



Grundstücksmarktbericht 2008

Oder-Spree
Eisenhüttenstadt



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 i. R. Leitender Vermessungsdirektor
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674
15206 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 58 25 20
Telefax: (03 35) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de
Mai 2009

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

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

Gebühr: 30,00 €

Foto: Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss

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



15 Jahre Oberer Gutachterausschuss - ein Vorwort zum aktuellen Grundstücksmarktbericht

Wie wichtig ein transparenter Grundstücksmarkt ist, zeigt die aktuelle weltweite Finanzmarktkrise. Die Gutachterausschüsse und der Obere Gutachterausschuss sind hier besonders gefordert: aus der ständigen Marktbeobachtung müssen verlässliche Daten abgeleitet werden, die eine sachgerechte, belastbare und objektive Immobilienbewertung erst möglich machen. Dabei ist zunehmend die Einordnung in größere Zusammenhänge und die Vergleichbarkeit der für die Wertermittlung erforderlichen Daten innerhalb des Landes Brandenburg, zwischen den Bundesländern aber auch auf übernationaler Ebene gefordert. Hier kommt dem Oberen Gutachterausschuss mit seinen Aufgaben, aber auch als fachlich koordinierendes Gremium der Gutachterausschüsse, eine zentrale Rolle zu.

Der Grundstücksmarkt macht gerade nicht an den Landesgrenzen halt und das Land Berlin im Zentrum unseres Bundeslandes hat einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklungen, insbesondere im sog. Speckgürtel. Die Zusammenarbeit mit dem Land Berlin ist im Oberen Gutachterausschuss durch die Besetzung des Ausschusses auch mit Fachkollegen aus Berlin von Anfang an pragmatisch umgesetzt worden. Der intensive Erfahrungsaustausch, der Austausch von Daten und Informationen und die gemeinsame Veröffentlichung zum Grundstücksmarkt haben zur geforderten Transparenz beigetragen.

15 Jahre Oberer Gutachterausschuss bedeuten auch 15 Jahre Grundstücksmarktberichte für das Land Brandenburg. Betrachtet man diese Marktberichte, so haben mit zunehmender Konsolidierung der Arbeit der regionalen Gutachterausschüsse auch die Qualität und der Umfang der landesweiten Analysen, Zahlen und Fakten zugenommen. Aber der Obere Gutachterausschuss kann auch auf weitere Erfolge zurückblicken: 2006 wurde eine Arbeitshilfe zu Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten und 2008 eine Praxishilfe zu Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträgen in Sanierungsgebieten herausgegeben. Damit wurden nicht nur wichtige Aufgabenstellungen in diesen städtebaulichen Prozessen aufgegriffen und Lösungsansätze aufgezeigt, sondern auch ein beispielhaftes Miteinander aller Beteiligten praktiziert. Der Obere Gutachterausschuss hat sich damit und in vielen anderen Bereichen als zentraler Ansprechpartner für Fragen zum Grundstücksmarkt etabliert. Die Nachfrage nach landesweiten Datenabgaben und spezifischen Auswertungen steigt ständig.

Die Arbeit des Oberen Gutachterausschusses ist unverzichtbar. Für diese ehrenamtliche Arbeit in den vergangenen 15 Jahren möchte ich daher allen Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern meinen Dank und meine Anerkennung aussprechen – verbunden mit dem Wunsch, dass Sie auch zukünftig durch Ihre Fachkenntnisse, Erfahrungen und Ihr persönliches Engagement zur erfolgreichen Arbeit und zum guten Ruf dieses Gremiums beitragen.

Schönbohm

Inhaltsverzeichnis

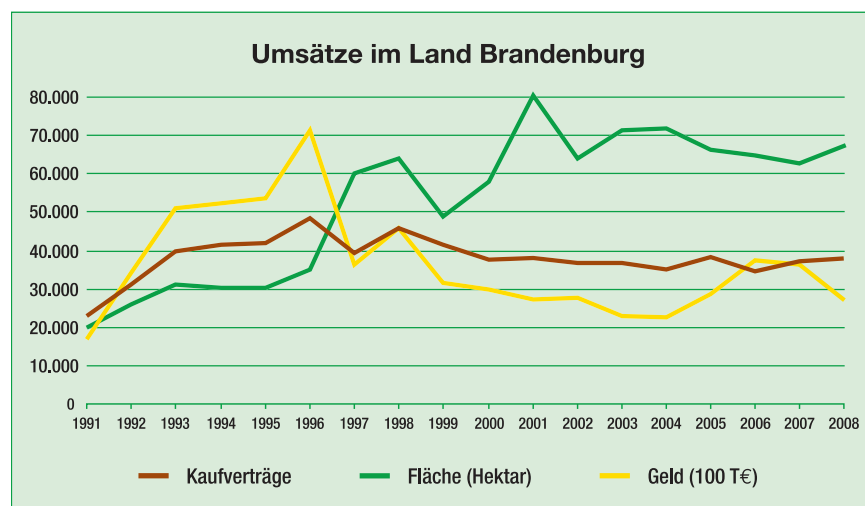
	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2008 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	7
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	13
2.3 Daten der Baukonjunktur	16
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2008	18
3.1 Kaufverträge	18
3.2 Flächenumsatz	22
3.3 Geldumsatz	23
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2008	24
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	25
4.1 Unbebaute Bauflächen	25
4.2 Bebaute Grundstücke	30
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	40
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	45
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	47
4.6 Gemeinbedarfsflächen	55
4.7 Sonstige Flächen	56
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	58
5.1 Liegenschaftszinssätze	58
5.2 Flughafen Berlin Brandenburg International BBI	62
5.3 Ufergrundstücke	63
5.4 Arrondierungsflächen	64
5.5 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses	64
6. Bodenrichtwerte	66
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	71
7.1 Aufgaben und Leistungen	71
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	73
7.3 Internetpräsentation	73
8. Rechtsgrundlagen	75
9. Abkürzungsverzeichnis	76

1. Der Grundstücksmarkt 2008 – Zusammenfassung

In einem kurzen Überblick lässt sich die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2008 mit folgenden Aussagen beschreiben:

- Die Anzahl der Kaufverträge blieb im Land Brandenburg stabil, während der Flächenumsatz um 8 % gegenüber 2007 zunahm.
- Die außergewöhnlichen Geldumsätze der Jahre 2006 / 2007 wurden nicht mehr erreicht. Es wurden deutlich weniger hochpreisige Immobilien verkauft, womit der Geldumsatz im Jahr 2008 spürbar um 23 % zurückging.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam behält seine hervorragende Position: starke Nachfrage und bevorzugte Lagen bedingen im Landesvergleich weiterhin hohe Immobilienpreise.
- Die Wohnbaulandpreise gaben insgesamt leicht nach.
- Die Nachfrage nach bebauten Wohnimmobilien blieb mit Ausnahme bei den Mehrfamilienhäusern gleich; das Preisniveau war insgesamt stabil.
- Die Vertragszahlen und Geldumsätze beim Erstverkauf von Wohnungseigentum gingen zurück, bei Weiterveräußerungen lagen sie auf dem Vorjahresniveau. Die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche zeigten sich dabei unverändert.
- Der Grundstücksmarkt für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen war stark belebt. Es wurden spürbar steigende Bodenpreise registriert.
- Die jährliche Veränderungsrate des Baupreisindex ist mit + 3,1 Prozent nach wie vor hoch, zeigt aber eine verminderte Tendenz. Der Einfluss auf die Kaufpreise ist noch nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 1991 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 4 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2008 dar.

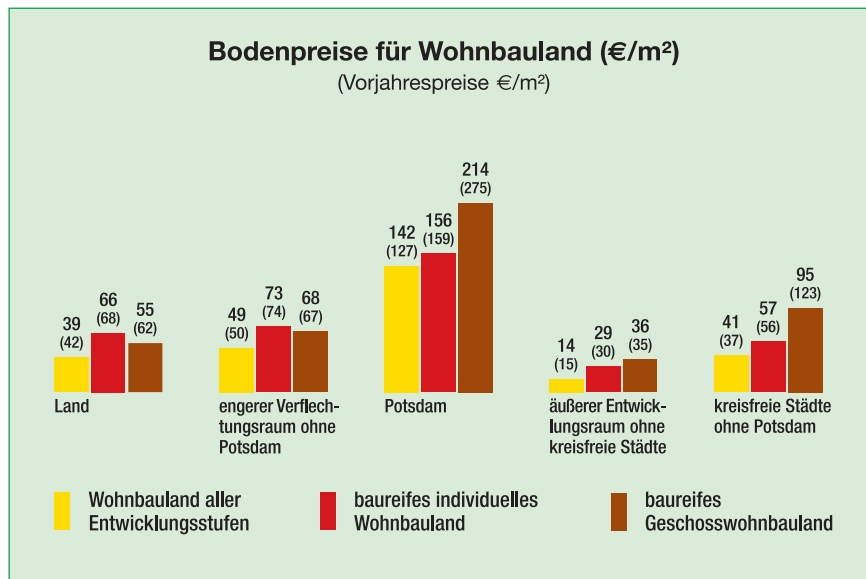


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2008 die in der Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Das Bodenpreisniveau bei baureifem Geschosswohnbau land ging in den kreisfreien Städten (einschließlich Potsdam) um ca. 23 % zurück.

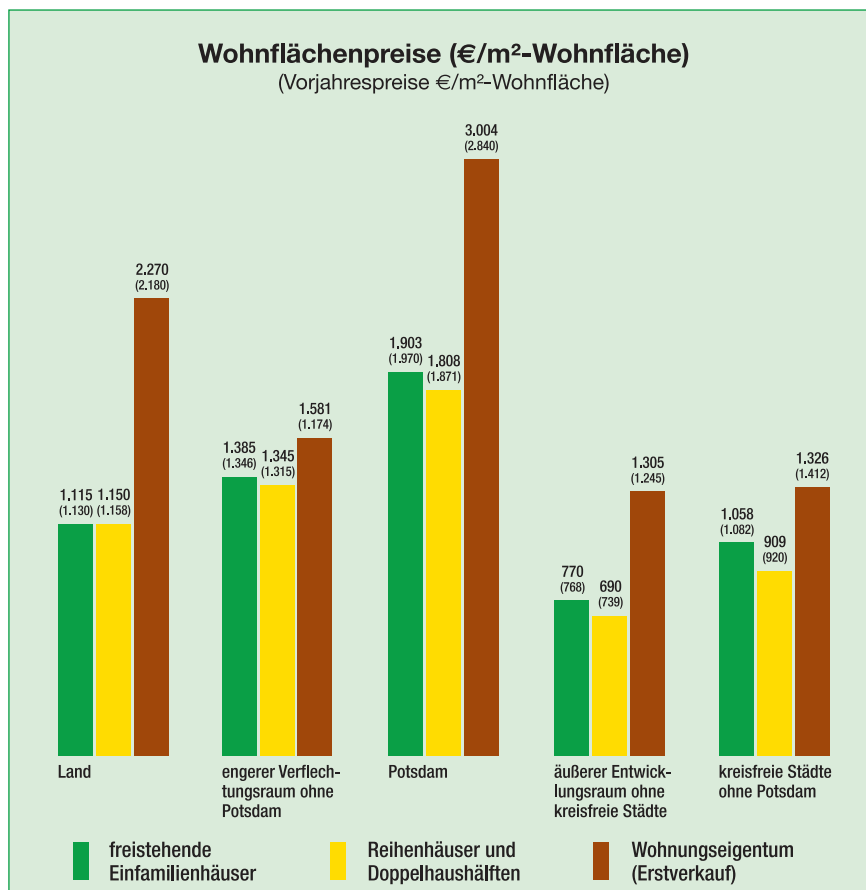
Zusammenfassend kann ein stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** blieb die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohngrundstücken annähernd stabil, der Flächenumsatz erhöhte sich teilweise um bis zu 20 %. Die Kaufpreise stagnierten bzw. gingen leicht zurück.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2007				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	37.959 + 1 %	67.896 + 8 %	2.827 - 23 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.094 - 8 %	679 - 11 %	269 - 17 %	40 €/m ²
gewerbliche Nutzung	529 - 12 %	424 - 41 %	78 - 32 %	18 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	806 - 10 %	125 - 7 %	43 - 16 %	35 €/m ²
geschäftliche Nutzung	94 + 34 %	29 + 16 %	22 + 29 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	85 + 8 %	170 + 70 %	3 ± 0 %	
sonstige Nutzung	596 - 16 %	68 - 26 %	11 - 21 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	5.651 + 4 %	2.026 + 18 %	613 - 5 %	1.150 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.874 + 5 %	184 + 21 %	213 - 3 %	1.150 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	414 + 4 %	183 + 58 %	49 + 7 %	
Mehrfamilienhäuser	904 - 16 %	213 - 43 %	224 - 61 %	
Wochenendhäuser	1.201 + 9 %	143 ± 0 %	41 - 32 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	836 - 12 %	581 - 5 %	434 - 39 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.524 + 1 %	2.126 - 19 %	341 - 8 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	632 - 18 %	-	109 - 17 %	2.270 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.461 ± 0 %	-	137 - 7 %	1.220 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	43 + 2 %	-	4 - 50 %	
Weiterverkauf Teileigentum	107 + 11 %	-	8 - 82 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	4.187 + 45 %	26.605 + 39 %	100 + 79 %	0,31 €/m ² ohne EALG
Forsten	1.705 - 16 %	7.298 - 47 %	15 - 40 %	0,17 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.933 + 37 %	4.536 + 30 %	12 + 50 %	0,23 €/m ² ohne EALG
Wechselland	667 + 32 %	4.743 + 27 %	12 + 33 %	
landwirtschaftliche Höfe	182 + 34 %	2.994 + 163 %	19 + 73 %	
gemischte Nutzung	2.543 + 3 %	11.962 + 3 %	37 - 12 %	
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. 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.				



Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2008 geringfügig verändert. Nach wie vor nimmt der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ab. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 18 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um ca. 17 %. Insgesamt wurden 632 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 281 erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 130 Verkäufe (- 19 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.461 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein gleichbleibender Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab. In der folgenden Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.



Die 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. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus sowie ein Reihenhaushälfte zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 730 €/m² erwerben.

Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	1.055 m ² (+ 7 %)	1.150 €/m ² (+ 2 %)	127.300 € (- 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	945 m ² (+ 4 %)	1.385 €/m ² (+ 3 %)	147.100 € (- 20 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.210 m ² (+ 15 %)	768 €/m ² (± 0 %)	88.300 € (- 7 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	525 m ² (- 2 %)	1.150 €/m ² (- 1 %)	120.900 € (- 1 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	420 m ² (+ 2 %)	1.345 €/m ² (+ 2 %)	144.400 € (± 0 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	805 m ² (+ 11 %)	692 €/m ² (- 7 %)	68.100 € (- 1 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

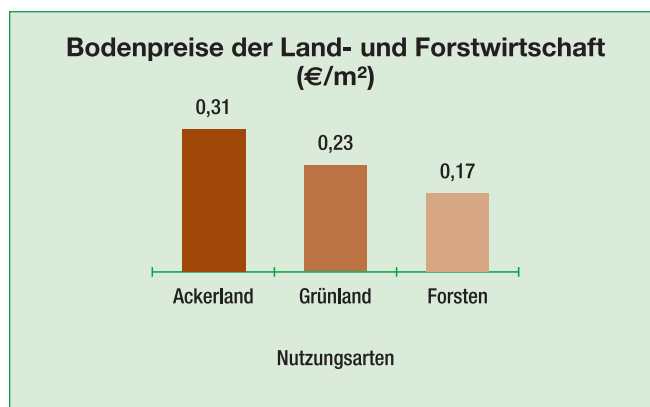
Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** veränderten sich insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2007 deutlich. Die Flächenumsätze erhöhten sich bei Ackerflächen um ca. 39 % und bei Grünlandflächen um ca. 30 %. Der Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging um 47 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurden durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ca. 136 Hektar Forstwirtschaftsfläche veräußert und damit deutlich weniger als im Vorjahr (rd. 700 Hektar). Der Flächenumsatz von Ackerland erhöhte sich deutlich um ca. 2.100 Hektar und von Grünlandflächen um ca. 630 Hektar.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG bis zu 21 % gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,31 €/m ²	(+ 11 %)
Grünland	0,23 €/m ²	(+ 10 %)
Forsten	0,17 €/m ²	(+ 21 %)

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



2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen¹

Bundesrepublik Deutschland – Lage Brandenburg

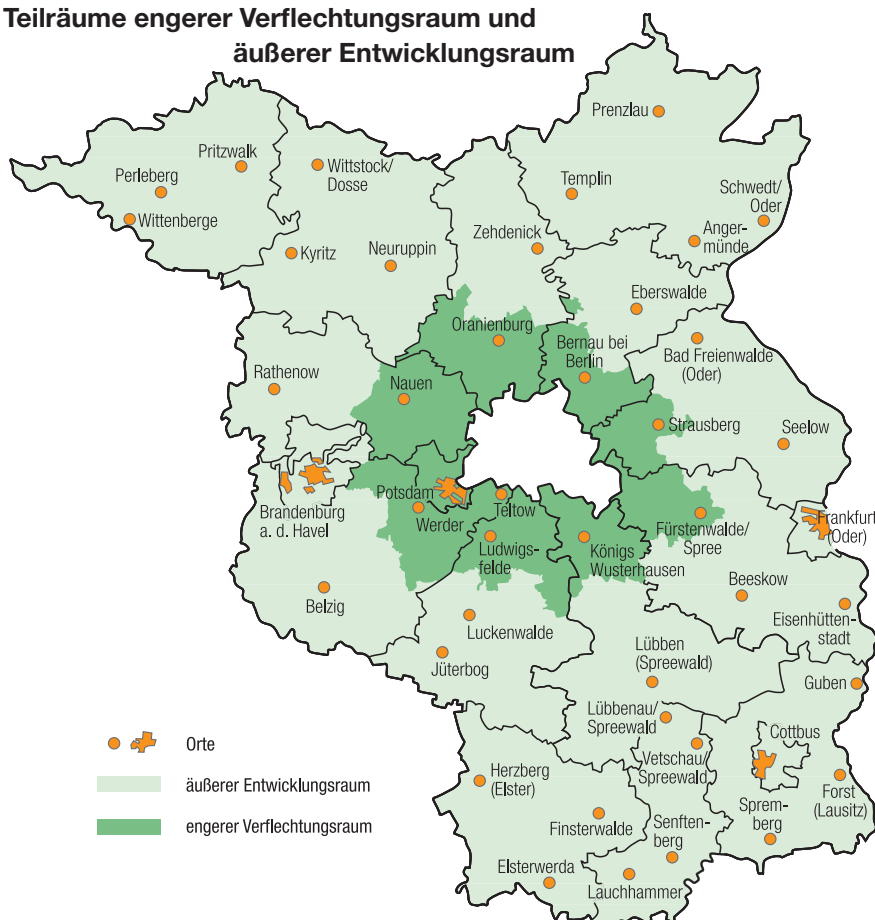


Das Land Brandenburg grenzt an die vier Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt sowie Sachsen und umschließt die Bundeshauptstadt Berlin. Gleichzeitig bildet das Land im Osten entlang der Flüsse Neiße und Oder mit einer Länge von rd. 250 km die Grenze zur Republik Polen. Mit fast 29.500 km² ist es flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt rd. 2.530.000 Einwohnern bzw. mit 86 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt 231 Einwohner pro km²) vergleichsweise dünn besiedelt. Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur und -dichte wird das Land Brandenburg in zwei Teilräume unterschieden:

Engerer Verflechtungsraum Brandenburg – Berlin mit einer Fläche von rd. 4.430 km² und 1.024.759 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 231 Einwohner je km².

Äußerer Entwicklungsraum des Landes mit einer Fläche von rd. 25.050 km² und 1.504.837 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 60 Einwohner je km².

Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum



¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch 2008; Landesumweltamt Brandenburg, Ministerium für ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV), Ministerium für Wirtschaft, Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung

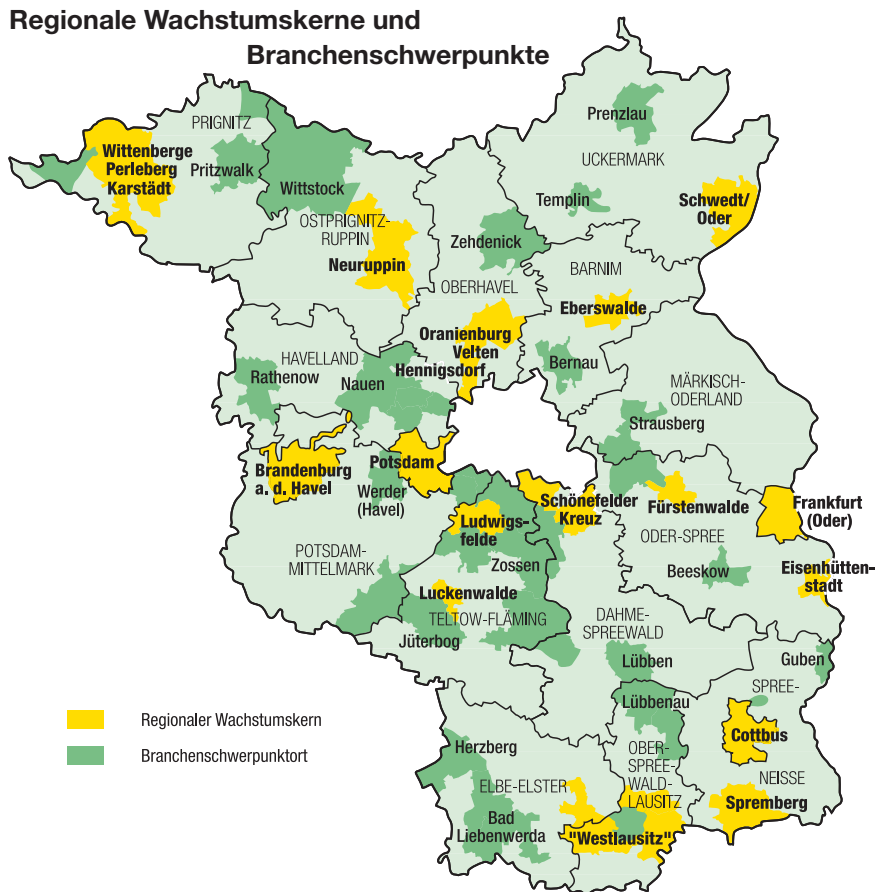
Zuordnung zum engeren Verflechtungsraum	
Landkreis / kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Stadt Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Bestensee, Eichwalde, Heidesee, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen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

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam, in der 152.019 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 31.12.2007) 4 kreisfreie Städte, 144 amtsfreie und 272 amtsangehörige Gemeinden in 55 Ämtern.

Die gemeinsame Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg wurde in den letzten Jahren umfangreich überarbeitet. Ziel war dabei – 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 und damit Eckpunkte für die räumliche Grundorientierung werden durch das Landesentwicklungsprogramm, das am 01.02.2008 in Kraft getreten ist, vorgegeben (LEPro 2007). Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde von beiden Landesregierungen am 31. März 2009 jeweils als Verordnung erlassen. Er tritt am 15. Mai 2009 in Kraft.

Das Zentrale-Orte-System im Gesamttraum Berlin – Brandenburg besteht danach aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung. Auf die Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene wurde verzichtet, da im Zuge der Gemeindegebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. Eine räumliche Schwerpunktsetzung durch die Raumordnung in Form der Ausweisung von Nahbereichszentren ist damit nicht mehr erforderlich. Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt die Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen (Informationen unter www.gl.berlin-brandenburg.de). Die Grafik zur zentralörtlichen Gliederung ist auf der Rückseite dieses Berichtes dargestellt.

Die Landesregierung hat im Jahr 2004 damit begonnen, ihre Förderpolitik sektoral und regional neu auszurichten und zu konzentrieren. Unter dem Motto „Stärken stärken“ wurden 15 so genannte Regionale Wachstumskerne (RWK) ausgewiesen. Bei den RWK handelt es sich um insgesamt 26 Städte, die über besondere wirtschaftliche bzw. wissenschaftliche Potenziale und über eine Mindesteinwohnerzahl verfügen. Die RWK sollen eine Motorenfunktion für ihre Region erfüllen und in ihr Umland ausstrahlen. Sie genießen Priorität bei der Förderung. Ziel der



Landesregierung ist eine stärkere räumliche Konzentration ihrer Förderprogramme, Haushaltsansätze und fachpolitischen Entscheidungen zugunsten der RWK. Die wirtschaftsbezogenen Rahmenbedingungen in den RWK sollen durch Verbesserung der harten und weichen Standortfaktoren gestärkt werden. Basierend auf Analysen der Wirtschaftsstruktur wurden außerdem 16 Branchenkompetenzfelder ermittelt, die sich in den letzten Jahren dynamisch entwickelt haben und Wachstumspotentiale für die Zukunft aufweisen. Diese Branchenkompetenzfelder werden gezielt gefördert und weiter entwickelt. In der Grafik auf Seite 9 sind die Regionalen Wachstumskerne und 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.

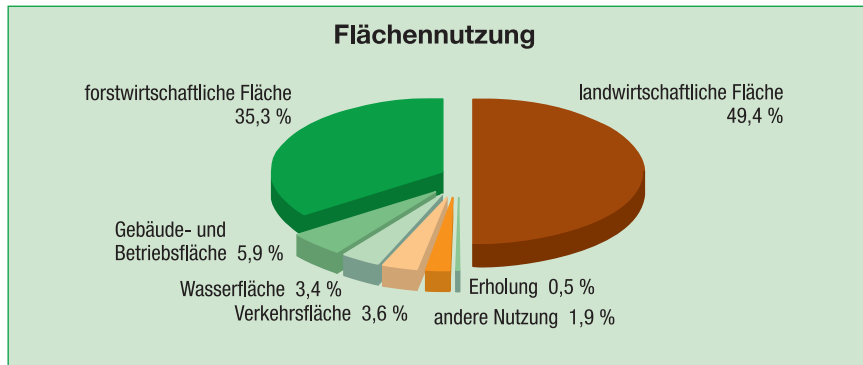
Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 4.500 Kilometer umfassendes ausgebautes und ausgeschildertes touristisches Radwegenetz und damit hat das Land Brandenburg den längsten Radfernweg Deutschlands.

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

Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 444 Naturschutzgebiete (NSG mit 209.325 Hektar, rd. 7 % der Landesfläche), 116 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 972.473 Hektar, rd. 33 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 621 Wasserschutzgebiete entsprechen mit 1.963 km² rd. 7 % der Landesfläche.

Im Jahr 2008 wurden rd. 3,7 Mio. Besucher (3,6 Mio. im Vorjahr) in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die

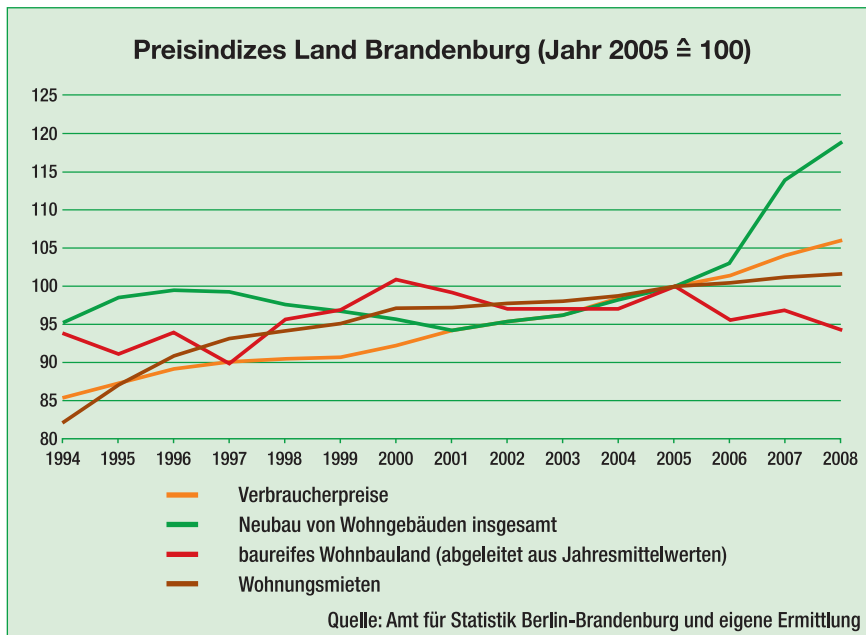




Besucher mehr als 10,2 Mio. Übernachtungen (9,9 Mio. im Vorjahr). Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich ca. 2,7 Tage.

Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energie sind im Land Brandenburg 2.425 Windkraftanlagen, 4.300 Photovoltaikanlagen, ca. 18.300 thermische Solaranlagen, 34 Wasserkraftanlagen und 128 Biogas- und Alternativgasanlagen sowie 20 Biomasseheizkraftwerke vorhanden.

In der Grafik „Preisindizes Land Brandenburg (Jahr 2005 $\hat{=}$ 100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.

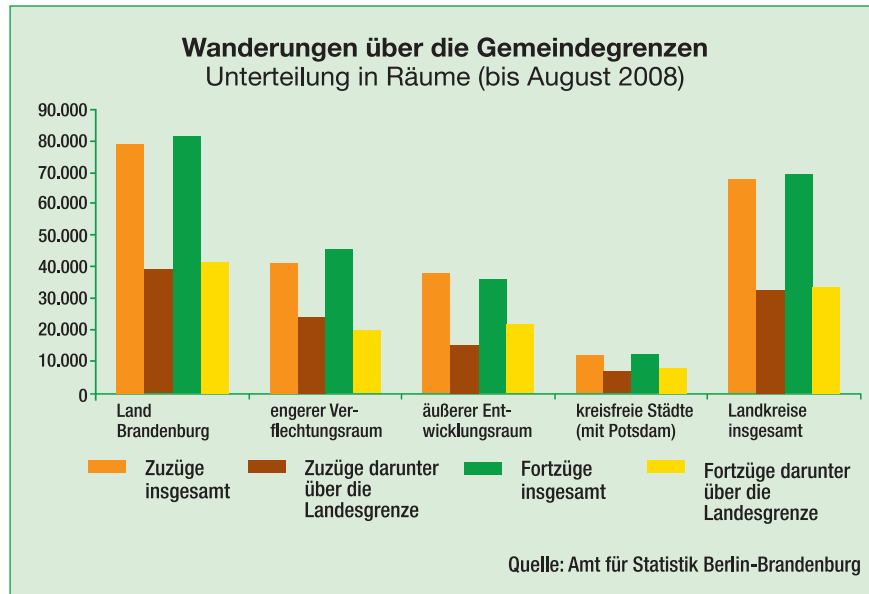


2.1 Bevölkerungsdynamik

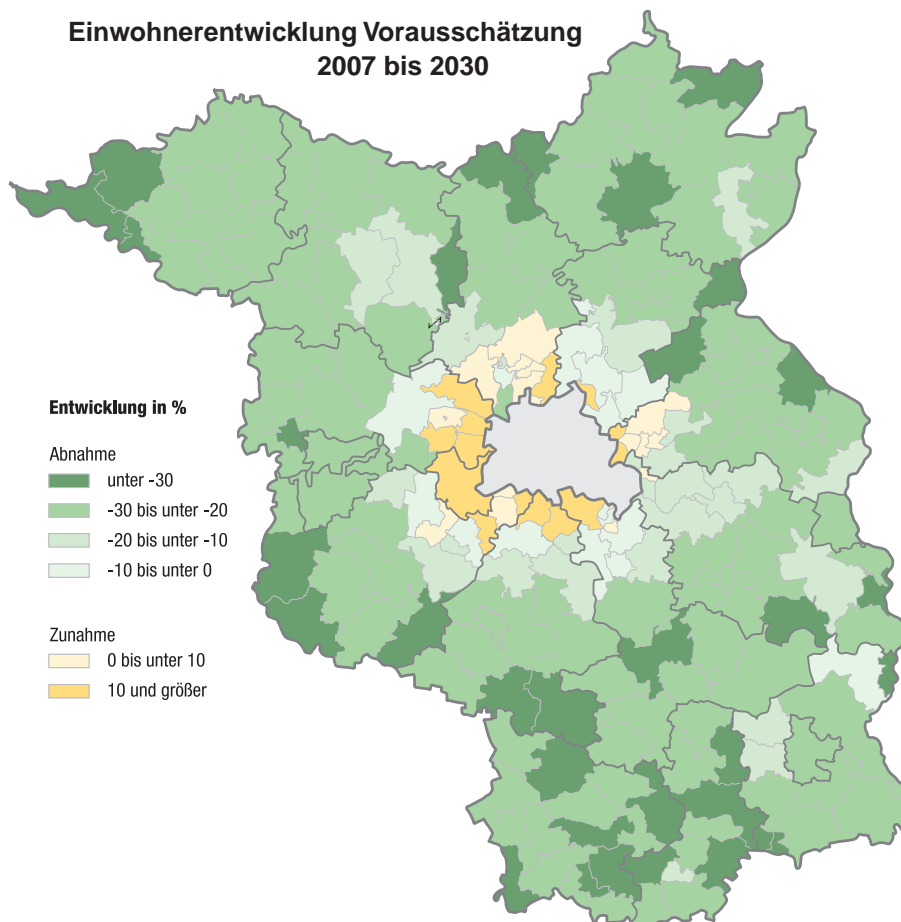
Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Dabei sind die Prognosen zur Einwohnerentwicklung bis 2030 in den Teilräumen des Landes differenziert zu betrachten.

Im Jahr 2008 (Gebietsstand: 31. August 2008) konnte das Land Brandenburg 79.011 Zuzüge verzeichnen, davon im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum jeweils ca. 50 %. 81.365 Einwohner verließen das Land. Aus dem engeren Verflechtungsraum waren ca. 56 % und aus dem äußeren Entwicklungsraum ca. 44 % der Fortzüge zu registrieren. Die kreisfreien Städte (Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)) verloren 6.873 Einwohner gegenüber 5.510 Zuzügen. Nach Potsdam zogen 6.247 Einwohner und 5.232 Einwohner verließen die Stadt.

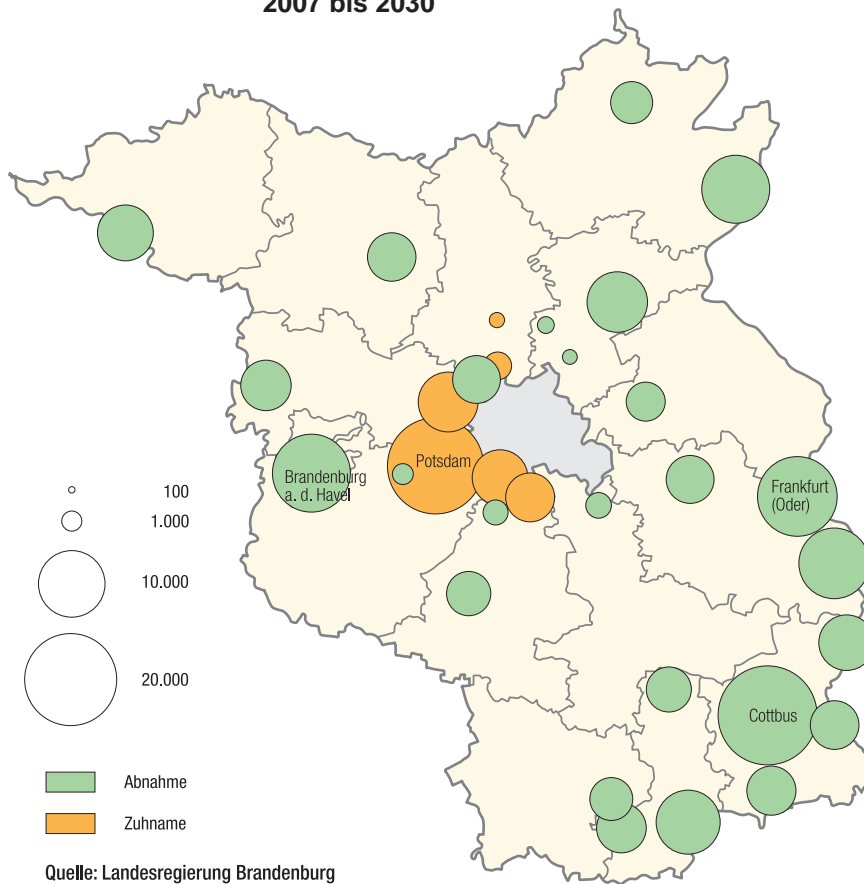
Die folgende Grafik auf Seite 12 zeigt die Bevölkerungswanderung in den Räumen über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus.



In den folgenden Grafiken wird die Einwohnerentwicklung im Land Brandenburg bis 2030 dargestellt:

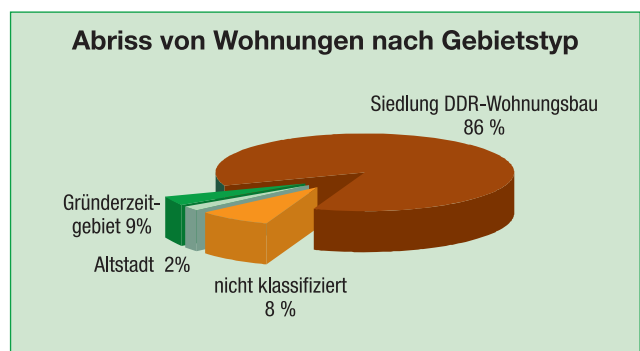
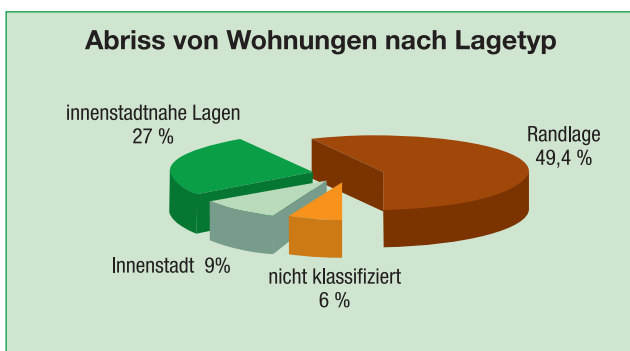


**Einwohnerentwicklung in ausgewählten Städten
2007 bis 2030**



2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

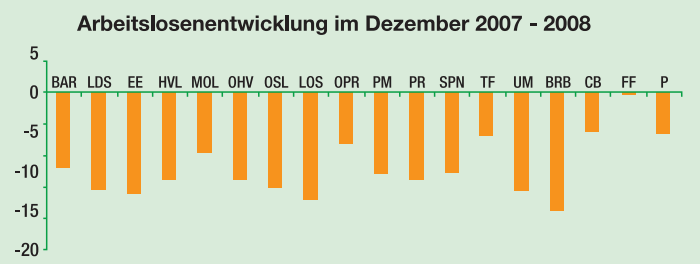
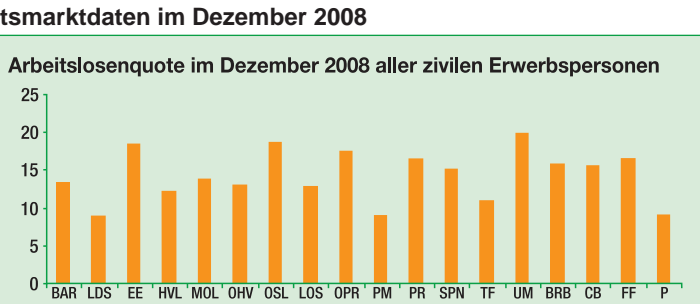
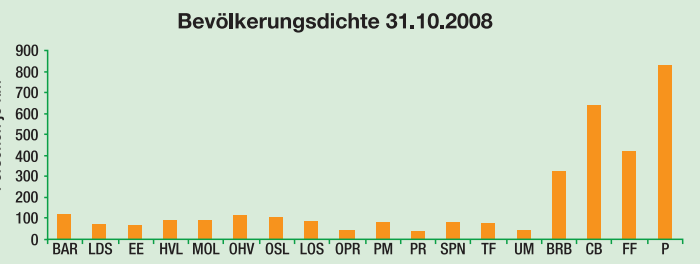
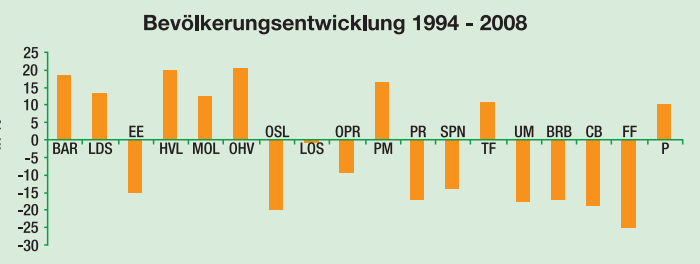
Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt haben auch der Wohnungsleerstand und der Stadtumbau. In der Grafik auf Seite 15 sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt. Mit Stand Februar 2009 waren 47.000 Wohnungen in den rund 30 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden. Das gesamte Stadtumbauprogramm Brandenburgs umfasst bis 2013 rund 413 Millionen Euro aus Mitteln von Bund, Land und Kommunen, die jeweils etwa zur Hälfte für Abriss und Aufwertung eingesetzt werden. Der Rückbau erfolgt von außen nach innen: 58 Prozent der abgerissenen Wohnungen lagen in Stadtrandlage, lediglich 9 Prozent in den Innenstädten. Der Schwerpunkt der Abrisse erfolgte mit 86 % in Neubaugebieten in Plattenbauweise, nur 2 % waren abgängige Gebäude in den Altstädten und nur 4 % in Gründerzeitquartieren.



Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte								
Katasterfläche / Anteile der Flächennutzung								
Landkreise / kreisfreie Städte	Gesamt (km ²)	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 31.10.2008	
Barnim	177.507
Dahme-Spreewald	161.496
Elbe-Elster	116.328
Havelland	155.370
Märkisch-Oderland	191.449
Oberhavel	202.286
Oberspreewald-Lausitz	126.049
Oder-Spree	187.412
Ostprignitz-Ruppin	105.249
Potsdam-Mittelmark	204.768
Prignitz	84.766
Spree-Neiße	131.513
Teltow-Fläming	162.397
Uckermark	133.644
Brandenburg an der Havel	72.680
Cottbus	101.710
Frankfurt (Oder)	61.457
Potsdam	152.019

Arbeitslose	
Barnim	11.395
Dahme-Spreewald	6.611
Elbe-Elster	10.008
Havelland	8.853
Märkisch-Oderland	12.428
Oberhavel	12.358
Oberspreewald-Lausitz	10.896
Oder-Spree	11.310
Ostprignitz-Ruppin	8.790
Potsdam-Mittelmark	8.490
Prignitz	6.427
Spree-Neiße	9.445
Teltow-Fläming	8.441
Uckermark	12.548
Brandenburg an der Havel	5.377
Cottbus	7.618
Frankfurt (Oder)	4.872
Potsdam	6.350

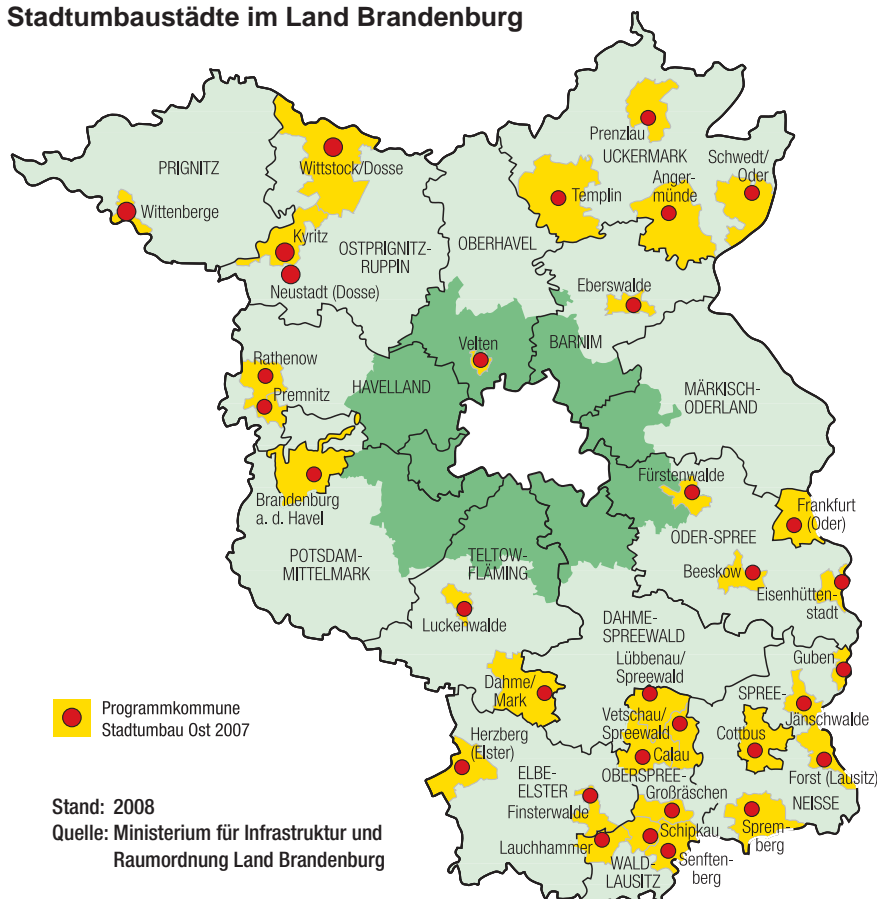


Im Folgenden sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2008 wiedergegeben:

Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2007
Barnim	1	1.720	+ 13
Elbe-Elster	2	107	± 0
Havelland	2	2.232	+ 31
Oberhavel	1	330	+ 35
Oberspreewald-Lausitz	7	6.430	+ 15
Oder-Spree	3	3.937	+ 35
Ostprignitz-Ruppin	3	672	+ 11
Prignitz	1	1.222	+ 17
Spree-Neiße	4	4.763	+ 16
Teltow-Fläming	2	1.017	+ 22
Uckermark	3	6.192	+ 2
Brandenburg an der Havel	1	2.719	+ 54
Cottbus	1	8.148	+ 13
Frankfurt (Oder)	1	6.529	+ 24
gesamt	32	46.018	+ 18

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 im Land Brandenburg zum 31.12.2008 aktuell einen Leerstand von 37.900 Wohnungen auf. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet werden konnte, ging die Leerstandsquote Dank des fortgeführten Rückbaus von rd. 6.100 Wohnungen im Jahr 2008 auf 10,2 % zurück (Stand: 27. April 2009).

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 (2005 $\hat{=}$ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
1995	99,2	108,9	98,5
1996	99,0	109,0	99,4
1997	98,3	107,8	99,2
1998	97,9	106,4	97,5
1999	97,6	103,8	96,3
2000	97,9	101,5	95,7
2001	97,8	99,7	94,5
2002	97,8	98,7	95,4
2003	97,8	98,4	96,2
2004	99,1	99,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,9	101,6	103,3
2007	108,7	108,0	114,0
2008	111,8	112,4	119,1

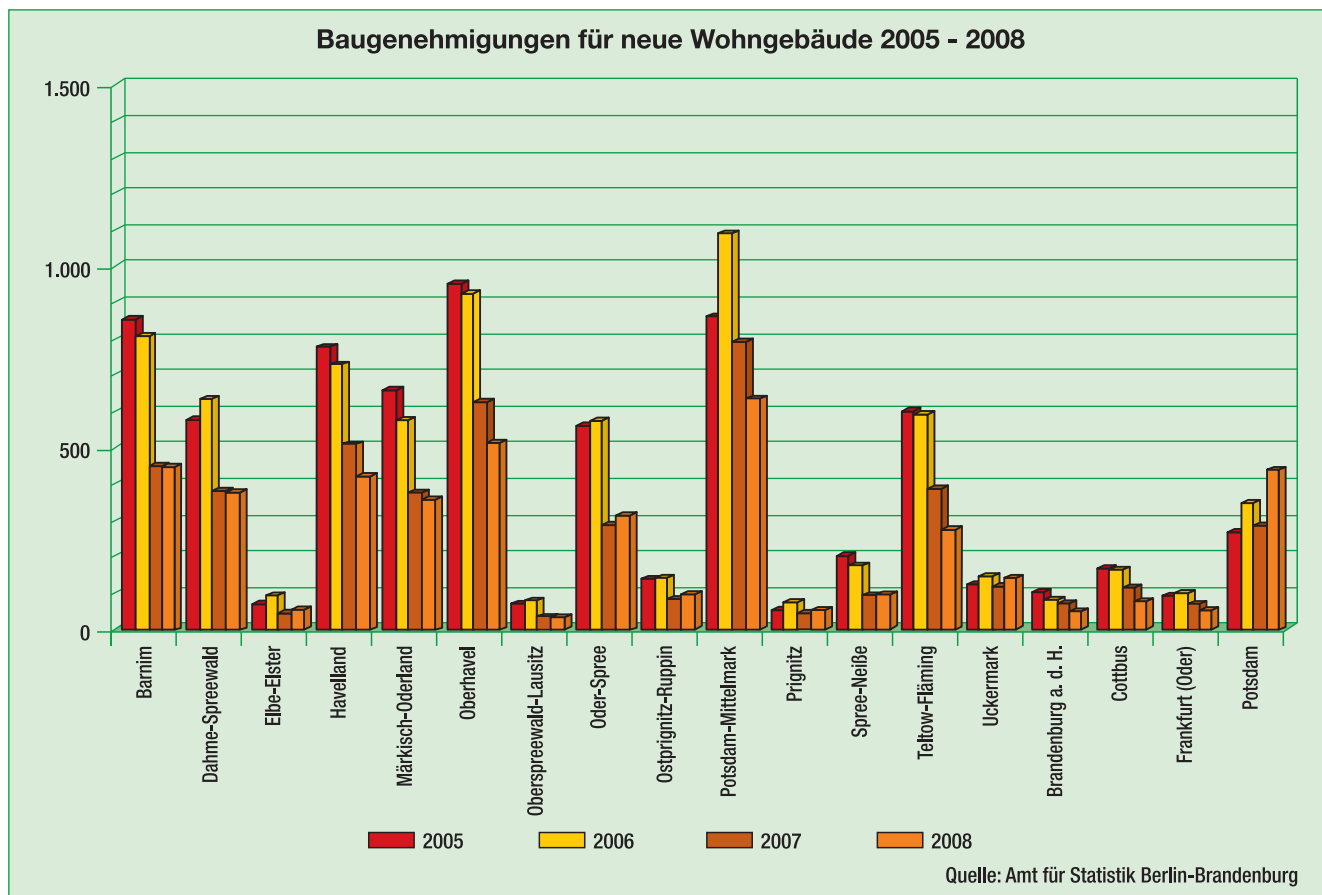
Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17

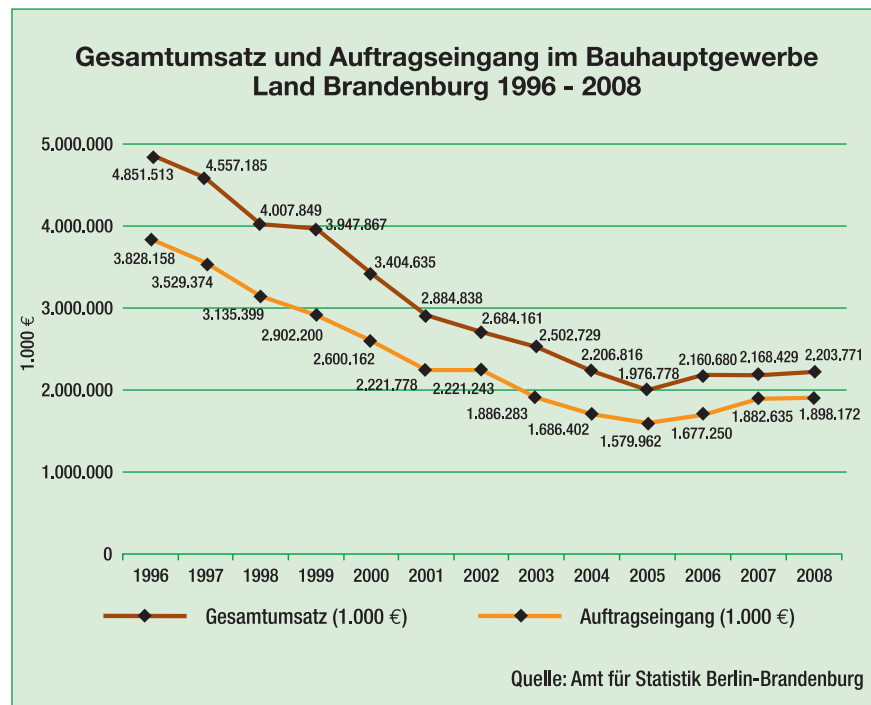
Der Baupreisindex ist im Berichtsjahr weiterhin um ca. 5 % gestiegen. Die Auswirkung auf die Kaufpreise ist derzeit noch nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die Grafik auf Seite 18. 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 2008 weiter zurück.

Die Grafiken „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2005 - 2008“ sowie die „Veranschlagten Kosten für neue Wohngebäude im Jahr 2008“ auf der folgenden Seite zeigen die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.





3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2008

Der Grundstücksmarktbericht 2008 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2009 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswertezwischenräume und Selektionskriterien zu Grunde legen. Die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf der folgenden Seite 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 blieb gegenüber dem Vorjahr stabil (+1 %). Der Flächenumsatz erhöhte sich um 8 % und der Geldumsatz ging um 23 % zurück. Erstverkäufe von Wohnungseigentum nahmen um 18 % ab, Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum blieben gegenüber dem Vorjahr unverändert.

3.1 Kaufverträge

559 Kaufverträge mehr; im eVR 239 weniger und im äER 798 Kaufverträge mehr

Im Berichtsjahr 2008 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 37.959 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 1 % (+ 559 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2007. Im engeren Verflechtungsraum wurden 2 % weniger Kaufverträge und im äußeren Entwicklungsraum wurden 4 % mehr Kaufverträge abgeschlossen. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

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. 22 %

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	2.678	- 5	2.369	+ 19	178	- 37
Dahme-Spreewald	2.648	- 4	3.920	- 18	247	+ 3
Elbe-Elster	1.649	- 1	3.461	- 7	51	- 16
Havelland	2.639	+ 1	4.138	- 6	175	- 18
Märkisch-Oderland	3.303	+ 9	7.389	+ 47	196	- 6
Oberhavel	4.035	+ 15	5.602	+ 82	259	- 17
Oberspreewald-Lausitz	1.300	- 2	2.767	+ 25	65	+ 21
Oder-Spree	2.996	- 5	3.836	- 9	178	- 29
Ostprignitz-Ruppin	1.878	+ 4	6.249	+ 16	82	- 6
Potsdam-Mittelmark	3.467	- 3	5.222	+ 11	331	- 14
Prignitz	2.064	+ 29	7.843	+ 52	60	- 29
Spree-Neiße	1.374	- 7	2.045	- 40	64	- 8
Teltow-Fläming	2.431	- 9	2.810	- 46	205	- 13
Uckermark	2.247	+ 8	8.417	+ 6	103	+ 6
Brandenburg an der Havel	501	- 15	760	+ 172	51	- 65
Cottbus	672	+ 6	254	- 62	97	- 14
Frankfurt (Oder)	452	- 2	331	- 23	55	- 36
Potsdam	1.625	± 0	483	+ 23	430	- 41
Land Brandenburg	37.959	+ 1	67.896	+ 8	2.827	- 23

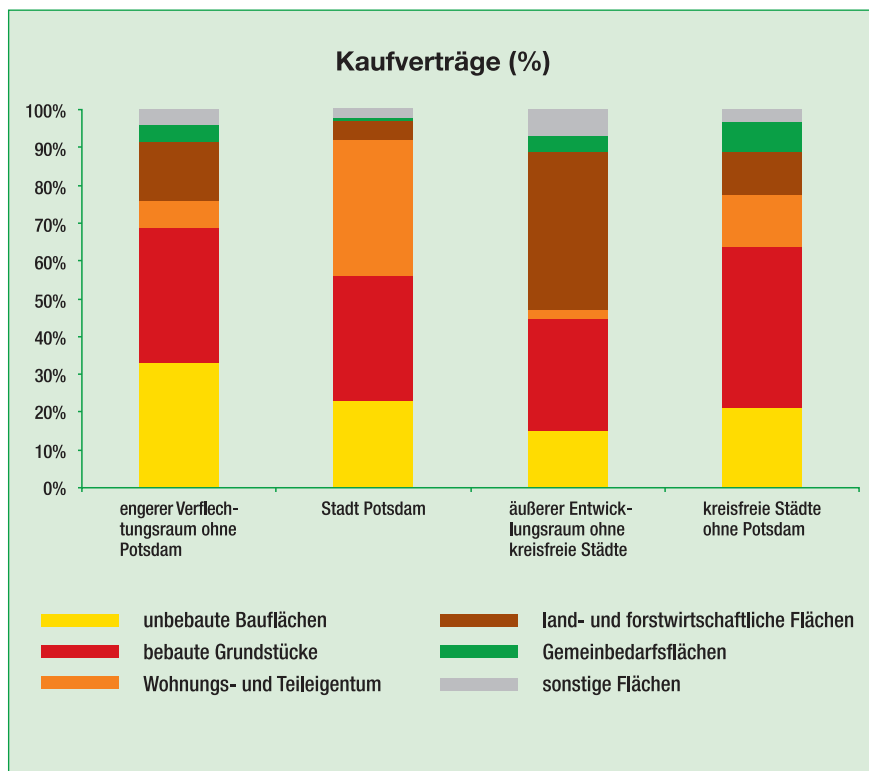
Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		Anzahl	% zu 2007	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2007	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.204	4.713	89	7	3.491	94	10
bebaute Grundstücke	12.404	5.362	103	11	7.042	100	10
Wohnungs- und Teileigentum	2.243	1.576	93	37	667	100	33
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	11.217	2.137	125	4	9.080	118	2
Gemeinbedarfsflächen*	1.662	650	74	2	1.012	63	13
sonstige Flächen*	2.229	595	123	8	1.634	116	3
gesamt	37.959	15.033	98	68	22.926	104	71

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

am Landesdurchschnitt. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 6 % des gesamten Grundstücksmarktes gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 30 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die ländlichen und kleinstädtischen Strukturen im Land Brandenburg.

Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Bauflächen um 9 % zurück. Die Kauffälle für bebaute Grundstücke blieben stabil (+ 1 %) und für das Wohnungs- und Teileigentum nahmen sie um 5 % ab. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen erhöhten sich auf 11.217 Kaufverträge. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik auf Seite 20 zu entnehmen.

**Nachfrage
bei bebauten
Grundstücken
stabil**



im eVR 6 % Rückgang und im äER stabile Kaufvertragszahlen von Wohnimmobilien

Die Umsatzentwicklung von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) ging im Landesdurchschnitt um 620 Kaufverträge zurück. Im engeren Verflechtungsraum wurden 581 und im äußeren Entwicklungsraum wurden 39 weniger Wohnimmobilien als 2007 erworben.

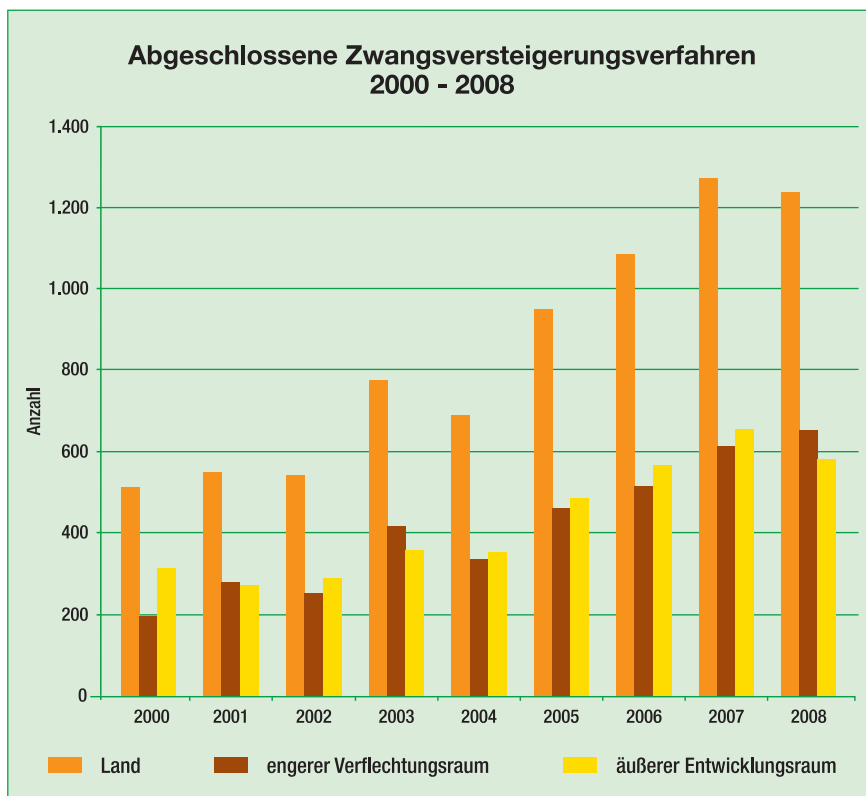
Immobilienart	Erwerb von Wohnimmobilien					
	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2007	2008	2007	2008	2007	2008
Wohnbaulandgrundstücke	7.536	6.900	4.714	4.156	2.822	2.744
bebaute Wohngrundstücke	8.688	8.843	3.980	4.101	4.708	4.742
Wohnungseigentum	2.232	2.093	1.634	1.490	598	603
gesamt	18.456	17.836	10.328	9.747	8.128	8.089

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 2008 wurden insgesamt im Land Brandenburg 1.239 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 33 (- 3 %) gesunken. Im engeren Verflechtungsraum nahmen die Zwangsversteigerungen um 39 (+ 6 %) zu und im äußeren Entwicklungsraum gingen sie um 72 (- 11 %) zurück.

In der folgenden 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. 57 % bebaute Grundstücke, ca. 8% Wohnbaulandgrundstücke und ca. 26 % 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 2008 (bebaute Grundstücke, Wohnbaulandgrundstücke, Eigentumswohnungen, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) konnten für 996 Fälle (82 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagswert zum Verkehrswert getroffen werden.

Grundstücksart		Anzahl gesamt	davon auswertbar	Zuschlagswert/Verkehrswert Spanne	Medianwert
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	98	65 (66 %)	3 % bis 180 %	68 %
bebaute Grundstücke	freistehende Einfamilienhäuser	363	308 (85 %)	3 % bis 208 %	63 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	121	106 (88 %)	5 % bis 142 %	60 %
	Mehrfamilienhäuser	111	93 (84 %)	11 % bis 227 %	61 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	112	84 (75 %)	2 % bis 400 %	51 %
Eigentumswohnungen		327	279 (85 %)	6 % bis 152 %	58 %
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	Ackerland	51	41 (80 %)	39 % bis 375 %	179 %
	Grünland	12	6 (50 %)	58 % bis 184 %	99 %
	Forstwirtschaft	24	14 (58 %)	62 % bis 437 %	233 %

3.2 Flächenumsatz

weiterhin hoher Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen

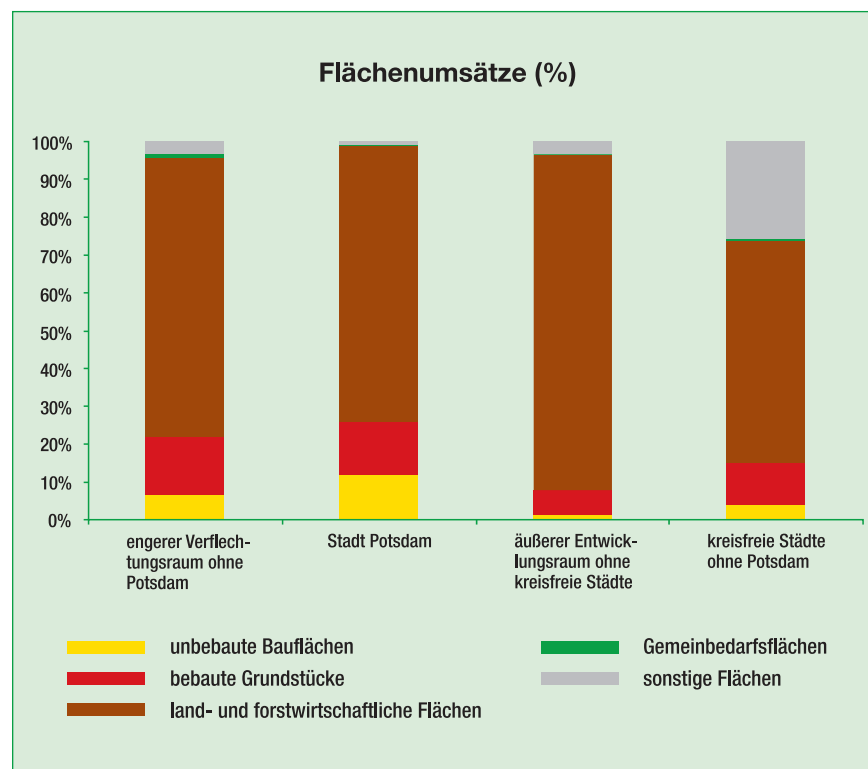
Im Jahr 2008 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug 67.896 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Fläche um 4.853 Hektar (+ 8 %).

Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr ist der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 19 zu entnehmen.

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

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt gesamt (Hektar)	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2007	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2007	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.495	722	73	8	773	92	7
bebaute Grundstücke	5.456	1.631	110	4	3.825	90	4
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	58.138	7.797	123	5	50.341	108	2
Gemeinbedarfsflächen	239	83	100	1	156	91	3
sonstige Flächen	2.568	353	73	1	2.215	122	16
gesamt	67.896	10.586	113	19	57.310	107	31

In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2007 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz nahm im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 18 % und bei bebauten Grundstücken um 5 % ab. In der Land- und Forstwirtschaft erhöhte sich der Flächenumsatz um 10 %. Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.



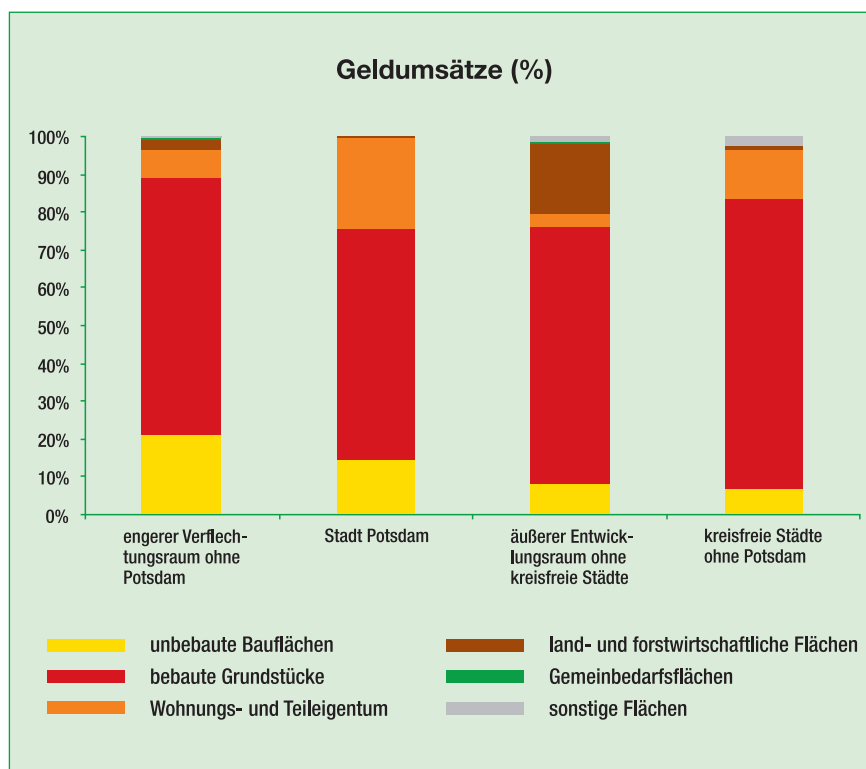
3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2008 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg 2,83 Milliarden € umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 23 % zurück. Im engeren Verflechtungsraum verringerte sich der Geldumsatz um 529 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um 299 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 19 dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Rückgänge im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 19 %, bei bebauten Grundstücken

Rückgang um 828 Mio. € im eVR um 529 Mio. €

Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	gesamt (Mio. €)	gesamt (Mio. €)	% zu 2007	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2007	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	426	343	81	18	83	85	17
bebaute Grundstücke	1.915	1.181	74	22	734	71	21
Wohnungs- und Teileigentum	258	199	83	51	59	65	44
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	195	33	97	3	162	138	1
Gemeinbedarfsflächen	4	3	150	17	1	50	10
sonstige Flächen	29	10	167	10	19	158	26
gesamt	2.827	1.769	77	121	1.058	78	120

mit 27 % und bei Wohnungs- und Teileigentum mit 22 % registriert. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen stieg der Geldumsatz auf 129 % des Vorjahresniveaus. Die Tabelle stellt darüber hinaus die Verteilung im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dar. Die Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.



überdurchschnittlich hoher Geldumsatz in Potsdam

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2008 mit 63 % nicht verändert (Vorjahr 63 %). Davon hat die Stadt Potsdam mit 430 Mio. € einen Anteil von immerhin 15 % am gesamten Geldumsatz. Der äußere Entwicklungsraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 37 %. Darunter haben die kreisfreien Städte ohne Potsdam einen Geldumsatz von 204 Mio. € erreicht, das ist ein Anteil von 7 %.

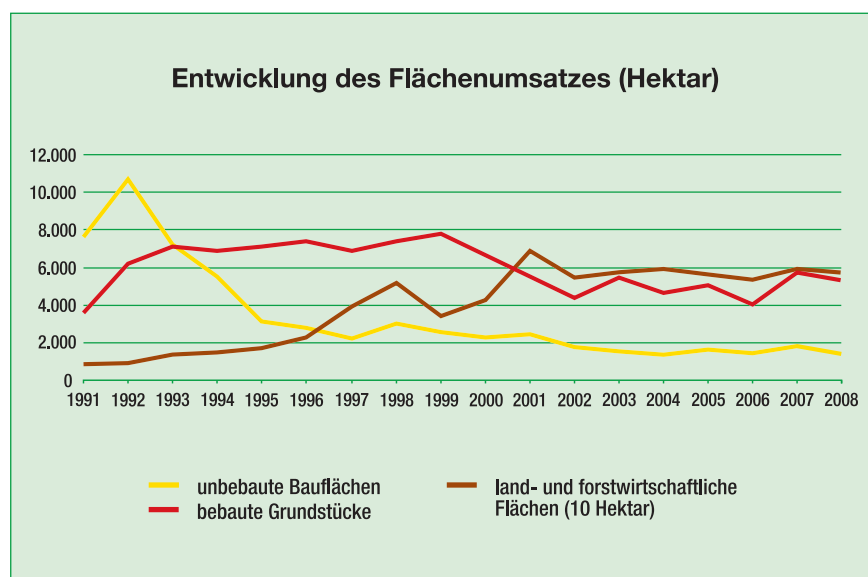
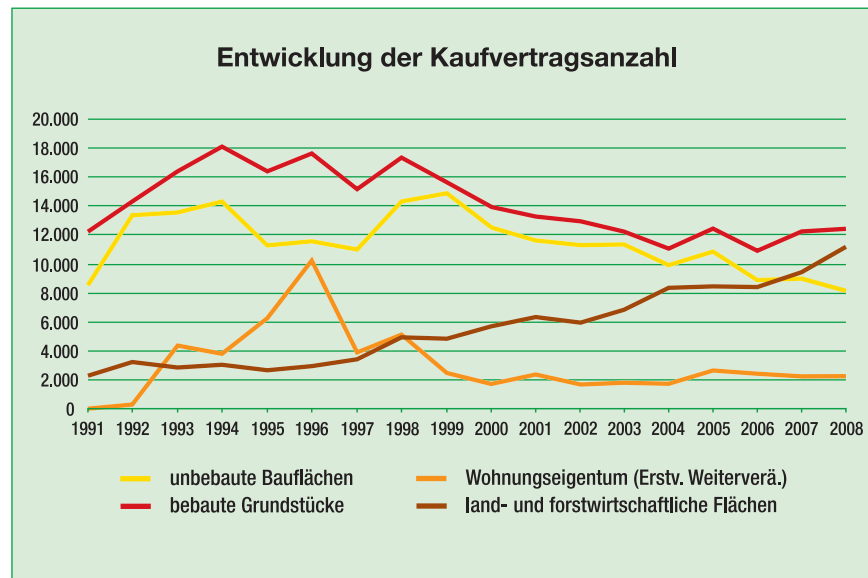
3.4 Umsatzentwicklung 1991 – 2008

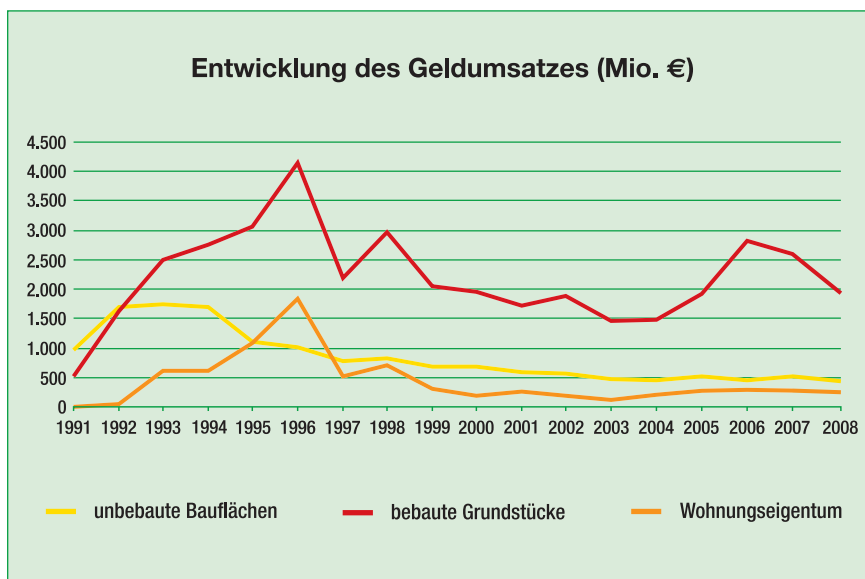
Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf Seite 3 abgebildet.

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

Seit 1991 wurden im Land Brandenburg rund

- **690.000** Kaufverträge abgeschlossen
- **953.000** Hektar Grundstücksfläche umgesetzt und
- **66** Milliarden Euro erzielt.

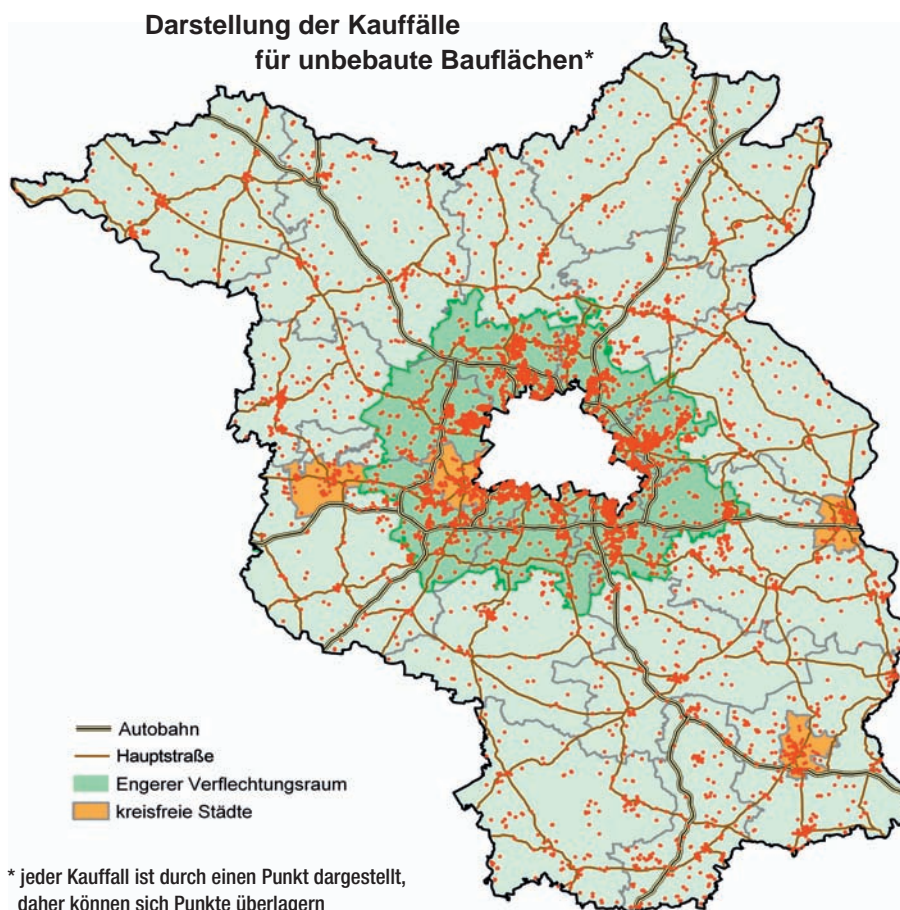




4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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.



durchschnittlicher Bodenpreis bei 29 €/m²

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 2008 wurden 8.204 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2007 um 9 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz erreichte 82 % des Vorjahresniveaus und betrug 1.495 Hektar. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen ging im Landesdurchschnitt um 19 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug wie im Vorjahr 29 €/m². Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der Tabelle „Unbebaute Bauflächen / Veränderungen zum Vorjahr“ ersichtlich ist.

Unbebaute Bauflächen / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	751	- 18	93	- 17	26	- 20
Dahme-Spreewald	786	- 5	171	- 20	69	+ 19
Elbe-Elster	169	- 23	36	- 65	2	- 58
Havelland	844	+ 3	154	+ 13	32	- 21
Märkisch-Oderland	702	- 17	98	- 46	28	- 18
Oberhavel	901	- 26	130	- 39	40	- 44
Oberspreewald-Lausitz	268	+ 31	65	+ 81	8	+ 95
Oder-Spree	629	- 14	126	- 12	27	- 26
Ostprignitz-Ruppin	286	+ 13	152	+ 245	8	+ 10
Potsdam-Mittelmark	1.077	- 2	155	+ 2	78	± 0
Prignitz	194	+ 5	40	- 38	3	+ 45
Spree-Neiße	230	+ 10	45	+ 7	5	+ 4
Teltow-Fläming	394	- 13	59	- 47	19	- 39
Uckermark	288	+ 2	62	+ 7	5	- 15
Brandenburg an der Havel	103	- 24	19	- 46	4	- 66
Cottbus	129	- 10	15	- 18	6	- 2
Frankfurt (Oder)	107	+ 32	19	+ 7	4	+ 23
Potsdam	346	- 6	56	- 61	62	- 31
Land Brandenburg	8.204	- 9	1.495	- 18	426	- 19

Im Vergleich zu 2007 nahm die Anzahl der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum um 11 % und im äußeren Entwicklungsraum um 6 % ab. In der folgenden Tabelle sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

Unbebaute Bauflächen / Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2007	Hektar	% zu 2007	Mio. €	% zu 2007
individueller Wohnungsbau	6.094	92	679	89	269	83
Mehrfamilienhäuser	806	90	125	93	43	84
geschäftliche- und Büronutzung	94	134	29	116	22	129
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	85	108	170	170	3	100
gewerbliche Nutzung	529	88	424	59	78	68
sonstige Nutzung (darunter: Erholungsflächen)	596	84	68	74	11	79
Land Brandenburg	8.204	91	1.495	82	426	81
engerer Verflechtungsraum	4.713	89	722	73	343	81
darunter: Potsdam	346	94	57	40	62	69
äußerer Entwicklungsraum	3.491	94	773	92	83	85
darunter: kreisfreie Städte	339	94	53	75	14	67

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 84 % der Kaufverträge und 73 % des Geldumsatzes sowie 54 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 6.900 Kaufverträge und für bebaute Wohngrundstücke 8.843 Kaufverträge abgeschlossen.

Der Durchschnittspreis für alle Wohnbaulandgrundstücke im Land Brandenburg ging auf 39 €/m² (Vorjahr 42 €/m²) zurück. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland ist mit durchschnittlich 9 €/m² (Vorjahr 17 €/m²) stark gesunken. Für baureifes Wohnbauland wurden im Landesdurchschnitt 54 €/m² (Vorjahr 60 €/m²) gezahlt.

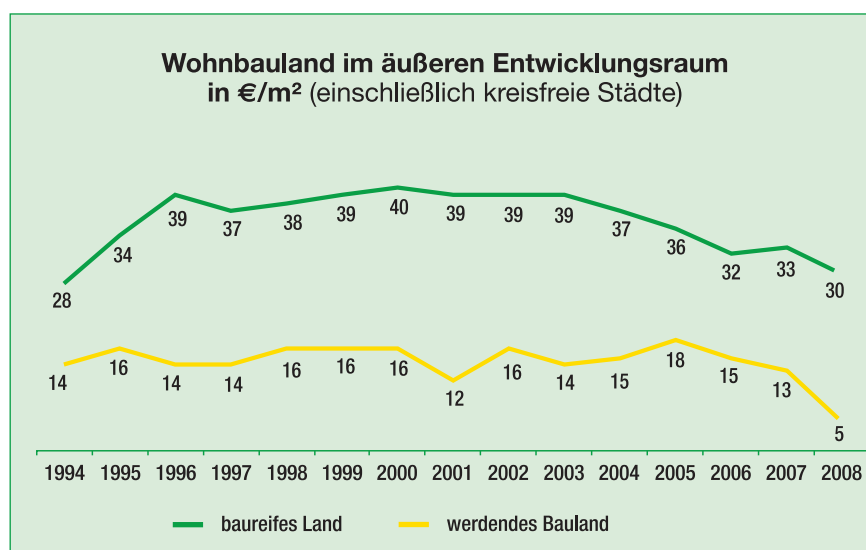
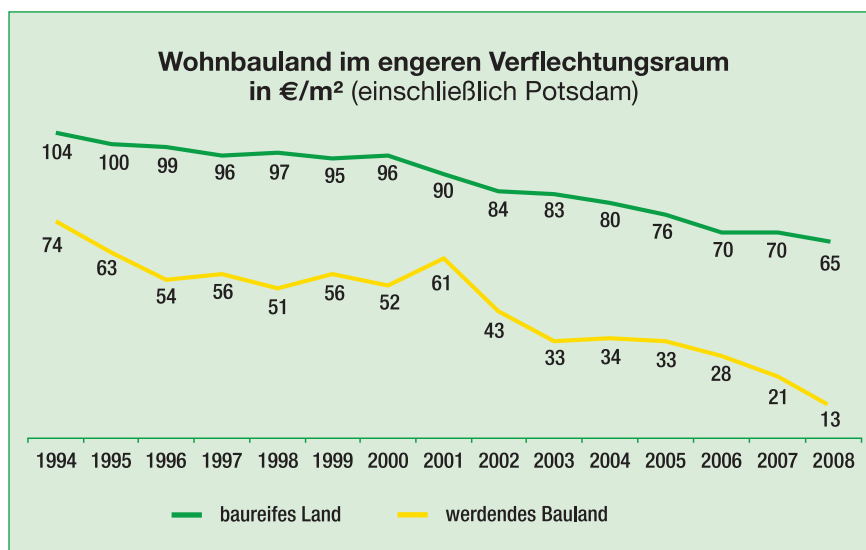
Zwischen Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,2 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne beträgt 60 €/m² bis 550 €/m². In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 20 €/m² und 147 €/m².

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

Wohnbauland auf 39 €/m² zurückgegangen

Preisniveau: Verhältnis 2,2 : 1

Bodenpreise in Potsdam bis zu 550 €/m²



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

Individuelles Wohnbauland / Umsätze und Preise					
Landkreise / kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)		
	Anzahl	% zu 2007	LK/Stadt	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	655	89	59 →	65 →	37 →
Dahme-Spreewald	589	98	61 ↓	65 ↓	31 ↓
Elbe-Elster	105	96	15 ↑		15 ↑
Havelland	683	104	54 ↓	60 ↓	22 ↓
Märkisch-Oderland	568	83	54 ↑	60 →	18 ↑
Oberhavel	779	75	61 →	65 →	22 ↑
Oberspreewald-Lausitz	170	153	34 ↑		34 ↑
Oder-Spree	367	82	49 ↓	56 ↓	43 ↓
Ostprignitz-Ruppin	150	99	39 ↓		39 ↓
Potsdam-Mittelmark	820	92	103 →	112 →	28 ↓
Prignitz	139	117	18 ↑		18 ↑
Spree-Neiße	127	106	26 ↓		26 ↓
Teltow-Fläming	267	90	52 ↑	60 →	17 ↑
Uckermark	177	111	29 →		29 →
Brandenburg an der Havel	66	78	57 ↑		57 ↑
Cottbus	84	77	51 →		51 →
Frankfurt (Oder)	71	116	70 ↑		70 ↑
Potsdam	277	107	156 →	156 →	
Land Brandenburg	6.094	92	66 →		
engerer Verflechtungsraum*1	3.578	87		73 →	
äußerer Entwicklungsraum*2	2.018	99			29 →

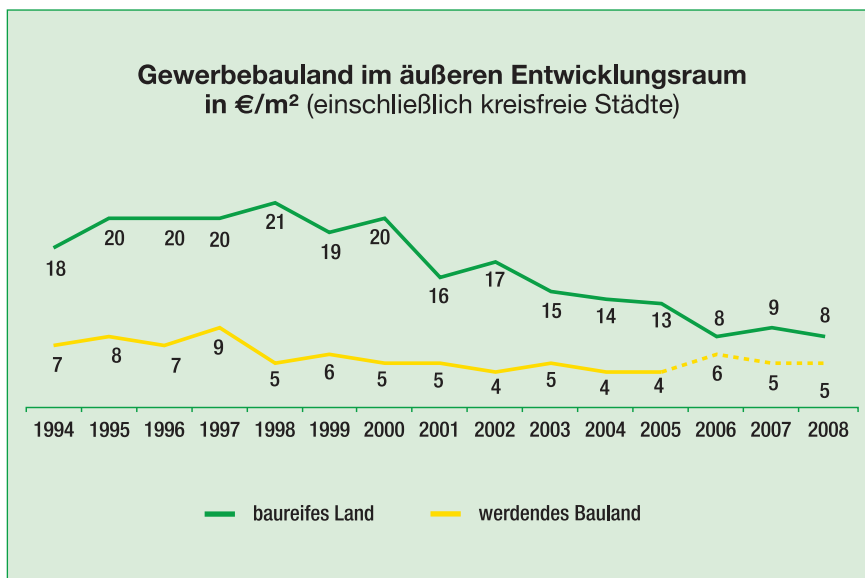
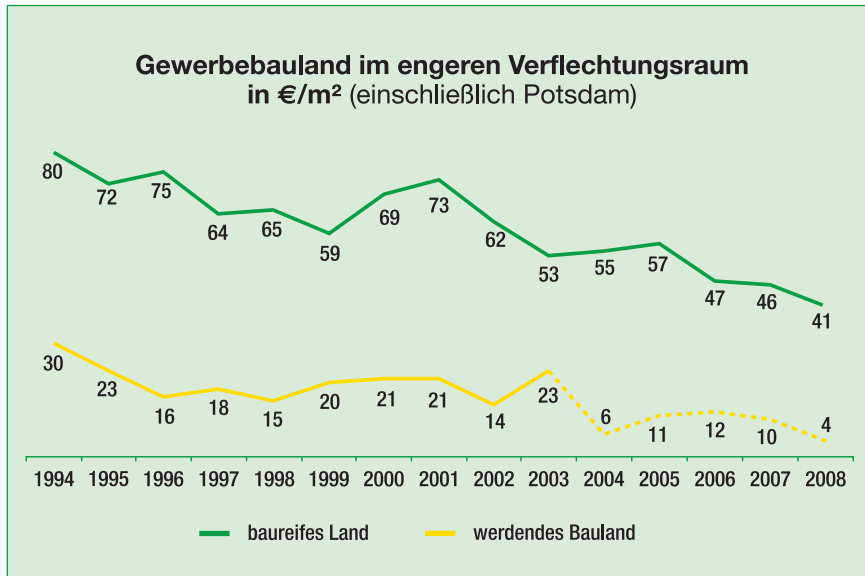
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam
 *2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 529 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 424 Hektar und einem Geldumsatz von 78 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 werdendes Bauland für eine gewerbliche Nutzung. Auf Grund geringer auswertbarer Kaufverträge für werdendes Bauland 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 und untergeordneter Wohnnutzung. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 1 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 94 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 29 Hektar und einem Geldumsatz von 2 Mio. € abgeschlossen. Der durchschnittliche Bodenpreis betrug bei 38 auswertbaren Kaufverträgen für baureife Grundstücke für eine geschäftliche Nutzung im Landesdurchschnitt 127 €/m².



Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 236 €/m² (14 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 63 €/m² (24 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

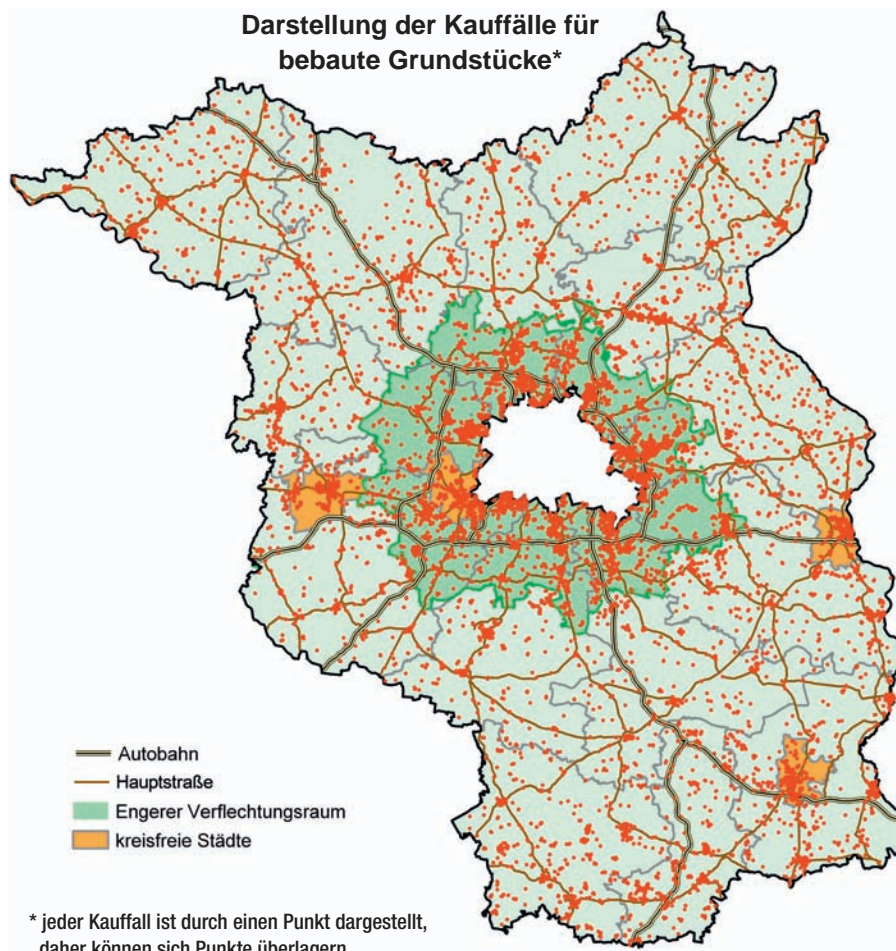
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen, einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 85 Kaufverträge abgeschlossen, 170 Hektar Fläche und 3 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von ca. 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Die 23 auswertbaren Kaufverträge enthielten 5 Kaufverträge für die Errichtung von Biogasanlagen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 2,2 Hektar und einem durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 7 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 7 %. Hierunter wurden 596 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 68 Hektar und einem Geldumsatz von 11 Mio. € registriert. Darunter wurden 427 Kaufverträge für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen ausgewertet. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 16 €/m² in einer Spanne von 3 €/m² bis 30 €/m². In besonders guten Lagen wurden auch Grundstückspreise bis 80 €/m² gezahlt.

4.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 12.404 Kaufverträge (+ 1 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 5.456 Hektar (- 5 %) und einem Geldumsatz von 1.915 Mio. €(- 27 %) registriert.



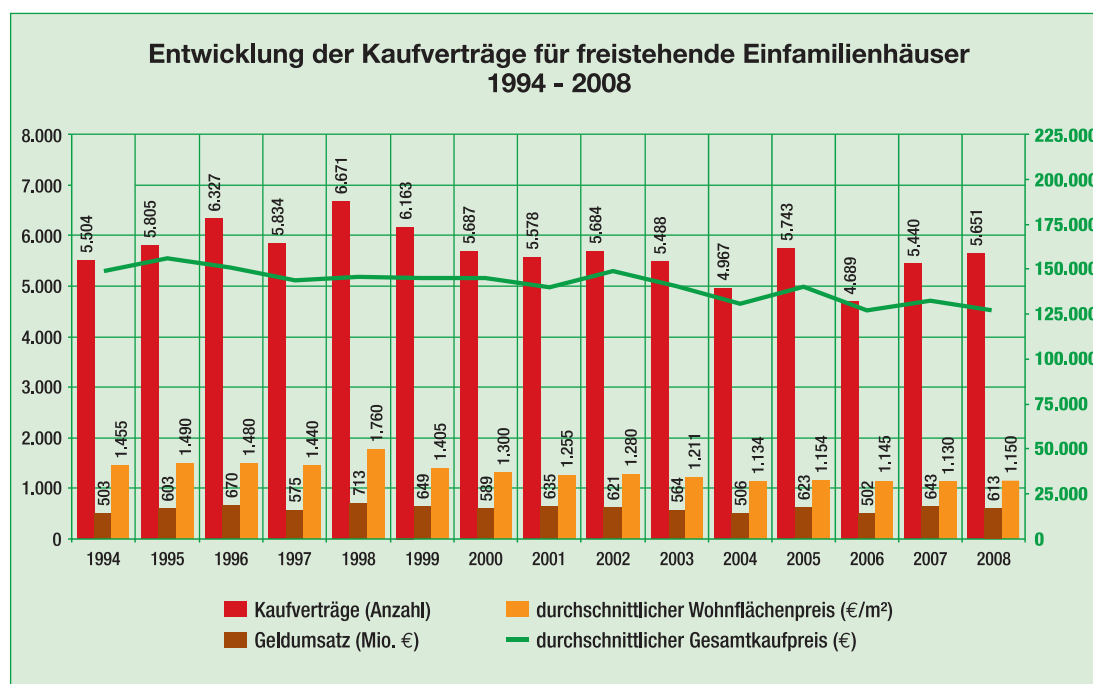
Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2007	Hektar	% zu 2007	Mio. €	% zu 2007
freistehende Einfamilienhäuser	5.651	104	2.026	118	613	95
Zweifamilienhäuser	414	104	183	158	49	107
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.874	105	184	121	213	97
Wochenendhäuser	1.201	109	143	100	41	68
Mehrfamilienhäuser	904	84	213	57	224	39
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	836	88	581	95	434	61
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.524	101	2.126	81	341	92
Land Brandenburg	12.404	101	5.456	95	1.915	73
engerer Verflechtungsraum	5.362	103	1.631	110	1.181	74
darunter: Potsdam	564	115	69	52	263	51
äußerer Entwicklungsraum	7.042	100	3.825	90	734	71
darunter: kreisfreie Städte	694	97	149	26	157	57

Die Tabelle „Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung“ auf Seite 30 stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar. Die Gesamtumsätze im Jahr 2008 verteilen sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Bebaute Grundstücke / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	957	+ 1	222	- 55	118	- 42
Dahme-Spreewald	879	+ 7	535	+ 66	160	+ 14
Elbe-Elster	553	+ 5	166	- 22	41	- 13
Havelland	876	+ 5	392	+ 38	122	- 16
Märkisch-Oderland	1.189	+ 6	1.194	+ 15	131	- 12
Oberhavel	1.065	+ 3	294	+ 42	175	- 13
Oberspreewald-Lausitz	464	+ 7	201	+ 5	50	+ 17
Oder-Spree	927	- 9	467	- 19	131	- 31
Ostprignitz-Ruppin	547	- 4	229	- 3	52	- 21
Potsdam-Mittelmark	1.138	+ 1	697	+ 100	211	- 23
Prignitz	506	- 6	196	- 59	33	- 53
Spree-Neiße	471	- 11	266	+ 6	51	- 5
Teltow-Fläming	964	+ 2	194	- 1	165	- 11
Uckermark	610	+ 6	185	- 7	55	- 10
Brandenburg an der Havel	277	+ 5	46	- 62	37	- 70
Cottbus	231	- 11	55	- 86	78	- 2
Frankfurt (Oder)	186	- 2	48	- 17	42	- 41
Potsdam	564	+ 15	69	- 48	263	- 49
Land Brandenburg	12.404	+ 1	5.456	- 5	1.915	- 27

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2008 mit insgesamt 5.651 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 4 %.

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



Für das Jahr 2008 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2007 in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr“ dargestellt.

Einfamilienhäuser / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	444	± 0	96	- 33	49	+ 9
Dahme-Spreewald	444	+ 10	160	+ 24	52	+ 13
Elbe-Elster	254	+ 9	54	- 20	14	+ 27
Havelland*	451	+ 9	183	+ 258	57	+ 16
Märkisch-Oderland*	664	+ 17	466	+ 159	59	+ 4
Oberhavel	496	± 0	69	- 23	63	- 2
Oberspreewald-Lausitz	214	+ 9	98	+ 31	14	± 0
Oder-Spree*	458	- 6	279	+ 132	47	- 13
Ostprignitz-Ruppin	221	+ 3	100	- 5	16	± 0
Potsdam-Mittelmark	651	± 0	207	+ 19	98	- 19
Prignitz	202	+ 4	93	- 72	10	- 9
Spree-Neiße	217	- 6	86	- 9	17	- 11
Teltow-Fläming	418	+ 4	54	+ 5	38	- 3
Uckermark	211	+ 2	45	- 3	15	- 6
Brandenburg an der Havel	53	+ 13	5	± 0	7	+ 40
Cottbus	92	- 3	11	- 53	11	± 0
Frankfurt (Oder)	43	+ 54	6	+ 26	5	+ 67
Potsdam	118	- 12	14	- 28	41	- 34
Land Brandenburg	5.651	+ 4	2.026	+ 18	613	- 5

* Einzelobjekte mit teilweise hohen Flächenanteilen

In vielen Landkreisen und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel und Frankfurt (Oder) sind Erhöhungen in den Umsatzzahlen der Kaufverträge zu verzeichnen. In den kreisfreien Städten Potsdam und Cottbus gingen die Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Entwicklung der Flächen- und Geldumsätze ist in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten sehr unterschiedlich verlaufen. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, ging auf ca. 127.300 €(- 5.100 €) im Landesdurchschnitt zurück.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 1.055 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 945 m², in Potsdam 985 m² (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.210 m² und in den kreisfreien Städten 960 m².

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

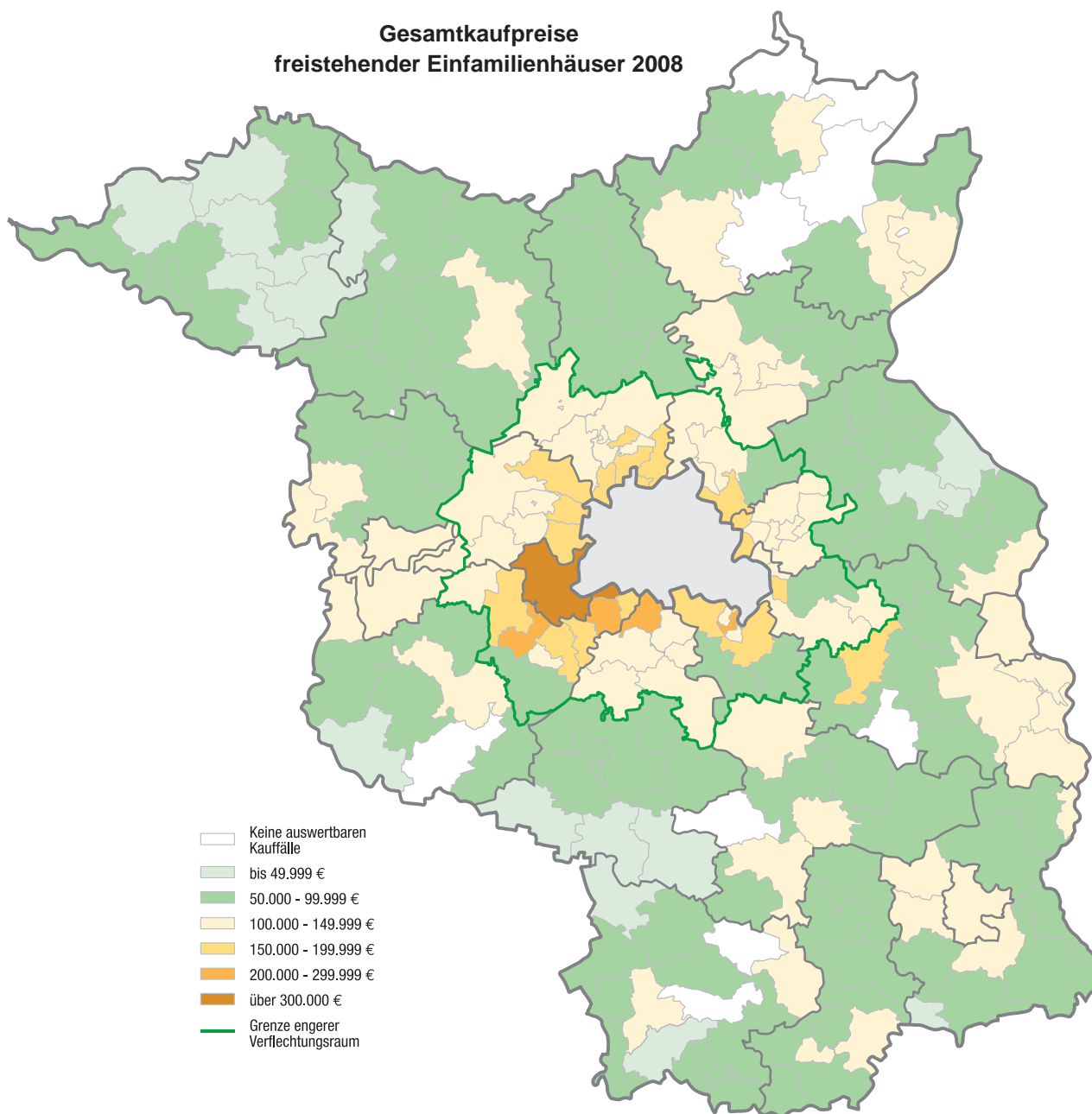
In der Grafik auf Seite 34 sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise auswertbarer Kaufverträge (mehr als 3 Kauffälle) in den Städten, Gemeinden und Ämtern dargestellt. Eine Zuordnung ist über die Verwaltungsübersicht auf der Rückseite des Grundstücksmarktberichtes möglich.

**Einfamilien-
haus für
127.300 €**

Freistehende Einfamilienhäuser / Gesamtkaufpreise (€)			
Landkreise / kreisfreie Städte	Durchschnitt	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	122.500 →	131.000 →	99.500 →
Dahme-Spreewald	142.600 ↑	153.700 ↑	101.700 ↑
Elbe-Elster	76.500 ↑		76.500 ↑
Havelland	138.100 →	154.600 →	92.300 →
Märkisch-Oderland	113.500 →	130.700 →	72.700 ↓
Oberhavel	131.300 ↓	144.400 ↓	73.900 ↓
Oberspreewald-Lausitz	77.400 ↑		77.400 ↑
Oder-Spree	115.800 ↓	121.400 ↓	109.400 ↓
Ostprignitz-Ruppin	89.800 ↑		89.800 ↑
Potsdam-Mittelmark	177.600 →	213.700 →	82.600 →
Prignitz	63.100 ↓		63.100 ↓
Spree-Neiße	84.200 ↓		84.200 ↓
Teltow-Fläming	108.400 ↓	127.300 ↓	74.100 ↓
Uckermark	107.700 ↑		107.700 ↑
Brandenburg an der Havel	129.500 ↑		129.500 ↑
Cottbus	126.700 →		126.700 →
Frankfurt (Oder)	132.400 ↓		132.400 ↓
Potsdam*1	354.100 ↓	354.100 ↓	
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum*2	127.300 →	147.100 ↓	
äußerer Entwicklungsraum*3			88.271 ↓
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 %			

In der Tabelle „Einfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)“ wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei werden für das Land Brandenburg insgesamt 5.322 Kaufverträge ausgewertet. Auf den engeren Verflechtungsraum entfallen 2.381 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 114 Kaufverträge, auf den äußeren Entwicklungsraum 2.641 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 186 Kaufverträge.

Einfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	13	3	44	16
50.001 – 100.000	26	6	32	24
100.001 – 150.000	26	15	17	33
150.001 – 200.000	18	20	5	19
> 200.000	17	56	2	8



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

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

• Land Brandenburg insgesamt	1.150 €/m ²	(1.130 €/m ²)
• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1.385 €/m ²	(1.346 €/m ²)
• Stadt Potsdam	1.903 €/m ²	(1.970 €/m ²)
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	768 €/m ²	(768 €/m ²)
• kreisfreie Städte	1.085 €/m ²	(1.082 €/m ²)

Freistehende Einfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	324	< 1949	125	1.075	137.100
	120	1949 – 1990	114	955	103.100
	368	> 1990	126	1.555	200.000
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	183	< 1949	113	1.255	145.400
	40	1949 – 1990	104	1.325	132.800
	239	> 1990	127	1.670	213.100
Stadt Potsdam*1	27	< 1949	248	1.615	364.500
	3*2	1949 – 1990			
	20	> 1990	153	2.215	370.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	99	< 1949	114	585	63.600
	71	1949 – 1990	120	715	82.200
	78	> 1990	119	1.130	132.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	15	< 1949	119	945	112.300
	6	1949 – 1990	100	1.160	114.000
	31	> 1990	126	1.280	158.000

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

Der Marktanteil der **Zweifamilienhäuser** ist weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 414 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 3 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 126.000 €

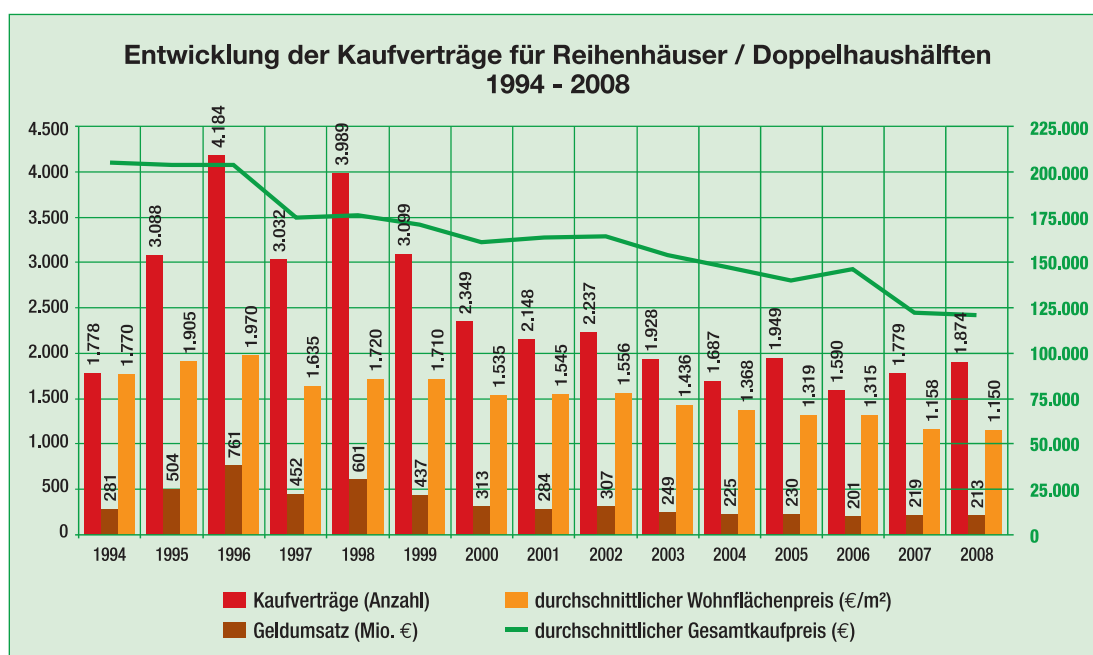
Zweifamilienhaus für 126.000 €

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

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 153.600 € (150.000 €)
- Stadt Potsdam 271.400 € (175.000 €)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 75.300 € (73.000 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 120.000 € (141.000 €)

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.062 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 906 m², in der Stadt Potsdam 985 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.170 m² und in den kreisfreien Städten 1.027 m².

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.874 Kaufverträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den



zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.171 Kaufverträge (62 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die Grafik auf Seite 35 zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 1994 - 2008. Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 5 % zu. Insgesamt wurden 184 Hektar Grundstücksfläche (+ 21 %) und rd. 213 Mio. €(- 3 %) umgesetzt.

Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	150	± 0	9	+ 13	16	+ 7
Dahme-Spreewald	94	- 3	5	- 33	12	+ 5
Elbe-Elster	59	+ 9	6	+ 60	2	+ 15
Havelland	123	- 26	11	+ 14	13	- 29
Märkisch-Oderland*	127	+ 8	42	+ 317	11	+ 12
Oberhavel	186	+ 6	15	+ 52	22	+ 1
Oberspreewald-Lausitz	65	+ 16	11	+ 112	4	+ 17
Oder-Spree	83	- 24	8	- 27	7	- 33
Ostprignitz-Ruppin	92	- 15	13	- 26	5	- 41
Potsdam-Mittelmark	166	+ 16	9	- 23	30	- 36
Prignitz	105	± 0	20	+ 42	4	- 12
Spree-Neiße	28	- 18	2	- 30	2	+ 5
Teltow-Fläming	149	+ 7	7	+ 23	16	- 1
Uckermark	71	- 8	9	- 12	4	± 0
Brandenburg an der Havel	56	- 5	6	- 55	5	+ 15
Cottbus	25	± 0	1	± 0	2	- 20
Frankfurt (Oder)	43	+ 19	3	- 13	4	+ 2
Potsdam	252	+ 98	7	± 0	54	+ 58
Land Brandenburg	1.874	+ 5	184	+ 21	213	- 3

* Einzelobjekte mit teilweise hohen Flächenanteilen

Die meisten Kaufverträge (42 % der Gesamtzahl im Land) wurden im engeren Verflechtungsraum registriert. Mit ihnen wurden 51 % des gesamten Geldumsatzes erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum wurden dagegen 38 % der Kaufverträge abgeschlossen, aber nur 19 % 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 13 % an den Kaufverträgen, gleichzeitig aber einen Anteil von 25 % am gesamten Geldumsatz. Das belegt eindrucksvoll die Hochpreisigkeit der „Potsdamlage“.

**Reihenhaus
für 129.700 €**

**Doppelhaus-
hälfte für
114.200 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 120.900 € darunter für ein Reihenhaus 129.700 € und für eine Doppelhaushälfte 114.200 €. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) blieb der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr mit 144.400 € stabil. Mit einem Durchschnittspreis von 206.000 € wurden im engeren Verflechtungsraum des Landkreises Potsdam-Mittelmark neben der Stadt Potsdam die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Durchschnitt 226.500 €.

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	117.600 ↑	132.100 →	97.400 ↑
Dahme-Spreewald	136.100 →	143.800 ↓	75.000 ↑
Elbe-Elster	46.900 →		46.900 →
Havelland	105.600 →	124.200 →	63.000 ↓
Märkisch-Oderland	94.100 →	119.600 ↑	55.900 ↑
Oberhavel	123.100 →	↓	70.800 ↑
Oberspreewald-Lausitz	59.600 ↑		59.600 ↑
Oder-Spree	96.200 ↓	103.000 ↓	85.000 →
Ostprignitz-Ruppin	64.000 ↓		64.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	168.200 →	206.000 →	76.200 ↓
Prignitz	56.900 ↑		56.900 ↑
Spree-Neiße	81.800 ↑		81.800 ↑
Teltow-Fläming	117.900 ↓	130.900 →	65.200 ↓
Uckermark	100.000 ↑		100.000 ↑
Brandenburg an der Havel	85.700 ↑		85.700 ↑
Cottbus	100.000 ↓		100.000 ↓
Frankfurt (Oder)	97.100 →		97.100 →
Potsdam	226.500 ↓	226.500 ↓	
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum* ¹ äußerer Entwicklungsraum* ²	120.900 →	144.400 →	68.100 →
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 %			

In der folgenden Tabelle wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Insgesamt werden dafür im Land Brandenburg 1.825 Kaufverträge ausgewertet. Auf den engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) entfallen 754 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 250 Kaufverträge, auf den äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 697 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 124 Kaufverträge. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 85.700 € in Brandenburg an der Havel und 100.000 € in Cottbus.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	9	1	53	18
50.001 – 100.000	22	2	31	48
100.001 – 150.000	39	6	13	23
150.001 – 200.000	18	40	2	9
> 200.000	12	51	1	2

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.150 €/m² (1.158 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.345 €/m² (1.315 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.808 €/m² (1.871 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 692 €/m² (739 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 909 €/m² (920 €/m²)

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

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.193 €/m ²	1.109 €/m ²
• engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	1.346 €/m ²	1.338 €/m ²
• Stadt Potsdam	1.724 €/m ²	1.888 €/m ²
• äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	672 €/m ²	692 €/m ²
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	877 €/m ²	938 €/m ²

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualterklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	97	< 1949	103	865	88.800
	27	1949 – 1990	102	870	90.900
	290	> 1990	118	1.440	168.400
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	31	< 1949	108	1.085	117.400
	6	1949 – 1990	104	1.315	139.700
	204	> 1990	117	1.485	171.900
Stadt Potsdam	9	< 1949	109	1.490	155.100
	2*	1949 – 1990			
	43	> 1990	126	1.660	205.500
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	37	< 1949	100	590	58.100
	16	1949 – 1990	100	615	61.900
	28	> 1990	117	930	105.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	20	< 1949	101	745	71.700
	3*	1949 – 1990			
	15	> 1990	112	1.190	133.000
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 1.201 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau mit 109 % erreicht. Davon entfallen auf den engeren Verflechtungsraum 563 Kaufverträge, darunter 6 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 638 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 46 Kaufverträge registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg wie im Vorjahr 143 Hektar und 41 Mio. € (68 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 801 m² bei einer Spanne von 130 m² bis 4.000 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 33.000 € (1.000 € bis 235.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 904 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 213 Hektar Grundstücksfläche und 224 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen - 16 %, beim Flächenumsatz - 43 % und beim Geldumsatz - 61 %.

Eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser ergab im Jahr 2008 folgende Entwicklung: Insgesamt wurden dafür im Land Brandenburg 902 Kaufverträge ausgewertet, davon im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) 235 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 67 Kaufverträge, im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 459 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 141 Kaufverträge.

Mehrfamilienhäuser / Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 100.000	39	9	70	51
100.001 - 250.000	31	24	18	29
250.001 - 500.000	20	30	6	14
500.001 - 750.000	3	11	2	3
750.001 - 1.000.000	2	16	1	0
> 1.000.000	5	10	3	3

In der unteren Preiskategorie bis 100.000 € handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand. In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters dargestellt. Hohe Kaufpreise wurden für sanierte Mehrfamilienhäuser registriert. Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser wurden auf dem Grundstücksmarkt in 2008 kaum gehandelt.

Mehrfamilienhäuser / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	99	< 1949	475	410	209.700
	17	1949 – 1990	1.450	330	578.900
	5	> 1990	737	895	546.600
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	18	< 1949	354	440	150.700
	6	1949 – 1990	2.101	430	1.224.500
	2*	> 1990			
Stadt Potsdam	12	< 1949	834	820	626.200
		1949 - 1990			
		> 1990			
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	43	< 1949	388	280	106.500
	7	1949 – 1990	318	330	97.800
	3*	> 1990			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	26	< 1949	536	415	229.100
	4	1949 – 1990	2.445	190	452.500
		> 1990			

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

Die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nehmen mit ca. 23 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Allein 83 Objekte wurden mit einem Gesamtkaufpreis von 1 Mio. € bis 28 Mio. € veräußert. Mit einem Anteil von ca. 7 % nahmen die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Umsätze verringerten sich, die Anzahl der Kaufverträge um 12 %, der Flächenumsatz um 5 % und der Geldumsatz ging um 39 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden 904 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 581 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 434 Mio. € registriert.

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

Geschäfts- und Verwaltungsgebäude / Gesamtumsätze						
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	56	- 5	18	- 60	13	- 85
Dahme-Spreewald	51	+ 21	19	+ 1	26	+ 13
Elbe-Elster	53	- 10	8	- 61	10	- 54
Havelland	37	- 26	12	- 92	6	- 88
Märkisch-Oderland*	63	- 11	238	+ 442	28	- 8
Oberhavel*	62	- 16	91	+ 203	51	+ 24
Oberspreewald-Lausitz	36	- 14	8	- 61	6	- 58
Oder-Spree	42	- 29	16	- 74	11	- 67
Ostprignitz-Ruppin	45	- 15	23	+ 5	12	- 12
Potsdam-Mittelmark	46	- 13	24	- 8	44	+ 43
Prignitz	42	- 18	8	- 57	6	- 85
Spree-Neiße	38	- 25	14	- 45	6	- 7
Teltow-Fläming	63	- 15	37	- 19	35	- 51
Uckermark	42	+ 17	15	+ 1	7	- 70
Brandenburg an der Havel	11	- 52	3	- 76	5	- 72
Cottbus*	45	- 12	22	+ 175	47	+ 125
Frankfurt (Oder)	32	+ 3	8	- 61	20	- 51
Potsdam	72	+ 9	17	- 13	101	- 30
Land Brandenburg	836	- 12	581	- 5	434	- 39

* Einzelobjekte mit teilweise hohen Flächenanteilen

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 1.524 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.126 Hektar und für 341 Mio. € abgeschlossen.

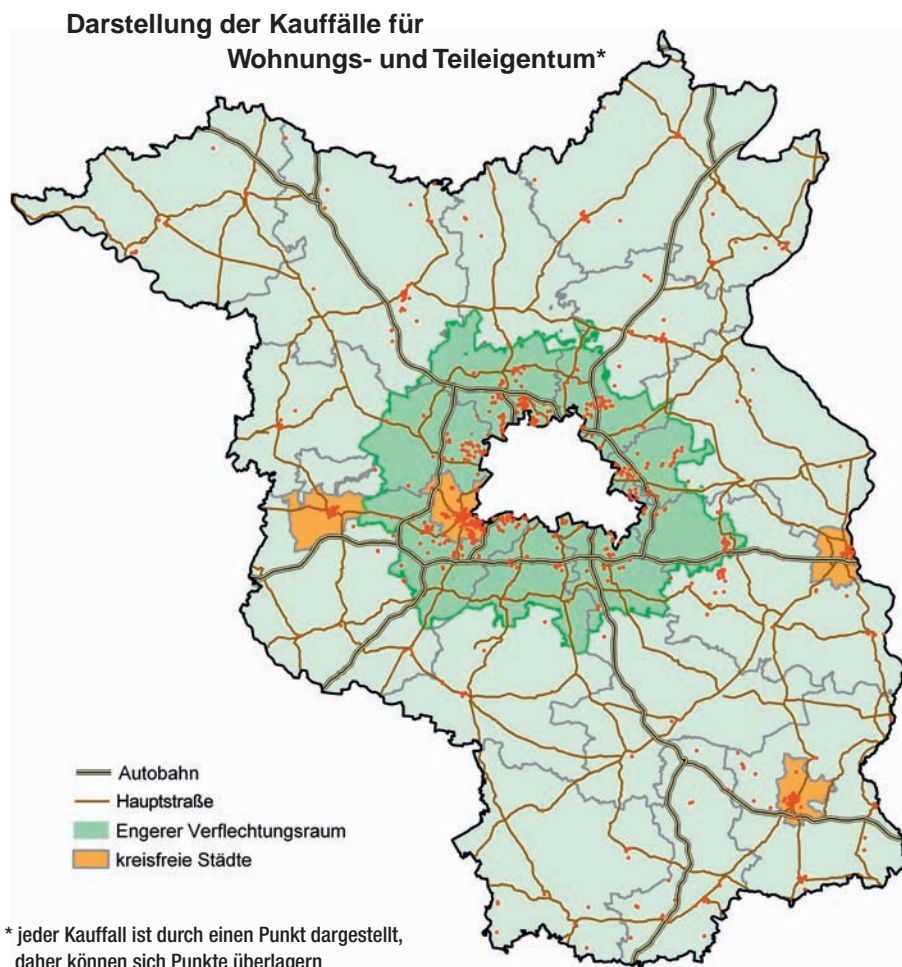
4.3 Wohnungs- und Teileigentum

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 2.243 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 258 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 150 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 12 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

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

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 umgewandelt 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.

Wohnungseigentum und Teileigentum / Umsätze				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Erstverkauf Wohnungseigentum	632	82	109	83
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.461	100	137	93
Erstverkauf Teileigentum	43	102	4	50
Weiterverkauf Teileigentum	107	111	8	18
Land Brandenburg	2.243	95	258	78
engerer Verflechtungsraum	1.576	93	200	83
darunter: Potsdam	580	88	102	86
äußerer Entwicklungsraum	667	100	58	64
darunter: kreisfreie Städte	223	88	26	60

In der Tabelle „Eigentumswohnungen / Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 42 sind die Umsätze in den Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Eigentumswohnungen / Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)				
Landkreise / kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T €)	
	gesamt	% zu 2007	gesamt	% zu 2007
Barnim	262	- 15	220	+ 1
Dahme-Spreewald	56	- 26	47	- 81
Elbe-Elster	15	+ 36	5	- 76
Havelland	108	- 2	91	- 15
Märkisch-Oderland	112	+ 12	95	+ 13
Oberhavel	201	- 14	188	- 28
Oberspreewald-Lausitz	29	- 45	19	- 37
Oder-Spree	102	+ 11	106	+ 33
Ostprignitz-Ruppin	50	+ 11	38	+ 41
Potsdam-Mittelmark	174	+ 4	255	+ 28
Prignitz	22	+ 100	10	+ 25
Spree-Neiße	36	+ 89	29	+ 142
Teltow-Fläming	91	- 15	61	- 6
Uckermark	60	+ 67	48	+ 78
Brandenburg an der Havel	35	- 8	40	- 23
Cottbus	107	- 7	138	+ 4
Frankfurt (Oder)	70	- 18	76	- 16
Potsdam	563	- 10	994	- 13
Land Brandenburg	2.093	- 6	2.460	- 12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	927	- 8	908	- 20
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	391	+ 9	304	+ 19

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohn- fläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreise (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	114	< 1949	82	1.950 ↓	154.400 ↓
	8	1949 – 1990	61	1.155 ↓	75.700 ↓
	149	> 1990	91	1.585 ↑	148.200 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	8	< 1949	75	2.200	164.300
	3*	1949 – 1990			
	36	> 1990	99	1.455 ↑	146.700 ↑
Stadt Potsdam	61	< 1949	82	2.655 →	210.800 →
		1949 – 1990			
	11	> 1990	104	2.890	304.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	18	< 1949	80	875 ↑	64.900 ↑
	4	1949 – 1990	57	1.040 ↑	64.255 ↑
	32	> 1990	89	1.570 ↑	149.400 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	27	< 1949	84	985 ↓	83.700 ↓
	1*	1949 – 1990			
	70	> 1990	86	1.455 →	124.300 ↑

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 %

Im Jahr 2008 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen 18 % weniger Kaufverträge gegenüber 2007 registriert. Von den 2.093 Verkäufen des Wohneigentums wurden 632 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 770 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert.

Der Schwerpunkt der Verkäufe lag trotz eines Rückgangs von 18 % im gesamten Land Brandenburg, in der Stadt Potsdam, in der 281 Eigentumswohnungen (Vorjahr 364 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 44 %, der engere Verflechtungsraum von 15 %, der äußere Entwicklungsraum von 20 % und die kreisfreien Städte von 21 % auf.

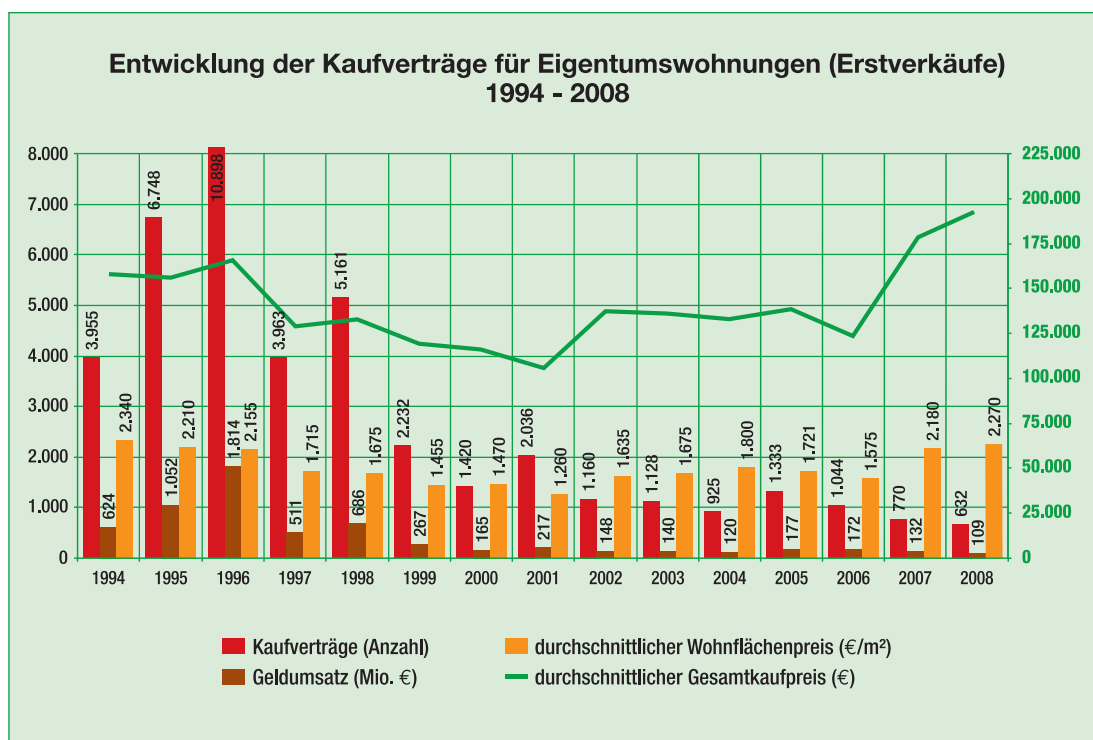
Die Tabelle „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) / durchschnittliche Preise“ auf Seite 42 zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualter.

In der Tabelle wird deutlich, dass hohe Wohnflächenpreise für sanierte Altbauwohnungen 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.

Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 1994 - 2008 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

weiterhin Rückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Schwerpunkt in Potsdam mit 281 verkauften Eigentumswohnungen



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 191.200 €(im Vorjahr rd. 177.900 €), im engeren Verflechtungsraum 147.100 €(im Vorjahr rd. 112.100 €), in der Stadt Potsdam 247.800 € (im Vorjahr rd. 232.700 €), im äußeren Entwicklungsraum 114.700 €(im Vorjahr rd. 89.000 €) und in den kreisfreien Städten 114.200 €(im Vorjahr rd. 118.700 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 85 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Eigentumswohnung für 191.200 €

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

- Land Brandenburg insgesamt 2.270 €/m² (2.180 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.581 €/m² (1.174 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.004 €/m² (2.840 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.305 €/m² (1.245 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.326 €/m² (1.412 €/m²)

Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen stabil

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** blieb die Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2008 stabil, der Geldumsatz verringert sich um 7 %. Es wurden 1.461 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.462 Eigentumswohnungen) registriert. Das waren 70 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.220 €/m² und erreichte das Vorjahresniveau.

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baujahr dargestellt.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) / durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreise (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	91	< 1949	83	1.265 →	107.400 →
	112	1949 – 1990	62	915 →	56.600 ↓
	443	> 1990	81	1.315 →	106.600 →
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	10	< 1949	70	1.035 ↑	70.700 ↓
	23	1949 – 1990	65	1.185 ↑	77.900 ↑
	307	> 1990	84	1.295 ↑	107.300 ↑
Stadt Potsdam	46	< 1949	93	1.520 →	146.000 ↑
	48	1949 – 1990	56	980 ↓	54.600 ↓
	75	> 1990	72	1.525 ↓	119.500 ↓
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	18	< 1949	62	950 ↑	54.800 ↓
	22	1949 – 1990	69	695 ↓	49.640 →
	54	> 1990	78	1.190 →	88.700 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	17	< 1949	84	1.030 ↑	80.300 ↑
	19	1949 – 1990	62	690 ↓	44.100 ↓
	7	> 1990	70	1.085 ↑	73.500 ↑

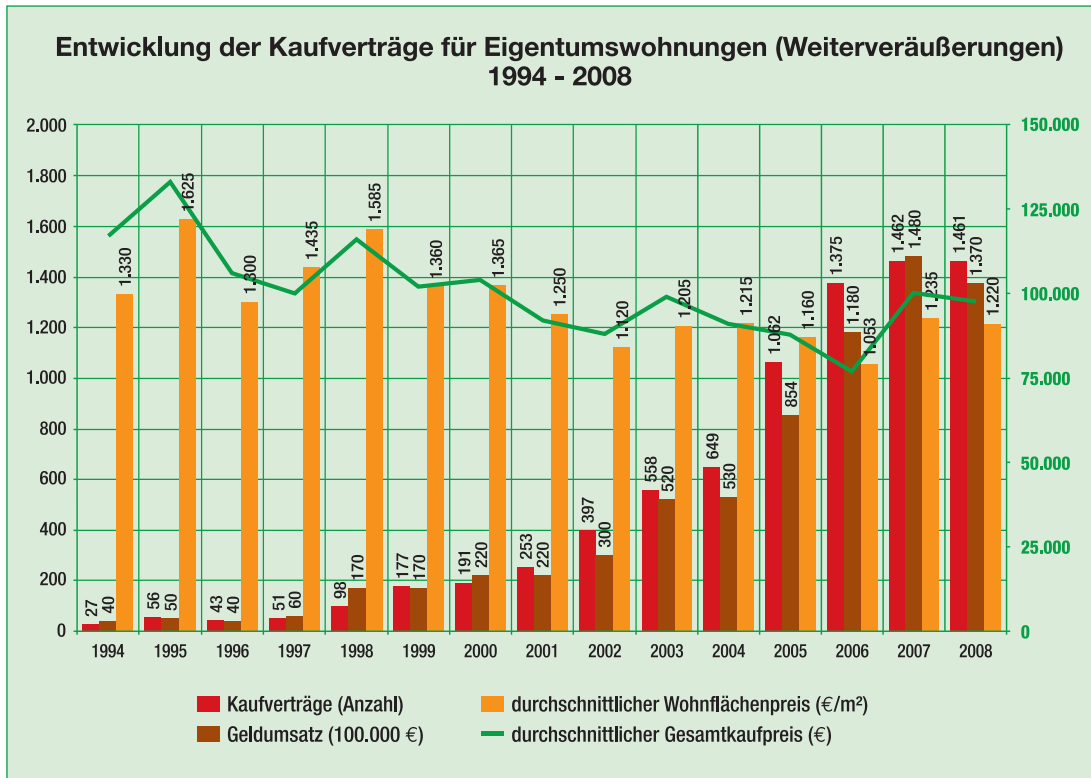
Angebaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 ↑ steigend
 → gleichbleibend
 ↓ fallend
 } Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 93.500 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 19 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 57 %, im äußeren Entwicklungsraum 18 % und in den kreisfreien Städten 6 %.

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 1994 - 2008 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

weiterveräußerte Eigentumswohnung für 97.700 €

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 97.700 € (im Vorjahr 100.200 €), im engeren Verflechtungsraum 101.200 € (im Vorjahr 95.700 €), in der Stadt Potsdam 116.100 € (im Vorjahr 124.900 €), im äußeren Entwicklungsraum 69.200 € (im Vorjahr 76.200 €) und in den kreisfreien Städten 63.800 € (im Vorjahr 62.500 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 80 m².

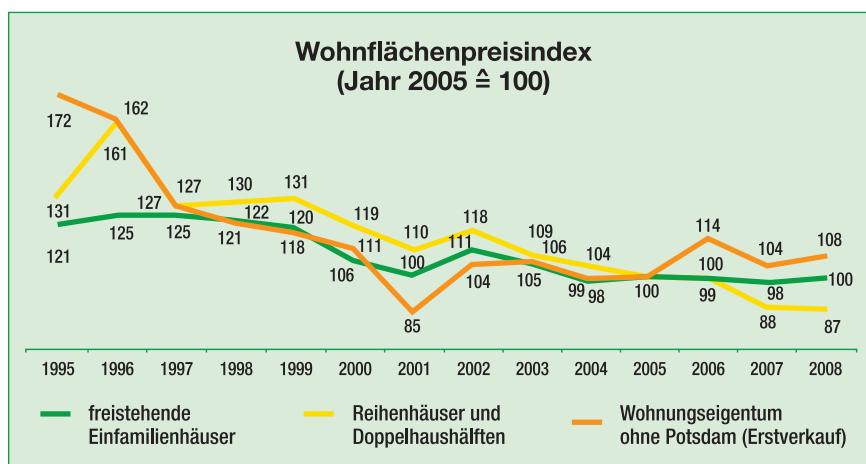


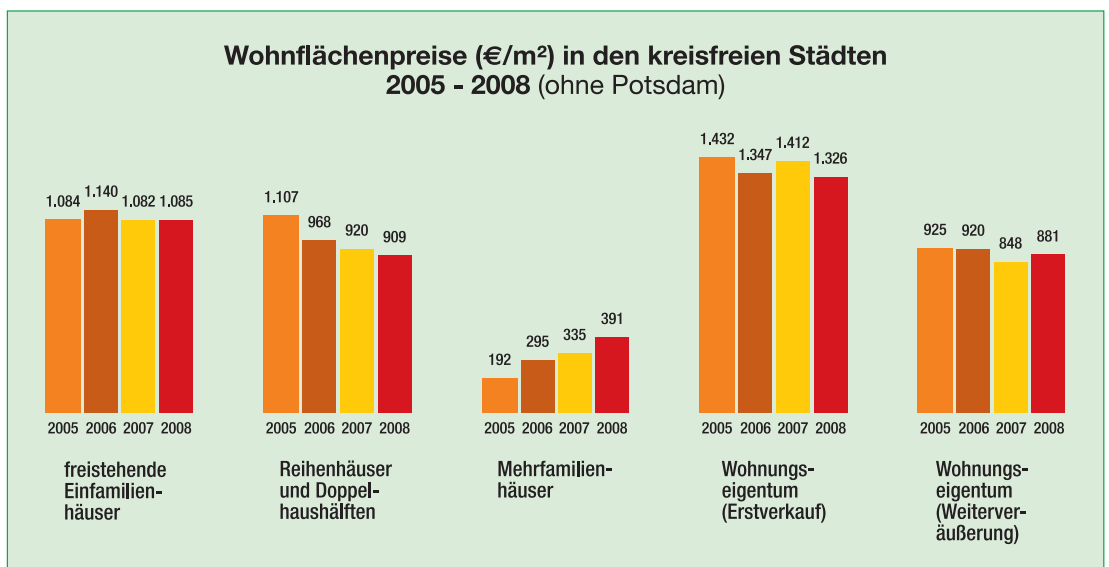
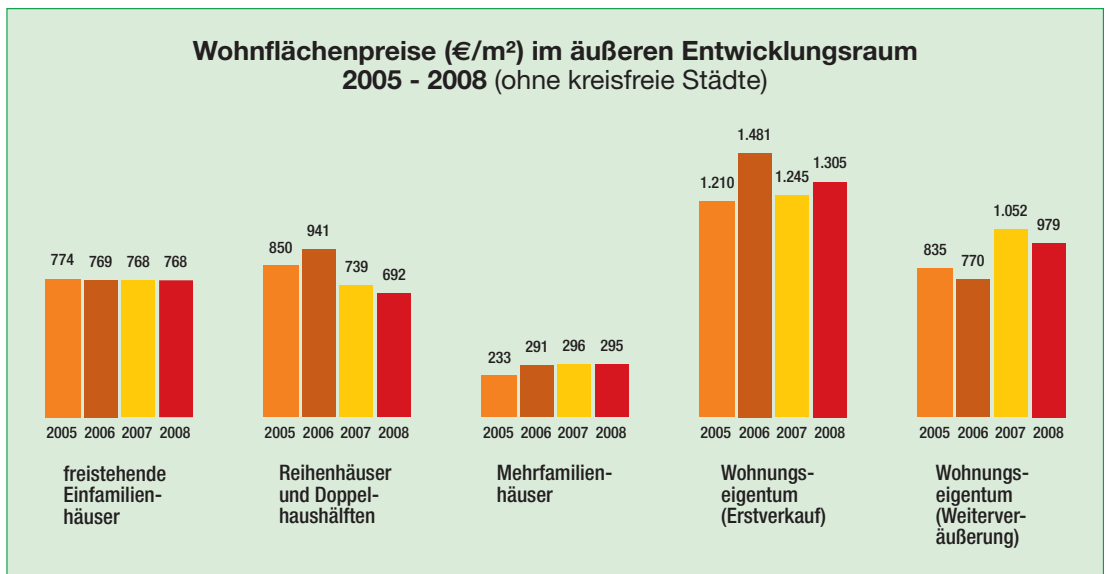
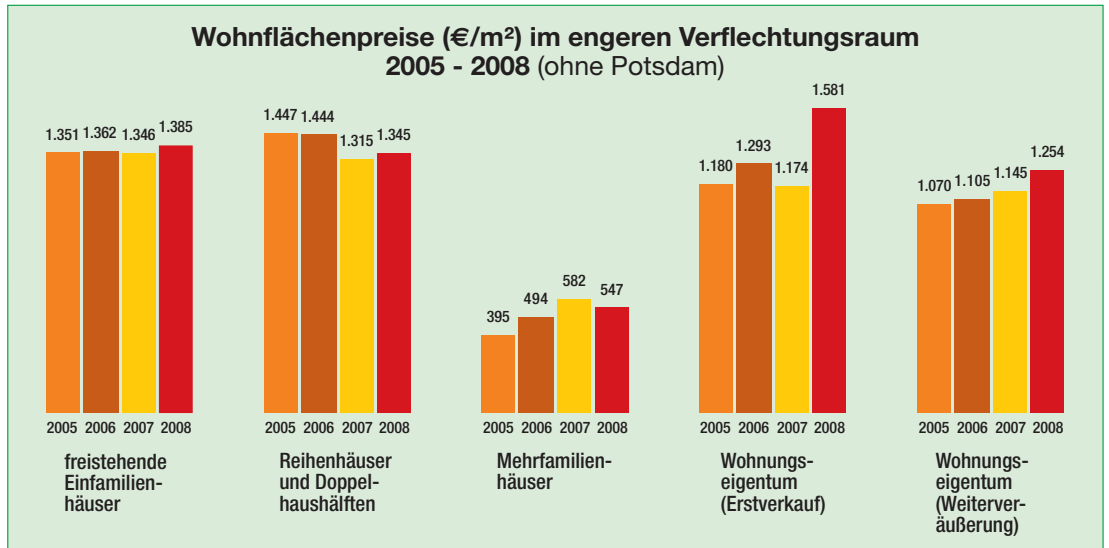
In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

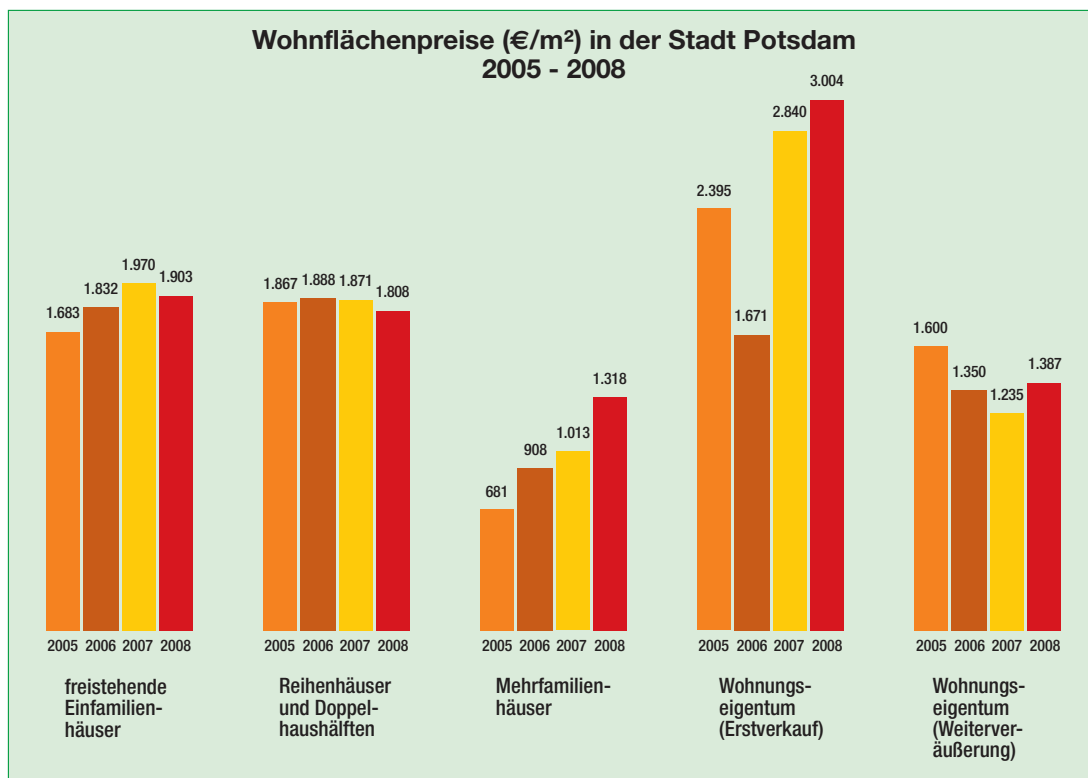
- Land Brandenburg insgesamt 1.220 €/m² (1.235 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.254 €/m² (1.145 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.387 €/m² (1.235 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 979 €/m² (1.052 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 881 €/m² (848 €/m²)

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 1995 bis 2008 erstellt. Beim Wohnungseigentum wird weiterhin 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.





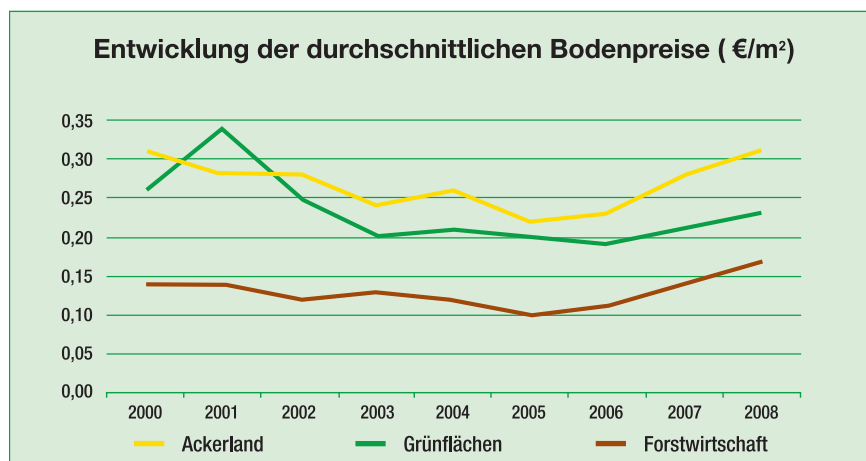


Die Grafiken auf den Seiten 46 und 47 stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2005 bis 2008 im engeren Verflechtungsraum, im äußeren Entwicklungsraum, in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) und in der Stadt Potsdam dar.

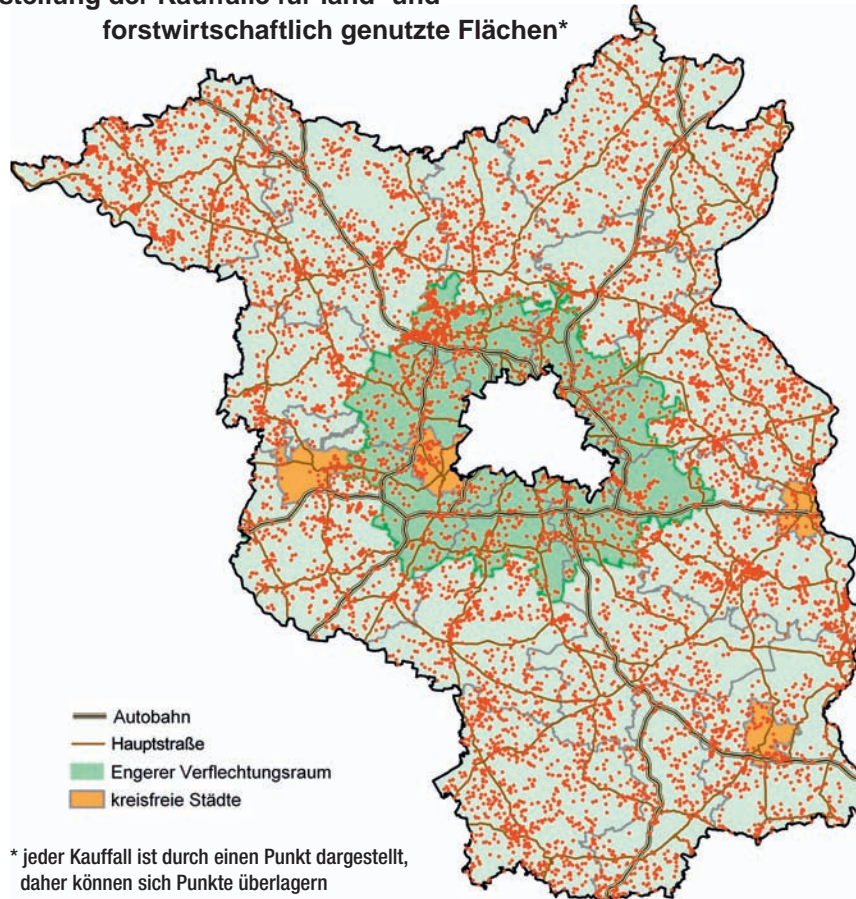
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen sind Grundstücke, die nach ihren Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und ihrer Lage, ihren Verwertungsmöglichkeiten oder den sonstigen Umständen für absehbare Zeit nur zu land- und forstwirtschaftlichen Zwecken genutzt werden oder nutzbar sind.

Derzeit werden 1.323.600 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.704 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 863 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 136.000 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 11.800 Hektar. Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 190.100 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft, wie in der Tabelle auf Seite 48 dargestellt ist.



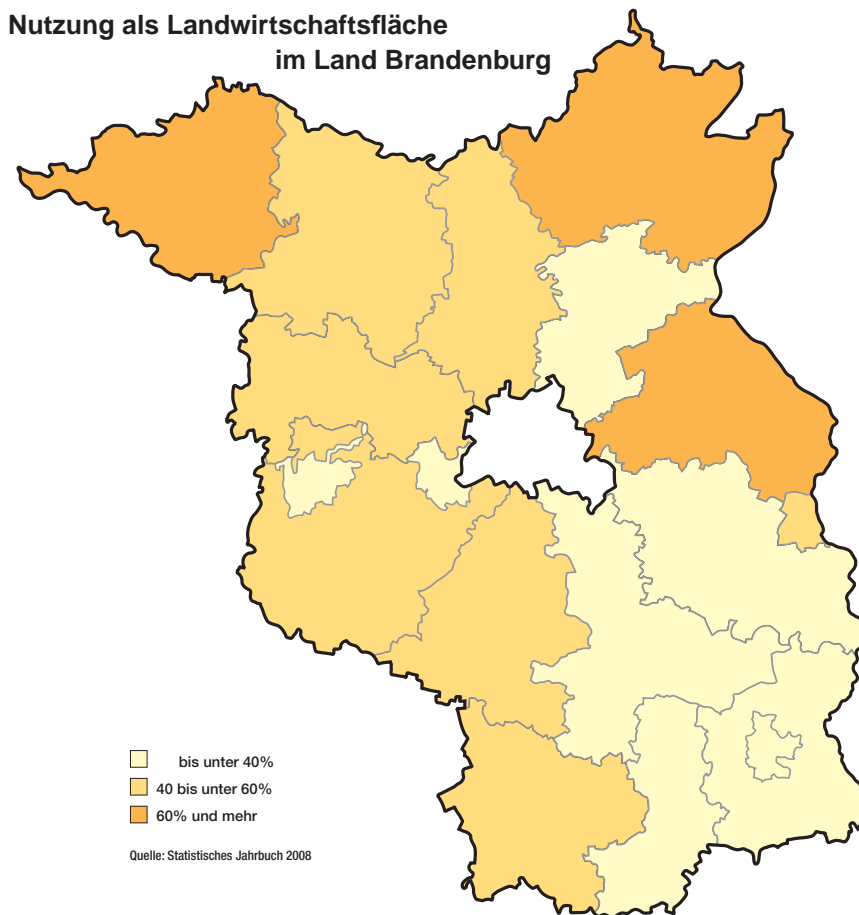
Darstellung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen*



Insgesamt wurden im Land Brandenburg 11.217 Kaufverträge (+ 19 % Kaufverträge gegenüber 2007) registriert. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 10 % und der Geldumsatz nahm um 29 % gegenüber dem Vorjahr zu. In der Grafik auf Seite 47 ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ab dem Jahr 2000 für Ackerland, Grünlandflächen und Forstwirtschaft ohne Verkäufe nach der FIErV in Verbindung mit dem EALG dargestellt.

Land- und Forstwirtschaft / Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreise (€/m ²)
Acker	4.187	26.605	1.000	0,31
Grünland	1.933	4.536	120	0,23
Wechselland	667	4.743	120	*1
Forstwirtschaft	1.705	7.298	150	0,17
landwirtschaftliche Höfe	182	2.994	190	*1
gemischte Nutzung*2	2.543	11.962	370	*1
Land Brandenburg	11.217	58.138	1.950	
engerer Verflechtungsraum	2.137	7.797	330	
darunter: Potsdam	78	351	10	
äußerer Entwicklungsraum	9.080	50.341	1.620	
darunter: kreisfreie Städte	182	789	20	

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.



Im Jahr 2008 wurden 1.140 Kaufverträge 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. 15 %. Der überwiegende Anteil (1.107 Kaufverträge) entfiel dabei im Jahr 2008 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. 12 % am gesamten Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft des Jahres 2008 und erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 44 %. Mit insgesamt 1.005 Kaufverträgen und einem Flächenumsatz von 4.142 Hektar nahm der Bund als Verkäufer am Grundstücksmarkt der Ackerland-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen (außerhalb des EALG) teil, das ist ein Anteil von 13 % bei den Kaufverträgen und 11 % beim Flächenumsatz. Im Einzelnen ergibt sich daraus folgende Auswertung:

Verkäufe durch den Bund / Umsätze und Preise (ohne Verkäufe nach dem EALG)				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreise und Spanne (€/m ²)
Acker	526	2.708	147	0,45 (0,18 bis 0,75)
Grünland	290	616	21	0,35 (0,11 bis 0,60)
Forstwirtschaft	189	818	21	0,22 (0,05 bis 0,50)

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

**Bodenpreise
gestiegen:
Ackerland auf
0,31 €/m² und
Grünland auf
0,23 €/m²**

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche verringerte sich im Land Brandenburg im Jahr 2008 um ca. 4.500 Hektar und betrug 1.323.600 Hektar. Darunter vergrößerte sich die Ackerfläche geringfügig von 1.034.900 Hektar auf 1.035.900 Hektar und die Dauergrünlandfläche ging um 6.100 Hektar zurück. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich gegenwärtig in rd. 78 % Ackerfläche, rd. 21 % 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 2008 befanden sich durchschnittlich 20 % der bewirtschafteten Fläche im Eigentum der Betriebe. Dementsprechend verringerte sich der Pachtflächenanteil der Brandenburger Unternehmen im Jahr 2008 auf rd. 79 %.

Pachtflächen

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

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2003			2005			2007		
	Eigen- tum	Pacht- fläche	unge- klärte Fläche / Tausch- fläche	Eigen- tum	Pacht- fläche	unge- klärte Fläche / Tausch- fläche	Eigen- tum	Pacht- fläche	unge- klärte Fläche / Tausch- fläche
Unternehmen gesamt	12,9	86,1	1,0	17,6	81,3	1,1	19,6	79,3	1,1
Einzelunternehmen	24,3	74,5	1,2	30,2	68,3	1,5	31,5	66,7	1,8
Personengesell- schaften*	14,7	84,3	1,0	20,6	77,3	2,1	21,9	76,5	1,7
juristische Personen	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, Aktualisierung erst 2010)
* einschließlich Personengemeinschaften

Etwa 10 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2008 betrug der Umfang insgesamt rd. 139.000 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre um 22.400 Hektar unter dem Wert des Vorjahres. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde mit 68 % der überwiegende Teil der Flächen an juristische Personen verpachtet.

Die Tabellen auf den Seiten 51 und 52 geben die in 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 1.498 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen. 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 der nächsten Seite wiedergegeben.

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

Ackerland / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	89	471	0,33	7	321	0,40
Dahme-Spreewald	125	644	0,28	3	*3	*3
Elbe-Elster	203	435	0,24	16	680	0,26
Havelland	172	827	0,31	15	640	*3
Märkisch-Oderland	309	2.567	0,34	3	*3	*3
Oberhavel	187	770	0,38	525	898	0,42
Oberspreewald-Lausitz	84	181	0,22	12	483	0,26
Oder-Spree	196	545	0,22	32	443	0,22
Ostprignitz-Ruppin	127	882	0,31	8	123	*3
Potsdam-Mittelmark	237	1.161	0,29	4	267	*3
Prignitz	293	1.138	0,37	75	863	0,30
Spree-Neiße	99	266	0,24	3	*3	*3
Teltow-Fläming	246	1.081	0,25	3	*3	*3
Uckermark	154	786	0,40	1	*3	*3
Brandenburg an der Havel	15	50	0,29			
Cottbus	16	46	0,25			
Frankfurt (Oder)	12	62	0,29	2	*3	*3
Potsdam	20	172	0,39	1	*3	*3
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	2.584	12.084	0,31	710	5.382	0,40
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	317	1.213	0,34	452	1.157	0,43
	2.204	10.541	0,30	255	4.181	0,31

*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.

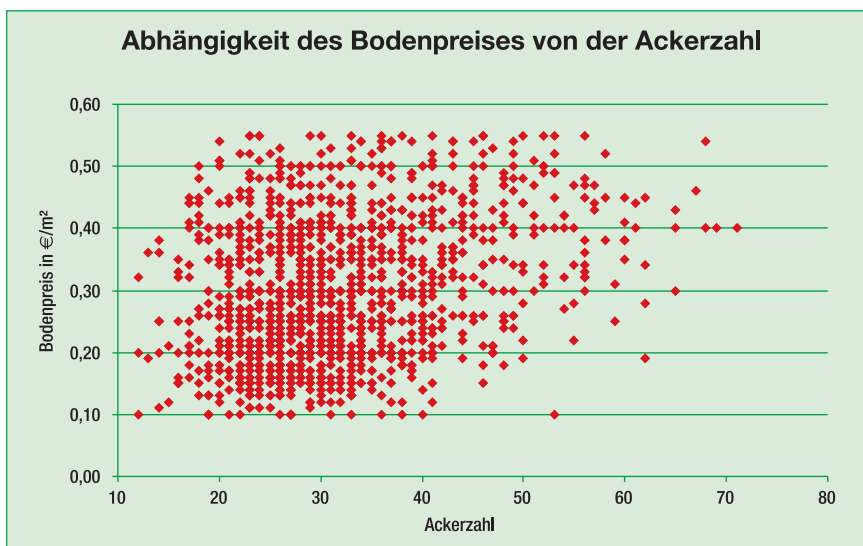
**Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen
unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber**
(Durchschnittswerte durch einfache Mittelbildung ohne Verkäufe nach dem EALG)

	Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28			
mittlere Ackerzahl	24	24	24
Anzahl der Kauffälle	264	346	610
Mittelwert (€/m²)	0,28	0,25	0,24
Spanne (€/m²)	(0,08 bis 0,50)	(0,08 bis 0,50)	(0,08 bis 0,50)
Ackerzahlen 29 - 36			
mittlere Ackerzahl	32	32	32
Anzahl der Kauffälle	207	258	465
Mittelwert (€/m²)	0,29	0,29	0,29
Spanne (€/m²)	(0,08 bis 0,55)	(0,08 bis 0,55)	(0,08 bis 0,55)
Ackerzahlen ≥ 37			
mittlere Ackerzahl	46	45	45
Anzahl der Kauffälle	188	235	423
Mittelwert (€/m²)	0,39	0,39	0,39
Spanne (€/m²)	(0,10 bis 0,75)	(0,10 bis 0,75)	(0,10 bis 0,75)

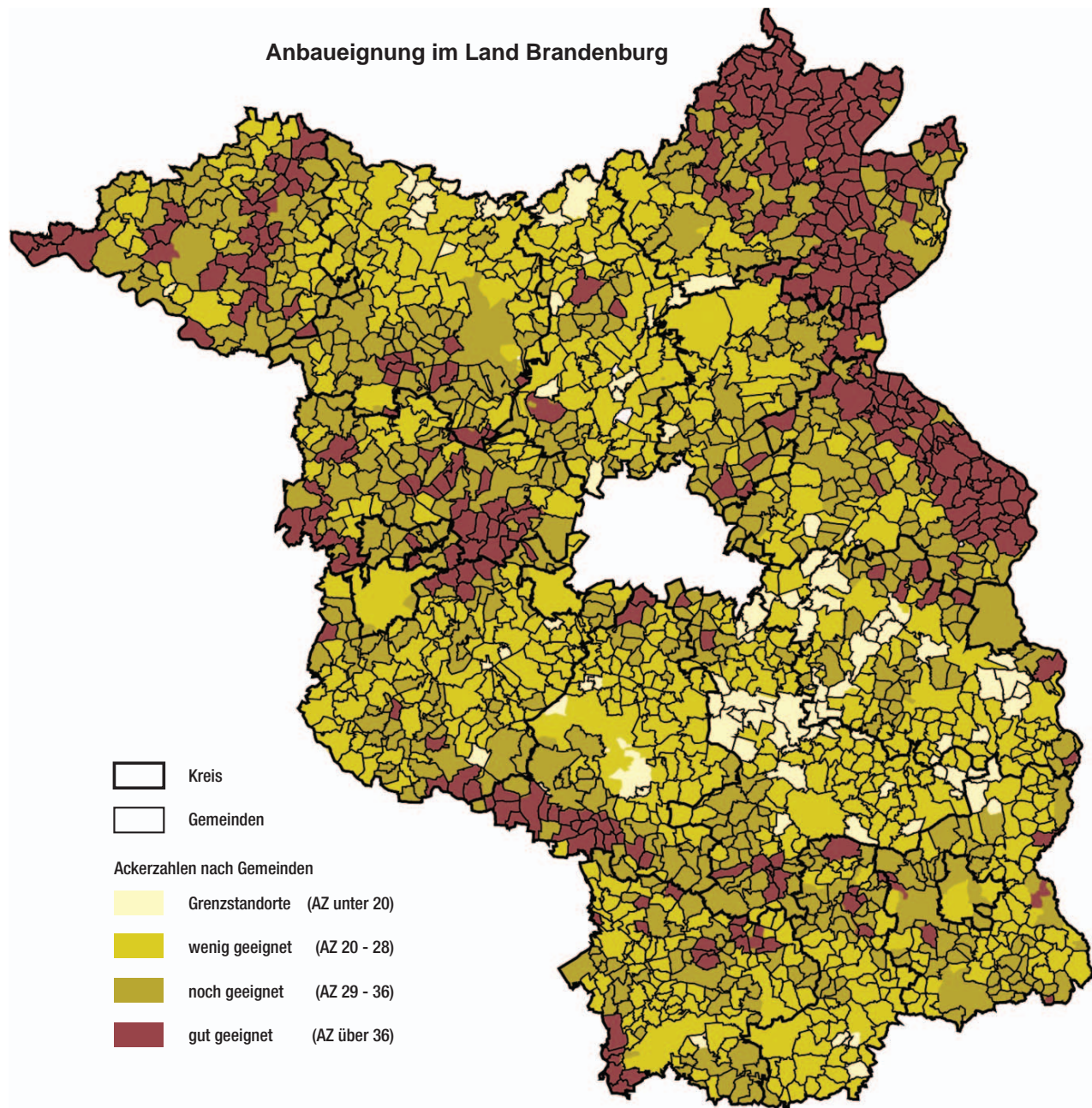
Grünlandflächen / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	39	37	0,27	2	*3	*3
Dahme-Spreewald	84	169	0,24	1	*3	*3
Elbe-Elster	101	181	0,20	16	162	0,18
Havelland	123	335	0,21	10	181	*3
Märkisch-Oderland	36	32	0,26			
Oberhavel	122	197	0,26	275	398	0,35
Oberspreewald-Lausitz	65	62	0,23	5	12	0,21
Oder-Spree	104	138	0,21	14	25	0,20
Ostprignitz-Ruppin	143	270	0,22	9	116	*3
Potsdam-Mittelmark	91	191	0,24	1	*3	*3
Prignitz	122	243	0,28	52	277	0,25
Spree-Neiße	54	44	0,23	2	*3	*3
Teltow-Fläming	89	183	0,20	1	*3	*3
Uckermark	54	87	0,23			
Brandenburg an der Havel	15	18	*3			
Cottbus	11	10	0,18			
Frankfurt (Oder)	2	*3	*3	3	*3	*3
Potsdam	18	92	0,32	6	14	*3
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	1.273	2.296	0,23	397	1.248	0,32
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	191	470	0,27	218	335	0,36
	1.036	1.700	0,23	170	895	0,26

*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. Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die in der Tabelle auf Seite 54 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. Die ausgewiesenen Werte 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 betriebsspezifische Gegebenheiten. 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 (€/ha)	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	507	84	128	107	78	60	53
2005/06	532	86	136	109	78	63	55
2006/07	498	86	135	109	80	63	57
2007/08	353	89	153	112	81	52	56
darunter Ackerland*	52	118	193	125	117	50	
darunter Grünland*	25	60		63	58	43	

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

Forstwirtschaft / regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise / kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	57	146	0,20	*2	*3	*3
Dahme-Spreewald	124	492	0,17	1	*3	*3
Elbe-Elster	108	436	0,17	1	*3	*3
Havelland	74	246	0,17	1	*3	*3
Märkisch-Oderland	82	307	0,17	1	*3	*3
Oberhavel	114	441	0,17	15	3	0,12
Oberspreewald-Lausitz	94	448	0,17	3	*3	*3
Oder-Spree	116	725	0,17	1	*3	*3
Ostprignitz-Ruppin	70	226	0,18	*2	*3	*3
Potsdam-Mittelmark	105	413	0,16	*2	*3	*3
Prignitz	117	574	0,17	9	2	0,07
Spree-Neiße	80	254	0,18	*2	*3	*3
Teltow-Fläming	107	523	0,16	1	*3	*3
Uckermark	81	193	0,17	*2	*3	*3
Brandenburg an der Havel	13	165	0,14	*2	*3	*3
Cottbus	31	50	0,21	*2	*3	*3
Frankfurt (Oder)	8	13	0,19	*2	*3	*3
Potsdam	7	15	*3	*2	*3	*3
Land Brandenburg	1.388	5.667	0,17	33	136	0,12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	200	758	0,18	11	8	0,09
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.129	4.666	0,17	22	135	0,13

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

Zur weiteren Information über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der regional zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen (in Zusammenfassung auf Seite 71).

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, davon werden 93 % bejagt. Es ist somit eines der walddreichsten Bundesländer Deutschlands. Von den Wäldern sind 79 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2008 wie folgt dar: 56 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 6 % Körperschaftswald und 13 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes (5 % BVVG – Wald) und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg.

Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,17 €/m² (+ 21 %). Dagegen wurden die Flächen nach dem EALG zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,12 €/m² (+ 9 %) veräußert.

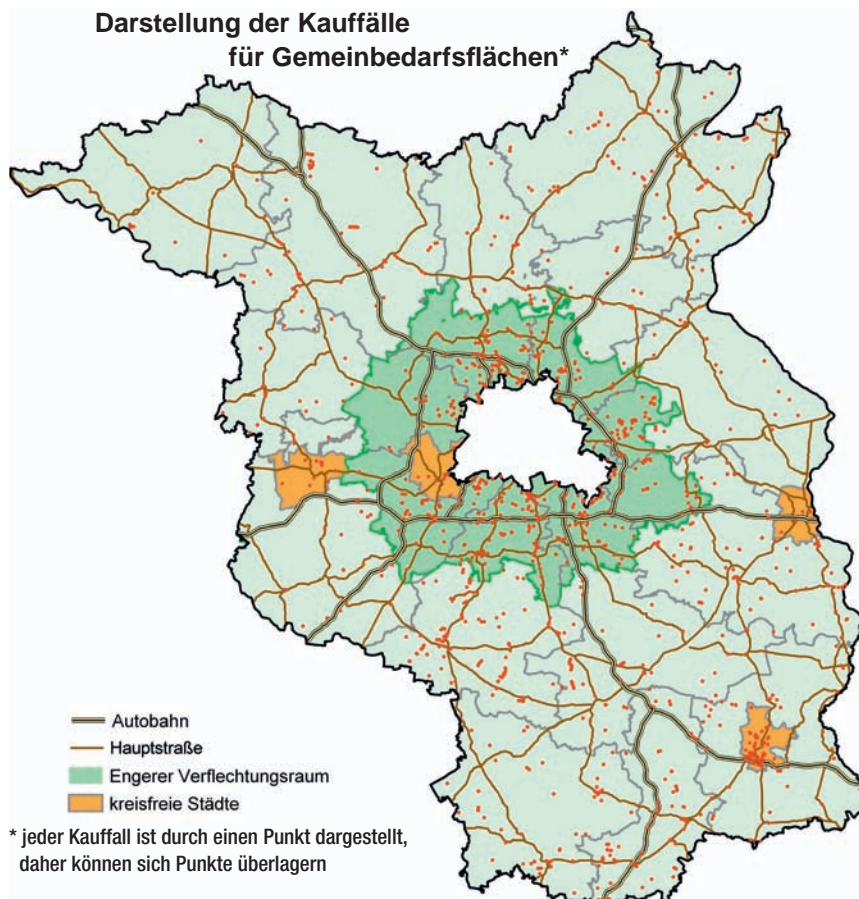
Die Tabelle auf Seite 54 gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Eine Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand war nicht möglich.

Bei einer Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße konnte keine Abhängigkeit nachgewiesen werden.

**Bodenpreis
auf 0,17 €/m²
gestiegen**

4.6 Gemeinbedarfsflächen

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



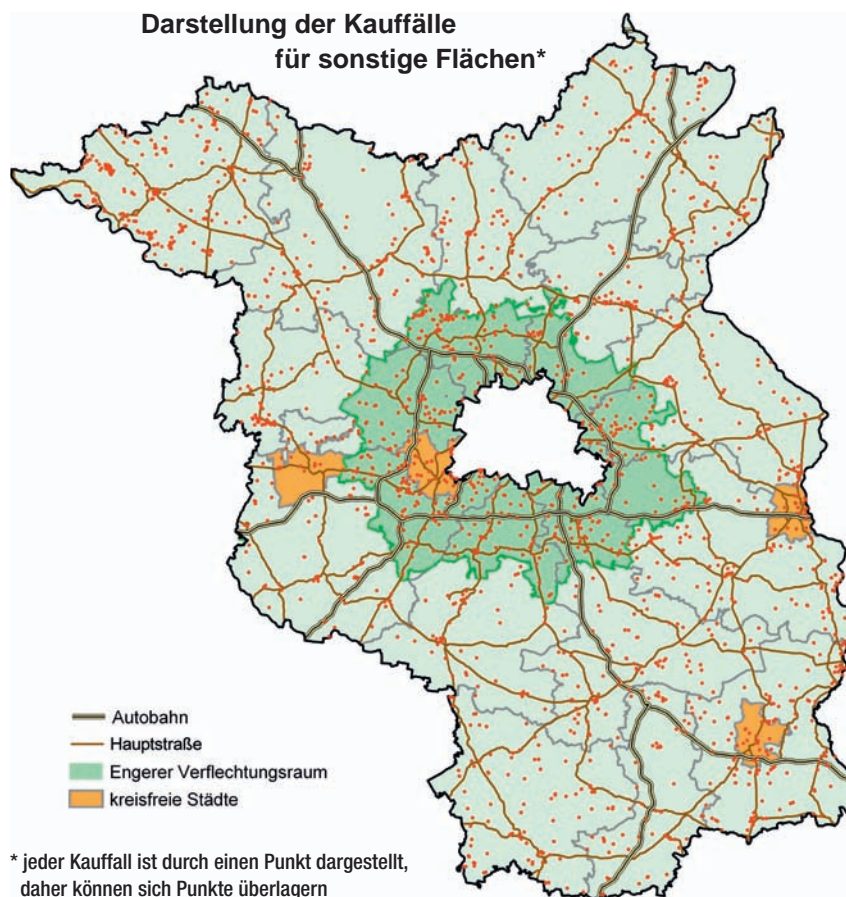
Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen. Die Kaufverträge enthalten auch die Verkäufe nach dem Verkehrsflächenbereinigungsgesetz (VerkFlBerG).

Gemeinbedarfsflächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.181	123
sonstige Verkehrseinrichtungen*	325	67
öffentliche Grünanlagen	38	11
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	14	8
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	20	12
sonstiger Gemeinbedarf	84	18
Land Brandenburg	1.662	239
engerer Verflechtungsraum	650	83
darunter: Potsdam	11	1
äußerer Entwicklungsraum	1.012	156
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	131	5

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

4.7 Sonstige Flächen

Sonstige Flächen sind Grundstücke mit Nutzungen, die den Hauptgrundstücksarten nicht zugeordnet werden können.



Sonstige Flächen / Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	56	700
private Grünanlagen	1.300	310
Wasserflächen	297	530
besondere Funktionen	526	930
sonstige Nutzung	50	98
Land Brandenburg	2.229	2.568
engerer Verflechtungsraum	595	353
darunter: Potsdam	46	5
äußerer Entwicklungsraum	1.634	2.215
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	56	348

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 56 Kaufverträgen um 15 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 260 Hektar und betrug 700 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies / Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,70 €/m² (2007 = 0,57 €/m²) festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,23 €/m² bis 1,70 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Havelland, Potsdam-Mittelmark und Spree-Neiße veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,88 €/m² (2007 = 0,84 €/m²) bei einer Spanne von 0,56 €/m² bis 1,35 €/m² vorwiegend im Landkreis Spree-Neiße (ca. 36 Hektar) veräußert.

Private Grünanlagen nahmen mit 58 % 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 2,60 €/m² (0,10 €/m² bis 6,00 €/m²)
- Sportanlagen 1,94 €/m² (0,18 €/m² bis 5,83 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 297 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Von den 100.700 Hektar Gesamtwasserfläche im Land Brandenburg werden 73.000 Hektar durch die Erwerbs- und Angelfischerei bewirtschaftet (Quelle: Agrarbericht 2008). Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 40 Hektar und betrug 530 Hektar. Für einzelne Nutzungen ergaben sich auf diesem Teilmarkt folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,27 €/m² (0,13 €/m² bis 0,50 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,90 €/m² (0,05 €/m² bis 3,65 €/m²)
- private Gräben 0,06 €/m² (0,01 €/m² bis 0,11 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 526 Kaufverträgen (Anteil ca. 24 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2008 um 70 Hektar (+ 8 % gegenüber dem Vorjahr) und betrug 930 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

- private Wege 3,08 €/m² (0,03 €/m² bis 25,00 €/m²)
- Deponien 0,63 €/m² (0,15 €/m² bis 1,10 €/m²)
- Lagerplätze 1,91 €/m² (0,08 €/m² bis 8,00 €/m²)
- geplante Windenergieanlagen 2,32 €/m² (1,06 €/m² bis 4,36 €/m²)

**Abbaufläche
für Kies /
Kiessand
für 0,70 €/m²**

**Abbaufläche
für Braunkohle
für 0,88 €/m²**

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Gleisanlagen, Uferstreifen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 50 Kaufverträge (Vorjahr 32 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 98 Hektar (Vorjahr 144 Hektar) registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

Der Liegenschaftszinssatz ist der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird (§ 11 Abs. 1 WertV). Er ist auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragsverfahrens zu ermitteln (§ 11 Abs. 2 WertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg stehen häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nur wenig geeignete Kauffälle für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird eine überregionale Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes durchgeführt. Voraussetzungen hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der Tabelle auf Seite 59 wiedergegeben.

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in einer Musterdatenbank in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt. Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird 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 erstmalig alle entsprechend der Rahmenbedingungen erfassten Kauffälle der Jahre 2000 bis 2006 ausgewertet und die mittels Regressionsanalyse ermittelten Liegenschaftszinssätze im Grundstücksmarktbericht 2006 des Oberen Gutachterausschusses veröffentlicht.

Die folgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den **Zeitraum 2006 bis 2008** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt:

Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil \geq 20 %), Einfamilienhäuser sowie reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %). Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den nachfolgenden Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen beschrieben. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Orientierungswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

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

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2006 - 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (115 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 571 €/m ²	160 €/m ²	5,8 %
Nutzfläche	142 m ² - 5.480 m ²	1.311 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	46 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 - 19,2	12,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)"	1,1 €/m ² - 10,6 €/m ²	5,2 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (66 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 194 €/m ²	74 €/m ²	6,2 %
Nutzfläche	142 m ² - 10.936 m ²	890 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 75 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 - 26,8	11,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,5 €/m ² - 7,7 €/m ²	5,1 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (105 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 200 €/m ²	53 €/m ²	7,3 %
Nutzfläche	161 m ² - 3.282 m ²	606 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 - 19,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,4 €/m ² - 6,0 €/m ²	4,2 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (71 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² - 76 €/m ²	32 €/m ²	7,9 %
Nutzfläche	163 m ² - 1.962 m ²	499 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 74 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 - 44,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,9 €/m ² - 5,6 €/m ²	4,3 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² - 200 €/m ²	93 €/m ²	6,4 %
Nutzfläche	195 m ² - 3.282 m ²	855 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	38 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,0 - 14,7	10,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,7 €/m ² - 6,0 €/m ²	4,4 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2006 - 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (85 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² - 677 €/m ²	280 €/m ²	6,2 %
Nutzfläche	113 m ² - 3.402 m ²	956 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 79 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 18,0	12,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	3,1 €/m ² - 17,8 €/m ²	8,5 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (33 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² - 250 €/m ²	91 €/m ²	6,9 %
Nutzfläche	113 m ² - 3.402 m ²	923 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 79 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 17,1	11,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	3,1 €/m ² - 17,8 €/m ²	7,2 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten* (35 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² - 500 €/m ²	99 €/m ²	7,7 %
Nutzfläche	120 m ² - 6.064 m ²	877 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 70 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,9 - 14,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,0 €/m ² - 12,2 €/m ²	5,4 €/m ²	
* Aufgrund der geringen Anzahl von Kauffällen und gleichen Ergebnissen wird eine weitere Differenzierung in die Teilräume äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte sowie kreisfreie Städte ohne Potsdam nicht vorgenommen. Die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze für diese Teilräume betragen ebenfalls 7,7 %.			

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2006 - 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (425 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m ² - 210 €/m ²	78 €/m ²	4,2 %
Wohnfläche	50 m ² - 265 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,2 - 30,7	17,8	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	2,4 €/m ² - 10,1 €/m ²	6,0 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (146 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² - 90 €/m ²	35 €/m ²	3,8 %
Wohnfläche	62 m ² - 260 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre - 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,4 - 31,8	17,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,8 €/m ² - 7,0 €/m ²	4,5 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2006 - 2008)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² - 843 €/m ²	183 €/m ²	7,3 %
Nutzfläche	108 m ² - 5.265 m ²	1.692 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 - 18,9	11,7	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Wohnfläche)	1,8 €/m ² - 13,0 €/m ²	8,2 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (19 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² - 140 €/m ²	64 €/m ²	7,9 %
Nutzfläche	108 m ² - 3.680 m ²	1.289 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 - 16,7	10,6	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	1,8 €/m ² - 11,5 €/m ²	7,9 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (22 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² - 189 €/m ²	117 €/m ²	8,4 %
Nutzfläche	60 m ² - 6.861 m ²	1.284 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre - 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 - 18,2	10,3	
monatliche Nettokaltmiete (je m ² Nutzfläche)	2,5 €/m ² - 9,6 €/m ²	6,6 €/m ²	

5.2 Flughafen Berlin Brandenburg International BBI

Seit einigen Jahren steht die Grundstückswertentwicklung im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Großflughafen Berlin-Brandenburg International (BBI) im Mittelpunkt des öffentlichen Interesses. Die im Vorfeld 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 Entwicklung 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 in den letzten Jahren deutlich gesteigert werden. Nicht zuletzt deshalb wird eine regionale wirtschaftliche Belebung in den wirtschaftlichen Kompetenzfeldern Luft- und Raumfahrt, Logistik und Dienstleistung erwartet.

Der Ausbau des Flughafens Schönefeld zum Airport Berlin Brandenburg International BBI erfordert großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei wird die Flughafenfläche von ehemals 650 ha auf rund 1.400 ha erweitert werden. Im Mittelpunkt steht

dabei die Ausdehnung der vorhandenen Flugbetriebsflächen in südliche Richtung. Außerdem sind ausgedehnte Baumaßnahmen zur Verkehrsanbindung von Straße und Schiene zu realisieren. Die notwendigen umfangreichen Umsiedlungsmaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen.

In den vergangenen Jahren, intensiv in den Jahren 2004 bis 2007, wurden großflächige Erwerbsvorgänge registriert. Betroffen waren nahezu alle Grundstücksteilmärkte (unbebaute und bebaute Flächen), wobei in den letzten Jahren der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Erweiterung der Funktionsflächen lag. Diese Flächenerwerbsvorgänge sind vollzogen, lediglich die noch ausstehenden Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des Schienen gebundenen Verkehrs machen weitere Ankäufe erforderlich.

Im Flughafenumfeld konnte im Berichtsjahr verstärkte Nachfrage nach Wohn- und Mischbauflächen und insbesondere nach 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.

5.3 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. Mit der vorgelegten Untersuchung soll eine bereits hergestellte Beziehung zwischen den Kaufpreisen für Ufergrundstücke zu Wohnzwecken und den entsprechenden Bodenrichtwerten fortgesetzt untersucht 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 141 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich lediglich 35 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen etc. blieben unberücksichtigt. Für diese Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von 20 €/m² bis 180 €/m² repräsentieren und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.100 m², bei einer Größenspanne von 500 m² bis 1.800 m² 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 800 Kaufverträgen, wovon 245 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, stabilisiert 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.

5.4 Arrondierungsflächen

Unter „Arrondierungs- bzw. Zuerwerbsflächen“ werden Flächen verstanden, die baurechtlich dem Bauland zuzuordnen sind, aber wegen ihrer meist geringen Größe und Lage selbstständig nicht baulich genutzt werden können. „Arrondierungs- bzw. Zuerwerbsflächen“ werden zum Beispiel zwischen Nachbarn gehandelt, damit der Nachbar sein Grundstück besser baulich ausnutzen kann oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessert.

Folgende Gutachterausschüsse für Grundstückswerte haben zu diesem Teilmarkt Einzeluntersuchungen in ihren Grundstücksmarktberichten veröffentlicht:

- Barnim
- Dahme-Spreewald
- Elbe-Elster
- Havelland
- Oberhavel
- Potsdam-Mittelmark
- Teltow-Fläming
- Brandenburg an der Havel
- Cottbus
- Frankfurt (Oder)
- Potsdam

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert. Die Kaufpreise lagen bei 5 % bis zu 280 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die höchsten m²-Preise wurden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

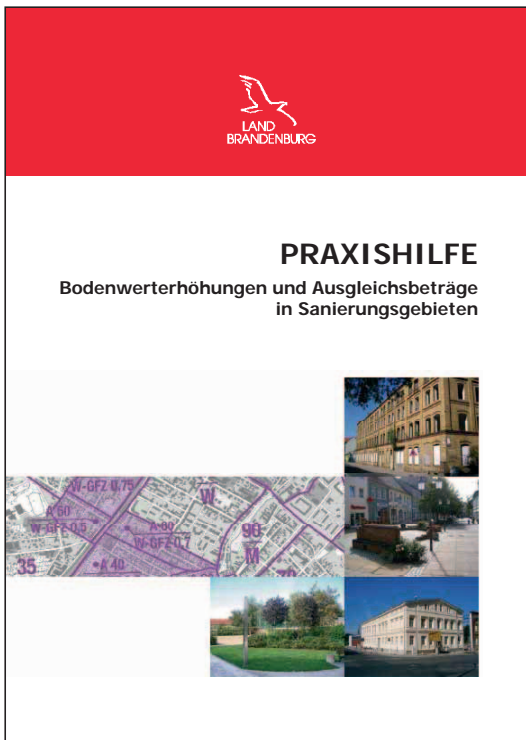
Da die Einzeluntersuchungen zum Teil sehr verschieden aufgebaut sind, wird hier auf die Aussagen in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten der regionalen Gutachterausschüsse verwiesen.

5.5 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses

Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“

Mit dem Thema Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten hat sich die 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 Ausgleichsbeträgen, 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.

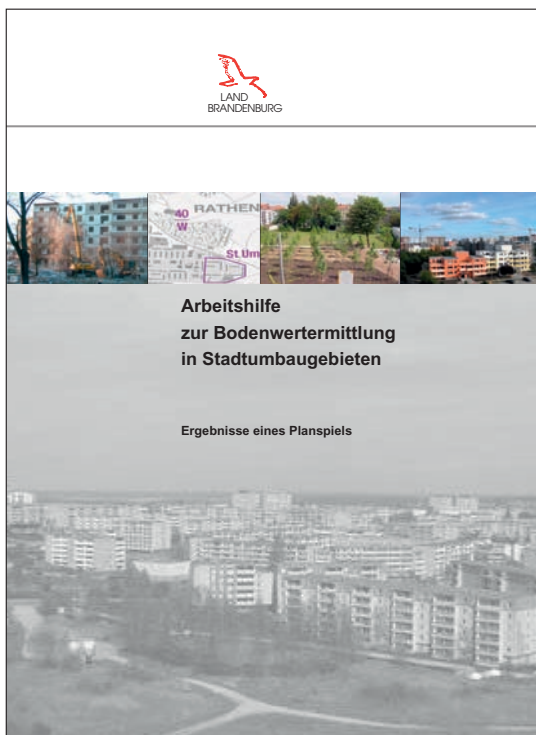
Mit dem Titel „Praxishilfe“ wird der Anspruch von MI, MIR und OGA deutlich, alle Beteiligten in der praktischen Umsetzung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften zu unterstützen. So wurden diese von Beginn an durch die Bildung eines Fachbeirats mit Vertretern der Ministerien, Gemeinden, Sanierungsträger und Gutachterausschüsse in die Erarbeitung der Praxishilfe eingebunden.

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 Praxishilfe wurde im Juni 2008 herausgegeben und steht auf der Homepage des Oberen Gutachterausschusses unter [http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/](http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Broschur_Praxishilfe_2008.pdf)

Broschur_Praxishilfe_2008.pdf zum kostenlosen Download zur Verfügung. Eine Druckfassung ist in begrenztem Umfang vorhanden.

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 Dis-

kussion 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 erschien im Dezember 2005 und steht auf der Homepage des Oberen Gutachterausschusses unter www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe_2006-01-31.pdf zum kostenlosen Download 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 Dr.-Ing. 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 zur Verfügung.



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 01.01.2009 insgesamt im Land Brandenburg 4.655 Bodenrichtwerte für Bauland und 193 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen 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

Das webbasierte Auskunftssystem vom Land Brandenburg soll Mitte diesen Jahres für den Testbetrieb freigeschaltet werden. Damit sollen die Voraussetzungen geschaffen werden, Bodenrichtwerte, unabhängig von der Tageszeit oder dem Ort des Interessierten, schnell und umfassend zur Verfügung zu stellen. Neben der kostenfreien Information über alle aktuellen, aber auch über Bodenrichtwerte vergangener Jahre, kann man sich einen Auszug aus der Bodenrichtwertkarte ausdrucken lassen. Dieser Ausdruck mit der Angabe weiterer Detailinformationen und soweit vorhanden der Umrechnungskoeffizienten ist kostenpflichtig.

Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2009 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 €/m² und 8 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 €/m² und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 260 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 220 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald) und 160 €/m² in Glienicke/Nordbahn (Oberhavel).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist 2008 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

In der Grafik auf Seite 68 ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks verlor auch im Jahr 2008 weiter an Bedeutung. Dieser Markt wird derzeit stark von der Käuferseite bestimmt. 65 % der Wohnparks befinden sich im engeren Verflechtungsraum. Hier stagnierten die Bodenrichtwerte oder gingen um 5 % bis teilweise 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Ein Grundstück in diesen Wohngebieten kann bereits zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 85 €/m² erworben werden.

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

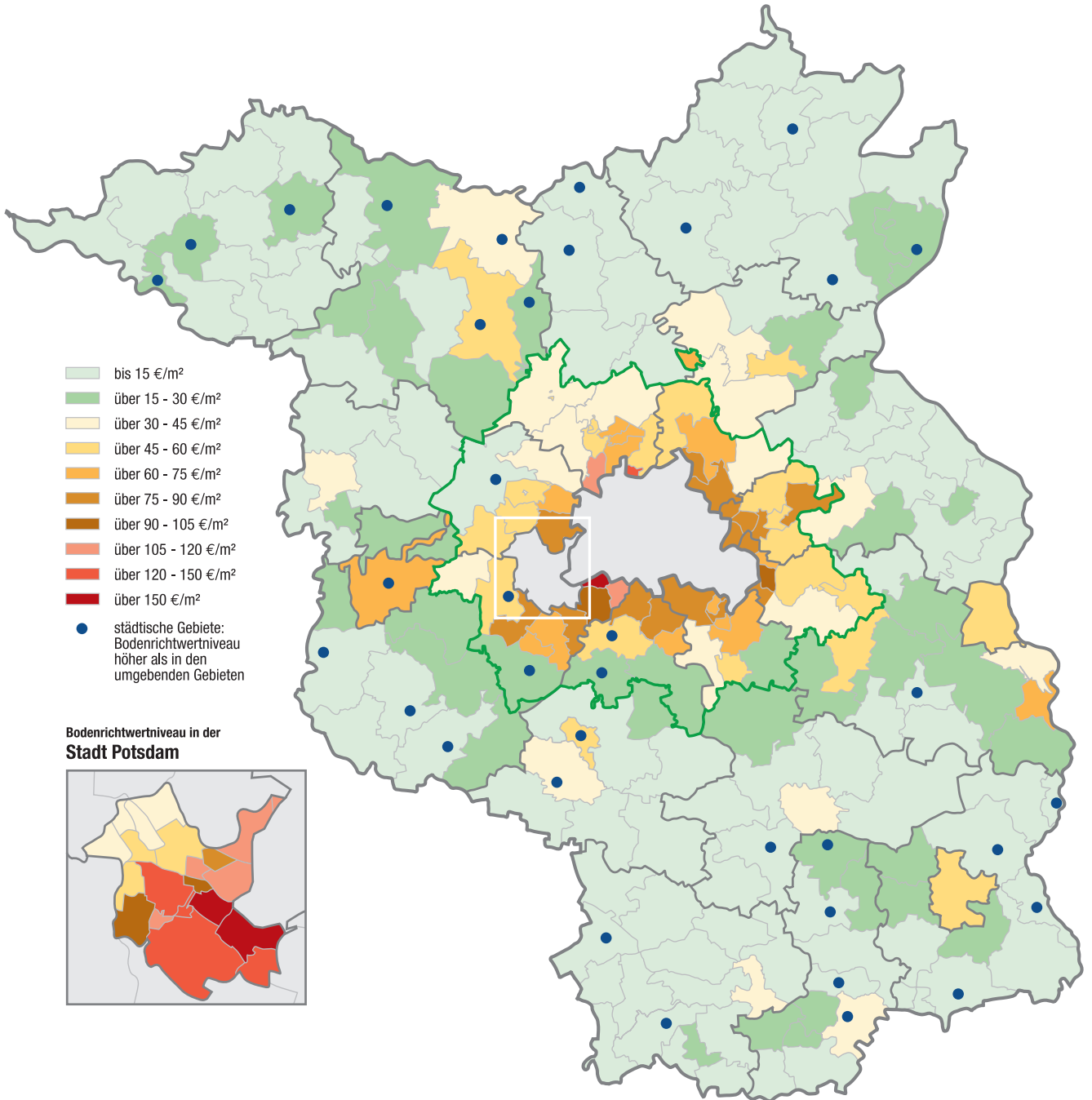
Landkreis Dahme-Spreewald	Großziethen	160 €/m ²
	Zeuthen	220 €/m ²
Landkreis Oberhavel	Glienicke/Nordbahn	160 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	150 €/m ²
	Kleinmachnow	260 €/m ²
	Teltow	220 €/m ²

Im äußeren Entwicklungsraum einschließlich der kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) liegt dieser Wert bei durchschnittlich 60 €/m².

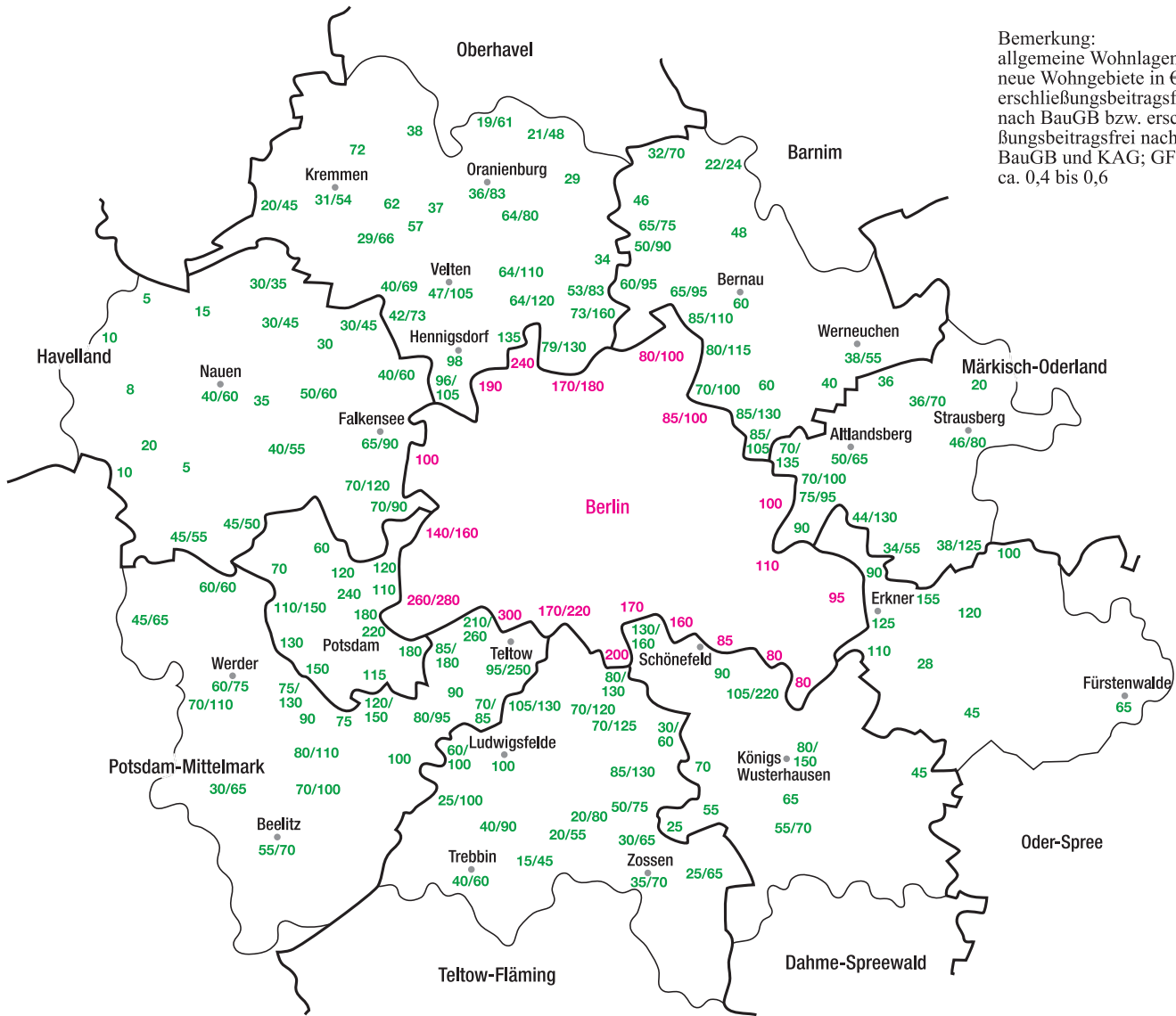
Die Bodenrichtwerte für diese Wohngebiete sind abgabenfrei nach §§ 127 ff BauGB und nach § 8 KAG.

Das höchste Bodenrichtwertniveau befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlerer Lage



Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg / Berlin

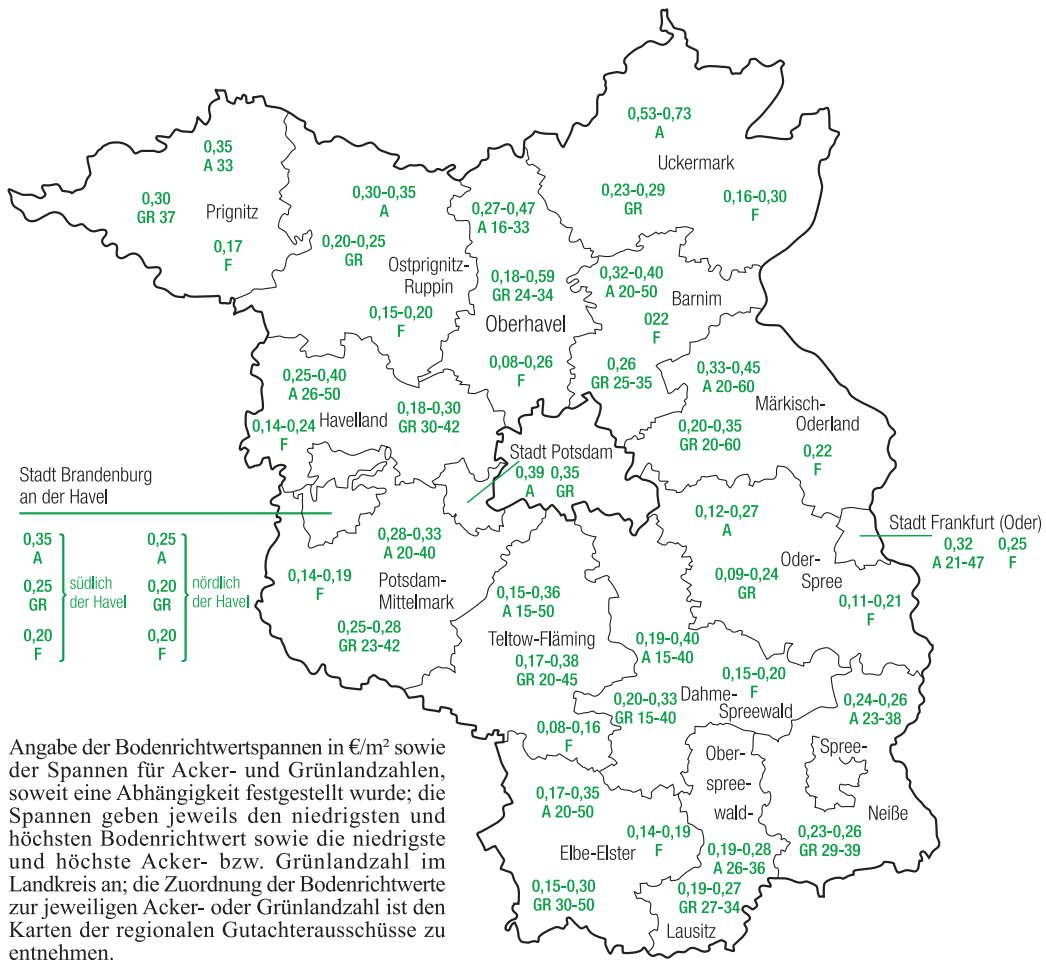


Bemerkung:
 allgemeine Wohnlagen/
 neue Wohngebiete in €/m²
 erschließungsbeitragsfrei
 nach BauGB bzw. erschlie-
 sungsbeitragsfrei nach
 BauGB und KAG; GFZ
 ca. 0,4 bis 0,6

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2009 wurden insgesamt 193 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. 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.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche genutzte Flächen



7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg wurde für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Diese Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien.

Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der zuständigen Gebietskörperschaft bestellt. Sie verfügen aufgrund ihrer beruflichen Tätigkeit über besondere Sachkunde und Erfahrung auf dem Gebiet der Grundstückswertermittlung. Den Vorsitz führen in der Regel die Leiter der Kataster- und Vermessungsämter. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt.

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen:

- gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten
- Aufgaben auf Antrag
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie von Rechten an Grundstücken
 - Erstattung von Gutachten über die Höhe der Entschädigung für den Rechtsverlust (Enteignung) und für andere Vermögensnachteile
 - Erstattung von Gutachten über ortsübliche Pachtzinsen (§ 5 Bundeskleingartengesetz, BKleingG) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung, NutzEV)
 - Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der 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 3.30 auf der Grundlage des Betriebssystems Linux zum Einsatz. Mit der Vorlage des diesjährigen Grundstücksmarktberichtes des Landes Brandenburg sind 638.343 Kaufverträge, darunter 173.737 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 216.078 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 55.380 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 94.558 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, 23.901 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen, 35.914 Kaufverträge für sonstige Flächen, 33.620 Mieten und 6.073 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 54 Auswertungen genutzt. Die Einzeluntersuchungen wurden durchgeführt für:

- Einkaufsmärkte
- Schlösser
- Hotel / Gaststätten
- Gewerbeflächen
- Wasserflächen
- Wohnen in Wassernähe
- Mehrfamilienhäuser
- Parkanlagen und
- Sportplatzflächen.

7.3 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung www.gutachterausschuesse-bb.de verfügen die 18 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die ca. 63.000 Zugriffe im Jahr 2008 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die etwa

520.000 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.

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Home | Impressum | Kontakt

Neues

- 29.04.2009 Landkreis Potsdam-Mittelmark - Der Grundstücksmarktbericht 2008 wurde am 22.04.2009 erstellt ...
- 02.04.2009 Oberspreewald-Lausitz - Besondere Bodenrichtwerte (Anfangs- und Endwerte) für das Sanierungsgebiet "Innenstadt Ortrand" ermittelt ...
- 31.03.2009 Havelland - Bodenrichtwerte im Landkreis mit ca. 900 ausgewerteten Kauffällen ...
- 31.03.2009 Ostprignitz-Ruppin - Die öffentliche Auslegung der Bodenrichtwertkarte ...

Gutachterausschüsse

Aufgaben

Adressen

Suche

Service

- Antragsformulare
- Links
- Vorschriften
- Newsletter

Produkte / Bestellung

- Bodenrichtwerte
- Grundstücksmarktberichte
- Gutachten
- Kaufpreissammlung
- Nutzungsentgelte

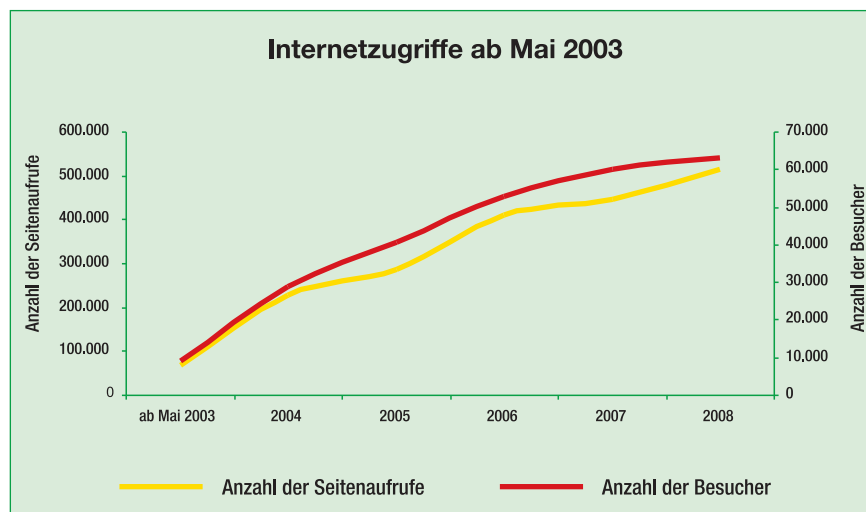
Oberer Gutachterausschuss

Regionale Gutachterausschüsse

Gutachterausschuss Berlin

LAND BRANDENBURG

© Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg
www.gutachterausschuesse-bb.de



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 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S.30318)
- 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 39 des Gesetzes vom 23. September 2008 (GVBl. II S. 202, 211)
- 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 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146, 2147)
- 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, geändert durch Erlass vom 12. Februar 2008
- 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 Februar 2008
- die Richtlinie über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom September 2004 mit Ergänzung vom 27. Februar 2006

9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
BBI	Berlin Brandenburg International
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GAGeO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
IfS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
KAG	Kommunalabgabengesetz
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
LVLf	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung
MLUV	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg
MIR	Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
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 11 51 14631 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) 7 10 47
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 Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 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

Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Metropole, Ober- und Mittelzentren mit Mittelbereichen

