

Grundstücksmarktbericht 2007

Oberspreewald-Lausitz
IBA-Terrassen
in Großräschen



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 2008

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: LMBV; Fotograf: Peter Radke

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

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. Der Grundstücksmarkt 2007 - Zusammenfassung	3
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	7
2.1 Bevölkerungsdynamik	11
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	14
2.3 Daten der Baukonjunktur	15
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2007	17
3.1 Kaufverträge	18
3.2 Flächenumsatz	20
3.3 Geldumsatz	21
3.4 Umsatzentwicklung 1991 - 2007	22
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	23
4.1 Unbebaute Bauflächen	23
4.2 Bebaute Grundstücke	27
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	37
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	42
4.5 Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen	44
4.6 Gemeinbedarfsflächen	51
4.7 Sonstige Flächen	52
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	54
5.1 Liegenschaftszinssätze	54
5.2 Praxishilfe „Bodenwerterhöhungen und Ausgleichsbeträge in Sanierungsgebieten“	56
5.3 Flughafen Berlin Brandenburg International BBI	58
5.4 Ufergrundstücke	59
5.5 Veröffentlichungen des Oberen Gutachterausschusses	59
6. Bodenrichtwerte	61
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	65
7.1 Aufgaben und Leistungen	65
7.2 Automatisiert geführte Kaufpreissammlung und erforderliche Daten für die Wertermittlung	67
7.3 Internetpräsentation	67
8. Rechtsgrundlagen	69
9. Abkürzungsverzeichnis	70

1. Der Grundstücksmarkt 2007 – Zusammenfassung

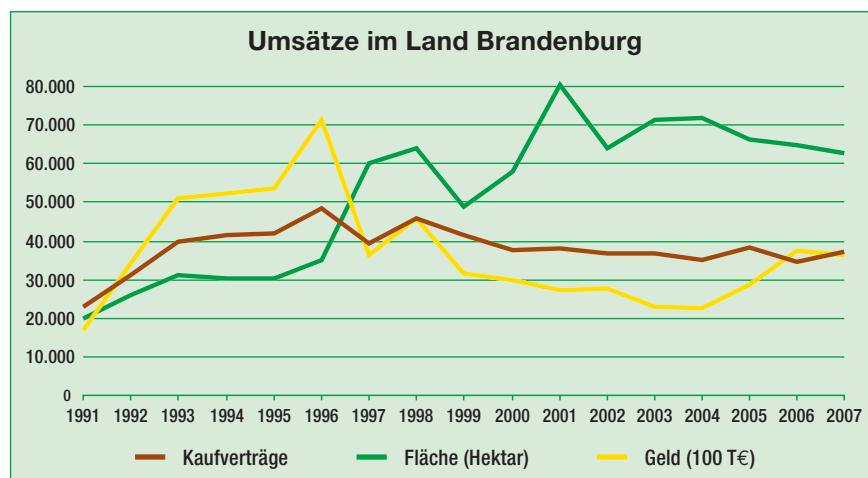
Die Anzahl der Kaufverträge stieg im Land Brandenburg um 8 %, während der Flächenumsatz einen leichten Rückgang von 3 % gegenüber 2006 aufweist.

Der auffallend hohe Geldumsatz von 2006 wurde im Jahr 2007 nur knapp nicht erreicht. Der Verkauf von hochpreisigen Immobilien in der Landeshauptstadt Potsdam steigert dort den Geldumsatz während in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) der Geldumsatz merklich nachgibt.

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

- hervorgehobener Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam: steigende Nachfrage und besondere Lagen bedingen im Landesvergleich hohe Immobilienpreise
- Wohnbauland unverändert nachgefragt und Baulandpreise stabil
- bebaute Wohnimmobilien gefragt und preisstabil
- Mehrfamilienhäuser weiterhin begehrt, Umsätze ansteigend
- Umsatz beim Erstverkauf von Wohnungseigentum fallend, bei Weiterveräußerungen weiterhin steigend
- steigende Bodenpreise bei land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
- Baupreisindex für neue Wohngebäude erheblich gestiegen, Auswirkungen auf Kaufpreise noch nicht erkennbar

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 2007 dar.

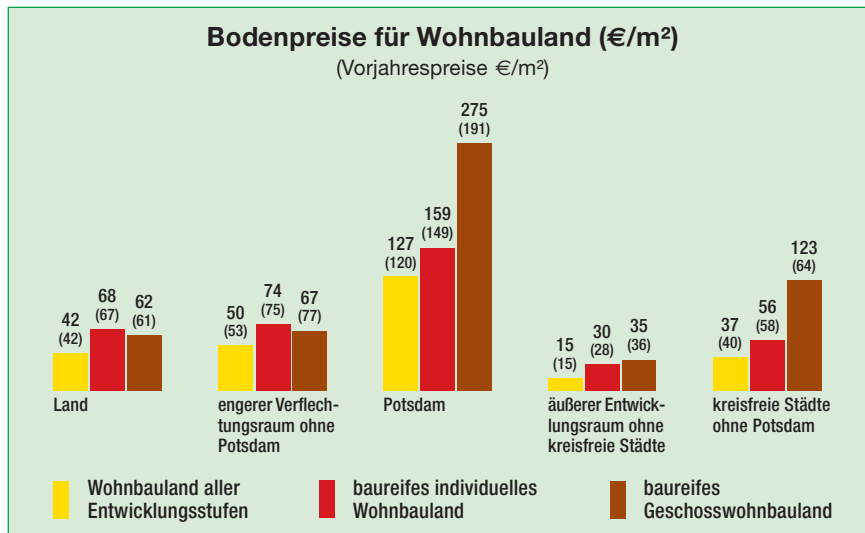


Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Baufflächen** wurden im Jahr 2007 die in der Grafik auf Seite 5 dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Das gegenüber 2006 höhere Bodenpreisniveau bei baureifem Geschosswohnbauland in den kreisfreien Städten ist nicht dem allgemeinen Marktgeschehen, sondern der geringen Anzahl der vorliegenden Kaufverträge geschuldet.

Zusammenfassend kann ein stabiles Bodenpreisniveau für baureifes Wohnbauland festgestellt werden. In Potsdam erhöhte sich das Bodenpreisniveau um durchschnittlich 6 %. Ein hohes Preisniveau für baureifes Geschosswohnbauland wurde überwiegend in guten Zentrumsanlagen der kreisfreien Städte registriert.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** wurden bei den bebauten Wohngrundstücken Umsatzzuwächse verzeichnet. Die Anzahl der Kaufverträge für freistehende Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sowie Mehrfamilienhäuser erhöhte sich um rd. 17 %.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2006				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	37.400 + 8 %	63.043 - 3 %	3.655 - 3 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.637 + 1 %	763 + 9 %	324 + 14 %	42 €/m ²
gewerbliche Nutzung	600 + 15 %	713 + 51 %	115 + 22 %	16 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	899 + 1 %	134 + 51 %	51 + 11 %	38 €/m ²
geschäftliche Nutzung	70 + 4 %	25 + 47 %	17 + 13 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	79 + 1 %	100 + 23 %	3 + 50 %	
sonstige Nutzung	706 - 5 %	92 + 23 %	14 + 17 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Einfamilienhäuser	5.440 + 16 %	1.716 + 33 %	643 + 28 %	1.130 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.779 + 12 %	152 - 1 %	219 + 9 %	1.158 €/m ² Wohnfläche
Zweifamilienhäuser	397 + 24 %	116 + 57 %	46 + 35 %	
Mehrfamilienhäuser	1.072 + 27 %	372 + 39 %	579 + 88 %	
Wochenendhäuser	1.099 + 4 %	143 + 12 %	60 + 62 %	
Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	945 + 8 %	609 + 47 %	708 - 42 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.512 - 2 %	2.631 + 54 %	371 - 27 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	770 - 26 %	-	132 - 23 %	2.180 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	1.462 + 6 %	-	148 + 25 %	1.235 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	42 - 65 %	-	8 - 38 %	
Weiterverkauf Teileigentum	96 + 20 %	-	44 + 633 %	
Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen				
Ackerflächen	2.879 + 28 %	19.079 + 25 %	56 + 40 %	0,28 €/m ² ohne EALG
Forsten	2.039 - 8 %	13.828 - 25 %	25 + 25 %	0,14 €/m ² ohne EALG
Grünland	1.412 + 30 %	3.481 + 4 %	8 + 14 %	0,21 €/m ² ohne EALG
Wechselland	507 + 23 %	3.738 + 17 %	9 + 13 %	
landwirtschaftliche Höfe	136 - 21 %	1.137 - 46 %	11 - 21 %	
gemischte Nutzung	2.459 + 8 %	11.656 + 5 %	42 - 16 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge, die Durchschnittspreise auf auswertbare Kaufverträge. 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.				



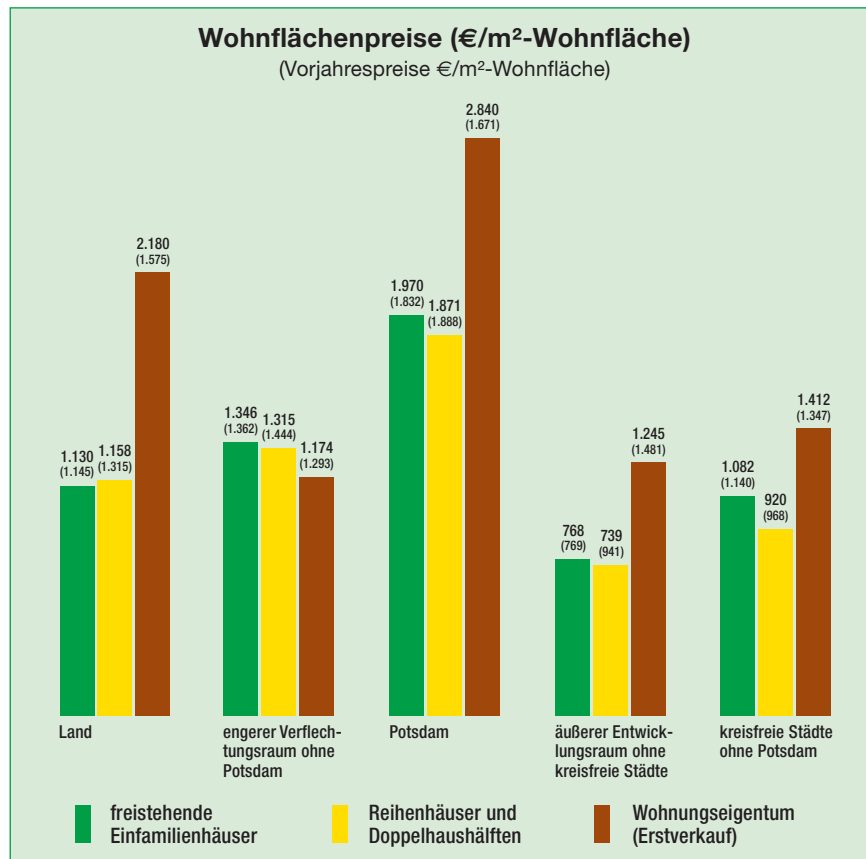
Einfamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	985 m² (+ 5 %)	1.130 €/m² (- 1 %)	132.400 € (+ 4 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	905 m² (+ 3 %)	1.346 €/m² (- 1 %)	182.800 € (+ 25 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	1.055 m² (+ 4 %)	768 €/m² (± 0 %)	94.600 € (+ 15 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	535 m² (+ 9 %)	1.158 €/m² (- 12 %)	122.400 € (- 16 %)
engerer Verflechtungsraum (ohne Potsdam)	410 m² (± 0 %)	1.315 €/m² (- 9 %)	144.000 € (- 13 %)
äußerer Entwicklungsraum (ohne kreisfreie Städte)	725 m² (+ 9 %)	739 €/m² (- 21 %)	68.500 € (- 15 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Der Grundstücksteilmarkt der **Eigentumswohnungen** hat sich im Jahr 2007 geringfügig verändert. Nach wie vor nehmen der Erstverkauf von Eigentumswohnungen ab und die Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen zu. Die Anzahl der Erstverkäufe ging um ca. 26 % zurück und der Geldumsatz verringerte sich um ca. 23 %. Insgesamt wurden 770 Eigentumswohnungen im Land Brandenburg, davon allein in der Stadt Potsdam 364 erstmalig veräußert. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 160 Verkäufe (+ 31 %) registriert. Weiterhin zeichnete sich auf dem Grundstücksmarkt mit 1.462 weiterveräußerten Eigentumswohnungen ein um ca. 6 % gestiegener Verkauf gegenüber dem Vorjahr ab. In der Grafik „Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)“ auf Seite 6 sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.

Die starken Veränderungen sind nicht ausschließlich dem allgemeinen Marktverhalten sondern wesentlich der zufälligen Verteilung der Kaufverträge insbesondere hinsichtlich der Lage geschuldet.

Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Die Wohnflächenpreise für Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind im engeren Verflechtungsraum nach wie vor höher als für andere Formen des Wohneigentums. Im äußeren Entwicklungsraum kann man ein Einfamilienhaus sowie Reihenhäuser und Doppelhaushälften zu einem mittleren durchschnittlichen Wohnflächenpreis von rd. 750 €/m² erwerben.



Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen** blieben insgesamt im Land Brandenburg stabil. Der Flächenumsatz von forstwirtschaftlich genutzten Flächen ging um 25 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Die Flächenumsätze erhöhten sich jedoch bei Ackerflächen deutlich um ca. 25 % und bei Grünlandflächen um ca. 4 %.

Nach dem Entschädigungs- und Ausgleichleistungsgesetz (EALG) wurde durch die Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH (BVVG) ca. 830 Hektar Forstwirtschaftsfläche veräußert und damit deutlich weniger als im Vorjahr (rd. 4.000 Hektar). Der Flächenumsatz von Ackerland erhöhte sich um ca. 430 Hektar. Grünlandflächen wiesen einen Rückgang von ca. 330 Hektar auf.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise ohne Berücksichtigung der Verkäufe nach dem EALG deutlich bis 27 % gegenüber dem Vorjahr:

Ackerland	0,28 €/m ²	(+ 22 %)
Grünland	0,21 €/m ²	(+ 11 %)
Forsten	0,14 €/m ²	(+ 27 %)

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.

