



Grundstücksmarktbericht 2009

Ostprignitz-Ruppin
Schloss Rheinsberg



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
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor i. R., Lehrbeauftragter
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Winfried Schmidt Stadtvermessungsdirektor
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 2010

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.

Vorwort

Ein bewegtes Jahr liegt hinter uns. Wieder einmal. Ein Krisenjahr? Staatshaushalte schwanken, die Finanz- und Kreditmärkte ächzen unter den größtenteils selbst herbeigeführten Belastungen und werden es wohl auch noch weiterhin tun. So war eine der meistgestellten Fragen an die Gutachterausschüsse, welche Auswirkung diese Bürde dem heimischen Immobilienmarkt beschert. Sehr eindrucksvoll belegt der vorliegende Grundstücksmarktbericht die grundsätzlichen Unterschiede zwischen den Teilmärkten der selbstgenutzten Wohnimmobilien und des renditeorientierten Immobilieninvestments. Während die Tendenz, in die eigenen „vier Wände“ zu investieren, ungebrochen auf dem Niveau des Vorjahres rangierte, brach der Markt für Renditeobjekte kräftig ein. Der vormals so oft geschmähte Sachwert findet also doch wieder Anhänger unter privaten Bauherren und deren Geldgebern.

Ebenfalls viel Bewegung in den Gutachterausschüssen. Der Gesetzgeber hat die Aufgabenpalette erweitert und die Anforderungen an die Kernprodukte verdichtet. Binnen kurzer Frist sollen die Bodenrichtwerte flächendeckend und zonal abgegrenzt für das gesamte Land Brandenburg vorliegen. Wesentliche Vorbereitungen dafür sind getroffen, viele Gutachterausschüsse im Land haben bereits zum 1. Januar 2010 in großem Umfang den erweiterten Anforderungen entsprochen und nahezu reibungsfrei den geforderten Umbruch bereits vollzogen. Es herrscht also getrostete Zuversicht, die im Jahr 2010 vor der Tür stehenden drängenden Herausforderungen erfolgreich zu meistern.

Bewegung, ach was, Umwälzendes auch in anderer Beziehung: Ein Immobilienmarktbericht für Deutschland liegt vor. Erstmals! Erarbeitet aus den originären, aggregierten Daten der Gutachterausschüsse. Die Daten aus den Brandenburger Kaufpreissammlungen sind voll umfänglich eingeflossen und finden sich daher in vielen Auswertungen an prominenter Position wieder. Bei aller föderalen Eigenständigkeit entstand dieser Immobilienmarktbericht in sachorientierter, engagierter Zusammenarbeit über Ländergrenzen hinweg. Ein Ergebnis, das sich wahrlich sehen lassen kann.

Die Gutachterausschüsse setzen seit jeher auf die breit gestreute Kompetenz der Mitglieder. Angehörige unterschiedlichster Berufsgruppen und Fachgebiete liefern im intensiven Diskurs von Fachwissen, Erfahrung und Entwicklungsfreude die Grundlage für kreative Problemlösungen und zukunftsorientierte Ausrichtung. Daran ändert auch das Ausscheiden erfahrener Kollegen und die Berufung neuer Mitstreiter nichts. Im Gegenteil. Beweglichkeit in Geist und Handeln war und ist fundamentale Voraussetzung und ich möchte mich an dieser Stelle herzlich bei allen bedanken, die bereit sind und waren, sich diesen Anforderungen zu stellen.

Beweglich bleiben!

Jürgen Kuse

Inhaltsverzeichnis

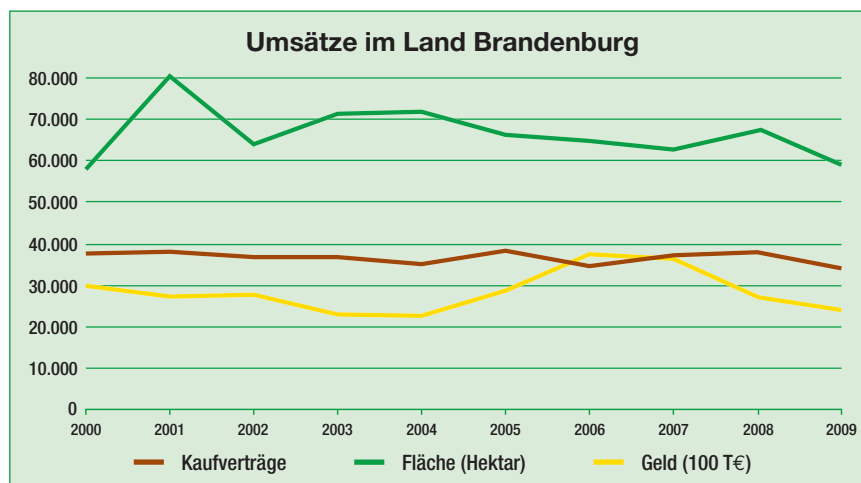
	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2009 – Zusammenfassung	3
1.1 Ausgewählte Grundstücksteilmärkte im Überblick	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	7
2.1 Bevölkerungsdynamik	13
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	15
2.3 Daten der Baukonjunktur	18
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2009	20
3.1 Kaufverträge	20
3.2 Flächenumsatz	24
3.3 Geldumsatz	25
3.4 Umsatzentwicklung 2000 – 2009	26
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	27
4.1 Unbebaute Bauflächen	27
4.2 Bebaute Grundstücke	32
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	44
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	48
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	50
4.6 Gemeinbedarfsflächen	59
4.7 Sonstige Flächen	60
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	61
5.1 Liegenschaftszinssätze	61
5.2 Ufergrundstücke	66
5.3 Arrondierungsflächen	67
5.4 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses	67
6. Bodenrichtwerte	68
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	73
7.1 Aufgaben und Leistungen	73
7.2 Kaufpreissammlung	75
7.3 Internetpräsentation	76
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2009	77
8. Rechtsgrundlagen	78
9. Abkürzungsverzeichnis	79

1. Der Grundstücksmarkt 2009 – Zusammenfassung

In einem kurzen Überblick lässt sich die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Jahr 2009 mit folgenden Aussagen beschreiben:

- Die Anzahl der Kaufverträge und der Flächenumsatz gingen im Land Brandenburg gegenüber 2008 bis ca. 10 % zurück.
- Der rückläufige Geldumsatz aus dem Jahr 2008 setzte sich mit einem verringertem Rückgang von ca. 11 % fort.
- Der Umsatz für renditeorientierte Immobilien war stark rückgängig. Eigegenutzte Wohnimmobilien waren von diesem Rückgang nicht betroffen.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam behält seine hervorragende Position: Starke Nachfrage und bevorzugte Lagen bedingen im Landesvergleich weiterhin hohe Immobilienpreise.
- Die Wohnbaulandpreise blieben stabil.
- Die Vertragszahlen beim Erstverkauf von Wohnungseigentum gingen zurück, bei Weiterveräußerungen nahmen sie gegenüber dem Vorjahresniveau deutlich zu. Die Preise für einen Quadratmeter Wohnfläche verringerten sich, bei den Weiterveräußerungen bis 10 %.
- Die Anzahl der Kaufverträge und der Flächenumsatz für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen gingen kräftig zurück. Es wurden wie im Jahr 2008 steigende Bodenpreise festgestellt.
- Die jährliche Steigerungsrate der Baupreise ist mit + 2,6 % nach wie vor hoch und zeigt sich gegenüber 2008 jedoch leicht abgeschwächt. Der Einfluss auf die Kaufpreise ist nicht erkennbar.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 2000 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 4 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2009 dar.

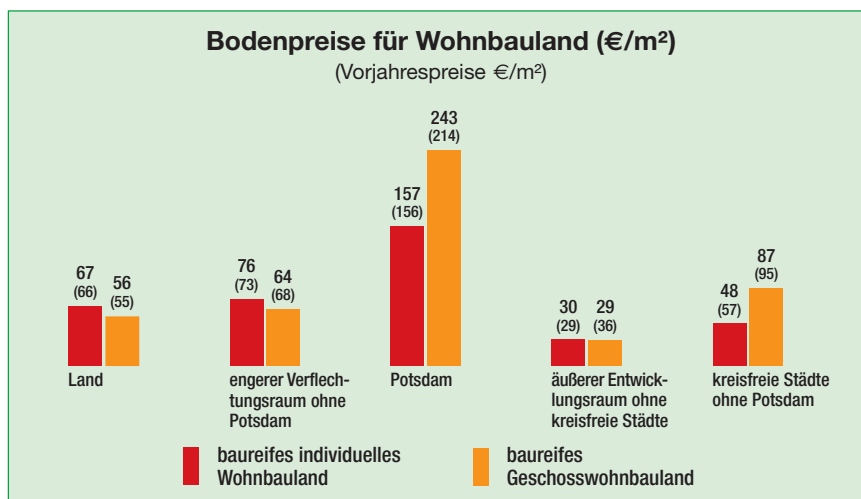


1.1 Ausgewählte Grundstücksteilmärkte im Überblick

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2009 die in der Grafik auf Seite 5 „Bodenpreise für Wohnbauland (€/m²)“ dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Das Bodenpreisniveau bei baureifem Geschosswohnbauland erhöhte sich in der Stadt Potsdam und ging in den kreisfreien Städten um ca. 8 % zurück.

Zusammenfassend kann ein stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2008				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	35.585 - 6 %	61.688 - 9 %	2.507 - 11 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.205 + 2 %	619 - 9 %	256 - 5 %	41 €/m ²
gewerbliche Nutzung	480 - 9 %	571 + 35 %	60 - 23 %	11 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	738 - 8 %	99 - 21 %	31 - 28 %	31 €/m ²
geschäftliche Nutzung	82 - 13 %	18 - 38 %	7 - 68 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	77 - 9 %	74 - 56 %	3 ± 0 %	
sonstige Nutzung	647 + 9 %	101 + 49 %	14 + 27 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	5.602 - 1 %	1.391 - 31 %	642 + 5 %	1.165 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.817 - 3 %	201 + 9 %	202 - 5 %	1.150 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	429 + 4 %	191 + 4 %	51 + 4 %	
Mehrfamilienhäuser	765 - 15 %	274 + 29 %	167 - 25 %	
Wochenendhäuser	1.133 - 6 %	138 - 3 %	43 + 5 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	710 - 15 %	294 - 49 %	248 - 43 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.340 - 12 %	2.407 + 13 %	256 - 25 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	618 - 2 %	-	116 + 6 %	2.175 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.773 + 21 %	-	142 + 4 %	1.100 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	112 + 160 %	-	6 + 50 %	
Weiterverkauf Teileigentum	115 + 7 %	-	9 + 13 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	3.121 - 25 %	24.296 - 9 %	116 + 16 %	0,40 €/m ² ohne EALG
Forsten	1.444 - 15 %	7.265 ± 0 %	20 + 33 %	0,22 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.696 - 12 %	4.406 - 3 %	14 + 17 %	0,32 €/m ² ohne EALG
Wechselland	426 - 36 %	4.462 - 6 %	15 + 25 %	
landwirtschaftliche Höfe	148 - 19 %	921 - 69 %	8 - 58 %	
gemischte Nutzung	2.344 - 8 %	11.136 - 7 %	44 + 19 %	
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.				



Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	1.005 m² (- 5 %)	1.165 €/m² (+ 1 %)	131.800 € (+ 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	905 m² (- 4 %)	1.385 €/m² (± 0 %)	157.100 € (+ 7 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.130 m² (- 7 %)	755 €/m² (- 2 %)	81.900 € (- 7 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	530 m² (+ 1 %)	1.150 €/m² (± 0 %)	120.600 € (± 0 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	420 m² (± 0 %)	1.305 €/m² (- 3 %)	143.000 € (- 1 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	735 m² (- 9 %)	680 €/m² (- 2 %)	68.100 € (± 0 %)

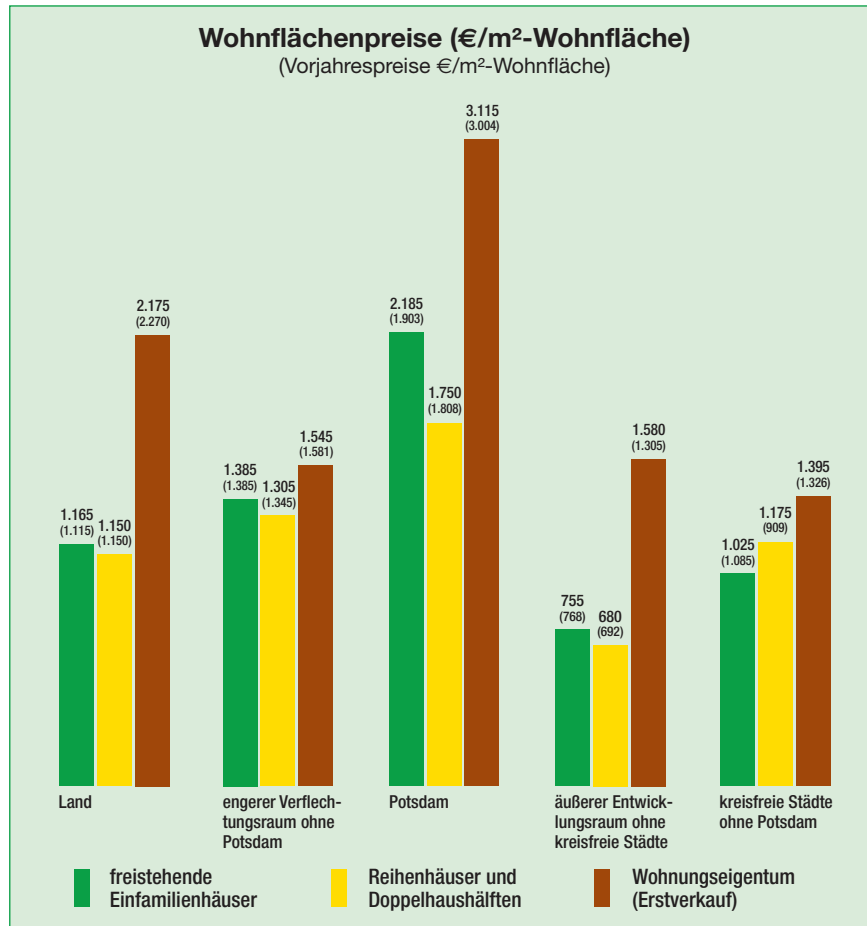
* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** ging die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohngrundstücken leicht zurück, der Flächenumsatz nahm bei den freistehenden Einfamilienhäusern um 30 % ab. Die Kaufpreise stagnierten bzw. stiegen leicht an.

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2009 geringfügig verändert. Der Erstverkauf von Eigentumswohnungen nahm weiter ab. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 2 % zurück und der Geldumsatz erhöhte sich um ca. 6 %. Insgesamt wurden 618 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 280 erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 127 Verkäufe (- 2 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.773 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein zunehmender Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab (+ 21 %). In der folgenden Grafik sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus sowie ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 720 €/m² erwerben.

Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** gingen insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2008

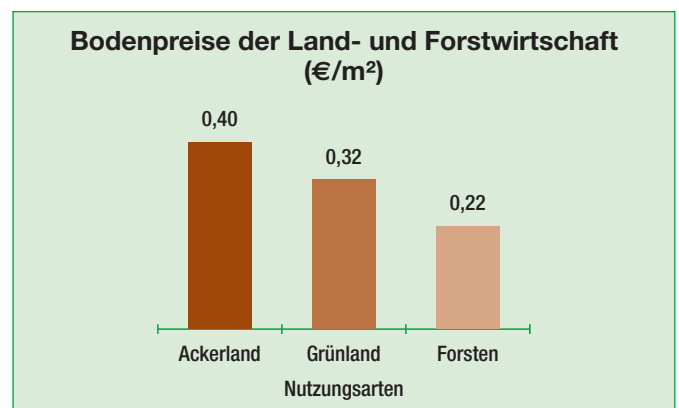


um 10 % zurück. Die Flächenumsätze verringerten sich bei Ackerflächen um ca. 9 % und bei Grünlandflächen um ca. 3 %. Der Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Flächen blieb gegenüber dem Vorjahr stabil.

Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurden durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ca. 207 Hektar Forstwirtschaftsfläche veräußert und damit deutlich mehr als im Vorjahr (rd. 136 Hektar). Der Flächenumsatz von Ackerland nahm um ca. 1.770 Hektar und von Grünlandflächen um ca. 460 Hektar ab. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG bis zu 39 % gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,40 €/m ²	(+ 29 %)
Grünland	0,32 €/m ²	(+ 39 %)
Forsten	0,22 €/m ²	(+ 29 %)

Die nebenstehende Grafik 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

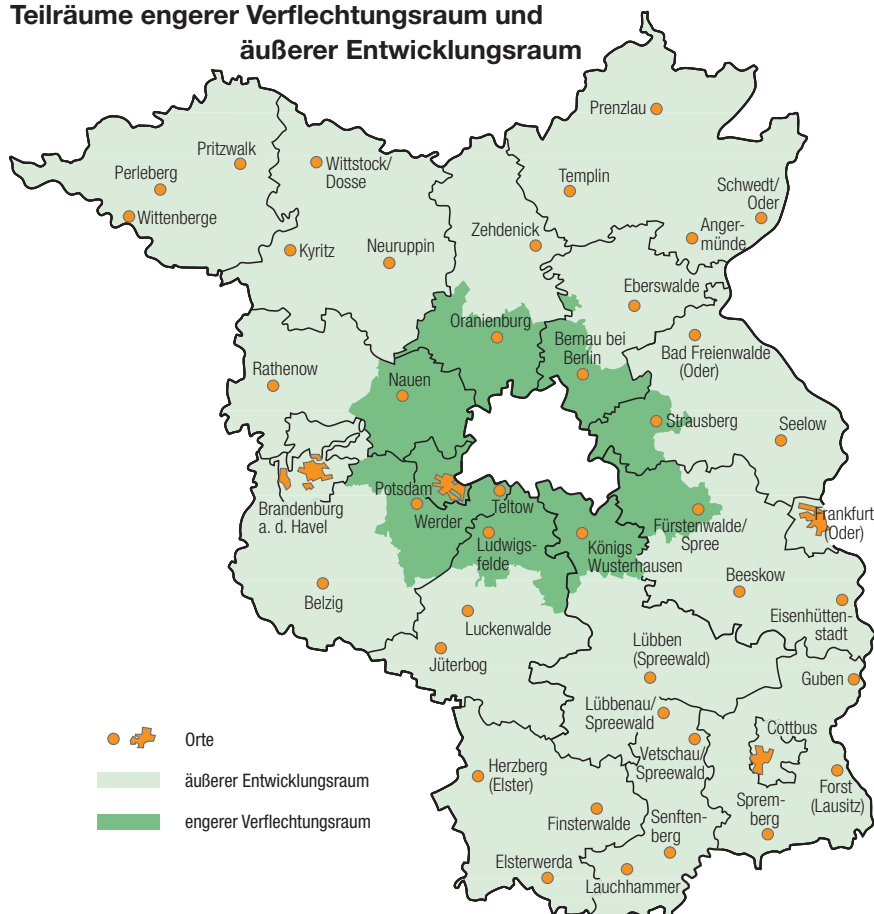


Das Land Brandenburg grenzt an die vier Bundesländer Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen-Anhalt sowie Sachsen und umschließt die Bundeshauptstadt Berlin. Gleichzeitig bildet das Land im Osten entlang der Flüsse Neiße und Oder mit einer Länge von rd. 250 km die Grenze zur Republik Polen. Mit fast 29.500 km² ist es flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt rd. 2.513.000 Einwohnern bzw. mit 85 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt 230 Einwohner pro km²) vergleichsweise dünn besiedelt. Aufgrund der unterschiedlichen Siedlungsstruktur und -dichte wurde das Land Brandenburg in zwei Teilräume unterschieden:

Engerer Verflechtungsraum Brandenburg-Berlin mit einer Fläche von rd. 4.430 km² und 1.033.435 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 233 Einwohner je km².

Äußerer Entwicklungsraum des Landes mit einer Fläche von rd. 25.050 km² und 1.479.565 Einwohnern. Die Bevölkerungsdichte beträgt 59 Einwohner je km².

Teilräume engerer Verflechtungsraum und äußerer Entwicklungsraum



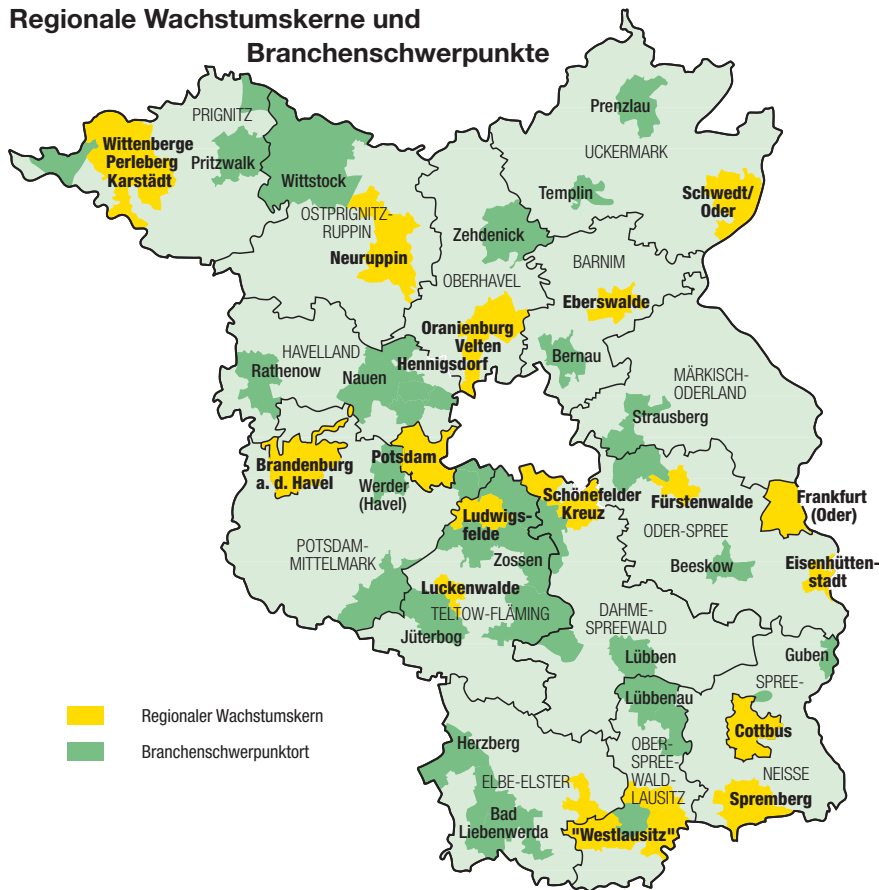
¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch 2009; Landesumweltamt Brandenburg; Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL); Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV)

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	Alltlandsberg, 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

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist diese Einteilung nicht mehr enthalten; die Räume werden jedoch noch als Bezugseinheiten verwendet. Sie werden auch in diesem Grundstücksmarktbericht als Teilräume beibehalten.

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam, in der 154.269 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 31.12.2008) 4 kreisfreie Städte, 148 amtsfreie und 272 amtsangehörige Gemeinden in 54 Ämtern.

Aufgabe der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Hauptstadtregion. Kernstück ist 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) trat am 15. Mai 2009 in Kraft. Das Zentrale-Orte-System im Gesamt- raum 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 Gemeinde- gebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. 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.



Im Rahmen der Neuausrichtung der Förderpolitik unter dem Motto „Stärken stärken“ hat das Land Brandenburg 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) ausgewiesen. Neben dieser regionalen Neuausrichtung der Förderpolitik wurde eine sektorale Komponente mit den 16 Branchenkompetenzfeldern eingeführt. In der Grafik sind die Regionalen Wachstumskerne und Branchenschwerpunktorte dargestellt. Die Neuausrichtung der Förderpolitik auf RWK soll dazu beitragen die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen und damit die Abwanderung zu verringern, die nach wie vor hohe Arbeitslosigkeit in Brandenburg dadurch besser zu bekämpfen, dass den hier ansässigen oder ansiedlungswilligen Unternehmen passgenauere Investitionsbedingungen und attraktivere Standorte angeboten werden, und die bereits seit 2007 rückläufigen Mittel des Landes (u. a. EU-Mittel und Zuweisungen des Bundes) effizienter einzusetzen. Darüber hinaus sollen die RWK eine Motorfunktion für ihre Region erfüllen und in ihr Umland ausstrahlen. Die 15 RWK setzen sich aus insgesamt 26 Städten und Gemeinden zusammen; dabei handelt es sich um Standorte, die über besondere wirtschaftliche bzw. wissenschaftliche Potenziale sowie über eine Mindesteinwohnerzahl verfügen. Für das Jahr 2010 erfolgt eine RWK-Wirkungs- und Staturevaluierung. Zur Prüfung der Umsetzung des Ziels „Verbesserung Ansiedlungsbedingungen“ werden als Indikatoren die Anzahl der Kauffälle und der Flächenumsatz von unbebauten und bebauten Gewerbegrundstücken herangezogen. Die Entwicklung seit 2000 ist in der folgenden Tabelle 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.

gewerbliche Grundstücke										
Region/Jahr	Indikator Anzahl Kauffälle (KF) und Flächenumsatz (ha)									
Regionale Wachstumskerne (RWK)	2000		2001		2002		2003		2004	
	KF	ha	KF	ha	KF	ha	KF	ha	KF	ha
Brandenburg an der Havel	36	18,9	38	41,8	17	15,4	24	27,5	27	31,1
Cottbus	28	24,6	43	28,6	32	29,5	28	10,9	41	37,4
Eberswalde	21	9,9	19	11,8	23	11,0	14	19,1	23	24,1
Westlausitz (Finsterwalde/Großräschen/ Lauchhammer/Schwarzheide/ Senftenberg)	22	23,4	26	45,5	24	29,9	27	35,6	31	55,3
Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt	58	26,9	37	63,1	41	34,9	47	32,3	34	28,8
Fürstenwalde	19	15,0	15	23,2	17	11,8	34	16,8	32	26,6
Luckenwalde	9	24,9	5	4,1	6	3,4	3	1,5	6	6,3
Ludwigsfelde	15	27,4	11	29,1	5	5,4	9	1,5	16	29,4
Neuruppin	13	13,2	11	21,4	9	8,7	12	6,9	7	3,8
Oranienburg/Velten/ Henningsdorf	23	33,9	34	67,5	32	39,8	26	12,6	27	26,6
Potsdam	33	6,7	36	22,1	48	48,7	35	34,4	54	23,6
Schwedt (Oder)	13	38,3	15	12,1	14	9,4	13	10,6	11	6,1
Spremberg	8	15,1	14	10,4	15	14,6	23	61,2	11	11,2
Schönefelder Kreuz (Wildau/Königs Wusterhausen/ Schönefeld)	26	79,2	30	51,4	29	61,3	19	12,2	23	48,0
Wittenberge/Karstädt/ Perleberg	28	14,9	25	28,2	15	3,7	14	4,6	25	28,3
Gesamt	352	372,4	359	460,2	327	327,5	328	287,5	368	386,9
Brandenburg	1.077	1.416,9	1.009	1.844,9	1.046	1.128,9	987	1.667,7	1.011	1.304,7
Brandenburg ohne RWK	725	1.044,5	650	1.384,7	719	801,4	659	1.380,2	643	917,8

* Bei drei oder weniger Kauffälle erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung des Flächenumsatzes.

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 446 Naturschutzgebiete (NSG mit 210.959 Hektar, rd. 7 % der Landesfläche), 118 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.004.791 Hektar, rd. 34 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik

gewerbliche Grundstücke										
Region/Jahr	Indikator Anzahl Kauffälle (KF) und Flächenumsatz (ha)									
Regionale Wachstumskerne (RWK)	2005		2006		2007		2008		2009	
	KF	ha	KF	ha	KF	ha	KF	ha	KF	ha
Brandenburg an der Havel	42	36,5	56	132,5	51	71,0	27	22,7	27	17,7
Cottbus	37	75,9	44	45,9	34	337,8	22	16,4	36	31,9
Eberswalde	21	8,9	23	16,2	26	29,1	37	18,0	22	36,4
Westlausitz (Finsterwalde/Großräschen/ Lauchhammer/Schwarzheide/ Senftenberg)	23	23,0	30	45,9	30	30,7	46	32,7	28	21,4
Frankfurt (Oder)/ Eisenhüttenstadt	61	135,6	40	110,3	56	69,1	67	61,7	37	64,1
Fürstenwalde	24	27,7	25	88,0	24	15,1	23	24,7	21	20,4
Luckenwalde	10	11,8	3	2,3	6	1,2	1	*	10	29,0
Ludwigsfelde	13	67,4	16	21,7	10	8,3	12	10,9	11	5,1
Neuruppin	15	9,7	16	18,3	24	13,1	11	7,0	11	41,1
Oranienburg/Velten/ Henningsdorf	33	32,2	36	52,7	32	24,1	39	40,9	26	100,7
Potsdam	59	45,5	55	37,5	69	156,0	56	32,3	30	8,6
Schwedt (Oder)	8	5,0	18	15,7	13	5,2	16	5,6	14	31,9
Spremberg	12	3,8	21	26,6	9	11,1	15	24,2	8	5,4
Schönefelder Kreuz (Wildau/Königs Wusterhausen/ Schönefeld)	24	21,2	20	19,8	39	50,7	51	69,7	32	34,5
Wittenberge/Karstädt/ Perleberg	22	13,5	25	21,6	35	62,1	33	19,5	25	9,6
Gesamt	404	517,8	428	655,0	458	884,5	456	387,8	338	457,9
Brandenburg	1.119	1.522,4	1.195	1.539,4	1.323	2.689,1	1.236	1.694,9	1.042	1.598,9
Brandenburg ohne RWK	715	1.004,6	767	884,4	865	1.804,6	780	1.307,1	704	1.141,0

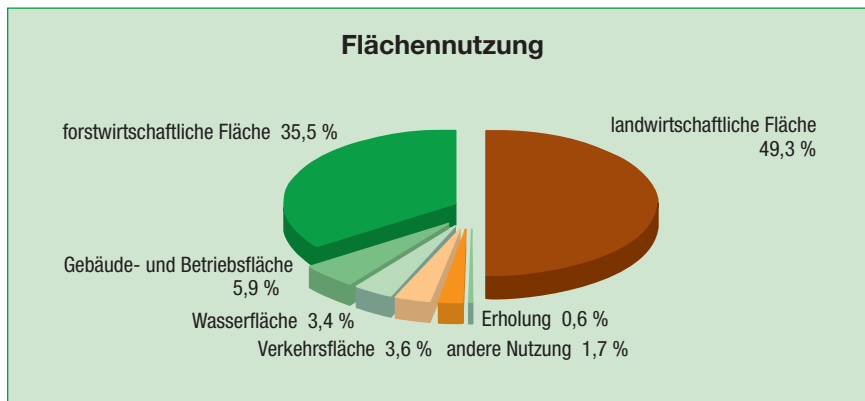
* Bei drei oder weniger Kauffälle erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Auswertung des Flächenumsatzes.

„Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 620 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

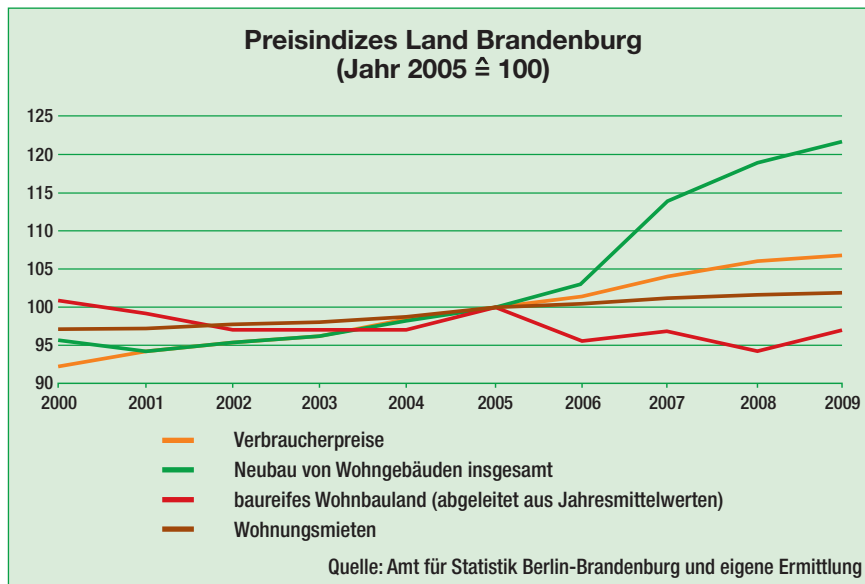
Im Jahr 2009 wurden wie im Vorjahr rd. 3,7 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher unverändert mehr als 10,2 Mio. Übernachtungen. Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich ca. 2,8 Tage.

Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Stromerzeugung waren im Land Brandenburg Ende 2009 nach vorläufigen Angaben 2.714 Windkraftanlagen, 8.581 Photovoltaikanlagen, ca. 32 Wasserkraftanlagen und mehr als 200 Biogas-





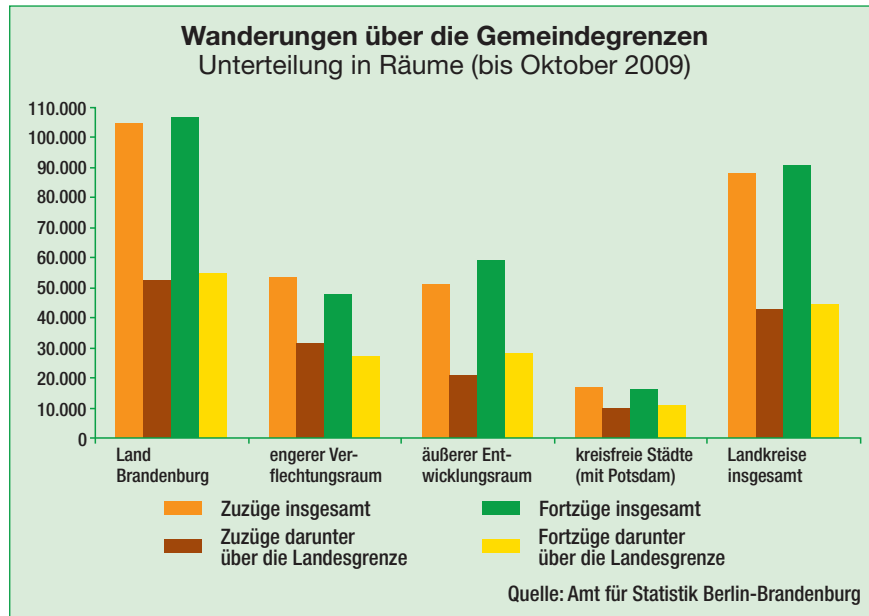
und Alternativgasanlagen sowie nicht weniger als 40 kleine und große Biomasseheizkraftwerke nach Angaben der Betreiber an das Stromnetz angeschlossen. Nach derzeitigen Schätzungen für 2009 hat sich die Zahl der 25.000 thermischen Solaranlagen und der 10.000 Wärmepumpen deutlich erhöht. In der Grafik „Preisindizes Land Brandenburg (Jahr 2005 $\hat{=}$ 100)“ werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.



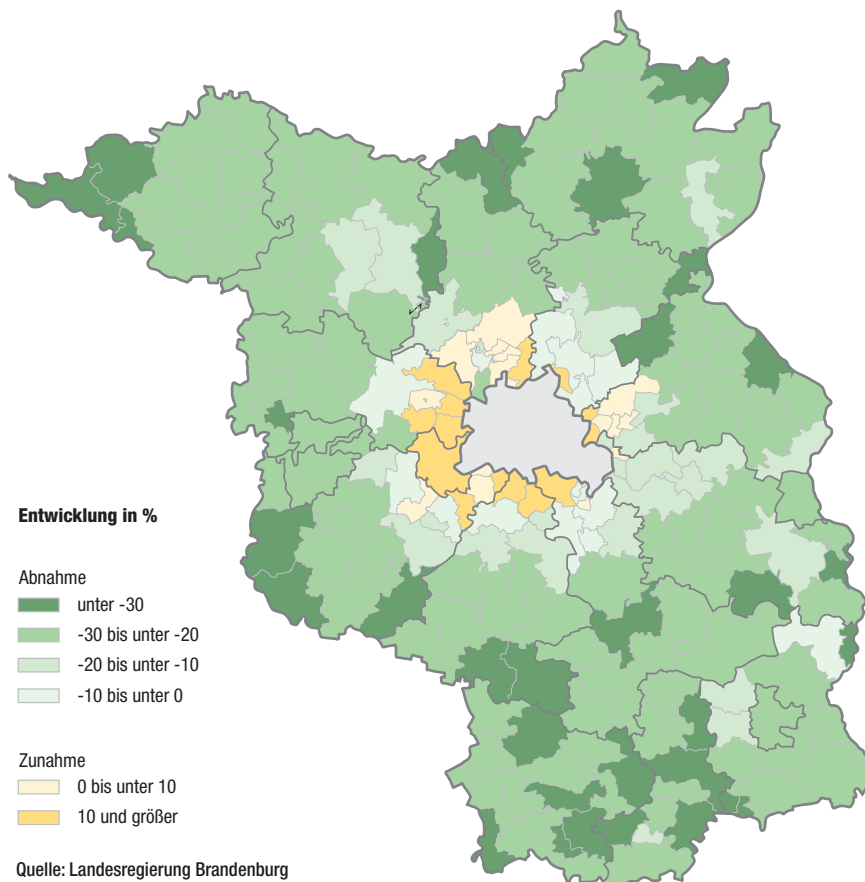
2.1 Bevölkerungsdynamik

Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Dabei sind die Prognosen zur Einwohnerentwicklung bis 2030 (siehe Bilder auf Seite 14 und 15) in den Teilräumen des Landes differenziert zu betrachten.

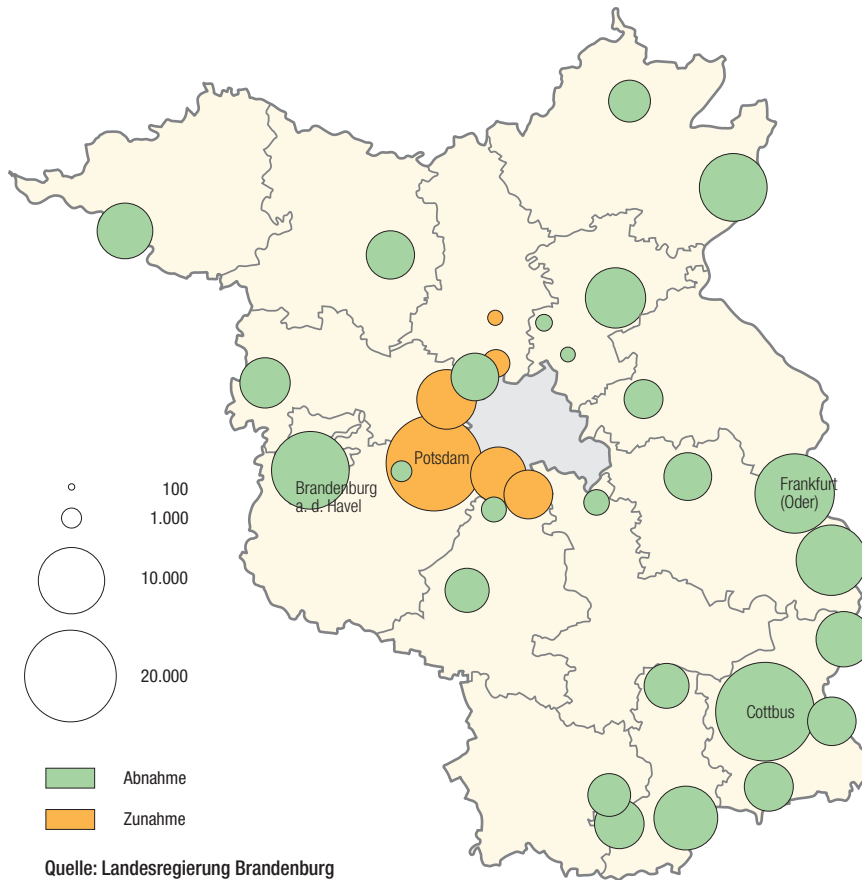
Im Jahr 2009 (Gebietsstand: Oktober 2009) konnte das Land Brandenburg 104.764 Zuzüge verzeichnen, davon im engeren Verflechtungsraum und äußeren Entwicklungsraum jeweils ca. 50 %. 107.021 Einwohner verließen das Land. Aus dem engeren Verflechtungsraum waren ca. 45 % und aus dem äußeren Entwicklungsraum ca. 55 % der Fortzüge zu registrieren. Die kreisfreien Städte (Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder)) verloren 8.651 Einwohner gegenüber 8.384 Zuzügen. Nach Potsdam zogen 8.370 Einwohner und 7.359 Einwohner verließen die Stadt. Die Grafik auf Seite 14 zeigt die Bevölkerungswanderung in den Räumen über die Gemeinde- und Landesgrenzen hinaus.



Einwohnerentwicklung Vorausschätzung 2007 – 2030

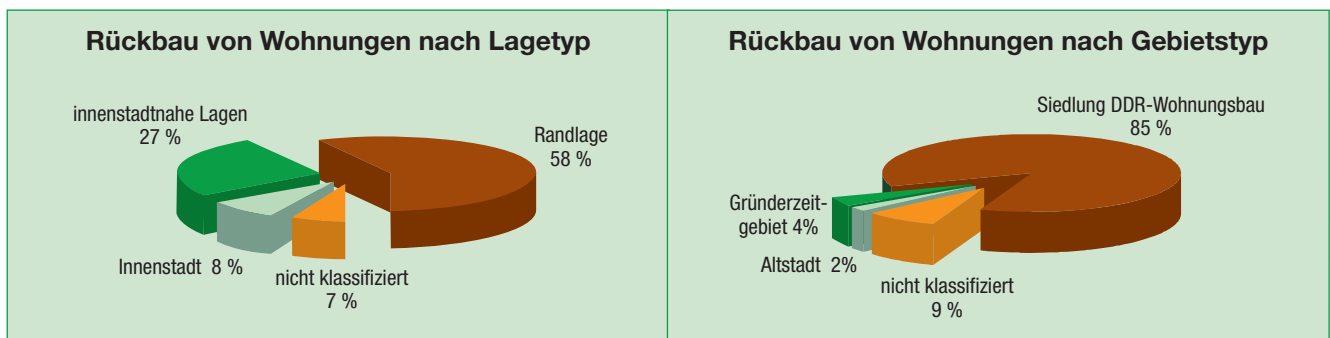


**Einwohnerentwicklung in ausgewählten Städten
2007 – 2030**



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 17 sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt. Mit Stand Oktober 2009 sind fast 50.000 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 8 Prozent in den Innenstädten. Der Schwerpunkt der Abrisse erfolgte mit 85 % in Neubaugebieten in Plattenbauweise, nur 2 % waren abgängige Gebäude in den Altstädten und nur 4 % in Gründerzeitquartieren.



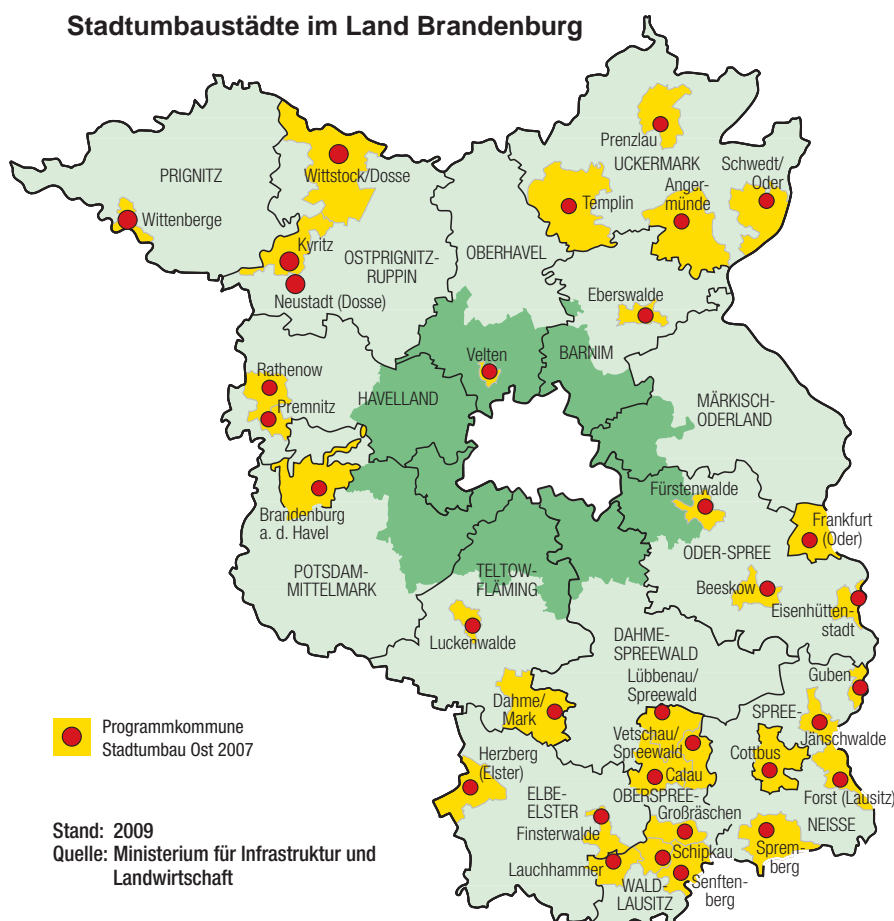
Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km²)	Gebäude- und Freifläche (%)	Betriebsfläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.493	5,7	0,4	0,4	3,9	35,8	46,4	5,1	2,3
Dahme-Spreewald	2.261	4,3	0,9	0,4	3,6	39,6	45,2	4,0	2,0
Elbe-Elster	1.889	3,5	2,4	0,5	3,4	51,3	35,6	1,6	1,6
Havelland	1.717	5,2	0,3	0,5	3,9	60,0	25,5	3,2	1,3
Märkisch-Oderland	2.128	5,6	0,5	1,0	3,6	62,2	22,9	2,7	1,4
Oberhavel	1.797	5,8	0,5	0,4	3,7	43,0	39,9	3,9	2,8
Oberspreewald-Lausitz	1.217	5,4	9,3	0,9	4,4	34,8	36,6	3,0	5,6
Oder-Spree	2.243	5,0	0,3	0,4	3,4	37,9	47,6	3,8	1,7
Ostprignitz-Ruppin	2.509	2,8	0,2	0,3	3,2	55,3	34,1	3,4	0,6
Potsdam-Mittelmark	2.575	4,0	0,3	0,4	3,9	46,5	40,3	2,7	1,8
Prignitz	2.123	3,0	0,2	0,3	3,2	68,1	22,9	1,9	0,4
Spree-Neiße	1.648	4,7	7,6	0,4	3,9	35,1	44,6	2,8	1,1
Teltow-Fläming	2.092	4,7	0,5	1,0	3,4	46,1	41,4	1,8	1,2
Uckermark	3.058	3,1	0,2	0,5	2,6	62,7	24,4	5,1	1,4
Brandenburg an der Havel	229	13,3	0,9	1,9	6,0	29,9	28,2	18,0	1,8
Cottbus	164	16,5	10,9	4,9	7,7	30,2	20,6	1,6	7,7
Frankfurt (Oder)	148	10,7	1,0	4,7	7,3	44,3	26,7	4,0	1,3
Potsdam	187	17,8	0,6	4,2	7,2	30,8	24,8	11,2	3,5

Einwohner 31.08.2009		Bevölkerungsdaten 2009	
Barnim	176.820		
Dahme-Spreewald	161.656		
Elbe-Elster	114.417		
Havelland	155.175		
Märkisch-Oderland	191.322		
Oberhavel	202.627		
Oberspreewald-Lausitz	124.053		
Oder-Spree	185.761		
Ostprignitz-Ruppin	104.179		
Potsdam-Mittelmark	204.687		
Prignitz	83.483		
Spree-Neiße	129.312		
Teltow-Fläming	162.211		
Uckermark	131.758		
Brandenburg an der Havel	72.274		
Cottbus	101.249		
Frankfurt (Oder)	60.633		
Potsdam	153.729		

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2009	
Barnim	9.360		
Dahme-Spreewald	7.005		
Elbe-Elster	8.216		
Havelland	8.301		
Märkisch-Oderland	11.826		
Oberhavel	11.409		
Oberspreewald-Lausitz	10.641		
Oder-Spree	10.894		
Ostprignitz-Ruppin	8.000		
Potsdam-Mittelmark	8.471		
Prignitz	6.225		
Spree-Neiße	8.283		
Teltow-Fläming	7.973		
Uckermark	11.627		
Brandenburg an der Havel	5.352		
Cottbus	6.867		
Frankfurt (Oder)	4.589		
Potsdam	6.262		

Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2008
Barnim	1	1.811	+ 5
Elbe-Elster	2	107	± 0
Havelland	2	2.476	+ 11
Oberhavel	1	330	± 0
Oberspreewald-Lausitz	7	7.036	+ 9
Oder-Spree	3	4.822	+ 22
Ostprignitz-Ruppin	3	720	+ 7
Prignitz	1	1.272	+ 4
Spree-Neiße	4	5.194	+ 9
Teltow-Fläming	2	1.122	+ 10
Uckermark	4	6.624	+ 7
Brandenburg an der Havel	1	2.870	+ 6
Cottbus	1	8.816	+ 8
Frankfurt (Oder)	1	7.213	+ 10
gesamt	33	50.413	+ 10

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Land Brandenburg



Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg zum 31.12.2009 einen Leerstand von 34.270 Wohnungen auf. Nachdem bereits im Vorjahr ein Rückgang der Leerstandsquote verzeichnet werden konnte, ging die Leerstandsquote aufgrund des fortgeführten Rückbaus von rd. 4.700 Wohnungen im Jahr 2009 auf 9,2 % zurück (Stand: 28. April 2010, Jahresstatistik der Mitgliedsunternehmen zum 31.12.2009). Aktuelle Angaben zur Leerstandsquote für alle Wohnungsbestände im Land Brandenburg liegen nicht vor.

In der Tabelle auf Seite 17 sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2009 wiedergegeben.

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

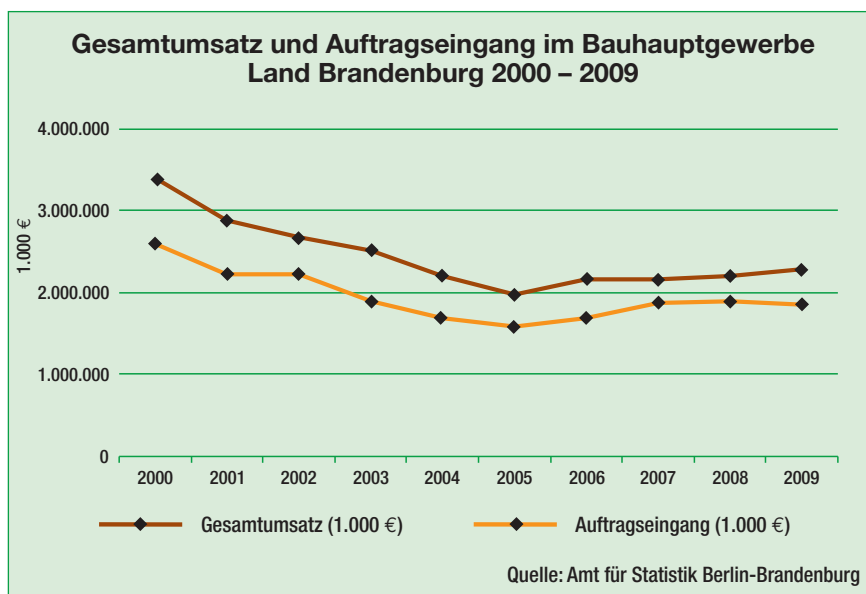
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung.

Der Baupreisindex ist weiterhin ansteigend. Die Auswirkung auf die Kaufpreise ist derzeit noch nicht erkennbar.

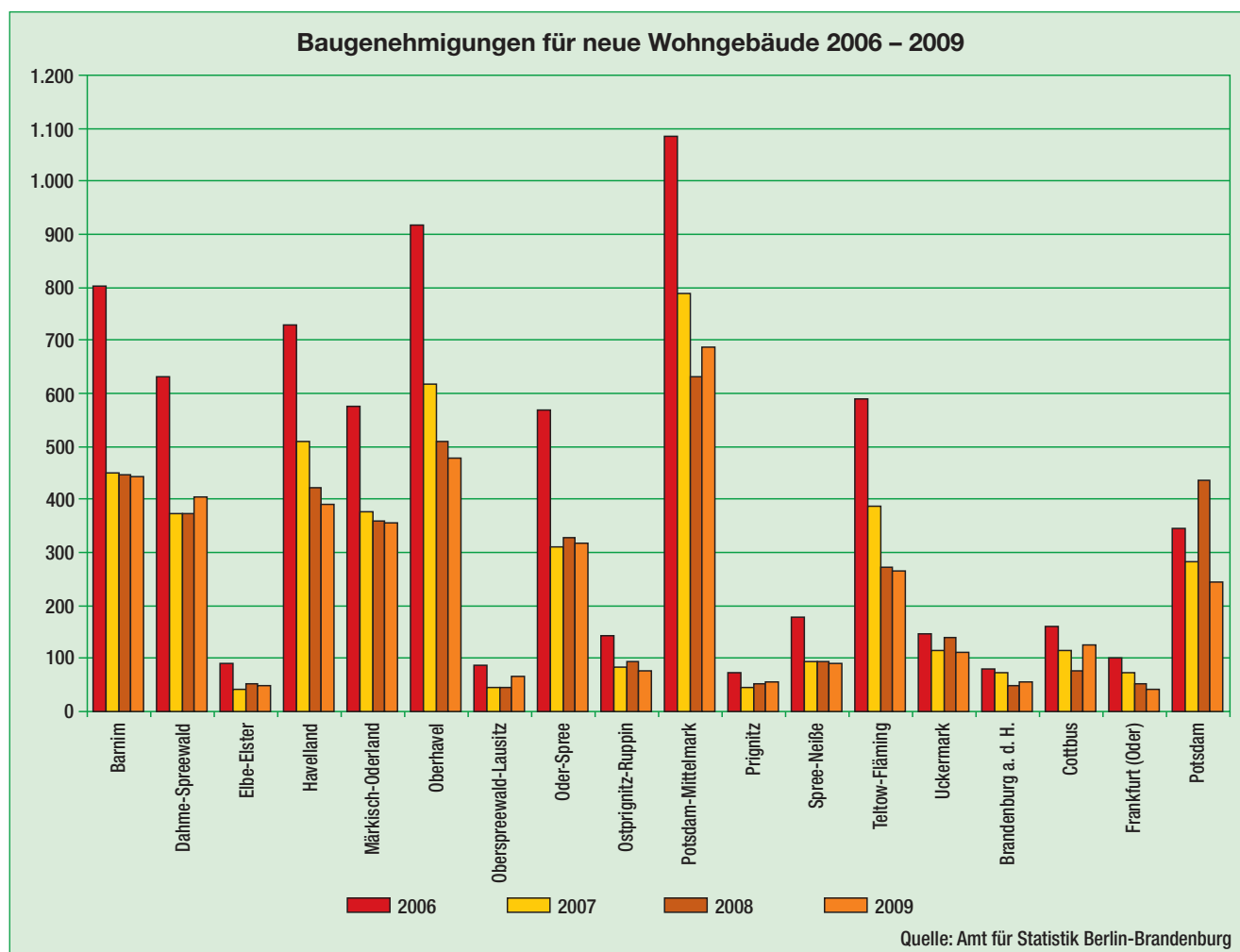
Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die Grafik auf der folgenden Seite. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Die Anzahl der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude ging überwiegend im Land Brandenburg im Jahr 2009 weiter zurück. Ausnahmen waren die Landkreise Dahme-Spreewald, Oberspreewald-Lausitz, Potsdam-Mittelmark, Prignitz sowie die kreisfreien Städte Brandenburg an der Havel und Cottbus.

Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2005 $\hat{=}$ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
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
2009	112,7	113,9	121,7

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17



Die folgenden Grafiken „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2006 – 2009“ sowie die „Veranschlagten Kosten für neue Wohngebäude im Jahr 2009“ zeigen die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.





3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2009

Der Grundstücksmarktbericht 2009 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2010 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswerteziträume und Selektionskriterien zu Grunde legen.

Die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 stellt den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

Bei rd. 17 % 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 Umsatzzahlen waren gegenüber dem Vorjahr rückläufig, bei den abgeschlossenen Kaufverträgen um 6 %, beim Flächenumsatz um 9 % und im Geldumsatz um 11 %. Erstverkäufe von Wohnungseigentum gingen geringfügig um 2 % zurück. Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum nahmen deutlich um 21 % gegenüber dem Vorjahr zu.

3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2009 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 35.585 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	2.606	- 3	3.118	+ 32	164	- 8
Dahme-Spreewald	2.441	- 8	3.106	- 21	166	- 33
Elbe-Elster	1.495	- 9	2.715	- 22	55	+ 8
Havelland	2.430	- 8	4.058	- 2	160	- 9
Märkisch-Oderland	3.047	- 8	6.733	- 9	185	- 5
Oberhavel	3.811	- 6	5.803	+ 4	219	- 16
Oberspreewald-Lausitz	1.152	- 11	2.075	- 25	55	- 16
Oder-Spree	2.550	- 15	3.662	- 5	149	- 17
Ostprignitz-Ruppin	1.932	+ 3	4.941	- 21	82	± 0
Potsdam-Mittelmark	3.231	- 7	3.275	- 37	328	- 1
Prignitz	1.304	- 37	4.282	- 45	56	- 7
Spree-Neiße	1.531	+ 11	2.295	+ 12	50	- 22
Teltow-Fläming	2.494	+ 3	4.855	+ 73	154	- 25
Uckermark	2.207	- 2	9.154	+ 9	106	+ 3
Brandenburg an der Havel	477	- 5	451	- 41	47	- 7
Cottbus	746	+ 11	199	- 22	97	± 0
Frankfurt (Oder)	452	± 0	694	+ 110	42	- 25
Potsdam	1.679	+ 3	272	- 44	392	- 9
Land Brandenburg	35.585	- 6	61.688	- 9	2.507	- 11

Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
	Anzahl	Anzahl	% zu 2008	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2008	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.229	4.722	100	6	3.507	100	10
bebaute Grundstücke	11.796	5.066	94	9	6.730	96	10
Wohnungs- und Teileigentum	2.618	1.911	121	42	707	106	34
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	9.179	1.524	71	5	7.655	84	2
Gemeinbedarfsflächen*	1.547	658	101	2	889	88	18
sonstige Flächen*	2.216	556	93	9	1.660	102	6
gesamt	35.585	14.437	96	12	21.148	92	8

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

um 6 % (- 2.374 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2008. Im engeren Verflechtungsraum wurden 4 % weniger Kaufverträge und im äußeren Entwicklungsraum wurden 8 % weniger Kaufverträge abgeschlossen. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der 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. 23 % am Landesumsatz. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 7 % des gesamten Grundstücksmarktes annähernd gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 26 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Bauflächen stabil. Die Kauffälle für bebaute Grundstücke gingen um 5 % zurück und für das

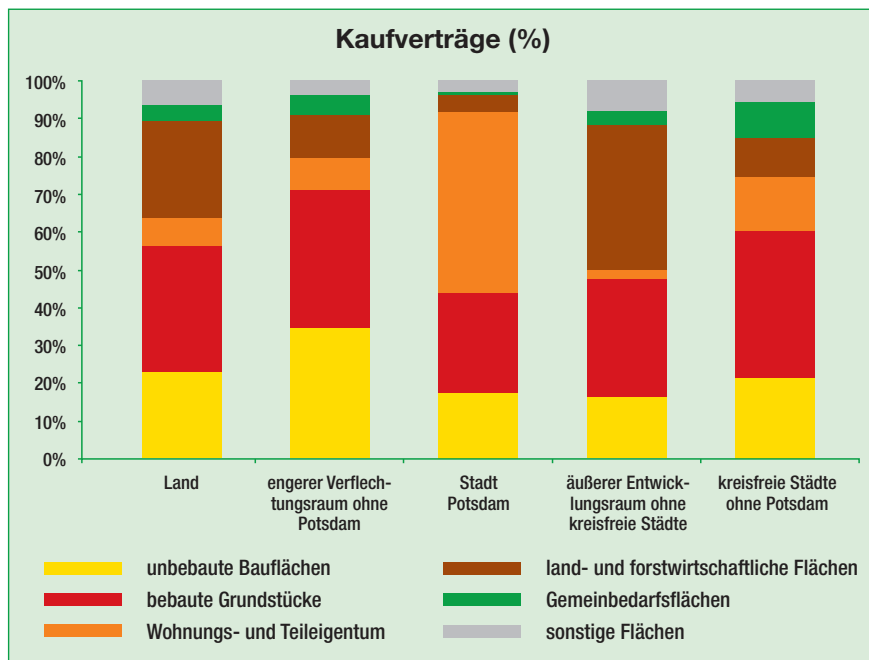
2.374 Kaufverträge weniger; im eVR 597 und im äER 1.778 Kaufverträge weniger

leichter Rückgang bei bebauten Grundstücken

**im eVR 3 %
Erhöhung und
im äER stabile
Kaufvertrags-
zahlen von
Wohn-
immobilien**

Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich die Anzahl um 17 %. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gingen um 18 % zurück. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der folgenden Grafik zu entnehmen.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Wohnungseigentum) erhöhte sich im Land um 111 Kaufverträge. Im engeren Verflechtungsraum wurden 271 mehr und im äußeren Entwicklungsraum wurden 160 weniger Wohnimmobilien als 2008 erworben.

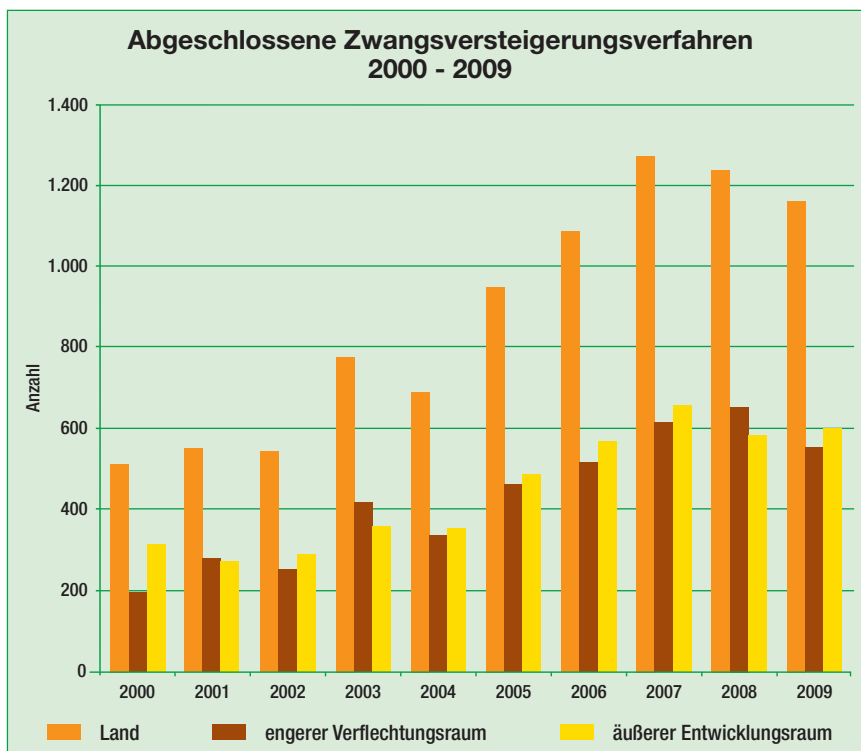


Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	2008	2009	2008	2009	2008	2009
Wohnbaulandgrundstücke	6.900	6.943	4.156	4.287	2.744	2.656
bebaute Wohngrundstücke	8.843	8.613	4.101	3.995	4.742	4.618
Wohnungseigentum	2.093	2.391	1.490	1.736	603	655
gesamt	17.836	17.947	9.747	10.018	8.089	7.929

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 2009 wurden insgesamt im Land Brandenburg 1.151 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 88 (- 7 %) gesunken. Im engeren Verflechtungsraum nahmen die Zwangsversteigerungen um 102 (- 6 %) ab und im äußeren Entwicklungsraum erhöhten sie sich um 14 (+ 2 %).

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. 55 % bebaute Grundstücke, ca. 8 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 29 % 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 2009 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) konnten für 911 Fälle (81 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis zum Verkehrswert getroffen werden.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren					
Grundstücksart		Anzahl gesamt	davon auswertbar	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
				Spanne	Median*
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	95	68 (72 %)	6 % - 175 %	65 %
bebaute Grundstücke	freistehende Einfamilienhäuser	319	274 (86 %)	4 % - 191 %	63 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	104	89 (86 %)	10 % - 126 %	58 %
	Mehrfamilienhäuser	104	81 (78 %)	4 % - 272 %	59 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	105	86 (82 %)	2 % - 129 %	50 %
Eigentumswohnungen		335	278 (83 %)	3 % - 103 %	56 %
land- und forstwirt- schaftlich genutzte Flächen	Ackerland	28	16 (57 %)	56 % - 182 %	101 %
	Grünland	13	10 (77 %)	50 % - 130 %	100 %
	Forstwirtschaft	17	9 (53 %)	63 % - 146 %	106 %

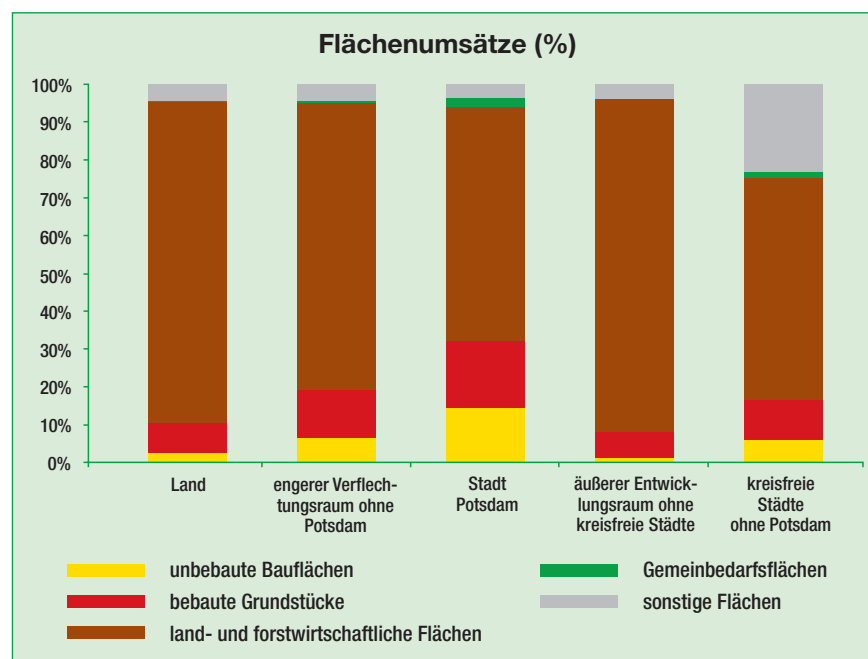
* Angesichts der überaus großen Spanne wird nicht der Durchschnittswert, sondern der Median angegeben.

3.2 Flächenumsatz

weiterhin hoher Anteil an land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen

Im Jahr 2009 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz betrug 61.688 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 6.208 Hektar (- 9 %). Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 zu entnehmen. In der Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum dargestellt. In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2008 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz blieb im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen stabil. Bei bebauten Grundstücken und land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging der Flächenumsatz um 10 % zurück. Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Regionen.

Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2008	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2008	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.482	683	95	6	799	103	10
bebaute Grundstücke	4.896	1.318	81	4	3.578	94	4
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	52.486	7.782	100	2	44.704	89	2
Gemeinbedarfsflächen	233	72	87	10	161	103	16
sonstige Flächen	2.591	429	122	2	2.162	98	14
gesamt	61.688	10.284	97	3	51.404	90	3

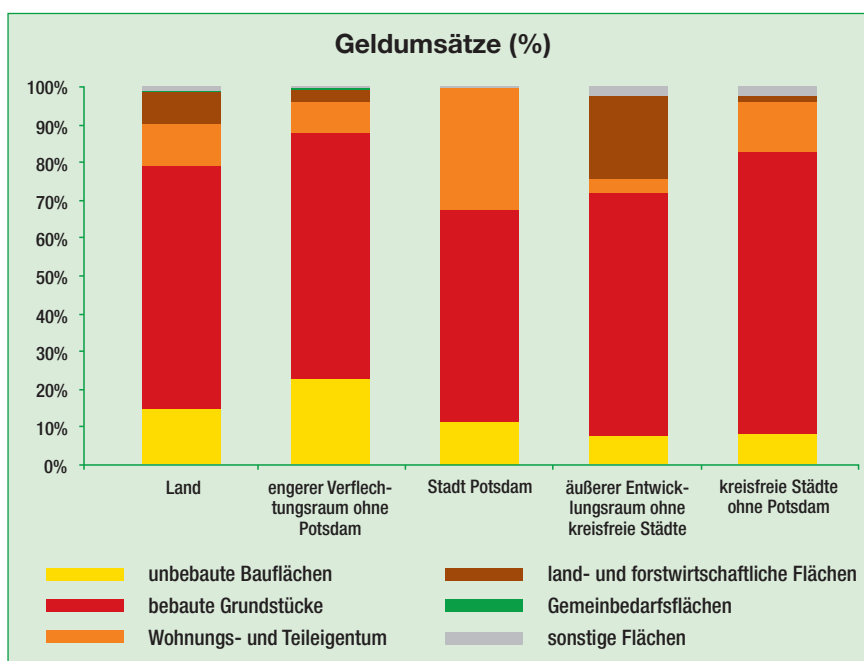


3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2009 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 2,51 Milliarden € umgesetzt. Der Geldumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 11 % zurück. Im engeren Verflechtungsraum verringerte sich der Geldumsatz um 268 Mio. € und im äußeren Entwicklungsraum um 52 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Rückgänge im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 13 % und bei bebauten Grundstücken mit 16 % registriert. Beim Wohnungs- und Teileigentum erhöhte sich der Geldumsatz auf 106 % und bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen auf 111 % 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.

Rückgang um 320 Mio. € im eVR um 268 Mio. €

Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	engerer Verflechtungsraum			äußerer Entwicklungsraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2008	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2008	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	371	292	85	15	79	95	18
bebaute Grundstücke	1.609	944	80	23	665	91	21
Wohnungs- und Teileigentum	273	219	110	57	54	92	44
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	217	36	108	2	181	112	2
Gemeinbedarfsflächen	4	2	63	11	2	200	15
sonstige Flächen	33	8	80	18	25	132	18
gesamt	2.507	1.501	85	26	1.006	95	18

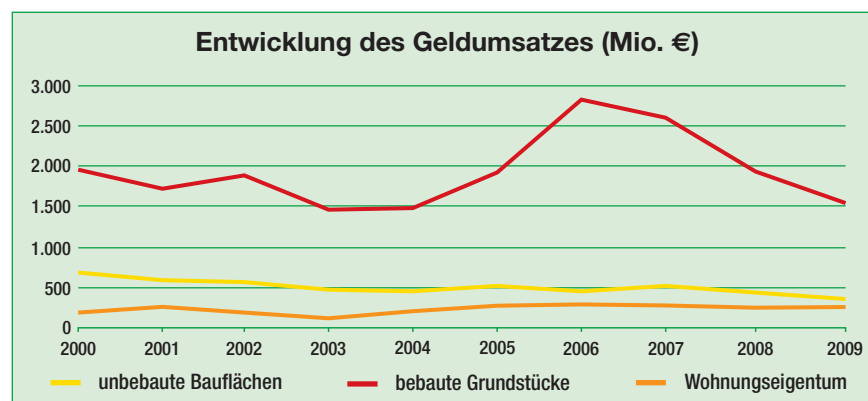
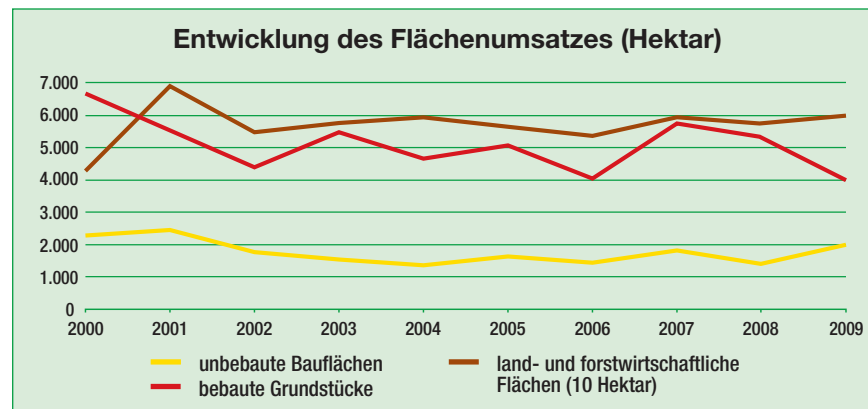
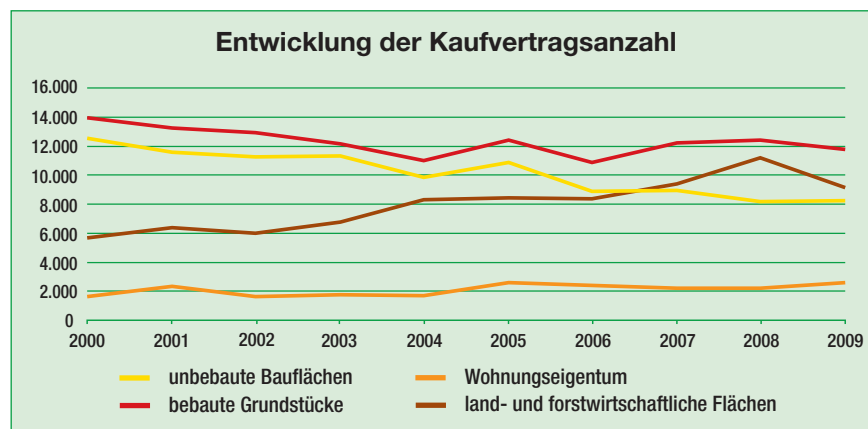


überdurchschnittlich hoher Geldumsatz in Potsdam

Der Anteil des engeren Verflechtungsraumes am Geldumsatz im Land Brandenburg hat sich im Jahr 2009 mit 60 % geringfügig verändert (Vorjahr 63 %). Die Stadt Potsdam hat mit 392 Mio. € einen Anteil von immerhin 16 % am gesamten Geldumsatz. Der äußere Entwicklungsraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 40 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 186 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 7 %.

3.4 Umsatzentwicklung 2000 – 2009

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.

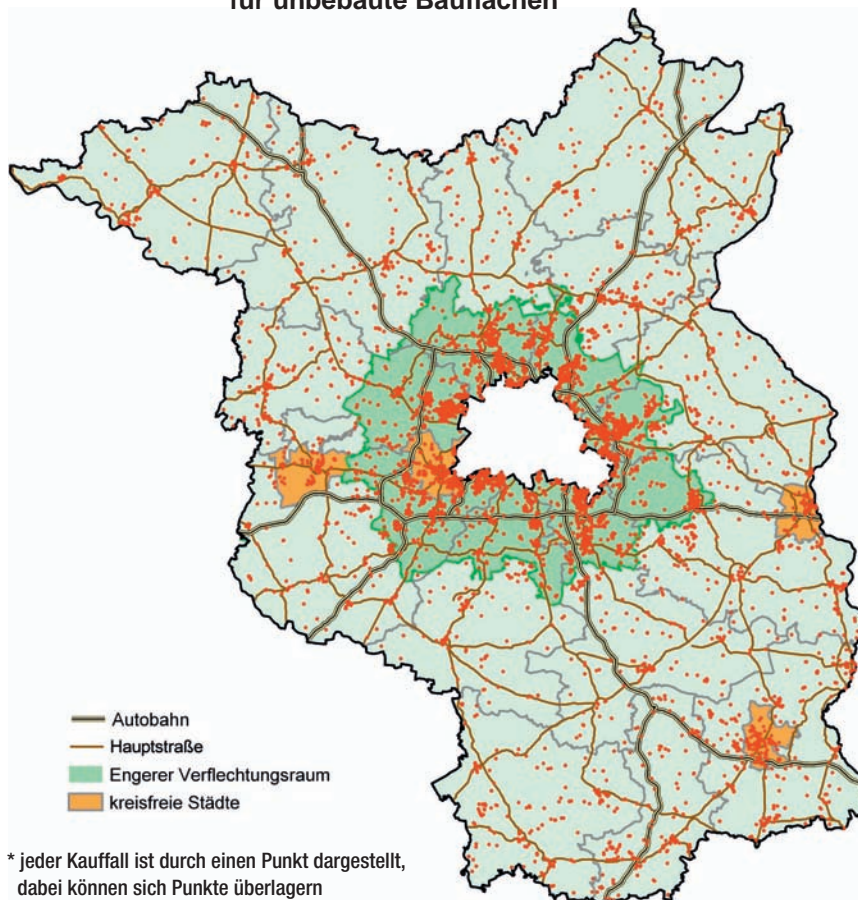


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 4 Abs. 2 – 4 WertV) gegliedert. Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit und hohen Entwicklungskosten bis zur baulichen Nutzung zu rechnen.

**Darstellung der Kauffälle
für unbebaute Bauflächen***



Im Jahr 2009 wurden 8.229 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2008 unverändert. Der Flächenumsatz erreichte das Vorjahresniveau und betrug 1.482 Hektar. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen ging im Landesdurchschnitt um 13 % zurück. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug 25 €/m² (im Vorjahr 29 €/m²).

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der Tabelle „Unbebaute Bauflächen/Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 28 ersichtlich ist.

Im Vergleich zu 2008 blieb die Anzahl der Kaufverträge im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum stabil. In der Tabelle auf Seite 28 sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

**durchschnittlicher
Bodenpreis
bei 25 €/m²**

Unbebaute Bauflächen/Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	771	+ 3	138	+ 48	27	+ 3
Dahme-Spreewald	793	+ 1	108	- 37	35	- 49
Elbe-Elster	196	+ 16	114	+ 218	7	+ 245
Havelland	762	- 10	125	- 19	26	- 19
Märkisch-Oderland	788	+ 12	90	- 8	26	- 8
Oberhavel	868	- 4	208	+ 60	45	+ 13
Oberspreewald-Lausitz	178	- 34	47	- 28	4	- 49
Oder-Spree	672	+ 7	86	- 32	23	- 13
Ostprignitz-Ruppin	282	- 1	67	- 56	7	- 18
Potsdam-Mittelmark	1.046	- 3	148	- 5	70	- 10
Prignitz	159	- 18	41	+ 2	2	- 27
Spree-Neiße	260	+ 13	82	+ 83	6	+ 16
Teltow-Fläming	435	+ 10	63	+ 7	28	+ 45
Uckermark	365	+ 27	46	- 26	5	+ 4
Brandenburg an der Havel	92	- 11	9	- 53	3	- 23
Cottbus	159	+ 23	19	+ 28	7	+ 18
Frankfurt (Oder)	107	± 0	52	+ 173	4	± 0
Potsdam	296	- 14	39	- 31	46	- 27
Land Brandenburg	8.229	± 0	1.482	- 1	371	- 13

Unbebaute Bauflächen/Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2008	Hektar	% zu 2008	Mio. €	% zu 2008
individueller Wohnungsbau	6.205	102	619	91	256	95
Mehrfamilienhäuser	738	92	99	79	31	72
geschäftliche- und Büronutzung	82	87	18	62	7	32
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	77	91	74	44	3	100
gewerbliche Nutzung	480	91	571	135	60	77
sonstige Nutzung (darunter: Erholungsflächen)	647	109	101	149	14	127
Land Brandenburg	8.229	100	1.482	99	371	87
engerer Verflechtungsraum	4.722	100	683	95	292	85
darunter: Potsdam	296	86	39	68	45	73
äußerer Entwicklungsraum	3.507	100	799	103	79	95
darunter: kreisfreie Städte	358	106	80	151	15	107

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 84 % der Kaufverträge und 77 % des Geldumsatzes sowie 48 % des Flächenumsatzes aller Bauflächen wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 6.943 Kaufverträge abgeschlossen.

Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 65 €/m² (Vorjahr 64 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostet durchschnittlich 21 €/m² (Vorjahr 22 €/m²).

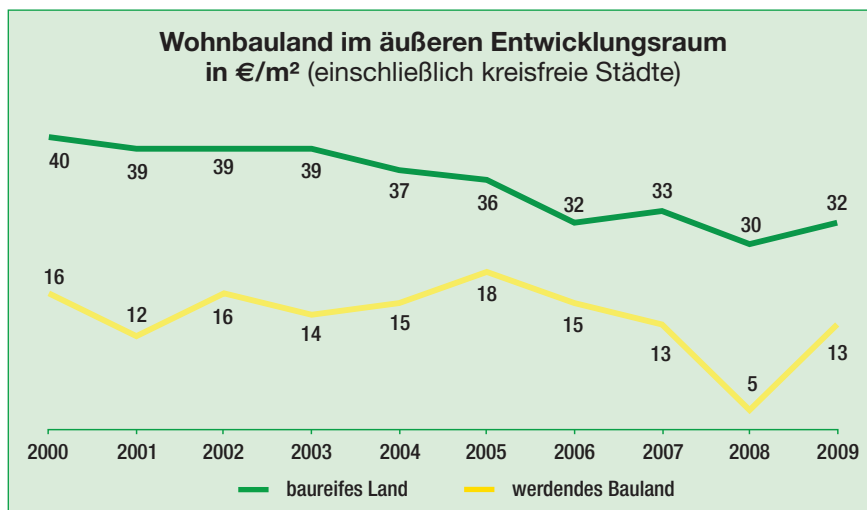
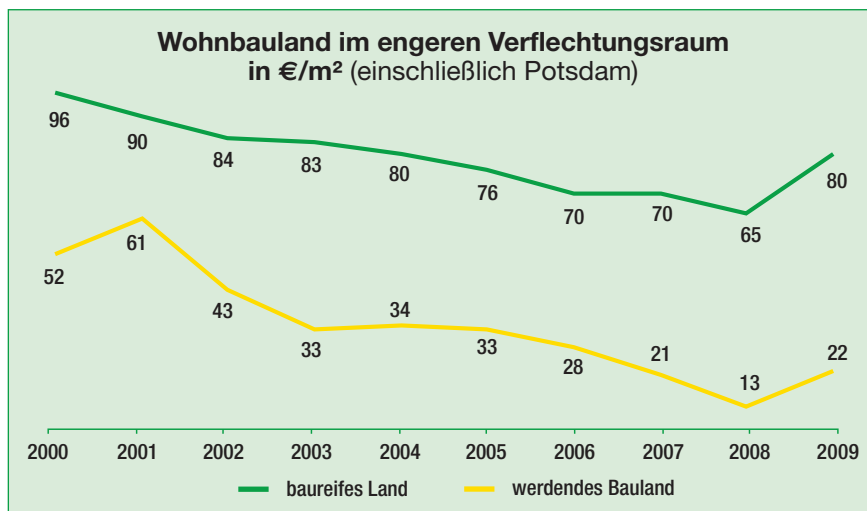
Zwischen Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,5 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden landesweit die höchsten durchschnittlichen Bodenpreise ermittelt. Die Spanne beträgt 32 €/m² bis 573 €/m². In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 11 €/m² und 202 €/m².

In den folgenden 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 mit 65 €/m² stabil

Preisniveau: Verhältnis 2,5 : 1

Bodenpreise in Potsdam bis 573 €/m²



Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Wertermittlungsverordnung in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 4 WertV). Unter qualifizierter Bauerwartung sind Kaufverträge zusammengefasst, für die entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplanentwürfen vorliegen; nicht qualifizierte Bauerwartung stellt lediglich auf den allgemeinen Geschäftsverkehr ab. Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der folgenden Tabelle „Individuelles Wohnbauland/Umsätze und Preise“ dargestellt.

werdendes Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum 2005 – 2009			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	18	17	8 – 25
qualifizierte Bauerwartung	92	25	5 – 67
Rohbauland	154	45	10 – 105

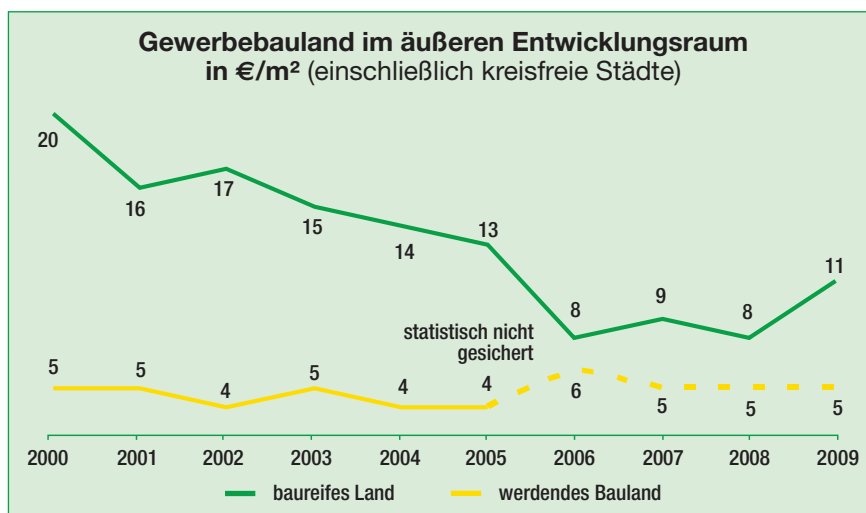
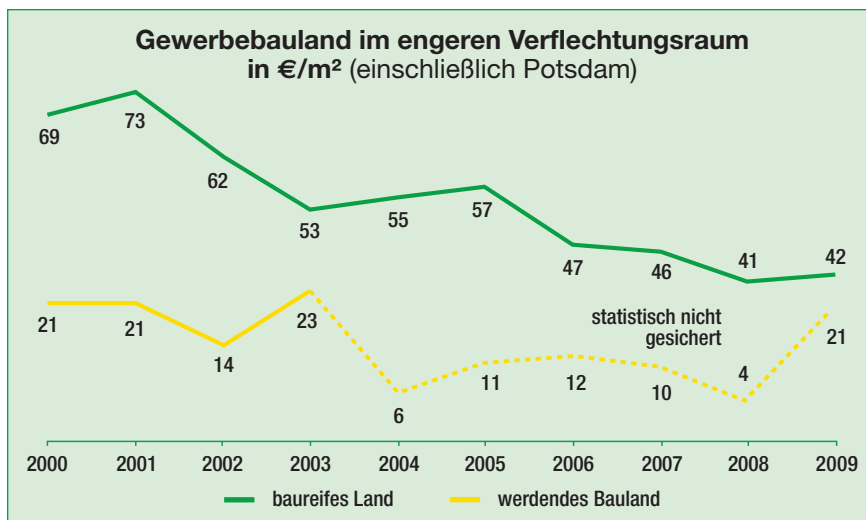
werdendes Wohnbauland im äußeren Entwicklungsraum 2005 – 2009			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	32	24	4 – 59
qualifizierte Bauerwartung	79	31	6 – 70
Rohbauland	167	49	7 – 121

Individuelles Wohnbauland/Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2008	engerer Verflechtungsraum	äußerer Entwicklungsraum
Barnim	663	101	64 →	35 ↓
Dahme-Spreewald	624	106	70 ↑	38 ↑
Elbe-Elster	120	114		13 ↓
Havelland	624	91	56 ↓	15 ↓
Märkisch-Oderland	638	112	63 ↑	20 ↑
Oberhavel	736	94	66 →	19 ↓
Oberspreewald-Lausitz	118	69		34 →
Oder-Spree	439	120	64 ↑	45 →
Ostprignitz-Ruppin	177	118		39 →
Potsdam-Mittelmark	872	106	122 ↑	27 →
Prignitz	101	73		17 ↓
Spree-Neiße	148	117		28 ↑
Teltow-Fläming	259	97	58 →	17 →
Uckermark	189	107		33 ↑
Brandenburg an der Havel	64	97		52 ↓
Cottbus	115	137		52 →
Frankfurt (Oder)	79	111		38 ↓
Potsdam	239	86	157 →	
Land Brandenburg	6.205	102	67 →	
engerer Verflechtungsraum*1	3.712	104	76 →	
äußerer Entwicklungsraum*2	1.996	99		30 →
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam	↑	steigend	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %	
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte	→	gleichbleibend		
	↓	fallend		

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 480 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 571 Hektar und einem Geldumsatz von 60 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.

Die bei Wohnbauland vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauland aufgrund der geringen Datenanzahl nicht immer durchführbar. Zusammenfassend wird in diesen Fällen nur noch zwischen Bauerwartung und Rohbauland unterschieden.



Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	37	26	2 – 69
Rohbauland	32	42	13 – 102

Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	27	16	4 – 39
qualifizierte Bauerwartung	44	26	6 – 70
Rohbauland	35	50	7 – 106

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 82 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 18 Hektar und einem Geldumsatz von 7 Mio. € abgeschlossen. Die 82 vorliegenden Kaufverträge ließen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu. Im engeren Verflechtungsraum wurden durchschnittlich 103 €/m² (9 auswertbare Kaufverträge) und im äußeren Entwicklungsraum 33 €/m² (16 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen, einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 77 Kaufverträge abgeschlossen, 74 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 26 auswertbaren Kaufverträge enthielten 7 Kaufverträge für die Errichtung von Biogasanlagen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 1,1 Hektar und einem durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 8 €/m².

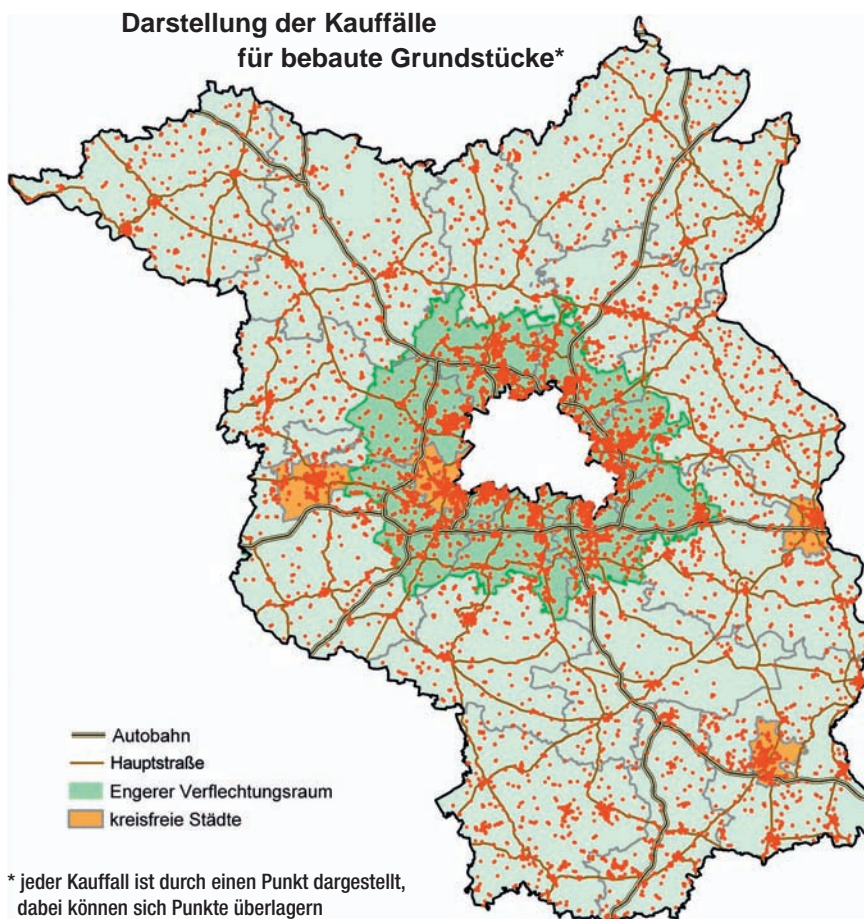
Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 8 %. Hierunter wurden 647 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 101 Hektar und einem Geldumsatz von 14 Mio. € registriert. Darunter wurden 339 Kaufverträge für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen ausgewertet. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 18 €/m² in einer Spanne von 1 €/m² bis 80 €/m². In besonders guten Lagen wurden auch Grundstückspreise über 100 €/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 11.796 Kaufverträge (- 5 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.896 Hektar (- 10 %) und einem Geldumsatz von 1.609 Mio. € (- 16 %) registriert. Die folgende Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2008	Hektar	% zu 2008	Mio. €	% zu 2008
freistehende Einfamilienhäuser	5.602	99	1.391	69	642	105
Zweifamilienhäuser	429	104	191	104	51	104
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.817	97	201	109	202	95
Wochenendhäuser	1.133	94	138	97	43	105
Mehrfamilienhäuser	765	85	274	129	167	75
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	710	85	294	51	248	57
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.340	88	2.407	113	256	75
Land Brandenburg	11.796	95	4.896	90	1.609	84
engerer Verflechtungsraum	5.066	94	1.318	81	944	80
darunter: Potsdam	435	77	49	71	220	84
äußerer Entwicklungsraum	6.730	96	3.578	94	665	91
darunter: kreisfreie Städte	647	93	140	94	140	89

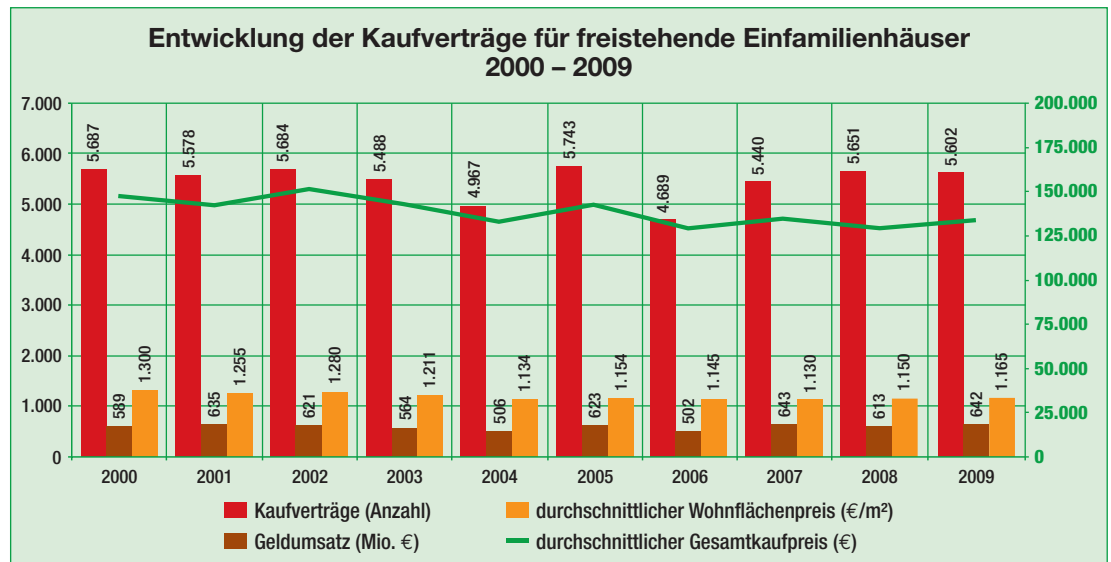


Bebaute Grundstücke/Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	921	- 4	354	+ 59	106	- 10
Dahme-Spreewald	776	- 12	224	- 58	111	- 31
Elbe-Elster	545	- 1	183	+ 10	40	- 1
Havelland	811	- 7	249	- 37	108	- 12
Märkisch-Oderland	1.089	- 8	539	- 55	115	- 13
Oberhavel	1.047	- 2	240	- 18	127	- 27
Oberspreewald-Lausitz	421	- 9	148	- 26	41	- 18
Oder-Spree	914	- 1	1.184	+ 153	109	- 17
Ostprignitz-Ruppin	501	- 8	191	- 17	54	+ 5
Potsdam-Mittelmark	1.157	+ 2	364	- 48	227	+ 8
Prignitz	467	- 8	159	- 19	31	- 7
Spree-Neiße	504	+ 7	332	+ 25	35	- 32
Teltow-Fläming	969	+ 1	191	- 2	99	- 40
Uckermark	592	- 3	349	+ 89	46	- 16
Brandenburg an der Havel	253	- 9	44	- 4	38	+ 2
Cottbus	243	+ 5	56	+ 2	75	- 4
Frankfurt (Oder)	151	- 19	40	- 17	27	- 35
Potsdam	435	- 23	49	- 29	220	- 16
Land Brandenburg	11.796	- 5	4.896	- 10	1.609	- 16

Die Gesamtumsätze im Jahr 2009 verteilen sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle „Bebaute Grundstücke/Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 33 dargestellt.

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2009 mit insgesamt 5.602 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil.

Die Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser ab 2000.



Freistehende Einfamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	444	± 0	97	+ 1	51	+ 4
Dahme-Spreewald	427	- 4	121	- 25	52	± 0
Elbe-Elster	296	+ 17	80	+ 48	14	± 0
Havelland	403	- 11	62	- 66	48	- 16
Märkisch-Oderland	662	± 0	171	- 63	65	+ 10
Oberhavel	494	± 0	85	+ 23	62	- 2
Oberspreewald-Lausitz	190	- 11	47	- 52	12	- 14
Oder-Spree	432	- 6	144	- 48	50	+ 6
Ostprignitz-Ruppin	207	- 6	99	- 2	18	+ 13
Potsdam-Mittelmark	675	+ 4	160	- 23	109	+ 11
Prignitz	182	- 10	59	- 36	11	+ 10
Spree-Neiße	237	+ 9	110	+ 28	19	+ 12
Teltow-Fläming	437	+ 5	60	+ 12	40	+ 5
Uckermark	214	+ 1	57	+ 26	17	+ 13
Brandenburg an der Havel	58	+ 9	6	+ 20	6	- 14
Cottbus	85	- 8	10	- 11	10	- 9
Frankfurt (Oder)	34	- 21	6	± 0	3	- 40
Potsdam	125	+ 6	17	+ 19	55	+ 34
Land Brandenburg	5.602	- 1	1.391	- 31	642	+ 5

Für das Jahr 2009 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2008 in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr“ dargestellt. In einigen Landkreisen und in den Städten Potsdam und Brandenburg an der Havel sind Erhöhungen in den Umsatzzahlen der Kaufverträge zu verzeichnen. In den Städten Cottbus und Frankfurt (Oder) 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, erhöhte sich auf ca. 131.800 € (+ 4.500 €) im Landesdurchschnitt.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 1.005 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 905 m², in Potsdam 990 m² (inklusive Villengrundstücke), im äußeren Entwicklungsraum 1.130 m² und in den kreisfreien Städten 820 m².

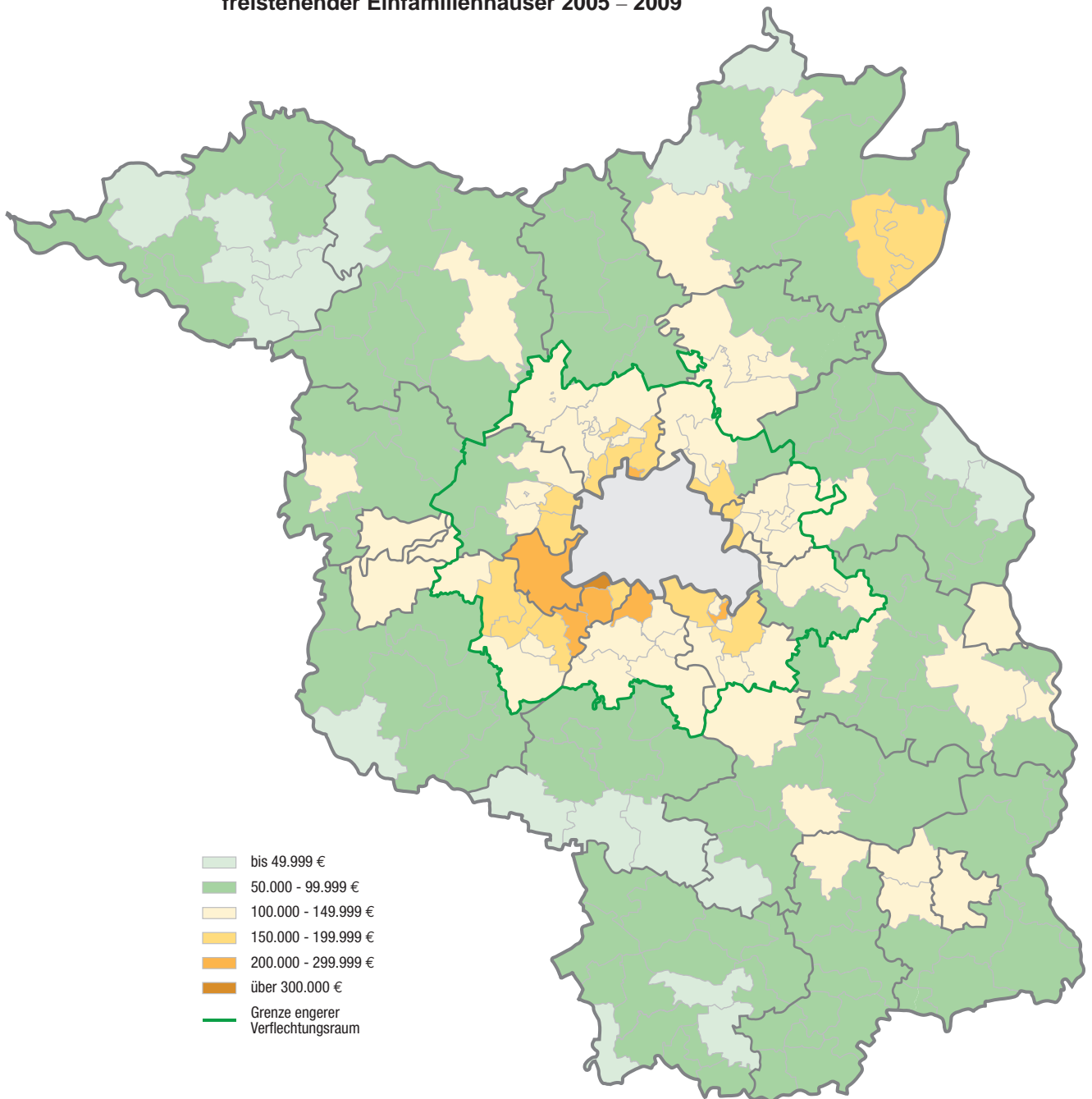
Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Einfamilienhaus für 131.800 €

Freistehende Einfamilienhäuser/Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	136.300 →	102.900 →
Dahme-Spreewald	158.600 →	91.400 ↓
Elbe-Elster		60.000 ↓
Havelland	155.000 →	71.100 ↓
Märkisch-Oderland	138.700 ↑	80.000 ↑
Oberhavel	149.500 →	69.000 ↓
Oberspreewald-Lausitz		71.600 ↓
Oder-Spree	129.500 ↑	115.200 ↑
Ostprignitz-Ruppin		98.700 ↑
Potsdam-Mittelmark	220.100 →	76.100 ↓
Prignitz		71.600 ↑
Spree-Neiße		89.700 ↑
Teltow-Fläming	135.800 ↑	75.400 →
Uckermark		99.300 ↓
Brandenburg an der Havel		109.800 ↓
Cottbus		130.200 →
Frankfurt (Oder)		111.200 ↓
Potsdam*1	430.200 ↑	
Land Brandenburg	131.800 →	
engerer Verflechtungsraum*2	157.100 ↑	
äußerer Entwicklungsraum*3		81.900 ↓
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 Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser 2005 – 2009“ sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise auswertbarer Kaufverträge in den Städten, Gemeinden und Ämtern dargestellt. Eine Zuordnung ist über die Verwaltungsübersicht auf der Rückseite des Grundstücksmarktberichtes möglich.

Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser 2005 – 2009



In der Tabelle „Einfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei wurden für das Land Brandenburg insgesamt 2.994 Kaufverträge ausgewertet. Auf den engeren Verflechtungsraum entfallen 1.572 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 78 Kaufverträge, auf den äußeren Entwicklungsraum 1.246 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 98 Kaufverträge.

Einfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	6	-	35	9
50.001 – 100.000	22	5	34	31
100.001 – 150.000	30	12	23	38
150.001 – 200.000	20	17	6	16
> 200.000	21	67	2	6

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 1.165 €/m² (1.150 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.385 €/m² (1.385 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.185 €/m² (1.903 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 755 €/m² (768 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.025 €/m² (1.085 €/m²)

In der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser - Übersichtswerte“ auf Seite 38 werden die Übersichtswerte gegliedert nach dem Baujahr, dem Bodenrichtwertniveau und dem Ausstattungsstandard entsprechend dem Standard der Wertermittlungsrichtlinie dargestellt. Die Daten basieren auf einem Auswertzeitraum von 5 Jahren (2005 – 2009) und beinhalten ausreißerbereinigte Mittelwerte.

Freistehende Einfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	745	< 1949	120	1.040	137.300
	293	1949 – 1990	115	920	100.500
	638	> 1990	130	1.420	185.900
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	392	< 1949	120	1.290	149.500
	103	1949 – 1990	110	1.160	120.800
	412	> 1990	135	1.530	203.600
Stadt Potsdam*1	34	< 1949	225	2.630	667.000
	11	1949 – 1990	120	1.320	153.100
	24	> 1990	135	1.965	259.000
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	297	< 1949	115	550	63.800
	169	1949 – 1990	115	755	84.800
	172	> 1990	130	1.110	139.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	22	< 1949	115	815	91.500
	10	1949 – 1990	125	785	97.900
	30	> 1990	120	1.260	149.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
*1 inklusive Villengrundstücke

Freistehende Einfamilienhäuser - Übersichtswerte Gesamtkaufpreise (€/Wohnfläche (€/m²) 2005 – 2009						
Räume	Baualters- klasse	Bodenricht- wertniveau (€/m²)		durchschnittliche Preise (€/m²) nach Ausstattungsgruppen		
				einfach	mittel	gehoben
Land Brandenburg	< 1949	< 50	Anzahl	181	251	4
			Mittelwert	405	704	834
		50 – 100	Anzahl	107	236	7
			Mittelwert	977	1.156	2.027
		> 100	Anzahl	31	123	9
			Mittelwert	1.604	1.934	2.574
	1949 – 1990	< 50	Anzahl	45	177	4
			Mittelwert	637	803	1.106
		50 – 100	Anzahl	12	79	4
			Mittelwert	1.158	1.259	1.237
		> 100	Anzahl	-	26	-
			Mittelwert	-	1.727	-
	> 1990	< 50	Anzahl	9	308	25
			Mittelwert	1.078	1.083	1.235
		50 – 100	Anzahl	4	370	69
			Mittelwert	1.414	1.474	1.592
		> 100	Anzahl	-	110	5
			Mittelwert	-	1.966	1.972

Zweifamilien- haus für 135.400 €

Der Marktanteil der **Zweifamilienhäuser** ist weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 429 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 4 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 135.400 €

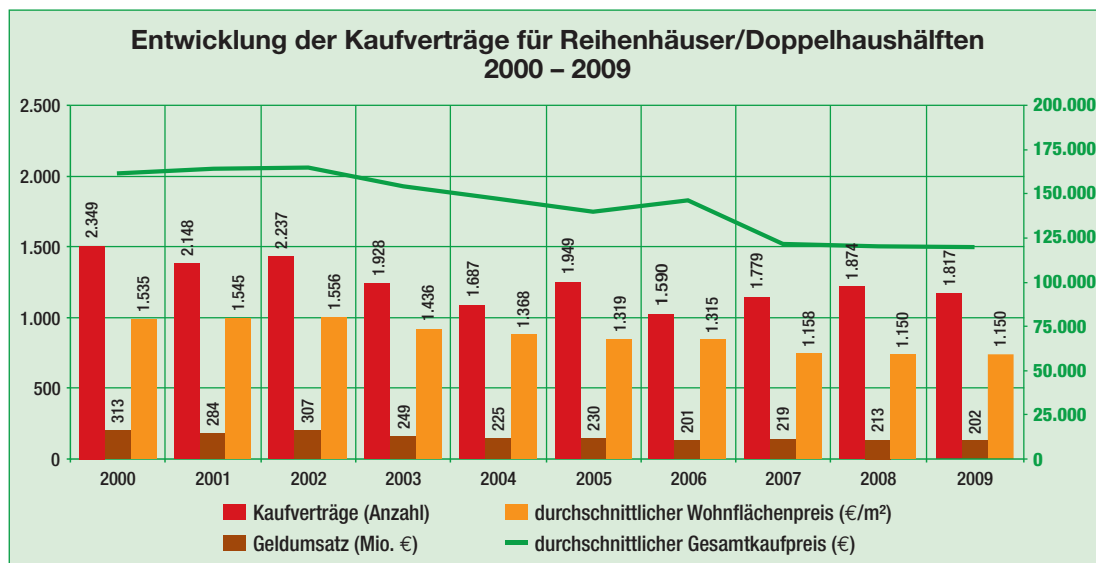
In den einzelnen Räumen lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei (Vorjahreswerte):

- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 147.300 € (153.600 €)
- Stadt Potsdam 356.900 € (271.400 €)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 79.000 € (75.300 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 155.600 € (120.000 €)

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.107 m², darunter im engeren Verflechtungsraum 1.109 m², in der Stadt Potsdam 1.287 m², im äußeren Entwicklungsraum 1.141 m² und in den kreisfreien Städten 789 m².

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.817 Kaufverträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.192 Kaufverträge (66 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2000 – 2009.

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 3 % ab. Insgesamt wurden 201 Hektar Grundstücksfläche (+ 9 %) und rd. 202 Mio. €(- 5 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 39 dargestellt.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Veränderungen zum Vorjahr

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	147	- 2	9	+ 1	15	- 3
Dahme-Spreewald	84	- 11	5	± 0	10	- 14
Elbe-Elster	31	- 47	3	- 58	2	- 15
Havelland	122	- 1	7	- 35	14	+ 5
Märkisch-Oderland	117	- 8	67	+ 61	12	+ 15
Oberhavel	207	+ 11	13	- 16	21	- 4
Oberspreewald-Lausitz	57	- 12	4	- 65	3	- 20
Oder-Spree	108	+ 30	12	+ 54	10	+ 46
Ostprignitz-Ruppin	97	+ 5	13	- 1	7	+ 34
Potsdam-Mittelmark	157	- 5	8	- 7	25	- 14
Prignitz	91	- 13	13	- 37	4	- 3
Spree-Neiße	38	+ 36	13	+ 560	3	+ 35
Teltow-Fläming	178	+ 19	10	+ 39	20	+ 26
Uckermark	88	+ 24	10	+ 18	6	+ 38
Brandenburg an der Havel	50	- 11	3	- 53	4	- 28
Cottbus	44	+ 76	2	+ 90	5	+ 125
Frankfurt (Oder)	31	- 28	3	- 7	3	- 15
Potsdam	170	- 33	6	- 13	38	- 29
Land Brandenburg	1.817	- 3	201	+ 9	202	- 5

Die meisten Kaufverträge (45 % der Gesamtzahl im Land) wurden im engeren Verflechtungsraum registriert. Mit ihnen wurden 53 % des gesamten Geldumsatzes erzielt. Im äußeren Entwicklungsraum wurden dagegen 39 % der Kaufverträge abgeschlossen, aber nur 22 % 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 9 % an den Kaufverträgen, gleichzeitig aber einen Anteil von 19 % am gesamten Geldumsatz. Das belegt eindrucksvoll die Hochpreisigkeit der „Potsdamlage“.

**Reihenhaus für
123.500 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 120.600 €, darunter für ein Reihenhaus 123.500 € und für eine Doppelhaushälfte 119.000 €. Im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) ging der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr leicht auf 143.000 € zurück. Mit einem Durchschnittspreis von 202.900 € 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 199.400 €. Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

**Doppelhaus-
hälfte für
119.000 €**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im engeren Verflechtungsraum	Durchschnitt im äußeren Entwicklungsraum
Barnim	134.000 →	93.600 →
Dahme-Spreewald	149.700 →	65.200 ↓
Elbe-Elster		59.600 ↑
Havelland	140.900 ↑	64.400 →
Märkisch-Oderland	129.000 ↑	55.900 →
Oberhavel	122.400 →	41.200 ↓
Oberspreewald-Lausitz		60.700 →
Oder-Spree	113.400 ↑	72.800 ↓
Ostprignitz-Ruppin		87.600 ↑
Potsdam-Mittelmark	202.900 →	73.300 →
Prignitz		50.200 ↓
Spree-Neiße		73.500 ↓
Teltow-Fläming	133.200 →	66.400 →
Uckermark		99.700 →
Brandenburg an der Havel		98.600 ↑
Cottbus		113.800 ↑
Frankfurt (Oder)		130.300 ↑
Potsdam	199.400 ↓	
Land Brandenburg	120.600 →	
engerer Verflechtungsraum*1	143.000 →	
äußerer Entwicklungsraum*2		68.100 →
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.		
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam		
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte		
↑ steigend	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %	
→ gleichbleibend		
↓ fallend		

In der Tabelle auf Seite 41 wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Insgesamt werden dafür im Land Brandenburg 1.183 Kaufverträge ausgewertet. Auf den engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) entfallen 586 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 114 Kaufverträge, auf den äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 414 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 69 Kaufverträge. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 98.600 € in Brandenburg an der Havel und 130.300 € in Frankfurt (Oder).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 50.000	4	1	41	7
50.001 – 100.000	19	2	40	39
100.001 – 150.000	42	10	16	33
150.001 – 200.000	23	53	3	14
> 200.000	12	35	1	6

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.150 €/m² (1.150 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.305 €/m² (1.345 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.750 €/m² (1.808 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 680 €/m² (692 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.175 €/m² (909 €/m²)

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

- | | Reihenhäuser | Doppelhaushälften |
|---|------------------------|--------------------------|
| • Land Brandenburg insgesamt | 1.148 €/m ² | 1.153 €/m ² |
| • engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam | 1.277 €/m ² | 1.326 €/m ² |
| • Stadt Potsdam | 1.518 €/m ² | 1.851 €/m ² |
| • äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte | 668 €/m ² | 686 €/m ² |
| • kreisfreie Städte ohne Potsdam | 877 €/m ² | 1.156 €/m ² |

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

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	285	< 1949	110	750	78.400
	52	1949 – 1990	110	890	92.000
	499	> 1990	115	1.410	162.500
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	73	< 1949	105	960	97.600
	10	1949 – 1990	115	1.175	121.100
	334	> 1990	115	1.385	159.600
Stadt Potsdam	17	< 1949	110	1.635	179.400
	5	1949 – 1990	105	1.740	170.300
	89	> 1990	121	1.750	207.100
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	176	< 1949	105	570	57.900
	34	1949 – 1990	110	660	72.600
	51	> 1990	110	1.095	116.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	19	< 1949	140	825	104.900
	3*	1949 – 1990			
	25	> 1990	120	1.175	136.600

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 1.133 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau mit 94 % erreicht. Davon entfallen auf den engeren Verflechtungsraum 555 Kaufverträge, darunter 7 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im äußeren Entwicklungsraum wurden 579 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 48 Kaufverträge registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 138 Hektar und 43 Mio. € (105 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 863 m² bei einer Spanne von 115 m² bis 4.000 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 35.400 € (1.000 € bis 205.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 765 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 274 Hektar Grundstücksfläche und 167 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen - 15 %, beim Flächenumsatz + 29 % und beim Geldumsatz - 25 %.

Eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser ergab im Jahr 2009 folgende Entwicklung: Insgesamt wurden dafür im Land

Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam	Stadt Potsdam	äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 100.000	38	3	67	52
100.001 – 250.000	38	10	24	27
250.001 – 500.000	16	48	6	16
500.001 – 750.000	3	17	2	3
750.001 – 1.000.000	4	14	1	2
> 1.000.000	3	7		2

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	169	< 1949	465	430	203.300
	21	1949 – 1990	650	420	244.000
	12	> 1990	800	1.030	725.700
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	32	< 1949	340	610	229.000
	3*	1949 – 1990			
	6	> 1990	765	1.060	722.500
Stadt Potsdam	24	< 1949	610	875	535.300
	1*	1949 - 1990			
	2*	> 1990			
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	75	< 1949	370	295	109.200
	11	1949 – 1990	730	315	202.200
	3*	> 1990			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	38	< 1949	655	265	157.700
	6	1949 – 1990	645	430	291.000
	1*	> 1990			

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

Brandenburg 341 Kaufverträge ausgewertet, davon im engeren Verflechtungsraum (ohne Potsdam) 77 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 29 Kaufverträge, im äußeren Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte) 171 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 64 Kaufverträge. In der unteren Preiskategorie bis 100.000 € handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand. In der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ auf Seite 42 sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters dargestellt. Hohe Kaufpreise wurden für sanierte Mehrfamilienhäuser registriert. Nach 1990 errichtete Mehrfamilienhäuser wurden auf dem Grundstücksmarkt in 2009 kaum gehandelt.

Die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nehmen mit ca. 15 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Allein 55 Objekte wurden mit einem Gesamtkaufpreis von 1 Mio. € bis 17 Mio. € veräußert. Mit einem Anteil von ca. 6 % nahmen die Geschäfts- und Verwaltungsgebäude am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke teil. Die Umsätze verringerten sich, die Anzahl der Kaufverträge um 15 %, der Flächenumsatz um 49 % und der Geldumsatz ging um 43 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden 710 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 294 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 248 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 2008	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	41	- 27	14	- 21	9	- 29
Dahme-Spreewald	28	- 45	9	- 53	14	- 47
Elbe-Elster	49	- 8	10	+ 24	15	+ 53
Havelland	35	- 5	79	+ 553	13	+ 120
Märkisch-Oderland	49	- 22	16	- 93	12	- 58
Oberhavel	55	- 11	25	- 73	14	- 73
Oberspreewald-Lausitz	38	+ 6	16	+ 104	14	+ 127
Oder-Spree	44	+ 5	13	- 19	8	- 24
Ostprignitz-Ruppin	37	- 18	8	- 64	4	- 63
Potsdam-Mittelmark	44	- 4	19	- 22	34	- 24
Prignitz	49	+ 17	11	+ 40	5	- 10
Spree-Neiße	36	- 5	9	- 33	2	- 62
Teltow-Fläming	41	- 35	26	- 32	9	- 75
Uckermark	35	- 17	9	- 39	8	+ 11
Brandenburg an der Havel	22	+ 100	6	+ 100	8	+ 68
Cottbus	48	+ 7	12	- 44	10	- 78
Frankfurt (Oder)	16	- 50	4	- 50	7	- 67
Potsdam	43	- 40	8	- 52	62	- 39
Land Brandenburg	710	- 15	294	- 49	248	- 43

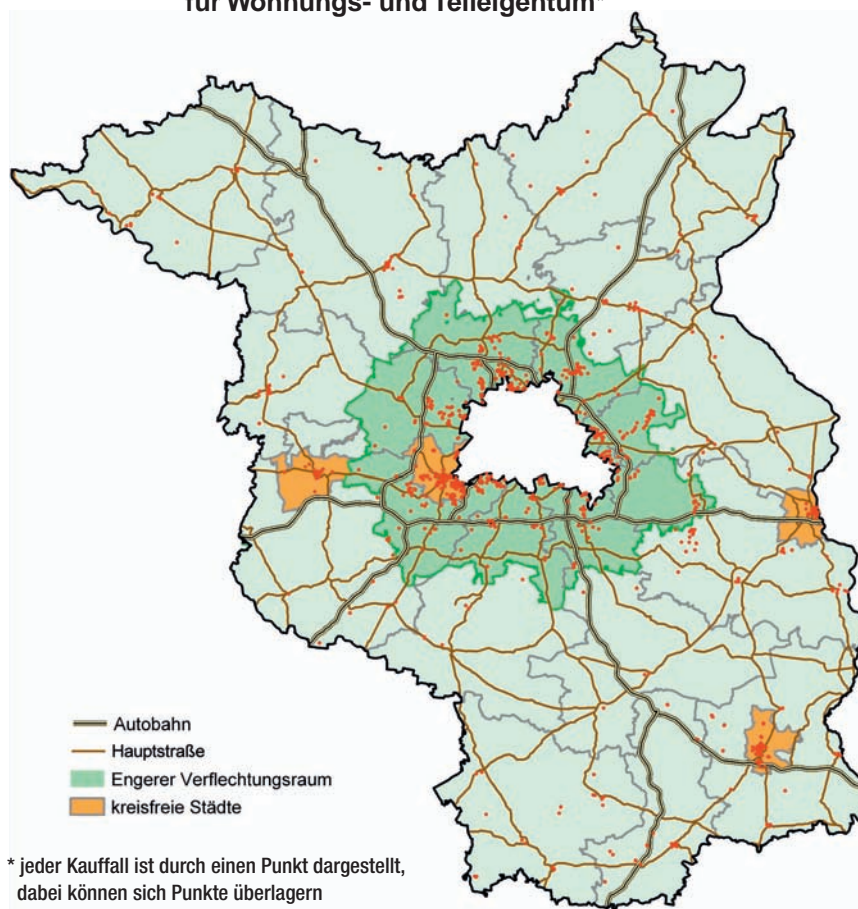
Mit einem Anteil von immerhin 11 % sind die **Gewerbebauten und sonstigen Gebäude** am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Lager- und Produktionsgebäude, Werkstätten, Gebäude für Freizeiteinrichtungen und Einzelhandelsmärkte registriert. Es wurden 1.340 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.407 Hektar und für 256 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 2.618 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 273 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 227 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 15 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

**Darstellung der Kauffälle
für Wohnungs- und Teileigentum***



Die Auswertung „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. 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.

Die folgende Tabelle stellt die Verteilung nach der Vertragsart dar.

Wohnungseigentum und Teileigentum/Umsätze				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Erstverkauf Wohnungseigentum	618	98	116	106
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.773	121	142	104
Erstverkauf Teileigentum	112	260	6	150
Weiterverkauf Teileigentum	115	107	9	113
Land Brandenburg	2.618	117	273	106
engerer Verflechtungsraum	1.911	121	218	109
darunter: Potsdam	808	139	125	123
äußerer Entwicklungsraum	707	106	55	95
darunter: kreisfreie Städte	243	109	24	92

Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T €)	
	gesamt	% zu 2008	gesamt	% zu 2008
Barnim	199	- 24	134	- 39
Dahme-Spreewald	82	+ 46	91	+ 94
Elbe-Elster	19	+ 27	7	+ 40
Havelland	164	+ 52	108	+ 19
Märkisch-Oderland	166	+ 48	153	+ 61
Oberhavel	273	+ 36	226	+ 20
Oberspreewald-Lausitz	55	+ 90	38	+ 100
Oder-Spree	96	- 6	86	- 19
Ostprignitz-Ruppin	43	- 14	31	- 18
Potsdam-Mittelmark	161	- 7	186	- 27
Prignitz	21	- 5	11	+ 10
Spree-Neiße	32	- 11	20	- 31
Teltow-Fläming	113	+ 24	77	+ 26
Uckermark	39	- 35	21	- 56
Brandenburg an der Havel	31	- 11	19	- 53
Cottbus	126	+ 18	140	+ 1
Frankfurt (Oder)	75	+ 7	68	- 11
Potsdam	696	+ 24	1.169	+ 18
Land Brandenburg	2.391	+ 14	2.585	+ 5
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	1.040	+ 12	907	± 0
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	423	+ 8	282	- 7

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

Im Jahr 2009 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe** von Eigentumswohnungen 2 % weniger Kaufverträge gegenüber 2008 registriert. Von den 2.391 Verkäufen des Wohneigentums wurden 618 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 632 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert.

Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 280 Eigentumswohnungen (Vorjahr 281 Eigentumswohnungen) verkauft wurden.

**leichter
Rückgang
beim Erst-
verkauf von
Eigentums-
wohnungen**

**Schwerpunkt
in Potsdam
mit 280
verkauften
Eigentums-
wohnungen**

Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 45 %, der engere Verflechtungsraum von 16 %, der äußere Entwicklungsraum von 18 % und die kreisfreien Städte von 21 % auf.

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

In der Tabelle wird deutlich, dass hohe Wohnflächenpreise für sanierte und umgewandelte Altbauwohnungen überwiegend in der Stadt Potsdam gezahlt wurden (Baualtersklasse < 1949).

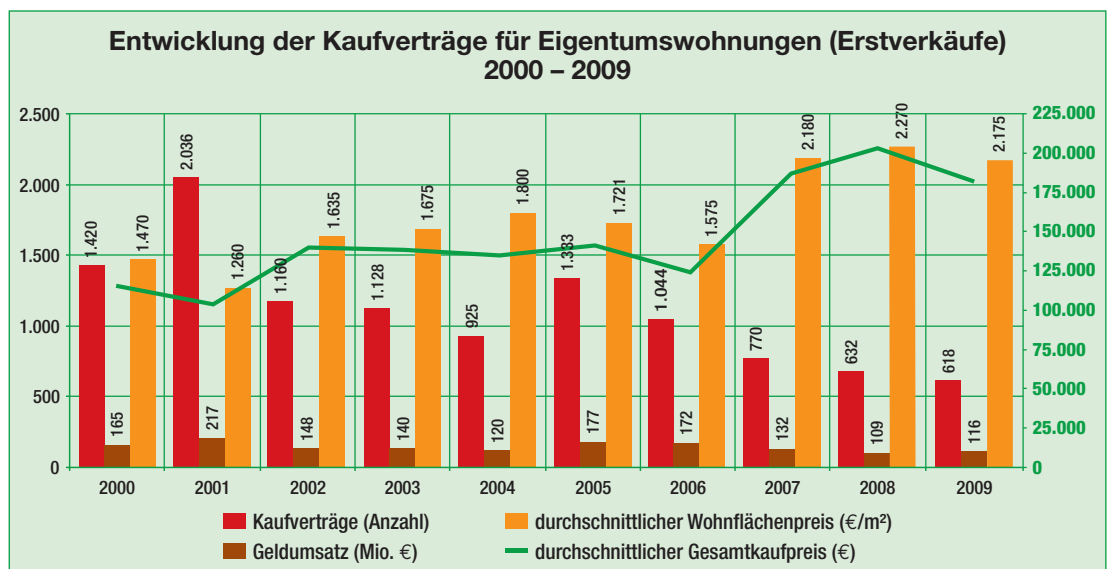
Die Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 2000 – 2009 in den Umsätzen und Durchschnittswerten.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	213	< 1949	80	2.640 ↑	203.200 ↑
	5	1949 – 1990	70	850 ↓	62.900 ↓
	182	> 1990	95	1.650 →	159.500 ↑
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	18	< 1949	90	1.705 ↓	147.400 ↓
	2*	1949 – 1990			
	48	> 1990	100	1.480 →	150.800 →
Stadt Potsdam	147	< 1949	75	3.145 ↑	240.400 ↑
	21	> 1990	120	2.915 →	345.100 ↑
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	23	< 1949	70	1.680 ↑	112.400 ↑
	2*	1949 – 1990			
	34	> 1990	85	1.575 →	137.200 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	25	< 1949	85	1.235 ↑	107.600 ↑
	1*	1949 – 1990			
	79	> 1990	85	1.455 →	125.100 →

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 %



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 181.900 €(im Vorjahr rd. 191.200 €), im engeren Verflechtungsraum 149.500 €(im Vorjahr rd. 147.100 €), in der Stadt Potsdam 253.500 €(im Vorjahr rd. 247.800 €), im äußeren Entwicklungsraum 123.800 € (im Vorjahr rd. 114.700 €) und in den kreisfreien Städten 120.100 €(im Vorjahr rd. 114.200 €). 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.

**Eigentums-
wohnung für
181.900 €**

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

- Land Brandenburg insgesamt 2.175 €/m² (2.270 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.545 €/m² (1.581 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.115 €/m² (3.004 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 1.580 €/m² (1.305 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.395 €/m² (1.326 €/m²)

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2009 die Anzahl der Kaufverträge um 21 % und der Geldumsatz nahm um 4 % zu. Es wurden 1.773 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.461 Eigentumswohnungen) registriert. Das waren 74 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.100 €/m² und ging gegenüber dem Vorjahr zurück. In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baujahr dargestellt. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiter veräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 95.000 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 23 %, im engeren Verflechtungsraum ca. 53 %, im äußeren Entwicklungsraum 18 % und in den kreisfreien Städten 6 %.

**Weiterver-
äußerungen
von Eigentums-
wohnungen
stark gestiegen**

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	129	< 1949	85	1.225 →	110.000 →
	146	1949 – 1990	60	845 ↓	52.400 ↓
	563	> 1990	75	1.135 ↓	90.165 ↓
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	21	< 1949	65	865 ↓	61.600 ↓
	28	1949 – 1990	60	1.010 ↓	63.100 ↓
	384	> 1990	75	1.160 ↓	93.200 ↓
Stadt Potsdam	66	< 1949	90	1.585 →	149.900 →
	88	1949 – 1990	60	850 ↓	50.700 ↓
	82	> 1990	70	1.435 ↓	110.600 ↓
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	29	< 1949	75	855 ↓	59.500 ↑
	24	1949 – 1990	70	715 →	50.500 →
	65	> 1990	75	735 ↓	57.900 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	13	< 1949	100	850 ↓	98.400 ↑
	6	1949 – 1990	60	590 ↓	36.100 ↓
	32	> 1990	75	880 ↓	66.800 ↓

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

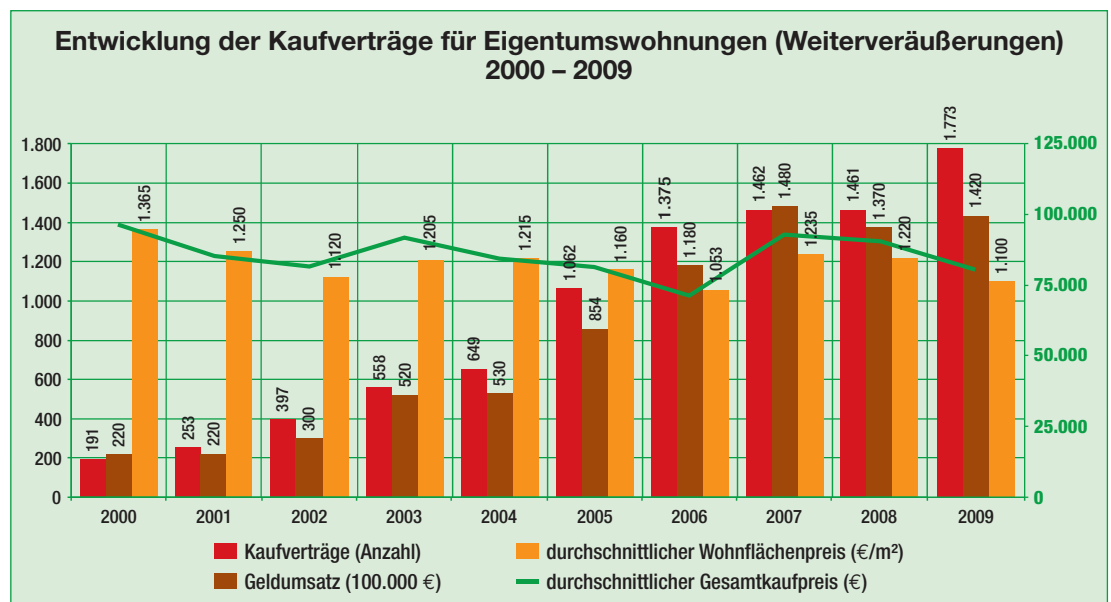
} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

**weiter-
veräußerte
Eigentums-
wohnung für
86.900 €**

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2000 – 2009 in den Umsätzen und Durchschnittswerten. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 86.900 € (im Vorjahr 97.700 €), im engeren Verflechtungsraum 90.200 € (im Vorjahr 101.200 €), in der Stadt Potsdam 99.300 € (im Vorjahr 116.100 €), im äußeren Entwicklungsraum 56.200 € (im Vorjahr 69.200 €) und in den kreisfreien Städten 71.200 € (im Vorjahr 63.800 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 75 m².

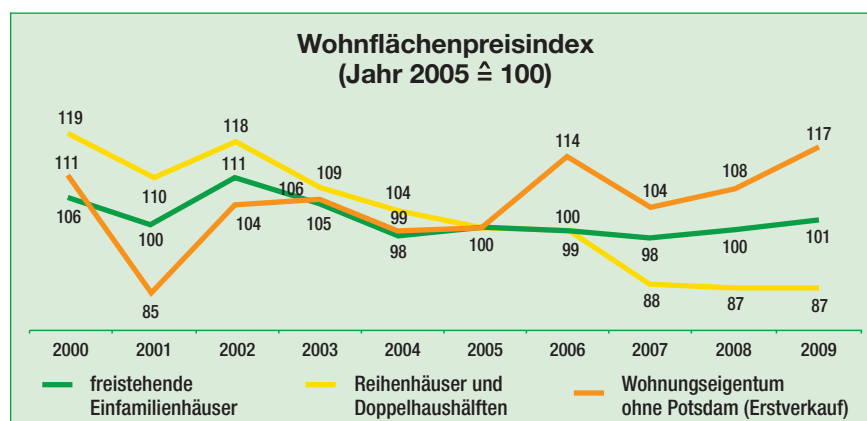
In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

- Land Brandenburg insgesamt 1.100 €/m² (1.220 €/m²)
- engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam 1.140 €/m² (1.254 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.260 €/m² (1.387 €/m²)
- äußerer Entwicklungsraum ohne kreisfreie Städte 760 €/m² (979 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 835 €/m² (881 €/m²)



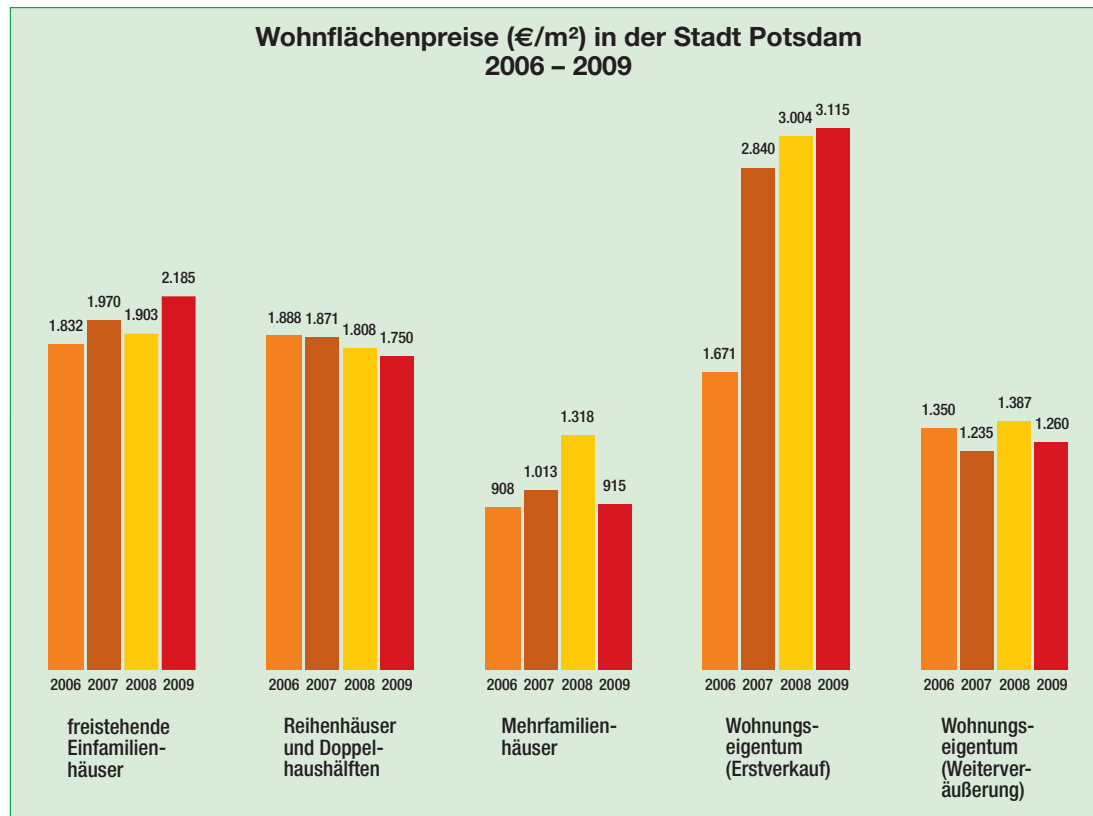
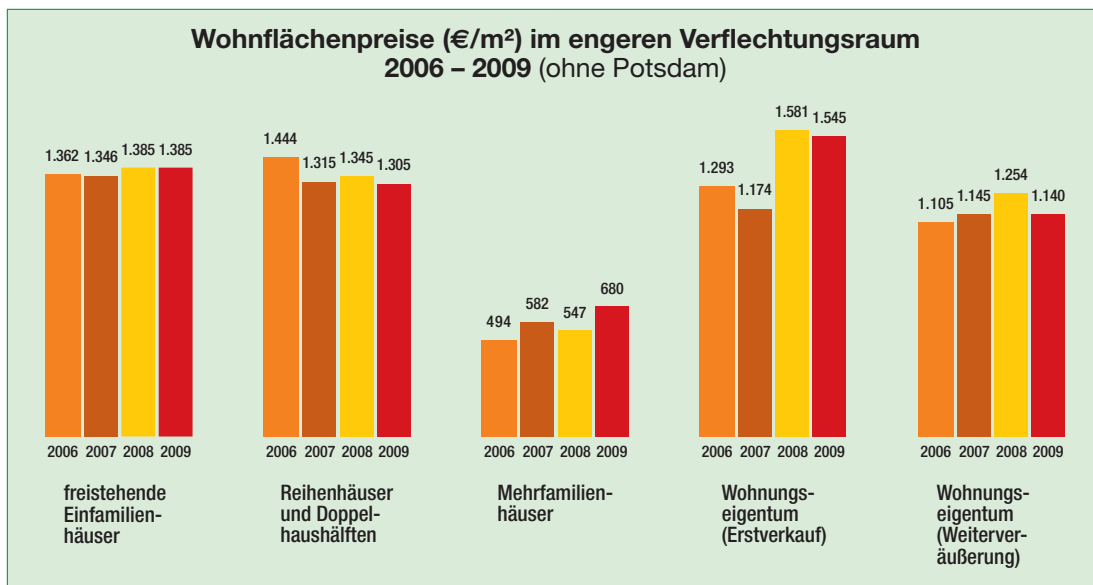
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

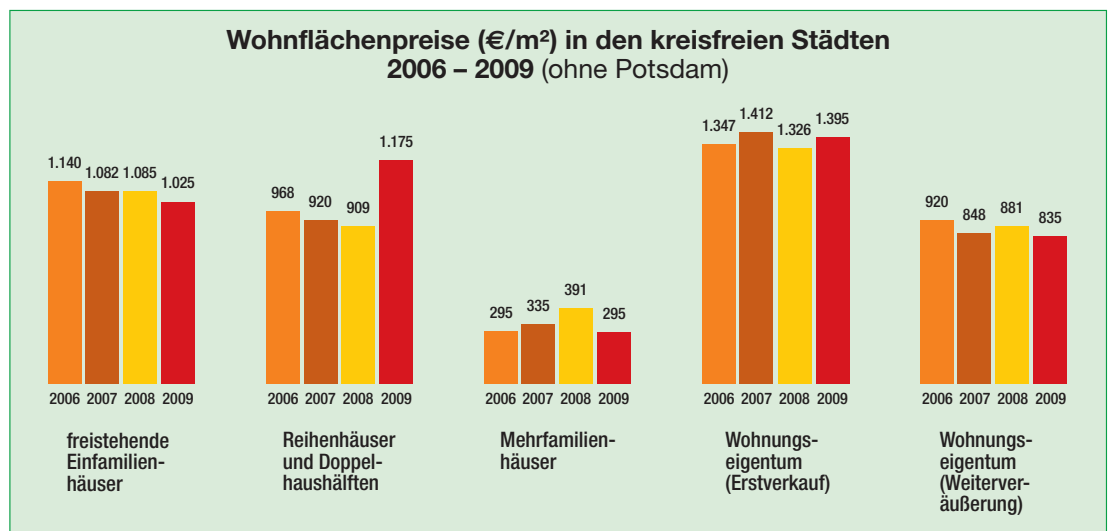
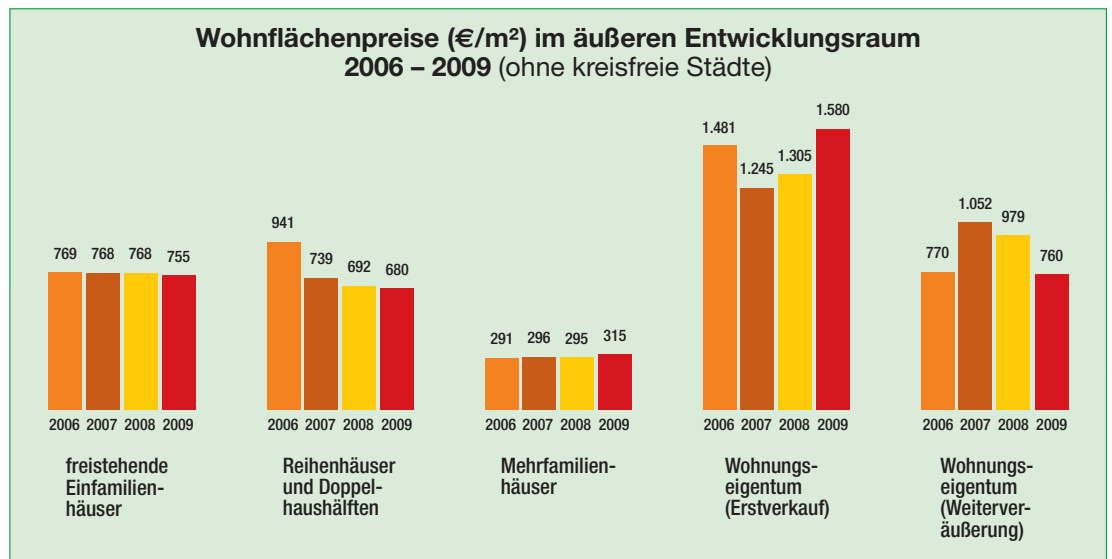
Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2000 – 2009 erstellt. Beim Wohnungseigentum wird weiterhin das Land Brandenburg ohne die Stadt Potsdam betrachtet,



da dort eine eigenständige Marktentwicklung für Wohnungseigentum zu beobachten ist. Nähere Informationen können dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam entnommen werden.

Die folgenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2006 – 2009 im engeren Verflechtungsraum, in der Stadt Potsdam, im äußeren Entwicklungsraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.





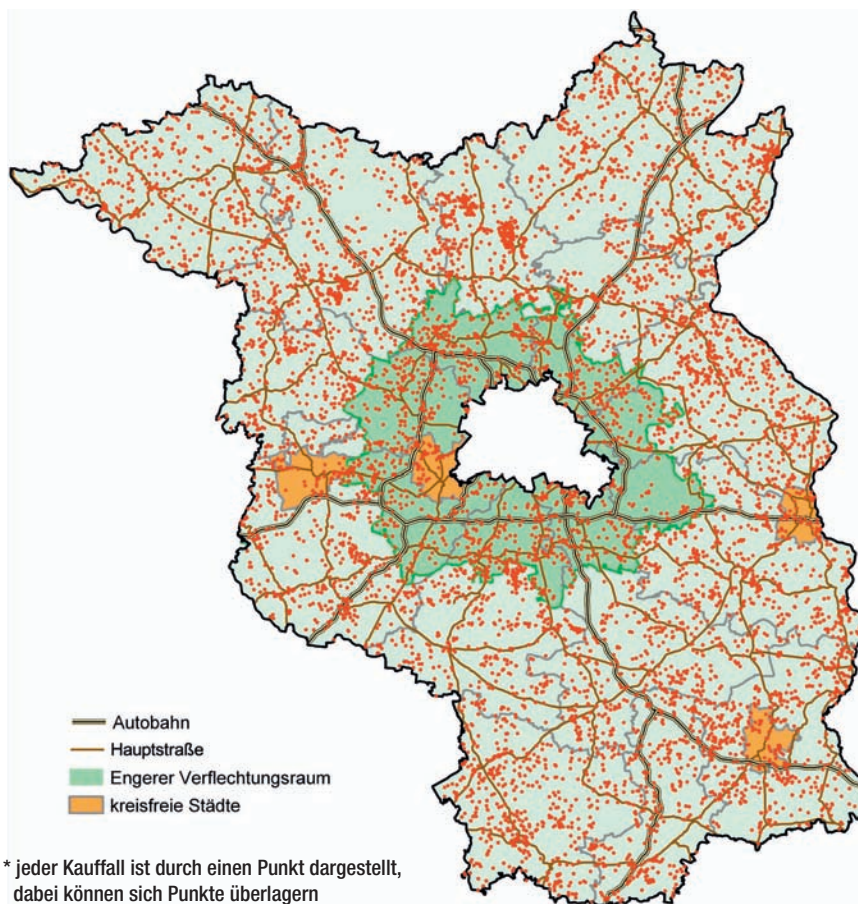
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

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 1.327.100 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 6.704 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt, davon 863 Betriebe des ökologischen Landbaus mit 136.000 Hektar. Beim Gartenbau bezieht sich die Nutzfläche auf 11.800 Hektar. Der Anteil der Nutzfläche für nachwachsende Rohstoffe beträgt 190.100 Hektar (Quelle: Agrarbericht 2009). Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft, wie in der Tabelle auf Seite 51 dargestellt ist.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 9.179 Kaufverträge (- 18 % Kaufverträge gegenüber 2008) registriert. Der Flächenumsatz ging um 10 % zurück und der Geldumsatz nahm um 11 % gegenüber dem Vorjahr zu. In der Grafik auf Seite 52 ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ab dem Jahr 2000 für Ackerland, Grünlandflächen und Forstwirtschaft ohne Verkäufe nach der FIERwV in Verbindung mit dem EALG dargestellt.

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



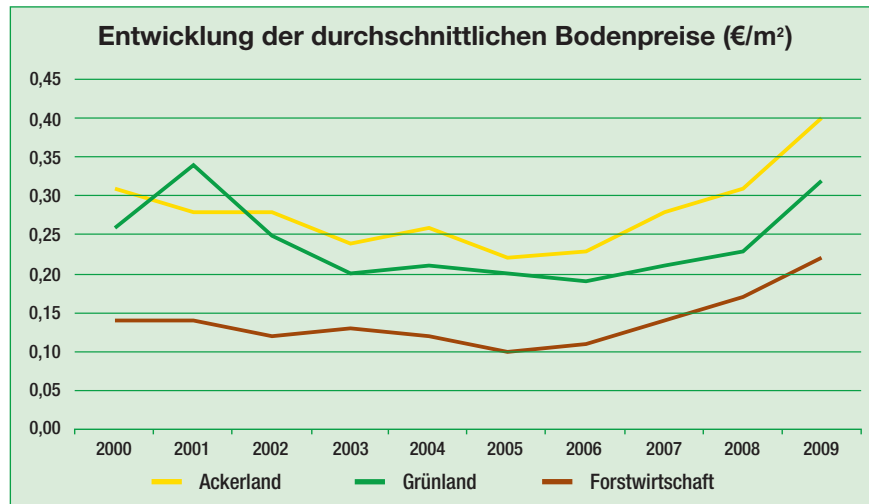
Land- und Forstwirtschaft/Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	3.121	24.296	1.160	0,40
Grünland	1.696	4.406	140	0,32
Wechselland	426	4.462	150	*1
Forstwirtschaft	1.444	7.265	200	0,22
landwirtschaftliche Höfe	148	921	80	*1
gemischte Nutzung*2	2.344	11.136	440	*1
Land Brandenburg	9.179	52.486	2.170	
engerer Verflechtungsraum	1.524	7.782	360	
darunter: Potsdam	75	168	46	
äußerer Entwicklungsraum	7.655	44.704	1.810	
darunter: kreisfreie Städte	170	789	28	

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

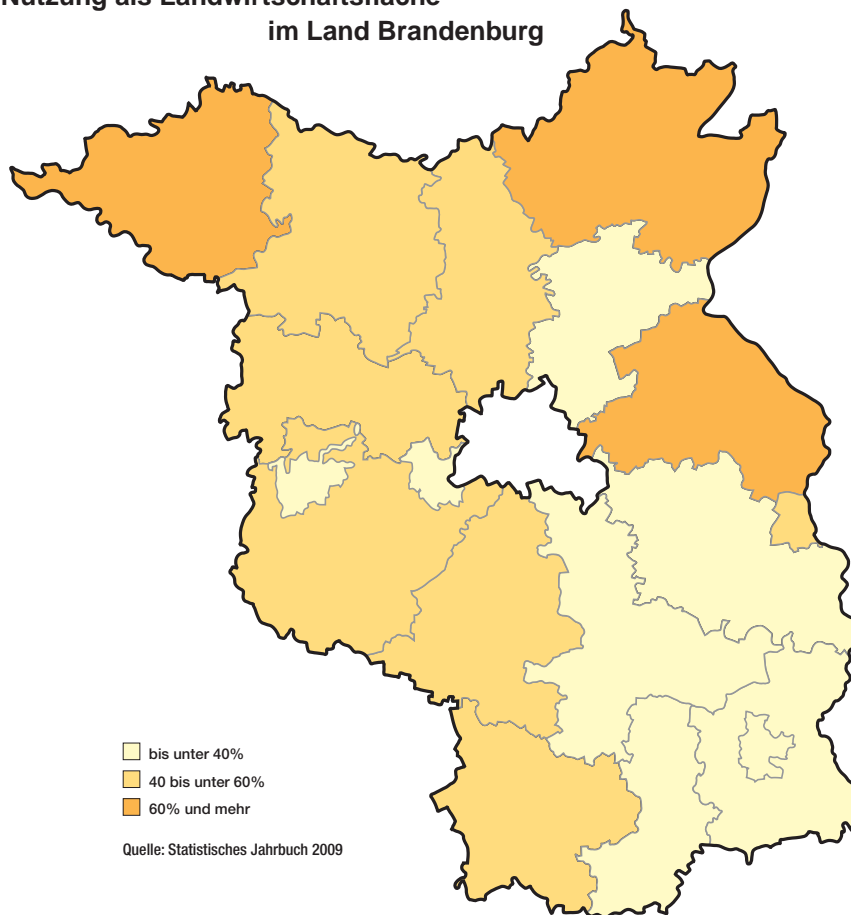
Die Durchschnittspreise enthalten keine Verkäufe nach dem EALG.

*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.



Nutzung als Landwirtschaftsfläche
im Land Brandenburg



Im Jahr 2009 wurden 791 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 sind das rd. 13 %. Der überwiegende Anteil (767 Kaufverträge) entfiel dabei im Jahr 2009 auf die Acker- und Grünlandflächen. Da diese Verkäufe nach einem festgelegten Preismodell getätigt werden, wurden sie getrennt registriert und ausgewertet. Am gesamten Flächenumsatz der Land- und Forstwirtschaft des Jahres 2009 haben sie einen Anteil von rd. 9 % und gingen geringfügig gegenüber dem Vorjahr zurück. Mit insgesamt 946 Kaufverträgen und einem Flächenumsatz von 5.054 Hektar nahm der Bund als Ver-

Verkäufe durch den Bund/Umsätze und Preise (ohne Verkäufe nach dem EALG)				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis und Spanne (€/m ²)
Acker	483	3.152	200	0,59 (0,16 bis 1,52)
Grünland	289	1.040	44	0,41 (0,15 bis 0,78)
Forstwirtschaft	174	862	35	0,27 (0,04 bis 0,74)

Die Tabelle enthält alle Kaufverträge, die nach den Nutzungen getrennt ausgewertet wurden und gibt somit nicht alle Verkäufe durch den Bund wieder.

käufer am Grundstücksmarkt der Ackerland-, Grünland- und forstwirtschaftlichen Flächen (außerhalb des EALG) teil, das ist ein Anteil von 15 % bei den Kaufverträgen und 14 % beim Flächenumsatz. In der Tabelle ist die Auswertung dargestellt.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche blieb im Land Brandenburg im Jahr 2009 mit 1.327.100 Hektar unverändert. Während sich die Dauergrünlandfläche um 3.300 Hektar erweitert hat, blieb die Ackerfläche mit 1.035.900 Hektar konstant. 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. Durchschnittlich 20 % der bewirtschafteten Fläche befanden sich im Eigentum der Betriebe.

**Bodenpreise gestiegen:
Ackerland auf 0,40 €/m² und
Grünland auf 0,32 €/m²**

Pachtflächen

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

Etwa 10 % der landwirtschaftlichen Nutzfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2009 betrug der Umfang insgesamt rd. 128.000 Hektar (Vorjahr 139.000 Hektar) und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde mit 68 % der überwiegende Teil der Flächen an juristische Personen verpachtet.

Die Tabellen auf den Seiten 54 und 55 geben die in den unterschiedlichen Regionen aufgeteilten Umsätze und Preise der Verkäufe ohne bzw. nach EALG für Ackerland und Grünlandflächen wieder.

Als wesentliche wertbestimmende Faktoren von Landwirtschaftsflächen werden vor allem die Anbaueignung (Bodengüte), die Flächengröße und -form und die Pachtfreiheit in der Bewertungsliteratur genannt.

Die Untersuchung, ob eine Fläche pachtfrei oder verpachtet ist, ist anhand der vorliegenden Kaufpreisauswertungen nicht möglich.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.367 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 Seite 54 wiedergegeben.

Ackerland/regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	97	674	0,60	9	353	0,46
Dahme-Spreewald	147	540	0,41	5	189	0,26
Elbe-Elster	186	509	0,36	6	142	0,25
Havelland	188	1.020	0,45	4	153	0,38
Märkisch-Oderland	318	2.382	0,51	6	96	0,44
Oberhavel	141	508	0,36	349	794	0,47
Oberspreewald-Lausitz	140	572	0,38	11	278	0,34
Oder-Spree	139	632	0,29	35	237	0,30
Ostprignitz-Ruppin	252	1.160	0,49	9	325	0,39
Potsdam-Mittelmark	168	547	0,30	2	*3	*3
Prignitz	155	817	0,65	6	32	0,35
Spree-Neiße	162	358	0,29	9	218	0,24
Teltow-Fläming	195	1.054	0,29	19	597	0,28
Uckermark	153	630	0,72	2	*3	*3
Brandenburg an der Havel	20	12	0,27			
Cottbus	9	22	0,24			
Frankfurt (Oder)	27	374	0,45	2	*3	*3
Potsdam	28	40	0,52	1	*3	*3
Land Brandenburg	2.525	11.851	0,40	475	3.616	0,42
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	360	1.839	0,43	117	693	0,57
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	2.081	9.564	0,40	355	2.839	0,37

*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	23	24	23
Anzahl der Kauffälle	222	278	500
Mittelwert (€/m ²)	0,33	0,31	0,32
Spanne (€/m ²)	(0,10 bis 1,02)	(0,10 bis 0,79)	(0,10 bis 1,02)
Ackerzahlen 29 – 36			
mittlere Ackerzahl	32	32	32
Anzahl der Kauffälle	168	271	439
Mittelwert (€/m ²)	0,40	0,39	0,40
Spanne (€/m ²)	(0,11 bis 1,46)	(0,13 bis 1,20)	(0,11 bis 1,46)
Ackerzahlen ≥ 37			
mittlere Ackerzahl	46	43	44
Anzahl der Kauffälle	186	242	428
Mittelwert (€/m ²)	0,54	0,50	0,52
Spanne (€/m ²)	(0,10 bis 1,76)	(0,11 bis 1,30)	(0,10 bis 1,76)

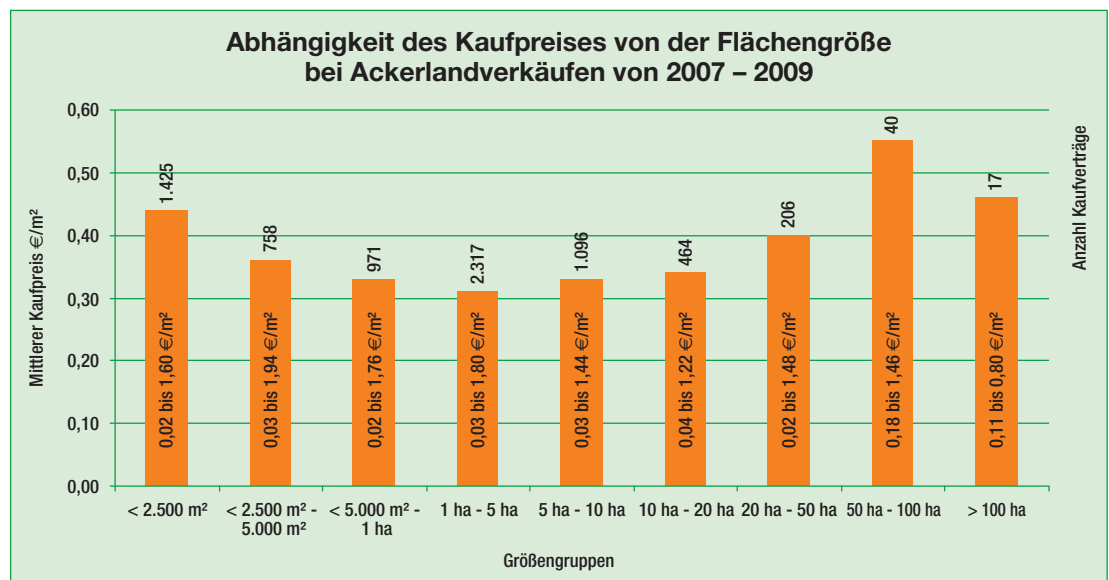
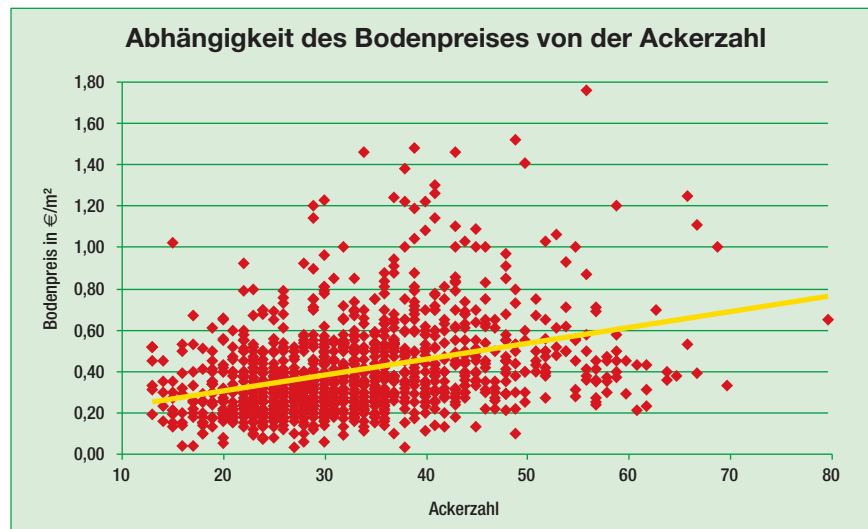
Grünlandflächen/regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kaufver- träge*2	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	38	42	0,29	4	25	0,30
Dahme-Spreewald	100	160	0,30	4	57	0,26
Elbe-Elster	110	167	0,27	7	64	0,18
Havelland	154	808	0,31	9	322	0,30
Märkisch-Oderland	66	91	0,27			
Oberhavel	106	266	0,32	226	142	0,33
Oberspreewald-Lausitz	49	58	0,26	5	33	0,27
Oder-Spree	76	199	0,16	10	27	0,22
Ostprignitz-Ruppin	162	412	0,39	5	38	0,26
Potsdam-Mittelmark	74	97	0,31			
Prignitz	68	144	0,41	7	16	0,27
Spree-Neiße	113	75	0,28	6	18	0,23
Teltow-Fläming	71	152	0,25	7	42	0,19
Uckermark	58	83	0,32			
Brandenburg an der Havel	14	12	0,17			
Cottbus	6	15	0,34			
Frankfurt (Oder)	5	11	0,21	1	*3	*3
Potsdam	13	17	0,42	1	*3	*3
Land Brandenburg	1.278	2.809	0,32	292	784	0,30
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	251	694	0,35	44	185	0,38
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	989	2.060	0,31	246	599	0,28

*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 untersucht. Das Ergebnis ist in der Grafik auf Seite 56 zu sehen. Auch wenn sich keine signifikante Abhängigkeit des Bodenpreises für Ackerland von der Ackerzahl nachweisen lässt, ist der Trend sichtbar, dass Flächen mit besserer Anbaueignung teurer sind als Flächen mit weniger guter Anbaueignung.

Bei Auswertungen des Einflusses der Flächengröße auf den Bodenpreis ist zwischen der Einzelgröße der Flurstücke und einer Losgröße (Losverkauf mehrerer Flurstücke in einem Kaufvertrag) zu unterscheiden. Da im Land Brandenburg überwiegend größere Schläge mit vielen Einzelflurstücken bewirtschaftet werden, hat die Größe des Einzelflurstücks eine untergeordnete Rolle gegenüber der Losgröße, also der insgesamt veräußerten Fläche.

Das Ergebnis einer Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße im Land Brandenburg im Zeitraum 2007 – 2009 ist auf der folgenden Seite zu sehen. Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, bestätigen aber den Trend, der aus bundesweiten Auswertungen und den Auswertungen anderer östlicher Bundesländer (z. B. Mecklenburg-Vorpommern) bekannt ist, dass kleine Flächen (unter 2.500 m²) und große Flächen (> 50 ha) die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen.

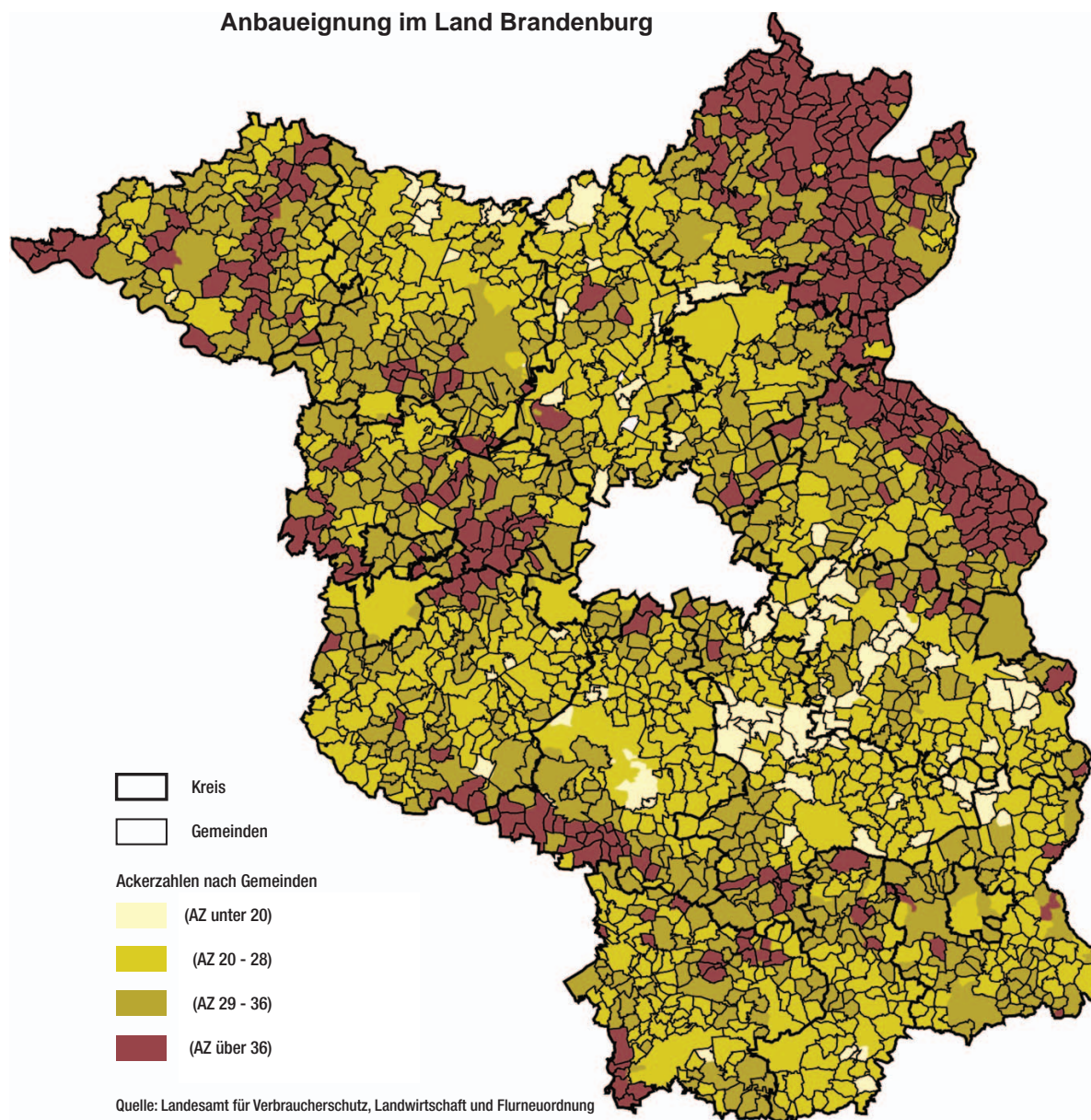


Zu den Auswirkungen der Reform der Gemeinsamen Agrarpolitik (GAP-Reform, beschlossen im Juni 2003) auf die Kaufpreise der landwirtschaftlich genutzten Flächen können keine Aussagen getroffen werden, da die Kaufverträge keine Angaben zu den Direktzahlungen enthalten.

Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor für die landwirtschaftlichen Betriebe. Die in der folgenden Tabelle 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 der Entwicklung der Kaufpreise mit 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.

Zur weiteren Information über den landwirtschaftlichen Bodenmarkt wird auf die Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich genutzte Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der regional zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen (siehe Seite 73).



Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/ha)	Landbaugesamt (Ackerzahl)				
			I (>45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (<23)
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	508	86	135	109	80	63	57
2007/08	552	92	154	113	86	68	54
2008/09	355	95	151	119	87	72	59
darunter Ackerland*	56	118	152	134	128	62	
darunter Grünland*	24	71		77	74	47	

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

**Bodenpreise
auf 0,22 €/m²
gestiegen**

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 77 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2009 wie folgt dar: 57 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 6 % Körperschaftswald und 12 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes (2,5 % BVVG – Wald) und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg. Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen betrug der durchschnittliche Bodenpreis 0,22 €/m² (+ 29 %). Die Flächen nach dem EALG wurden zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,22 €/m² (+ 83 %) veräußert.

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

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

Forstwirtschaft/regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Verkäufe ohne EALG			Verkäufe nach dem EALG		
	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)	Anzahl Kauf- verträge	Flächen- umsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	62	242	0,22	1	*3	*3
Dahme-Spreewald	89	326	0,24	1	*3	*3
Elbe-Elster	97	563	0,29	*2		
Havelland	81	307	0,21	5	160	0,18
Märkisch-Oderland	65	176	0,27	*2		
Oberhavel	86	784	0,19	14	15	0,16
Oberspreewald-Lausitz	74	361	0,18	*2		
Oder-Spree	124	333	0,19	*2		
Ostprignitz-Ruppin	98	206	0,24	1	*3	*3
Potsdam-Mittelmark	118	546	0,22	*2		
Prignitz	81	367	0,18	1	*3	*3
Spree-Neiße	114	285	0,23	1	*3	*3
Teltow-Fläming	99	471	0,20	*2		
Uckermark	73	203	0,23	*2		
Brandenburg an der Havel	6	11	0,18	*2		
Cottbus	19	29	0,23	*2		
Frankfurt (Oder)	6	63	0,24	*2		
Potsdam	13	19	0,23	*2		
Land Brandenburg engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	1.305	5.292	0,22	24	207	0,22
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	178	482	0,28	3	2	*3
	1.083	4.688	0,21	21	205	0,23

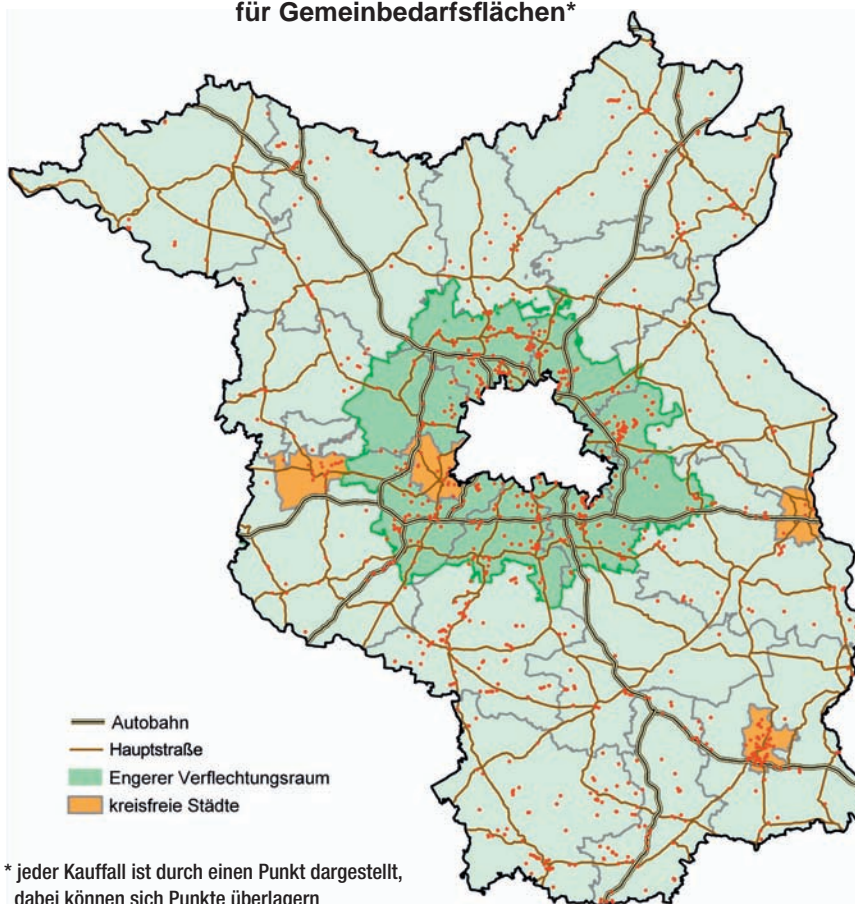
*1 Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.
 *2 Keine auswertbaren Kaufverträge vorhanden.
 *3 Bei drei und weniger Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen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

4.6 Gemeinbedarfsflächen

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

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

Darstellung der Kauffälle für Gemeinbedarfsflächen*



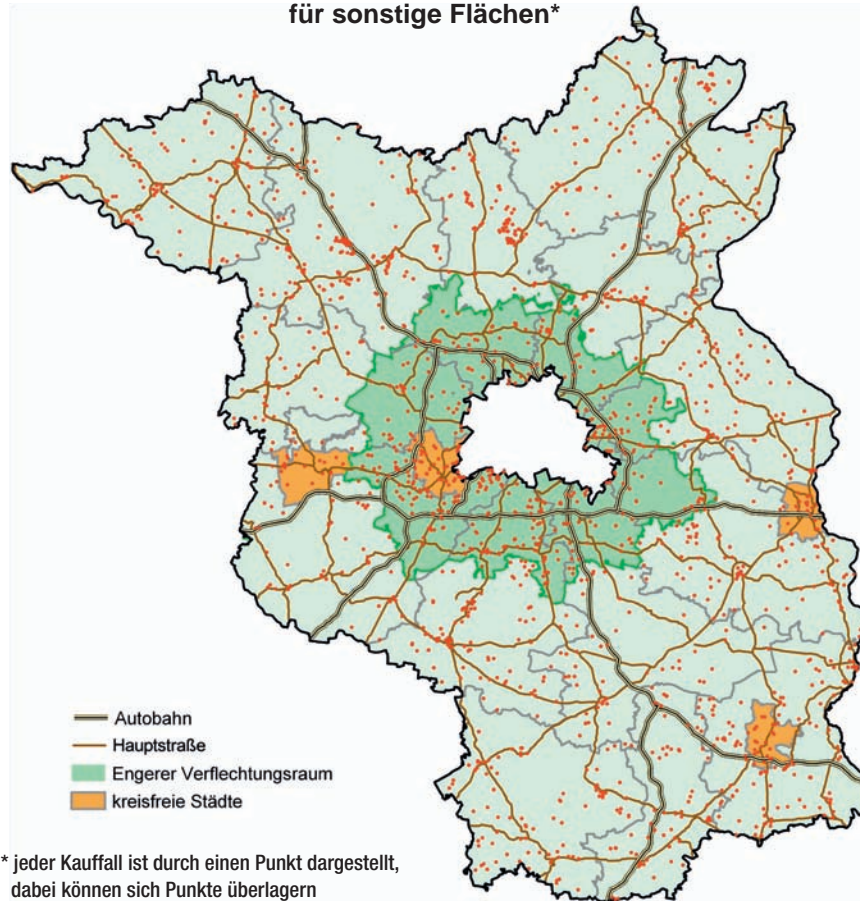
Gemeinbedarfsflächen/Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.100	99
sonstige Verkehrseinrichtungen*	281	78
öffentliche Grünanlagen	38	12
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	19	3
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9	2
sonstiger Gemeinbedarf	100	39
Land Brandenburg	1.547	233
engerer Verflechtungsraum	658	72
darunter: Potsdam	16	7
äußerer Entwicklungsraum	889	161
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	159	25

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

4.7 Sonstige Flächen

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

**Darstellung der Kauffälle
für sonstige Flächen***



Sonstige Flächen/Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	42	340
private Grünanlagen	1.387	420
Wasserflächen	235	490
besondere Funktionen	477	1.240
sonstige Nutzung	75	101
Land Brandenburg	2.216	2.591
engerer Verflechtungsraum	556	429
darunter: Potsdam	49	9
äußerer Entwicklungsraum	1.660	2.162
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	98	312

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 42 Kaufverträgen um 25 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 360 Hektar und betrug 340 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,72 €/m² (2008 = 0,70 €/m²) festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,29 €/m² bis 1,70 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Uckermark veräußert.

**Abbaufläche
für Kies/
Kiessand
für 0,72 €/m²**

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,73 €/m² (2008 = 0,88 €/m²) bei einer Spanne von 0,39 €/m² bis 1,19 €/m² vorwiegend im Landkreis Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veräußert.

**Abbaufläche
für Braunkohle
für 0,73 €/m²**

Private Grünanlagen nahmen mit 63 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten und Sportanlagen.

Auswertbare Kaufverträge ergaben folgende Durchschnittspreise:

- Hausgärten 3,00 €/m² (0,20 €/m² bis 8,00 €/m²)
- Sportanlagen 1,74 €/m² (0,28 €/m² bis 5,00 €/m²)

Im gesamten Land Brandenburg wurden 235 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 2009). Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 40 Hektar zurück und betrug 490 Hektar. Für einzelne Nutzungen ergaben sich auf diesem Teilmarkt folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,29 €/m² (0,12 €/m² bis 0,50 €/m²)
- Wasserflächen für Freizeitnutzung 0,47 €/m² (0,11 €/m² bis 0,93 €/m²)
- private Gräben 0,07 €/m² (0,05 €/m² bis 0,11 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 477 Kaufverträgen (Anteil ca. 22 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Jahr 2009 um 310 Hektar (+ 33 % gegenüber dem Vorjahr) und betrug 1.240 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten folgende Nutzungen für:

- private Wege 3,41 €/m² (0,05 €/m² bis 30,00 €/m²)
- Lagerplätze 1,87 €/m² (0,20 €/m² bis 6,25 €/m²)
- geplante Windenergieanlagen 1,68 €/m² (0,89 €/m² bis 2,84 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Gleisanlagen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 75 Kaufverträge (Vorjahr 50 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 101 Hektar (Vorjahr 98 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. Voraussetzung hierfür sind ein einheitliches Modell zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise sowie einheitliche Ansätze für die Einflussgrößen.

Rahmenbedingungen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 16 Abs. 4 WertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*¹
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespalten (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>	

Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der Tabelle 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 Grundstückes
 KP = Kaufpreis
 BW = Bodenwert des Grundstückes
 q = $1 + 0,01 \times p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2007 – 2009 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für den Zeitraum 2006 – 2008 sind im Grundstücksmarktbericht 2008 enthalten. Aus dem Vergleich mit diesen Ergebnissen lassen sich keine eindeutigen Trends ableiten. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil < 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch im Auswertzeitraum nicht festgestellt werden.

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (110 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 571 €/m ²	142 €/m ²	5,5 %
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² – 6.645 m ²	894 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 18,5	12,6	
monatliche Nettokaltmiete	1,1 €/m ² – 11,0 €/m ²	5,3 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (77 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 220 €/m ²	77 €/m ²	6,0 %
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² – 5.832 m ²	750 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 16,8	11,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,1 €/m ² – 8,3 €/m ²	5,0 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (113 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² – 200 €/m ²	50 €/m ²	6,8 %
Wohn- und Nutzfläche	163 m ² – 2.367 m ²	583 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,6 – 17,3	9,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,7 €/m ² – 6,0 €/m ²	4,3 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² – 76 €/m ²	32 €/m ²	7,6 %
Wohn- und Nutzfläche	163 m ² – 2.367 m ²	551 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 16,0	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 5,6 €/m ²	4,3 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (39 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 200 €/m ²	84 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² – 2.093 m ²	648 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 60 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,9 – 15,2	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 6,0 €/m ²	4,5 €/m ²	

Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den Tabellen auf den Seiten 64 – 66 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.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (94 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 690 €/m ²	268 €/m ²	6,0 %
Wohn- und Nutzfläche	113 m ² – 3.230 m ²	845 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 79 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,9 – 18,0	12,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 17,8 €/m ²	8,1 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (44 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 250 €/m ²	85 €/m ²	6,8 %
Wohn- und Nutzfläche	113 m ² – 1.986 m ²	757 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 79 Jahre	46 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,9 – 17,1	11,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 10,5 €/m ²	6,9 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (32 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 500 €/m ²	84 €/m ²	8,1 %
Wohn- und Nutzfläche	83 m ² – 3.580 m ²	681 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 – 13,2	8,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 12,2 €/m ²	5,2 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 80 €/m ²	42 €/m ²	8,2 %
Wohn- und Nutzfläche	83 m ² – 3.580 m ²	702 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 – 13,2	8,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 12,2 €/m ²	4,9 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (9 Kauffälle)			
Bodenwert	58 €/m ² – 500 €/m ²	196 €/m ²	7,8 %
Wohn- und Nutzfläche	370 m ² – 6.064 m ²	1.335 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 68 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,8 – 10,8	10,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² – 11,2 €/m ²	6,3 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (28 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² – 779 €/m ²	169 €/m ²	7,1 %
Nutzfläche	108 m ² – 9.704 m ²	2.096 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 18,9	11,3	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 14,0 €/m ²	8,9 €/m ²	
engerer Verflechtungsraum ohne Potsdam (21 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² – 160 €/m ²	87 €/m ²	7,8 %
Nutzfläche	108 m ² – 9.704 m ²	2.147 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 80 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 16,7	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 14,0 €/m ²	8,6 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum mit den kreisfreien Städten (26 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 80 €/m ²	32 €/m ²	8,0 %
Nutzfläche	60 m ² – 5.204 m ²	1.029 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 65 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 18,2	10,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 9,8 €/m ²	6,9 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2007 – 2009)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
engerer Verflechtungsraum mit Potsdam (499 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m ² – 244 €/m ²	82 €/m ²	4,0 %
Wohnfläche	47 m ² – 275 m ²	122 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,5 – 32,1	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,4 €/m ² – 10,5 €/m ²	6,0 €/m ²	
äußerer Entwicklungsraum ohne die kreisfreien Städte (119 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 90 €/m ²	35 €/m ²	3,8 %
Wohnfläche	62 m ² – 250 m ²	118 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 31,8	17,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 7,0 €/m ²	4,5 €/m ²	

5.2 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 168 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 30 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen etc. blieben unberücksichtigt. Für die Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von mehr als 20 €/m² und eine mittlere Grundstücksgröße von 1.300 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 3.500 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,59 ableiten. Gegenüber den Vorjahren ist hier eine Steigerung nachweisbar. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 950 Kaufverträgen, wovon ca. 300 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, stabilisiert sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen mit Tendenz zu steigenden Werten. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 1,6 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2007	20	1,4	77 – 198
2008	17	1,4	83 – 362
2009	30	1,6	84 – 277

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 1,6 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 fortgesetzte Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die jedoch keinen direkten Uferzugang erlauben, zeigt erstmals die Tendenz zu signifikant leicht erhöhten Kaufpreisen. In zusammenfassender Auswertung der vorliegenden Daten der letzten fünf Jahre (2005 – 2009) ergibt sich ein Medianwert von 1,08.

Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,1 nachweisbar.

Anzahl der Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
86	1,1	53 – 196

5.3 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
- Spree-Neiße
- Brandenburg an der Havel
- Cottbus
- Frankfurt (Oder)
- Potsdam

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert. Die Kaufpreise lagen zwischen 5 % bis zu 370 % 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.

5.4 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 Landwirtschaft (MIL) 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, MIL 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/Broschur_Praxishilfe_2008.pdf zum kostenlosen Download zur Verfügung.

Weitere Druckschriften des Oberen Gutachterausschusses stehen unter folgendem Link zur Verfügung:

Arbeitshilfe zur Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten:

- http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe_2006-01-31.pdf

Weitere Arbeitshilfen für die Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten:

- http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/pdf/Arbeitshilfe_2007-05-22.pdf



6. Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch das Baugesetzbuch (BauGB) § 193 Abs. 5 und die Gutachterausschussverordnung (GAV) in der jeweils gültigen Fassung 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 4.822 Bodenrichtwerte für Bauland, 232 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 115 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt. Diese Werte sind in der Bodenrichtwert-DVD für die einzelnen Landkreise und kreisfreien Städte bzw. insgesamt für das Land Brandenburg enthalten. Die

Bodenrichtwert-DVD wird von dem Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) landeseinheitlich hergestellt. Die Bodenrichtwerte werden durch die Gutachterausschüsse für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Ort und Dauer der Auslegung sind ortsüblich bekannt zu machen. Gegen Gebühr kann die Bodenrichtwert-DVD bei der Geschäftsstelle des zuständigen Gutachterausschusses erworben werden. Die Bodenrichtwert-DVD für das gesamte Land Brandenburg oder für das Gebiet mehrerer Kreise bzw. kreisfreier Städte sind nur bei der LGB – Kundenservice Potsdam – zu beziehen.

Im Jahr 2010 werden die Bodenrichtwerte online als webbasierte Auskunftssystem vom Land Brandenburg einzusehen sein.

Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2010 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz, Uckermark und Märkisch-Oderland überwiegend Werte zwischen 3 €/m² und 8 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 75 €/m² und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 290 €/m² in Kleinmachnow und 250 €/m² in Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), und 170 €/m² in Glienicke/Nordbahn (Oberhavel).

Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist 2010 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

In der Grafik auf Seite 70 ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwerte für neue Wohngebiete

Die Errichtung neuer Wohngebiete bzw. Wohnparks ging auch im Jahr 2009 weiter zurück. Überwiegend befinden sich Wohnparks im engeren Verflechtungsraum. Dort stagnierten die Bodenrichtwerte oder gingen gegenüber dem Vorjahr weiter 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
Landkreis Oberhavel	Glienicke/Nordbahn	170 €/m ²
Landkreis Potsdam-Mittelmark	Bergholz-Rehbrücke	150 €/m ²
	Kleinmachnow	260 €/m ²
	Teltow	250 €/m ²

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

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

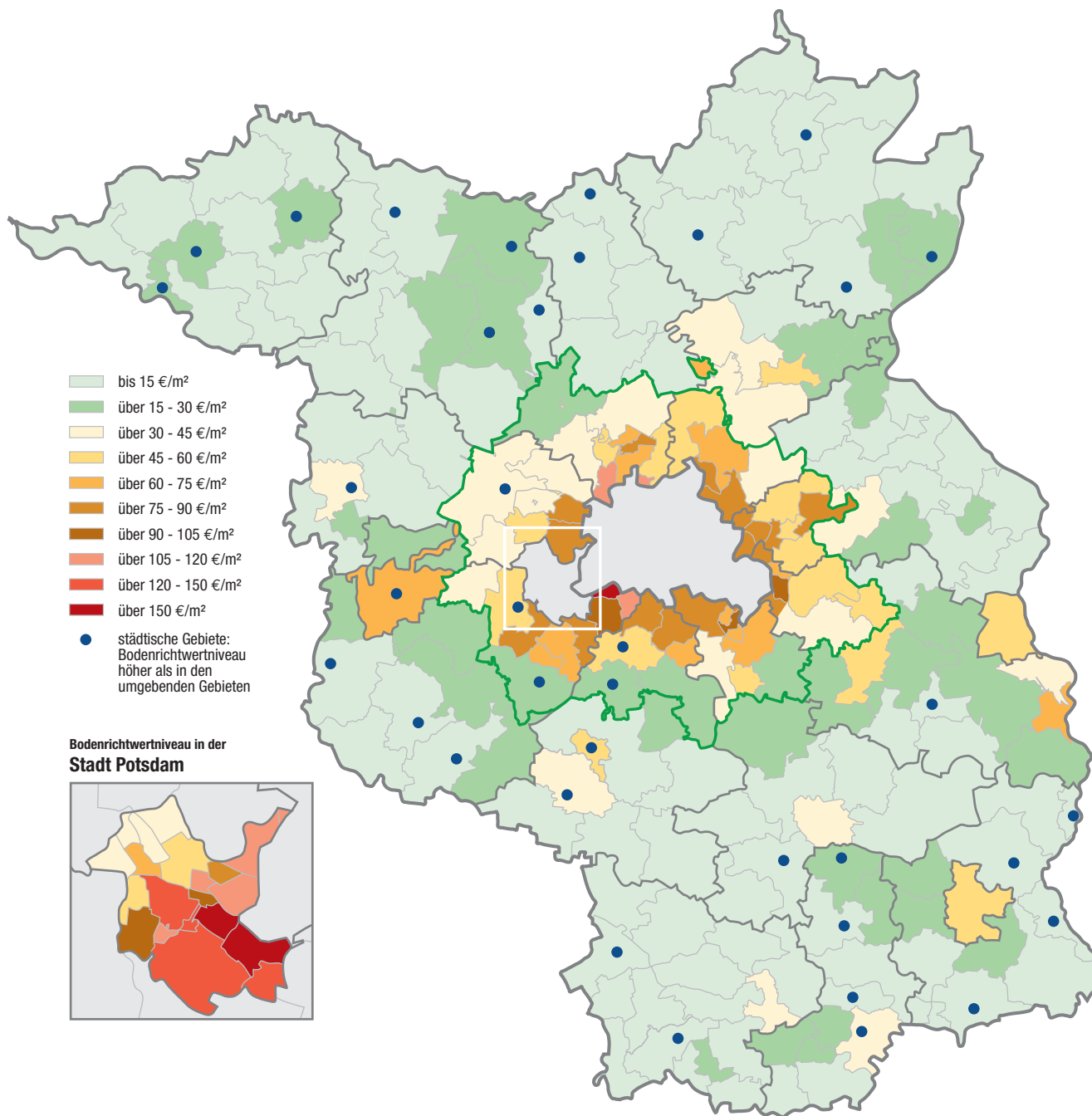
Das höchste Bodenrichtwertniveau befindet sich im Landkreis Potsdam-Mittelmark. In der Grafik auf Seite 71 sind die Bodenrichtwerte für Wohnbauland im berlin-nahen Raum.

Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

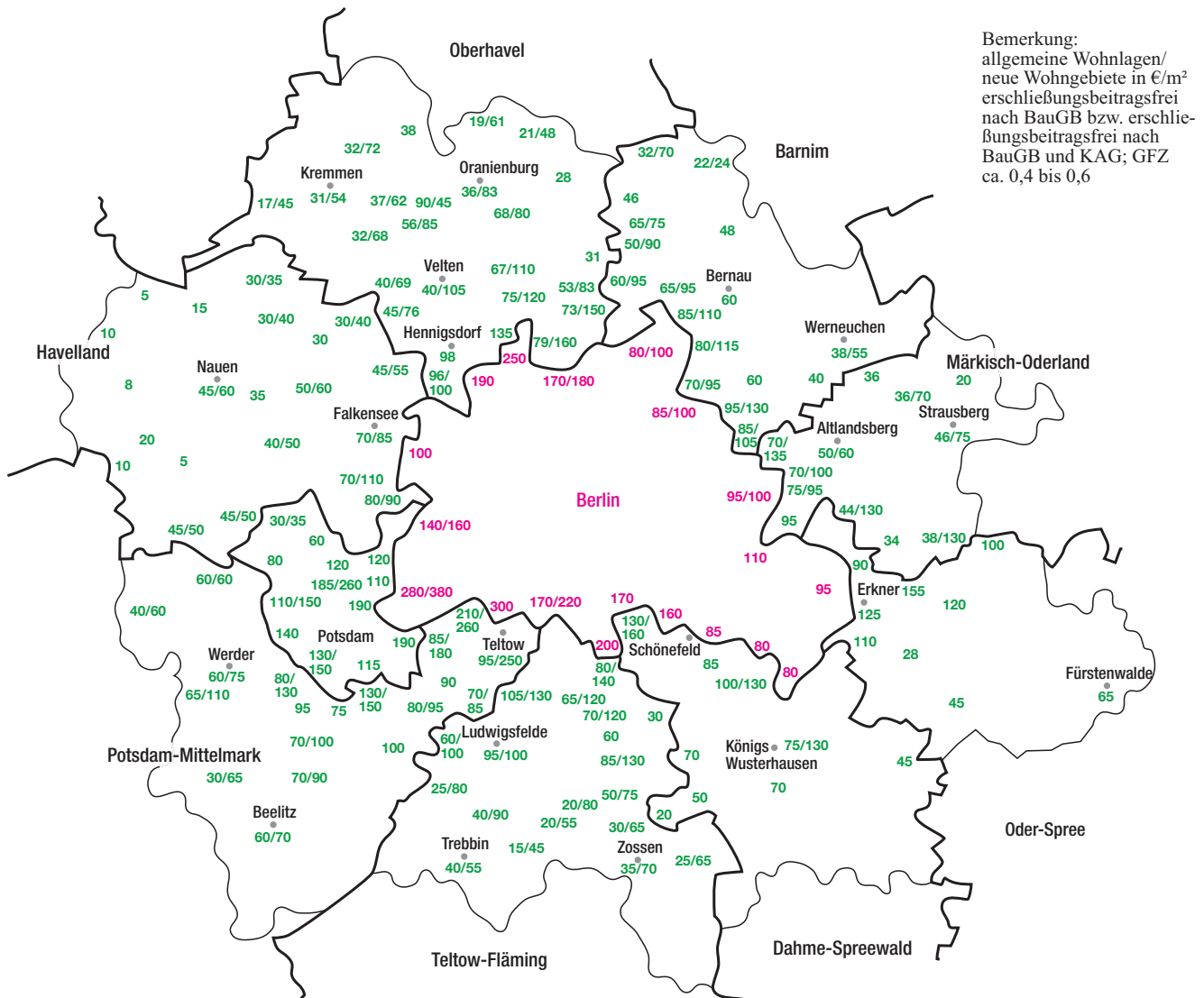
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2010 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im engeren Verflechtungsraum im Bereich des Autobahnringes „Berliner Ring“. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 60 €/m².

In der Grafik auf Seite 72 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im berlin-nahen Raum dargestellt.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin

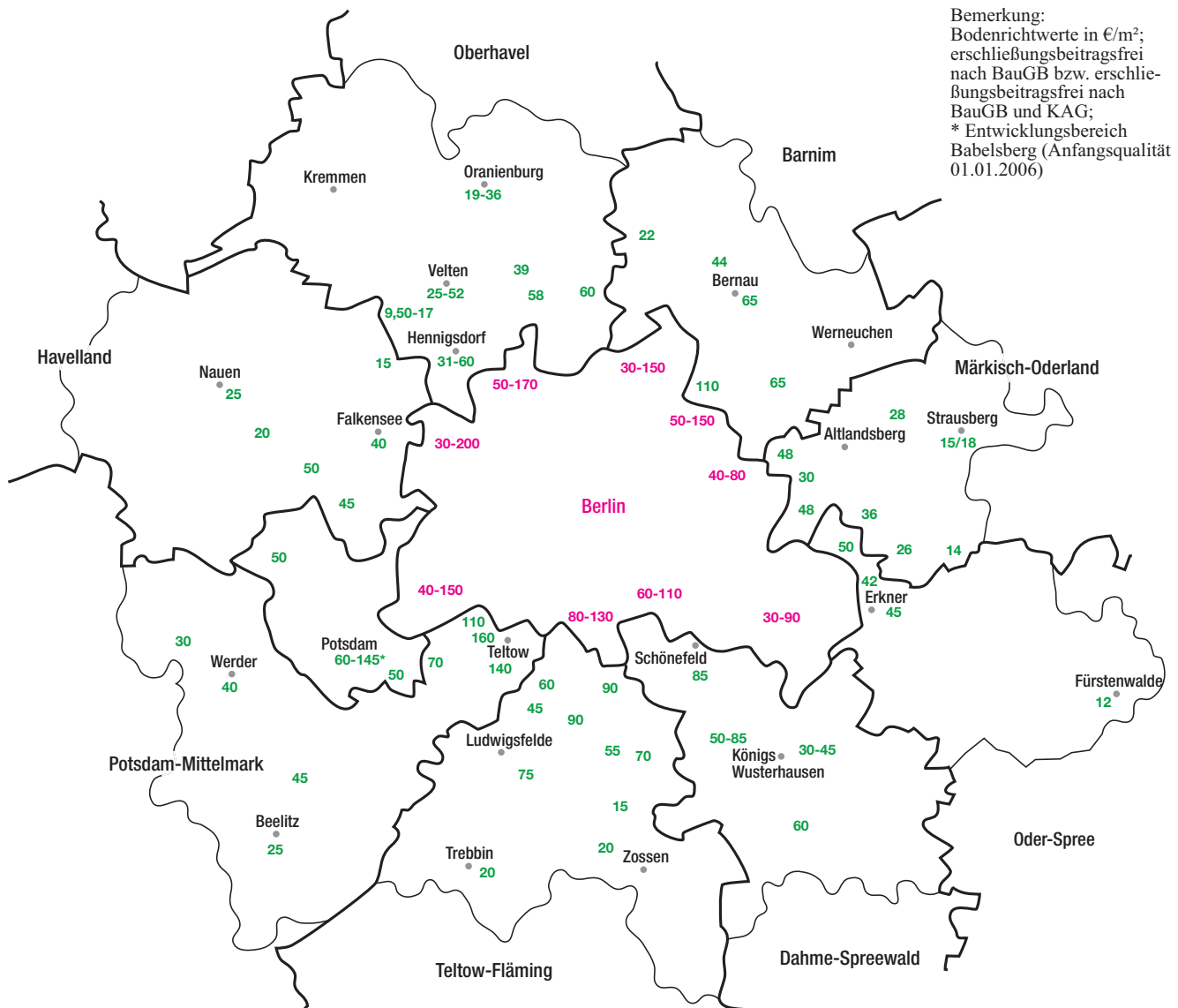


Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Gewerbebauland seit 1991 bezogen auf die Gebietskörperschaften untersucht. Zum Stichtag 1. Januar 2009 wurden im Land Brandenburg insgesamt 258 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte lagen in einem Wertniveau bis 30 €/m². In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Gegenüber der erstmaligen Ermittlung sind lediglich 36 Bodenrichtwerte (= 14 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 160 Bodenrichtwerte und damit 62 % der Bodenrichtwerte sind dagegen gefallen (bis zu – 75 %). 44 Bodenrichtwerte blieben seit ihrer erstmaligen Ermittlung unverändert. Bei 18 Bodenrichtwerten ist ein Vergleich nicht möglich, da sich die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, insbesondere der Entwicklungszustand, geändert haben.

Bodenrichtwerte 01.01.2009	Anzahl 258
≤ 10 €/m²	94
≤ 30 €/m²	102
≤ 50 €/m²	35
51 – 100 €/m²	21
> 100 €/m²	6

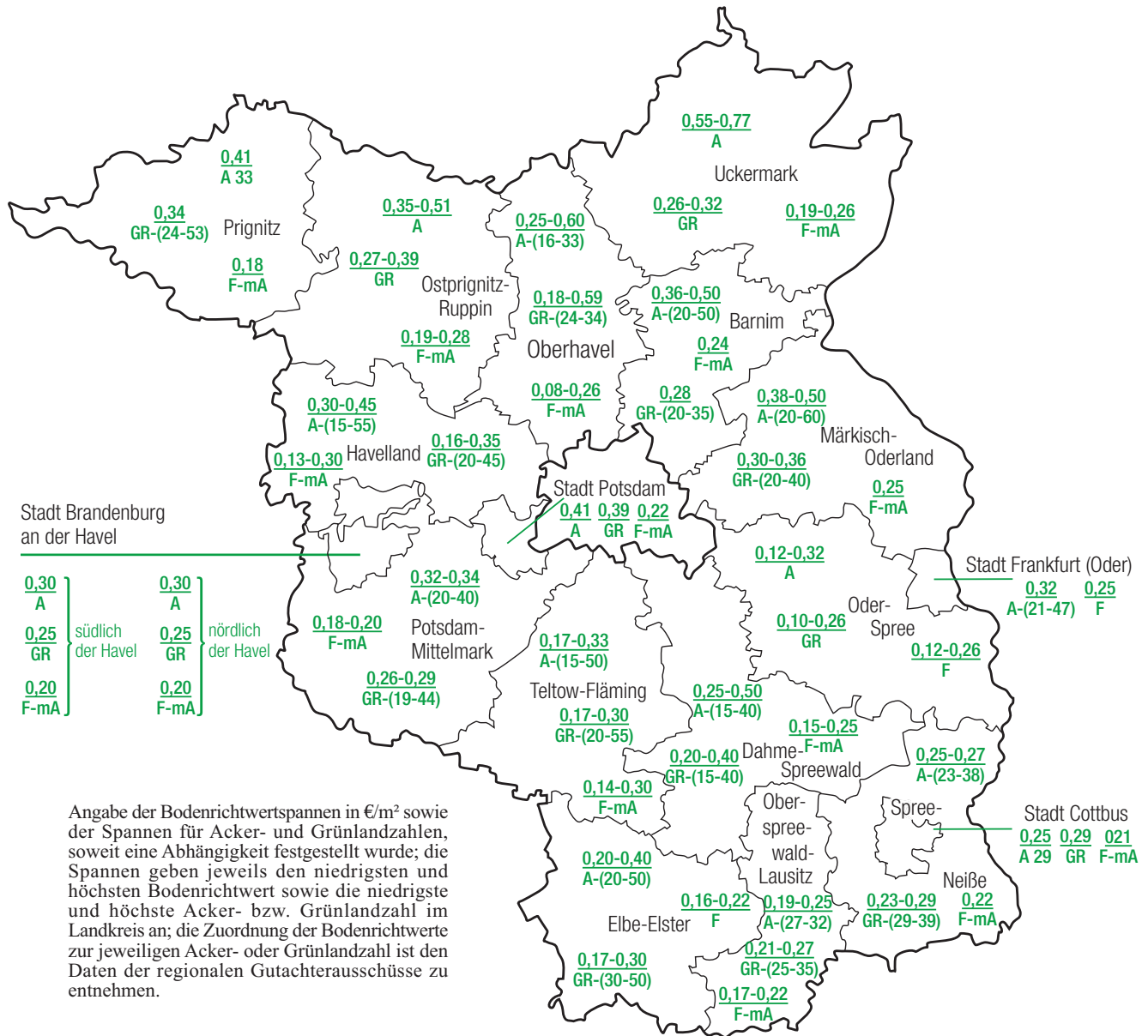
Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebau land im engeren Verflechtungsraum Brandenburg/Berlin



Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2010 wurden flächendeckend 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, Cottbus, 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 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 – 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 Kaufpreissammlung

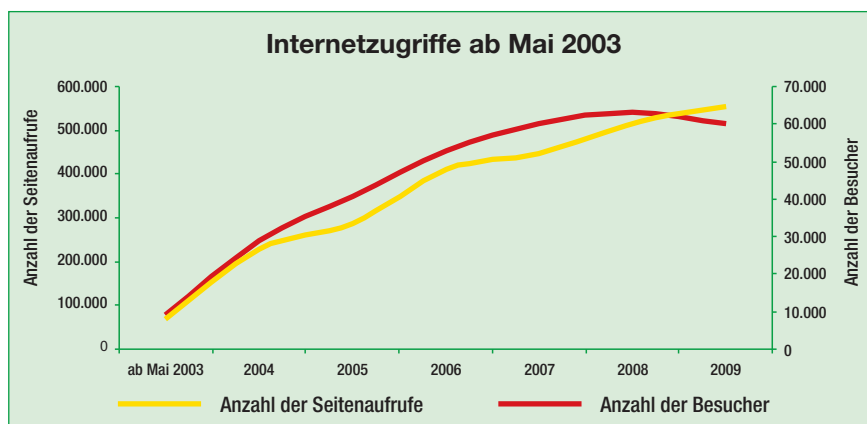
Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 3.30 auf der Grundlage des Betriebssystems Linux zum Einsatz. Mit der Vorlage bis zum Stichtag 15.02.2010 sind 680.867 Kaufverträge, darunter 182.300 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 228.046 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 58.031 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 104.182 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, 25.548 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen, 38.213 Kaufverträge für sonstige Flächen, 37.923 Mieten sowie 6.624 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses landkreisübergreifende Auswertungen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 62 Auswertungen genutzt. Die Einzeluntersuchungen wurden durchgeführt u. a. für:

- unbebaute und bebaute Gewerbegrundstücke in den regionalen Wachstumskernen
- Hotel/Gaststätten
- Campingplätze
- Flugplätze
- Eigentumswohnungen (Erbbaurechte)
- Wohnen in Wassernähe
- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Logistikcenter und
- Autohäuser

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 2009 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 „Zuständigkeitssuche“. Neben den Antragsformularen zur Auskunft aus der Kaufpreissammlung findet man auch Teilauszüge aus den Grundstücksmarktberichten, Angaben zu Umsatz- und Preistendenzen aber auch Mitteilungen zu Vorschriften wie BauGB, WertV, GAGebO oder NutzEV. Den weiteren Ausbau der Internetpräsenz sehen die in Brandenburg tätigen Gutachterausschüsse als ein Erfordernis zur Gestaltung einer hohen Transparenz des Grundstücksmarktes an.



7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2009

Die Gutachterausschüsse in Deutschland haben einen ersten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.300 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine hohe Anzahl beteiligt haben. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge über Immobilien aus den Jahren 2007 und 2008.

Die Zielsetzung des Berichtes ist es, dass die Immobilienwirtschaft - mit rd. 400 Mrd. € Umsatz zweitgrößter Wirtschaftszweig Deutschlands -, aber auch Bürger, Politik und Verwaltung zuverlässige und grundlegende Grundstücksmarktinformationen erhalten; eine hohe Markttransparenz ist ein wesentlicher Standortfaktor für Investitionen. Um teilweise noch vorhandene Defizite der Immobilienmarkttransparenz weiter abzubauen, werden in diesem Bericht sowohl bundesweite Analysen als auch landesweite Betrachtungen sowie regionale Auswertungen dargestellt.



Neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer findet man im Immobilienmarktbericht unter anderem Informationen zu

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekte
- land- und forstwirtschaftliche Flächen
- wertermittlungsrelevante Daten
- dem Immobilienmarkt in den einzelnen Bundesländern
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Das Bundesland Brandenburg hat seine Daten zentral über den Oberen Gutachterausschuss abgegeben. Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses hat die von den regionalen Geschäftsstellen gelieferten Daten aggregiert und zur Verfügung gestellt.

Der Bericht umfasst insgesamt 266 Seiten und kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €

Eine Bestellung oder Download ist unter der Adresse:
<http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info> und
<http://www.gutachterausschuesse-bb.de> möglich.

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 31. Juli 2009 (BGBl. I S.2585, 2617)
- 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 1. Erlass vom 12. Februar 2008; 2. Erlass vom 16. Februar 2009
- 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 Dezember 2009
- die Richtlinie über die Entschädigung der Gutachter der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte vom September 2004 mit Ergänzung vom 17. Dezember 2009

9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
äER	äußerer Entwicklungsraum Brandenburg
BauGB	Baugesetzbuch
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
BBI	Berlin Brandenburg International
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
eVR	engerer Verflechtungsraum Brandenburg - Berlin
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GAGebO	Gutachterausschussgebührenordnung
GAP	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
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertV	Wertermittlungsverordnung

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	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 60	(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	(0 3 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	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 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 / Oder	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

