



Halbjahresbericht zum Grundstücksmarkt 2005



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 Obervermessungsrätin
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Lothar Neef Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Prof. Dipl.-Ing. Dietrich Ribbert Leitender Vermessungsdirektor
Ehrenamtlicher Gutachter	Dr.-Ing. Hannes Tischer Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

Impressum

Herausgeber: Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg
Geschäftsstelle beim Landesbetrieb
Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Postfach 1674
15206 Frankfurt (Oder)
Telefon: (03 35) 5 58 25 20
Telefax: (03 35) 5 58 25 03
E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet: www.gutachterausschuss-bb.de
www.gutachterausschuesse-bb.de
Dezember 2005

Satz und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Dienstort Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam
Internet: www.geobasis-bb.de

Foto: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

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

Halbjahresbericht zum Grundstücksmarkt im Land Brandenburg

Erstmals veröffentlicht der Obere Gutachterausschuss des Landes Brandenburg einen Halbjahresbericht zur Entwicklung des Grundstücksmarktes in der ersten Hälfte des Jahres 2005. Dabei werden die Umsätze und Durchschnittswerte ausgewählter Grundstücksteilmärkte mit den Daten des Vorjahreszeitraumes verglichen.

Im Land Brandenburg hat sich der Grundstücksmarkt insgesamt und in ausgewählten Teilmärkten wie folgt entwickelt:

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	14.948 - 6 %	26.170 - 17 %	947 + 6 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	3.123 + 2 %	317 - 2 %	132 + 11 %	42 €/m ² + 14 %
gewerbliche Nutzung	204 - 14 %	221 + 32 %	41 + 14 %	19 €/m ² - 14 %
Mehrfamilienhäuser	461 - 1 %	59 ± 0 %	19 + 27 %	32 €/m ² + 23 %
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	2.027 + 5 %	530 - 7 %	229 + 15 %	1.190 €/m ² WF* + 4 %
Reihen- und Doppelhäuser	667 - 2 %	42 - 33 %	81 - 19 %	1.330 €/m ² WF* - 7 %
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	484 + 32 %	-	62 + 27 %	1.800 €/m ² WF* - 7 %
Weiterverkauf Wohnungseigentum	380 + 60 %	-	28 + 47 %	1.100 €/m ² WF* - 12 %
*WF: Wohnfläche				

Im Landesdurchschnitt bestätigt sich die allgemeine Preisentwicklung des Vorjahres. Durch fortgesetzte Marktverlagerung wird der engere Verflechtungsraum weiter gestärkt und der äußere Entwicklungsraum weiterhin geschwächt.

- Verkaufszahlen des **individuellen Wohnungsbaus** erhöhten sich um 2 % bei steigendem Geldumsatz um 11 % und leicht zurückgehender Grundstücksfläche.
- Verkaufszahlen **freistehender Einfamilienhäuser** erhöhten sich um 5 % bei ebenfalls erhöhtem Geldumsatz von 15 % und geringerem Flächenumsatz von 7 %.
- Die Umsätze von **Wohnungseigentum** erhöhten sich sehr stark bei den Erstverkäufen um 32 % und bei den Weiterveräußerungen um deutliche 60 %. Die Geldumsätze nahmen mit 27 % und 47 % ebenfalls stark zu.

In der folgenden Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr“ sind die Gesamtumsätze in den Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt.

Die Entwicklung in den Landkreisen verläuft sehr unregelmäßig. Ein einheitlicher Trend mit steigender bzw. sinkender Tendenz ist nicht erkennbar. Bei den kreisfreien Städten ist ein eindeutiger Rückgang der Kauffallzahlen festzustellen. Die hohen Umsatzveränderungen in Frankfurt (Oder) sind auf einen einzelnen Kauffall zurückzuführen.

Die Kauffallzahlen für Wohnimmobilien haben sich im engeren Verflechtungsraum und im äußeren Entwicklungsraum gegenläufig entwickelt. Der Umsatz im

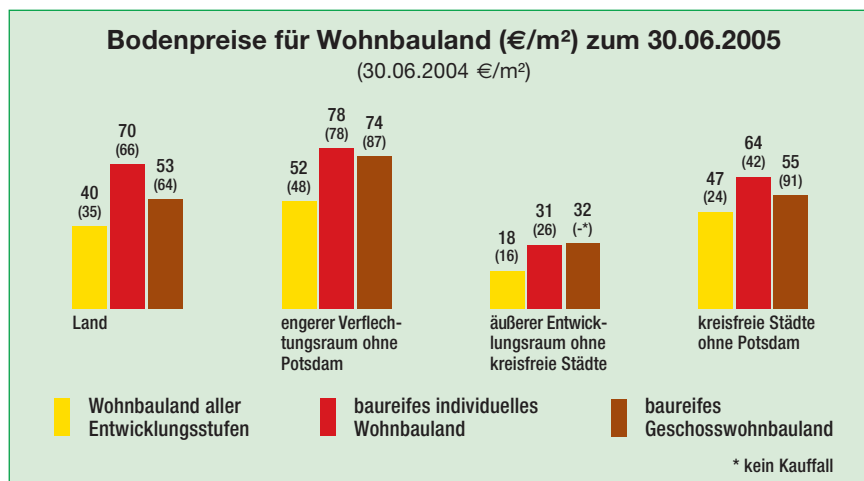
Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Barnim	1.241	+ 12	1.030	- 13	70	+ 31
Dahme-Spreewald	1.165	± 0	2.910	+ 64	82	+ 37
Elbe-Elster	662	+ 6	1.475	+ 5	21	+ 40
Havelland	1.016	+ 9	1.260	- 13	57	- 11
Märkisch-Oderland	1.276	- 3	1.862	- 27	72	+ 7
Oberhavel	1.328	- 1	1.395	+ 29	95	+ 2
Oberspreewald-Lausitz	463	- 22	597	- 60	15	+ 7
Oder-Spree	1.213	- 1	1.300	- 12	60	- 4
Ostprignitz-Ruppin	784	- 5	2.328	- 25	27	- 12
Potsdam-Mittelmark	1.215	- 21	1.296	- 38	107	- 21
Prignitz	822	± 0	2.492	- 19	20	- 13
Spree-Neiße	684	+ 9	1.135	- 38	28	+ 12
Teltow-Fläming	1.215	- 25	3.659	- 1	107	+ 36
Uckermark	801	- 11	3.010	- 38	45	+ 50
Brandenburg an der Havel	221	- 15	209	+ 54	13	+ 28
Cottbus	144	- 48	20	- 75	17	- 29
Frankfurt (Oder)	196	- 8	162	+ 85	23	+ 109
Potsdam	502	- 4	30	- 57	88	- 9
Land Brandenburg	14.948	- 6	26.170	- 17	947	+ 6

Erwerb von Wohnimmobilien (Anzahl Kaufverträge)						
Immobilienart	Land		engerer Verflechtungsraum		äußerer Entwicklungsraum	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Wohnbaulandgrundstücke	3.584	+ 1	2.250	+ 10	1.334	- 10
bebaute Grundstücke	3.167	+ 3	1.581	+ 9	1.586	- 2
Wohnungseigentum	864	+ 43	684	+ 70	180	- 11
gesamt	7.615	+ 6	4.515	+ 16	3.100	- 6

engeren Verflechtungsraum hat sich deutlich erhöht, während die Umsatzzahlen im äußeren Entwicklungsraum weiterhin rückläufig sind.

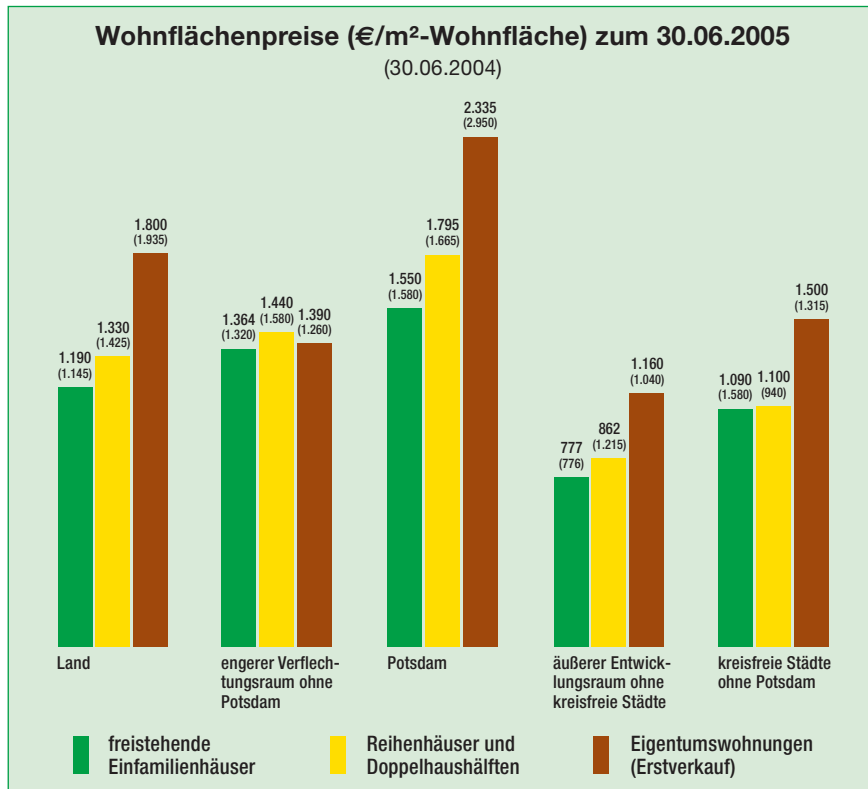
Die restlichen 7.333 Kauffälle wurden überwiegend in dem Teilmarkt der land- und forstwirtschaftlichen Flächen sowie in den übrigen Teilmärkten der Gemeinbedarfs- und der sonstigen Flächen registriert.

In der nachfolgenden Grafik werden die durchschnittlichen Bodenpreise gegenüber dem 30.06.2004 in den regionalen Auswerteräumen dargestellt:

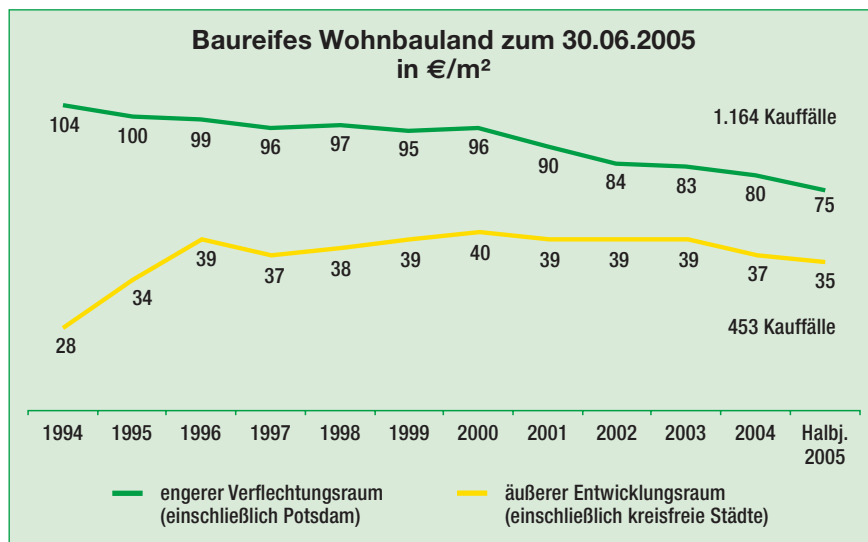


Gegenüber dem Vergleichszeitraum ist ein leichter Anstieg der Grundstückspreise für baureifes individuelles Wohnbauland zu verzeichnen, während die Baulandpreise für den Geschosswohnungsbau weiter nachgeben. Auf die gesonderte Darstellung der Ergebnisse für die Stadt Potsdam wurde auf Grund der geringen Datenmenge und der daraus resultierenden großen Schwankungsbreite der Mittelwerte verzichtet.

Die Entwicklung der Wohnflächenpreise wird in der folgenden Grafik deutlich.



Die Grundstückspreise für baureifes Wohnbauland im engeren Verflechtungsraum sind im ersten Halbjahr gegenüber dem Jahresende 2004 um ca. 6 % gefallen. Im äußeren Entwicklungsraum gaben die Grundstückspreise ebenfalls um ca. 5 % nach.



In den nachfolgenden Tabellen werden die Gesamtumsätze und Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie der Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Wohnungseigentum in den Landkreisen und kreisfreien Städten dargestellt:

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr / Einfamilienhäuser						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Barnim	135	- 7	27	+ 29	14	- 3
Dahme-Spreewald	150	- 9	52	+ 44	19	+ 13
Elbe-Elster	105	- 3	18	- 25	5	+ 1
Havelland	163	+ 1	36	- 65	19	+ 13
Märkisch-Oderland	253	+ 43	71	+ 50	28	+ 51
Oberhavel	175	+ 3	21	- 6	21	+ 13
Oberspreewald-Lausitz	67	- 18	51	+ 33	5	+ 1
Oder-Spree	181	+ 18	55	+ 20	18	+ 9
Ostprignitz-Ruppin	70	+ 52	31	+ 121	4	- 7
Potsdam-Mittelmark	198	- 14	37	- 57	34	+ 8
Prignitz	78	- 7	30	- 36	4	+ 7
Spree-Neiße	107	+ 13	58	+ 33	8	+ 4
Teltow-Fläming	164	+ 8	19	- 13	19	+ 45
Uckermark	73	+ 18	15	+ 30	6	+ 13
Brandenburg an der Havel	27	+ 59	4	- 65	3	+ 57
Cottbus	42	+ 5	6	+ 15	5	± 0
Frankfurt (Oder)	12	+ 33	1	+ 45	1	+ 7
Potsdam	47	+ 15	6	- 13	18	+ 25
Land Brandenburg	1.974	+ 5	538	- 7	231	+ 15

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr / Erstverkäufe der Eigentumswohnungen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Barnim	15	+ 50	2	+ 78	1.120	- 2
Dahme-Spreewald* ¹	1	- 89	-	-	-	-
Elbe-Elster*	-	-	-	-	-	-
Havelland	8	- 67	0,3	- 92	560	- 92
Märkisch-Oderland	18	- 44	1,5	+ 11	1.190	+ 107
Oberhavel	83	+ 592	9	+ 415	1.480	+ 20
Oberspreewald-Lausitz	9	- 10	1	-	1.235	+ 31
Oder-Spree	28	-	-	-	-	-
Ostprignitz-Ruppin* ¹	2	- 71	-	-	-	-
Potsdam-Mittelmark	29	+ 61	3	+ 6	1.290	- 13
Prignitz* ¹	1	- 50	-	-	-	-
Spree-Neiße	6	- 40	0,5	- 46	890	- 31
Teltow-Fläming	30	+ 100	3	+ 91	1.345	+ 19
Uckermark	10	- 33	1	- 44	1.060	- 17
Brandenburg an der Havel	7	+ 133	1	+ 346	1.385	- 15
Cottbus*	-	-	-	-	-	-
Frankfurt (Oder)	16	- 6	2	- 6	1.545	+ 19
Potsdam	221	+ 66	33	+ 51	2.335	- 21
Land Brandenburg	484	+ 32	62	+ 27	1.800	- 7
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	153	+ 72	18	+ 65	1.390	+ 10
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	87	- 22	8	- 17	1.160	+ 12

* Es wurden noch keine Eigentumswohnungen ausgewertet.
*¹ Bei weniger als 5 Kauffällen wurde auf die Ausweisung des Geldumsatzes und der durchschnittlichen Wohnflächenpreise verzichtet.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahreshalbjahr / Reihenhäuser und Doppelhaushälften						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Barnim	68	+ 15	4	+ 98	8	+ 11
Dahme-Spreewald	51	+ 6	2	- 54	7	- 26
Elbe-Elster	14	- 7	1	+ 17	1	- 8
Havelland	70	+ 30	4	+ 24	8	+ 32
Märkisch-Oderland	46	+ 64	4	+ 161	4	+ 21
Oberhavel	88	+ 29	5	- 67	11	- 18
Oberspreewald-Lausitz	9	- 53	1	- 72	0,5	- 62
Oder-Spree	51	- 39	4	- 65	5	- 49
Ostprignitz-Ruppin*	-	-	-	-	-	-
Potsdam-Mittelmark	65	- 7	3	- 35	16	- 5
Prignitz	30	- 6	3	- 16	1	- 2
Spree-Neiße	13	- 13	1	+ 11	1	- 18
Teltow-Fläming	56	- 22	3	- 37	7	- 53
Uckermark	30	+ 11	3	- 14	2	+ 11
Brandenburg an der Havel	20	+ 25	1	- 42	1	+ 18
Cottbus	13	+ 44	0,5	+ 72	1	+ 28
Frankfurt (Oder)	19	- 14	1	- 23	2	+ 6
Potsdam	24	- 35	1	- 46	5	- 37
Land Brandenburg	667	- 2	42	- 33	81	- 19

* Es wurden noch keine Reihenhäuser und Doppelhaushälften ausgewertet.

Gesamtumsätze und durchschnittliche Preise zum Vorjahreshalbjahr / Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	
	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04	30.06.05	Veränderung % zum 30.06.04
Barnim	134	+ 436	7	+ 393	1.035	+ 11
Dahme-Spreewald* ²	19	+ 12	2	- 21	-	-
Elbe-Elster*	-	-	-	-	-	-
Havelland	12	- 8	0,5	- 48	605	- 37
Märkisch-Oderland	11	+ 38	1	+ 118	935	+ 52
Oberhavel	62	+ 15	5	+ 41	1.035	- 23
Oberspreewald-Lausitz* ¹	2	± 0	-	-	-	-
Oder-Spree	24	+ 71	2	+ 128	1.095	+ 4
Ostprignitz-Ruppin	12	+ 100	0,4	- 6	755	- 35
Potsdam-Mittelmark	31	+ 72	3	+ 94	1.025	- 31
Prignitz* ¹	1	± 0	-	-	-	-
Spree-Neiße* ¹	4	+ 100	-	-	-	-
Teltow-Fläming* ¹	5	± 0	-	-	-	-
Uckermark* ¹	3	+ 200	-	-	-	-
Brandenburg an der Havel* ¹	1	± 0	-	-	-	-
Cottbus*	-	-	-	-	-	-
Frankfurt (Oder)	9	+ 200	0,2	+ 142	905	- 3
Potsdam	50	- 4	5	- 8	1.580	+ 5
Land Brandenburg	380	+ 60	26	+ 47	1.100	- 12
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	260	+ 102	19	+ 78	1.000	- 19
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	60	+ 62	4	+ 77	855	- 10

* Es wurden noch keine Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen ausgewertet.
*¹ Bei weniger als 5 Kauffällen wurde auf die Ausweisung des Geldumsatzes und der durchschnittlichen Wohnflächenpreise verzichtet.
*² Wohnflächenpreise sind nicht auswertbar.

Verwaltungsübersicht des Landes Brandenburg



Legende

— Staatsgrenze	— Kreisgrenze	BARNIM Landkreis	Cottbus Kreisfreie Stadt
— Landesgrenze	— Amtsgrenze	Potsdam Landeshauptstadt	Jüterbog Amtsfreie Stadt oder Gemeinde
		Prenzlau Sitz der Kreisverwaltung	Rhinow Amtsbezeichnung

