

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2012

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
Juni 2013

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: Prenzlau, Kirchweg, 2013, Fotograf: Andreas Fink, Potsdam

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

Nichts?

Es gilt über ein ereignisreiches Jahr zu berichten. Europa ächzte unter den wirtschaftlichen Verwerfungen. Die Immobilienmärkte deutscher Großstädte zollten der Flucht in Betongold Rechnung und meldeten Umsatzrekorde und drastische Miet- und Preissteigerungen. Überall lauerte daher die Frage, ob denn nun die vielbeschworene Blase am brandenburgischen Immobilienmarkt zu sehen sei?

Preußisch nüchtern betrachtet, stellte sich diese Frage in der brandenburgischen Fläche aber nicht. Die Landeshauptstadt Potsdam florierte und das Umland rund um Berlin gedieh weiter recht prächtig und beides gibt guten Grund zu Optimismus und erfordert keine Blasenpflaster. Der Grundstücksmarkt im ländlich strukturierten Brandenburg zeigte sich stabil und das ist in Zeiten konkreter demographischer Veränderungen ein ermutigendes Signal.

Für Schlagzeilen über Blasen oder auch Dellen ist da kein Platz. Vielmehr ist in diesem Kontext keine Meldung eine gute Meldung; aber Schlagzeile Fehlanzeige.

Das war nicht überall so. Die Kunsthalle Potsdam konnte 2012 nicht am vorgesehenen Ort errichtet werden und die geplante Eröffnung des Flughafens Berlin-Brandenburg in Schönefeld fand 2012 medienwirksam abermals nicht statt. Die dicksten Schlagzeilen für nicht Geschehenes.

Feste Erwartungen, die sich nicht erfüllen, sind offenbar besonders berichtenswert und diskussionswürdig. Nicht zuletzt ein guter Grund für die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auch weiterhin das Geschehen am Immobilienmarkt auszuwerten und zu analysieren, auch wenn die Ergebnisse mal keine Sensationsberichterstattung nach sich ziehen und der öffentlichen Erwartungshaltung nicht entsprechen.

Seriöse und fundierte Informationen und Ergebnisse werden von den Gutachterausschüssen immer erwartet. Und das ist nun wirklich nicht Nichts!

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes	3
1. Der Grundstücksmarkt 2012 – 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	19
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2012	21
3.1 Kaufverträge	22
3.2 Flächenumsatz	25
3.3 Geldumsatz	26
3.4 Umsatzentwicklung 2003 – 2012	27
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	28
4.1 Unbebaute Bauflächen	28
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	62
4.7 Sonstige Flächen	64
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	66
5.1 Liegenschaftszinssätze	66
5.2 Ufergrundstücke	72
5.3 Flächen für erneuerbare Energien 2010 – 2012	73
5.4 Bodenwertanteil bei forstwirtschaftlichen Flächen	74
6. Bodenrichtwerte	77
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	82
7.1 Aufgaben und Leistungen	82
7.2 Kaufpreissammlung	84
7.3 Internetpräsentation	85
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2011/Ausblick	86
8. Rechtsgrundlagen	87
9. Abkürzungsverzeichnis	88

Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg informiert mit diesem jährlich erscheinenden Bericht über das Geschehen am Immobilienmarkt im Land Brandenburg und liefert eine zusammenfassende Ergänzung zu den Marktberichten der regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Ziel ist die Stärkung der Markttransparenz für alle Interessenten des Grundstücksmarktes. Datengrundlage dieses Berichtes sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen für den Berichtszeitraum 2012 bis zum 15. Februar 2013 registrierten neuen Kaufverträge und die vergleichend herangezogene Auswertung der Altverträge der vorherigen Jahre. Da nicht alle Gutachterausschüsse die Datenerfassung termingerecht abschließen konnten, sind

einige Jahresergebnisse nicht endgültig. Mit den vorliegenden Zahlen ist der Trend aber eindeutig erkennbar und die Aussagen gesichert. Aus der zentralen Kaufpreissammlung, die die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses als Duplikat der regionalen Kaufpreissammlungen führt, werden Umsätze, Preisniveaus, Preisentwicklungen und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und in diesem Bericht 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. Angebote und Nachfragen auf den Grundstücksmärkten werden von wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen allgemein beeinflusst. Die rechtlichen Verhältnisse und die tatsächlichen Eigenschaften der Immobilien geben den Preisen sodann ihre spezielle Ausprägung. Diese gilt es, mittels Kaufpreissammlungen zu beschreiben und zu erfassen. Es bestehen bei den Preisvereinbarungen nicht selten ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse. Diese Daten gilt es auszuschließen oder so zu aggregieren, dass die Aussagen allgemein gültig werden.

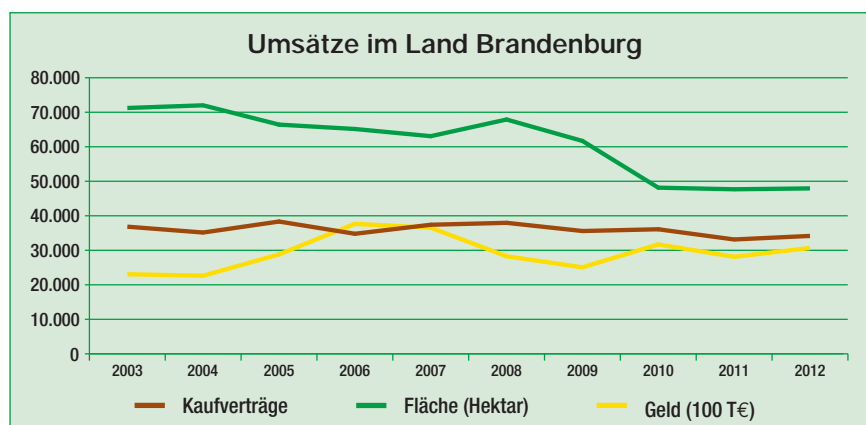
Dieser Grundstücksmarktbericht will allen Fachleuten, die mit dem Grundstücksmarkt befasst sind, einen objektiven und von Einzelinteressen unabhängigen Überblick und damit eine Orientierung geben. Er kann aber nicht alle Facetten des Grundstücksmarktes beschreiben. Insbesondere ist dieser Bericht nicht geeignet, dezidierte Aussagen zur Werthaltigkeit konkreter Grundstücke zu geben. Hierzu muss auf die Kompetenz der regionalen Gutachterausschüsse und auf qualifizierte Sachverständige verwiesen werden, die im Einzelfall und auf Antrag den Verkehrswert (Marktwert) ermitteln.

1. Der Grundstücksmarkt 2012 – Zusammenfassung

Im Jahr 2012 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg Umsatzsteigerungen verzeichnet. Über die Jahre betrachtet, zeigt sich der Grundstücksmarkt stabil. Jährliche Schwankungen sind ein Ausdruck der allgemeinen wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen und auch abhängig von der jeweiligen preislichen Zusammensetzung der Stichproben. Über den Status der verschiedenen Teilmärkte und über bemerkenswerte Veränderungen wird im Folgenden berichtet:

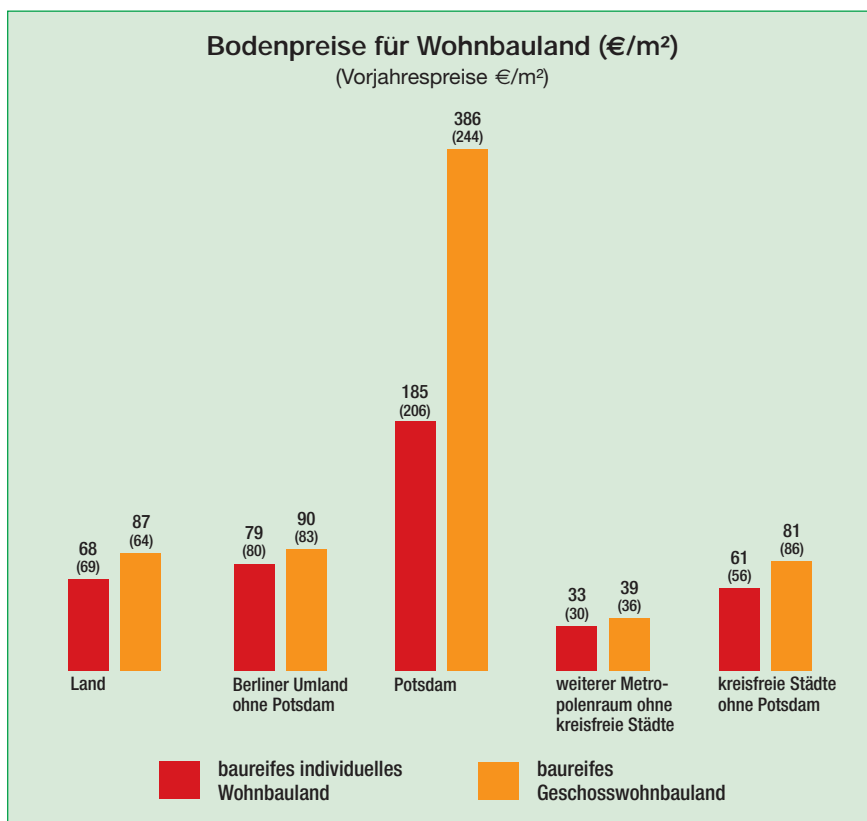
- Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich 2012 um 3 %.
- Der Flächenumsatz blieb stabil.
- Der Geldumsatz nahm um 9 % zu.
- Die Wohnbaulandpreise blieben weitgehend stabil.
- Die Preise für neue Eigentumswohnungen sind im Berliner Umland gestiegen.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus: Starke Nachfrage bei Bauland, bebauten Grundstücken (eigen genutzt oder renditeorientiert) und Eigentumswohnungen bewirkten im Landesvergleich weiterhin hohe Immobilienpreise.
- Die Bodenpreise für Acker- und Forstflächen stiegen auch 2012. Ein Quadratmeter Ackerland erzielte im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,54 €/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 deutlichen Anstieg von 30 % bei gleichzeitiger Zunahme der Wohnbaulandverkäufe um 13 %.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 2003 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 5 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2012 dar.



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden im Jahr 2012 die in der Grafik „Bodenpreise für Wohnbauland (€/m²)“ dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Für baureifes individuelles Wohnbauland konnte im weiteren Metropolenraum ein leichter Anstieg der Bodenpreise festgestellt werden. Das Bodenpreisniveau für baureifes Geschosswohnbauland erhöhte sich insgesamt im Land Brandenburg, besonders in Potsdam war der Anstieg sehr deutlich.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2011				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	34.165 + 3 %	47.936 + 1 %	3.067 + 9 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.903 + 13 %	796 + 9 %	317 + 12 %	68 €/m ²
gewerbliche Nutzung	481 + 6 %	340 - 22 %	79 - 7 %	28 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	841 + 16 %	111 - 3 %	51 ± 0 %	87 €/m ²
geschäftliche Nutzung	38 + 3 %	10 + 43 %	13 + 86 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	57 ± 0 %	36 - 25 %	1 ± 0 %	
sonstige Nutzung	397 - 17 %	108 + 74 %	20 + 186 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.815 + 3 %	1.223 + 4 %	820 + 17 %	1.258 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.975 + 4 %	183 - 14 %	226 - 16 %	1.147 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	819 + 4 %	199 - 25 %	322 + 22 %	
Bauernhäuser	330 + 9 %	332 - 26 %	24 + 4 %	
Wochenendhäuser	1.231 + 4 %	139 + 7 %	47 + 12 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	698 + 9 %	216 - 45 %	260 - 5 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.118 - 1 %	997 - 34 %	295 + 29 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Eigentumswohnungen	553 - 1 %	-	109 ± 0 %	2.370 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	1.944 + 15 %	-	198 + 9 %	1.266 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	32 - 22 %	-	4 + 100 %	
Weiterverkauf Teileigentum	150 + 33 %	-	11 + 10 %	
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	2.760 - 8 %	15.006 - 7 %	104 - 19 %	0,54 €/m ²
Forsten	1.924 + 13 %	11.266 + 55 %	32 + 68 %	0,34 €/m ²
Grünland	1.344 - 11 %	3.246 - 24 %	15 - 21 %	0,38 €/m ²
Wechselland	420 + 12 %	3.797 + 32 %	18 + 64 %	
landwirtschaftliche Höfe	81 - 8 %	860 - 2 %	8 - 11 %	
gemischte Nutzung	1.326 - 1 %	6.020 - 19 %	32 - 11 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. * Die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Der durchschnittliche Preis für Ackerland bezieht sich auf reine Ackerlandflächen.				



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** nahm die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohngrundstücken um 4 % im Landesdurchschnitt zu. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind um mehr als 5 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte lag der mittlere Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 760 €/m².

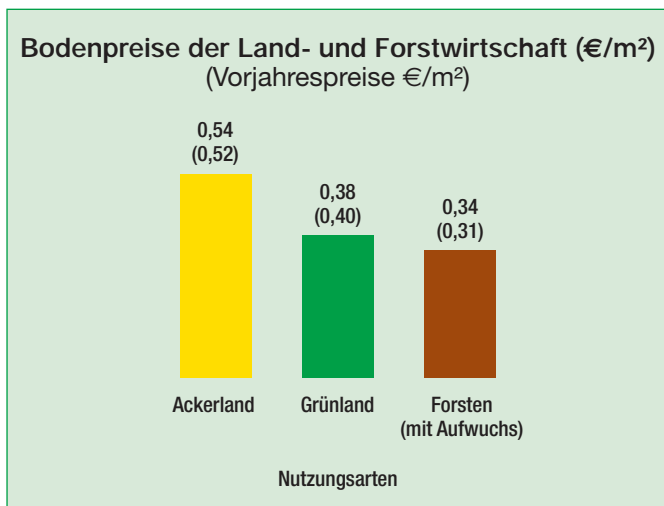
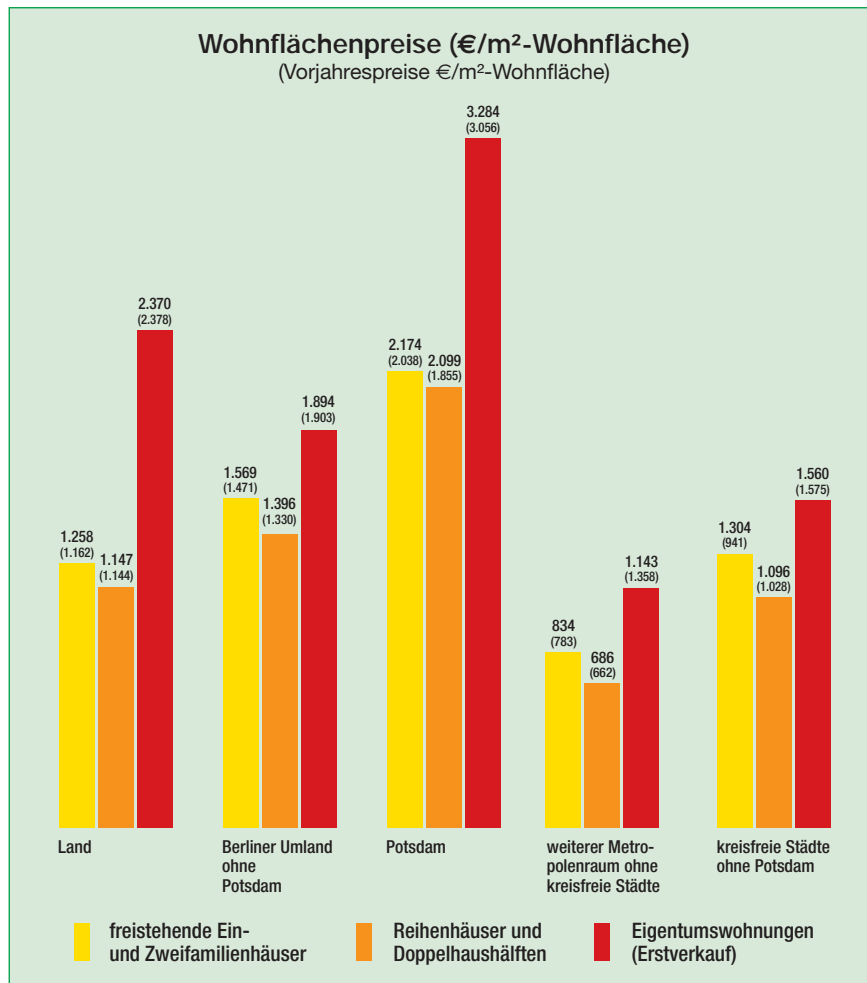
Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** 2012 veränderte sich weiter wie in den Vorjahren. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen nahmen zu, Erst-

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	963 m² (± 0 %)	1.258 €/m² (+ 8 %)	142.400 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	871 m² (+ 1 %)	1.569 €/m² (+ 7 %)	189.800 € (+ 8 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.054 m² (± 0 %)	834 €/m² (+ 7 %)	90.900 € (+ 5 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	617 m² (- 8 %)	1.147 €/m² (± 0 %)	117.300 € (- 1 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	432 m² (+ 3 %)	1.396 €/m² (+ 5 %)	155.100 € (+ 2 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	809 m² (- 18 %)	686 €/m² (+ 4 %)	70.300 € (+ 5 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

verkäufe von Eigentumswohnungen blieben stabil. Die Anzahl der Weiterverkäufe von Wohnungseigentum nahm um 15 % zu und der Geldumsatz erhöhte sich um 9 %. Insgesamt wurden 1.944 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 473, weiter veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 97 Verkäufe registriert.

Auf dem Grundstücksmarkt der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wurde mit 553 Verkäufen ein gleichbleibender 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** erhöhten sich insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2011 um 4 %. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise für Ackerland und Forsten um bis zu 10 % gegenüber dem Vorjahr.

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 wird geprägt durch die Besonderheit, dass die Bundeshauptstadt Berlin in der Landesfläche „eingelagert“ ist. Diese Situation ist bestimmend für die unterschiedlichen Marktbedingungen der berlin-nahen und berlinfernen Regionen. Sie findet ihren Niederschlag in der neuen planungsrechtlichen Einteilung des Landes Brandenburg in „Berliner Umland“ und „weiterer Metropolenraum“. Die folgenden 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 2.492.761 Einwohnern bzw. mit 85 Einwohnern

pro km² (im Bundesdurchschnitt ca. 230 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam, in der 160.102 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 01.01.2012) 4 kreisfreie Städte, 144 amtsfreie und 271 amtsangehörige Gemeinden in 52 Ämtern.

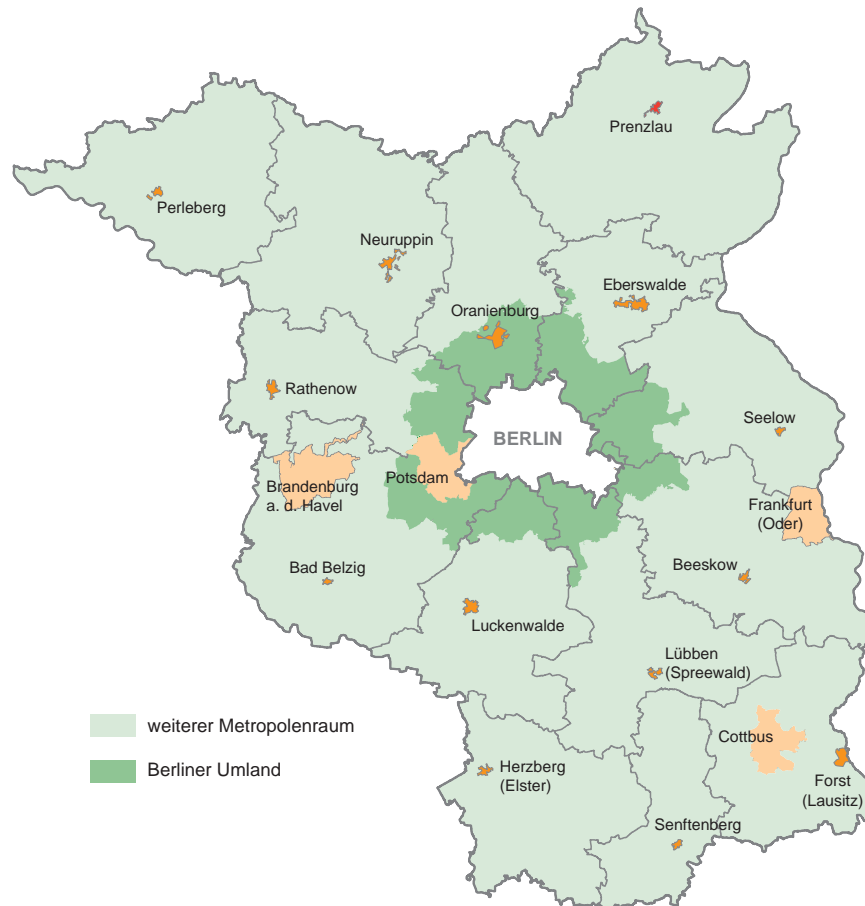
Aufgabe der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Hauptstadtregion. Kernstück ist ein integrierter Gesamtplan für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg. Verbindliche 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

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

und Ämter entstanden sind, in denen die Grundversorgung der Bevölkerung abgesichert wird. Der LEP B-B regelt das Zentrale-Orte-System abschließend und ersetzt die Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen (Informationen unter www.gl.berlin-brandenburg.de).

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 Metropolenraum**. In der folgenden Grafik sind die Teilräume dargestellt.

Teilräume Berliner Umland und
weiterer Metropolenraum



Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analyse- und Aktionsraum, 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 gemeindscharfen Abgrenzung 2.836 km² Fläche mit knapp 914.000 Einwohnern (Stand Mai 2012) 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

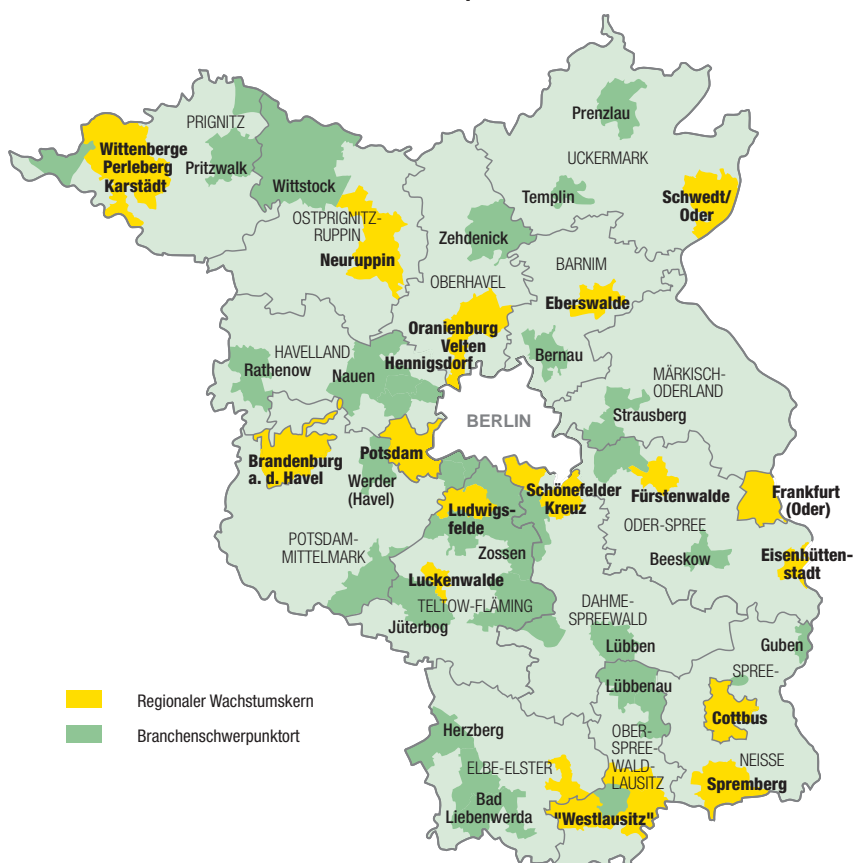


Der **weitere Metropolenraum** ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.647 km² Fläche mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern (Stichtag und Gebietsstand Mai 2012).

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



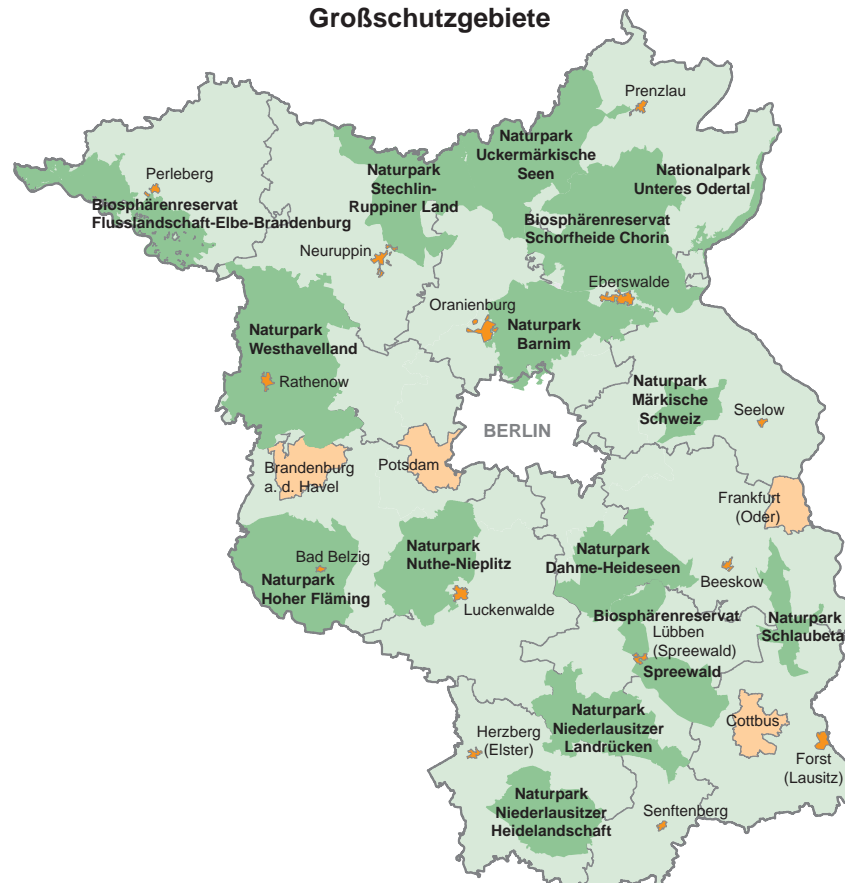
Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr. Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 4.500 km umfassendes ausgebautes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

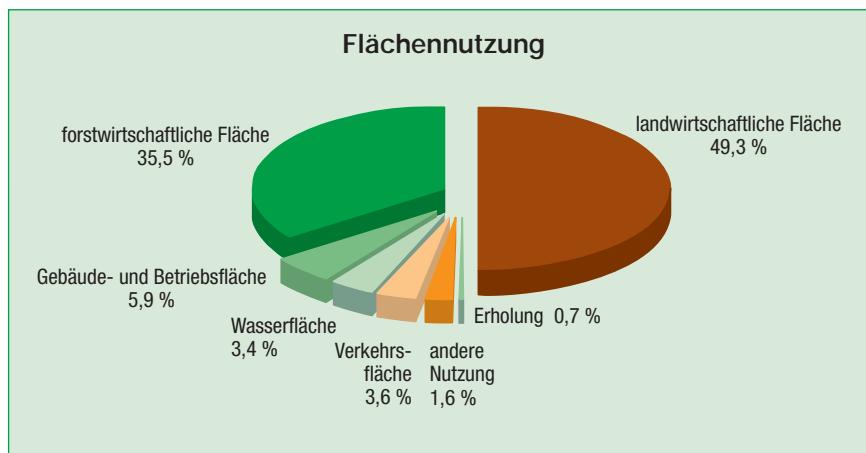
Die Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspree-Wald-Lausitz. Im Land gibt es rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind. Der größte See ist mit rd. 12 km²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

Verkehrsnetz



Großschutzgebiete



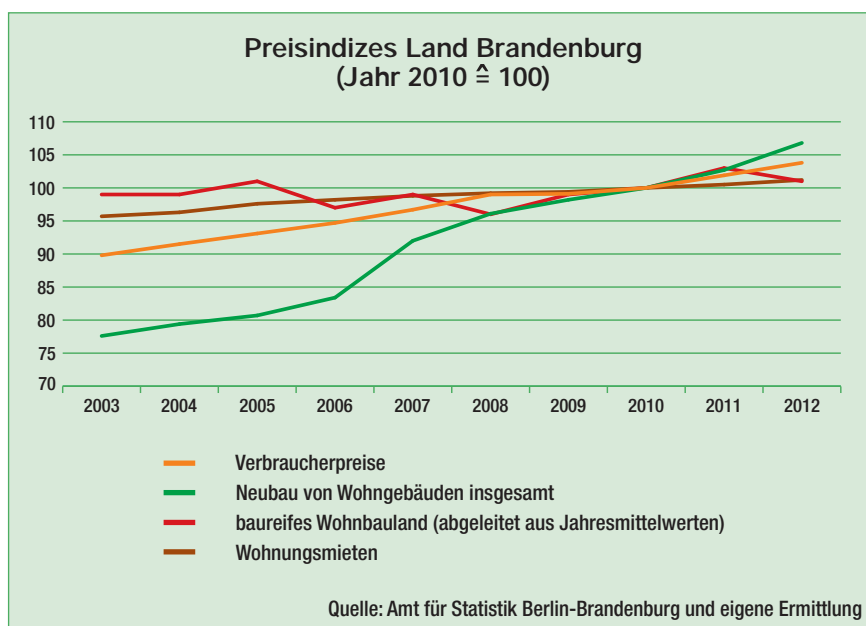


Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 463 Naturschutzgebiete (NSG mit 222.806 Hektar, rd. 7,6 % der Landesfläche), 114 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.007.390 Hektar, rd. 34 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 620 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

Im Jahr 2012 wurden rd. 4,2 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 11,5 Mio. Übernachtungen (3,6 % mehr als im Vorjahreszeitraum). Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,8 Tagen.

Nach Angabe des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) war im Land Brandenburg im Bereich der stetig wachsenden alternativen Stromerzeugung bis Ende 2012 wieder ein deutlicher Zuwachs zu beobachten. Annähernd 3.100 Windkraftanlagen und nicht weniger als 19.700 Solarstromanlagen waren nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lieferten auch mindestens 424 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz.

Die folgende Grafik enthält die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten.



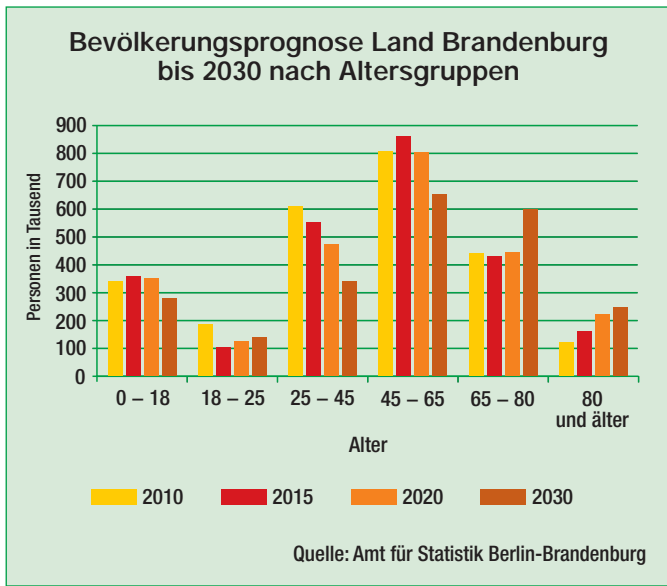
Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km²)	Gebäude- und Freifläche (%)	Betriebsfläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.472	5,8	0,4	0,5	3,9	36,2	46,0	5,0	2,2
Dahme-Spreewald	2.262	4,5	0,9	0,4	4,1	39,0	45,3	3,9	1,8
Elbe-Elster	1.889	3,5	2,1	0,6	3,6	51,3	35,8	1,6	1,6
Havelland	1.717	5,3	0,3	0,6	3,9	59,9	25,6	3,2	1,3
Märkisch-Oderland	2.150	5,7	0,4	1,6	3,6	61,2	23,8	2,9	0,9
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	7,9	1,0	4,5	35,0	37,2	3,3	5,9
Oder-Spree	2.243	4,8	0,3	0,9	3,5	37,4	47,8	3,9	1,4
Ostprignitz-Ruppin	2.509	2,7	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	40,8	2,8	1,1
Prignitz	2.124	3,0	0,2	0,3	3,2	68,0	22,9	1,9	0,4
Spree-Neiße	1.648	4,7	7,6	0,5	3,9	35,0	44,4	2,9	1,0
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	62,7	24,5	5,0	1,4
Brandenburg an der Havel	229	13,0	0,9	2,2	6,0	29,5	28,8	17,9	1,7
Cottbus	164	16,3	10,9	5,2	7,7	30,2	20,9	1,6	7,3
Frankfurt (Oder)	148	10,9	1,0	4,8	7,1	44,3	26,8	3,9	1,2
Potsdam	188	17,1	0,5	4,8	7,2	30,6	25,1	11,0	3,6

Einwohner 31.10.2012		Bevölkerungsdaten 2012	
Barnim	177.387	<p>Bevölkerungsentwicklung 2005 – 2012</p>	
Dahme-Spreewald	161.640		
Elbe-Elster	109.261		
Havelland	155.620		
Märkisch-Oderland	189.504		
Oberhavel	204.304		
Oberspreewald-Lausitz	118.788		
Oder-Spree	182.342		
Ostprignitz-Ruppin	101.637		
Potsdam-Mittelmark	206.527		
Prignitz	80.383		
Spree-Neiße	123.736		
Teltow-Fläming	161.706		
Uckermark	127.317		
Brandenburg an der Havel	71.373		
Cottbus	101.775		
Frankfurt (Oder)	59.359		
Potsdam	160.102		

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2012	
Barnim	9.072	<p>Arbeitslosenquote im Dezember 2012 aller zivilen Erwerbspersonen</p>	
Dahme-Spreewald	6.061		
Elbe-Elster	7.472		
Havelland	7.564		
Märkisch-Oderland	10.093		
Oberhavel	9.482		
Oberspreewald-Lausitz	8.836		
Oder-Spree	8.466		
Ostprignitz-Ruppin	5.677		
Potsdam-Mittelmark	7.498		
Prignitz	5.181		
Spree-Neiße	7.039		
Teltow-Fläming	6.752		
Uckermark	10.863		
Brandenburg an der Havel	5.194		
Cottbus	6.258		
Frankfurt (Oder)	4.412		
Potsdam	6.129		

Arbeitslosenentwicklung im Dezember 2011 – 2012		
Barnim	9.072	<p>Arbeitslosenentwicklung im Dezember 2011 – 2012</p>
Dahme-Spreewald	6.061	
Elbe-Elster	7.472	
Havelland	7.564	
Märkisch-Oderland	10.093	
Oberhavel	9.482	
Oberspreewald-Lausitz	8.836	
Oder-Spree	8.466	
Ostprignitz-Ruppin	5.677	
Potsdam-Mittelmark	7.498	
Prignitz	5.181	
Spree-Neiße	7.039	
Teltow-Fläming	6.752	
Uckermark	10.863	
Brandenburg an der Havel	5.194	
Cottbus	6.258	
Frankfurt (Oder)	4.412	
Potsdam	6.129	

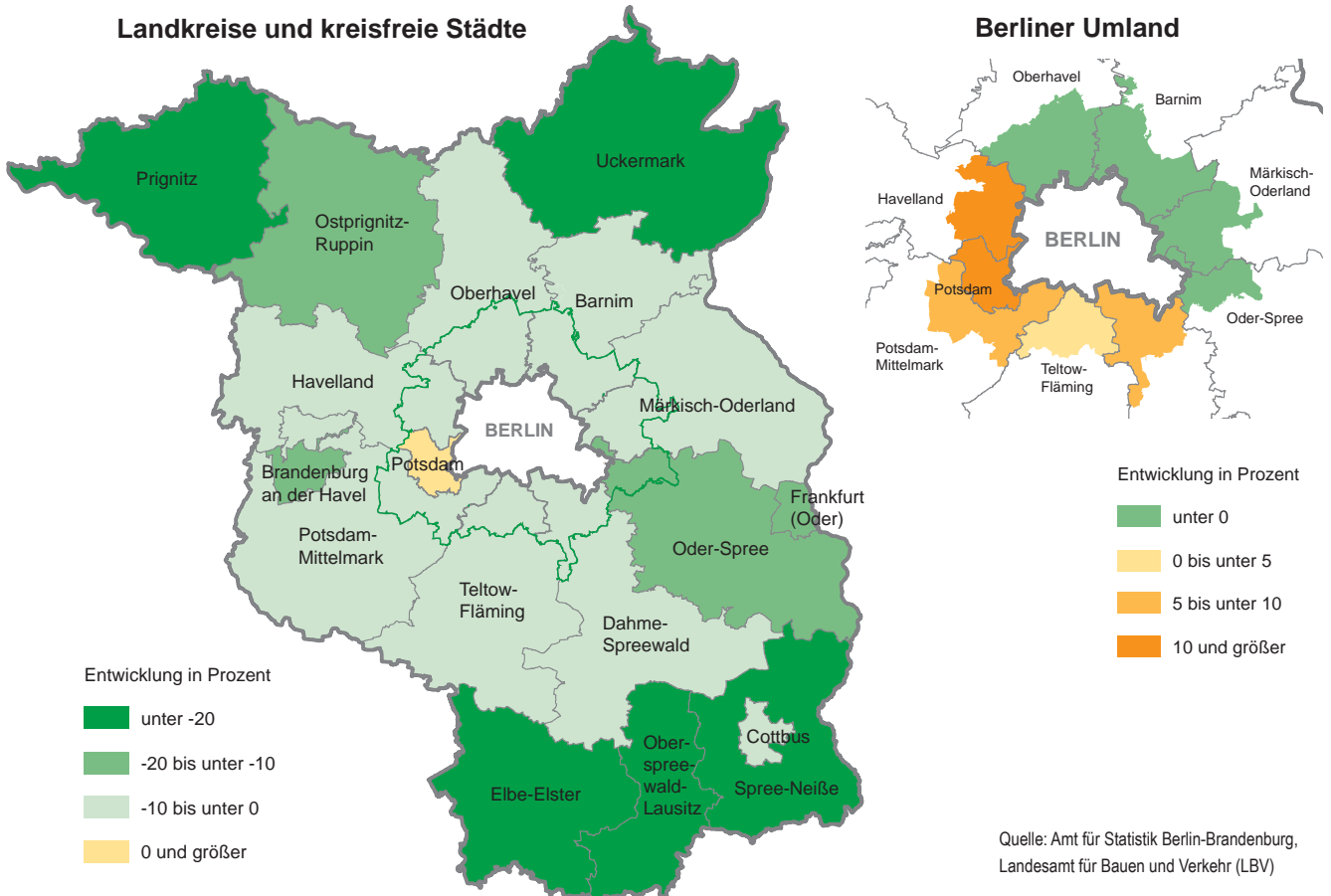
2.1 Bevölkerungsdynamik



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 2,496 auf 2,251 Mio. gerechnet werden muss – das sind 245.000 Menschen weniger als 2011. Dabei wird die Bevölkerungszahl im Ballungsgebiet um Berlin um 34.000 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 2011 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

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ wird nach einer ersten erfolgreichen Phase von 2002 – 2009 bis 2016 weitergeführt. Es setzt sich nunmehr aus zwei Hauptteilen zusammen:

- Aufwertung der Innenstädte und Unterstützung der von Schrumpfungprozessen 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.

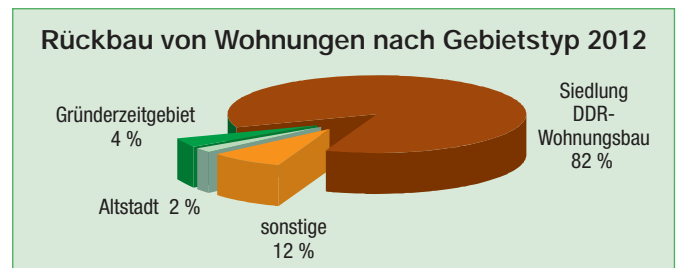
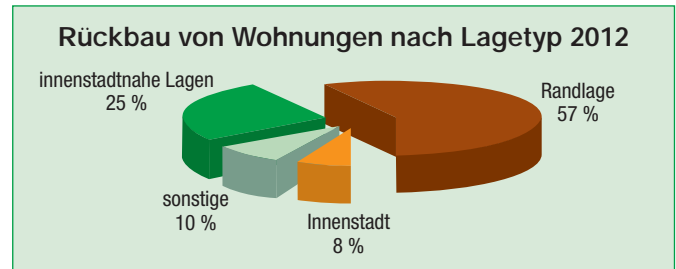
Stadtumbaumaßnahmen und Wohnungsleerstand haben direkte Auswirkungen auf den Wohnungs- und Grundstücksmarkt.

Seit 2002 sind 58.495 Wohnungen in den 39 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 31.12.2012 einen Leerstand von 29.554 Wohnungen auf. Die Leerstandsquote von 8,3 % blieb gegenüber dem Vorjahr (8,5 %) nahezu unverändert, obwohl 2.100 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 2012 dargestellt.

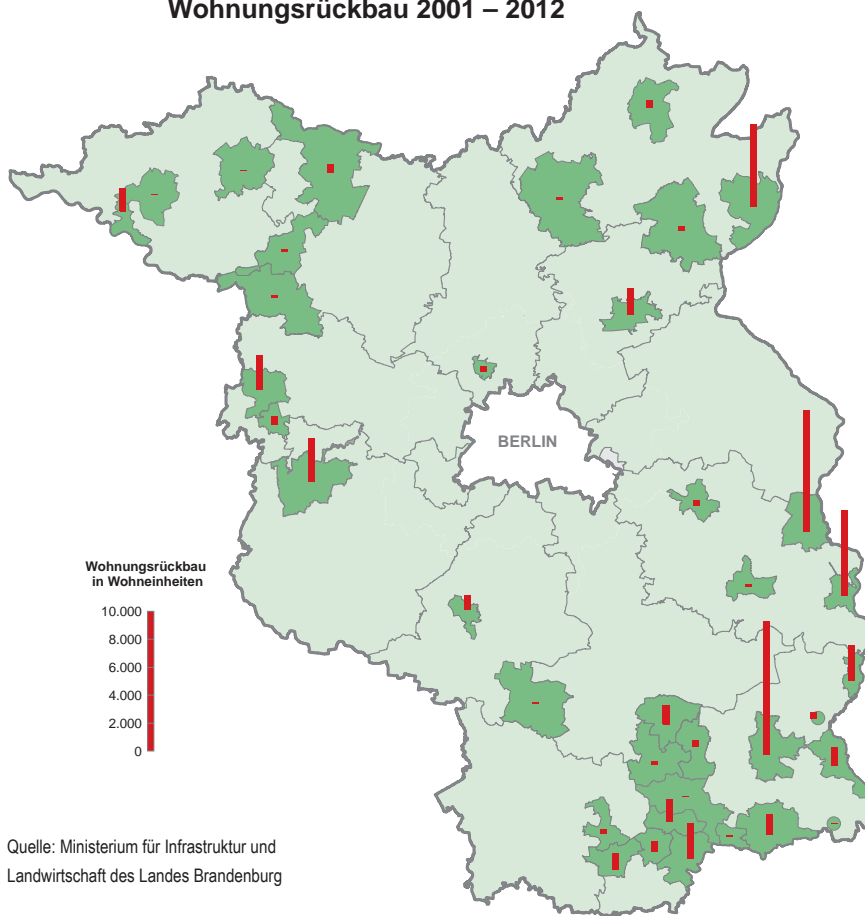
Die Grafik auf Seite 17 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.



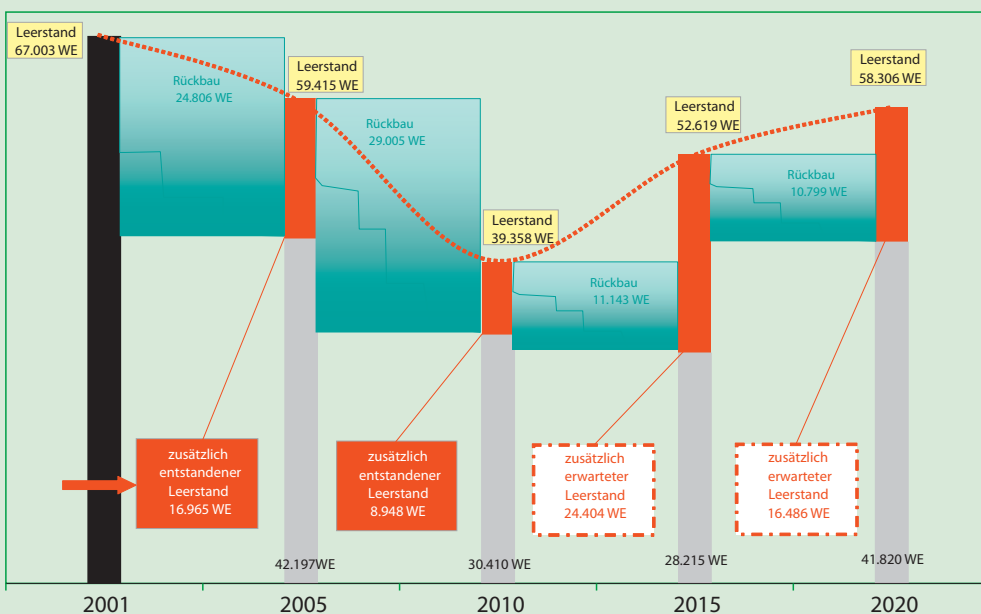
Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2011
Barnim	1	1.863	+ 3
Elbe-Elster	2	352	+ 32
Havelland	2	3.050	+ 7
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	8	8.158	+ 3
Oder-Spree	3	6.698	+ 11
Ostprignitz-Ruppin	3	854	+ 8
Prignitz	4	1.678	+ 2
Spree-Neiße	6	5.908	+ 5
Teltow-Fläming	2	1.153	+ 1
Uckermark	4	6.975	+ 1
Brandenburg a. d. Havel	1	3.103	+ 2
Cottbus	1	9.595	± 0
Frankfurt (Oder)	1	8.730	+ 4
gesamt	39	58.495	+ 4

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Land Brandenburg

**Programm Stadtbau Ost
Wohnungsrückbau 2001 – 2012**



**Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt
2001 – 2020 (n=34)**

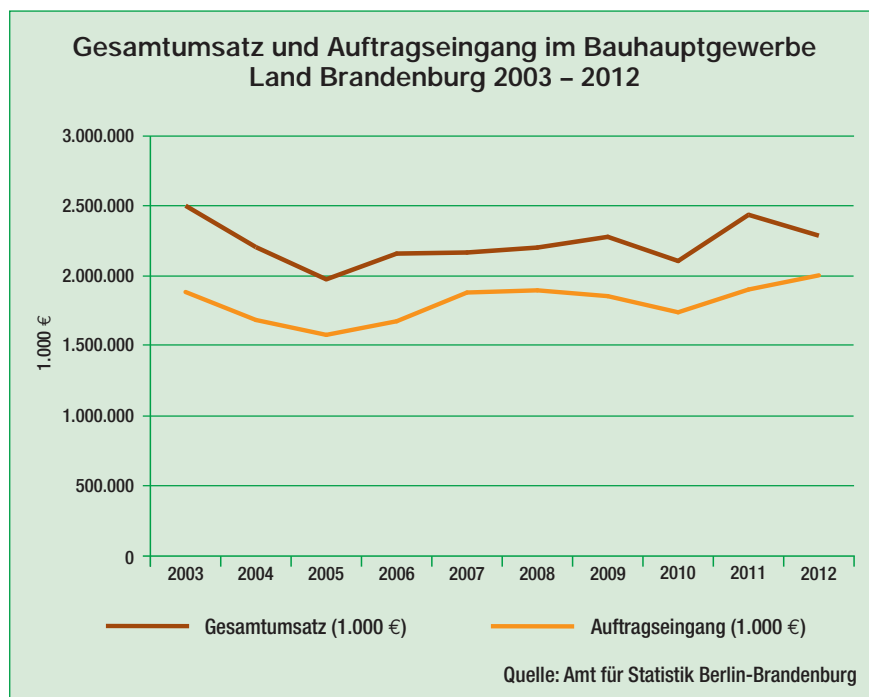


2.3 Daten der Baukonjunktur

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 folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau.

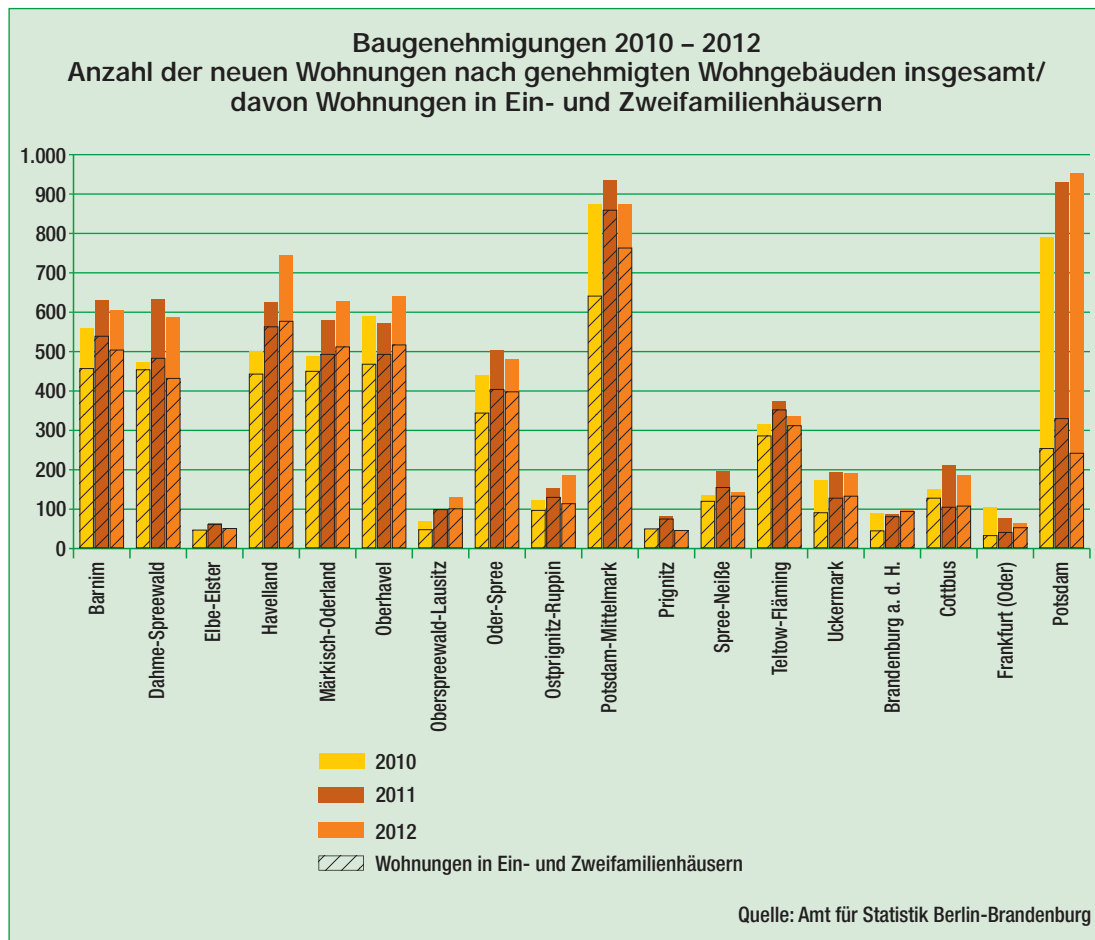
Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2005 = 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
2000	97,9	101,5	95,7
2001	97,8	99,7	94,5
2002	97,8	98,7	95,4
2003	97,8	98,4	96,2
2004	99,1	99,3	98,4
2005	100,0	100,0	100,0
2006	101,9	101,6	103,3
2007	108,7	108,0	114,0
2008	111,8	112,4	119,1
2009	112,7	113,9	121,7
2010	113,8	115,7	123,9
2011	117,0	119,1	127,2
2012	120,1	122,5	132,3

Quelle: Statistisches Bundesamt



Im Jahr 2012 wurden insgesamt im Land Brandenburg 6.904 Bauanträge für neue Wohngebäude durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist wie 2011 ein deutlicher Anstieg (+ 30 %) zu verzeichnen.

Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2012 um ca. 3 % auf 953 Mio. € (+ 27 Mio. €).



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. Die anhaltend hohe Dynamik zeigt sich an einem deutlichen Anstieg der Kauffälle in allen wichtigen Marktsegmenten sowie des Umsatzvolumens, das um 24 % über dem Vorjahresniveau liegt.

Potsdam zählt zu den chancenreichen Städten Deutschlands. Im statistischen Vergleich der deutschen Landeshauptstädte nimmt Potsdam regelmäßig einen Spitzenplatz ein, insbesondere sind eine geringe Arbeitslosenquote und eine steigende Kaufkraft der Einwohner vorhanden. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum sowie einer guten sozialen Infrastruktur und stabilen 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 Einwohner an und das spiegelt sich auf dem Potsdamer Immobilienmarkt wider.

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Potsdam ist eine stetig wachsende Stadt. Leben heute ca. 160.000 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Der Wohnungsleerstand liegt entgegen dem Landestrend lediglich bei ca. 2 %. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht nur ein begrenztes Angebot entgegen.

Der Wohnungsbedarf führt zu deutlichen Mietsteigerungen insbesondere bei Neuvermietungen. Ein hoher Bedarf besteht an preiswertem Wohnraum für Singles, Familien und Studenten.

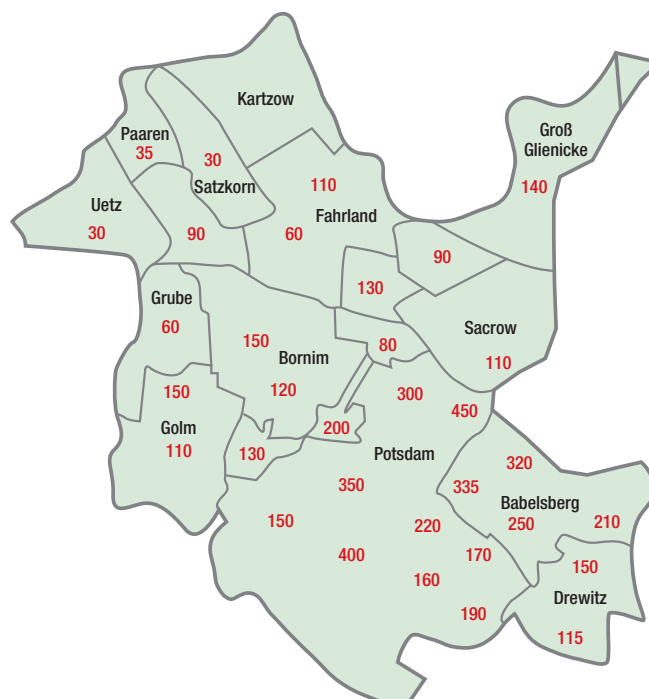
Die städtischen Planungen gehen von einem jährlichen Neubaubedarf von ca. 1.000 Wohnungen aus. Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim und Eiche. Ein wichtiges neues Projekt ist die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Standort mit 1.600 hochwertigen Wohnungen bis 2023. Daneben liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den Landtagsneubau, dem Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger Straße. Hier liegt ungefähr ein Drittel des gesamtstädtischen Neubaupotentials.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken übersteigt vielfach das Marktangebot. Begehrt sind die guten Lagen in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams. Hier stiegen die Bodenrichtwerte um 10 bis 40 €/m². In den nördlichen Wohngebieten Babelsbergs war ebenfalls ein deutlicher Preisanstieg von 20 bis 50 €/m² zu verzeichnen. Gerade die Top-Lagen in Wassernähe sind für kaufkräftige Zuzügler attraktiv, hier wurden Preise registriert, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte dieser Entwicklung entsprechend in 23 von 77 Bodenrichtwertzonen nach oben angepasst. Stabil zeigen sich die weitgehend sanierten und neu gestalteten Plattenbaugebiete und die dörflichen Randlagen der Stadt.

Die Nachfrage nach Eigentumswohnungen ist weiterhin hoch, so wird in Potsdam etwa ein Drittel des gesamten Landesumsatzes auf diesem Teilmarkt realisiert. Während sich die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden auf hohem Niveau stabil zeigen, ist bei Weiterverkäufen von Wohnungen in sanierten Altbauten eine steigende Preistendenz zu verzeichnen.

Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

Bodenwertniveau für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2012

Der Grundstücksmarktbericht 2012 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2013 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswertezwischenräume und Selektionskriterien zu Grunde legen.

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

Bei rd. 16 % aller Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese Verträge sind nur in den Umsatzzahlen enthalten und werden für weitere Auswertungen und Analysen nicht herangezogen.

Die Entwicklung der Umsätze war gegenüber dem Vorjahr sehr unterschiedlich: Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge erhöhte sich um 3 %. Der Flächenumsatz blieb stabil. Der Geldumsatz nahm um 9 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen blieb stabil, Weiterveräußerungen nahmen dagegen um 15 % zu.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2011	gesamt	% zu 2011	gesamt	% zu 2011
Barnim	2.675	+ 12	1.563	- 22	186	- 16
Dahme-Spreewald	2.625	+ 8	3.267	+ 12	237	+ 18
Elbe-Elster	1.631	+ 11	2.927	- 10	41	- 6
Havelland	2.165	- 11	2.865	- 41	167	- 25
Märkisch-Oderland	3.145	+ 12	5.690	+ 69	241	+ 20
Oberhavel	3.341	- 2	3.483	- 14	310	+ 19
Oberspreewald-Lausitz	1.176	- 3	2.254	+ 53	53	+ 22
Oder-Spree	2.139	± 0	1.700	- 35	187	+ 45
Ostprignitz-Ruppin	1.727	+ 3	4.396	+ 8	86	- 4
Potsdam-Mittelmark	3.472	± 0	3.575	- 3	387	+ 1
Prignitz	1.329	- 5	4.226	+ 9	63	- 34
Spree-Neiße	1.270	- 11	1.811	+ 7	58	+ 13
Teltow-Fläming	2.426	+ 8	2.287	- 28	205	+ 39
Uckermark	2.035	+ 13	7.027	+ 35	124	+ 8
Brandenburg an der Havel	517	+ 1	285	- 68	57	+ 18
Cottbus	690	+ 17	226	+ 44	81	+ 29
Frankfurt (Oder)	261	- 20	123	- 34	25	- 42
Potsdam	1.541	+ 12	231	+ 17	559	+ 23
Land Brandenburg	34.165	+ 3	47.936	+ 1	3.067	+ 9

3.1 Kaufverträge

Zunahme der Vertragszahlen im Berliner Umland um 737 und im weiteren Metropolitanraum um 294

Im Berichtsjahr 2012 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 34.165 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 3 % (+ 1.031 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2011. Im Berliner Umland wurden 6 % mehr Kaufverträge registriert und im weiteren Metropolitanraum blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil. Auch in Potsdam wurde im Jahr 2012 eine kräftige Steigerung verzeichnet. Dort 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	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl	Anzahl	% zu 2011	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2011	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.717	4.623	+ 15	6	4.094	+ 7	9
bebaute Grundstücke	11.986	4.312	+ 4	11	7.674	+ 3	8
Wohnungs- und Teileigentum	2.679	1.900	+ 13	38	779	+ 8	28
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	7.855	856	+ 3	5	6.999	- 2	2
Gemeinbedarfsflächen*	1.121	390	- 38	4	731	- 7	6
sonstige Flächen*	1.807	288	- 8	8	1.519	- 4	5
gesamt	34.165	12.369	+ 6	12	21.796	+ 1	7

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

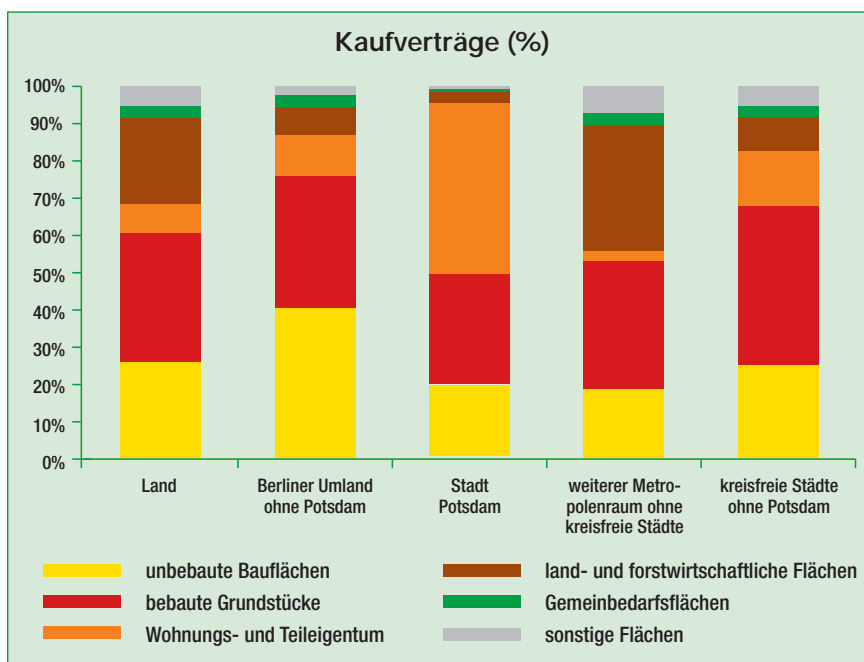
Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 35 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 26 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 8 % am gesamten Grundstücksmarkt annähernd gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 23 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Bauflächen um 11 %, für bebaute Grundstücke um 4 % und für das Wohnungs- und Teileigentum um 11 %. Die Verkäufe von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen gingen um 2 % zurück. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik „Kaufverträge (%)“ zu entnehmen.

Zunahme der Vertragszahlen für Wohnimmobilien in den Räumen bis zu 15 %

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) nahm im Land um 1.482 Kaufverträge, im Berliner Umland um 907 und im weiteren Metropolitanraum um 575 Wohnimmobilien gegenüber 2011 zu.

Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2012	% zu 2011	2012	% zu 2011	2012	% zu 2011
Land Brandenburg	7.744	+ 13	907	+ 7	368	+ 10
Berliner Umland	4.276	+ 15	454	+ 1	286	+ 6
darunter: Potsdam	254	+ 7	27	- 41	44	- 25
weiterer Metropolitanraum	3.468	+ 12	453	+ 14	82	+ 30
darunter: kreisfreie Städte	277	- 5	35	+ 46	14	+ 56



Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2012	% zu 2011	2012	% zu 2011	2012	% zu 2011
Land Brandenburg	8.939	+ 4	1.936	- 8	1.393	+ 11
Berliner Umland	3.579	+ 5	391	- 6	903	+ 16
darunter: Potsdam	386	+ 7	38	- 16	250	+ 10
weiterer Metropolitanraum	5.360	+ 3	1.545	- 8	490	+ 2
darunter: kreisfreie Städte	394	+ 3	42	+ 5	59	+ 4

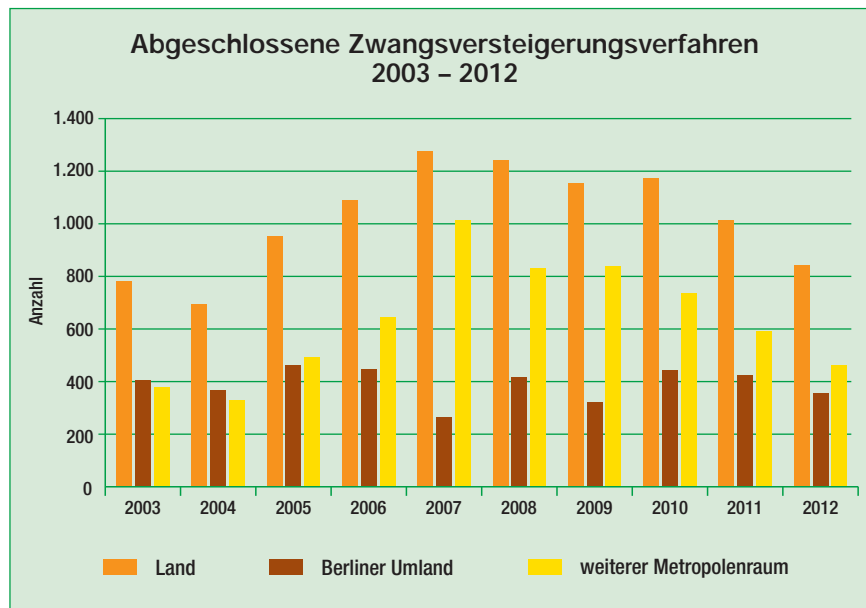
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	2012	% zu 2011	2012	% zu 2011
Land Brandenburg	2.497	+ 11	306	+ 6
Berliner Umland	1.787	+ 12	246	+ 3
darunter: Potsdam	680	+ 16	120	+ 21
weiterer Metropolitanraum	710	+ 9	60	+ 20
darunter: kreisfreie Städte	207	+ 11	24	+ 26

Zwangsversteigerungen

Von den zuständigen Amtsgerichten 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 2012 wurden insgesamt im Land Brandenburg 840 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 168 (- 17 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 70 (- 17 %) und im weiteren Metropolitanraum um 128 (- 22 %) zurück.

In der Grafik auf Seite 24 wird die Entwicklung der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren im Land Brandenburg insgesamt, im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dargestellt.

weiterer Rückgang der Zwangsversteigerungen um 17 %



Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 85 % Wohnimmobilien (50 % bebaute Grundstücke, 14 % Wohnbaulandgrundstücke und 21 % 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 2012 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 695 Fälle (86 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.

Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	118	13 % – 171 %	61 %
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	281	9 % – 204 %	72 %
bebaute Grundstücke	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	72	15 % – 141 %	68 %
	Mehrfamilienhäuser	66	10 % – 156 %	67 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	50	13 % – 183 %	65 %
	Eigentumswohnungen	173	11 % – 191 %	75 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	19	26 % – 166 %	92 %
	Grünland	10	50 % – 209 %	113 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	16	70 % – 216 %	139 %

3.2 Flächenumsatz

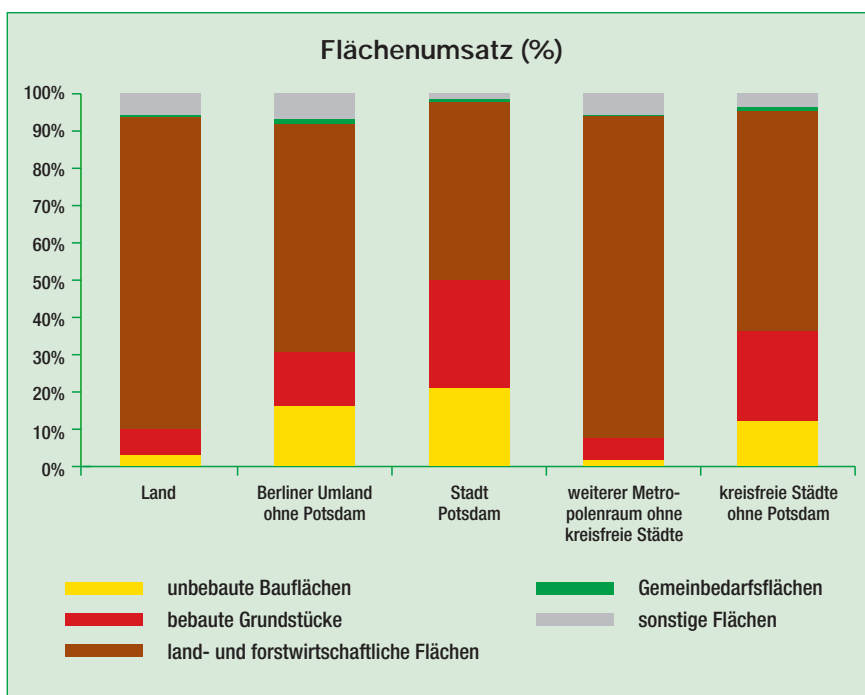
Im Jahr 2012 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 47.936 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr blieb die umgesetzte Fläche damit annähernd gleich.

weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen

Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 zu entnehmen. In der Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dargestellt.

Der Flächenumsatz blieb im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen stabil, bei bebauten Grundstücken verringerte er sich um 21 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen erhöhte er sich um 4 %. Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2011	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2011	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.401	686	+ 7	7	715	- 6	11
bebaute Grundstücke	3.289	655	- 23	10	2.634	- 20	6
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	40.195	2.568	+ 8	4	37.627	+ 3	1
Gemeinbedarfsflächen	161	57	- 11	4	104	- 29	3
sonstige Flächen	2.890	286	+ 201	1	2.604	- 16	1
gesamt	47.936	4.252	+ 6	5	43.684	± 0	1

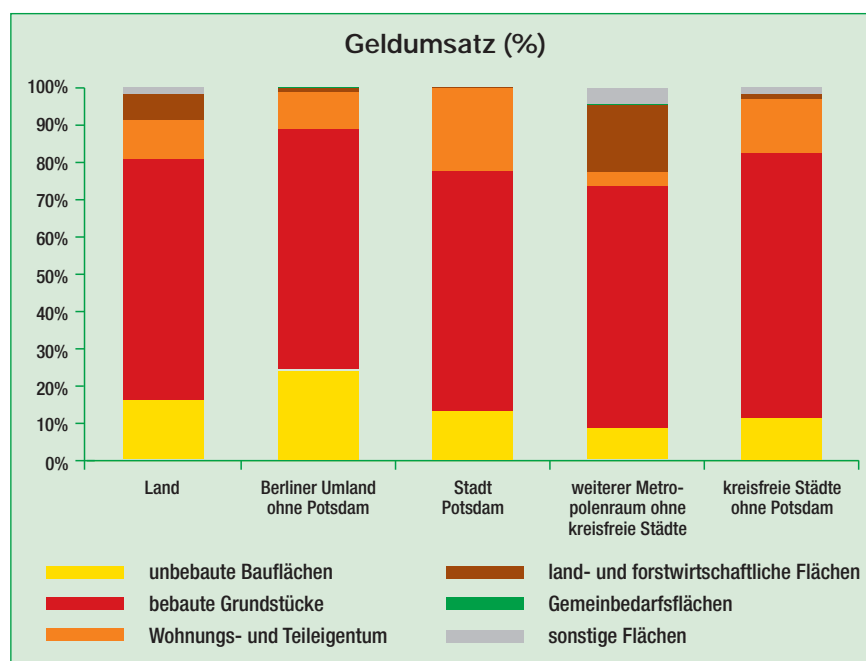


3.3 Geldumsatz

Erhöhung im Geldumsatz; im Berliner Umland um 184 Mio. €, im weiteren Metropolitanraum um 72 Mio. €

Im Jahr 2012 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 3,07 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 9 %. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 184 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 72 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 dargestellt. In den einzelnen Grundstücksarten waren überwiegend Erhöhungen im Geldumsatz zu verzeichnen. Im Landesdurchschnitt nahm der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 11 %, bei bebauten Grundstücken um 11 % und beim Wohnungs- und Teileigentum um 7 % zu. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen verringerte sich der Geldumsatz um 6 % gegenüber dem Vorjahresniveau. Die Tabelle stellt darüber hinaus die Verteilung im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dar. Die Grafik zeigt die Geldumsätze nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen. Der Anteil des Berliner Umlandes am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 60 %. Die Stadt Potsdam hat mit 559 Mio. € einen Anteil von 18 % am gesamten Geldumsatz. Der weitere Metropolitanraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 40 %. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 162 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 5 %.

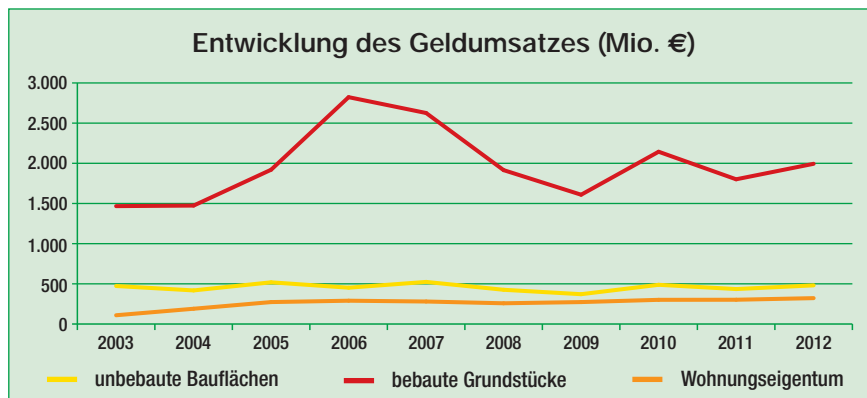
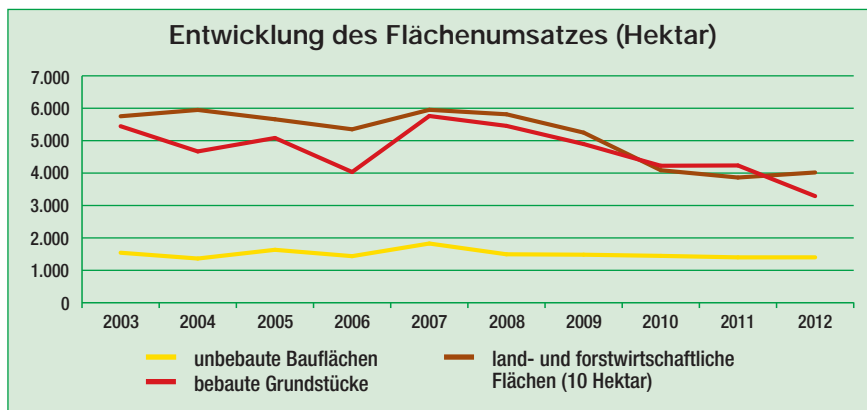
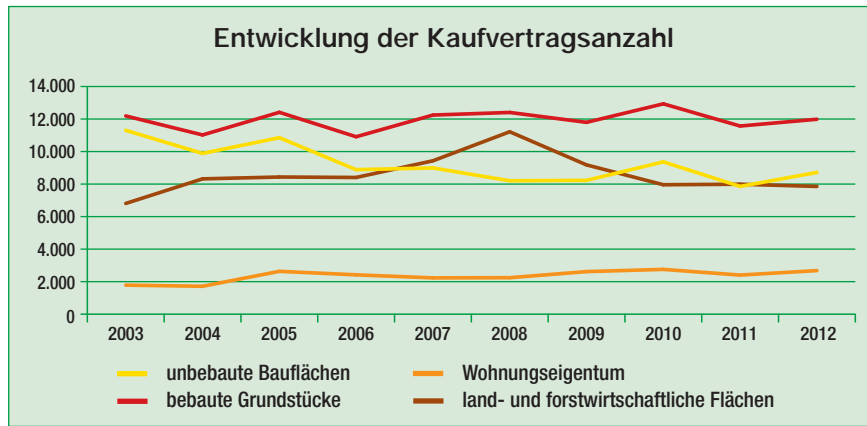
Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2011	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2011	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	481	377	+ 9	19	104	+ 16	17
bebaute Grundstücke	1.994	1.190	+ 13	30	804	+ 7	14
Wohnungs- und Teileigentum	322	258	+ 4	49	64	+ 21	38
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	209	17	+ 21	6	192	- 8	1
Gemeinbedarfsflächen	3	2	± 0	5	1	- 50	10
sonstige Flächen	58	7	- 13	10	51	+ 34	5
gesamt	3.067	1.851	+ 11	30	1.216	+ 6	13



3.4 Umsatzentwicklung 2003 – 2012

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.

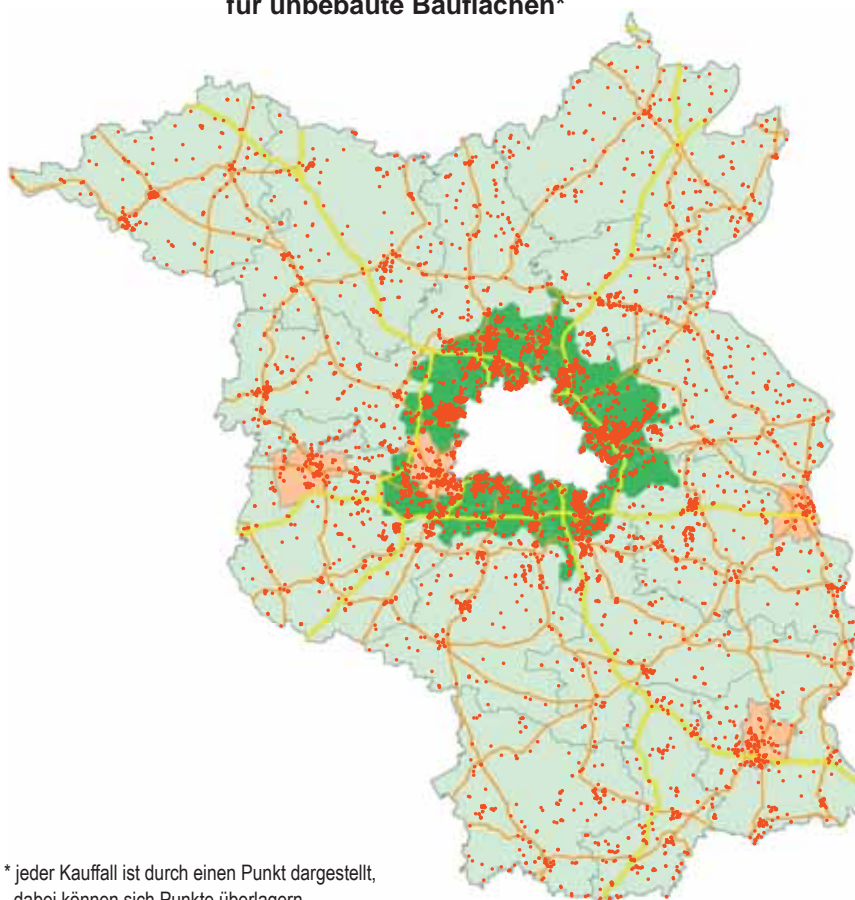


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

**durchschnittlicher
Bodenpreis bei
34 €/m²**

Im Jahr 2012 wurden 8.717 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2011 um 11 % angestiegen. Der Flächenumsatz erreichte mit 1.401 Hektar das Vorjahresniveau. Der Geldumsatz für die unbebauten Bauflächen nahm im Landesdurchschnitt um 11 % zu und betrug 481 Mio. €. Der durchschnittliche Bodenpreis für alle unbebauten Bauflächen betrug 34 €/m².

Die regionalen Entwicklungen auf diesem Grundstücksteilmarkt sind sehr unterschiedlich, wie aus der Tabelle „Unbebaute Bauflächen/Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 29 ersichtlich ist.

Im Vergleich zu 2011 nahmen die Anzahl der Kaufverträge im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum um bis zu 15 % zu. In der folgenden Tabelle 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 2011		
Barnim	856	+ 17	120	38
Dahme-Spreewald	755	- 3	148	64
Elbe-Elster	189	+ 9	33	2
Havelland	858	+ 6	96	39
Märkisch-Oderland	935	+ 27	162	40
Oberhavel	1.034	+ 14	123	54
Oberspreewald-Lausitz	215	- 10	32	3
Oder-Spree	592	+ 11	101	27
Ostprignitz-Ruppin	306	+ 26	61	15
Potsdam-Mittelmark	1.081	+ 13	151	69
Prignitz	212	+ 4	53	4
Spree-Neiße	237	- 3	40	3
Teltow-Fläming	511	+ 19	117	30
Uckermark	281	- 2	39	4
Brandenburg an der Havel	144	+ 9	22	8
Cottbus	138	+ 9	47	6
Frankfurt (Oder)	83	+ 14	7	3
Potsdam	290	+ 12	49	72
Land Brandenburg	8.717	+ 11	1.401	481

Unbebaute Bauflächen/ Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2011	Hektar	% zu 2011	Mio. €	% zu 2011
individueller Wohnungsbau	6.903	+ 13	795	+ 9	317	+ 12
Mehrfamilienhäuser	841	+ 16	111	- 3	51	± 0
geschäftliche- und Büronutzung	38	+ 3	10	+ 43	13	+ 86
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	57	± 0	36	- 25	1	± 0
gewerbliche Nutzung	481	+ 6	340	- 22	79	- 7
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	328	- 18	66	+ 50	6	+ 28
sonstige Nutzung	69	- 12	43	+ 139	14	+ 600
Land Brandenburg	8.717	+ 11	1.401	± 0	481	+ 11
Berliner Umland	4.623	+ 15	686	+ 7	377	+ 9
darunter: Potsdam	290	+ 12	48	- 4	72	+ 11
weiterer Metropolenraum	4.094	+ 7	715	- 6	104	+ 16
darunter: kreisfreie Städte	365	+ 10	76	+ 117	18	+ 64

Wohnbaulandgrundstücke

Wohnbauland mit 65 €/m² leicht zurückgegangen

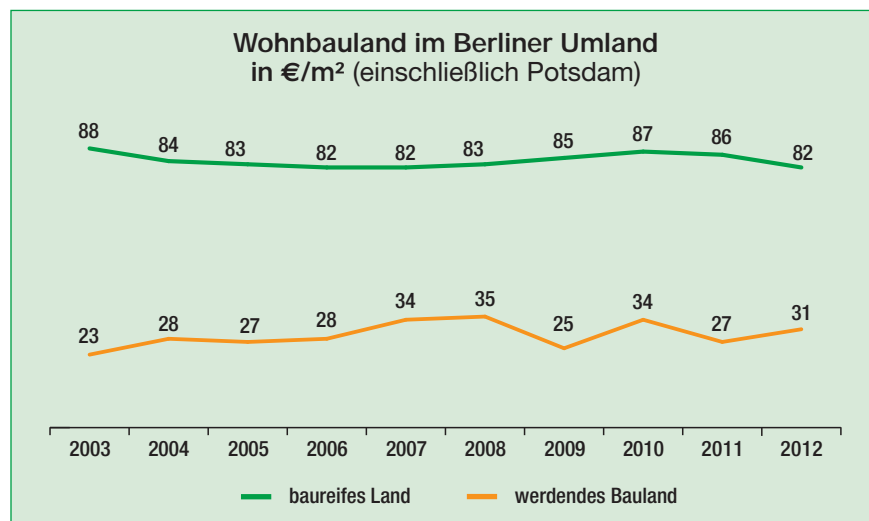
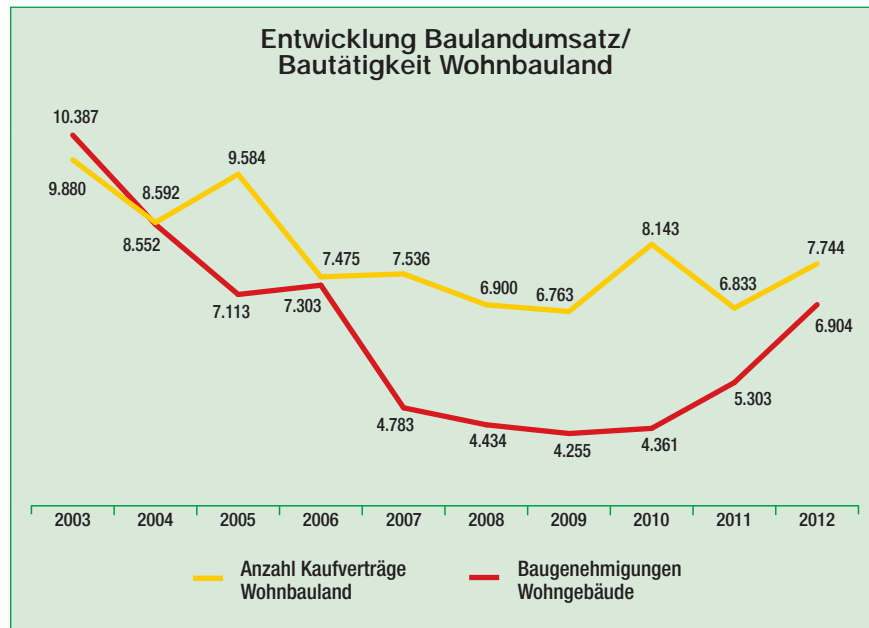
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 89 % der Kaufverträge und 65 % des Geldumsatzes sowie 77 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.744 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 65 €/m² (Vorjahr 69 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 15 €/m² (Vorjahr 18 €/m²).

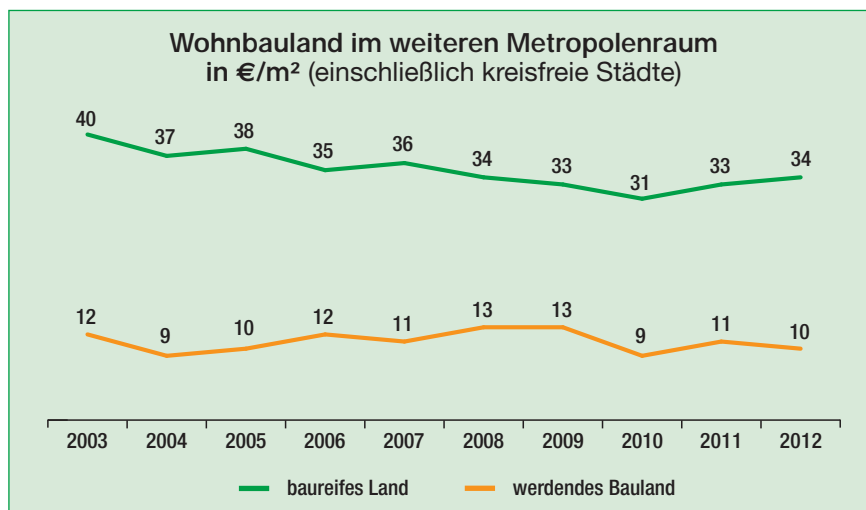
Preisniveau: Verhältnis 2,4 : 1

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,4 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise in einer Spanne von 31 €/m² bis 382 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 10 €/m² und 235 €/m².

Bodenpreise in Potsdam bis 382 €/m²

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





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

In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder vorliegende Bebauungsplanentwürfe) und nicht qualifizierter Bauerwartung (Abstellen auf den allgemeinen Geschäftsverkehr). Das Bodenpreisniveau der Landkreise und kreisfreien Städte, unterteilt in die einzelnen Räume, ist in der Tabelle „Individuelles Wohnbauland/Umsätze und Preise“ auf Seite 32 dargestellt.

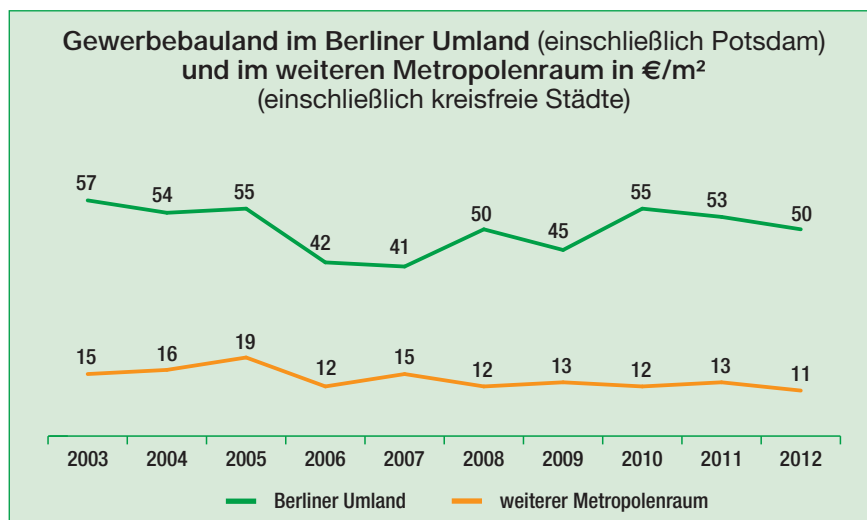
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	18	20	5 – 37
qualifizierte Bauerwartung	50	27	3 – 60
Rohbauland	72	41	12 – 77

Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	29	24	6 – 56
qualifizierte Bauerwartung	94	33	4 – 89
Rohbauland	143	43	7 – 91

Gewerblich genutzte Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 481 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 340 Hektar und einem Geldumsatz von 79 Mio. € registriert. Die folgende Grafik zeigt die Bodenpreisentwicklung im Berliner Umland einschließlich Potsdam sowie im weiteren Metropolitanraum einschließlich der kreisfreien Städte für baureifes Gewerbebauland. 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.

Individuelles Wohnbauland/ Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2011	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	747	+ 20	68 ↑	38 ↑
Dahme-Spreewald	622	- 4	75 →	37 ↓
Elbe-Elster	129	+ 12		16 ↑
Havelland	745	+ 20	74 ↑	25 →
Märkisch-Oderland	799	+ 30	72 ↑	22 →
Oberhavel	868	+ 17	74 →	26 ↑
Oberspreewald-Lausitz	151	+ 8		28 →
Oder-Spree	439	+ 11	75 ↑	46 ↑
Ostprignitz-Ruppin	185	+ 41		52 →
Potsdam-Mittelmark	921	+ 16	109 ↓	37 ↑
Prignitz	164	+ 14		18 →
Spree-Neiße	142	- 16		25 ↓
Teltow-Fläming	300	+ 1	69 ↓	22 ↓
Uckermark	223	- 3		25 →
Brandenburg an der Havel	94	- 4		75 ↑
Cottbus	95	± 0		53 →
Frankfurt (Oder)	63	+ 7		58 ↑
Potsdam	216	+ 10	185 ↓	
Land Brandenburg	6.903	+ 13	68 →	
Berliner Umland*1	3.732	+ 15	79 →	
weiterer Metropolitanraum*2	2.703	+ 12		33 ↑

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



Aufgrund der sehr geringen Anzahl auswertbarer Kaufverträge können Durchschnittswerte für werdendes Gewerbebauland nicht ermittelt werden.

werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland 2003 – 2012			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	36	33	5 – 89
Rohbauland	29	36	6 – 97

werdendes Gewerbebauland im weiteren Metropolenraum 2003 – 2012			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	14	20	4 – 38
qualifizierte Bauerwartung	51	26	5 – 70
Rohbauland	34	38	7 – 76

Für die Auswertung in der folgenden Tabelle wurde der Auswertzeitraum auf drei Jahre ausgedehnt, um genügend geeignete Kaufverträge in die Mittelbildung einbeziehen zu können.

Gewerbebauland/ Umsätze und Preise 2010 – 2012			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Gewerbebauland	Ø Bodenpreise für baureifes baureifes Gewerbebauland (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland Ø	weiterer Metropolenraum Ø
Barnim	105	37	12
Dahme-Spreewald	133	45	10
Elbe-Elster	53		7
Havelland	80	39	14
Märkisch-Oderland	107	38	6
Oberhavel	98	28	17
Oberspreewald-Lausitz	77		6
Oder-Spree	108	36	14
Ostprignitz-Ruppin	87		15
Potsdam-Mittelmark	154	70	20
Prignitz	84		11
Spree-Neiße	43		9
Teltow-Fläming	84	63	15
Uckermark	36		10
Brandenburg an der Havel	45		14
Cottbus	31		16
Frankfurt (Oder)	22		19
Potsdam	66	112	
Land Brandenburg	1.413	28	
Berliner Umland* ¹	526	44	
weiterer Metropolenraum* ²	723		12

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

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 weniger als 1 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 38 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 10 Hektar und einem Geldumsatz von 13 Mio. € abgeschlossen. Die 38 vorliegenden Kaufverträge ließen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 57 Kaufverträge abgeschlossen, 36 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 16 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 4 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 328 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 66 Hektar und einem Geldumsatz von 6 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 230 Kaufverträge auswertbar. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Bodenpreisniveau von rd. 20 €/m² in einer Spanne von 0,55 €/m² bis 90 €/m². Die höchsten Preise werden in den Landkreisen Havelland, Oder-Spree und Uckermark, teilweise in direkter Uferlage, gezahlt.

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 1 % einen geringen Anteil. Hierunter wurden 69 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 42 Hektar und einem Geldumsatz von 14 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.

4.2 Bebaute Grundstücke

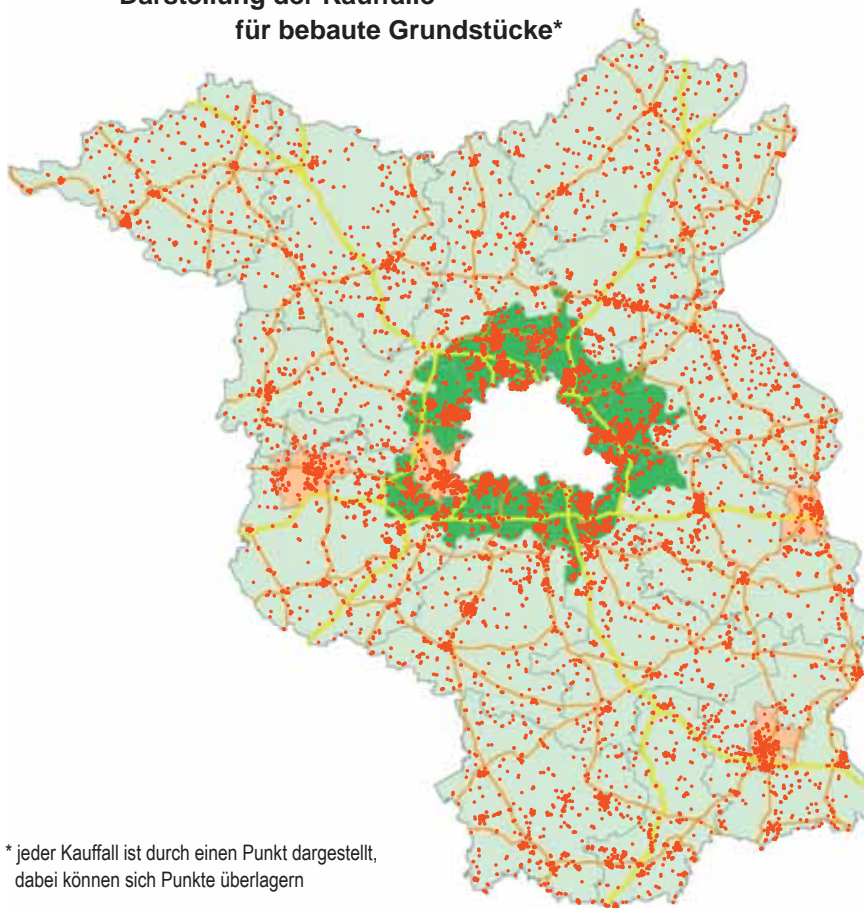
Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Durchschnittspreise werden einschließlich Grundstück ausgewertet. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 11.986 Kaufverträge (+ 4 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.289 Hektar (- 21 %) und einem Geldumsatz von 1.994 Mio. € (+ 11 %) registriert. Die Tabelle auf folgender Seite stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Die Gesamtumsätze im Jahr 2012 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 36 dargestellt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2012 mit insgesamt 5.815 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 355 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Anzahl der Kaufverträge um 3 % und der Geldumsatz um 17 %. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 4 %. Die Grafik auf Seite 36 zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2003.

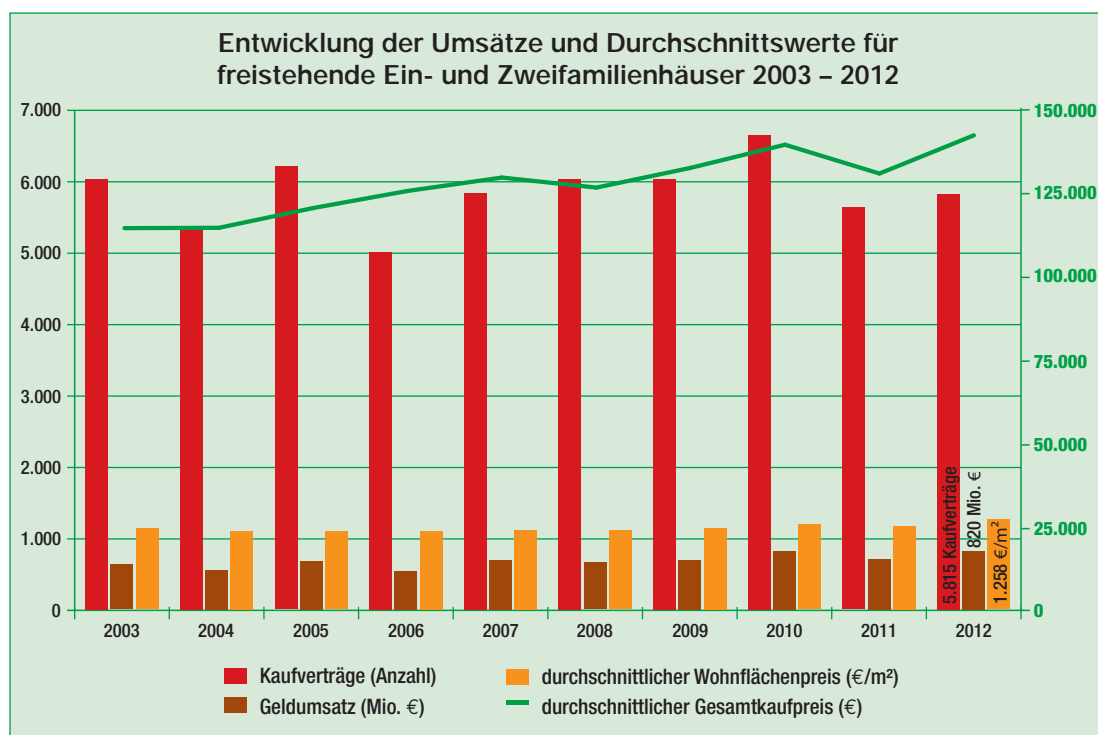
**Darstellung der Kauffälle
für bebaute Grundstücke***



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

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2011	Hektar	% zu 2011	Mio. €	% zu 2011
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.815	+ 3	1.223	+ 4	820	+ 17
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.975	+ 4	183	- 14	226	- 16
Bauernhäuser	330	+ 9	332	- 26	24	+ 4
Wochenendhäuser	1.231	+ 4	139	+ 7	47	+ 12
Mehrfamilienhäuser	819	+ 4	199	- 25	322	+ 22
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	698	+ 9	216	- 45	260	- 5
Lagergebäude	282	+ 5	170	- 33	33	- 37
Produktionsgebäude	313	+ 6	503	- 17	106	+ 45
Gebäude für Freizeit Zwecke	25	- 48	18	- 80	8	- 38
Gebäude für Beherbergungen	95	- 9	80	+ 13	23	+ 15
sonstige Gebäude	403	- 3	226	- 54	125	+ 79
Land Brandenburg	11.986	+ 4	3.289	- 21	1.994	+ 11
Berliner Umland	4.312	+ 4	655	- 23	1.190	+ 13
darunter: Potsdam	454	+ 8	67	- 4	359	+ 27
weiterer Metropolitanraum	7.674	+ 3	2.634	- 20	804	+ 7
darunter: kreisfreie Städte	631	+ 4	148	- 15	116	- 1

Bebaute Grundstücke/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2011		
Barnim	940	+ 12	256	125
Dahme-Spreewald	935	+ 20	297	145
Elbe-Elster	592	+ 11	164	30
Havelland	706	- 14	130	100
Märkisch-Oderland	1.168	+ 3	357	152
Oberhavel	1.080	+ 2	256	201
Oberspreewald-Lausitz	421	- 1	161	41
Oder-Spree	723	+ 17	205	135
Ostprignitz-Ruppin	589	- 8	236	49
Potsdam-Mittelmark	1.210	± 0	365	261
Prignitz	518	+ 9	142	38
Spree-Neiße	412	- 11	185	34
Teltow-Fläming	973	+ 7	145	154
Uckermark	634	± 0	175	54
Brandenburg an der Havel	257	+ 6	63	44
Cottbus	278	+ 18	58	54
Frankfurt (Oder)	96	- 26	27	18
Potsdam	454	+ 8	67	359
Land Brandenburg	11.986	+ 4	3.289	1.994



Für das Jahr 2012 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2011 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 erhöhte sich im Landesdurchschnitt auf 142.400 € (Vorjahr 131.000). Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 963 m², darunter im Berliner Umland 871 m², in Potsdam 798 m² (inklusive Villengrundstücke), im weiteren Metropolenraum 1.054 m² und in den kreisfreien Städten 960 m².

**freistehendes
Ein- und Zwei-
familienhaus
für 142.400 €**

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

In der Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2008 – 2012“ auf Seite 39 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.

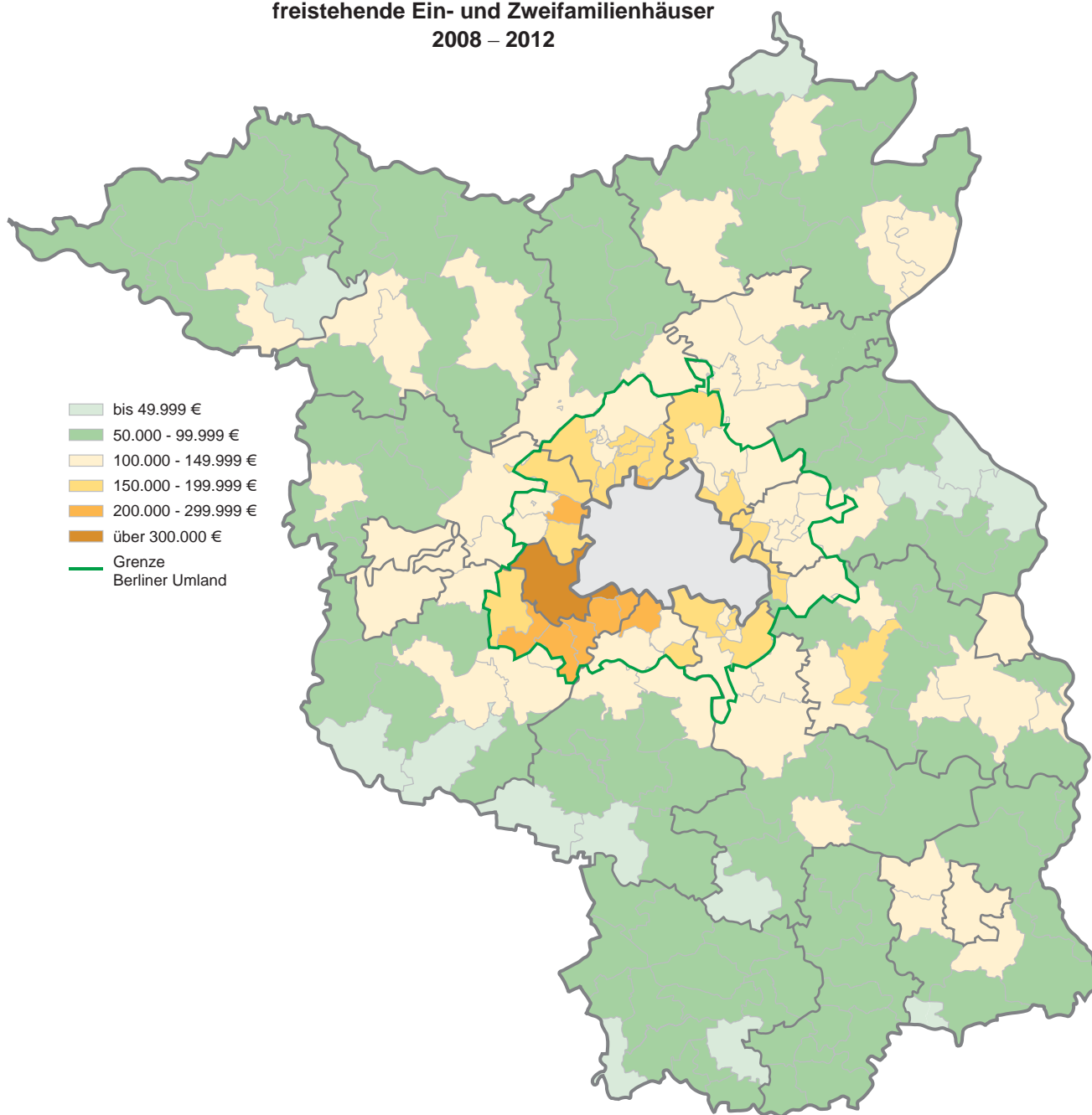
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2011		
Barnim	482	+ 9	100	63
Dahme-Spreewald	486	+ 8	145	68
Elbe-Elster	294	+ 12	49	13
Havelland	409	- 13	59	65
Märkisch-Oderland	702	+ 9	186	81
Oberhavel	589	+ 8	77	98
Oberspreewald-Lausitz	209	+ 7	53	15
Oder-Spree	315	+ 8	49	36
Ostprignitz-Ruppin	243	- 8	88	20
Potsdam-Mittelmark	694	+ 1	146	160
Prignitz	185	+ 5	41	11
Spree-Neiße	177	- 16	86	14
Teltow-Fläming	429	+ 2	49	49
Uckermark	241	- 5	47	21
Brandenburg an der Havel	54	- 21	9	7
Cottbus	115	+ 47	16	16
Frankfurt (Oder)	27	+ 4	4	4
Potsdam	164	+ 18	19	79
Land Brandenburg	5.815	+ 3	1.223	820

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	153.900 ↑	122.000 ↑
Dahme-Spreewald	174.100 ↑	106.700 ↓
Elbe-Elster		53.800 ↑
Havelland	204.600 ↑	112.400 ↑
Märkisch-Oderland	148.700 ↑	70.600 ↑
Oberhavel	186.300 ↑	90.600 →
Oberspreewald-Lausitz		84.500 →
Oder-Spree	143.500 ↓	101.600 →
Ostprignitz-Ruppin		106.300 ↑
Potsdam-Mittelmark	277.800 →	98.900 ↑
Prignitz		71.300 →
Spree-Neiße		93.900 →
Teltow-Fläming	176.000 ↑	90.500 ↑
Uckermark		98.300 ↑
Brandenburg an der Havel		132.600 ↑
Cottbus		136.000 ↑
Frankfurt (Oder)		142.900 ↑
Potsdam*1	333.400 →	
Land Brandenburg	142.400 ↑	
Berliner Umland*2	189.800 ↑	
weiterer Metropolitanraum*3		90.900 →
<p>Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. *1 inklusive Villengrundstücke *2 Aussage ohne die Stadt Potsdam *3 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte</p> <p>↑ steigend → gleichbleibend ↓ fallend</p> <p style="text-align: right;">} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr</p>		

In der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ auf Seite 39 wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei wurden für das Land Brandenburg insgesamt 5.815 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland entfallen 2.268 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 164 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 3.187 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 196 Kaufverträge.

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 auf Seite 40 dargestellt.

**Gesamtkaufpreise
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
2008 – 2012**



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
<= 50.000	6	3	39	16
50.001 – 100.000	19	2	30	22
100.001 – 150.000	22	8	19	32
150.001 – 200.000	22	12	7	22
> 200.000	31	75	5	8

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

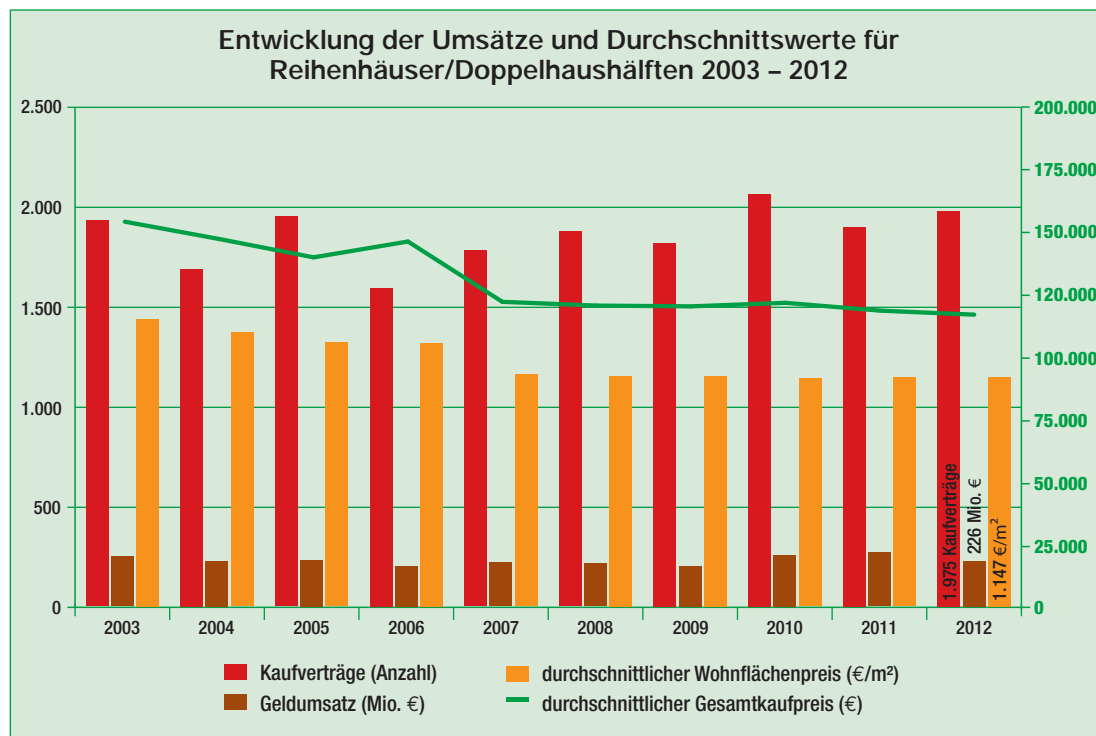
- Land Brandenburg insgesamt 1.258 €/m² (1.162 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.569 €/m² (1.471 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.174 €/m² (2.038 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 834 €/m² (783 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.304 €/m² (941 €/m²)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	1.886	< 1949	123	1.048	114.100
	535	1949 – 1990	113	1.002	107.000
	888	1991 – 2009	135	1.566	211.100
	112	> 2010	129	1.945	242.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	791	< 1949	121	1.360	158.500
	169	1949 – 1990	108	1.431	144.000
	504	1991 – 2009	137	1.774	247.700
	62	> 2010	130	1.891	239.400
Stadt Potsdam*	30	< 1949	205	2.058	380.700
	12	1949 – 1990	136	1.594	210.000
	17	1991 – 2009	140	2.126	320.500
	21	> 2010	134	2.628	346.700
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.013	< 1949	120	638	71.600
	321	1949 – 1990	115	748	83.100
	319	1991 – 2009	131	1.192	153.200
	25	> 2010	125	1.483	173.800
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	52	< 1949	113	1.124	115.000
	33	1949 – 1990	128	1.176	111.500
	48	1991 – 2009	126	1.415	173.300
	4	> 2010	118	1.480	160.300
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen * inklusive Villengrundstücke					

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.975 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.243 Kaufverträge (63 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittswerte für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2003 – 2012.

Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 4 %. Insgesamt wurden 183 Hektar Grundstücksfläche (- 14 %) und rd. 226 Mio. € (- 16 %) 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 2011		
Barnim	158	+ 10	9	19
Dahme-Spreewald	110	+ 41	7	12
Elbe-Elster	76	+ 33	6	3
Havelland	124	- 9	7	15
Märkisch-Oderland	135	- 24	13	12
Oberhavel	188	- 3	15	20
Oberspreewald-Lausitz	70	+ 23	6	4
Oder-Spree	128	+ 29	19	13
Ostprignitz-Ruppin	111	- 11	37	5
Potsdam-Mittelmark	171	+ 8	14	33
Prignitz	135	+ 19	16	7
Spree-Neiße	36	+ 3	3	3
Teltow-Fläming	186	+ 19	9	20
Uckermark	80	- 9	10	5
Brandenburg an der Havel	65	+ 41	4	6
Cottbus	26	- 37	1	3
Frankfurt (Oder)	21	- 40	1	3
Potsdam	155	- 1	6	43
Land Brandenburg	1.975	+ 4	183	226

Im Berliner Umland wurden 713 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 109 Mio. € registriert. In der Stadt Potsdam wurden 155 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 43 Mio. € abgeschlossen. Im weiteren Metropolitanraum wurden dagegen 995 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 63 Mio. € registriert. Die kreisfreien Städte hatten 112 Kaufverträge und ca. 11 Mio. € Geldumsatz aufzuweisen.

**Reihenhaus
für
126.000 €**

**Doppelhaus-
hälfte für
113.000 €**

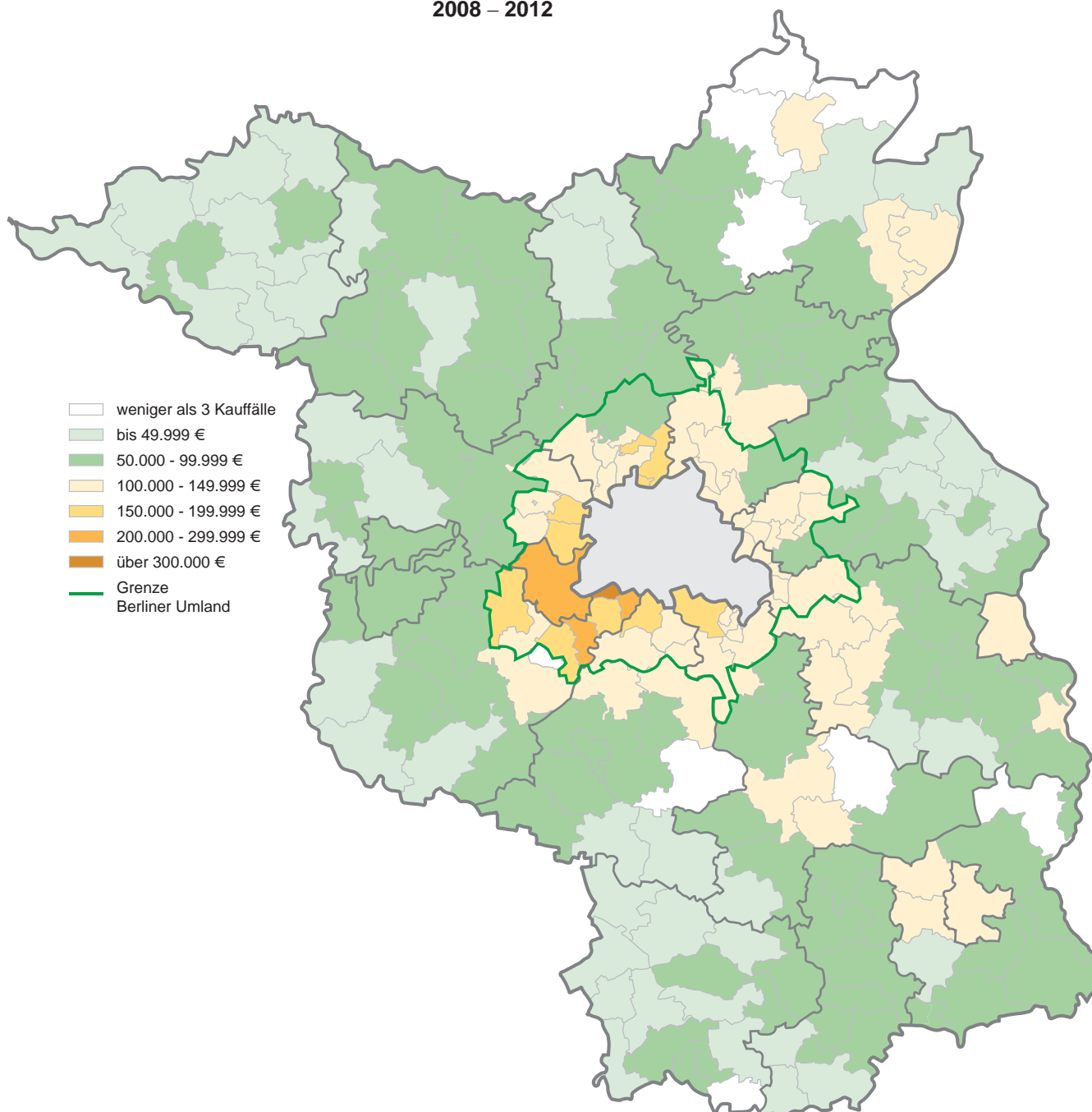
Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 117.300 €, darunter für ein Reihenhaus 126.000 € und für eine Doppelhaushälfte 113.000 €. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr leicht auf 155.100 €. Mit einem Durchschnittspreis von 242.000 € 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 266.300 €.

Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	147.000 →	95.800 →
Dahme-Spreewald	141.900 →	74.400 ↓
Elbe-Elster		46.500 →
Havelland	170.900 ↑	74.600 ↑
Märkisch-Oderland	123.700 →	57.700 ↑
Oberhavel	127.000 ↓	61.700 ↑
Oberspreewald-Lausitz		57.700 →
Oder-Spree	138.100 →	95.400 →
Ostprignitz-Ruppin		60.100 →
Potsdam-Mittelmark	242.000 ↑	74.300 ↓
Prignitz		66.300 ↑
Spree-Neiße		79.900 ↑
Teltow-Fläming	140.400 →	78.700 ↑
Uckermark		75.700 ↓
Brandenburg an der Havel		100.300 ↑
Cottbus		112.100 ↑
Frankfurt (Oder)		126.100 ↑
Potsdam	266.300 ↑	
Land Brandenburg	117.300 →	
Berliner Umland*1	155.100 →	
weiterer Metropolitanraum*2		70.300 ↑
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	

In der Grafik „Gesamtkaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2008 – 2012“ sind die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise auswertbarer Kaufverträge in den Städten, Gemeinden und Ämtern dargestellt. Eine Zuordnung ist über die Verwaltungsübersicht auf der Rückseite des Grundstücksmarktberichtes möglich.

Gesamtkaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2008 – 2012



In der folgenden Tabelle wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 100.300 € in Brandenburg an der Havel und 126.100 € 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	7	1	47	23
50.001 – 100.000	18	1	35	37
100.001 – 150.000	35	6	13	27
150.001 – 200.000	24	14	4	9
> 200.000	16	78	1	4

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.147 €/m² (1.144 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.396 €/m² (1.330 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.099 €/m² (1.855 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 686 €/m² (662 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.096 €/m² (1.028 €/m²)

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

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.173 €/m ²	1.134 €/m ²
• Berliner Umland ohne Potsdam	1.393 €/m ²	1.399 €/m ²
• Stadt Potsdam	2.121 €/m ²	2.089 €/m ²
• weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	610 €/m ²	714 €/m ²
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	930 €/m ²	1.210 €/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	676	< 1949	109	799	81.600
	98	1949 – 1990	106	852	80.800
	439	1991 – 2009	118	1.396	159.700
	84	> 2010	123	1.867	226.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	152	< 1949	105	1.125	113.900
	16	1949 – 1990	108	1.213	121.500
	278	1991 – 2009	120	1.411	166.200
	43	> 2010	127	1.880	239.000
Stadt Potsdam	7	< 1949	169	3.402	645.900
	2*	1949 – 1990			
	46	1991 – 2009	117	2.017	232.800
	29	> 2010	123	1.966	237.800
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	466	< 1949	107	583	60.800
	74	1949 – 1990	106	705	68.700
	94	1991 – 2009	111	985	111.028
	9	> 2010	107	1.510	150.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	51	< 1949	118	984	97.100
	6	1949 – 1990	107	1.106	108.200
	21	1991 – 2009	123	1.178	132.000
	3*	> 2010			

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

Der Grundstücksteilmarkt der **Bauernhäuser** ist zu 95 % im weiteren Metropolitanraum zu finden. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 330 Kaufverträgen eine Fläche von 332 Hektar und 24 Mio. € umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 7.817 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 72.200 €.

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.231 Kaufverträgen wurden 104 % des Vorjahresniveaus erreicht. Davon entfallen auf das Berliner Umland 377 Kaufverträge, darunter 7 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im weiteren Metropolitanraum wurden 854 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 54 Kaufverträge, registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 139 Hektar und 47 Mio. € (112 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 850 m² bei einer Spanne von 99 m² bis 6.300 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 37.900 € (650 € bis 300.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 819 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 199 Hektar Grundstücksfläche und 322 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen +4 %, beim Flächenumsatz -25 % und beim Geldumsatz +22 %. 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 2011		
Barnim	64	+ 28	12	12
Dahme-Spreewald	42	+ 45	11	23
Elbe-Elster	35	+ 40	22	3
Havelland	33	- 44	7	5
Märkisch-Oderland	76	- 10	19	9
Oberhavel	68	+ 1	21	32
Oberspreewald-Lausitz	15	- 48	8	2
Oder-Spree	27	- 4	22	22
Ostprignitz-Ruppin	42	- 14	11	6
Potsdam-Mittelmark	48	+ 37	12	14
Prignitz	56	+ 17	8	8
Spree-Neiße	37	+ 32	6	3
Teltow-Fläming	94	+ 31	13	27
Uckermark	31	- 11	6	6
Brandenburg an der Havel	46	+ 24	3	13
Cottbus	30	+ 15	2	7
Frankfurt (Oder)	8	- 65	2	2
Potsdam	67	+ 3	14	128
Land Brandenburg	819	+ 4	199	322

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden 2012 im Land Brandenburg 819 Kaufverträge ausgewertet, davon im Berliner Umland (ohne Potsdam) 193 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 67 Kaufverträge, im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) 475 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 84 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 Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
< = 100.000	24	4	64	30
100.001 – 250.000	33	3	21	28
250.001 – 500.000	23	31	11	25
500.001 – 750.000	11	16	1	13
750.001 – 1.000.000	3	12	1	4
> 1.000.000	6	34	2	

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	359	< 1949	435	532	201.100
	27	1949 – 1990	970	483	315.500
	49	1991 - 2009	649	1.184	706.400
		> 2010			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	68	< 1949	292	718	221.300
	3*	1949 – 1990			
	36	1991 - 2009	605	1.156	670.000
		> 2010			
Stadt Potsdam	28	< 1949	719	1.052	740.800
	2*	1949 – 1990			
	5	1991 - 2009	737	1.956	1.297.600
		> 2010			
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	215	< 1949	361	345	118.100
	16	1949 – 1990	997	186	186.900
	7	1991 - 2009	929	664	534.700
		> 2010			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	48	< 1949	537	462	229.800
	6	1949 – 1990	867	529	372.200
	1*	1991 - 2009			
		> 2010			
enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte					
* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.					

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 6 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 13 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 9 %. Der Geldumsatz verringerte sich um 5 % und der Flächenumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 45 % ab. Insgesamt wurden 698 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 216 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 260 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 2011		
Barnim	43	+ 30	15	12
Dahme-Spreewald	29	+ 71	8	10
Elbe-Elster	32	- 18	9	6
Havelland	26	- 4	4	7
Märkisch-Oderland	52	+ 30	19	9
Oberhavel	50	- 18	19	15
Oberspreewald-Lausitz	43	+ 5	16	7
Oder-Spree	40	+ 135	14	10
Ostprignitz-Ruppin	28	- 33	6	6
Potsdam-Mittelmark	56	- 2	19	24
Prignitz	37	- 10	7	7
Spree-Neiße	35	+ 3	15	9
Teltow-Fläming	54	+ 29	16	15
Uckermark	27	- 18	9	9
Brandenburg an der Havel	39	+ 22	10	12
Cottbus	49	+ 11	6	18
Frankfurt (Oder)	18	+ 13	6	9
Potsdam	40	+ 54	18	75
Land Brandenburg	698	+ 9	216	260

Mit einem Anteil von 9 % 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 1.118 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 997 Hektar und für 295 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.

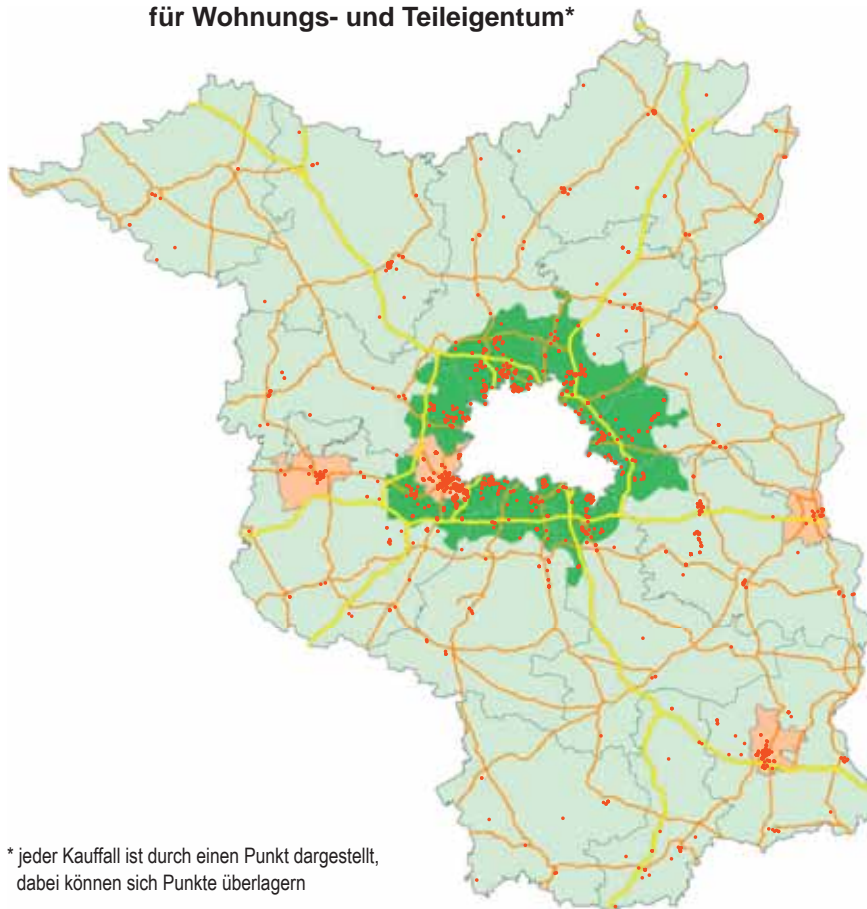
Umsätze für bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2011	Hektar	% zu 2011	Mio. €	% zu 2011
Lagergebäude	282	+ 5	170	- 33	33	- 37
Produktionsgebäude	313	+ 6	503	- 17	106	+ 45
Gebäude für Freizeitwecke	25	- 48	18	- 80	8	- 38
Gebäude für Beherbergungen	95	- 9	80	+ 13	23	+ 15
sonstige Gebäude	403	- 3	226	- 54	125	+ 79
Land Brandenburg	1.118	- 1	997	- 34	295	+ 29
Berliner Umland	188	- 5	160	- 30	131	+ 41
darunter: Potsdam	21	- 5	10	- 50	34	+ 79
weiterer Metropolitanraum	930	± 0	837	- 35	164	+ 21
darunter: kreisfreie Städte	77	- 10	78	- 28	17	- 37

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 2.679 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 322 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 182 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 15 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 folgenden Tabellen stellen die Verteilung nach der Vertragsart und die Umsätze in den Landkreisen und kreisfreien Städten dar.

Wohnungseigentum und Teileigentum/ Umsätze				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2011	gesamt	% zu 2011
Erstverkauf Wohnungseigentum	553	- 1	109	± 0
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.944	+ 15	198	+ 9
Erstverkauf Teileigentum	32	- 22	4	+ 100
Weiterverkauf Teileigentum	150	+ 33	11	+ 10
Land Brandenburg	2.679	+ 11	322	+ 7
Berliner Umland	1.900	+ 13	258	+ 4
darunter: Potsdam	715	+ 19	126	+ 24
weiterer Metropolitanraum	779	+ 8	64	+ 21
darunter: kreisfreie Städte	218	+ 7	24	+ 26

Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (100 T €)
	gesamt	% zu 2011	gesamt
Barnim	181	- 9	135
Dahme-Spreewald	129	- 2	121
Elbe-Elster	14	+ 8	5
Havelland	114	- 12	111
Märkisch-Oderland	168	+ 81	158
Oberhavel	337	+ 17	353
Oberspreewald-Lausitz	36	- 50	13
Oder-Spree	160	+ 40	166
Ostprignitz-Ruppin	41	- 23	33
Potsdam-Mittelmark	197	- 9	380
Prignitz	11	- 35	6
Spree-Neiße	31	+ 11	10
Teltow-Fläming	129	+ 72	96
Uckermark	62	+ 32	46
Brandenburg an der Havel	44	+ 29	29
Cottbus	142	+ 38	178
Frankfurt (Oder)	21	- 57	29
Potsdam	680	+ 16	1.196
Land Brandenburg	2.497	+ 11	3.065
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.107	+ 10	1.266
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	503	+ 7	366

**Rückgang
beim
Erstverkauf von
Eigentums-
wohnungen**

**Schwerpunkt
dennoch in
Potsdam mit
207 verkauften
Eigentums-
wohnungen**

Wie auch in den Vorjahren nehmen die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zu. Im Jahr 2012 wurde auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** bei den Kaufverträgen das Vorjahresniveau annähernd erreicht. Von den 2.497 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 553 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 560 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 207 Eigentumswohnungen (Vorjahr 250 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 37 %, das Berliner Umland von 23 %, der weitere Metropolenraum von 20 % und die kreisfreien Städte von 20 % 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).

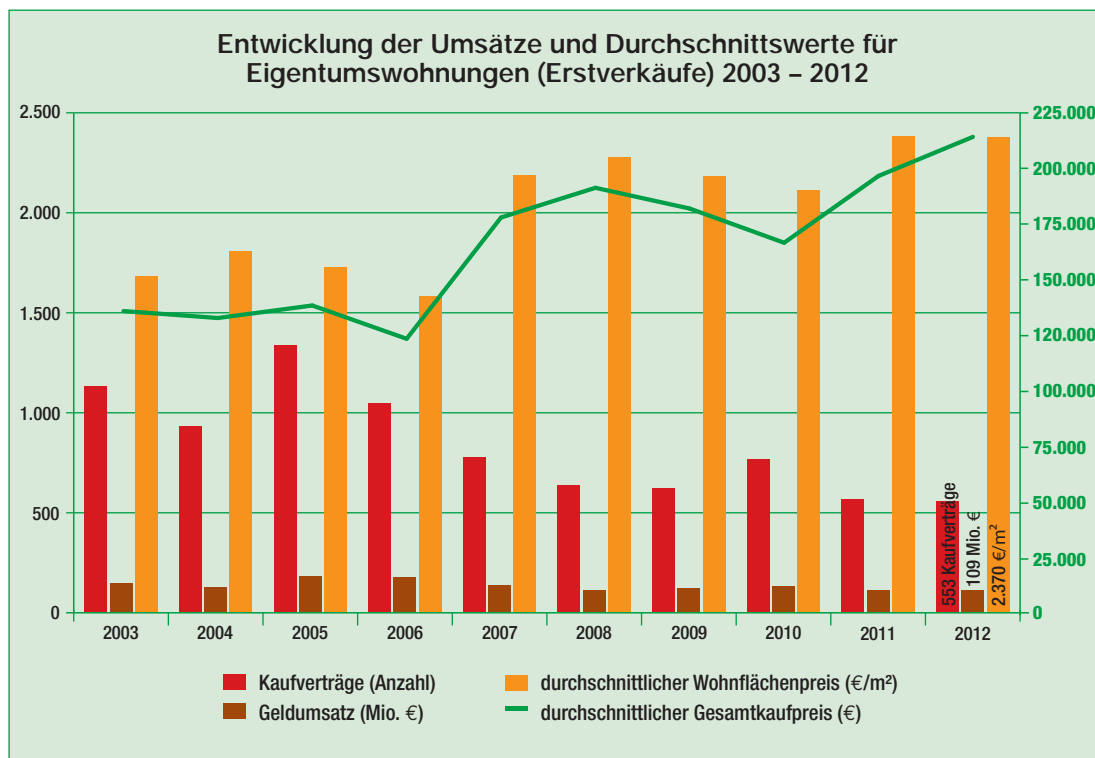
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	171	< 1949	93	2.660 →	242.700 ↑
	19	1949 – 1990	67	798 ↑	60.700 ↑
	50	1991 – 2009	81	1.109 ↓	88.100 ↓
	182	> 2010	93	2.487 ↑	237.600 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	28	< 1949	78	2.753 ↑	201.300 →
	2*	1949 – 1990			
	38	1991 – 2009	76	1.080 ↓	84.400 ↓
	11	> 2010	114	2.377 ↑	260.000 ↑
Stadt Potsdam	99	< 1949	98	3.168 →	311.600 ↑
		1949 – 1990			
	1*	1991 – 2009			
	87	> 2010	95	3.216 ↑	321.600 ↑
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	16	< 1949	94	648 ↓	76.600 ↑
	14	1949 – 1990	63	633 ↓	41.800 ↑
	6	1991 – 2009	122	982 ↓	106.100 ↓
	29	> 2010	76	1.581 →	130.800 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	28	< 1949	93	1.492 →	135.500 ↓
	3*	1949 – 1990			
	5	1991 – 2009	73	1.215 ↓	77.200 ↓
	55	> 2010	95	1.681 →	156.600 ↑

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

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 2003 – 2012 in den Umsätzen und Durchschnittskaufpreisen.



Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Im Landesdurchschnitt kostete eine erstverkaufte Eigentumswohnung 214.000 € (im Vorjahr rd. 195.400 €), im Berliner Umland 153.500 € (im Vorjahr rd. 150.000 €), in der Stadt Potsdam 315.500 € (im Vorjahr rd. 258.100 €), im weiteren Metropolenraum 96.000 € (im Vorjahr rd. 107.400 €) und in den kreisfreien Städten 142.100 € (im Vorjahr rd. 146.200 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich mit 91 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht.

Anstieg der Gesamtkaufpreise der Eigentumswohnung

erstverkaufte Eigentumswohnung für 214.000 €

Im Landesdurchschnitt blieben die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen annähernd stabil. In den Räumen des Landes Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreise erzielt (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 2.370 €/m² (2.378 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.894 €/m² (1.903 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.284 €/m² (3.056 €/m²)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 1.143 €/m² (1.358 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.560 €/m² (1.575 €/m²)

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2012 die Anzahl der Kaufverträge um 15 %. Der Geldumsatz nahm um 9 % zu. Es wurden 1.944 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.690 Weiterverkäufe) registriert. Das waren 78 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.266 €/m² und erhöhte sich um 9 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiterveräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um 114.800 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 24 %, im Berliner Umland ca. 50 %, im weiteren Metropolenraum 20 % und in den kreisfreien Städten 6 %. In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen dargestellt.

Anstieg der Vertragszahlen bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen um 15 %

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	273	< 1949	79	1.527 ↑	122.100 ↑
	177	1949 – 1990	61	902 →	54.700 →
	735	1991 – 2009	77	1.246 ↑	100.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	51	< 1949	89	1.062 ↓	114.500 →
	25	1949 – 1990	70	800 ↓	58.200 ↑
	484	1991 – 2009	80	1.248 ↑	103.200 ↑
Stadt Potsdam	140	< 1949	79	1.980 →	162.300 ↓
	103	1949 – 1990	58	1.032 →	59.700 →
	122	1991 – 2009	69	1.578 →	120.000 ↓
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	60	< 1949	79	746 ↑	63.600 ↑
	39	1949 – 1990	61	620 ↓	39.200 ↓
	101	1991 – 2009	72	858 ↑	66.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	22	< 1949	68	528 ↓	42.600 ↓
	10	1949 – 1990	71	719 ↓	55.600 ↑
	28	1991 – 2009	90	1.010 ↓	80.700 ↓

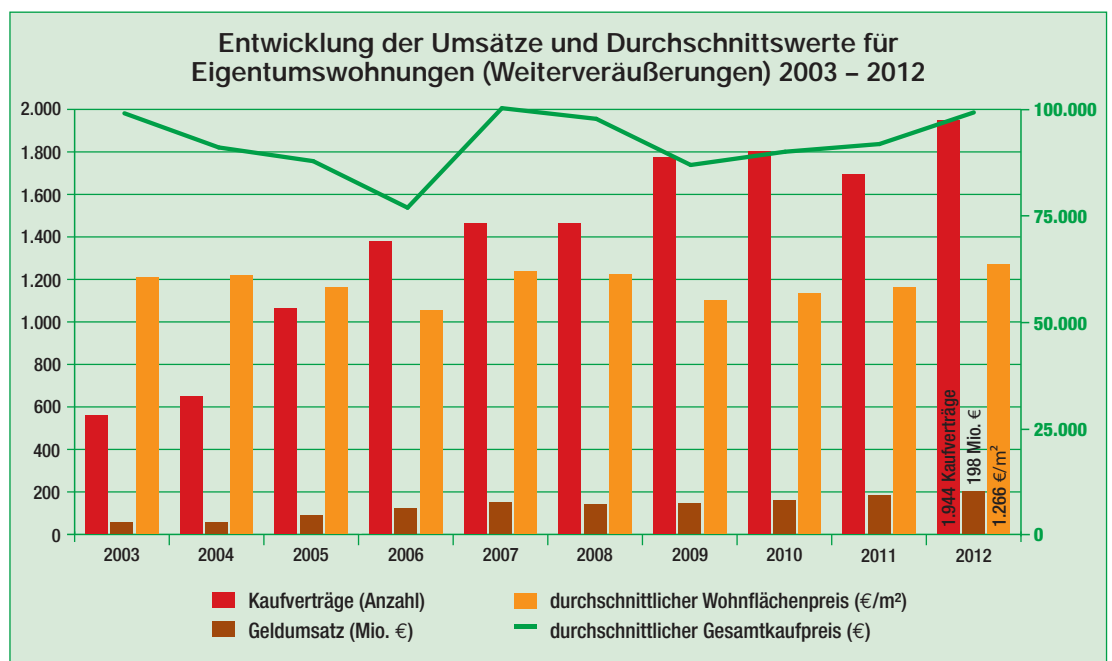
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

↑ steigend
→ gleichbleibend
↓ fallend

} Veränderungen gegenüber dem Vorjahr

weiter-
veräußerte
Eigentums-
wohnung
für 99.200 €

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2003 – 2012 in den Umsätzen und Durchschnittswerten. Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 99.200 € (im Vorjahr 95.800 €), im Berliner Umland 104.000 € (im Vorjahr 94.500 €), in der Stadt Potsdam 119.200 € (im Vorjahr 128.100 €), im weiteren Metropolitanraum 60.100 € (im Vorjahr 63.400 €) und in den kreisfreien Städten 62.500 € (im Vorjahr 69.500 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 75 m².

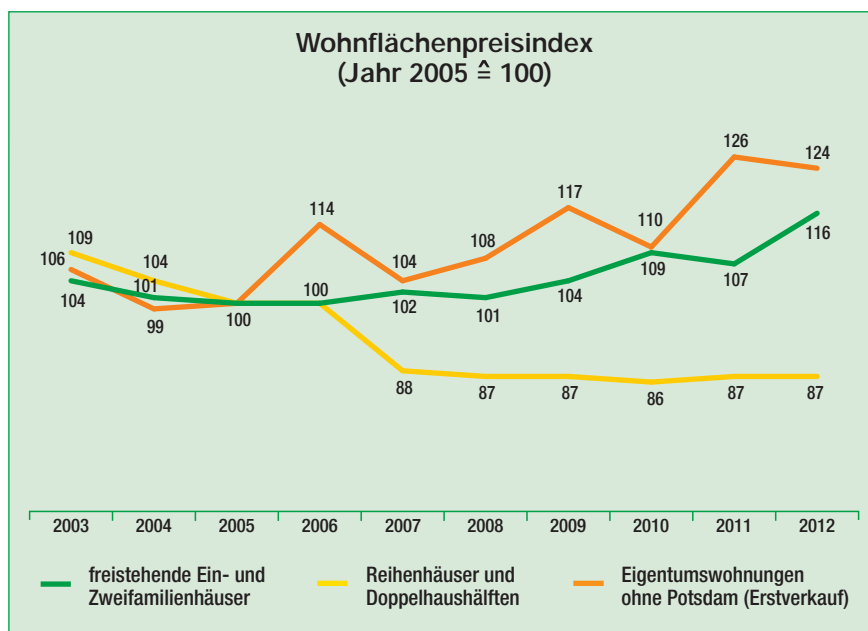


In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

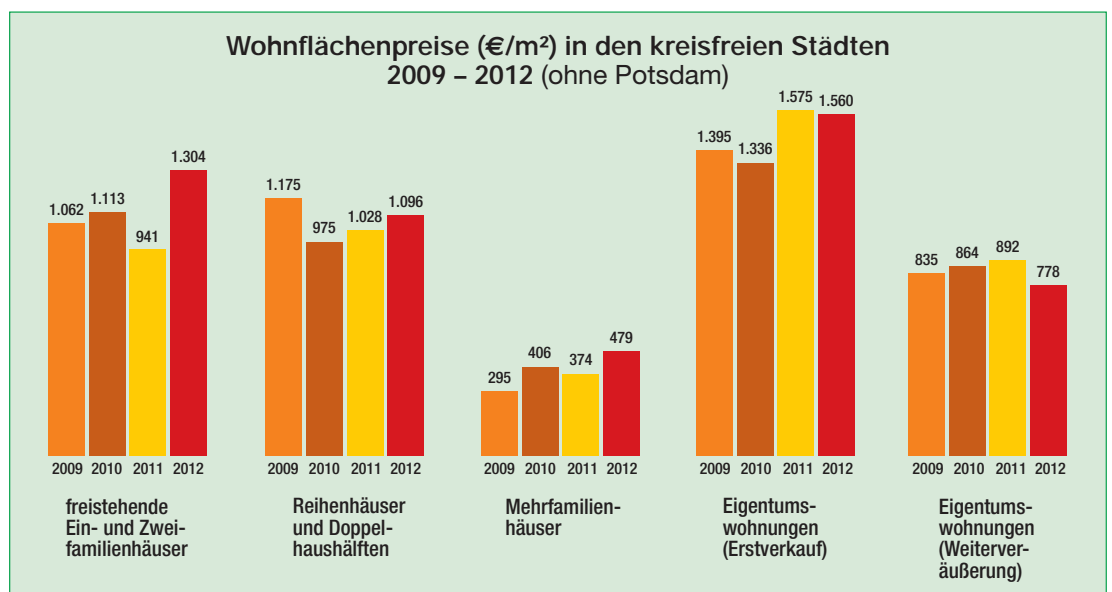
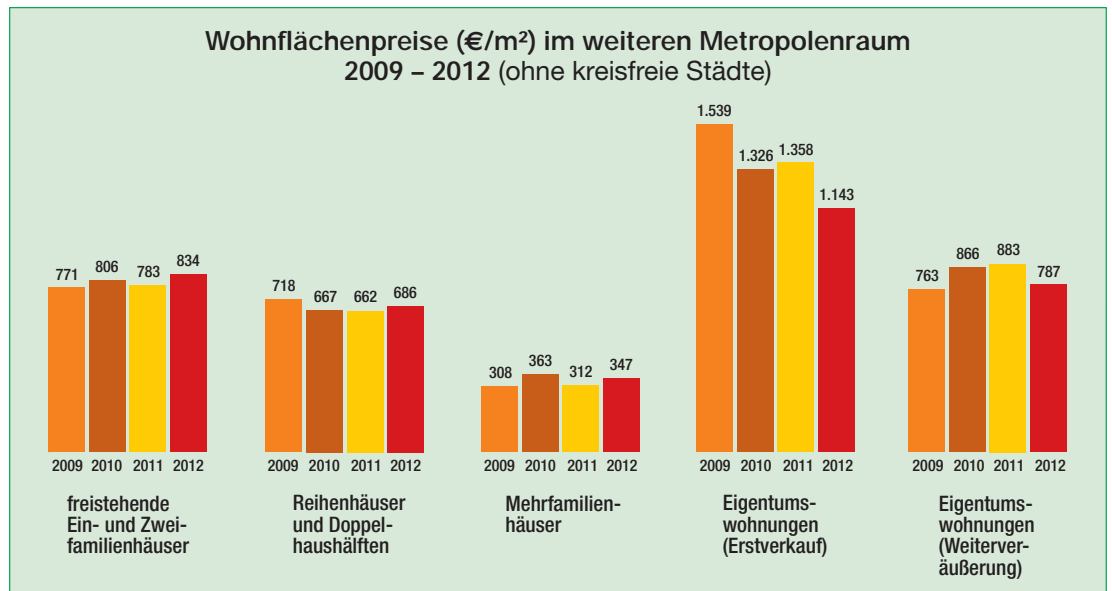
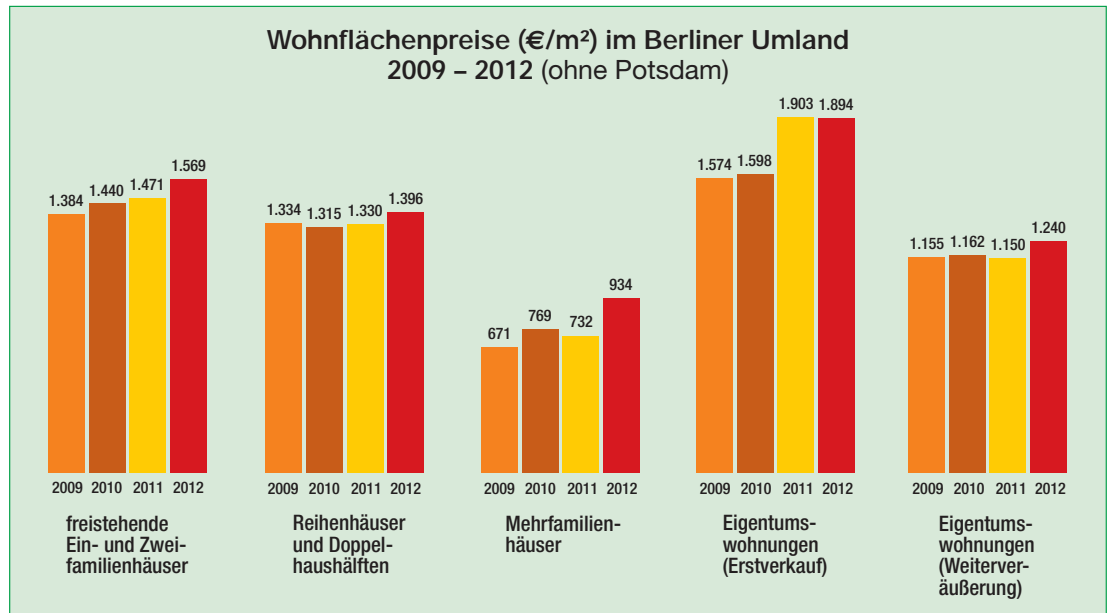
- Land Brandenburg insgesamt 1.266 €/m² (1.213 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.240 €/m² (1.150 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.581 €/m² (1.582 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 787 €/m² (883 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 778 €/m² (892 €/m²)

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2003 – 2012 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 2009 – 2012 im Berliner Umland, im weiteren Metropolitanraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.

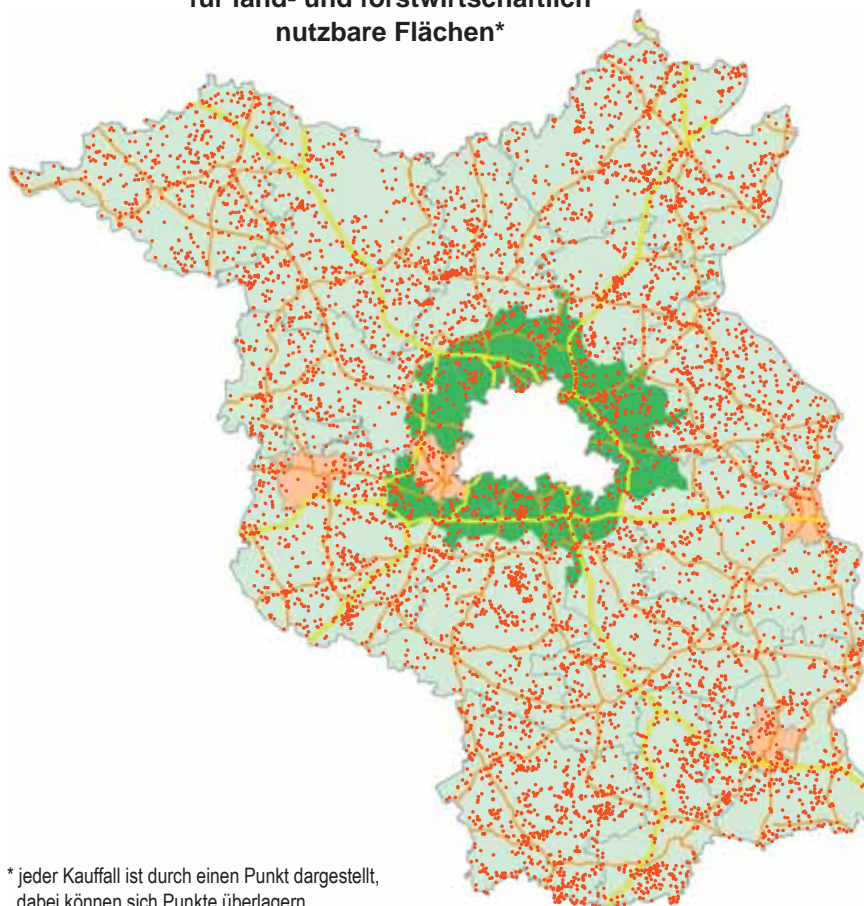


4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

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 forstwirtschaftlich nutzbare 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.“

Entsprechend des Agrarberichts 2011/2012² werden ca. 1,3 Mio. Hektar landwirtschaftliche Fläche von 5.566 landwirtschaftlichen Betrieben 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.

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

² Quelle: Ministerium für Landwirtschaft und Infrastruktur des Landes Brandenburg (MIL)

Insgesamt wurden im Land Brandenburg annähernd gleichbleibend wie im Vorjahr 7.855 Kaufverträge registriert. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 4 %. Der Geldumsatz ging um 6 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

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

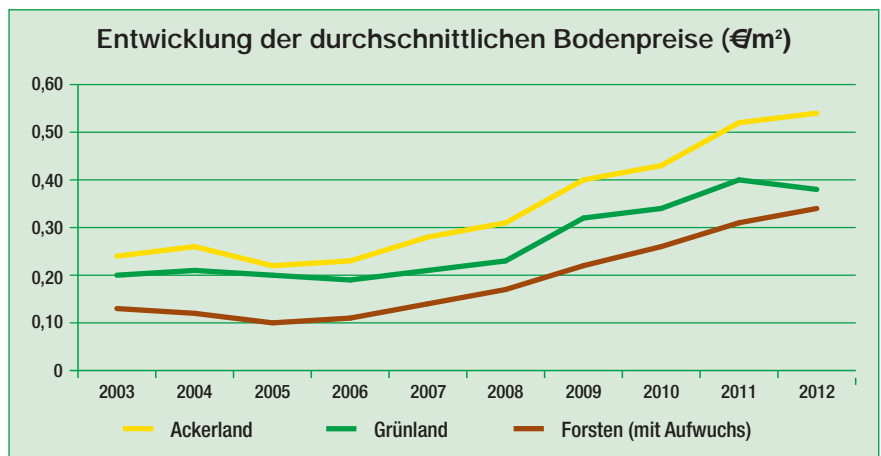
Land- und Forstwirtschaft/ Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	2.760	15.006	1.043	0,54
Grünland	1.344	3.246	146	0,38
Wechselland	420	3.797	184	*1
Forstwirtschaft	1.924	11.266	316	0,34
landwirtschaftliche Höfe	81	860	78	*1
gemischte Nutzung*2	1.326	6.020	318	*1
Land Brandenburg	7.855	40.195	2.085	
Berliner Umland	856	2.568	163	
darunter: Potsdam	46	110	6	
weiterer Metropolitanraum	6.999	37.627	1.922	
darunter: kreisfreie Städte	131	375	16	

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 4 % und Forsten um 10 %



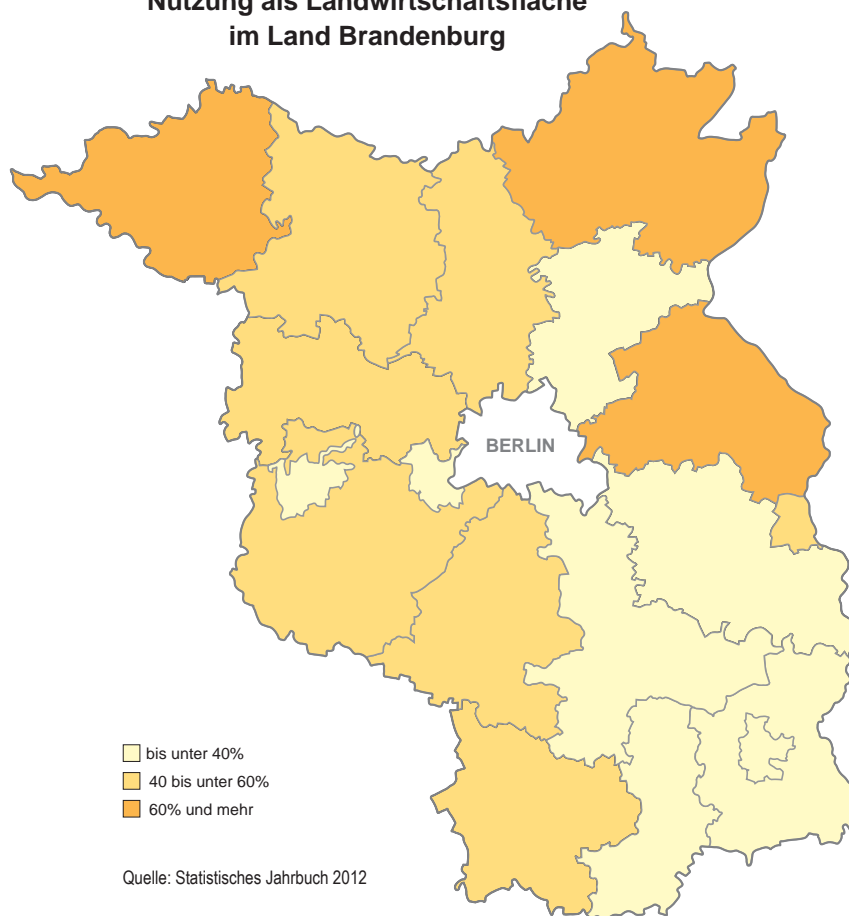
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche war im Land Brandenburg im Jahr 2012 mit 1.319.600 Hektar unverändert groß und unterteilte sich in rd. 78 % Ackerfläche und rd. 22 % Grünland.

Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Eigentumsanteil der Betriebe stetig zu. Aktuelle Daten dazu erscheinen mit dem Agrarbericht 2012/2013.³

³ Quelle: Agrarbericht 2011/2012, MIL, S. 33

**Nutzung als Landwirtschaftsfläche
im Land Brandenburg**



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 2012 betrug der Umfang der durch die BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 79.100 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre.

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 %)									
Rechtsform	2005			2007			2010		
	Eigen-tum	Pacht-fläche	ungeklärte Fläche/ Tausch-fläche	Eigen-tum	Pacht-fläche	ungeklärte Fläche/ Tausch-fläche	Eigen-tum	Pacht-fläche	ungeklärte Fläche/ Tausch-fläche
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 2011/2012
* einschließlich Personengemeinschaften

Ackerland/ regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	111	374	0,60
Dahme-Spreewald	135	386	0,48
Elbe-Elster	239	671	0,36
Havelland	146	1.240	0,61
Märkisch-Oderland	364	3.460	0,70
Oberhavel	211	631	0,45
Oberspreewald-Lausitz	125	590	0,35
Oder-Spree	125	568	0,48
Ostprignitz-Ruppin	181	1.173	0,66
Potsdam-Mittelmark	265	605	0,46
Prignitz	146	1.232	0,67
Spree-Neiße	131	287	0,34
Teltow-Fläming	273	1.002	0,37
Uckermark	246	2.630	1,01
Brandenburg an der Havel	9	46	0,58
Cottbus	16	25	0,35
Frankfurt (Oder)	18	36	*3
Potsdam	19	50	0,72
Land Brandenburg	2.760	15.006	0,54
Berliner Umland (ohne Potsdam)	243	730	0,55
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.455	14.120	0,54
*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 keine Angabe der Durchschnittspreise.			

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.312 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 59 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 2010 – 2012 ist in der Grafik auf Seite 60 zu sehen.

Grünlandflächen/ regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	38	46	0,35
Dahme-Spreewald	75	104	0,36
Elbe-Elster	119	223	0,38
Havelland	110	757	0,34
Märkisch-Oderland	88	193	0,47
Oberhavel	185	272	0,36
Oberspreewald-Lausitz	57	77	0,30
Oder-Spree	62	76	0,28
Ostprignitz-Ruppin	109	414	0,45
Potsdam-Mittelmark	139	163	0,40
Prignitz	69	155	0,50
Spree-Neiße	69	55	0,28
Teltow-Fläming	98	162	0,32
Uckermark	89	470	0,40
Brandenburg an der Havel	9	46	*3
Cottbus	16	12	0,29
Frankfurt (Oder)	2	1	*3
Potsdam	10	19	0,71
Land Brandenburg	1.344	3.246	0,38
Berliner Umland (ohne Potsdam)	155	249	0,38
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.152	2.918	0,38

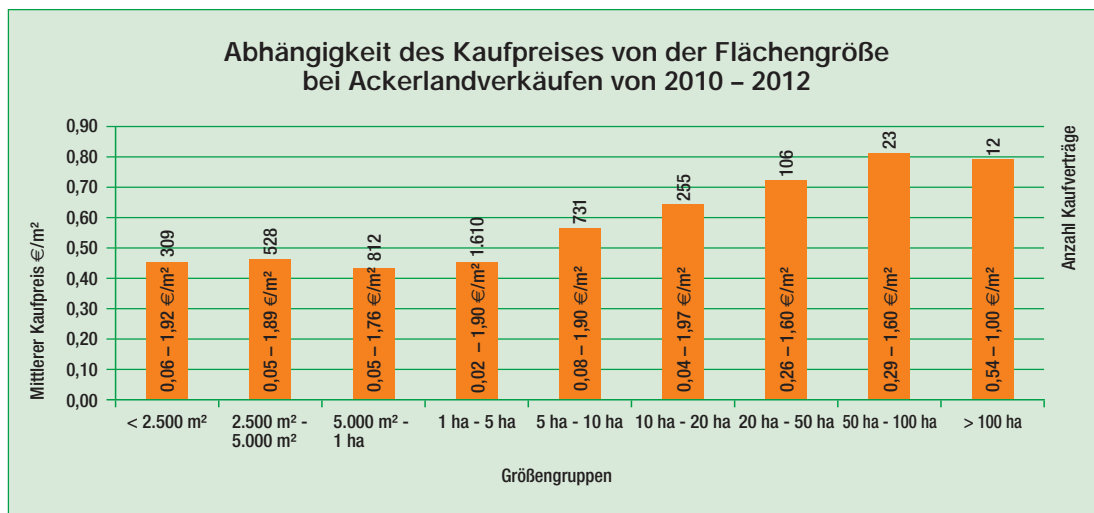
*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*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 keine Angabe der Durchschnittspreise.

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	23	23
	Anzahl der Kauffälle	228	304	532
	Mittelwert (€/m ²)	0,47	0,44	0,45
	Spanne (€/m ²)	(0,08 – 1,20)	(0,10 – 1,11)	(0,08 – 1,20)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	193	220	413
	Mittelwert (€/m ²)	0,53	0,54	0,53
	Spanne (€/m ²)	(0,10 – 1,76)	(0,15 – 1,36)	(0,10 – 1,76)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	45	47	46
	Anzahl der Kauffälle	179	188	367
	Mittelwert (€/m ²)	0,72	0,70	0,71
	Spanne (€/m ²)	(0,08 – 1,90)	(0,10 – 2,21)	(0,08 – 2,21)



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

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

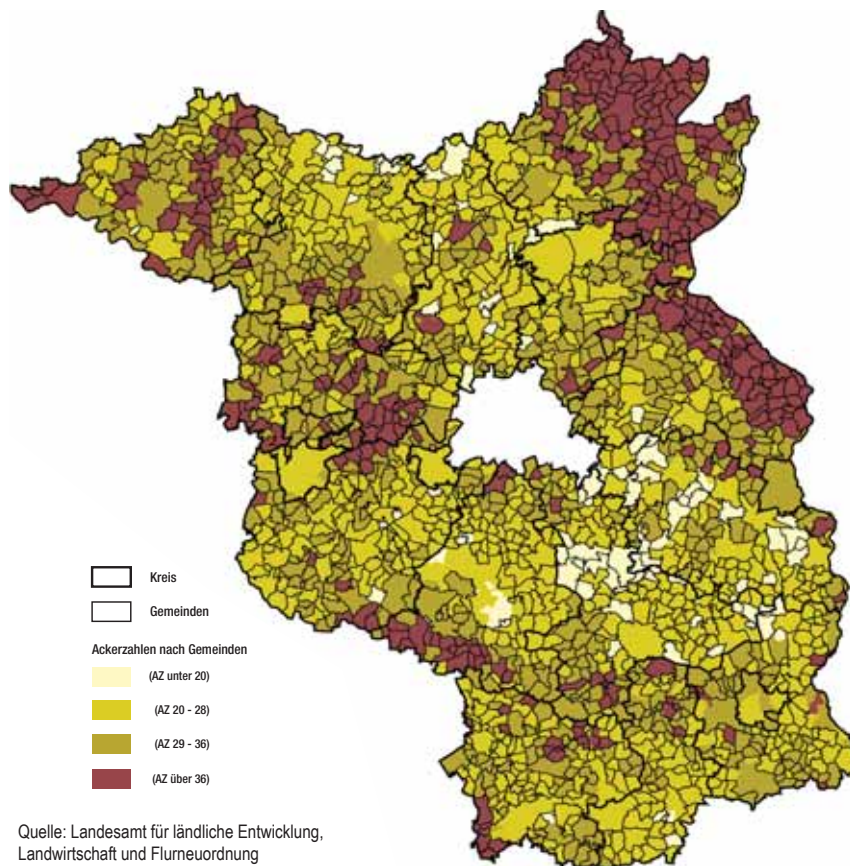
Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/Hektar/Jahr)	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
			I (> 45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (< 23)
2002/03	492	81	125	94	78	58	48
2003/04	535	82	130	103	76	56	48
2004/05	507	84	128	107	78	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	588	101	147	125	94	76	61
2009/10	581	102	155	125	97	77	64
2010/11	628	110	178	135	95	83	62
2011/12	363	111	175	147	100	83	
darunter Ackerland*	106	132	181	163	121	87	
darunter Grünland*	15	88			96		

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

der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebsspezifische Gegebenheiten. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer. Durch die BVVG wurden im Jahr 2012 durchschnittlich 226 €/ha Pacht bei Bestandspachten eingenommen und 274 €/ha bei Neuverpachtungen⁴.

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 82).

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 77 % der forstwirtschaftlichen Fläche Kiefernforsten. Die Eigentumsverhältnisse stellten sich 2012 wie folgt dar: 57 % der Waldflächen sind Privatwald, 25 % Landeswald, 6 % Körperschaftswald und 12 % sind im Eigentum der Kommunen, des Bundes (3 % BVVG – Wald) und anderer Bundesländer sowie im Sondervermögen des Landes Brandenburg.

Für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug der durchschnittliche Kaufpreis 0,34 €/m² (+ 10 %).

⁴ Quelle: Pressemitteilung BVVG vom 26. 02. 2013, www.bvvg.de

Die folgende Tabelle gibt die nach den unterschiedlichen Regionen aufgeschlüsselten Umsätze und Preise wieder. Bei einer Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße konnte keine Abhängigkeit nachgewiesen werden.

Eine Untersuchung zur Aufteilung der Kaufpreise in Boden und Bestand wurde unter Punkt 5.4 „Bodenwertanteil bei forstwirtschaftlichen Flächen“ vorgenommen.

Forstwirtschaft/ regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	90	196	0,44
Dahme-Spreewald	165	1.387	0,31
Elbe-Elster	141	738	0,27
Havelland	94	476	0,38
Märkisch-Oderland	148	1.325	0,41
Oberhavel	109	825	0,39
Oberspreewald-Lausitz	136	907	0,34
Oder-Spree	115	318	0,28
Ostprignitz-Ruppin	120	1.206	0,35
Potsdam-Mittelmark	227	896	0,32
Prignitz	108	1.340	0,34
Spree-Neiße	130	537	0,29
Teltow-Fläming	146	565	0,28
Uckermark	147	410	0,41
Brandenburg an der Havel	14	48	*2
Cottbus	17	27	0,29
Frankfurt (Oder)	5	38	*2
Potsdam	12	29	*2
Land Brandenburg	1.924	11.266	0,34
Berliner Umland (ohne Potsdam)	188	655	0,40
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.688	10.470	0,33

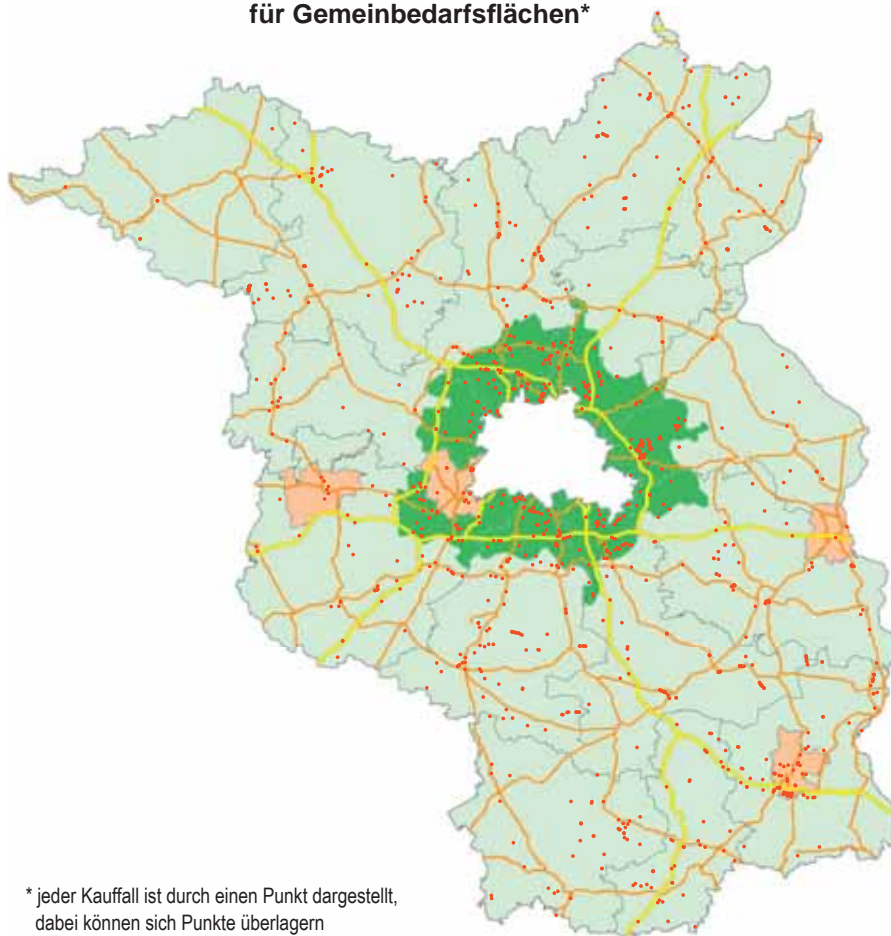
*1 Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.
*2 Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittspreise.

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***



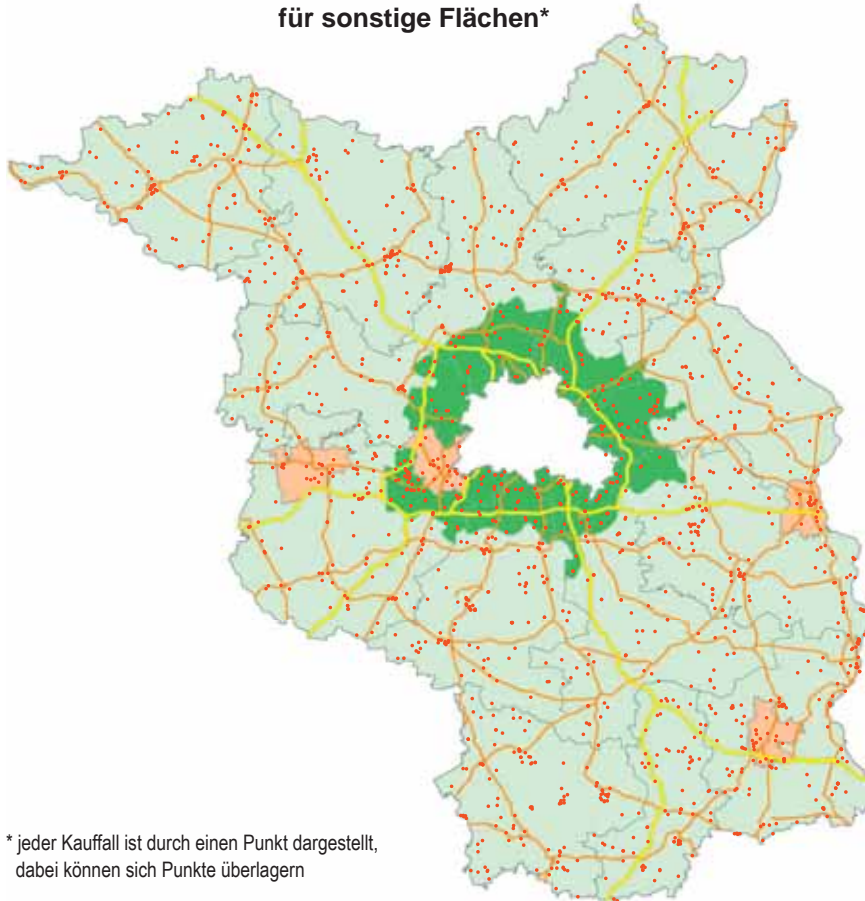
* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt, dabei können sich Punkte überlagern

Gemeinbedarfsflächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	780	72
sonstige Verkehrseinrichtungen*	235	62
öffentliche Grünanlagen	36	9
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	14	2
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11	2
sonstiger Gemeinbedarf	45	14
Land Brandenburg	1.121	161
Berliner Umland	390	57
darunter: Potsdam	14	2
weiterer Metropolitanraum	731	104
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	46	3
* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen		

4.7 Sonstige Flächen

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

Darstellung der Kauffälle für sonstige Flächen*



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

Sonstige Flächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	35	306
private Grünanlagen	1.173	226
Wasserflächen	181	156
besondere Funktionen	269	212
Flächen für Energieanlagen	104	1.868
sonstige Nutzung	45	122
Land Brandenburg	1.807	2.890
Berliner Umland	288	286
darunter: Potsdam	22	4
weiterer Metropolitanraum	1.519	2.604
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	77	32

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 erhöhte sich um ca. 66 % und betrug 306 Hektar.

Für Abbauflächen über Kies/Kiessand wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von 1,01 €/m² (2011 = 0,82 €/m²) festgestellt, der abhängig von den Standorten eine Preisspanne von 0,20 €/m² bis 2,50 €/m² aufwies. Es wurden große Flächen überwiegend in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark, Märkisch-Oderland und Oder-Spree veräußert.

Abbauflächen über Braunkohle wurden durchschnittlich zu einem Bodenpreis von 0,75 €/m² (2011 = 0,77 €/m²) bei einer Spanne von 0,50 €/m² bis 1,01 €/m² im Landkreis Spree-Neiße veräußert.

Abbauflächen
über
Kies/Kiessand
für 1,01 €

Abbauflächen
über
Braunkohle
für 0,75 €

Private Grünanlagen nahmen mit 65 % 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 4,55 €/m² bei einer Spanne von 0,35 €/m² bis 20,00 €/m².

Im Land Brandenburg wurden 181 Verkäufe von **Wasserflächen** abgeschlossen. Der Flächenumsatz ging gegenüber dem Vorjahr auf 134 Hektar zurück. Wasserflächen enthielten auch Verkäufe von Gräben zu einem durchschnittlichen Bodenpreis von 0,22 €/m² bei einer Spanne von 0,01 €/m² bis 1,57 €/m².

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 269 Kaufverträgen (Anteil ca. 15 %) am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz ging zurück und betrug 212 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 65 % private Wege mit einem durchschnittlichen Bodenpreis von 4,00 €/m² bei einer Spanne von 0,10 bis 40,37 €/m².

Die Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** nahmen weiterhin zu. Es wurden 104 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.868 Hektar registriert. Darunter befindet sich der Verkauf eines Solarkraftwerkes mit einer Fläche von ca. 1.400 Hektar im Landkreis Uckermark. Für die einzelnen Nutzungen konnten folgende durchschnittliche Bodenpreise ausgewertet werden.

- Windenergieanlagen 4,32 €/m² (0,47 €/m² bis 15,14 €/m²)
(Standort- und Wegeflächen) 7,41 €/m² (0,56 €/m² bis 20,31 €/m²)
- Solar- und Photovoltaikanlagen 3,91 €/m² (1,00 €/m² bis 9,36 €/m²)
- Biogasanlagen 3,61 €/m² (1,00 €/m² bis 10,00 €/m²)

Weitere Ausführungen zu den Flächen für erneuerbare Energien sind unter Punkt 5.3 zu finden.

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. Reitplätze, Bahnanlagen). Insgesamt wurden 45 Kaufverträge (Vorjahr 43 Kaufverträge) mit einem Flächenumsatz von 122 Hektar (Vorjahr 40 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

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	- 80 Jahre, bei reinen Geschäftshäusern 60 Jahre
Bodenwert	- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten)
Rohertrag	<ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete
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 Baulalter*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), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist</p> <p>*³ Zweite Berechnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Oktober 1990 (1990 S. 2178), die zuletzt durch Artikel 78 Absatz 2 des Gesetzes vom 23. November 2007 (BGBl. I S. 2614) geändert worden ist</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>	

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.

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 2010 – 2012 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 bis 2011 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 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (119 Kauffälle)			
Bodenwert	13 €/m ² – 536 €/m ²	189 €/m ²	5,1 %
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² – 10.925 m ²	1.271 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 – 22,8	13,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 11,8 €/m ²	6,1 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (59 Kauffälle)			
Bodenwert	13 €/m ² – 290 €/m ²	84 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² – 2.765 m ²	673 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 73 Jahre	51 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,5 – 18,9	11,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² – 11,8 €/m ²	6,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (135 Kauffälle)			
Bodenwert	1 €/m ² – 200 €/m ²	52 €/m ²	6,2 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 1.245 m ²	481 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	31 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,0 – 19,9	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,6 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (92 Kauffälle)			
Bodenwert	1 €/m ² – 100 €/m ²	32 €/m ²	6,3 %
Wohn- und Nutzfläche	125 m ² – 1.060 m ²	428 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	33 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,0 – 19,9	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 7,5 €/m ²	4,4 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (49 Kauffälle)			
Bodenwert	36 €/m ² – 280 €/m ²	101 €/m ²	5,9 %
Wohn- und Nutzfläche	220 m ² – 2.093 m ²	641 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 40 Jahre	29 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,9 – 13,2	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² – 6,9 €/m ²	5,0 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten drei Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012) zeigten sich im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen)) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszins. Im weiteren Metropolitanraum konnte der Einfluss der Nutzfläche nachgewiesen werden: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche an. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohneinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien des

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (44 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 739 €/m ²	308 €/m ²	5,7 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² – 5.224 m ²	904 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	38 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,6 – 21,6	13,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 30,8 €/m ²	8,3 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (18 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 170 €/m ²	104 €/m ²	6,4 %
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² – 5.224 m ²	918 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,6 – 19,4	12,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 8,3 €/m ²	5,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (40 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 280 €/m ²	75 €/m ²	8,3 %
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² – 2.234 m ²	626 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	36 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 13,1	8,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² – 7,9 €/m ²	5,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (24 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 80 €/m ²	39 €/m ²	8,7 %
Wohn- und Nutzfläche	194 m ² – 2.201 m ²	497 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	35 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,5 – 11,8	7,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 7,9 €/m ²	4,7 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (11 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² – 280 €/m ²	166 €/m ²	6,7 %
Wohn- und Nutzfläche	230 m ² – 2.234 m ²	829 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 66 Jahre	32 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,4 – 11,6	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	5,5 €/m ²	

Immobilienmarktberichts Deutschland übernommen, der bei Mehrfamilienhäusern zwischen 3 – 6 Wohneinheiten und 7 – 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterscheidet. Die Analyse ergab, dass die Kategorie keinen Einfluss auf den Liegenschaftszins hat. Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als 15 Wohneinheiten ergab sich jedoch ein höherer Liegenschaftszins (+ rd. ein Prozentpunkt).

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammte die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenwert	29 €/m ² – 417 €/m ²	145 €/m ²	6,6 %
Nutzfläche	228 m ² – 8.690 m ²	2.860 m ²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 54 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 – 27,3	12,8	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² – 13,0 €/m ²	8,0 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	29 €/m ² – 260 €/m ²	95 €/m ²	6,9 %
Nutzfläche	450 m ² – 8.363 m ²	2.887 m ²	
Restnutzungsdauer	38 Jahre – 54 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,5 – 20,8	11,8	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² – 13,0 €/m ²	8,3 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (24 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 337 €/m ²	44 €/m ²	8,1 %
Nutzfläche	400 m ² – 5.928 m ²	1.472 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 50 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 12,6	9,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 11,5 €/m ²	6,7 €/m ²	

Im Berliner Umland stammte auch bei den reinen Geschäftshäusern die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2010 – 2012)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz
Berliner Umland (358 Kauffälle)			
Bodenwert	9 €/m ² – 180 €/m ²	80 €/m ²	3,7 %
Wohnfläche	55 m ² – 236 m ²	124 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	59 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,7 – 36,5	20,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,0 €/m ²	5,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (157 Kauffälle)			
Bodenwert	2 €/m ² – 80 €/m ²	28 €/m ²	4,1 %
Wohnfläche	64 m ² – 240 m ²	121 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	55 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,9 – 32,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² – 7,3 €/m ²	4,8 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten drei Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012) zeigten sich im Berliner Umland mit der kreisfreien Stadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen)) und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte konnte nur der Einfluss der Nettokaltmiete nachgewiesen werden: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

Zur Überprüfung der Modellansätze für die Verwaltungskosten wurde 2012 eine landesweite Erhebung von Verwaltungskosten durchgeführt. Dazu wurden ca. 280 Hausverwaltungsunternehmen angeschrieben; beteiligt haben sich an der Umfrage 65 dieser Unternehmen. Die Umfrage führt zu folgenden Ergebnissen:

Verwaltungskosten für Wohngebäude je Wohneinheit (WE)		
Kategorie	Mittelwert (Spanne) €/Jahr und WE (Brutto)	Stichprobenumfang
Ein- und Zweifamilienhäuser	300 (180 – 500)	32
Mehrfamilienhäuser	290 (168 – 489)	49
vermietete Eigentumswohnungen	240 (178 – 330)	27
Verwaltung nach WoEigG - Wohnungseigentum -	255 (180 – 315)	23
Verwaltung nach WoEigG - Teileigentum -	225 (30 – 350)	10

Verwaltungskosten für Wohn- und Geschäftshäuser je Wohneinheit (WE) und Gewerbeinheit (GE)		
Kategorie	Mittelwert (Spanne) €/Jahr und WE (Brutto)	Stichprobenumfang
Wohneinheiten	275 (180 – 410)	31
Gewerbeinheiten	310 (184 – 489)	31

Verwaltungskosten für gewerbliche Objekte je Gewerbeinheit (GE) und für Stellplätze je Einheit (E)		
Kategorie	Mittelwert (Spanne) €/Jahr und GE/E (Brutto)	Stichprobenumfang
Büro/Laden bis 100 m ²	325 (210 – 462)	14
Büro/Laden über 100 m ²	335 (210 – 600)	14
Lager, Gewerbe, Industrie bis 100 m ²	305 (240 – 375)	6
Lager, Gewerbe, Industrie über 100 m ²	290 (277 – 314)	3
Stellplatz, Tiefgaragenstellplatz	37 (5 – 100)	30

Die gemeldeten Verwaltungskosten werden in die Überarbeitung der Modellansätze für die Verwaltungskosten für die zukünftige Erfassung und Auswertung der Kaufverträge einfließen.

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 304 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 21 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 1.500 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 4.300 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,68 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.170 Kaufverträgen, wovon ca. 340 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, stabilisiert sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 1,7 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2008	17	1,4	83 – 362
2009	30	1,6	84 – 277
2010	38	1,7	64 – 353
2011	22	1,8	96 – 310
2012	21	1,7	76 – 285

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

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

Die fortgesetzte Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die jedoch keinen direkten Uferzugang erlauben, bestätigt die sich verstärkende Tendenz zu signifikant erhöhten Kaufpreisen. In Auswertung der vorliegenden 47 Kauffalldaten des Berichtsjahres ergibt sich ein Mittelwert von 1,36. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,4 nachweisbar.

Wertfaktor für Grundstücke in Wassernähe			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2009	26	1,1	71 – 177
2010	31	1,1	55 – 247
2011	32	1,4	50 – 220
2012	47	1,4	52 – 244

5.3 Flächen für erneuerbare Energien 2010 – 2012

Ein Ziel der brandenburgischen Energie- und Klimaschutzpolitik ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien. Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch 32 % betragen. Auch im Jahr 2012 hat das Land Brandenburg den Spitzenplatz im Bundesvergleich bei der Erzeugung erneuerbarer Energien verteidigt. Bereits 2010 wurden im Land allein durch die Anlagen für erneuerbare Energien rund 10 Terawattstunden (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 7,9 TWh in 2011. Diese soll bis 2030 auf insgesamt 80 Petajoule (PJ) bzw. 22,2 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 2030 auf über 11,7 PJ bzw. 3,25 TWh ausgebaut werden, CO₂-freien Strom erzeugen und für regionale Wertschöpfung sorgen. 2012 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 19 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden. Im Mittel wurde ein Kaufpreis von 4,87 €/m² (im Vorjahr 12,42 €/m²) erreicht. Es wurden 30 weitere Kauffälle auf sonstigen Flächen mit einem mittleren Kaufpreis von 4,96 €/m² registriert.

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 (58 PJ für das Jahr 2030) 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 18 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden. Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei 8,36 €/m² (im Vorjahr 9,90 €/m²). In dem Zeitraum 2010 bis 2012 wurden, wie im Vorjahreszeitraum 11 Kauffälle für die Bebauung von Biogasanlagen auf land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen mit einem mittleren Kaufpreis von 1,13 €/m² erfasst. Es wurden 70 weitere Kauffälle auf sonstigen Flächen mit einem mittleren Kaufpreis von 3,82 €/m² registriert.

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

5.4 Bodenwertanteil bei forstwirtschaftlichen Flächen

Die Erfahrungen bei der Auswertung der Kaufverträge als auch die Erfahrungen beim Landesbetrieb Forst Brandenburg (LFB) und Landeskompetenzzentrum Forst Eberswalde (LFE) zeigen, dass der Teilmarkt forstwirtschaftlicher Flächen aufgrund der inhomogenen Interessenslagen von Käufern und Verkäufern nicht sehr transparent ist. Als häufigste Motive der Käufer werden genannt:

- forstwirtschaftliche Gesichtspunkte
 - Flächengröße, Zuschnitt
 - Lage
 - Bestockung
 - natürliche Standortfaktoren (Wasserversorgung, Bodengüte)
 - Entwicklungsmöglichkeiten
- die Möglichkeit zu einer langfristigen Geldanlage ohne kurz- und mittelfristige Renditeerwartung („Grundbuch statt Sparbuch“)
- Eröffnung oder Erweiterung einer Eigenjagd
- Selbstversorgung mit Brennholz
- Umweltschutz/ökologische Motive/Freude an der Natur
- Familientradition

Eine Kaufpreisaufteilung in Boden und Bestand nach forstwirtschaftlichen Gesichtspunkten ist daher in den Kaufverträgen die Ausnahme und entspricht nicht dem üblichen Marktverhalten. Dennoch wird insbesondere für die steuerliche Bewertung ein Wertansatz für den Waldboden ohne Aufwuchs benötigt. Der Obere Gutachterausschuss hat daher eine landesweite Auswertung zur Ermittlung des Bodenwertanteils an Kaufpreisen für Waldflächen durchgeführt. Da für eine sachgerechte Auswertung in 2012 keine ausreichende Anzahl von Kauffällen registriert werden konnte, wurde der Untersuchungszeitraum auf die letzten fünf Jahre ausgedehnt.

Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) liegen für die letzten fünf Jahre (2008 – 2012) insgesamt nur 29 Kauffälle vor. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m² und 0,30 €/m², der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs zwischen 17 % und 167 %. Insofern sind die Kauffälle für eine Auswertung nur bedingt geeignet. Der Mittelwert beträgt 15 Cent/m² (das entspricht 44 % des Landesdurchschnittspreises 2012 für Waldverkäufe in Höhe von 0,34 €/m²). Ohne Berücksichtigung der Verkäufe mit einer Fläche < 0,5 ha beträgt der Mittelwert rd. 14 Cent/m².

Es liegen insgesamt 536 Kauffälle seit 2008 vor, bei denen im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Bestand vorgenommen wurde. Das entspricht rund 7 % aller Waldverkäufe. Die Stichprobe für die Auswertung wurde dahingehend begrenzt, dass nur Kauffälle mit einem Bodenwert > 0,05 €/m² für die Auswertung herangezogen werden. Bei den Kaufpreisen wurden folgende Einflussfaktoren angenommen und untersucht:

1. eine Abhängigkeit von der Zeit (Anstieg des Durchschnittspreises für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen und der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren),
2. eine Abhängigkeit von der Bevölkerungsdichte und damit der Lage zu Ballungsräumen (mit einer höheren Bevölkerungsdichte nimmt der Anspruch an eine außerland- und außerforstwirtschaftliche Nutzung und die Nutzungskonkurrenz für Freiflächen zu),
3. eine Abhängigkeit von der Bodengüte (Standortgüte für die forstwirtschaftliche Nutzung)
4. und eine Abhängigkeit von der Marktstellung und dem Marktverhalten des Veräußerers.

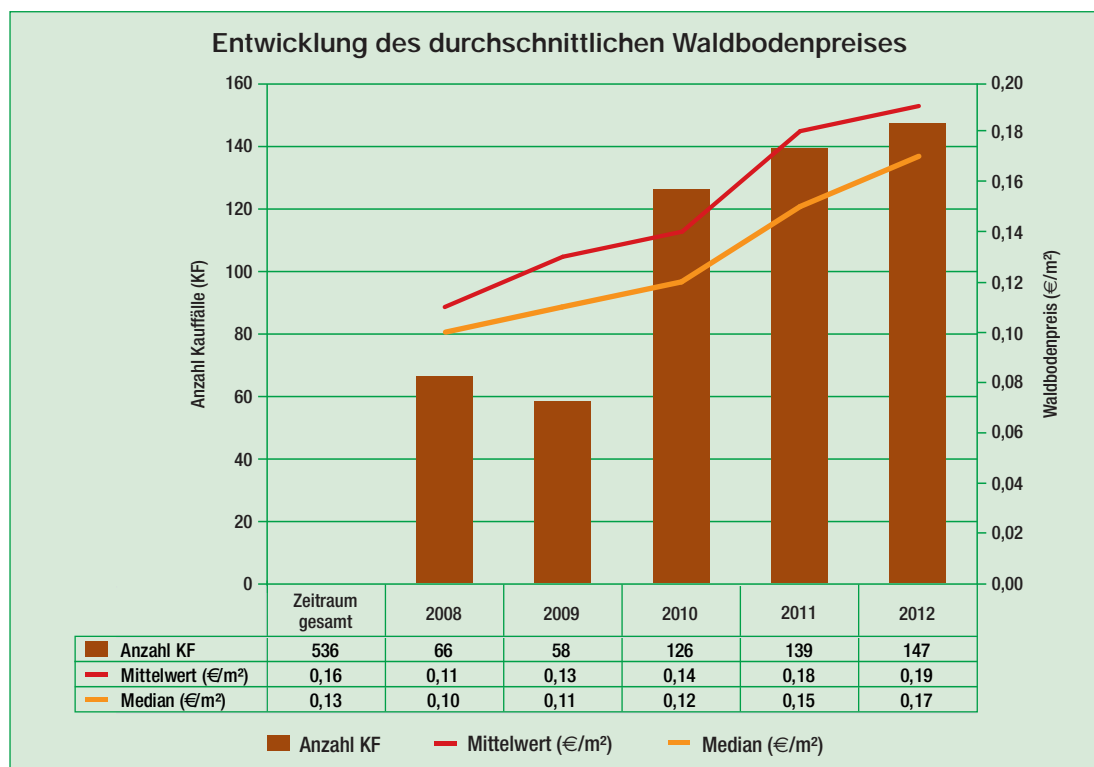
Einflussfaktor Zeit:

Durch das MIL, Referat Wald und Forstwirtschaft, wurde folgende Statistik zur Entwicklung der Rohholzpreise auf der Basis der Daten des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg zur Verfügung gestellt.

Durchschnittspreise Rohholz (Landes- und Treuhandwald) 2002 – 2011										
	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Durchschnittlicher Holzpreis (€/m³)	26,77	25,79	28,33	29,03	29,75	37,26	41,51	33,43	41,29	49,24
Steigerung (%)	100	96	106	108	111	139	155	125	154	184

Quelle: MIL auf der Basis der Daten des Amtes für Statistik Berlin Brandenburg

Danach ist der durchschnittliche Rohholzpreis von 2006 bis 2011 um 66 % gestiegen (Zahlen für 2012 liegen noch nicht vor). Ebenso wurde bei den Waldbodenpreisen (Auswertung der Kauffälle mit einer Aufteilung in Boden und Bestand nach dem durchschnittlichen Waldbodenpreis je Jahr) ein deutlicher Anstieg verzeichnet (Anstieg des Medians (=häufigster Wert) von 2006 bis 2011 um 79 %)). Aufgrund dieser annähernd gleichförmigen Entwicklung kann daher davon ausgegangen werden, dass der zeitliche Einfluss bei der Ermittlung des prozentualen Bodenwertanteils entfällt.



Einflussfaktor Bevölkerungsdichte:

Es wurde die räumliche Verteilung der Bodenwerte unterteilt in Wertklassen untersucht. Zu erwarten war, dass die hohen Bodenwerte im Berliner Umland liegen. Diese Erwartung wurde nicht bestätigt. Eine Abhängigkeit von der Lage und damit der Bevölkerungsdichte konnte aufgrund der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Einflussfaktor Standort- bzw. Bodengüte:

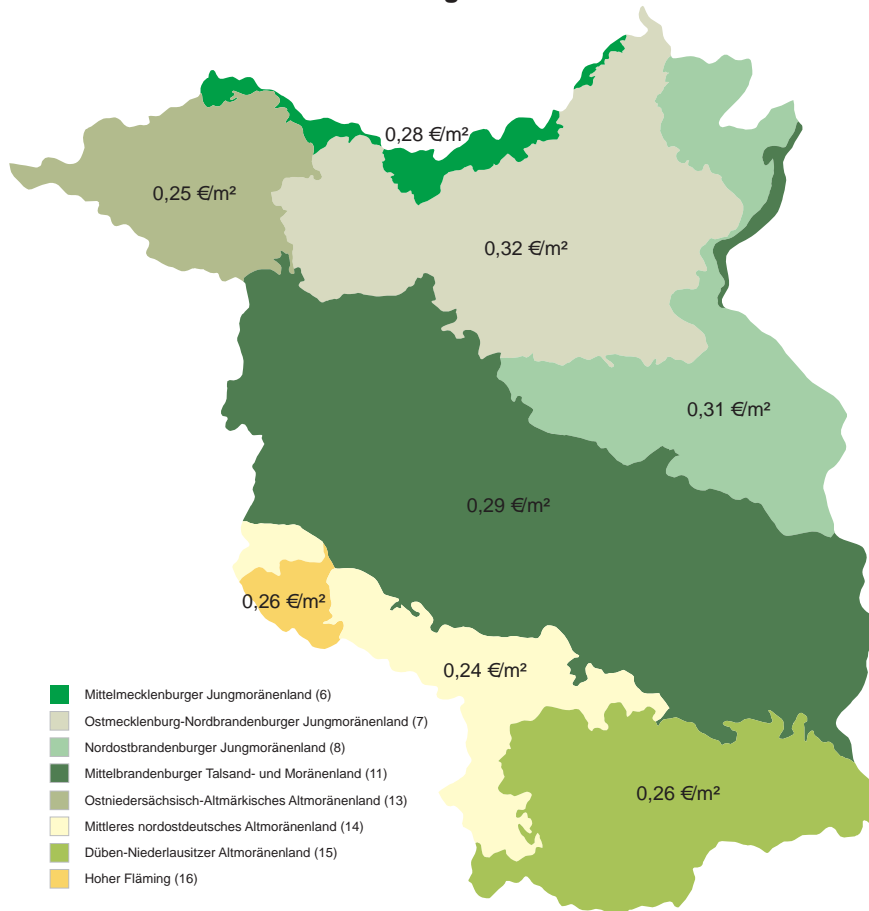
In der Waldbewertungsrichtlinie des Landes Brandenburg (WBR-Bbg) werden landwirtschaftliche (Ackerzahl) und forstwirtschaftliche (Fruchtbarkeitsziffer) Standortklassifikationen unmittelbar miteinander in Beziehung gesetzt. Somit kann grundsätzlich eine Auswertung auch der Kaufverträge für forstwirtschaftliche Flächen nach der landwirtschaftlichen Bodengüte erfolgen. Die Acker- bzw. Grünlandzahlen werden für diese Kaufverträge jedoch nicht erfasst. Allerdings konnte den Kauffällen eine gemarkungsweise mittlere Acker- und Grünlandzahl zugeordnet werden (Quelle: regionale Wertansätze 2004 gemäß § 5 Abs. 1 der Flächenerwerbsverordnung zum begünstigten Flächenerwerb nach dem Ausgleichsleistungsgesetz –RWA- des Bundesfinanzministeriums). Die Auswertung des in den Kaufverträgen ausgewiesenen Bodenwerts von der mittleren Acker- bzw. Grünlandzahl ergab jedoch kein Abhängigkeitsverhältnis.

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen Situation wurde eine Auswertung getrennt nach Wuchsgebieten vorgenommen. Die Kauffälle wurden den Wuchsgebieten zugeordnet und dann die Mittelwerte für die einzelnen Wuchsgebiete ermittelt. Die Auswertung ergab, dass in den Wuchsgebieten 7 und 8 die höchsten durchschnittlichen Preise erzielt wurden. Dies entspricht den Erwartungen, da die klimatischen Voraussetzungen und natürlichen Standortbedingungen für den Bestand und die Waldbewirtschaftung entscheidende Faktoren sind. Diese Tendenzen sind jedoch sowohl beim Gesamtkaufpreis als auch bei den Durchschnittspreisen für den Waldboden und den Bestand festzustellen, so dass das Verhältnis von Boden und Bestand hiervon nicht beeinflusst wird. Die mittleren Kaufpreise aller Waldverkäufe nach Wuchsgebieten sind in der nebenstehenden Grafik dargestellt.

Zur Auswertung nach dem Bodenwertanteil bei den Kaufverträgen für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen konnten daher alle Kaufverträge der Jahre 2008 bis 2012 mit einer Angabe der Preisanteile für den Boden und den Bestand herangezogen werden. Die Auswertung ergab einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 39 %. Zusätzlich wurden die Auswertungen getrennt nach den Veräußerungsgruppen Bund (entspricht i. d. R. der BVVG), natürliche Personen und Sonstige durchgeführt. Für die einzelnen Veräußerergruppen ergaben sich folgende Ergebnisse: Bund (=BVVG): 40 %; natürliche Personen: 35 %, Sonstige: 32 %.

Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstück für Forstwirtschaft
Zielgröße	Prozentualer Anteil des Bodenwertes
Stichprobe	- Kauffälle aus den Jahren 2008 bis 2012 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand - Region: Land Brandenburg - Bodenwert: > 0,05 €/m ² - Anzahl der Kauffälle: 536
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	Bodenwert/Kaufpreis = 39 %

**Mittlere Kaufpreise aller Waldverkäufe
(Boden und Bestand)
2008 – 2012 nach Wuchsgebieten**



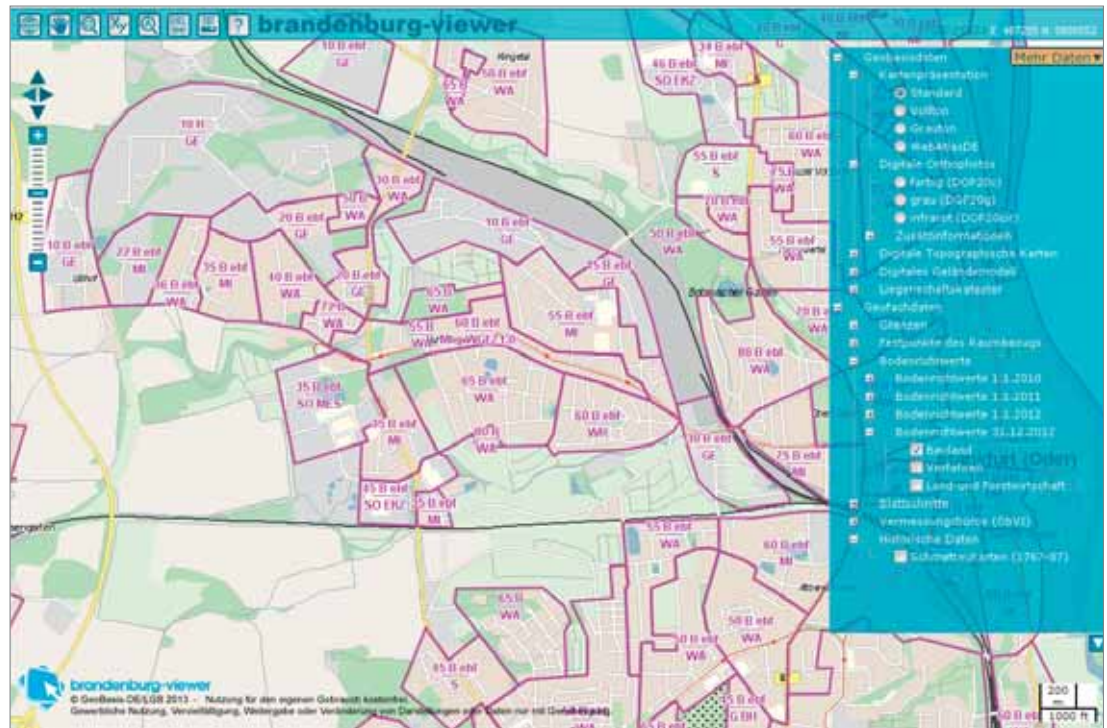
Quelle: Eigene Auswertung; Landesforstanstalt Eberswalde

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 31.12.2012 insgesamt im Land Brandenburg 5.684 Bodenrichtwerte für Bauland, 286 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 16 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt. 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, 01.01.2012 und aktuell zum 31.12.2012 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.

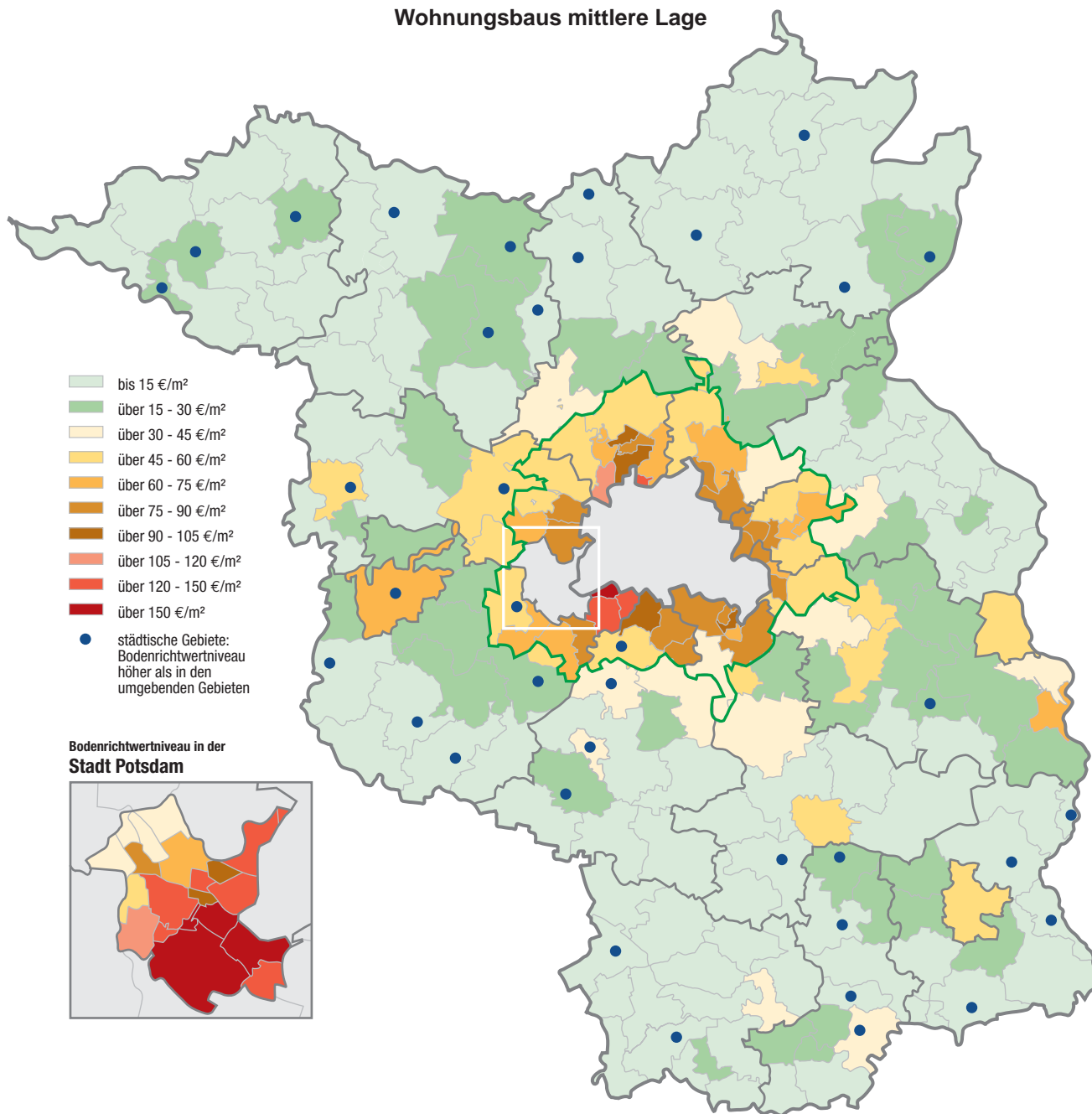


Bodenrichtwerte für Wohnbauland

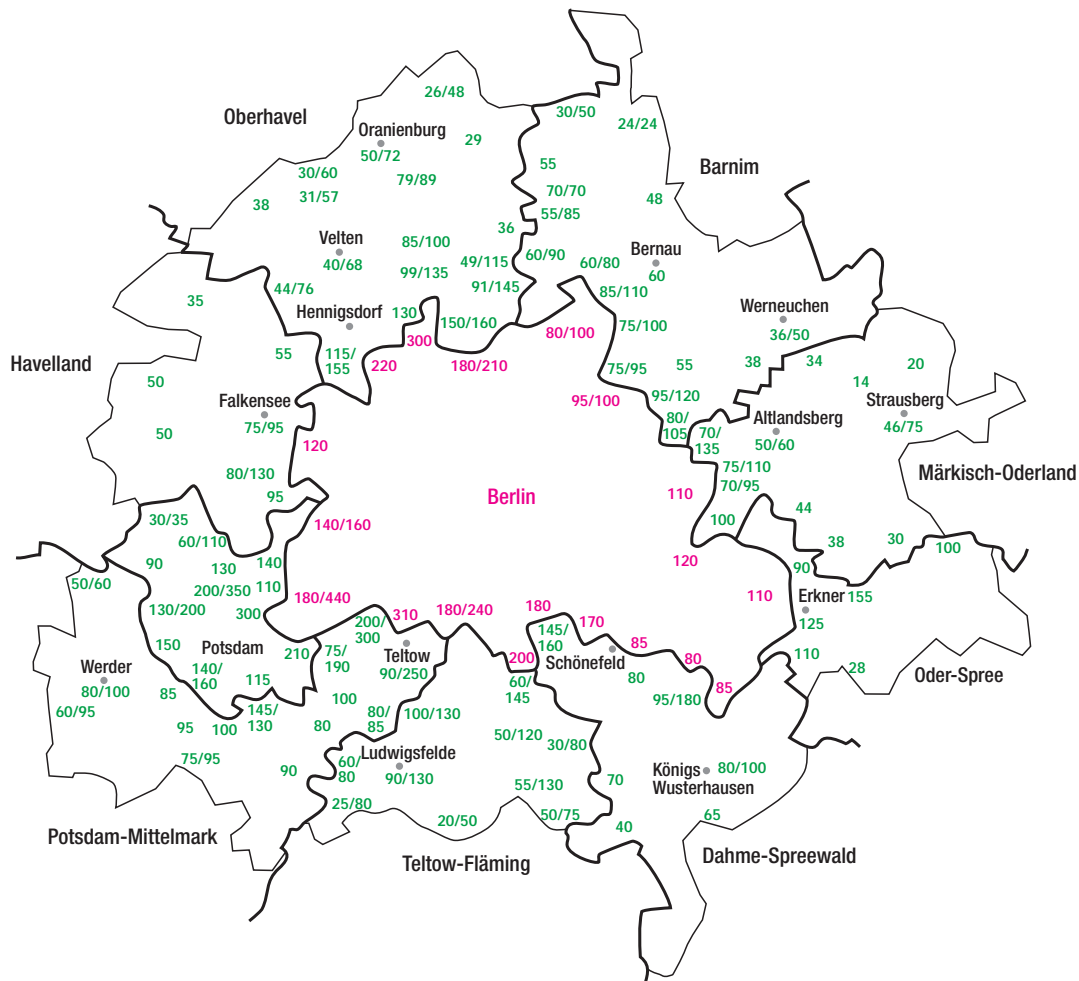
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2012 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein niedriges Richtwertniveau mit Werten um 10 €/m² vorherrschte, zeigten Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte zwischen 80 €/m² und 160 €/m². Die Spitzenwerte lagen hier bei 300 €/m² in Kleinmachnow und 250 €/m² in Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 210 €/m² in Glienicke/Nordbahn (Landkreis Oberhavel). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg, war 2012 eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

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

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



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



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2012 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilten sich im Berliner Umland. Hier lagen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 75 €/m². In der Grafik auf Seite 81 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland dargestellt.

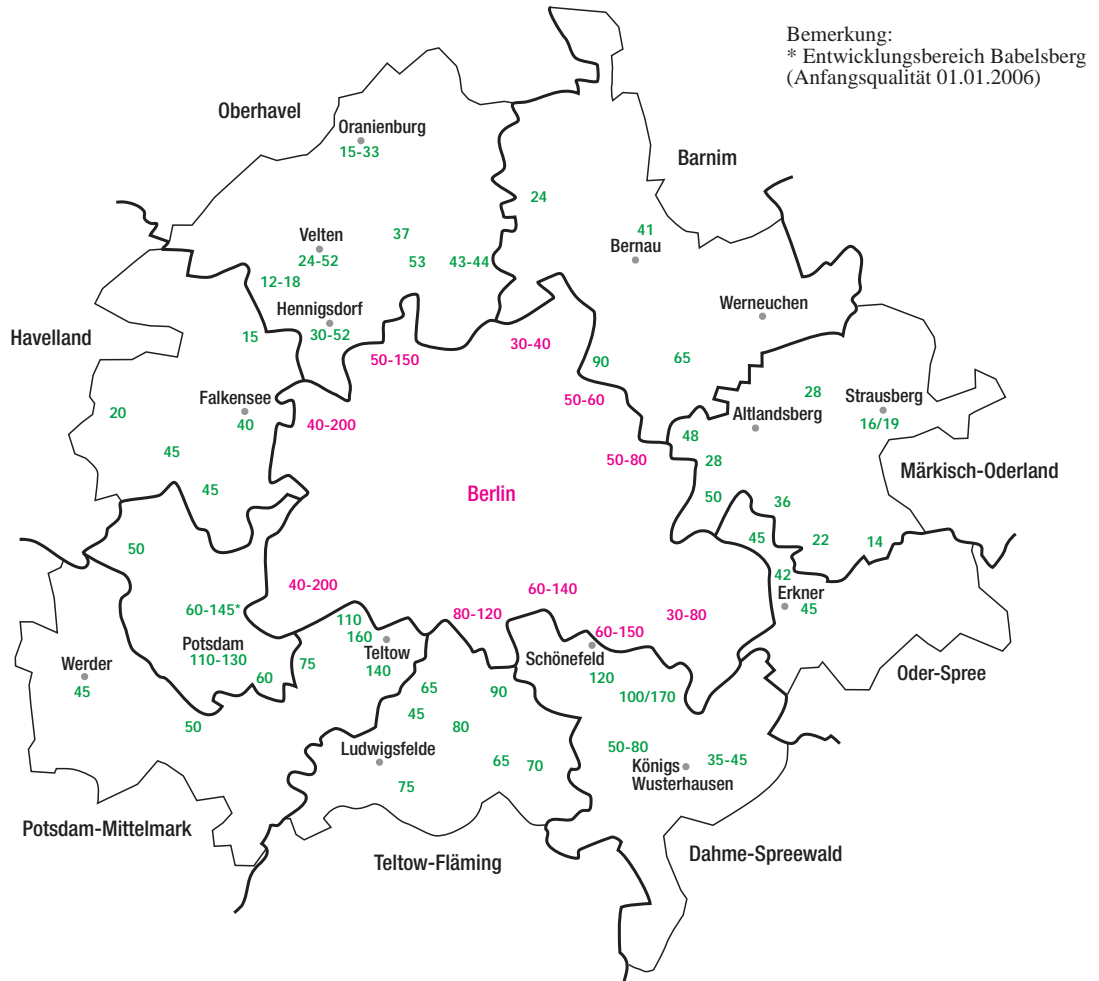
Zum Stichtag 31.12.2012 wurden im Land Brandenburg insgesamt 340 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte lagen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier lagen die Spitzenwerte bei 160 €/m² in Kleinmachnow und 170 €/m² in Schönefeld.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind lediglich 63 Bodenrichtwerte (19 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 185 Bodenrichtwerte und damit 54 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

Bodenrichtwerte 31.12.2012	Anzahl 340
<=10 €/m ²	135
11 – 30 €/m ²	135
31 – 50 €/m ²	44
51 – 100 €/m ²	18
> 100 €/m ²	8

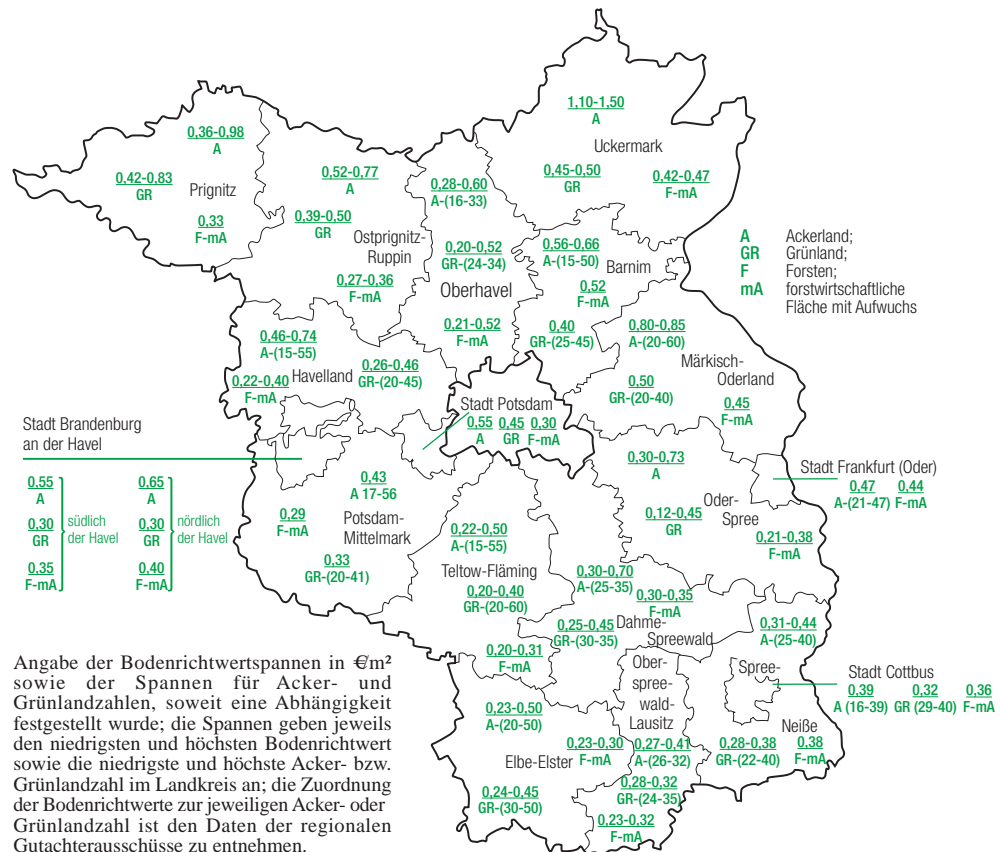
Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland und Berlin
(in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 31.12.2012 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In der Grafik auf Seite 82 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 gemeinsamen Gutachterausschusses für den Landkreis Oder-Spree und die kreisfreie 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 (Gebäudedefaktor) 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

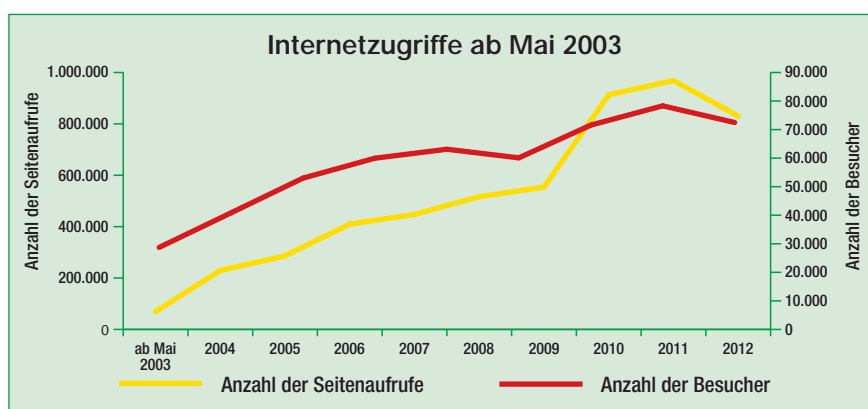
Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 4.1. zum Einsatz. Zum Stichtag 15.02.2013 waren 789.090 Kaufverträge, darunter 208.725 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 265.064 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 65.946 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 128.448 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 29.491 Kaufverträge für Gemeinbedarfslächen, 43.790 Kaufverträge für sonstige Flächen, 42.661 Mieten sowie 7.367 Pachten in der Datenbank gespeichert.

Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 79 Auswertungen genutzt. Nachfolgende Sonderauswertungen für Vergleichsimmobilien wurden u. a. bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	<ul style="list-style-type: none"> - Preisindizes für Wohnimmobilien - landwirtschaftliche Flächen
Bebaute Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - Altenpflegeheime - Villen und Gästehäuser - Geschosswohnungsbau (Plattenbauweise) - Mehrfamilienhäuser GUS Liegenschaften - Schlösser, Herrenhäuser - Freibäder, Strandbäder - Ferienlager - Bauernhöfe - Windmühlen, Wassertürme - Verbrauchermärkte, Einkaufscenter - GVZ, Logistik - Garagenkomplexe - Autohäuser - Tankstellen
Unbebaute Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Flugplätze - Häfen - Lager- und Produktionsflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen - Ferien- und Wochenendhausgebiet
Gemeinbedarfsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Abbauflächen - öffentliche Grünflächen
Sonstige Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - Tier- und Freizeitparks - Seen und Wasserflächen - Golfplätze - Ver- und Entsorgung

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. 72.500 Zugriffe im Jahr 2012 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die etwa 830.300 Seitenaufrufe durch Nutzer oder Server verdeutlichen die starke 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/Ausblick

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.

Ausblick:

Im Dezember 2013 soll der Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 (Berichtszeitraum 2007 – 2012) veröffentlicht werden. Durch vertiefte Auswertung bis hinein in definierte „Subkreise“ sollen regionale Besonderheiten länderübergreifend betrachtet und analysiert werden. So kann die Darstellung in räumlichen Teilmärkten zum Beispiel im Rhein-Main-Gebiet oder im engeren Umfeld der Bundeshauptstadt konkretisiert erfolgen.

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 (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51), geändert durch Artikel 2 der Verordnung zur Änderung von Gebührenordnungen im Geschäftsbereich des Ministers des Innern vom 18. Februar 2013 (GVBl II Nr. 21)
- 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)
- 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), geändert durch Erlass vom 21. Februar 2013 (Az.: 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)

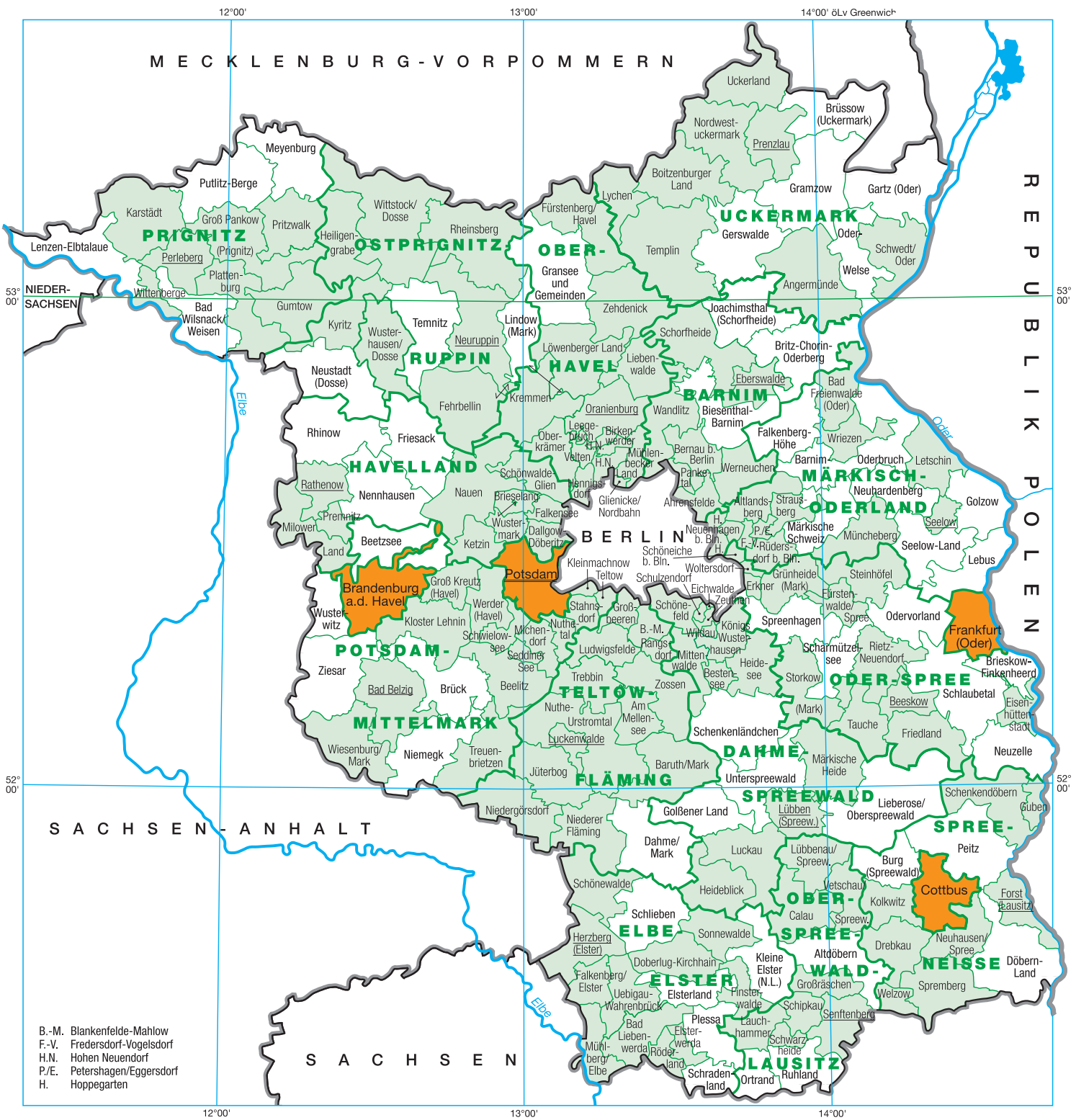
9. Abkürzungsverzeichnis

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
E	Einheit
EAGBau	Europarechtsanpassungsgesetz Bau
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EnEV	Energiesparverordnung
FHH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
FlErwV	Flächenerwerbsverordnung
GAP	Gemeinsame Agrarpolitik
GE	Gewerbeinheit
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IFS	Institut für Stadtforschung und Strukturpolitik GmbH
KAG	Kommunalabgabengesetz
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm Berlin – Brandenburg
LFB	Landesbetrieb Forst Brandenburg
LGB	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
LSG	Landschaftsschutzgebiet
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
MUGV	Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
PJ	Petajoule
PV	Photovoltaik
RND	Restnutzungsdauer
RWK	Regionale Wachstumskerne
SachenRBerG	Sachenrechtsbereinigungsgesetz
TWh	Terawattstunde
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WBR – Bbg	Waldbewertungsrichtlinie Brandenburg
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie
WE	Wohneinheit
WoEigG	Wohneigentumsgesetz

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	Am Flugplatz 11 A 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	Spreeinsel 1 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



Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

