



Verband Berlin-Brandenburgischer
Wohnungsunternehmen e.V.

BRANDENBURGER GRUNDSTÜCKSMARKT ZEIGTE SICH IN 2008 STABIL

10.07.2009 Fachinformation

Der Immobilienmarkt in Brandenburg hat sich im vergangenen Jahr stabil gezeigt. Das geht aus dem jetzt vorgelegten Jahresbericht 2008 des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte hervor. Die Zahl der Kaufverträge blieb mit rund 38.000 Verträgen in etwa konstant. Gleichzeitig erhöhte sich aber die verkaufte Gesamtfläche um acht Prozent auf 67.896 Hektar. Die außergewöhnlich hohen Geldumsätze der Jahre 2006 und 2007 wurden allerdings nicht mehr erreicht. Mit 2,8 Milliarden Euro blieb der Umsatz um 23 Prozent hinter dem Wert des Jahres 2007 zurück. Dies hatte seinen Grund darin, dass deutlich weniger hochpreisige Immobilien verkauft wurden. Insgesamt gaben die Grundstückspreise für Wohnbauland mit einem durchschnittlichen Quadratmeterpreis für baureife Einfamilienhausgrundstücke von 66 Euro nur geringfügig nach. Die Nachfrage und die Preise für Einfamilienhäuser sowie Reihen- und Doppelhäuser blieben stabil. Am begehrtesten am Teilmarkt der bebauten Grundstücke waren weiter freistehende Einfamilienhäuser mit 5.651 Kaufverträgen, was ein Plus von vier Prozent bedeutet. Im Landesdurchschnitt wurden für ein nach 1990 gebautes Einfamilienhaus mit einer durchschnittlichen Wohnfläche von 126 Quadratmetern rund 200.000 Euro gezahlt. Die Spanne reichte dabei von rund 133.000 Euro im äußeren Entwicklungsraum des Landes (bei durchschnittlich 119 Quadratmetern Wohnfläche) bis zu 213.000 Euro im Speckgürtel (durchschnittlich 127 Quadratmetern Wohnfläche). In der Landeshauptstadt wurden sogar durchschnittlich 370.000 Euro gezahlt, wobei die durchschnittliche Wohnfläche dabei 153 Quadratmeter betrug. Die Vertragszahlen und Geldumsätze beim Erstkauf von Eigentumswohnungen gingen zurück, bei Weiterveräußerungen lagen sie auf dem Vorjahresniveau. Es wurden 632 Erstkäufe mit einem Gesamtvolumen von 109 Millionen Euro getätigt, was einem Rückgang von 18 Prozent bei den Verträgen und von 17 Prozent beim Geldvolumen bedeutete. Bei Weiterveräußerungen wurden 1.461 Verträge mit einem Gesamtvolumen von 137 Millionen Euro abgeschlossen, was einem Umsatzrückgang um sieben Prozent entsprach. Die Preise für den Quadratmeter Wohnfläche zeigten sich unverändert: Beim Erstverkauf wurden durchschnittlich 2.270 Euro je Quadratmeter erzielt. Der Durchschnittspreis wurde dabei stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam geprägt, wo durchschnittlich 3.000 Euro je Quadratmeter Erlöst wurden. Spitzenreiter bei den Immobilien- und Grundstückspreisen ist nach wie vor die Landeshauptstadt, während die nicht an Berlin angrenzenden Landkreise die günstigsten Regionen sind. So kostete in Potsdam ein freistehendes Einfamilienhaus im Durchschnitt 354.100 Euro, während ein privater Bauherr im Landkreis Prignitz dafür lediglich durchschnittlich 63.100 Euro bezahlen musste. Ähnlich sieht es bei Reihen- und Doppelhäusern aus, die in Potsdam für durchschnittlich 226.500 Euro und im Landkreis Prignitz für 56.900 Euro zu haben waren. Wer ein Baugrundstück für sein künftiges Einfamilienhaus erwarb, zahlte in Potsdam für den Quadratmeter im Durchschnitt 156 Euro, während er im Landkreis Elbe-Elster schon mit 15 Euro auskam. Der Grundstücksmarktbericht stellt die Umsätze für die einzelnen Regionen und Grundstücksarten differenziert dar. Die Durchschnittspreise geben wichtige Anhaltspunkte für Markttransparenz und Wertermittlung. Die vollständige Version des Berichts ist als PDF-Dokument oder Broschüre direkt im Online-Shop Geobroker erhältlich (www.geobroker.geobasis-bb.de/). Eine kostenlose Kurzfassung ist im Internet unter www.gutachterausschuesse-bb.de abrufbar.

