



Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg 2010

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.
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 2011

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: 40,00 €

Foto: Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss

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

Kontinuität und Veränderung

Zwei wesentliche Merkmale der amtlichen Grundstückswertermittlung. Verlässlich und stetig sorgen die Gutachterausschüsse für vertrauenswürdige amtliche Informationen. Die Transparenz am Grundstücksmarkt bleibt stets gewahrt. Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte sorgen jährlich wiederkehrend für vergleich- und belastbare Aussagen zum Immobilienmarkt. Die gesellschaftliche Notwendigkeit dieser Aufgabe steht außer Frage.

Dennoch unterliegt die Aufgabenwahrnehmung ständigen Veränderungen, weil sich die Anforderungen selbstverständlich dem aktuellen Zeitgeist oder auch nur den profaneren Ansprüchen der tagtäglichen Fragestellung anpassen. Ab und an werden dann auch die rechtlichen Grundlagen modifiziert oder gänzlich erneuert. 2010 brachte den Gutachterausschüssen mit der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) die Anpassung an veränderte Rahmenbedingungen. Mit der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) wurden sogar tatsächlich aktuelle Zielstellungen mehr oder weniger neu formuliert. Sei es die Betrachtung der wesentlichen Stichtage, der Alterswertminderung, der zukünftigen Entwicklung oder der Konformität der Wertermittlungsmodelle, den daraus resultierenden Veränderungen stellen sich die Brandenburger Gutachterausschüsse in der Gewissheit, gut vorbereitet und aufgestellt zu sein. Veränderung ist hier Tradition.

Veränderung natürlich auch im vorliegenden Grundstücksmarktbericht. Erstmals nimmt der Obere Gutachterausschuss die geänderten Planungsräume des Landes Brandenburg im Grundstücksmarktbericht auf und stellt die vergleichende Betrachtung auch rückwirkend darauf ab. Die regionalen Untersuchungen orientieren nunmehr an den neu definierten Auswerteräumen im Land Brandenburg Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Dem Immobilienmarkt der Landeshauptstadt Potsdam wird gesonderter Raum gegeben.

Von den Gutachterausschüssen wird der Blick auf die zukünftige Entwicklung inzwischen dezidiert gefordert. Damit tat man sich in der Vergangenheit bisweilen schwer, fürchtete Prognostik statt Analyse. Wie sieht die zukünftige Entwicklung nun aus, was steht 2011 bevor?

Fern aller Prognostik ist sicher: ein Jahr der Jubiläen steht an. Neben 1025 Jahren Potsdam, 775 Jahren Berlin, 150 Jahren Liegenschaftskataster in Berlin und Brandenburg und 50 Jahren Sportschau im Ersten feiern die Gutachterausschüsse runden Geburtstag. Seit 20 Jahren wird in Brandenburgs Gutachterausschüssen für die Transparenz am Grundstücksmarkt gearbeitet. Durchaus eine Erfolgsgeschichte! Mag die bisherige Zeit neben den zuvor genannten Jubiläen auch kurz erscheinen, in der Zeitspanne von 20 Jahren ist Bemerkenswertes entstanden. Übrigens – Wikipedia wird im gleichen Jahr auch erst 10.

Allen ehemaligen und aktuellen Mitgliedern der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sowie den engagierten Mitarbeitern der Geschäftsstellen mein herzlicher Dank und aufrichtige Anerkennung für die geleistete Arbeit und noch zu bewältigenden Aufgaben. Ohne Ihre tatkräftige Unterstützung ging und geht es nicht.

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2010 – Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	7
2.1 Bevölkerungsdynamik	14
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	15
2.3 Daten der Baukonjunktur	16
2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam	18
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2010	20
3.1 Kaufverträge	21
3.2 Flächenumsatz	23
3.3 Geldumsatz	24
3.4 Umsatzentwicklung 2000 – 2010	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	49
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	51
4.6 Gemeinbedarfsflächen	59
4.7 Sonstige Flächen	61
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	62
5.1 Liegenschaftszinssätze	62
5.2 Rahmenbedingungen für ein Sachwertmodell	67
5.3 Ufergrundstücke	67
5.4 Arrondierungsflächen	68
5.5 Wertermittlung in der Stadterneuerung	69
6. Bodenrichtwerte	71
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	75
7.1 Aufgaben und Leistungen	75
7.2 Kaufpreissammlung	77
7.3 Internetpräsentation	78
8. Rechtsgrundlagen	79
9. Abkürzungsverzeichnis	80

Vorbemerkung

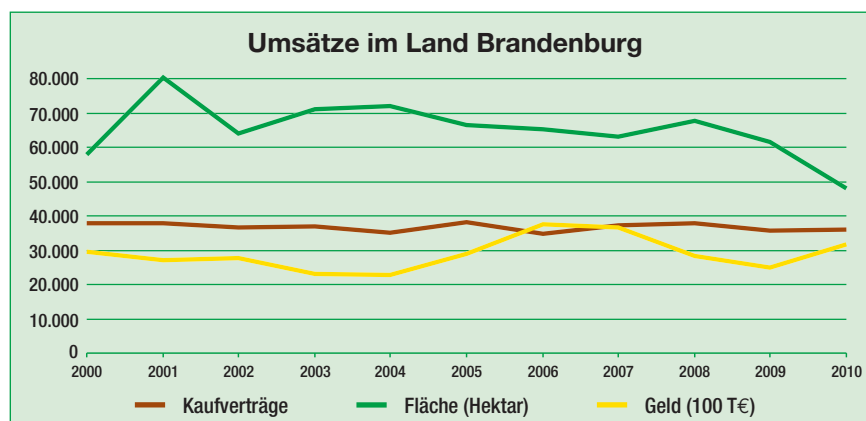
Der Obere Gutachterausschuss hat in diesem Grundstücksmarktbericht seine Analysen und Aussagen auf die Planungsräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum in Übereinstimmung mit den Vorgaben des Landesentwicklungsplans abgestellt. Die aktuellen Aussagen sind deshalb nur bedingt mit denen in früheren Marktberichten vergleichbar. Enthalten Aussagen über zeitliche Entwicklungen auch die neuen Planungsräume, so wurden die Kaufpreise dementsprechend neu zugeordnet.

1. Der Grundstücksmarkt 2010 – Zusammenfassung

Bei summarischer Betrachtung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg kann eine kontinuierliche Entwicklung festgestellt werden. Die Veränderungen bewegen sich im Rahmen der Vorjahre. Das festgestellte Auf und Ab erscheint eher zufallsbedingt und ist auch abhängig von der jeweiligen preislichen Zusammensetzung der Stichproben. Über den Status der verschiedenen Teilmärkte und über bemerkenswerte Veränderungen wird im Folgenden berichtet:

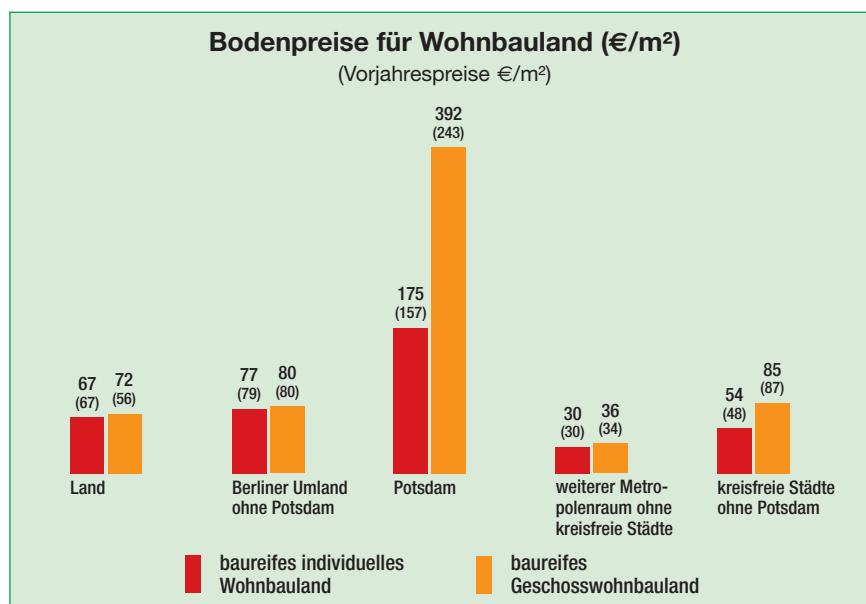
- Die Anzahl der Kaufverträge blieb 2010 stabil.
- Der Flächenumsatz verringerte sich um 22 %. Insbesondere wurden deutlich weniger Flächen durch die BVVG privatisiert.
- Der Geldumsatz stieg gegenüber dem Vorjahr um 26 %, was vor allem auf Verkäufe höherpreisiger Immobilien im Berliner Umland und in der Landeshauptstadt Potsdam zurück zu führen ist.
- Die Wohnbaulandpreise blieben weitgehend stabil.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus: Starke Nachfrage bei Bauland, bebauten Grundstücken (eigengenutzt oder renditeorientiert) und Eigentumswohnungen bedingen im Landesvergleich weiterhin sehr hohe Immobilienpreise.
- Die Bodenpreise für Acker-, Grünland- und Forstflächen stiegen um 18 % bei gleichzeitig zurückgehenden Flächenumsätzen. Ein Quadratmeter Ackerland erzielt inzwischen im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,43 €/m².
- Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energieerzeugung war im Land Brandenburg bis Ende 2010 ein deutlicher Zuwachs zu beobachten.
- Erstmals seit 2006 ist wieder ein Anstieg der Baugenehmigungen für neue Wohngebäude von 2 % zum Vorjahr zu verzeichnen.
- Die Steigerung der Baupreise fiel auch 2010 höher als im Bundes- und Berlinvergleich aus.

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 2010 dar.



Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2009				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	36.092 + 1 %	48.145 - 22 %	3.170 + 26 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	7.234 + 17 %	741 + 20 %	325 + 27 %	44 €/m ²
gewerbliche Nutzung	516 + 8 %	424 - 26 %	83 + 38 %	19 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	909 + 23 %	117 + 18 %	62 + 100 %	53 €/m ²
geschäftliche Nutzung	58 - 29 %	13 - 28 %	5 - 29 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	89 + 16 %	88 + 19 %	4 + 33 %	
sonstige Nutzung	590 - 9 %	63 - 38 %	9 - 36 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	6.122 + 9 %	1.466 + 5 %	745 + 16 %	1.214 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.060 + 13 %	169 - 16 %	257 + 27 %	1.139 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	488 + 14 %	82 - 57 %	66 + 29 %	
Mehrfamilienhäuser	936 + 22 %	290 + 6 %	300 + 80 %	
Wochenendhäuser	1.221 + 8 %	132 - 4 %	44 + 2 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	788 + 11 %	300 + 2 %	500 + 102 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.319 - 2 %	1.787 - 26 %	232 - 9 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Eigentumswohnungen	762 + 23 %	-	128 + 10 %	2.108 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	1.802 + 2 %	-	160 + 13 %	1.133 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	57 - 49 %	-	5 - 17 %	
Weiterverkauf Teileigentum	133 + 16 %	-	8 - 11 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.460 - 21 %	15.780 - 35 %	102 - 12 %	0,43 €/m ²
Forsten	1.556 + 8 %	6.993 - 4 %	18 - 10 %	0,26 €/m ²
Grünland	1.365 - 20 %	3.511 - 20 %	13 - 7 %	0,34 €/m ²
Wechselland	380 - 11 %	3.091 - 31 %	9 - 40 %	
landwirtschaftliche Höfe	121 - 18 %	1.450 + 57 %	12 + 50 %	
gemischte Nutzung	2.077 - 11 %	10.055 - 10 %	51 + 16 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. Der durchschnittliche Preis für Ackerland bezieht sich auf reine Ackerlandflächen.				

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2010 die in der Grafik „Bodenpreise für Wohnbauland (€/m²)“ dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Das Bodenpreisniveau bei baureifem Geschosswohnbauland erhöhte sich in der Stadt Potsdam durch die Veräußerung einiger hochpreisiger Grundstücke in herausgehobener Lage um 60 %. Zusammenfassend kann wie im Vorjahr ein stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** nahm die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohngrundstücken um mehr als 10 % zu. Der Flächenumsatz ging bei den Reihen- und Doppelhäusern um 16 % zurück. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise stiegen nur leicht an. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte kann man ein Einfamilienhaus, ein Reihenhause oder eine Doppelhaushälfte zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 740 €/m² erwerben.

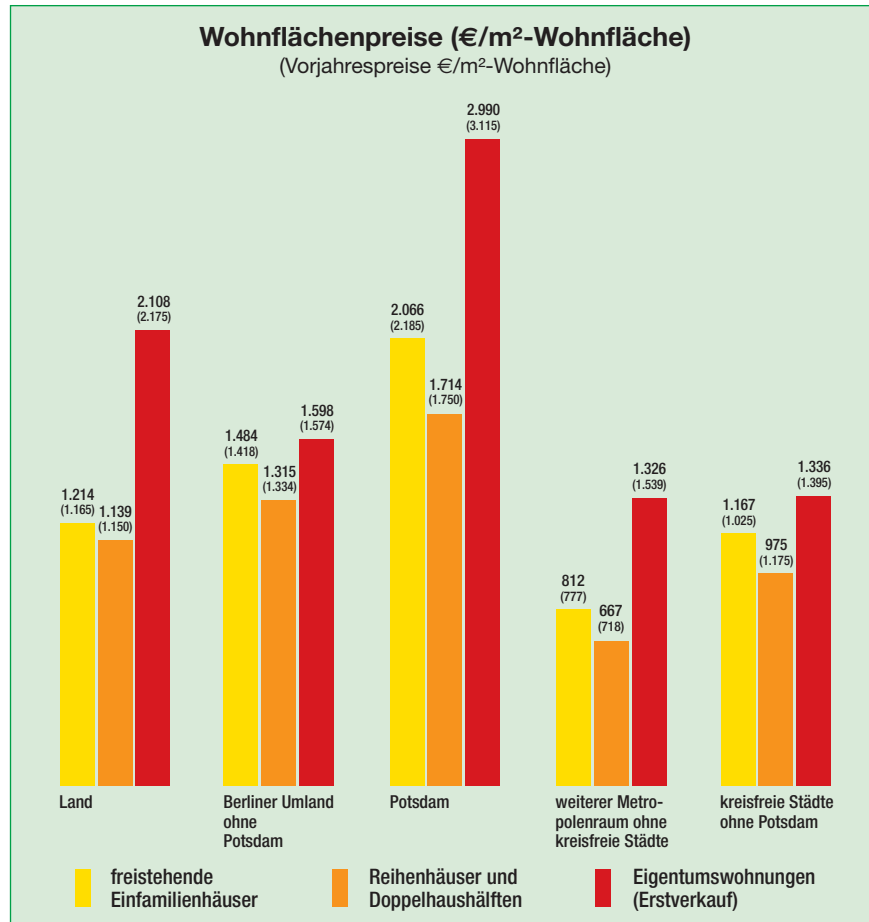
Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	1.025 m ² (+ 2 %)	1.214 €/m ² (+ 4 %)	138.700 € (+ 5 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	870 m ² (- 3 %)	1.484 €/m ² (+ 5 %)	174.000 € (+ 6 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.188 m ² (+ 8 %)	812 €/m ² (+ 5 %)	90.000 € (+ 4 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	537 m ² (+ 1 %)	1.139 €/m ² (- 1 %)	122.000 € (+ 1 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	401 m ² (- 1 %)	1.315 €/m ² (- 1 %)	150.700 € (+ 2 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	735 m ² (+ 3 %)	667 €/m ² (- 7 %)	69.400 € (- 4 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

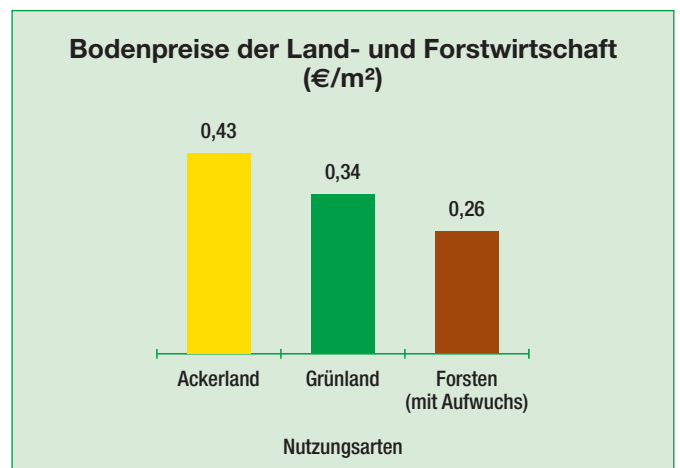
Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2010 verändert. Der Erstverkauf von Eigentumswohnungen stieg wieder an. Die Anzahl der Erstverkäufe erhöhte sich um 23 % und der Geldumsatz nahm um 10 % zu. Insgesamt wurden 762 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 332, erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 138 Verkäufe registriert.

Auf dem Grundstücksmarkt der weiterveräußerten Eigentumswohnungen wurde mit 1.802 Verkäufen ein annähernd gleichbleibender Verkauf gegenüber dem Vorjahr registriert.

In der folgenden Grafik sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.



Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** gingen insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2009 um 22 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich bei Ackerflächen um 35 %, bei Grünlandflächen um 20 % und bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen um 4 %. Kaufverträge nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurden durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) nur noch in sehr geringem



Umfang abgeschlossen (5 Ackerlandverkäufe, 2 Grünlandverkäufe). Für forstwirtschaftlich genutzte Flächen wurden 36 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 646 Hektar registriert. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise um bis zu 18 % gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,43 €/m ²	(+ 8 %)
Grünland	0,34 €/m ²	(+ 6 %)
Forsten (mit Aufwuchs)	0,26 €/m ²	(+ 18 %)

Die untenstehende Grafik auf Seite 6 zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land.

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 2.505.141 Einwohnern bzw. mit 85 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt ca. 230 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam, in der 155.354 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 31.12.2009) 4 kreisfreie Städte, 148 amtsfreie und 271 amtsangehörige Gemeinden in 53 Ämtern.

Aufgabe der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg ist die übergeordnete,

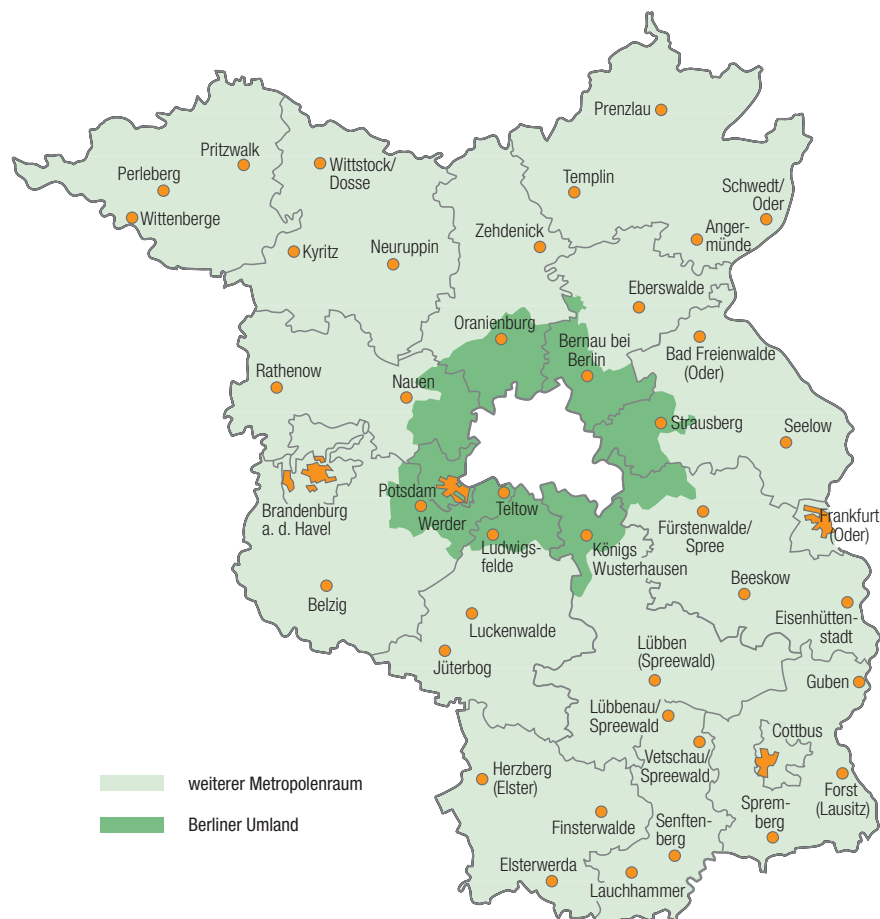
überörtliche und zusammenfassende Planung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Hauptstadtregion. Kernstück ist ein integrierter Gesamtplan für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg. Verbindliche Vorgaben werden nur noch in Landesentwicklungsplänen gemacht; Grundsätze der Raumordnung 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 Gesamttraum Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Elementen Metropole, Oberzentrum, Mittelzentrum und Mittelzentrum in Funktionsteilung. Auf die Festlegung von Zentren der Nahbereichsebene wurde verzichtet, da im Zuge der Gemeindegebietsreform leistungsfähige Gemeinden und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. 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).

¹ Quelle: Statistisches Jahrbuch 2010; Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV); Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL); Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV)

Mit dem Abschluss der Reorganisation der Landesplanung im Jahr 2009 haben die Länder Berlin und Brandenburg die bisherigen Strukturräume „engerer Verflechtungsraum“ (eV) und „äußerer Entwicklungsraum“ (äE) hinter sich gelassen. Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (als Rechtsverordnung von beiden Landesregierungen erlassen; Fundstelle Berlin: GVBl. S. 182, Brandenburg: GVBl. II S. 186) ist eine neue räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Diese neue Gebietskulisse hat jedoch auch in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Teilräumen: **Berlin**, **Berliner Umland** und **weiterer Metropolitanraum**.

Im Landesgrundstücksmarktbericht wird diese neue Gebietskulisse ebenfalls aufgegriffen und die neuen Teilräume werden als Untersuchungs- und Analysebereiche eingeführt. In der folgenden Grafik sind die Teilräume dargestellt.

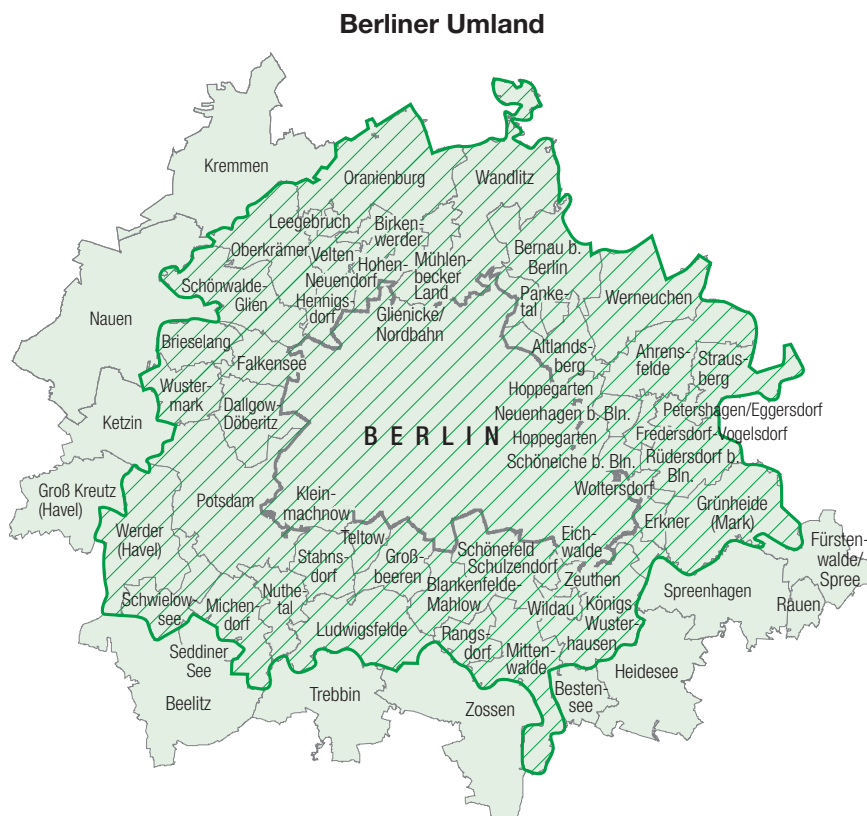
Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum



Das **Berliner Umland** ist ein Struktur- und Analysebereich, der das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg umfasst und im LEP B-B als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen ist. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindegrenzen Abgrenzung 2.851 km² Fläche mit knapp 900.000 Einwohnern ein. In der folgenden Tabelle sind die zum Berliner Umland zugehörigen Gemeinden aufgeführt.

Zuordnung zum Berliner Umland	
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Stadt Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde-Glien, Wustermark
Märkisch-Oderland	Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Strausberg
Oberhavel	Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Oder-Spree	Erkner, Grünheide (Mark), Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf, Gosen-Neu Zittau
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf

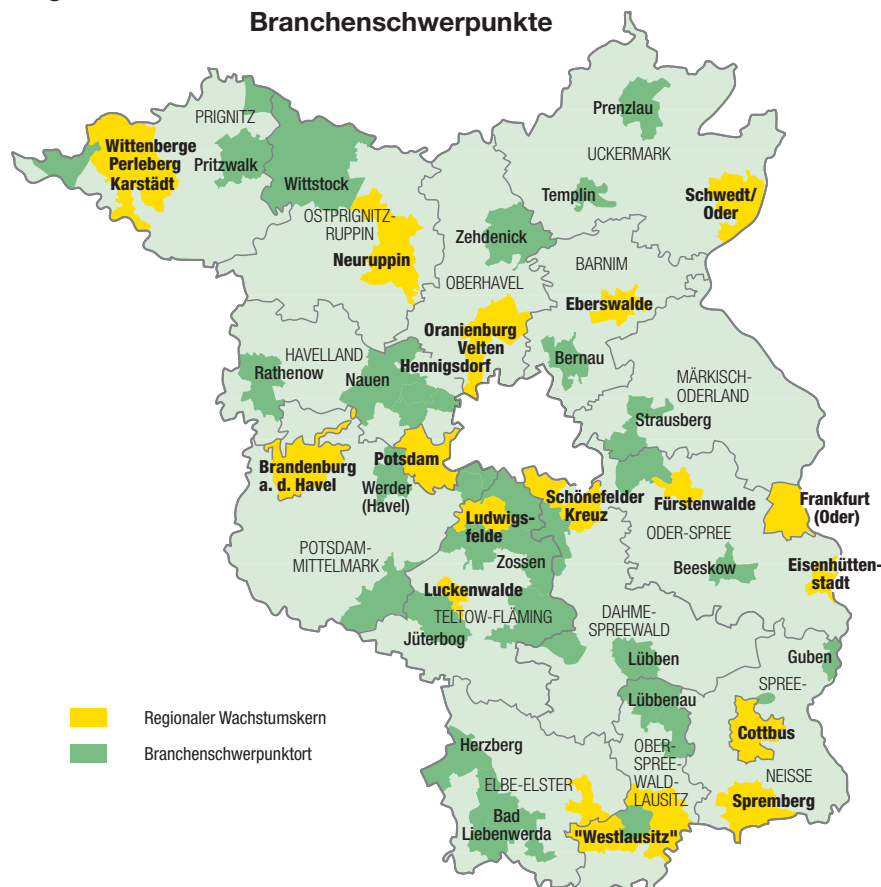
Das Berliner Umland ist somit kleiner als der bisherige „Brandenburger Teil des engeren Verflechtungsraumes“. Die vergleichende Darstellung in der folgenden Grafik macht diesen Unterschied deutlich:



Der **weitere Metropolitanraum** ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analyseraum umfasst 26.630 km² Fläche mit 1,6 Mio. Einwohnern.

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 Branchenschwerpunktfeldern 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.

Regionale Wachstumskerne und Branchenschwerpunkte

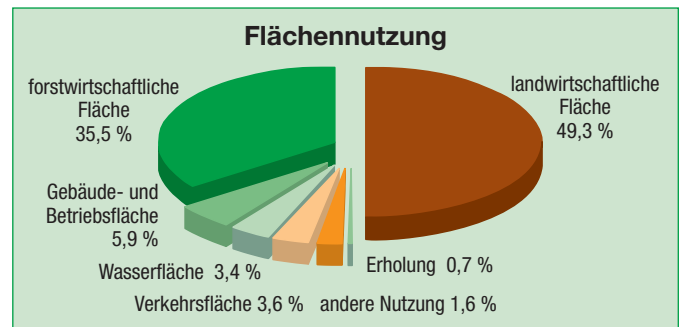


Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr. Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 4.500 Kilometer umfassendes ausgebautes und ausgeschildertes touristisches Radwegenetz.

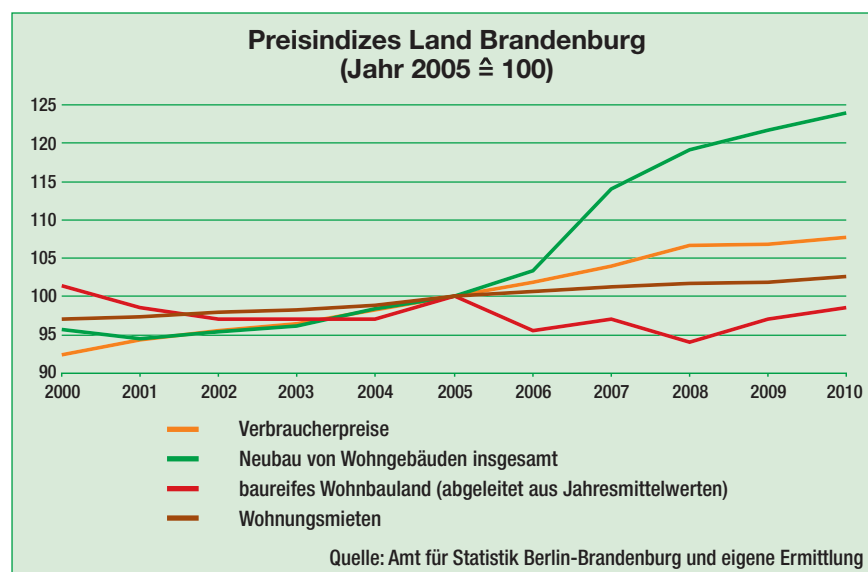


Die reizvolle und schöne Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind. Der größte See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

Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 456 Naturschutzgebiete (NSG mit 221.680 Hektar, rd. 7,5 % der Landesfläche), 116 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.010.676 Hektar, rd. 34 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 620 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.



Im Jahr 2010 wurden rd. 3,8 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher unverändert mehr als 10,7 Mio. Übernachtungen. Die Aufenthaltsdauer betrug durchschnittlich ca. 2,8 Tage. Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Stromerzeugung war im Land Brandenburg bis Ende 2010 ein deutlicher Zuwachs zu beobachten. Mehr als 2.900 Windkraftanlagen und nicht weniger als 13.100 Solarstromanlagen waren nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Mit 34 blieb die Zahl der Wasserkraftanlagen am Netz zum o.g. Zeitpunkt nahezu unverändert. Bis dahin lieferten auch mindestens 310 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz. Auch der Bereich der erneuerbaren Wärmeversorgung von Gebäuden und Grundstücken entwickelt sich weiter positiv. Mit 1.397 im Jahr 2009 neu errichteten Wärmepumpen, betrug der Anteil aller neuen Wohngebäude mit einer Wärmepumpe zur Heizung mehr als 33 % (Anteil im Jahr 2000 < 1 %). Ausgehend davon wird die Zahl der installierten Wärmepumpen Ende 2010 in Brandenburg auf mehr als 11.000 geschätzt. Derzeit liegt noch keine belastbare statistische Grundlage für die Trendfortschreibung bei thermischen Solaranlagen (im Jahr 2009: geschätzte 25.000) vor. Es wird jedoch auch in diesem Segment der Nutzung erneuerbarer Wärme im Gebäudebereich ein weiterer Zuwachs erwartet. Basis dieser Erwartung sind die im Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz für den Wohnungsneubau vorgegebenen politischen Rahmenbedingungen. In folgender Grafik werden die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten verdeutlicht.



Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km ²)	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 31.10.2010		Bevölkerungsdaten 2010									
Barnim	176.878										
Dahme-Spreewald	161.943										
Elbe-Elster	112.282										
Havelland	154.923										
Märkisch-Oderland	190.684										
Oberhavel	203.162										
Oberspreewald-Lausitz	121.942										
Oder-Spree	184.012										
Ostprignitz-Ruppin	103.037										
Potsdam-Mittelmark	205.083										
Prignitz	82.180										
Spree-Neiße	126.677										
Teltow-Fläming	161.522										
Uckermark	130.020										
Brandenburg an der Havel	71.853										
Cottbus	101.984										
Frankfurt (Oder)	60.394										
Potsdam	156.565										

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2010									
Barnim	9.211										
Dahme-Spreewald	6.334										
Elbe-Elster	7.467										
Havelland	7.787										
Märkisch-Oderland	11.158										
Oberhavel	10.547										
Oberspreewald-Lausitz	9.974										
Oder-Spree	9.709										
Ostprignitz-Ruppin	6.925										
Potsdam-Mittelmark	8.050										
Prignitz	6.095										
Spree-Neiße	7.576										
Teltow-Fläming	7.132										
Uckermark	10.791										
Brandenburg an der Havel	5.322										
Cottbus	6.594										
Frankfurt (Oder)	4.358										
Potsdam	6.335										

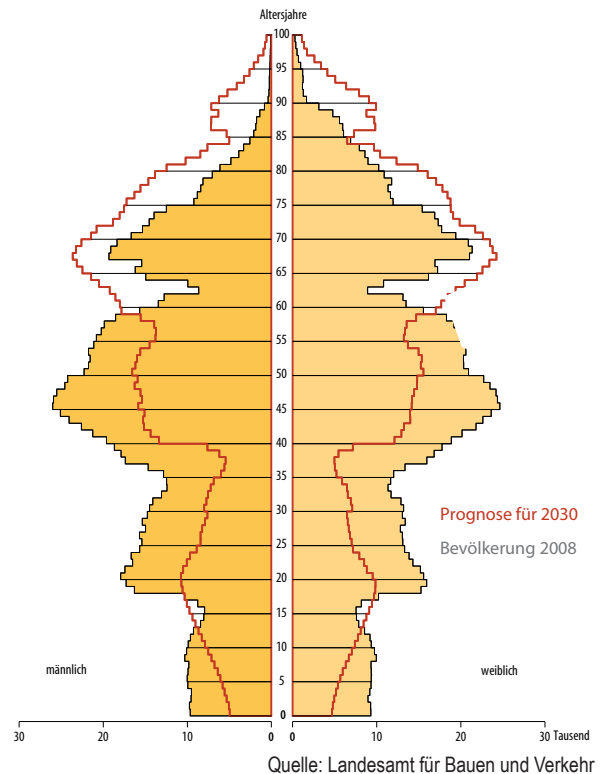
Arbeitslose		Arbeitslosenentwicklung im Dezember 2009 – 2010									
Barnim	9.211										
Dahme-Spreewald	6.334										
Elbe-Elster	7.467										
Havelland	7.787										
Märkisch-Oderland	11.158										
Oberhavel	10.547										
Oberspreewald-Lausitz	9.974										
Oder-Spree	9.709										
Ostprignitz-Ruppin	6.925										
Potsdam-Mittelmark	8.050										
Prignitz	6.095										
Spree-Neiße	7.576										
Teltow-Fläming	7.132										
Uckermark	10.791										
Brandenburg an der Havel	5.322										
Cottbus	6.594										
Frankfurt (Oder)	4.358										
Potsdam	6.335										

2.1 Bevölkerungsdynamik

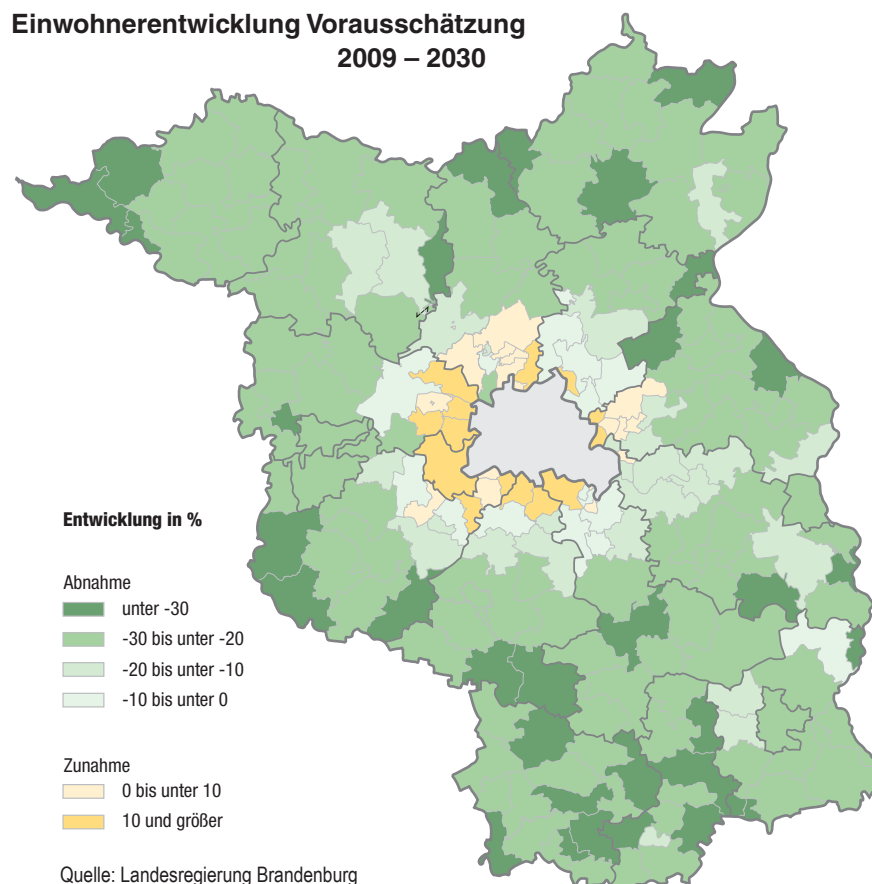
Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Die jüngste Bevölkerungsprognose zeigt, dass bis zum Jahr 2030 infolge des Geburtendefizits mit einem Bevölkerungsrückgang von 2,522 auf 2,227 Mio. gerechnet werden muss – das sind 295.000 Menschen weniger als 2008. Dabei wird die Bevölkerungszahl im Ballungsgebiet um Berlin zunehmen und in den Berlin fernen Landesteilen stark zurückgehen. Oder anders ausgedrückt: die eine Hälfte der Bevölkerung konzentriert sich auf 15 %, die andere Hälfte verteilt sich auf 85 % der Landesfläche.

Zudem werden die Menschen auch in Brandenburg immer älter. Ist 2008 jeder fünfte Brandenburger im Rentenalter, so wird es im Jahr 2030 bereits jeder dritte sein. Zusätzlich wird die Bevölkerungsentwicklung durch die Abwanderung junger Menschen, insbesondere junger Frauen, beeinflusst. Eine Vorausschätzung für die Einwohnerentwicklung bis 2030 ist im untenstehenden Bild dargestellt.

**Veränderung der Altersstruktur
Vorausschätzung 2008 – 2030**

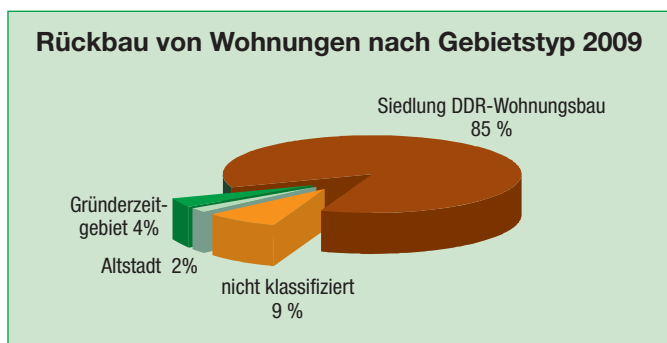
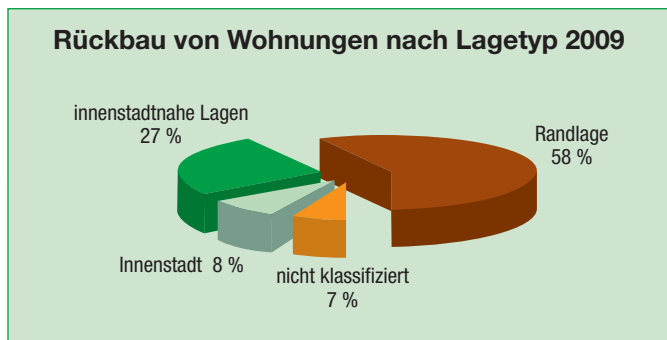


**Einwohnerentwicklung Vorausschätzung
2009 – 2030**



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 16 sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt. Mit Stand Oktober 2010 sind fast 54.000 Wohnungen in den 33 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden.



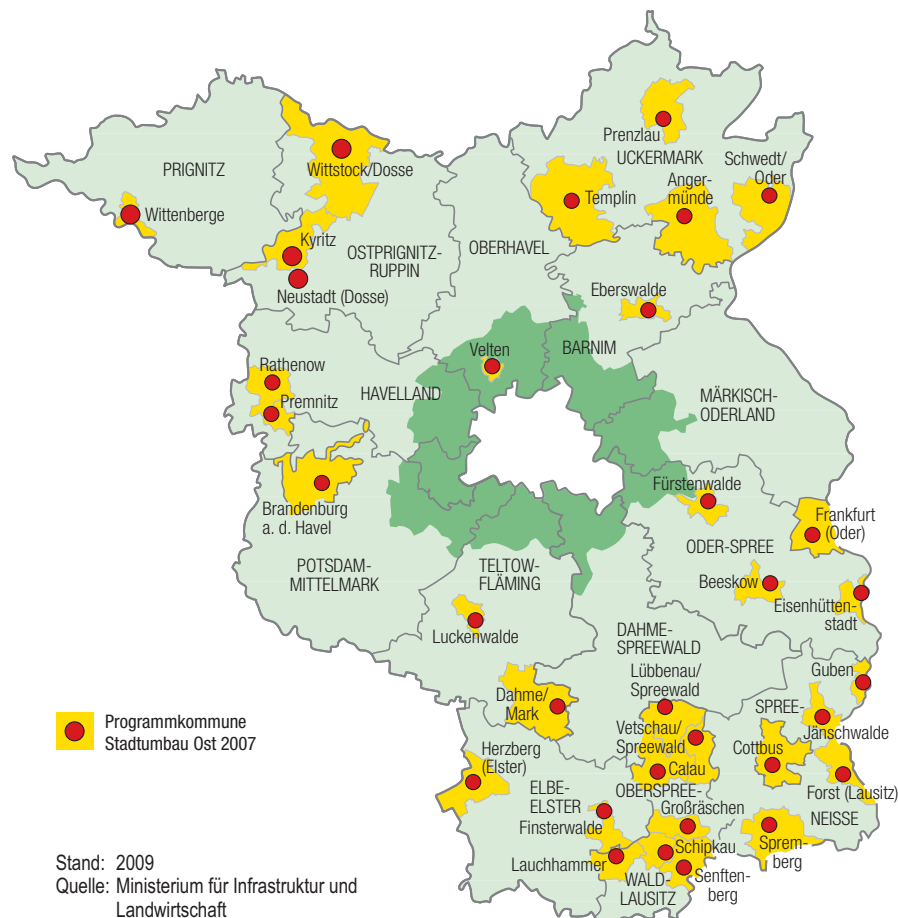
Das gesamte Stadtumbauprogramm Brandenburgs umfasst bis 2013 rund 413 Millionen Euro aus Mitteln von Bund, Land und Kommunen, die jeweils etwa zur Hälfte für Abriss und Aufwertung eingesetzt werden. Detaillierte Informationen werden erst mit dem Mikrozensus 2011 vorliegen. Nach Angaben des Verbandes 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).

In der folgenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2010 wiedergegeben.

Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2009
Barnim	1	1.811	± 0
Elbe-Elster	2	182	+ 70
Havelland	2	2.708	+ 9
Oberhavel	1	378	+ 15
Oberspreewald-Lausitz	7	7.601	+ 8
Oder-Spree	3	5.372	+ 11
Ostprignitz-Ruppin	3	760	+ 6
Prignitz	1	1.349	+ 6
Spree-Neiße	4	5.428	+ 5
Teltow-Fläming	2	1.143	+ 2
Uckermark	4	6.776	+ 2
Brandenburg an der Havel	1	2.983	+ 4
Cottbus	1	9.595	+ 9
Frankfurt (Oder)	1	7.687	+ 7
gesamt	33	53.773	+ 7

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung, Land Brandenburg

Stadtumbaustädte im Land Brandenburg



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

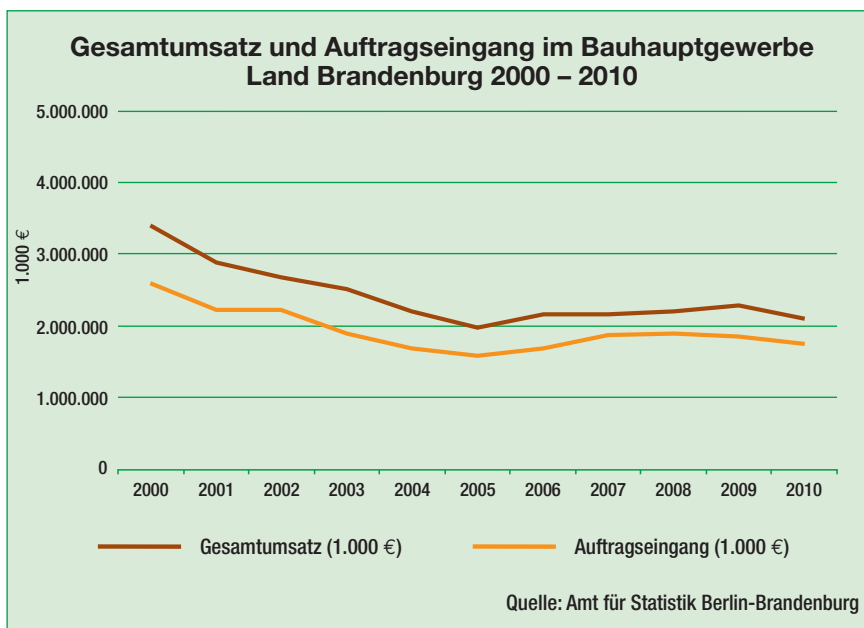
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung.

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.

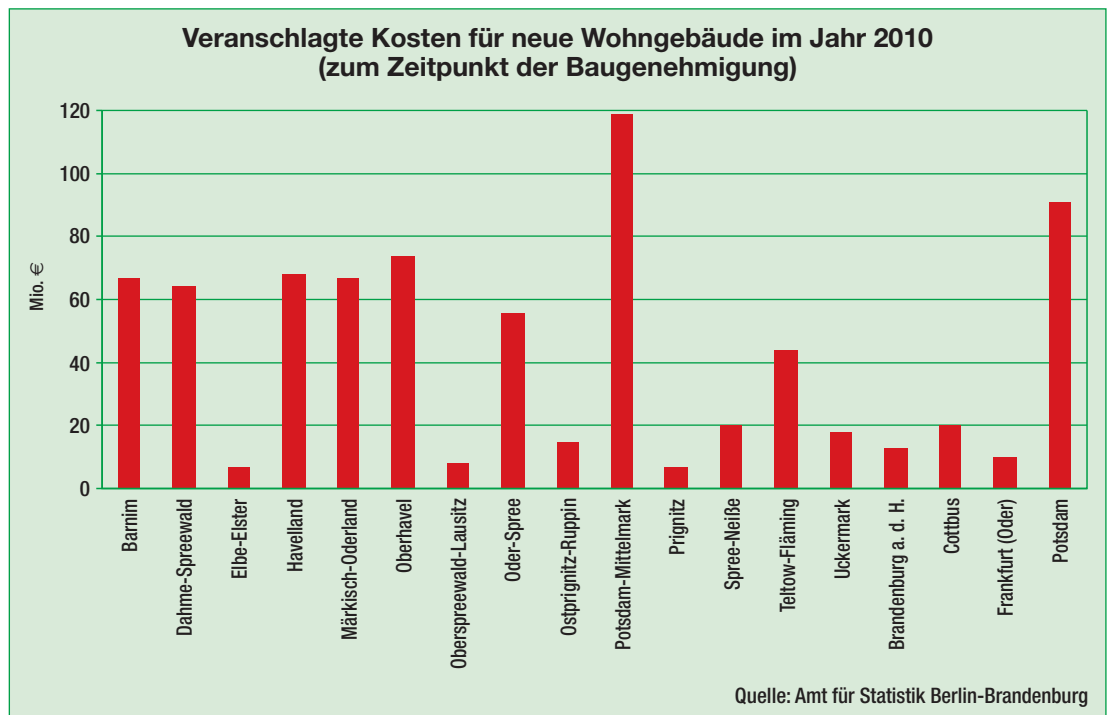
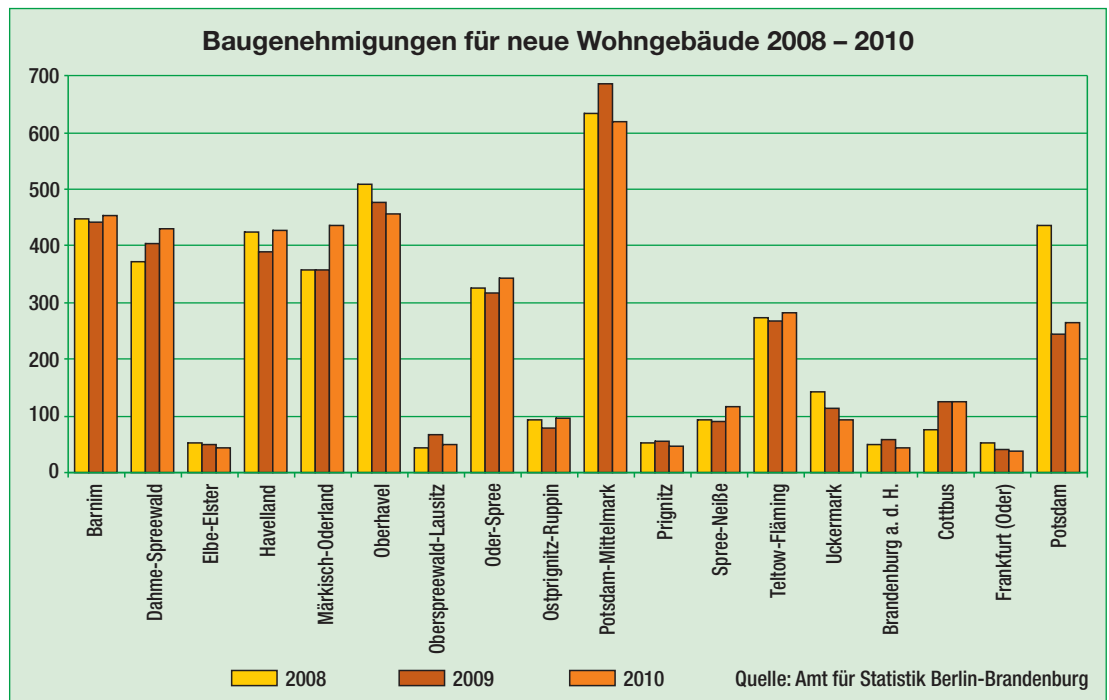
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2005 ≙ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
2000	97,9	101,5	95,7
2001	97,8	99,7	94,5
2002	97,8	98,7	95,4
2003	97,8	98,4	96,2
2004	99,1	99,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,9	101,6	103,3
2007	108,7	108,0	114,0
2008	111,8	112,4	119,1
2009	112,7	113,9	121,7
2010	113,9	115,7	123,9

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17



Im Jahr 2010 wurden insgesamt im Land Brandenburg 4.361 Anträge für Bauvorhaben für neue Wohngebäude durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Erstmals seit 2006 ist wieder ein Anstieg von 2 % gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhte sich im Jahr 2010 um ca. 4 % (+ 29 Mio. €).

Die folgenden Grafiken „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2008 – 2010“ sowie die „Veranschlagte Kosten für neue Wohngebäude im Jahr 2010“ zeigen die Entwicklung der Bautätigkeit in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten.



2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Der Potsdamer Grundstücksmarkt nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Stellung ein. Damit bestätigt sich die Stadt als ein attraktiver Standort für Verwaltung, Wirtschaft, Medien und Wissenschaft mit positiven Zukunftschancen. Eingebunden in das preußische Weltkulturerbe und in einer abwechslungsreichen Naturlandschaft gelegen, profitiert die Stadt von ihrer Funktion als Landeshauptstadt

und der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Heute ist Potsdam einer von 15 regionalen Wachstumskernen im Land Brandenburg mit den Branchenkompetenzfeldern für Medien-, Informations- und Kommunikationstechnologie, für Biotechnologie, für Geoinformationswirtschaft, für Automotive und für den Tourismus.

Potsdam ist eine wachsende Stadt. Leben heute 155.354 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Der hohen Nachfrage nach Wohnraum steht nur ein begrenztes Angebot entgegen. Die geringe Zahl der freien Wohnungen – die Leerstandsquote liegt unter 2 % – führt zu deutlichen Mietsteigerungen bei Neuvermietungen.

In den kommenden Jahren sollen nach den städtischen Planungen 4.500 neue Wohnungen entstehen. Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Bornstedter Feld und in Bornim, aber auch im innerstädtischen Bereich rund um den Hauptbahnhof, dem Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger Straße.

Viele Kaufinteressenten schätzen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Landeshauptstadt. Begehrt sind die guten Lagen in den Villengebieten der Berliner Vorstadt, der Nauener und Brandenburger Vorstadt. Hier ist die langjährige Tendenz der fallenden Grundstückspreise gestoppt, die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken übersteigt bereits jetzt das Marktangebot. Auch in den nördlichen Wohngebieten Babelsbergs steigen die Preise. Gerade die Toplagen in Wassernähe sind für kaufkräftige Zuzügler attraktiv.

Typisch für den Potsdamer Grundstücksmarkt ist ein intensiver Handel von Wohnungseigentum. Etwa ein Drittel des landesweiten Umsatzes findet hier statt. Besonders beim erstmaligen Erwerb von Eigentumswohnungen werden hohe Preise aufgerufen. Begehrt sind Objekte, die unter Denkmalschutz stehen oder in Sanierungsgebieten liegen, denn hier lassen sich noch deutliche Steuerabschreibungen realisieren.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise hat die Landeshauptstadt weitgehend unbeschadet überstanden. Die wirtschaftliche Entwicklung zeigt sich insgesamt stabil. In

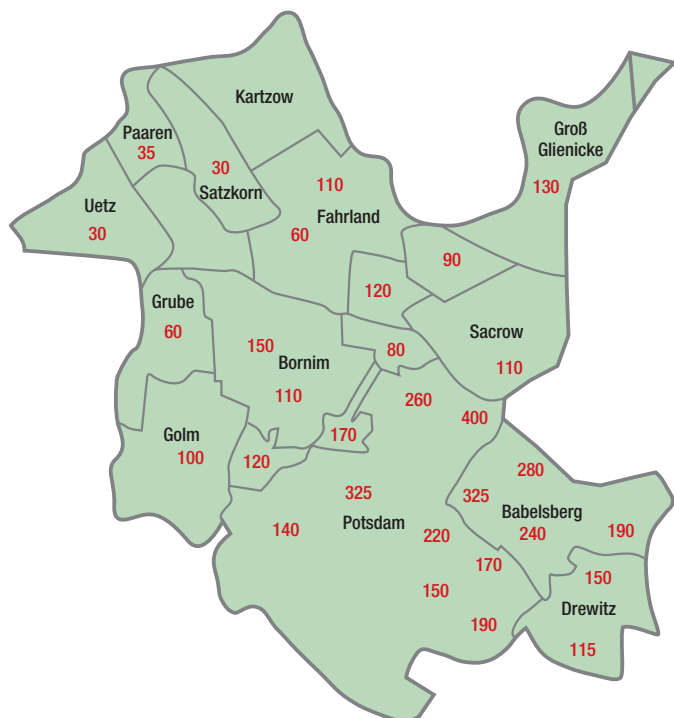
einzelnen Bereichen konnten sogar Zuwächse verzeichnet werden. Die Arbeitslosenquote sank im Jahr 2010 auf 8,3 %, im Kaufkraftvergleich ostdeutscher Städte liegt Potsdam regelmäßig an der Spitze.

Die Bereitstellung und Entwicklung von Gewerbeflächen wird als wesentlicher Faktor für eine Verstetigung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt angesehen. Der Schwerpunkt liegt beim dienstleistungsorientierten Gewerbe für die Medienwirtschaft, die Wissenschaft und die Forschung. Bis zum Jahr 2020 gibt es einen effektiven gewerblichen Flächenneubedarf von rund 40 Hektar.

Für die Entwicklung des Einzelhandels in der Innenstadt mangelt es an größeren Gewerbeflächen für Filialen überregionaler Handelsketten. Noch fließt ein erheblicher Teil der verfügbaren Kaufkraft nach Berlin ab.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Landes Brandenburg bildet

Bodenwertniveau für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



die typischen Besonderheiten der Landeshauptstadt durch eine hohe Detaillierung in den Auswertungen der Teilmärkte ab. Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2010

Der Grundstücksmarktbericht 2010 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2011 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 Auswertzeiträume und Selektionskriterien zu Grunde legen.

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

Bei rd. 12 % der gesamten Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese werden nur zur Erstellung der Gesamtumsätze auf dem Grundstücksmarkt berücksichtigt.

Die Entwicklung der Umsätze war gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich: Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge blieb stabil. Der Flächenumsatz ging um 22 % zurück. Der Geldumsatz nahm um 26 % zu. Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nahmen um 23 % zu, Weiterveräußerungen dagegen nur um 2 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2009	gesamt	% zu 2009	gesamt	% zu 2009
Barnim	2.793	+ 7	2.115	- 32	200	+ 22
Dahme-Spreewald	2.719	+ 11	2.716	- 13	405	+ 144
Elbe-Elster	1.429	- 4	2.630	- 3	44	- 19
Havelland	2.750	+ 13	4.276	+ 5	191	+ 19
Märkisch-Oderland	3.099	+ 2	5.203	- 23	205	+ 11
Oberhavel	3.111	- 18	2.676	- 54	260	+ 19
Oberspreewald-Lausitz	1.186	+ 3	1.166	- 44	52	- 5
Oder-Spree	2.647	+ 4	3.292	- 10	181	+ 21
Ostprignitz-Ruppin	1.860	- 4	4.499	- 9	90	+ 10
Potsdam-Mittelmark	3.685	+ 14	4.059	+ 24	382	+ 16
Prignitz	1.385	+ 6	3.826	- 11	59	+ 5
Spree-Neiße	1.595	+ 4	2.207	- 4	67	+ 33
Teltow-Fläming	2.440	- 2	2.793	- 42	208	+ 35
Uckermark	1.893	- 14	5.144	- 44	107	± 0
Brandenburg an der Havel	600	+ 26	696	+ 54	65	+ 39
Cottbus	723	- 3	188	- 6	84	- 13
Frankfurt (Oder)	366	- 19	315	- 55	30	- 29
Potsdam	1.811	+ 8	344	+ 26	540	+ 38
Land Brandenburg	36.092	+ 1	48.145	- 22	3.170	+ 26

3.1 Kaufverträge

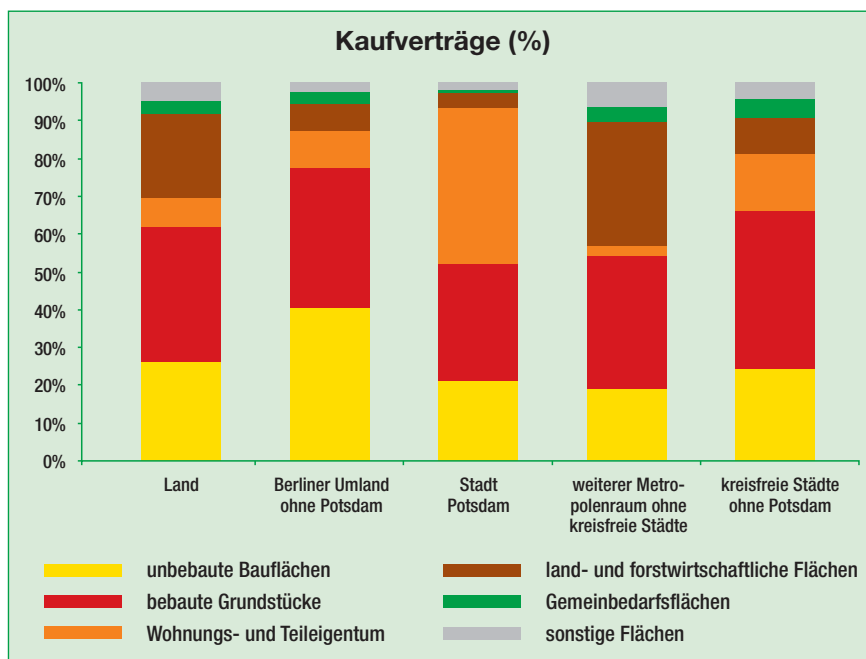
Im Berichtsjahr 2010 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 36.092 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 1 % (+ 507 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2009. Im Berliner Umland wurden 6 % mehr Kaufverträge und im weiteren Metropolitanraum 3 % weniger Kaufverträge abgeschlossen. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der Tabelle dargestellt.

im Berliner Umland + 734 und im weiteren Metropolitanraum - 613 Kaufverträge

Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2009	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2009	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	9.396	4.964	+ 17	8	4.432	+ 9	9
bebaute Grundstücke	12.934	4.808	+ 10	12	8.126	+ 7	9
Wohnungs- und Teileigentum	2.754	1.852	± 0	41	902	+ 14	27
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	7.959	857	- 17	8	7.102	- 14	2
Gemeinbedarfsflächen*	1.258	392	- 30	4	866	- 15	9
sonstige Flächen*	1.791	322	- 20	11	1.469	- 20	5
gesamt	36.092	13.195	+ 6	14	22.897	- 3	7

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 36 % und die unbebauten Grundstücke mit rd. 26 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 8 % am gesamten Grundstücksmarkt annähernd gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen lag bei einem Anteil von 22 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.



Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kauffälle für unbebaute Bauflächen um 14 %, für bebaute Grundstücke um 10 % und für das Wohnungs- und Teileigentum um 5 %. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen gingen um 13 % zurück. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik "Kaufverträge (%)" auf der vorhergehenden Seite zu entnehmen.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) erhöhte sich im Land um 2.224 Kaufverträge, im Berliner Umland um 1.182 und im weiteren Metropolraum um 1.042 Wohnimmobilien gegenüber 2009.

erhöhte Kaufvertragszahlen für Wohnimmobilien; im Berliner Umland 13 %, im weiteren Metropolraum 12%

Wohnbaulandgrundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009
Land Brandenburg	8.143	+ 17	858	+ 19	387	+ 35
Berliner Umland	4.603	+ 18	449	+ 21	315	+ 39
darunter: Potsdam	344	+ 29	55	+ 103	86	+ 139
weiterer Metropolraum	3.540	+ 14	409	+ 18	72	+ 19
darunter: kreisfreie Städte	339	+ 10	31	+ 3	12	+ 13

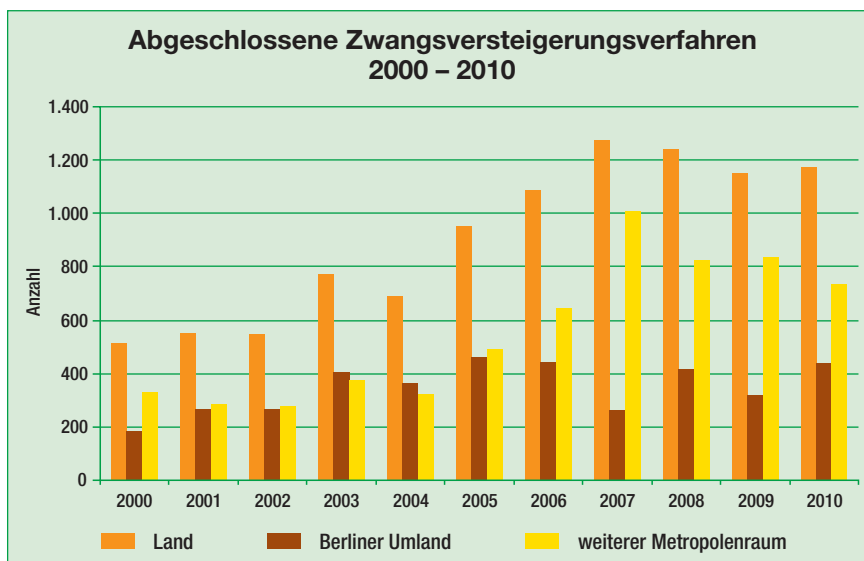
bebaute Wohngrundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009
Land Brandenburg	9.606	+ 12	2.007	- 2	1.368	+ 29
Berliner Umland	3.932	+ 12	427	- 19	865	+ 36
darunter: Potsdam	470	+ 28	46	+ 28	210	+ 51
weiterer Metropolraum	5.674	+ 10	1.579	+ 3	503	+ 17
darunter: kreisfreie Städte	500	+ 18	84	+ 79	75	+ 29

Eigentumswohnungen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009	2010	% zu 2009
Land Brandenburg	2.564	+ 7	-	-	288	+ 11
Berliner Umland	1.741	+ 4	-	-	222	+ 8
darunter: Potsdam	713	+ 2	-	-	120	+ 3
weiterer Metropolraum	823	+ 13	-	-	66	+ 20
darunter: kreisfreie Städte	240	+ 3	-	-	25	+ 9

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 2010 wurden insgesamt im Land Brandenburg 1.171 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 20 (+ 2 %) gestiegen. Im Berliner Umland nahmen die Zwangsversteigerungen um 122 (+ 38 %) zu und im weiteren Metropolraum gingen sie um 102 (- 12 %) zurück.

In der folgenden Grafik wird die Entwicklung der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren im Land Brandenburg insgesamt, im Berliner Umland und im weiteren Metropolraum dargestellt.



Von den Zwangsversteigerungen waren mit ca. 55 % bebaute Grundstücke, ca. 9 % Wohnbaulandgrundstücke und ca. 28 % 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 2010 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen) konnten für 920 Fälle (87 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.

Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert Spanne	Median*
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	107	30 % - 140 %	57 %
bebaute Grundstücke	freistehende Einfamilienhäuser	294	3 % - 215 %	64 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	74	10 % - 150 %	66 %
	Mehrfamilienhäuser	90	11 % - 172 %	58 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	102	8 % - 153 %	50 %
Eigentumswohnungen		325	10 % - 111 %	60 %
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	Ackerland	35	30 % - 235 %	121 %
	Grünland	15	30 % - 200 %	122 %
	Forstwirtschaft	12	29 % - 213 %	97 %

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

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2010 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 48.145 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 13.543

Hektar (- 22 %) hauptsächlich durch deutlich weniger privatisierte Flächen durch die BVVG.

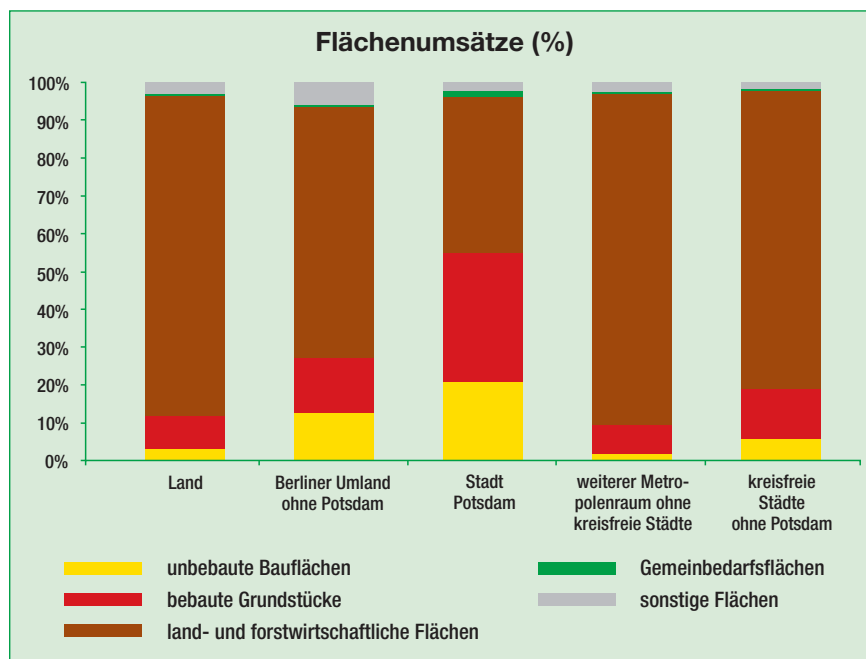
Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 20 zu entnehmen.

In der Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dargestellt.

weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen

In den einzelnen Räumen ist die Entwicklung des Flächenumsatzes zum Jahr 2009 sehr unterschiedlich. Der Flächenumsatz verringerte sich im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 2 %, bei bebauten Grundstücken um 14 % und bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen um 22 %. Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.

Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2009	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2009	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.446	654	+ 8	11	792	- 9	9
bebaute Grundstücke	4.226	796	- 1	15	3.430	- 17	5
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	40.880	3.186	- 9	4	37.694	- 23	3
Gemeinbedarfsflächen	233	45	- 26	13	188	+ 7	3
sonstige Flächen	1.360	279	- 17	3	1.081	- 53	2
gesamt	48.145	4.960	- 13	7	43.185	- 23	3



3.3 Geldumsatz

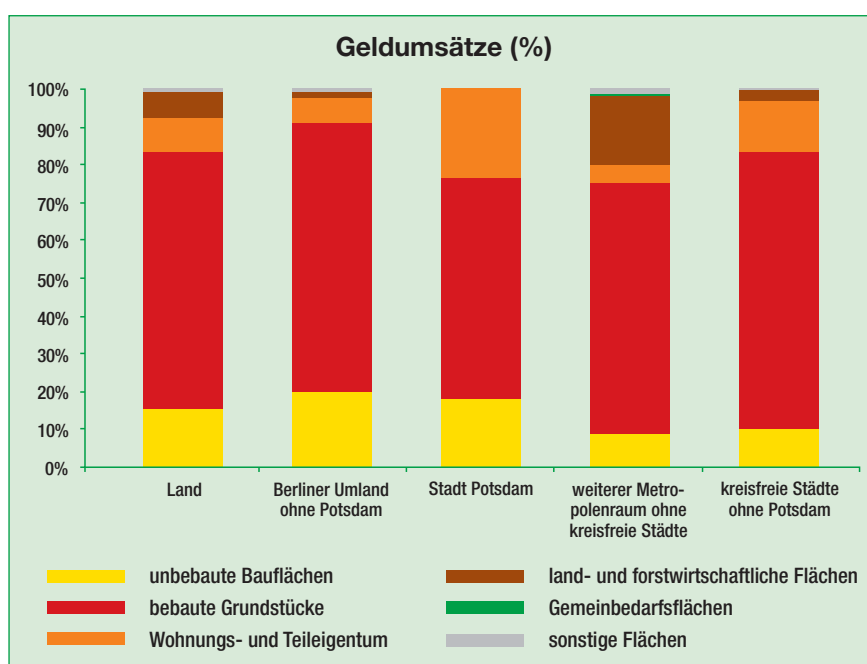
Im Jahr 2010 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 3,17 Milliarden € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 26 %. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 612 Mio. € zu und im

weiteren Metropolitanraum erhöhte er sich um 30 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 20 dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Erhöhungen im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 32 %, bei bebauten Grundstücken mit 33 % und beim Wohnungs- und Teileigentum mit 10 % registriert. Bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging der Geldumsatz um 6 % gegenüber dem Vorjahresniveau zurück. Die Tabelle stellt darüber hinaus die Verteilung im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dar. Die Grafik verdeutlicht die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.

starke Erhöhungen; im Berliner Umland um 612 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 30 Mio. €

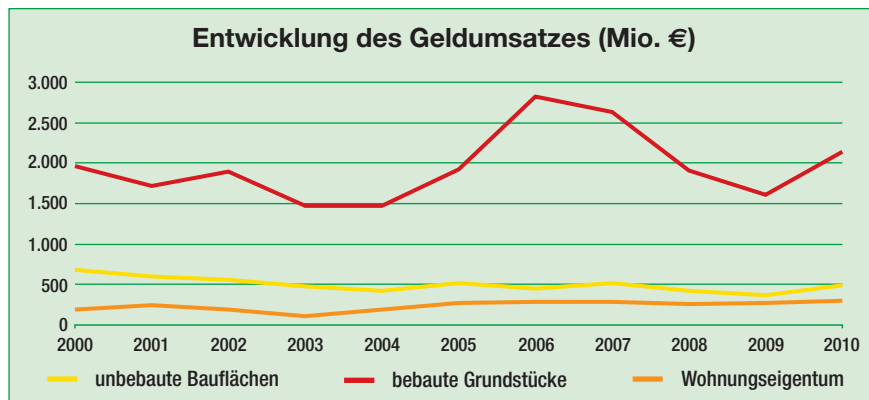
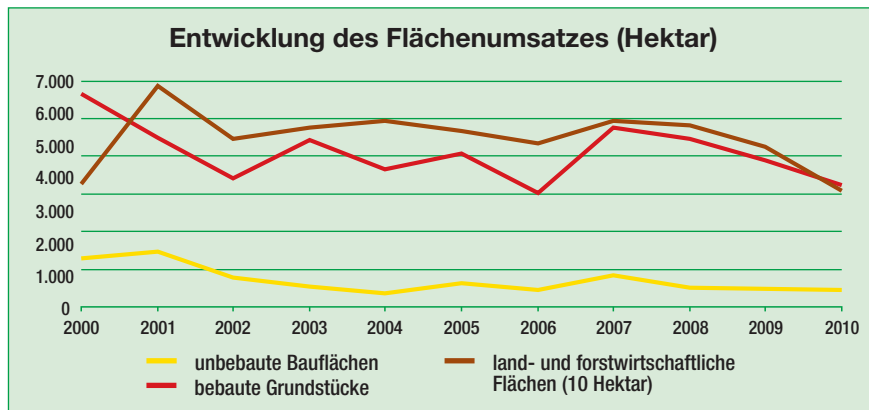
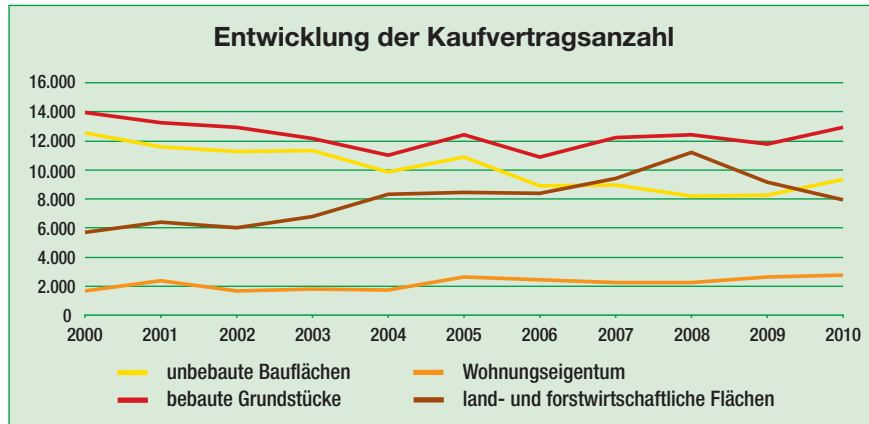
Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 64 %. Die Stadt Potsdam hat mit 540 Mio. € einen Anteil von immerhin 17 % am gesamten Geldumsatz. Der weitere Metropolitanraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 36 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 180 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 6 %.

Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2009	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2009	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	488	385	+ 38	25	103	+ 8	17
bebaute Grundstücke	2.144	1.365	+ 55	23	779	+ 4	17
Wohnungs- und Teileigentum	301	231	+ 7	54	70	+ 20	36
land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	205	19	- 10	3	186	- 16	3
Gemeinbedarfsflächen	4	2	- 15	12	2	+ 10	5
sonstige Flächen	28	12	+ 110	4	16	- 44	3
gesamt	3.170	2.014	+ 44	27	1.156	+ 3	16



3.4 Umsatzentwicklung 2000 – 2010

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.

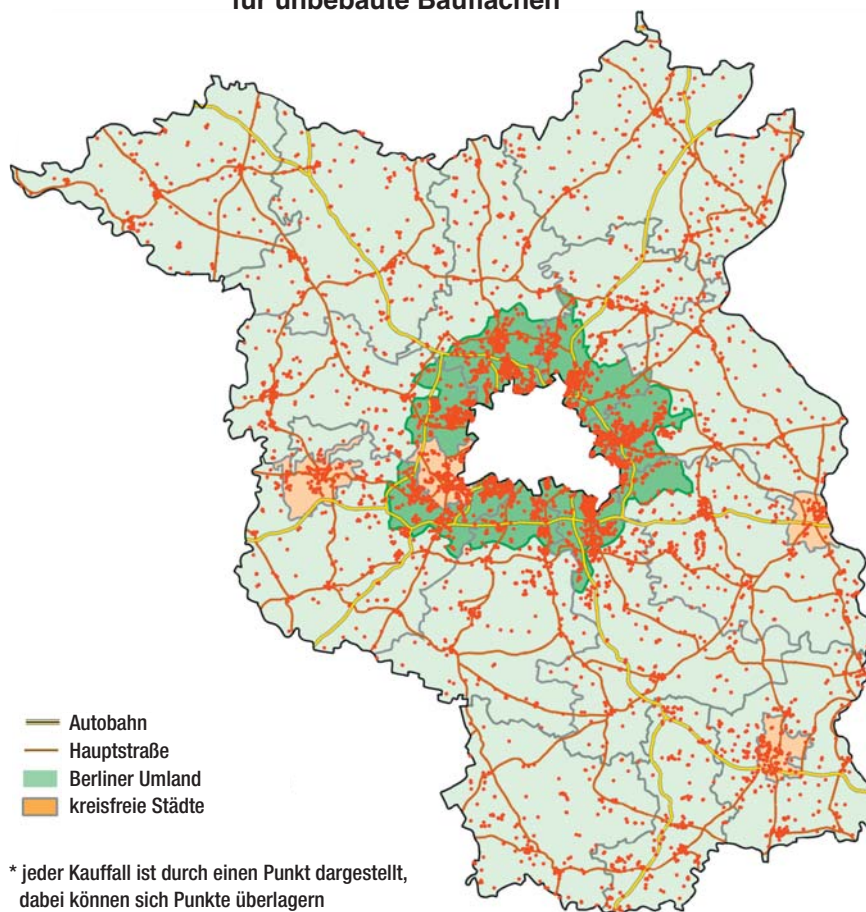


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 5 Abs. 2 – 4 ImmoWertV) gegliedert. Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit und zusätzlichen Entwicklungskosten bis zur baulichen Nutzung zu rechnen.

**Darstellung der Kauffälle
für unbebaute Bauflächen***



Im Jahr 2010 wurden 9.396 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2009 um 14 % angestiegen. Der Flächenumsatz erreichte mit 1.446 Hektar annähernd das Vorjahresniveau. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 32 %. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug 34 €/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 2009 nahmen die Anzahl der Kaufverträge im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum um über 10 % zu. In der Tabelle auf Seite 28 sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

**durchschnittlicher
Bodenpreis bei
34 €/m²**

Unbebaute Bauflächen/Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	931	+ 21	102	32
Dahme-Spreewald	899	+ 13	130	55
Elbe-Elster	200	+ 2	42	2
Havelland	897	+ 18	124	36
Märkisch-Oderland	886	+ 12	119	35
Oberhavel	976	+ 12	142	46
Oberspreewald-Lausitz	250	+ 40	52	6
Oder-Spree	692	+ 3	135	32
Ostprignitz-Ruppin	302	+ 7	50	7
Potsdam-Mittelmark	1.201	+ 15	155	77
Prignitz	200	+ 26	55	3
Spree-Neiße	306	+ 18	43	5
Teltow-Fläming	524	+ 20	81	30
Uckermark	348	- 5	77	8
Brandenburg an der Havel	143	+ 55	25	7
Cottbus	174	+ 9	21	6
Frankfurt (Oder)	89	- 17	22	4
Potsdam	378	+ 28	71	97
Land Brandenburg	9.396	+ 14	1.446	488

Unbebaute Bauflächen/Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2009	Hektar	% zu 2009	Mio. €	% zu 2009
individueller Wohnungsbau	7.234	+ 17	741	+ 20	325	+ 27
Mehrfamilienhäuser	909	+ 23	117	+ 18	62	+ 100
geschäftliche- und Büronutzung	58	- 29	13	- 28	5	- 29
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	89	+ 16	88	+ 19	4	+ 33
gewerbliche Nutzung	516	+ 8	424	- 26	83	+ 38
sonstige Nutzung (darunter: Erholungsflächen)	590	- 9	63	- 38	9	- 36
Land Brandenburg	9.396	+ 14	1.446	- 2	488	+ 32
Berliner Umland	4.964	+ 17	654	+ 8	385	+ 39
darunter: Potsdam	378	+ 28	71	+ 82	97	+ 111
weiterer Metropolitanraum	4.432	+ 9	792	- 9	103	+ 8
darunter: kreisfreie Städte	406	+ 13	68	- 15	18	+ 20

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 87 % der Kaufverträge und 79 % des Geldumsatzes sowie 59 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 8.143 Kaufverträge abgeschlossen.

Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 67 €/m² (Vorjahr 65 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostet durchschnittlich 18 €/m² (Vorjahr 21 €/m²).

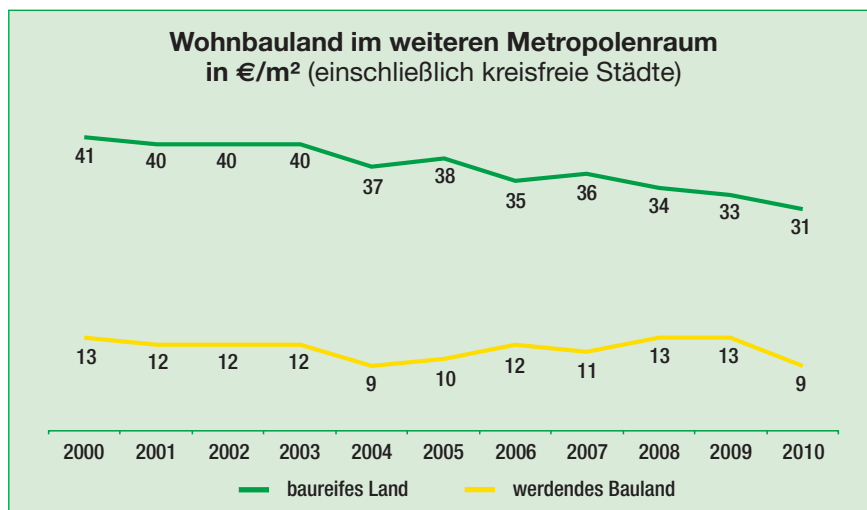
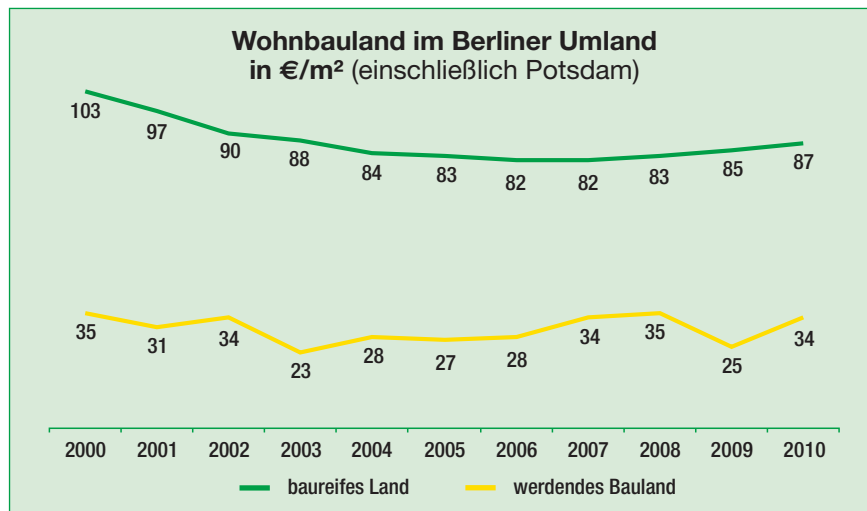
Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,8 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise in einer Spanne von 26 €/m² bis 591 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 11 €/m² und 181 €/m².

In den folgenden Grafiken sind die Entwicklung der Durchschnittspreise für individuelles Wohnbauland jeweils für baureifes Land bzw. werdendes Bauland im Berliner Umland einschließlich Potsdam und im weiteren Metropolitanraum einschließlich der kreisfreien Städte dargestellt.

Wohnbauland mit 67 €/m² leicht angestiegen

Preisniveau: Verhältnis 2,8:1

Bodenpreise in Potsdam bis 591 €/m²



Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 5 ImmoWertV).

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.

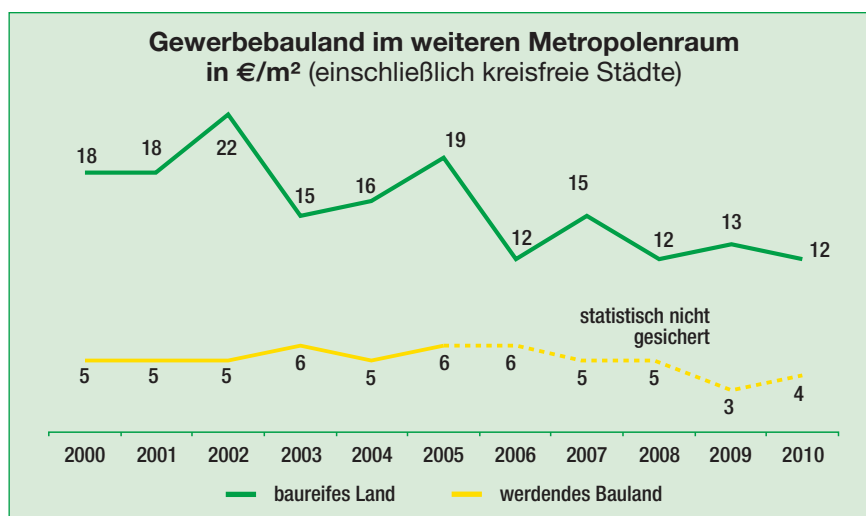
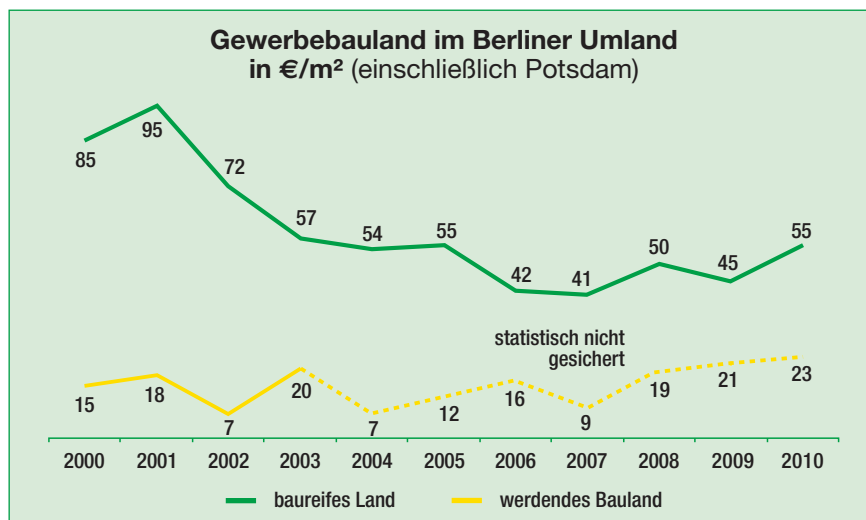
werdendes Wohnbauland im Berliner Umland 2006 – 2010			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	13	15	6 – 25
qualifizierte Bauerwartung	53	26	6 – 69
Rohbauland	87	40	8 – 81

werdendes Wohnbauland im weiteren Metropolitanraum 2006 – 2010			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	30	27	6 – 59
qualifizierte Bauerwartung	74	33	8 – 89
Rohbauland	125	45	7 – 104

Individuelles Wohnbauland/Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2009	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	775	+ 17	63 →	33 ↓
Dahme-Spreewald	731	+ 17	79 ↑	37 →
Elbe-Elster	144	+ 20		14 ↑
Havelland	745	+ 19	61 →	24 ↑
Märkisch-Oderland	729	+ 14	65 →	22 ↑
Oberhavel	832	+ 13	69 →	22 ↑
Oberspreewald-Lausitz	143	+ 21		31 ↓
Oder-Spree	452	+ 3	72 ↑	44 →
Ostprignitz-Ruppin	197	+ 11		40 →
Potsdam-Mittelmark	1.018	+ 17	114 ↓	30 ↓
Prignitz	135	+ 34		17 →
Spree-Neiße	185	+ 25		24 ↓
Teltow-Fläming	311	+ 20	64 →	20 ↓
Uckermark	251	+ 33		31 ↓
Brandenburg an der Havel	93	+ 41		56 ↑
Cottbus	141	+ 68		54 →
Frankfurt (Oder)	61	- 14		53 ↑
Potsdam	291	+ 5	175 ↑	
Land Brandenburg	7.234	+ 17	67 →	
Berliner Umland*1	4.010	+ 12	77 →	
weiterer Metropolitanraum*2	2.638	+ 31		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. 5 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 516 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 424 Hektar und einem Geldumsatz von 83 Mio. € registriert. Die folgenden Grafiken zeigen die Bodenpreisentwicklung im Berliner Umland einschließlich Potsdam sowie im weiteren Metropolitanraum einschließlich

der kreisfreien Städte für baureifes Gewerbebauland und werdendes Bauland für eine gewerbliche Nutzung. Auf Grund einer geringen Anzahl 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.



werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland 2001 – 2010			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	37	26	2 – 79
Rohbauland	27	36	12 – 97

werdendes Gewerbebauland im weiteren Metropolitanraum 2001 – 2010			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	24	16	4 – 45
qualifizierte Bauerwartung	44	27	5 – 70
Rohbauland	39	42	7 – 102

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 ca. 1 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 58 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 13 Hektar und einem Geldumsatz von 5 Mio. € abgeschlossen. Die 58 vorliegenden Kaufverträge ließen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu. Im Landesdurchschnitt wurden 42 €/m² (21 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für Biogasanlagen, einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 89 Kaufverträge abgeschlossen, 88 Hektar Fläche und 4 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von ca. 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Die 27 auswertbaren Kaufverträge enthielten 10 Kaufverträge für die Errichtung von Biogasanlagen mit einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von ca. 2,8 Hektar und einem durchschnittlichen Bodenpreis von rd. 5 €/m².

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen immerhin einen Anteil von rd. 6 %. Hierunter wurden 590 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 63 Hektar und einem Geldumsatz von 9 Mio. € registriert. Darunter wurden 234 Kaufverträge für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen ausgewertet. Der durchschnittliche Grundstückspreis beträgt 19 €/m² in einer Spanne von 0,75 €/m² bis 140 €/m².

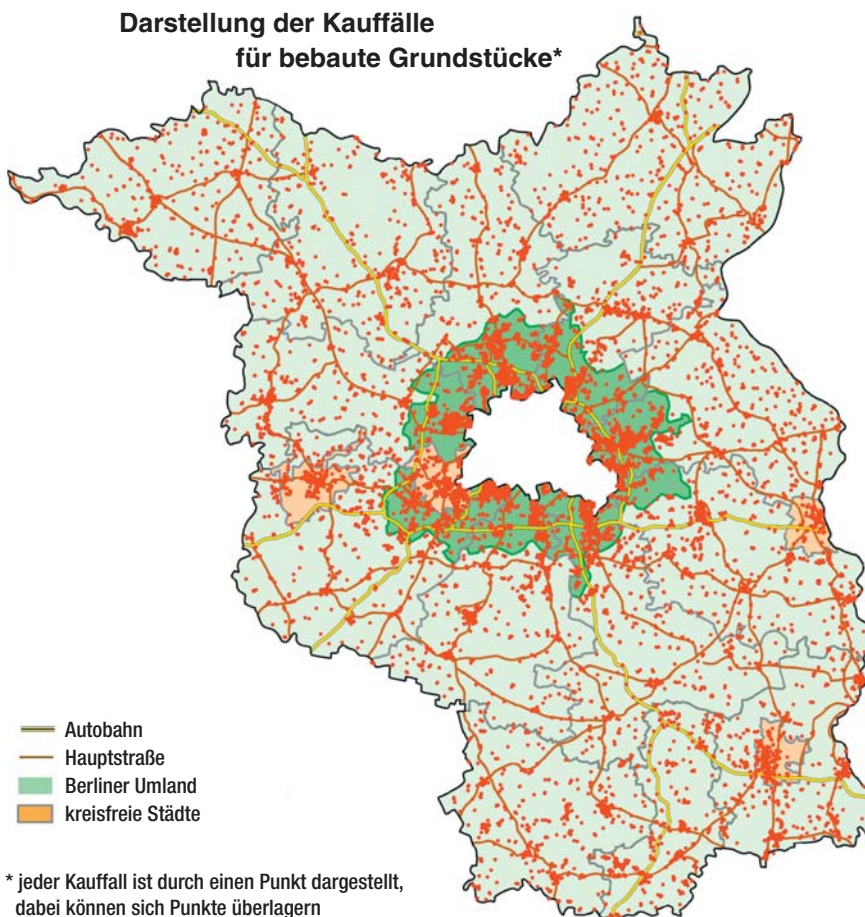
4.2 Bebaute Grundstücke

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

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 12.934 Kaufverträge (+ 10 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.226 Hektar (- 14 %) und einem Geldumsatz von 2.144 Mio. € (+ 33 %) registriert. Die folgende Tabelle stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

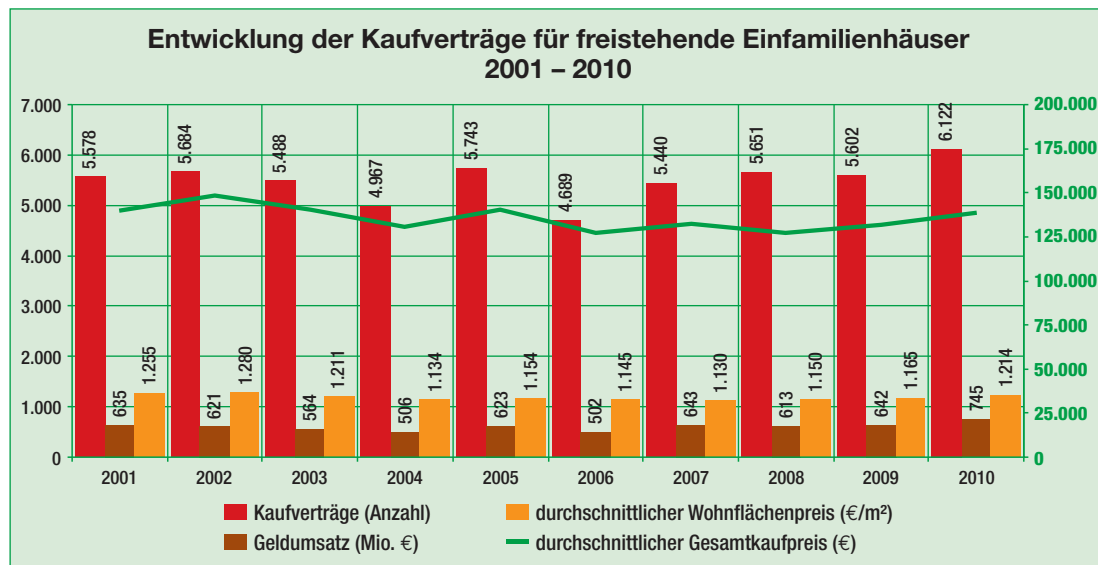
Die Gesamtumsätze im Jahr 2010 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 33 dargestellt.

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2009	Hektar	% zu 2009	Mio. €	% zu 2009
freistehende Einfamilienhäuser	6.122	+ 9	1.466	+ 5	745	+ 16
Zweifamilienhäuser	488	+ 14	82	- 57	66	+ 29
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.060	+ 13	169	- 16	257	+ 27
Wochenendhäuser	1.221	+ 8	132	- 4	44	+ 2
Mehrfamilienhäuser	936	+ 22	290	+ 6	300	+ 80
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	788	+ 11	300	+ 2	500	+ 102
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.319	- 2	1.787	- 26	232	- 9
Land Brandenburg	12.934	+ 10	4.226	- 14	2.144	+ 33
Berliner Umland	4.808	+ 7	796	- 1	1.365	+ 55
darunter: Potsdam	561	+ 29	118	+ 141	316	+ 44
weiterer Metropolitanraum	8.126	+ 7	3.430	- 17	779	+ 4
darunter: kreisfreie Städte	712	+ 10	158	+ 13	131	- 6



Bebaute Grundstücke/Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	924	± 0	217	130
Dahme-Spreewald	917	+ 18	281	328
Elbe-Elster	499	- 8	166	32
Havelland	921	+ 14	175	123
Märkisch-Oderland	1.142	+ 5	367	131
Oberhavel	1.173	+ 12	250	178
Oberspreewald-Lausitz	452	+ 7	173	39
Oder-Spree	990	+ 8	873	127
Ostprignitz-Ruppin	617	+ 23	262	57
Potsdam-Mittelmark	1.260	+ 9	424	264
Prignitz	495	+ 6	163	38
Spree-Neiße	572	+ 13	266	48
Teltow-Fläming	1.015	+ 5	161	153
Uckermark	684	+ 16	172	49
Brandenburg an der Havel	309	+ 22	94	49
Cottbus	277	+ 14	44	66
Frankfurt (Oder)	126	- 17	20	16
Potsdam	561	+ 29	118	316
Land Brandenburg	12.934	+ 10	4.226	2.144

Freistehende Einfamilienhäuser waren auch im Jahr 2010 mit insgesamt 6.122 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 9 %, der Flächenumsatz um 5 % und der Geldumsatz um 16 %. Die Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Einfamilienhäuser ab 2001. Für das Jahr 2010 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2009 in der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr“ dargestellt.



Freistehende Einfamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	437	- 2	66	52
Dahme-Spreewald	452	+ 6	82	54
Elbe-Elster	264	- 11	58	13
Havelland	482	+ 20	62	61
Märkisch-Oderland	673	+ 2	221	68
Oberhavel	612	+ 24	84	79
Oberspreewald-Lausitz	211	+ 11	72	15
Oder-Spree	445	+ 3	88	52
Ostprignitz-Ruppin	254	+ 23	118	22
Potsdam-Mittelmark	720	+ 7	223	130
Prignitz	198	+ 9	60	11
Spree-Neiße	266	+ 12	158	21
Teltow-Fläming	465	+ 6	57	48
Uckermark	275	+ 29	61	21
Brandenburg an der Havel	70	+ 21	19	9
Cottbus	100	+ 18	13	14
Frankfurt (Oder)	34	± 0	5	4
Potsdam	164	+ 31	19	71
Land Brandenburg	6.122	+ 9	1.466	745

In allen Landkreisen, außer Barnim und Elbe-Elster, sowie in allen Städten, außer Frankfurt (Oder) sind Erhöhungen in den Umsatzzahlen der Kaufverträge bis zu 31 % festgestellt worden. Die Flächenumsätze nahmen in den überwiegenden Landkreisen und kreisfreien Städten zu. Erhöhte Geldumsätze zeigten alle Landkreise, außer Elbe-Elster und Prignitz, sowie alle kreisfreien Städte. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Einfamilienhausgrundstück, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, erhöhte sich auf ca. 138.700 € (+ 6.900 €) im Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Einfamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt ca. 1.025 m², darunter im Berliner Umland 870 m², in Potsdam 958 m² (inklusive Villengrundstücke), im weiteren Metropolitanraum 1.188 m² und in den kreisfreien Städten 844 m².

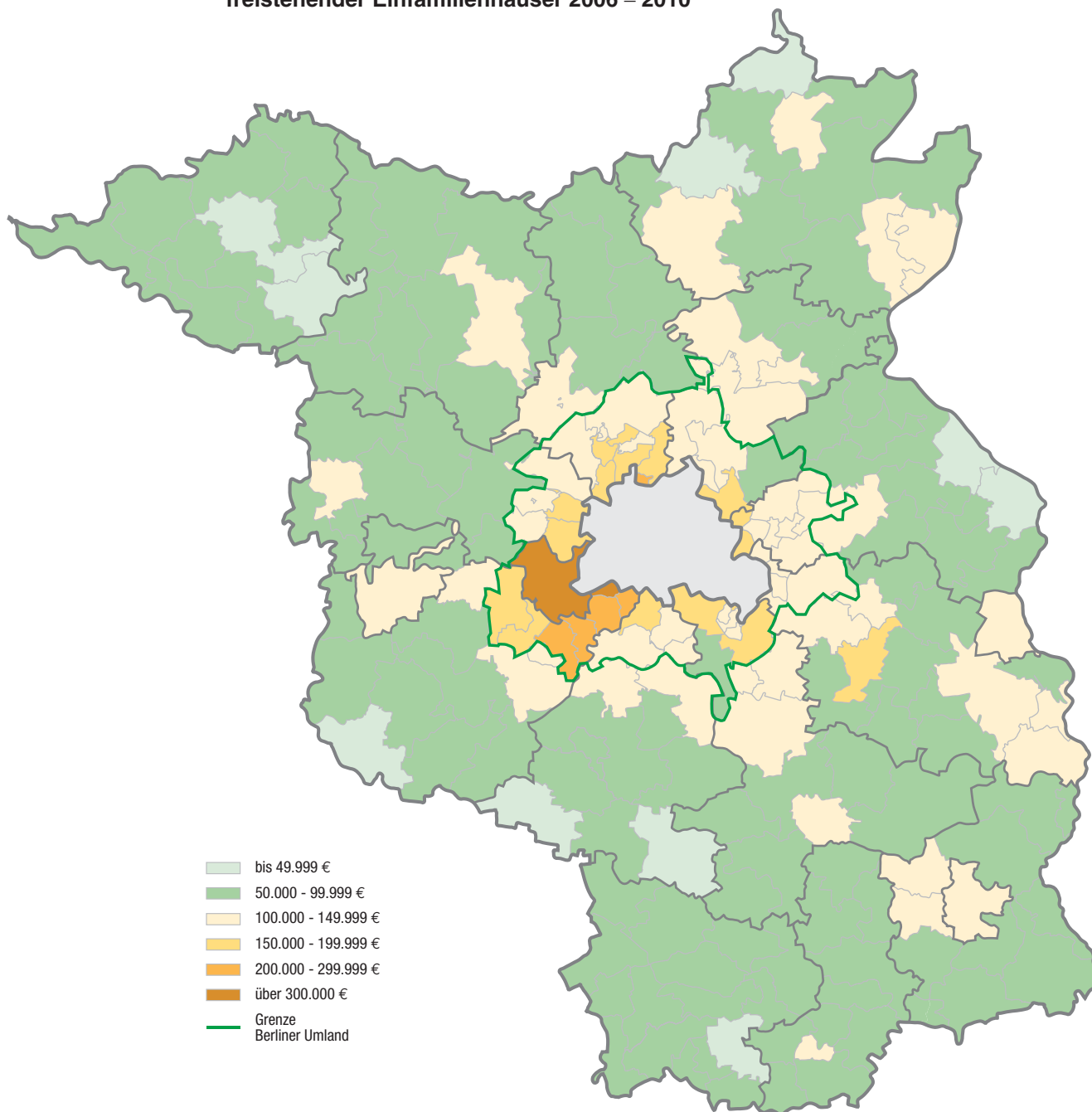
Einfamilienhaus für 138.700 €

Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der folgenden Tabelle dargestellt.

Freistehende Einfamilienhäuser/Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	144.000 ↑	111.300 ↑
Dahme-Spreewald	156.500 →	108.200 →
Elbe-Elster		58.500 →
Havelland	172.100 →	86.700 ↑
Märkisch-Oderland	132.700 →	83.500 →
Oberhavel	158.100 →	90.500 ↑
Oberspreewald-Lausitz		79.500 ↑
Oder-Spree	153.600 ↑	104.400 ↓
Ostprignitz-Ruppin		102.900 →
Potsdam-Mittelmark	269.800 ↑	86.600 →
Prignitz		73.900 →
Spree-Neiße		88.400 →
Teltow-Fläming	150.200 →	93.100 →
Uckermark		110.200 ↑
Brandenburg an der Havel		130.300 ↑
Cottbus		140.600 ↑
Frankfurt (Oder)		149.100 ↑
Potsdam*1	355.200 ↓	
Land Brandenburg	138.700 ↑	
Berliner Umland*2	174.000 ↑	
weiterer Metropolitanraum*3		90.000 →
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	} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %	
→ gleichbleibend		
↓ fallend		

In der Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Einfamilienhäuser 2006 – 2010“ 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 2006 – 2010



In der Tabelle „Einfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei wurden für das Land Brandenburg insgesamt 3.217 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland entfallen 1.445 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 112 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 1.549 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 111 Kaufverträge.

Einfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	4	2	28	5
50.001 – 100.000	21	6	35	23
100.001 – 150.000	25	13	26	32
150.001 – 200.000	22	11	8	26
> 200.000	28	68	3	14

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 1.214 €/m² (1.165 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.484 €/m² (1.418 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.066 €/m² (2.185 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 812 €/m² (777 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.167 €/m² (1.025 €/m²)

In der Tabelle „Freistehende Einfamilienhäuser – Übersichtswerte“ auf Seite 38 werden die Übersichtswerte gegliedert nach dem Baujahr, dem Bodenrichtwertniveau und dem Ausstattungsstandard entsprechend der Wertermittlungsrichtlinie dargestellt. Die Daten basieren auf einem Auswertzeitraum von 5 Jahren (2006 – 2010) und beinhalten um Ausreißer bereinigte Mittelwerte.

Freistehende Einfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	1.800	< 1949	121	1.015	114.000
	483	1949 – 1990	112	1.001	110.300
	934	> 1990	131	1.535	201.100
Berliner Umland (ohne Potsdam)	741	< 1949	111	1.326	146.300
	194	1949 – 1990	108	1.220	128.200
	510	> 1990	134	1.718	231.800
Stadt Potsdam*	57	< 1949	212	1.894	397.800
	11	1949 – 1990	141	1.763	200.400
	44	> 1990	143	2.343	338.700
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	965	< 1949	118	596	72.500
	254	1949 – 1990	114	808	88.900
	330	> 1990	127	1.143	141.800
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	37	< 1949	123	936	110.200
	24	1949 – 1990	115	970	150.500
	50	> 1990	124	1.291	158.600

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

Freistehende Einfamilienhäuser – Übersichtswerte Gesamtkaufpreise (€/Wohnfläche (€/m²) 2006 – 2010						
Räume	Baualters- klasse	Bodenricht- wertniveau (€/m²)		durchschnittliche Preise (€/m²) nach Ausstattungsgruppen		
				einfach	mittel	gehoben
Land Brandenburg	< 1949	< 50	Anzahl	150	210	3
			Mittelwert	406	699	890
		50 – 100	Anzahl	98	209	5
			Mittelwert	991	1.193	2.166
		> 100	Anzahl	36	110	5
			Mittelwert	1.719	2.093	2.937
	1949 – 1990	< 50	Anzahl	40	170	5
			Mittelwert	659	825	1.154
		50 – 100	Anzahl	10	91	-
			Mittelwert	1.137	1.283	-
		> 100	Anzahl	-	19	-
			Mittelwert	-	1.785	-
	> 1990	< 50	Anzahl	6	310	31
			Mittelwert	1.020	1.100	1.287
		50 – 100	Anzahl	4	364	73
			Mittelwert	1.310	1.498	1.630
		> 100	Anzahl	-	120	13
			Mittelwert	-	2.138	2.184

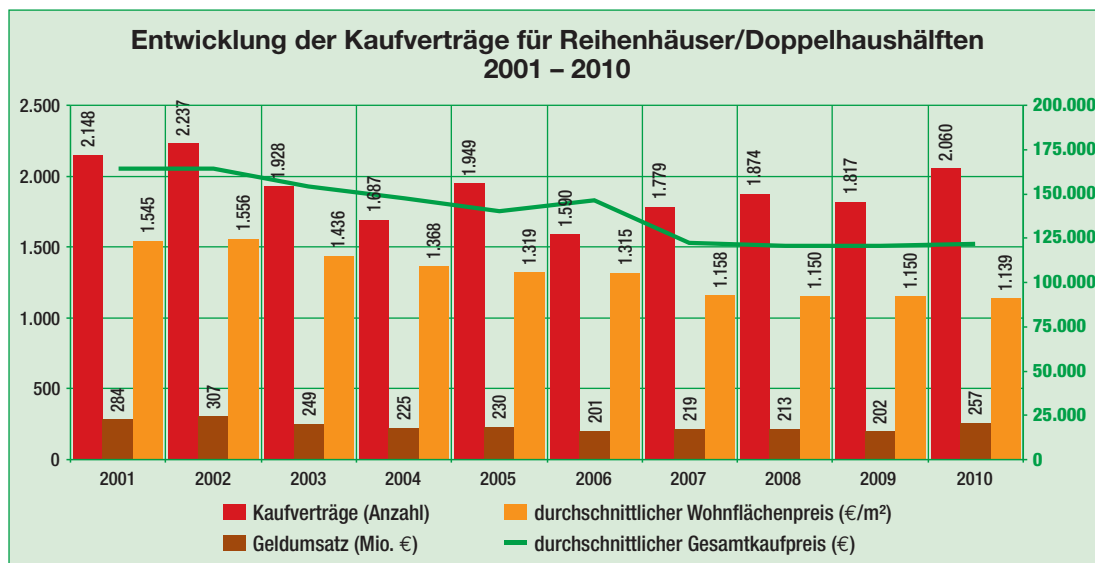
**Zweifamilien-
haus für
154.800 €**

Der Marktanteil der **Zweifamilienhäuser** ist mit 4 % weiterhin gering. Im gesamten Land wurden 488 Kaufverträge abgeschlossen, das sind ca. 5 % der bebauten Wohngrundstücke. Im Landesdurchschnitt kostete ein Zweifamilienhaus 154.800 €. In den einzelnen Räumen lag der durchschnittliche Gesamtkaufpreis bei (Vorjahreswerte):

- Berliner Umland ohne Potsdam 222.600 € (170.900 €)
- Stadt Potsdam 340.000 € (356.900 €)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 101.300 € (90.700 €)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 151.500 € (155.600 €)

Die Grundstücksfläche für ein Zweifamilienhaus betrug im Landesdurchschnitt 1.119 m², darunter im Berliner Umland 981 m², in der Stadt Potsdam 1.023 m², im weiteren Metropolenraum 1.269 m² und in den kreisfreien Städten 1.190 m².

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.060 Kaufverträgen neben den freistehenden Einfamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.386 Kaufverträge (67 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2001 – 2010.



Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	172	+ 17	11	20
Dahme-Spreewald	100	+ 19	7	12
Elbe-Elster	51	+ 65	5	2
Havelland	164	+ 34	11	18
Märkisch-Oderland	137	+ 17	13	14
Oberhavel	203	- 2	23	22
Oberspreewald-Lausitz	73	+ 28	7	4
Oder-Spree	123	+ 14	10	12
Ostprignitz-Ruppin	99	+ 2	14	6
Potsdam-Mittelmark	168	+ 7	13	54
Prignitz	102	+ 12	12	4
Spree-Neiße	39	+ 3	6	3
Teltow-Fläming	195	+ 10	9	22
Uckermark	91	+ 3	12	6
Brandenburg an der Havel	65	+ 30	4	6
Cottbus	36	- 18	2	4
Frankfurt (Oder)	33	+ 6	2	3
Potsdam	209	+ 23	8	45
Land Brandenburg	2.060	+ 13	169	257

Gegenüber dem Vorjahr nahm die Anzahl der Kaufverträge um 13 % zu. Insgesamt wurden 169 Hektar Grundstücksfläche (- 16 %) und rd. 257 Mio. € (+ 27 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle dargestellt.

Im Berliner Umland wurden 765 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 137 Mio. € registriert. Im weiteren Metropolenraum wurden dagegen 952 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 62 Mio. € abgeschlossen. Die kreisfreien Städte hatten 134 Kaufverträge und ca. 13 Mio. € Geldumsatz aufzuweisen. In der Stadt Potsdam wurden 209 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 45 Mio. € abgeschlossen.

**Reihenhaus für
128.900 €**

**Doppelhaus-
hälfte für
118.000 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 122.000 €, darunter für ein Reihenhaus 128.900 € und für eine Doppelhaushälfte 118.000 €. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) blieb der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr mit 150.700 € stabil. Mit einem Durchschnittspreis von 221.900 € wurden im Berliner Umland des Landkreises Potsdam-Mittelmark neben der Stadt Potsdam die teuersten Objekte veräußert. In der Stadt Potsdam kosteten Reihenhäuser bzw. Doppelhaushälften im Durchschnitt 215.300 €. Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	136.800 →	84.100 ↓
Dahme-Spreewald	155.400 →	76.100 ↑
Elbe-Elster		43.400 ↓
Havelland	151.400 →	73.800 ↑
Märkisch-Oderland	126.900 →	60.800 ↑
Oberhavel	131.500 →	54.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		62.700 →
Oder-Spree	142.800 ↑	88.400 →
Ostprignitz-Ruppin		70.500 ↓
Potsdam-Mittelmark	221.900 →	67.300 ↓
Prignitz		49.300 →
Spree-Neiße		83.600 ↑
Teltow-Fläming	138.800 →	83.100 →
Uckermark		81.800 ↓
Brandenburg an der Havel		89.300 ↓
Cottbus		115.800 →
Frankfurt (Oder)		101.000 ↓
Potsdam	215.300 ↑	
Land Brandenburg	122.000 →	
Berliner Umland*1	150.700 →	
weiterer Metropolitanraum*2		69.400 →
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 wurden dafür im Land Brandenburg 1.364 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland (ohne Potsdam) entfallen 550 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 165 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) 565 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 84 Kaufverträge. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 89.300 € in Brandenburg an der Havel und 115.800 € in Cottbus.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	3	1	39	6
50.001 – 100.000	16	1	42	51
100.001 – 150.000	40	7	16	33
150.001 – 200.000	27	44	3	8
> 200.000	14	47	1	1

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.139 €/m² (1.150 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.315 €/m² (1.334 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.714 €/m² (1.750 €/m²)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 667 €/m² (718 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 975 €/m² (1.175 €/m²)

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

- | | Reihenhäuser | Doppelhaushälften |
|--|------------------------|--------------------------|
| • Land Brandenburg insgesamt | 1.138 €/m ² | 1.140 €/m ² |
| • Berliner Umland ohne Potsdam | 1.259 €/m ² | 1.359 €/m ² |
| • Stadt Potsdam | 1.595 €/m ² | 1.812 €/m ² |
| • weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte | 573 €/m ² | 703 €/m ² |
| • kreisfreie Städte ohne Potsdam | 947 €/m ² | 989 €/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	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	599	< 1949	106	762	78.800
	94	1949 – 1990	114	863	103.100
	671	> 1990	120	1.399	163.100
Berliner Umland (ohne Potsdam)	135	< 1949	108	977	113.400
	13	1949 – 1990	106	1.159	121.200
	402	> 1990	119	1.400	164.200
Stadt Potsdam	19	< 1949	121	1.750	210.700
	8	1949 – 1990	170	1.703	315.300
	138	> 1990	125	1.710	210.200
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	402	< 1949	103	574	59.500
	62	1949 – 1990	106	634	68.300
	101	> 1990	116	940	109.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	43	< 1949	106	946	92.800
	11	1949 – 1990	112	951	124.200
	30	> 1990	114	1.022	112.600

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.221 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau mit 108 % erreicht. Davon entfallen auf das Berliner Umland 435 Kaufverträge, darunter 16 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im weiteren Metropolenraum wurden 786 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 48 Kaufverträge, registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 132 Hektar und 44 Mio. € (102 % 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. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 936 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 290 Hektar Grundstücksfläche und 300 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 22 %, beim Flächenumsatz + 6 % und beim Geldumsatz + 80 %. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Mehrfamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	72	+ 24	18	22
Dahme-Spreewald	43	+ 95	16	25
Elbe-Elster	27	- 33	24	2
Havelland	57	- 2	11	9
Märkisch-Oderland	68	+ 15	17	16
Oberhavel	66	+ 14	61	34
Oberspreewald-Lausitz	20	- 38	7	2
Oder-Spree	57	+ 43	13	21
Ostprignitz-Ruppin	56	+ 47	17	10
Potsdam-Mittelmark	53	+ 33	13	18
Prignitz	48	+ 20	11	5
Spree-Neiße	44	+ 26	9	6
Teltow-Fläming	77	+ 24	14	13
Uckermark	38	+ 31	8	3
Brandenburg an der Havel	77	+ 64	28	17
Cottbus	40	+ 186	4	10
Frankfurt (Oder)	18	- 51	2	4
Potsdam	75	+ 34	17	83
Land Brandenburg	936	+ 22	290	300

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden 2010 im Land Brandenburg 405 Kaufverträge ausgewertet, davon im Berliner Umland (ohne Potsdam) 103 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 33 Kaufverträge, im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) 197 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 72 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“ sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters dargestellt. Hohe Kaufpreise wurden für sanierte Mehrfamilienhäuser registriert.

Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 100.000	27		59	47
100.001 – 250.000	42	30	30	29
250.001 – 500.000	19	34	9	19
500.001 – 750.000	3	21	1	4
750.001 – 1.000.000	4	6	1	
> 1.000.000	5	9		1

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	350	< 1949	402	508	160.800
	25	1949 – 1990	742	437	266.100
	30	> 1990	664	1.100	725.600
Berliner Umland (ohne Potsdam)	74	< 1949	295	655	164.600
	7	1949 – 1990	272	634	142.400
	22	> 1990	666	1.013	683.900
Stadt Potsdam	30	< 1949	500	876	441.300
	1*	1949 – 1990			
	2*	> 1990			
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	177	< 1949	354	359	110.000
	14	1949 – 1990	544	204	136.900
	6	> 1990	560	743	369.500
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	69	< 1949	506	389	165.100
	3*	1949 – 1990			
		> 1990			

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

Die **Geschäfts- und Verwaltungsgebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 6 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 23 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge nahm um 11 %, der Flächenumsatz um 2 % und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 102 % zu. Insgesamt wurden 788 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 300 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 500 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) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2009		
Barnim	38	- 7	14	17
Dahme-Spreewald	36	+ 29	54	207
Elbe-Elster	40	- 18	8	6
Havelland	40	+ 14	14	15
Märkisch-Oderland	47	- 4	9	8
Oberhavel	56	+ 2	20	20
Oberspreewald-Lausitz	43	+ 13	11	11
Oder-Spree	60	+ 36	18	17
Ostprignitz-Ruppin	53	+ 43	35	9
Potsdam-Mittelmark	55	+ 25	21	23
Prignitz	41	- 16	13	7
Spree-Neiße	59	+ 64	18	10
Teltow-Fläming	52	+ 27	20	28
Uckermark	45	+ 29	19	11
Brandenburg an der Havel	18	- 18	4	8
Cottbus	41	- 15	7	19
Frankfurt (Oder)	16	± 0	5	4
Potsdam	48	+ 12	10	80
Land Brandenburg	788	+ 11	300	500

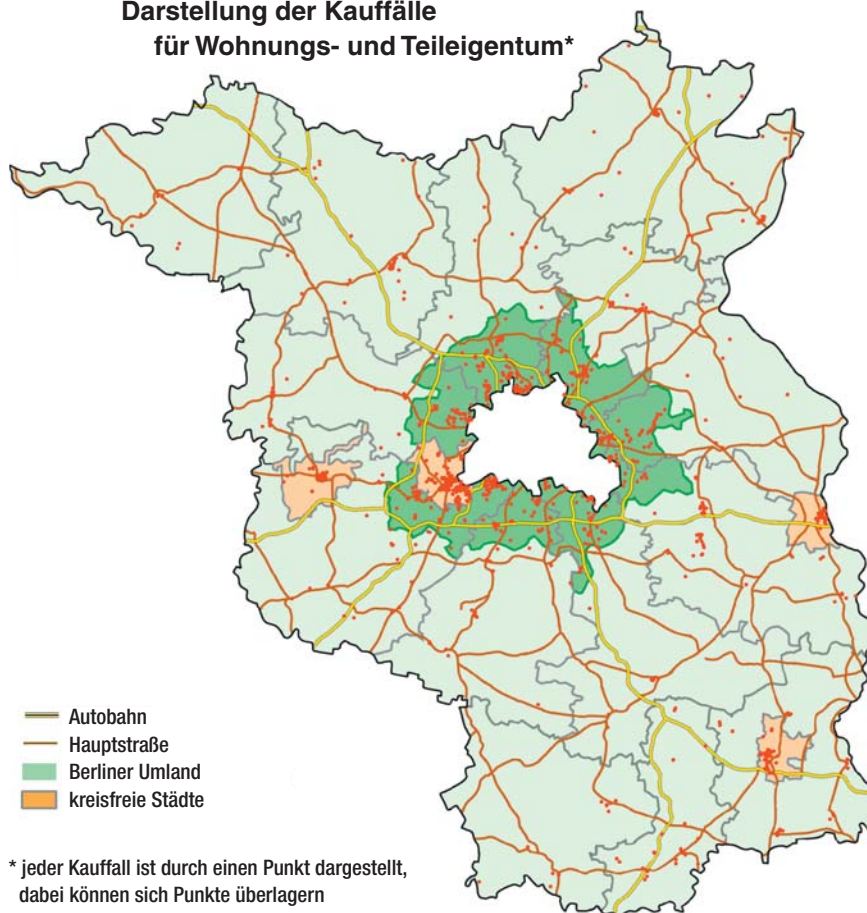
Mit einem Anteil von 10 % sind die **Gewerbbauten und sonstigen Gebäude** am Grundstücksmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Kliniken, Hotels, Logistik, Einkaufspassagen, Einzelhandelsmärkte und Gebäude für Freizeiteinrichtungen registriert. Es wurden 1.319 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.787 Hektar und für 232 Mio. € abgeschlossen. Allein 38 Objekte wurden mit einem Gesamtkaufpreis von 1 Mio. € bis 19 Mio. € registriert.

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 2.754 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 301 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 190 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 13 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 2009	gesamt	% zu 2009
Erstverkauf Eigentumswohnungen	762	+ 23	128	+ 10
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	1.802	+ 2	160	+ 13
Erstverkauf Teileigentum	57	- 49	5	- 17
Weiterverkauf Teileigentum	133	+ 16	8	- 11
Land Brandenburg	2.754	+ 5	301	+ 10
Berliner Umland	1.852	± 0	231	+ 6
darunter: Potsdam	751	- 7	126	+ 1
weiterer Metropolitanraum	902	+ 15	70	+ 21
darunter: kreisfreie Städte	248	+ 2	24	± 0

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

Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T €) gesamt
	gesamt	% zu 2009	
Barnim	223	+ 12	178
Dahme-Spreewald	103	+ 26	126
Elbe-Elster	17	- 11	6
Havelland	160	- 2	124
Märkisch-Oderland	115	- 31	99
Oberhavel	278	- 1	232
Oberspreewald-Lausitz	53	- 22	45
Oder-Spree	114	+ 19	121
Ostprignitz-Ruppin	78	+ 81	51
Potsdam-Mittelmark	210	+ 30	251
Prignitz	22	+ 5	9
Spree-Neiße	60	+ 88	36
Teltow-Fläming	121	+ 11	114
Uckermark	57	+ 46	37
Brandenburg an der Havel	42	+ 35	50
Cottbus	116	- 8	112
Frankfurt (Oder)	82	+ 9	81
Potsdam	713	+ 2	1.203
Land Brandenburg	2.564	+ 7	2.875
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.028	+ 5	1.022
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	583	+ 18	407

**starker Anstieg
beim
Erstverkauf von
Eigentums-
wohnungen**

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

**Eigentums-
wohnung für
166.600 €**

Im Jahr 2010 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** 23 % mehr Kaufverträge gegenüber 2009 registriert. Von den 2.564 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 762 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 618 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 332 Eigentumswohnungen (Vorjahr 280 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 44 %, das Berliner Umland von 14 %, der weitere Metropolenraum von 24 % und die kreisfreien Städte von 18 % auf. Die anschließende Tabelle „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/durchschnittliche Preise“ zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen. 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 2001 – 2010 in den Umsätzen und Durchschnittskaufpreisen.

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 166.600 € (im Vorjahr rd. 181.900 €), im Berliner Umland 131.400 € (im Vorjahr rd. 150.300 €), in der Stadt Potsdam 241.600 € (im

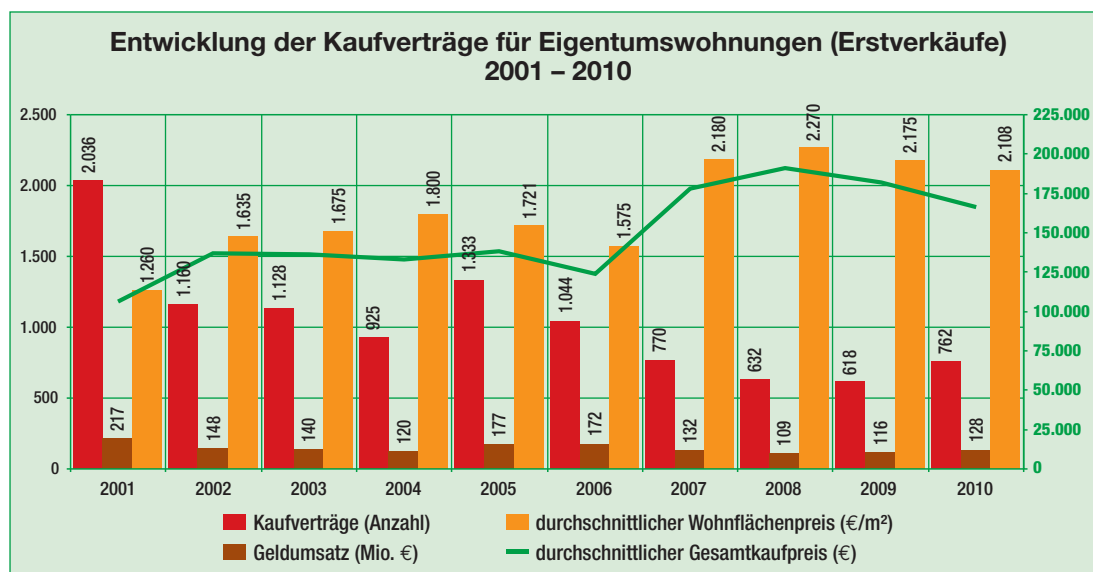
Vorjahr rd. 253.500 €), im weiteren Metropolitanraum 104.400 € (im Vorjahr rd. 123.600 €) und in den kreisfreien Städten 115.200 € (im Vorjahr rd. 120.100 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 83 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	376	< 1949	82	2.540 →	193.500 →
	18	1949 – 1990	76	816 →	59.500 ↓
	286	> 1990	83	1.788 ↑	145.400 ↓
Berliner Umland (ohne Potsdam)	13	< 1949	85	1.769 →	140.800 ↓
	2*	1949 – 1990			
	80	> 1990	84	1.613 ↑	132.100 ↓
Stadt Potsdam	261	< 1949	80	3.001 →	237.800 →
		1949 – 1990			
	66	> 1990	72	2.649 ↓	196.300 ↓
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	74	< 1949	85	1.247 ↓	86.100 ↓
	12	1949 – 1990	82	873	69.500
	51	> 1990	87	1.553 →	139.000 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	28	< 1949	89	1.065 ↓	97.100 ↓
	4	1949 – 1990	69	744	53.300
	89	> 1990	86	1.445 →	123.700 →

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 %



Insgesamt blieben die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen in den Räumen des Landes Brandenburg stabil (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 2.108 €/m² (2.175 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.598 €/m² (1.574 €/m²)

- Stadt Potsdam 2.990 €/m² (3.115 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 1.326 €/m² (1.539 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.336 €/m² (1.395 €/m²)

Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen annähernd stabil

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** blieb im Jahr 2010 die Anzahl der Kaufverträge annähernd stabil (+ 2 %) und der Geldumsatz erhöhte sich um 13 %. Es wurden 1.802 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.773 Eigentumswohnungen) registriert. Das waren 70 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.133 €/m² und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr.

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen dargestellt. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiterveräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um ca. 76.600 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 21 %, im Berliner Umland ca. 51 %, im weiteren Metropolitanraum 22 % und in den kreisfreien Städten 6 %.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	227	< 1949	84	1.279 →	104.700 →
	199	1949 – 1990	61	812 →	49.400 ↓
	736	> 1990	78	1.229 ↑	102.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	47	< 1949	84	1.247 ↑	94.400 ↑
	30	1949 – 1990	68	856 ↓	55.000 ↓
	518	> 1990	78	1.176 →	99.100 ↑
Stadt Potsdam	88	< 1949	85	1.747 ↑	151.000 →
	113	1949 – 1990	58	877 →	50.586 →
	93	> 1990	78	1.661 ↑	131.600 ↑
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	67	< 1949	83	764 ↓	54.500 ↓
	40	1949 – 1990	63	670 ↓	40.800 ↓
	105	> 1990	78	1.018 ↑	78.600 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	25	< 1949	75	865 →	77.800 ↓
	16	1949 – 1990	60	682 ↑	45.800 ↑
	20	> 1990	79	989 ↑	77.700 ↑

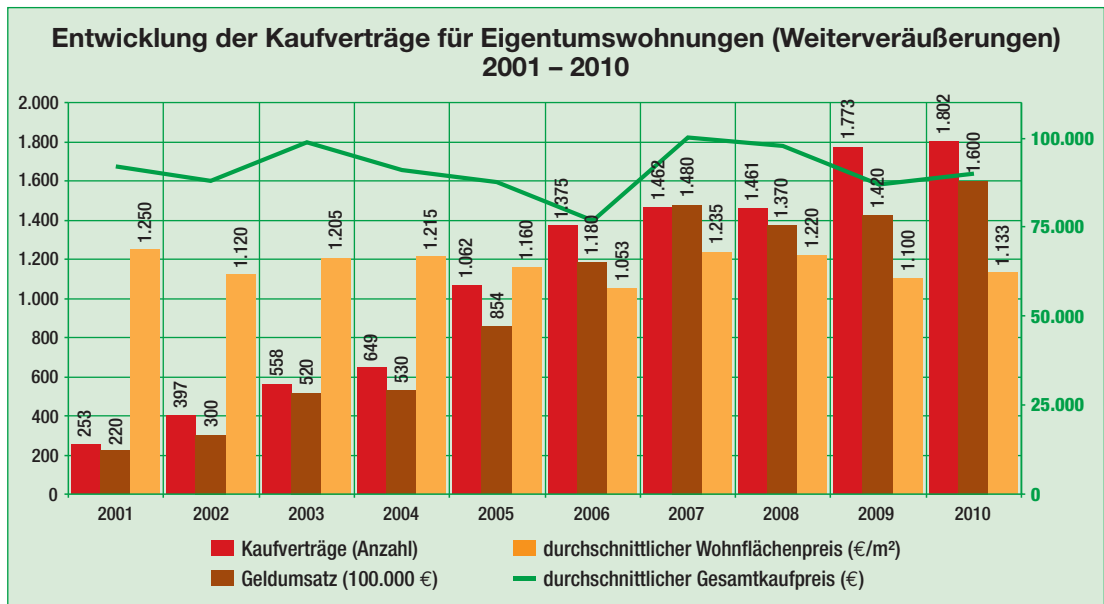
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %

weiterveräußerte Eigentumswohnung für 90.000 €

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2001 – 2010 in den Umsätzen und Durchschnittswerten. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 90.000 € (im Vorjahr 86.900 €), im Berliner Umland 96.500 € (im Vorjahr 86.900 €), in der Stadt Potsdam 100.900 € (im Vorjahr 99.300 €), im weiteren Metropolitanraum 63.800 € (im Vorjahr 59.300 €) und in den kreisfreien Städten 69.400 € (im Vorjahr 71.200 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 76 m².

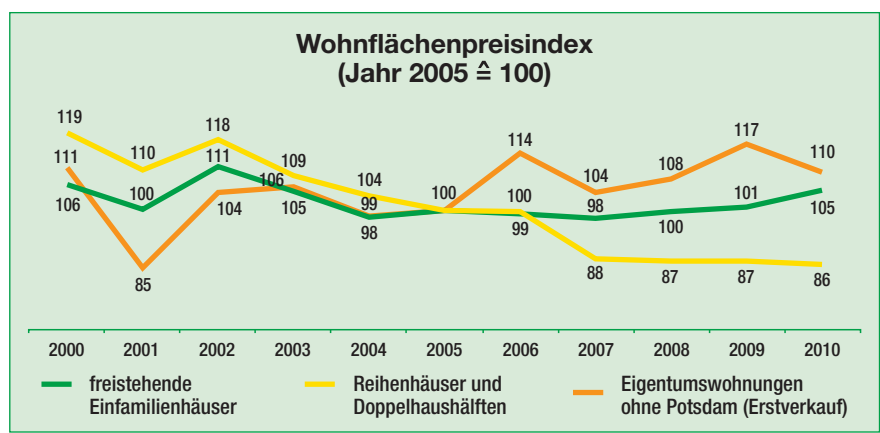


In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

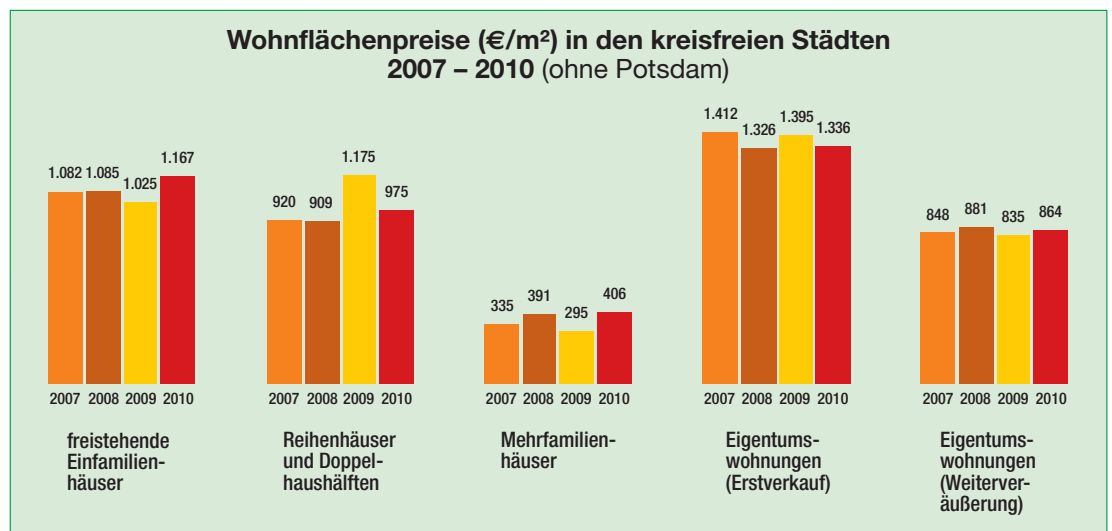
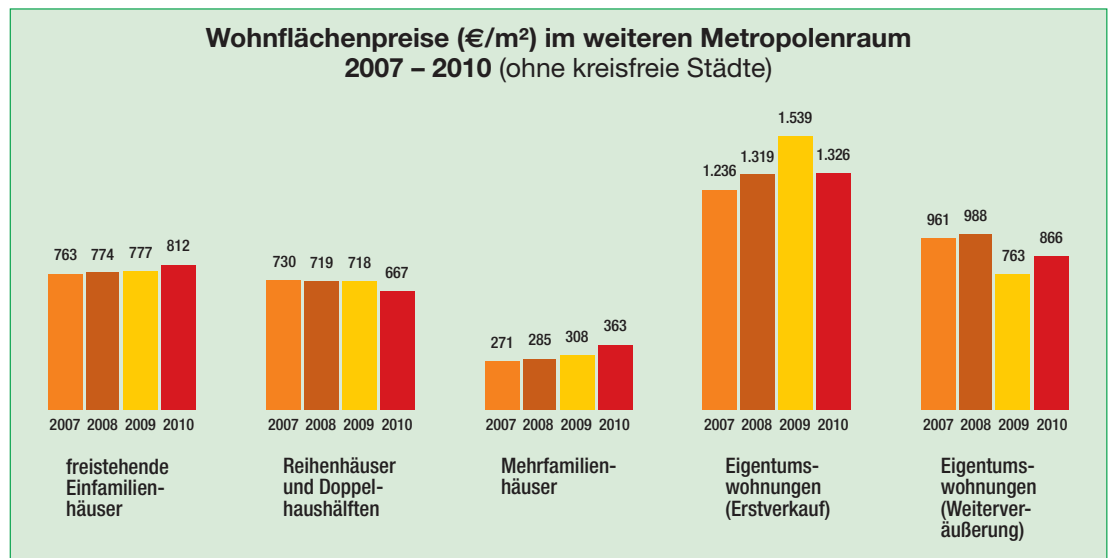
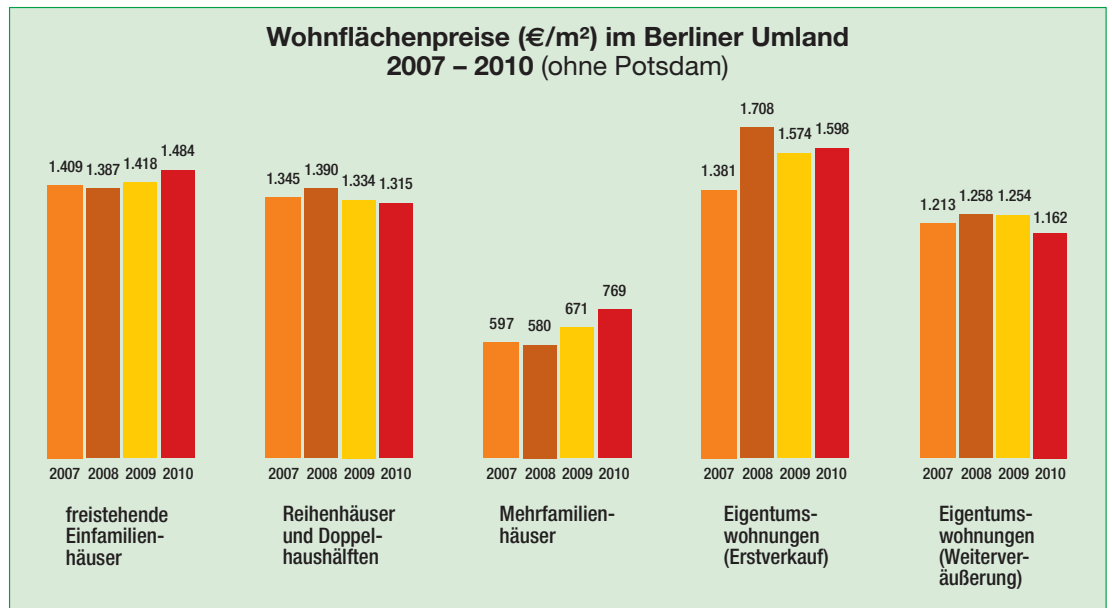
- Land Brandenburg insgesamt 1.133 €/m² (1.100 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.162 €/m² (1.154 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.318 €/m² (1.260 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 866 €/m² (763 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 864 €/m² (835 €/m²)

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2000 – 2010 erstellt. Beim Index für Eigentumswohnungen wird weiterhin das Land Brandenburg ohne die Stadt Potsdam betrachtet, da dort eine eigenständige Marktentwicklung für Eigentumswohnungen zu beobachten ist. Nähere Informationen können dem Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam entnommen werden.



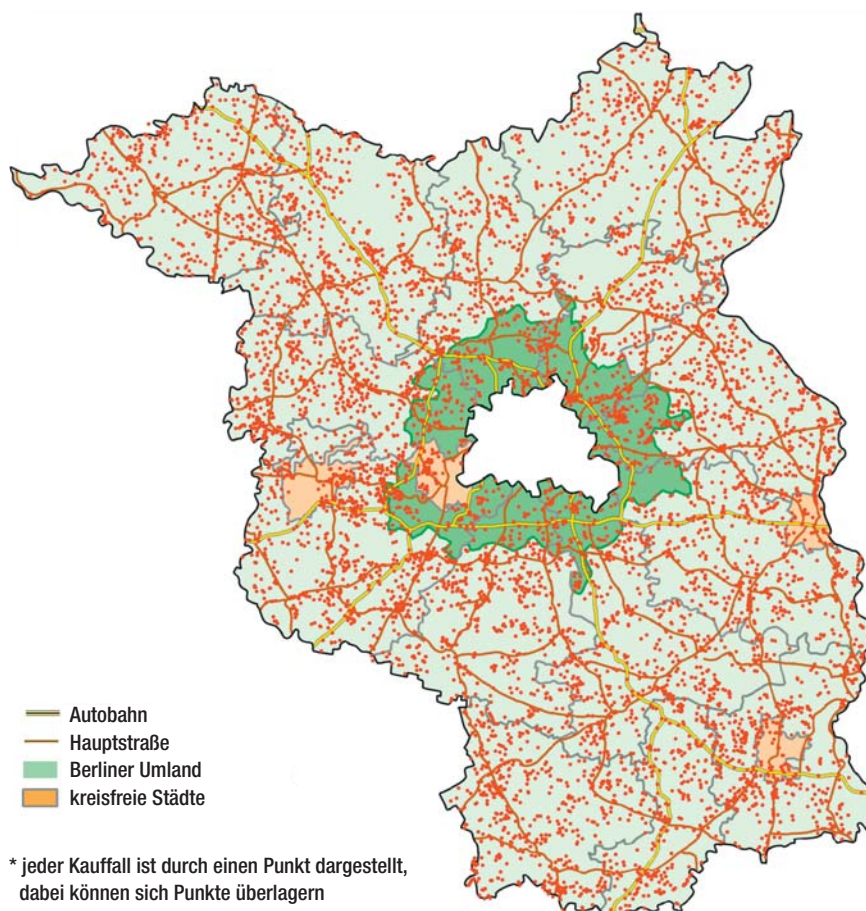
Die folgenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2007 – 2010 im Berliner Umland, im weiteren Metropolitanraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.



4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV). „Zu den landwirtschaftlichen Flächen gehören auch die bewirtschafteten und nicht bewirtschafteten Gewässerflächen sowie im erweiterten Sinne auch die land- und forstwirtschaftlichen Wegeflächen und der Hofraum“. Auch die brachgefallenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich sind land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Nr. 2.2.1.1 WertR führt hierzu aus: „Auch Brachflächen im Außenbereich oder die zur Reduzierung der landwirtschaftlichen Überproduktion stillgelegten landwirtschaftlichen Anbauflächen sind Flächen der Land- oder Forstwirtschaft... Es kommt demnach nicht auf die ausgeübte Nutzung an, sondern auf die nach allgemeiner Verkehrsanschauung und planungsrechtlicher Festsetzung mögliche Nutzung. Subjektive Nutzungsabsichten bleiben außer Betracht.“(Quelle: KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, S. 625)

Darstellung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen*



Derzeit werden 1.323.700 Hektar landwirtschaftliche Fläche von 5.565 landwirtschaftlichen Betrieben (Einzelunternehmen) genutzt, davon wirtschaften 689 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf 140.800 Hektar. Beim Gartenbau beziffert sich die Nutzfläche auf 11.200 Hektar. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft, wie in der Tabelle auf Seite 52 dargestellt ist.

Land- und Forstwirtschaft/Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	2.460	15.780	1.020	0,43
Grünland	1.365	3.511	130	0,34
Wechselland	380	3.091	90	*1
Forstwirtschaft	1.556	6.993	180	0,26
landwirtschaftliche Höfe	121	1.450	120	*1
gemischte Nutzung*2	2.077	10.055	510	*1
Land Brandenburg	7.959	40.880	2.050	
Berliner Umland	857	3.186	190	
darunter: Potsdam	68	141	10	
weiterer Metropolitanraum	7.102	37.694	1.860	
darunter: kreisfreie Städte	169	947	50	

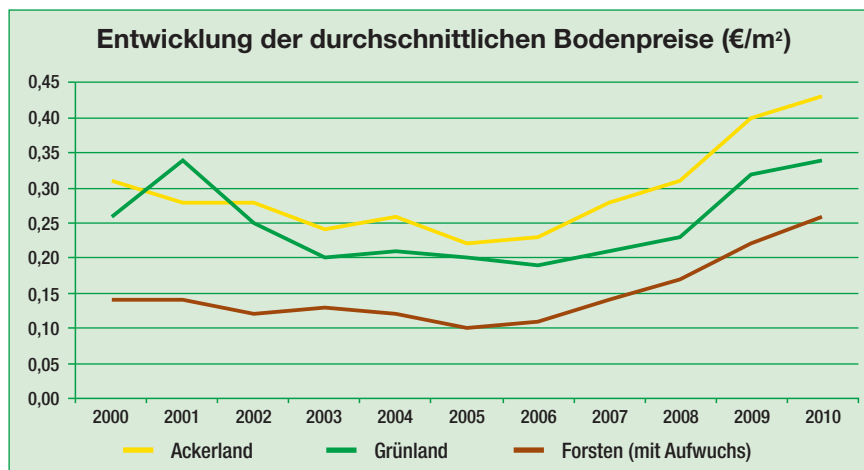
Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.

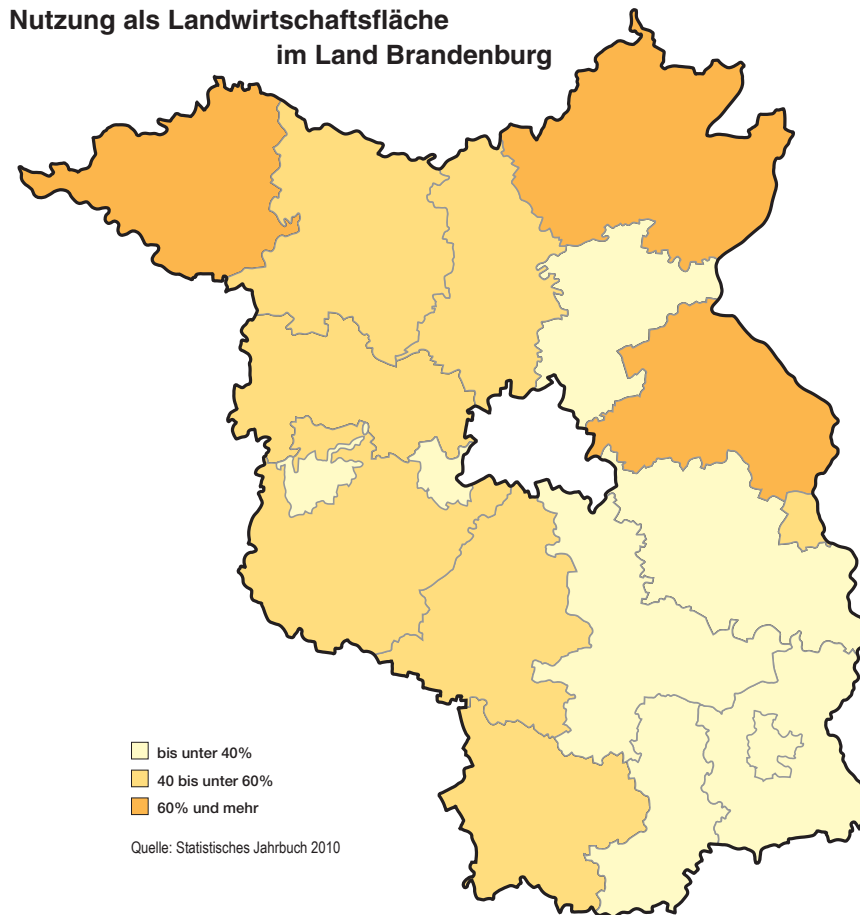
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 7.959 Kaufverträge (- 13 % Kaufverträge gegenüber 2009) registriert. Der Flächenumsatz ging um 22 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um 6 % gegenüber dem Vorjahr. In der folgenden Grafik ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ab dem Jahr 2000 für Ackerland, Grünlandflächen und Forstwirtschaft dargestellt.

Bodenpreise weiterhin ansteigend: Ackerland um 8 %, Grünland um 6 % und Forsten um 18 %



In den Jahren 2010 bis 2012 laufen in Brandenburg für über 55.000 Hektar Acker- und Grünlandfläche die langfristigen Pachtverträge mit der BVVG aus. Bisher sind in diesen Fällen dann die Flächen zum größten Teil meistbietend ausgeschrieben worden. Viele Betriebe befürchteten deshalb den endgültigen Verlust von wesentlichen Teilen ihrer bewirtschafteten Flächen. Nach dem neuen Privatisierungskonzept der BVVG besteht jetzt die Möglichkeit, entweder einen Pachtvertrag von bis zu neun Jahren ohne Kaufoption oder bis zu vier Jahren mit Kaufoption abzuschließen (Quelle: Agrarbericht 2010). Die Möglichkeit des begünstigten Erwerbs landwirtschaftlicher Nutzflächen durch ortsansässige Landwirte nach Ausgleichleistungsgesetz in Verbindung mit der Flächenerwerbsverordnung ist im Jahr 2009 ausgelaufen. Aus diesem Grund wurden im Jahr 2010 nur noch vereinzelt Kaufverträge registriert, die durch die BVVG auf der Grundlage des EALG in Verbindung mit der FlErwV getätigt



wurden. Sie haben keinen bedeutenden Anteil mehr am Gesamtumsatz von Acker, Grünland und Forstwirtschaft und werden auch nicht mehr getrennt ausgewertet und sind somit nicht in den Auswertungen der einzelnen Untersuchungen enthalten. Nach der Pressemitteilung der BVVG für das Land Brandenburg vom 16. Februar 2011 wurden rd. 9.500 Hektar Agrarflächen verkauft. Der dabei durchschnittlich erzielte Kaufpreis wird mit rd. 0,78 €/m² angegeben. Rund 2.180 Hektar Forstflächen wurden in 2010 verkauft, wobei der Anteil der Flächen, die nach dem EALG veräußert wurden, bei 52 % liegt (1.140 Hektar). Damit entfallen ca. 10 % der Kaufverträge und rd. 29 % des Flächenumsatzes auf Verkäufe durch die BVVG.

Landwirtschaftlich genutzte Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche entwickelte sich im Land Brandenburg im Jahr 2010 mit 1.323.700 Hektar leicht rückläufig und entspricht wieder dem Niveau von 2008. Während sich die Dauergrünlandfläche um 1.600 Hektar erweitert hat, verminderte sich die Ackerfläche um 4.000 Hektar. Die landwirtschaftliche Nutzfläche unterteilt sich gegenwärtig in rd. 78 % Ackerfläche und rd. 22 % Grünland. Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Anteil am Flächeneigentum der Betriebe stetig zu. Im Jahr 2010 befanden sich durchschnittlich 25 % der bewirtschafteten Fläche im Eigentum der Betriebe.

Pachtflächen

Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht. 8,1 % der landwirtschaftlichen Gesamtpachtfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2010 betrug der Umfang der durch die

BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 108.000 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre. Bei gleich bleibender Pächterstruktur wurde mit rd. 79 % der überwiegende Teil der Flächen an juristische Personen verpachtet.

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2005			2007			2010		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/Tauschfläche
Unternehmen gesamt	17,6	81,3	1,1	19,6	79,3	1,1	25,2	73,6	1,2
Einzelunternehmen	30,2	68,3	1,5	31,5	66,7	1,8	35,7	62,5	1,7
Personengesellschaften*	20,6	77,2	2,1	21,9	76,5	1,7	25,8	72,0	2,2
juristische Personen	11,4	88,0	0,6	13,8	85,5	0,7	20,5	78,8	0,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Agrarbericht 2010
* einschließlich Personengemeinschaften

Ackerland- und Grünlandflächen

Die folgenden Tabellen geben die in den unterschiedlichen Regionen aufgeteilten Umsätze und Preise der Verkäufe für Ackerland und Grünlandflächen wieder.

Ackerland/regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	111	911	0,44
Dahme-Spreewald	135	546	0,34
Elbe-Elster	177	681	0,29
Havelland	219	1.458	0,41
Märkisch-Oderland	367	3.612	0,53
Oberhavel	120	589	0,43
Oberspreewald-Lausitz	92	414	0,31
Oder-Spree	122	500	0,31
Ostprignitz-Ruppin	157	1.612	0,47
Potsdam-Mittelmark	229	871	0,36
Prignitz	135	604	0,50
Spree-Neiße	110	575	0,29
Teltow-Fläming	237	1.323	0,42
Uckermark	184	1.865	0,77
Brandenburg an der Havel	19	33	0,34
Cottbus	13	20	0,36
Frankfurt (Oder)	8	122	0,39
Potsdam	25	44	0,52
Land Brandenburg	2.460	15.780	0,43
Berliner Umland (ohne Potsdam)	224	1.739	0,43
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	2.171	13.822	0,47

*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.

Grünlandflächen/regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	41	74	0,32
Dahme-Spreewald	81	178	0,30
Elbe-Elster	72	120	0,26
Havelland	212	931	0,28
Märkisch-Oderland	85	137	0,32
Oberhavel	104	184	0,42
Oberspreewald-Lausitz	66	74	0,32
Oder-Spree	79	101	0,25
Ostprignitz-Ruppin	128	608	0,40
Potsdam-Mittelmark	130	212	0,32
Prignitz	75	154	0,40
Spree-Neiße	67	90	0,37
Teltow-Fläming	89	309	0,37
Uckermark	83	266	0,36
Brandenburg an der Havel	25	16	0,42
Cottbus	8	7	0,26
Frankfurt (Oder)	2	*3	*3
Potsdam	18	50	0,44
Land Brandenburg	1.365	3.511	0,34
Berliner Umland (ohne Potsdam)	146	280	0,45
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.166	3.158	0,32

*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)

	Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28			
mittlere Ackerzahl	24	24	24
Anzahl der Kauffälle	256	277	533
Mittelwert (€/m ²)	0,39	0,36	0,37
Spanne (€/m ²)	(0,02 – 2,87)	(0,05 – 1,50)	(0,02 – 2,87)
Ackerzahlen 29 – 36			
mittlere Ackerzahl	32	32	32
Anzahl der Kauffälle	194	253	447
Mittelwert (€/m ²)	0,44	0,39	0,41
Spanne (€/m ²)	(0,05 – 2,58)	(0,08 – 1,40)	(0,05 – 2,58)
Ackerzahlen ≥ 37			
mittlere Ackerzahl	46	44	45
Anzahl der Kauffälle	170	226	396
Mittelwert (€/m ²)	0,53	0,54	0,53
Spanne (€/m ²)	(0,05 – 1,89)	(0,13 – 2,40)	(0,05 – 2,40)

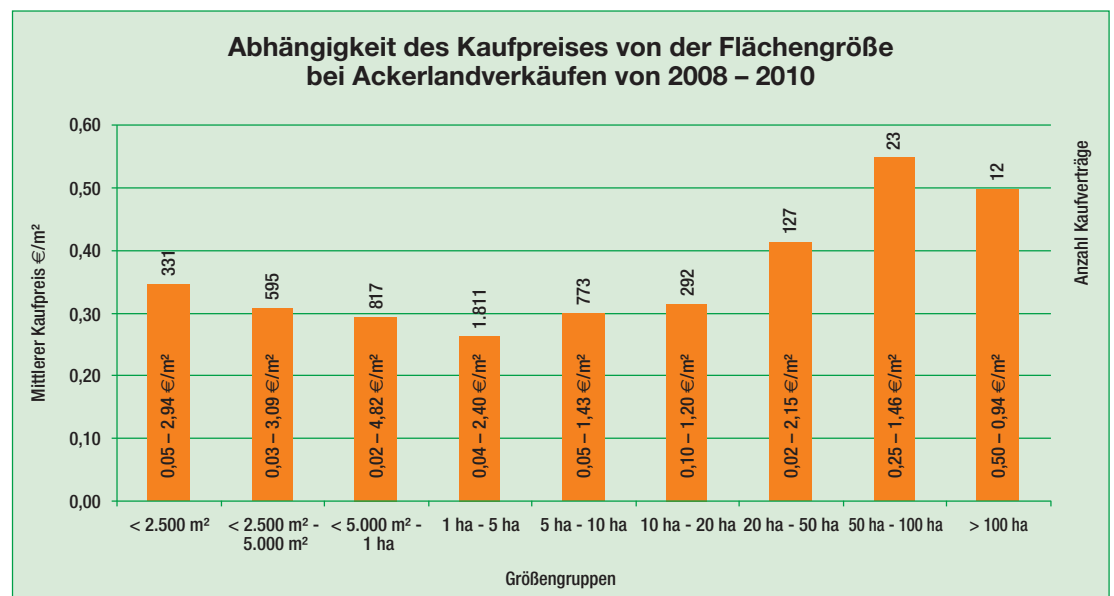
Als wesentliche wertbestimmende Faktoren von Landwirtschaftsflächen werden vor allem die Anbaueignung (Bodengüte), die Flächengröße und -form und die Pachtfreiheit in der Bewertungsliteratur genannt. Die Untersuchung, ob eine Fläche pachtfrei oder verpachtet ist, ist anhand der vorliegenden Kaufpreisauswertungen nicht möglich.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.376 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 55 wiedergegeben.

In einer vertiefenden Auswertung wurde die Abhängigkeit des Bodenpreises für Ackerland im Verhältnis zur Ackerzahl untersucht. Dabei lässt sich keine signifikante Abhängigkeit des Bodenpreises für Ackerland von der Ackerzahl nachweisen. Der Trend, dass Flächen mit besserer Anbaueignung teurer sind als Flächen mit weniger guter Anbaueignung, ist aber erkennbar.

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 2008 – 2010 ist in folgender Grafik zu sehen.



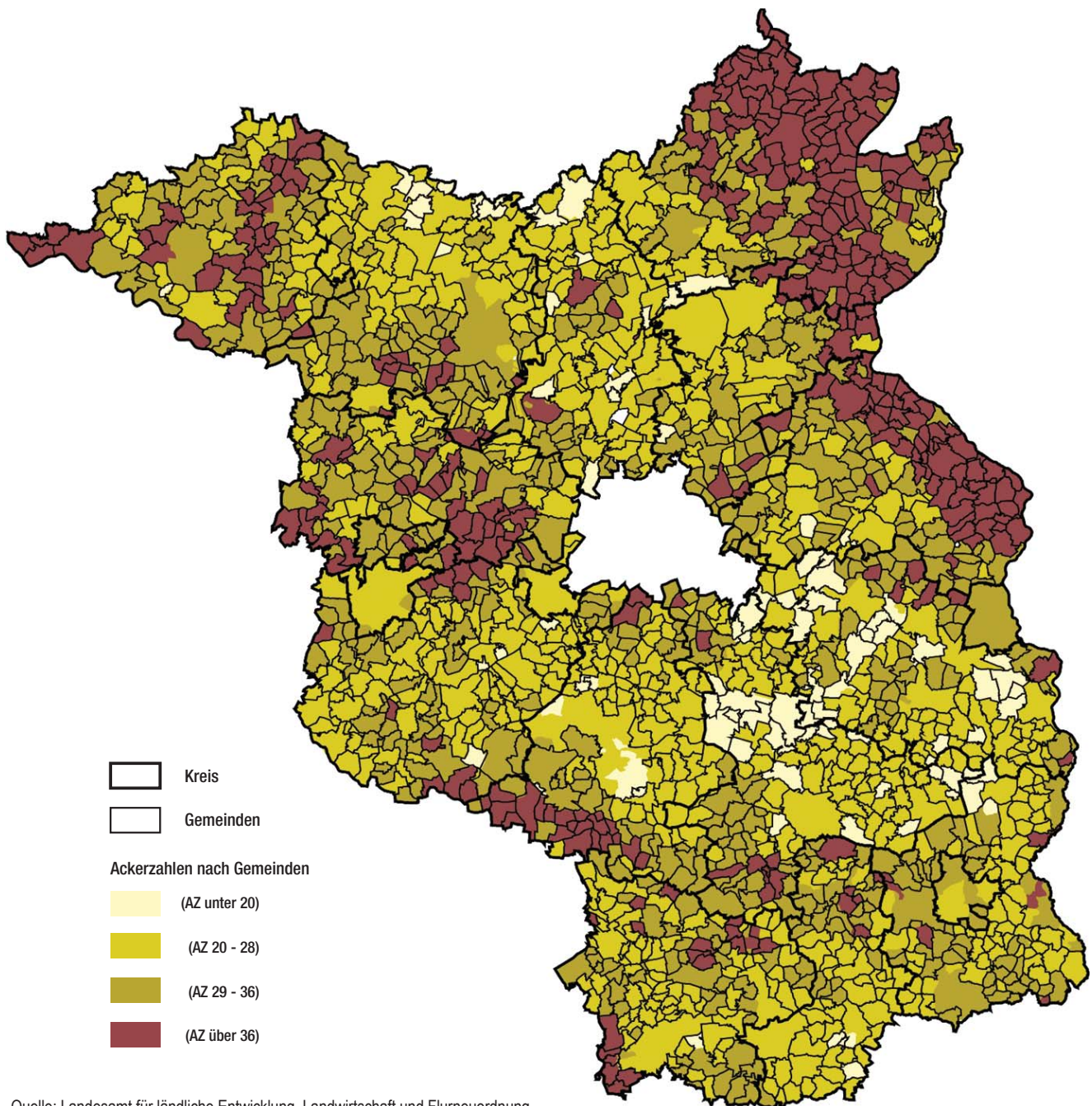
Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße, bestätigen aber den Trend, der aus bundesweiten Auswertungen und den Auswertungen anderer östlicher Bundesländer (z. B. Mecklenburg-Vorpommern) bekannt ist, dass kleine Flächen (unter 2.500 m²) und große Flächen (> 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.

Anbaueignung im Land Brandenburg



Quelle: Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung

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 festmachen. 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 75).

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
2009/10	359	98	157	121	93	71	59
darunter Ackerland*	61	110	146	138	95	70	
darunter Grünland*	24	69		76	59	59	

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

Forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund 1,1 Mio. Hektar Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und ca. 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 2010 wie folgt dar: 57 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 6 % Körperschaftswald und 12 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes (4 % BVVG – Wald) und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg.

Für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug der durchschnittliche Kaufpreis 0,26 €/m² (+ 18 %).

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

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

Forstwirtschaft/regionale Umsätze und Preise*			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	52	106	0,38
Dahme-Spreewald	149	574	0,27
Elbe-Elster	88	521	0,24
Havelland	109	535	0,26
Märkisch-Oderland	120	443	0,25
Oberhavel	105	436	0,29
Oberspreewald-Lausitz	81	301	0,22
Oder-Spree	128	576	0,26
Ostprignitz-Ruppin	113	347	0,28
Potsdam-Mittelmark	167	821	0,24
Prignitz	84	633	0,22
Spree-Neiße	109	403	0,24
Teltow-Fläming	131	764	0,25
Uckermark	66	262	0,26
Brandenburg an der Havel	12	101	0,24
Cottbus	13	39	0,49
Frankfurt (Oder)	16	91	0,32
Potsdam	13	40	0,32
Land Brandenburg	1.556	6.993	0,26
Berliner Umland (ohne Potsdam)	122	372	0,34
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.380	6.350	0,26

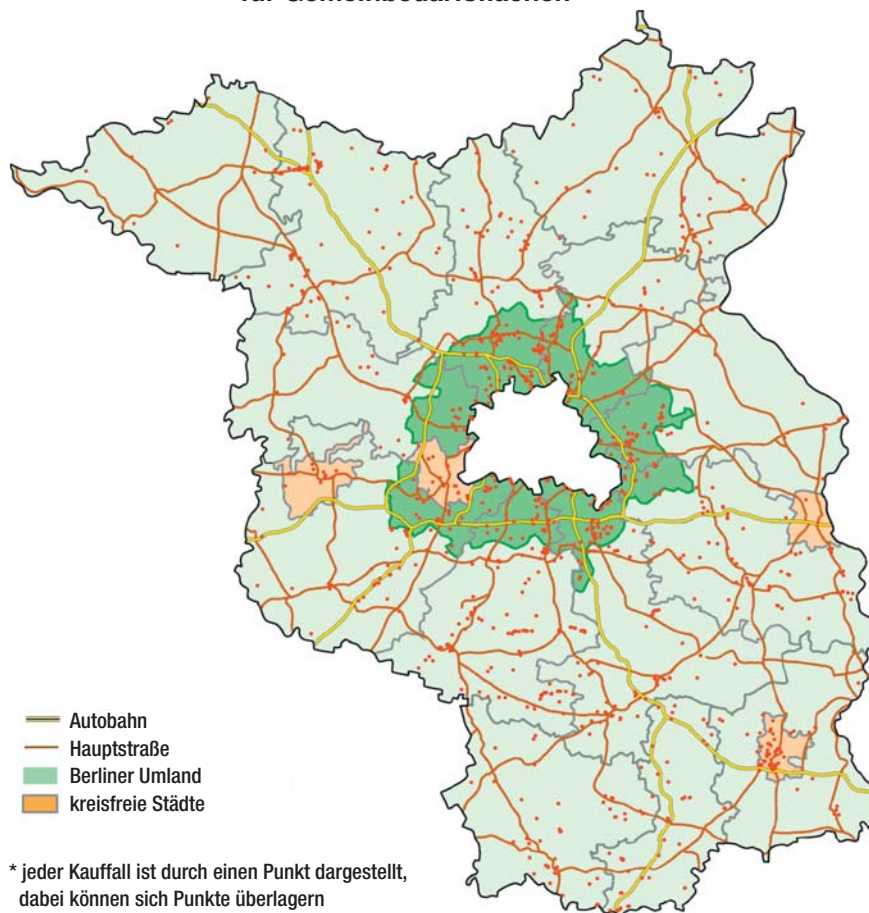
* Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.

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*



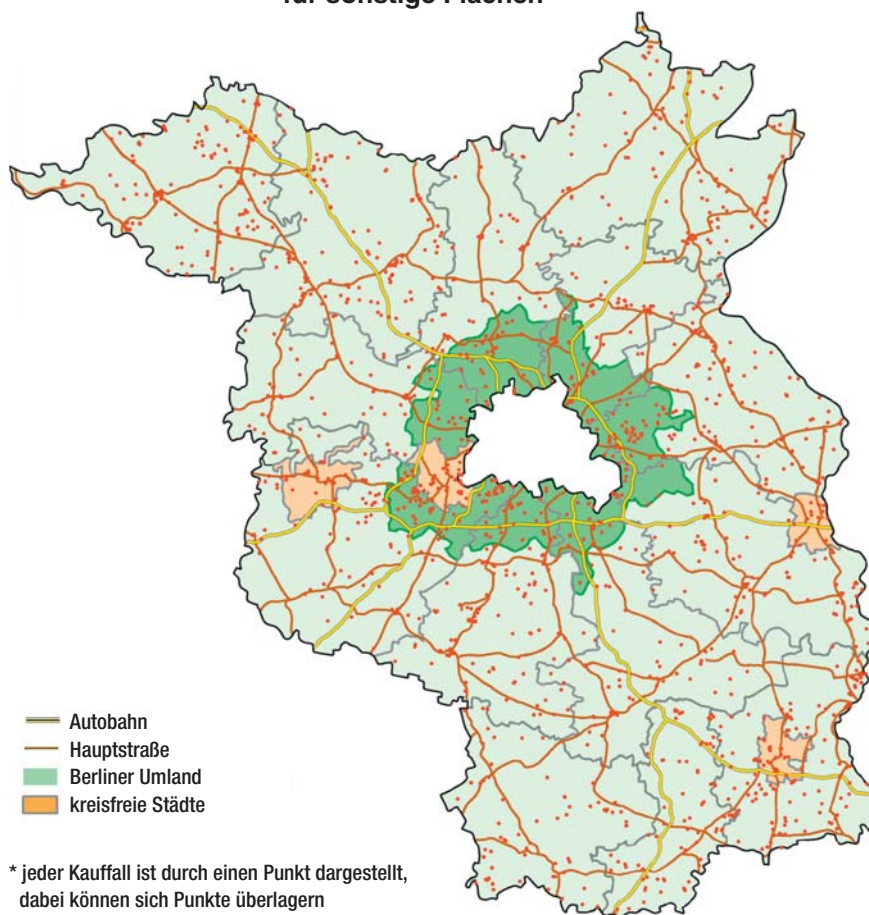
Gemeinbedarfsflächen/Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	910	73
sonstige Verkehrseinrichtungen*	230	101
öffentliche Grünanlagen	31	20
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	13	2
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	18	6
sonstiger Gemeinbedarf	56	31
Land Brandenburg	1.258	233
Berliner Umland	392	45
darunter: Potsdam	16	6
weiterer Metropolitanraum	866	188
darunter: Kreisfreie Städte ohne Potsdam	82	5

* 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	43	190
private Grünanlagen	1.148	220
Wasserflächen	139	210
besondere Funktionen	395	630
sonstige Nutzung	66	110
Land Brandenburg	1.791	1.360
Berliner Umland	322	279
darunter: Potsdam	37	8
weiterer Metropolenraum	1.469	1.081
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	72	20

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Kaufvertragszahlen blieben mit 43 Kaufverträgen gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Flächenumsatz verringerte sich um 150 Hektar und betrug 190 Hektar.

Abbauflächen über Kies/Kiessand für 0,45 €/m²

Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,45 €/m² (2009 = 0,72 €/m²) festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,13 €/m² bis 1,16 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Prignitz, Ostprignitz-Ruppin und Elbe-Elster veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle für 0,69 €/m²

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,69 €/m² (2009 = 0,73 €/m²) bei einer Spanne von 0,49 €/m² bis 1,00 €/m², vorwiegend im Landkreis Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz veräußert.

Private Grünanlagen nahmen mit 64 % der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten u. a. Verkäufe von Hausgärten zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 4,26 €/m² bei einer Spanne von (0,14 €/m² bis 27,79 €/m²).

Im gesamten Land Brandenburg wurden 139 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 2010). Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr um 280 Hektar zurück und betrug 210 Hektar. Für einzelne Nutzungen ergaben sich auf diesem Teilmarkt folgende Durchschnittspreise:

- Fischereigewässer 0,25 €/m² (0,15 €/m² bis 0,45 €/m²)
- Gräben 0,30 €/m² (0,05 €/m² bis 2,24 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 395 Kaufverträgen (Anteil ca. 22 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz verringerte sich im Jahr 2010 um 610 Hektar (- 51 % gegenüber dem Vorjahr) und betrug 630 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten Nutzungen für:

- private Wege 6,44 €/m² (0,07 €/m² bis 50,00 €/m²)
- Lagerplätze 1,78 €/m² (0,12 €/m² bis 9,09 €/m²)
- geplante Windenergieanlagen 2,14 €/m² (0,56 €/m² bis 6,45 €/m²)

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Erholungs- und Grünanlagen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 66 Kaufverträge (Vorjahr 75 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 110 Hektar (Vorjahr 101 Hektar) registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der Liegenschaftszins dient darüber hinaus der Darstellung des Marktgeschehens für renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Der Liegenschaftszinssatz 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 Ertragswertverfahrens abzuleiten (§ 14 Abs. 3 ImmoWertV). Aufgrund der speziellen Situation im Land Brandenburg steht häufig in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse keine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen 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. Die Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der Tabelle wiedergegeben.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen	
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Ortsbesichtigung erforderlich
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	<ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND \geq 20 Jahren - bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach dem Modell der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen*1
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bis 80 Jahre
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - separat nutzbare Grundstücksteile werden abgespaltet (objekttypische Grundstücksgröße) - objekttypischer Bodenwert
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Nachhaltigkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene nachhaltige Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	
- Verwaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung*2 - für gewerbliche Nutzung 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)
- Instandhaltungskosten	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung*3 - für gewerbliche Nutzung 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter*4
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>*1 Die Modellbeschreibung („Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“) steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</p> <p>*2 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*3 Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990, S. 2178), zuletzt geändert durch Artikel 78 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614)</p> <p>*4 vgl. „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.gutachterausschuss.nrw.de/standardmodelle.html</p>	

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 2008 – 2010 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (89 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 304 €/m ²	113 €/m ²	5,7 %
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 4.192 m ²	670 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 19,7	12,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 11,0 €/m ²	5,9 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (75 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 220 €/m ²	83 €/m ²	5,8 %
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 4.192 m ²	653 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,8 – 20,2	12,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 9,6 €/m ²	5,8 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (131 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 180 €/m ²	51 €/m ²	6,5 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 2.367 m ²	540 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 22,4	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,2 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (88 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 100 €/m ²	29 €/m ²	6,7 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 2.367 m ²	507 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 22,4	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,2 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (44 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 180 €/m ²	83 €/m ²	6,3 %
Wohn- und Nutzfläche	224 m ² – 2.093 m ²	594 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 50 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 12,9	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 6,0 €/m ²	4,8 €/m ²	

für den Zeitraum 2006 – 2008 sowie 2007 – 2009 sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 und 2009 enthalten. Auch bei der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde auf die neuen Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum umgestellt. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Für die übrigen Teilräume konnten durch die Neueinteilung der Analyseräume kaum spürbare Effekte auf den Liegenschaftszinssatz registriert werden. Bei den Mehrfamilienhäusern und den Wohn- und Geschäftshäusern ist jedoch der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz im weiteren Metropolenraum niedriger als im bisherigen Teilraum des äußeren Entwicklungsraums, was sich durch den Zugewinn der Gemeinden in den Randlagen des bisherigen engeren Verflechtungsraums erklären lässt.

Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$), 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

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (77 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 936 €/m ²	290 €/m ²	6,1 %
Wohn- und Nutzfläche	188 m ² – 1.986 m ²	771 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 77 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 21,1	12,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 17,8 €/m ²	7,2 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (33 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 206 €/m ²	80 €/m ²	7,3 %
Wohn- und Nutzfläche	188 m ² – 1.732 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,4 – 17,0	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 9,4 €/m ²	5,5 €/m ²	
weiterer Metropolenraum (47 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 500 €/m ²	68 €/m ²	7,5 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² – 2.234 m ²	478 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 8,8 €/m ²	4,9 €/m ²	
weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (38 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 80 €/m ²	45 €/m ²	7,4 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² – 1.038 m ²	391 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 16,0	9,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 7,9 €/m ²	4,7 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (7 Kauffälle)			
Bodenwert	53 €/m ² – 292 €/m ²	135 €/m ²	7,0 %
Wohn- und Nutzfläche	298 m ² – 2.234 m ²	742 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 45 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,0 – 10,5	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² – 6,5 €/m ²	5,2 €/m ²	

werden. Eine statistisch ausreichend gesicherte Abhängigkeit von einzelnen Einflussgrößen lässt sich durch die bisherigen umfangreichen Untersuchungen nicht nachweisen. In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Teilräume die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen 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 reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (27 Kauffälle)			
Bodenwert	17 €/m ² – 795 €/m ²	191 €/m ²	7,4 %
Nutzfläche	255 m ² – 9.704 m ²	2.377 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 20,8	10,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 17,3 €/m ²	8,6 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (21 Kauffälle)			
Bodenwert	17 €/m ² – 160 €/m ²	84 €/m ²	7,4 %
Nutzfläche	400 m ² – 9.704 m ²	2.561 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 – 20,8	10,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 14,0 €/m ²	8,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (22 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 80 €/m ²	31 €/m ²	8,4 %
Nutzfläche	60 m ² – 5.928 m ²	1.254 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 55 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 16,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 11,7 €/m ²	6,8 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2008 – 2010)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (475 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m ² – 260 €/m ²	87 €/m ²	4,0 %
Wohnfläche	50 m ² – 260 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,5 – 34,6	18,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 11,2 €/m ²	6,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (168 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 90 €/m ²	36 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	47 m ² – 225 m ²	119 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 29,1	16,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 7,3 €/m ²	4,7 €/m ²	

5.2 Rahmenbedingungen für ein Sachwertmodell

Der Sachwertfaktor ist der Faktor, mit dem die Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt angepasst werden (§ 193 Abs. 5 BauGB). Er ist aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den entsprechenden Sachwerten abzuleiten (§ 14 Abs. 2 ImmoWertV). Voraussetzung für die überregionale Ermittlung von Sachwertfaktoren ist die Entwicklung eines einheitlichen Modells zur Erfassung und Auswertung der Kaufpreise. Diese Aufgabe übernimmt die Arbeitsgruppe „Sachwertfaktoren“, in der Vertreter aus den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses sowie der LGB eingebunden sind.

Die Arbeitsgruppe orientiert auf Sachwertobjekte des individuellen Wohnungsbaus, die keinen Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse aufweisen. Sie stellt auf die aktuellen Normalherstellungskosten (NHK 2000) ab. Nach Veröffentlichung der neuen Normalherstellungskosten ist eine angemessene Übergangsphase zur Realisierung des Modellumstiegs vorgesehen. Der Bezugsmaßstab der NHK ist die Bruttogrundfläche. Die Arbeitsgruppe favorisiert den Preisindex des Statistischen Bundesamtes für "Neubau von Wohngebäuden – Einfamilienhausgebäude" (2000 = 100). Sie geht von einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren bei mittlerer Ausstattung als Regelfall aus. Der Regionalisierungsfaktor soll mit 1 angesetzt werden. Besondere Bauteile/Einrichtungen werden nur berücksichtigt, soweit sie nicht in der NHK 2000 enthalten sind. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Gebäudealters und kann anhand des Modernisierungsgrades modifiziert werden. Entsprechend ImmoWertV legt die Arbeitsgruppe eine gleichmäßige Alterswertminderung zugrunde. Bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen werden ggf. pauschal mit einem festen Prozentsatz des Gebäudesachwertes berücksichtigt. Für Nebengebäude wird der Zeitwert angesetzt. Als Bodenwert wird der lage- und objektangepasste Bodenrichtwert herangezogen. Die Abstimmung der konkreten Rahmenbedingungen für das Sachwertmodell wird zeitnah gemeinsam mit den regionalen Gutachterausschüssen erfolgen.

5.3 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. Mit der vorgelegten Untersuchung soll eine bereits hergestellte Beziehung zwischen den Kaufpreisen für Ufergrundstücke zu Wohnzwecken und den entsprechenden Bodenrichtwerten fortgesetzt 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 186 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 38 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 1.150 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 2.500 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,67 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 gesteigerter Wertfaktor von 1,7, bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres, abgeleitet werden.

Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang			
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
2010	38	1,7	64 – 353

Eine weitere Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 1,7 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, 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, bestätigt die Tendenz zu signifikant leicht erhöhten Kaufpreisen. In Auswertung der vorliegenden Daten des Berichtsjahres ergibt sich ein Medianwert von 1,12.

Wertfaktor für Grundstücke in Wassernähe			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2009	26	1,1	77 – 177
2010	31	1,1	55 – 247

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

5.4 Arrondierungsflächen

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

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

- Barnim
- Dahme-Spreewald
- Elbe-Elster
- Havelland
- Oberhavel
- Oder-Spree

- Potsdam-Mittelmark
- Teltow-Fläming
- Brandenburg an der Havel
- Cottbus
- Frankfurt (Oder)
- Potsdam

Das Preisspektrum für Zukäufe ist relativ weit gefächert. Die Kaufpreise lagen bei 2 % bis zu 400 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die höchsten m²-Preise wurden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Landkreis Dahme-Spreewald hat Flächen, die den Zugang zum Gewässer ermöglichen oder verbessern, untersucht. Die Kaufpreise lagen zwischen 25 – 370 % des Bodenrichtwertes. Der Durchschnitt lag bei 103 %.

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

5.5 Wertermittlung in der Stadterneuerung

Aktuelle Fragen zur Wertermittlung für Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Brandenburg hat mit seinen Arbeits- und Praxishilfen zur Transparenz der Wertermittlung in Stadtumbau- und Sanierungsgebieten beigetragen. Die darin ausgebreiteten Verfahrenswege helfen Kommunen, Sanierungsträgern, Gutachterausschüssen und betroffenen Eigentümern gleichermaßen, die Ermittlung städtebaulicher Werte als einen Indikator für den Erfolg der ergriffenen besonderen städtebaulichen Maßnahmen zu erkennen. Seit Vorlage der Praxishilfe über Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten im Jahr 2008 sind zu den in der Praxishilfe erörterten Problemstellungen neue hinzugetreten. Hinzu kommt, dass sich mit der am 01.07.2010 in Kraft getretenen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) die bewertungsrechtlichen Bedingungen auch teilweise verändert haben.

Drei Themenkomplexe sollen nachfolgend angesprochen werden: die Zunahme von Ablösevereinbarungen vor Abschluss der Maßnahme, die Veränderung von Sanierungszielen während der Maßnahmezeit und die Überlagerung verschiedener städtebaulicher Maßnahmen.

1. Diese Verfahrenspraxis findet vor allem dort Anwendung, wo die Gemeinde mit den betroffenen Eigentümern Vereinbarungen über eine vorzeitige Ablösung des Ausgleichsbetrages trifft. Diese Vereinbarungen sind erfahrungsgemäß für Gemeinde und betroffene Eigentümer gleichermaßen von Vorteil: Für die Gemeinde ist diese Vorgehensweise von Interesse, weil die Ablösebeträge wieder unmittelbar für die laufende städtebauliche Maßnahme verwendet werden können. Die betroffenen Eigentümer können nach der Ablösung den Antrag auf Entlassung ihres Grundstücks aus der Maßnahme stellen, was sich insbesondere bei der Weiterverwertung von Grundstücken vorteilhaft erweist.

Von der Wertermittlung werden für die Vorbereitung von Ablösevereinbarungen bzw. für die vorzeitige Festsetzung von Ausgleichsbeträgen Aussagen über die Grundstückszustände nach Abschluss einer städtebaulichen Maßnahme erwartet, und zwar zu einem Zeitpunkt, zu dem die rechtliche und tatsächliche Neuordnung noch nicht abgeschlossen ist.

Hierzu unterscheidet die neue ImmoWertV nunmehr deutlich zwischen dem Wertermittlungstichtag, zu dem die allgemeinen preisbildenden Wertverhältnisse festzustellen sind und dem jeweiligen Qualitätstichtag, zu dem der Grund-

stückerzustand festzustellen ist, auf den sich die Wertermittlung bezieht. Diese bereits aus der Entschädigungsbewertung bekannte Unterscheidung wird künftig in jedem Gutachten eindeutig zu treffen sein.

Schließlich betont die ImmoWertV, dass Wertermittlungen nicht allein aus dem Grund aufgegeben werden dürfen, dass geeignete Vergleichspreise nicht in ausreichender Weise vorliegen. In diesen Fällen sollen die Gutachterausschüsse und freien Sachverständigen den Wert auf der Grundlage marktkonformer Modelle unter besonderer Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile ermitteln. Derartige ergänzende Wertermittlungsverfahren sind in den letzten Jahren weiterentwickelt worden und werden bei der Ermittlung städtebaulicher Werte regelmäßig angewendet.

2. Ein großer Teil der Sanierungsverfahren in Brandenburg befindet sich in einem fortgeschrittenen Stadium. Auch unter der Maßgabe, dass Sanierungen zügig durchgeführt werden sollen, können sich die Sanierungsziele im Laufe der Maßnahme verändert haben. Als Gründe kommen neben der Entwicklung städtebaulicher Zielsetzungen Änderungen in den allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen oder in politisch begründeten Zielstellungen, aber auch aufgrund veränderter Förderbedingungen in Frage. Für die Wertermittlung bedeutet dies zunächst, dass Wertermittlungen, die zu Beginn einer Sanierungsmaßnahme vorgenommen wurden, wegen der veränderten Rahmenbedingungen „unrichtig“ werden. Die Gemeinden sind hier aufgefordert, zur verfahrenskonformen Erhebung der Neuordnungs- und Endwerte die Aktualisierung der besonderen Bodenrichtwerte unter den aktuell gültigen Bedingungen zu veranlassen.
3. Die Vermutung, dass die Gemeinden mit Bereitstellung des neuen städtebaulichen Instruments Stadtumbau sich nicht mehr des Instituts der Sanierungsmaßnahmen bedienen würden, hat sich nicht bestätigt. Obwohl der Bundesgesetzgeber zunehmend auf städtebauliche Maßnahmen setzt, die konsensual, also im Einvernehmen mit den betroffenen Eigentümern durchgeführt werden sollen, bleibt häufig das Erfordernis der Eingriffs- und Genehmigungsbefugnisse, um Stadtplanungen innerhalb einer wirtschaftlich vertretbaren Zeit umzusetzen. Es hat sich gezeigt, dass Stadtumbaumaßnahmen, wo diese über den Rückbau hinausreichen und die Neustrukturierung und Aufwertung von Stadtgebieten betreffen, einer gewissermaßen „administrativen“ Ergänzung bedürfen, um effektiv eingesetzt werden zu können. Im Ergebnis überlappen sich in den Gebieten, die von Funktionsstörungen oder Funktionsverlusten betroffen sind, zunehmend Sanierungs- und Stadtumbaumaßnahmen.

Die Wertermittlung muss sich auf diese Entwicklung einstellen. Aus der Verfahrenssystematik der besonderen städtebaulichen Maßnahmen heraus lässt sich begründen, dass Ausgleichsbeträge auch in den Sanierungsmaßnahmen zu erheben sind, die in Stadtumbaugebieten liegen. Die abzuschöpfende maßnahmebedingte Bodenwerterhöhung ergibt sich für den Zeitraum der Sanierungsmaßnahme aus den Auswirkungen aller städtebaulichen Maßnahmen auf den Bodenmarkt.

Der Obere Gutachterausschuss hat in einer aktuellen Umfrage an Beteiligte und Betroffene von Sanierungsmaßnahmen im Land Brandenburg den gegenwärtigen Stand zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten erfragt. Aus den Antworten geht hervor, dass die Kommunen besonders an Ausführungen über die Anrechenbarkeit von Aufwendungen der Eigentümer oder zu Abrechnungsmodalitäten nach dem förmlichen Abschluss der Sanierungsmaßnahme interessiert sind. Die Gutachterausschüsse fragen erwartungsgemäß nach näheren Ausführungen zu den Wertermittlungsverfahren und wünschen sich vor allem Beispiele.

Die zahlreichen Antworten wird der Obere Gutachterausschuss zum Anlass nehmen, mit den Beteiligten erneut in einen Dialog einzutreten und die Praxishilfe fortzuschreiben, in der Hoffnung, auf diese Weise zu einer weiteren Vereinheitlichung der Verfahrensweise beizutragen.

6. Bodenrichtwerte

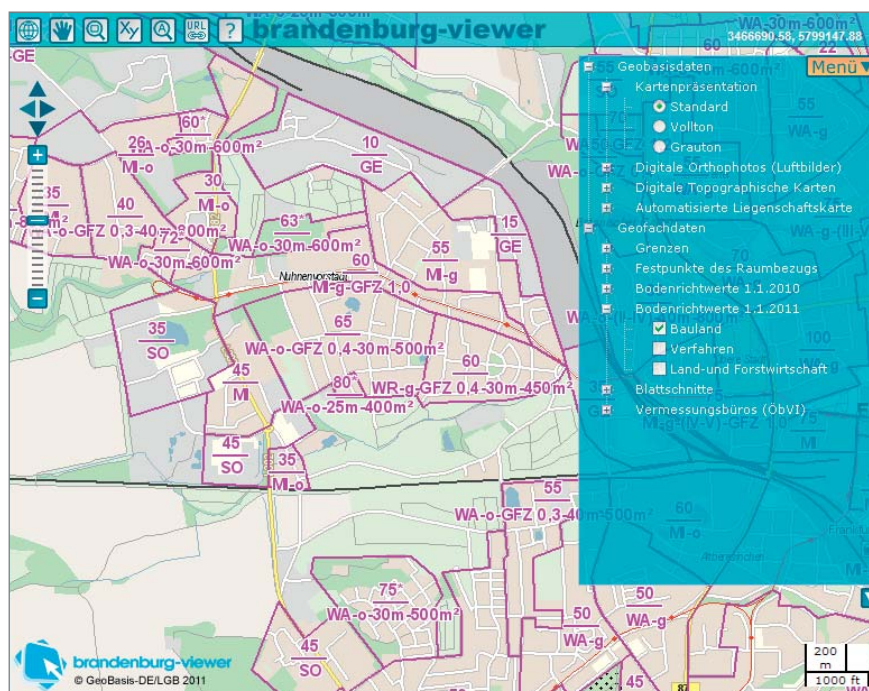
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch §196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 ImmoWertV verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich ermittelt. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte 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.

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 01.01.2010 insgesamt im Land Brandenburg 4.752 Bodenrichtwerte für Bauland, 254 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 113 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt. In der Regel beziehen sich die Bodenrichtwerte auf Wohngebiete oder Mischgebiete. Vereinzelt ermitteln die Gutachterausschüsse auch Bodenrichtwerte für Gewerbebauland oder Sonderbauflächen.

Alle Bodenrichtwerte sind auf der Bodenrichtwert-DVD für das Land Brandenburg enthalten, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) gegen Gebühr beim Kundenservice bezogen werden kann.

Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 1.1.2010 und 1.1.2011 werden im Internet in einem webbasierten Informationssystem der LGB unter folgendem Link:

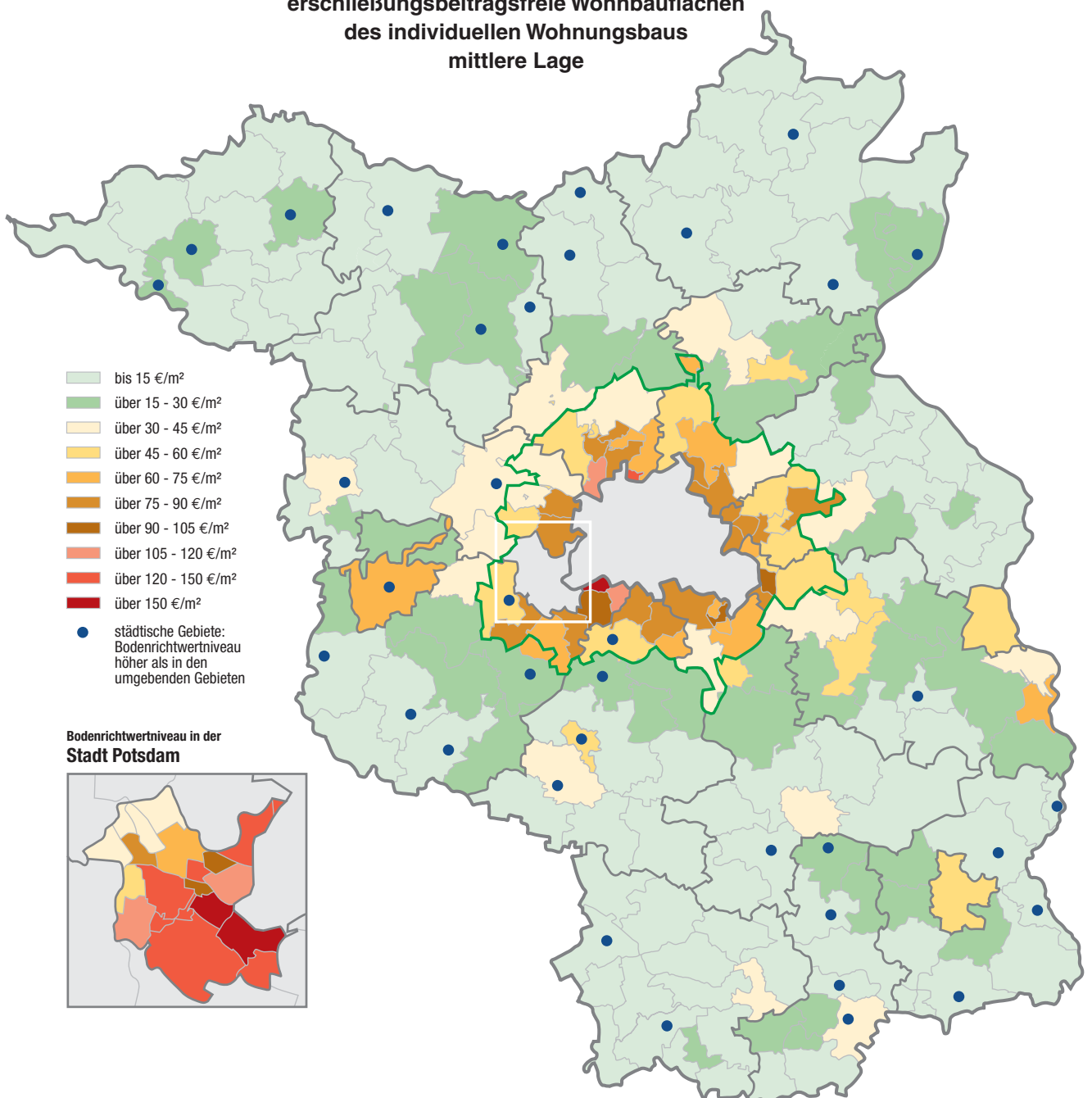
<http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> kostenlos für jedermann zur Ansicht zur Verfügung gestellt.



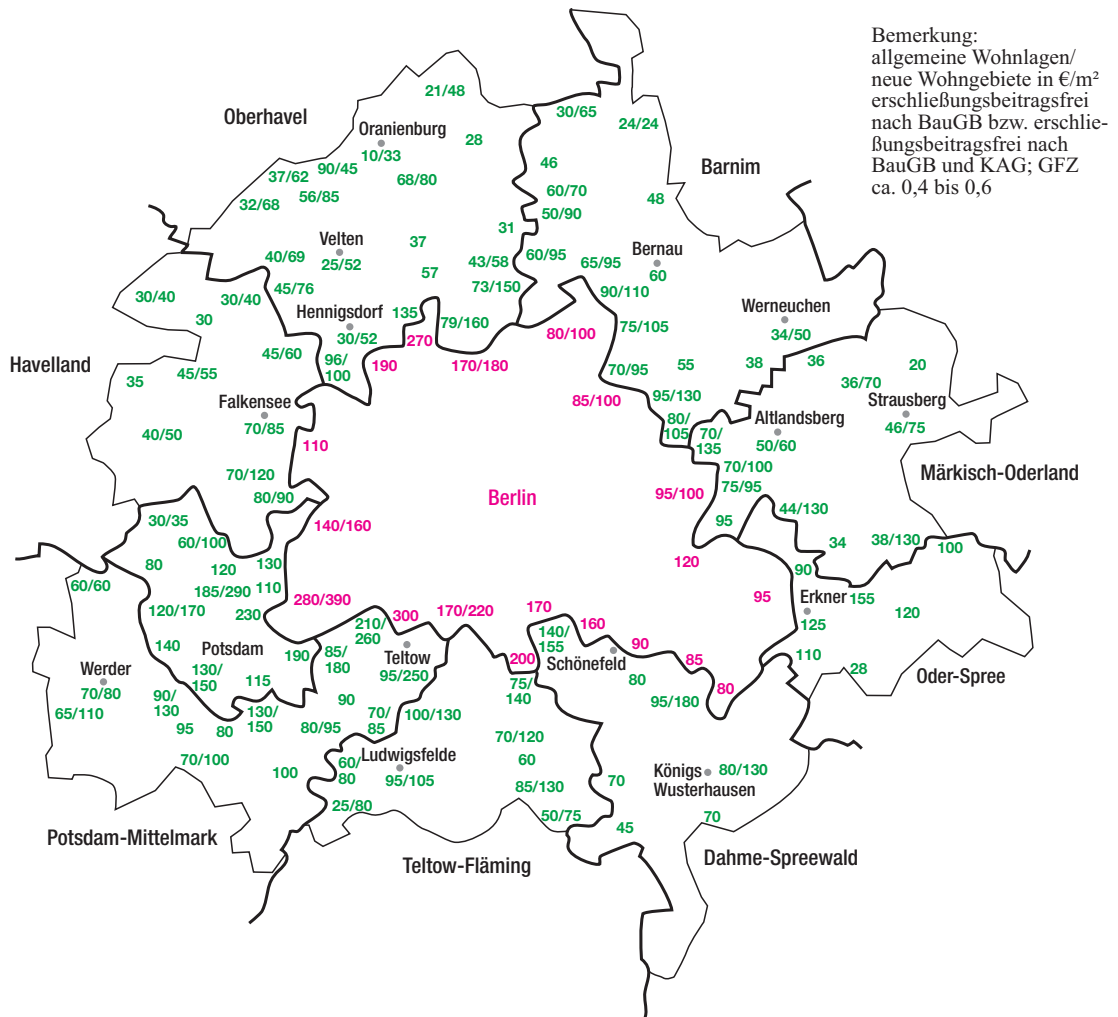
Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2011 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 3 €/m² und 9 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein Richtwertniveau zwischen 80 €/m² und 150 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 290 €/m² in Kleinmachnow und 250 €/m² in Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 160 €/m² in Glienicke/Nordbahn (Landkreis Oberhavel). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg, ist 2011 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen. In der Grafik ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Berliner Umland und Berlin



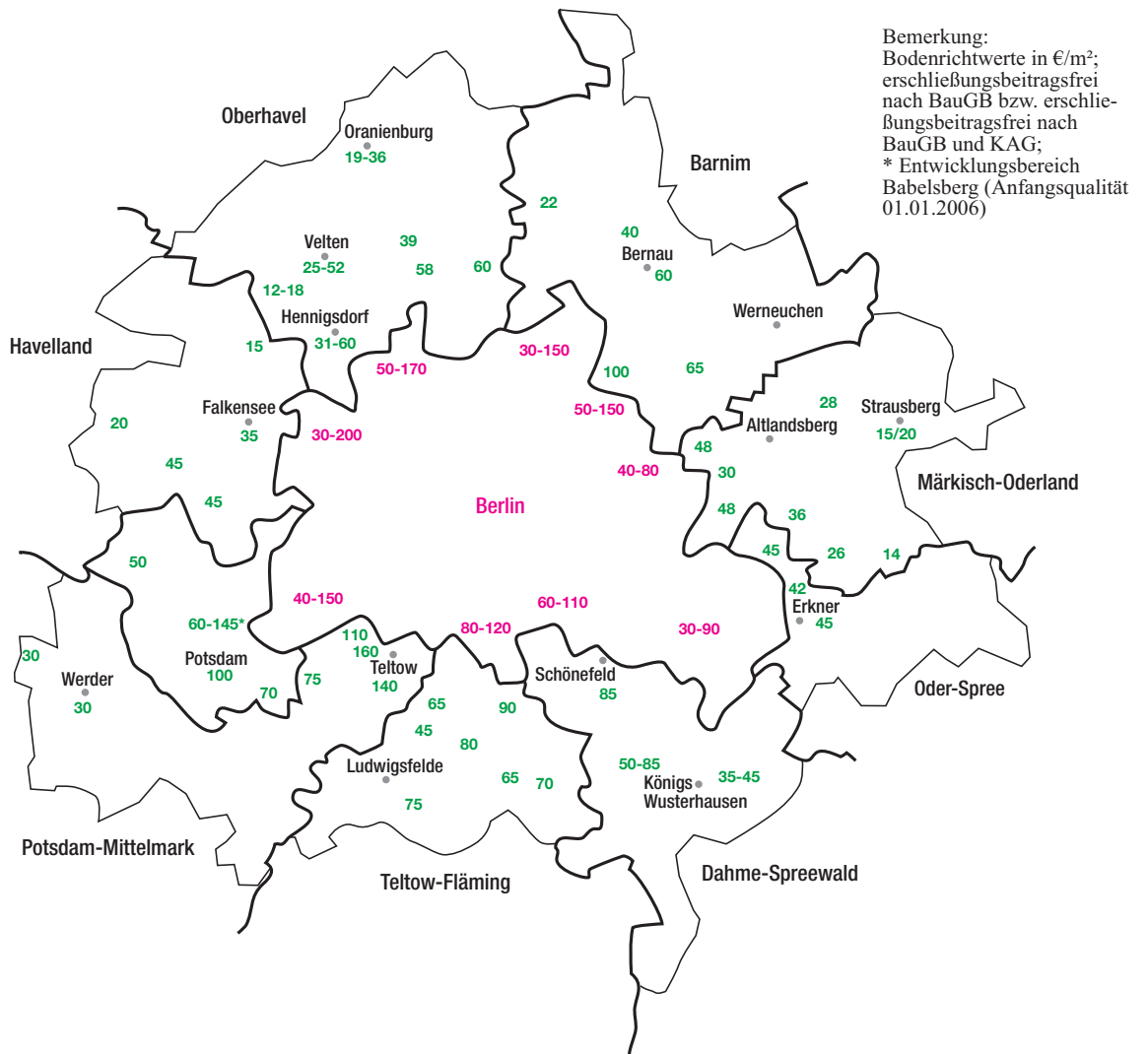
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2011 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 60 €/m². In der Grafik auf Seite 74 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland dargestellt.

Im Rahmen einer Untersuchung wurde die Entwicklung der Bodenrichtwerte für Gewerbebauland seit 1991 untersucht. Zum Stichtag 1. Januar 2011 wurden im Land Brandenburg insgesamt 243 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 ihrer erstmaligen Ermittlung sind lediglich 45 Bodenrichtwerte (= 19 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 171 Bodenrichtwerte und damit 70 % der Bodenrichtwerte sind dagegen gefallen (bis zu - 87 %).

27 Bodenrichtwerte blieben seit ihrer erstmaligen Ermittlung unverändert. Bei 16 Bodenrichtwerten ist ein Vergleich nicht möglich, da sich die Merkmale des Bodenrichtwertgrundstücks, insbesondere der Entwicklungszustand, geändert haben.

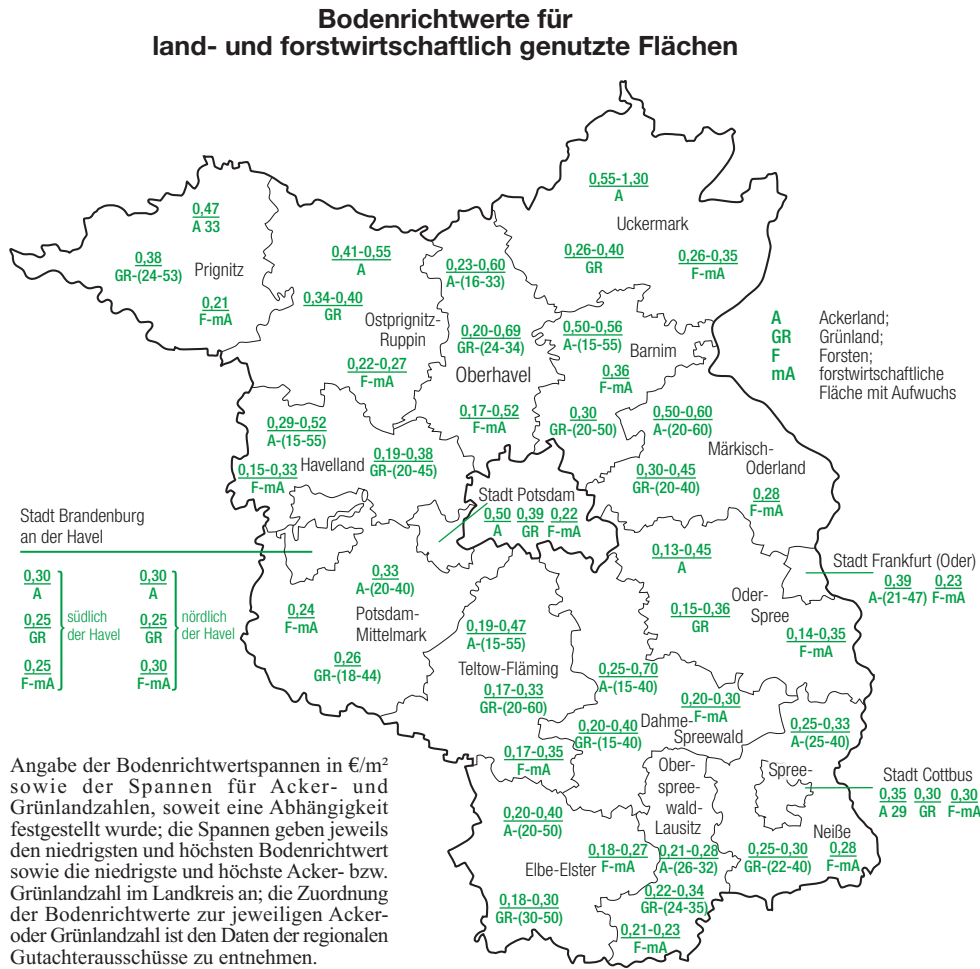
Bodenrichtwerte 01.01.2011	Anzahl 243
≤ 10 €/m ²	92
11 – 30 €/m ²	97
31 – 50 €/m ²	32
51 – 100 €/m ²	18
> 100 €/m ²	4

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebau land im Berliner Umland und Berlin



Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen

Zum Stichtag 01.01.2011 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen ermittelt. In der folgenden Grafik werden die Wertebereiche für diese Bodenrichtwerte in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten dargestellt. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.



7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg wurde für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte gebildet. Diese Gutachterausschüsse sind selbständige und unabhängige Kollegialgremien. Vorsitzende und Mitglieder werden durch das Ministerium des Innern nach Anhörung der jeweiligen 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 Katasterbehörden. Die sonstigen Mitglieder werden ehrenamtlich bestellt.

Den regionalen Gutachterausschüssen obliegen:

- folgende gesetzlich zugewiesene Aufgaben
 - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
 - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlicher Daten
 - Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten
- 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) und Nutzungsentgelte (§ 7 Nutzungsentgeltverordnung)
- Erstattung von Verkehrswertgutachten nach § 5 der Flächenerwerbsverordnung

Zur Erledigung ihrer Aufgaben bedienen sich die Gutachterausschüsse einer Geschäftsstelle. Die Geschäftsstelle ist bei der Katasterbehörde eingerichtet, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist oder bei gemeinsamen Gutachterausschüssen nach § 1 Absatz 1 Satz 2 der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) bei einer der Katasterbehörden, für deren Bereich der Gutachterausschuss gebildet ist.

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses arbeitet nach Weisung des Gutachterausschusses oder dessen Vorsitzenden. Ihr obliegen insbesondere:

- die Einrichtung und Führung der Kaufpreissammlung,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- die vorbereitenden Arbeiten für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Vorbereitung des Grundstücksmarktberichtes,
- die Vorbereitung der Gutachten,
- die Erteilung von Auskünften aus der Kaufpreissammlung,
- die Erteilung von Auskünften über vereinbarte Nutzungsentgelte,
- die Erteilung von Auskünften über Bodenrichtwerte und
- die Erledigung der Geschäfte der laufenden Verwaltung des Gutachterausschusses.

Unter Beachtung des Datenschutzes erteilt die Geschäftsstelle Auskünfte aus der Kaufpreissammlung, wenn der Antragsteller ein berechtigtes Interesse darlegt. Dem Antragsteller werden nach dessen Vorgaben über die Zustandsmerkmale des zu bewertenden Grundstücks Vergleichskauffälle genannt.

Darüber hinaus geben die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse weitere Auskünfte, z. B. über die für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Abs.5 BauGB:

1. Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werden (Liegenschaftszinssätze), für die verschiedenen Grundstücksarten, insbesondere Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke,
2. Faktoren zur Anpassung der Sachwerte an die jeweilige Lage auf dem Grundstücksmarkt (Sachwertfaktoren), insbesondere für die Grundstücksarten Ein- und Zweifamilienhäuser,
3. Umrechnungskoeffizienten für das Wertverhältnis von sonst gleichartigen Grundstücken, z. B. bei unterschiedlichem Maß der baulichen Nutzung und
4. Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke, insbesondere bezogen auf eine Raum- oder Flächeneinheit der baulichen Anlage (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

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. In den Grundstücksmarktberichten werden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht.

Die Geschäftsstelle kann nach Weisung des Vorsitzenden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung von deren Aufgaben fachliche Äußerungen über Grundstückswerte erteilen.

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Er führt die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden ebenfalls vom Ministerium des Innern bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Als Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses können auch Bedienstete des Landes bestellt werden. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Landes Brandenburg,
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind,
- Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse,
- Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung.
- Neben der Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes hat der Obere Gutachterausschuss auf Antrag einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren ein Obergutachten zu erstatten, wenn das Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Frankfurt (Oder) eingerichtet. Der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses obliegen die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses. Nach Weisung des Oberen Gutachterausschusses bereitet sie die Obergutachten, den Grundstücksmarktbericht und die Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung vor und sammelt Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind, wertet sie aus und stellt sie bereit.

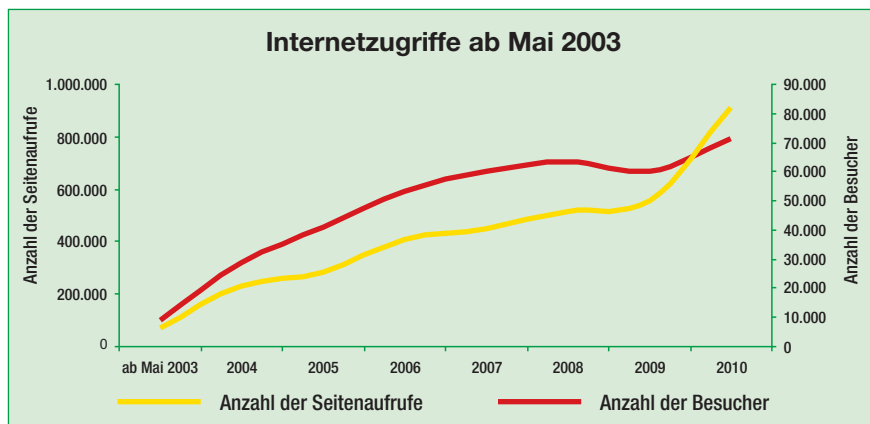
7.2 Kaufpreissammlung

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. Zum Stichtag 15.02.2011 waren 718.468 Kaufverträge, darunter 191.809 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 241.110 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 60.800 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 112.250 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen, 26.845 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen, 40.040 Kaufverträge für sonstige Flächen, 38.799 Mieten sowie 6.815 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 71 Auswertungen genutzt. Diese Einzeluntersuchungen wurden u. a. für Mehrfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau in Plattenbauweise, Flächen für Photovoltaikanlagen, Altenpflegeheime, Krankenhäuser, Flugplätze, Sport- und Freizeitanlagen, Wohnungseigentum und Wohn- und Geschäftshäuser durchgeführt.

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. 71.600 Zugriffe im Jahr 2010 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die etwa 915.000 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, ImmoWertV, BbgGAV, BbgGAGeBO oder NutzEV. Den weiteren Ausbau der Internetpräsenz sehen die in Brandenburg tätigen Gutachterausschüsse als ein Erfordernis zur Gestaltung einer hohen Transparenz des Grundstücksmarktes an.



8. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen 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 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 2562)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10 Nr. 27)
- die Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbbGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10 Nr. 51)
- 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:

- Richtlinie zur Ermittlung von Bodenrichtwerten (Bodenrichtwertrichtlinie – BRW-RL) vom 11. Februar 2011 (BAnz. Nr. 24)
- Entschädigungsrichtlinien Landwirtschaft (LandR 78) vom 28. Juli 1978 (Beilage zum BAnz. Nr.181), zuletzt geändert durch Erlass des BMF vom 4. Februar 1997 (BAnz. Nr. 70)
- Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 (WaldR 2000) vom 12. Juli 2000 (Beilage zum BAnz. Nr.168a)
- Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2006 (Beilage zum BAnz. Nr. 238a)

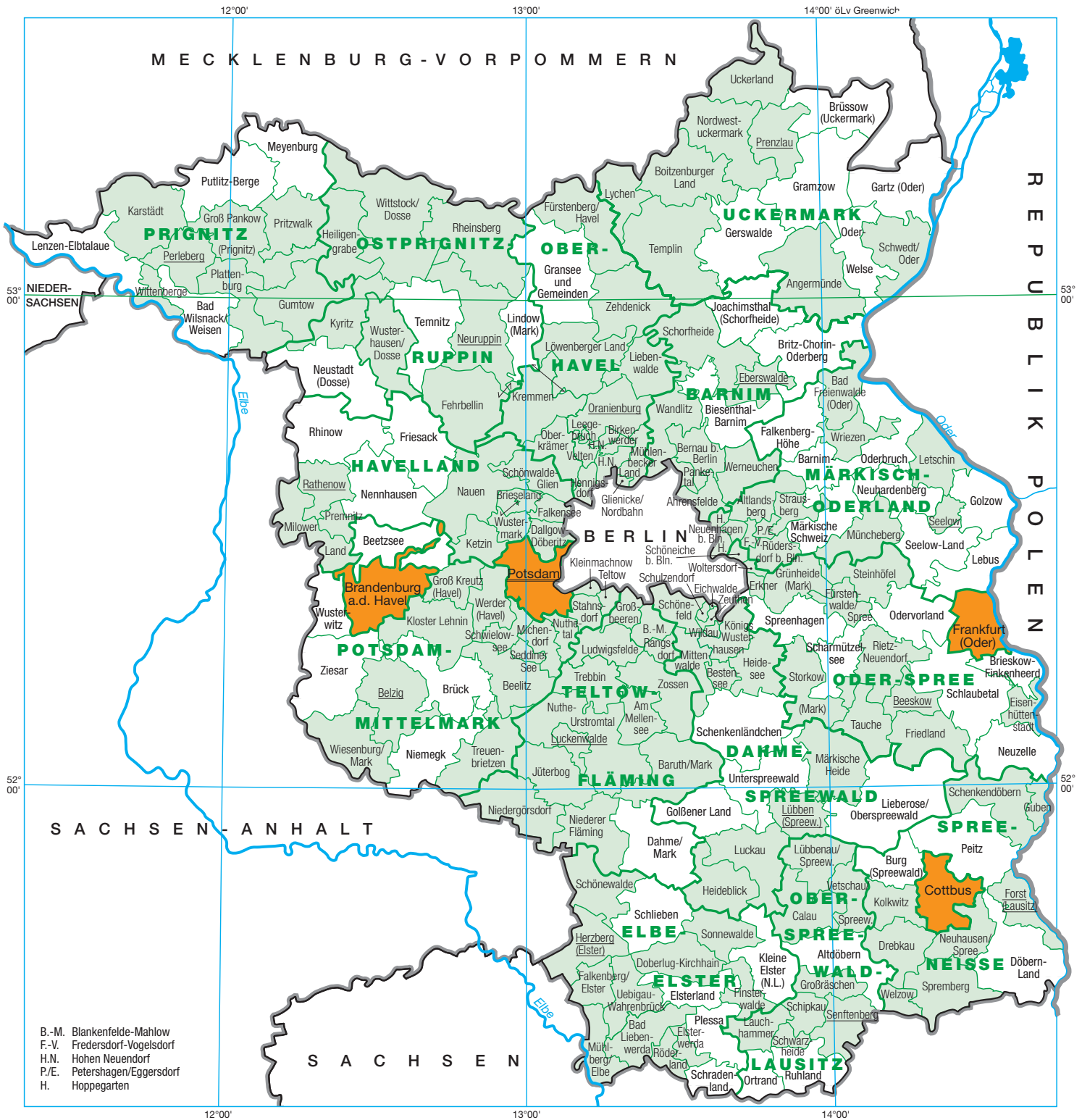
9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
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
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IFS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
KAG	Kommunalabgabengesetz
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
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 13	(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 05	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt / Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 44 18 16	(0 33 32) 44 18 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 42 03
Frankfurt (Oder)	Goepelstraße 38 15234 Frankfurt (Oder)	Postfach 13 63 15203 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 52 62 04	(03 35) 5 52 62 99
Potsdam	Hegelallee 6 – 10, Haus 1 14467 Potsdam	Stadtverwaltung Potsdam FB Kataster und Vermessung 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	Postfach 16 74 15206 Frankfurt (Oder)	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Postfach 60 10 62 14410 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23

Verwaltungsübersicht



© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: Januar 2009

Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

