

# **Grundstücksmarktbericht 2007**

**Oberspreewald-Lausitz**  
IBA-Terrassen  
in Großräschen



## **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
<b>Geschäftsstelle</b>	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](mailto:Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de)  
Internet: [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de)  
[www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de)  
Mai 2008

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](mailto:vertrieb@geobasis-bb.de)  
Internet: [www.geobasis-bb.de](http://www.geobasis-bb.de)

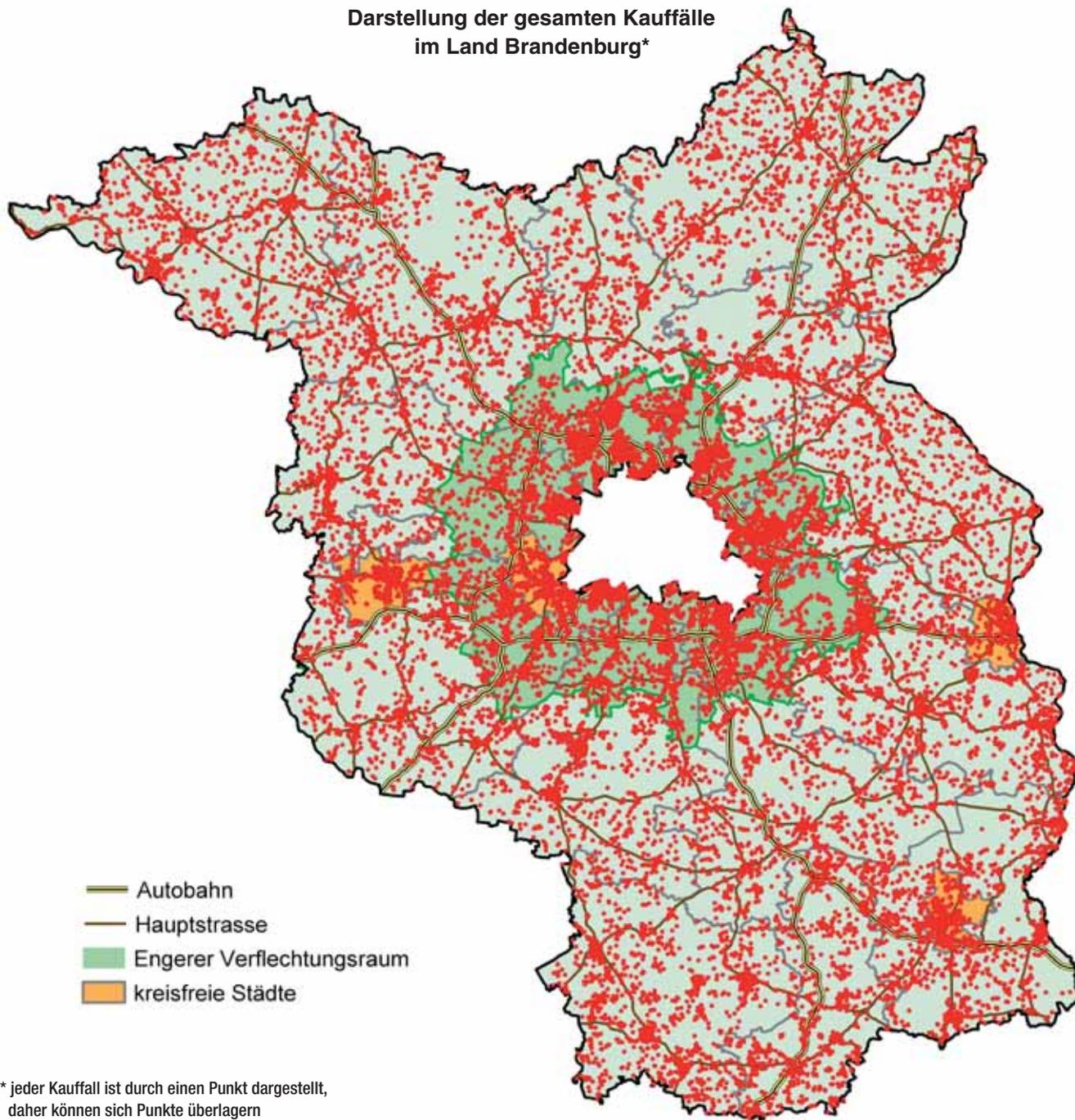
Gebühr: 30,00 €

Foto: LMBV; Fotograf: Peter Radke

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

## Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg 2007

Darstellung der gesamten Kauffälle  
im Land Brandenburg\*



## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2007 - Zusammenfassung</b>	<b>3</b>
<b>2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen</b>	<b>7</b>
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	14
2.3 Daten der Baukonjunktur	15
<b>3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2007</b>	<b>17</b>
3.1 Kaufverträge	18
3.2 Flächenumsatz	20
3.3 Geldumsatz	21
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2007	22
<b>4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>23</b>
4.1 Unbebaute Bauflächen	23
4.2 Bebaute Grundstücke	27
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	37
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	42
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	44
4.6 Gemeinbedarfsflächen	51
4.7 Sonstige Flächen	52
<b>5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>54</b>
5.1 Liegenschaftszinssätze	54
5.2 Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“	56
5.3 Flughafen Berlin Brandenburg International BBI	58
5.4 Ufergrundstücke	59
5.5 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses	59
<b>6. Bodenrichtwerte</b>	<b>61</b>
<b>7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen</b>	<b>65</b>
7.1 Aufgaben und Leistungen	65
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	67
7.3 Internetpräsentation	67
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>69</b>
<b>9. Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>70</b>

## 1. Der Grundstücksmarkt 2007 – Zusammenfassung

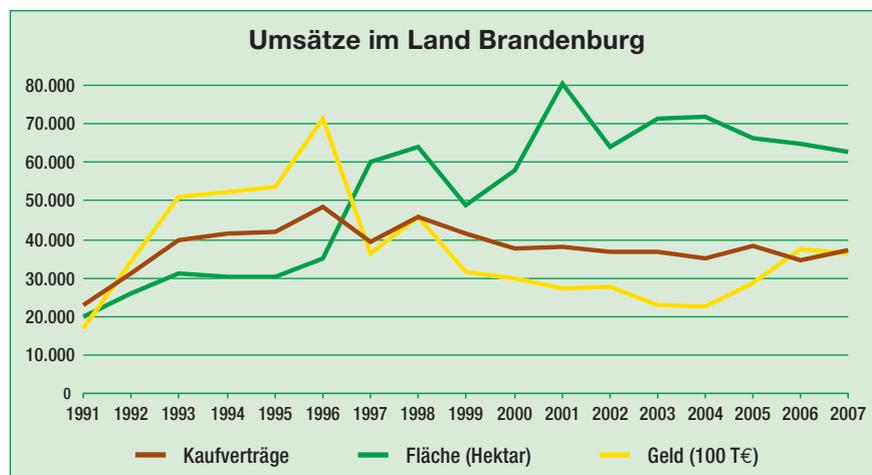
Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Land Brandenburg um 8 %, während der Flächenumsatz einen leichten Rückgang von 3 % gegenüber 2006 aufweist.

Der auffallend hohe Geldumsatz von 2006 wurde im Jahr 2007 nur knapp nicht erreicht. Der Verkauf von hochpreisigen Immobilien in der Landeshauptstadt Potsdam steigert dort den Geldumsatz während in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) der Geldumsatz merklich nachgibt.

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

- hervorgehobener Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam: steigende Nachfrage und besondere Lagen bedingen im Landesvergleich hohe Immobilienpreise
- Wohnbauland unverändert nachgefragt und Baulandpreise stabil
- bebaute Wohnimmobilien gefragt und preisstabil
- Mehrfamilienhäuser weiterhin begehrt, Umsätze ansteigend
- Umsatz beim Erstverkauf von Wohnungseigentum fallend, bei Weiterveräußerungen weiterhin steigend
- steigende Bodenpreise bei land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Baupreisindex für neue Wohngebäude erheblich gestiegen, Auswirkungen auf Kaufpreise noch nicht erkennbar

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 2007 dar.

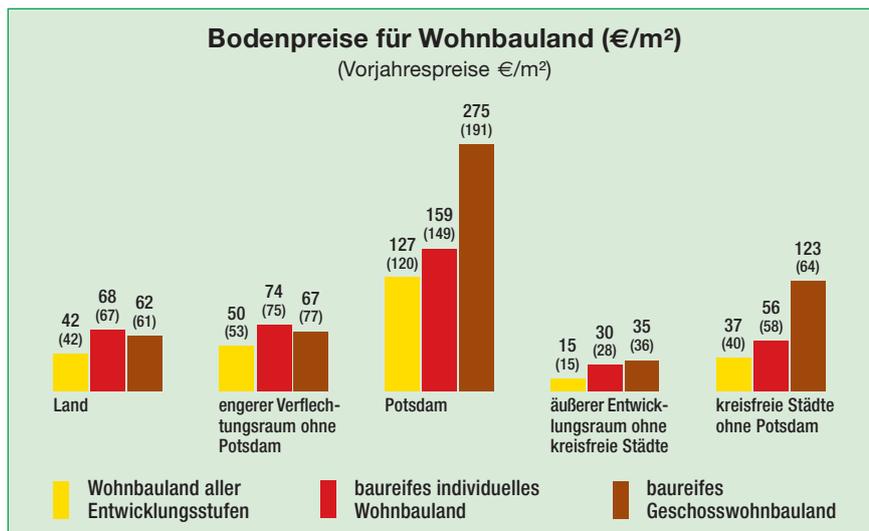


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden im Jahr 2007 die in der Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Das gegenüber 2006 höhere Bodenpreisniveau bei baureifem Geschosswohnbauland in den kreisfreien Städten ist nicht dem allgemeinen Marktgeschehen, sondern der geringen Anzahl der vorliegenden Kaufverträge geschuldet.

Zusammenfassend kann ein stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden. In Potsdam erhöhte sich das Bodenpreisniveau um durchschnittlich 6 %. Ein hohes Preisniveau für baureifes Geschosswohnbauland wurde überwiegend in guten Zentrumsanlagen der kreisfreien Städte registriert.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden bei den bebauten Wohngrundstücken Umsatzzuwächse verzeichnet. Die Anzahl der Kaufverträge für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser erhöhte sich um rd. 17 %.

<b>Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2006</b>				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
registrierte Verträge	37.400 + 8 %	63.043 - 3 %	3.655 - 3 %	
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	6.637 + 1 %	763 + 9 %	324 + 14 %	42 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzung	600 + 15 %	713 + 51 %	115 + 22 %	16 €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	899 + 1 %	134 + 51 %	51 + 11 %	38 €/m <sup>2</sup>
geschäftliche Nutzung	70 + 4 %	25 + 47 %	17 + 13 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	79 + 1 %	100 + 23 %	3 + 50 %	
sonstige Nutzung	706 - 5 %	92 + 23 %	14 + 17 %	
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
freistehende Einfamilienhäuser	5.440 + 16 %	1.716 + 33 %	643 + 28 %	1.130 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.779 + 12 %	152 - 1 %	219 + 9 %	1.158 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	397 + 24 %	116 + 57 %	46 + 35 %	
Mehrfamilienhäuser	1.072 + 27 %	372 + 39 %	579 + 88 %	
Wochenendhäuser	1.099 + 4 %	143 + 12 %	60 + 62 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	945 + 8 %	609 + 47 %	708 - 42 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.512 - 2 %	2.631 + 54 %	371 - 27 %	
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungseigentum	770 - 26 %	-	132 - 23 %	2.180 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.462 + 6 %	-	148 + 25 %	1.235 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	42 - 65 %	-	8 - 38 %	
Weiterverkauf Teileigentum	96 + 20 %	-	44 + 633 %	
<b>Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen</b>				
Ackerflächen	2.879 + 28 %	19.079 + 25 %	56 + 40 %	0,28 €/m <sup>2</sup> ohne EALG
Forsten	2.039 - 8 %	13.828 - 25 %	25 + 25 %	0,14 €/m <sup>2</sup> ohne EALG
Grünland	1.412 + 30 %	3.481 + 4 %	8 + 14 %	0,21 €/m <sup>2</sup> ohne EALG
Wechselland	507 + 23 %	3.738 + 17 %	9 + 13 %	
landwirtschaftliche Höfe	136 - 21 %	1.137 - 46 %	11 - 21 %	
gemischte Nutzung	2.459 + 8 %	11.656 + 5 %	42 - 16 %	
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.				



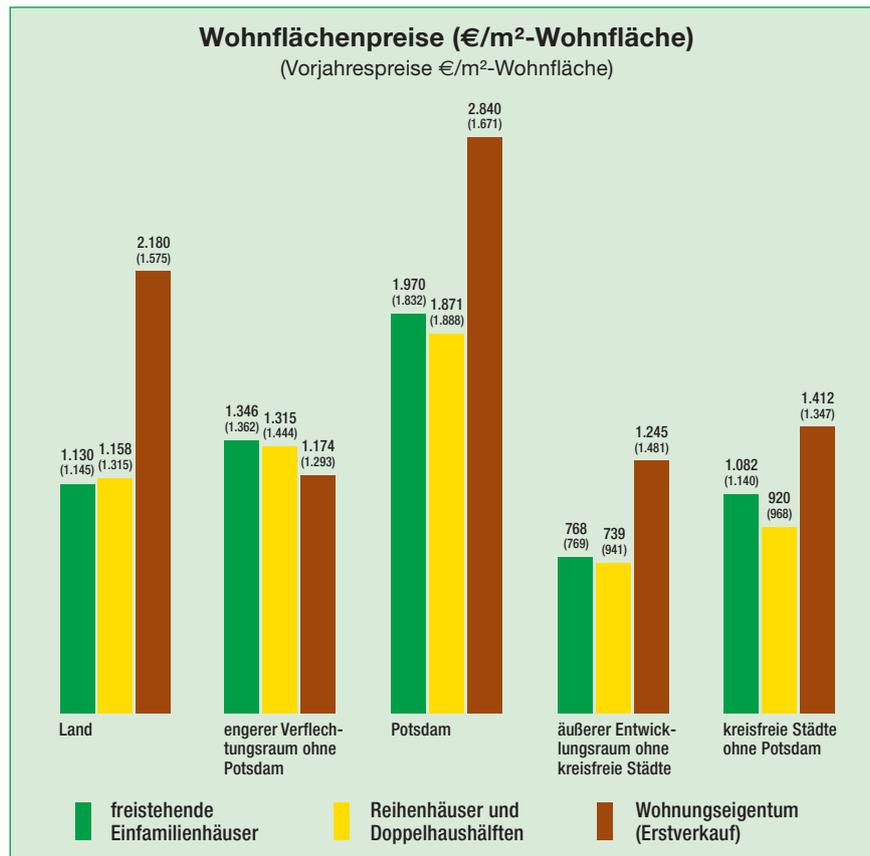
Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	985 m² (+ 5 %)	1.130 €/m² (- 1 %)	132.400 € (+ 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	905 m² (+ 3 %)	1.346 €/m² (- 1 %)	182.800 € (+ 25 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.055 m² (+ 4 %)	768 €/m² (± 0 %)	94.600 € (+ 15 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	535 m² (+ 9 %)	1.158 €/m² (- 12 %)	122.400 € (- 16 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	410 m² (± 0 %)	1.315 €/m² (- 9 %)	144.000 € (- 13 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	725 m² (+ 9 %)	739 €/m² (- 21 %)	68.500 € (- 15 %)

\* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2007 geringfügig verändert. Nach wie vor nehmen der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ab und die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen zu. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 26 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um ca. 23 %. Insgesamt wurden 770 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 364 erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 160 Verkäufe (+ 31 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.462 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein um ca. 6 % gestiegener Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab. In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ auf Seite 6 sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die starken Veränderungen sind nicht ausschließlich dem allgemeinen Marktverhalten sondern wesentlich der zufälligen Verteilung der Kaufverträge insbesondere hinsichtlich der Lage geschuldet.

Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Die Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im engeren Verflechtungsraum nach wie vor höher als für andere Formen des Wohneigentums. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 750 €/m² erwerben.



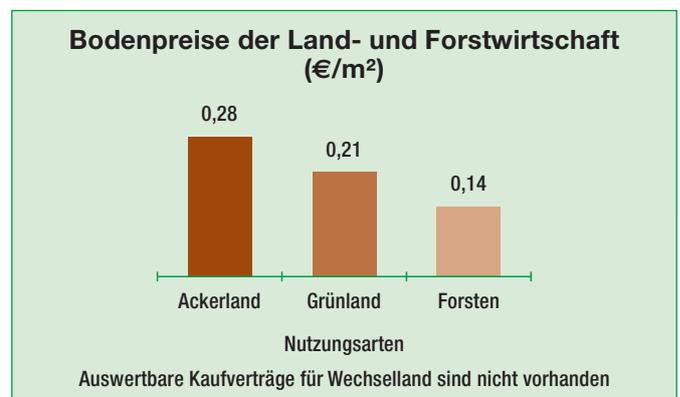
Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** blieben insgesamt im Land Brandenburg stabil. Der Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging um 25 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Flächenumsätze erhöhten sich jedoch bei Ackerflächen deutlich um ca. 25 % und bei Grünlandflächen um ca. 4 %.

Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ca. 830 Hektar Forstwirtschaftsfläche veräußert und damit deutlich weniger als im Vorjahr (rd. 4.000 Hektar). Der Flächenumsatz von Ackerland erhöhte sich um ca. 430 Hektar. Grünlandflächen wiesen einen Rückgang von ca. 330 Hektar auf.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG deutlich bis 27 % gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,28 €/m <sup>2</sup>	(+ 22 %)
Grünland	0,21 €/m <sup>2</sup>	(+ 11 %)
Forsten	0,14 €/m <sup>2</sup>	(+ 27 %)

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



## 2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen<sup>1</sup>

### Bundesrepublik Deutschland- Lage Brandenburg



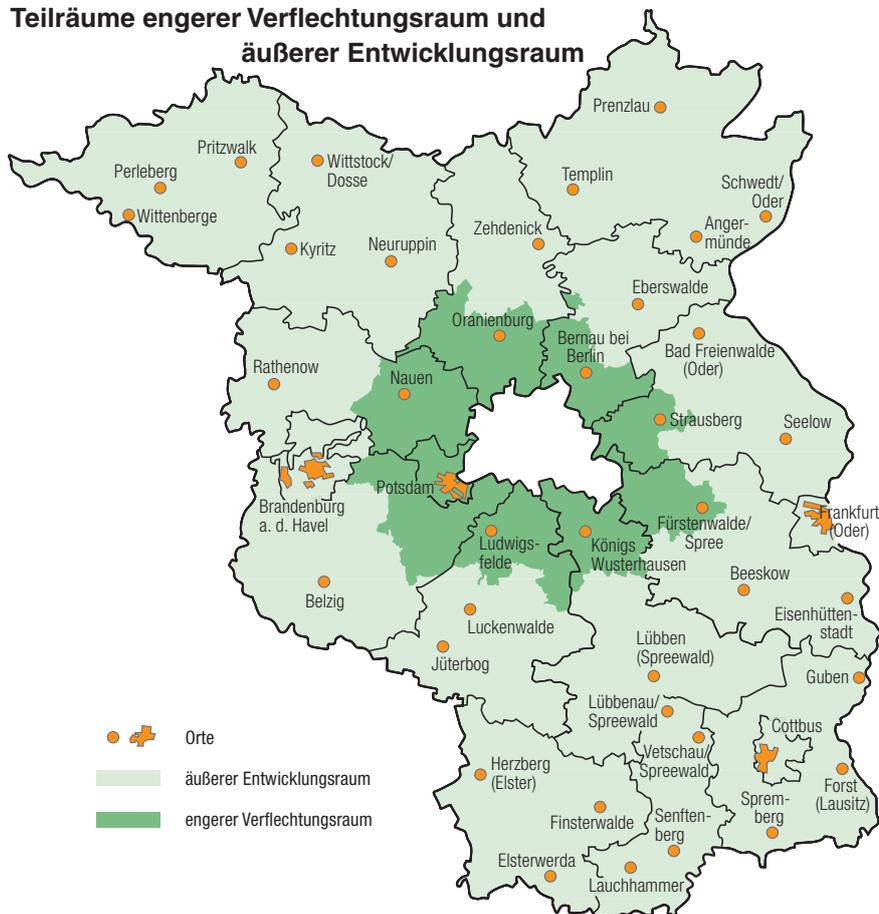
Das Land Brandenburg grenzt an die vier Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt sowie Sachsen und umschließt die Bundeshauptstadt Berlin. Gleichzeitig bildet das Land im Osten entlang der Flüsse Neiße und Oder mit einer Länge von rd. 250 km die Grenze zur Republik Polen. Mit fast 29.500 km<sup>2</sup> ist es flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt rd. 2.540.000 Einwohnern bzw. mit 86 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (im Bundesdurchschnitt 231 Einwohner pro km<sup>2</sup>) vergleichsweise dünn besiedelt.

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

**Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin** mit einer Fläche von rd. 4.430 km<sup>2</sup> und 1.019.695 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 230 Einwohner je km<sup>2</sup>.

**Äußerer Entwicklungsraum des Landes** mit einer Fläche von rd. 25.050 km<sup>2</sup> und 1.519.386 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 61 Einwohner je km<sup>2</sup>.

### Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum



<sup>1</sup> Quelle: Statistisches Jahrbuch 2007; Agrarbericht 2007; Landesumweltamt Brandenburg; Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV)

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

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Der Sitz der Landesregierung ist in der Landeshauptstadt Potsdam, in der 150.508 Menschen wohnen und die als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen hat. Nach der Gemeindegebietsreform (Gebietsstand 31.12.2006) hat das Land Brandenburg 4 kreisfreie Städte, 148 amtsfreie und 272 amtsangehörige Gemeinden in 54 Ämtern.

Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg befindet sich in der Überarbeitung (Informationen unter [www.gl.berlin-brandenburg.de](http://www.gl.berlin-brandenburg.de)). Ziel ist – nach einer inhaltlichen Überprüfung der Steuerungsinstrumente – ein integrierter Gesamtplan für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg. Verbindliche Vorgaben werden nur noch in Landesentwicklungsplänen gemacht; Grundsätze der Raumordnung werden durch allgemeine Vorgaben mit dem Landesentwicklungsprogramm, das am 01.02.2008 in Kraft getreten ist, festgelegt (LEPro 2007). Im LEPro 2007 wird die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung und die Stärkung der Teilräume („Stärken stärken“) verankert. Statt die Förderung als Ausgleichsinstrument einzusetzen, soll künftig das Wachstum in räumlichen und sektoralen Schwerpunkten gefördert werden. Durch Konzentration der Politik aller Ressorts auf die Wachstumskerne soll diese Förderstrategie dazu beitragen,

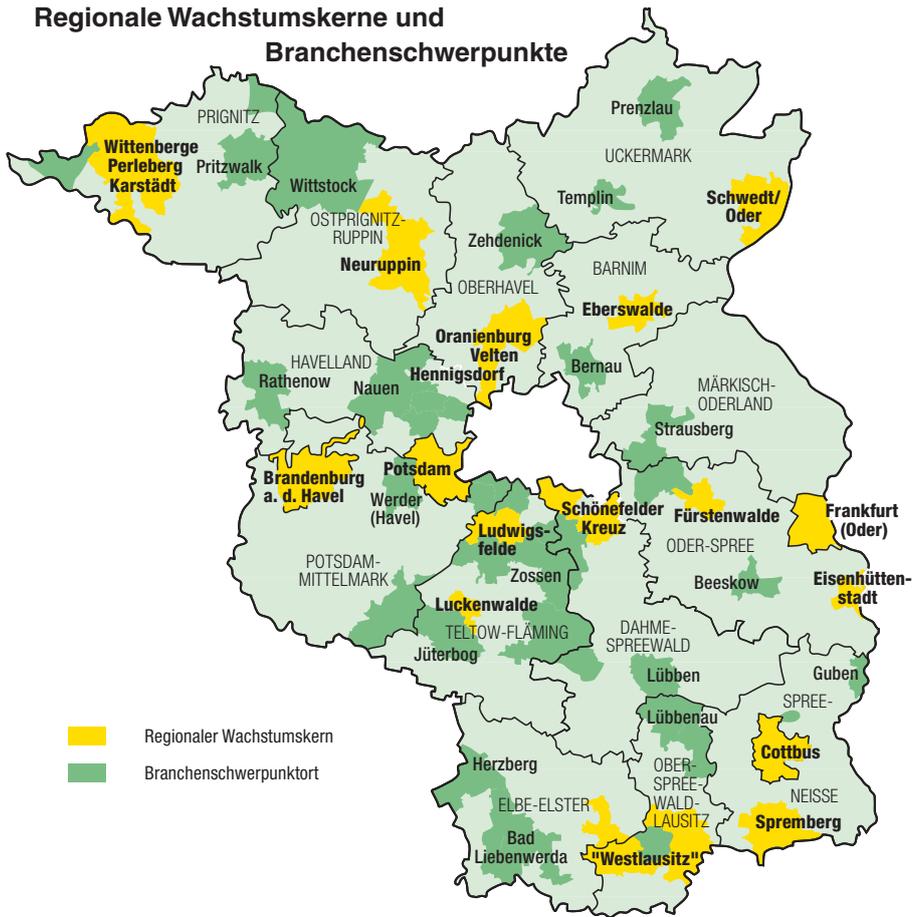
- durch die Schaffung von Arbeitsplätzen die Abwanderung zu begrenzen,
- die Arbeitslosigkeit zu verringern und
- die sich verringernden Haushaltsmittel effizienter einzusetzen.

Regionale Wachstumskerne zeichnen sich durch überdurchschnittliches wirtschaftliches oder wissenschaftliches Potenzial aus und haben mindestens 20.000 Einwohner. Zugleich sind 15 Kompetenzfelder in Branchenschwerpunktorten neben dem Tourismus Schwerpunkte der Wirtschaftsförderung. In der Grafik auf Seite 9 sind die regionalen Wachstumskerne und die Branchenschwerpunktorte dargestellt.

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr.

Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 4.000 Kilometer umfassendes ausgebautes und ausgeschildertes regionales Radwegenetz und 13 Radfernwege mit insgesamt rd. 1.600 km Länge.

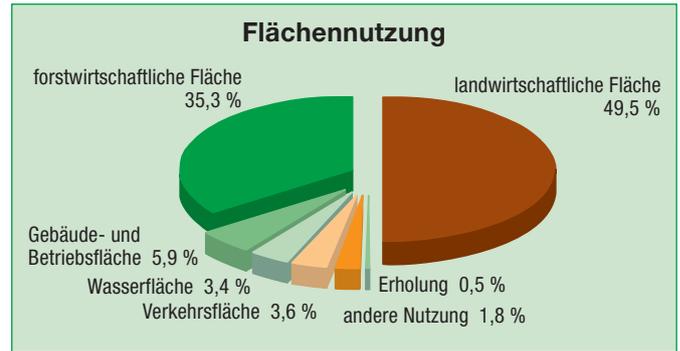
**Regionale Wachstumskerne und Branchenschwerpunkte**



**Verkehrsnetz**



Die reizvolle und schöne Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Senkenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind. Der größte See ist mit rd. 12 km<sup>2</sup> der Scharmützelsee im Landkreis Oder-Spree.



Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 435 Naturschutzgebiete (NSG mit 203.421 Hektar, rd. 6,9 % der Landesfläche), 116 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 973.940 Hektar, rd. 33 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“).

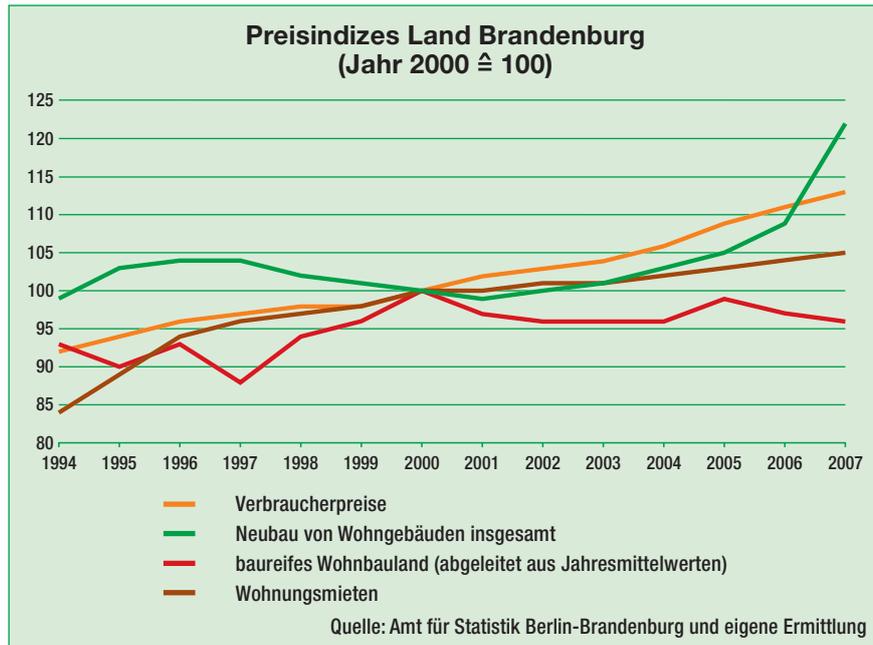
Die vorhandenen 584 Wasserschutzgebiete entsprechen mit 1.963 km<sup>2</sup> rd. 7 % der Landesfläche.

Im Jahr 2007 wurden rd. 3,6 Mio. Besucher (3,2 Mio. im Vorjahr) in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 9,9 Mio. Übernachtungen (8,8 Mio. im Vorjahr). Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich ca. 2,7 Tage.

Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energien sind im Land Brandenburg 2.302 Windkraftanlagen (mit einer installierten elektrischen Leistung von 3.128 MW), 1.660 Photovoltaikanlagen (21,8 MW), ca. 15.800 thermische Solaranlagen, 34 Wasserkraftanlagen (4,2 MW) und 80 Biogas- und Alternativgasanlagen (65,5 MW) vorhanden.

In der Grafik auf Seite 11 „Preisindizes Land Brandenburg (Jahr 2000  $\hat{=}$  100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.

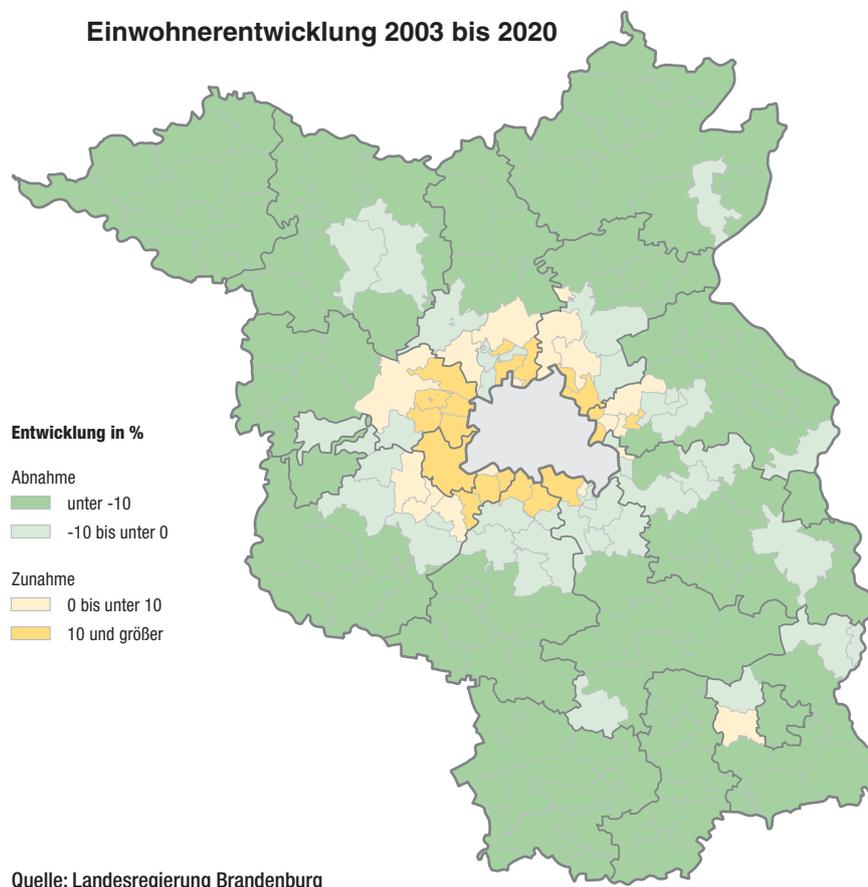


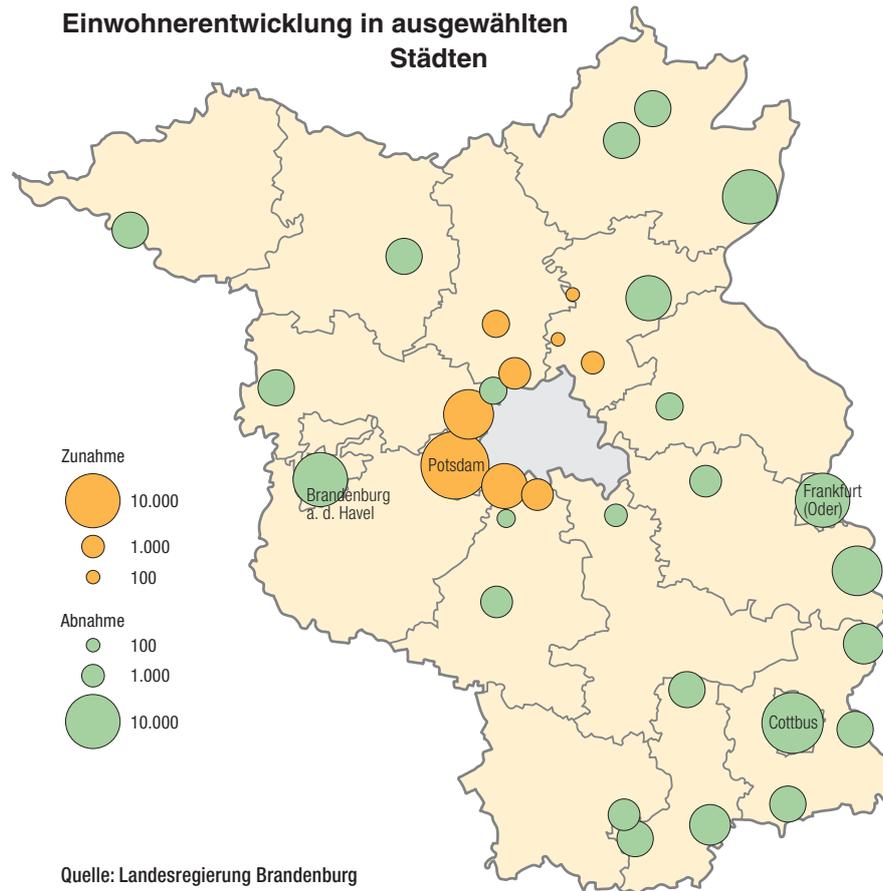


## 2.1 Bevölkerungsdynamik

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.

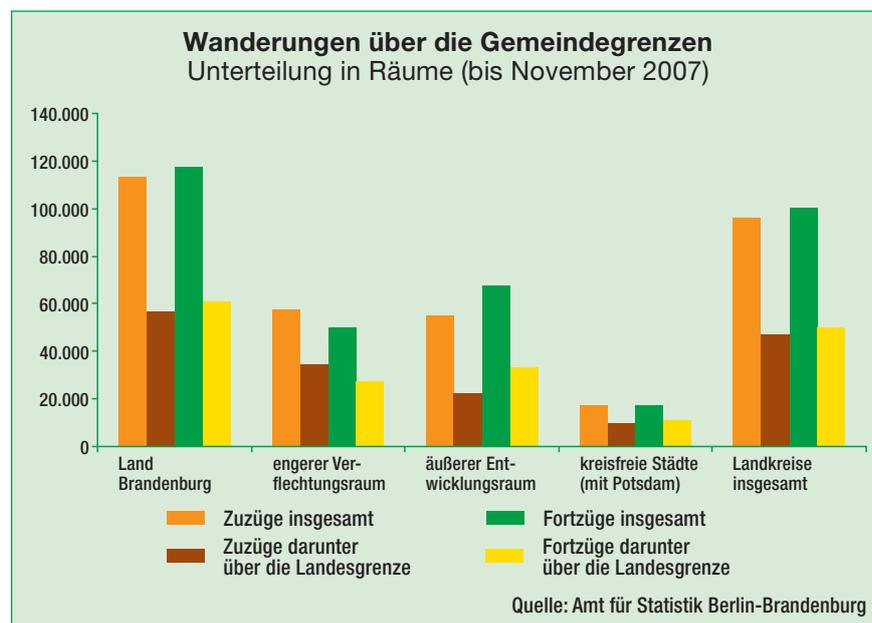
Im Jahr 2007 (Gebietsstand: 30. November 2007) konnte das Land Brandenburg 113.167 Zuzüge verzeichnen, davon im engeren Verflechtungsraum und äußeren





Entwicklungsraum jeweils ca. 50 %. 117.326 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 10.144 Einwohner gegenüber 8.635 Zuzügen. Nach Potsdam zogen 8.675 Einwohner und nur 7.156 Einwohner verließen die Stadt.

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 (km <sup>2</sup> )	Gebäude- und Freifläche (%)	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

Einwohner 31.10.2007		Bevölkerungsdaten 2007	
Barnim	177.630		
Dahme-Spreewald	161.618		
Elbe-Elster	117.864		
Havelland	155.339		
Märkisch-Oderland	191.705		
Oberhavel	201.853		
Oberspreewald-Lausitz	127.685		
Oder-Spree	188.090		
Ostprignitz-Ruppin	105.994		
Potsdam-Mittelmark	204.409		
Prignitz	85.966		
Spree-Neiße	133.204		
Teltow-Fläming	162.406		
Uckermark	135.383		
Brandenburg an der Havel	73.193		
Cottbus	102.808		
Frankfurt (Oder)	62.114		
Potsdam	150.508		

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2007	
Barnim	12.738		
Dahme-Spreewald	7.646		
Elbe-Elster	11.649		
Havelland	10.069		
Märkisch-Oderland	13.554		
Oberhavel	14.045		
Oberspreewald-Lausitz	12.551		
Oder-Spree	13.288		
Ostprignitz-Ruppin	9.458		
Potsdam-Mittelmark	9.566		
Prignitz	7.320		
Spree-Neiße	10.631		
Teltow-Fläming	8.979		
Uckermark	14.546		
Brandenburg an der Havel	6.438		
Cottbus	8.057		
Frankfurt (Oder)	4.873		
Potsdam	6.734		

### 2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

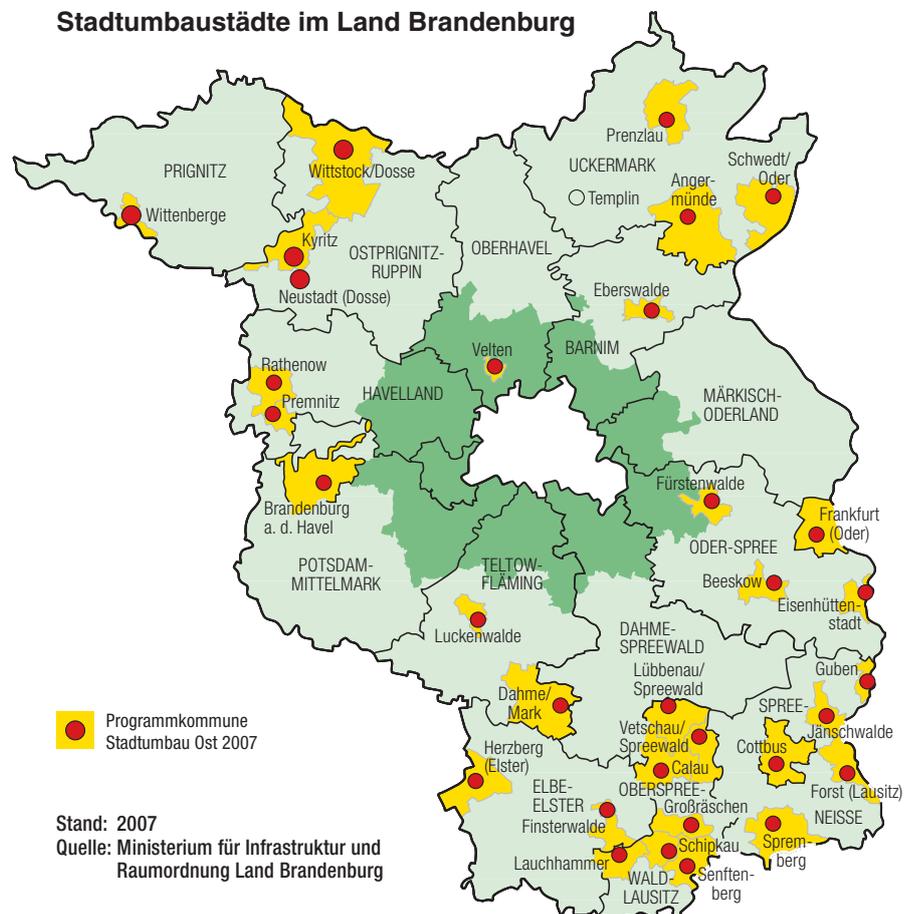
Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. In der Grafik sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt.

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

Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl Stadt-umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2006
Barnim	1	1.517	+ 5
Elbe-Elster	2	107	+ 60
Havelland	2	1.704	+ 30
Oberhavel	1	245	± 0
Oberspreewald-Lausitz	7	5.604	+ 19
Oder-Spree	3	2.914	+ 34
Ostprignitz-Ruppin	3	606	+ 7
Prignitz	1	1.041	+ 1
Spree-Neiße	4	4.122	+ 6
Teltow-Fläming	2	836	+ 57
Uckermark	3	6.082	+ 6
Brandenburg an der Havel	1	1.763	+ 12
Cottbus	1	7.237	+ 28
Frankfurt (Oder)	1	5.251	+ 16
<b>gesamt</b>	<b>32</b>	<b>39.029</b>	<b>+ 17</b>

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Land Brandenburg

Stadtumbaustädte im Land Brandenburg



Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen aktuell einen Leerstand von 41.800 Wohnungen auf. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet werden konnte, ging die Leerstandsquote Dank des erneuten Rückbaus von rd. 6.900 Wohnungen im Jahr 2007 auf 11 % zurück.

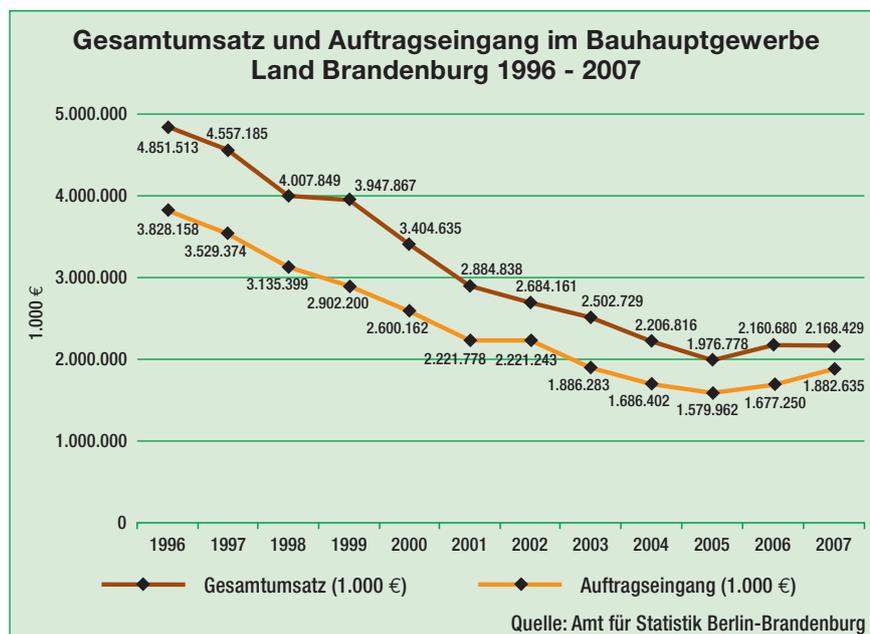
Die Zielsetzungen des Stadtumbaus haben sich in den letzten Jahren verändert. Standen zu Beginn des Förderprogramms Stadtumbau Ost (2002) noch der Rückbau von Plattenbauten mit hohem strukturellen Leerstand im Vordergrund, sind mit der Verankerung im Baugesetzbuch (2004) die eigentlichen Aufgaben des Stadtumbaus deutlicher geworden. Auch in den Brandenburger Städten ist Stadtumbau heute ein städtebauliches Instrument zur Erneuerung der Städte. Zu den Stadtumbauzielen zählen die Stärkung der innerstädtischen Stadtgebiete, integrierte Stadtentwicklungsplanungen mit neuen Nutzungsvorstellungen zur Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse und nur nachgeordnet der Rückbau, wenn bauliche Anlagen einer neuen Nutzung nicht zugeführt werden können.

### 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:

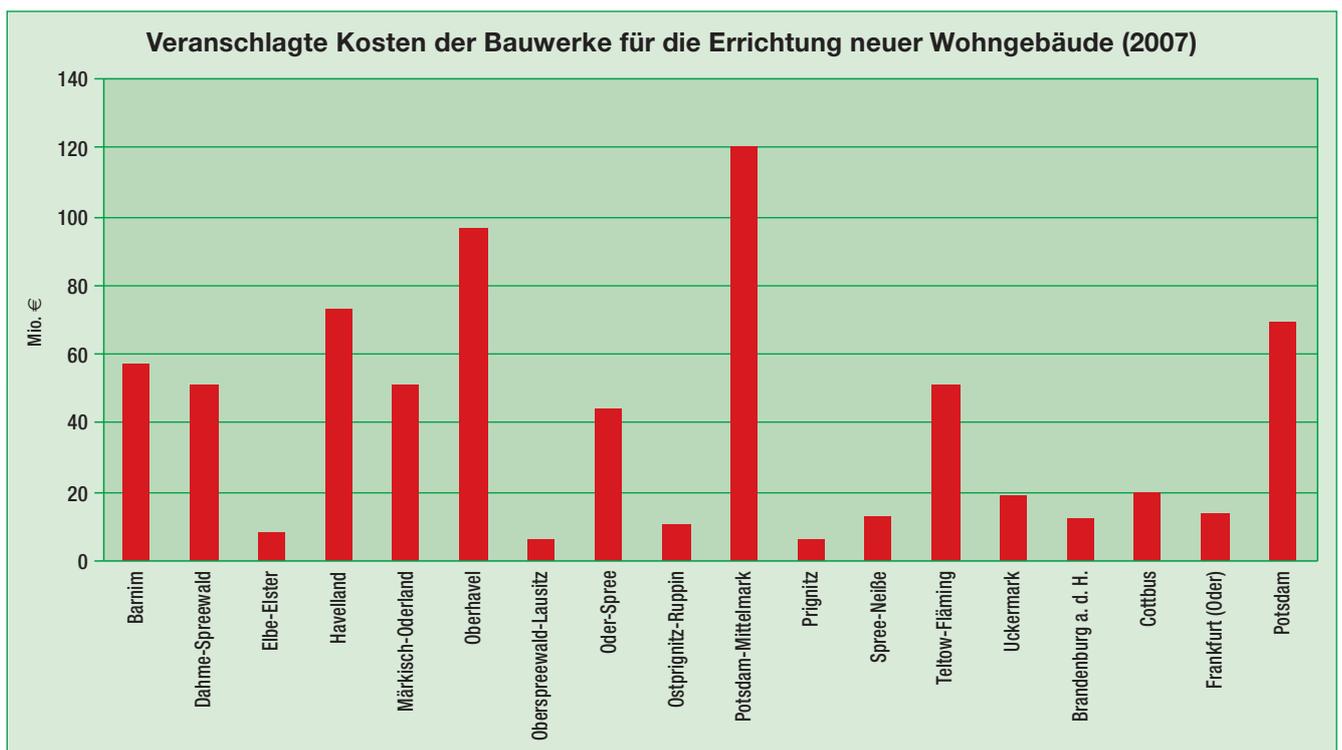
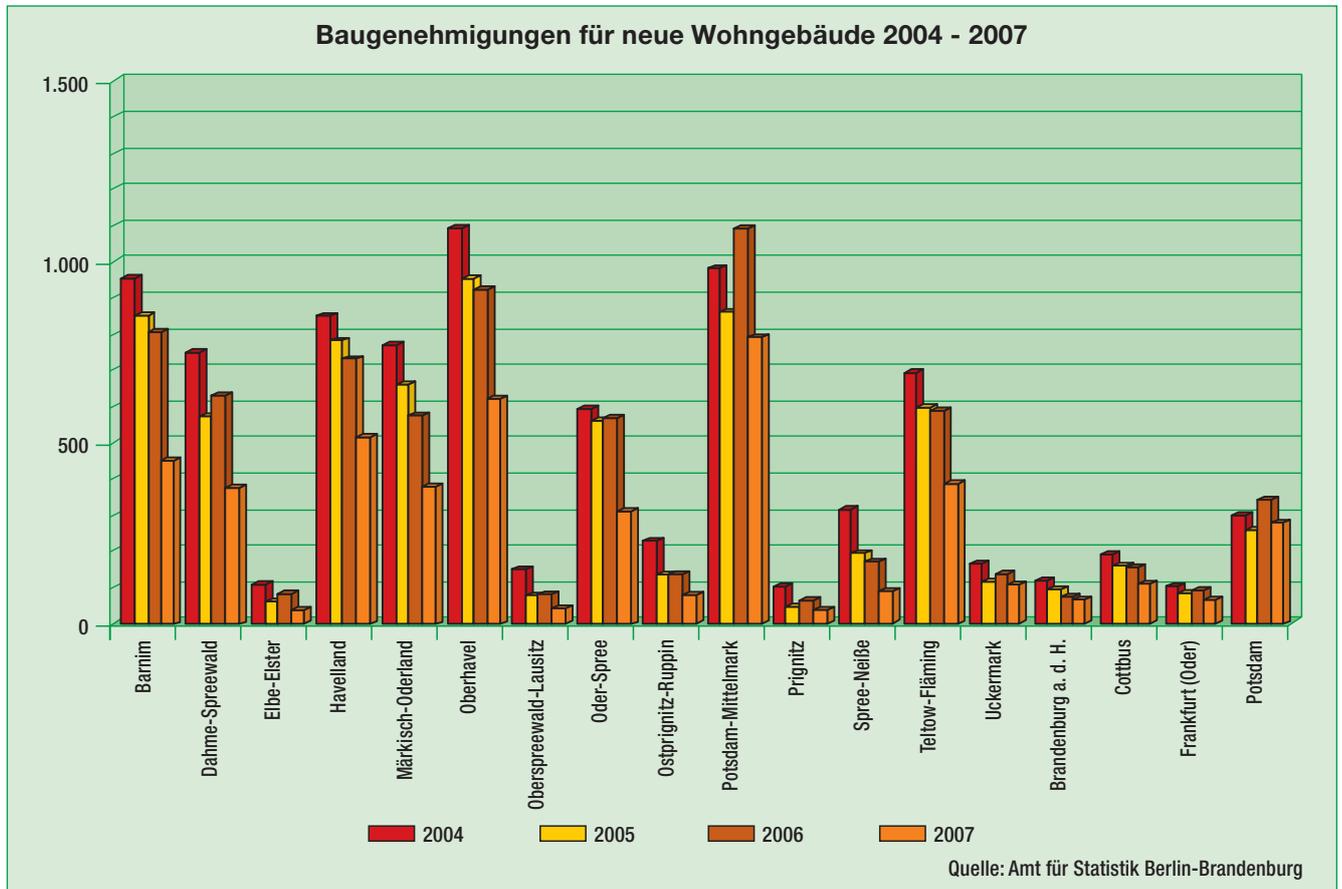
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2000 = 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	101,3	107,3	102,9
1996	101,1	107,3	103,9
1997	100,4	106,2	103,6
1998	100,0	104,8	101,8
1999	99,7	102,2	100,6
2000	100,0	100,0	100,0
2001	100,0	98,2	98,7
2002	99,9	97,2	99,7
2003	99,9	96,9	100,5
2004	101,2	97,8	102,8
2005	102,1	98,5	104,9
2006	104,4	100,4	109,0
2007	111,9	107,5	122,1

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17



Der Baupreisindex ist im Berichtsjahr erheblich gestiegen. Die Auswirkung auf die Kaufpreise ist derzeit noch nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Auftragsvolumens zeigt die Grafik auf Seite 15. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr



Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau.

Die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude ging insgesamt im Land Brandenburg im Jahr 2007 weiter zurück.

Die Grafik „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2004 - 2007“ auf Seite 16 zeigt die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.

### 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2007

Der Grundstücksmarktbericht 2007 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2008 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 Auswerteziträume und Selektionskriterien zu Grunde legen.

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

Bei ca. 20 % der gesamten Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 6 Wertermittlungsverordnung (WertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese werden nur zur Erstellung der Gesamtumsätze auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt. Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 8 %. Der Flächen- und der Geldumsatz ging um 3 % zurück. Erstverkäufe von Wohnungseigentum nahmen um 26 % ab, Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum erhöhten sich um 6 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsätze (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	2.807	+ 6	1.999	- 27	280	+ 49
Dahme-Spreewald	2.756	+ 11	4.781	- 25	239	- 3
Elbe-Elster	1.666	+ 17	3.706	- 1	61	+ 13
Havelland	2.619	+ 10	4.384	+ 9	214	- 30
Märkisch-Oderland	3.032	+ 1	5.036	+ 11	209	- 9
Oberhavel	3.522	+ 18	3.083	+ 34	314	- 5
Oberspreewald-Lausitz	1.320	+ 10	2.219	- 8	54	- 5
Oder-Spree	3.146	+ 13	4.230	+ 19	250	+ 34
Ostprignitz-Ruppin	1.803	+ 12	5.391	- 9	88	+ 22
Potsdam-Mittelmark	3.583	+ 6	4.716	+ 25	386	- 9
Prignitz	1.606	+ 5	5.175	- 2	84	+ 8
Spree-Neiße	1.481	+ 8	3.417	+ 19	70	- 7
Teltow-Fläming	2.671	- 2	5.157	- 47	236	- 10
Uckermark	2.083	+ 18	7.975	+ 20	97	+ 1
Brandenburg an der Havel	592	+ 16	279	- 15	144	- 31
Cottbus*	633	- 2	673	+ 214	113	- 59
Frankfurt (Oder)	462	+ 14	430	+ 24	86	- 36
Potsdam	1.618	- 18	392	- 4	730	+ 36
<b>Land Brandenburg</b>	<b>37.400</b>	<b>+ 8</b>	<b>63.043</b>	<b>- 3</b>	<b>3.655</b>	<b>- 3</b>

\* hoher Flächenumsatz bei bebauten Grundstücken

### 3.1 Kaufverträge

**2.616 Kaufverträge mehr; im äER 1.740 Kaufverträge mehr**

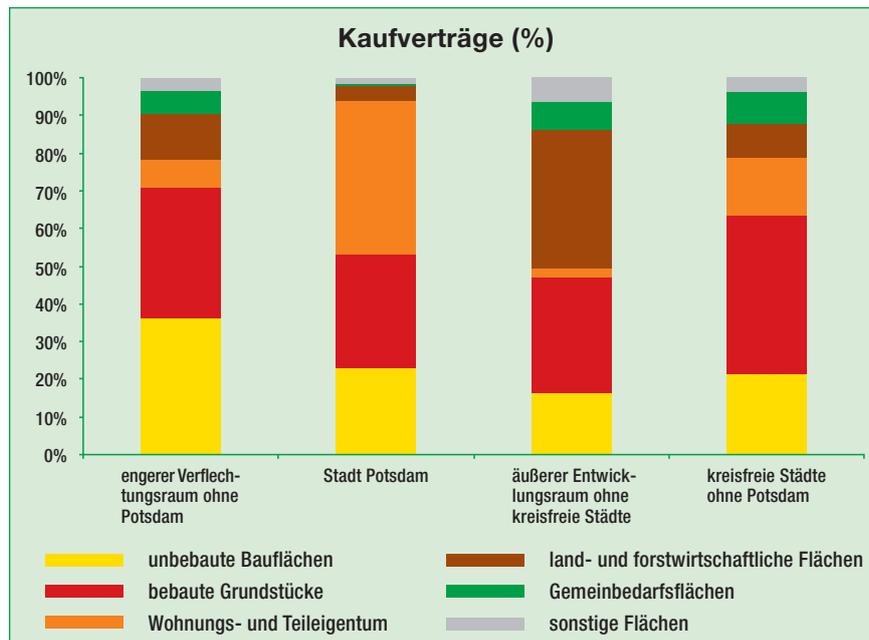
Im Berichtsjahr 2007 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse **37.400 Kaufverträge** in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 8 % (+ 2.616 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2006. Im engeren Verflechtungsraum wurden 6 % und im äußeren Entwicklungsraum 9 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	Anzahl	% zu 2006	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2006	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.991	5.289	103	7	3.702	98	10
bebaute Grundstücke	12.244	5.207	109	9	7.037	114	10
Wohnungs- und Teileigentum	2.370	1.703	96	39	667	79	38
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	9.432	1.711	121	4	7.721	111	2
Gemeinbedarfsflächen*	2.476	880	126	1	1.596	160	9
sonstige Flächen*	1.887	482	77	6	1.405	86	4
<b>gesamt</b>	<b>37.400</b>	<b>15.272</b>	<b>106</b>	<b>66</b>	<b>22.128</b>	<b>109</b>	<b>73</b>

\* siehe Punkt 4.6 und 4.7

**Zuwächse bei bebauten Grundstücken**

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 33 % und die unbebauten Grundstücke mit rd. 24 % am Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum veränderte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr auf 6 % des gesamten Grundstücksmarktes. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 25 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die ländlichen und kleinstädtischen Strukturen im Land Brandenburg.



Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Bauflächen gleich. Die Kauffälle für bebaute Grundstücke erhöhten sich um 12 % und für das Wohnungs- und Teileigentum nahmen sie um 10 % ab. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erhöhten sich auf 9.432 Kaufverträge. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik auf Seite 18 zu entnehmen.

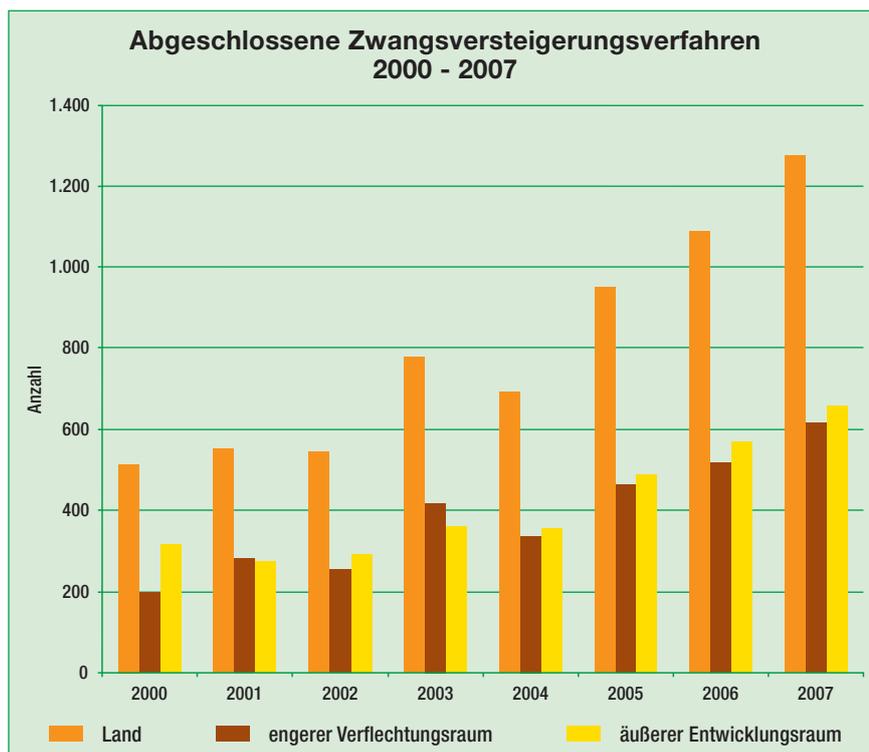
Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 1.117 Kaufverträge. Im engeren Verflechtungsraum wurden 489 und im äußeren Entwicklungsraum wurden 628 mehr Wohnimmobilien als 2006 erworben.

**im eVR 5 %  
und im äER  
8 % mehr  
Kaufverträge  
von Wohn-  
immobilien**

Erwerb von Wohnimmobilien						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2006	2007	2006	2007	2006	2007
Wohnbaulandgrundstücke	7.475	7.536	4.633	4.714	2.842	2.822
bebaute Wohngrundstücke	7.445	8.688	3.524	3.980	3.921	4.708
Wohnungseigentum	2.419	2.232	1.682	1.634	737	598
<b>gesamt</b>	<b>17.339</b>	<b>18.456</b>	<b>9.839</b>	<b>10.328</b>	<b>7.500</b>	<b>8.128</b>

### 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. Im Jahr 2007 wurden insgesamt im Land Brandenburg 1.272 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 187 (+ 17 %) gestiegen, davon im engeren Verflechtungsraum um 98 (+ 19 %) und im äußeren Entwicklungsraum um 81 (+ 16 %) 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. 59 % bebaute Grundstücke, ca. 9 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 23 % Eigentumswohnungen betroffen. In der folgenden Tabelle 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 2007 (bebaute Grundstücke, Wohnbaulandgrundstücke, Eigentumswohnungen und Geschäfts- und Verwaltungsgebäude) konnten für 972 Fälle (83 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagswert zum Verkehrswert getroffen werden.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren					
Grundstücksart		Anzahl gesamt	davon auswertbar	Zuschlagswert/Verkehrswert Spanne      Medianwert	
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	106	70 (66 %)	4 % bis 130 %      50 %	
	freistehende Einfamilienhäuser	382	323 (85 %)	3 % bis 383 %      66 %	
bebaute Grundstücke	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	96	84 (88 %)	3 % bis 190 %      65 %	
	Mehrfamilienhäuser	140	118 (84 %)	10 % bis 384 %      60 %	
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	134	110 (82 %)	3 % bis 460 %      52 %	
Eigentumswohnungen		316	267 (84 %)	3 % bis 111 %      53 %	

### 3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2007 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug 63.043 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 2.108 Hektar (- 3 %).

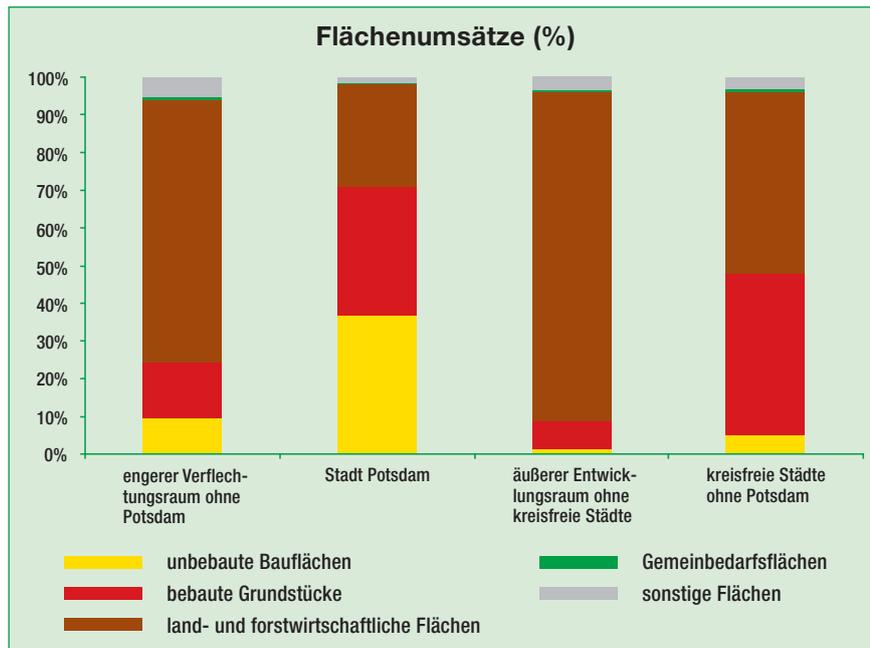
Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 17 zu entnehmen.

In der untenstehenden Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungs- und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt.

In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2006 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 27 % und bei bebauten Grundstücken um 42 %. In der Land- und Forstwirtschaft blieb der Flächenumsatz gleich (- 1 %). Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

**Weiterhin  
hoher Anteil an  
land- und forst-  
wirtschaftlich  
genutzten  
Flächen**

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt gesamt (Hektar)	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2006	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2006	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.827	988	136	15	839	118	8
bebaute Grundstücke	5.739	1.481	138	9	4.258	144	14
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	52.919	6.326	99	2	46.593	99	1
Gemeinbedarfsflächen	254	83	87	2	171	62	5
sonstige Flächen	2.304	484	143	1	1.820	33	3
<b>gesamt</b>	<b>63.043</b>	<b>9.362</b>	<b>108</b>	<b>29</b>	<b>53.681</b>	<b>95</b>	<b>31</b>



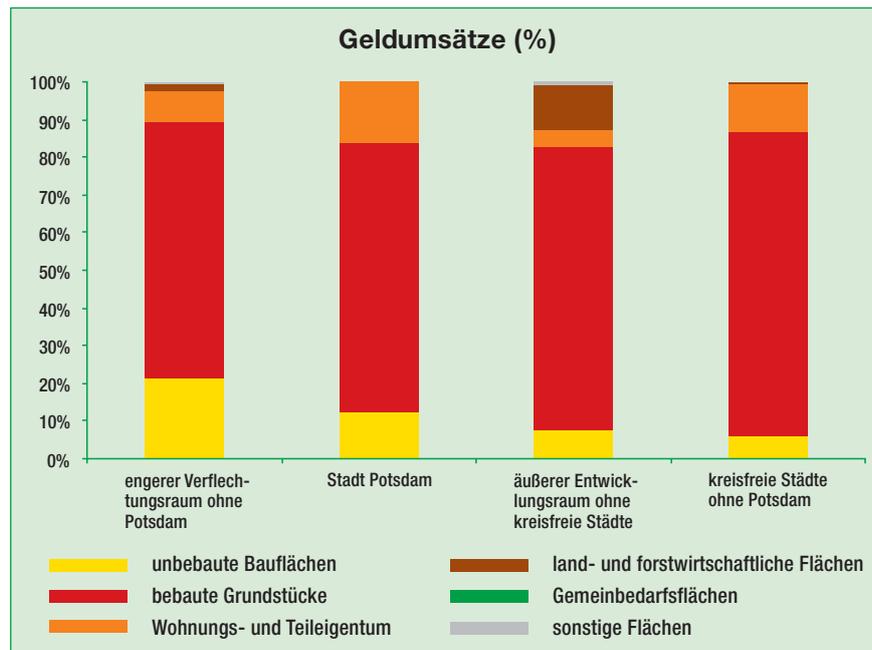
### 3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2007 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg **3,66 Milliarden €** umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 3 % zurück. Im engeren Verflechtungsraum stieg der Geldumsatz um 95 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum ging er um 206 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zurück. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ (Seite 17) dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Erhöhungen im Geldumsatz wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 16 % und bei Wohnungs- und Teileigentum mit 7 % registriert. Bei bebauten Grundstücken ging der Geldumsatz um 7 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stieg der Geldumsatz auf 108 % des Vorjahresniveaus. Die untenstehende Tabelle stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar. Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2007 auf 63 % erhöht (Vorjahr 59 %). Davon hat die Stadt Potsdam mit 729 Mio. € einen Anteil von immerhin 20 % am gesamten Geldumsatz. Der äußere Entwicklungsraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 37 %. Darunter haben die kreisfreien Städte ohne Potsdam einen Geldumsatz von 343 Mio. € erreicht, das ist ein Anteil von 9 %. Die Grafik auf Seite 22 verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

**Rückgang um 111 Mio. € im eVR Anstieg um 95 Mio. €**

**Überdurchschnittlich hoher Geldumsatz in Potsdam**

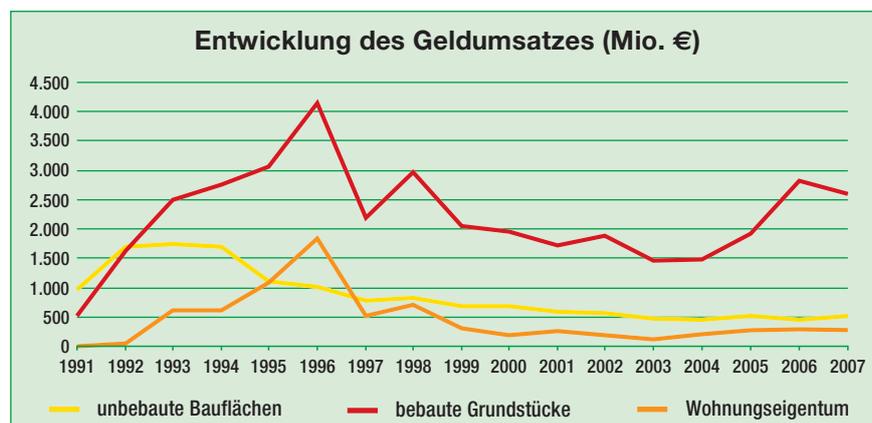
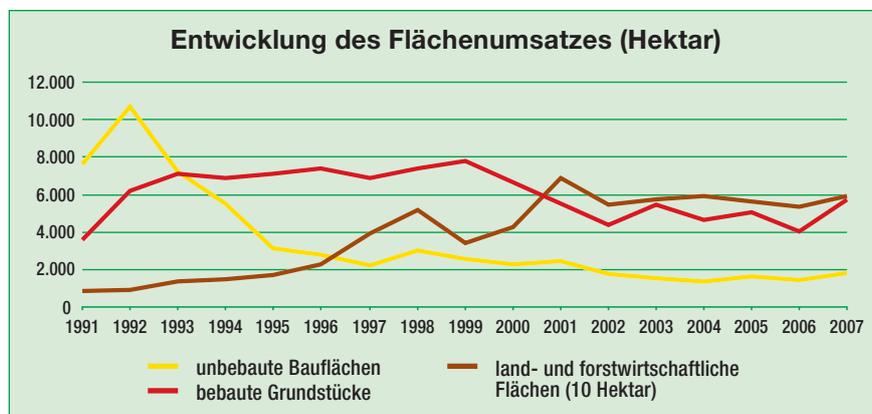
Grundstücksart	Land gesamt gesamt (Mio. €)	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2006	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2006	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	524	426	119	21	98	105	21
bebaute Grundstücke	2.626	1.589	99	33	1.037	85	27
Wohnungs- und Teileigentum	332	241	128	49	91	76	47
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	151	34	74	3	117	124	2
Gemeinbedarfsflächen	4	2	67	25	2	100	50
sonstige Flächen	18	6	86	8	12	40	8
<b>gesamt</b>	<b>3.655</b>	<b>2.298</b>	<b>104</b>	<b>139</b>	<b>1.357</b>	<b>87</b>	<b>155</b>

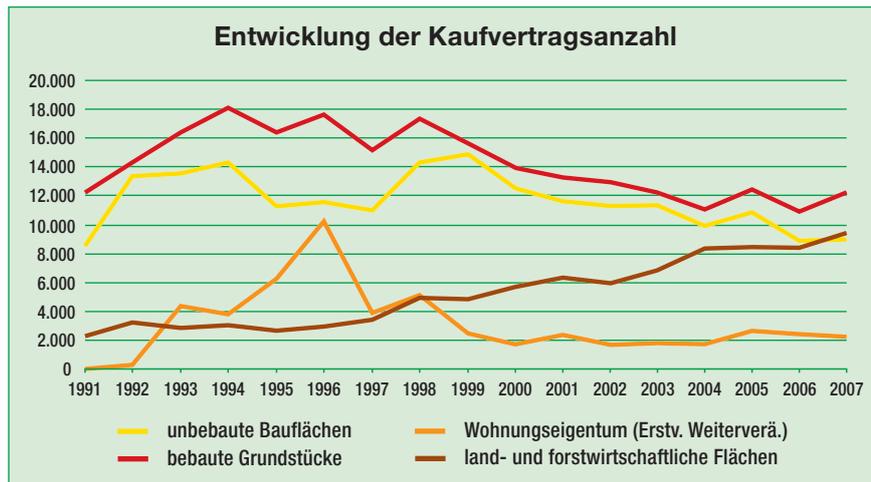


### 3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2007

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

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





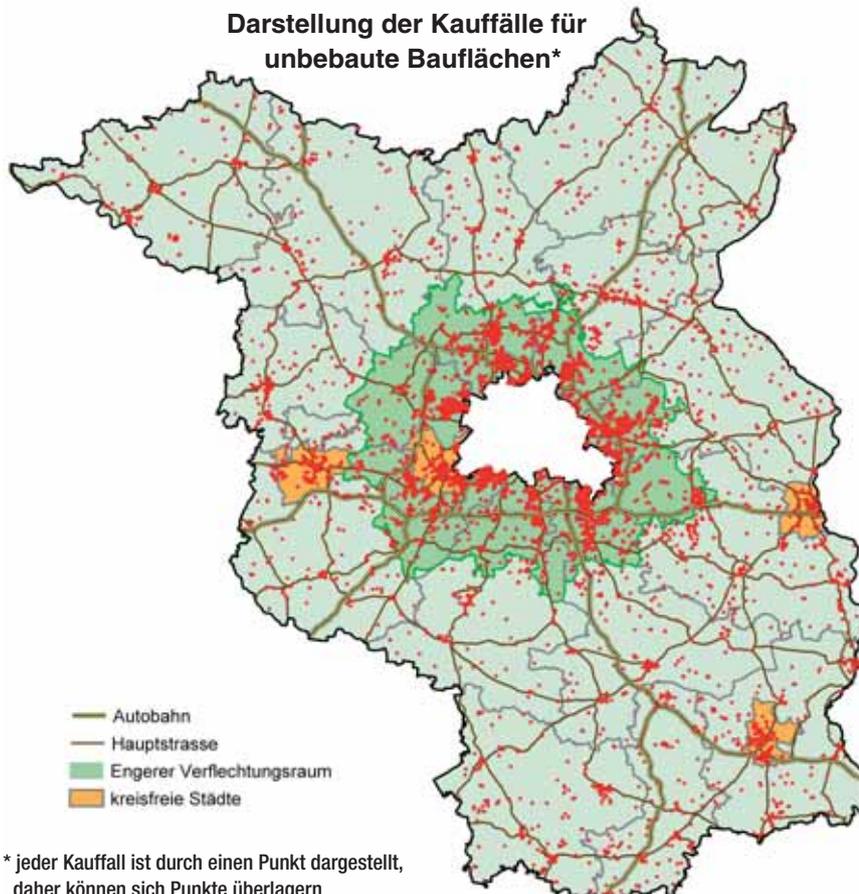
Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

- 652.000 Kaufverträge abgeschlossen
- 885.000 Hektar Grundstücksfläche umgesetzt und
- 63 Milliarden Euro erzielt.

## 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

### 4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen 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 2007 wurden 8.991 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2006 annähernd gleich geblieben. Der Flächenumsatz erreichte 127 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.827 Hektar. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 16 %. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug 29 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 31 €/m<sup>2</sup>).

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

Im Vergleich zu 2006 bleiben die Anzahl der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum stabil. In der untenstehenden Tabelle sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

**Durchschnittlicher Bodenpreis bei 29 €/m<sup>2</sup>**

Unbebaute Bauflächen / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	913	+ 15	112	- 13	33	+ 11
Dahme-Spreewald	824	+ 2	214	+ 93	58	+ 56
Elbe-Elster	219	+ 8	104	+ 225	5	+ 140
Havelland	820	+ 2	136	- 3	41	- 9
Märkisch-Oderland	844	+ 19	181	+ 103	34	+ 34
Oberhavel	1.219	- 2	214	+ 55	72	+ 33
Oberspreewald-Lausitz	205	- 8	36	- 36	4	- 14
Oder-Spree	734	+ 3	143	+ 18	36	+ 25
Ostprignitz-Ruppin	254	- 33	44	- 39	7	- 28
Potsdam-Mittelmark	1.101	+ 6	152	- 13	78	- 5
Prignitz	185	- 1	64	+ 53	2	- 33
Spree-Neiße	210	- 7	42	+ 6	5	+ 4
Teltow-Fläming	454	- 14	112	+ 18	32	- 5
Uckermark	281	- 9	58	+ 26	6	+ 43
Brandenburg an der Havel	136	+ 14	35	- 22	12	+ 53
Cottbus	143	- 6	18	- 33	6	- 42
Frankfurt (Oder)	81	- 19	18	- 4	3	- 34
Potsdam	368	+ 3	144	+ 141	90	+ 39
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.991</b>	<b>+ 1</b>	<b>1.827</b>	<b>+ 27</b>	<b>524</b>	<b>+ 16</b>

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2006	Hektar	% zu 2006	Mio. €	% zu 2006
individueller Wohnungsbau	6.637	101	763	109	324	114
Mehrfamilienhäuser	899	101	134	151	51	111
geschäftliche- und Büronutzung	70	104	25	147	17	113
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	79	101	100	123	3	150
gewerbliche Nutzung	600	115	713	151	115	122
sonstige Nutzung	706	95	92	123	14	117
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.991</b>	<b>101</b>	<b>1.827</b>	<b>127</b>	<b>524</b>	<b>116</b>
engerer Verflechtungsraum	5.289	103	988	136	426	119
darunter: Potsdam	368	103	144	240	90	138
äußerer Entwicklungsraum	3.702	98	839	118	98	105
darunter: kreisfreie Städte	360	97	71	77	21	95

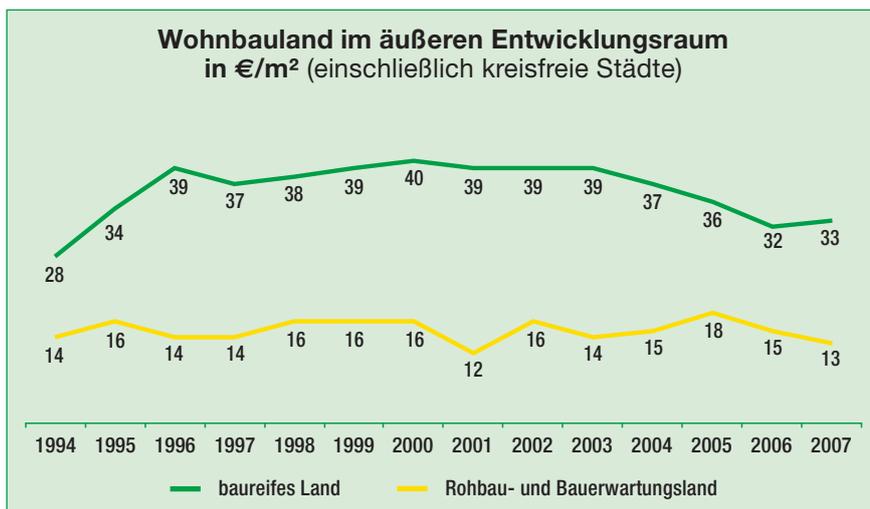
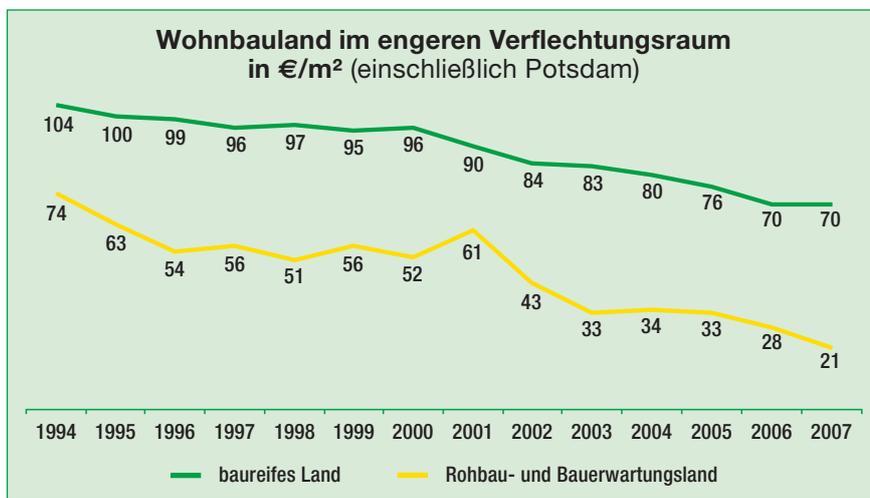
**Wohnbaulandgrundstücke**

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 84 % der Kaufverträge und 72 % des Geldumsatzes sowie 49 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.536 Kaufverträge und für bebaute Wohngrundstücke 8.688 Kaufverträgen abgeschlossen.

Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke im Land Brandenburg betrug wie im Vorjahr 42 €/m<sup>2</sup>. Wohnbauland mit den Entwicklungsstufen Rohbau- bzw. Bauerwartungsland ist mit durchschnittlich 17 €/m<sup>2</sup> gegenüber 2006 gestiegen. Für baureifes Wohnbauland wurden im Landesdurchschnitt 60 €/m<sup>2</sup> (2006 = 57 €/m<sup>2</sup>) gezahlt.

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

**Wohnbauland unverändert bei 42 €/m<sup>2</sup>**



Zwischen Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,1 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne beträgt 65 €/m<sup>2</sup> bis 550 €/m<sup>2</sup>. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 80 €/m<sup>2</sup>.

Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der Tabelle auf der nächsten Seite dargestellt.

**Preisniveau: Verhältnis 2,1 : 1**

**Bodenpreise in Potsdam bis zu 550 €/m<sup>2</sup>**

Individuelles Wohnbaugebiet / Umsätze und Preise					
Landkreise / kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbaugebiet		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbaugebiet (€/m <sup>2</sup> )		
	Anzahl	% zu 2006	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	740	108	59 →	62 ↓	38 ↑
Dahme-Spreewald	599	95	65 →	69 →	34 ↓
Elbe-Elster	109	98	14 ↓		14 ↓
Havelland	658	98	59 ↓	64 ↓	24 →
Märkisch-Oderland	688	117	51 ↓	61 ↓	13 ↓
Oberhavel	1.032	97	63 →	67 →	20 →
Oberspreewald-Lausitz	111	72	29 →		29 →
Oder-Spree	447	105	53 ↑	60 ↓	48 ↑
Ostprignitz-Ruppin	151	97	45 ↑		45 ↑
Potsdam-Mittelmark	894	107	104 ↑	114 →	31 ↑
Prignitz	119	86	16 ↓		16 ↓
Spree-Neiße	120	87	28 ↓		28 ↓
Teltow-Fläming	296	93	49 ↓	58 ↓	16 ↑
Uckermark	159	86	30 ↑		30 ↑
Brandenburg an der Havel	85	121	53 ↓		53 ↓
Cottbus	109	122	53 ↓		53 ↓
Frankfurt (Oder)	61	79	63 ↑		63 ↑
Potsdam	259	102	159 ↑	159 ↑	
Land Brandenburg	6.637	101	68 →		
engerer Verflechtungsraum*1	4.092	102		74 →	
äußerer Entwicklungsraum*2	2.031	98			30 ↑

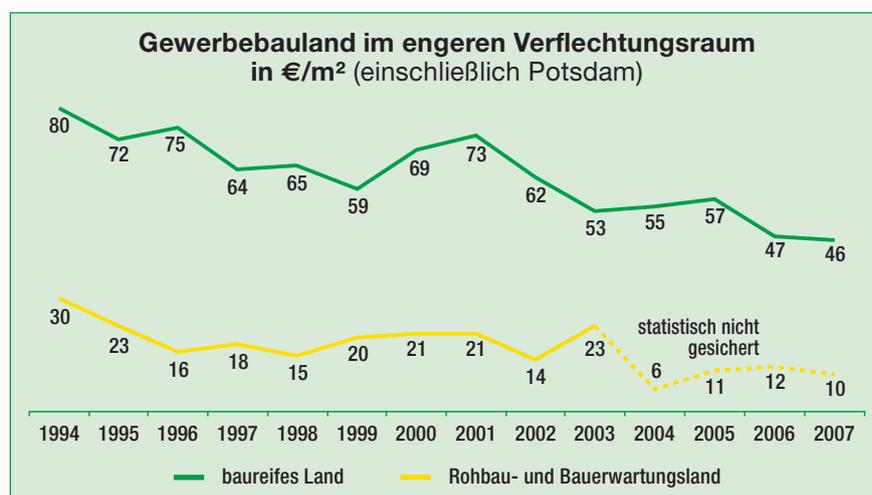
\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

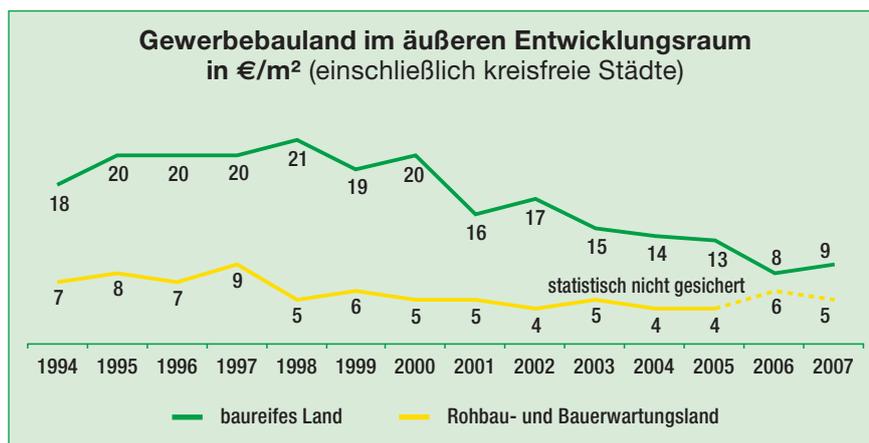
↑ steigend  
→ gleichbleibend  
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

**Gewerblich genutzte Baugrundstücke** sind Bauflächen für Gewerbebetriebe allgemeiner Art, kundenorientierte Gewerbebetriebe, Industriegebäude und -anlagen, Einkaufszentren außerhalb der Kerngebiete sowie Garagen/Stellplatznutzung. Mit ca. 7 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 600 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 713 Hektar und einem Geldumsatz von 115 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. Arztpraxen sowie Läden im Erdgeschoss mit untergeordneter Wohnnutzung. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 0,8 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 70 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 25 Hektar und einem Geldumsatz von 17 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug bei 35 auswertbaren Kaufverträgen für baureife Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 65 €/m<sup>2</sup>. Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 83 €/m<sup>2</sup> (17 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 47 €/m<sup>2</sup> (18 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

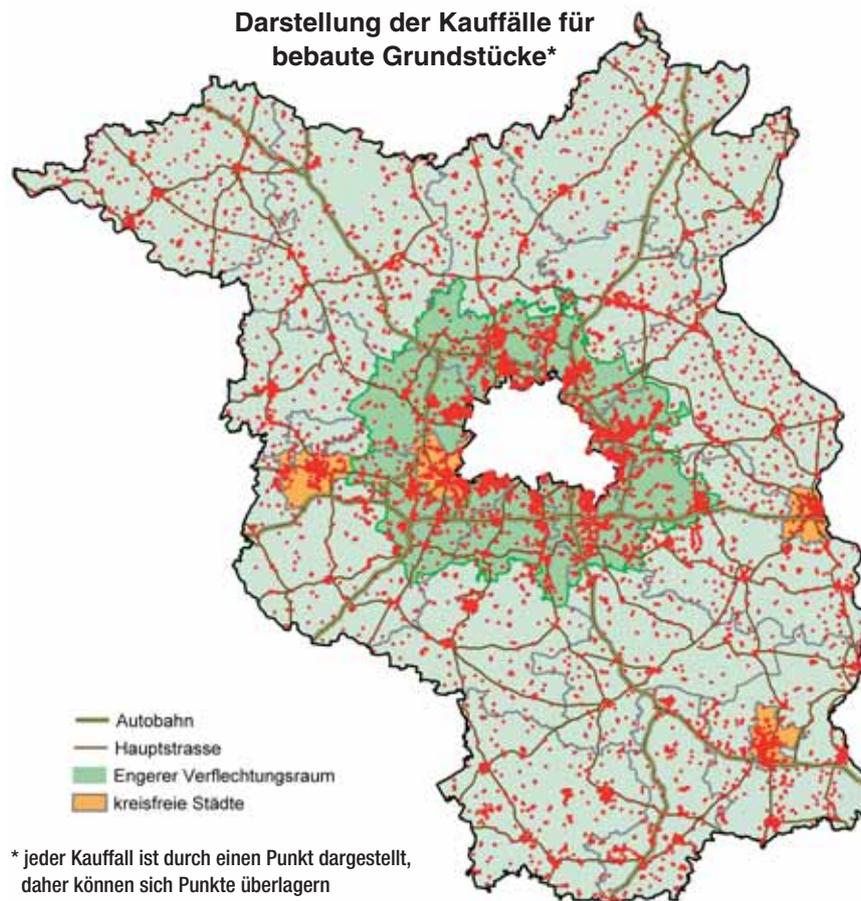
**Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft** enthalten überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen, einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 79 Kaufverträge abgeschlossen, 100 Hektar Fläche und 3 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von ca. 0,9 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Die 19 auswertbaren Kaufverträge enthielten 4 Kaufverträge für die Errichtung von Biogasanlagen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 1,3 Hektar und einem durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 5 €/m<sup>2</sup>.

**Die Bauflächen für sonstige Nutzungen** haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 8 %. Hierunter wurden 706 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 92 Hektar und einem Geldumsatz von 14 Mio. € registriert. Darunter wurden 301 Kaufverträge für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen ausgewertet. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 15 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 3 €/m<sup>2</sup> bis 40 €/m<sup>2</sup>. In besonders guten Lagen wurden auch Grundstückspreise bis 250 €/m<sup>2</sup> 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 12.244 Kaufverträge (+ 12 %) mit einer Grundstücksfläche von 5.739 Hektar (+ 42 %) und einem Geldumsatz von 2.626 Mio. € (- 7 %) registriert. Die Gesamtumsätze im Jahr 2007 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 28 dargestellt.



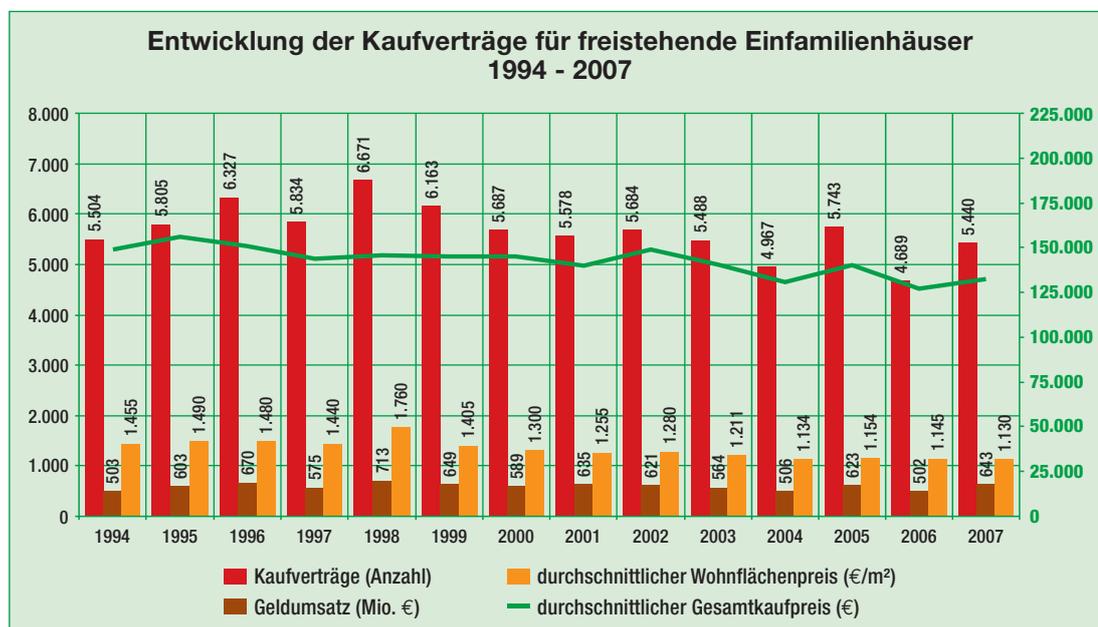
Bebaute Grundstücke / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	952	+ 14	489	+ 74	205	+ 61
Dahme-Spreewald	825	+ 18	322	+ 19	140	- 15
Elbe-Elster	527	+ 18	213	+ 11	47	+ 2
Havelland	835	+ 20	285	+ 41	145	- 40
Märkisch-Oderland	1.122	- 3	1.042	+ 174	149	- 19
Oberhavel	1.034	+ 18	208	- 5	202	- 19
Oberspreewald-Lausitz	433	+ 24	191	+ 25	43	+ 18
Oder-Spree	1.024	+ 12	577	+ 16	191	+ 45
Ostprignitz-Ruppin	568	+ 33	236	+ 17	65	+ 36
Potsdam-Mittelmark	1.132	+ 10	348	- 20	273	- 13
Prignitz	538	+ 23	473	+ 143	70	+ 7
Spree-Neiße	531	+ 17	251	+ 8	53	- 17
Teltow-Fläming	944	+ 5	196	+ 6	186	- 7
Uckermark	573	+ 11	198	+ 31	61	+ 3
Brandenburg an der Havel	263	+ 8	121	- 22	126	- 36
Cottbus	261	+ 10	398	+ 404	79	- 63
Frankfurt (Oder)	190	+ 19	58	- 47	72	- 41
Potsdam	492	- 9	133	+ 37	519	+ 42
<b>Land Brandenburg</b>	<b>12.244</b>	<b>+ 12</b>	<b>5.739</b>	<b>+ 42</b>	<b>2.626</b>	<b>- 7</b>

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

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2006	Hektar	% zu 2006	Mio. €	% zu 2006
freistehende Einfamilienhäuser	5.440	116	1.716	133	643	128
Zweifamilienhäuser	397	124	116	157	46	135
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.779	112	152	99	219	109
Wochenendhäuser	1.099	104	143	112	60	162
Mehrfamilienhäuser	1.072	127	372	139	579	188
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	945	108	609	147	708	58
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.512	98	2.631	154	371	73
<b>Land Brandenburg</b>	<b>12.244</b>	<b>112</b>	<b>5.739</b>	<b>142</b>	<b>2.626</b>	<b>93</b>
engerer Verflechtungsraum	5.207	109	1.481	138	1.589	99
darunter: Potsdam	492	91	133	137	520	142
äußerer Entwicklungsraum	7.037	114	4.258	144	1.037	85
darunter: kreisfreie Städte	714	111	577	168	276	52

**Freistehende Einfamilienhäuser** waren auch im Jahr 2007 mit insgesamt 5.440 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 16 %.

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



Für das Jahr 2007 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2006 in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr“ auf der Seite 30 dargestellt.

In allen Landkreisen und in der kreisfreien Stadt Cottbus sind Erhöhungen in den Umsatzzahlen der Kaufverträge zu verzeichnen. In den weiteren kreisfreien Städten ging das Kaufverhalten gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Flächen- und Geldumsätze nahmen in den überwiegenden Landkreisen und kreisfreien Städten zu. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück nahm mit ca. 132.400 € (+ 5.400 €) im Landesdurchschnitt zu.

**Einfamilienhaus für 132.400 €**

Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	445	+ 16	143	+ 69	45	+ 15
Dahme-Spreewald	404	+ 13	129	+ 17	46	+ 18
Elbe-Elster	232	+ 5	67	+ 39	11	± 0
Havelland	415	+ 15	51	± 0	49	+ 29
Märkisch-Oderland	566	+ 10	180	+ 47	57	+ 12
Oberhavel	495	+ 30	90	+ 38	64	+ 39
Oberspreewald-Lausitz	196	+ 36	75	+ 33	14	+ 40
Oder-Spree	486	+ 9	120	- 47	54	+ 15
Ostprignitz-Ruppin	214	+ 16	105	+ 77	16	+ 23
Potsdam-Mittelmark	648	+ 18	175	+ 11	121	+ 57
Prignitz	195	+ 11	337	+ 244	11	+ 22
Spree-Neiße	231	+ 35	94	- 7	19	+ 36
Teltow-Fläming	403	+ 22	51	+ 42	39	+ 30
Uckermark	206	+ 16	46	+ 44	16	+ 33
Brandenburg an der Havel	47	- 4	5	- 30	5	± 0
Cottbus	95	+ 30	23	+ 105	11	+ 38
Frankfurt (Oder)	28	- 13	5	+ 23	3	- 40
Potsdam	134	- 6	20	+ 6	62	+ 29
<b>Land Brandenburg</b>	<b>5.440</b>	<b>+ 16</b>	<b>1.716</b>	<b>+ 33</b>	<b>643</b>	<b>+ 28</b>

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise / kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt
		im engeren Verflechtungsraum	im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	121.500 ↑	128.700 →	102.600 ↑
Dahme-Spreewald	121.800 →	133.300 →	82.200 ↓
Elbe-Elster	63.300 ↑		63.300 ↑
Havelland	133.100 ↑	151.900 ↑	95.100 ↑
Märkisch-Oderland	119.100 ↑	133.700 ↑	80.300 →
Oberhavel	138.800 ↑	154.900 →	81.900 ↑
Oberspreewald-Lausitz	73.600 ↓		73.600 ↓
Oder-Spree	126.100 ↑	137.000 ↑	126.700 ↑
Ostprignitz-Ruppin	82.200 →		82.200 →
Potsdam-Mittelmark	176.700 ↑	215.000 ↑	80.800 ↑
Prignitz	72.300 →		72.300 →
Spree-Neiße	93.400 ↑		93.400 ↑
Teltow-Fläming	122.900 ↑	140.900 →	85.600 ↑
Uckermark	96.600 ↓		96.600 ↓
Brandenburg an der Havel	114.600 ↓		114.600 ↓
Cottbus	132.600 ↑		132.600 ↑
Frankfurt (Oder)	145.000 →		145.000 →
Potsdam*1	449.500 ↑	449.500 ↑	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>132.400 →</b>		
<b>engerer Verflechtungsraum*2</b>		<b>182.800 ↑</b>	
<b>äußerer Entwicklungsraum*3</b>			<b>94.600 ↑</b>

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

\*1 inklusive Villengrundstücke  
\*2 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*3 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

↑ steigend  
→ gleichbleibend  
↓ fallend

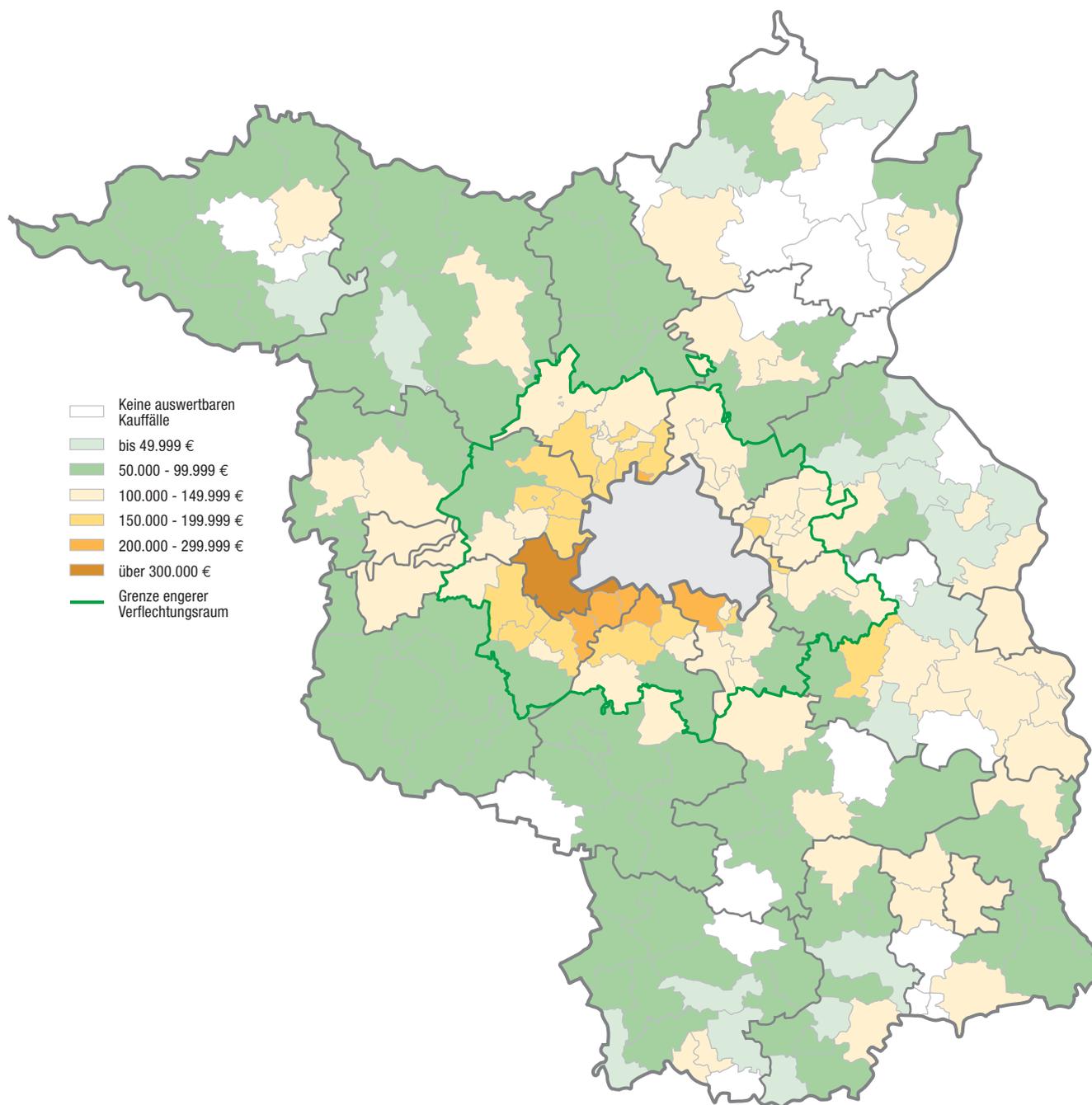
} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)“ auf der Seite 30 dargestellt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 985 m<sup>2</sup>, darunter im engeren Verflechtungsraum 905 m<sup>2</sup>, in Potsdam 1.365 m<sup>2</sup> (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.055 m<sup>2</sup> und in den kreisfreien Städten 845 m<sup>2</sup>.

In der folgenden Grafik 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



In der Tabelle „Einfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)“ wird die Verteilung auf einzelne Preiskategorien 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.

Einfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	13	2	43	19
50.001 – 100.000	26	8	31	25
100.001 – 150.000	26	15	18	33
150.001 – 200.000	16	16	6	17
> 200.000	19	59	2	6

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	291	< 1949	126	1.055	150.300
	103	1949 – 1990	111	1.045	117.700
	336	> 1990	132	1.450	190.100
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	172	< 1949	112	1.245	144.000
	44	1949 – 1990	113	1.365	157.100
	192	> 1990	133	1.605	213.100
Stadt Potsdam*1	19	< 1949	322	1.980	678.900
	3*2	1949 – 1990			
	18	> 1990	141	1.985	277.400
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	95	< 1949	109	555	58.800
	51	1949 – 1990	108	745	80.200
	103	> 1990	129	1.095	139.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	5	< 1949	159	700	96.000
	5	1949 – 1990	133	1.005	135.000
	23	> 1990	122	1.300	157.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
\*1 inklusive Villengrundstücke  
\*2 Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung.

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.130 €/m<sup>2</sup> (1.145 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.346 €/m<sup>2</sup> (1.362 €/m<sup>2</sup>)
- Stadt Potsdam 1.970 €/m<sup>2</sup> (1.832 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 768 €/m<sup>2</sup> (769 €/m<sup>2</sup>)
- kreisfreie Städte 1.082 €/m<sup>2</sup> (1.140 €/m<sup>2</sup>)

Der Marktanteil der **Zweifamilienhäuser** ist weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 397 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 3 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 119.000 €.

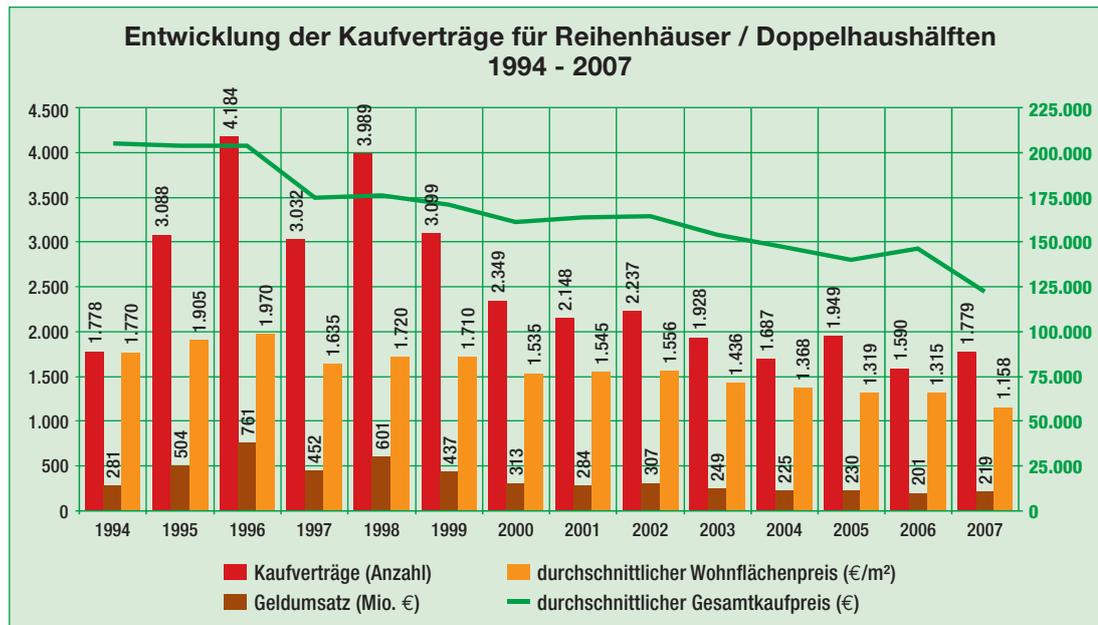
In den einzelnen Räumen lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei (Vorjahreswerte):

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 150.000 € (145.000 €)
- Stadt Potsdam 175.000 € (225.000 €)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 73.000 € (79.000 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 141.000 € (-)

**Zweifamilienhaus für 119.000 €**

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.019 m<sup>2</sup>, darunter im engeren Verflechtungsraum 1.036 m<sup>2</sup>, in der Stadt Potsdam 911 m<sup>2</sup>, im äußeren Entwicklungsraum 1.000 m<sup>2</sup> und in den kreisfreien Städten 1.227 m<sup>2</sup>.

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.779 Kaufverträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.148 Kaufverträge (65 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 1994 - 2007.



Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 12 % zu. Insgesamt wurden 152 Hektar Grundstücksfläche (- 1 %) und rd. 219 Mio. € (+ 9 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	150	+ 26	8	+ 14	15	+ 26
Dahme-Spreewald	97	+ 47	8	+ 4	11	- 20
Elbe-Elster	54	+ 116	4	+ 110	2	+ 100
Havelland	166	+ 38	10	+ 21	19	+ 36
Märkisch-Oderland	118	+ 18	10	- 13	10	- 26
Oberhavel	176	- 5	10	- 20	22	- 1
Oberspreewald-Lausitz	56	+ 24	5	- 64	3	+ 50
Oder-Spree	109	+ 14	11	+ 85	11	+ 17
Ostprignitz-Ruppin	108	+ 30	17	+ 177	8	± 0
Potsdam-Mittelmark	143	- 11	12	- 59	46	+ 33
Prignitz	105	+ 14	14	+ 14	5	+ 15
Spree-Neiße	34	+ 26	3	- 13	2	± 0
Teltow-Fläming	139	- 12	6	+ 3	16	- 12
Uckermark	77	+ 33	10	+ 67	4	+ 43
Brandenburg an der Havel	59	+ 31	13	- 6	4	+ 47
Cottbus	25	+ 4	1	+ 30	3	+ 7
Frankfurt (Oder)	36	± 0	3	+ 60	4	+ 17
Potsdam	127	- 16	7	+ 8	34	± 0
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1779</b>	<b>+ 12</b>	<b>152</b>	<b>- 1</b>	<b>219</b>	<b>+ 9</b>

Die meisten Kaufverträge (45 % der Gesamtzahl im Land) wurden im engeren Verflechtungsraum registriert. Mit ihnen wurden 60 % des gesamten Geldumsatzes erzielt. Nahezu gleich viele Kaufverträge, nämlich 44 % der Gesamtzahl, wurden im äußeren Entwicklungsraum abgeschlossen. Damit wurden aber nur 20 % des gesamten Geldumsatzes erzielt. Die kreisfreien Städte hatten einen Anteil von 7 % an den Kaufverträgen und von 5 % am gesamten Geldumsatz. Die Stadt Potsdam hatte einen Anteil von 7 % an den Kaufverträgen, gleichzeitig aber einen Anteil von 15 % am gesamten Geldumsatz. Das belegt eindrucksvoll die Hochpreisigkeit der Immobilien.

**Reihenhaus für  
144.300 €**

**Doppelhaus-  
hälfte für  
124.700 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 122.400 €, darunter für ein Reihenhaus 144.300 € und eine Doppelhaushälfte 124.700 €. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ging der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte zurück und betrug 144.000 € (Vorjahr rd. 164.600 €). Mit einem Durchschnittspreis von 200.000 € wurden im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) des Landkreises Potsdam-Mittelmark die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Durchschnitt 259.200 €.

Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der folgenden Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)“ zu entnehmen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise / kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	111.100 →	131.000 →	88.000 ↑
Dahme-Spreewald	135.900 ↓	159.000 ↓	50.000 ↑
Elbe-Elster	45.500 ↓		45.500 ↓
Havelland	110.900 ↓	126.000 ↓	85.000 ↑
Märkisch-Oderland	95.300 ↓	113.000 ↓	53.000 ↓
Oberhavel	126.100 ↓	144.000 →	55.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz	56.100 →		56.100 →
Oder-Spree	103.000 →	117.000 ↓	83.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin	93.600 ↓		93.600 ↓
Potsdam-Mittelmark	175.700 ↓	200.000 ↓	99.000 ↑
Prignitz	54.000 →		54.000 →
Spree-Neiße	65.500 ↓		65.500 ↓
Teltow-Fläming	125.200 ↓	135.000 ↓	75000
Uckermark	95.200 ↓		95.200 ↓
Brandenburg an der Havel	76.100 ↓		76.100 ↓
Cottbus	136.800 →		136.800 →
Frankfurt (Oder)	100.000 →		100.000 →
Potsdam	259.200 →	259.200 →	
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum*1	122.400 ↓	144.000 ↓	
äußerer Entwicklungsraum*2			68.500 ↓

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

↑ steigend  
→ gleichbleibend  
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 34 % der 754 ausgewerteten Reihenhäuser und Doppelhaushälften in den oberen Preiskategorien ab 150.000 €. In der Stadt Potsdam wurden von den 125 ausgewerteten Kaufverträgen 81 % in den oberen Kategorien registriert. Dagegen wurden im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 84 % der insgesamt 731 ausgewerteten Kaufverträge in den unteren Preiskategorien bis 100.000 € getätigt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 76.100 € in Brandenburg an der Havel und 136.800 € in Cottbus.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	9	2	53	23
50.001 – 100.000	21	6	31	42
100.001 – 150.000	36	11	12	26
150.001 – 200.000	23	22	3	7
> 200.000	11	59	1	2

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.158 €/m<sup>2</sup> (1.315 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.315 €/m<sup>2</sup> (1.444 €/m<sup>2</sup>)
- Stadt Potsdam 1.871 €/m<sup>2</sup> (1.888 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 739 €/m<sup>2</sup> (941 €/m<sup>2</sup>)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 920 €/m<sup>2</sup> (968 €/m<sup>2</sup>)

Werden die Reihenhäuser und Doppelhaushälften getrennt betrachtet ergeben sich folgende Wohnflächenpreise:

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.235 €/m <sup>2</sup>	1.084 €/m <sup>2</sup>
• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1.259 €/m <sup>2</sup>	1.327 €/m <sup>2</sup>
• Stadt Potsdam	1.892 €/m <sup>2</sup>	1.723 €/m <sup>2</sup>
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	862 €/m <sup>2</sup>	667 €/m <sup>2</sup>
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	970 €/m <sup>2</sup>	862 €/m <sup>2</sup>

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

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	121	< 1949	102	835	84.600
	18	1949 – 1990	101	865	87.700
	344	> 1990	120	1.430	166.900
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	28	< 1949	93	990	93.000
	4	1949 – 1990	94	1.310	119.500
	242	> 1990	121	1.410	166.100
Stadt Potsdam	12	< 1949	112	1.645	167.600
	1*	1949 – 1990			
	41	> 1990	138	1.780	244.600
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	57	< 1949	98	575	57.700
	10	1949 – 1990	105	625	67.000
	53	> 1990	101	1.270	115.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	24	< 1949	119	865	97.500
	3*	1949 – 1990			
	8	> 1990	114	1.170	132.700

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
 \* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt 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 1.099 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau erreicht (+ 4%). Davon fallen auf den engeren Verflechtungsraum 502 Kaufverträge, darunter 5 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 597 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 41 Kaufverträge registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 143 Hektar (112 % des Vorjahres) und 60 Mio. € (162 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 785 m<sup>2</sup> bei einer Spanne von 100 m<sup>2</sup> bis 5.000 m<sup>2</sup>. Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 33.200 € (500 € bis 290.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 9 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 1.072 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden 372 Hektar Grundstücksfläche und 579 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 27 %, beim Flächenumsatz + 39 % und beim Geldumsatz + 88 %. Zunehmend wurden im Land Brandenburg Mehrfamilienhäuser im Rahmen von Paketverkäufen veräußert.

Eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser ergab im Jahr 2007 folgende Entwicklung:

Mehrfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 100.000	44	6	68	34
100.001 - 250.000	28	19	21	34
250.001 - 500.000	12	21	6	16
500.001 - 750.000	4	8	2	6
750.001 - 1.000.000	4	13	1	2
> 1.000.000	8	33	2	8

Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) lagen 44 % der 282 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 108 auswertbaren Kaufverträgen in der Stadt

Mehrfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	139	< 1949	513	445	244.200
	15	1949 – 1990	1.074	324	269.700
	21	> 1990	1.106	1.085	877.200
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	25	< 1949	265	415	107.300
	4	1949 – 1990	988	515	268.700
	14	> 1990	1.093	1.055	594.300
Stadt Potsdam	27	< 1949	890	880	680.100
		1949 - 1990			
	4	> 1990	1.695	1.225	2.262.500
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	47	< 1949	390	305	118.700
	3*	1949 – 1990			
	3*	> 1990			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	40	< 1949	560	340	183.000
	8	1949 – 1990	1.260	240	294.100
		> 1990			

enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte  
\* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung der durchschnittlichen Preise.

Potsdam lagen 25 % in der Preiskategorie bis 250.000 €. Für 36 Objekte wurden über 1 Mio. € gezahlt. Aufgrund des Sanierungsaufwandes lagen die Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre im äußeren Entwicklungsraum mit rd. 70 % sowie in den kreisfreien Städten mit rd. 34 % in der untersten Preiskategorie. Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser waren auf dem Grundstücksmarkt im Jahr 2007 kaum vorhanden.

Die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nehmen mit ca. 27 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Allein 159 Objekte wurden mit einem Gesamtkaufpreis von 1 Mio. € bis 26 Mio. € veräußert. Mit einem Anteil von ca. 8 % nahmen die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 8 % und der Geldumsatz ging um 42 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 47 %. Insgesamt wurden 945 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 609 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 708 Mio. € registriert.

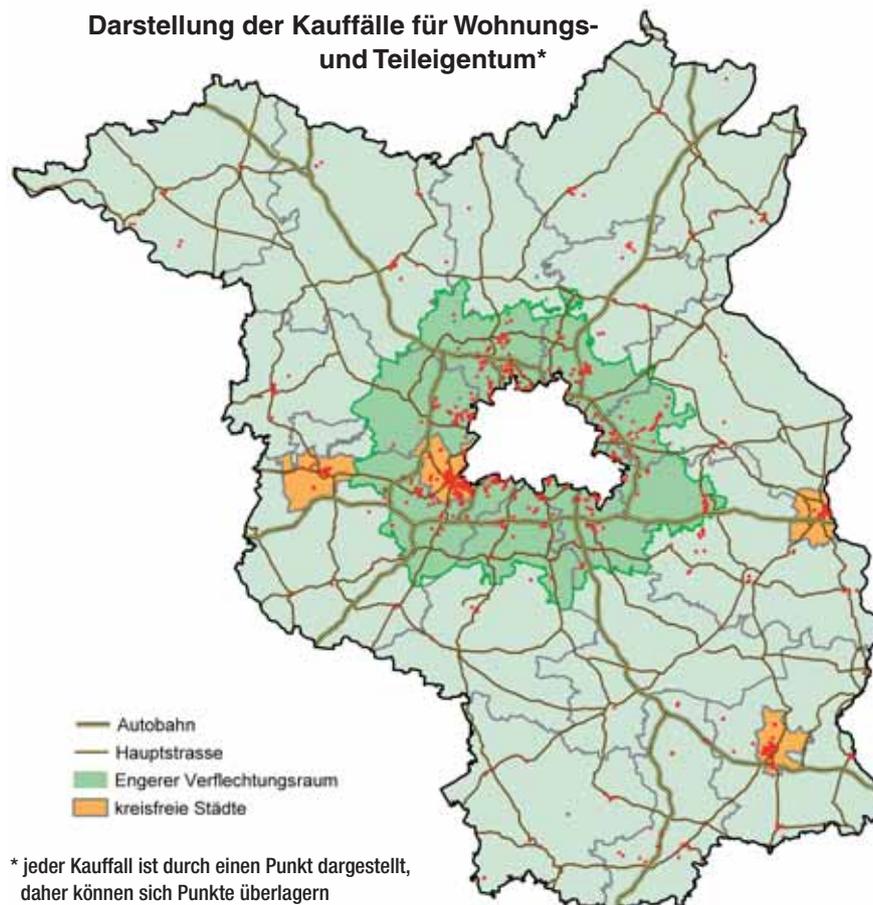
In der nachfolgenden Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

<b>Geschäfts- und Verwaltungsgebäude / Gesamtumsätze</b>						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	59	+ 16	46	+ 102	87	+ 134
Dahme-Spreewald	42	± 0	19	- 22	23	- 45
Elbe-Elster	59	+ 74	21	+ 161	21	+ 137
Havelland	50	+ 9	157	+ 615	48	- 72
Märkisch-Oderland	71	+ 11	44	- 11	31	- 52
Oberhavel	74	+ 40	30	- 19	41	- 69
Oberspreewald-Lausitz	42	+ 14	20	+ 124	14	- 5
Oder-Spree	59	+ 23	61	+ 308	34	+ 162
Ostprignitz-Ruppin	53	+ 66	22	+ 4	13	+ 60
Potsdam-Mittelmark	53	- 13	26	+ 5	31	- 67
Prignitz	51	+ 11	18	+ 11	41	+ 154
Spree-Neiße	51	+ 11	26	+ 99	6	- 45
Teltow-Fläming	74	- 14	46	+ 84	72	+ 29
Uckermark	36	- 10	15	- 31	24	- 26
Brandenburg an der Havel	23	- 12	11	- 54	17	- 88
Cottbus	51	- 25	8	- 83	21	- 89
Frankfurt (Oder)	31	+ 94	20	- 3	40	- 45
Potsdam	66	- 15	19	+ 7	144	+ 13
<b>Land Brandenburg</b>	<b>945</b>	<b>+ 8</b>	<b>609</b>	<b>+ 47</b>	<b>708</b>	<b>- 42</b>

Mit einem Anteil von immerhin 12 % sind die **Gewerbebauten und sonstigen Gebäude** am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Werkstätten, Gebäude für Freizeiteinrichtungen und Einzelhandelsmärkte registriert. Es wurden 1.512 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.631 Hektar und für 371 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 2.370 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 332 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 42 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 8 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

Die folgende Tabelle „Wohnungseigentum und Teileigentum / Umsätze“ stellt die Verteilung nach der Vertragsart dar.

<b>Wohnungseigentum und Teileigentum / Umsätze</b>				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2006	gesamt	% zu 2006
Erstverkauf Wohnungseigentum	770	74	132	77
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.462	106	148	125
Erstverkauf Teileigentum	42	35	8	62
Weiterverkauf Teileigentum	96	120	44	733
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.370</b>	<b>90</b>	<b>332</b>	<b>107</b>
engerer Verflechtungsraum	1.703	96	241	128
darunter: Potsdam	657	72	118	113
äußerer Entwicklungsraum	667	79	91	76
darunter: kreisfreie Städte	254	115	43	66

Die Auswertung der Eigentumswohnungen umfasst die Erstverkäufe, die Weiterveräußerungen sowie Paketverkäufe von Eigentumswohnungen. Erstverkäufe sind neu erstellte Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstmalig verkauft wurden und ursprünglich als Mietobjekte errichtete Wohnungen, die umgewandelt wurden und erstmalig verkauft wurden. Als umge-

wandelt wird eine Wohnung klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist. Weiterveräußerung sind Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

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 2006	gesamt	% zu 2006
Barnim	307	+ 5	217	+ 15
Dahme-Spreewald	76	+ 25	245	+ 155
Elbe-Elster	11	- 52	21	+ 40
Havelland	110	+ 2	107	+ 19
Märkisch-Oderland	100	- 19	84	- 5
Oberhavel	235	+ 7	260	+ 24
Oberspreewald-Lausitz	53	- 15	30	- 62
Oder-Spree	92	- 42	80	- 62
Ostprignitz-Ruppin	45	+ 36	27	+ 69
Potsdam-Mittelmark	167	+ 44	200	+ 15
Prignitz	11	+ 83	8	+ 100
Spree-Neiße	19	+ 46	12	+ 20
Teltow-Fläming	107	± 0	65	- 12
Uckermark	36	+ 57	27	+ 59
<b>Brandenburg an der Havel</b>	38	- 3	52	+ 41
<b>Cottbus</b>	115	+ 13	133	- 75
<b>Frankfurt (Oder)</b>	85	+ 42	90	+ 32
<b>Potsdam</b>	625	- 28	1.142	+ 15
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.232</b>	<b>- 8</b>	<b>2.800</b>	<b>- 3</b>
<b>engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)</b>	1.009	+ 25	1.128	+ 36
<b>äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	360	- 33	255	- 42

Im Jahr 2007 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen 26 % weniger Kaufverträge gegenüber 2006 registriert. Von den 2.232 Verkäufen des Wohneigentums wurden 770 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.044 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis hierfür betrug im Landesdurchschnitt 2.180 €/m<sup>2</sup> und erhöhte sich durch den Einfluss der Verkäufe in der Stadt Potsdam gegenüber dem Vorjahr um 38 %.

Der Schwerpunkt der Verkäufe lag trotz eines Rückgangs von 40 % in der Stadt Potsdam, in der 364 Eigentumswohnungen verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 47 %, der engere Verflechtungsraum von 14 %, der äußere Entwicklungsraum von 18 % und die kreisfreien Städte von 21 % auf.

Die Tabelle auf Seite 40 „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise“ zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualter.

In der Tabelle wird deutlich, dass hohe Wohnflächenpreise für sanierte Altbau-

**Weiterhin  
Rückgang  
beim Erstver-  
kauf von  
Eigentums-  
wohnungen**

**Schwerpunkt  
in Potsdam  
mit 364  
verkauften  
Eigentums-  
wohnungen**

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	159	< 1949	79	2.320 →	183.700 ↑
	27	1949 – 1990	70	1.800 ↑	121.100 ↑
	182	> 1990	83	1.425 ↓	115.300 ↓
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2*	< 1949			
	37	1949 – 1990			
		> 1990	104	1.315 ↓	132.400 ↑
Stadt Potsdam	129	< 1949	80	2.615 ↑	208.900 ↑
	15	1949 – 1990	64	2.575 ↑	164.400 ↑
		> 1990			
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	13	< 1949	68	575 ↓	41.400 ↓
	7	1949 – 1990	67	835 ↓	57.000 ↓
	57	> 1990	73	1.475 ↓	103.400 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	17	< 1949	75	1.405 →	100.900 ↓
	3*	1949 – 1990			
	88	> 1990	81	1.445 ↑	115.800 →

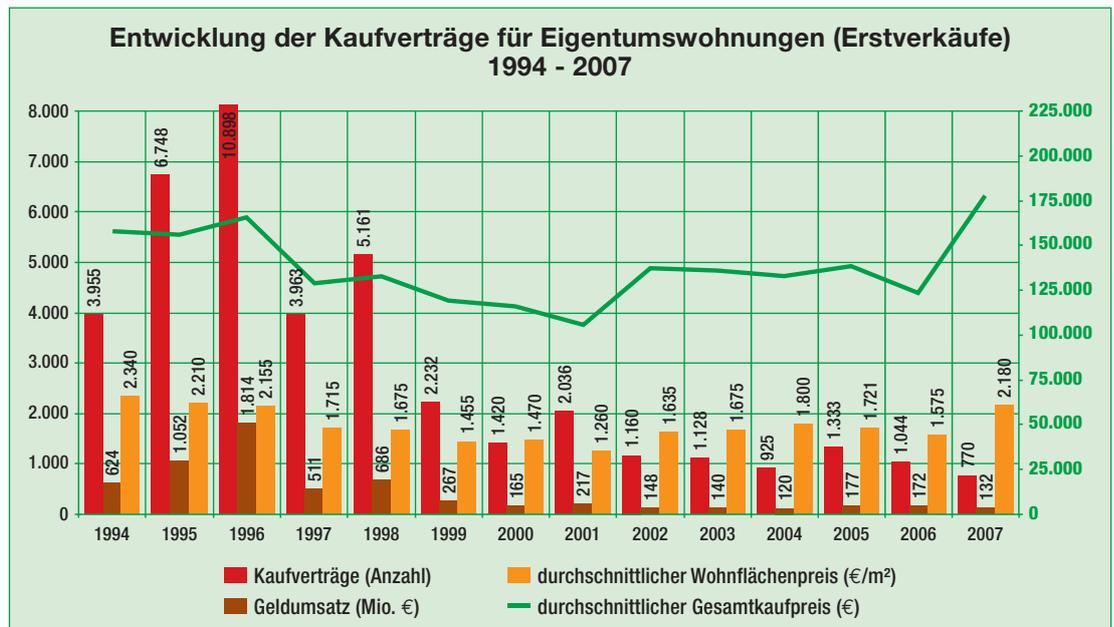
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
 \* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

↑ steigend  
 → gleichbleibend  
 ↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

wohnungen überwiegend in der Stadt Potsdam gezahlt wurden (Baualtersklasse < 1949). Die geringsten durchschnittlichen Preise sind überwiegend in der Kategorie 1949 - 1990 zu finden. Das ergibt sich durch einen hohen Anteil von umgewandelten Plattenbauten sowie dem unterschiedlichen Sanierungszustand der veräußerten Eigentumswohnungen. Nach 1990 errichtete Eigentumswohnungen weisen ein marktübliches Preisniveau auf.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 1994 - 2007 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.



**Eigentumswohnung für 177.900 €**

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 177.900 € (im Vorjahr rd. 123.600 €), im engeren Verflechtungsraum 112.100 € (im Vorjahr rd. 112.300 €), in der Stadt Potsdam 232.700 € (im Vorjahr rd. 122.100 €), im äußeren Entwicklungsraum 89.000 € (im Vorjahr

rd. 138.000 €) und in den kreisfreien Städten 118.700 € (im Vorjahr rd. 117.200 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird wesentlich vom hochpreisigen Eigentumsmarkt der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 81 m<sup>2</sup> im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

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

- Land Brandenburg insgesamt 2.180 €/m<sup>2</sup> (1.575 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.147 €/m<sup>2</sup> (1.293 €/m<sup>2</sup>)
- Stadt Potsdam 2.840 €/m<sup>2</sup> (1.671 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.245 €/m<sup>2</sup> (1.481 €/m<sup>2</sup>)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.412 €/m<sup>2</sup> (1.347 €/m<sup>2</sup>)

Der Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** nahm auch im Jahr 2007 eine positive Entwicklung. Die Umsätze erhöhten sich um 6 % in der Anzahl der Kaufverträge und um 25 % im Geldumsatz. Von den 2.232 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.462 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.375 Eigentumswohnungen) weiterveräußert. Das waren 66 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.235 €/m<sup>2</sup> und erreichte mit 117 % das Vorjahresniveau. In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baujahr dargestellt.

**6% mehr  
Weiterver-  
äußerungen  
von  
Eigentums-  
wohnungen**

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	103	< 1949	84	1.255 ↑	107.400 ↑
	55	1949 – 1990	69	900 ↑	62.200 ↑
	351	> 1990	80	1.280 →	102.300 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	16	< 1949	99	765 ↓	82.200 ↑
	16	1949 – 1990	74	700 →	52.400 ↑
	228	> 1990	83	1.190 ↑	97.000 ↑
Stadt Potsdam	62	< 1949	83	1.530 ↑	129.800 ↑
	22	1949 – 1990	67	1.145 ↑	77.100 ↑
	74	> 1990	72	1.670 ↑	132.000 ↑
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	12	< 1949	75	875 ↑	61.800 ↑
	12	1949 – 1990	66	735 ↑	49.700 ↑
	35	> 1990	76	1.220 ↓	88.800 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	13	< 1949	77	895 ↑	73.300 →
	5	1949 – 1990	68	855 ↑	58.000 ↑
	14	> 1990	75	855 ↓	64.600 ↓

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

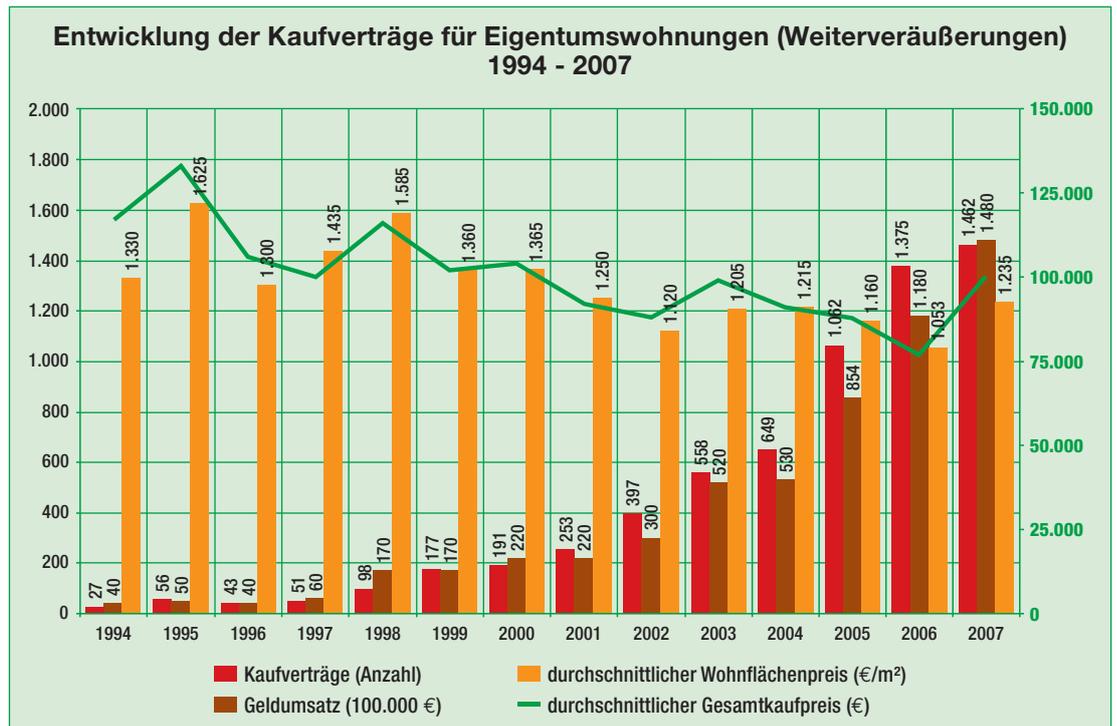
↑ steigend  
→ gleichbleibend  
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 78.000 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 18 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 62 %, im äußeren Entwicklungsraum 15 % und in den kreisfreien Städten 5 %. Die Grafik auf der nächsten Seite zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 - 2007 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 100.200 € (im Vorjahr 76.900 €), im engeren Verflechtungsraum 95.700 € (im Vorjahr 87.400 €), in der Stadt Potsdam 124.900 € (im Vorjahr 101.300 €), im äußeren Entwicklungsraum 76.200 € (im Vorjahr 44.800 €) und in den kreisfreien Städten 62.500 € (im

**weiter-  
veräußerte  
Eigentums-  
wohnung für  
100.200 €**



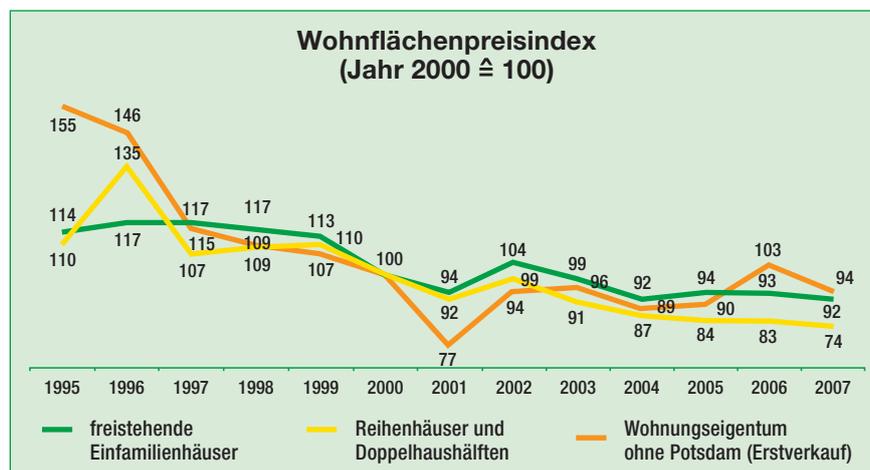
Vorjahr 71.400 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug 80 m<sup>2</sup>.

In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

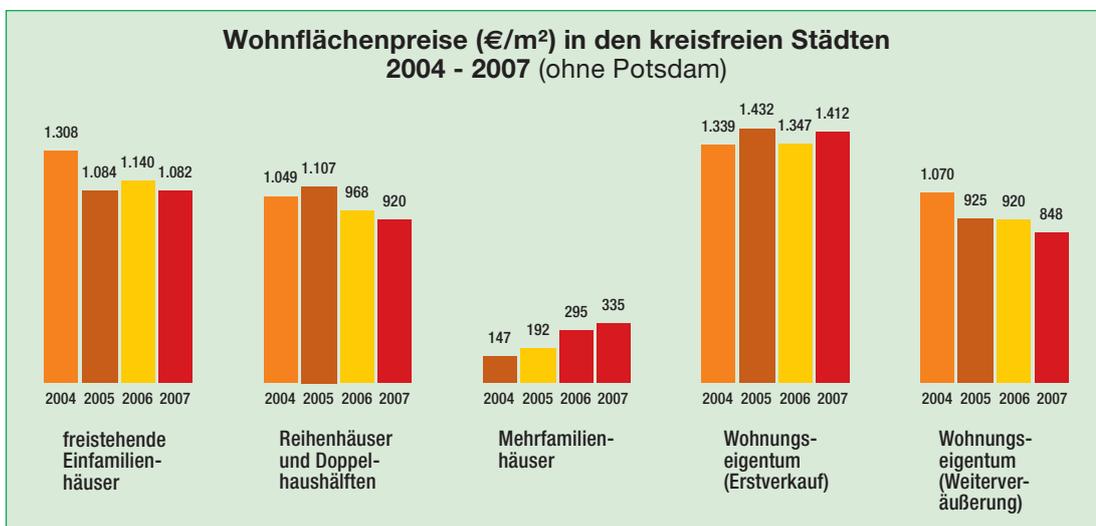
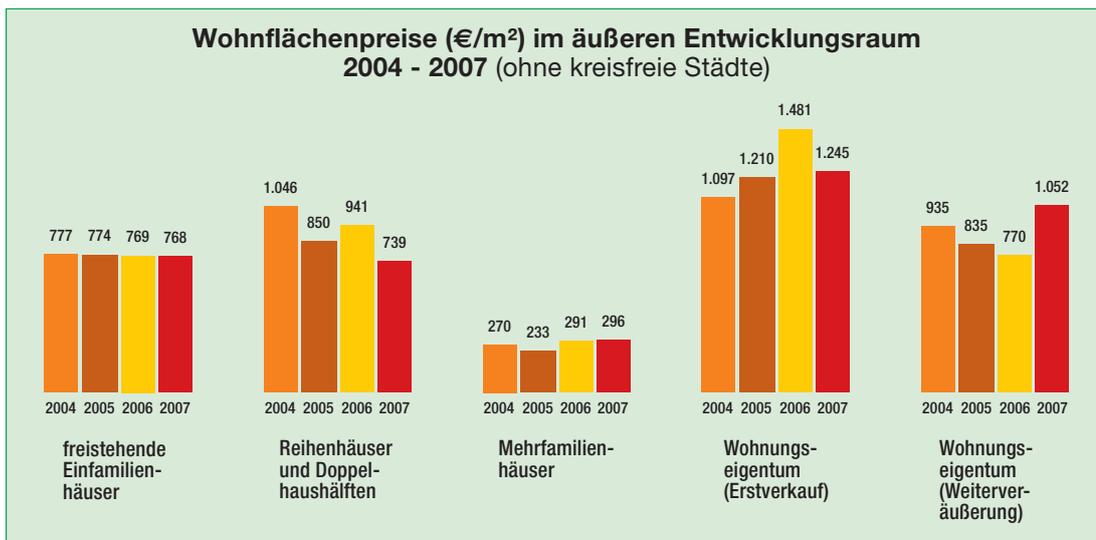
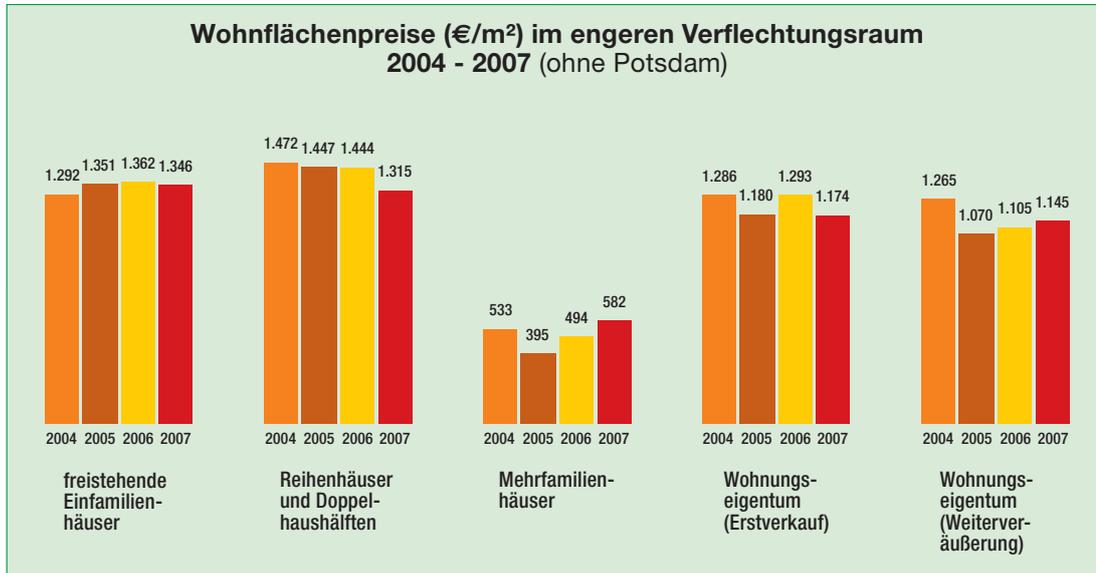
- Land Brandenburg insgesamt 1.235 €/m<sup>2</sup> (1.055 €/m<sup>2</sup>)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.145 €/m<sup>2</sup> (1.105 €/m<sup>2</sup>)
- Stadt Potsdam 1.235 €/m<sup>2</sup> (1.350 €/m<sup>2</sup>)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.052 €/m<sup>2</sup> (770 €/m<sup>2</sup>)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 848 €/m<sup>2</sup> (920 €/m<sup>2</sup>)

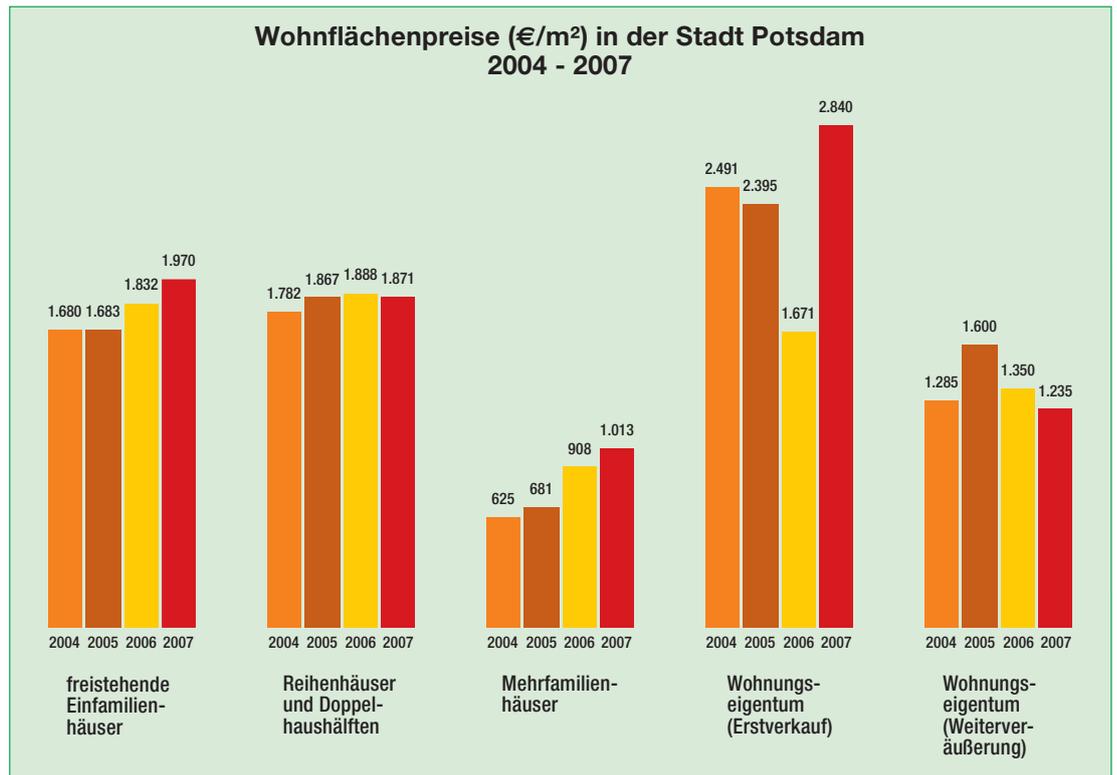
#### 4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2007 erstellt. Beim Wohnungseigentum wird erstmals das Land Brandenburg ohne die Stadt Potsdam betrachtet, da dort eine eigenständige Marktentwicklung für Wohnungseigentum zu beobachten ist. Nähere Informationen können dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam entnommen werden.



Die anschließenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2004 bis 2007 im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum, in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) und in der Stadt Potsdam dar.

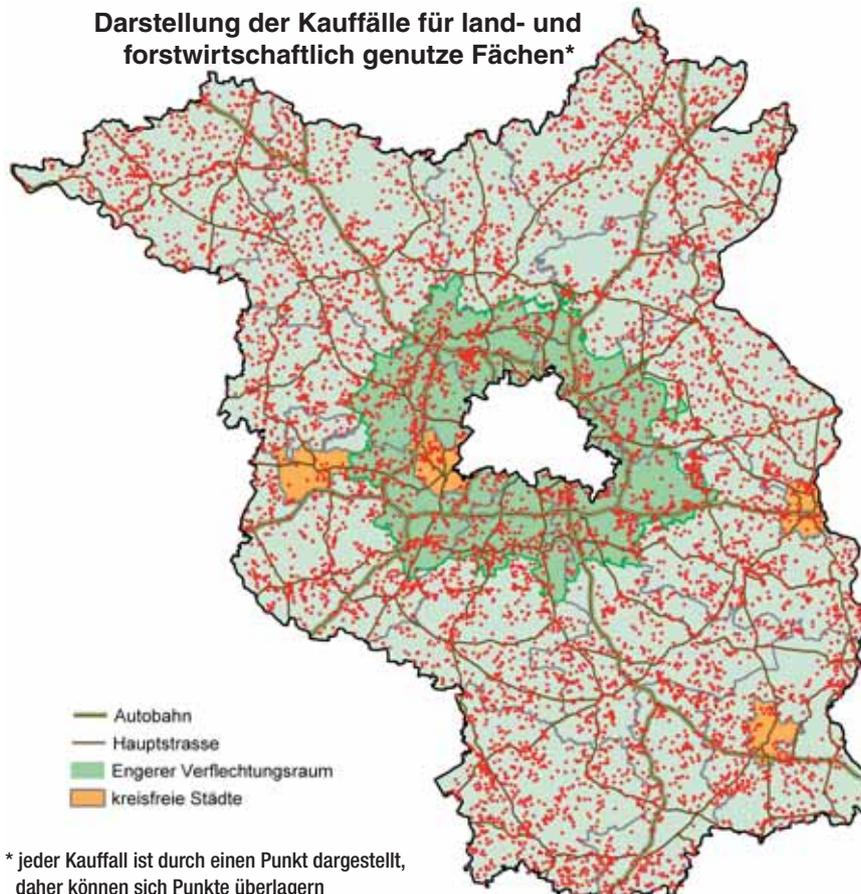




#### 4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, von denen anzunehmen ist, dass sie nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage,

**Darstellung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen\***



ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind. Derzeit werden 1.336.300 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.668 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 802 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 128.700 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 12.200 Hektar. Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 91.960 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft.

<b>Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise</b>				
<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>	<b>Geldumsatz (100 T€)</b>	<b>Durchschnittspreise (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Acker</b>	2.879	19.079	560	0,28
<b>Grünland</b>	1.412	3.481	80	0,21
<b>Wechselland</b>	507	3.738	90	*1
<b>Forstwirtschaft</b>	2.039	13.828	250	0,14
<b>landwirtschaftliche Höfe</b>	136	1.137	110	*1
<b>gemischte Nutzung*2</b>	2.459	11.656	420	*1
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.432</b>	<b>52.919</b>	<b>1.510</b>	
<b>engerer Verflechtungsraum</b>	1.711	6.327	342	
<b>darunter: Potsdam</b>	62	341	8	
<b>äußerer Entwicklungsraum</b>	7.721	46.592	1.168	
<b>darunter: kreisfreie Städte</b>	153	679	17	

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 9.432 Kaufverträge (+ 12 % Kaufverträge gegenüber 2006) registriert. Der Flächenumsatz blieb gleich und der Geldumsatz erhöhte sich um 8 % gegenüber dem Vorjahr. Im Jahr 2007 wurden 358 Kaufverkäufe registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der FlERwV getätigt wurden. Am Gesamtumsatz von Acker, Grünland und Forstwirtschaft ist das ein Anteil von rd. 6 %. Der überwiegende Anteil (286 Kaufverträge) entfiel dabei im Jahr 2007 auf die Acker- und Grünlandflächen. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Sie haben einen Anteil von rd. 9 % am gesamten Flächenumsatz des Jahres 2007 und gingen gegenüber dem Vorjahr um 6 % zurück. Mit insgesamt 739 Kaufverträgen und einem Flächenumsatz von 4.222 Hektar nahm der Bund als Verkäufer am Grundstücksmarkt der Ackerland-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen teil, das sind ein Anteil von 15 % bei den Kaufverträgen und 16 % beim Flächenumsatz.

### **Landwirtschaftlich genutzte Flächen**

Die landwirtschaftliche Nutzfläche verringerte sich im Land Brandenburg im Jahr 2007 um ca. 8.300 Hektar und betrug 1.328.100 Hektar. Darunter verringerte sich die Ackerfläche von 1.042.200 Hektar auf 1.034.900 Hektar und die Dauergrünlandfläche ging geringfügig um 800 Hektar zurück. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich gegenwärtig in rd. 78 % Ackerfläche, rd. 22 % Grünland und verbleibende 0,4 % an sonstigen Flächen.

Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Anteil am Flächeneigentum der Betriebe stetig zu. Im Jahr 2007 befanden sich durchschnittlich 20 % der bewirtschafteten Fläche im Eigentum der Betriebe. Dementsprechend verringerte sich der Pachtflächenanteil der Brandenburger Unternehmen im Jahr 2007 auf rd. 79 %.

**Bodenpreise gestiegen: Ackerland für 0,28 €/m<sup>2</sup> und Grünland für 0,21 €/m<sup>2</sup>**

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2003			2005			2007		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche / Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche / Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche / Tauschfläche
<b>Unternehmen gesamt</b>	12,9	86,1	1,0	17,6	81,3	1,1	19,6	79,3	1,1
<b>Einzelunternehmen</b>	24,3	74,5	1,2	30,2	68,3	1,5	31,5	66,7	1,8
<b>Personengesellschaften*</b>	14,7	84,3	1,0	20,6	77,3	2,1	21,9	76,5	1,7
<b>juristische Personen</b>	8,0	91,2	0,8	11,4	88,0	0,6	13,8	85,5	0,7

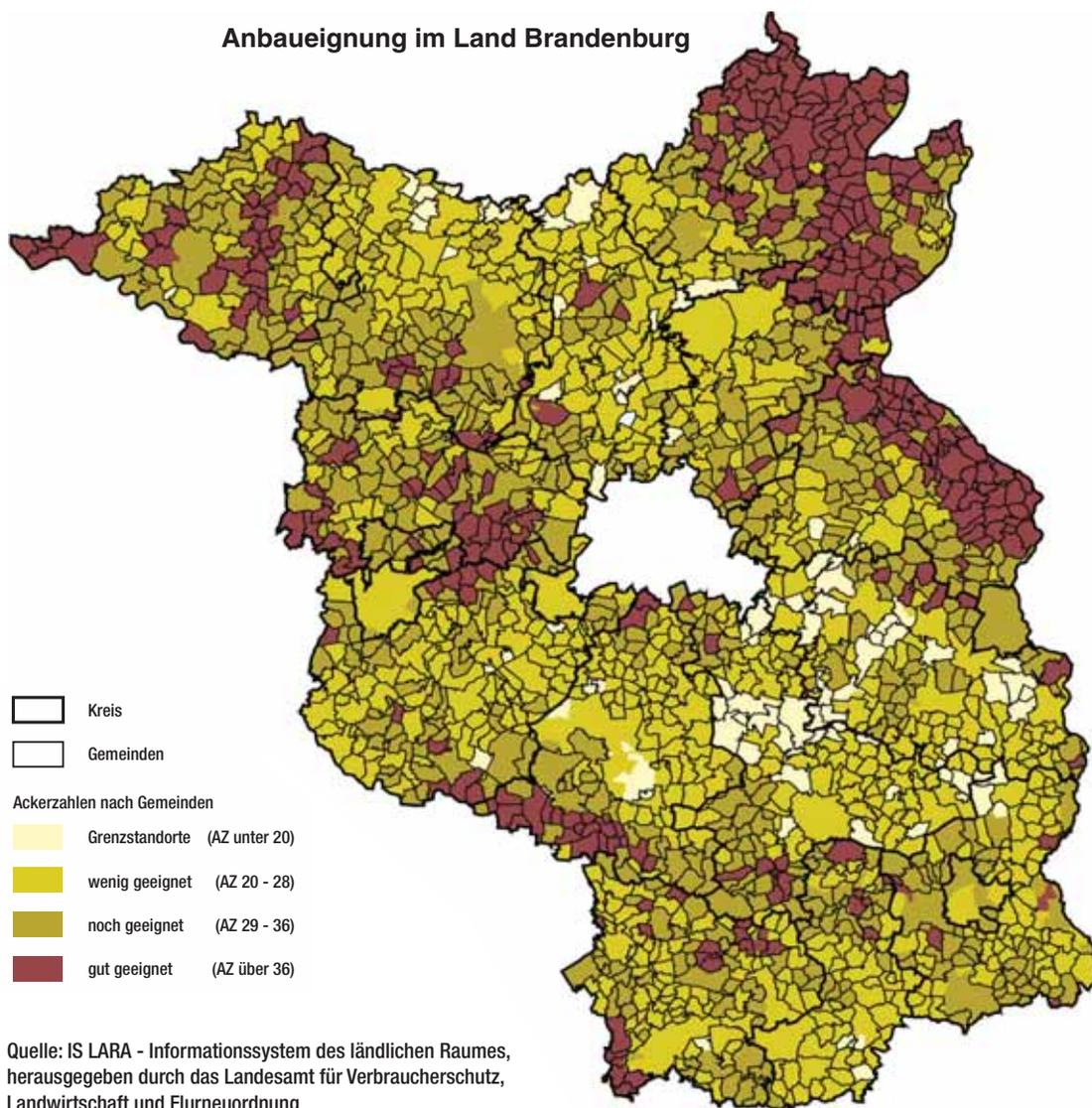
Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Agrarförderung (Erfassung: 2007)  
 \* einschließlich Personengemeinschaften

### Pachtflächen

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

Etwa 12 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2007 betrug der Umfang insgesamt rd. 161.400 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre um 14.200 Hektar unter

### Anbaueignung im Land Brandenburg



dem Wert des Vorjahres. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde mit 68 % der überwiegende Teil der Flächen an juristische Personen verpachtet.

Die untenstehende Tabelle und die Tabelle auf Seite 49 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. 1.287 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen (die Anbaueignung der Ackerflächen ist in der Grafik auf Seite 46 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 48 wiedergegeben.

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.

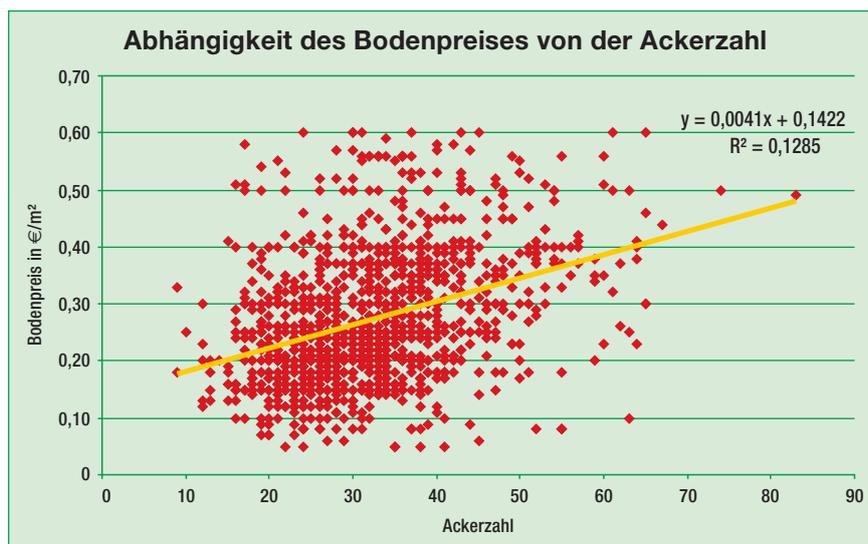
<b>Ackerland / regionale Umsätze und Preise*1</b>						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
<b>Barnim</b>	84	383	0,32	2	*3	*3
<b>Dahme-Spreewald</b>	110	404	0,22	9	103	0,16
<b>Elbe-Elster</b>	179	479	0,23	18	344	0,23
<b>Havelland</b>	156	718	0,29	18	297	0,25
<b>Märkisch-Oderland</b>	252	1.771	0,30	1	*3	*3
<b>Oberhavel</b>	159	529	0,39	22	52	0,27
<b>Oberspreewald-Lausitz</b>	81	385	0,24	11	459	0,15
<b>Oder-Spree</b>	103	288	0,18	16	337	0,21
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>	239	1.922	0,24	13	357	0,19
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	166	628	0,24	2	*3	*3
<b>Prignitz</b>	109	399	0,28	38	952	0,22
<b>Spree-Neiße</b>	102	350	0,24	3	*3	*3
<b>Teltow-Fläming</b>	230	1.393	0,23	8	26	0,17
<b>Uckermark</b>	185	863	0,38			
<b>Brandenburg an der Havel</b>	7	27	*3			
<b>Cottbus</b>	8	21	*3	2	*3	*3
<b>Frankfurt (Oder)</b>	18	83	0,23	5	146	0,18
<b>Potsdam</b>	11	20	0,38	1	*3	*3
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.199</b>	<b>10.663</b>	<b>0,28</b>	<b>169</b>	<b>3.278</b>	<b>0,22</b>
<b>engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)</b>	365	1.431	0,35	19	220	0,25
<b>äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	1.790	9.081	0,26	142	2.805	0,21

\*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.

In einer Auswertung wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises für Ackerland im Verhältnis zur Ackerzahl und zur Flächengröße untersucht. Folgendes Ergebnis ergibt sich daraus:



Bei der Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße konnte der Obere Gutachterausschuss keine signifikante Abhängigkeit feststellen.

**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
<b>Ackerzahlen ≤ 28</b>			
mittlere Ackerzahl	23	23	23
Anzahl der Kauffälle	226	274	500
Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	0,24	0,23	0,23
Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,05 bis 0,50)	(0,05 bis 0,50)	(0,05 bis 0,50)
<b>Ackerzahlen 29 - 36</b>			
mittlere Ackerzahl	33	33	33
Anzahl der Kauffälle	159	255	421
Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	0,28	0,29	0,28
Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,05 bis 0,60)	(0,05 bis 0,60)	(0,05 bis 0,60)
<b>Ackerzahlen ≥ 37</b>			
mittlere Ackerzahl	45	44	45
Anzahl der Kauffälle	182	184	366
Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	0,35	0,33	0,34
Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,05 bis 0,73)	(0,08 bis 0,74)	(0,05 bis 0,74)

Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die in der Tabelle auf Seite 49 ausgewiesenen Mittelwerte wurden unabhängig von Vertragslaufzeit und Verpächter als Quotient aus dem Pachtaufwand und den entgeltlich gepachteten Flächen (für Neuverpachtungen und Bestandsverträge) insgesamt ermittelt. Die Entwicklung der Pachtpreise folgt erwartungsgemäß einem steigenden Trend, wenngleich die für das Wirtschaftsjahr 2006/07 ausgewiesenen Werte etwas rückläufig sind. Sie variieren deutlich nach Standortgüte und Nutzungsart. Die Entwicklung lässt sich jedoch nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit fest machen. Wesentlich beeinflusst wird der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebspezifische Gegebenheiten. Diesbezüglich erfährt der Bodenmarkt aktuell eine stärkere Belebung. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer.

Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
			I (>45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (<23)
1998/99	300	66	101	78	66	44	40
1999/00	291	65	105	77	62	40	44
2000/01	318	67	102	74	65	47	45
2001/02	469	74	114	89	69	55	50
2002/03	492	81	125	94	78	58	48
2003/04	535	82	130	103	76	56	48
2004/05	510	84	128	107	78	60	53
2005/06	512	86	136	111	79	62	55
2006/07	349	84	134	107	79	61	57
darunter Ackerland*	85	103	149	120	84	73	
darunter Grünland*	26	62			77	41	

\* Teilweise unzureichender Stichprobenumfang  
Quelle: Testbetriebsbuchführung; ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen

Grünlandflächen / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	29	46	0,24			
Dahme-Spreewald	76	110	0,21	6	42	0,22
Elbe-Elster	78	182	0,20	13	145	0,16
Havelland	114	393	0,24	12	152	0,15
Märkisch-Oderland	30	68	0,20			
Oberhavel	99	216	0,25	22	18	0,23
Oberspreewald-Lausitz	49	62	0,17	8	40	0,18
Oder-Spree	45	37	0,19	5	14	0,18
Ostprignitz-Ruppin	110	369	0,19	3	*3	*3
Potsdam-Mittelmark	74	128	0,20			
Prignitz	90	133	0,25	40	175	0,17
Spree-Neiße	54	66	0,21	1	*3	*3
Teltow-Fläming	76	187	0,22	3	*3	*3
Uckermark	81	107	0,22			
Brandenburg an der Havel	15	9	0,19			
Cottbus	6	6	*3	2	*3	*3
Frankfurt (Oder)	1	*3	*3			
Potsdam	16	7	0,27	2	*3	*3
<b>Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)</b>	<b>1.043</b>	<b>2.127</b>	<b>0,21</b>	<b>117</b>	<b>615</b>	<b>0,18</b>
<b>äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	<b>188</b>	<b>488</b>	<b>0,24</b>	<b>6</b>	<b>27</b>	<b>0,18</b>
	<b>817</b>	<b>1.616</b>	<b>0,21</b>	<b>107</b>	<b>578</b>	<b>0,18</b>

\*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.

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 3.400 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 2007 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.

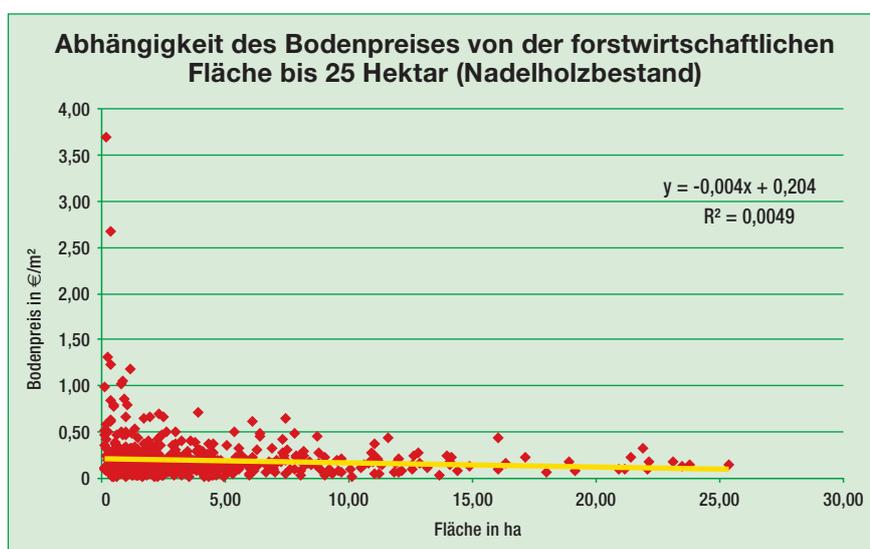
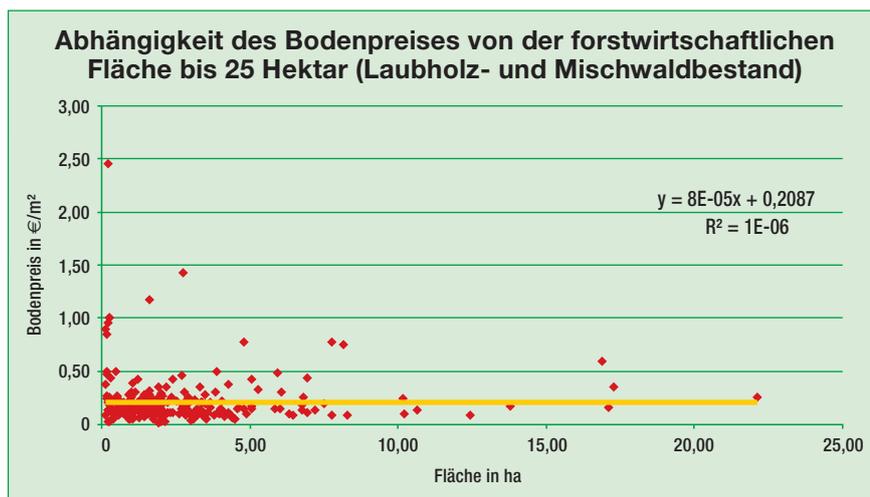
**Bodenpreis auf  
0,14 €/m<sup>2</sup>  
gestiegen**

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,14 €/m<sup>2</sup> (+ 27 %). Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,11 €/m<sup>2</sup> (+ 22 %) veräußert. Beide Durchschnittspreise haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich 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.

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise* <sup>1</sup>						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )
Barnim	78	269	0,16	1	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Dahme-Spreewald	158	1.473	0,14	9	44	0,07
Elbe-Elster	100	1.158	0,15	2	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Havelland	104	292	0,14	18	215	0,10
Märkisch-Oderland	115	566	0,15	6	194	0,22
Oberhavel	112	560	0,17	4	2	0,12
Oberspreewald-Lausitz	107	632	0,14	9	109	0,11
Oder-Spree	122	625	0,11	5	24	0,08
Ostprignitz-Ruppin	106	803	0,13	4	88	0,10
Potsdam-Mittelmark	158	1.142	0,14	2	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Prignitz	118	276	0,13	3	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Spree-Neiße	121	1.005	0,15	3	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Teltow-Fläming	128	2.148	0,13	5	18	0,07
Uckermark	102	328	0,18	1	* <sup>3</sup>	* <sup>3</sup>
Brandenburg an der Havel	9	46	0,13	* <sup>2</sup>		
Cottbus	17	36	* <sup>3</sup>	* <sup>2</sup>		
Frankfurt (Oder)	10	65	0,16	* <sup>2</sup>		
Potsdam	12	47	* <sup>3</sup>	* <sup>2</sup>		
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.677</b>	<b>11.471</b>	<b>0,14</b>	<b>72</b>	<b>828</b>	<b>0,11</b>
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	279	1.156	0,15	15	178	0,11
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.350	10.121	0,14	57	650	0,12
* <sup>1</sup> Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.						
* <sup>2</sup> Keine auswertbaren Kaufverträge vorhanden.						
* <sup>3</sup> Bei drei und weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.						

Folgende Ergebnisse ergab eine Auswertung der Abhängigkeit des Bodenpreises zur Flächengröße. Ausgewertet wurden Kaufverträge mit einer Fläche bis 25 Hektar unterteilt in die Nutzungsklassen Laubholz-, Mischwaldbestand und reiner Nadelholzbestand.



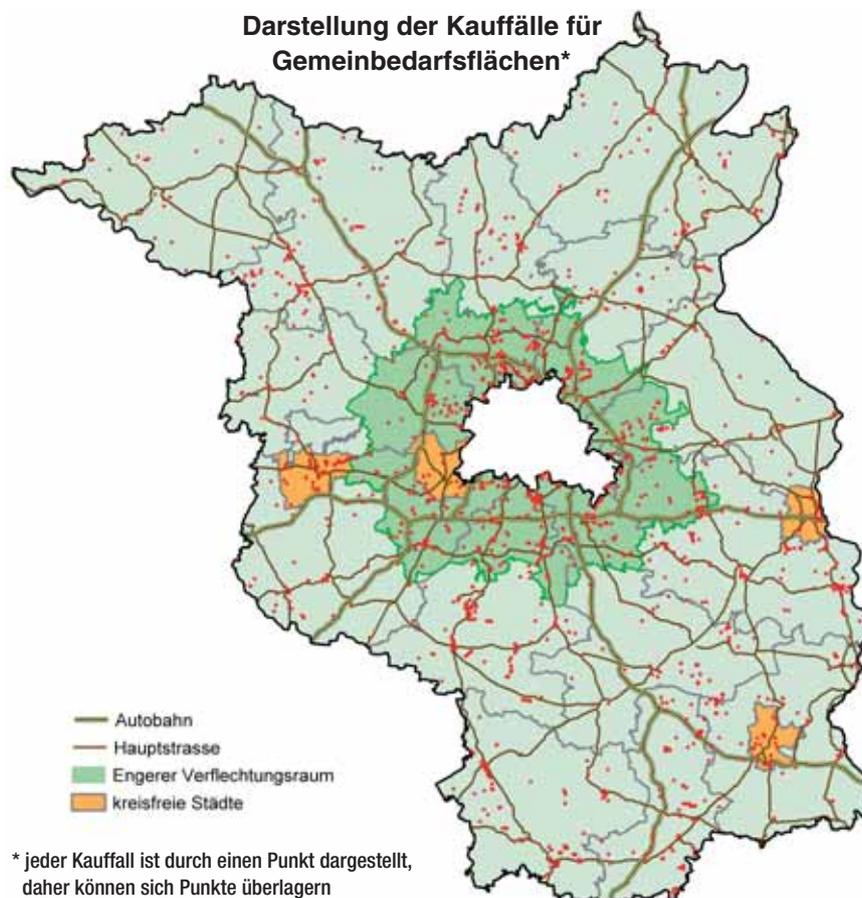
#### 4.6 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen.

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.783	118
sonstige Verkehrseinrichtungen*	506	95
öffentliche Grünanlagen	40	9
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	10	2
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	27	4
sonstiger Gemeinbedarf	110	26
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.476</b>	<b>254</b>
engerer Verflechtungsraum	880	84
darunter: Potsdam	12	1
äußerer Entwicklungsraum	1.596	170
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	143	8

\* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

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).

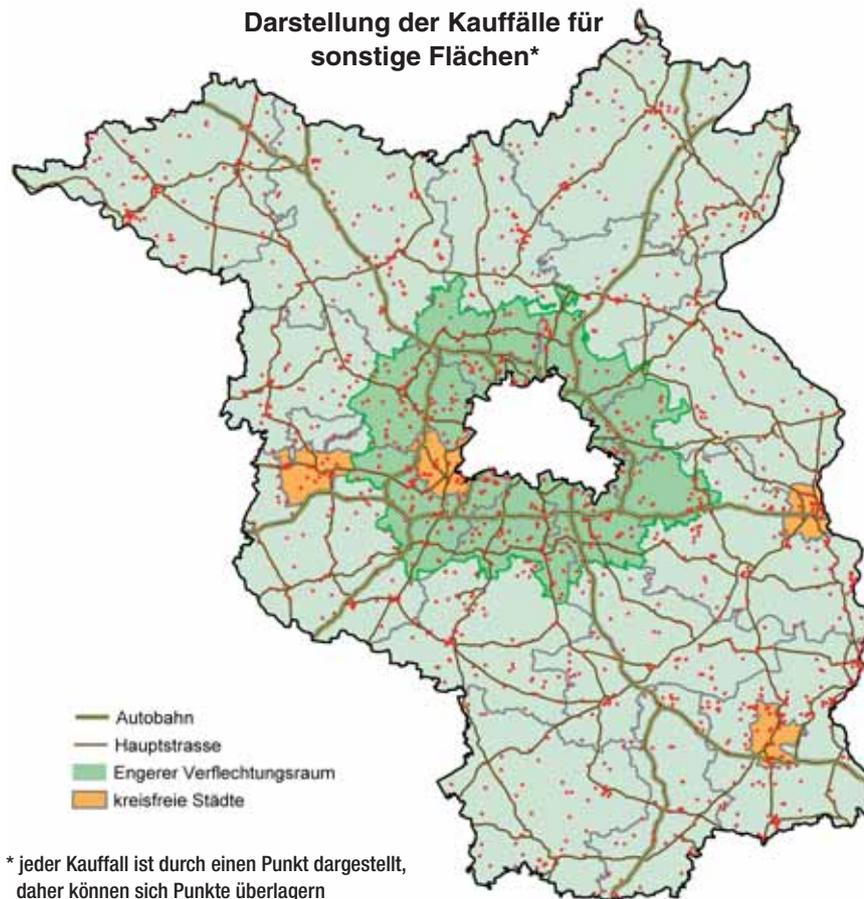


#### 4.7 Sonstige Flächen

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 gingen mit 66 Kaufverträgen um 31 %

<b>Sonstige Flächen / Umsätze</b>		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
<b>Abbauflächen</b>	66	440
private Grünanlagen	1.320	370
Wasserflächen	136	490
besondere Funktionen	333	860
sonstige Nutzung	32	144
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.887</b>	<b>2.304</b>
engerer Verflechtungsraum	482	484
darunter: Potsdam	27	6
äußerer Entwicklungsraum	1.405	1.820
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	63	45



gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 120 Hektar und betrug 440 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies / Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,57 €/m<sup>2</sup> festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,08 €/m<sup>2</sup> bis 2,50 €/m<sup>2</sup> aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Uckermark veräußert.

**Abbaufläche für Kies/ Kiessand für 0,57 €/m<sup>2</sup>**

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,84 €/m<sup>2</sup> (2006 = 0,82 €/m<sup>2</sup>) bei einer Spanne von 0,25 €/m<sup>2</sup> bis 1,40 €/m<sup>2</sup> vorwiegend in den Landkreisen Spree-Neiße (ca. 148 Hektar) und Oberspreewald-Lausitz (ca. 35 Hektar) veräußert.

**Abbaufläche für Braunkohle für 0,84 €/m<sup>2</sup>**

**Private Grünanlagen** nahmen mit 70 % 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 3,03 €/m<sup>2</sup> (0,10 €/m<sup>2</sup> bis 8,00 €/m<sup>2</sup>)
- Sportanlagen 2,54 €/m<sup>2</sup> (0,25 €/m<sup>2</sup> bis 12,01 €/m<sup>2</sup>)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 136 Verkäufe von Wasserflächen abgeschlossen. Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 70 Hektar und betrug 490 Hektar. Für einzelne Nutzungen ergaben sich auf diesem Teilmarkt folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,30 €/m<sup>2</sup> (0,12 €/m<sup>2</sup> bis 0,91 €/m<sup>2</sup>)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,30 €/m<sup>2</sup> (0,01 €/m<sup>2</sup> bis 1,00 €/m<sup>2</sup>)
- private Gräben 0,25 €/m<sup>2</sup> (0,04 €/m<sup>2</sup> bis 0,50 €/m<sup>2</sup>)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 333 Kaufverträgen (Anteil ca. 18 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz ging im Jahr 2007 deutlich um 3.570 Hektar (- 80 % gegenüber dem Vorjahr) zurück und betrug 860 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

- private Wege 5,32 €/m<sup>2</sup> (0,05 €/m<sup>2</sup> bis 22,50 €/m<sup>2</sup>)
- Deponien 4,32 €/m<sup>2</sup> (0,46 €/m<sup>2</sup> bis 20,00 €/m<sup>2</sup>)
- Lagerplätze 1,95 €/m<sup>2</sup> (0,17 €/m<sup>2</sup> bis 8,50 €/m<sup>2</sup>)
- geplante Windenergieanlagen 2,14 €/m<sup>2</sup> (0,19 €/m<sup>2</sup> bis 7,26 €/m<sup>2</sup>)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Gleisanlagen, Uferstreifen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 32 Kaufverträge (Vorjahr 57 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 144 Hektar (Vorjahr 55 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 Rein-

<b>Rahmenbedingungen</b>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs.4 WertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*<sup>1</sup></li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser 80 Jahre</li> <li>- Gebäude mit geschäftlicher und Wohnnutzung 80 Jahre</li> <li>- Geschäfts- und Verwaltungsgebäude 60 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser 80 Jahre</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (objekttypische Grundstücksgröße)</li> <li>- objekttypischer Bodenwert</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	
- <b>Verwaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*<sup>2</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul>
- <b>Instandhaltungskosten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*<sup>3</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baulter*<sup>4</sup></li> </ul>
- <b>Mietausfallwagnis</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p>*<sup>1</sup> Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p> <p>*<sup>2</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*<sup>3</sup> Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*<sup>4</sup> vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: <a href="http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html">http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</a></p>	

erträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens 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 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 Rahmenbedingungen (Tabelle Seite 54), 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 iterativ durchgeführt:

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

- $p$  = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung     $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$   
 $RE$  = Reinertrag des Grundstücks  
 $KP$  = Kaufpreis  
 $BW$  = Bodenwert des Grundstückes  
 $q$  =  $1 + 0,01 \times p$   
 $n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

2007 wurden alle geeigneten und entsprechend der Rahmenbedingungen erfassten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 ausgewertet und die mittels Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht. Nachfolgend wurde die Erfassung der Kauffälle umgestellt; diese Umstellung ist noch nicht abgeschlossen. Die Anzahl der Kauffälle, die für die überregionale Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen herangezogen werden können, ist in 2007 deutlich gestiegen, so dass für einige Objektarten eine differenziertere Auswertung möglich sein wird.

Zur Überprüfung der Liegenschaftszinssätze, die 2007 ermittelt und veröffentlicht wurden (Datenbestand 31.12.2006), wurden mit den bis zum Stichtag 31.12.2007 entsprechend erfassten Kauffällen Regressionsanalysen mit gleichen Ansätzen durchgeführt. In den Tabellen auf der nächsten Seite werden die Tendenzen zu den Ergebnissen des Vorjahres dargestellt.

Für nähere Informationen zu den Liegenschaftszinssätzen, die 2007 ermittelt und veröffentlicht wurden (Datenbestand 31.12.2006), wird auf den Grundstücksmarktbericht 2006 verwiesen. Der entsprechende Auszug aus dem Grundstücksmarktbericht steht auch unter folgendem Link im Internet zur Verfügung:

<http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/GMB-2006-Punkt-5.pdf>

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser</b>			
Teilräume	Liegenschaftszins* (Datenbasis 2000 bis 2006)	Anzahl der Kauffälle 2000 bis 20007 (Anzahl der Kauffälle aus 2007)	Tendenz im Jahr 2007
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam	5,7	113 (71)	gleich bleibend
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten	7,3	100 (49)	gleich bleibend
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte	6,9	72 (37)	steigend
kreisfreie Städte	7,1	80 (50)	fallend

\* veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2006

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser</b>			
Teilräume	Liegenschaftszins* (Datenbasis 2000 bis 2006)	Anzahl der Kauffälle 2000 bis 20007 (Anzahl der Kauffälle aus 2007)	Tendenz im Jahr 2007
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam	5,7	65 (37)	gleich bleibend
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten	6,9	37 (10)	gleich bleibend
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte	6,7	27 (7)	gleich bleibend
kreisfreie Städte	7	55 (25)	gleich bleibend

\* veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2006

<b>Mittlere Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser</b>			
Teilräume	Liegenschaftszins* (Datenbasis 2000 bis 2006)	Anzahl der Kauffälle 2000 bis 20007 (Anzahl der Kauffälle aus 2007)	Tendenz im Jahr 2007
engerer Verflechtungsraum mit der Stadt Potsdam	3,6	276 (89)	gleich bleibend
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte	3,5	176 (64)	gleich bleibend

\* veröffentlicht im Grundstücksmarktbericht 2006

## 5.2 Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“

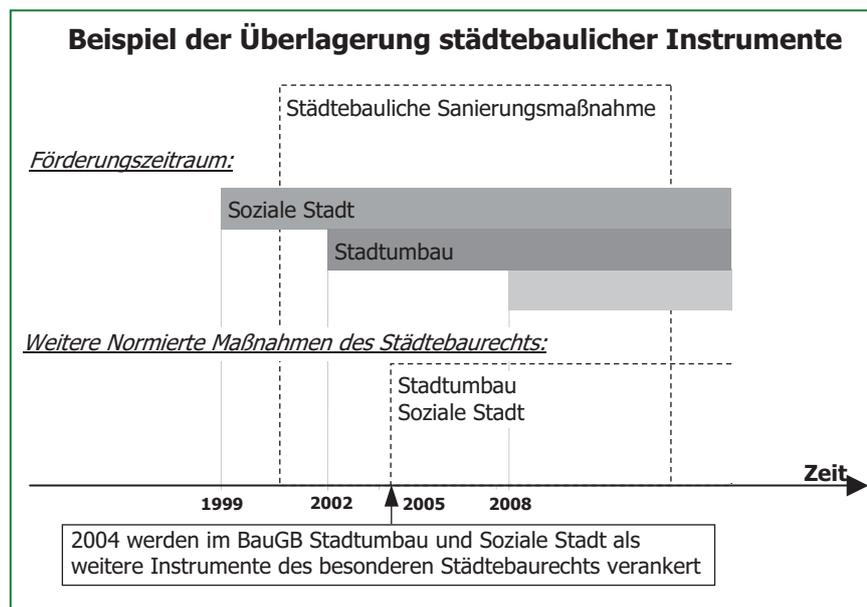
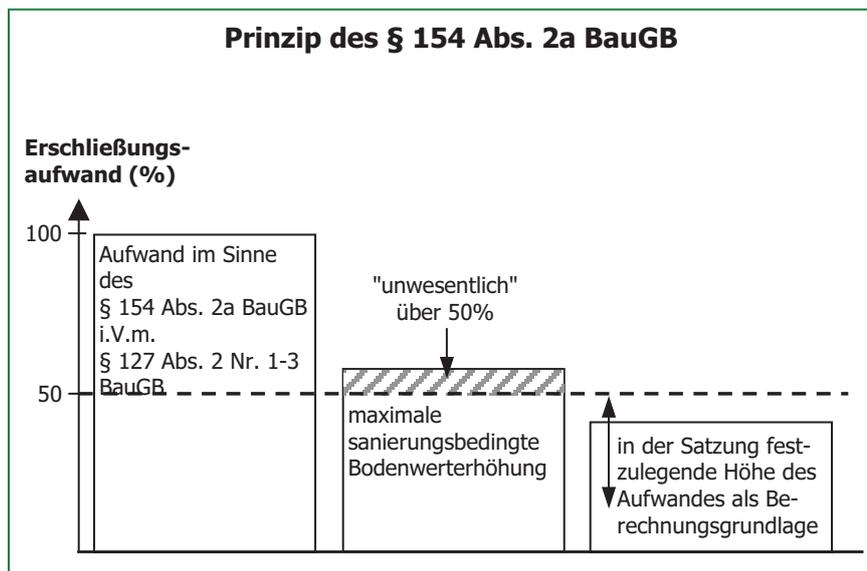
Mit dem Thema Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten wird die mit der Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten begonnene intensive fachliche Zusammenarbeit zwischen dem Oberen Gutachterausschuss (OGA), dem Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung (MIR) und dem Ministerium des Innern (MI) fortgesetzt. Der Abschluss von Ablösevereinbarungen und die Erhebung von Ausgleichsbeträgen ist aktuelle und anspruchsvolle Aufgabenstellung in vielen Sanierungsgebieten. Damit geraten die Bodenwerte und die Wertermittlung verstärkt in den Fokus der Beteiligten.

Unsicherheiten und unterschiedliche Vorstellungen bezüglich der Notwendigkeit und des Umfangs erforderlicher Wertermittlungen, eine begriffliche Vielfalt und Verwirrung, der Anspruch des Fördermittelgebers an Einheitlichkeit und Transparenz bei der Erhebung der Ausgleichsbeträge, das Erfordernis von rechtlicher Sicherheit und Akzeptanz der Eigentümer bei Ablösevereinbarungen und Aus-

gleichsbeträgen, erhebliche Unsicherheiten bei der Überlagerung städtebaulicher Maßnahmen, der Anwendung der Bagatellklausel und der Neuregelung des § 154 Abs. 2a BauGB – damit seien einige der wichtigsten Aufgabenstellungen für die Praxishilfe genannt.

Mit dem Titel „Praxishilfe“ wird der Anspruch von MI, MIR und OGA deutlich, alle Beteiligten in der praktischen Umsetzung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu unterstützen. So wurden diese von Beginn an durch die Bildung eines Fachbeirats mit Vertretern der Ministerien, Gemeinden, Sanierungsträger und Gutachterausschüsse in die Erarbeitung der Praxishilfe eingebunden. Die Praxishilfe als Leitfaden für eine fachlich abgestimmte und weitgehend einheitliche Verfahrensweise hat folgenden Aufbau:

1. Grundlagen
2. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge
3. Bodenwerte und Bodenwerterhöhungen in Sanierungsgebieten
4. Ermittlung sanierungsbedingter Bodenwerte
5. Anrechnungstatbestände
6. Besondere Aspekte der Wertermittlung in Sanierungsgebieten



Auszug aus der Praxishilfe

Es werden die aktuellen rechtlichen Grundlagen dargestellt und Hinweise zur Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhungen sowie zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen gegeben. In der Praxishilfe werden auch besondere Aspekte wie die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vor Abschluss der Maßnahme, die Überlagerung verschiedener städtebaulicher Maßnahmen oder die Erhebungspraxis bei Gemeinbedarfsflächen behandelt.

Die Praxisnähe wird mit einem besonderen Layout und der Einstreuung inhaltlich differenzierter „Erläuterungskästen“ unterstützt. So finden sich Hinweise zu gesetzlichen Grundlagen, Informationen zu Verfahrensweisen, Empfehlungen zur Anwendung und Beispiele. Im Anhang werden praxiserprobte Formularbeispiele sowie Empfehlungen zum Inhalt von Gutachten zu sanierungsbedingten Bodenwerten angefügt. Der von Herrn Dr. Schwenk für den OGA erarbeitete und im Fachbeirat abgestimmte Arbeitsentwurf lag im März 2008 vor und wurde im April in vier regionalen Workshops mit Vertretern der Gemeinden und Sanierungsträgern sowie der regionalen Gutachterausschüsse erfolgreich vorgestellt und diskutiert. Die Schlussredaktion ist für Mai 2008 vorgesehen. Die Praxishilfe wird nach Fertigstellung auf der Homepage des Oberen Gutachterausschusses unter [www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de) zum kostenlosen Download zur Verfügung gestellt. Eine Druckfassung ist nur im begrenzten Umfang vorgesehen.

### 5.3 Flughafen Berlin Brandenburg International BBI

Im Fokus des öffentlichen Interesses steht seit geraumer Zeit die Grundstückswertentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen Berlin Brandenburg International BBI. Die verlautbarten Wertprognosen reichen in diesem Szenario von deutlichen Bodenwertsteigerungen seitens der Befürworter des Flughafenausbaus bis zur Befürchtung dramatischer Grundstückswertverluste, wie sie von den Flughafenskeptikern erwartet werden. In den zurückliegenden Berichtsjahren konnte keine von der allgemeinen konjunkturellen Wertentwicklung abgekoppelte Tendenz in den vom Ausbau und seinen prognostizierten Folgen betroffenen Gemeinden nachgewiesen werden.

Hoffnungen des Arbeitsmarktes ruhten auf dem am 16. März 2006 vom Bundesverwaltungsgericht in Leipzig unter Auflagen genehmigten Ausbau des Flughafens Berlin Brandenburg International BBI in Schönefeld mit der Zielsetzung der Inbetriebnahme 2011. Die Passagierkapazität konnte bereits in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Nicht zuletzt deshalb wird eine regionale wirtschaftliche Belebung unter dem Aspekt der Kompetenzen im Bereich Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung erwartet.

Der im Berichtsjahr endgültig konkret angelaufene Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Airport Berlin Brandenburg International BBI erfordert großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei soll die Flughafenfläche von ehemals 650 Hektar auf rund 1.400 Hektar erweitert werden. Im Mittelpunkt steht dabei die Ausdehnung der vorhandenen Flugbetriebsflächen in südliche Richtung. Außerdem sind die Verkehrsanbindungen Straße und Schiene zu realisieren sowie umfangreiche Umsiedlungsmaßnahmen notwendig.

In diesem Zusammenhang konnten in den zurückliegenden Zeiträumen, intensiv seit dem Jahr 2004, großflächige Erwerbsvorgänge registriert werden. Betroffen sind nahezu alle Grundstücksteilmärkte (unbebaute und bebaute Flächen), wobei in den letzten zwei Jahren der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Erweiterung der Funktionsflächen lag. Diese Flächenerwerbsvorgänge dürften weitestgehend abgeschlossen sein, lediglich die noch ausstehenden Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des schienengebundenen Verkehrs werden weitere Flächenerwerbsvorgänge nötig machen.

Im Flughafenumfeld konnte im Berichtsjahr leicht verstärktes Interesse an gewerblich

nutzbaren Flächen registriert werden. Großes Gewerbeflächenangebot steht weiterhin zur Verfügung. Dies reicht von noch zu entwickelnden Baugebieten bis zu bereits vollständig hergestellten baureifen Flächen. Die möglichen Ansiedlungen beschränken sich keinesfalls nur auf das Gebiet des Landes Brandenburg, sondern greifen auch auf die in unmittelbarer Nähe gelegenen Gebiete der Bundeshauptstadt Berlin über.

#### 5.4 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.006 km<sup>2</sup>. 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 151 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich lediglich 28 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen etc. blieben unberücksichtigt. Für diese Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von 20 €/m<sup>2</sup> bis 180 €/m<sup>2</sup> repräsentieren und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.200 m<sup>2</sup>, bei einer Größenspanne von 500 m<sup>2</sup> bis 2.400 m<sup>2</sup> aufweisen, wurden die Verhältnisse von Kaufpreis zu Bodenrichtwert gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,38 ableiten.

In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf 620 Kaufverträgen, wovon 210 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 weiterhin nicht nachweisbar.

#### 5.5 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses

##### **Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten**

Zu den besonderen Problemstellungen der Wertermittlung in Stadtumbaugebieten wurde durch den Oberen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg eine Arbeitshilfe erstellt. Anlass hierzu waren die ersten Erfahrungen mit Stadtumbaumaßnahmen in verschiedenen Modellstädten im Land Brandenburg,

bei denen sich die Bodenwertentwicklung als ein zentraler Faktor für die Mitwirkungsbereitschaft und den Erfolg von Stadtumbaumaßnahmen herausgestellt hatte.

Können durch Stadtumbaukonzepte Planungsschadensansprüche ausgelöst werden? Welche Auswirkungen haben flächenhafte oder punktuelle Rückbaumaßnahmen auf den Grundstücksmarkt und die Bodenwerte? Wie wirken sich Stadtumbaumaßnahmen in Sanierungsgebieten auf die Bodenwerterhöhung und somit auf die Ausgleichsbeträge aus? Dies sind nur einige von zahlreichen Fragen, die die Kommunen zu beantworten haben. Durch die Ministerien des Innern und für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg wurde der Obere Gutachterausschuss beauftragt, diese Fragestellungen aufzugreifen und in Fortsetzung eines Planspiels zu Rechts- und Verfahrensinstrumenten beim Stadtumbau Bewertungsinstrumente zu entwickeln. Die fachliche Bearbeitung wurde von Herrn Dr.-Ing. W. Schwenk, stellvertretender Vorsitzender des Oberen Gutachterausschusses, übernommen. Auf rund 100 Seiten werden Lösungsansätze zur Wertermittlung vorgestellt und vertieft diskutiert. Unter aktiver Beteiligung der Stadtumbau-Kommunen Luckenwalde und Rathenow wurden der Bewertungsbedarf bei den Stadtumbaumaßnahmen ermittelt und in intensiver Diskussion Leitlinien als Lösungsansätze für diese speziellen Bewertungsfragen entwickelt. Ein Schwerpunkt der Arbeitshilfe ist jedoch die Systematisierung der Bewertungsinstrumente und deren Erprobung an Fallbeispielen. In seinem Fazit fordert der Obere Gutachterausschuss dazu auf, diese neuen Wertermittlungsansätze zu erproben und unter den besonderen Verhältnissen in den jeweiligen Stadtumbau-Kommunen anzuwenden und zu modifizieren. Die Broschüre kann kostenlos von der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses unter folgender Kontaktadresse bezogen werden bzw. steht als Download unter [www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe\\_2006-01-31.pdf](http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe_2006-01-31.pdf) zur Verfügung.



### 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) eine Zusammenstellung der zur Zeit am Markt diskutierten Wertermittlungsverfahren in kaufpreisarmen Lagen an. Einbezogen wurden dabei auch Arbeiten von Professor Franz Reuter, TU Dresden, der sich ebenfalls diesem Thema gewidmet hat. Diese ergänzende Broschüre steht als Download unter [www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe\\_2007-05-22.pdf](http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe_2007-05-22.pdf) zur Verfügung

### Verfahren zur Bodenwertermittlung im Stadtumbau



## 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 01.01.2008 insgesamt 5.345 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.

### **Bodenrichtwerte-Online**

Im Rahmen der Maßnahmen zum Aufbau einer Geodateninfrastruktur im Land Brandenburg hat sich das Land Brandenburg entschlossen 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, das webbasierte Bodenrichtwert-Auskunftssystem spätestens 2009 im Land Brandenburg in den Testbetrieb zu überführen.

### **Bodenrichtwerte für Wohnbauland**

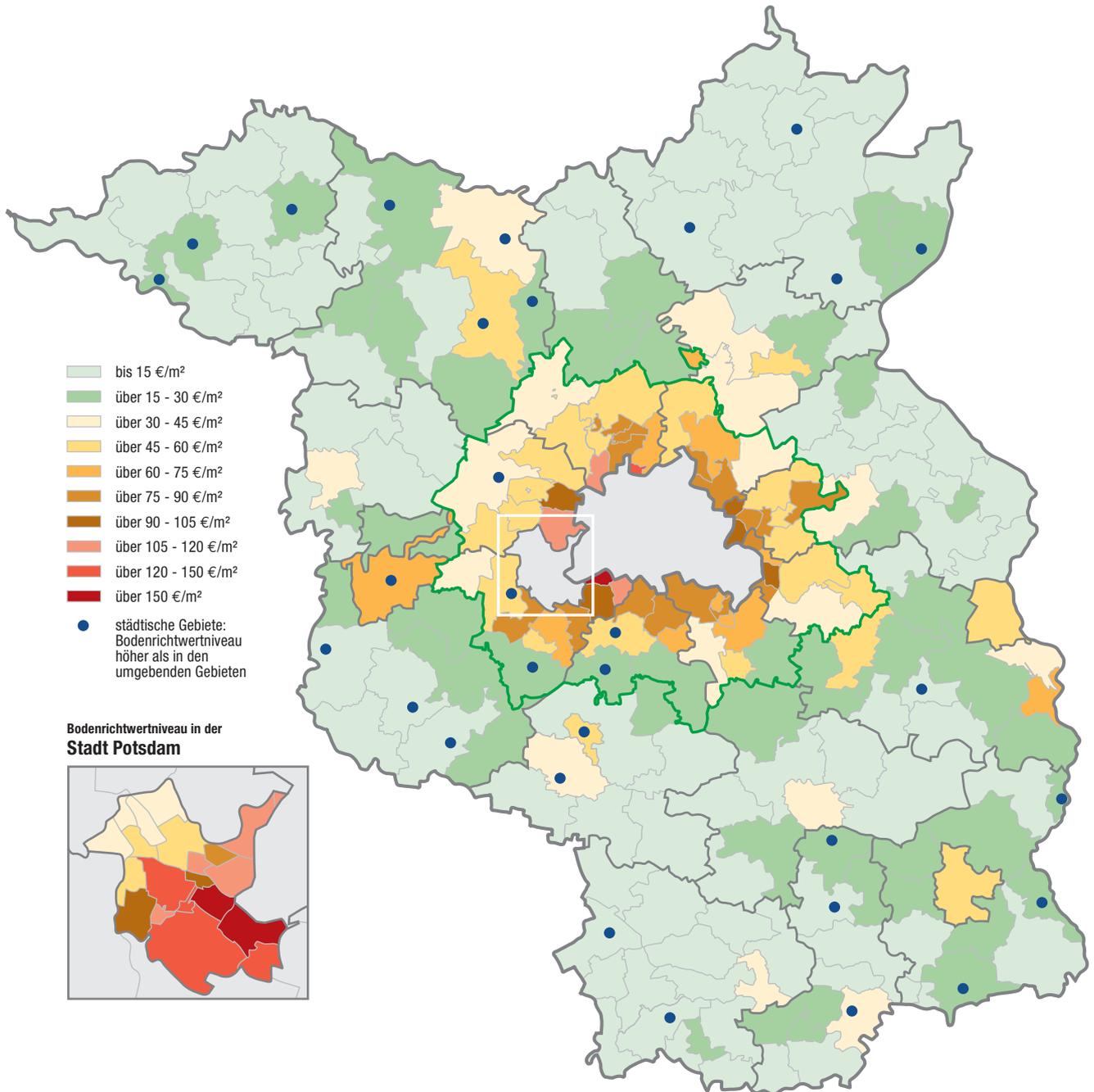
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2008 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 €/m<sup>2</sup> und 8 €/m<sup>2</sup> ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 €/m<sup>2</sup> und 150 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzen-

werte liegen hier bei 250 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 220 €/m<sup>2</sup> in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald) und 180 €/m<sup>2</sup> in Glienicke/Nordbahn (Oberhavel).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist 2007 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

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

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



**Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete**

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks ging auch im Jahr 2007 weiter zurück. Dieser Markt wird derzeit stark von der Käuferseite bestimmt. 65 % der Wohnparks befinden sich im engeren Verflechtungsraum. Hier stagnierten die Bo-

denrichtwerte oder gingen um 5 % bis teilweise 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein Grundstück in diesen Wohngebieten kann bereits zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 85 €/m<sup>2</sup> erworben werden.

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

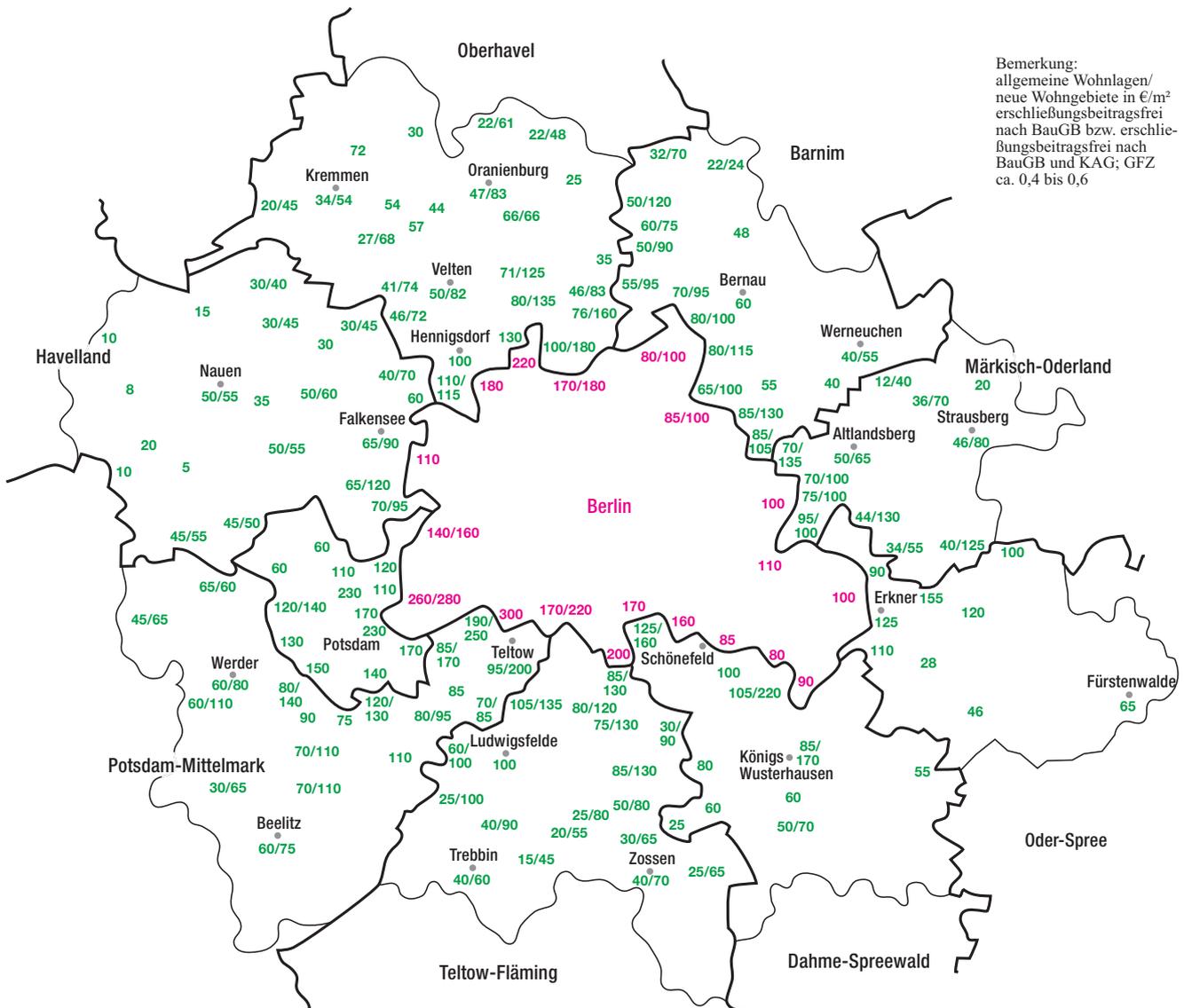
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	160 €/m <sup>2</sup>
	Zeuthen	220 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Oberhavel	Glienicke Nordbahn	180 €/m <sup>2</sup>
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	190 €/m <sup>2</sup>
	Kleinmachnow	250 €/m <sup>2</sup>
	Teltow	250 €/m <sup>2</sup>

Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert bei durchschnittlich 60 €/m<sup>2</sup>.

Die Bodenrichtwerte für diese Wohngebiete sind erschließungsbeitragsfrei nach §§ 127 ff BauGB und nach § 8 KAG.

Das höchste Bodenrichtwertniveau befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

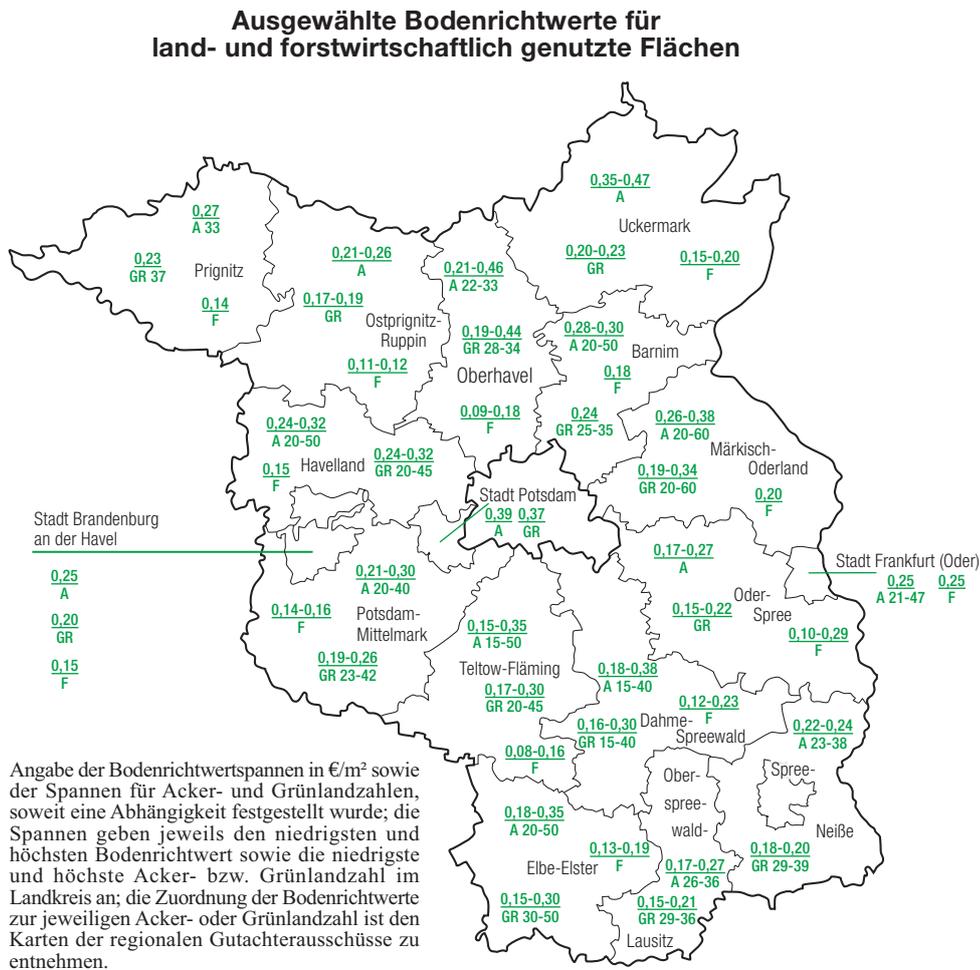
### Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin





**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen**

Zum Stichtag 01.01.2008 liegen insgesamt 201 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.



**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 Flächenerwerbsverordnung, FlErwV

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

Die Geschäftsstellen führen nach Weisung der jeweiligen Gutachterausschüsse oder deren Vorsitzenden insbesondere folgende Arbeiten durch:

- Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung und weiterer Datensammlungen
  - Ableitung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
  - Vorbereitung und Ausfertigung von Verkehrswertgutachten
  - Vorbereitung der Bodenrichtwertermittlung, ihre Darstellung in Karten und ihre Veröffentlichungen
  - Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung, über Bodenrichtwerte und über vereinbarte Nutzungsentgelte
  - Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses
- Für das Land Brandenburg besteht ein Oberer Gutachterausschuss. Der Vorsitzende, sein Stellvertreter und weitere ehrenamtliche Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern bestellt. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen:

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

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

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

Die Geschäftsstellen erteilen unter Beachtung des Datenschutzes Auskunft aus der Kaufpreissammlung, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt. Dem Antragsteller werden nach dessen Vorgaben über den Zustand des zu bewertenden

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

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

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte. Ein Antrag kann schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

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

## **7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung**

Für die Erfassung und Auswertung der 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 600.384 Kaufverträge, darunter 165.533 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 203.674 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 53.137 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 83.341 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke, 22.239 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen, 33.685 Kaufverträge für sonstige Flächen, 33.200 Mieten und 5.575 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 46 Auswertungen genutzt. Die Einzeluntersuchungen wurde durchgeführt für:

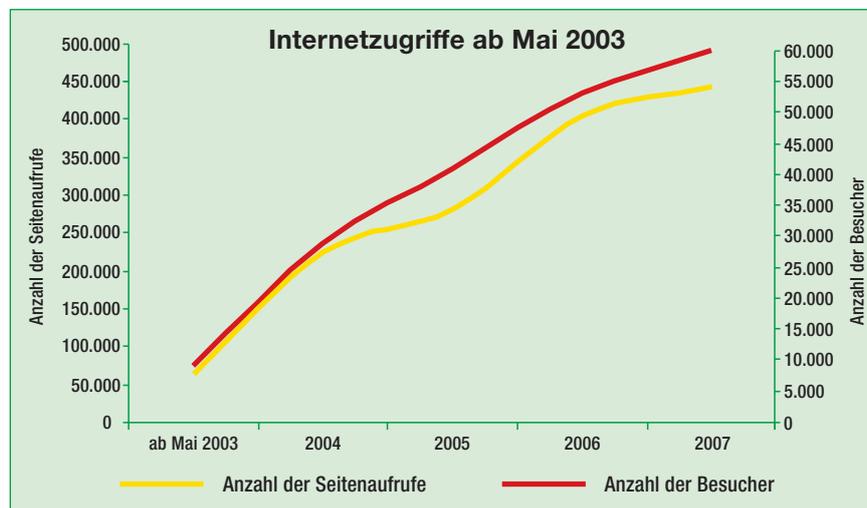
- Einkaufsmärkte
- Hotel / Gaststätten
- Gewerbebauland
- Campingplätze
- Bürogebäude und
- Sportplatzflächen.

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 gemeinsamen Internetdarstellung [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://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. 60.000 Zugriffe im Jahr 2007 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an der Darstellung von aufbereiteten Daten. Die etwa 450.000 Seitenaufrufe durch Nutzer oder Server verdeutlichen die weiter steigende Nachfrage von „Aktuelles“ bis „Zuständigkeitsuche“. Neben den Antragsformularen zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung findet man auch Teilauszüge aus den Grundstücksmarktberichten, Angaben zu Umsatz- und Preistendenzen aber auch Mitteilungen zu Vorschriften wie BauGB, WertV, GAGebO oder NutzEV. Den weiteren Ausbau der Internetpräsenz sehen die in Brandenburg tätigen Gutachterausschüsse als ein Erfordernis zur Gestaltung einer hohen Transparenz des Grundstücksmarktes an.



## 8. Rechtsgrundlagen

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 November 2007
- die Richtlinie über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom Oktober 2004 mit Ergänzung vom Februar 2006

## 9. Abkürzungsverzeichnis

<b>AKS</b>	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
<b>äER</b>	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BbgDSG</b>	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
<b>BBU</b>	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
<b>BBI</b>	Berlin Brandenburg International
<b>BewG</b>	Bewertungsgesetz
<b>BGB</b>	Bürgerliches Gesetzbuch
<b>BKleingG</b>	Bundeskleingartengesetz
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>BVVG</b>	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
<b>EAGBau</b>	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
<b>EALG</b>	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
<b>eVR</b>	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
<b>FlErwV</b>	Flächenerwerbsverordnung
<b>GAGeO</b>	Gutachterausschussgebührenordnung
<b>GAP</b>	Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik
<b>GFZ</b>	Geschossflächenzahl
<b>GND</b>	Gesamtnutzungsdauer
<b>ifs</b>	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
<b>ISW</b>	Institut für Stadtentwicklung und Wohnen des Landes Brandenburg
<b>KAG</b>	Kommunalabgabengesetz
<b>LDS</b>	Landesbetrieb für Datenverarbeitung und Statistik
<b>LEP ZOS</b>	Landesentwicklungsplan Zentrale Orte System
<b>LGB</b>	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
<b>LSG</b>	Landschaftsschutzgebiet
<b>LVLf</b>	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
<b>MLUV</b>	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg
<b>MIR</b>	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
<b>NHK</b>	Normalherstellungskosten
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>NutzEV</b>	Nutzungsentgeltverordnung
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>SachenRBerG</b>	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
<b>VerkFlBerG</b>	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
<b>WertV</b>	Wertermittlungsverordnung





## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 59	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 12 20 14632 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 41) 35 49 06	(0 33 41) 35 49 97
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 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 92	(03 39 71) 6 24 09
Potsdam-Mittelmark	Lankeweg 4 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Industriestraße 1 19348 Perleberg	Postfach 45 19341 Perleberg	(0 38 76) 71 37 92	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 22 15	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nutheflöß 2 14943 Luckenwalde	Am Nutheflöß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 01	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt	Postfach 12 65 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 an der Havel 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 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04	(03 35) 5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6-10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 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 16 74 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) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23

# Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: 31.12.2006

Maßstab 1 : 1 250 000



## Legende

	Staatsgrenze		Kreisgrenze	<b>BARNIM</b>	Landkreis	<b>Cottbus</b>	Kreisfreie Stadt
	Landesgrenze		Amtsgrenze, Grenze einer amtsfreien Stadt oder Gemeinde	<b>Potsdam</b>	Landeshauptstadt	<b>Jüterbog</b>	Amtsfreie Stadt oder Gemeinde
				<b>Prenzlau</b>	Sitz der Kreisverwaltung	<b>Rhinow</b>	Amtsbezeichnung