

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2011

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 2012

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/- 2 65
Telefax: (03 31) 88 44 - 16 - 1 23
E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de
Internet: www.geobasis-bb.de

Gebühr: 40,00 €

Titelfoto: Brandenburgischer Baukulturpreis 2011; Leibniz-Institut für Astrophysik Potsdam
Fotograf: Werner Huthmacher aus Berlin

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

Triple A

Ratings an allen Ecken und Enden. Hilft das Otto Normalinvestor? Was bringen mir persönlich eigentlich drei A? Ist Single D am Nummernschild nicht Rating genug?

Schaut man weiter hinten im ABC bei den drei W nach, findet man unter AAA Erstaunliches: einen großen US-amerikanischen Automobilclub, zeitgemäße Produkte der deutschen Vermessungsverwaltungen, einen Access All Area Zutritt zu allen wichtigen Bereichen vor und hinter internationalen Bühnen, weit verbreitete Kleinkraftwerke (vulgo: Batterien) und immerhin den Verband der amerikanischen Wirtschaftsprüfer.

Die drei A, die die Welt bewegen oder erschüttern, werden von machtvollen Rating Agenturen vergeben, Auszeichnungen ohne roten Teppich aber viel medialem Pomp. Im Vordergrund stehen dabei diejenigen, für die kein A übrig blieb und die daher mit den verbliebenen Restbuchstaben auskommen müssen. In bester Schülermanier verweist man darauf, sich ohnehin nichts aus Zensuren zu machen und überhaupt seien die wenigen exklusiven Notengeber bei der Durchführung der Benotung undurchsichtig und objektiv nicht nachvollziehbar vorgegangen. Macht des Beurteilers!?

Ähnlichkeiten mit dem Immobilienmarkt sind nicht zu übersehen. Hier wird ebenfalls gern getripelt, wenn auch nur die Lage. Das Endzeugnis zur immobilen Wertigkeit vergeben dann die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Form von Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten in lokaler und regionaler Zuständigkeit – in Brandenburg und natürlich in länderübergreifender Kooperation.

Die Grundlage dieser Ergebnisse sind nüchterne Zahlen aus notariellen Kaufverträgen gepaart mit unabhängigem fachübergreifendem Sachverstand der Mitwirkenden. Die Ergebnisse sind vielleicht nicht so weltwirtschaftswirksam wie internationale Ratings, sorgen national aber immerhin zuverlässig dafür, dass auch Laien nachvollziehbare und nutzbare Informationen zum Grundstücksmarkt in ihre Investitionsüberlegungen einfließen lassen können. Sicher nicht der alleinige, aber bestimmt ein wesentlicher Baustein dafür, dass hierzulande der Immobilienmarkt langfristig blasenfrei läuft.

Die Informationen (Verzeihung: Ratings) der Gutachterausschüsse haben erwiesenermaßen nichts mit glückhaftem Erraten zu tun, sondern mit der Gewissheit um Geschehenes. Damit sagt man zwar nicht die Zukunft voraus, hilft aber nachdrücklich sie zu gestalten.

Dafür ein dreifaches Aaah des Verstehens!

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielstellung des Landesgrundstücksmarktes	3
1. Der Grundstücksmarkt 2011 – Zusammenfassung	4
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	8
2.1 Bevölkerungsdynamik	15
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	16
2.3 Daten der Baukonjunktur	18
2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam	20
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2011	21
3.1 Kaufverträge	22
3.2 Flächenumsatz	25
3.3 Geldumsatz	26
3.4 Umsatzentwicklung 2002 – 2011	27
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	29
4.1 Unbebaute Bauflächen	29
4.2 Bebaute Grundstücke	34
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	48
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	53
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	55
4.6 Gemeinbedarfsflächen	63
4.7 Sonstige Flächen	64
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	65
5.1 Liegenschaftszinssätze	65
5.2 Ufergrundstücke	70
5.3 Arrondierungsflächen	72
5.4 Ergänzungen zur Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“	72
5.5 Flächen für erneuerbare Energien	74
6. Bodenrichtwerte	76
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	80
7.1 Aufgaben und Leistungen	80
7.2 Kaufpreissammlung	82
7.3 Internetpräsentation	83
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2011	84
8. Rechtsgrundlagen	85
9. Abkürzungsverzeichnis	86

Zielstellung des Landesgrundstücksmarktberichtes



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg informiert mit diesem jährlich neu erscheinenden Grundstücksmarktbericht über das Geschehen am Immobilienmarkt im Land Brandenburg und liefert eine zusammenfassende Ergänzung zu den Grundstücksmarktberichten der regionalen Gutachterausschüsse. Sein Ziel ist die Stärkung der allgemeinen Markttransparenz für alle Interessenten am Grundstücksmarkt.

Grundlage dieses Berichtes sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen des Landes Brandenburg für den Berichtszeitraum 2011 registrierten Kaufverträge und die vergleichend herangezogenen Auswertungen der vorherigen Jahre. Aus der zentralen Kaufpreissammlung des Landes werden Umsätze, Preisniveaus, Preisentwicklungen

und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und präsentiert. In Anbetracht der variablen Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Aufgaben des Oberen Gutachterausschusses informiert und aufgezeigt, welches Datenmaterial den Betrachtungen zu Grunde liegt und zur Beantwortung spezieller Fragestellungen nutzbar gemacht werden kann.

Der Grundstücksmarkt ist einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands und vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Die Angebots- und Nachfragesituation wird in vielfältiger Weise von allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen beeinflusst. Der Kaufpreis einer Immobilie wird von unterschiedlichen Wertvorstellungen der Marktteilnehmer beeinflusst. Von Bedeutung sind neben dem Zustand der Immobilie auch subjektive Überlegungen der jeweiligen Marktteilnehmer.

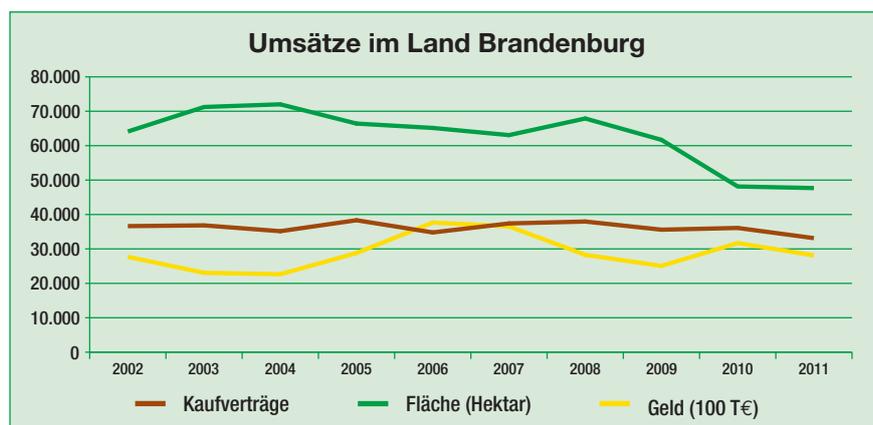
Der Grundstücksmarktbericht wendet sich neben Immobilienfachleuten ebenso an Wirtschaft, Politik, Verwaltung, Wissenschaft und Forschung und insbesondere auch an alle interessierten Bürgerinnen und Bürger, die unabhängige Informationen über den Grundstücksmarkt erhalten wollen. Der Bericht bietet dem Leser eine allgemeine Orientierung, kann jedoch nicht die Vielschichtigkeit des Brandenburger Grundstücksmarktes vollständig darstellen und somit auch nicht die gutachterliche Ermittlung eines Verkehrswertes (Marktwertes) ersetzen.

1. Der Grundstücksmarkt 2011 – Zusammenfassung

Im Jahr 2011 wurde auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg ein leichter Umsatzrückgang verzeichnet. Über die Jahre betrachtet, zeigt sich der Grundstücksmarkt jedoch stabil. Das festgestellte Auf und Ab ist ein Ausdruck der allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen 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:

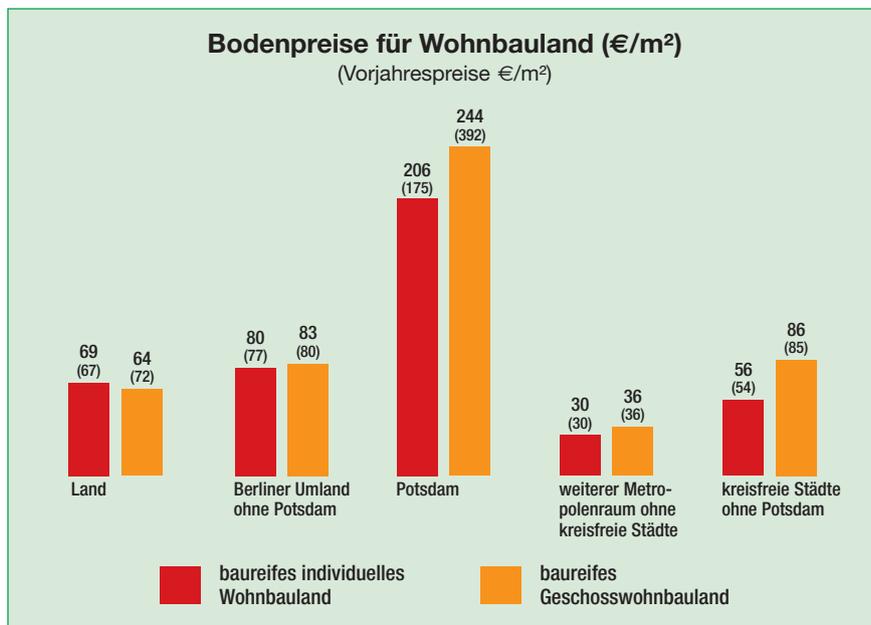
- Die Anzahl der Kaufverträge ging 2011 um 8 % zurück.
- Der Flächenumsatz blieb stabil.
- Der Geldumsatz verringerte sich um 11 %.
- Die Wohnbaulandpreise blieben weitgehend stabil.
- Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind im Berliner Umland gestiegen.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus: Starke Nachfrage bei Bauland, bebauten Grundstücken (eigen genutzt oder renditeorientiert) und Eigentumswohnungen bewirken im Landesvergleich weiterhin hohe Immobilienpreise.
- Die Bodenpreise für Acker-, Grünland- und Forstflächen stiegen weiterhin. Ein Quadratmeter Ackerland erzielt inzwischen im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,52 €/m².
- Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Energieerzeugung war im Land Brandenburg weiterhin ein deutlicher Zuwachs der Kaufverträge zu beobachten.
- Baugenehmigungen für neue Wohngebäude verzeichneten gegenüber dem Vorjahr einen Anstieg von 22 %.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 2002 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 5 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2011 dar.



Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2010				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	33.134 - 8 %	47.681 - 1 %	2.811 - 11 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.107 - 16 %	732 - 1 %	284 - 13 %	39 €/m ²
gewerbliche Nutzung	453 - 12 %	436 + 3 %	85 + 2 %	19 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	726 - 20 %	115 - 2 %	51 - 18 %	44 €/m ²
geschäftliche Nutzung	37 - 36 %	7 - 46 %	7 + 40 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	57 - 36 %	48 - 45 %	1 - 75 %	
sonstige Nutzung	476 - 19 %	62 - 2 %	7 - 22 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.930 - 10 %	1.627 + 5 %	726 - 10 %	1.162 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.896 - 8 %	212 + 25 %	268 + 4 %	1.144 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	789 - 16 %	266 - 8 %	263 - 12 %	
Wochenendhäuser	1.180 - 3 %	130 - 2 %	42 - 5 %	
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	642 - 19 %	393 + 31 %	274 - 45 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.131 - 14 %	1.511 - 15 %	228 - 2 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Eigentumswohnungen	560 - 27 %	-	109 - 15 %	2.378 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	1.690 - 6 %	-	181 + 13 %	1.213 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	41 - 28 %	-	2 - 60 %	
Weiterverkauf Teileigentum	113 - 15 %	-	10 + 25 %	
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	2.985 + 21 %	16.075 + 2 %	129 + 26 %	0,52 €/m ²
Forsten (mit Aufwuchs)	1.697 + 9 %	7.249 + 4 %	19 + 6 %	0,31 €/m ²
Grünland	1.515 + 11 %	4.256 + 21 %	19 + 46 %	0,40 €/m ²
Wechselland	374 - 2 %	2.866 - 7 %	11 + 22 %	
landwirtschaftliche Höfe	88 - 27 %	881 - 39 %	9 - 25 %	
gemischte Nutzung	1.333 - 36 %	7.398 - 26 %	36 - 29 %	
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 Bauflächen** wurden im Jahr 2011 die in der Grafik „Bodenpreise für Wohnbauland (€/m²)“ dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Die durchschnittlichen Bodenpreise bei baureifem individuellem Wohnbauland erhöhten sich in der Stadt Potsdam durch die Veräußerung einiger hochpreisiger Grundstücke in herausgehobener Lage um 18 %. Zusammenfassend kann wie im Vorjahr ein sehr stabiles Bodenpreinsniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.



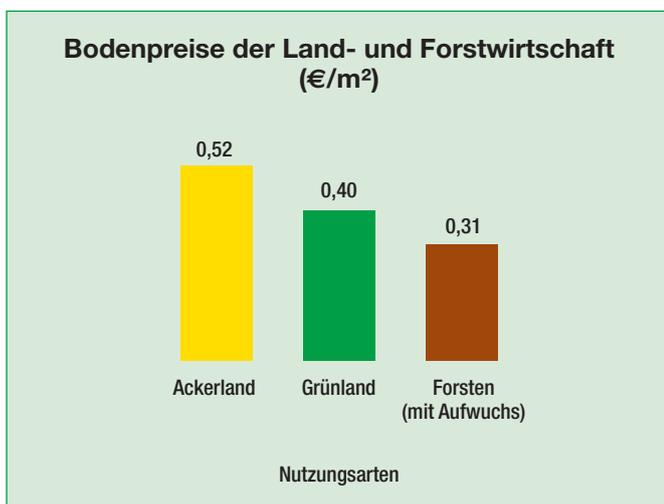
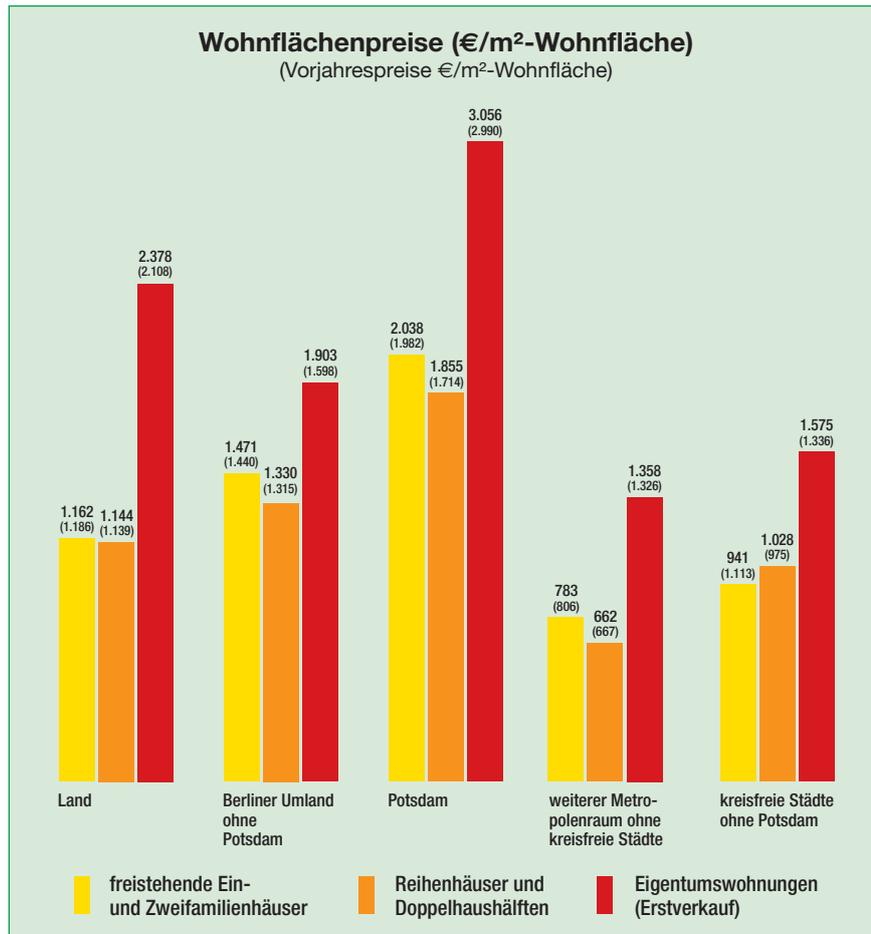
Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** ging die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohngrundstücken um mehr als 8 % zurück. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise gingen nur leicht zurück. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte kann man ein freistehendes Ein- bzw. Zweifamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 725 €/m² erwerben.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	965 m ² (+ 2 %)	1.162 €/m ² (- 2 %)	131.000 € (- 6 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	864 m ² (± 0 %)	1.471 €/m ² (+ 2 %)	175.600 € (+ 2 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.056 m ² (+ 2 %)	783 €/m ² (- 3 %)	86.700 € (- 4 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	669 m ² (+ 25 %)	1.144 €/m ² (± 0 %)	118.900 € (- 3 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	421 m ² (+ 5 %)	1.330 €/m ² (+ 1 %)	152.200 € (+ 1 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	990 m ² (+ 35 %)	662 €/m ² (- 1 %)	66.700 € (- 4 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2011 stark verändert. Der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ging wieder zurück. Die Anzahl der Erstverkäufe nahm um 27 % ab und der Geldumsatz ging um 15 % zurück. Insgesamt wurden 560 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 250, erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 86 Verkäufe registriert.

Auf dem Grundstücksmarkt der weiterveräußerten Eigentumswohnungen wurde mit 1.690 Verkäufen ein geringerer Umsatz 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 nutzbaren Flächen verringerten sich insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2010 um 6 %. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise um bis zu 21 % gegenüber dem Vorjahr:

- Ackerland 0,52 €/m² (+21 %)
- Grünland 0,40 €/m² (+18 %)
- Forsten (mit Aufwuchs) 0,31 €/m² (+19 %)

2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen¹

Bundesrepublik Deutschland – Lage Brandenburg



Kenntnisse über die räumliche Struktur des Landes Brandenburg erleichtern das Verständnis für den Grundstücksmarkt.

Das Land Brandenburg befindet sich in der besonderen Lage, dass die Bundeshauptstadt Berlin in der Landesfläche „eingelagert“ ist. Diese Situation ist bestimmend für die unterschiedlichen Marktbedingungen der berlinnahen und berlinfernen Landkreise. Sie findet ihren Niederschlag auch in der neuen planungsrechtlichen Einteilung des Landes Brandenburg in „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolenraum“. Die nachfolgenden Ausführungen spiegeln diese Situation deutlich wider.

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 2.497.171 Einwohnern bzw. mit 85 Einwohnern pro km² (im Bundes-

durchschnitt 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 158.785 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen zu verzeichnen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 01.01.2012) 4 kreisfreie Städte, 144 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

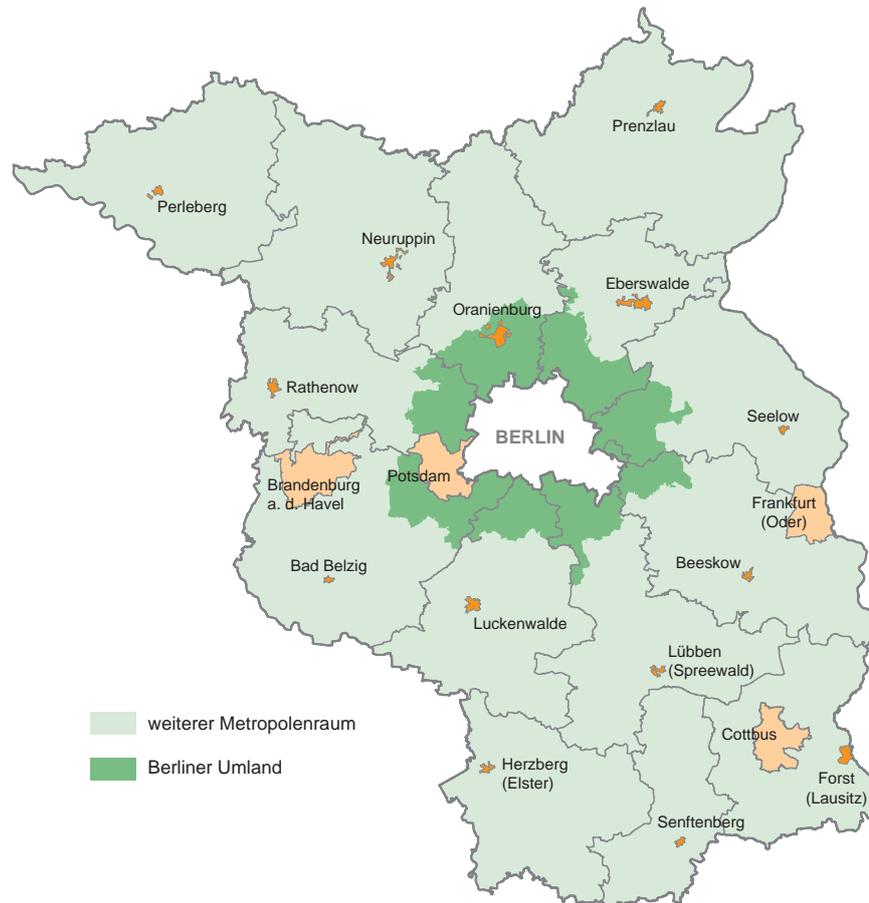
¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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).

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**.

In der folgenden Grafik sind die Teilräume dargestellt.

**Teilräume Berliner Umland und
weiterer Metropolitanraum**



Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analyse- und Planungsraum, 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 gemeindegrenzenhaften Abgrenzung 2.836 km² Fläche mit knapp 904.592 Einwohnern (Stand 31.12.2010) 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

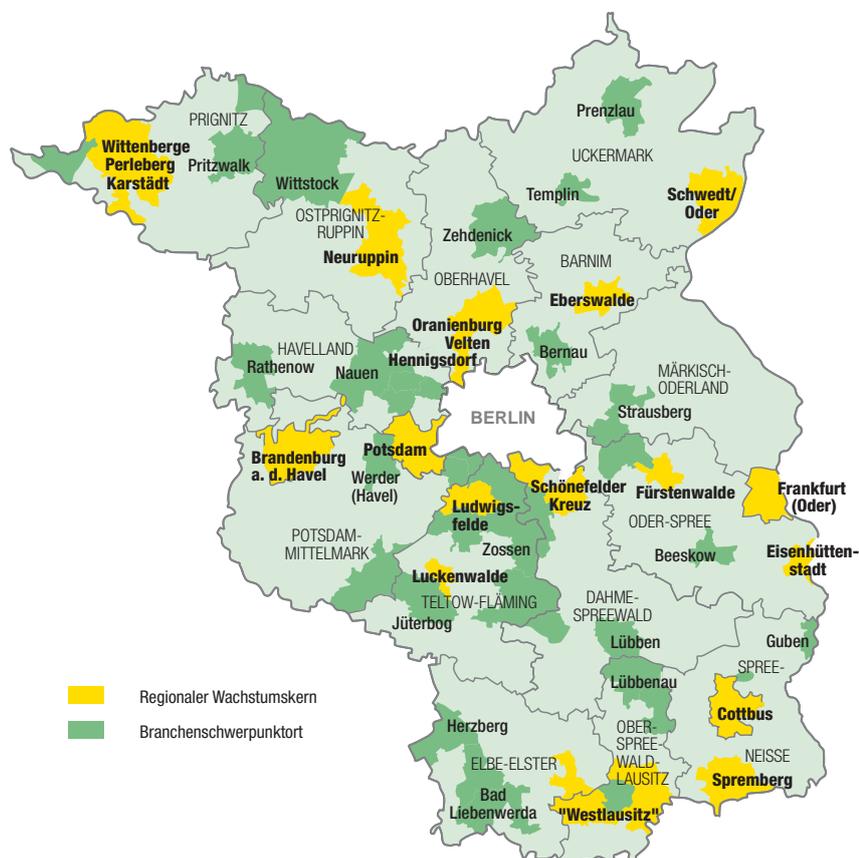


Der **weitere Metropolitanraum** ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.647 km² Fläche mit 1,6 Mio. Einwohnern (Stichtag und Gebietsstand 31.12.2010).

Im Rahmen der Neuausrichtung der Förderpolitik unter dem Motto „Stärken stärken“ hat das Land Brandenburg 15 Regionale Wachstumskerne (RWK) ausgewiesen. Neben dieser regionalen Neuausrichtung der Förderpolitik wurde eine sektorale

Komponente mit den 16 Branchenkompetenzfeldern eingeführt. In der Grafik sind die Regionalen Wachstumskerne und Branchenschwerpunktorte dargestellt. Die Neuausrichtung der Förderpolitik auf RWK soll dazu beitragen, die Schaffung von Arbeitsplätzen zu unterstützen und damit die Abwanderung zu verringern und 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. In bestehenden Förderprogrammen wurde ein Fördervorrang für die RWK verankert, der wesentlich dazu beigetragen hat, dass in den vergangenen Jahren in allen 15 Wachstumskernen zahlreiche aus den Standortentwicklungskonzepten abgeleitete Einzelvorhaben unterstützt werden konnten. 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

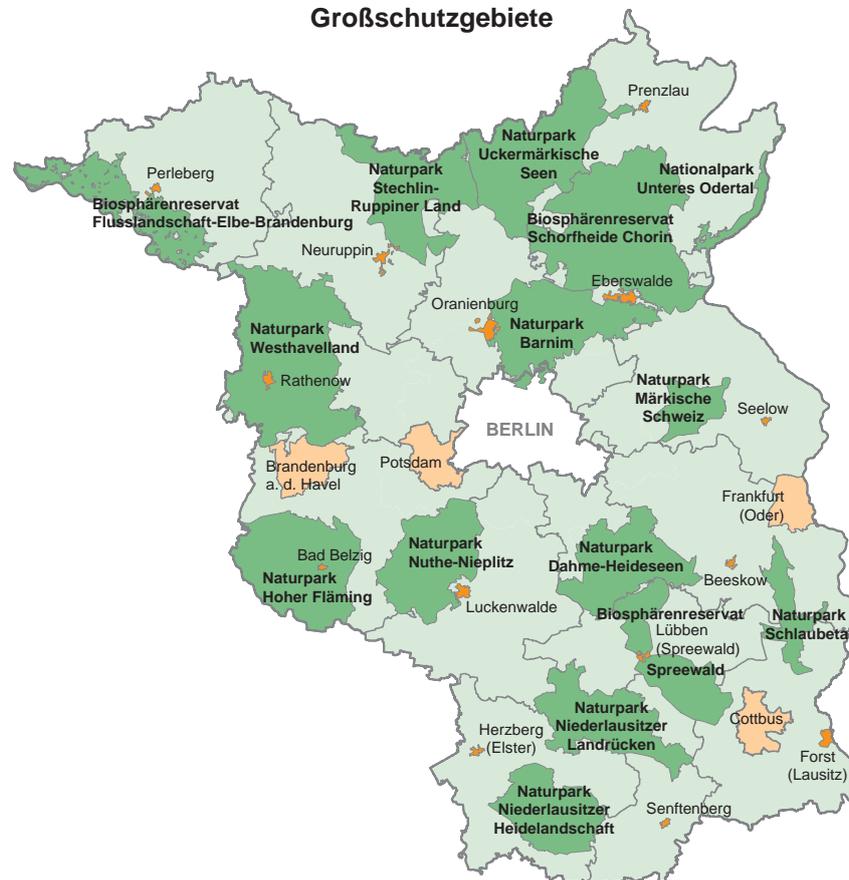


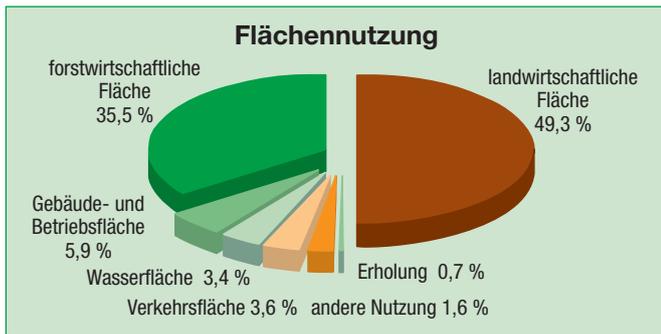
Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr. Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 4.500 km umfassendes ausgebautes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

Verkehrsnetz



Großschutzgebiete





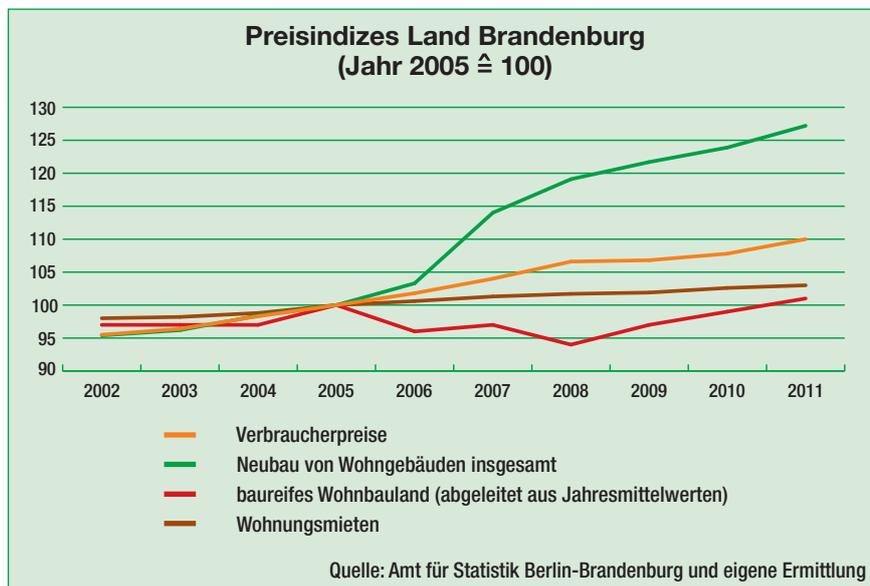
Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 461 Naturschutzgebiete (NSG mit 222.357 Hektar, rd. 7,5 % der Landesfläche), 114 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.007.552 Hektar, rd. 34 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 620 Fauna-Flora-Habitat-

Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

Im Jahr 2011 wurden rd. 4,1 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 11,1 Mio. Übernachtungen (3,4 % mehr als im Vorjahreszeitraum). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.

Im Bereich der stetig wachsenden alternativen Stromerzeugung war im Land Brandenburg bis Ende 2011 ein deutlicher Zuwachs zu beobachten. Annähernd 3.000 Windkraftanlagen und nicht weniger als 15.800 Solarstromanlagen waren nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Mit 35 blieb die Zahl der Wasserkraftanlagen am Netz zum o. g. Zeitpunkt nahezu unverändert. Bis dahin lieferten auch mindestens 350 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz. Auch der Bereich der erneuerbaren Wärmeversorgung von Gebäuden und Grundstücken entwickelt sich weiter positiv. Mit 1.128 im Jahr 2011 neu errichteten Wärmepumpen blieb der Anteil aller neuen Wohngebäude mit einer Wärmepumpe zur Heizung bei 30 % (Anteil im Jahr 2000 < 1 %). Ausgehend davon wird die Zahl der installierten Wärmepumpen Anfang 2011 in Brandenburg auf mehr als 12.000 geschätzt. Im Jahr 2011 hat das Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle (BAFA) die Errichtung von rund 1.700 Solaranlagen in Brandenburg gefördert. Wegen fehlender belastbarer statistischer Grundlagen wird die Gesamtzahl bei thermischen Solaranlagen auch für 2011 auf etwa 26.700 geschätzt. Damit ist auch in diesem Segment der Nutzung erneuerbarer Wärme im Gebäudebereich ein weiterer Zuwachs zu verzeichnen. Die weitere Entwicklung der für den Wohnungsneubau vorgegebenen politischen Rahmenbedingungen wird durch die in den kommenden Jahren zu erwartenden Novellierungen des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG) und der Energieeinsparverordnung (EnEV) geprägt sein.

Die folgende Grafik enthält die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten.

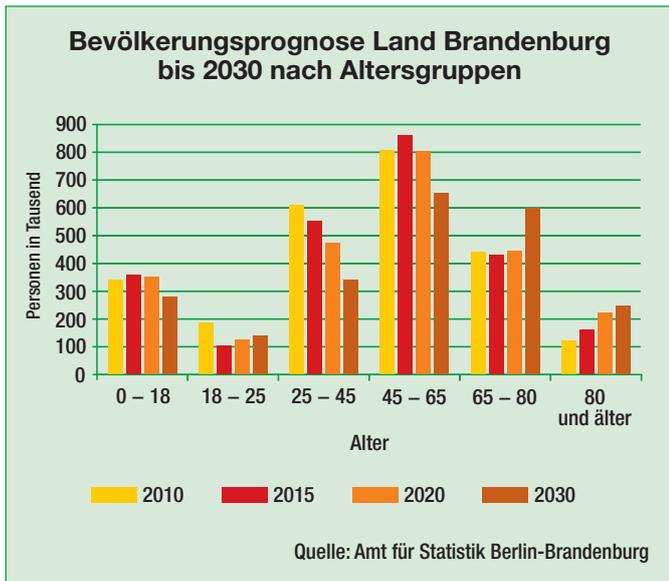


Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km²)	Gebäude- und Freifläche (%)	Betriebsfläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.472	5,7	0,4	0,4	3,9	36,2	46,0	5,0	2,2
Dahme-Spreewald	2.262	4,5	0,9	0,4	3,9	39,2	45,3	4,0	1,9
Elbe-Elster	1.889	3,5	2,3	0,6	3,6	51,4	35,7	1,6	1,3
Havelland	1.717	5,3	0,3	0,6	3,9	59,9	25,5	3,1	1,3
Märkisch-Oderland	2.150	5,7	0,4	1,5	3,5	61,3	23,7	2,9	1,0
Oberhavel	1.798	5,8	0,4	0,6	3,8	43,0	40,0	4,0	2,5
Oberspreewald-Lausitz	1.217	5,4	8,4	1,0	4,5	35,0	37,0	3,2	5,5
Oder-Spree	2.243	5,0	0,3	0,8	3,5	37,5	47,8	3,9	1,4
Ostprignitz-Ruppin	2.509	2,8	0,2	0,3	3,1	57,3	32,4	3,3	0,6
Potsdam-Mittelmark	2.575	4,1	0,3	0,5	3,9	46,6	40,7	2,8	1,1
Prignitz	2.123	2,9	0,2	0,3	3,2	68,0	22,9	1,9	0,4
Spree-Neiße	1.648	4,6	7,6	0,5	3,9	35,0	44,4	2,8	1,1
Teltow-Fläming	2.092	4,7	0,5	1,0	3,5	46,0	41,5	1,8	1,0
Uckermark	3.058	3,1	0,2	0,5	2,6	62,8	24,5	4,9	1,4
Brandenburg an der Havel	229	13,0	0,2	2,2	6,0	29,6	28,7	17,9	1,7
Cottbus	164	16,3	10,4	5,2	7,7	30,2	20,9	1,6	7,3
Frankfurt (Oder)	148	11,0	0,3	4,8	7,1	44,3	26,8	3,9	1,2
Potsdam	188	17,2	0,2	4,8	7,2	30,7	25,1	11,0	3,6

Einwohner 31.10.2011		Bevölkerungsdaten 2011	
Barnim	176.855		
Dahme-Spreewald	161.598		
Elbe-Elster	110.602		
Havelland	155.115		
Märkisch-Oderland	189.729		
Oberhavel	203.418		
Oberspreewald-Lausitz	120.312		
Oder-Spree	183.079		
Ostprignitz-Ruppin	102.324		
Potsdam-Mittelmark	205.610		
Prignitz	81.081		
Spree-Neiße	124.929		
Teltow-Fläming	161.644		
Uckermark	128.454		
Brandenburg an der Havel	71.585		
Cottbus	102.046		
Frankfurt (Oder)	60.005		
Potsdam	158.785		

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2011	
Barnim	9.319		
Dahme-Spreewald	6.138		
Elbe-Elster	7.650		
Havelland	7.175		
Märkisch-Oderland	10.872		
Oberhavel	9.622		
Oberspreewald-Lausitz	9.367		
Oder-Spree	8.819		
Ostprignitz-Ruppin	6.274		
Potsdam-Mittelmark	7.168		
Prignitz	6.177		
Spree-Neiße	6.759		
Teltow-Fläming	6.508		
Uckermark	11.769		
Brandenburg an der Havel	5.270		
Cottbus	6.468		
Frankfurt (Oder)	4.313		
Potsdam	6.177		

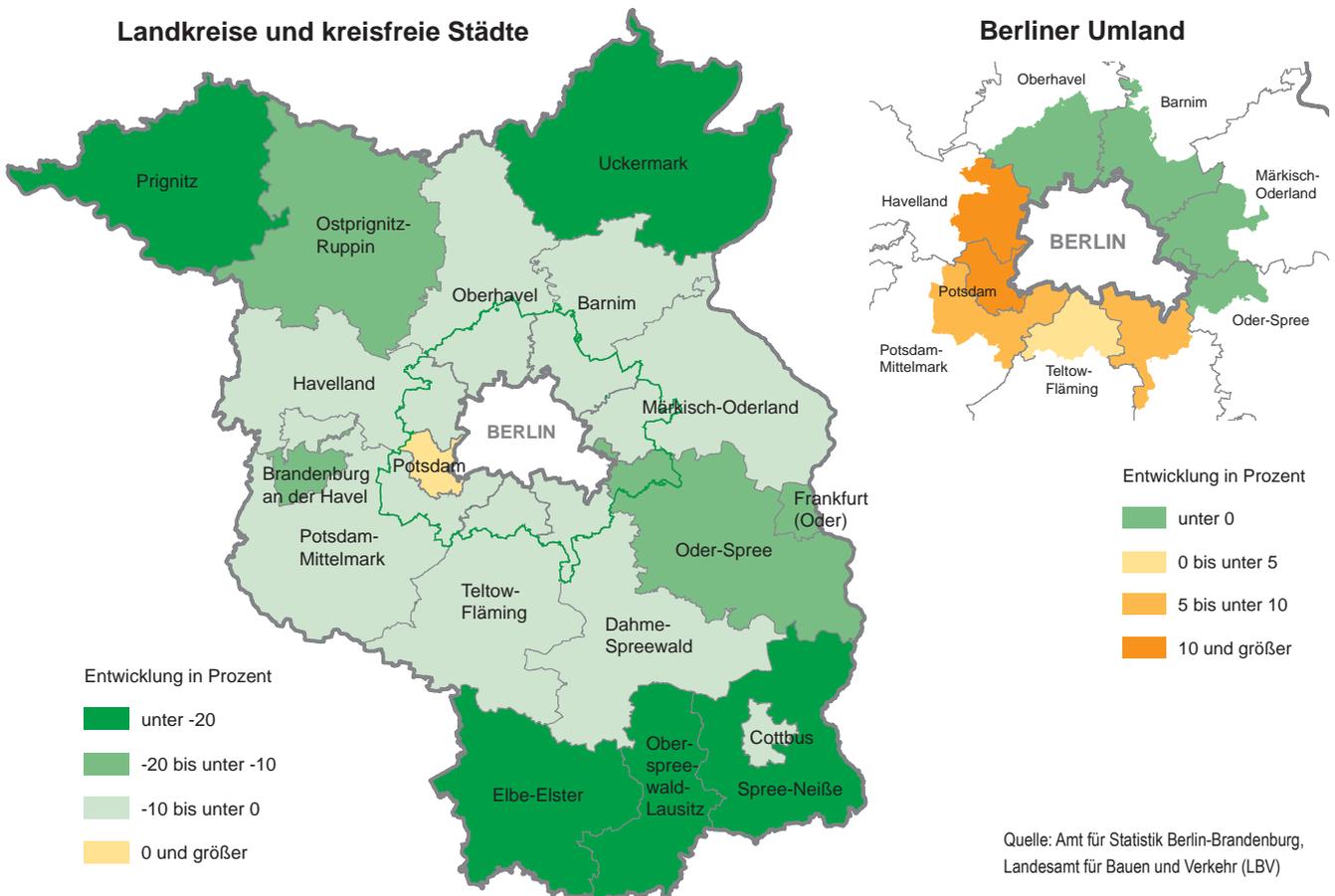
2.1 Bevölkerungsdynamik



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 2,503 auf 2,251 Mio. gerechnet werden muss – das sind 252.000 Menschen weniger als 2010. Dabei wird die Bevölkerungszahl im Ballungsgebiet um Berlin um 43.000 Menschen zunehmen und in den Berlin fernem 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 2010 jeder vierte 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.

Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2010



2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

Die Zielsetzungen des Stadtumbaus haben sich in den letzten Jahren verändert. Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ wird nach einer ersten erfolgreichen Phase von 2002 – 2009 weitergeführt bis 2016. Es setzt sich nunmehr aus zwei Hauptteilen zusammen:

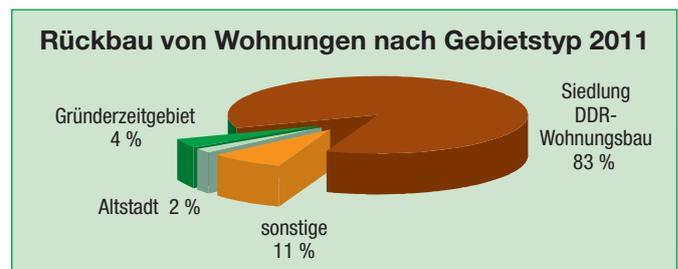
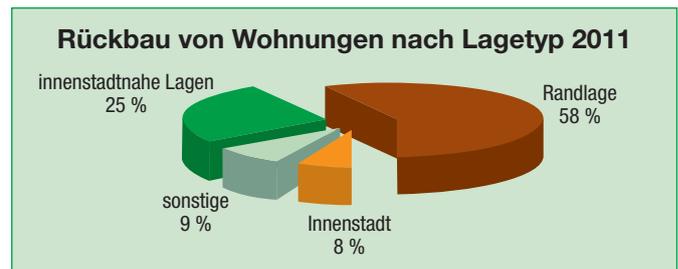
- Aufwertung der Innenstädte und Unterstützung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Stadtquartiere. Verbesserung der Lebensqualität und Nutzung der Chancen durch Verringerung der Wohnungsdichte.
- Stabilisierung der Wohnungsmärkte durch weiteren Rückbau, mit dem zugleich die Zukunftsfähigkeit der Städte und deren Wohnungsquartiere erreicht werden soll.

Auch in Brandenburg sind mit dem Teilprogramm „Sanierung, Sicherung, Erwerb“ und dem „Dialog Stadtumbau“ die Weichen für das Förderprogramm Stadtumbau-Ost 2010 – 2016 gestellt worden. Stadtumbaumaßnahmen und Wohnungsleerstand haben direkte Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

In der Grafik auf Seite 17 sind die Stadtumbaustädte im Land Brandenburg dargestellt. Mit Stand Dezember 2011 sind 56.438 Wohnungen in den 38 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden. Das gesamte Stadtumbauprogramm Brandenburgs umfasst bis 2013 rund 413 Mio. € aus Mitteln von Bund, Land und Kommunen, die jeweils etwa zur Hälfte für Abriss und Aufwertung eingesetzt werden. Detaillierte Informationen werden erst mit den Ergebnissen des Mikrozensus vorliegen.

Nach Angaben des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) weisen dessen Mitgliedsunternehmen im Land Brandenburg zum 31.12.2011 einen Leerstand von 30.764 Wohnungen auf. Die Leerstandsquote von 8,5 % blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert, obwohl 2.200 leerstehende Wohnungen abgerissen worden sind. Hintergrund ist der anhaltende Bevölkerungsrückgang im Land Brandenburg.

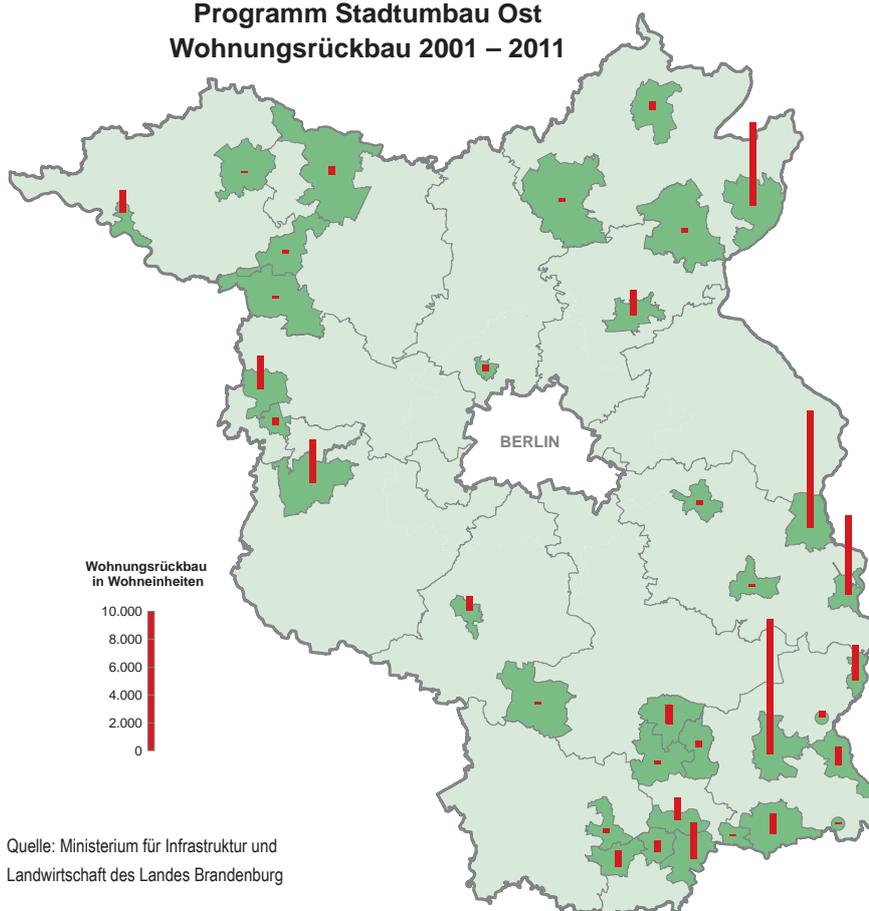
In der nebenstehenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2011 dargestellt.



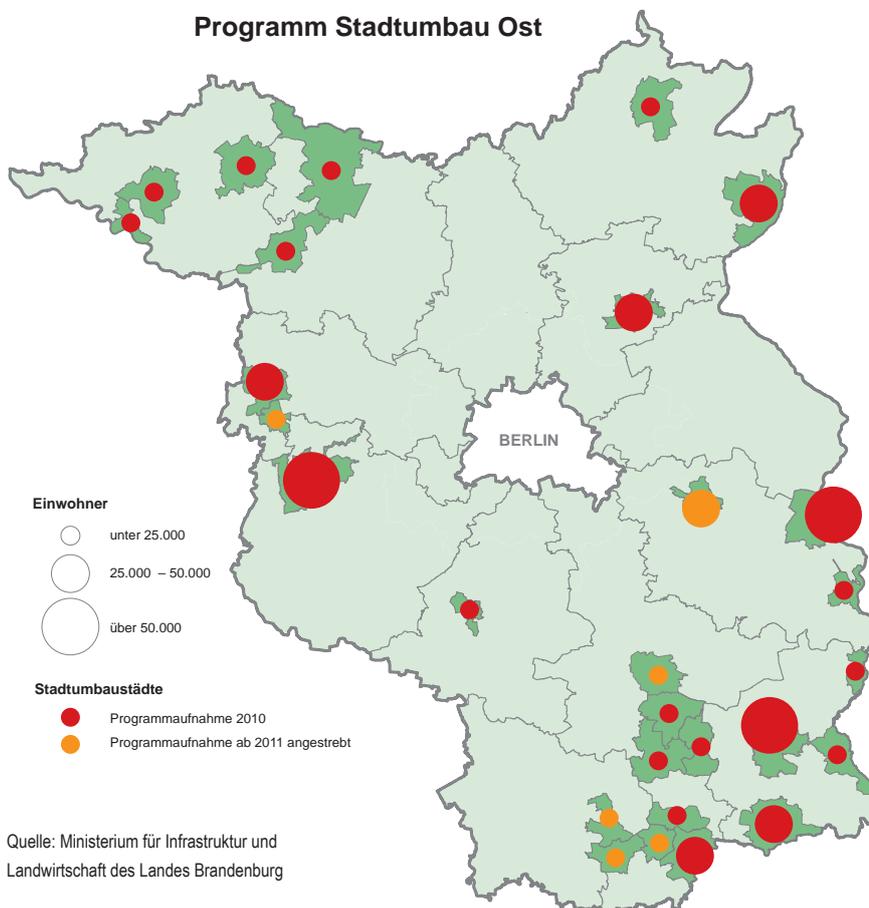
Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2009
Barnim	1	1.812	± 0
Elbe-Elster	2	267	+ 47
Havelland	2	2.840	+ 5
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	7	7.937	+ 4
Oder-Spree	3	6.044	+ 13
Ostprignitz-Ruppin	3	792	+ 4
Prignitz	4	1.640	+ 22
Spree-Neiße	6	5.644	+ 4
Teltow-Fläming	2	1.143	± 0
Uckermark	4	6.940	+ 2
Brandenburg a. d. Havel	1	3.043	+ 2
Cottbus	1	9.595	± 0
Frankfurt (Oder)	1	8.363	+ 9
gesamt	38	56.438	+ 5

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Land Brandenburg

**Programm Stadtbau Ost
Wohnungsrückbau 2001 – 2011**



Programm Stadtbau Ost



2.3 Daten der Baukonjunktur

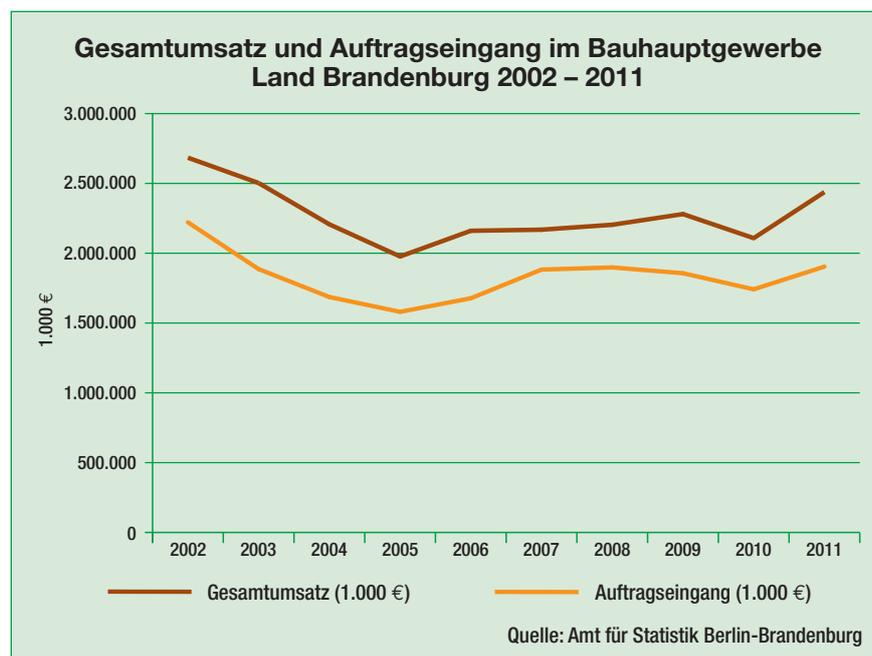
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung.

Der Baupreisindex steigt weiterhin an.

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.

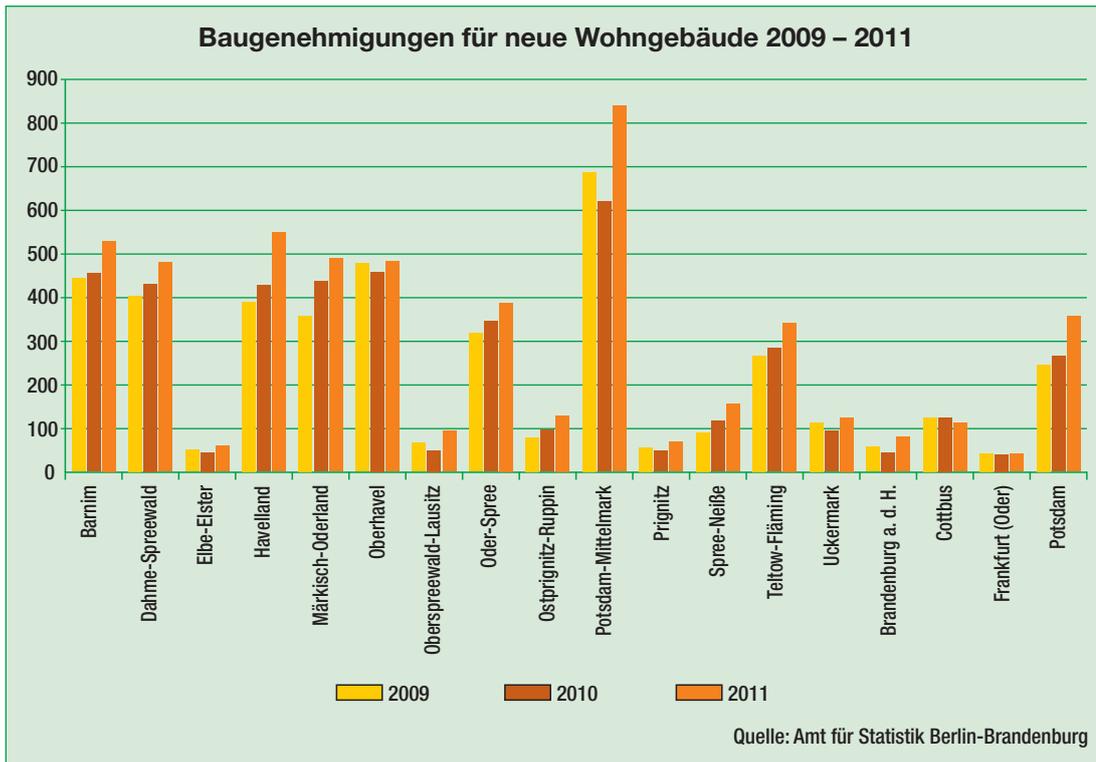
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2005 $\hat{=}$ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
2000	97,9	101,5	95,7
2001	97,8	99,7	94,5
2002	97,8	98,7	95,4
2003	97,8	98,4	96,2
2004	99,1	99,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,9	101,6	103,3
2007	108,7	108,0	114,0
2008	111,8	112,4	119,1
2009	112,7	113,9	121,7
2010	113,8	115,7	123,9
2011	117,0	119,1	127,2

Quelle: Statistische Ämter und Betriebe; Fachserie 17



Im Jahr 2011 wurden insgesamt im Land Brandenburg 5.303 Anträge für Bauvorhaben für neue Wohngebäude durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist weiterhin ein deutlicher Anstieg von 22 % zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2011 um ca. 20 % auf 925 Mio. € (+ 158 Mio. €).

Die folgenden Grafiken „Baugenehmigungen für neue Wohngebäude 2009 – 2011“ sowie die „Veranschlagte Kosten für neue Wohngebäude im Jahr 2011“ zeigen die 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. Auch wenn die außergewöhnlich hohen Umsatzzahlen des Vorjahres in 2011 nicht mehr erreicht wurden, weist der langjährige Trend beim Geldumsatz weiterhin eine steigende Tendenz auf. Potsdam zählt zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer guten Infrastruktur und steigender Wirtschaftskraft. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt und der unmittelbaren Nähe zu Berlin. Die positiven wirtschaftlichen Standortindikatoren ziehen Unternehmer und weitere Einwohner an und spiegeln sich auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wider.

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Potsdam ist eine wachsende Stadt. Leben heute 158.785 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht nur ein begrenztes Angebot entgegen. Der Wohnungsbedarf führt zu deutlichen Mietsteigerungen, insbesondere bei Neuvermietungen. Die Handlungsmöglichkeiten der Kommune hinsichtlich der Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum für breite Bevölkerungsgruppen sind begrenzt, da entsprechende Förderprogramme des Landes für den sozialen Wohnungsbau fehlen. Ein Modellprojekt in Zusammenarbeit mit dem Land soll in den nächsten Jahren für rund 8.500 Wohnungen in Potsdam eine flexible Mietpreisbindung unterstützen und so die Bestandsmieten begrenzen.

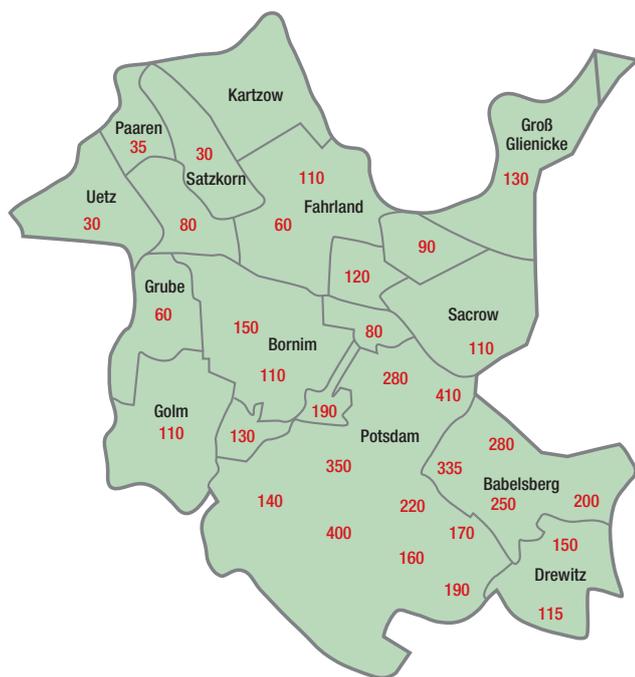
Die städtischen Planungen gehen von einem jährlichen Bedarf von ca. 1.000 neuen Wohnungen aus. Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Bornstedter Feld und in Bornim, aber auch im innerstädtischen Bereich rund um den Hauptbahnhof, dem Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger Straße. Der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung liegt in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche. Hier liegt ungefähr ein Drittel des gesamtstädtischen Neubaupotentials. Zunehmend wird wieder in den Geschosswohnungsbau investiert, hier wiederum vorrangig in Objekte des hochpreisigen Wohnens sowie in die Herstellung kleiner Mietwohnungen in verkehrsgünstigen Lagen.

Viele Kaufinteressenten schätzen die hohe Wohn- und Lebensqualität der Landeshauptstadt, aber auch das Vertrauen in die Wertbeständigkeit von Potsdamer Immobilien. Begehrt sind die guten Lagen in den Villengebieten der Berliner Vorstadt, der Nauener und Brandenburger Vorstadt. Die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken übersteigt vielfach das Marktangebot. Auch in den nördlichen Wohngebieten Babelsbergs steigen die Preise, gerade die Toplagen in Wassernähe sind für kaufkräftige Zuzügler attraktiv.

Generell geht der Trend zu hochwertigen Grundstücken mit guten Renditechancen. In dieser Hinsicht besitzen Objekte unter Denkmalschutz und in Sanierungsgebieten eine hohe Attraktivität, hier bestehen noch vorteilhafte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Die Potsdamer Baulandpreise haben sich in den letzten drei Jahren differenziert entwickelt. Während sich die Gebiete für den Eigenheimbereich in mittleren und guten Lagen weitgehend stabil zeigten, stiegen die Baulandpreise in guten und sehr guten innerstädtischen Lagen deutlich um 5 % – 10 %. Als neue Tendenz ist zu vermerken, dass die tatsächlich gezahlten Preise eine immer größere Spannweite auch inner-

Bodenwertniveau für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



halb einer Bodenrichtwertzone aufweisen. Vermehrt werden für attraktive Baugrundstücke Preise gezahlt, die die bisherigen Bodenrichtwerte deutlich überstiegen. Der Gutachterausschuss für die Stadt Potsdam hat die Bodenrichtwerte dieser Entwicklung entsprechend in 30 von 80 Bodenrichtwertzonen nach oben angepasst.

Der Umsatz bei gewerblich genutzten Immobilien war 2011 deutlich rückläufig. Vielfach sind Bemühungen zu verzeichnen, gewerbliche Bauflächen in Wohnbauflächen umzuwidmen. Im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung und der Bereitstellung von Arbeitsplätzen hält die Stadt jedoch an ihrer Entwicklungskonzeption für Gewerbe fest, die bis zum Jahr 2020 einen effektiven gewerblichen Flächenneubedarf von rd. 40 Hektar vorsieht.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiterhin hoch, so wird in Potsdam etwa ein Drittel des gesamten Landesumsatzes auf diesem Teilmarkt realisiert. Während die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden leicht gesunken sind, ist bei Weiterverkäufen von Wohnungen in sanierten Altbauten eine steigende Preistendenz zu verzeichnen. Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2011

Der Grundstücksmarktbericht 2011 enthält alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2012 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswerteziträume und Selektionskriterien zu Grunde legen.

Die Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 22 stellt den Grundstücksverkehr in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

Bei rd. 13 % 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 ging um 8 % zurück. Der Flächenumsatz blieb stabil. Der Geldumsatz verringerte sich um 11 %. Erstverkäufe von Eigentumswohnungen nahmen um 27 % ab, Weiterveräußerungen dagegen nur um 6 %.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2010	gesamt	% zu 2010	gesamt	% zu 2010
Barnim	2.385	- 15	1.993	- 6	223	+ 11
Dahme-Spreewald	2.434	- 10	2.905	+ 7	200	- 51
Elbe-Elster	1.469	+ 3	3.241	+ 23	44	- 1
Havelland	2.422	- 12	4.894	+ 14	223	+ 17
Märkisch-Oderland	2.798	- 10	3.372	- 35	200	- 2
Oberhavel	3.425	+ 10	4.044	+ 51	260	± 0
Oberspreewald-Lausitz	1.210	+ 2	1.475	+ 26	44	- 16
Oder-Spree	2.136	- 19	2.611	- 21	130	- 28
Ostprignitz-Ruppin	1.684	- 9	4.084	- 9	90	± 0
Potsdam-Mittelmark	3.471	- 6	3.690	- 9	381	± 0
Prignitz	1.406	+ 2	3.860	+ 1	96	+ 62
Spree-Neiße	1.434	- 10	1.694	- 23	51	- 23
Teltow-Fläming	2.250	- 8	3.166	+ 13	147	- 29
Uckermark	1.808	- 4	5.210	+ 1	116	+ 9
Brandenburg an der Havel	514	- 14	902	+ 30	48	- 26
Cottbus	590	- 18	157	- 16	63	- 25
Frankfurt (Oder)	325	- 11	186	- 41	42	+ 41
Potsdam	1.373	- 24	197	- 43	453	- 16
Land Brandenburg	33.134	- 8	47.681	- 1	2.811	- 11

3.1 Kaufverträge

Rückgang im Berliner Umland um 1.563 und im weiteren Metropolenraum um 1.395 Kaufverträge

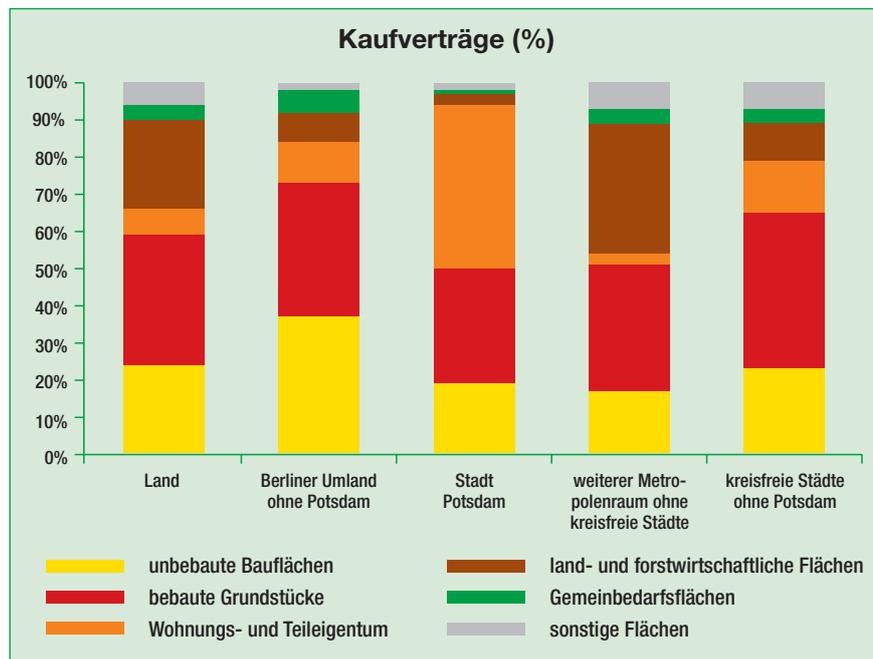
Im Berichtsjahr 2011 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 33.134 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 8 % (- 2.958 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2010 zurück. Im Berliner Umland wurden 12 % weniger Kaufverträge und im weiteren Metropolenraum 6 % weniger Kaufverträge abgeschlossen. Auch wenn in Potsdam die außergewöhnlich hohen Umsatzzahlen des Vorjahres in 2011 nicht mehr erreicht wurden, weist der langjährige Trend bei den Umsätzen weiterhin eine steigende Tendenz auf. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der Tabelle dargestellt.

Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
		Anzahl	% zu 2010	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2010	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	7.856	4.025	- 19	6	3.831	- 14	9
bebaute Grundstücke	11.568	4.151	- 14	10	7.417	- 9	8
Wohnungs- und Teileigentum	2.404	1.681	- 9	36	723	- 20	28
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	7.992	830	- 3	4	7.162	+ 1	2
Gemeinbedarfsflächen*	1.418	632	+ 61	2	786	- 9	7
sonstige Flächen*	1.896	313	- 3	13	1.583	+ 8	5
gesamt	33.134	11.632	- 12	12	21.502	- 6	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. 35 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 24 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 7 % am gesamten Grundstücksmarkt annähernd gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 24 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

Gegenüber dem Vorjahr gingen die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Bauflächen um 16 %, für bebaute Grundstücke um 11 % und für das Wohnungs- und Teileigentum um 13 % zurück. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen blieben stabil. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik „Kaufverträge (%)“ zu entnehmen.



Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) ging im Land um 2.615 Kaufverträge, im Berliner Umland um 1.882 und im weiteren Metropolitanraum um 1.294 Wohnimmobilien gegenüber 2010 zurück.

Rückgang der Vertragszahlen für Wohnimmobilien im Berliner Umland um 16 %, im weiteren Metropolitanraum um 12 %

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010
Land Brandenburg	6.833	- 16	847	- 1	334	- 14
Berliner Umland	3.728	- 19	451	± 0	271	- 14
darunter: Potsdam	238	- 31	46	- 16	59	- 32
weiterer Metropolitanraum	3.105	- 12	396	- 3	63	- 13
darunter: kreisfreie Städte	292	- 14	24	- 22	9	- 27

bebaute Wohngrundstücke						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010
Land Brandenburg	8.615	- 10	2.105	+ 5	1.257	- 8
Berliner Umland	3.411	- 13	417	- 2	778	- 10
darunter: Potsdam	361	- 23	45	- 2	227	+ 8
weiterer Metropolitanraum	5.204	- 8	1.688	+ 7	479	- 5
darunter: kreisfreie Städte	381	- 24	40	- 52	57	- 24

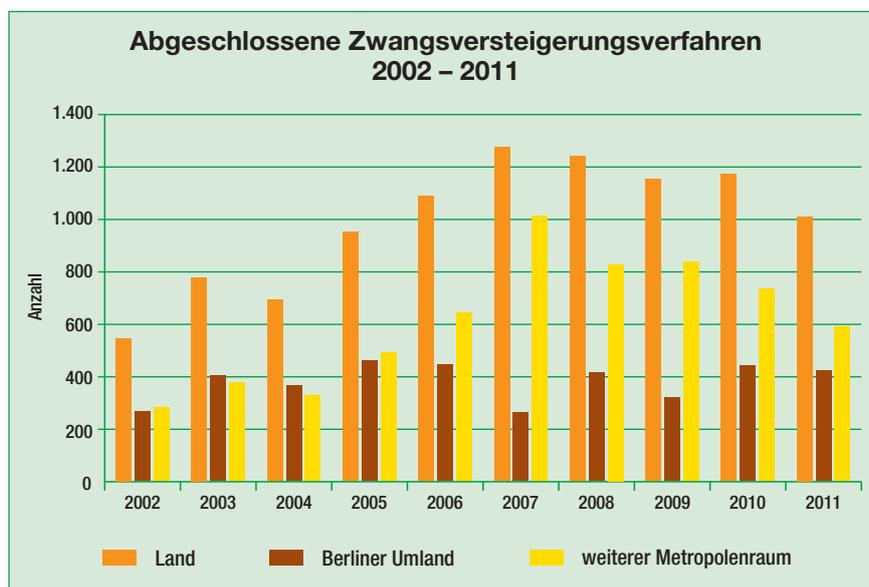
Eigentumswohnungen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010	2011	% zu 2010
Land Brandenburg	2.250	- 12	-	-	290	+ 1
Berliner Umland	1.596	- 8	-	-	240	+ 8
darunter: Potsdam	587	- 18	-	-	99	- 18
weiterer Metropolitanraum	654	- 21	-	-	50	- 24
darunter: kreisfreie Städte	186	- 22	-	-	19	- 24

**Rückgang
der Zwangsversteigerungen
um 14 %**

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 2011 wurden insgesamt im Land Brandenburg 1.008 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 163 (- 14 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 18 (- 4 %) und im weiteren Metropolitanraum um 145 (- 20 %) zurück.

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



Der prozentuale Anteil der Wohnimmobilien, für die Zwangsversteigerungsverfahren abgeschlossen wurden, betrug 90 % (55 % bebaute Grundstücke, 11 % Wohnbaulandgrundstücke und 24 % Eigentumswohnungen).

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 2011 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 895 Fälle (91 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	112	17 % – 176 %	67 %
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	307	8 % – 227 %	69 %
bebaute Grundstücke	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	85	10 % – 160 %	66 %
	Mehrfamilienhäuser	79	6 % – 192 %	71 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	79	4 % – 201 %	56 %
	Eigentumswohnungen	240	12 % – 167 %	69 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	34	8 % – 216 %	97 %
	Grünland	21	7 % – 254 %	93 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	27	23 % – 265 %	136 %

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2011 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 47.681 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr blieb die umgesetzte Fläche damit annähernd stabil.

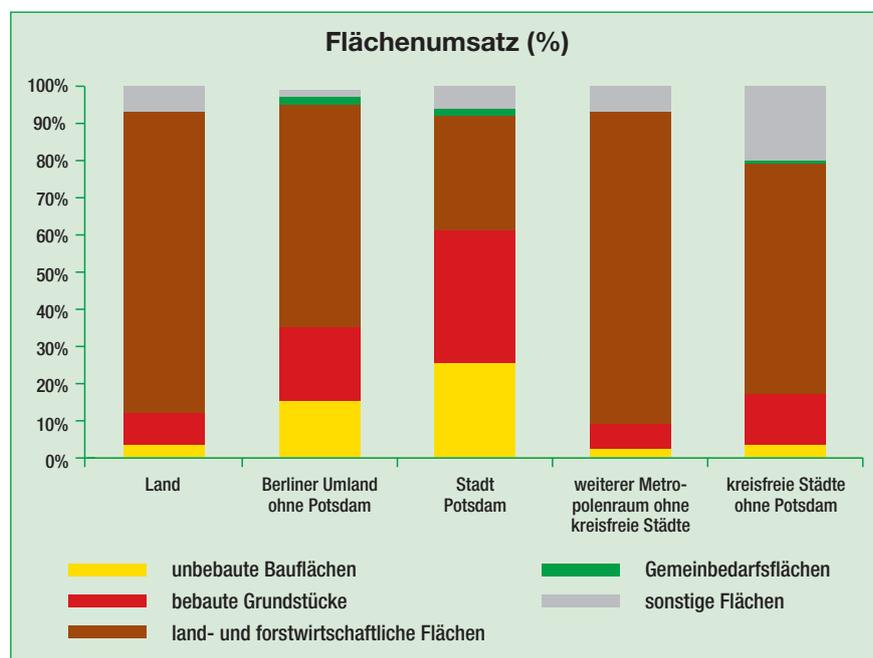
Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 22 zu entnehmen.

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

Der Flächenumsatz verringerte sich im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 3 %, bei bebauten Grundstücken blieb er stabil und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging er um 6 % zurück. Die Grafik auf Seite 26 zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.

**weiterhin hoher
Anteil an Land- und
Forstwirtschafts-
flächen**

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2010	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2010	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.400	640	- 2	8	760	- 4	5
bebaute Grundstücke	4.139	846	+ 6	7	3.293	- 4	5
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	38.725	2.368	- 26	3	36.357	- 4	2
Gemeinbedarfsflächen	211	64	+ 42	5	147	- 22	8
sonstige Flächen	3.206	95	- 66	13	3.111	+ 188	8
gesamt	47.681	4.013	- 9	5	43.668	+ 1	3



3.3 Geldumsatz

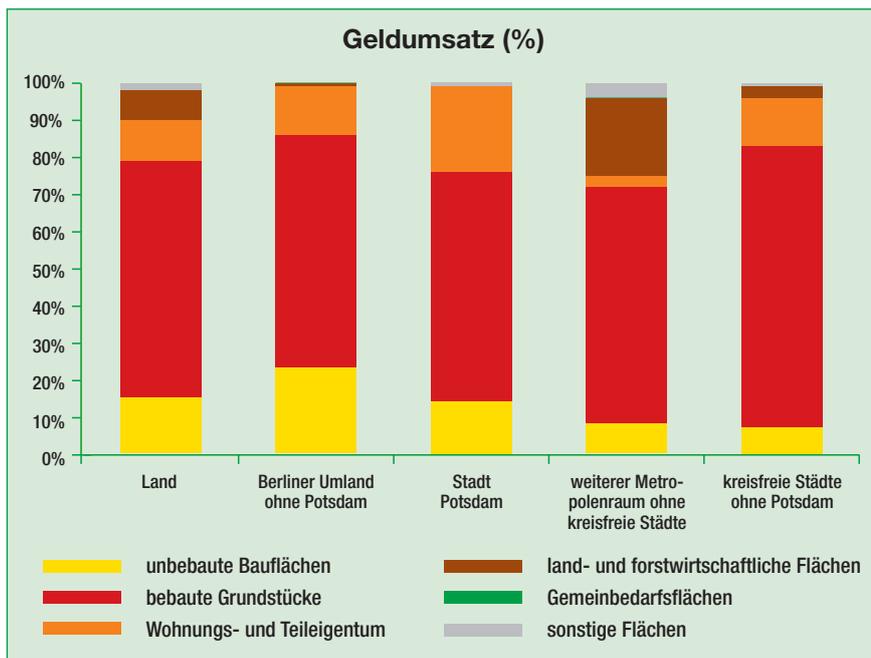
Rückgang im Geldumsatz; im Berliner Umland um 347 Mio. €, im weiteren Metropolitanraum um 12 Mio. €

Im Jahr 2011 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 2,81 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz ging damit gegenüber dem Vorjahr um 11 % zurück. Im Berliner Umland verringerte sich der Geldumsatz um 347 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 12 Mio. € gegenüber dem Vorjahr. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 22 dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten ist die Entwicklung sehr unterschiedlich verlaufen. Rückgänge im Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr wurden im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen mit 11 % und bei bebauten Grundstücken mit 16 % registriert. Beim Wohnungs- und Teileigentum blieb der Geldumsatz stabil. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erhöhte sich der Geldumsatz um 9 % gegenüber dem Vorjahresniveau. 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.

Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 59 %. Die Stadt Potsdam hat mit 453 Mio. € einen Anteil von 16 % am gesamten Geldumsatz. Der weitere Metropolitanraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 41 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 154 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 5 %.

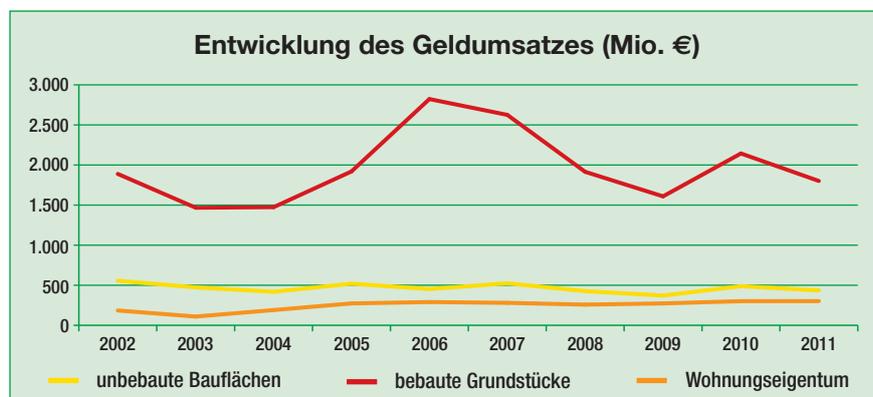
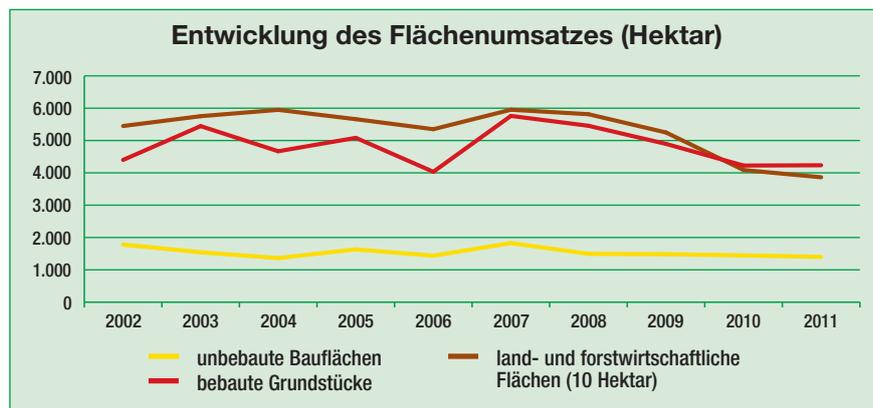
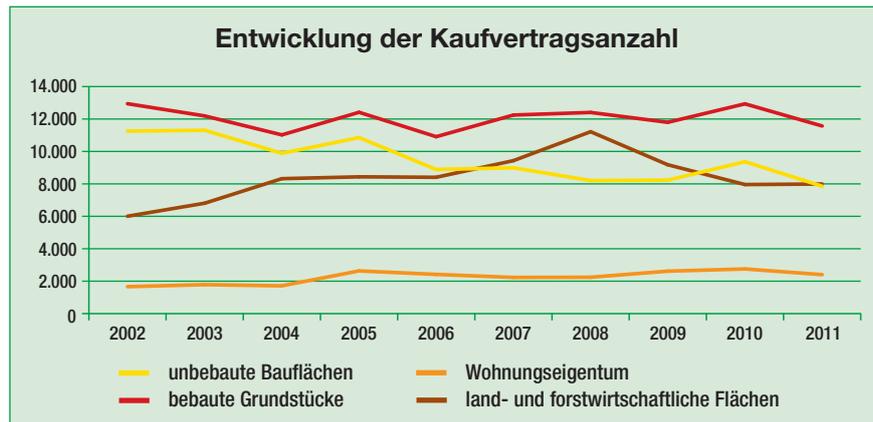
Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2010	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2010	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	435	345	- 10	19	90	- 13	12
bebaute Grundstücke	1.801	1.049	- 23	27	752	- 3	16
Wohnungs- und Teileigentum	302	249	+ 8	41	53	- 24	38
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	223	14	- 26	2	209	+ 12	2
Gemeinbedarfsflächen	4	2	+ 18	5	2	± 0	20
sonstige Flächen	46	8	- 37	50	38	+ 138	5
gesamt	2.811	1.667	- 17	27	1.144	- 1	13



3.4 Umsatzentwicklung 2002 – 2011

Die bisherige Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg ist in der Grafik „Umsätze im Land Brandenburg“ auf Seite 4 abgebildet.

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

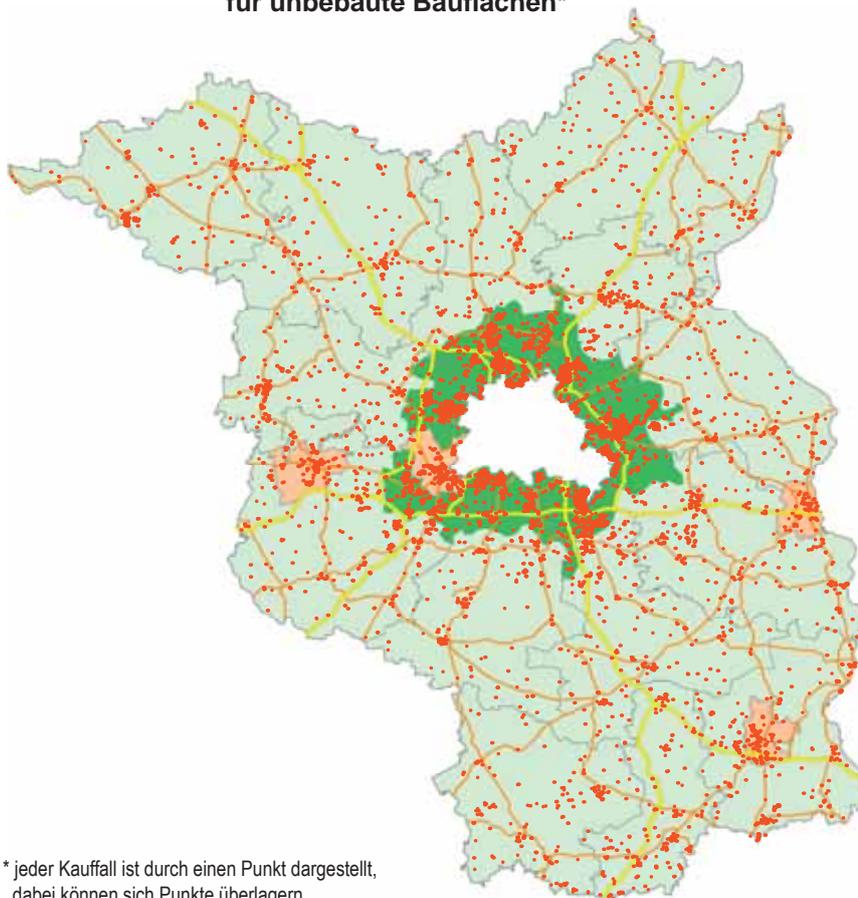


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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*



* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

Im Jahr 2011 wurden 7.856 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2010 um 16 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz erreichte mit 1.400 Hektar (97 %) annähernd das Vorjahresniveau. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen nahm im Landesdurchschnitt um 11 % ab. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug 31 €/m².

**durchschnittlicher
Bodenpreis bei
31 €/m²**

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der Tabelle „Unbebaute Bauflächen/Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 30 ersichtlich ist.

Im Vergleich zu 2010 nahmen die Anzahl der Kaufverträge im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum um bis zu 19 % ab. In der Tabelle auf Seite 30 sind die Umsätze nach geplanter Nutzung dargestellt.

Unbebaute Bauflächen/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	732	- 21	144	31
Dahme-Spreewald	775	- 14	177	71
Elbe-Elster	173	- 14	101	6
Havelland	810	- 10	119	36
Märkisch-Oderland	736	- 17	103	28
Oberhavel	904	- 7	109	40
Oberspreewald-Lausitz	239	- 4	55	5
Oder-Spree	535	- 23	78	21
Ostprignitz-Ruppin	243	- 20	53	9
Potsdam-Mittelmark	956	- 20	195	73
Prignitz	203	+ 2	34	2
Spree-Neiße	244	- 20	26	3
Teltow-Fläming	429	- 18	62	30
Uckermark	286	- 18	58	4
Brandenburg an der Havel	132	- 8	13	3
Cottbus	127	- 27	11	5
Frankfurt (Oder)	73	- 18	12	3
Potsdam	259	- 31	50	65
Land Brandenburg	7.856	- 16	1.400	435

Unbebaute Bauflächen/ Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2010	Hektar	% zu 2010	Mio. €	% zu 2010
individueller Wohnungsbau	6.107	- 16	732	- 1	284	- 13
Mehrfamilienhäuser	726	- 20	115	- 2	51	- 18
geschäftliche- und Büronutzung	37	- 36	7	- 46	7	+ 40
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	57	- 36	48	- 45	1	- 75
gewerbliche Nutzung	453	- 12	436	+ 3	85	+ 2
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	398	- 27	44	- 27	5	- 37
sonstige Nutzung	78	+ 63	18		2	
Land Brandenburg	7.856	- 16	1.400	- 3	435	- 11
Berliner Umland	4.025	- 19	640	- 2	345	- 10
darunter: Potsdam	259	- 31	50	- 30	65	- 33
weiterer Metropolitanraum	3.831	- 14	760	- 4	90	- 13
darunter: kreisfreie Städte	332	- 18	35	- 49	11	- 39

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 87 % der Kaufverträge und 77 % des Geldumsatzes sowie 61 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 6.833 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 69 €/m² (Vorjahr 67 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 17 €/m² (Vorjahr 18 €/m²).

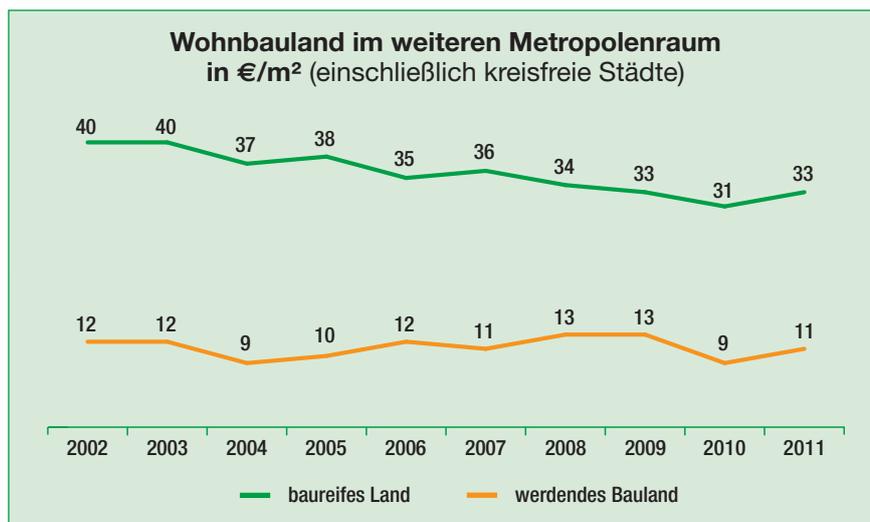
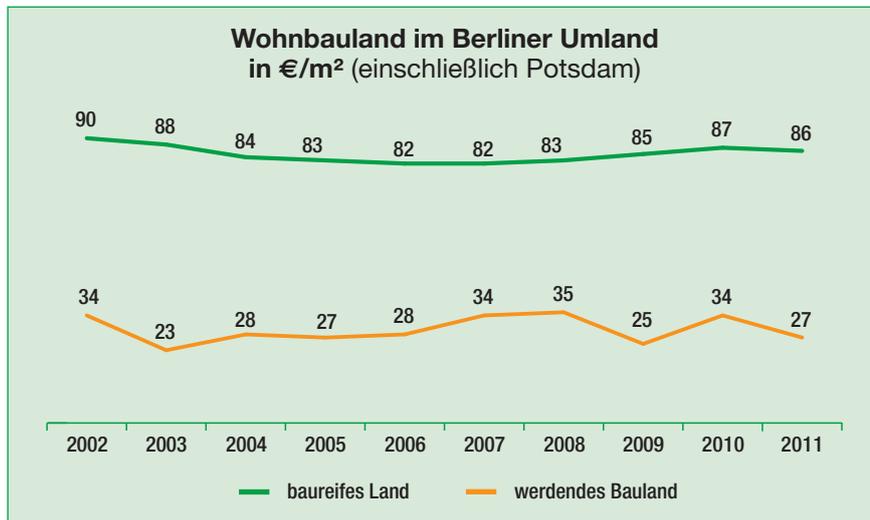
Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,6 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise in einer Spanne von 30 €/m² bis 658 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 11 €/m² und 181 €/m².

Wohnbauland mit 69 €/m² leicht angestiegen

Preisniveau: Verhältnis 2,6 : 1

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 Metropolenraum einschließlich der kreisfreien Städte dargestellt.

Bodenpreise in Potsdam bis 658 €/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 Bebauungsplänen 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.

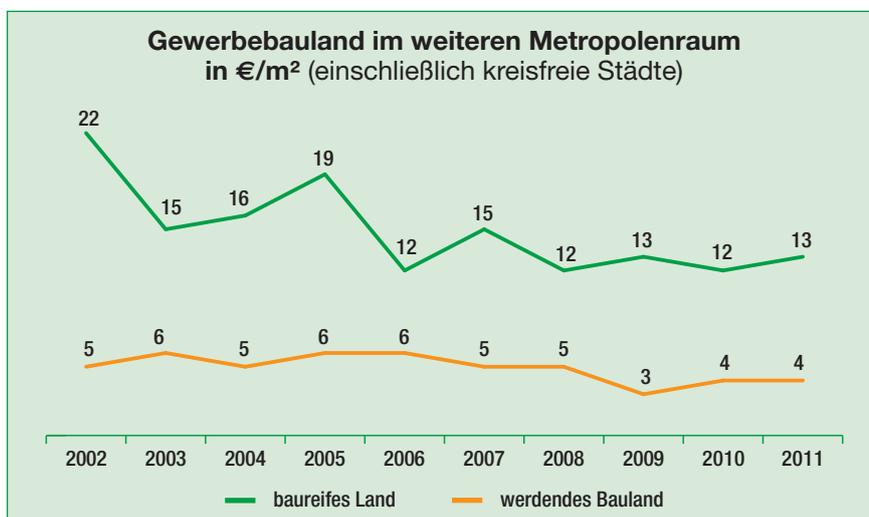
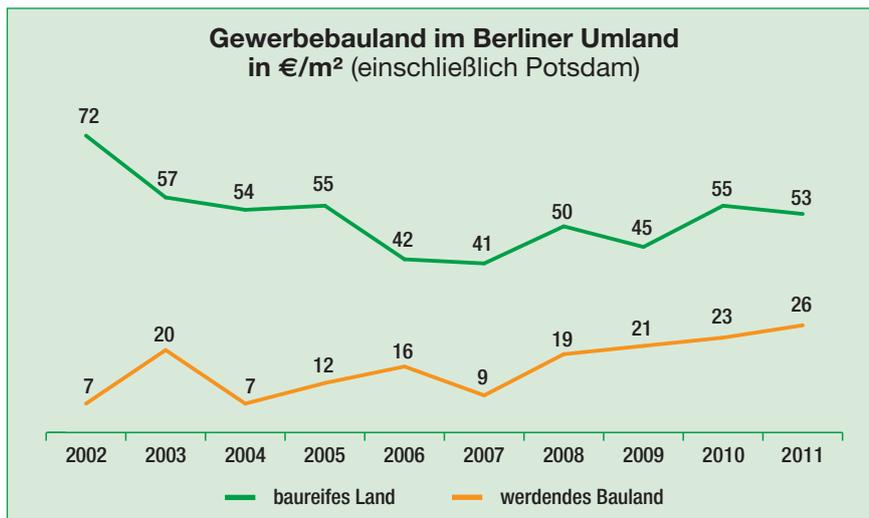
werdendes Wohnbauland im Berliner Umland 2007 – 2011			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	20	20	6 – 37
qualifizierte Bauerwartung	51	27	6 – 69
Rohbauland	79	40	5 – 84

werdendes Wohnbauland im weiteren Metropolitanraum 2007 – 2011			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	29	26	6 – 57
qualifizierte Bauerwartung	85	32	5 – 89
Rohbauland	122	44	7 – 91

Individuelles Wohnbauland/ Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2010	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	625	- 19	63 →	33 →
Dahme-Spreewald	646	- 12	78 →	40 ↑
Elbe-Elster	115	- 20		15 →
Havelland	620	- 17	68 ↑	24 →
Märkisch-Oderland	614	- 16	67 →	22 →
Oberhavel	742	- 11	72 →	22 →
Oberspreewald-Lausitz	140	- 2		28 ↓
Oder-Spree	396	- 12	70 →	42 →
Ostprignitz-Ruppin	131	- 34		52 ↑
Potsdam-Mittelmark	792	- 22	123 ↑	30 →
Prignitz	144	+ 7		18 →
Spree-Neiße	169	- 9		27 ↑
Teltow-Fläming	296	- 5	73 ↑	25 ↑
Uckermark	229	- 9		24 ↓
Brandenburg an der Havel	98	+ 5		68 ↑
Cottbus	95	- 33		54 →
Frankfurt (Oder)	59	- 3		46 ↓
Potsdam	196	- 33	206 ↑	
Land Brandenburg	6.107	- 16	69 →	
Berliner Umland*1	3.253	- 19	80 →	
weiterer Metropolitanraum*2	2.406	- 9		30 →

*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam ↑ steigend
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte → gleichbleibend } Veränderungen gegenüber dem Vorjahr
↓ fallend

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 453 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 436 Hektar und einem Geldumsatz von 85 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. Die bei Wohnbauland vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauland aufgrund der geringen Datenanzahl nicht immer durchführbar. Zusammenfassend wird in diesen Fällen nur noch zwischen Bauerwartung und Rohbauland unterschieden.



Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	35	31	5 – 89
Rohbauland	28	37	6 – 97

werdendes Gewerbebauland im weiteren Metropolenraum 2002 – 2011			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	14	16	4 – 34
qualifizierte Bauerwartung	47	27	5 – 70
Rohbauland	34	41	7 – 88

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 nicht mal 1 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 37 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 7 Hektar und einem Geldumsatz von 7 Mio. € abgeschlossen. Die 37 vorliegenden Kaufverträge ließen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu. Im Landesdurchschnitt wurden 89 €/m² (18 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 57 Kaufverträge abgeschlossen, 48 Hektar Fläche und 1 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Für die 19 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 3 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 5 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 398 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 44 Hektar und einem Geldumsatz von 5 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 371 Kaufverträge auswertbar. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Bodenpreisniveau von rd. 16 €/m² in einer Spanne von 0,23 €/m² bis 52 €/m². Die höchsten Preise werden in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Havelland, teilweise in direkter Uferlage, gezahlt.

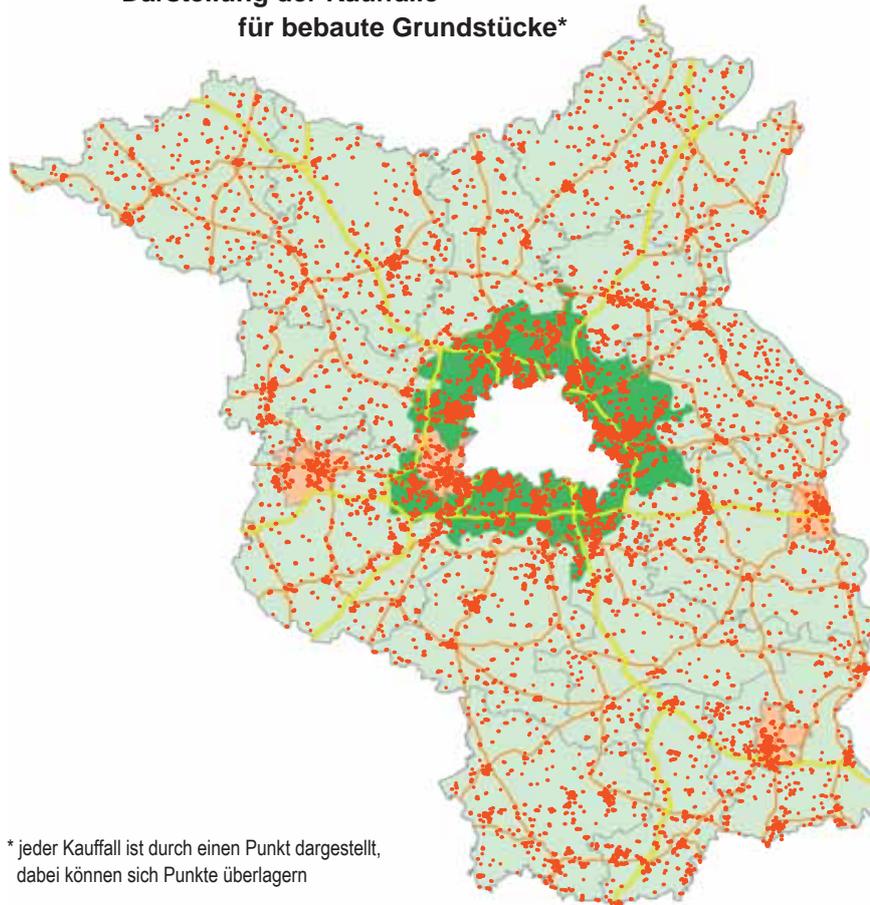
Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 1 % einen geringen Anteil. Hierunter wurden 78 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 18 Hektar und einem Geldumsatz von 2 Mio. € registriert. Darunter wurden Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe veräußert. Die Vielfalt dieser Nutzungen ließen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu. Im Landesdurchschnitt wurden 49 €/m² (71 auswertbare Kaufverträge) gezahlt.

4.2 Bebaute Grundstücke

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

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 11.568 Kaufverträge (- 11 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.139 Hektar (- 2 %) und einem Geldumsatz von 1.801 Mio. € (- 16 %) registriert. Die Tabelle auf folgender Seite stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

**Darstellung der Kauffälle
für bebaute Grundstücke***



Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2010	Hektar	% zu 2010	Mio. €	% zu 2010
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.930	- 10	1.627	+ 5	726	- 10
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.896	- 8	212	+ 25	268	+ 4
Wochenendhäuser	1.180	- 3	130	- 2	42	- 5
Mehrfamilienhäuser	789	- 16	266	- 8	263	- 12
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	642	- 19	393	+ 31	274	- 45
Lagergebäude	269	- 19	254	+ 39	52	± 0
Produktionsgebäude	296	- 16	605	+ 5	73	+ 22
Gebäude für Freizeitwecke	48	± 0	88	- 75	13	- 41
Gebäude für Beherbergungen	104	- 21	71	- 41	20	- 31
sonstige Gebäude	414	- 9	493		70	
Land Brandenburg	11.568	- 11	4.139	- 2	1.801	- 16
Berliner Umland	4.151	- 14	846	+ 6	1.049	- 23
darunter: Potsdam	422	- 25	70	- 41	282	- 11
weiterer Metropolitanraum	7.417	- 9	3.293	- 4	752	- 3
darunter: kreisfreie Städte	607	- 15	175	+ 11	117	- 11

Bebaute Grundstücke/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	841	- 9	257	154
Dahme-Spreewald	778	- 15	186	94
Elbe-Elster	532	+ 7	184	28
Havelland	821	- 11	220	135
Märkisch-Oderland	1.139	± 0	286	134
Oberhavel	1.056	- 10	446	176
Oberspreewald-Lausitz	426	- 6	427	32
Oder-Spree	620	- 37	248	77
Ostprignitz-Ruppin	637	+ 3	326	57
Potsdam-Mittelmark	1.209	- 4	552	259
Prignitz	477	- 4	156	60
Spree-Neiße	463	- 19	272	41
Teltow-Fläming	909	- 10	150	101
Uckermark	631	- 8	183	55
Brandenburg an der Havel	242	- 22	111	37
Cottbus	235	- 15	38	44
Frankfurt (Oder)	130	+ 3	27	35
Potsdam	422	- 25	70	282
Land Brandenburg	11.568	- 11	4.139	1.801

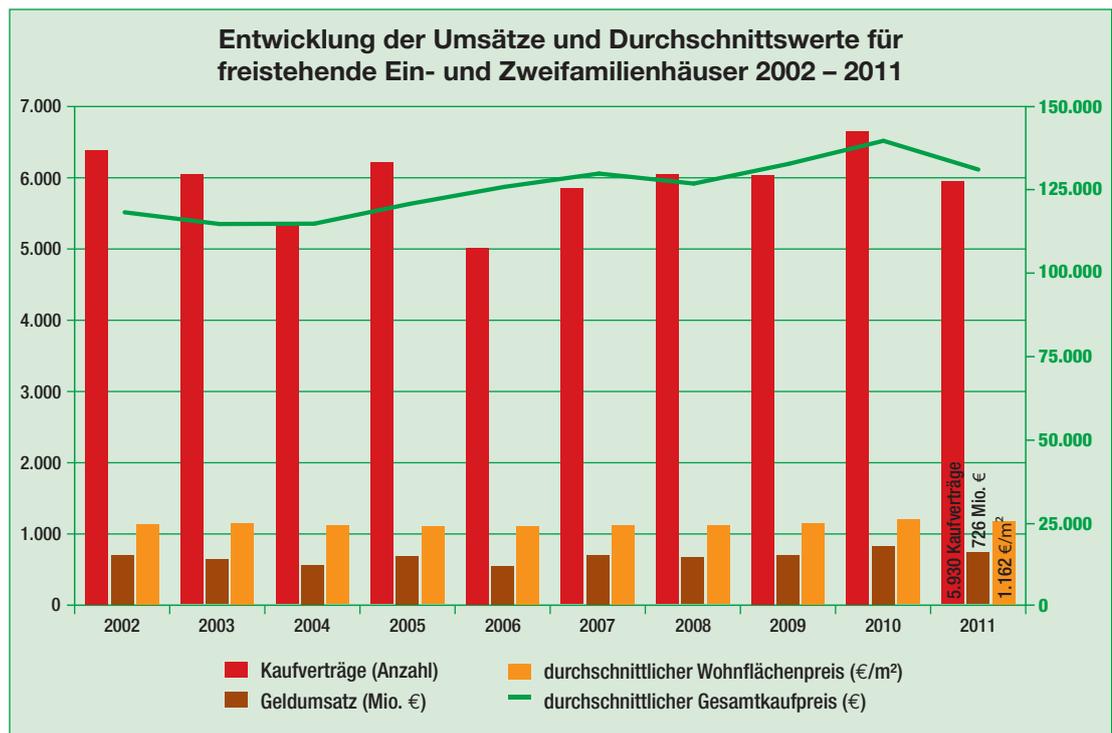
Die Gesamtumsätze im Jahr 2011 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der obenstehenden Tabelle dargestellt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2011 mit insgesamt 5.930 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 346 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr gingen die Anzahl der Kaufverträge und der Geldumsatz um 10 % zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 5 %. Die nebenstehende Grafik zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2002.

**freistehendes
Ein- und Zwei-
familienhaus
für 131.000 €**

Für das Jahr 2011 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2010 in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Veränderungen zum Vorjahr“ dargestellt. Der durchschnittliche Gesamtkaufpreis für ein Ein- bzw. Zweifamilienhausgrundstück, ohne Berücksichtigung des Baujahres und des Bauzustandes, verringerte sich auf ca. 131.000 € (- 8.600 €) im Landesdurchschnitt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 965 m², darunter im Berliner Umland 864 m², in Potsdam 870 m² (inklusive Villengrundstücke), im weiteren Metropolenraum 1.056 m² und in den kreisfreien Städten 1.049 m².

Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle auf Seite 38 dargestellt.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr

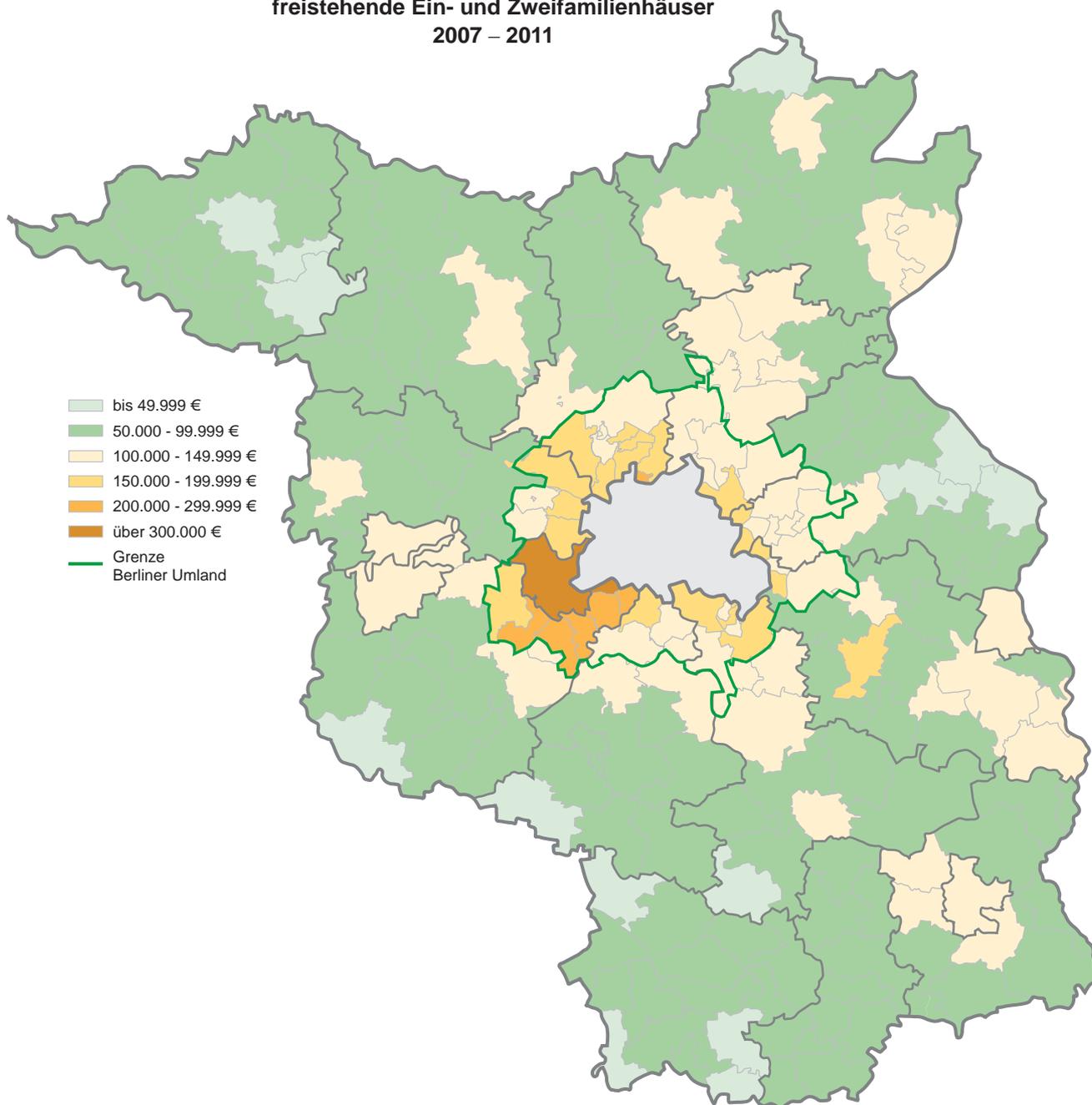
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	456	- 7	77	55
Dahme-Spreewald	459	- 12	97	55
Elbe-Elster	296	- 2	79	12
Havelland	492	- 12	116	68
Märkisch-Oderland	653	- 6	133	69
Oberhavel	553	- 16	153	78
Oberspreewald-Lausitz	213	- 9	86	16
Oder-Spree	305	- 35	133	38
Ostprignitz-Ruppin	288	+ 7	134	24
Potsdam-Mittelmark	727	- 4	248	131
Prignitz	222	+ 7	66	12
Spree-Neiße	226	- 20	144	20
Teltow-Fläming	453	- 7	53	42
Uckermark	275	- 5	66	22
Brandenburg an der Havel	68	- 11	11	8
Cottbus	79	- 29	9	8
Frankfurt (Oder)	26	- 35	3	3
Potsdam	139	- 25	19	65
Land Brandenburg	5.930	- 11	1.627	726

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	144.800 →	109.500 →
Dahme-Spreewald	150.500 →	116.400 ↑
Elbe-Elster		49.300 ↓
Havelland	190.100 ↑	89.500 →
Märkisch-Oderland	140.900 ↑	66.300 ↓
Oberhavel	164.000 ↑	95.200 →
Oberspreewald-Lausitz		81.900 →
Oder-Spree	182.400 ↑	99.700 →
Ostprignitz-Ruppin		98.000 →
Potsdam-Mittelmark	269.000 →	93.600 ↑
Prignitz		68.600 ↓
Spree-Neiße		97.400 ↑
Teltow-Fläming	144.100 →	80.700 ↓
Uckermark		87.900 ↓
Brandenburg an der Havel		123.500 →
Cottbus		113.800 ↓
Frankfurt (Oder)		121.000 ↓
Potsdam*1	335.900 ↓	
Land Brandenburg	131.000 ↓	
Berliner Umland*2	175.600 →	
weiterer Metropolitanraum*3		86.700 →
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. *1 inklusive Villengrundstücke *2 Aussage ohne die Stadt Potsdam *3 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte		
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		
} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %		

In der Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2007 – 2011“ 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.

In der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei wurden für das Land Brandenburg insgesamt 3.172 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland entfallen 1.362 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 65 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 1.644 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 101 Kaufverträge.

**Gesamtkaufpreise
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
2007 – 2011**



- bis 49.999 €
- 50.000 - 99.999 €
- 100.000 - 149.999 €
- 150.000 - 199.999 €
- 200.000 - 299.999 €
- über 300.000 €
- Grenze
Berliner Umland

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	5	5	34	12
50.001 – 100.000	19	2	32	31
100.001 – 150.000	25	8	22	35
150.001 – 200.000	24	12	8	15
> 200.000	27	73	4	7

Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der folgenden Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ entsprechend des Baujahres dargestellt. Aus einer Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise (Vorjahreswerte):

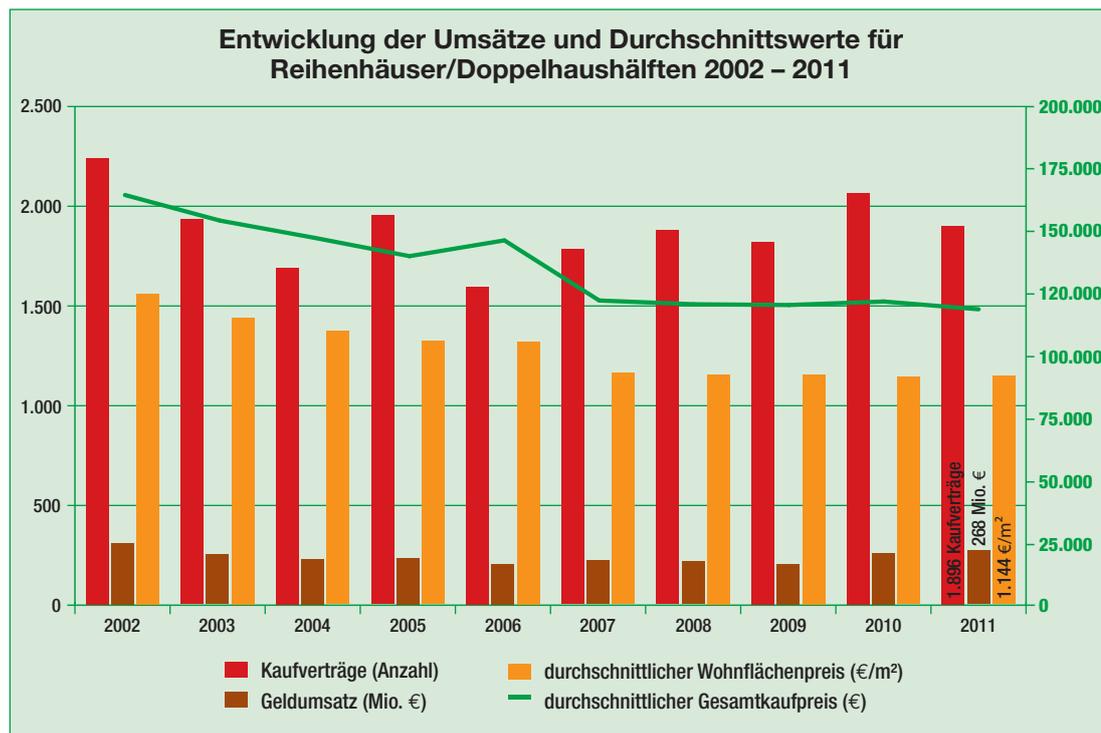
- Land Brandenburg insgesamt 1.162 €/m² (1.186 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.471 €/m² (1.440 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.038 €/m² (1.982 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 783 €/m² (806 €/m²)
- kreisfreie Städte 941 €/m² (1.113 €/m²)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	1.827	< 1949	122	963	105.400
	504	1949 – 1990	114	937	101.500
	841	> 1990	134	1.547	204.300
Berliner Umland (ohne Potsdam)	735	< 1949	119	1.287	146.700
	155	1949 – 1990	114	1.218	128.800
	472	> 1990	136	1.740	235.900
Stadt Potsdam*	29	< 1949	202	1.775	375.100
	4	1949 – 1990	131	1.788	193.500
	32	> 1990	139	2.307	318.200
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.020	< 1949	119	574	68.000
	314	1949 – 1990	112	792	87.100
	310	> 1990	130	1.130	148.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	43	< 1949	127	822	103.200
	31	1949 – 1990	128	809	98.900
	27	> 1990	137	1.321	163.100
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen * inklusive Villengrundstücke					

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.896 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.239 Kaufverträge (65 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2002 – 2011.

Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kaufverträge um 8 % zurück. Insgesamt wurden 212 Hektar Grundstücksfläche (+ 25 %) und rd. 268 Mio. € (+ 4 %) umgesetzt.

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



Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Veränderungen zum Vorjahr

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	144	- 16	17	24
Dahme-Spreewald	78	- 22	9	10
Elbe-Elster	57	+ 12	5	2
Havelland	136	- 17	7	17
Märkisch-Oderland	177	+ 29	18	16
Oberhavel	194	- 4	29	22
Oberspreewald-Lausitz	57	- 22	5	3
Oder-Spree	99	- 20	20	10
Ostprignitz-Ruppin	125	+ 26	26	6
Potsdam-Mittelmark	159	- 5	14	26
Prignitz	113	+ 11	14	4
Spree-Neiße	35	- 10	6	2
Teltow-Fläming	156	- 20	7	18
Uckermark	88	- 3	13	5
Brandenburg an der Havel	46	- 29	4	5
Cottbus	41	+ 14	2	4
Frankfurt (Oder)	35	+ 6	2	4
Potsdam	156	- 25	14	90
Land Brandenburg	1.896	- 8	212	268

Im Berliner Umland wurden 720 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 113 Mio. € registriert. In der Stadt Potsdam wurden 156 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 90 Mio. € abgeschlossen. Im weiteren Metropolitanraum wurden dagegen 898 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 52 Mio. € registriert. Die kreisfreien Städte hatten 122 Kaufverträge und ca. 13 Mio. € Geldumsatz aufzuweisen.

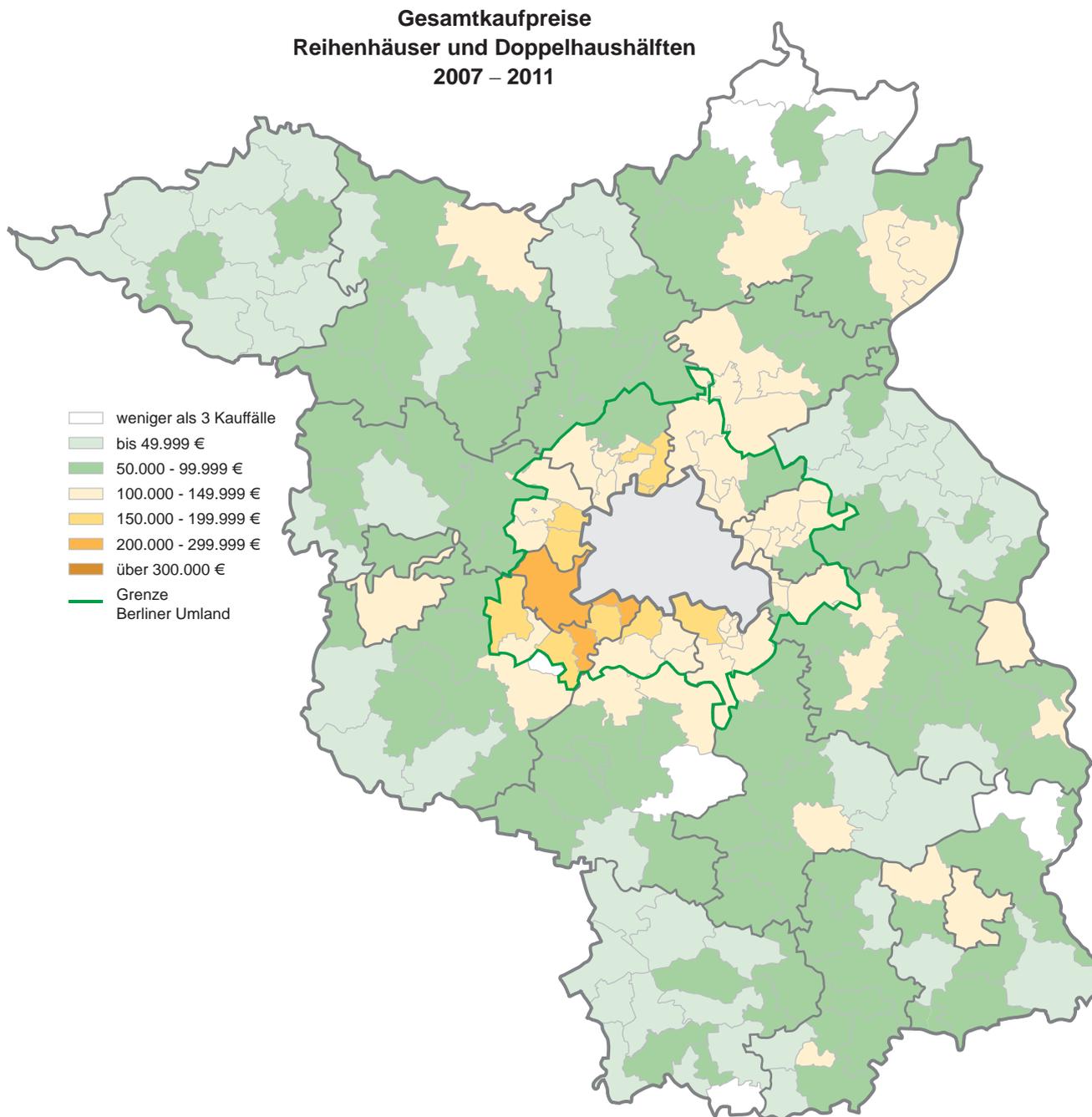
Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 118.900 €, darunter für ein Reihenhaus 126.800 € und für eine Doppelhaushälfte 114.700 €. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr leicht auf 152.200 €. Mit einem Durchschnittspreis von 221.700 € 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 226.500 €.

**Reihenhaus
für
126.800 €**

**Doppelhaus-
hälfte für
114.700 €**

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	141.300 →	94.100 ↑
Dahme-Spreewald	139.600 ↓	101.400 ↑
Elbe-Elster		47.300 ↑
Havelland	162.100 ↑	64.100 ↓
Märkisch-Oderland	123.900 →	50.900 ↓
Oberhavel	135.500 →	56.200 →
Oberspreewald-Lausitz		58.400 ↓
Oder-Spree	137.500 →	92.300 →
Ostprignitz-Ruppin		61.200 ↓
Potsdam-Mittelmark	221.700 →	82.600 ↑
Prignitz		54.900 ↑
Spree-Neiße		58.000 ↓
Teltow-Fläming	140.700 →	71.100 ↓
Uckermark		79.800 →
Brandenburg an der Havel		93.300 →
Cottbus		102.900 ↓
Frankfurt (Oder)		117.900 ↑
Potsdam	226.500 ↑	
Land Brandenburg	118.900 →	
Berliner Umland*1	152.200 →	
weiterer Metropolitanraum*2		66.700 →
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.		
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam		
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte		
↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend		
} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr ab 5 %		

Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der vorherigen Tabelle zu entnehmen. In der Grafik „Gesamtkaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2007 – 2011“ 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.



In der Tabelle auf Seite 44 wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Insgesamt wurden dafür im Land Brandenburg 1.259 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland (ohne Potsdam) entfallen 512 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 116 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) 546 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 85 Kaufverträge. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 93.300 € in Brandenburg an der Havel und 117.900 € in Frankfurt (Oder).

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	3		43	7
50.001 – 100.000	15	2	38	41
100.001 – 150.000	36	5	16	36
150.001 – 200.000	31	28	3	13
> 200.000	15	66		2

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.144 €/m² (1.139 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.330 €/m² (1.315 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.855 €/m² (1.714 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 662 €/m² (667 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.028 €/m² (975 €/m²)

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

- | | Reihenhäuser | Doppelhaushälften |
|---|------------------------|--------------------------|
| • Land Brandenburg insgesamt | 1.189 €/m ² | 1.117 €/m ² |
| • Berliner Umland ohne Potsdam | 1.300 €/m ² | 1.352 €/m ² |
| • Stadt Potsdam | 1.708 €/m ² | 1.978 €/m ² |
| • weiterer Metropolitanraum
ohne kreisfreie Städte | 677 €/m ² | 659 €/m ² |
| • kreisfreie Städte ohne Potsdam | 915 €/m ² | 1.098 €/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	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	598	< 1949	105	778	78.800
	92	1949 – 1990	102	799	80.400
	569	> 1990	120	1.447	167.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	137	< 1949	106	1.014	114.700
	14	1949 – 1990	99	959	93.600
	361	> 1990	121	1.419	168.600
Stadt Potsdam	18	< 1949	142	1.966	268.000
	6	1949 – 1990	108	1.862	205.500
	92	> 1990	121	2.006	219.700
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	398	< 1949	103	568	57.200
	66	1949 – 1990	100	619	62.100
	82	> 1990	108	1.073	116.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	45	< 1949	98	929	85.100
	6	1949 – 1990	125	1.241	126.000
	34	> 1990	125	1.117	131.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.180 Kaufverträgen wurden 97 % des Vorjahresniveaus erreicht. Davon entfallen auf das Berliner Umland 375 Kaufverträge, darunter 13 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im weiteren Metropolitanraum wurden 805 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 48 Kaufverträge, registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 130 Hektar und 42 Mio. € (96 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 839 m² bei einer Spanne von 95 m² bis 1,7 Hektar. Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 35.100 € (500 € bis 245.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 789 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 266 Hektar Grundstücksfläche und 263 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen -16 %, beim Flächenumsatz -8 % und beim Geldumsatz -12 %. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in folgender Tabelle dargestellt.

Mehrfamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	50	- 31	20	36
Dahme-Spreewald	29	- 33	6	8
Elbe-Elster	25	- 7	16	3
Havelland	59	+ 4	7	12
Märkisch-Oderland	84	+ 24	30	17
Oberhavel	67	+ 2	66	35
Oberspreewald-Lausitz	29	+ 45	9	3
Oder-Spree	28	- 51	8	11
Ostprignitz-Ruppin	49	- 13	16	5
Potsdam-Mittelmark	35	- 34	13	15
Prignitz	48	± 0	15	4
Spree-Neiße	28	- 36	18	4
Teltow-Fläming	72	- 6	12	7
Uckermark	35	- 8	8	6
Brandenburg an der Havel	37	- 52	5	11
Cottbus	26	- 35	2	7
Frankfurt (Oder)	23	+ 28	3	7
Potsdam	65	- 13	12	72
Land Brandenburg	789	- 16	266	263

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden 2011 im Land Brandenburg 374 Kaufverträge ausgewertet, davon im Berliner Umland (ohne Potsdam) 80 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 30 Kaufverträge, im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) 219 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 45 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	19	3	60	40
100.001 – 250.000	48	13	27	38
250.001 – 500.000	21	33	12	18
500.001 – 750.000	6	17		4
750.001 – 1.000.000	4	7		
> 1.000.000	3	27	1	

Mehrfamilienhäuser/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	309	< 1949	412	459	173.300
	33	1949 – 1990	599	351	175.900
	27	> 1990	523	1.000	496.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	59	< 1949	306	640	183.200
	6	1949 – 1990	1.026	568	319.800
	14	> 1990	496	1.129	531.200
Stadt Potsdam	24	< 1949	630	966	662.200
	3*	1949 – 1990			
	3*	> 1990			
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	184	< 1949	369	275	109.900
	25	1949 – 1990	448	296	175.000
	10	> 1990	584	676	396.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	42	< 1949	520	371	156.000
	3*	1949 – 1990			
		> 1990			

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

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 6 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 15 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge ging um 19 % und der Geldumsatz um 45 % zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 31 %. Insgesamt wurden 642 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 393 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 274 Mio. € registriert. In der folgenden Tabelle sind die Umsätze in den einzelnen Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2010		
Barnim	33	- 13	17	25
Dahme-Spreewald	17	- 53	5	7
Elbe-Elster	39	- 3	6	4
Havelland	27	- 33	6	29
Märkisch-Oderland	40	- 15	9	17
Oberhavel	61	+ 9	133	28
Oberspreewald-Lausitz	41	- 5	13	2
Oder-Spree	17	- 72	4	5
Ostprignitz-Ruppin	42	- 21	99	5
Potsdam-Mittelmark	57	+ 4	15	29
Prignitz	41	± 0	19	23
Spree-Neiße	34	- 42	6	4
Teltow-Fläming	42	- 19	17	16
Uckermark	33	- 27	19	15
Brandenburg an der Havel	32	+ 78	7	6
Cottbus	44	+ 7	8	20
Frankfurt (Oder)	16	± 0	5	4
Potsdam	26	- 46	5	35
Land Brandenburg	642	- 19	393	274

Mit einem Anteil von 10 % sind die **Gewerbe- 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 1.131 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.511 Hektar und für 228 Mio. € abgeschlossen.

In der folgenden Tabelle sind die Umsätze der einzelnen Nutzungen für die Gewerbe- und sonstigen Gebäude im Land Brandenburg und in den Räumen dargestellt.

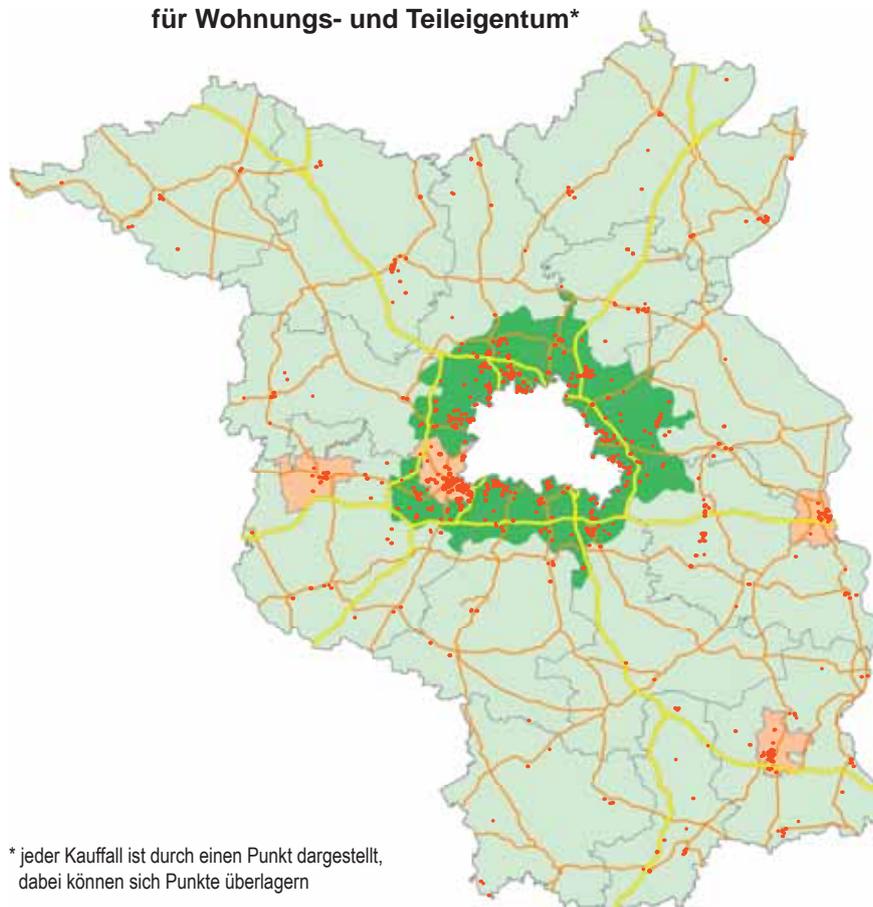
Umsätze für bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2010	Hektar	% zu 2010	Mio. €	% zu 2010
Lagergebäude	269	- 19	254	+ 39	52	± 0
Produktionsgebäude	296	- 16	605	+ 5	73	+ 22
Gebäude für Freizeitwecke	48	± 0	88	- 75	13	- 41
Gebäude für Beherbergungen	104	- 21	71	- 41	20	- 31
sonstige Gebäude	414	- 5	493		70	
Land Brandenburg	1.131	- 13	1.511	- 27	228	- 3
Berliner Umland	198	- 18	230	+ 1	93	- 11
darunter: Potsdam	22	- 19	20	- 68	19	- 30
weiterer Metropolitanraum	933	- 12	1.281	- 31	135	+ 5
darunter: kreisfreie Städte	86	+ 4	109	+ 241	27	+ 13

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 2.404 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 302 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 154 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 12 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

Darstellung der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum*



* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

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.

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

Wohnungseigentum und Teileigentum/ Umsätze				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2010	gesamt	% zu 2010
Erstverkauf Wohnungseigentum	560	- 27	109	- 15
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.690	- 6	181	+ 13
Erstverkauf Teileigentum	41	- 28	2	- 60
Weiterverkauf Teileigentum	113	- 15	10	+ 25
Land Brandenburg	2.404	- 13	302	± 0
Berliner Umland	1.681	- 9	249	+ 8
darunter: Potsdam	603	- 20	102	- 19
weiterer Metropolitanraum	723	- 20	53	- 24
darunter: kreisfreie Städte	204	- 18	19	- 21

Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T €)
	gesamt	% zu 2010	gesamt
Barnim	199	- 11	237
Dahme-Spreewald	131	+ 27	222
Elbe-Elster	13	- 24	2
Havelland	129	- 19	235
Märkisch-Oderland	93	- 19	97
Oberhavel	289	+ 4	273
Oberspreewald-Lausitz	72	+ 36	27
Oder-Spree	114	± 0	116
Ostprignitz-Ruppin	53	- 32	33
Potsdam-Mittelmark	217	+ 3	369
Prignitz	17	- 23	9
Spree-Neiße	28	- 53	12
Teltow-Fläming	75	- 38	50
Uckermark	47	- 18	38
Brandenburg an der Havel	34	- 19	26
Cottbus	103	- 11	118
Frankfurt (Oder)	49	- 40	41
Potsdam	587	- 18	996
Land Brandenburg	2.250	- 12	2.900
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.009	- 2	1.405
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	468	- 20	314

Rückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Schwerpunkt dennoch in Potsdam mit 250 verkauften Eigentumswohnungen

Im Jahr 2011 wurden auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** 27 % weniger Kaufverträge gegenüber 2010 registriert. Von den 2.250 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 560 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 762 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 250 Eigentumswohnungen (Vorjahr 332 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 44 %, das Berliner Umland von 23 %, der weitere Metropolenraum von 17 % und die kreisfreien Städte von 16 % 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 nebenstehende Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 2002 – 2011 in den Umsätzen und Durchschnittskaufpreisen.

Anstieg der Gesamtkaufpreise der Eigentumswohnung

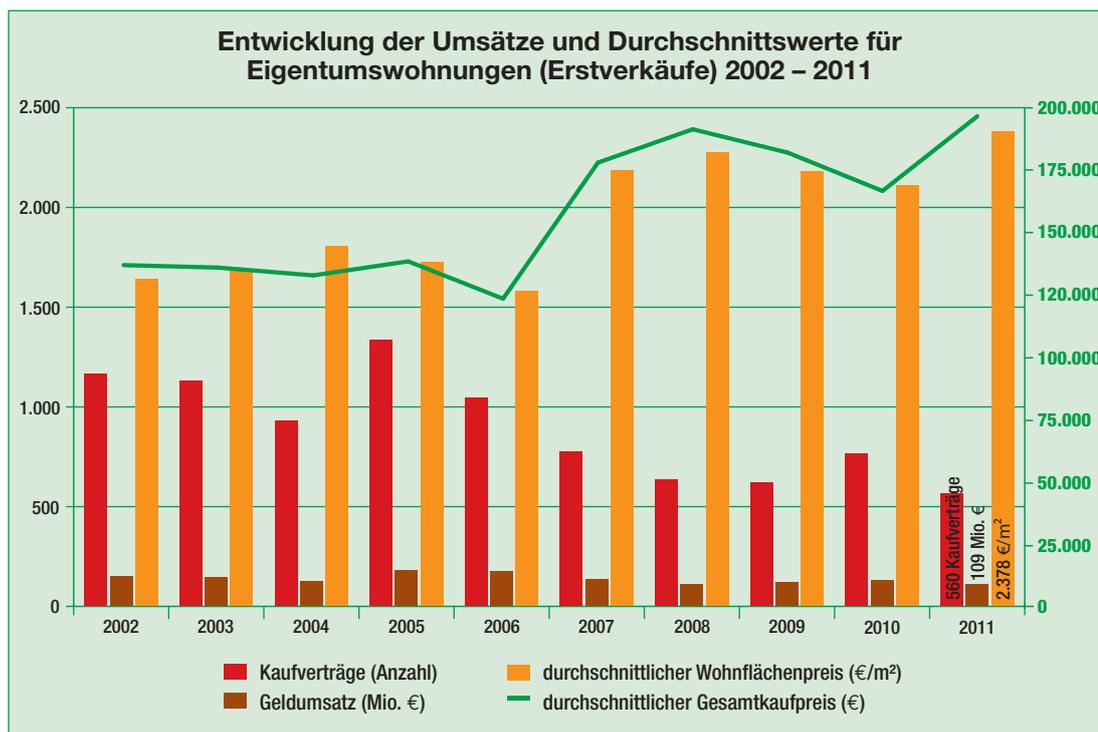
Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 195.400 € (im Vorjahr rd. 166.600 €), im Berliner Umland 150.000 € (im Vorjahr rd. 131.400 €), in der Stadt Potsdam 258.100 € (im Vorjahr rd. 241.600 €), im weiteren Metropolenraum 107.400 € (im Vorjahr rd. 104.400 €) und in den kreisfreien Städten 146.200 € (im Vorjahr rd. 115.200 €).

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	219	< 1949	81	2.712 ↑	195.069 →
	10	1949 – 1990	59	670 ↓	37.700 ↓
	212	> 1990	95	2.155 ↑	203.700 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	51	< 1949	80	2.605 ↑	207.200 ↑
	2*	1949 – 1990			
	57	> 1990	91	1.716 ↑	135.900 →
Stadt Potsdam	118	< 1949	77	3.054 →	234.500 →
		1949 – 1990			
	73	> 1990	96	2.865 ↑	296.200 ↑
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	37	< 1949	92	1.378 ↑	70.400 ↓
	7	1949 – 1990	59	748 ↓	39.800 ↓
	23	> 1990	119	1.514 →	187.400 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	13	< 1949	113	1.527 ↑	176.900 ↑
	1*	1949 – 1990			
	59	> 1990	85	1.610 ↑	137.700 ↑

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 %



Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche ist mit 87 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr annähernd gleich geblieben.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen um ca. 13 %, darunter im Berliner Umland um ca. 19 %. In den weiteren Räumen des Landes Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreise erzielt (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 2.378 €/m² (2.108 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.903 €/m² (1.598 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.056 €/m² (2.990 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 1.358 €/m² (1.326 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.575 €/m² (1.336 €/m²)

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** ging im Jahr 2011 die Anzahl der Kaufverträge zurück (- 6 %). Der Geldumsatz erhöhte sich dagegen um 13 %. Es wurden 1.690 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.802 Weiterverkäufe) registriert. Das waren 75 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.159 €/m² und erhöhte sich leicht gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiterveräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um 99.600 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 20 %, im Berliner Umland ca. 52 %, im weiteren Metropolitanraum 22 % und in den kreisfreien Städten 6 %.

In der Tabelle auf Seite 52 sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen dargestellt.

Die Grafik auf Seite 52 zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2002 – 2011 in den Umsätzen und Durchschnittswerten. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte

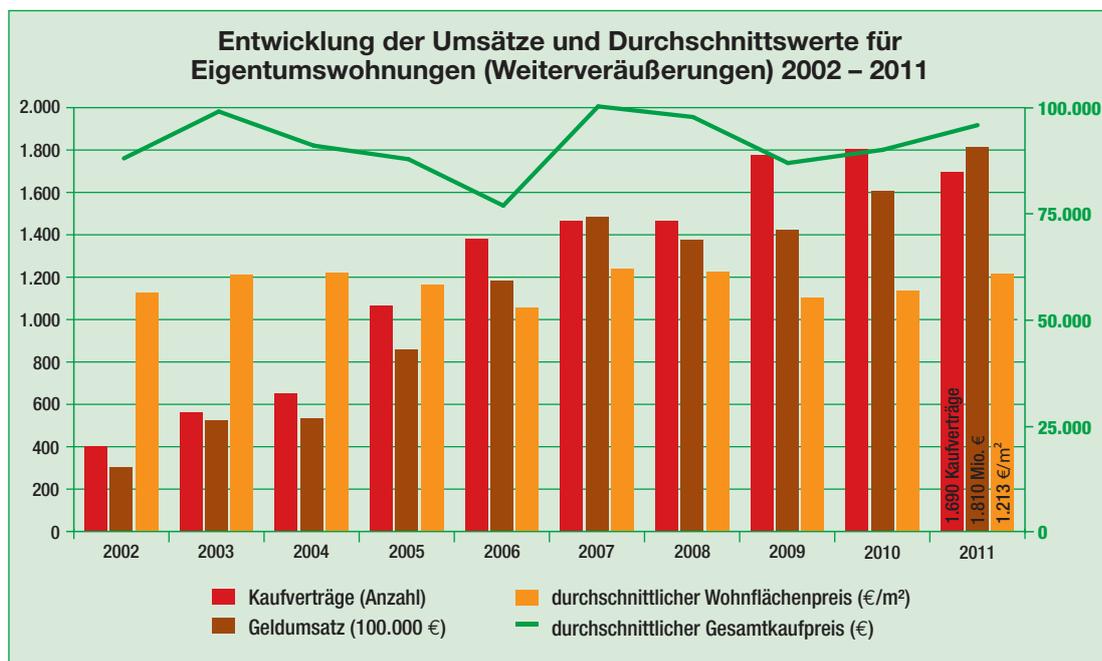
leichter Rückgang der Vertragszahlen bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen

**weiter-
veräußerte
Eigentums-
wohnung für
95.800 €**

Eigentumswohnung 95.800 € (im Vorjahr 90.000 €), im Berliner Umland 94.500 € (im Vorjahr 96.500 €), in der Stadt Potsdam 128.100 € (im Vorjahr 100.900 €), im weiteren Metropolenraum 63.400 (im Vorjahr 63.800 €) und in den kreisfreien Städten 69.500 € (im Vorjahr 69.400 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 76 m².

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	214	< 1949	84	1.331 →	114.500 ↑
	144	1949 – 1990	59	933 ↑	52.900 ↑
	739	> 1990	77	1.233 ↓	98.800 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	46	< 1949	92	1.166 ↓	114.700 ↑
	22	1949 – 1990	62	918 ↑	54.700 →
	474	> 1990	78	1.153 →	94.300 ↓
Stadt Potsdam	86	< 1949	90	1.895 ↑	175.400 ↑
	68	1949 – 1990	57	1.037 ↑	59.200 ↑
	108	> 1990	74	1.682 →	133.900 →
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	59	< 1949	77	686 ↓	48.700 ↓
	44	1949 – 1990	63	726 →	42.700 →
	132	> 1990	76	1.062 ↓	83.000 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	23	< 1949	69	655 ↓	55.900 ↓
	10	1949 – 1990	59	817 ↑	48.000 →
	25	> 1990	78	1.131 ↑	90.700 ↑

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

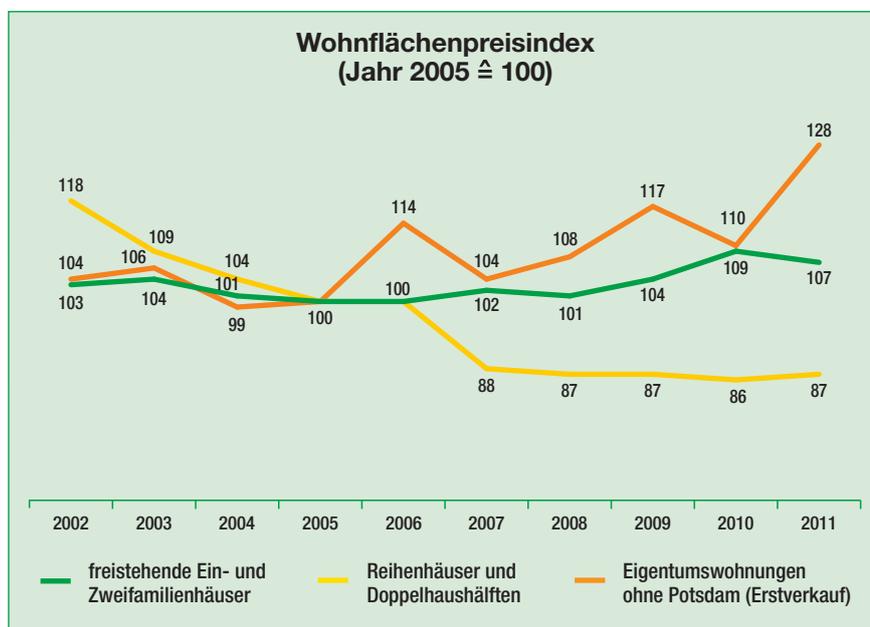


In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

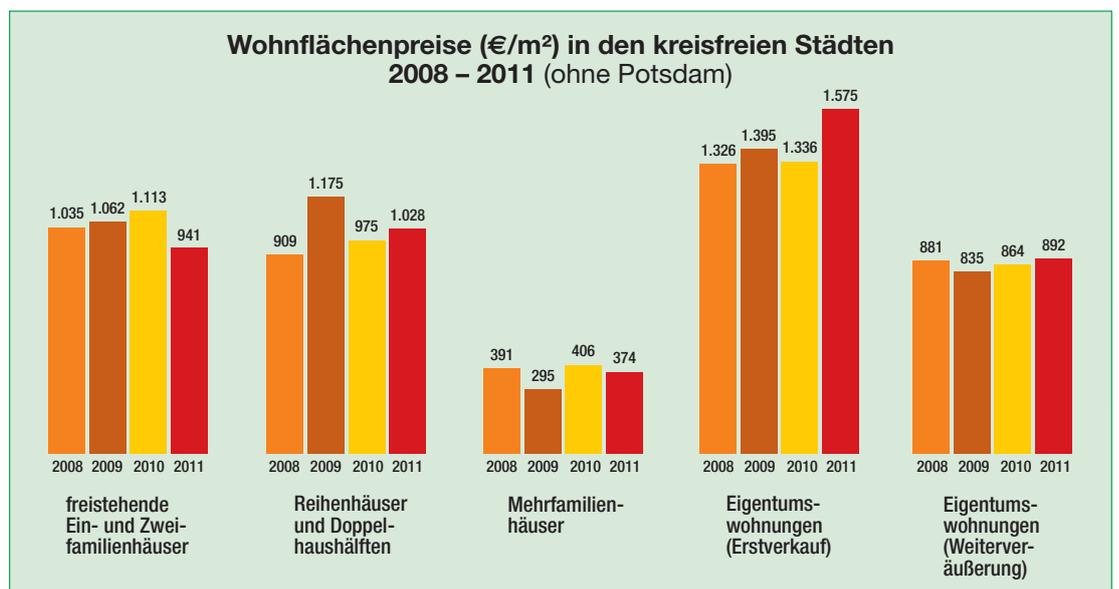
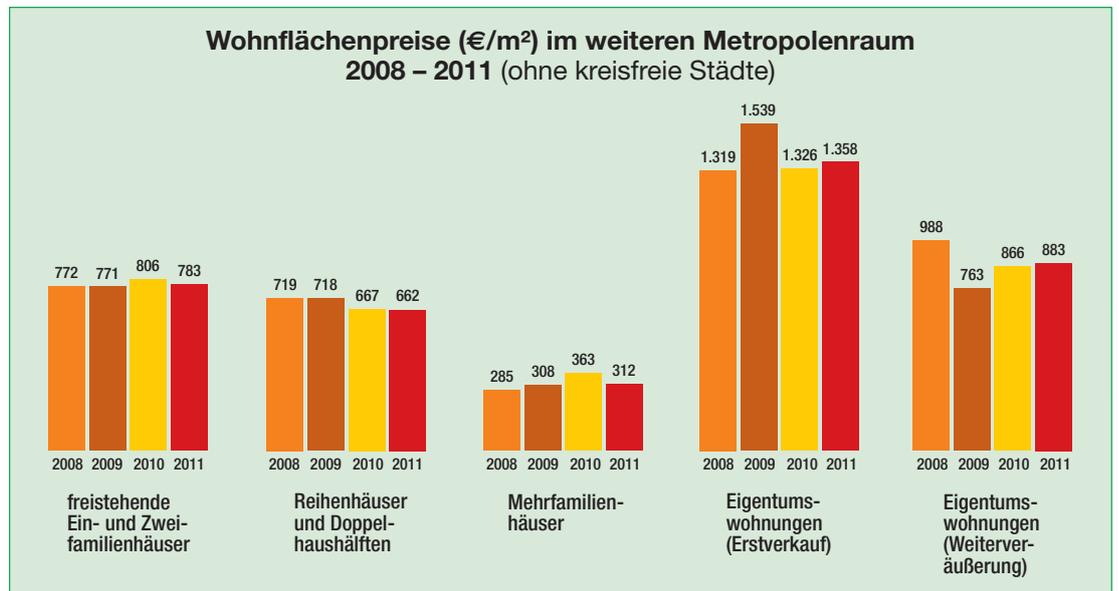
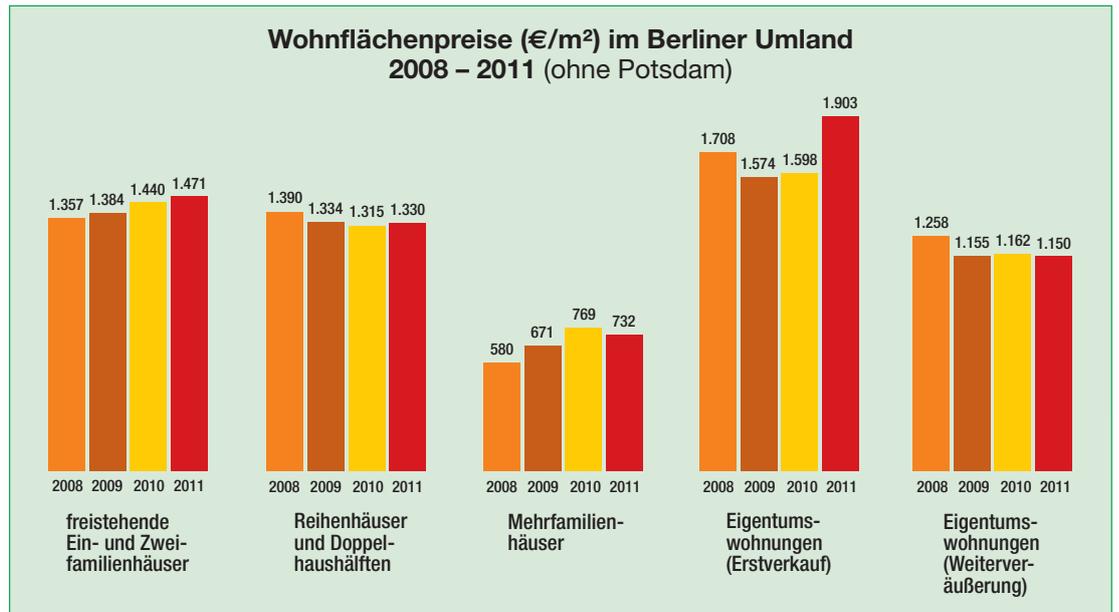
- Land Brandenburg insgesamt 1.213 €/m² (1.133 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.150 €/m² (1.162 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.582 €/m² (1.318 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 883 €/m² (866 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 892 €/m² (864 €/m²)

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2002 – 2011 erstellt. Beim Index für Eigentumswohnungen (Erstverkauf) 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.



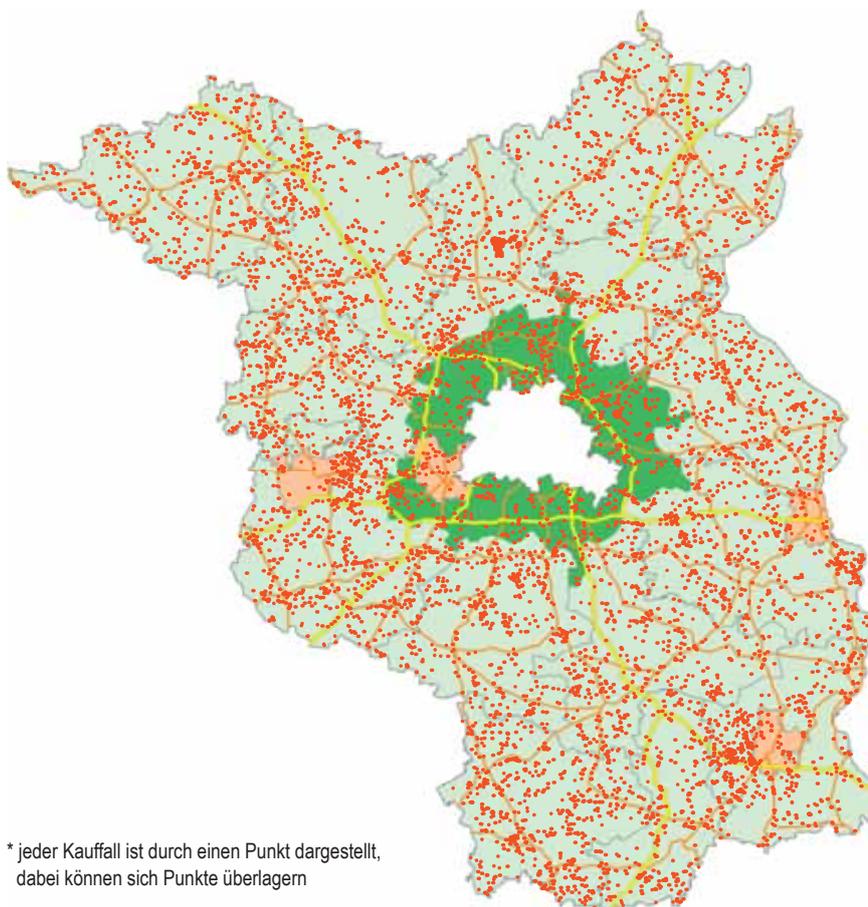
Die folgenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2008 – 2011 im Berliner Umland, im weiteren Metropolitanraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.



4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare 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“¹. Auch die brachgefallenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen im Außenbereich sind land- oder forstwirtschaftliche Flächen. Die Wertermittlungsrichtlinie (WertR 2006) führt unter Nr. 2.2.1.1 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.“

Darstellung der Kauffälle für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen*



* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

¹ Quelle: KLEIBER, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010, 6. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, S. 625 Randnotiz 21 und Verweis auf WertR 2006 Nr. 2.2.1.1

Entsprechend der Landwirtschaftszählung 2010 werden ca. 1,3 Mio. Hektar landwirtschaftliche Fläche von 5.566 landwirtschaftlichen Betrieben (Einzelunternehmen) genutzt, davon wirtschaften 690 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf ca. 10,6 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. Damit bestimmt sich die Flächennutzung im Land Brandenburg hauptsächlich über die Land- und Forstwirtschaft, wie in der Tabelle dargestellt ist.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg annähernd gleichbleibend wie im Vorjahr 7.991 Kaufverträge registriert. Der Flächenumsatz ging um 6 % zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich um 9 % gegenüber dem Vorjahr.

In der untenstehenden Grafik ist die Entwicklung der durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg über 10 Jahre für Ackerland, Grünlandflächen und Forstwirtschaft dargestellt.

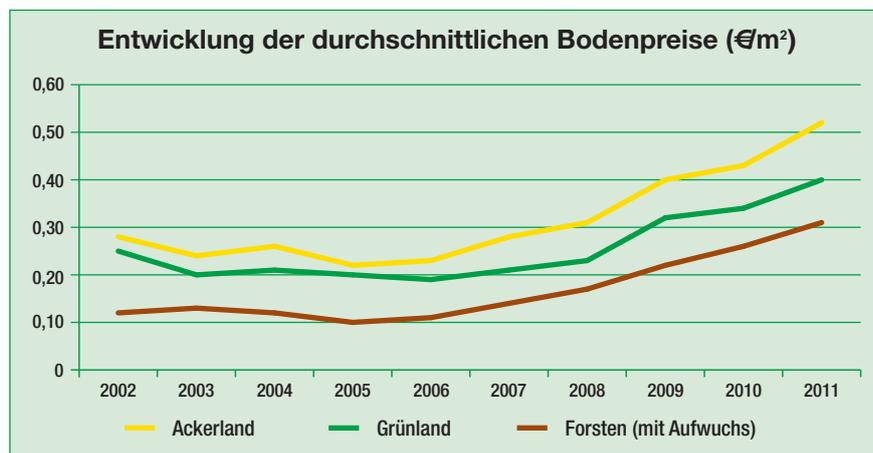
Land- und Forstwirtschaft/ Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	2.985	16.075	1.290	0,52
Grünland	1.515	4.256	190	0,40
Wechselland	374	2.866	112	*1
Forstwirtschaft	1.697	7.249	190	0,31
landwirtschaftliche Höfe	88	881	87	*1
gemischte Nutzung*2	1.333	7.398	359	*1
Land Brandenburg	7.992	38.725	2.228	
Berliner Umland	830	2.368	142	
darunter: Potsdam	35	62	3	
weiterer Metropolitanraum	7.162	36.357	2.086	
darunter: kreisfreie Städte	148	776	39	

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

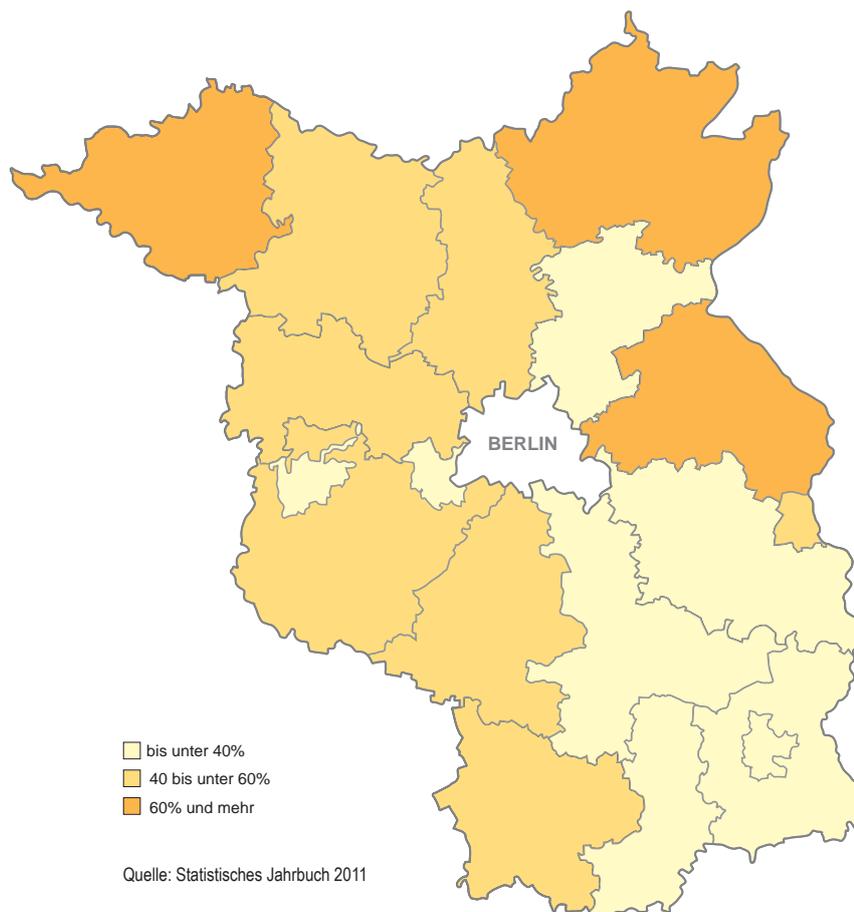
*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.

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

Bodenpreise weiterhin ansteigend: Ackerland um 21 %, Grünland um 18 % und Forsten um 19 %



Nutzung als Landwirtschaftsfläche im Land Brandenburg



Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche entwickelte sich im Land Brandenburg im Jahr 2011 mit 1.319.400 Hektar leicht rückläufig. Dabei blieben die Ackerfläche und Dauergrünlandfläche annähernd gleich. 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. Aktuelle Daten erscheinen mit dem Agrarbericht 2011/2012.

Pachtflächen

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

Rund 9 % der landwirtschaftlichen Gesamtpachtfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2011 betrug der Umfang der durch die BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 90.600 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 (Stand 2010).

Ackerland- und Grünlandflächen

Die folgenden Tabellen auf Seite 58 und 59 geben die in den unterschiedlichen Regionen aufgeteilten Umsätze und Preise der Verkäufe für Ackerland und Grünlandflächen wieder.

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
	2005			2007			2010		
Rechtsform	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/ regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	102	703	0,53
Dahme-Spreewald	140	577	0,41
Elbe-Elster	219	476	0,34
Havelland	231	1.734	0,51
Märkisch-Oderland	314	2.211	0,67
Oberhavel	305	902	0,48
Oberspreewald-Lausitz	135	403	0,30
Oder-Spree	193	989	0,34
Ostprignitz-Ruppin	172	1.260	0,60
Potsdam-Mittelmark	315	887	0,44
Prignitz	155	1.372	0,72
Spree-Neiße	173	287	0,41
Teltow-Fläming	263	963	0,41
Uckermark	215	2.957	0,89
Brandenburg an der Havel	16	292	0,51
Cottbus	9	10	0,34
Frankfurt (Oder)	11	26	0,38
Potsdam	17	28	0,41
Land Brandenburg	2.985	16.075	0,52
Berliner Umland (ohne Potsdam)	231	1.010	0,60
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.701	14.709	0,52

*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 (€/m²)
Barnim	46	44	0,40
Dahme-Spreewald	81	161	0,35
Elbe-Elster	104	122	0,36
Havelland	188	1.287	0,34
Märkisch-Oderland	89	61	0,51
Oberhavel	175	280	0,37
Oberspreewald-Lausitz	62	63	0,39
Oder-Spree	96	192	0,21
Ostprignitz-Ruppin	121	378	0,46
Potsdam-Mittelmark	164	311	0,38
Prignitz	110	672	0,48
Spree-Neiße	81	88	0,33
Teltow-Fläming	93	174	0,25
Uckermark	59	348	0,32
Brandenburg an der Havel	16	48	0,49
Cottbus	16	5	0,49
Frankfurt (Oder)	3	6	*3
Potsdam	11	14	0,77
Land Brandenburg	1.515	4.256	0,40
Berliner Umland (ohne Potsdam)	154	265	0,52
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.315	3.918	0,38

*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.

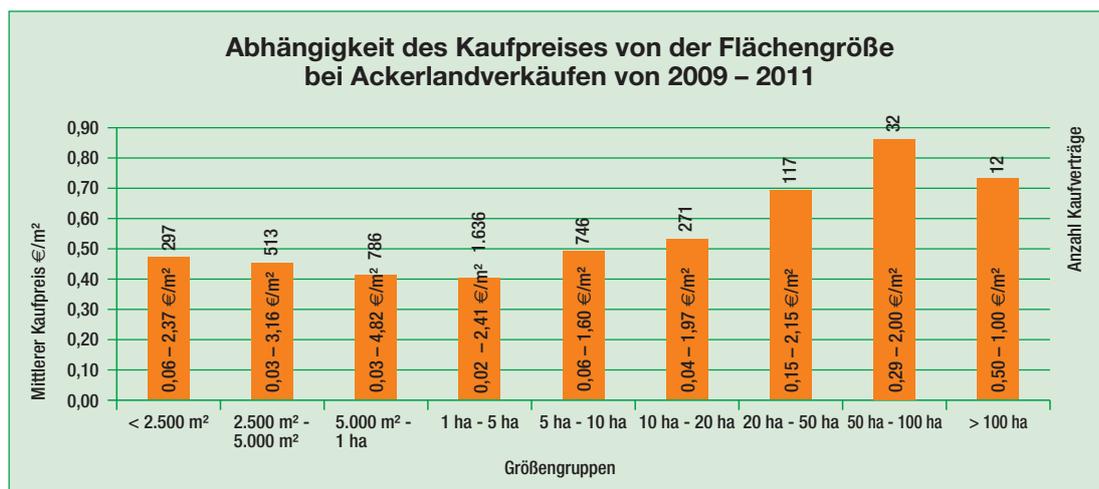
*3 Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Flächen- und Preisangabe.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.275 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 60 dargestellt.

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 2009 – 2011 ist in der Grafik zu sehen.

Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	mittlere Ackerzahl	23	24	24
	Anzahl der Kauffälle	229	290	519
	Mittelwert (€/m ²)	0,45	0,42	0,43
	Spanne (€/m ²)	(0,02 – 1,93)	(0,08 – 3,16)	(0,02 – 3,16)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	162	233	395
	Mittelwert (€/m ²)	0,53	0,50	0,51
	Spanne (€/m ²)	(0,05 – 2,08)	(0,12 – 1,68)	(0,05 – 2,08)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	45	45	45
	Anzahl der Kauffälle	170	191	361
	Mittelwert (€/m ²)	0,68	0,67	0,68
	Spanne (€/m ²)	(0,07 – 2,10)	(0,20 – 2,22)	(0,07 – 2,22)



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 große Flächen (> 50 Hektar) die jeweils höchsten Bodenpreise erzielen. Die Anzahl der Kauffälle über 20 Hektar liegt deutlich unter den Kauffällen anderer Größengruppen.

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 Pachtantrag und den entgeltlich gepachteten Flächen (für Neuverpachtungen und Bestandsverträge) insgesamt ermittelt.

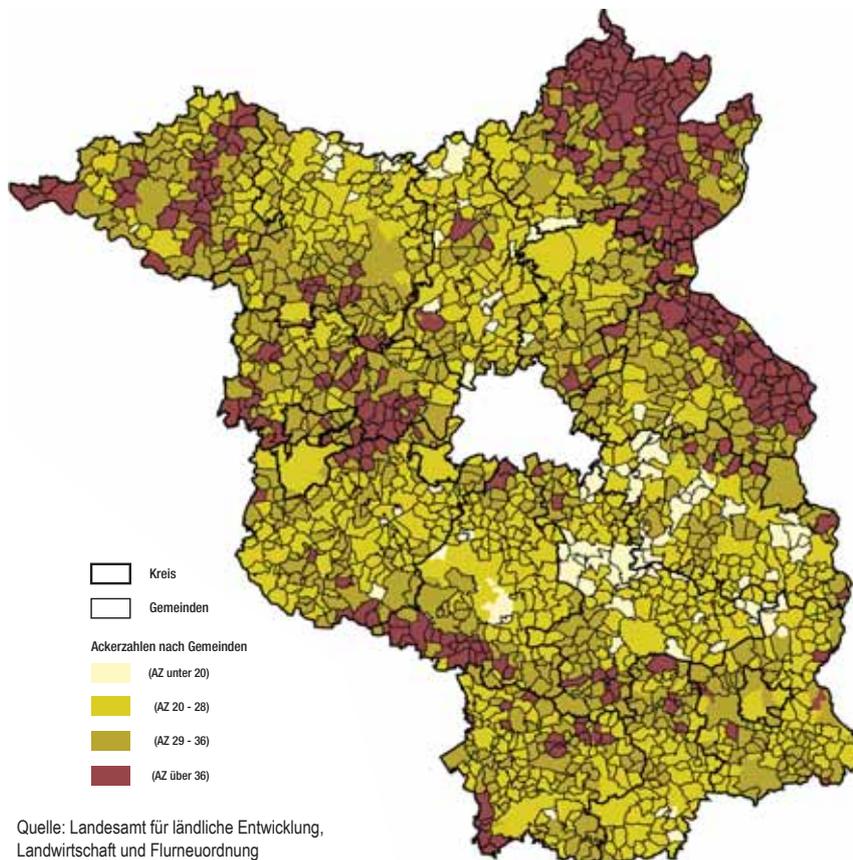
Die Entwicklung der Pachtpreise folgt erwartungsgemäß der Entwicklung der Kaufpreise mit einem steigenden Trend. Die ausgewiesenen Werte variieren deutlich nach Standortgüte und Nutzungsart. Die Entwicklung lässt sich jedoch nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Wesentlich beeinflusst wird

der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebspezifische 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 nutzbare Flächen (Acker- und Grünlandflächen) der regional zuständigen Gutachterausschüsse verwiesen (siehe Seite 80).

Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/Hektar/Jahr)	Landbaugesamt (Ackerzahl)				
			I (> 45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (< 23)
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	573	101	147	125	87	75	61
2009/10	564	101	155	125	96	77	64
2009/10	362	103	164	128	95	72	59
darunter Ackerland*	107	121	173	135	106	89	
darunter Grünland*	18	77			82		

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

Anbaueignung im Land Brandenburg



Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Das Land Brandenburg verfügt über rund 1,1 Mio. Hektar Wald (entspricht 37 % der Landesfläche) und ca. 4.000 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche, davon werden 93 % bejagt. Es ist somit eines der waldreichsten Bundesländer Deutschlands. Von den Wäldern sind 76 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2011 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 0,31 €/m² (+ 19 %).

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.

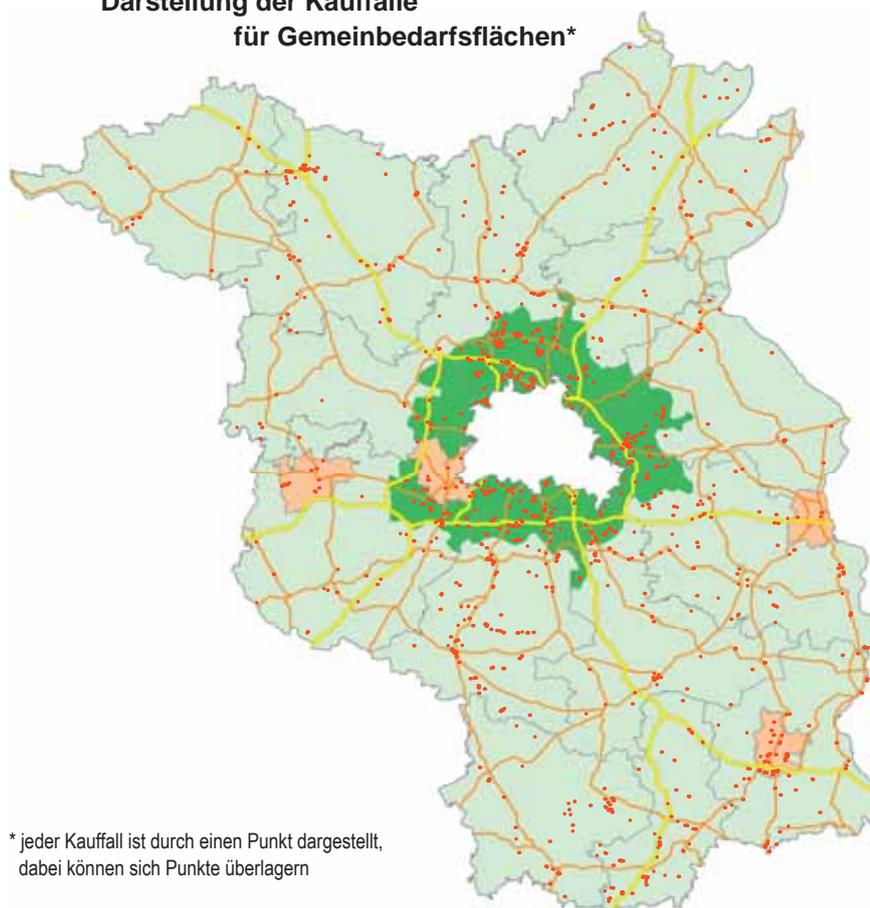
Forstwirtschaft/ regionale Umsätze und Preise^{*1}			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	72	188	0,40
Dahme-Spreewald	157	688	0,35
Elbe-Elster	122	1.150	0,24
Havelland	108	543	0,31
Märkisch-Oderland	112	227	0,33
Oberhavel	96	1.313	0,34
Oberspreewald-Lausitz	92	364	0,27
Oder-Spree	183	428	0,29
Ostprignitz-Ruppin	116	472	0,31
Potsdam-Mittelmark	182	603	0,27
Prignitz	92	167	0,30
Spree-Neiße	115	204	0,24
Teltow-Fläming	112	501	0,24
Uckermark	80	177	0,40
Brandenburg an der Havel	19	84	0,34
Cottbus	15	35	0,48
Frankfurt (Oder)	18	92	0,47
Potsdam	6	14	*2
Land Brandenburg	1.697	7.249	0,31
Berliner Umland (ohne Potsdam)	166	410	0,44
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.473	6.614	0,29
*1 Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.			
*2 Keine auswertbaren Kaufverträge vorhanden			

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*



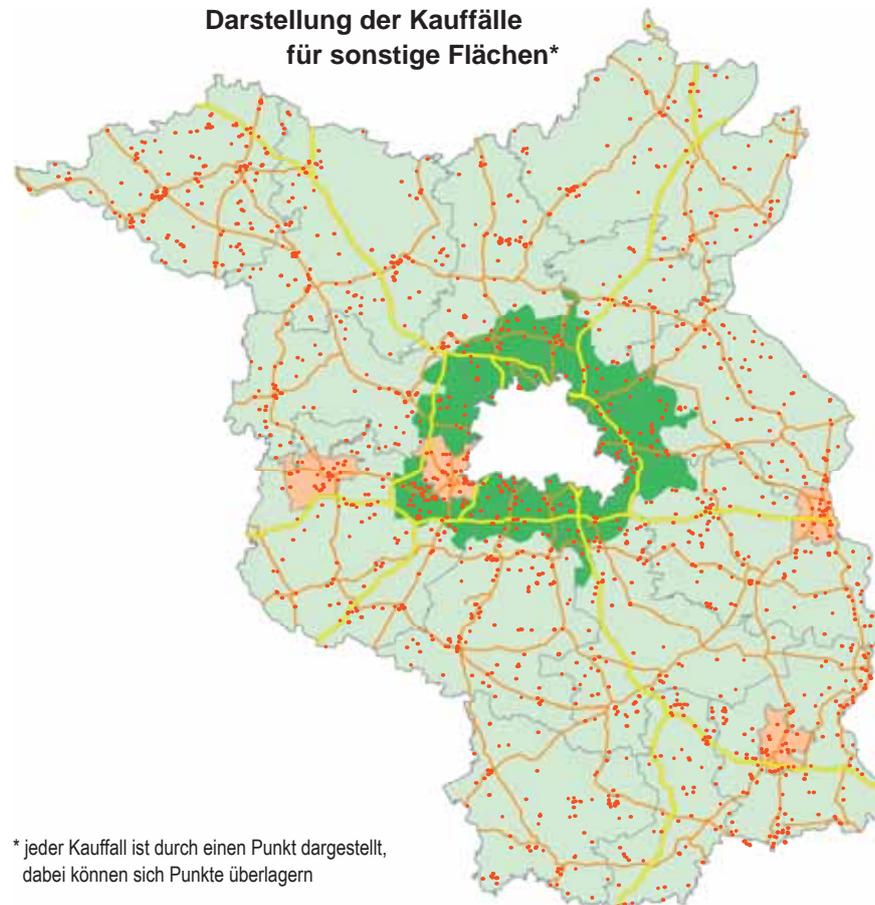
* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt, dabei können sich Punkte überlagern

Gemeinbedarfsflächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	1.065	118
sonstige Verkehrseinrichtungen*	225	54
öffentliche Grünanlagen	23	6
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	15	5
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	18	2
sonstiger Gemeinbedarf	72	26
Land Brandenburg	1.418	211
Berliner Umland	632	64
darunter: Potsdam	13	3
weiterer Metropolitanraum	786	147
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	54	12

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

4.7 Sonstige Flächen

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



Sonstige Flächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	38	184
private Grünanlagen	1.205	194
Wasserflächen	204	344
besondere Funktionen	305	1.388
Flächen für Energieanlagen	101	1.055
sonstige Nutzung	43	40
Land Brandenburg	1.896	3.206
Berliner Umland	313	95
darunter: Potsdam	41	12
weiterer Metropolitanraum	1.583	3.111
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	84	247

Abbauflächen über Kies/Kiessand für 0,82 €/m²

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Kaufvertragszahlen gingen gegenüber dem Vorjahr leicht zurück. Der Flächenumsatz blieb gleich und betrug 184 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 0,82 €/m² (2010 = 0,45 €/m²) festgestellt, der abhängig von den Standorten

eine Preisspanne von 0,12 €/m² bis 3,95 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark und Elbe-Elster veräußert. Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,77 €/m² (2009 = 0,69 €/m²) bei einer Spanne von 0,50 €/m² bis 1,07 €/m² im Landkreis Spree-Neiße veräußert.

**Abbauflächen
über
Braunkohle
für 0,77 €/m²**

Private Grünanlagen nahmen mit 64 % der Kaufverträge 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 3,92 €/m² bei einer Spanne von (0,10 €/m² bis 23,17 €/m²).

Im Land Brandenburg wurden 204 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Flächenumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 134 Hektar u. a. durch den Verkauf eines Baggersees (rd. 130 Hektar) und betrug 344 Hektar. Wasserflächen enthielten auch Verkäufe von Gräben zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,41 €/m² bei einer Spanne von (0,01 €/m² bis 16,83 €/m²).

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 305 Kaufverträgen (Anteil ca. 16 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz nahm im Jahr 2011 stark um 759 Hektar (+ 120 % gegenüber dem Vorjahr) zu, bedingt durch Verkäufe von Konversionsflächen mit rd. 1.100 Hektar und betrug insgesamt 1.388 Hektar.

Grundstücke mit besonderen Funktionen enthalten u. a. Nutzungen für:

- private Wege 6,16 €/m² (0,03 €/m² bis 46,00 €/m²)
- Lagerplätze 3,72 €/m² (0,14 €/m² bis 15,94 €/m²)

Die Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** nahmen weiterhin zu. Es wurden 101 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.055 Hektar registriert. Für die einzelnen Nutzungen konnten folgende durchschnittliche Bodenpreise ausgewertet werden.

- Windenergieanlagen 1,20 €/m² (0,48 €/m² bis 6,67 €/m²)
- Solar- und Photovoltaikanlagen 4,51 €/m² (0,25 €/m² bis 12,00 €/m²)
- Biogasanlagen 5,07 €/m² (0,30 €/m² bis 21,03 €/m²)

Weitere Ausführungen zu den Flächen für erneuerbare Energien sind unter Punkt 5.5 zu finden.

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. für Erholungs- und Grünanlagen, Vorgärten, Böschungen, Abstandsflächen). Insgesamt wurden 43 Kaufverträge (Vorjahr 66 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 40 Hektar (Vorjahr 110 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"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare 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 der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum **2009 – 2011** und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet. Die Ergebnisse für die vorangegangenen Zeiträume sind in den Grundstücksmarktberichten 2008 – 2010 enthalten. Auch die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes bezieht sich auf die Teilräume Berliner Umland und weiterer Metropolenraum. Ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen aller Vorjahre ist damit nur noch für den Bereich der kreisfreien Städte ohne Potsdam möglich. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht, eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertezitraumes nicht festgestellt 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 Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (116 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 473 €/m ²	163 €/m ²	5,2 %
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 6.645 m ²	988 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	43 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,1 – 22,8	13,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² – 11,0 €/m ²	5,9 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (69 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 220 €/m ²	81 €/m ²	6,1 %
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 4.192 m ²	669 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 73 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,8 – 19,2	12,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 9,6 €/m ²	6,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (122 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 200 €/m ²	53 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 1.768 m ²	488 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	33 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,6 – 22,4	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (80 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 100 €/m ²	31 €/m ²	6,5 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 2.679 m ²	562 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,6 – 22,4	9,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,2 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,4 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (46 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 250 €/m ²	99 €/m ²	6,2 %
Wohn- und Nutzfläche	220 m ² – 2.093 m ²	656 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 40 Jahre	30 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 13,2	9,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 6,9 €/m ²	5,0 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (55 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 936 €/m ²	303 €/m ²	6,0 %
Wohn- und Nutzfläche	210 m ² – 5.224 m ²	764 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	36 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,6 – 19,4	12,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 30,8 €/m ²	7,9 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (24 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 206 €/m ²	89 €/m ²	6,7 %
Wohn- und Nutzfläche	210 m ² – 1.099 m ²	467 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre	
Rohtragsfaktor	6,6 – 19,4	11,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 9,4 €/m ²	5,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (44 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 292 €/m ²	76 €/m ²	7,5 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² – 2.234 m ²	577 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	36 Jahre	
Rohtragsfaktor	5,1 – 16,0	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 8,8 €/m ²	5,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (32 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 80 €/m ²	45 €/m ²	7,9 %
Wohn- und Nutzfläche	80 m ² – 2.201 m ²	503 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	37 Jahre	
Rohtragsfaktor	5,1 – 16,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 8,8 €/m ²	5,0 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	16 €/m ² – 292 €/m ²	220 €/m ²	6,6 %
Wohn- und Nutzfläche	230 m ² – 2.234 m ²	772 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 66 Jahre	33 Jahre	
Rohtragsfaktor	8,4 – 12,4	10,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	5,3 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenwert	17 €/m ² – 334 €/m ²	131 €/m ²	7,1 %
Nutzfläche	45 m ² – 9.704 m ²	3.531 m ²	
Restnutzungsdauer	23 Jahre – 55 Jahre	42 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,0 – 20,8	11,5	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² – 13,7 €/m ²	7,9 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (10 Kauffälle)			
Bodenwert	34 €/m ² – 260 €/m ²	131 €/m ²	7,3 %
Nutzfläche	550 m ² – 9.704 m ²	4.520 m ²	
Restnutzungsdauer	42 Jahre – 52 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,3 – 14,1	10,7	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 13,3 €/m ²	8,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 200 €/m ²	42 €/m ²	8,1 %
Nutzfläche	136 m ² – 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 55 Jahre	40 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 11,7	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 10,4 €/m ²	6,8 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2009 – 2011)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (500 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² – 230 €/m ²	83 €/m ²	3,9 %
Wohnfläche	60 m ² – 250 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,0 – 24,0	19,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,9 €/m ²	6,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (201 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 90 €/m ²	30 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	47 m ² – 225 m ²	116 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	56 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 29,0	16,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 7,3 €/m ²	4,7 €/m ²	

5.2 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. Mit der vorgelegten Untersuchung wird eine bereits hergestellte Beziehung zwischen den Kaufpreisen für Ufergrundstücke zu Wohnzwecken und den entsprechenden Bodenrichtwerten fortgesetzt untersucht. 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 167 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 22 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 1.400 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 3.400 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,79 ableiten. Gegenüber den Vorjahren ist hier erneut eine leichte Steigerung nachweisbar. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.100 Kaufverträgen, wovon ca. 320 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 1,8 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
2011	22	1,8	96 – 310

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 1,8 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung belegbar, die eine Abhängigkeit der Kaufpreise von Ufergrundstücken von der jeweiligen Grundstücksgröße belegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

Die fortgesetzte Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die jedoch keinen direkten Uferzugang erlauben, bestätigt die sich verstärkende Tendenz zu signifikant erhöhten Kaufpreisen. In Auswertung der vorliegenden Daten des Berichtsjahres ergibt sich nunmehr ein Mittelwert von 1,38.

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
2011	32	1,4	50 – 220

Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,4 nachweisbar.

5.3 Arrondierungsflächen

Unter „Arrondierungs- bzw. Zuerwerbsflächen“ werden Flächen verstanden, die baurechtlich dem Bauland zuzuordnen sind, aber wegen ihrer meist geringen Größe und Lage selbständig 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
- Spree-Neiße
- Teltow-Fläming
- Brandenburg an der Havel
- Cottbus
- Frankfurt (Oder)
- Potsdam

Das Preisspektrum für Zukäufe ist sehr weit gefächert. Die Kaufpreise lagen zwischen 6 % und 278 % des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die höchsten m²-Preise wurden überwiegend für bau(recht)lich notwendige Flächen gezahlt, um die Eigenschaften des Gesamtgrundstücks zu verbessern.

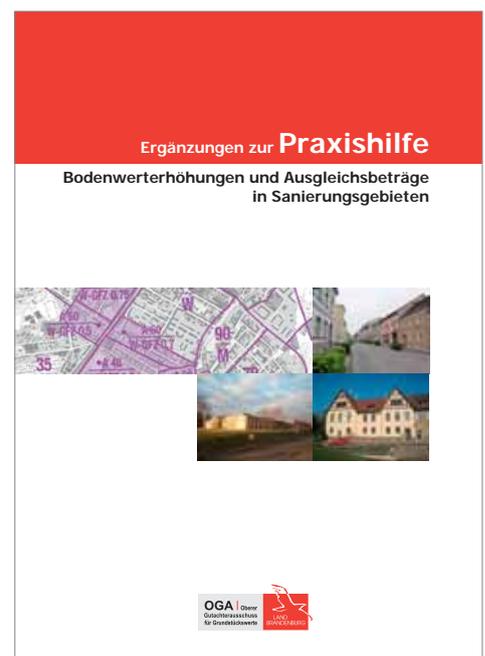
Da die Einzeluntersuchungen zum Teil sehr verschieden aufgebaut sind, wird hier auf die Aussagen in den jeweiligen Grundstücksmarktberichten verwiesen.

5.4 Ergänzungen zur Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“

Der Obere Gutachterausschuss hat die Praxishilfe über Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten von Mai 2008 ergänzt und aktualisiert.

Anlass für die Bearbeitung war das Inkrafttreten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) zum 01.07.2010. Des Weiteren erschien es sinnvoll, die Sanierungsbeteiligten zu bitten, über Ihre Erfahrungen im Umgang mit der Praxishilfe zu berichten und Auskunft darüber zu geben, um welche Aspekte die Praxishilfe ergänzt werden sollte. Die Reaktionen aus der Praxis waren durchweg positiv.

Die nun vorliegende Ergänzung beginnt mit aktuellen Angaben zum Stand der Sanierungsmaßnahmen im Land Brandenburg und stellt danach die Sanierungsmaßnahmen in den Kontext der aktuellen Stadterneuerung. Damit soll deutlich gemacht werden, dass Sanierungsmaßnahmen heute zu einem 'Maßnahmenbündel' besonderer städtebaulicher Maßnahmen nach dem zweiten Kapitel des Baugesetzbuches (BauGB) gehören.



Für die Gutachterausschüsse werden anschließend die Änderungen in der ImmoWertV in Bezug auf die Wertermittlung im Rahmen von besonderen städtebaulichen Maßnahmen vorgestellt. Dabei wird der teilweise verbreiteten Auffassung entgegen getreten, die ImmoWertV verzichte auf Regelungen für die Wertermittlung in Maßnahmegebieten. Das Gegenteil ist richtig. Nicht zuletzt, durch Vertreter der mit städtebaulichen Maßnahmen befassten Stellen in Brandenburg befördert, enthält die Verordnung erstmalig Festlegungen für die Anwendbarkeit nicht normierter Wertermittlungsverfahren sowie Aussagen zu den Qualitätsstichtagen oder zur Berücksichtigung künftiger Entwicklungen.

Der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg hat die beteiligten Gemeinden, Sanierungsträger und Gutachterausschüsse zum Stand der Sanierungsmaßnahmen in ihrem Verantwortungsbereich befragt. Die Antworten finden sich in diesem Heft. Ergänzt werden diese durch Angaben des Landesamtes für Bauen und Verkehr. Ein wichtiger Bestandteil der Antworten besteht in der Mitteilung bestehender oder zu erwartender Problemfelder.

Die Praxishilfe geht allerdings nicht auf Einzelfragen ein. Nach wie vor besteht das Anliegen darin, den Mitwirkenden in einer Sanierungsmaßnahme den rechtlichen und fachlichen Rahmen aufzuzeigen, der möglichst gemeinsam gefüllt werden sollte.

Schließlich werden den Lesern Gerichtsentscheidungen an die Hand gegeben, mit deren Hilfe die immer wieder neu entfachten Grundsatzfragen zur Wertermittlung in Sanierungsgebieten evtl. leichter beantwortet werden können.

Hinter allen Ausführungen steht die Feststellung, dass sich die Sanierungs- oder besser die Maßnahmepraxis verändert hat. Da ist die zunehmende Dominanz des Stadtumbaus, da ist die bevorzugte Anwendung konsensualer Verfahren und da ist vor allem die Erwartung der Betroffenen in Transparenz und Verbindlichkeit gemeindlicher Aktivitäten. Und schließlich ist immer wieder neu die Frage zu beantworten, wie der Grundstücksmarkt auf die städtebaulichen Maßnahmen reagiert. Einige wichtige Aspekte der Wertermittlung in Sanierungsgebieten werden in 10 Grundsätzen zusammengefasst, die nachfolgend vorgestellt werden sollen:

1. **Gutachterausschüsse ermitteln Bodenwerterhöhungen, die sich infolge von Sanierungsmaßnahmen ergeben (am Grundstücksmarkt nachweisen lassen). Es ist Aufgabe der Gemeinden, daraus Ausgleichs- oder Ablösebeträge abzuleiten.**
2. **Bei umfassenden Sanierungsmaßnahmen sollten zonale Anfangs- und Endwerte (vorrangig als besondere Bodenrichtwerte durch den Gutachterausschuss) so früh wie möglich festgestellt werden. Die frühe Kenntnis der zu erwartenden Bodenwerterhöhungen ist Voraussetzung eines erfolgreichen Sanierungsmanagements.**
 - Kaufpreisprüfung
 - Aussagen/Konkretisierung zu den erwarteten Einnahmen
 - Ablösungsvereinbarung/Ausgleichsbetrag
 - Antrag auf Fördermittel
 - Kosten- und Finanzierungsübersichten
 - Anrechnung von selbst bewirkten Wertsteigerungen nach § 155 BauGB
 - detaillierte städtebauliche Rahmenplanung
 - Erlass einer Gestaltungsrichtlinie/-satzung/-empfehlung
 - Definition von Anforderungen an den öffentlichen Raum (Regelquerschnitte von Straßen, Parkraum)
 - Festlegung von Ausbaustandards von Straßen (Beleuchtung, Möblierung etc.)
 - Planung des Verkehrsnetzes
 - Planungen zu Umnutzungen öffentlicher Bereiche (Parkplatz, Spielplatz etc.)
 - Anpassung und Optimierung des ÖPNV-Netzes
 - Standortentscheidungen zu Gemeinbedarfseinrichtungen

3.	Werden in Gebieten umfassender Sanierungsmaßnahmen allgemeine und besondere Bodenrichtwerte ermittelt und nebeneinander geführt, so sind diese sorgfältig aufeinander abzustimmen.
4.	Es gibt bei Sanierungsmaßnahmen i. Allg. zwei wirtschaftliche Wege für die Feststellung grundstücksbezogener Bodenwerterhöhungen: GAA: Ermittlung besonderer Bodenrichtwerte + ggf. Einzelbewertungen Sachverständiger: Basisgutachten für Sanierungsgebiet + Grundstückspässe
5.	Die Gemeinden sind gut beraten, anstelle von Bescheiden über Ausgleichsbeträge nach Abschluss der Maßnahme mit den Betroffenen Vereinbarungen über die Ablösung von Ausgleichsbeträgen vor Abschluss der Sanierungsmaßnahme abzuschließen. Vorteile einer Ablösungsvereinbarung <ul style="list-style-type: none"> - vereinnahmte Mittel können wieder in der Gesamtmaßnahme eingesetzt werden, - höhere Akzeptanz im Vergleich zum Ausgleichsbetragsbescheid, - Vorbildwirkung gegenüber anderen Eigentümern, - geringerer Verwaltungsaufwand für die Gemeinde, - vermindertes Prozessrisiko, - Planungssicherheit für die Eigentümer, - ggf. steuerliche Vorteile, - u. a.
6.	Anfangs- und Endwerte sind Bodenwerte fiktiv unbebauter Grundstücke. Gesetzliche Grundlage der Ermittlung sind § 154 und § 155 BauGB. Verkehrswerte, sanierungsunbeeinflusst oder neuordnungsbedingt, sind Grundstückswerte. Sie werden nach § 153 BauGB ermittelt.
7.	Gutachterausschüsse sollten bei der Ermittlung der besonderen Bodenrichtwerte nach § 196 Abs. 1 Satz 7 Wissensträger der Sanierungsmaßnahme (Planungsamt, Sanierungssträger, Architekten) hinzuziehen, da sich die Bodenrichtwertermittlung weitgehend auf die städtebaulichen Zustände vor und nach der Maßnahme beziehen.
8.	Bei der Anwendung nicht normierter Wertermittlungsverfahren sollten bei der Fortschreibung und Aktualisierung von besonderen Bodenrichtwerten Verfahrenswechsel wegen evtl. Maßstabsverschiebungen wenn möglich vermieden werden. Zur Plausibilisierung der Ergebnisse sollte für die Ermittlung der Bodenrichtwerte mehr als ein Verfahren eingesetzt werden.
9.	Wertermittlungsverfahren sind Instrumente zur angemessenen Wertfindung; es handelt sich um sachverständige Wertschätzungen, nicht um die Anwendung mathematischer Formeln. Es ist zu prüfen, ob für das gewählte Wertermittlungsverfahren regionale Anpassungen oder Modifizierungen aufgrund der spezifischen Gegebenheiten im Sanierungsgebiet erforderlich sind.
10.	In Stadtgebieten, in denen sich besondere städtebauliche Maßnahmen überlagern, ist bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung der anzurechnende Maßnahmenumfang mit der Gemeinde abzuklären.

5.5 Flächen für Erneuerbare Energien 2009 – 2011

Ein Ziel der brandenburgischen Energie- und Klimaschutzpolitik ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien. Bis zum Jahr 2020 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergiebedarf 20 % betragen. Bereits 2010 wurden im Land allein durch die EE-Anlagen rund 10 Terawattstunde (TWh) Strom erzeugt. Darüber hinaus werden große Strommengen (ca. 2 TWh) auch durch die Mitverbrennung von

Biomassen in konventionellen Anlagen produziert. Zum Vergleich: Im Mittel der letzten fünf Jahre liegt der Stromverbrauch von Industrie, Gewerbe, Dienstleistung und den Haushalten bei ca. 14,5 TWh.

Einen Spitzenplatz innerhalb der erneuerbaren Energien hat in Brandenburg die Windkraftnutzung mit 7,5 TWh in 2010. Diese soll bis 2020 auf insgesamt 55 Petajoule (PJ) bzw. 15,3 TWh ausgebaut werden. Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die vom Errichter bzw. Betreiber der Windenergieanlagen über die Dauer des Betriebes gepachtet wurden. Aus diesem Grund sind nur sehr wenige auswertbare Kauffälle vorhanden.

Ein weiteres Wachstum wird auch für Brandenburg in der Erzeugung von Solarenergie erwartet. Die solare Stromerzeugung soll bis 2020 auf über 10 PJ bzw. 2,75 TWh ausgebaut werden, CO₂-freien Strom erzeugen und für regionale Wertschöpfung sorgen. 2010 war der Leistungszubau bei der Photovoltaik größer als bei der Windkraft. Dies liegt an den entstehenden Freiflächenanlagen, die nicht nur effektiver sind als Dachanlagen, sondern auch wesentlich zur Preisreduzierung von PV-Modulen beitragen. Es konnten 16 Kauffälle unbebauter Bauflächen ausgewertet werden, darunter 14 Kauffälle in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen sind. Im Mittel wurde ein Kaufpreis von 12,42 €/m² erreicht (in Gewerbe- und Sondergebieten 11,41 €/m²). Es wurden 30 weitere Kauffälle auf sonstigen Flächen registriert mit einem mittleren Kaufpreis von 4,96 €/m².

Brandenburg setzt beim Ausbau der erneuerbaren Energien mit seiner Biomassestrategie auf eine umweltverträgliche und nachhaltige Biomassenutzung. Die Bereitstellung von Strom, Wärme und Kraftstoffen aus biogenen Stoffen hat die strategische Zielmarke (49 PJ für das Jahr 2020) bereits durch den Anstieg der Mitverbrennung von Biomasse in konventionellen Kraftwerken und der zunehmenden Verarbeitung in Raffinerien erreicht. Die weitere Entwicklung soll sich nicht auf den quantitativen Ausbau von Bioenergieanlagen beschränken, sondern zunehmend durch Effizienzsteigerung und den verstärkten Einsatz von biogenen Reststoffen gekennzeichnet sein. Dabei stehen die Stichworte Kraft-Wärme-Kopplung, Einspeisung von Biomethan in das Erdgasnetz, Nutzung des Potenzials an Wirtschaftsdüngern, Mehrfachnutzung von Biomasse und Bioraffinerien exemplarisch für die Schwerpunkte der weiteren Entwicklung. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Biogasanlagen ist zu unterscheiden zwischen landwirtschaftlichen Biogasanlagen, die im Zusammenhang mit der Bewirtschaftung eines Landwirtschaftsbetriebes stehen und gewerblichen (meist größeren) Anlagen. Es konnten 20 Kauffälle unbebauter Bauflächen ausgewertet werden, darunter 19 Kauffälle in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind. Im Mittel wurde ein Kaufpreis von 9,69 €/m² erreicht (in Gewerbe- und Sondergebieten 9,90 €/m²). 11 Kauffälle für die Bebauung mit Biogasanlagen auf land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden erfasst mit einem mittleren Kaufpreis von 1,41 €/m². Es wurden 21 weitere Kauffälle auf sonstigen Flächen registriert mit einem mittleren Kaufpreis von 4,45 €/m².

(Quelle: <http://www.mugv.brandenburg.de>)

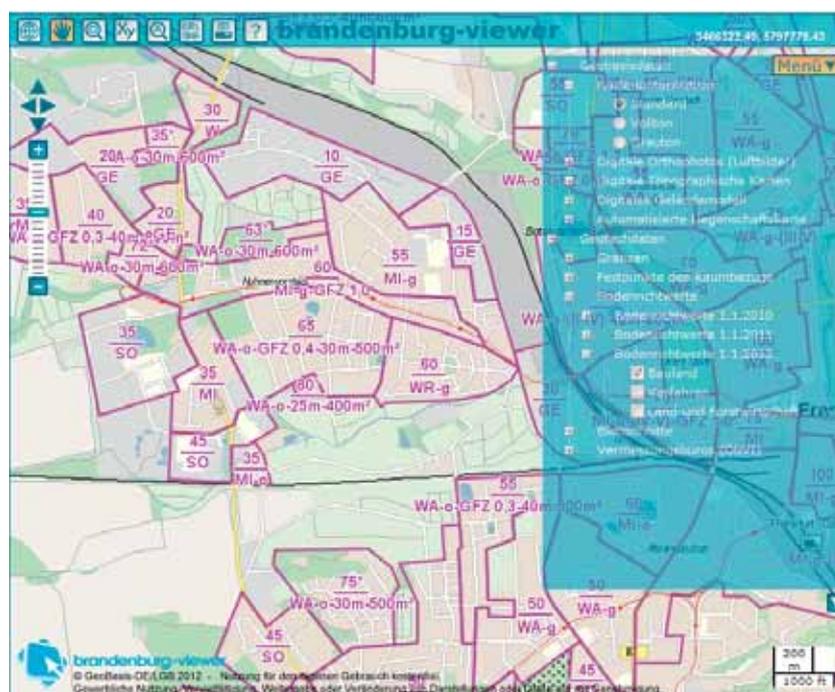
6. Bodenrichtwerte

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 01.01.2011 insgesamt im Land Brandenburg 5.220 Bodenrichtwerte für Bauland, 251 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 179 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 Bodenrichtwerte-DVD für das Land Brandenburg enthalten, die beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) gegen Gebühr bezogen werden kann.

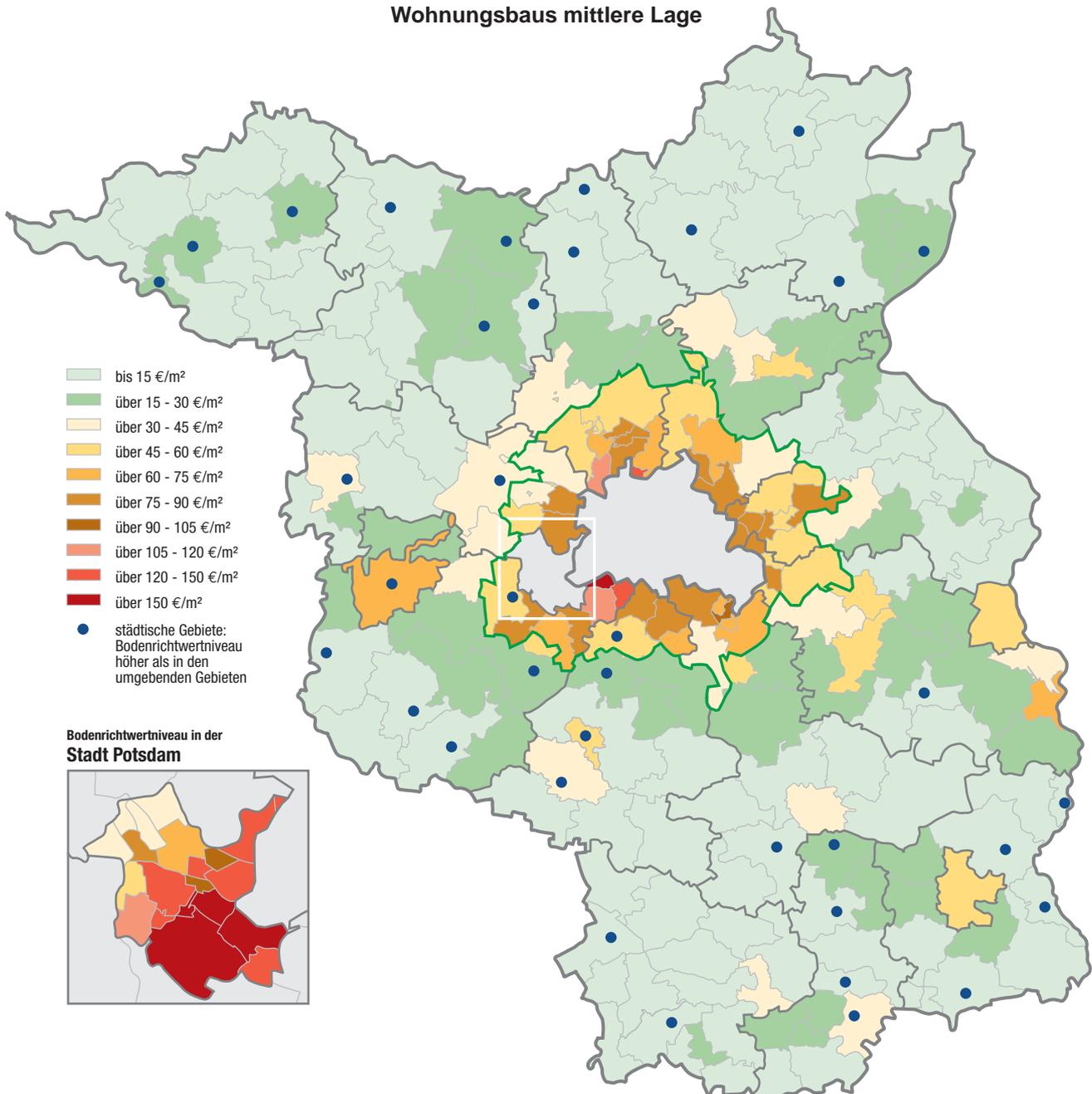
Die Bodenrichtwerte zum Stichtag 01.01.2010, 01.01.2011 und aktuell zum 01.01.2012 werden im Internet in einem webbasierten Informationssystem der LGB unter folgendem Link: <http://www.geobasis-bb.de/bb-viewer.htm> kostenlos für jedermann zur Ansicht zur Verfügung gestellt.



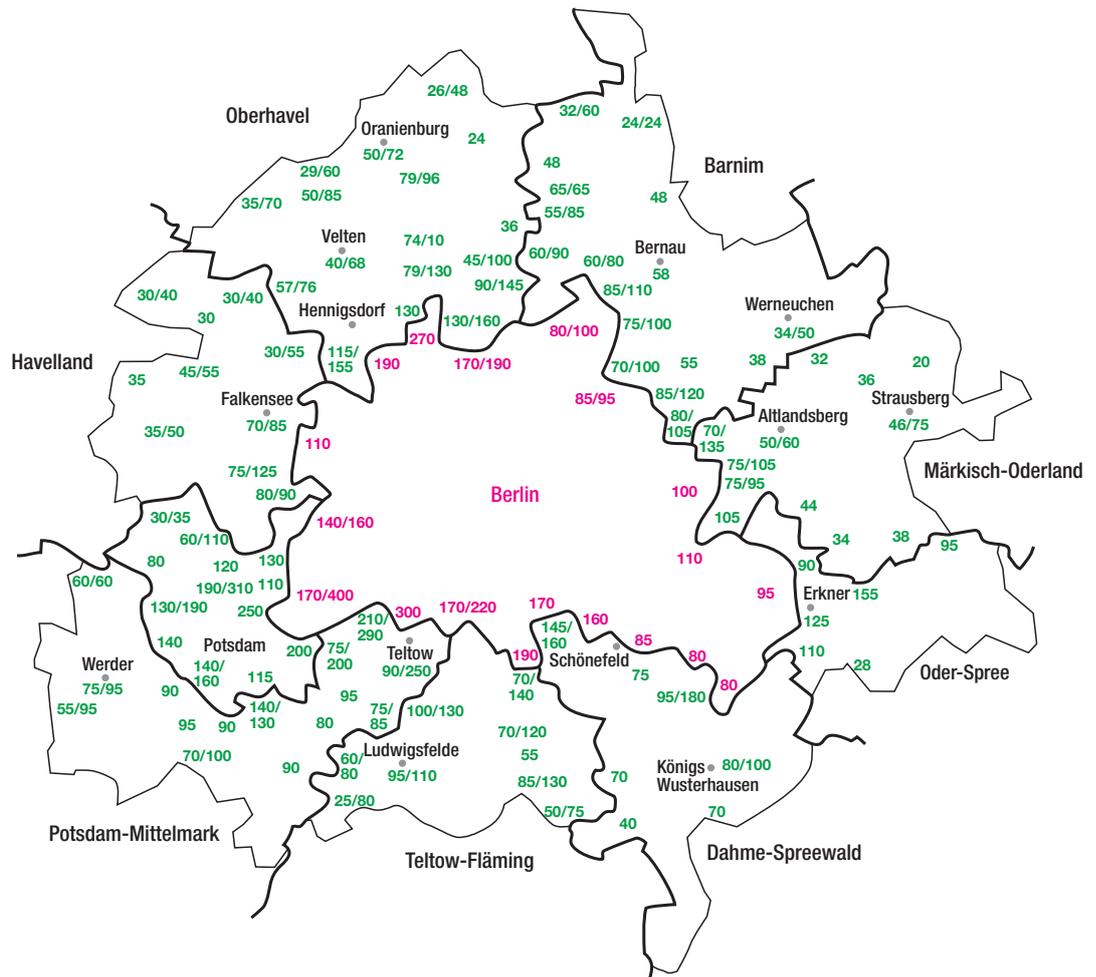
Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2012 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend Werte zwischen 4 €/m² und 9 €/m² ermittelt wurden, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel ein deutlich höheres Richtwertniveau zwischen 80 €/m² und 160 €/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
(in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2012 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 70 €/m². In der Grafik auf Seite 79 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland dargestellt.

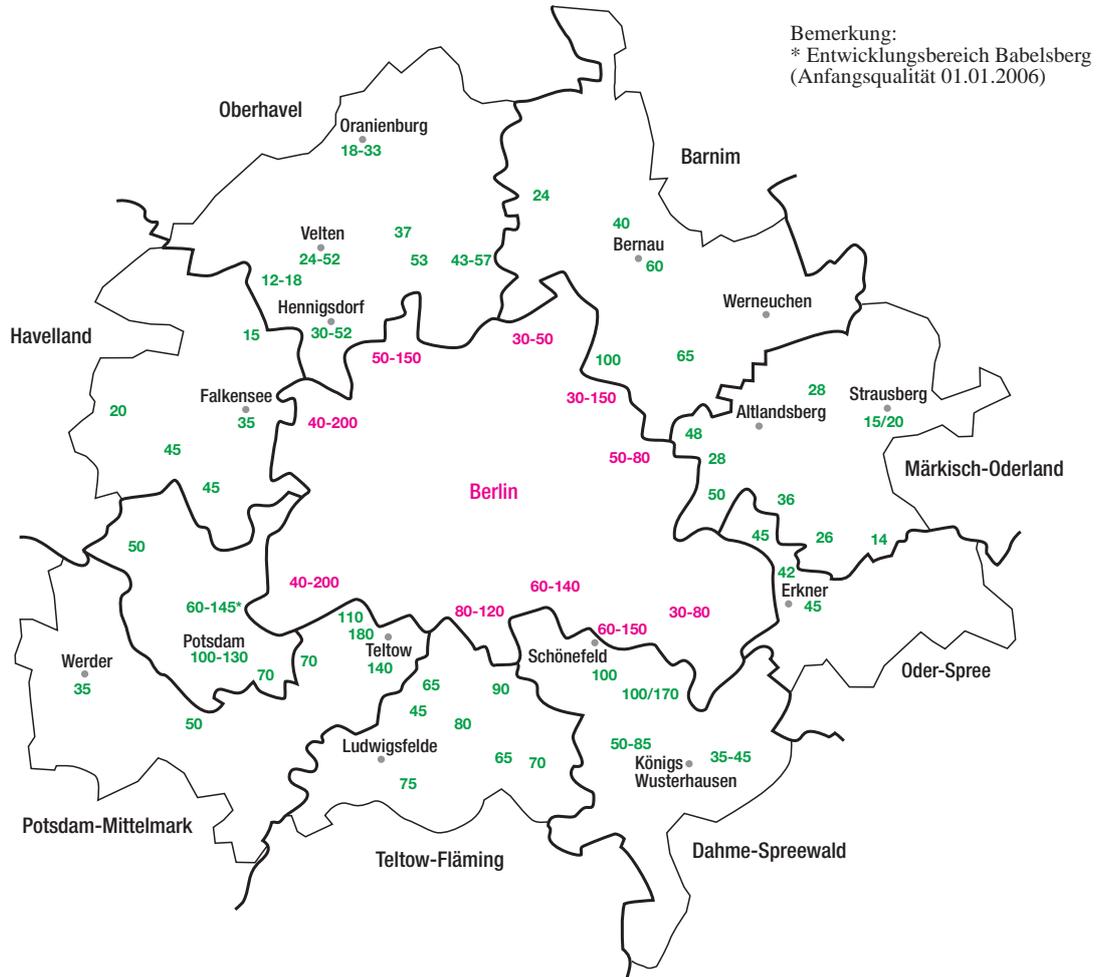
Zum Stichtag 1. Januar 2012 wurden im Land Brandenburg insgesamt 339 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte lagen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 180 €/m² in Kleinmachnow und 170 €/m² in Schönefeld.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind lediglich 55 Bodenrichtwerte (19 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 184 Bodenrichtwerte und damit 63 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen. Zum Stichtag 01.01.2012 wurden 46 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland erstmalig ermittelt.

Bodenrichtwerte 01.01.2012	Anzahl 339
≤ 10 €/m ²	137
11 – 30 €/m ²	134
31 – 50 €/m ²	40
51 – 100 €/m ²	21
> 100 €/m ²	7

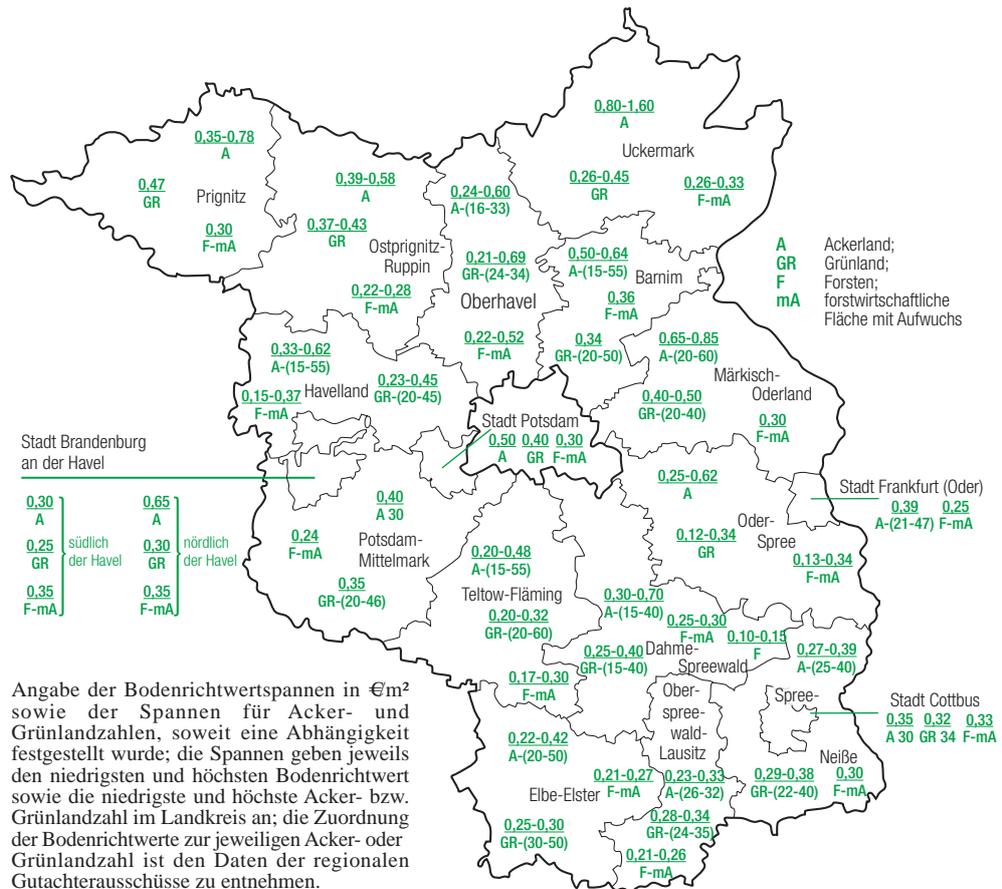
Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland und Berlin
(in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 01.01.2012 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In der Grafik auf Seite 80 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.

Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen



7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg ist grundsätzlich für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bilden. Seit 2010 besteht nach der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) jedoch die Möglichkeit, abweichend hiervon für benachbarte Gebietskörperschaften auf deren Antrag hin einen gemeinsamen Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bilden. Von dieser Möglichkeit wurde mit der Bildung eines Gutachterausschusses für die Bereiche des Landkreises Oder-Spree und der kreisfreien Stadt Frankfurt (Oder) zum 1. April 2012 erstmalig Gebrauch gemacht. Somit gibt es im Land Brandenburg derzeit 17 Gutachterausschüsse. 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

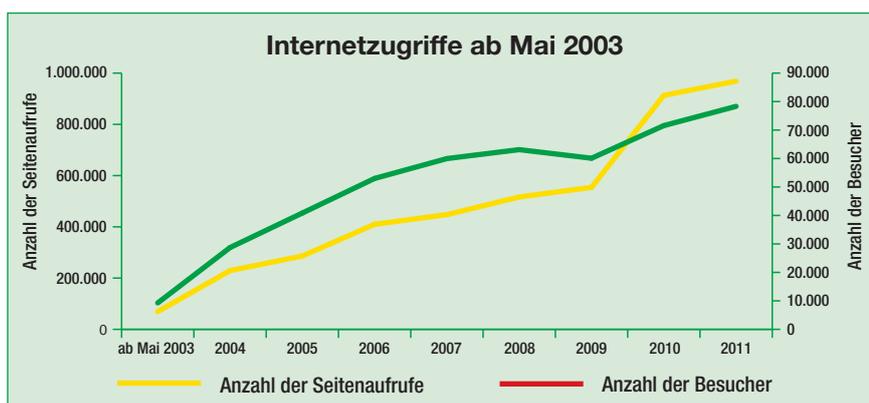
Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 4.1.05 zum Einsatz. Zum Stichtag 15.02.2012 waren 754.925 Kaufverträge, darunter 200.008 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 253.078 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 63.267 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 120.593 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 28.370 Kaufverträge für

Gemeinbedarfsflächen, 41.983 Kaufverträge für sonstige Flächen, 40.403 Mieten sowie 7.223 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 83 (+14 %) Auswertungen genutzt. Diese Einzeluntersuchungen wurden u. a. für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Flächen für Photovoltaikanlagen und Windenergieanlagen, Schwimmbäder, Hafenanlagen, Flugplätze, Sport- und Freizeitanlagen und Gemeinbedarfsflächen durchgeführt.

7.3 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung www.gutachterausschuesse-bb.de verfügen die 17 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die ca. 78.300 Zugriffe im Jahr 2011 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die etwa 969.000 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.



7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2011

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im April 2012 den zweiten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage des Immobilienmarktberichtes sind die Marktinformationen der insgesamt rd. 1.000 Gutachterausschüsse in Deutschland, von denen sich eine große Anzahl beteiligt hat. Ausgewertet wurden insgesamt fast 1 Mio. Kaufverträge pro Jahr aus den Jahren 2007 – 2010.

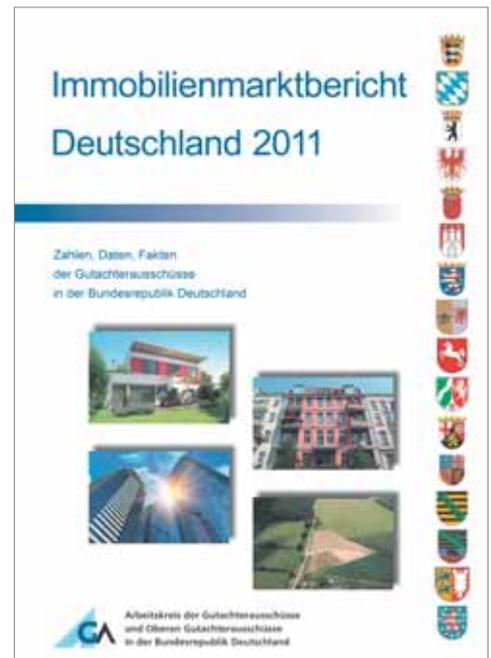
Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten. Die Immobilienmärkte der Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Regionen wie z. B. die Hauptstadtregion, das Rhein-Main-Gebiet, Küstenbereiche oder die Ruhr-Metropole gesondert untersucht.

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

Im Immobilienmarktbericht finden sich u. a. Informationen zu:

- Gesamtumsätzen
- Extremwerten
- Schwerpunkten der Transaktionen
- Wohnimmobilien in großen deutschen Städten
- Renditeobjekten
- land- und forstwirtschaftlichen Flächen
- wertermittlungsrelevanten Daten wie Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren etc.
- Preisindexreihen zur Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland
- Kontaktadressen der Gutachterausschüsse in Deutschland.

Der Bericht umfasst mehr als 360 Seiten und kostet als Druck oder als PDF-Dokument 90 €. Der Bezug ist unter der Adresse: <http://www.immobiliemarktbericht-deutschland.info> möglich.



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 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 2562)
- die Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 27)
- die Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbbGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 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:

- Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011 (MI III/4 – 584-33)
- 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)

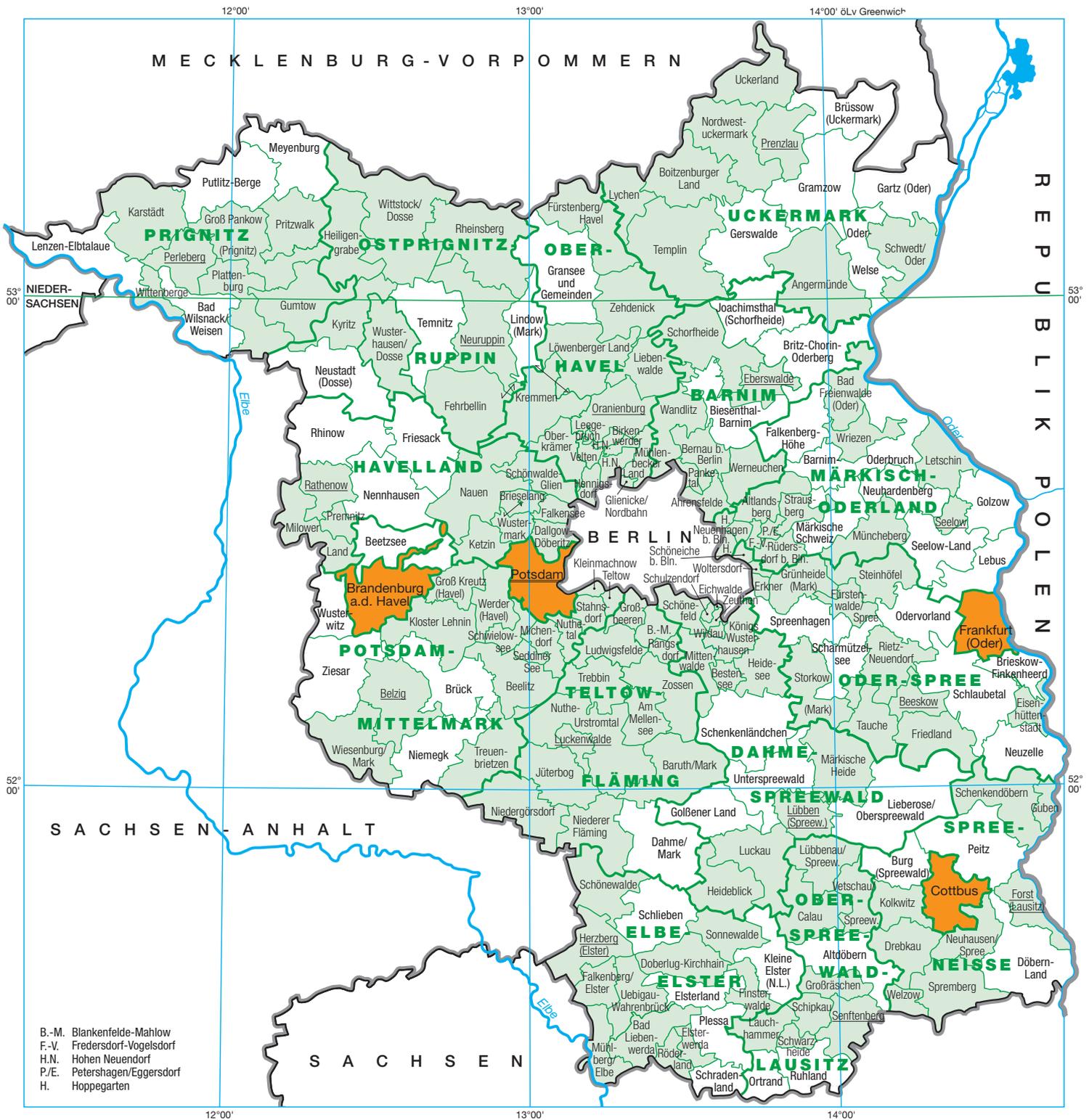
9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BAFA	Bundesamt für Wirtschaft und Ausfuhrkontrolle
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BBU	Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.
BewG	Bewertungsgesetz
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BKleingG	Bundeskleingartengesetz
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEV	Energiesparverordnung
FHH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
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
PJ	Petajoule
RND	Restnutzungsdauer
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
TWh	Terawattstunde
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie

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 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
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/Stadt Frankfurt (Oder)	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	Potsdamer Straße 18 a 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad 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
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



B.-M. Blankenfelde-Mahlow
 F.-V. Fredersdorf-Vogelsdorf
 H.N. Hohen Neuendorf
 P./E. Petershagen/Eggersdorf
 H. Hoppegarten

© 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

