

Grundstücksmarktbericht 2006

Oberhavel
Havelpromenade
in Nieder Neuendorf



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
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
Mai 2007

Satz und Druck: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Betriebsstelle Potsdam
Heinrich-Mann-Allee 103
14473 Potsdam

Vertrieb: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
Kundenservice
Postfach 60 10 61
14410 Potsdam
Telefon: (03 31) 88 44 - 1 23/- 1 50
Telefax: (03 31) 88 44 - 16 - 1 23
E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de
Internet: www.geobasis-bb.de

Gebühr: 30,00 €

Foto: Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	
1. Der Grundstücksmarkt 2006 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	6
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	14
2.3 Daten der Baukonjunktur	15
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2006	17
3.1 Kaufverträge	17
3.2 Flächenumsatz	20
3.3 Geldumsatz	21
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2006	22
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	23
4.1 Unbebaute Bauflächen	23
4.2 Bebaute Grundstücke	27
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	36
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	40
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	42
4.6 Gemeinbedarfsflächen	47
4.7 Sonstige Flächen	48
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	49
5.1 Liegenschaftszinssätze	49
5.2 Weitere Arbeitshilfen für die Bodenwertermittlung in Stadtumbaugebieten	54
5.3 Ufergrundstücke	54
6. Bodenrichtwerte	55
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	60
7.1 Aufgaben und Leistungen	60
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	62
7.3 Internetpräsentation	62
8. Rechtsgrundlagen	63
9. Abkürzungsverzeichnis	64

1. Der Grundstücksmarkt 2006 – Zusammenfassung

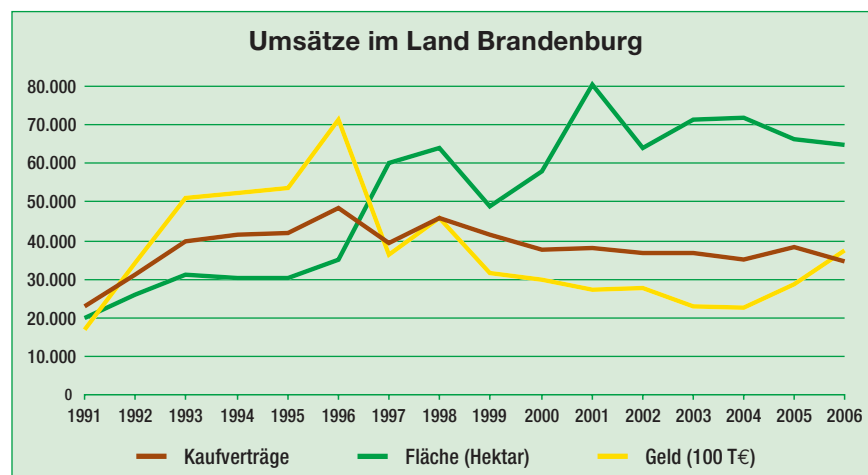
Der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg weist bei der Anzahl der Kaufverträge und dem Flächenumsatz für 2006 einen leichten Rückgang gegenüber 2005 auf. Hierfür wurden als Grund Vorzieheffekte der ausgelaufenen Eigenheimzulage angegeben. Nach wie vor spiegeln die Kaufverträge einen Käufermarkt wider, mit kritischem Kaufverhalten gegenüber Wohnlage und Preisgestaltung.

Auffallend war der in 2006 deutlich gestiegene Geldumsatz. Dieser lässt sich allerdings hauptsächlich auf den Handel hochpreisiger Immobilien an Finanzinvestoren in der Landeshauptstadt Potsdam und insbesondere in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) zurückführen.

Zusammenfassend lässt sich die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg mit folgenden Aussagen kennzeichnen:

- Anzahl der Kaufverträge von Wohnimmobilien stabilisiert sich auf dem Niveau des Jahres 2004
- Umsatzanstieg durch Paketverkäufe von Wohnimmobilien
- stabile Grundstückspreise für baureifes Wohnbauland
- weiterer Anstieg bei Veräußerung von Wohn- und Teileigentum
- fast 1 Milliarde Zuwachs an Geldumsatz bei Geschäfts- und Verwaltungsgebäuden

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 1991 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 4 stellt die Umsätze des Grundstücksmarktes im Jahr 2006 dar.

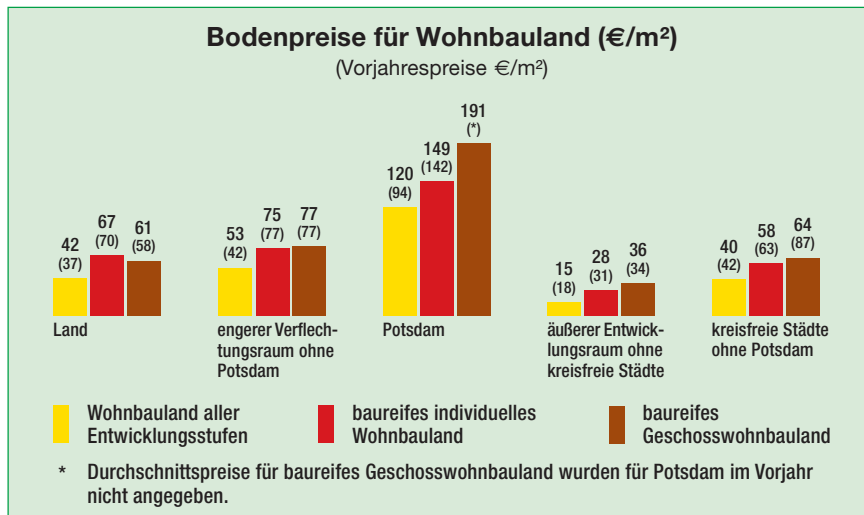


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2006 die in der Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Zusammenfassend kann stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden bei den individuellen Wohngrundstücken erhebliche Umsatzrückgänge verzeichnet. Kaufverträge für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften gingen um rd. 18 % zurück. Die durchschnittlichen Wohnflächenpreise blieben insgesamt im Land Brandenburg annähernd stabil. Im Einzelnen stellten sich die Ergebnisse und die Änderungen wie folgt dar:

Im Land Brandenburg sind die Preise für Einfamilienhäuser um 170 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Reihenhäusern und Doppelhaushälften sowie um 430 €/m²-Wohnfläche niedriger als bei Eigentumswohnungen (Erstverkäufe). Während die Reihenhäuser und Doppelhaushälften fast ausschließlich nach 1990 erbaut wurden, enthält die Teilmenge der Einfamilienhäuser viele ältere Objekte mit erhöhtem Sanierungsaufwand.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2005				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	34.784 - 9 %	65.151 - 2 %	3.766 + 31 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.587 - 22 %	702 - 29 %	283 - 22 %	40 €/m ²
gewerbliche Nutzung	522 + 13 %	473 + 26 %	94 + 4 %	20 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	888 - 24 %	89 - 32 %	46 + 2 %	52 €/m ²
geschäftliche Nutzung	67 + 16 %	17 - 11 %	15 + 150 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	78 + 53 %	81 + 200 %	2 + 100 %	
sonstige Nutzung	745 + 7 %	75 - 19 %	12 + 9 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	4.689 - 18 %	1.290 - 12 %	502 - 19 %	1.145 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.590 - 18 %	154 + 23 %	201 - 13 %	1.315 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	321 - 23 %	74 + 14 %	34 - 26 %	
Mehrfamilienhäuser	845 + 6 %	268 + 15 %	308 + 54 %	
Wochenendhäuser	1.052 - 7 %	128 - 2 %	37 - 21 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	874 + 10 %	414 - 46 %	1.231 + 191 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.539 - 4 %	1.705 - 26 %	510 + 45 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.044 - 22 %	-	172 - 3 %	1.575 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.375 + 29 %	-	118 + 39 %	1.053 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	121 - 30 %	-	13 + 117 %	
Weiterverkauf Teileigentum	80 + 21 %	-	6 + 20 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.251 - 4 %	15.310 + 4 %	40 + 8 %	0,23 €/m ² ohne EALG
Forsten	2.214 + 11 %	18.448 - 17 %	20 - 23 %	0,11 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.089 + 5 %	3.339 + 9 %	7 + 17 %	0,19 €/m ² ohne EALG
Wechseland	413 - 4 %	3.206 - 8 %	8 ± 0 %	
landwirtschaftliche Höfe	173 - 30 %	2.106 - 19 %	14 - 13 %	
gemischte Nutzung	2.266 - 5 %	11.086 + 5 %	50 + 43 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. Bei Durchschnittspreisen für ausgewählte Teilmärkte wird auf %-Angaben verzichtet, da die Veränderungen regional und nicht konjunkturell bedingt sind. Die Umsätze der land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen enthalten auch die Verkäufe nach dem EALG. Die Durchschnittspreise wurden ohne Verkäufe nach dem o. g. Gesetz ermittelt.				

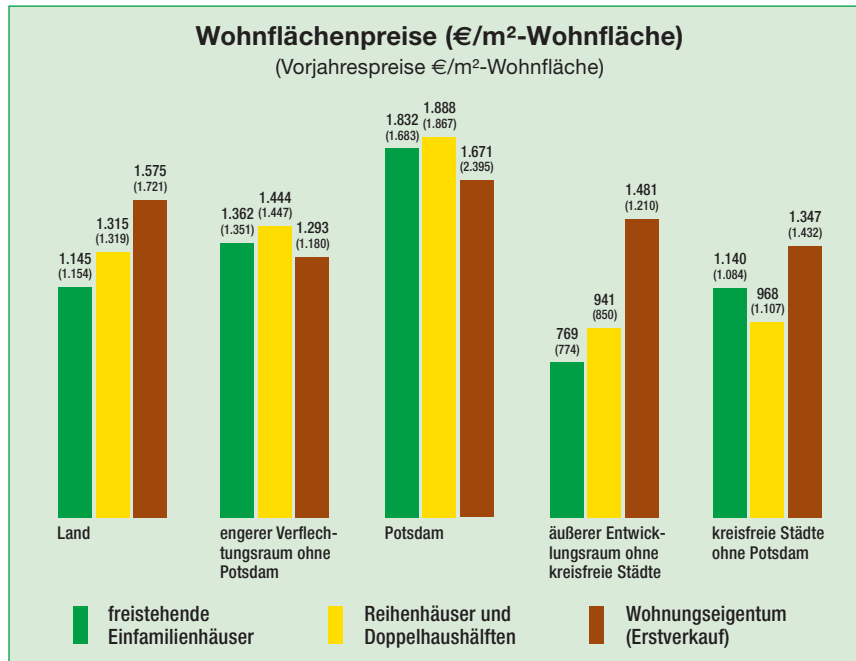


Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	940 m² (- 2 %)	1.145 €/m² (- 1 %)	127.000 € (- 9 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	880 m² (± 0 %)	1.362 €/m² (+ 1 %)	146.000 € (- 7 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.010 m² (- 3 %)	769 €/m² (- 1 %)	82.000 € (- 8 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	490 m² (+ 2 %)	1.315 €/m² (± 0 %)	146.400 € (+ 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	410 m² (+ 5 %)	1.444 €/m² (± 0 %)	164.600 € (- 1 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	663 m² (- 4 %)	941 €/m² (+ 11 %)	81.000 € (- 3 %)

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2006 geringfügig verändert. Nach wie vor nimmt der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ab und die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen weiter zu. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 22 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich geringfügig um ca. 3 %. Insgesamt wurden 1.044 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 610 (+ 22 %), veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 122 Verkäufe (- 30 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.375 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein um ca. 30 % gesteigener Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab. In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ auf Seite 6 sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im engeren Verflechtungsraum nach wie vor teurer als andere Formen des Wohneigentums. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus zu einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 770 €/m² erwerben.

Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** gingen insgesamt im Land Brandenburg um ca. 5 % zurück. Besonders deutlich war der Rückgang von 17 % bei forstwirtschaftlich genutzten Flächen. Die Flächenumsätze erhöhten sich bei Ackerflächen leicht um ca. 4 % und bei Grünlandflächen um ca. 9 %.



Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) mit ca. 4.000 Hektar Forstwirtschaftsfläche ca. 2.000 Hektar weniger Fläche, als im Vorjahr veräußert; der Flächenumsatz von Ackerland erhöhte sich um ca. 1.500 Hektar und von Grünland um ca. 400 Hektar.

Im Landesdurchschnitt veränderten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG nur geringfügig gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,23 €/m ²	(+ 5 %)
Grünland	0,19 €/m ²	(- 5 %)
Forsten	0,11 €/m ²	(+ 10 %)

Die Grafik „Bodenpreise der Land- und Forstwirtschaft“ zeigt die durchschnittlichen Bodenpreise im gesamten Land Brandenburg ohne Verkäufe nach der Flächenerwerbsverordnung (FlErwV) in Verbindung mit dem EALG.

