckermark	196	+ 25	35	+ 35	15	+ 25
Brandenburg an der Havel	65	+ 27	9	- 44	6	+ 20
Cottbus	147	+ 50	42	+ 250*	18	+ 50
Frankfurt (Oder)	32	+ 14	4	± 0	3	± 0
Potsdam	170	+ 72	25	+ 39	54	+ 64
Land Brandenburg	5.743	+ 16	1.471	+ 4	623	+ 23

* teilweise Grundstücke im Außenbereich mit großen Flächen unterschiedlicher Nutzung

Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück erhöhte sich um 7 % und betrug im Landesdurchschnitt 140.200 € (+ 9.400 €). Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)“ (Seite 28) dargestellt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 960 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 880 m²,

Einfamilienhaus für 140.200 €

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	118.100 →	124.500 →	100.000 ↑
Dahme-Spreewald	145.600 ↑	154.200 ↑	100.000 ↑
Elbe-Elster	68.900 ↓		68.900 ↓
Havelland	132.400 ↑	147.300 ↑	88.700 ↑
Märkisch-Oderland	145.200 ↓	162.700 →	76.500 ↓
Oberhavel	129.400 ↑	143.900 →	74.400 →
Oberspreewald-Lausitz	103.300 ↑		103.300 ↑
Oder-Spree	110.600 →	121.400 →	91.700 →
Ostprignitz-Ruppin	100.000 ↑		100.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	172.400 →	208.800 ↑	79.000 ↑
Prignitz	72.600 →		72.600 →
Spree-Neiße	104.000 ↑		104.000 ↑
Teltow-Fläming	155.300 ↑	161.000 ↑	135.300
Uckermark	116.700 ↓		116.700 ↓
Brandenburg an der Havel	130.000 ↑		130.000 ↑
Cottbus	134.600 ↓		134.600 ↓
Frankfurt (Oder)	120.000 ↓		120.000 ↓
Potsdam*	309.800 ↑	309.800 ↑	
Land Brandenburg	140.200 ↑		
engerer Verflechtungsraum* ¹		156.700 ↑	
äußerer Entwicklungsraum* ²			89.000 ↑
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. * inklusive Villengrundstücke * ¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam * ² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte ↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend } Trend bei Veränderungen ab 5 %			

in Potsdam 1.170 m² (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.040 m² und in den kreisfreien Städten 816 m².

Die Erwerbsanteile in den einzelnen Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) wurden 2.193 Kaufverträge ausgewertet, wovon 62 % in der Preiskategorie 50.000 € bis 150.000 € lagen. In der Stadt Potsdam wurden 53 % der insgesamt 166 ausgewerteten Kaufverträge in der höheren Preisgruppe (> 200.000 €) registriert.

Im äußeren Entwicklungsraum (ausgewertet 2.748 Kaufverträge) wurde in allen Preiskategorien das Vorjahresniveau erreicht. In den kreisfreien Städten wurden 198 Kaufverträge ausgewertet, wobei sich davon 155 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	12	4	46	14
50.001 - 100.000	25	11	31	27
100.001 - 150.000	25	13	16	33
150.001 - 200.000	20	19	5	18
> 200.001	18	53	2	8

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Einfamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der folgenden Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise“ entsprechend des Baujahres dargestellt.

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	405	< 1949	100	910	90.000
	124	1949 - 1990	100	990	107.000
	361	> 1990	120	1.450	169.200
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	230	< 1949	100	1.100	111.000
	41	1949 - 1990	100	1.160	125.000
	220	> 1990	120	1.630	185.600
Stadt Potsdam	22	< 1949	150	1.650	237.500
	6	1949 - 1990	120	1.455	170.000
	37	> 1990	125	1.550	198.100
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	143	< 1949	100	555	50.000
	73	1949 - 1990	100	895	94.000
	83	> 1990	120	1.040	130.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	10	< 1949	115	850	97.500
	4	1949 - 1990	108	1.120	127.500
	21	> 1990	113	1.340	154.600

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Aus einer Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise (Vorjahreswerte):

- Land Brandenburg insgesamt 1.154 €/m² (1.134 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.351 €/m² (1.292 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.683 €/m² (1.680 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 774 €/m² (777 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.084 €/m² (1.308 €/m²)

Die Nachfrage nach **Zweifamilienhäusern** ist weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 415 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 3,3 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 121.000 €.

In den einzelnen Räumen lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei (Vorjahreswerte):

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 141.000 € (136.000 €)
- Stadt Potsdam 183.000 € (215.000 €)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 75.000 € (63.000 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 150.000 € (126.000 €)

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.060 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 1.010 m², in der Stadt Potsdam hauptsächlich durch den Verkauf von Villengrundstücken 1.360 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.130 m² und in den kreisfreien Städten 850 m².

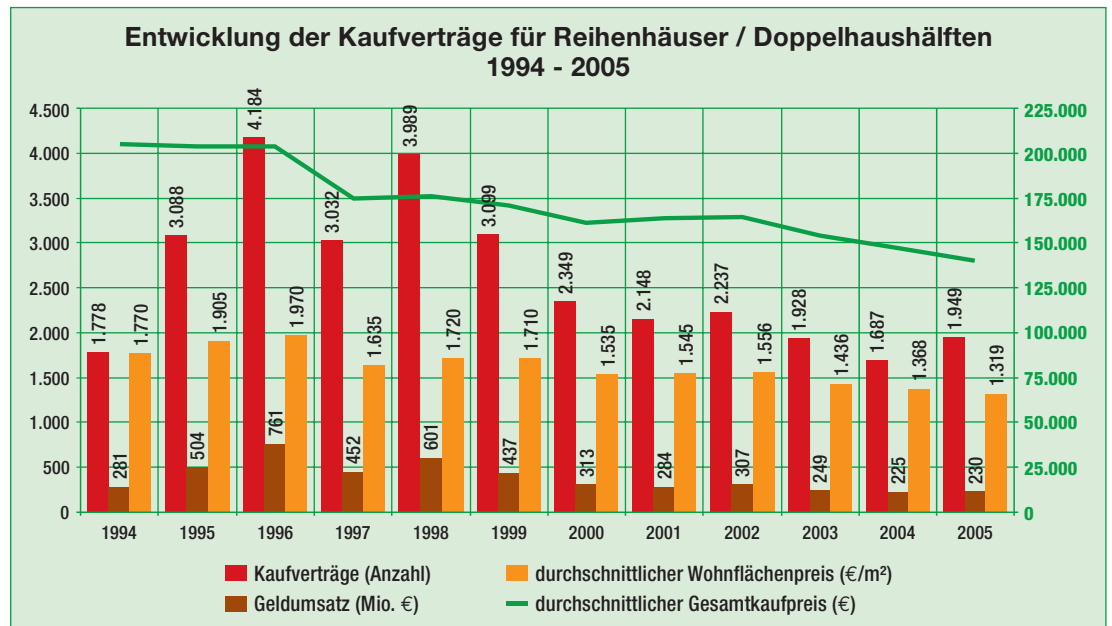
Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.949 Verträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Die Grafik auf Seite 30 zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 1994 - 2005.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 16 % zu. Insgesamt wurden 125 Hektar Grundstücksfläche (- 5 %) und rd. 230 Mio. € (+ 2 %) umgesetzt.

Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 30 dargestellt.

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 53 % der Kaufverträge und 65 % des Geldumsatzes der gesamten Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Landes. Auf die Stadt Potsdam entfielen hierbei 5 % der Kaufverträge und 10 % des Geldumsatzes. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 34 % der Kaufverträge und nur 19 % des Geldumsatzes registriert. Die Anteile der kreisfreien Städte lagen in

Zweifamilienhaus für 121.000 €



Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	193	+ 16	11	+ 38	21	- 5
Dahme-Spreewald	135	+ 13	7	- 22	20	- 5
Elbe-Elster	38	+ 12	3	± 0	2	± 0
Havelland	159	+ 13	9	- 18	19	± 0
Märkisch-Oderland	134	+ 47	12	+ 50	13	+ 30
Oberhavel	189	+ 12	13	- 41	23	- 12
Oberspreewald-Lausitz	49	+ 29	3	± 0	3	± 0
Oder-Spree	145	- 7	10	- 29	15	- 17
Ostprignitz-Ruppin	51	+ 467	6	+ 500	4	+ 300
Potsdam-Mittelmark	195	+ 11	10	+ 11	37	+ 9
Prignitz	91	- 2	10	- 23	4	± 0
Spree-Neiße	28	- 15	3	+ 50	2	± 0
Teltow-Fläming	203	+ 22	7	- 13	25	- 7
Uckermark	76	± 0	9	± 0	5	+ 25
Brandenburg an der Havel	56	+ 22	3	± 0	4	± 0
Cottbus	43	+ 87	2	+ 100	4	+ 33
Frankfurt (Oder)	57	+ 21	3	± 0	7	+ 40
Potsdam	107	+ 5	4	± 0	22	+ 10
Land Brandenburg	1.949	+ 16	125	- 5	230	+ 2

Bezug auf die Gesamtheit der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Anzahl der Kaufverträge bei 8 % und im Geldumsatz bei 6 %.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück betrug im Landesdurchschnitt 140.100 €. Dieser hohe Durchschnittspreis ist hauptsächlich baujahresbedingt, da diese Objekte fast ausschließlich nach 1990 gebaut wurden.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ist der durchschnittliche Kaufpreis mit 165.500 € nahezu unverändert (Vorjahr rd. 164.600 €). Mit einem Durchschnittspreis von 236.500 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Durchschnitt 223.000 €.

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 43 % der 950 ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €.

**Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte für
140.100 €**

Preiskategorien der Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	9	1	45	18
50.001 - 100.000	16	7	34	37
100.001 - 150.000	32	18	17	32
150.001 - 200.000	28	31	3	11
> 200.001	15	43	1	2

In der Stadt Potsdam wurden von den 104 ausgewerteten Kaufverträgen 74 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 79 % der insgesamt 663 ausgewerteten Kaufverträge in den unteren Preiskategorien bis 100.000 € getätigt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 100.000 € in Brandenburg an der Havel und 129.300 € in Frankfurt (Oder). Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der nachfolgenden Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)“ zu entnehmen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	127.800 →	144.700 →	96.000 ↑
Dahme-Spreewald	187.000 ↑	192.000 →	125.000 ↑
Elbe-Elster	50.000 ↓		50.000 ↓
Havelland	131.800 ↑	136.100 →	80.000 ↑
Märkisch-Oderland	113.300 ↓	125.400 ↓	73.000 ↓
Oberhavel	141.000 →	150.900 →	50.000 ↓
Oberspreewald-Lausitz	83.300 →		83.300 →
Oder-Spree	125.500 ↓	122.200 →	133.300 ↓
Ostprignitz-Ruppin	87.500 ↑		87.500 ↑
Potsdam-Mittelmark	214.200 ↑	236.500 ↑	88.200 ↑
Prignitz	55.800 →		55.800 →
Spree-Neiße	66.700 ↓		66.700 ↓
Teltow-Fläming	152.900 ↓	152.900 ↓	-
Uckermark	100.000 →		100.000 →
Brandenburg an der Havel	100.000 →		100.000 →
Cottbus	127.300 ↑		127.300 ↑
Frankfurt (Oder)	129.300 ↑		129.300 ↑
Potsdam	223.000 ↑	223.000 ↑	
Land Brandenburg	140.100 →		
engerer Verflechtungsraum		165.500 *1 →	
äußerer Entwicklungsraum			83.500 *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 1.319 €/m² (1.368 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.447 €/m² (1.472 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.867 €/m² (1.680 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 850 €/m² (1.046 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.107 €/m² (1.049 €/m²)

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	127	< 1949	93	750	75.000
	35	1949 - 1990	97	820	73.500
	407	> 1990	114	1.495	166.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	40	< 1949	88	730	57.500
	3	1949 - 1990	100	1.000	120.000
	296	> 1990	118	1.485	170.000
Stadt Potsdam	19	< 1949	115	1.715	220.000
	1	1949 - 1990	100	1.020	102.000
	44	> 1990	105	1.895	200.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	47	< 1949	92	550	46.000
	25	1949 - 1990	97	650	60.000
	42	> 1990	100	1.325	130.800
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	21	< 1949	101	985	112.000
	7	1949 - 1990	75	1.050	83.000
	25	> 1990	114	1.270	150.000

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.126 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau erreicht. Es wurden 130 Hektar (102 % des Vorjahres) und 47 Mio. € (96 % des Vorjahres) umgesetzt.

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 794 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 233 Hektar Grundstücksfläche und 200 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 18 %, beim Flächenumsatz + 8 % und beim Geldumsatz + 80 %. Im Landesdurchschnitt wurden 127.000 € gezahlt, wobei Leerstand, Abrissobjekte, veränderte Standorte oder auch unterschiedliche Sanierungszustände große Preisspannen im Land verursachen.

Mehrfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	89	< 1949	330	255	83.000
	14	1949 - 1990	900	150	146.500
	4	> 1990	523	705	420.300
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	23	< 1949	280	245	79.800
	5	1949 - 1990	1.940	85	184.000
	3	> 1990	460	785	360.500
Stadt Potsdam	26	< 1949	430	440	200.000
		1949 - 1990			
		> 1990			
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	26	< 1949	265	106	26.500
	6	1949 - 1990	620	120	41.300
	1	> 1990	760	630	480.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	14	< 1949	460	120	71.500
	3	1949 - 1990	512	160	125.000
		> 1990			
enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte					

Eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser ergab im Jahr 2005 folgende Entwicklung:

Preiskategorien der Mehrfamilienhäuser (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 100.000	50	8	76	56
100.001 - 250.000	32	46	18	29
250.001 - 500.000	11	18	3	11
500.001 - 750.000	3	17	1	2
750.001 - 1.000.000	1	3	1	1
> 1.000.001	3	8	1	1

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 50 % der 228 ausgewerteten Kaufverträge in der unteren Preiskategorie bis 100.000 €. Hierbei handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand. Bei 72 auswertbaren Kaufverträgen in der Stadt Potsdam lagen 54 % in der Preiskategorie bis 250.000 €. Entsprechend des Sanierungsaufwandes lagen die Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte mit rd. 80 % in der untersten Preiskategorie. Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser waren auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2005 kaum vorhanden.

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 177 % und im Geldumsatz um 52 %. Insgesamt wurden 791 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 764 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 423 Mio. € registriert. Es wurden u. a. Autohäuser, Einzelhandels- sowie Logistikstandorte veräußert. Aufgrund der unterschiedlichen Gebäudearten und der sich daraus ergebenden verschiedenartigen Nutzungen haben Nutzflächenpreise keine Aussagekraft.

Mit einem Anteil von immerhin 13 % sind die **Gewerbebauten und sonstigen Gebäude** am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Werkstätten, Gebäude für Freizeiteinrichtungen, Alten- und Pflegeheime, Wohnheime sowie Bahngebäude registriert. Dieser Teilmarkt hat sich in der Anzahl der Verkäufe um 2 % erhöht. Der Flächenumsatz erreichte das Vorjahresniveau mit 94 %. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 30 %. Es wurden 1.595 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.295 Hektar und für rd. 351 Mio. € abgeschlossen.

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 2.634 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 273 Mio. € abgeschlossen. In diesem Umsatz sind auch die Verkäufe von Wohnungs- und Teileigentum in sogenannten Plattenbauten enthalten. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 239 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 11 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil. Im Jahr 2005 wurden wieder 44 % mehr Erstverkäufe von Eigentumswohnun-

**44 % mehr
Erstverkäufe
von
Eigentums-
wohnungen**

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	38	+ 19	4	+ 33	1.160	- 1
Dahme-Spreewald	14	- 13	2	± 0	1.360	- 2
Elbe-Elster	28	+ 12	2	± 0	1.300	+ 2
Havelland	45	- 20	4	- 33	1.010	- 15
Märkisch-Oderland	27	- 36	3	+ 50	1.315	+ 88
Oberhavel	114	+ 97	12	+ 100	1.370	+ 24
Oberspreewald-Lausitz	27	- 31	3	± 0	1.265	+ 3
Oder-Spree	60	+ 5	9	+ 50	1.625	+ 23
Ostprignitz-Ruppin* ²	15	+ 15	1	- 50	635	- 61
Potsdam-Mittelmark*	167	+ 318	18	+ 157	1.000	- 38
Prignitz	4	- 20	1	± 0	1.005	- 19
Spree-Neiße	19	- 21	2	± 0	1.230	+ 6
Teltow-Fläming	70	+ 56	7	+ 133	1.290	+ 37
Uckermark	32	+ 10	3	- 25	1.205	± 0
Brandenburg an der Havel* ¹	25	+ 56	4	+ 100	1.370	- 1
Cottbus	112	+ 187	14	+ 100	1.405	+ 7
Frankfurt (Oder)	36	- 22	4	- 33	1.540	+ 15
Potsdam	500	+ 46	84	+ 50	2.395	+ 7
Land Brandenburg	1.333	+ 44	177	+ 48	1.721	- 4
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	419	+ 117	47	+ 104	1.180	- 8
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	241	- 2	22	- 4	1.210	+ 10

* hohe Umsatzveränderungen durch Zwangsversteigerungen und Auktionen
*¹ u. a. Verkäufe ganzer Wohnanlagen
*² überwiegend Umwandlung in Wohneigentum (Altbauten)

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt in der Region und Veränderungen zum Vorjahr			
	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Kaufpreis (€)	
Barnim	85 ↑	1.160 →	109.100 ↑	
Dahme-Spreewald	68 ↓	1.360 →	100.000 ↓	
Elbe-Elster	65 →	1.300 →	83.300 →	
Havelland	87 →	1.010 ↓	90.200 ↓	
Märkisch-Oderland	80 ↑	1.315 ↑	108.700 ↑	
Oberhavel	85 →	1.370 ↑	122.400 ↑	
Oberspreewald-Lausitz	93 →	1.265 →	110.500 →	
Oder-Spree	84 →	1.625 ↑	135.000 ↑	
Ostprignitz-Ruppin	59 ↓	635 ↓	30.000 ↓	
Potsdam-Mittelmark	80 ↓	1.000 ↓	81.300 ↓	
Prignitz	98 ↑	1.005 ↓	100.000 →	
Spree-Neiße	76 ↓	1.230 ↑	90.900 ↓	
Teltow-Fläming	74 ↓	1.290 ↑	94.300 ↑	
Uckermark	85 →	1.205 →	104.800 →	
Brandenburg an der Havel	120 ↑	1.370 →	166.700 ↑	
Cottbus	92 →	1.405 ↑	127.700 →	
Frankfurt (Oder)	78 ↓	1.540 ↑	120.000 →	
Potsdam	77 ↑	2.395 ↑	184.800 ↑	
Land Brandenburg	81 →	1.721 →	138.500 →	
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	83 →	1.180 ↓	101.000 ↓	
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	78 →	1.210 ↑	94.300 →	

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

gen gegenüber 2004 registriert. Von den 2.395 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.333 Eigentumswohnungen erstmalig veräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis hierfür betrug im Landesdurchschnitt 1.721 €/m² und ging gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurück.

Der Schwerpunkt der 1.333 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen lag in der Stadt Potsdam, in der 500 Eigentumswohnungen (+ 46 %) verkauft wurden.

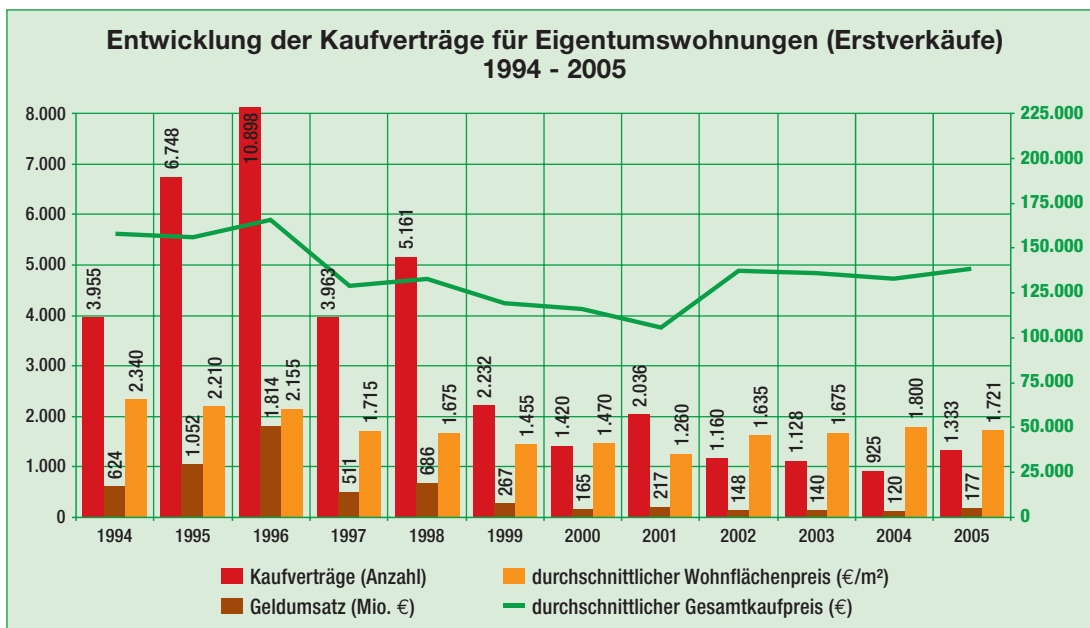
Die Umsätze waren regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)“ auf Seite 34 zusammengestellt.

Der Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg betrug in der Stadt Potsdam 38 %, im engeren Verflechtungsraum 31 %, im äußeren Entwicklungsraum 18 % und in den kreisfreien Städten 13 %.

In der nachfolgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise dargestellt.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 1994 - 2005 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

Schwerpunkt in Potsdam mit 500 verkauften Eigentumswohnungen



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine Eigentumswohnung 138.500 € (im Vorjahr rd. 132.900 €), im engeren Verflechtungsraum 101.000 € (im Vorjahr rd. 109.500 €), in der Stadt Potsdam 184.800 € (im Vorjahr rd. 165.200 €), im äußeren Entwicklungsraum 94.300 € (im Vorjahr rd. 92.400 €) und in den kreisfreien Städten 127.000 € (im Vorjahr rd. 128.200 €). Die Gesamtkaufpreise der erstmalig verkauften Eigentumswohnungen haben sich im Jahr 2005 im gesamten Land Brandenburg zwischen engerem Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum weiter angenähert. Im Jahr 2005 kostete eine durchschnittliche Eigentumswohnung im engeren Verflechtungsraum noch 6.700 € mehr als im äußeren Entwicklungsraum. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 81 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Eigentumswohnung für 138.500 €

Insgesamt entwickelten sich die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen in den Regionen des Landes Brandenburg sehr unterschiedlich (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.721 €/m² (1.800 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.180 €/m² (1.286 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.395 €/m² (2.491 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.210 €/m² (1.097 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.423 €/m² (1.339 €/m²)

Eigentumswohnung im eVR um 6.700 € teurer

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Kaufpreis (€)
Land Brandenburg	213	< 1949	77	2.490	160.000
	23	1949 - 1990	65	985	63.000
	508	> 1990	80	1.315	105.400
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	6	< 1949	92	805	84.600
	2	1949 - 1990	60	1.400	94.700
	276	> 1990	79	1.000	95.000
Stadt Potsdam	182	< 1949	71	2.505	167.800
	9	1949 - 1990	62	1.000	67.000
	34	> 1990	74	1.690	138.300
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	3	< 1949	88	680	60.000
	8	1949 - 1990	70	745	44.500
	100	> 1990	80	1.315	109.800
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	22	< 1949	102	1.450	130.000
	4	1949 - 1990	62	1.055	62.300
	98	> 1990	86	1.480	125.500

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / ausgewählte Standorte			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Ort/Bezeichnung	Wohnflächenpreis (€/m ²)	
		Neubau	Sanierte Wohnungen
Dahme-Spreewald	Königs Wusterhausen	915 - 2.000	
Elbe-Elster	Finsterwalde		Ø 1.280
Havelland	Rathenow	615 - 1.000	
	Falkensee	1.185 - 2.145	
	Schönwalde-Siedlung	975 - 1.250	
Märkisch-Oderland	Fredersdorf	960 - 1.260	
	Petershagen/Berlin	Ø 1.200	
	Strausberg	1.100 - 1.360	
Oberhavel	Glienicke	Ø 1.940	
	Hohen Neuendorf	Ø 1.530	
	Birkenwerder	Ø 1.750	
Oberspreewald-Lausitz	Lübbenau/Spreewald	1.200 - 1.490	
	Senftenberg	1.220 - 1.560	800 - 1.000
Oder-Spree	Bad Saarow	1.680 - 2.490	
	Beeskow	925 - 985	1.050 - 1.110
	Eisenhüttenstadt	Ø 1.125	470 - 1.440
Ostprignitz-Ruppin	Neuruppin	Ø 1.495	
Potsdam-Mittelmark	Teltow	1.200 - 1.700	
	Kleinmachnow	1.100 - 1.700	
Prignitz	Perleberg	900 - 1.100	
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	1.040 - 1.390	
	Rangsdorf	1.280 - 1.960	
Uckermark	Schwedt/Oder	1.040 - 1.765	
	Templin	Ø 1.320	
	Prenzlau	1.310 - 1.420	
Brandenburg an der Havel	Stadtgebiet in Wassernähe	1.125 - 1.625 1.625 - 1.685	
Cottbus	inneres Stadtgebiet	1.050 - 1.800	1.200 - 1.600
Frankfurt (Oder)	inneres Stadtgebiet	1.370 - 1.800	1.025 - 1.460
Potsdam	Potsdam	1.060 - 2.390	930 - 2.950

Der Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** nahm auch im Jahr 2005 eine positive Entwicklung. Der Umsatz erhöhte sich erneut um 64 %. Von den 2.395 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.062 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 649) weiterveräußert. Das waren 44 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.159 €/m² und erreichte mit 95 % das Vorjahresniveau. In der folgenden Tabelle sind die Gesamtumsätze und durchschnittlichen Preise in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Räumen dargestellt.

**64 % mehr
Weiterver-
äußerungen
von Eigen-
tumswoh-
nungen**

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr / Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T€)		Wohnflächenpreis (€/m ²)	
	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004	gesamt	% zu 2004
Barnim	185	+ 198	108	+ 120	1.175	- 14
Dahme-Spreewald	46	+ 24	43	+ 13	*1	*1
Elbe-Elster	2	- 50	-	-	*1	*1
Havelland	113	+ 135	92	+ 142	1.060	- 13
Märkisch-Oderland	69	+ 156	43	+ 169	830	+ 11
Oberhavel	135	+ 21	115	+ 35	1.060	- 7
Oberspreewald-Lausitz	9	+ 29	6	+ 100	910	+ 9
Oder-Spree	51	+ 50	40	+ 74	1.165	+ 2
Ostprignitz-Ruppin	24	+ 100	10	± 0	770	- 41
Potsdam-Mittelmark	108	+ 104	115	+ 145	1.130	- 20
Prignitz	4	+ 33	4	+ 100	*1	*1
Spree-Neiße	14	+ 75	12	+ 140	1.020	*1
Teltow-Fläming	41	+ 128	27	+ 35	660	- 54
Uckermark	13	+ 44	8	+ 60	840	- 3
Brandenburg an der Havel	9	+ 29	5	- 44	1.380	+ 10
Cottbus	29	- 3	18	- 18	890	- 10
Frankfurt (Oder)	13	+ 44	4	- 20	785	- 29
Potsdam	197	+ 17	204	+ 34	1.600	+ 25
Land Brandenburg	1.062	+ 64	854	+ 60	1.160	- 5
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	632	+ 88	502	+ 73	1.070	- 15
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	182	+ 86	121	+ 128	835	- 11

Die hohen Umsatzzahlen ergeben sich mitunter aus Notverkäufen und Zwangsversteigerungen.
*1 Es liegen keine auswertbaren Verträge vor.

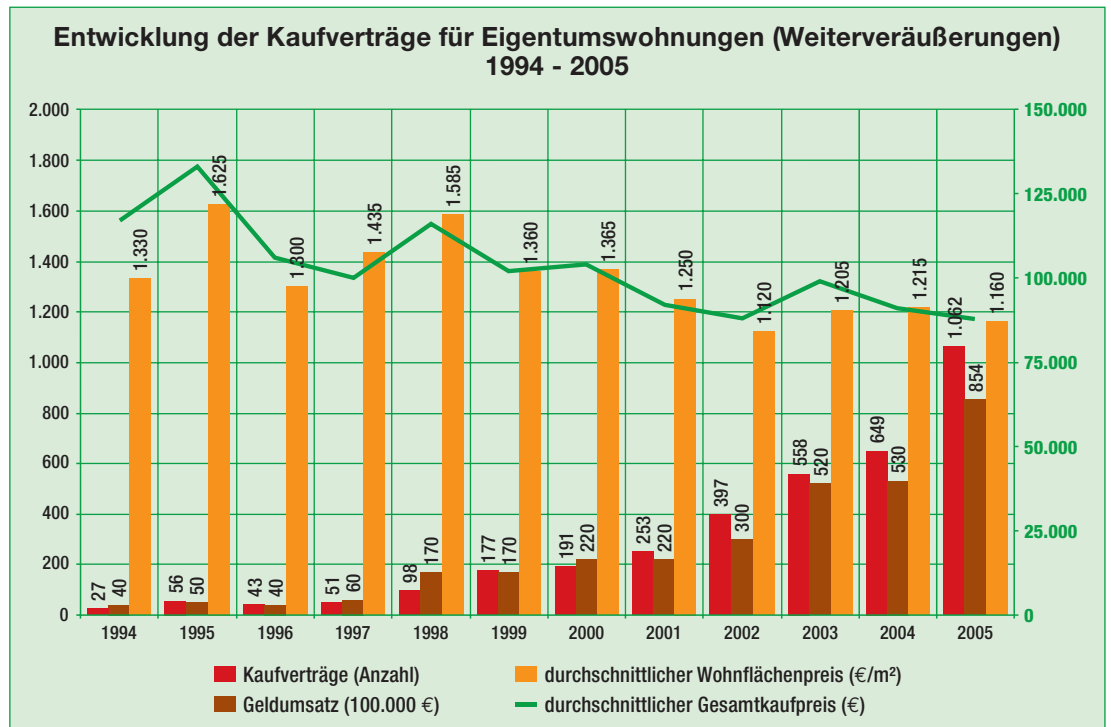
Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 51.000 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 18 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 60 %, im äußeren Entwicklungsraum 17 % und in den kreisfreien Städten 5 %. Die Grafik auf Seite 38 zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 – 2005 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 87.800 €, im engeren Verflechtungsraum 81.000 €, in der Stadt Potsdam 123.200 €, im äußeren Entwicklungsraum 62.200 € und in den kreisfreien Städten 65.000 €. Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 81 m². In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

- Land Brandenburg insgesamt 1.159 €/m² (1.215 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.170 €/m² (1.265 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.600 €/m² (1.285 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 835 €/m² (935 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 925 €/m² (1.070 €/m²)

**weiterver-
äußerte Eigen-
tumswohnung
um 51.000 €
billiger**

**Eigentums-
wohnung für
87.800 €**



Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) / durchschnittliche Preise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt in der Region und Veränderungen zum Vorjahr		
	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Kaufpreis (€)
Barnim	86 →	1.175 ↓	100.000 ↓
Dahme-Spreewald	-	-	-
Elbe-Elster	-	-	-
Havelland	67 →	1.060 ↓	72.400 ↓
Märkisch-Oderland	65 ↓	830 ↑	53.600 ↓
Oberhavel	77 →	1.060 ↓	84.100 →
Oberspreewald-Lausitz	76 →	910 ↑	66.700 ↓
Oder-Spree	70 ↓	1.161 →	86.200 →
Ostprignitz-Ruppin	75 ↓	770 ↓	50.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	85 ↑	1.130 ↓	100.000 ↑
Prignitz	-	-	-
Spree-Neiße	89	1.020	83.300
Teltow-Fläming	75 ↑	660 ↓	40.000 ↓
Uckermark	77 ↑	840 →	62.500 ↑
Brandenburg an der Havel	68 ↓	1.380 ↑	100.000 ↓
Cottbus	70 →	890 ↓	60.000 ↓
Frankfurt (Oder)	82 ↑	785 ↓	66.700 ↓
Potsdam	72 →	1.600 ↑	123.200 ↑
Land Brandenburg	81 ↑	1.160 →	87.800 →
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	73 ↓	1.070 ↓	81.000 ↓
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	73 ↓	835 ↓	62.200 ↓

Durchschnittswerte wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

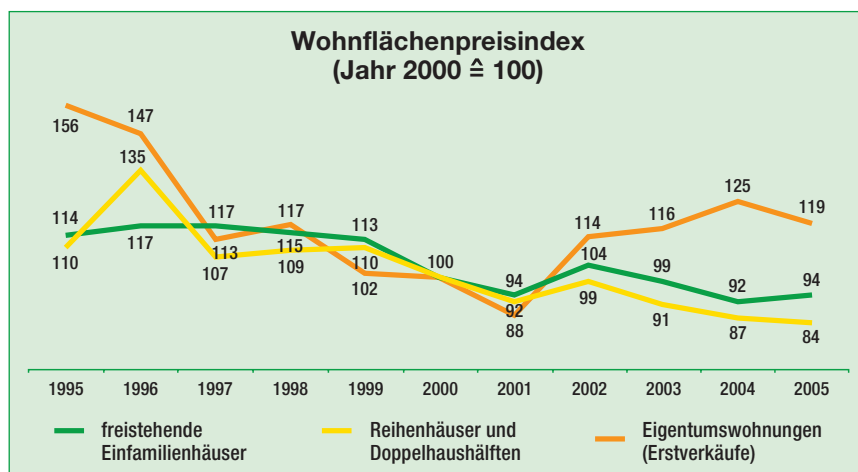
} Trend bei Veränderungen ab 5 %

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Kaufpreis (€)
Land Brandenburg	32	< 1949	68	905	60.500
	39	1949 - 1990	65	885	56.800
	316	> 1990	64	1.105	79.700
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	3	< 1949	72	685	51.100
	6	1949 - 1990	65	740	49.500
	211	> 1990	65	970	70.000
Stadt Potsdam	22	< 1949	66	1.110	73.800
	13	1949 - 1990	66	1.085	75.000
	65	> 1990	60	1.820	110.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	5	< 1949	74	665	50.000
	11	1949 - 1990	52	630	34.000
	35	> 1990	77	890	60.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	2	< 1949	62	1.170	65.500
	9	1949 - 1990	72	880	62.800
	5	> 1990	84	985	70.000

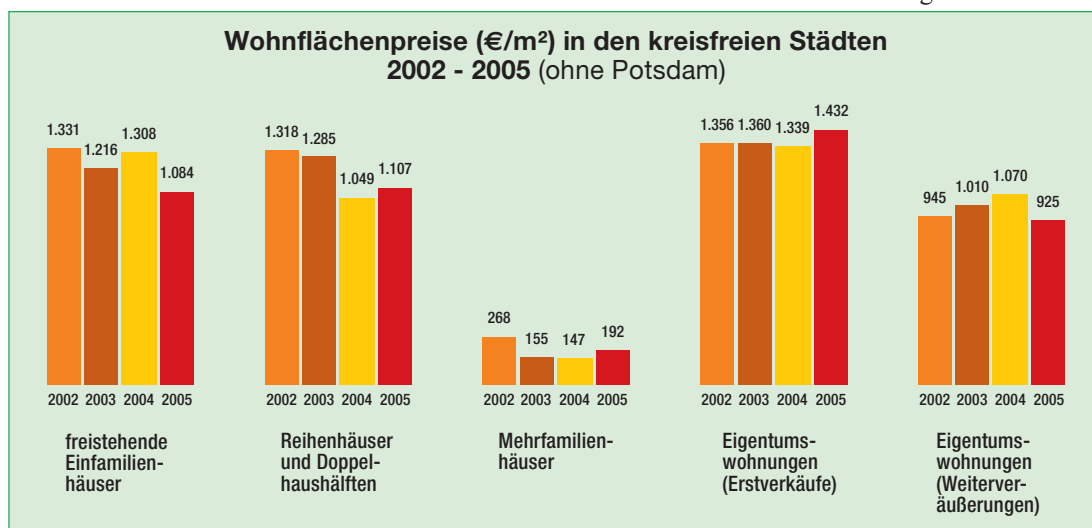
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

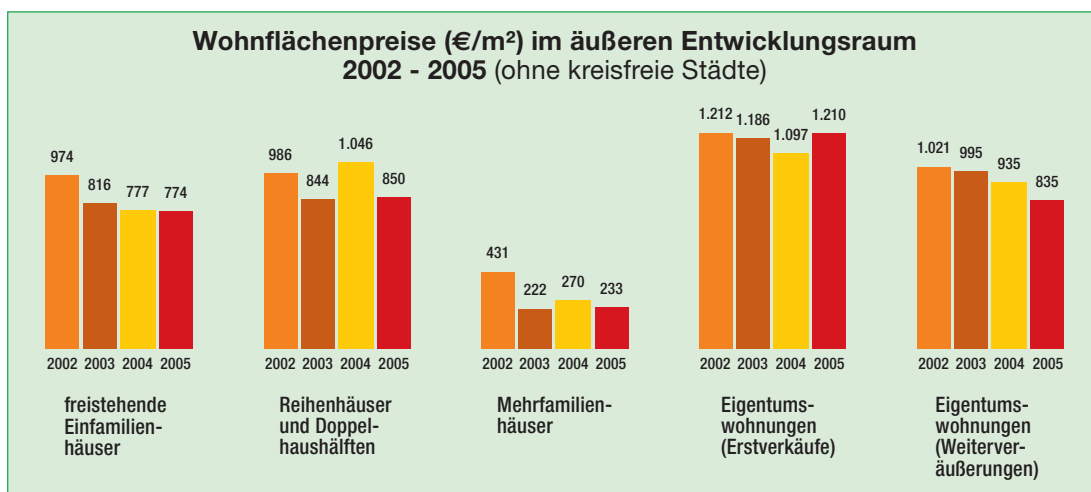
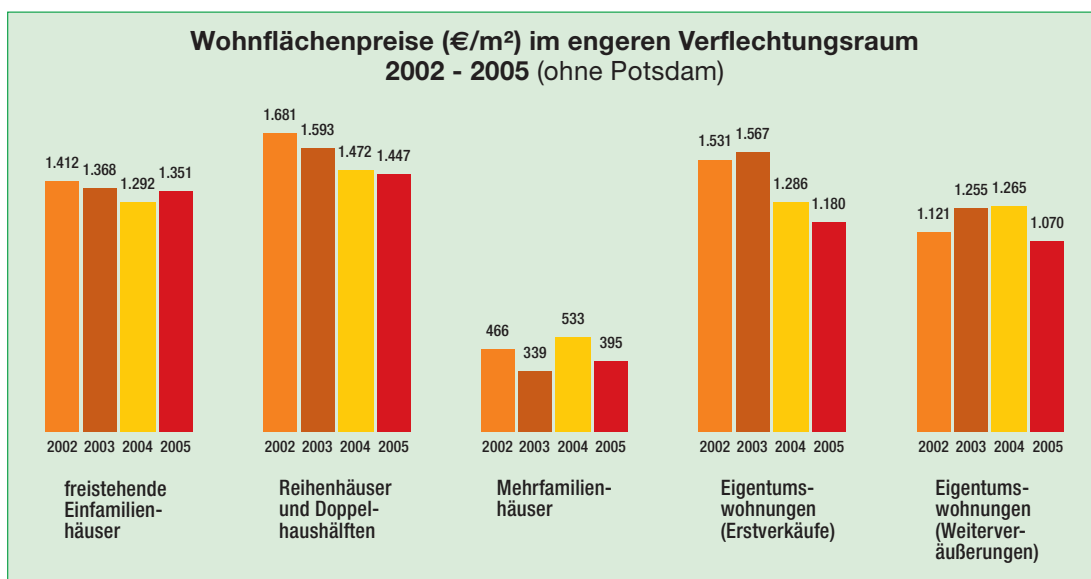
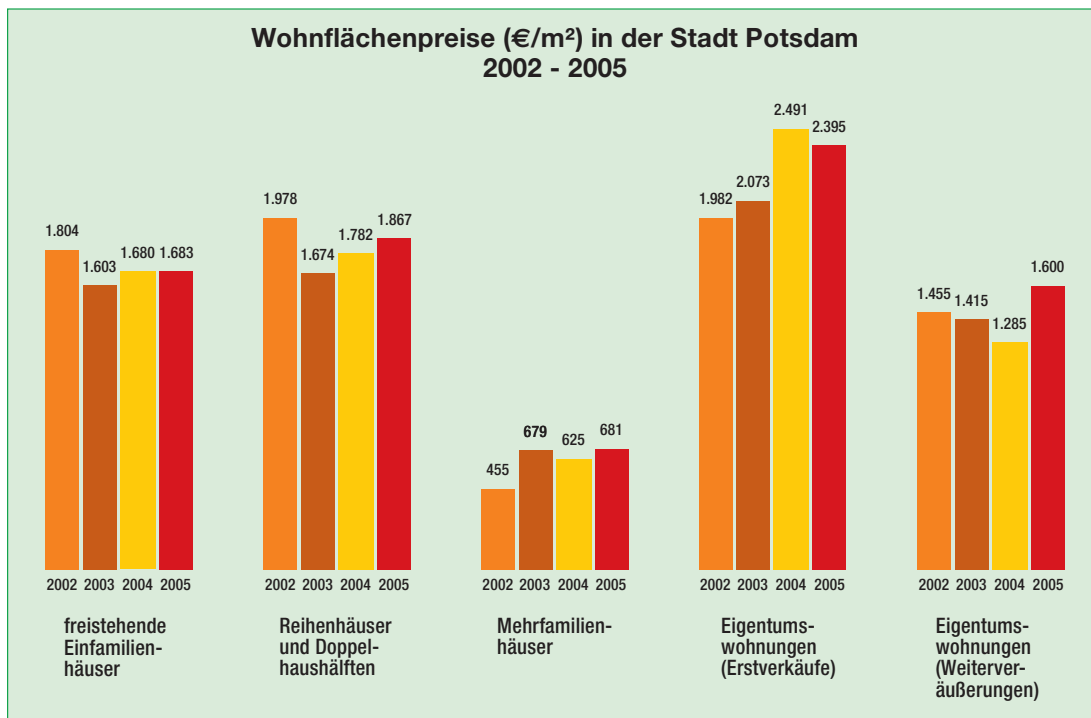
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2005 erstellt. Die anschließenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2002 bis 2005 in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder), in der Stadt Potsdam, im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar.



Die Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2002 bis 2005 in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder), in der Stadt Potsdam, im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar.





4.5 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 1.338.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.709 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 732 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 127.000 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 11.891 Hektar. Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 36.632 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 8.343 Kaufverträge (+ 113 gegenüber 2004) registriert. Bei stabiler Anzahl abgeschlossener Kaufverträge ging der Flächenumsatz um 5 % und der Geldumsatz um 13 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Jahr 2005 wurden 468 Verkäufe registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der FlErwV getätigt wurden. Der weit überwiegende Anteil (370 Verkäufe) entfiel dabei im Jahr 2005 auf die forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Sie haben einen Anteil von rd. 15 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2005.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T €)	Durchschnittspreise (€/m ²)
Acker	2.354	14.727	366	0,22
Grünland	1.034	3.069	62	0,20
Wechselland	429	3.473	79	0,15
Forstwirtschaft	1.997	22.126	262	0,10
landwirtschaftliche Höfe	247	2.608	164	*1
gemischte Nutzung*2	2.373	10.596	355	*1
Land Brandenburg	8.434	56.599	1.288	
engerer Verflechtungsraum	1.389	5.664	274	
darunter: Potsdam*3	113	349	14	
äußerer Entwicklungsraum	7.045	50.935	1.014	
darunter: kreisfreie Städte	92	930	22	
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.				
*3 Hohe Umsätze durch Verkäufe von Grünlandflächen.				

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

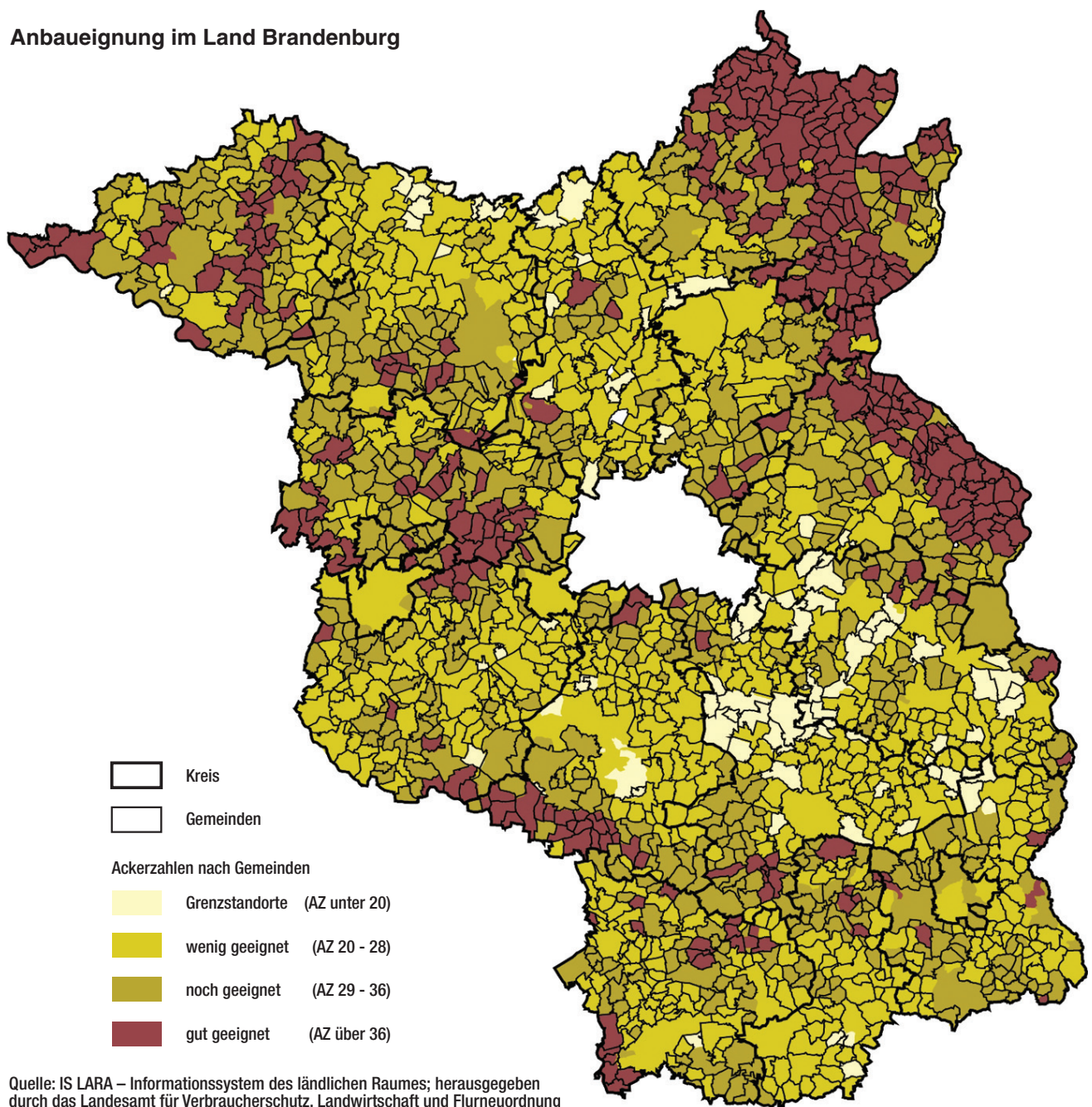
Die landwirtschaftliche Nutzfläche verringerte sich im Land Brandenburg im Jahr 2005 nur unwesentlich um ca. 2.000 Hektar und betrug 1.338.800 Hektar. Während die Ackerfläche von 1.042.000 Hektar auf 1.037.000 Hektar zurückging, erweiterte sich die Dauergrünlandfläche um 2.200 Hektar. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich gegenwärtig in rd. 78 % Ackerfläche, 22 % Grünland und verbleibende 3 % an sonstigen Flächen.

Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Anteil am Flächeneigentum stetig zu. Im Jahr 2005 befanden sich durchschnittlich 18 % der bewirtschafteten Fläche im Eigentum der Betriebe, dabei verfügten die Einzelunternehmen mit 30 % über den höchsten Anteil, aber auch bei juristischen Personen (11%) wird das Bestreben zum Erwerb eigener Flächen deutlich. Dementsprechend verringerte sich der Pachtflächenanteil der Brandenburger Unternehmen im Jahr 2005 auf 81 %.

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2001			2003			2005		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche
Unternehmen gesamt	10,2	88,8	1	12,9	86,1	1	17,6	81,3	1,1
Einzelunternehmen	19,8	78,7	1,5	24,3	74,5	1,2	30,2	68,3	1,5
Personengesellschaften*	10,3	88,8	0,9	14,7	84,3	1	20,6	77,3	2,1
juristische Personen	6,7	92,4	0,9	8	91,2	0,8	11,4	88	0,6

Quelle: LDS-Agrarförderung (Erfassung: 2005)
* einschließlich Personengemeinschaften

Anbaueignung im Land Brandenburg



Pachtflächen

Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht.

Etwa 15 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2005 betrug der Umfang insgesamt rd. 191.000 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre um 11.000 Hektar unter dem Wert des Vorjahres. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde der überwiegende Teil der Flächen (66 %) an juristische Personen verpachtet.

Die beiden folgenden Tabellen geben die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise für Ackerland und Grünflächen wieder.

Ackerland / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	91	441	0,29	2	52	0,17
Dahme-Spreewald	71	360	0,19	1	*3	*3
Elbe-Elster	188	627	0,20	6	44	0,11
Havelland	97	655	0,28	22	318	0,19
Märkisch-Oderland	274	1.615	0,30	2	*3	*3
Oberhavel	118	537	0,25	4	131	0,16
Oberspreewald-Lausitz	85	434	0,20			
Oder-Spree	110	483	0,20	8	206	0,13
Ostprignitz-Ruppin	193	1.741	0,23	6	96	0,15
Potsdam-Mittelmark	260	1.948	0,16			
Prignitz	98	904	0,25	6	423	0,14
Spree-Neiße	69	110	0,25	2	*3	*3
Teltow-Fläming	411	1.578	0,18	1	*3	*3
Uckermark	177	1.731	0,31	1	*3	*3
Brandenburg an der Havel	3	*3	*3			
Cottbus	2	*3	*3			
Frankfurt (Oder)	8	85	0,28	1	*3	*3
Potsdam	37	118	0,35			
Land Brandenburg	2.292	13.378	0,22	62	1.349	0,17
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	285	1.275	0,30	20	305	0,19
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.957	11.889	0,21	41	1.039	0,15

Ackerland für
0,22 €/m²

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.

Unterschiede bestehen je nach Rechtsform der landwirtschaftlichen Betriebe als Pächter auch in den Pachtzinszahlungen, wie die Tabelle des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung (LVLf) auf Seite 44 zeigt.

Grünlandflächen / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	37	78	0,23	6	136	0,09
Dahme-Spreewald	51	140	0,17			
Elbe-Elster	83	80	0,18	2	*3	*3
Havelland	60	302	0,21	6	83	0,13
Märkisch-Oderland	40	107	0,35			
Oberhavel	70	223	0,26	2	*3	*3
Oberspreewald-Lausitz	48	41	0,18	1	*3	*3
Oder-Spree	76	89	0,17	8	29	0,12
Ostprignitz-Ruppin	82	521	0,18	8	250	0,16
Potsdam-Mittelmark	76	175	0,25			
Prignitz	78	128	0,20	2	*3	*3
Spree-Neiße	30	23	0,23			
Teltow-Fläming	138	244	0,22			
Uckermark	69	205	0,17			
Brandenburg an der Havel	11	20	0,20			
Cottbus	6	4	0,22			
Frankfurt (Oder)	3	*3	*3			
Potsdam	40	152	0,35	1	*3	*3
Land Brandenburg	998	2.535	0,20	36	534	0,12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	170	525	0,26	3	*3	*3
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	768	1.831	0,18	32	510	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.
*3 Bei drei und weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.

Grünland für
0,20 €/m²

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	181	237	418
Mittelwert (€/m ²)	0,21	0,18	0,20
Ackerzahlen 29 - 36			
Anzahl der Kauffälle	123	170	293
Mittelwert (€/m ²)	0,25	0,23	0,23
Ackerzahlen > 37			
Anzahl der Kauffälle	132	139	271
Mittelwert (€/m ²)	0,31	0,31	0,31

Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor. Bei den Einzelunternehmen im Haupterwerb hat sich der Anstieg der Pachtpreise nicht fortgesetzt. Auch bei den juristischen Personen stieg der mittlere Pachtzins nicht. Insgesamt liegt das Pachtzinsniveau nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch geringer als ausgewiesene Durchschnittswerte der anderen ostdeutschen Bundesländer. Die Pachten variieren deutlich je nach Standortgüte

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
2004/05	89	82

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

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 als auch 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.

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund **1,1 Mio. Hektar** Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und 3.425 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche. Es ist somit eines der walddreichsten Bundesländer Deutschlands. Von den Wäldern sind 79 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2005 wie folgt dar: 54 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 5 % BVVG-Wald 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 0,10 €/m². Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,07 €/m² veräußert. Beide Durchschnittspreise haben sich gegenüber dem Vorjahr verringert.

Die folgende Tabelle gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war nicht durchgehend möglich. Durchschnittspreise können daher auch Verkäufe von Flächen mit Aufwuchs enthalten.

forstwirtschaftlich genutzte Flächen für 0,10 €/m²

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	47	159	0,13	14	231	0,08
Dahme-Spreewald	164	2.450	0,09	12	205	*2
Elbe-Elster	119	716	0,08	60	597	0,06
Havelland	83	276	0,11	24	466	0,08
Märkisch-Oderland	133	936	0,10	19	145	0,09
Oberhavel	69	389	0,10	6	180	0,05
Oberspreewald-Lausitz	88	482	0,08	15	454	0,06
Oder-Spree	87	766	0,12	34	416	0,09
Ostprignitz-Ruppin	130	751	0,10	24	547	*2
Potsdam-Mittelmark	169	907	0,10	44	627	0,07
Prignitz	142	1.042	0,10	29	352	0,09
Spree-Neiße	113	2.783	0,10	28	920	0,07
Teltow-Fläming	158	3.196	0,11	40	510	0,06
Uckermark	111	833	0,15	12	144	0,11
Brandenburg an der Havel	4	11	0,10	3	*3	*3
Cottbus	3	*3	*3			
Frankfurt (Oder)	4	5	0,15	6	467	0,05
Potsdam	3	*3	*3			
Land Brandenburg	1.627	15.712	0,10	370	6.414	0,07
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	219	1.191	0,10	35	494	0,06
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.394	14.495	0,10	326	5.300	0,07

*1 Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.
 *2 Keine auswertbaren Kaufverträge vorhanden.
 *3 Bei drei und weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.

4.6 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.

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.234	91
sonstige Verkehrseinrichtungen*	214	49
öffentliche Grünanlagen	37	23
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	23	30
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	19	2
sonstiger Gemeinbedarf	47	19
Land Brandenburg	1.574	214
engerer Verflechtungsraum	498	70
darunter: Potsdam	12	3
äußerer Entwicklungsraum	1.076	144
darunter: kreisfreie Städte		
ohne Potsdam	55	4

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

4.7 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 84 Kaufverträgen um 23 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 340 Hektar und betrug 220 Hektar. Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis wie im Vorjahr von 0,66 €/m² festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,10 €/m² bis 2,01 €/m² aufwies. Es wurden überwiegend Flächen im Landkreis Prignitz und im Landkreis Elbe-Elster veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,86 €/m² (2004 = 0,88 €/m²) vorwiegend in den Randbereichen der Stadt Cottbus und im Landkreis Spree-Neiße in den Orten Grieben (ca. 65 ha), Heinersbrück (ca. 20 ha) und Haidemühl (ca. 15 ha) veräußert.

Private Grünanlagen nahmen mit 67 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Der durchschnittliche Bodenpreis erhöhte sich im Landesdurchschnitt auf 8 €/m². Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten und Sportanlagen. Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

- Hausgärten 5,54 €/m² (0,18 €/m² bis 30,00 €/m²)
- Sportanlagen 1,77 €/m² (0,06 €/m² bis 5,00 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 149 Verkäufe von Wasserflächen abgeschlossen. Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 30 Hektar und betrug 700 Hektar. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg betrug für diesen Teilmarkt ca. 1,50 €/m². Für einzelne Nutzungen ergaben sich folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,20 €/m² (0,10 €/m² bis 0,60 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,28 €/m² (0,05 €/m² bis 0,98 €/m²)
- private Gräben 1,06 €/m² (0,03 €/m² bis 5,00 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 533 Kaufverträgen (Anteil ca. 22 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil.

Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	84	220
private Grünanlagen	1.612	260
Wasserflächen	149	700
besondere Funktionen	533	1.550
sonstige Nutzung	37	59
Land Brandenburg	2.415	2.789
engerer Verflechtungsraum	603	417
darunter: Potsdam	51	6
äußerer Entwicklungsraum	1.812	2.372
darunter: kreisfreie Städte		
ohne Potsdam	166	76

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

Abbaufläche für Braunkohle für 0,86 €/m²

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2005 um 430 Hektar gegenüber dem Vorjahr und betrug 1.550 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

• Deponien	2,54 €/m ²	(0,05 €/m ² bis 7,00 €/m ²)
• private Wege	3,23 €/m ²	(0,20 €/m ² bis 15,00 €/m ²)
• Lagerplätze	2,85 €/m ²	(0,65 €/m ² bis 8,48 €/m ²)
• geplante Windenergieanlagen	1,93 €/m ²	(0,50 €/m ² bis 5,88 €/m ²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für private Verkehrsflächen, Gleisanlagen, Uferstreifen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 37 Kaufverträge (Vorjahr 54 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 59 Hektar (Vorjahr 39 Hektar) registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 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 sind rar, werden daher 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).

Im Berichtsjahr wurden 163 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich lediglich 28 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen etc. blieben unberücksichtigt. Für diese Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von 20 €/m² bis 210 €/m² repräsentieren und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.280 m² aufweisen, wurden die Verhältnisse von Kaufpreis zu Bodenrichtwert gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittel von 1,40 ableiten.

In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf 332 Kaufverträgen, wovon 146 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis zurückliegender Untersuchungen, worin zusammenfassend für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von

1,4

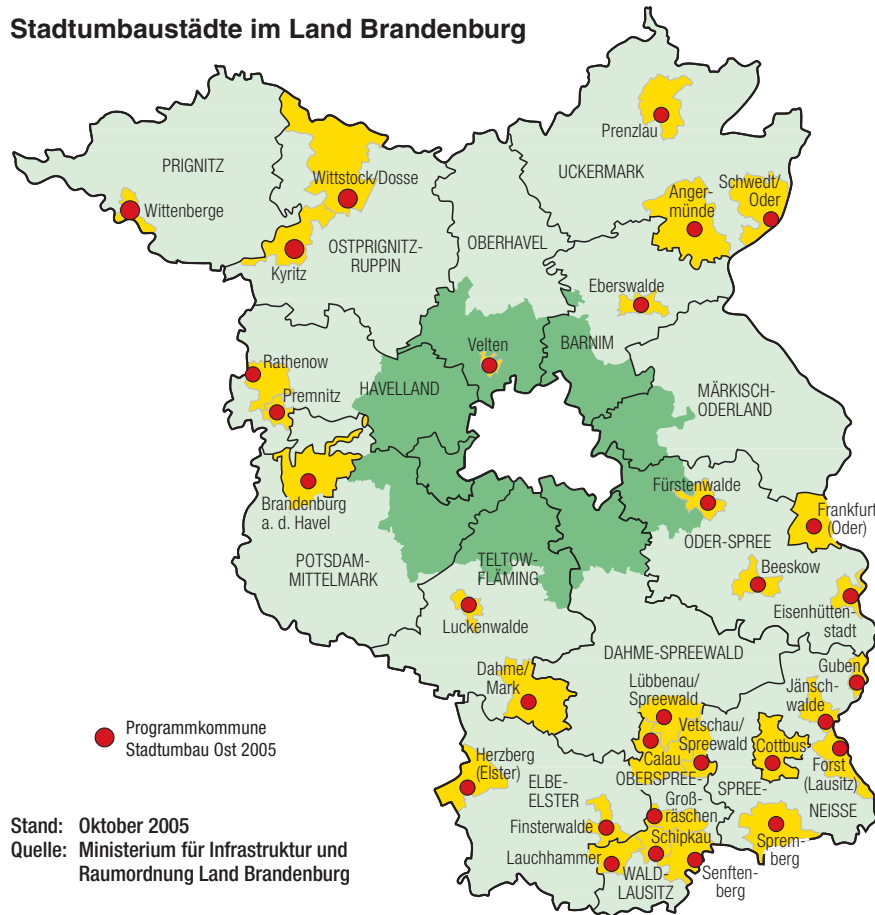
bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert abgeleitet wurde. Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Faktor von 1,4 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar. Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung belegbar, 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. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit nicht nachweisbar.

5.2 Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten

2005 wurde durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg eine Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten erstellt. Anlass hierzu waren die ersten Erfahrungen mit Stadtumbaumaßnahmen in verschiedenen Modellstädten im Land Brandenburg, bei denen sich die Bodenwertentwicklung als ein zentraler Faktor für die Mitwirkungsbereitschaft und den Erfolg von Stadtumbaumaßnahmen herausgestellt hatte.

Stadtumbaustädte im Land Brandenburg



Können durch Stadtumbaukonzepte Planungsschadensansprüche ausgelöst werden? Welche Auswirkungen haben flächenhafte oder punktuelle Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücksmarkt und die Bodenwerte? Wie wirken sich Stadtumbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten auf die Bodenwerterhöhung und somit auf die Ausgleichsbeträge aus? Dies sind nur einige von zahlreichen Fragen, die die Kommunen zu beantworten haben. Durch die Ministerien des Innern und für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg wurde der Obere Gutachterausschuss beauftragt, diese Fragestellungen aufzugreifen und in Fortsetzung eines Planspiels zu Rechts- und Verfahrensinstrumenten beim Stadtumbau Bewertungsinstrumente zu entwickeln. Auf rund 100 Seiten werden in der Arbeitshilfe Lösungsansätze zur Wertermittlung vorgestellt und vertieft diskutiert. Unter aktiver Beteiligung der Stadtumbau-Kommunen Luckenwalde und Rathenow wurden der Bewertungsbedarf bei den Stadtumbaumaßnahmen ermittelt und in intensiver Diskussion Leitlinien als Lösungsansätze für diese speziellen Bewertungs-



fragen entwickelt. Ein Schwerpunkt der Arbeitshilfe ist jedoch die Systematisierung der Bewertungsinstrumente und deren Erprobung an Fallbeispielen. In seinem Fazit fordert der Obere Gutachterausschuss dazu auf, diese neuen Wertermittlungsansätze zu erproben und unter den besonderen Verhältnissen in den jeweiligen Stadtumbau-Kommunen anzuwenden und zu modifizieren.

Die Broschüre kann kostenlos von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden bzw. steht unter www.gutachterausschuss-bb.de als Download zur Verfügung.

6. Bodenrichtwerte

6.1 Gesetzlicher Auftrag

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (BauGB) (§ 193 Abs. 3) und die Gutachterausschussverordnung (GAV) (§ 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 BauGB dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten gemäß § 154 Abs. 2 BauGB, 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 01.01.2006 insgesamt 4.950 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 Potsdam – zu beziehen. Zusätzlich zu den vorgenannten Karten bietet die LGB interessierten Kunden die Bodenrichtwerte auf einer CD-ROM an. Sie ist ebenfalls beim Kundenservice erhältlich.

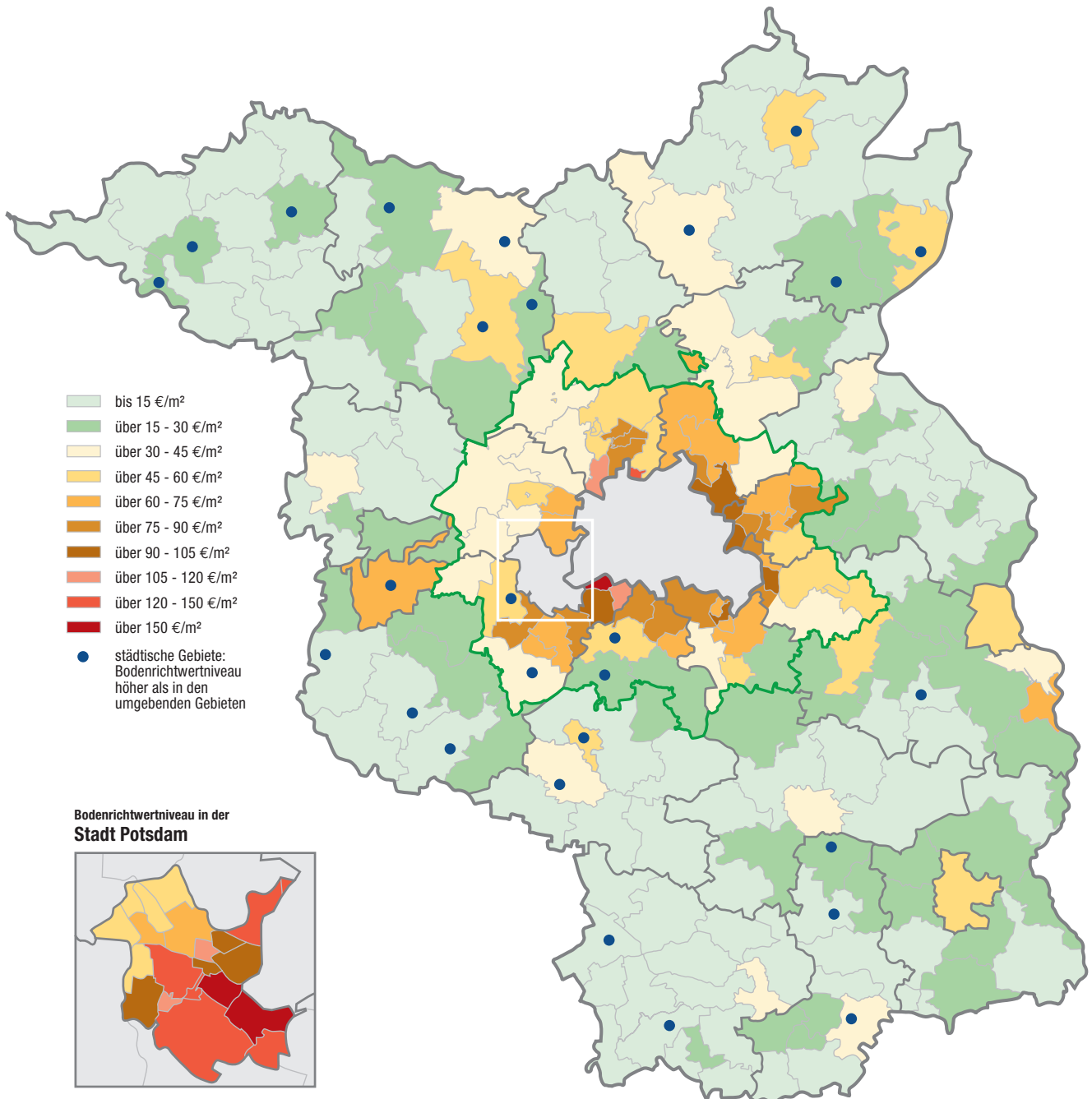
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2006 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der

Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 €/m² und 8 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 €/m² und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 250 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 245 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist 2005 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

In der folgenden Grafik ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



6.3 Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks ging auch im Jahr 2005 weiter zurück. 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. Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

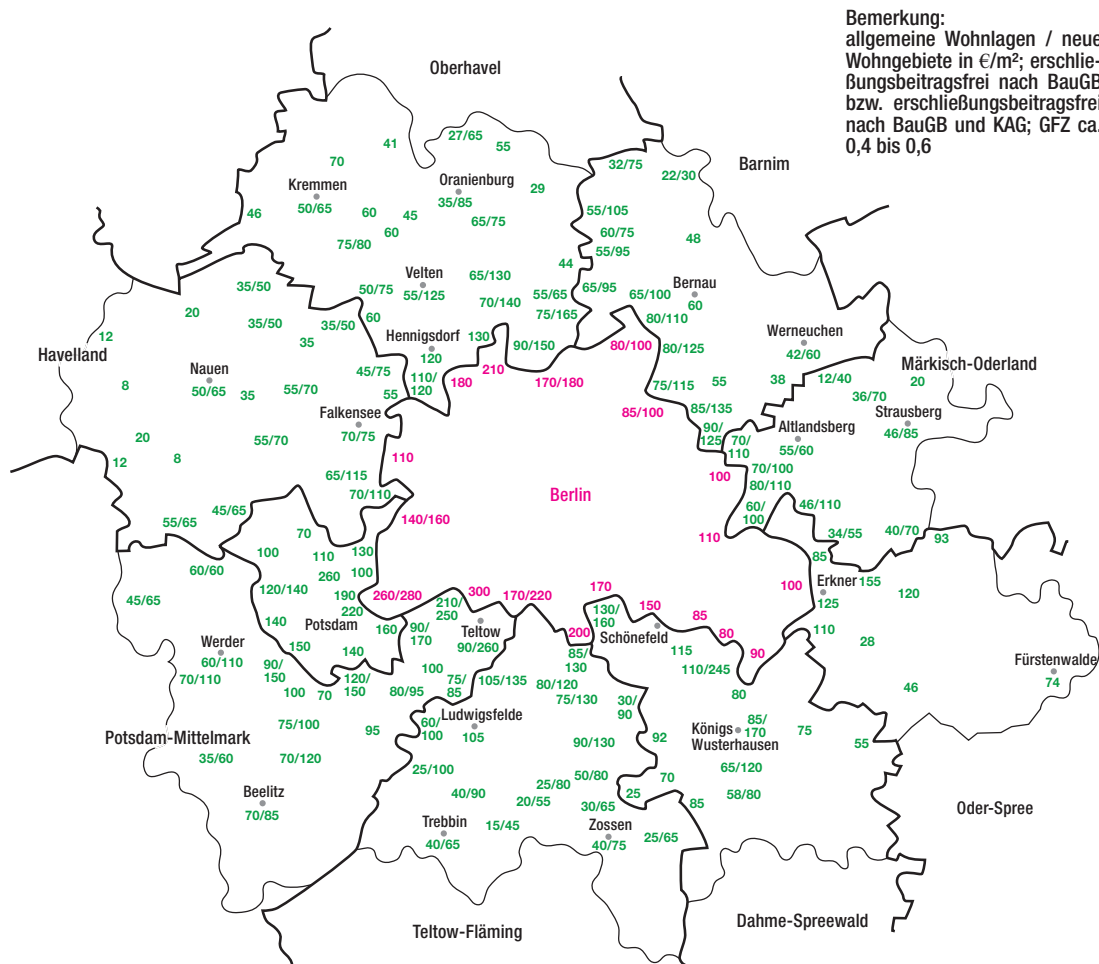
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	160 €/m ²
	Zeuthen	245 €/m ²
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	190 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	190 €/m ²
	Kleinmachnow	250 €/m ²
	Teltow	260 €/m ²

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.

Das höchste Bodenrichtwertniveau befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin

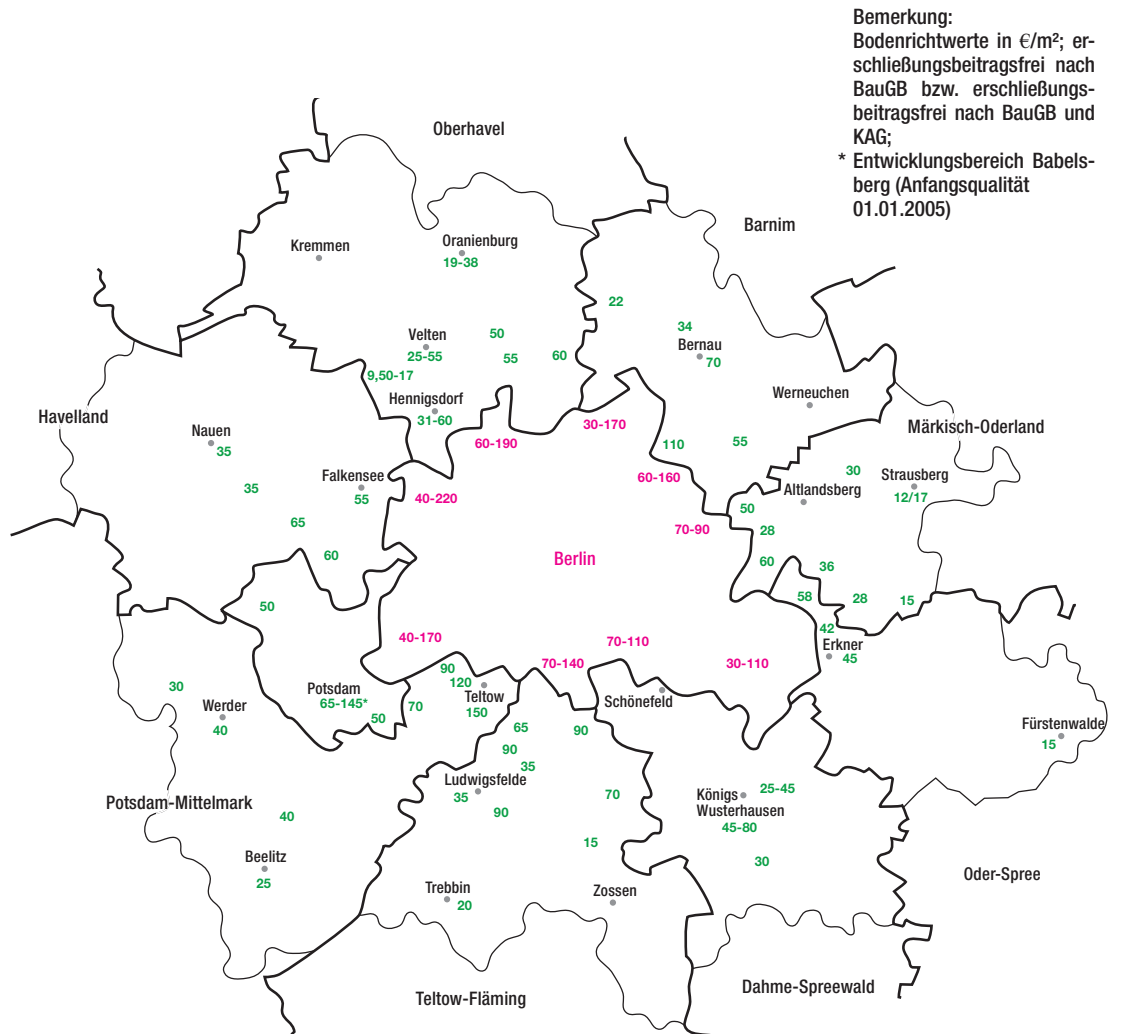


6.4 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2006 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im engeren Verflechtungsraum im Bereich des Autobahnringes „Berliner Ring“. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 60 €/m².

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

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin

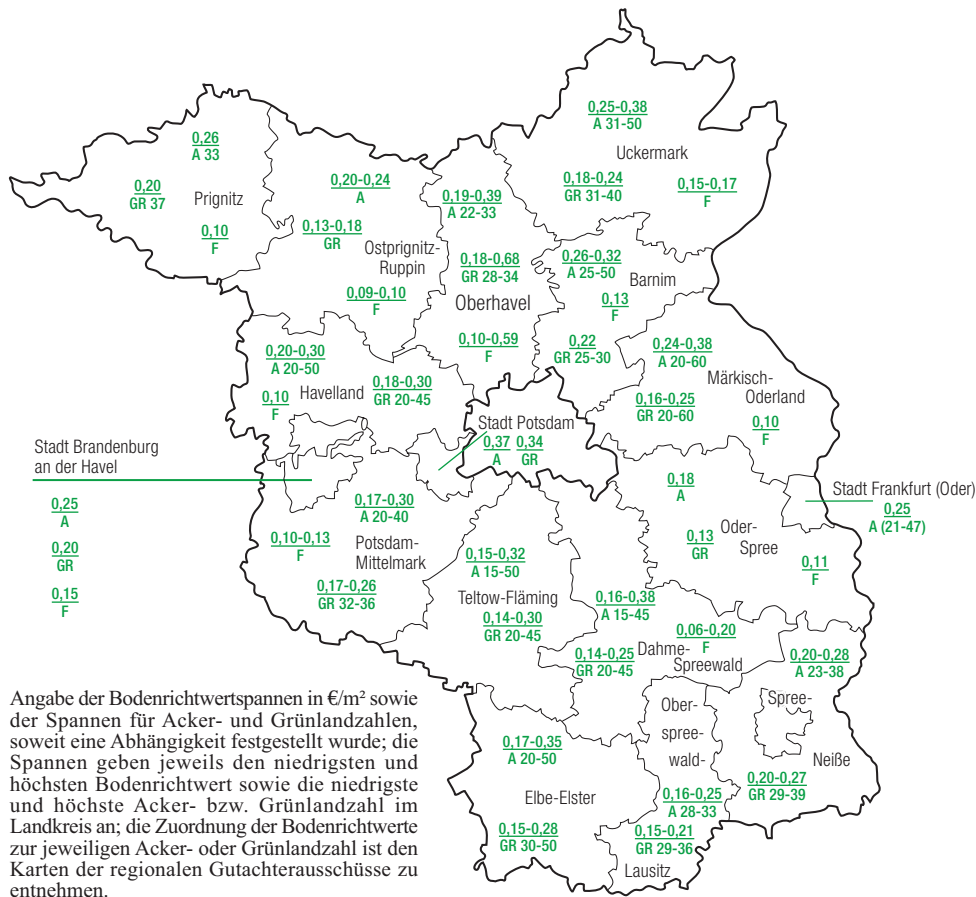


Die höchsten Bodenrichtwerte sind in der Stadt Potsdam mit 145 €/m², in der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit 150 €/m², in Ahrensfelde mit 110 €/m² (Landkreis Barnim), in Blankenfelde und in Ludwigsfelde mit jeweils 90 €/m² (Landkreis Teltow-Fläming) vorhanden. Dagegen sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im äußeren Entwicklungsraum bedeutend niedriger. Sie liegen ungefähr in einer Spanne zwischen 5 €/m² und 20 €/m². In den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegen diese Werte durchschnittlich bei 20 €/m².

6.5 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Erstmals liegen flächendeckend zum Stichtag 01.01.2006 insgesamt 212 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen vor. In der nachfolgenden Grafik werden die Bereiche dieser Bodenrichtwerte in den einzelnen Landkreisen und in der Stadt Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder) und Potsdam dargestellt.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse. Die Bodenrichtwert-CD-ROM des Landes Brandenburg enthält eine Übersichtskarte im Maßstab 1:250.000 mit den landwirtschaftlichen Bodenrichtwerten.

7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg wurde 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
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
 - Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz, BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung, NutzEV)
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der FlErwV

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
 - 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 des 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 bei der LGB, Betriebsitz 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 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 WertV (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 Potsdam – und über die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses bezogen werden.

7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung

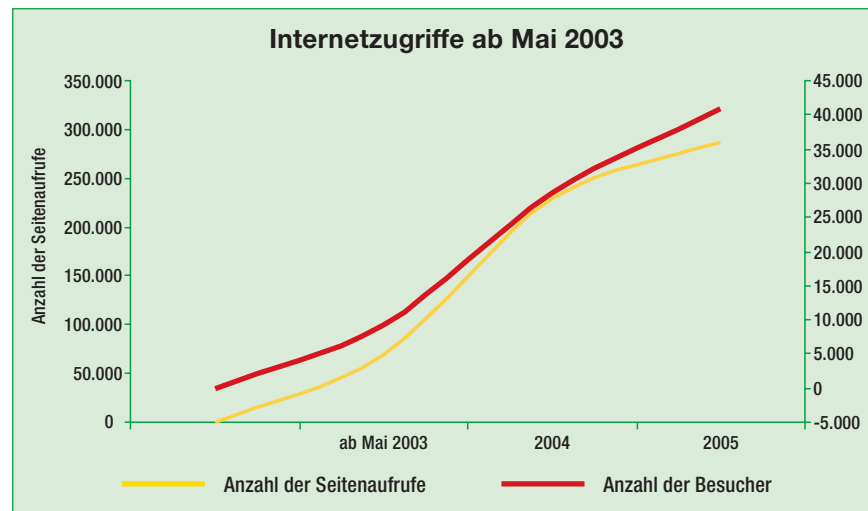
Für die Erfassung und Auswertung der Kauffälle kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 3.29 auf der Grundlage des Betriebssystems Linux zum Einsatz. Mit der Vorlage des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg sind 523.124 Kauffälle in der Datenbank gespeichert. Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 38 Auskünften genutzt. Die Auskünfte enthielten u. a. Auswertungen für Gewerbeflächen, Golfplätze, Hotels und Pensionen Dauerkleingärten und Zwangsversteigerungen.

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. 41.000 Zugriffe im Jahr 2005 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an der Darstellung von aufbereiteten Daten. Die etwa 290.000 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.

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414)
- die Wertermittlungsverordnung – (WertV) vom 06. Dezember 1988 (BGBl. I S. 2209), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081, 2110)
- die Verordnung über die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte (Gutachterausschussverordnung - GAV) vom 29. Februar 2000 (GVBl. II S. 61), 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)
- das Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 13. September 2001 (BGBl. I S. 2376, 2398)
- die Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Diese werden ergänzt durch folgende Verwaltungsvorschriften:

- die Verwaltungsvorschrift zur Umsetzung der Musterrichtlinie über Bodenrichtwerte im Land Brandenburg (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom Februar 2002
- die Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht-Richtlinie- GMB-RL) vom Oktober 2005
- die Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom August 2004
- die Richtlinie über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom Oktober 2004 mit Ergänzung vom Februar 2006

9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
BBI	Berlin Brandenburg International
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
IfS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
ISW	Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg
KAG	Kommunalabgabengesetz
LDS	Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik
LEP ZOS	Landesentwicklungsplan Zentrale Orte System
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LVLf	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
MLUV	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
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 (Spreewald)	Postfach 1441 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg	Postfach 47 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 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
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	Spreeinsel 1 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	Vom-Stein-Straße 30 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)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 1363 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04	(03 35) 5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 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 Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 1674 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg - Landesbetrieb - Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 88 44 - 1 23/- 1 50	(03 31) 88 44 - 16 - 1 23

Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg



Legende

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

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: 01.04.2005

Maßstab 1 : 1 250 000

