

Grundstücksmarktbericht 2006

Oberhavel
Havelpromenade
in Nieder Neuendorf



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 Vermessungsdirektorin
Ehrenamtliche Gutachterin	Dr. agr. Iris Homuth Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
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 2007

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: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

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

Vorwort

Der Immobilienmarkt in Bewegung! Ein Widerspruch?

Was bewegt sich denn da? Na das Geld, der Umsatz! Er steigt sogar. Steigen klingt aber so behutsam, bequem, fast behäbig. Aufschwung klingt besser, hat so was Athletisches, beinahe Akrobatisches, jedenfalls ungeheuer dynamisch. OK, ich weiß schon, eigentlich ist Aufschwung Turnen und das klingt eher hausbacken. Also doch lieber nur Bewegung, aber dann fehlt die Dynamik. So ungefähr klingen derzeit die Diskussionen, Mutmaßungen, Interpretationen.

Sicher ist, dass im Land Brandenburg im Jahr 2006 ein Drittel mehr Geld am Immobilienmarkt umgesetzt wurde als im Jahr zuvor; und das bei leicht rückläufigen Kaufvertragsabschlüssen. Der Reflex, darauf sogleich auf steigende Baulandwerte zu schließen, erfolgt ebenso unabänderlich wie unverzüglich. Doch ganz so einfach ist es dann doch nicht. Vielmehr erscheinen erstmals seit einigen Jahren wieder neue Teilnehmer am brandenburgischen Grundstücksmarkt. Internationale Finanzinvestoren sorgen insbesondere in den großen Städten und an ausgesuchten Standorten für spürbare Marktbelebung. Dass in diesem Sog und in Folge der positiven Wirtschaftsindikatoren die Bodenwerte bereits wieder zulegen, kann aus den vorliegenden Daten nicht abgeleitet werden.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht greift in der Kontinuität der Betrachtungen auf die bewährten Themenfelder zurück. Neu ist jedoch die massive Unterstützung, die der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte aus einer Initiative der achtzehn Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse im Land Brandenburg bezogen hat. Für die Durchführung einer langfristig angelegten, gemeinsamen Untersuchung und Auswertung zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen, die in diesem Bericht erstmalig vorgestellt wird, sei allen Beteiligten Dank und Anerkennung ausgesprochen sowie der Hoffnung Ausdruck verliehen, auch künftig gemeinsame Schwerpunktinteressen zu verfolgen.

Neue Anforderungen und Ansätze dazu sind mehr als genug vorhanden. Nachdem im Vorjahresbericht die intensive Befassung mit den Problemen des allgegenwärtigen und noch lang nicht abgeschlossenen Stadtumbaus thematisiert wurde, stehen im laufenden Jahr die aktuellen Fragen zur Sanierungswertermittlung im Mittelpunkt der Aktivitäten des Oberen Gutachterausschusses. Aber sobald der Immobilienmarkt sich wieder bewegt, dann schauen wir natürlich wieder hin.

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	
1. Der Grundstücksmarkt 2006 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	6
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	14
2.3 Daten der Baukonjunktur	15
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2006	17
3.1 Kaufverträge	17
3.2 Flächenumsatz	20
3.3 Geldumsatz	21
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2006	22
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	23
4.1 Unbebaute Bauflächen	23
4.2 Bebaute Grundstücke	27
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	36
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	40
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	42
4.6 Gemeinbedarfsflächen	47
4.7 Sonstige Flächen	48
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	49
5.1 Liegenschaftszinssätze	49
5.2 Weitere Arbeitshilfen für die Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten	54
5.3 Ufergrundstücke	54
6. Bodenrichtwerte	55
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	60
7.1 Aufgaben und Leistungen	60
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	62
7.3 Internetpräsentation	62
8. Rechtsgrundlagen	63
9. Abkürzungsverzeichnis	64

1. Der Grundstücksmarkt 2006 – Zusammenfassung

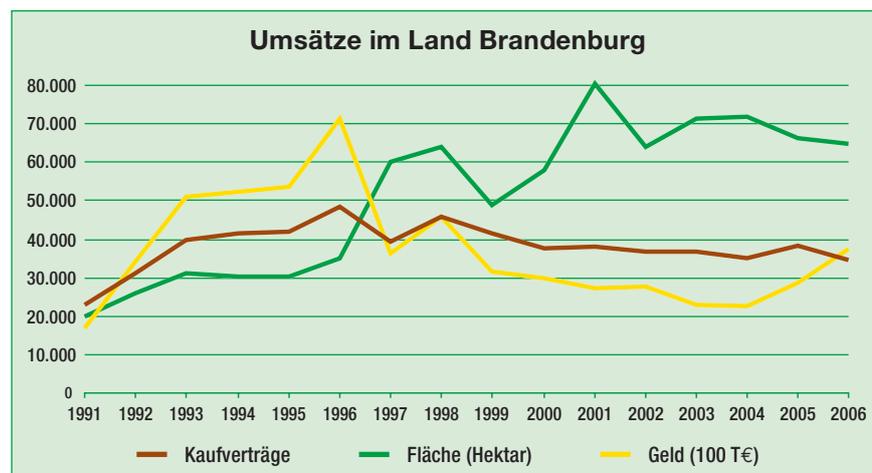
Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg weist bei der Anzahl der Kaufverträge und dem Flächenumsatz für 2006 einen leichten Rückgang gegenüber 2005 auf. Hierfür wurden als Grund Vorzieheffekte der ausgelaufenen Eigenheimzulage angegeben. Nach wie vor spiegeln die Kaufverträge einen Käufermarkt wider, mit kritischem Kaufverhalten gegenüber Wohnlage und Preisgestaltung.

Auffallend war der in 2006 deutlich gestiegene Geldumsatz. Dieser lässt sich allerdings hauptsächlich auf den Handel hochpreisiger Immobilien an Finanzinvestoren in der Landeshauptstadt Potsdam und insbesondere in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) zurückführen.

Zusammenfassend lässt sich die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg mit folgenden Aussagen kennzeichnen:

- Anzahl der Kaufverträge von Wohnimmobilien stabilisiert sich auf dem Niveau des Jahres 2004
- Umsatzanstieg durch Paketverkäufe von Wohnimmobilien
- stabile Grundstückspreise für baureifes Wohnbauland
- weiterer Anstieg bei Veräußerung von Wohn- und Teileigentum
- fast 1 Milliarde Zuwachs an Geldumsatz bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 1991 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 4 stellt die Umsätze des Grundstücksmarktes im Jahr 2006 dar.

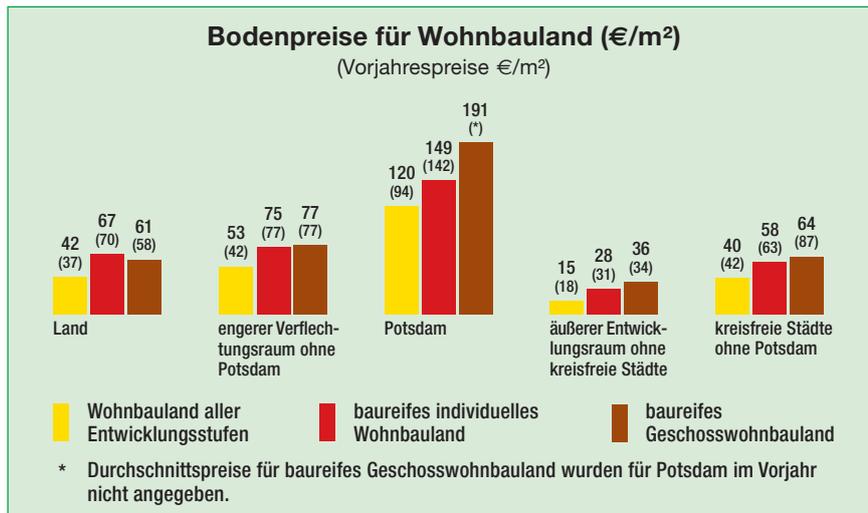


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2006 die in der Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Zusammenfassend kann stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden bei den individuellen Wohngrundstücken erhebliche Umsatzrückgänge verzeichnet. Kaufverträge für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften gingen um rd. 18 % zurück. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise blieben insgesamt im Land Brandenburg annähernd stabil. Im Einzelnen stellten sich die Ergebnisse und die Änderungen wie folgt dar:

Im Land Brandenburg sind die Preise für Einfamilienhäuser um 170 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie um 430 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Eigentumswohnungen (Erstverkäufe). Während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 erbaut wurden, enthält die Teilmenge der Einfamilienhäuser viele ältere Objekte mit erhöhtem Sanierungsaufwand.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2005				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	34.784 - 9 %	65.151 - 2 %	3.766 + 31 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.587 - 22 %	702 - 29 %	283 - 22 %	40 €/m ²
gewerbliche Nutzung	522 + 13 %	473 + 26 %	94 + 4 %	20 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	888 - 24 %	89 - 32 %	46 + 2 %	52 €/m ²
geschäftliche Nutzung	67 + 16 %	17 - 11 %	15 + 150 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	78 + 53 %	81 + 200 %	2 + 100 %	
sonstige Nutzung	745 + 7 %	75 - 19 %	12 + 9 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	4.689 - 18 %	1.290 - 12 %	502 - 19 %	1.145 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.590 - 18 %	154 + 23 %	201 - 13 %	1.315 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	321 - 23 %	74 + 14 %	34 - 26 %	
Mehrfamilienhäuser	845 + 6 %	268 + 15 %	308 + 54 %	
Wochenendhäuser	1.052 - 7 %	128 - 2 %	37 - 21 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	874 + 10 %	414 - 46 %	1.231 + 191 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.539 - 4 %	1.705 - 26 %	510 + 45 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.044 - 22 %	-	172 - 3 %	1.575 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.375 + 29 %	-	118 + 39 %	1.053 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	121 - 30 %	-	13 + 117 %	
Weiterverkauf Teileigentum	80 + 21 %	-	6 + 20 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.251 - 4 %	15.310 + 4 %	40 + 8 %	0,23 €/m ² ohne EALG
Forsten	2.214 + 11 %	18.448 - 17 %	20 - 23 %	0,11 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.089 + 5 %	3.339 + 9 %	7 + 17 %	0,19 €/m ² ohne EALG
Wechselland	413 - 4 %	3.206 - 8 %	8 ± 0 %	
landwirtschaftliche Höfe	173 - 30 %	2.106 - 19 %	14 - 13 %	
gemischte Nutzung	2.266 - 5 %	11.086 + 5 %	50 + 43 %	
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.				

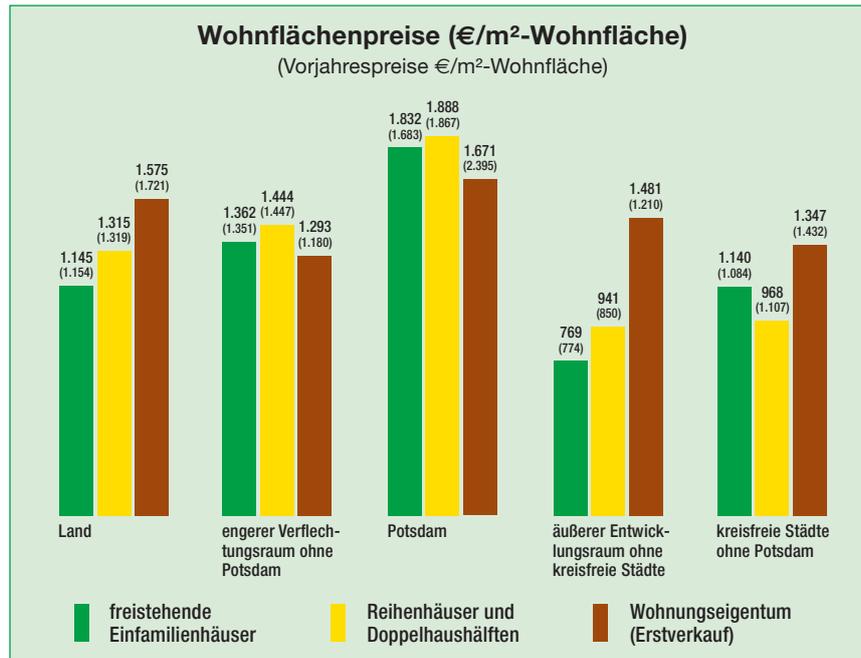


Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	940 m² (- 2 %)	1.145 €/m² (- 1 %)	127.000 € (- 9 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	880 m² (± 0 %)	1.362 €/m² (+ 1 %)	146.000 € (- 7 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.010 m² (- 3 %)	769 €/m² (- 1 %)	82.000 € (- 8 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	490 m² (+ 2 %)	1.315 €/m² (± 0 %)	146.400 € (+ 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	410 m² (+ 5 %)	1.444 €/m² (± 0 %)	164.600 € (- 1 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	663 m² (- 4 %)	941 €/m² (+ 11 %)	81.000 € (- 3 %)

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2006 geringfügig verändert. Nach wie vor nimmt der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ab und die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen weiter zu. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 22 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich geringfügig um ca. 3 %. Insgesamt wurden 1.044 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 610 (+ 22 %), veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 122 Verkäufe (- 30 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.375 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein um ca. 30 % gesteigener Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab. 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. 770 €/m² erwerben.

Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** gingen insgesamt im Land Brandenburg um ca. 5 % zurück. Besonders deutlich war der Rückgang von 17 % bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächenumsätze erhöhten sich bei Ackerflächen leicht um ca. 4 % und bei Grünlandflächen um ca. 9 %.

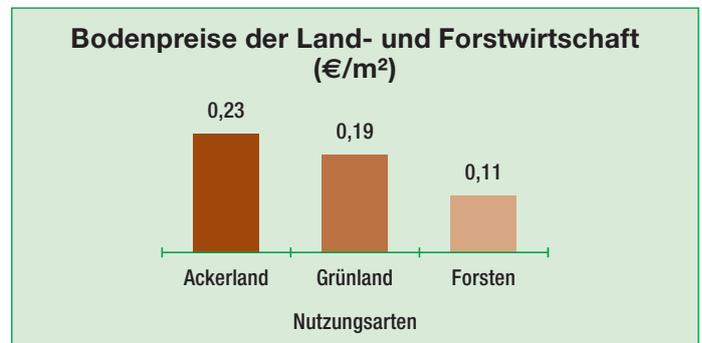


Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit ca. 4.000 Hektar Forstwirtschaftsfläche ca. 2.000 Hektar weniger Fläche, als im Vorjahr veräußert; der Flächenumsatz von Ackerland erhöhte sich um ca. 1.500 Hektar und von Grünland um ca. 400 Hektar.

Im Landesdurchschnitt veränderten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,23 €/m²	(+ 5 %)
Grünland	0,19 €/m²	(- 5 %)
Forsten	0,11 €/m²	(+ 10 %)

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 Zahlen¹

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. 2.550.000 Einwohnern bzw. mit 87 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt 231 Einwohner pro km²) vergleichsweise dünn besiedelt.

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

¹ Quellen: Statistisches Jahrbuch 2006, Agrarbericht 2006, Landesumweltamt Brandenburg, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)

Bundesrepublik Deutschland - Lage Brandenburg

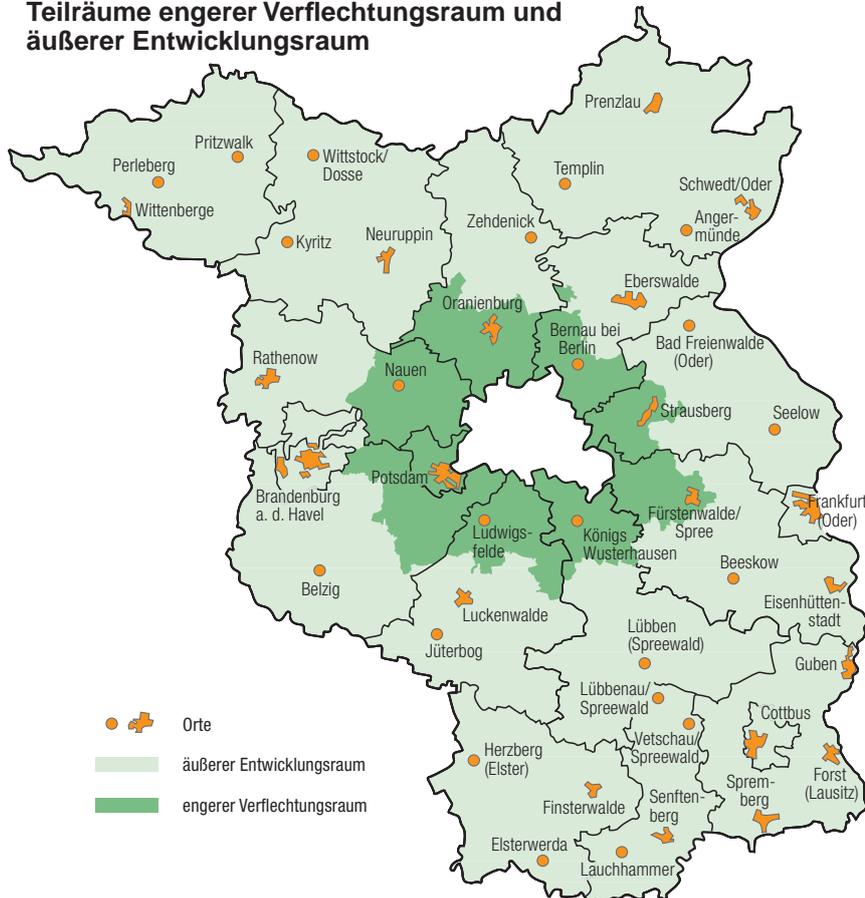


1. Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin mit einer Fläche von 4.430 km² und 1.010.915 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 228 Einwohner je km².

2. Äußerer Entwicklungsraum des Landes mit einer Fläche von 25.049 km² und 1.537.688 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 61 Einwohner je km².

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Der Sitz der Landesregierung ist in der Landeshauptstadt Potsdam, in der 148.691 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. Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg befindet sich in der Überarbeitung. Ziel ist ein integrierter Gesamtplan für die

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

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.

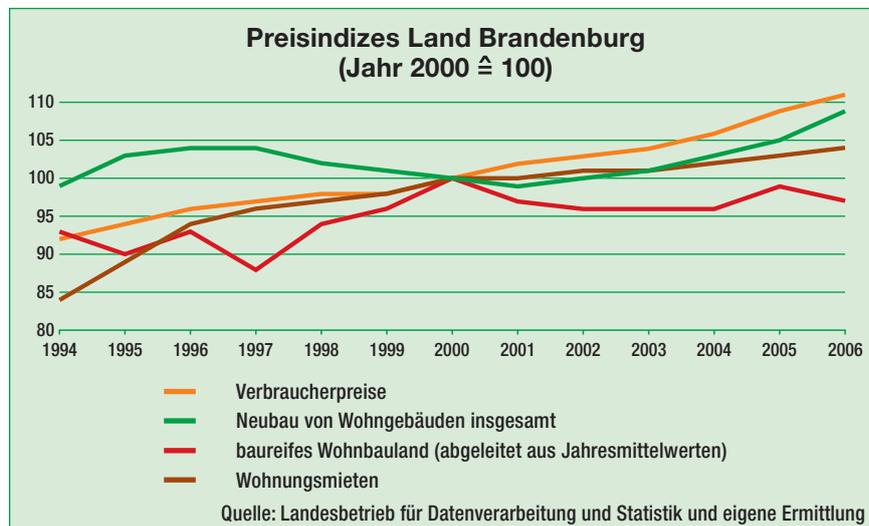
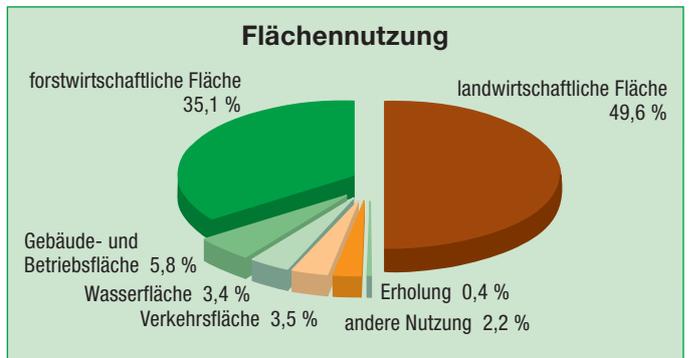
Regionale Wachstumskerne in Brandenburg



Großschutzgebiete



Die vorhandenen 621 Wasserschutzgebiete entsprechen mit 1.963 km² rund 7% der Landesfläche. Im Jahr 2006 kamen rd. 3,2 Mio. Besucher (Beherbungsstätte mit mind. 9 Gästebetten) nach Brandenburg. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 8,8 Mio. Übernachtungen. Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich ca. 2,7 Tage. Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energien sind im Land Bran-



denburg 2.033 Windkraftanlagen, 920 Photovoltaikanlagen, ca. 13.800 thermische Solaranlagen, 34 Wasserkraftanlagen und 61 Biogas- und Alternativgasanlagen vorhanden.

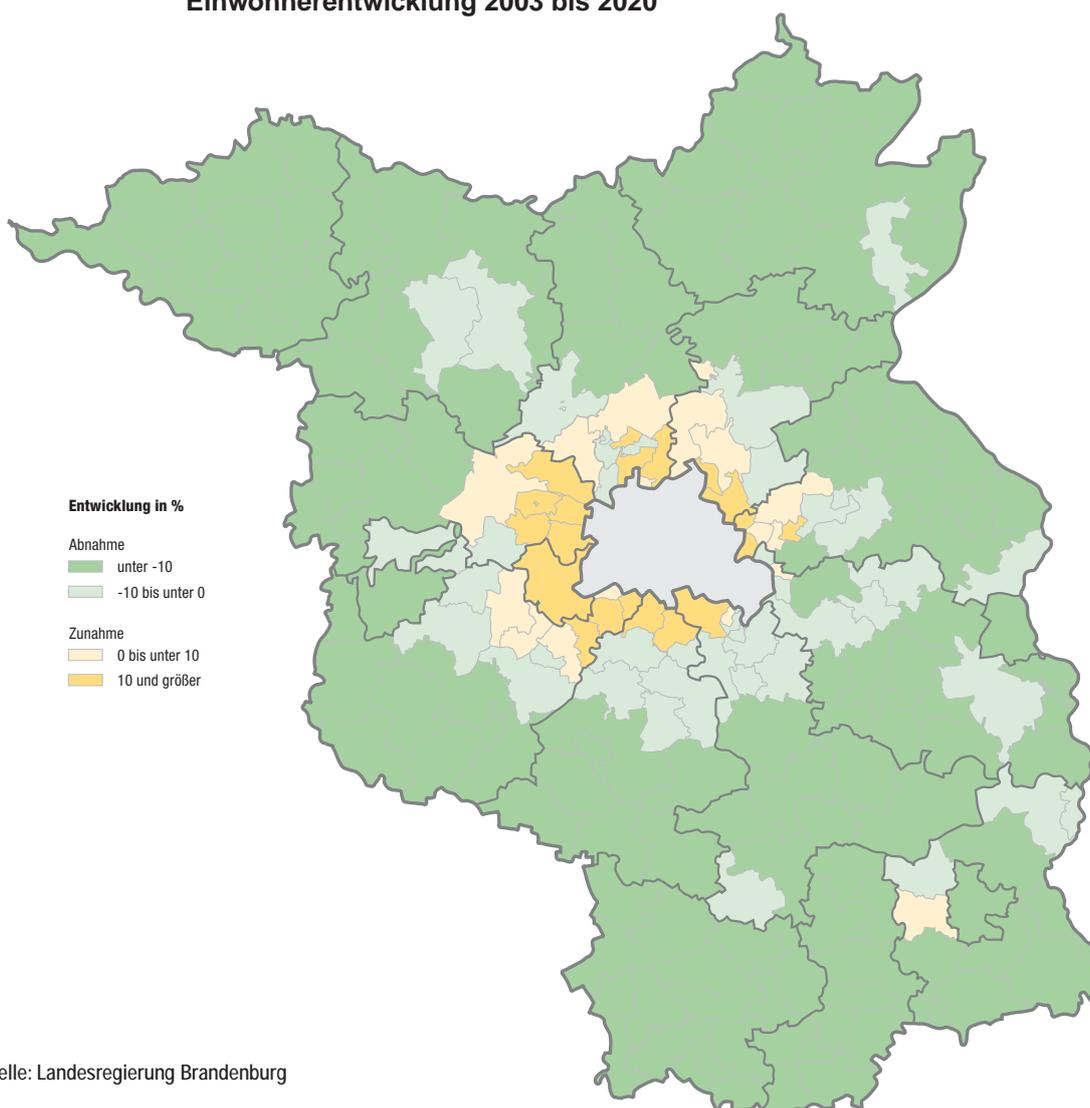
In der Grafik auf Seite 10 „Preisindizes Land Brandenburg (Jahr 2000 $\hat{=}$ 100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.

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.

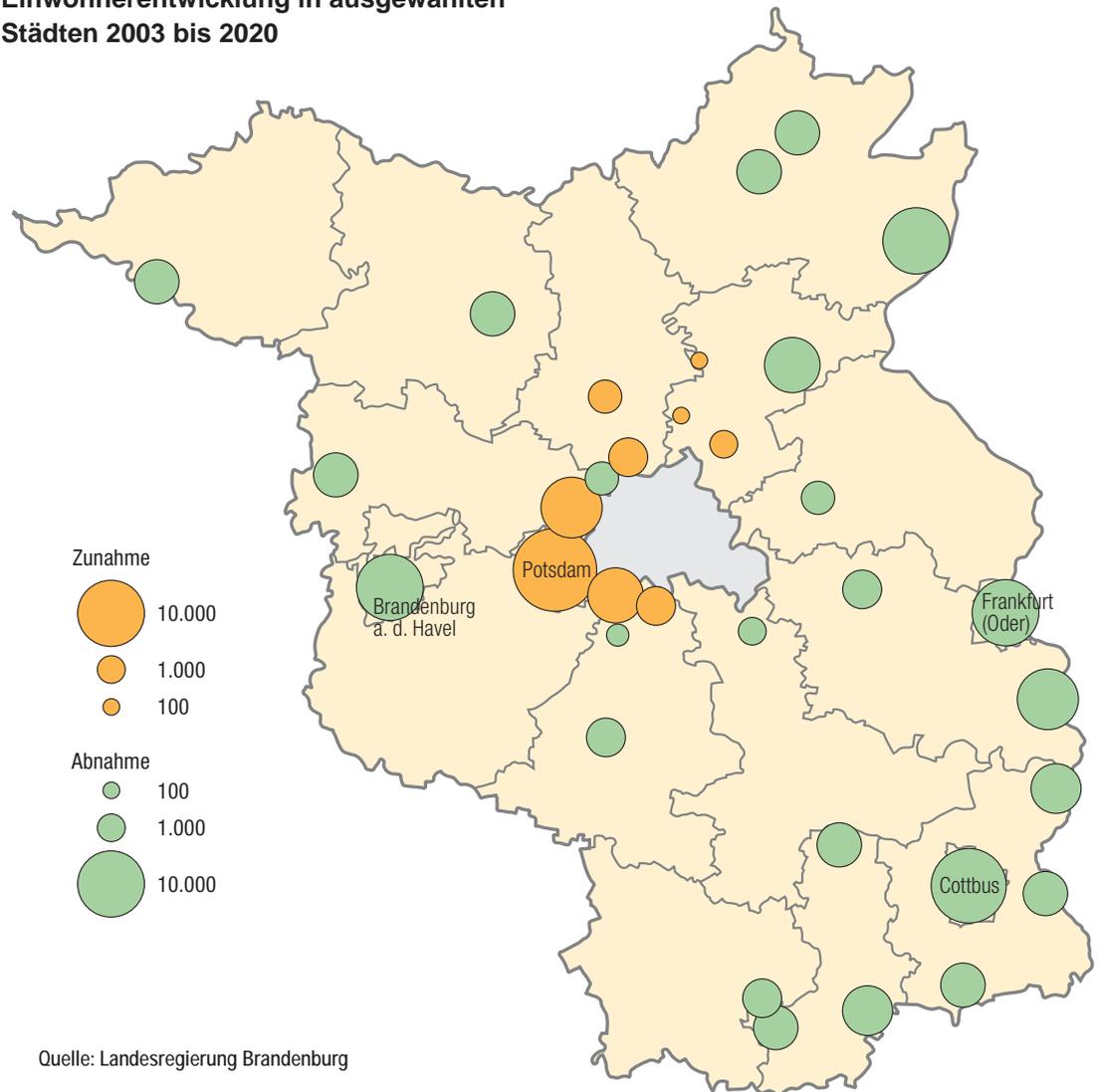
Im Jahr 2006 (Gebietsstand: 30. November 2006) konnte das Land Brandenburg 111.892 Zuzüge verzeichnen, davon im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum jeweils ca. 50 %. 115.584 Einwohner verließen das Land. Aus dem engeren Verflechtungsraum waren ca. 40 % und aus dem äußeren Entwicklungsraum ca. 60 % der Fortzüge zu registrieren. Die kreisfreien Städte (Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)) verloren 10.464 Einwohner gegenüber 8.293 Zuzügen. Nach Potsdam zogen 8.112 Einwohner und nur 7.124 Einwohner verließen die Stadt.

Einwohnerentwicklung 2003 bis 2020

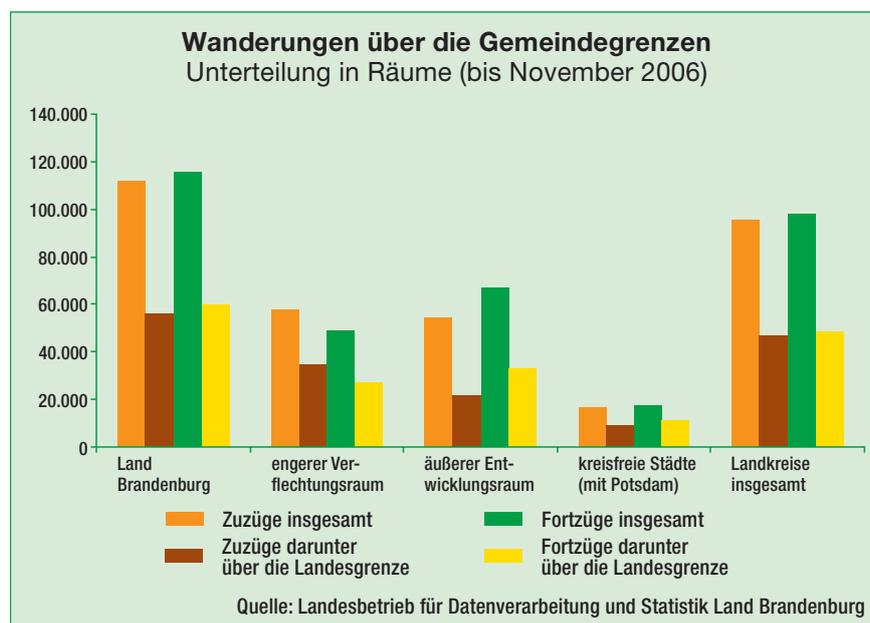


Quelle: Landesregierung Brandenburg

Einwohnerentwicklung in ausgewählten Städten 2003 bis 2020



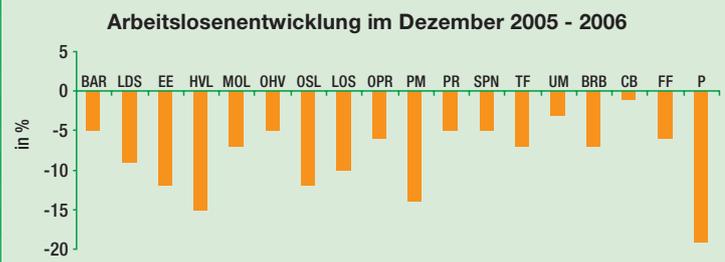
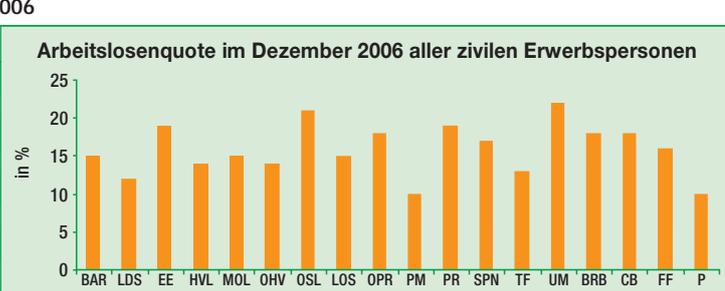
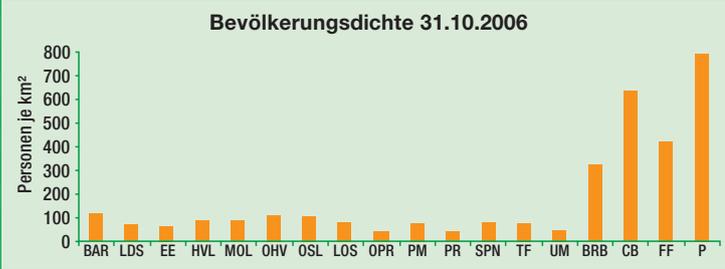
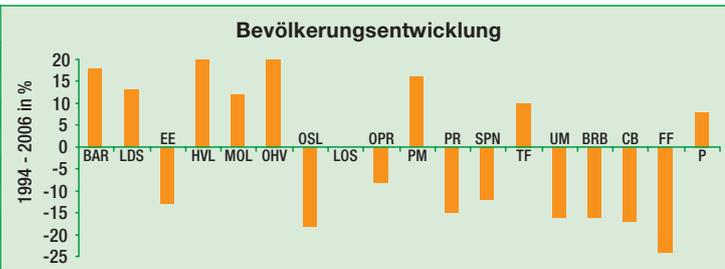
Die folgende Grafik zeigt die Bevölkerungswanderung in den Räumen über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus.



Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte								
Katasterfläche / Anteile der Flächennutzung								
Landkreise / kreisfreie Städte	Gesamt (Hektar)	Gebäudefläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.494	5,92	0,36	3,86	35,97	46,33	5,14	2,42
Dahme-Spreewald	2.261	5,14	0,33	3,59	39,78	45,11	4,04	2,03
Elbe-Elster	1.889	5,95	0,41	3,41	51,43	35,51	1,64	1,65
Havelland	1.717	5,53	0,48	3,89	59,30	25,41	3,17	2,23
Märkisch-Oderland	2.128	6,09	0,65	3,65	62,69	22,73	2,67	1,51
Oberhavel	1.796	6,25	0,39	3,73	42,85	39,81	3,93	3,04
Oberspreewald-Lausitz	1.217	14,78	0,80	4,41	34,91	36,47	3,03	5,61
Oder-Spree	2.243	5,17	0,16	3,40	38,20	47,49	3,82	1,76
Ostprignitz-Ruppin	2.509	3,00	0,26	3,19	55,43	33,89	3,38	0,84
Potsdam-Mittelmark	2.575	4,24	0,32	3,88	46,76	40,30	2,66	1,83
Prignitz	2.123	3,18	0,21	3,23	67,99	22,85	1,88	0,67
Spree-Neiße	1.648	11,32	0,36	3,85	35,51	44,80	2,78	1,38
Teltow-Fläming	2.092	5,09	0,36	3,43	46,32	41,28	1,78	1,73
Uckermark	3.058	3,29	0,41	2,55	63,28	23,50	5,07	1,90
Brandenburg an der Havel	229	14,19	1,84	5,93	30,09	27,92	17,99	2,04
Cottbus	164	28,64	4,71	7,67	30,29	20,65	1,61	6,42
Frankfurt (Oder)	148	12,29	4,18	7,15	44,11	26,65	4,06	1,56
Potsdam	187	18,06	4,30	7,17	31,48	24,70	11,08	3,22

Bevölkerungsdaten 2006	
Einwohner 31.10.2006	
Barnim	177.181
Dahme-Spreewald	161.680
Elbe-Elster	120.197
Havelland	155.153
Märkisch-Oderland	191.849
Oberhavel	200.960
Oberspreewald-Lausitz	129.987
Oder-Spree	189.404
Ostprignitz-Ruppin	107.031
Potsdam-Mittelmark	203.552
Prignitz	87.390
Spree-Neiße	135.363
Teltow-Fläming	162.126
Uckermark	137.560
Brandenburg an der Havel	73.609
Cottbus	104.086
Frankfurt (Oder)	62.784
Potsdam	148.691

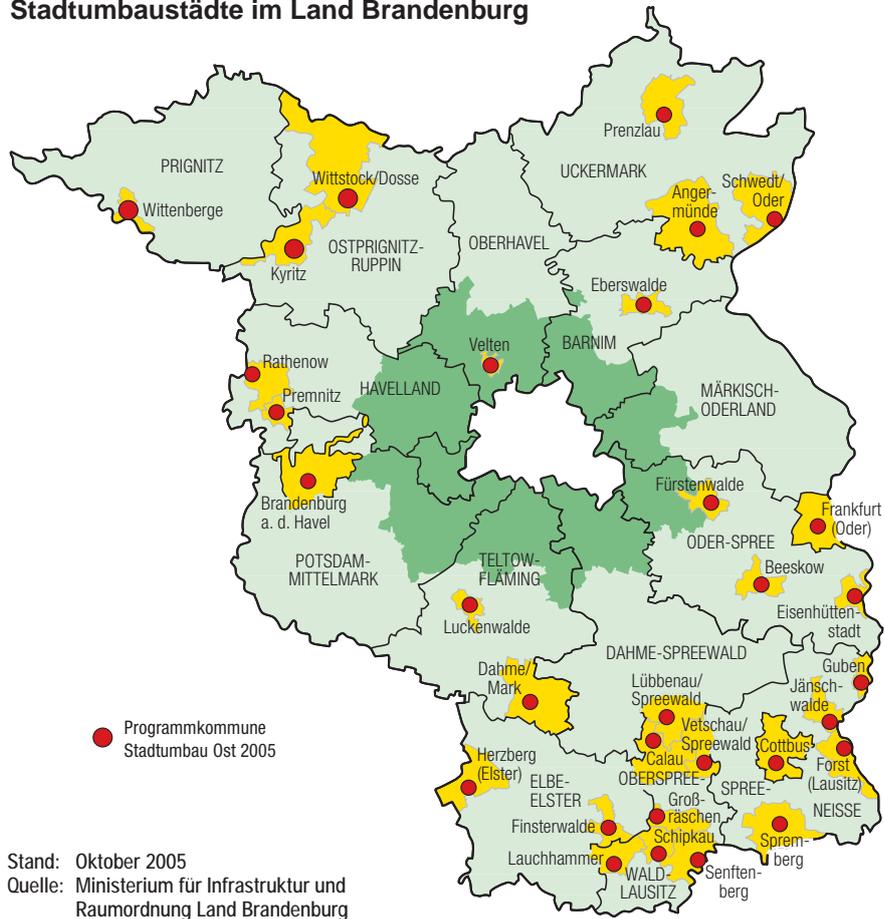
Arbeitsmarktdaten im Dezember 2006	
Arbeitslose	
Barnim	13.448
Dahme-Spreewald	9.639
Elbe-Elster	12.210
Havelland	11.146
Märkisch-Oderland	15.382
Oberhavel	14.890
Oberspreewald-Lausitz	14.163
Oder-Spree	15.083
Ostprignitz-Ruppin	10.415
Potsdam-Mittelmark	11.158
Prignitz	8.416
Spree-Neiße	12.345
Teltow-Fläming	11.222
Uckermark	15.927
Brandenburg an der Havel	6.819
Cottbus	9.700
Frankfurt (Oder)	5.426
Potsdam	7.984



2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. In der Grafik sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt.

Stadtumbaustädte im Land Brandenburg



Im Folgenden sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom März 2007 wiedergegeben:

Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreis / kreisfreie Städte	Anzahl Stadtumbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2005
Barnim	1	1.447	+ 15
Elbe-Elster	2	67	± 0
Havelland	2	1.309	+ 16
Oberhavel	1	245	+ 20
Oberspreewald-Lausitz	7	4.725	+ 30
Oder-Spree	3	2.178	+ 46
Ostprignitz-Ruppin	2	566	+ 31
Prignitz	1	1.035	+ 12
Spree-Neiße	4	3.881	+ 20
Teltow-Fläming	2	531	+ 34
Uckermark	3	5.749	+ 18
Brandenburg an der Havel	1	1.569	+ 92
Cottbus	1	5.648	+ 39
Frankfurt (Oder)	1	4.539	+ 28
Gesamt	31	33.489	+ 28

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Land Brandenburg

Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen aktuell einen Leerstand von 43.200 Wohnungen auf. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet werden konnte, ging die Leerstandsquote Dank des erneuten Rückbaus von rd. 6.600 Wohnungen im Jahr 2006 auf 11,5 % zurück. Klarer Schwerpunkt der Abrissaktivitäten war dabei wiederum der äußere Entwicklungsraum, wodurch die Leerstandsquote hier deutlich von 15,6 % im Vorjahr auf 14,2 % in 2006 reduziert werden konnte. Doch auch im engeren Verflechtungsraum und Berlin konnte ein weiterer Rückgang der Leerstandsquote von 6,1 (2005) auf 5,8 % (2006) erreicht werden. Insgesamt haben die im BBU organisierten Wohnungsunternehmen seit dem Jahr 1998 rund 29.000 Wohnungen vom Markt genommen und sind damit die wesentlichen Träger des Stadtumbaus in Brandenburg. Bis zum Jahr 2010 sollen weitere 20.000 Abrisse hinzukommen.

2.3 Daten der Baukonjunktur

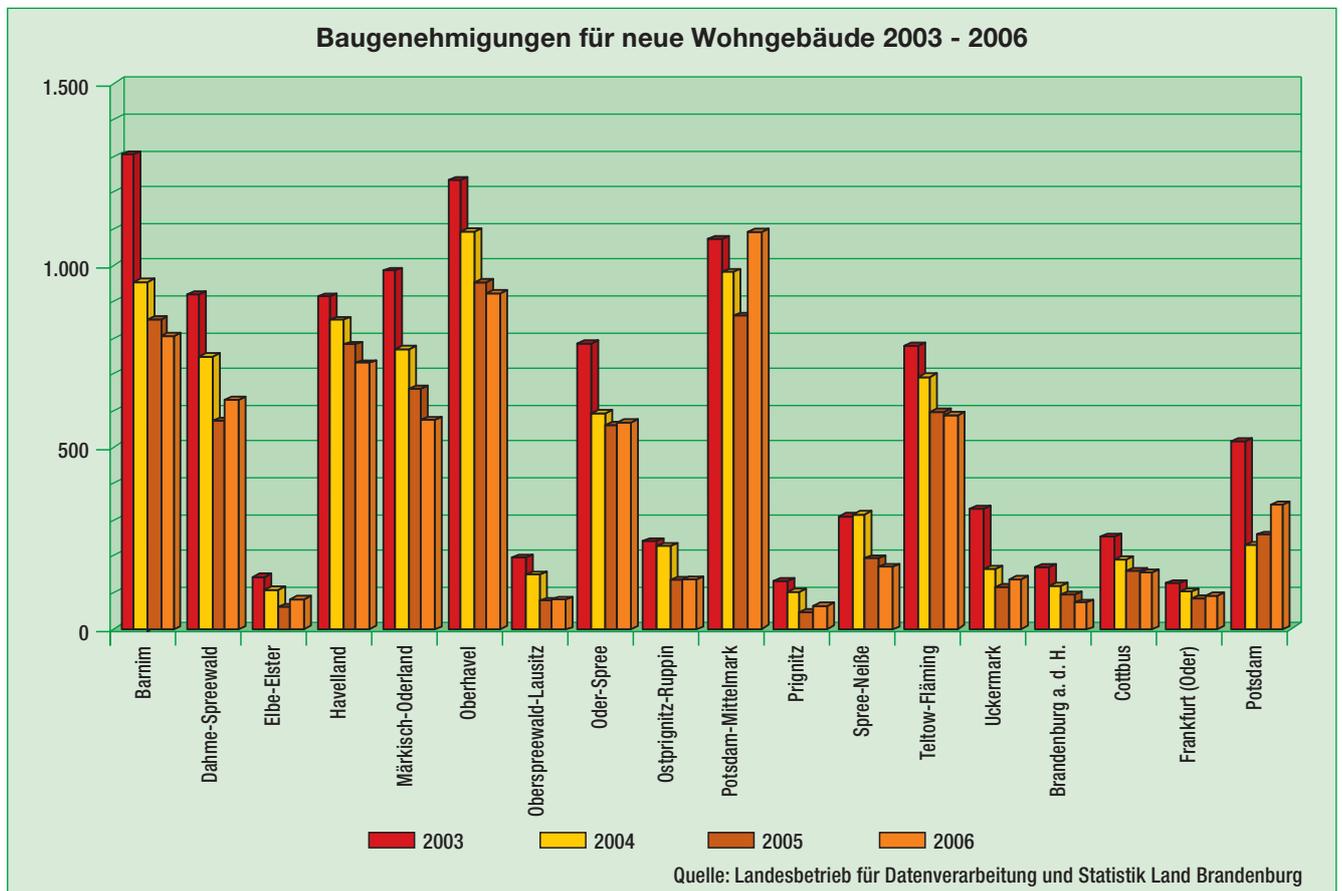
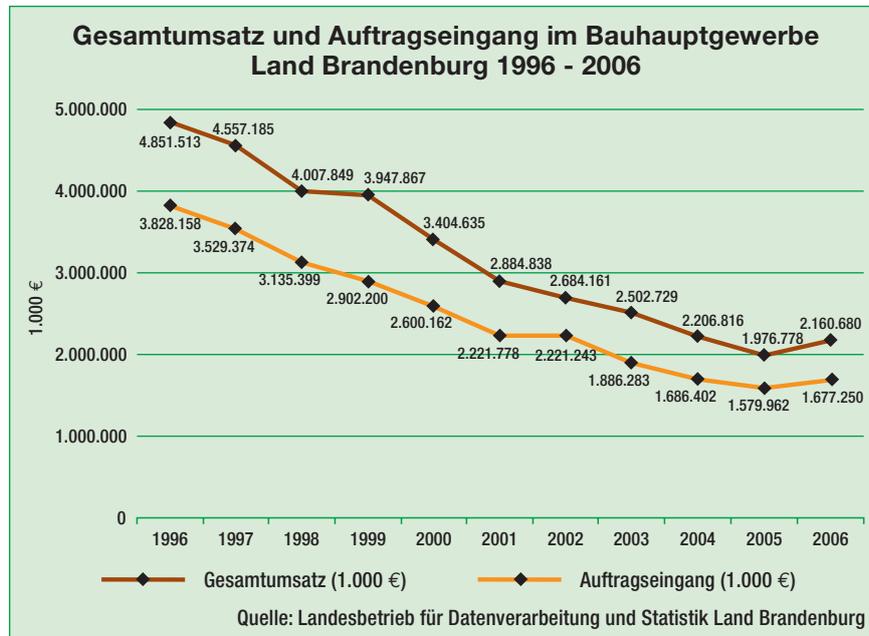
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Sie stellen sich wie folgt dar: Der seit Jahren

Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2000 $\hat{=}$ 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
2006	104,4	100,4	109,0

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17



anhaltende Schrumpfungsprozess im Baugewerbe hat sich 2006 nicht fortgesetzt. So stiegen sowohl der Umsatz als auch das Auftragsvolumen erstmals seit 10 Jahren wieder an. Im Wohnungsbau gingen die Baufertigstellungen jedoch erneut zurück. Die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude nahm in einigen Landkreisen und kreisfreien Städten im Jahr 2006 jedoch wieder zu. Die Zahlen können den nachfolgenden Grafiken entnommen werden. Diese enthalten Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten.



Die Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2003 - 2006“ auf Seite 16 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2006

Der Grundstücksmarktbericht 2006 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2007 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 aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswertezwischenräume 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 ging gegenüber dem Vorjahr um 9 % und der Flächenumsatz um 2 % zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich um 31 %. Erstverkäufe von Wohnungseigentum nahmen um 22 % ab, Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum erhöhten sich um 29 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	2.640	- 12	2.721	- 10	188	- 8
Dahme-Spreewald	2.485	- 10	6.412	+ 14	248	+ 13
Elbe-Elster	1.419	- 24	3.757	- 12	54	+ 5
Havelland	2.383	- 9	4.022	+ 15	306	+ 36
Märkisch-Oderland	2.993	- 6	4.545	+ 20	230	+ 4
Oberhavel	2.991	- 8	2.301	- 16	332	+ 33
Oberspreewald-Lausitz	1.201	+ 2	2.409	+ 5	57	+ 11
Oder-Spree	2.773	± 0	3.563	- 20	187	+ 12
Ostprignitz-Ruppin	1.606	- 5	5.895	+ 35	72	- 9
Potsdam-Mittelmark	3.381	- 16	3.781	- 35	422	+ 21
Prignitz	1.524	- 4	5.262	+ 1	78	+ 13
Spree-Neiße	1.375	- 11	2.876	- 50	76	- 1
Teltow-Fläming	2.724	- 14	9.657	+ 47	263	- 4
Uckermark	1.761	- 13	6.650	- 6	96	± 0
Brandenburg an der Havel	510	- 11	330	+ 11	209	+ 344
Cottbus	644	- 19	214	- 13	277	+ 222
Frankfurt (Oder)	405	- 15	347	- 55	135	+ 245
Potsdam	1.969	+ 11	409	- 17	536	+ 47
Land Brandenburg	34.784	- 9	65.151	- 2	3.766	+ 31

Die hohen Geldumsätze in den kreisfreien Städten werden in den entsprechenden Teilmärkten begründet.

3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2006 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **34.784 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Im Landesdurchschnitt verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufver-

3.539 weniger Kaufverträge; im eVR 2.031 Kaufverträge weniger

träge um 9 % (3.539 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2005. Im engeren Verflechtungsraum wurden 12 % weniger Kaufverträge abgeschlossen und im äußeren Entwicklungsraum ging die Anzahl der Kaufverträge um 7 % zurück. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

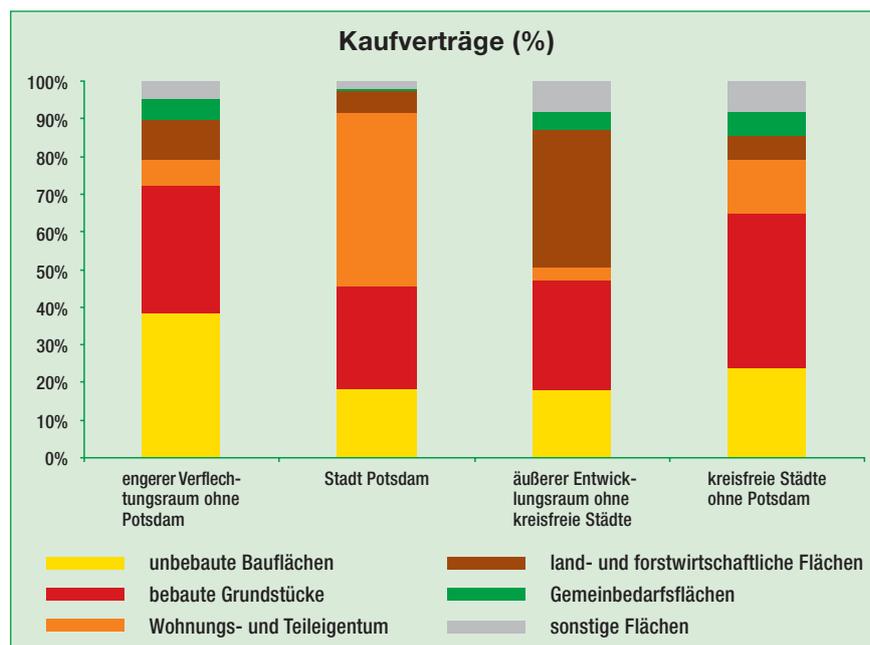
Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		Anzahl	% zu 2005	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2005	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.887	5.120	77	7	3.767	89	10
bebaute Grundstücke	10.910	4.762	87	11	6.148	88	10
Wohnungs- und Teileigentum	2.620	1.774	95	51	846	111	26
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	8.406	1.419	102	8	6.987	99	1
Gemeinbedarfsflächen*	1.694	697	140	2	997	93	10
sonstige Flächen*	2.267	624	103	6	1.643	91	7
gesamt	34.784	14.396	88	14	20.388	93	8

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die unbebauten Bauflächen mit rd. 26 % und die bebauten Grundstücke mit rd. 31 % im Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum veränderte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 8 % des gesamten Grundstücksmarktes. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 24 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die ländlichen und kleinstädtischen Strukturen im Land Brandenburg. Marktführende Immobilien sind nicht die Eigentumswohnungen, wie in allen größeren Städten, sondern die individuell genutzten Immobilien und entsprechendes Bauland.

Rückgänge bei unbebauten und bebauten Grundstücken

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Kauffallanzahl der unbebauten Bauflächen um 18 %, die der bebauten Grundstücke um 12 % und des Wohnungs- und Teileigentums um 10 % ab. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gingen auf 8.406 Kaufverträge zurück. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der folgenden Grafik zu entnehmen.



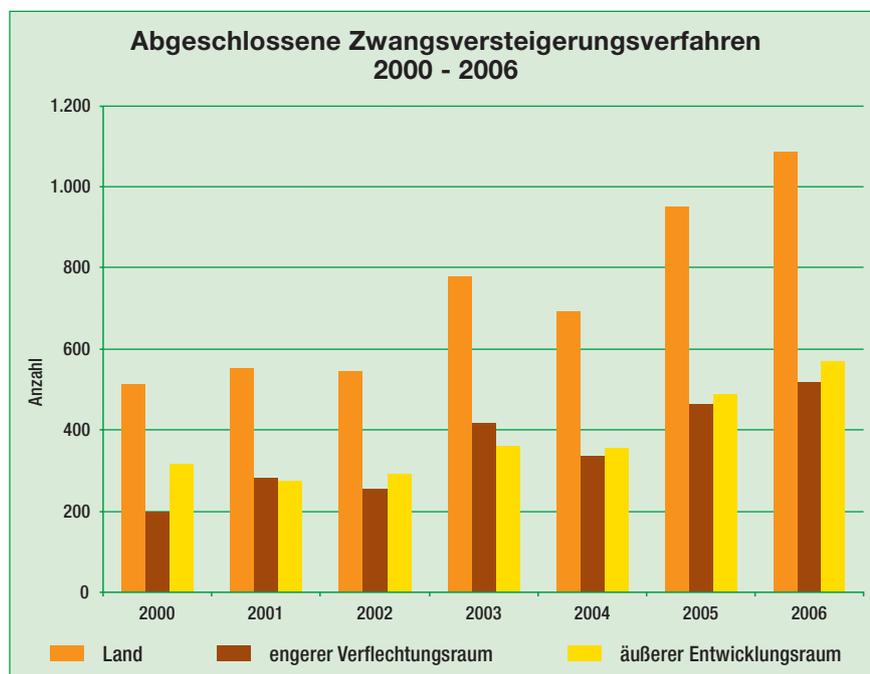
Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) nahm im Landesdurchschnitt um 3.541 Kaufverträge ab. Im engeren Verflechtungsraum wurden für Wohnimmobilien 2.233 Kaufverträge weniger als im Jahr 2005 abgeschlossen. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 1.308 weniger Wohnimmobilien als 2005 erworben. Damit bewegt sich der Umsatz auf dem Niveau des Jahres 2004.

im eVR 19 %
und im äER
15 % weniger
Verkäufe von
Wohn-
immobilien

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2005	2006	2005	2006	2005	2006
Wohnbaulandgrundstücke	9.584	7.475	6.144	4.633	3.440	2.842
bebaute Wohngrundstücke	8.901	7.445	4.180	3.524	4.721	3.921
Wohnungseigentum	2.395	2.419	1.748	1.682	647	737
gesamt	20.880	17.339	12.072	9.839	8.808	7.500

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 2006 1.085 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 136 (+14 %) gestiegen, davon im engeren Verflechtungsraum um 55 und im äußeren Entwicklungsraum um 81 Zwangsversteigerungen. In der Grafik wird die Entwicklung der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren im Land Brandenburg insgesamt sowie im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum dargestellt.



Von den Zwangsversteigerungen waren mit ca. 56 % bebaute Grundstücke, ca. 13 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 24 % Eigentumswohnungen betroffen. In der Tabelle auf Seite 20 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 2006 (bebaute Grundstücke, Wohnbaulandgrundstücke, Eigentumswohnungen und Geschäfts- und

Verwaltungsgebäude) konnten für 797 Fälle (82 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagswert zum Verkehrswert getroffen werden.

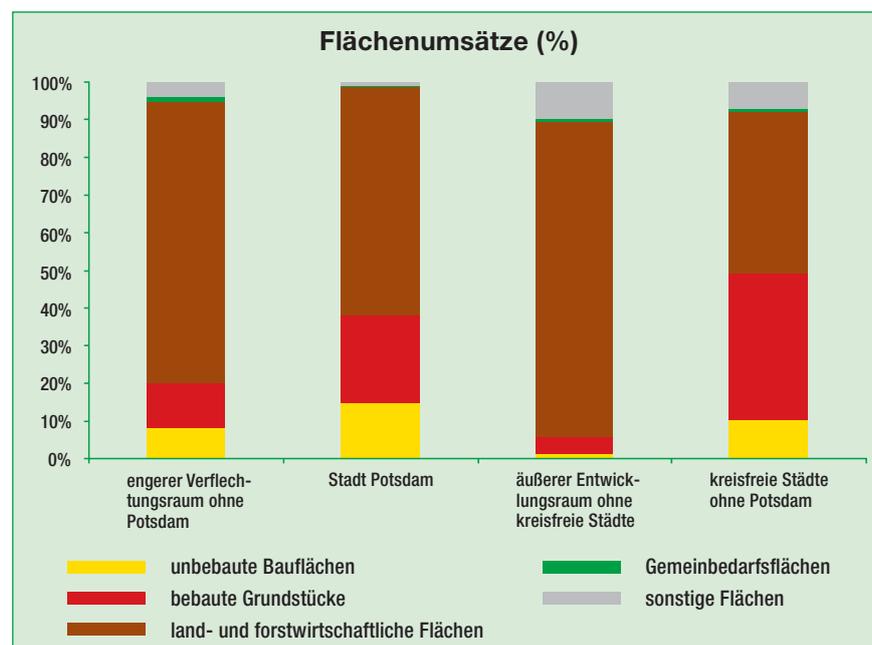
Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren						
Grundstücksart		Anzahl gesamt	davon auswertbar	Zuschlagswert/Verkehrswert Spanne		arithmetisches Mittel
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	114	85 (75 %)	15 % bis 208 %		64 %
bebaute Grundstücke	freistehende Einfamilienhäuser	307	247 (80 %)	3 % bis 172 %		63 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	92	81 (88 %)	3 % bis 128 %		57 %
	Mehrfamilienhäuser	109	92 (84 %)	10 % bis 121 %		50 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	98	79 (81 %)	2 % bis 164 %		56 %
Eigentumswohnungen		255	213 (84 %)	2 % bis 123 %		51 %

3.2 Flächenumsatz

weiterhin
hoher Anteil
an land- und
forstwirtschaftlich
genutzten
Flächen

Im Jahr 2006 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug **65.151**

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Hektar)	gesamt (Hektar)	% zu 2005	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2005	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.437	728	74	8	709	110	13
bebaute Grundstücke	4.033	1.075	97	9	2.958	74	12
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	53.495	6.412	113	4	47.083	92	1
Gemeinbedarfsflächen	371	95	136	1	276	192	3
sonstige Flächen	5.815	338	81	1	5.477	231	1
gesamt	65.151	8.648	105	5	56.503	97	2



Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 1.167 Hektar (- 2 %). Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 17 zu entnehmen. In der Tabelle auf Seite 20 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 2005 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz ging im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 12 %, bei bebauten Grundstücken um 21 % und in der Land- und Forstwirtschaft um 5 % zurück. Die Grafik auf Seite 20 zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

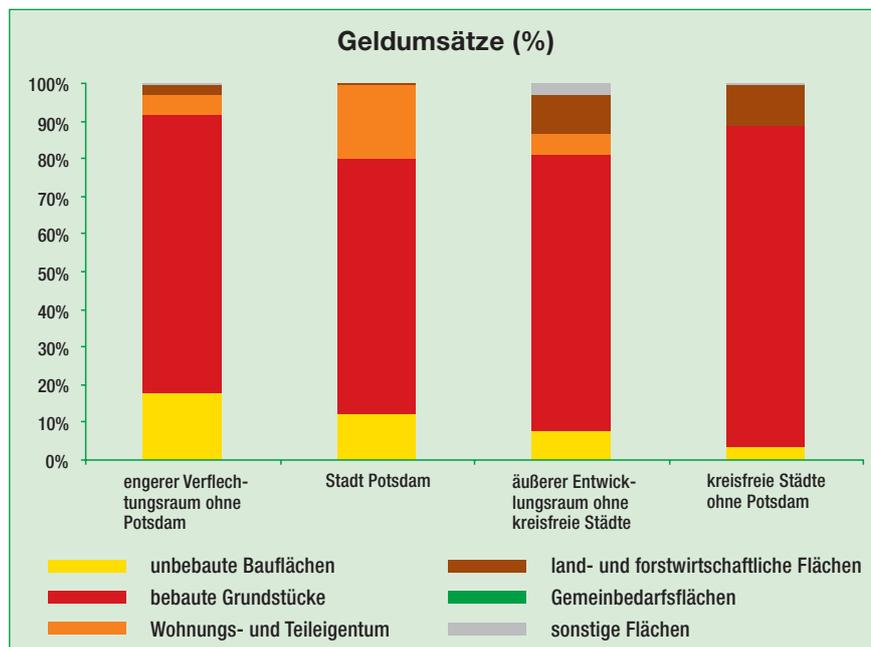
3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2006 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg **3,77 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr deutlich um 31 %. Im engeren Verflechtungsraum stieg der Geldumsatz um 375 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um 521 Mio. € gegenüber dem Vorjahr an. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 17) dargestellt. Auffallend ist der gestiegene Geldumsatz in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder).

Erhöhung in eVR um 375 Mio. €
im äER weiterer Anstieg um 521 Mio. €

überdurchschnittlich hoher Geldumsatz in Brandenburg a.d.H., Cottbus und Frankfurt (Oder)

Grundstücksart	Land gesamt	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	gesamt (Mio. €)	% zu 2005	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2005	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	452	359	86	18	93	93	24
bebaute Grundstücke	2.823	1.599	138	23	1.224	161	43
Wohnungs- und Teileigentum	309	189	90	55	120	188	54
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	140	46	170	2	94	92	2
Gemeinbedarfsflächen	5	3	100	3	2	100	10
sonstige Flächen	37	7	88	7	30	188	8
gesamt	3.766	2.203	121	24	1.563	150	40



eVR weiterhin überproportional

In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Erhöhungen im Geldumsatz wurden im Landesdurchschnitt bei bebauten Grundstücken mit 47 % und bei Wohnungs- und Teileigentum mit 13 % registriert. Bei unbebauten Bauflächen ging der Geldumsatz um 13 % gegenüber dem Vorjahr zurück. In den weiteren Teilmärkten nahmen die Geldumsätze stark zu. So wurden bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen 109 % des Vorjahresniveaus, bei Gemeinbedarfsflächen 173 % und bei sonstigen Flächen 208 % erreicht. Die Tabelle auf Seite 21 stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungs- und im äußeren Entwicklungsraum dar.

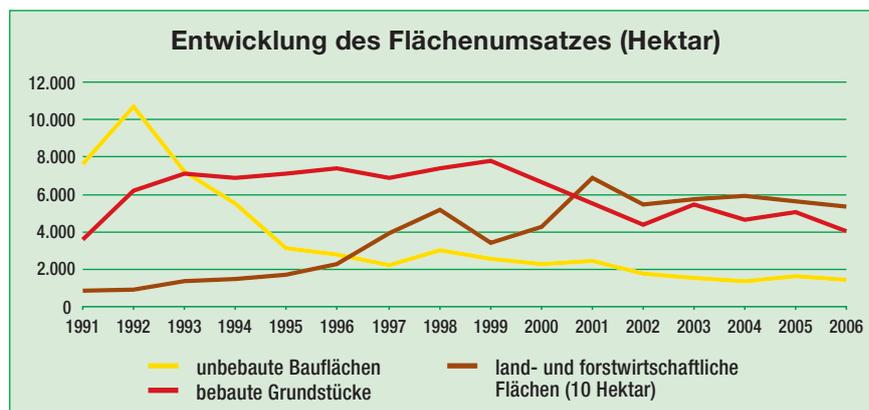
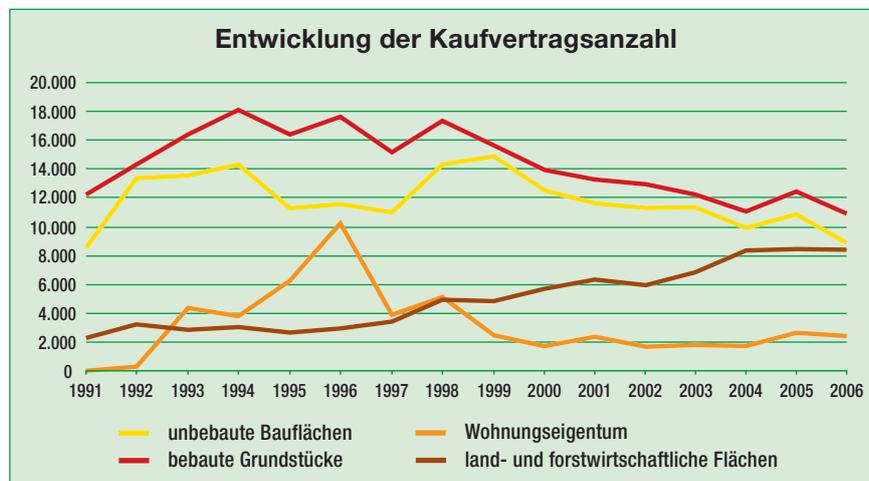
Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2006 auf 59 % verringert (Vorjahr 63 %). Darunter hat die Stadt Potsdam mit 536 Mio. € einen Anteil von immerhin 14 % am gesamten Geldumsatz. Der äußere Entwicklungsraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 41 %. Darunter haben die kreisfreien Städte ohne Potsdam einen Geldumsatz von 621 Mio. €, das ist ein Anteil von 16 %.

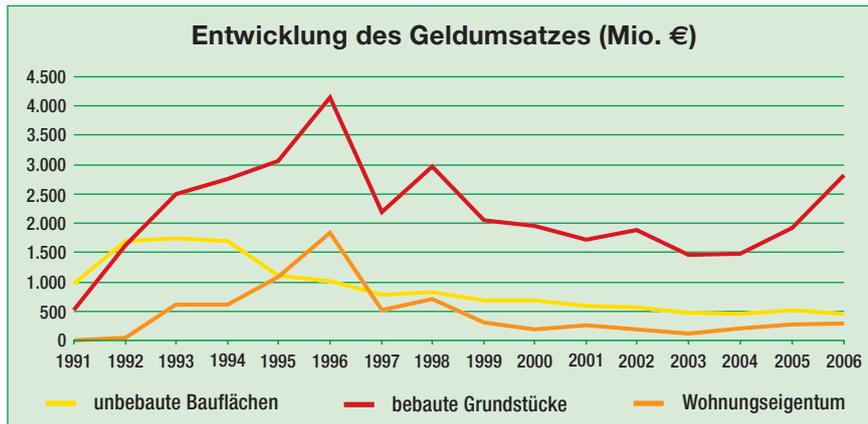
Die Grafik auf Seite 21 verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2006

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 Kaufvertragsanzahl, des Flächenumsatzes und des Geldumsatzes“ (siehe auch Seite 23) verdeutlichen diese Entwicklungen im Einzelnen.





Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

- **615.000** Kaufverträge abgeschlossen
- **822.000** Hektar Grundstücksfläche umgesetzt und
- **59** Milliarden Euro erzielt.

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 2006 wurden 8.887 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge hat sich damit gegenüber 2005 um 18 % verringert.

Unbebaute Bauflächen / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	791	- 29	128	- 1	30	- 31
Dahme-Spreewald	811	- 14	111	- 38	37	- 25
Elbe-Elster	202	- 32	32	- 37	2	- 43
Havelland	802	- 26	140	+ 12	45	- 4
Märkisch-Oderland	709	- 17	89	- 59	25	- 18
Oberhavel	1.241	- 14	138	- 9	54	- 16
Oberspreewald-Lausitz	222	+ 4	56	+ 43	5	+ 30
Oder-Spree	713	- 9	122	+ 20	29	- 9
Ostprignitz-Ruppin	381	- 4	73	- 2	9	- 44
Potsdam-Mittelmark	1.034	- 22	174	- 20	82	- 14
Prignitz	187	+ 21	42	+ 27	3	- 33
Spree-Neiße	227	- 28	40	- 2	5	- 25
Teltow-Fläming	527	- 21	95	- 7	34	- 14
Uckermark	310	- 8	46	- 2	4	- 27
Brandenburg an der Havel	119	- 30	45	+ 138*	8	+ 54
Cottbus	152	- 21	27	+ 17	10	+ 7
Frankfurt (Oder)	100	- 35	19	- 22	5	+ 2
Potsdam	359	- 9	60	+ 5	65	+ 12
Land Brandenburg	8.887	- 18	1.437	- 12	452	- 13

* flächenintensives Gewerbe

durchschnittlicher Bodenpreis unverändert 31 €/m²

Der Flächenumsatz erreichte 88 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.437 Hektar. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen ging im Landesdurchschnitt um 13 % zurück. 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 „Unbebaute Bauflächen / Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 23 ersichtlich ist.

Im Vergleich zu 2005 ging die Anzahl der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum auf 77 % und im äußeren Entwicklungsraum auf 89 % zurück und bewegt sich damit wieder auf dem Niveau von 2004.

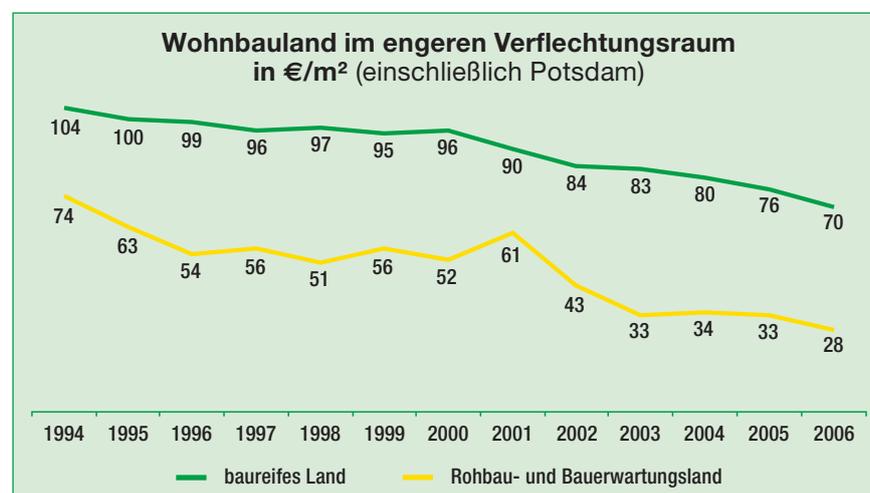
Bei einer Verringerung des Flächenumsatzes um 26 % und des Geldumsatzes um 13 % erhöhten sich im engeren Verflechtungsraum die Grundstückspreise für die unbebauten Bauflächen gegenüber dem Vorjahr. Im Durchschnitt lag hier der Bodenpreis bei 49 €/m² (2005 = 42 €/m²). Im äußeren Entwicklungsraum ist der durchschnittliche Bodenpreis gegenüber 2005 auf 13 €/m² (2005 = 16 €/m²) gesunken. In der folgenden Tabelle sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

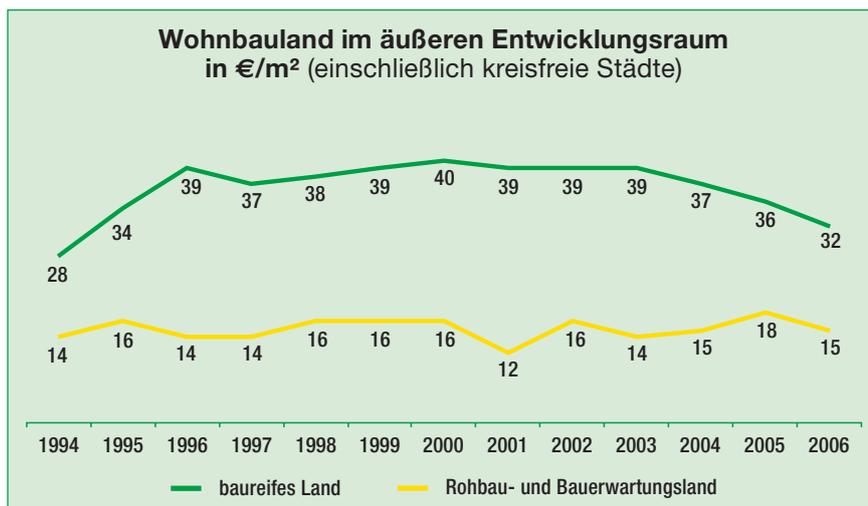
Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2005	Hektar	% zu 2005	Mio. €	% zu 2005
individueller Wohnungsbau	6.587	78	702	71	283	78
Mehrfamilienhäuser	888	76	89	68	46	102
geschäftliche- und Büronutzung	67	116	17	89	15	250* ¹
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	78	153	81	300* ²	2	200* ²
gewerbliche Nutzung	522	113	473	126	94	103
sonstige Nutzung	745	107	75	81	12	109
Land Brandenburg	8.887	82	1.437	88	452	87
engerer Verflechtungsraum	5.120	77	728	74	359	86
darunter: Potsdam	359	91	60	105	65	112
äußerer Entwicklungsraum	3.767	89	709	110	93	93
darunter: kreisfreie Städte	371	72	92	137	22	116

*¹ ca. 11 Mio. Umsatz in der Stadt Potsdam
*² ca. 18 Hektar im Landkreis Ostprignitz-Ruppin

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 84 % der Kaufverträge und 73 % des Geldumsatzes sowie 55 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Gemessen an den abgeschlossenen Kaufverträgen war der Umsatz mit 7.475 Kaufverträgen annähernd gleich den bebauten Wohngrundstücken.





Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke betrug 42 €/m² (Vorjahr = 37 €/m²). Wohnbauland mit den Entwicklungsstufen Rohbau- bzw. Bauerwartungsland ist mit durchschnittlich 15 €/m² gegenüber 2005 zurückgegangen. Für baureifes Wohnbauland wurden im Landesdurchschnitt 57 €/m² (2005 = 58 €/m²) gezahlt.

Wohnbauland mit 42 €/m² um 5 €/m² erhöht

In den vorstehenden 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.

Zwischen erschließungsbeitragsfreiem Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,2 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise

Preisniveau: Verhältnis 2,2 : 1

Individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)		
	Anzahl	% zu 2005	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	688	67	60 →	67 →	36 ↑
Dahme-Spreewald	630	82	64 →	67 ↓	37 ↑
Elbe-Elster	111	79	16 →		16 →
Havelland	670	72	65 ↑	73 ↑	24 ↓
Märkisch-Oderland	587	89	60 →	69 →	22 →
Oberhavel	1.061	95	65 ↓	67 ↓	20 ↓
Oberspreewald-Lausitz	154	106	29 ↑		29 ↑
Oder-Spree	425	68	50 ↓	65 →	36 ↓
Ostprignitz-Ruppin	155	77	36 →		36 →
Potsdam-Mittelmark	838	76	95 ↓	109 ↓	28 →
Prignitz	138	122	18 ↓		18 ↓
Spree-Neiße	138	65	30 →		30 →
Teltow-Fläming	318	74	58 ↓	66 ↓	15 ↓
Uckermark	184	93	25 ↓		25 ↓
Brandenburg an der Havel	70	52	58 ↑		58 ↑
Cottbus	89	53	56 →		56 →
Frankfurt (Oder)	77	58	60 ↓		60 ↓
Potsdam	254	83	149 →	149 →	
Land Brandenburg	6.587	78	67 →		
engerer Verflechtungsraum*1	4.024	75		75 →	
äußerer Entwicklungsraum*2	2.073	88			28 ↓

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

↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend

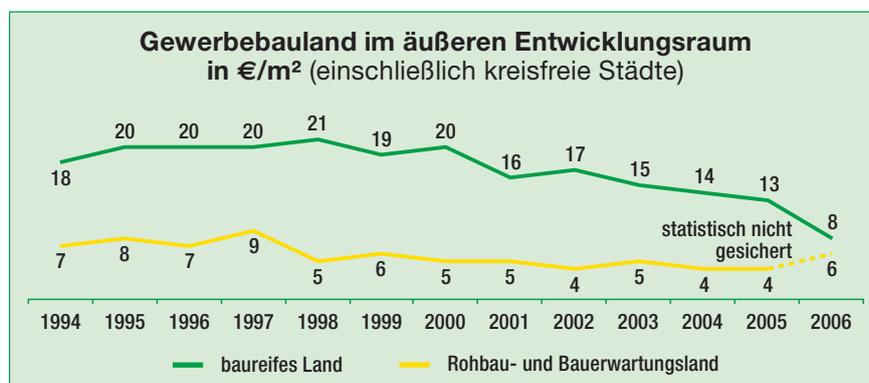
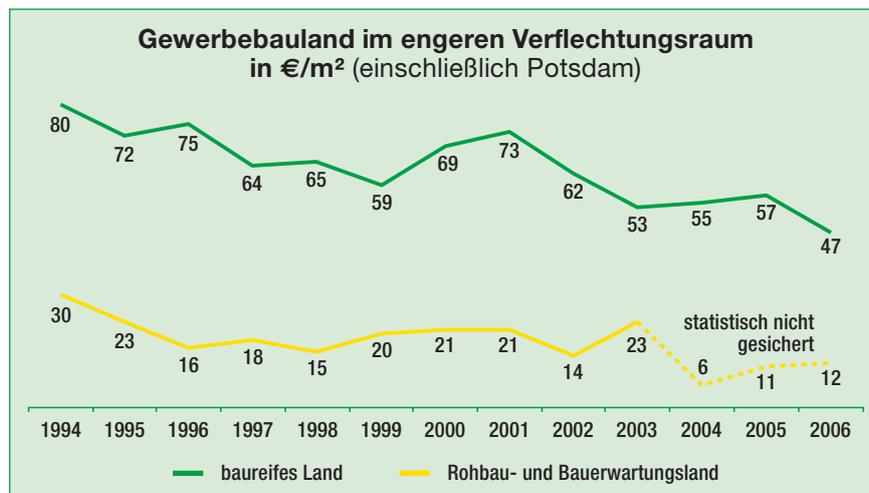
} Trend bei Veränderungen ab 5 %

Bodenpreise in der Stadt Potsdam bis zu 515 €/m²

ermittelt. Die Spanne beträgt 25 €/m² bis 515 €/m². In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 56 €/m² und 60 €/m². Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der Tabelle auf Seite 25 dargestellt.

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete sowie Garagen / Stellplatznutzung. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 522 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 473 Hektar und einem Geldumsatz von 94 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.



Auf Grund geringer auswertbarer Kaufverträge für Rohbau- und Bauerwartungsland ist die Entwicklung statistisch nicht gesichert nachweisbar und wird in den Grafiken gestrichelt dargestellt.

Grundstücke für geschäftliche- und Büronutzung 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 0,8 % am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Es wurden 67 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 17 Hektar und einem Geldumsatz von 15 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug bei 27 auswertbaren Kaufverträgen für baureife Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 134 €/m². Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 282 €/m² (9 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 60 €/m² (18 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen, einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 78 Kaufverträge abgeschlossen, 81 Hektar Fläche und 2 Mio. € umgesetzt. Diese Umsatzzahlen enthalten auch Kaufverträge nach dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (SachenRBerG). Mit einem Anteil von ca. 0,9 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Die 23 auswertbaren Kaufverträge enthielten 9 Kaufverträge für die Errichtung von Biogasanlagen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 7.500 m² und einem durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 3,60 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen (z. B. Grundstücke für Parkplätze, Erholungsgebiete) haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 8 %. Hierunter wurden 745 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 75 Hektar und einem Geldumsatz von 12 Mio. € registriert. Darunter wurden 387 Kaufverträge für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen ausgewertet. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 19 €/m² in einer Spanne von 4,50 €/m² bis 50 €/m². In besonders guten Lagen wurden auch Grundstückspreise bis 200 €/m² gezahlt.

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 10.910 Kaufverträge (- 12 %) mit einer Grundstücksfläche von 4.033 Hektar (- 21 %) und einem Geldumsatz von 2.823 Mio. € (+ 47 %) registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2006 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bebaute Grundstücke / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	832	- 14	281	+ 38	127	- 6
Dahme-Spreewald	698	- 24	270	- 29	165	+ 17
Elbe-Elster	445	- 17	192	+ 45	46	+ 12
Havelland	695	- 17	202	- 12	243	+ 54
Märkisch-Oderland	1.158	- 11	381	- 12	183	+ 7
Oberhavel	876	- 1	218	- 20	248	+ 63
Oberspreewald-Lausitz	350	- 15	153	- 25	36	- 13
Oder-Spree	915	- 2	498	- 67	131	+ 14
Ostprignitz-Ruppin	427	- 13	201	+ 34	48	- 10
Potsdam-Mittelmark	1.027	- 16	433	- 1	314	+ 48
Prignitz	436	- 8	195	+ 21	65	+ 24
Spree-Neiße	454	- 16	232	+ 7	64	+ 12
Teltow-Fläming	902	- 18	185	- 16	199	- 4
Uckermark	515	- 13	151	- 36	59	- 7
Brandenburg an der Havel	244	- 12	156	+ 140	197	+ 432 ^{*1}
Cottbus	237	- 26	79	- 42	211	+ 251 ^{*1}
Frankfurt (Oder)	160	- 6	109	+ 265 ^{*2}	122	+ 352 ^{*2}
Potsdam	539	+ 20	97	+ 24	365	+ 86
Land Brandenburg	10.910	- 12	4.033	- 21	2.823	+ 47

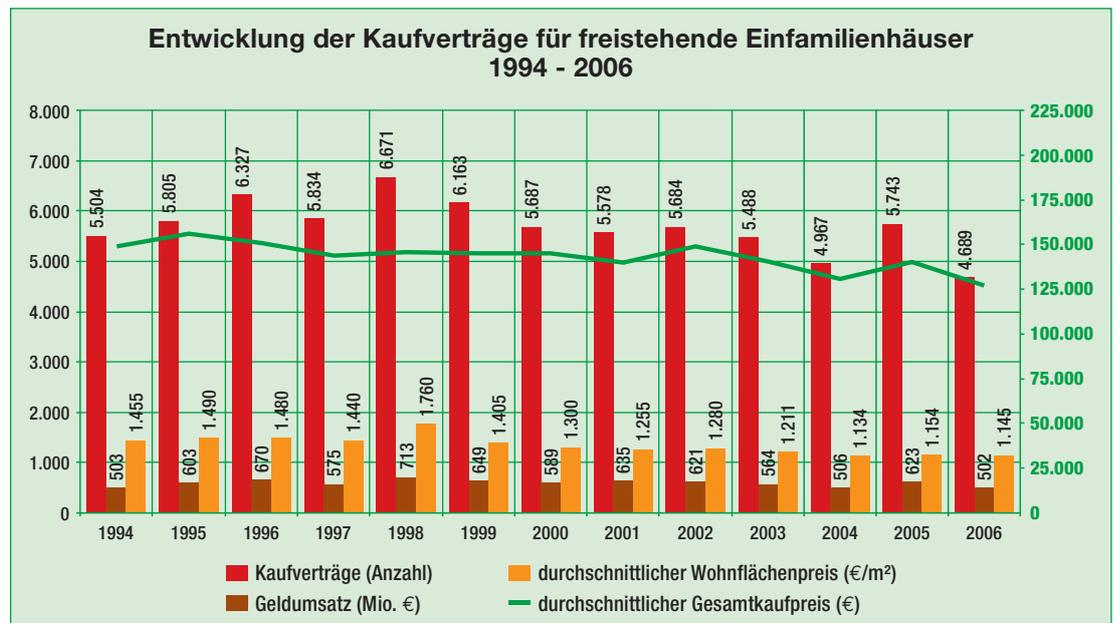
^{*1} hoher Geldumsatz bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden
^{*2} hohe Umsätze bei Mehrfamilienhäusern, Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden

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		Flächumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2005	Hektar	% zu 2005	Mio. €	% zu 2005
freistehende Einfamilienhäuser	4.689	82	1.290	88	502	81
Zweifamilienhäuser	321	77	74	114	34	74
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.590	82	154	123	201	87
Wochenendhäuser	1.052	93	128	98	37	79
Mehrfamilienhäuser	845	106	268	115	308	154
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	874	110	414	54	1.231	291
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.539	96	1.705	74	510	145
Land Brandenburg	10.910	88	4.033	79	2.823	147
engerer Verflechtungsraum	4.762	87	1.075	97	1.599	138
darunter: Potsdam	539	120	97	124	365	186
äußerer Entwicklungsraum	6.148	88	2.958	74	1.224	161
darunter: kreisfreie Städte	641	83	344	150	529	427

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2006 mit insgesamt 4.689 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Kaufverträge um 18 %.

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



Für das Jahr 2006 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2005 in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr“ auf der nächsten Seite dargestellt.

In allen Landkreisen und kreisfreien Städten sind Rückgänge in den Umsatzzahlen der Kaufverträge zu verzeichnen. Die kreisfreie Stadt Frankfurt (Oder) weist wie im Vorjahr ein stabiles Kaufverhalten sowie stark gestiegene Geldumsätze aufgrund von Verkäufen in guten Stadtlagen auf. Die Flächen- und Geldumsätze gingen in den überwiegenden Landkreisen und kreisfreien Städten zurück. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück ging mit ca. 127.000 € (- 13.200 €) im Landesdurchschnitt zurück. Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)“ auf der nächsten Seite dargestellt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 940 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 880 m², in Potsdam 957 m² (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.010 m² und in den kreisfreien Städten 912 m².

Einfamilienhaus für 127.000 €

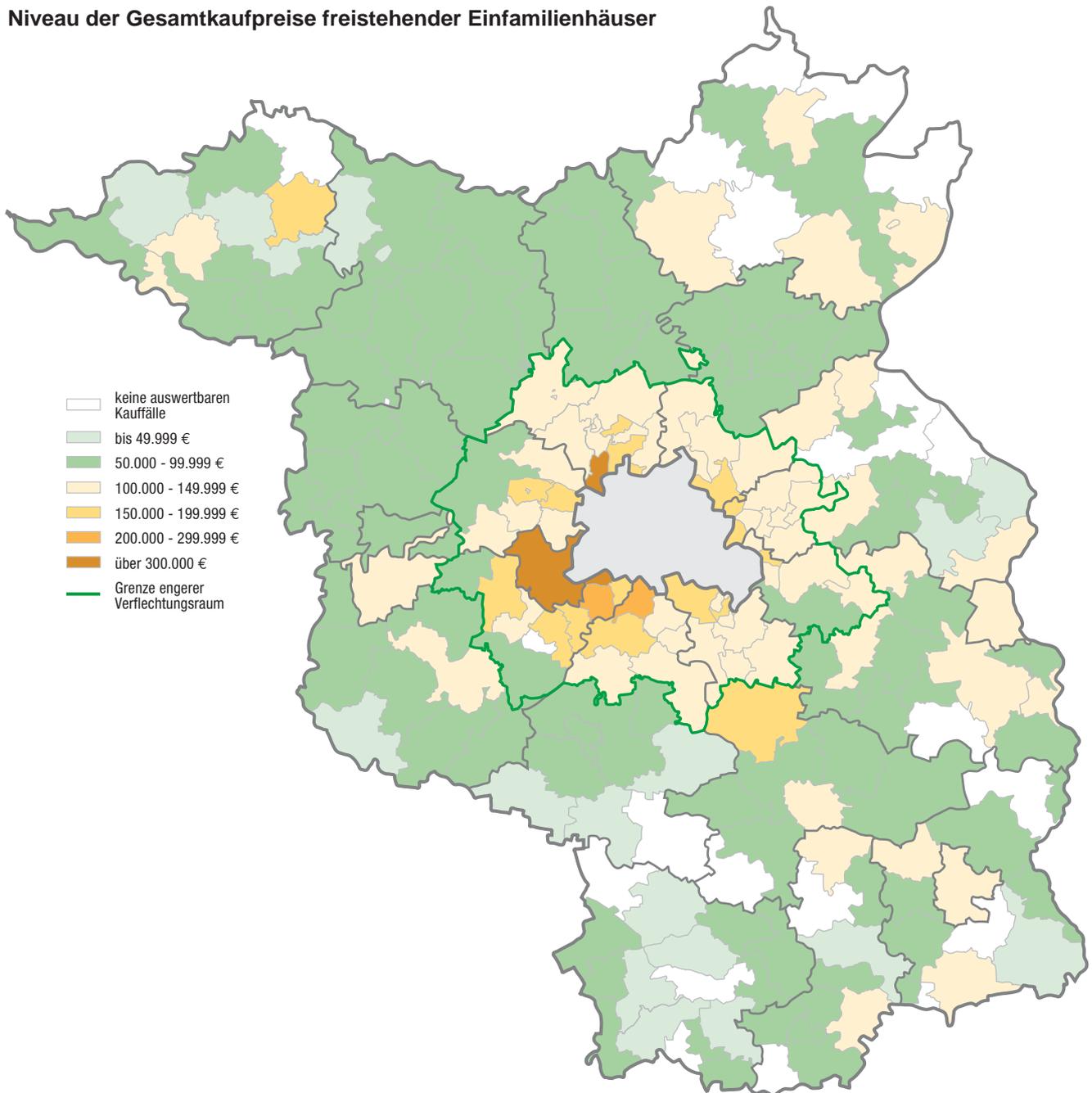
Freistehende Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	383	- 7	85	+ 6	39	- 11
Dahme-Spreewald	358	- 19	110	- 28	39	- 20
Elbe-Elster	222	- 27	48	- 9	11	- 31
Havelland	361	- 18	51	- 28	38	- 22
Märkisch-Oderland	514	- 18	123	- 28	51	- 22
Oberhavel	381	- 10	65	- 6	46	- 6
Oberspreewald-Lausitz	144	- 27	56	- 41	10	- 33
Oder-Spree	445	- 2	227	+ 13	47	+ 4
Ostprignitz-Ruppin	184	- 22	59	- 23	13	- 24
Potsdam-Mittelmark	547	- 19	158	- 12	77	- 23
Prignitz	175	- 10	98	+ 60	9	- 18
Spree-Neiße	171	- 31	101	+ 11	14	- 26
Teltow-Fläming	329	- 30	36	- 37	30	- 38
Uckermark	178	- 9	32	- 9	12	- 20
Brandenburg an der Havel	49	- 25	7	- 23	5	- 17
Cottbus	73	- 50	11	- 73	8	- 56
Frankfurt (Oder)	32	± 0	4	- 13	5	+ 67
Potsdam	143	- 16	19	- 23	48	- 11
Land Brandenburg	4.689	- 18	1.290	- 12	502	- 19

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	105.700 ↓	126.400 →	88.400 ↓
Dahme-Spreewald	120.800 ↓	136.900 ↓	100.100 →
Elbe-Elster	59.300 ↓		59.300 ↓
Havelland	102.200 ↓	127.700 ↓	72.600 ↓
Märkisch-Oderland	101.200 ↓	125.400 ↓	84.300 ↑
Oberhavel	126.400 →	150.500 →	78.000 →
Oberspreewald-Lausitz	85.300 ↓		85.300 ↓
Oder-Spree	105.900 →	121.800 →	97.200 ↑
Ostprignitz-Ruppin	79.400 ↓		79.400 ↓
Potsdam-Mittelmark	124.800 ↓	174.500 ↓	75.100 →
Prignitz	73.900 →		73.900 →
Spree-Neiße	84.300 ↓		84.300 ↓
Teltow-Fläming	103.700 ↓	145.300 ↓	68.000 ↓
Uckermark	105.100 ↓		105.100 ↓
Brandenburg an der Havel	135.700 →		135.700 →
Cottbus	122.100 ↓		122.100 ↓
Frankfurt (Oder)	147.600 ↑		147.600 ↑
Potsdam*	362.600 ↑	362.600 ↑	
Land Brandenburg	127.000 ↓		
engerer Verflechtungsraum*1		146.000 ↓	
äußerer Entwicklungsraum*2			82.000 ↓

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 der folgenden Grafik auf Seite 30 sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise auswertbarer Kaufverträge (mehr als 3 Kauffälle) in den Städten, Gemeinden und Ämtern dargestellt. Eine Zuordnung ist über die Verwaltungsübersicht auf der Rückseite des Grundstücksmarktberichtes möglich.

Niveau der Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser



Die Erwerbsanteile in den einzelnen Preiskategorien haben sich gegenüber dem Vorjahr nur geringfügig verändert. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) wurden 1.843 Kaufverträge ausgewertet, wovon 67 % in der Preiskategorie unter 50.000 € bis 150.000 € lagen. In der Stadt Potsdam wurden 54 % der insgesamt 140 ausgewerteten Kaufverträge in der höheren Preisgruppe (> 200.000 €) registriert.

Freistehende Einfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	14	2	45	19
50.001 – 100.000	29	11	31	20
100.001 – 150.000	24	14	16	32
150.001 – 200.000	17	19	5	18
> 200.000	16	54	3	11

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (ausgewertet 2.235 Kaufverträge) wurde in allen Preiskategorien das Vorjahresniveau erreicht. In den kreisfreien Städten wurden 130 Kaufverträge ausgewertet, wobei sich davon 116 Kaufverträge in der Preiskategorie unter 50.000 € bis 200.000 € ungleichmäßig verteilen. In der Tabelle Seite 30 sind die Erwerbsanteile der freistehenden Einfamilienhäuser dargestellt.

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	292	< 1949	100	930	90.000
	129	1949 – 1990	105	945	98.000
	275	> 1990	120	1.445	170.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	163	< 1949	100	1.155	120.000
	43	1949 – 1990	98	1.225	135.000
	175	> 1990	120	1.655	187.000
Stadt Potsdam* ¹	14	< 1949	190	1.875	317.500
	5	1949 – 1990	120	1.800	170.000
	17	> 1990	145	1.860	238.500
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	107	< 1949	93	500	50.000
	73	1949 – 1990	103	705	75.000
	64	> 1990	112	1.120	130.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	8* ²	< 1949	175	1.115	188.000
	8	1949 – 1990	125	920	120.000
	19	> 1990	110	1.270	146.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
^{*1} inklusive Villengrundstücke
^{*2} überwiegend sanierte Altbauten

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.145 €/m² (1.154 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.362 €/m² (1.351 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.832 €/m² (1.683 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 769 €/m² (774 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.140 €/m² (1.084 €/m²)

Die Nachfrage nach **Zweifamilienhäusern** ist weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 321 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 3 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 127.500 €.

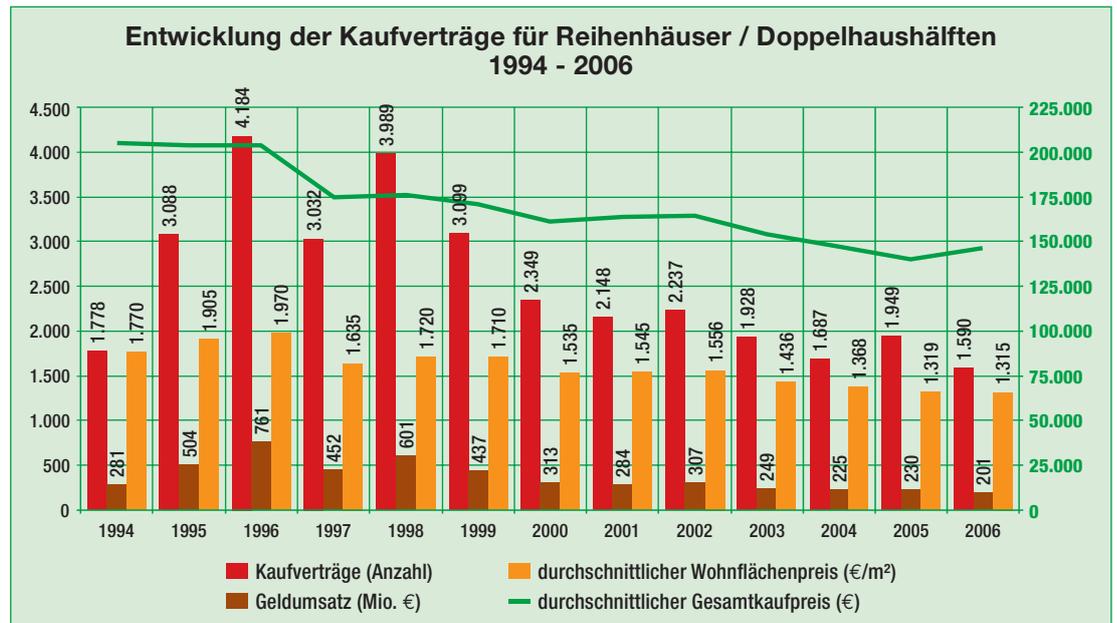
In den einzelnen Räumen lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei (Vorjahreswerte):

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 145.000 € (141.000 €)
- Stadt Potsdam 225.000 € (183.000 €)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 79.000 € (75.000 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam (keine auswertbaren Kaufverträge)

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 974 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 923 m², in der Stadt Potsdam 909 m² und im äußeren Entwicklungsraum 1.022 m².

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.590 Verträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 979 Kaufverträge (62 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die Grafik auf Seite 32 zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 1994 - 2006.

Zweifamilienhaus für 127.500 €



Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 18 % ab. Insgesamt wurden 154 Hektar Grundstücksfläche (+ 23 %) und rd. 201 Mio. € (- 13 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	119	- 38	7	- 33	12	- 42
Dahme-Spreewald	66	- 51	8	+ 11	14	- 31
Elbe-Elster	25	- 34	2	- 33	1	- 45
Havelland	120	- 25	8	- 14	14	- 27
Märkisch-Oderland	100	- 25	12	+ 3	14	+ 5
Oberhavel	185	- 2	13	+ 2	22	- 3
Oberspreewald-Lausitz	45	- 8	14	+ 353*1	2	- 23
Oder-Spree	96	- 34	6	- 38	9	- 41
Ostprignitz-Ruppin	83	+ 63	6	+ 5	8	+ 110*2
Potsdam-Mittelmark	160	- 18	28	+ 183	35	- 5
Prignitz	92	+ 1	12	+ 16	4	- 13
Spree-Neiße	27	- 4	3	+ 7	2	- 20
Teltow-Fläming	158	- 22	6	- 11	18	- 27
Uckermark	58	- 24	6	- 34	3	- 42
Brandenburg an der Havel	45	- 20	14	+ 357*1	3	- 35
Cottbus	24	- 44	1	- 30	3	- 35
Frankfurt (Oder)	36	- 37	2	- 30	3	- 53
Potsdam	151	+ 41	6	+ 43	34	+ 56
Land Brandenburg	1.590	- 18	154	+ 23	201	- 13

*1 einzelne Verkäufe zusammengesetzter Grundstücke (Acker, Grünland ...)
*2 überwiegend Verkäufe in sehr guter Lage

Auf den engeren Verflechtungsraum entfielen 48 % der Kaufverträge (769 Verträge) und 61 % des Geldumsatzes (122 Mio. €) der gesamten Reihenhäuser und Doppelhaushälften des Landes. Auf die Stadt Potsdam entfielen hierbei 9 % der Kaufverträge (151 Verträge) und 17 % des Geldumsatzes (34 Mio. €). Im äußeren Entwicklungsraum wurden 35 % der Kaufverträge (565 Verträge) und nur 18 % des Geldumsatzes (36 Mio. €) registriert. Die Anteile der kreisfreien Städte lagen in Bezug auf die Gesamtheit der Reihenhäuser und Doppelhaushälften in der Anzahl der Kaufverträge bei 7 % (105 Verträge) und im Geldumsatz bei 4 % (9 Mio. €).

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte einschließlich Grundstück betrug im Landesdurchschnitt 146.400 €, darunter für ein Reihenhaus 156.000 € und eine Doppelhaushälfte 141.000 €. Diese hohen Durchschnittspreise sind hauptsächlich baujahresbedingt (ausschließlich nach 1990 gebaut) und in guten Lagen zu finden.

**Reihenhaus
für 156.000 €**

**Doppelhaus-
hälfte für
141.000 €**

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ist der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte mit 164.600 € nahezu unverändert (Vorjahr rd. 165.500 €). Mit einem Durchschnittspreis von 239.700 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Durchschnitt 259.500 €.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Preiskategorien (Anteile %)

Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	8		50	25
50.001 – 100.000	20	3	30	43
100.001 – 150.000	31	8	14	28
150.001 – 200.000	24	46	5	3
> 200.000	17	43	1	1

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 41 % der 719 ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €. In der Stadt Potsdam wurden von den 148 ausgewerteten Kaufverträgen 89 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 80 % der insgesamt 560 ausgewerteten Kaufverträge in den

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	116.300 ↓	135.500 ↓	83.300 ↓
Dahme-Spreewald	188.900 →	188.900 →	*3
Elbe-Elster	60.000 ↑		60.000 ↑
Havelland	121.300 ↓	134.700 →	64.700 ↓
Märkisch-Oderland	133.300 ↑	150.000 ↑	100.000 ↑
Oberhavel	137.100 →	148.100 →	41.700 ↓
Oberspreewald-Lausitz	56.300 ↓		56.300 ↓
Oder-Spree	105.000 ↓	127.300 →	88.900 ↓
Ostprignitz-Ruppin	119.600 ↑		119.600 ↑
Potsdam-Mittelmark	219.100 →	239.700 →	72.700 ↓
Prignitz	53.700 →		53.700 →
Spree-Neiße	75.000 ↑		75.000 ↑
Teltow-Fläming	147.600 →	148.400 →	*3
Uckermark	120.000 ↑		120.000 ↑
Brandenburg an der Havel	88.900 ↓		88.900 ↓
Cottbus	140.000 ↑		140.000 ↑
Frankfurt (Oder)	96.400 ↓		96.400 ↓
Potsdam	259.500 ↑	259.500 ↑	
Land Brandenburg	146.400 →		
engerer Verflechtungsraum*1		164.600 →	
äußerer Entwicklungsraum*2			81.000 →

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam

*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

*3 keine auswertbaren Kaufverträge

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Trend bei Veränderungen ab 5 %

unteren Preiskategorien bis 100.000 € getätigt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 88.900 € in Brandenburg an der Havel und 140.000 € in Cottbus. Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)“ auf Seite 33 zu entnehmen.

Die Wohnflächenpreise der auswertbaren Kaufverträge zeigten folgendes Niveau insgesamt für Reihenhäuser und Doppelhaushälften (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 1.315 €/m² (1.319 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.444 €/m² (1.447 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.888 €/m² (1.867 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 941 €/m² (850 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 968 €/m² (1.107 €/m²)

Werden die Reihenhäuser und Doppelhaushälften im Einzelnen betrachtet ergeben sich folgende Wohnflächenpreise (Vorjahresniveau):

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.354 €/m ²	1.267 €/m ²
• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1.365 €/m ²	1.506 €/m ²
• Stadt Potsdam	1.875 €/m ²	1.833 €/m ²
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	1.143 €/m ²	754 €/m ²
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	1.003 €/m ²	944 €/m ²

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	92	< 1949	100	900	89.000
	37	1949 – 1990	100	800	80.000
	337	> 1990	110	1.565	161.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	16	< 1949	86	830	82.500
	8	1949 – 1990	110	810	86.500
	257	> 1990	115	1.520	168.000
Stadt Potsdam	24	< 1949	150	2.390	278.000
	1*	1949 – 1990			
	27	> 1990	110	2.000	238.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	29	< 1949	85	585	45.000
	21	1949 – 1990	95	700	63.000
	48	> 1990	82	1.835	132.500
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	23	< 1949	96	810	82.000
	7	1949 – 1990	101	1.160	134.000
	5	> 1990	121	1.445	140.000
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen					
* aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise					

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.052 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau mit 93 % erreicht. Davon fallen auf den engeren Verflechtungsraum 507 Kaufverträge, darunter 8 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 545 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 38 Kaufverträge registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 128 Hektar (98 % des Vorjahres) und 37 Mio. € (79 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 806 m² bei einer Spanne von 100 m² bis 6.000 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 35.000 € (500 € bis 400.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 8 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 845 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 268 Hektar Grundstücksfläche und 308 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 6 %, beim Flächenumsatz + 15 % und beim Geldumsatz + 54 %. Zunehmend wurden im Land Brandenburg Mehrfamilienhäuser im Rahmen von Paketverkäufen veräußert.

Mehrfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	83	< 1949	373	330	130.000
	21	1949 – 1990	780	280	230.000
	7	> 1990	585	1.010	820.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	11	< 1949	302	600	217.500
	5	1949 – 1990	2.492	620	1.500.000*
	3	> 1990	420	655	300.000
Stadt Potsdam	24	< 1949	625	430	340.000
	6	1949 - 1990	1.030	525	423.600
	4	> 1990	757	1.385	1.165.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	31	< 1949	264	165	40.000
	7	1949 – 1990	260	175	50.000
		> 1990			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	17	< 1949	384	275	80.000
	3	1949 – 1990	1.185	180	230.000
		> 1990			

enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte
* sanierte Plattenbauten mit mehr als 40 Wohnungen bei einem durchschnittlichen Baujahr von 1975

Eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser ergab im Jahr 2006 folgende Entwicklung:

Mehrfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 100.000	45	8	72	46
100.001 - 250.000	22	22	18	32
250.001 - 500.000	15	23	4	11
500.001 - 750.000	5	8	3	6
750.001 - 1.000.000	2	7	1	2
> 1.000.000	11	32	2	3

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 45 % der 239 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 103 auswertbaren Kaufverträgen in der Stadt Potsdam lagen 30 % in der Preiskategorie bis 250.000 €. Für 33 Objekte wurden über 1 Mio. € gezahlt. 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 2006 kaum vorhanden.

Die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** prägten im Jahr 2006 den Geldumsatz im Land Brandenburg erheblich. Erstmals wurden auf diesem Teilmarkt über 1 Milliarde € umgesetzt. Das ist ein Anteil von 33 % am gesamten Geldumsatz der Grundstücksverkäufe des Landes Brandenburg. Mit einem Anteil von ca. 8 % nahmen die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude am Marktgeschehen der bebau-

erstmals
über
1 Milliarde €
Umsatz

ten Grundstücke teil. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 10 % und der Geldumsatz um 191 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz ging um 46 % zurück. Insgesamt wurden 874 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 414 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 1.231 Mio. € registriert.

Die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nehmen mit ca. 44 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Allein 155 Objekte wurden mit einem Gesamtkaufpreis über 1 Mio. € bis 121 Mio. € veräußert. Hierunter fallen auch Paketverkäufe unterschiedlichster Nutzungen.

In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude / Gesamtumsätze						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	51	+ 24	23	+ 76	37	- 2
Dahme-Spreewald	42	- 19	24	+ 5	42	+ 27
Elbe-Elster	34	- 39	8	- 45	9	- 48
Havelland	46	+ 21	22	+ 80	169	+ 1.593
Märkisch-Oderland	64	+ 36	50	+ 46	64	+ 89
Oberhavel	53	+ 18	37	+ 70	134	+ 1.573
Oberspreewald-Lausitz	37	± 0	9	- 46	15	+ 83
Oder-Spree	48	+ 20	15	- 96	13	- 4
Ostprignitz-Ruppin	32	- 9	21	+ 4	8	- 53
Potsdam-Mittelmark	61	+ 3	25	+ 5	94	+ 291
Prignitz	46	+ 18	16	+ 7	16	- 39
Spree-Neiße	46	- 12	13	- 3	11	- 3
Teltow-Fläming	86	+ 69	25	- 40	56	+ 34
Uckermark	40	- 9	22	+ 36	33	+ 26
Brandenburg an der Havel	26	- 19	23	+ 229	144	+ 1.500
Cottbus	68	+ 31	43	+ 105	185	+ 585
Frankfurt (Oder)	16	- 20	20	+ 233	73	+ 564
Potsdam	78	+ 53	18	- 31	128	+ 88
Land Brandenburg	874	+ 10	414	- 46	1.231	+ 191
hohe Flächen- und Geldumsätze durch Verkäufe von Fachmärkten, Einkaufsparks und Paketverkäufe großer Anlagen mit Wohnen, Gewerbe, Pflegeeinrichtungen						

Mit einem Anteil von immerhin 14 % 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, Kliniken, Alten- und Pflegeheime, Gebäude für Freizeiteinrichtungen und Einzelhandelsmärkte registriert. Dieser Teilmarkt hat sich in der Anzahl der Verkäufe um 4 % verringert. Der Flächenumsatz erreichte das Vorjahresniveau mit 74 %. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 45 %. Es wurden 1.539 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.705 Hektar und für rd. 510 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 2.620 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 309 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 121 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 6 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil. Die folgende Tabelle „Wohnungseigentum und Teileigentum / Umsätze“ stellt die Verteilung nach der Vertragsart dar.

Wohnungseigentum und Teileigentum / Umsätze				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.044	78	172	97
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.375	129	118	139
Erstverkauf Teileigentum	121	70	13	217
Weiterverkauf Teileigentum	80	121	6	120
Land Brandenburg	2.620	99	309	113
engerer Verflechtungsraum	1.774	95	189	90
darunter: Potsdam	908	121	104	96
äußerer Entwicklungsraum	846	111	120	188
darunter: kreisfreie Städte	220	90	65	250

Die Auswertung der Eigentumswohnungen umfasst die Erstverkäufe, die Weiterveräußerungen, Umwandlungen von Wohneigentum (auch Plattenbauten) sowie Paketverkäufe von Eigentumswohnungen.

In der folgenden Tabelle „Eigentumswohnungen / Veränderungen zum Vorjahr“ sind die Umsätze in den Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Eigentumswohnungen / Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T€)	
	gesamt	% zu 2005	gesamt	% zu 2005
Barnim	292	+ 31	188	+ 29
Dahme-Spreewald	61	+ 2	96	+ 52
Elbe-Elster	23	- 23	15	- 25
Havelland	108	- 32	90	- 32
Märkisch-Oderland	123	+ 28	88	+ 24
Oberhavel	219	- 12	210	- 12
Oberspreewald-Lausitz	62	+ 72	78	+ 123
Oder-Spree	159	+ 43	208	+ 64
Ostprignitz-Ruppin	33	- 15	16	- 6
Potsdam-Mittelmark	116	- 58	174	- 41
Prignitz	6	- 25	4	- 43
Spree-Neiße	13	- 61	10	- 68
Teltow-Fläming	107	- 4	74	- 20
Uckermark	23	- 49	17	- 56
Brandenburg an der Havel	39	+ 15	37	- 20
Cottbus	102	- 28	537 *	+ 253
Frankfurt (Oder)	60	+ 22	68	+ 45
Potsdam	873	+ 25	990	- 7
Land Brandenburg	2.419	+ 1	2.900	+ 11
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	809	- 23	832	- 15
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	536	+ 27	436	+ 28

* Paketverkauf von Plattenbauten

Im Jahr 2006 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen 22 % weniger Kaufverträge gegenüber 2005 registriert. Von den 2.419 Verkäufen des Wohneigentums wurden 1.044 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.333 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis hierfür betrug im Landesdurchschnitt 1.575 €/m² und ging gegenüber dem Vorjahr um 8 % zurück.

**22 % weniger
Erstverkäufe
von Eigen-
tums-
wohnungen**

Schwerpunkt in Potsdam mit 610 verkauften Eigentumswohnungen

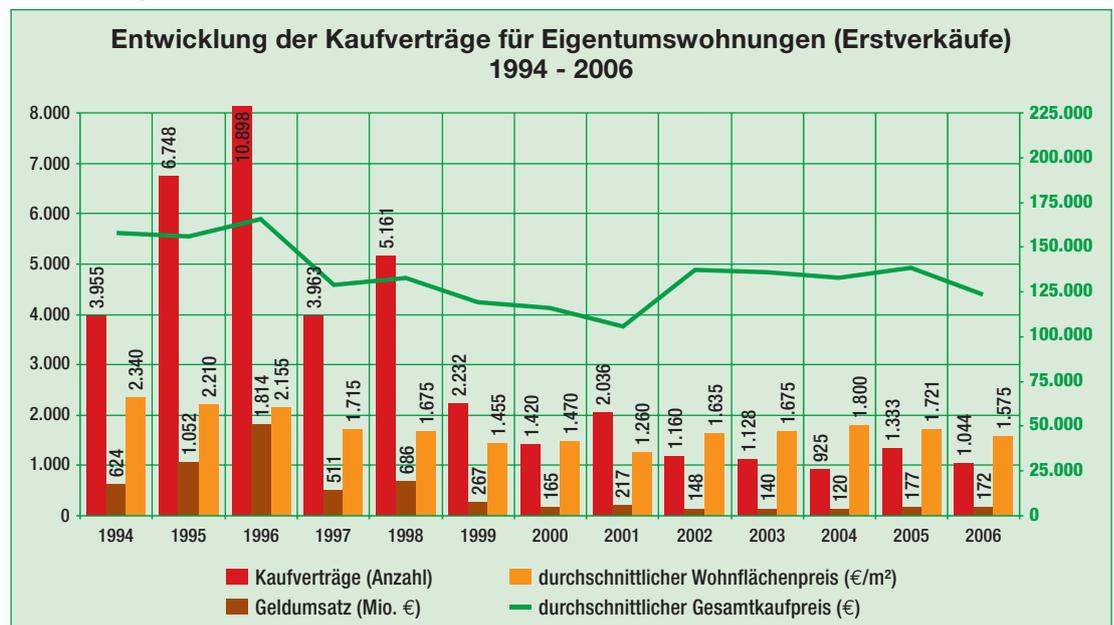
Der Schwerpunkt der Verkäufe lag in der Stadt Potsdam, in der 610 Eigentumswohnungen (+ 22 %) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 58 %, der engere Verflechtungsraum von 11 %, der äußere Entwicklungsraum von 19 % und die kreisfreien Städte von 12 % auf. Die folgende Tabelle „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise“ zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualter.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	153	< 1949	74	2.280 ↓	167.200 →
	262	1949 – 1990	61	815 ↓	49.600 ↓
	252	> 1990	88	1.515 ↑	136.100 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	1*	< 1949			
	54	1949 – 1990	87	1.395 ↑	123.800 ↑
		> 1990			
Stadt Potsdam	138	< 1949	73	2.395 →	174.100 →
	246	1949 – 1990	60	800 ↓	48.300 ↓
	33	> 1990	86	1.540 ↓	138.100 →
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	3	< 1949	97	805 ↑	77.000 ↑
	16	1949 – 1990	64	1.080 ↑	69.800 ↑
	103	> 1990	90	1.695 ↑	155.800 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	11	< 1949	83	1.380 →	114.300 ↓
		1949 – 1990			
	62	> 1990	87	1.310 ↓	113.000 ↓

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 ↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend
 } Trend bei Veränderungen ab 5 %
 * aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe der durchschnittlichen Preise

In der Tabelle wird deutlich, dass hohe Wohnflächenpreise für sanierte Altbauwohnungen überwiegend in der Stadt Potsdam gezahlt wurden (Baualterklasse < 1949). Die geringsten durchschnittlichen Preise sind überwiegend in der Kategorie 1949 – 1990 zu finden. Das ergibt sich mitunter durch einen hohen Anteil von umgewandelten Plattenbauten sowie unterschiedlichem Sanierungszustand der veräußerten Eigentumswohnungen. Nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen weisen ein marktkonformes Preisniveau auf.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 1994 - 2006 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 123.600 € (im Vorjahr rd. 138.500 €), im engeren Verflechtungsraum 112.300 € (im Vorjahr rd. 101.000 €), in der Stadt Potsdam 122.100 € (im Vorjahr rd. 184.100 €), im äußeren Entwicklungsraum 138.000 € (im Vorjahr rd. 94.300 €) und in den kreisfreien Städten 117.200 € (im Vorjahr rd. 127.000 €). Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 76 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

**Eigentums-
wohnung
für 123.600 €**

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.575 €/m² (1.721 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.293 €/m² (1.180 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.671 €/m² (2.395 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.481 €/m² (1.210 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.347 €/m² (1.423 €/m²)

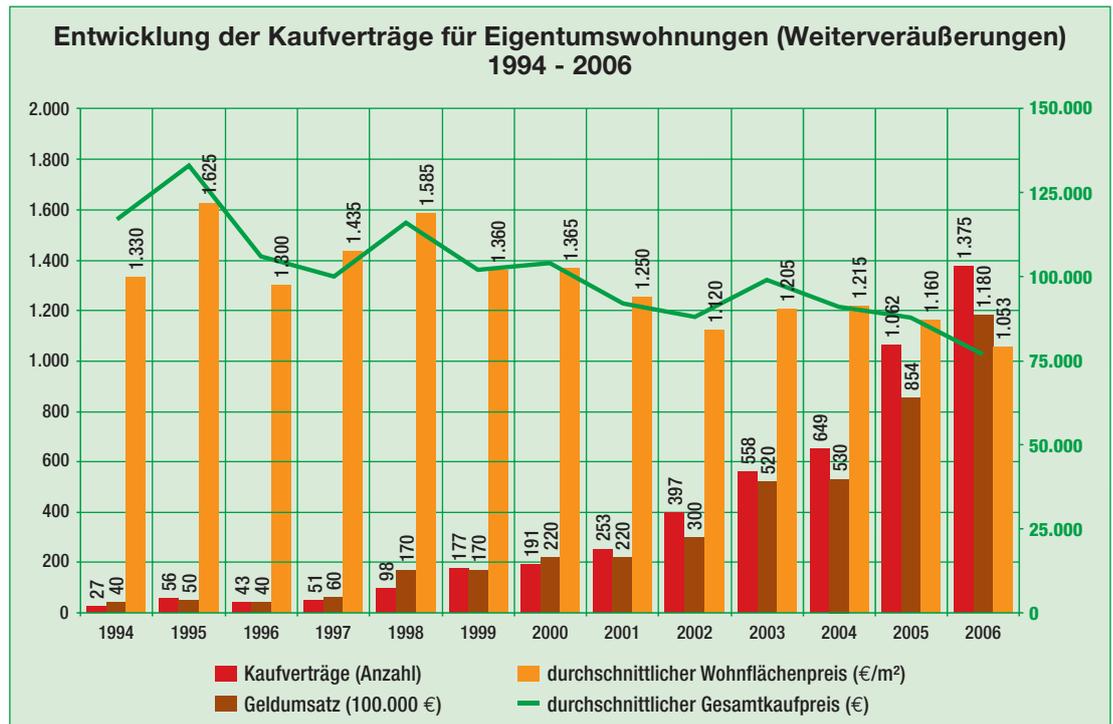
Der Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** nahm auch im Jahr 2006 eine positive Entwicklung. Die Umsätze erhöhten sich um 29 % in der Anzahl der Kaufverträge und um 39 % im Geldumsatz. Von den 2.419 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.375 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.062 Eigentumswohnungen) weiterveräußert. Das waren 57 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.053 €/m² und erreichte mit 91 % nicht das Vorjahresniveau. In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baujahr dargestellt.

**29 % mehr
Weiterveräu-
ßerungen von
Eigentums-
wohnungen**

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) / durchschnittliche Preise						
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)	
Land Brandenburg	63	< 1949	80	1.085	87.500	↑
	184	1949 – 1990	57	690	39.400	↓
	385	> 1990	73	1.225	91.500	↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	6	< 1949	87	830	75.400	↑
	8	1949 – 1990	58	685	39.700	↓
	225	> 1990	78	1.125	87.900	↑
Stadt Potsdam	39	< 1949	76	1.330	101.600	↑
	17	1949 – 1990	59	945	57.900	↓
	90	> 1990	66	1.440	108.300	→
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	9	< 1949	86	545	51.900	→
	156	1949 – 1990	56	665	37.300	↑
	32	> 1990	63	1.340	76.100	↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	9	< 1949	87	730	69.900	↑
	3	1949 – 1990	63	665	41.800	↓
	11	> 1990	67	1.155	72.600	→
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen						
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend						
} Trend bei Veränderungen ab 5 %						

Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 47.000 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 19 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 50 %, im äußeren Entwicklungsraum 25 % und in den kreisfreien Städten 6 %. Die Grafik auf Seite 40 zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 – 2006 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

**weiterveräußerte
Eigentums-
wohnung um
47.000 €
billiger**



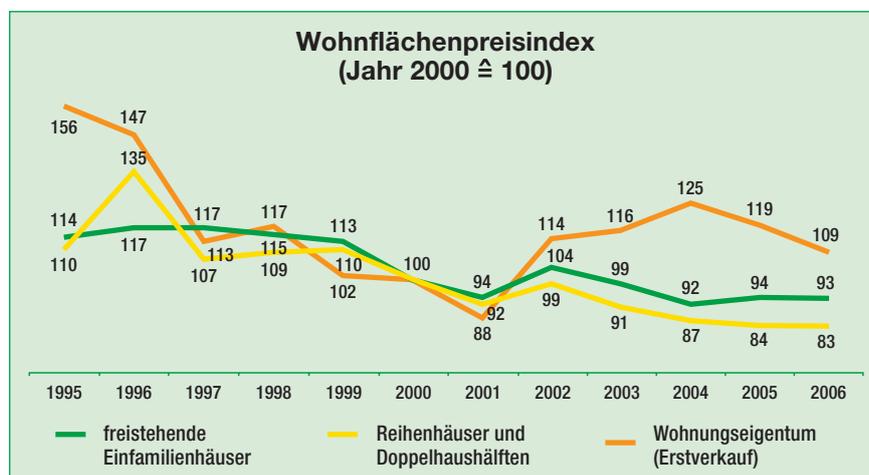
weiterveräußerte Eigentumswohnung für 76.900 €

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 76.900 € (im Vorjahr 87.800 €), im engeren Verflechtungsraum 87.400 € (im Vorjahr 81.000 €), in der Stadt Potsdam 101.300 € (im Vorjahr 123.200 €), im äußeren Entwicklungsraum 44.800 € (im Vorjahr 62.200 €) und in den kreisfreien Städten 71.400 € (im Vorjahr 65.000 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 70 m². In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

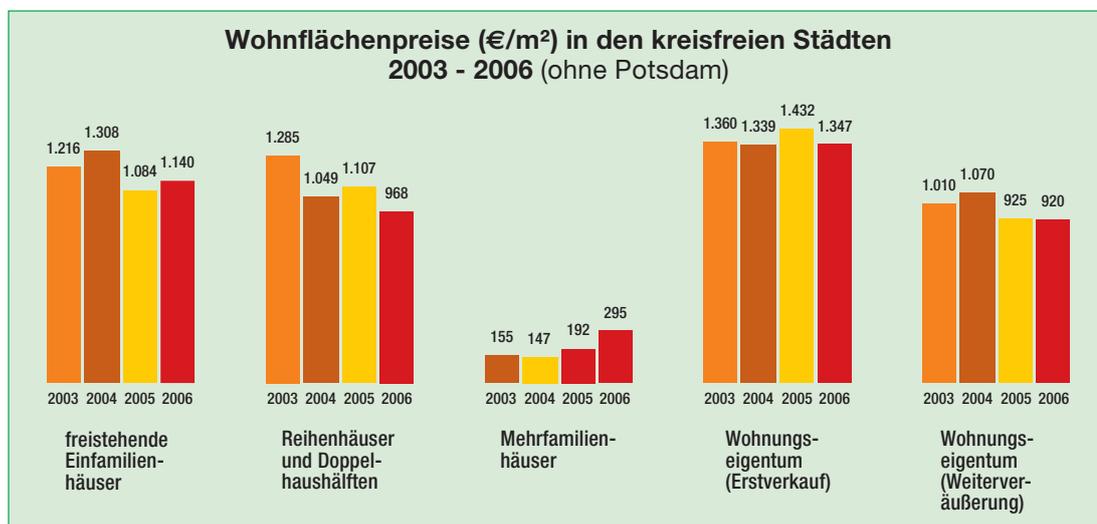
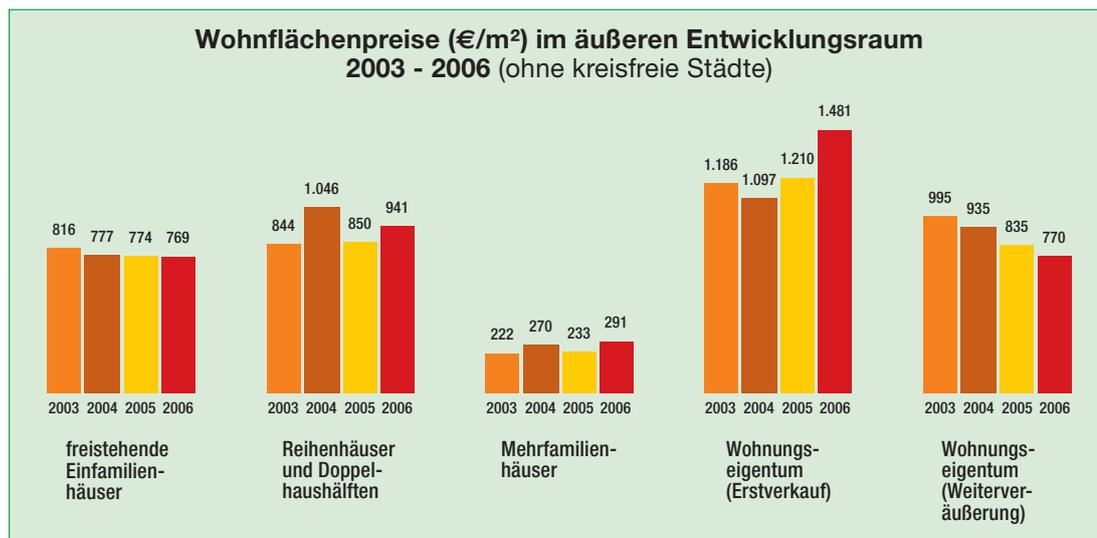
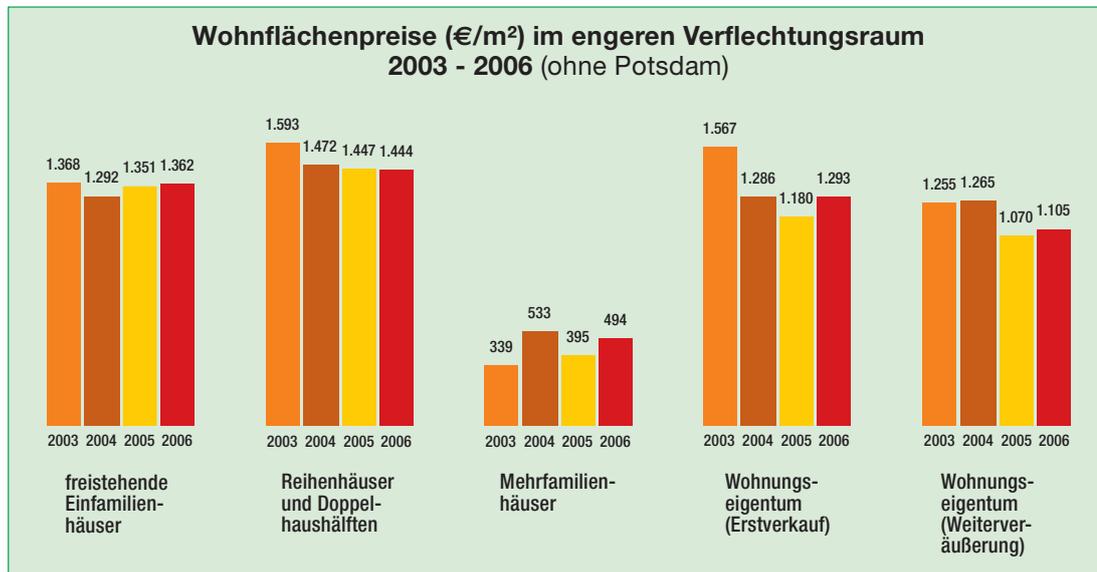
- Land Brandenburg insgesamt 1.055 €/m² (1.159 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.105 €/m² (1.170 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.350 €/m² (1.600 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 770 €/m² (835 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 920 €/m² (925 €/m²)

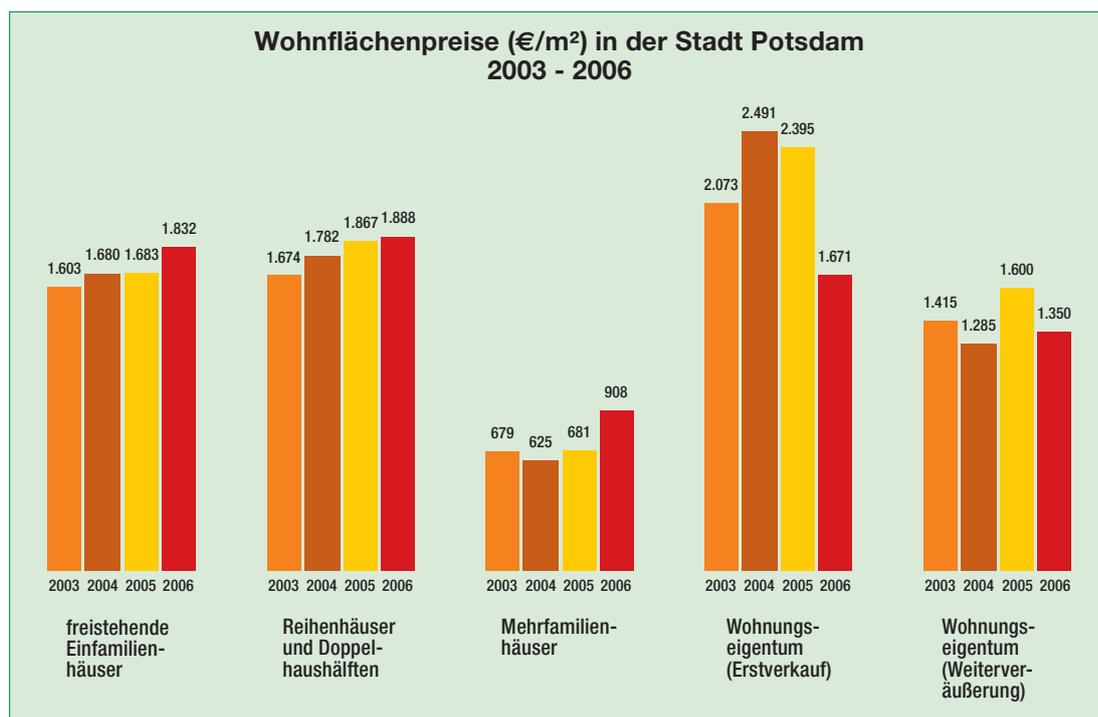
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2006 erstellt.



Die anschließenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2003 bis 2006 im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum, in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) und in der Stadt Potsdam 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 1.346.800 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.668 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 749 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 129.800 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 12.200 Hektar. Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 91.111 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T €)	Durchschnittspreise (€/m ²)
Acker	2.251	15.310	400	0,23
Grünland	1.089	3.339	70	0,19
Wechselland	413	3.206	80	*1
Forstwirtschaft	2.214	18.448	200	0,11
landwirtschaftliche Höfe	173	2.106	140	*1
gemischte Nutzung*2	2.266	11.086	510	*1
Land Brandenburg	8.406	53.495	1.400	
engerer Verflechtungsraum	1.419	6.412	460	
darunter: Potsdam	110	248	9	
äußerer Entwicklungsraum	6.987	47.083	940	
darunter: kreisfreie Städte	101	385	9	

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 Qualitäten nicht angegeben.
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 8.406 Kaufverträge (+ 63 Kaufverträge gegenüber 2005) registriert. Bei stabiler Anzahl abgeschlossener Kaufverträge ging der Flächenumsatz um 5 % zurück und der Geldumsatz erhöhte sich um 9 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2006 wurden 497 Verkäufe registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der FIERwV getätigt wurden. Am Gesamtumsatz von Acker, Grünland und Forstwirtschaft ist das ein Anteil von rd. 9 %. Der weit überwiegende Anteil (354 Verkäufe) entfiel dabei im Jahr 2006 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 2006.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Zu den Auswirkungen der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform, beschlossen im Juni 2003) auf Kaufpreise der landwirtschaftlich genutzten Flächen können keine Aussagen getroffen werden, da die Kaufverträge keine Angaben zu den Direktzahlungen enthalten.

Die landwirtschaftliche Nutzfläche verringerte sich im Land Brandenburg im Jahr 2006 nur unwesentlich um ca. 4.000 Hektar und betrug 1.336.300 Hektar. Während die Ackerfläche von 1.037.100 Hektar auf 1.042.200 Hektar anstieg, ging die Dauergrünlandfläche um 5.400 Hektar zurück. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich gegenwärtig in rd. 78 % Ackerfläche, 21,6 % Grünland und verbleibende 0,4 % an sonstigen Flächen.

Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Anteil am Flächeneigentum stetig zu. Im Jahr 2006 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 2006 auf 81 %.

Die Daten in der folgenden Tabelle werden in einem Zweijahresrhythmus erfasst und im Jahr 2007 aktualisiert.

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

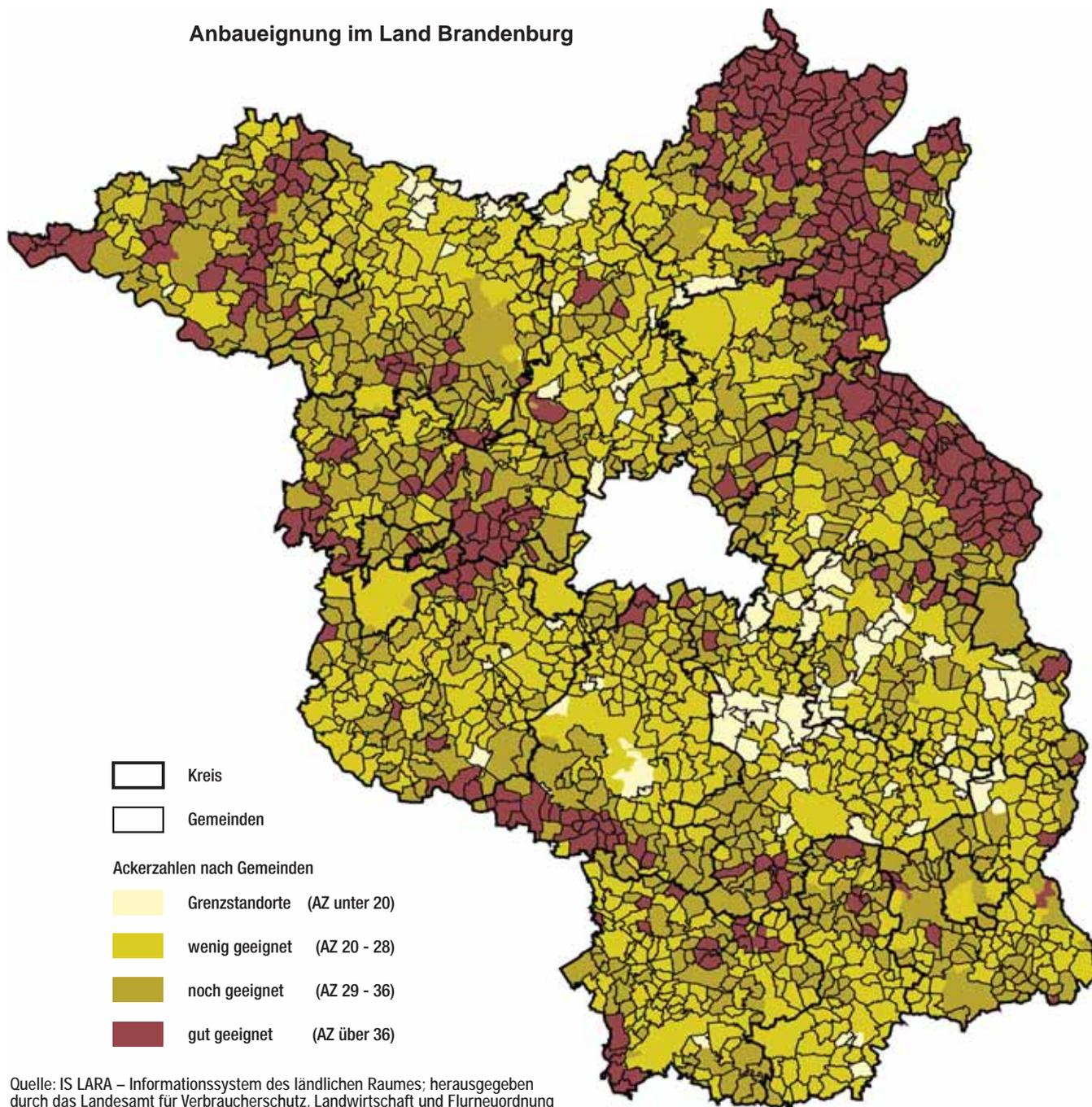
Quelle: LDS-Agrarförderung (Erfassung: 2005)
* einschließlich Personengemeinschaften

Pachtflächen

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

Etwa 13 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2006 betrug der Umfang insgesamt rd. 175.600 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre um 15.200 Hektar

Anbaueignung im Land Brandenburg



unter dem Wert des Vorjahres. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde der überwiegende Teil der Flächen an juristische Personen verpachtet.

Die beiden folgenden Tabellen auf Seite 45 geben die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeteilten Umsätze und Preise der Verkäufe ohne bzw. nach EALG für Ackerland und Grünlandflächen wieder.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für rd. 988 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen (die Anbaueignung der Ackerflächen ist in der obenstehenden Grafik dargestellt). Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden. Das Ergebnis ist in der Tabelle „Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber“ auf Seite 46 wiedergegeben.

Ackerland / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	67	486	0,30	1	*3	*3
Dahme-Spreewald	92	404	0,22			
Elbe-Elster	160	462	0,19	15	253	0,14
Havelland	114	762	0,25	14	503	0,18
Märkisch-Oderland	337	2.182	0,28			
Oberhavel	60	246	0,27			
Oberspreewald-Lausitz	93	296	0,21	12	211	0,12
Oder-Spree	156	517	0,22	16	42	0,12
Ostprignitz-Ruppin	176	1.703	0,22	15	1.344	0,15
Potsdam-Mittelmark	227	696	0,18	1	*3	*3
Prignitz	86	668	0,24	9	484	0,16
Spree-Neiße	58	177	0,21	1	*3	*3
Teltow-Fläming	298	1.880	0,21	1	*3	*3
Uckermark	186	1.826	0,29	2	*3	*3
Brandenburg an der Havel	8	8	*3			
Cottbus	3	*3	*3			
Frankfurt (Oder)	8	59	0,23			
Potsdam	35	82	0,37			
Land Brandenburg	2.164	12.459	0,23	87	2.851	0,16
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	100	317	0,28	10	234	0,22
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.821	10.572	0,21	77	2.617	0,15

*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 oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.

Ackerland für
0,23 €/m²

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	49	49	0,22	1	*3	*3
Dahme-Spreewald	68	160	0,17			
Elbe-Elster	59	82	0,19	12	121	0,11
Havelland	76	347	0,21	15	266	0,14
Märkisch-Oderland	48	122	0,22			
Oberhavel	57	151	0,20			
Oberspreewald-Lausitz	50	75	0,17	10	42	0,13
Oder-Spree	68	82	0,18	1	*3	*3
Ostprignitz-Ruppin	103	347	0,17	9	189	0,21
Potsdam-Mittelmark	114	172	0,20	1	*3	*3
Prignitz	101	158	0,21	6	314	0,13
Spree-Neiße	29	25	0,19			
Teltow-Fläming	103	259	0,18	1	*3	*3
Uckermark	63	235	0,23			
Brandenburg an der Havel	11	54	0,23			
Cottbus	2	*3	*3			
Frankfurt (Oder)	1	*3	*3			
Potsdam	31	75	0,28			
Land Brandenburg	1.033	2.395	0,19	56	944	0,15
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	175	507	0,23	7	81	0,16
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	813	1.759	0,18	49	863	0,14

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
*2 Die Anzahl der Kaufverträge gibt die Registrierung in der Kaufpreissammlung wieder. Sind in einem Kaufvertrag unterschiedlich genutzte Flächen enthalten, wird dieser in mehrere Kauffälle aufgeteilt, um eine Auswertung dieser Flächen zu ermöglichen.
*3 Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.

Grünland für
0,19 €/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			
mittlere Ackerzahl	23	24	24
Anzahl der Kauffälle	155	239	394
Mittelwert (€/m ²)	0,26	0,21	0,23
Spanne (€/m ²)	(0,10 bis 0,83)	(0,10 bis 0,66)	(0,10 bis 0,83)
Ackerzahlen 29 - 36			
mittlere Ackerzahl	32	32	32
Anzahl der Kauffälle	140	202	342
Mittelwert (€/m ²)	0,28	0,23	0,25
Spanne (€/m ²)	(0,10 bis 0,99)	(0,10 bis 0,82)	(0,10 bis 0,99)
Ackerzahlen ≥ 37			
mittlere Ackerzahl	45	45	45
Anzahl der Kauffälle	111	141	252
Mittelwert (€/m ²)	0,34	0,32	0,33
Spanne (€/m ²)	(0,10 bis 0,69)	(0,10 bis 0,98)	(0,10 bis 0,98)

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) zeigt.

Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor. Im Mittel der Gesamtstichprobe ist sowohl bei den Einzelunternehmen im Haupterwerb als auch bei den juristischen Personen ein Anstieg der Pachtpreise gegenüber dem Vorjahr auf das Niveau des Wirtschaftsjahres 2003/04 zu verzeichnen. Sie variieren deutlich je nach Standortgüte und liegen bei den juristischen Personen im Durchschnitt unter denen der Einzelunternehmen im Haupterwerb. Ursachen hierfür sind teilweise höhere Anteile von Pachtflächen mit niedrigerer Bodengüte als

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
2005/06	95	84

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

auch die Pacht von Flächen, deren Eigentümer Anteilseigner im Unternehmen sind. Die Entwicklung zwischen den Rechtsformen und Landbaugebieten verläuft allerdings unregelmäßig, z.T. deutlich gegenläufig und lässt sich nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit fest machen. Wesentlich beeinflusst wird der Pachtmarkt stattdessen durch regional- und betriebsspezifische Gegebenheiten. Die Effizienz des ausgedehnten Maisanbaus für die Beschickung von Biogasanlagen, weiträumige Flächenstilllegungen, Bodenkaufgebote und aktivierbare Zahlungsansprüche sind nur einige Überlegungen, die bei Pachtverhandlungen eine Rolle spielen (werden).

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.

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 2006 wie folgt dar: 55 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 4 % 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 0,11 €/m². Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,09 €/m² veräußert. Beide Durchschnittspreise haben sich gegenüber dem Vorjahr leicht erhöht.

Die folgende Tabelle gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war nicht möglich.

forstwirtschaftlich
genutzte
Fläche für
0,11 €/m²

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	71	282	0,12	20	102	0,08
Dahme-Spreewald	168	3.727	0,12	9	129	0,09
Elbe-Elster	135	631	0,10	29	545	0,07
Havelland	96	493	0,12	34	284	0,08
Märkisch-Oderland	170	1.132	0,12	7	84	0,11
Oberhavel	53	292	0,10	*2		
Oberspreewald-Lausitz	111	407	0,11	27	646	0,08
Oder-Spree	157	797	0,10	38	412	0,08
Ostprignitz-Ruppin	102	584	0,10	32	300	0,10
Potsdam-Mittelmark	199	1.082	0,11	32	313	0,07
Prignitz	166	808	0,10	20	185	0,10
Spree-Neiße	112	914	0,10	39	310	0,08
Teltow-Fläming	182	2.783	0,10	37	374	0,08
Uckermark	91	272	0,15	26	304	0,11
Brandenburg an der Havel	7	54	*3	*2		
Cottbus	11	10	0,13	2	*3	*3
Frankfurt (Oder)	9	115	0,09	2	*3	*3
Potsdam	20	61	0,10			
Land Brandenburg	1.860	14.444	0,11	354	4.003	0,09
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	227	1.645	0,12	33	231	0,07
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.586	12.559	0,10	317	3.757	0,09

*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 auswertbaren 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. Die Kaufverträge enthalten auch die

Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG).

4.7 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die den Hauptgrundstücksarten 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 Kaufvertragszahlen erhöhten sich mit 96 Kaufverträgen um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Der Flächenumsatz nahm um 340 Hektar zu und betrug 560 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies / Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,69 €/m² festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,05 €/m² bis 1,60 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Prignitz, Havelland, Spree-Neiße und Oder-Spree veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,82 €/m² (2005 = 0,86 €/m²) vorwiegend in den Landkreisen Spree-Neiße (ca. 215 Hektar) und Oberspreewald-Lausitz (ca. 100 Hektar) veräußert.

Private Grünanlagen nahmen mit 65 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten und Sportanlagen. Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

- Hausgärten 4,76 €/m² (0,20 €/m² bis 30,00 €/m²)
- Sportanlagen 2,90 €/m² (0,15 €/m² bis 6,60 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 152 Verkäufe von Wasserflächen abgeschlossen. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 280 Hektar zurück und betrug 420 Hektar. Für einzelne Nutzungen ergaben sich auf diesem Teilmarkt folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,26 €/m² (0,15 €/m² bis 0,50 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,56 €/m² (0,15 €/m² bis 1,61 €/m²)
- private Gräben 0,21 €/m² (0,03 €/m² bis 0,89 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 480 Kaufverträgen (Anteil ca. 21 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2006 um 2.880 Hektar (+ 185 % gegenüber dem Vorjahr) und betrug 4.430 Hektar. Dieser hohe Flächenumsatz ist zurückzuführen auf einen Verkauf eines ehemaligen Kasernengrundstücks für die zukünftige Errichtung eines Forstwirtschaftsbetriebes mit einer Fläche von ca. 3.500 Hektar im Landkreis Teltow-Fläming. Weiterhin wurde eine Fläche von ca. 226 Hektar für die Errichtung von Windkraftanlagen im Landkreis Ostprignitz-Ruppin veräußert.

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze

Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.257	94
sonstige Verkehrseinrichtungen*	294	110
öffentliche Grünanlagen	49	15
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	12	5
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	19	4
sonstiger Gemeinbedarf	63	143
Land Brandenburg	1.694	371
engerer Verflechtungsraum	697	95
darunter: Potsdam	17	1
äußerer Entwicklungsraum	997	276
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	103	9

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

Sonstige Flächen / Umsätze

Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	96	560
private Grünanlagen	1.482	350
Wasserflächen	152	420
besondere Funktionen	480	4.430
sonstige Nutzung	57	55
Land Brandenburg	2.267	5.815
engerer Verflechtungsraum	624	338
darunter: Potsdam	36	4
äußerer Entwicklungsraum	1.643	5.477
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	123	61

Abbaufläche für Kies/ Kiessand für 0,69 €/m²

Abbaufläche für Braunkohle für 0,82 €/m²

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

- private Wege 4,52 €/m² (0,12 €/m² bis 25,00 €/m²)
- Lagerplätze 3,42 €/m² (0,25 €/m² bis 9,43 €/m²)
- geplante Windenergieanlagen 1,50 €/m² (0,25 €/m² bis 3,90 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Gleisanlagen, Uferstreifen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 57 Kaufverträge (Vorjahr 37 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 55 Hektar (Vorjahr 59 Hektar) registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen in der Regel in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der örtlichen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wurde Ende 2002 eine Arbeitsgruppe unter

Rahmenbedingungen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser 80 Jahre - Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung 80 Jahre - Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre - Einfamilienhäuser 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*1
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<small>*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</small>	
<small>*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)</small>	

Leitung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses in der Stadt Brandenburg an der Havel gegründet, die sich zum Ziel gesetzt hatte:

- ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise festzulegen,
- einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen festzulegen
- und damit eine gebietsübergreifende Ermittlung der Liegenschaftszinssätze zu ermöglichen.

Die umfangreichen Recherchen und Fachdiskussionen in der Arbeitsgruppe führten zu den folgenden Rahmenbedingungen (Tabelle Seite 49), die für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen verbindlich festgelegt wurden.

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die örtlichen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, wurden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wurde entsprechend folgender Formel durchgeführt:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\substack{\text{Korrekturglied} \\ \text{Korrekturglied}}} \right] \times 100$$

p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des Grundstückes

q = $1 + 0,01 \times p$

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Die Auswertung des gesamten Datenmaterials erfolgte mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen und entsprechend der Vorgaben durch die Arbeitsgruppe für die Objektarten Mehrfamilienhäuser, Gebäude mit geschäftlicher Nutzung und Wohnnutzung (Wohn- und Geschäftshäuser), Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und Einfamilienhäuser nach den verschiedenen Teilräumen getrennt. Bei den Regressionsanalysen wurde der Einfluss folgender Merkmale geprüft: Kauffalldatum, Größe der Wohn- und Nutzfläche, Restnutzungsdauer, monatliche Nettokaltmiete, Bodenwert und Baujahr. Für den Zeitraum 2000 bis 2006 standen landesweit für Geschäfts- und Verwaltungsgebäude nur 12 geeignete Kaufpreise zur Verfügung. Aufgrund dieses geringen Datenmaterials konnte keine Auswertung erfolgen.

Die nachfolgenden Ergebnisse der Auswertungen sollen einen Orientierungswert für den Liegenschaftszins in den einzelnen Teilräumen darstellen.

Mehrfamilienhäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 127 Kauffälle von Mehrfamilienhäusern für die Jahre 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht auf Seite 51 beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume.

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für

Stichprobe der Regressionsanalyse von Mehrfamilienhäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (42 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	12 €/m ² - 380 €/m ²	140 €/m ²
Baujahr	1870 - 2001	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	43 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,8 €/m ² - 10,6 €/m ²	5,1 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,9 - 25,3	12,8
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m ² - 104 €/m ²	40 €/m ²
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	36 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,6 €/m ² - 6,4 €/m ²	3,8 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,2 - 17,6	8,9
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	2 €/m ² - 104 €/m ²	34 €/m ²
Baujahr	1890 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 73 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,6 €/m ² - 5,5 €/m ²	3,7 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,3 - 17,6	9,3
kreisfreie Städte (30 Kauffälle)		
Datum	2001 - 2006	
Bodenwert	12 €/m ² - 380 €/m ²	160 €/m ²
Baujahr	1870 - 1998	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	37 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,8 €/m ² - 10,6 €/m ²	5,0 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,2 - 21,1	10,4

Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (42)	5,7	- Wohnfläche (728 m ²) - monatliche Nettokaltmiete (5,1 €/m ² Wohnfläche) - Bodenwert (140 €/m ²)
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (51)	7,3	- Wohnfläche (736 m ²) - Bodenwert (40 €/m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (35)	6,9	- Bodenwert (34 €/m ²)
kreisfreie Städte (30)	7,1	- monatliche Nettokaltmiete (5,0 €/m ² Wohnfläche)

Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen (Tabelle „Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser“).

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte für den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Bei zunehmender monatlicher Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins, d. h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit wachsendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins.

Im äußeren Entwicklungsraum fällt der Liegenschaftszins bei wachsendem Bodenwert nur in den Niedrigpreis- und Hochpreisgebieten. Bei Bodenwerten von ca. 25 €/m² bis 80 €/m² ist im Ergebnis der Regressionsanalyse mit zunehmendem Bodenwert ein leichter Anstieg des Liegenschaftszinses zu verzeichnen. Der Einfluss der Wohnfläche des Objektes zeigt landesweit einen uneinheitlichen Verlauf. So steigt der Liegenschaftszins bei Zunahme der Wohnfläche bis zu einer bestimmten Größenklasse der ausgewerteten Mehrfamilienhäuser (je nach Teilraum >1.640 m² bzw. >1.880 m² Wohnfläche) und fällt dann wieder. Genauere Rückschlüsse lassen sich nur bei einer stärkeren Differenzierung nach Objektarten ziehen; für eine solche Auswertung stehen derzeit jedoch nicht genügend geeignete Kauffälle zur Verfügung.

In den kreisfreien Städten fällt der Zins mit dem Anstieg der Nettokaltmiete.

Wohn- und Geschäftshäuser

Für die Auswertung standen als Ausgangsbasis landesweit 62 Kauffälle für Wohn- und Geschäftshäuser aus den Jahren 2000 bis 2006 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe der Regressionsanalyse von Wohn- und Geschäftshäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (28 Kauffälle)		
Datum	2001 - 2006	
Bodenwert	58 €/m ² - 783 €/m ²	375 €/m ²
Baujahr	1731 - 2000	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	35 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	1,7 €/m ² - 26,9 €/m ²	9,4 €/m ²
Rohertragsfaktor	5,4 - 33,6	13,8
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (27 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 357 €/m ²	100 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	40 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	2,4 €/m ² - 7,4 €/m ²	4,7 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,3 - 22,1	10,2
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20 Kauffälle)		
Datum	2002 - 2005	
Bodenwert	13 €/m ² - 145 €/m ²	46 €/m ²
Baujahr	1880 - 1995	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,1 €/m ²
Rohertragsfaktor	3,3 - 22,1	11,0
kreisfreie Städte (30 Kauffälle)		
Datum	2000 - 2006	
Bodenwert	60 €/m ² - 780 €/m ²	380 €/m ²
Baujahr	1731 - 2000	
Restnutzungsdauer	24 Jahre - 80 Jahre	38 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohn- und Nutzfläche)	3,0 €/m ² - 26,9 €/m ²	9,5 €/m ²
Rohertragsfaktor	4,3 - 25,3	11,3

Eine Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes von der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse (zeitliche Abhängigkeit) konnte nicht festgestellt werden. Daher erfolgte eine Auswertung der Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kaufalldatums. Nach Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser in den einzelnen Teilräumen:

Mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (28)	5,7	- Wohn- und Nutzfläche (913 m ²)
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (27)	6,9	- Wohn- und Nutzfläche (453 m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (20)	6,7	- Wohn- und Nutzfläche (425 m ²) - Restnutzungsdauer (39 Jahre)
kreisfreie Städte (30)	7,0	- Wohn- und Nutzfläche (920 m ²) Bodenwert (380 €/m ²)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. Hierfür konnte in allen Teilräumen folgende generelle Tendenz festgestellt werden: Mit zunehmender Größe des Objektes, d.h. mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins. Bei Abweichungen oberhalb des jeweiligen Mittelwerts für die Wohn- und Nutzfläche steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Bei den kreisfreien Städten wurde diese Tendenz in einem Bereich von ca. 990 m² bis 2.600 m² Wohn- und Nutzfläche nicht bestätigt.

Im äußeren Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte fällt der Zins mit zunehmender Restnutzungsdauer.

In den kreisfreien Städten sinkt der Liegenschaftszins mit wachsendem Bodenwert.

Ein- und Zweifamilienhäuser

Für die Auswertung des Liegenschaftszinssatzes für Ein- und Zweifamilienhäuser standen landesweit insgesamt 391 Kauffälle aus den Jahren 2003 bis 2005 zur Verfügung. Die nachfolgende Übersicht beschreibt die Stichproben der einzelnen Regressionsanalysen für die jeweiligen Teilräume:

Stichprobe der Regressionsanalyse von Einfamilienhäusern		
Merkmale	Spanne	Mittelwert
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (187 Kauffälle)		
Datum	2003 - 2005	
Bodenwert	15 €/m ² - 230 €/m ²	79 €/m ²
Baujahr	1870 - 2005	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,0 €/m ² - 9,5 €/m ²	5,2 €/m ²
Rohetragsfaktor	9,4 - 32,7	20,0
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städten (112 Kauffälle)		
Datum	2003 - 2005	
Bodenwert	3 €/m ² - 96 €/m ²	39 €/m ²
Baujahr	1898 - 2005	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	52 Jahre
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,5 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,6 €/m ²
Rohetragsfaktor	10,8 - 29,1	18,0

Ein geringer Einfluss der Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse auf den Liegenschaftszinssatz (zeitliche Abhängigkeit) wurde für die Teilräume Land Brandenburg und den engeren Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam festgestellt. Die Abweichungen der Jahresmittelwerte des Zinssatzes liegen in einem Bereich von ca. 3 %. Aufgrund dieser geringen Streuung erfolgte eine Auswertung der

Kauffälle ohne Berücksichtigung des Kauffalldatums. Nach der Regressionsanalyse ergaben sich folgende mittlere Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen:

Mittlere Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser		
Teilräume (Anzahl Kauffälle)	Liegenschaftszins	Einflussgrößen (Mittelwert der Einflussgröße)
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam (187)	3,6	- Restnutzungsdauer (56 Jahre) - Wohnfläche (119 m ²) - monatliche Nettokaltmiete (5,2 €/m ² Wohnfläche) - Bodenwert (79 €/m ²)
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (112)	3,5	- Restnutzungsdauer (52 Jahre) - Wohnfläche (116 m ²)

Bei Abweichungen des Bewertungsobjektes von den durchschnittlichen Eigenschaften ändert sich der Liegenschaftszinssatz. In beiden Teilräumen konnten hierfür folgende generelle Tendenzen festgestellt werden: Bei zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins, d.h. bei Abweichungen oberhalb des Mittelwertes steigt der Liegenschaftszins, bei Abweichungen unterhalb des Mittelwertes fällt der Liegenschaftszins. Mit steigender Wohnfläche steigt auch der Liegenschaftszinssatz. Im engeren Verflechtungsraum mit Potsdam steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender monatlicher Nettokaltmiete in einem Bereich von ca. 4 €/m² bis 7 €/m² Wohnfläche Nettokaltmiete.

Die Untersuchungen deuteten darauf hin, dass der Liegenschaftszins für Reihenhäuser über dem für freistehende Einfamilienhäuser liegt. Eine gesicherte statistische Analyse ist jedoch erst bei zunehmendem Datenmaterial möglich.

5.2 Weitere Arbeitshilfen für die Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten

Nach der 2005 vorgestellten Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten bietet der Obere Gutachterausschuss interessierten Gutachterausschüssen und Sachverständigen (im Internet unter www.gutachterausschuss-bb.de) eine Zusammenstellung der zur Zeit am Markt diskutierten Wertermittlungsverfahren in kaufarmen Lagen an. Einbezogen wurden dabei auch Arbeiten von Professor Franz Reuter, TU Dresden, der sich ebenfalls diesem Thema gewidmet hat. Ein weiterer Schritt zu einer problemorientierten Verfahrenswahl soll in diesem Jahr mit dem Aufbau einer Entscheidungsmatrix für eine Eignungsprüfung der zur Verfügung stehenden Verfahren getan werden. Damit beantwortet der Obere Gutachterausschuss Anfragen nach gezielten Vorschlägen für den Einsatz der Verfahren zur Bodenwertermittlung, und zwar zu Beginn, während oder nach Abschluss einer Stadtumbaumaßnahme. Die Matrix soll in ein Entscheidungssystem eingebettet werden, das beispielsweise den Gutachterausschüssen bei Beratungen über besondere Bodenrichtwerte dienlich sein soll.

5.3 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 lediglich 138 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich lediglich 36 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 35 €/m² bis 300 €/m² repräsentieren und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.380 m², bei einer Größenspanne von 600 m² bis 2.500 m², aufweisen, wurden die Verhältnisse von Kaufpreis zu Bodenrichtwert gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,45 ableiten.

In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf 470 Kaufverträgen, wovon 182 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, verfestigt sich das Ergebnis bisheriger 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.

6. Bodenrichtwerte

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.

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2007 insgesamt 4.740 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.

Bodenrichtwerte-Online

Im Rahmen der Maßnahmen zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur im Land Brandenburg hat sich das Land Brandenburg entschlossen „Bodenrichtwerte-Online“ als ein webbasiertes Auskunftssystem für Bodenrichtwerte aufzubauen. Damit soll der zunehmenden Nachfrage an Wertermittlungsinformationen und an Bodenrichtwerten Rechnung getragen werden.

Neben der flächendeckenden Auskunft (kostenfrei) soll auch ein Auszug aus der Bodenrichtwertkarte mit aufbereiteten Bodenrichtwertinformationen (kostenpflichtig) möglich sein.

Gegenwärtig befindet sich das Projekt in der Entstehungsphase. Es ist geplant, Bodenrichtwerte-Online ab 2008 im Land einzuführen.

Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2007 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 260 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 220 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald), 205 €/m² in Ahrensfelde (Landkreis Barnim) und 200 €/m² in Glienicke / Nordbahn (Oberhavel).

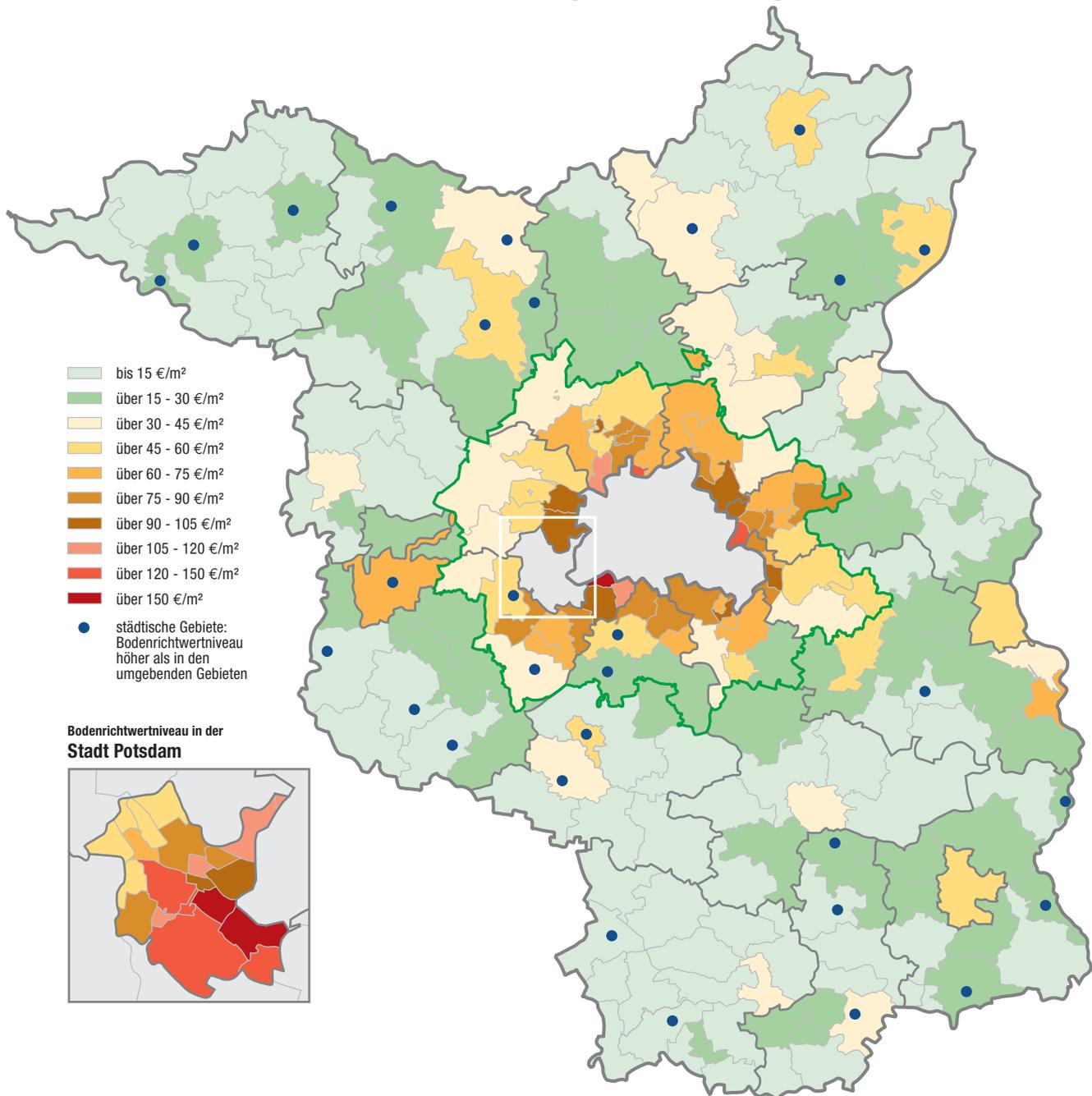
Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist 2006 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

In der Grafik auf Seite 57 ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks ging auch im Jahr 2006 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.

**Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen
des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage**



Die teuersten Standorte innerhalb des Autobahnringes der Bundesautobahn A 10 sind:

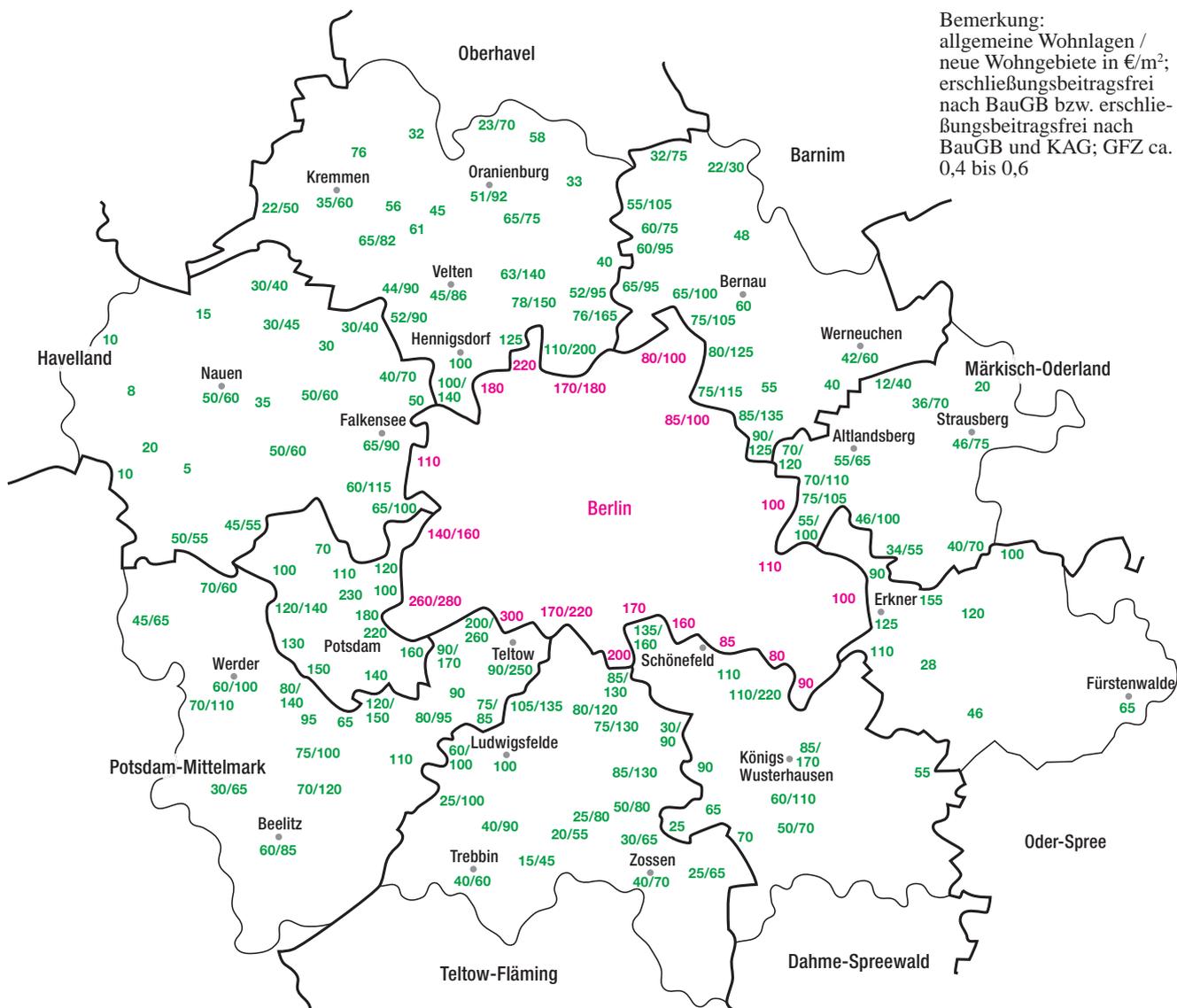
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	160 €/m ²
	Zeuthen	220 €/m ²
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	200 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	190 €/m ²
	Kleinmachnow	260 €/m ²
	Teltow	250 €/m ²

Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert nur bei durchschnittlich 60 €/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



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

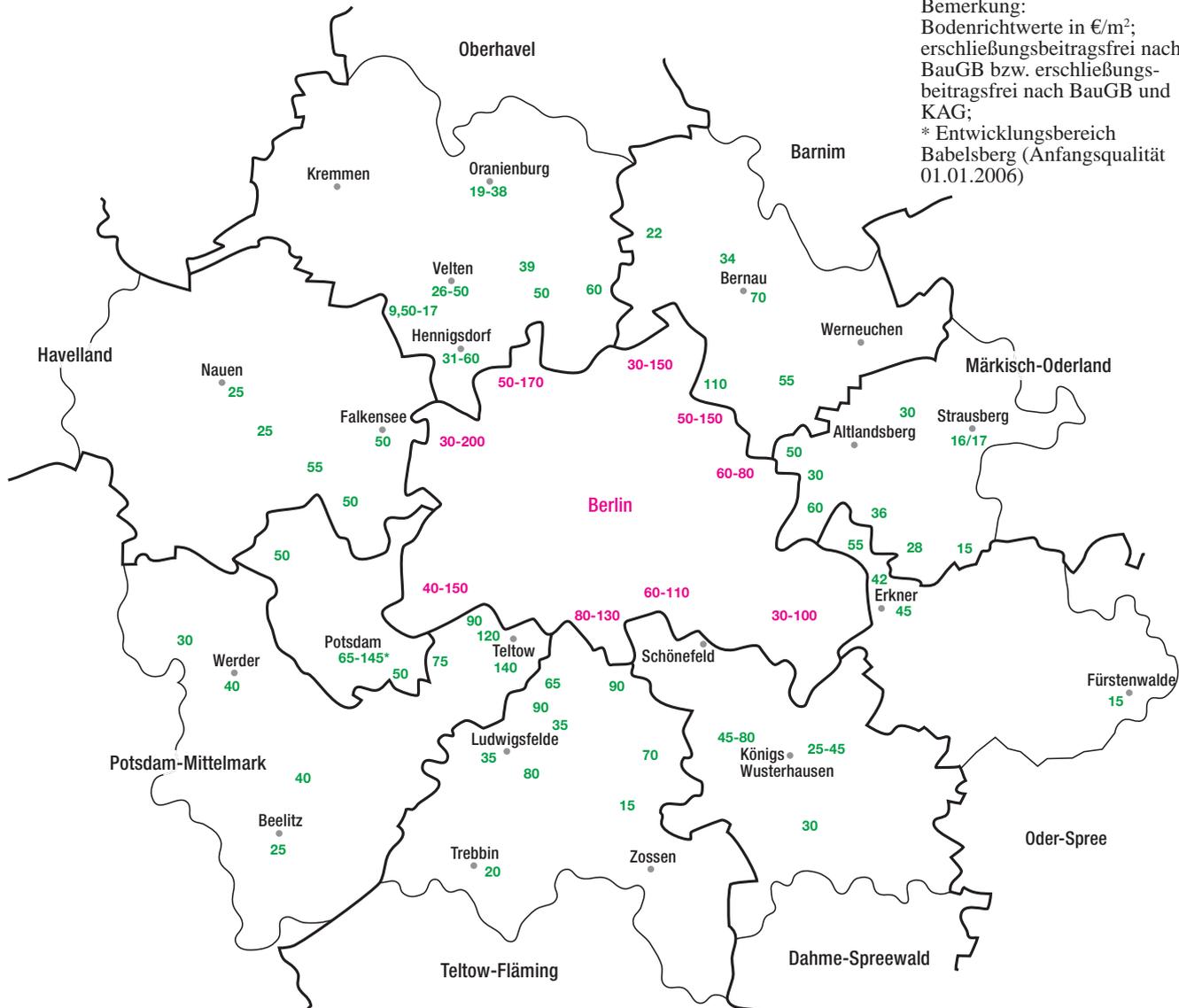
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2007 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im engeren Verflechtungsraum im Bereich des Autobahnringes „Berliner Ring“. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 60 €/m².

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

Die höchsten Bodenrichtwerte sind in der Stadt Potsdam mit 145 €/m², in der Stadt Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit 140 €/m², in Ahrensfelde (Landkreis Barnim) mit 110 €/m² und in Blankenfelde (Landkreis Teltow-Fläming) mit 90 €/m² 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.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gwerbebauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin

Bemerkung:
 Bodenrichtwerte in €/m²;
 erschließungsbeitragsfrei nach BauGB bzw. erschließungsbeitragsfrei nach BauGB und KAG;
 * Entwicklungsbereich Babelsberg (Anfangsqualität 01.01.2006)

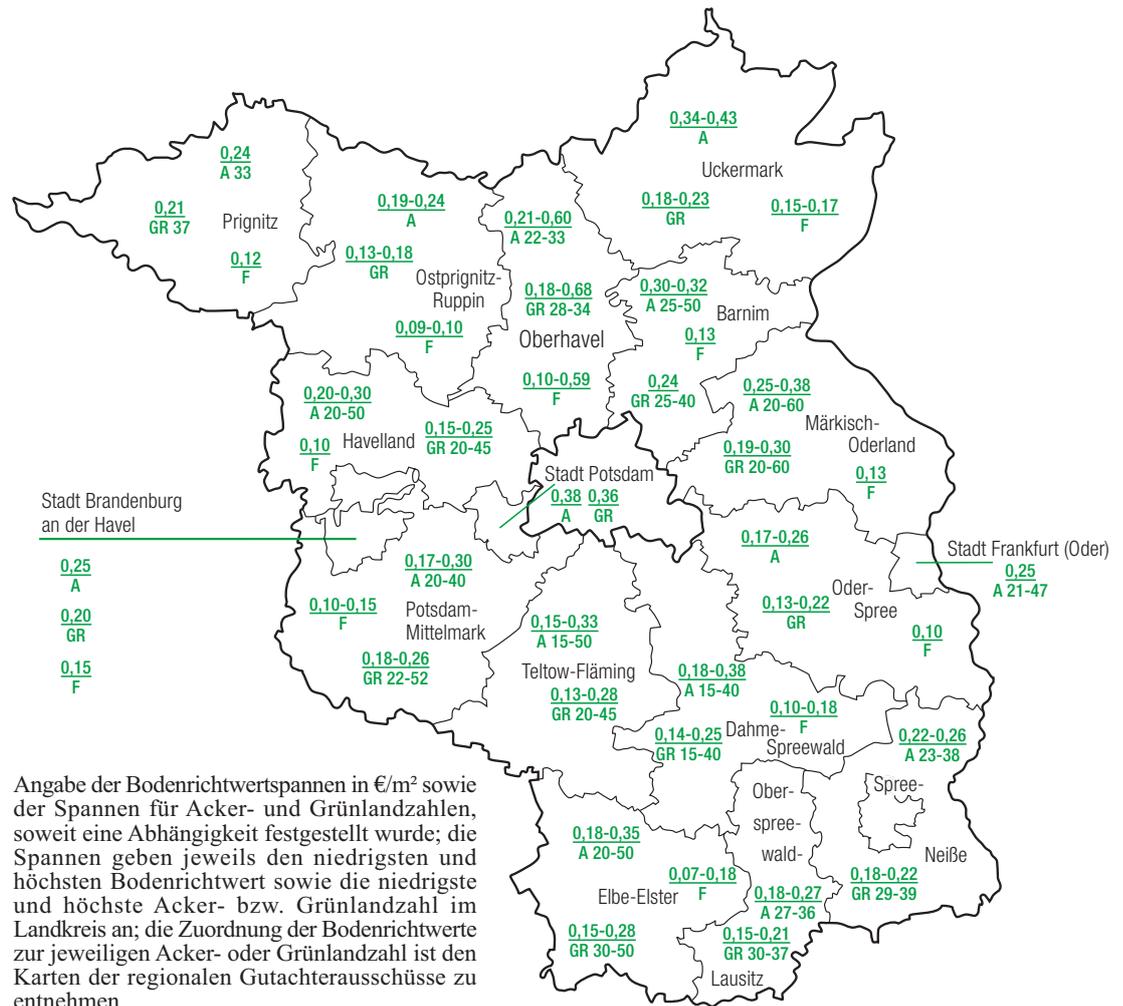


Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2007 liegen insgesamt 192 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen vor. In der folgenden Grafik werden die Bereiche dieser Bodenrichtwerte in den einzelnen Landkreisen und in der Stadt Brandenburg an der Havel, Frankfurt (Oder) und Potsdam dargestellt.

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.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



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, Betriebssitz Frankfurt (Oder), eingerichtet. Sie bereitet nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht und landesweite Übersichten und Analysen vor. Ihr obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses.

Die Geschäftsstellen erteilen unter Beachtung des Datenschutzes 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 Kaufverträge 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 560.520 Kaufverträge, darunter 156.206 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 191.393 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 50.524 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 73.803 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, 19.610 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen, 31.742 Kaufverträge für sonstige Flächen, 32.257 Mieten und 4.983 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 41 Auswertungen genutzt. Die Einzeluntersuchungen wurde durchgeführt für:

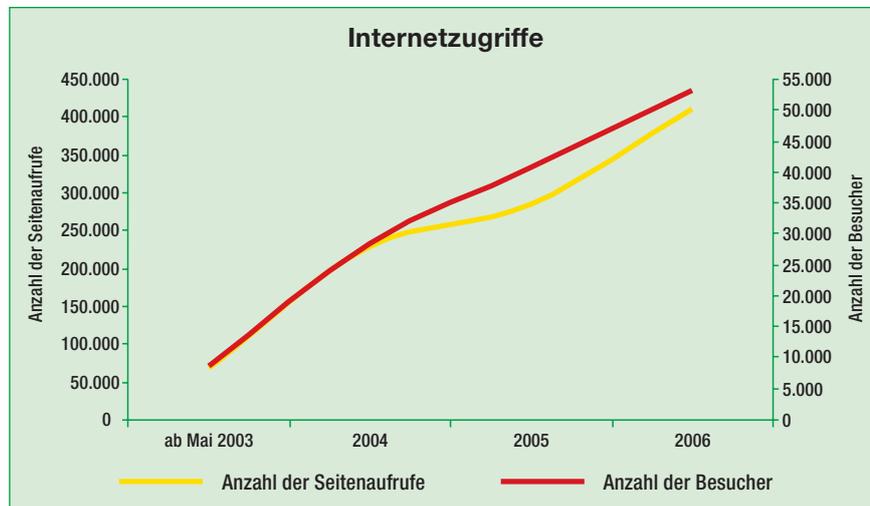
- Einkaufsmärkte
- Hotel / Gaststätten
- Deponieflächen
- Zwangsversteigerungen
- Geschosswohnungsbau und
- Sportplatzflächen.

Ebenso ist der umfassende Statistikteil im Programmsystem AKS zu erwähnen, der u. a. die Erstellung von regionsbezogenen Indexreihen, die Anpassung von Kaufpreisen an Stichtage bei Auswertungen sowie Marktanalysen ermöglicht und mit dem die landesweite Regressionsanalyse zum Liegenschaftszins durchgeführt wurde.

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. 53.000 Zugriffe im Jahr 2006 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an der Darstellung von aufbereiteten Daten. Die etwa 410.000 Seitenaufrufe durch Nutzer oder Server verdeutlichen die weiter steigende Nachfrage von „Aktuelles“ bis „Zuständigkeitssuche“. Neben den Antragsformu-

laren 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

Die wichtigsten Rechtsgrundlagen sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S.3316)
- 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
GAP	Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik
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
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
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 06	(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) 7 10 47
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 1138 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 13	(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 05	(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	Klosterstraße 14 14770 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 05	(03 35) 5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6 - 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
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	(03 31) 88 44 - 16 - 1 23

Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: 01.04.2005

Maßstab 1 : 1 250 000



Legende

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