

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2013

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
Ehrenamtliche Gutachterin Finanzverwaltung	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Bausachverständige
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 2014

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

Vertrieb: LGB (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: Potsdam, Landtag, 2014 Fotograf: Andreas Fink, Potsdam

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



20 Jahre Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Grund und Boden sind für moderne Volkswirtschaften von besonderer wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Bedeutung und bedürfen daher eines sorgsamem und verantwortungsvollen Umgangs. Dieser erfordert verlässliche Erkenntnisse über den Grundstücksmarkt, über Umsätze, Preise, Preisentwicklungen, Marktteilnehmer und die regionalen Besonderheiten. In Brandenburg sorgen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte auf der Datenbasis vollständiger und interessenfremd geführter Kaufpreissammlungen für Markttransparenz. Als ein Instrument des Städtebaurechts tragen sie den Besonderheiten des Wirtschaftsguts „Grund und Boden“ Rechnung.

Als der Obere Gutachterausschuss für das Land Brandenburg im Jahr 1994 erstmalig bestellt wurde, gehörte dies noch nicht zu den Pflichtaufgaben des Landes. Der Bedarf an fundierten Auswertungen und Analysen des Immobilienmarkts über die Zuständigkeitsbereiche der einzelnen Gutachterausschüsse hinaus war gleichwohl in den 90er Jahren groß. Die Nachwendejahre waren von einem besonders hohen Druck auf dem Grundstücksmarkt begleitet.

Sie waren geprägt durch enorme Investitionen, aber auch große Unsicherheiten über Rechtsverhältnisse und Preisniveau von Grundstücken. Auch wurden Obergutachten benötigt, so beispielsweise über das ortsübliche Nutzungsentgelt für Datschengrundstücke. Hier haben der Obere Gutachterausschuss wie auch die örtlichen Gutachterausschüsse viel zur Beruhigung der Lage beigetragen und die Notwendigkeit und Bedeutung ihrer Arbeit eindrucksvoll unter Beweis gestellt.

Seit der Novellierung des Baugesetzbuchs im Jahr 2009 ist die Bildung Oberer Gutachterausschüsse eine Pflichtaufgabe der Länder. Der Bundesgesetzgeber hatte zutreffend erkannt, dass auf überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens nicht verzichtet werden kann.

2013 wurden die Aufgaben noch einmal erweitert. Seit dem vergangenen Jahr müssen die Oberen Gutachterausschüsse zusätzlich zur bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beitragen. Die Daten aus den Ländern werden hierzu in einem „Immobilienmarktbericht Deutschland“ zusammengeführt. Brandenburgs Oberer Gutachterausschuss leistet dies bereits seit 2008 auf freiwilliger Basis und trug damit schon frühzeitig zu bundesweiter Grundstücksmarkttransparenz bei.

Das Erfolgsmodell des Oberen Gutachterausschusses im Land Brandenburg ist allerdings ohne die Fähigkeiten und Kenntnisse seiner Mitglieder sowie seiner Geschäftsstelle nicht denkbar. Ich gratuliere daher allen Mitgliedern und ehemaligen Mitgliedern des Oberen Gutachterausschusses herzlich zu diesem runden Jubiläum. Mein Dank gilt den Vorsitzenden und den ehrenamtlichen Mitgliedern, die diese Aufgabe mit Engagement und Kompetenz angenommen und es auch stets als Ehre empfunden haben, ihre Fachkunde, Erfahrung und Marktkenntnisse einzubringen!

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Ralf Holzschuher', written in a cursive style.

Ralf Holzschuher
Minister des Innern des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes	3
1. Der Grundstücksmarkt 2013 – Zusammenfassung	4
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	8
2.1 Bevölkerungsdynamik	14
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	15
2.3 Daten der Baukonjunktur	18
2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam	19
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2013	21
3.1 Kaufverträge	22
3.2 Flächenumsatz	25
3.3 Geldumsatz	26
3.4 Umsatzentwicklung 2004 – 2013	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	64
4.7 Sonstige Flächen	64
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	66
5.1 Liegenschaftszinssätze	66
5.2 Ermittlungen von Sachwertfaktoren im Land Brandenburg	71
5.3 Ufergrundstücke	73
5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2011 – 2013	74
5.5 BER-Flughafen Berlin Brandenburg	75
6. Bodenrichtwerte	76
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	82
7.1 Aufgaben und Leistungen	82
7.2 Kaufpreissammlung	84
7.3 Internetpräsentation	85
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2013 – Veröffentlichung	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 16 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 2013 bis zum 15. Februar 2014 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.

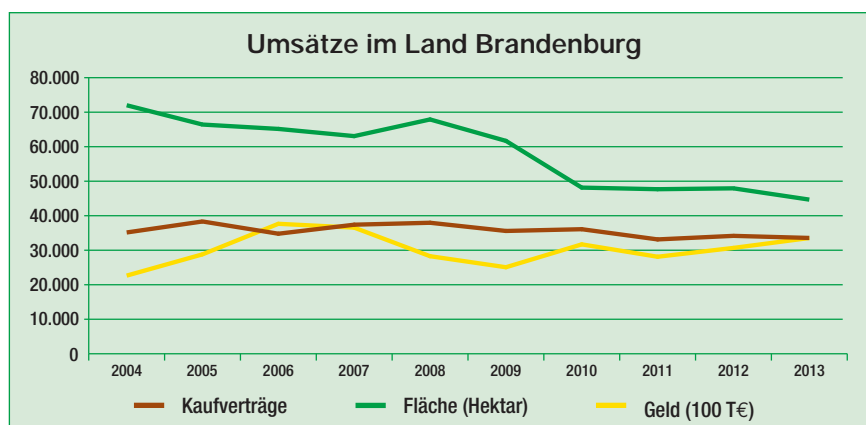
Dieser Grundstücksmarktbericht will allen Fachleuten, die mit dem Grundstücksmarkt befasst sind, einen objektiven und von Einzelinteressen unabhängigen Überblick und damit eine Orientierung geben. Er kann aber nicht alle Facetten des Grundstücksmarktes beschreiben. Insbesondere ist dieser Bericht nicht 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 2013 – Zusammenfassung

Im Jahr 2013 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg Umsatzsteigerungen im Geldumsatz verzeichnet. Die Durchschnittspreise für bebaute Immobilien sind deutlich angestiegen.

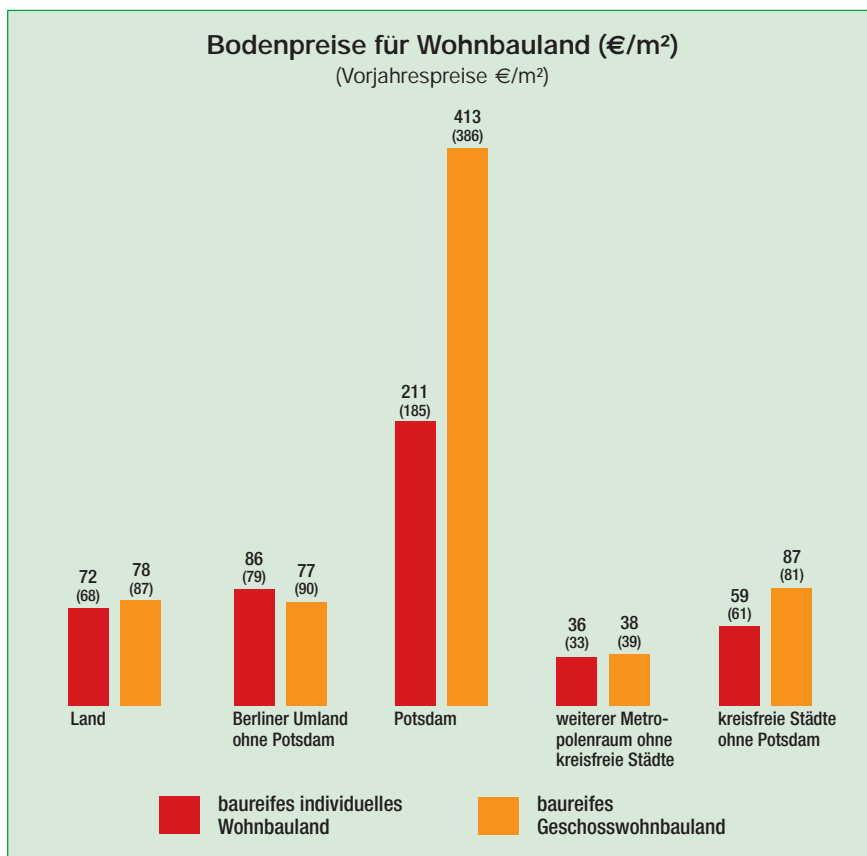
- Der Geldumsatz nahm 2013 um 9 % zu.
- Die Anzahl der Kaufverträge blieb auf dem Niveau des Vorjahres.
- Der Flächenumsatz verringerte sich um 7 %.
- Die Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien haben sich deutlich erhöht.
- Neue Eigentumswohnungen wurden mit einem Plus von 37 % verkauft.
- Deutlicher Preisanstieg bei Verkäufen von Eigentumswohnungen auch an Standorten außerhalb der kreisfreien Städte.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus: Starke Nachfrage bei Bauland, bebauten Grundstücken (eigen genutzt oder renditeorientiert) und Eigentumswohnungen bewirkten im Landesvergleich sehr hohe Immobilienpreise.
- Die Bodenpreise für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen stiegen auch 2013 stark an. Ein Quadratmeter Ackerland erzielte im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,62 €/m².
- Im Bereich der alternativen Energieerzeugung war im Land Brandenburg weiterhin ein Zuwachs der Kaufverträge zu beobachten.

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 2004 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 5 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2013 dar.



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** wurden im Jahr 2013 die in der Grafik „Bodenpreise für Wohnbauland (€/m²)“ dargestellten durchschnittlichen Bodenpreise erzielt. Für baureifes individuelles Wohnbauland konnte in Brandenburg ein Anstieg der Bodenpreise festgestellt werden. Das Bodenpreinsniveau für baureifes Geschosswohnbauland ging insgesamt im Land Brandenburg leicht zurück, in Potsdam konnte ein deutlicher Anstieg verzeichnet werden.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2012				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	33.559 - 2 %	44.666 - 7 %	3.354 + 9 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.944 + 1 %	744 - 7 %	340 + 7 %	72 €/m ²
gewerbliche Nutzung	459 - 5 %	356 + 5 %	49 - 38 %	30 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	595 - 29 %	119 + 7 %	68 + 33 %	78 €/m ²
geschäftliche Nutzung	36 - 5 %	7 - 30 %	4 - 69 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	54 - 5 %	41 + 14 %	1 ± 0 %	
sonstige Nutzung	425 + 7 %	62 - 43 %	8 - 60 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.836 ± 0 %	1.020 - 17 %	833 + 2 %	1.348 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.973 ± 0 %	148 - 19 %	271 + 20 %	1.314 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	769 - 6 %	203 + 2 %	352 + 9 %	
Bauernhäuser	340 + 3 %	364 + 10 %	27 + 13 %	
Wochenendhäuser	1.203 - 2 %	146 + 5 %	49 + 4 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	712 + 2 %	291 + 35 %	415 + 60 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.098 - 2 %	1.199 + 20 %	260 - 12 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Eigentumswohnungen	757 + 37 %	-	168 + 54 %	2.614 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	2.098 + 8 %	-	252 + 27 %	1.299 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	49 + 53 %	-	4 ± 0 %	
Weiterverkauf Teileigentum	170 + 13 %	-	8 - 27 %	
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	2.778 + 1 %	13.311 - 11 %	102 - 2 %	0,62 €/m ²
Forsten	1.765 - 8 %	11.514 + 2 %	36 + 13 %	0,37 €/m ²
Grünland	1.315 - 2 %	2.716 - 16 %	13 - 13 %	0,43 €/m ²
Wechselland	415 - 1 %	2.709 - 29 %	14 - 22 %	
landwirtschaftliche Höfe	61 - 25 %	692 - 20 %	8 ± 0 %	
gemischte Nutzung	1.177 - 11 %	7.219 + 20 %	42 + 31 %	
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.				



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** blieb die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohnimmobilien stabil. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind um mehr als 8 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der mittlere Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus, ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte bei ca. 1.580 €/m² und im weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) bei ca. 800 €/m².

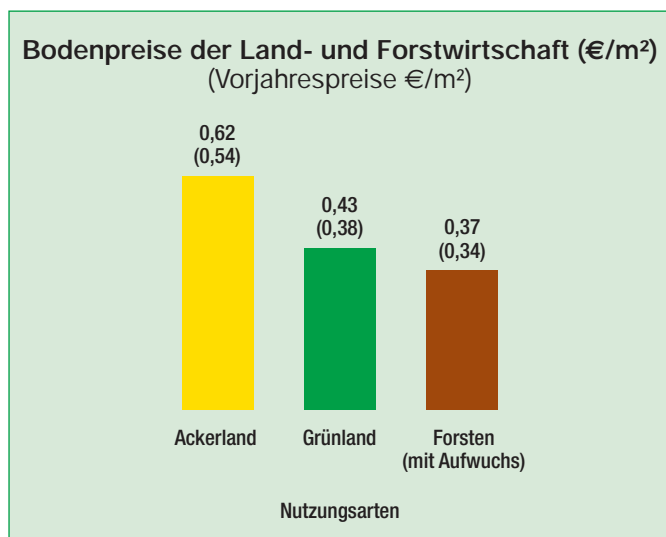
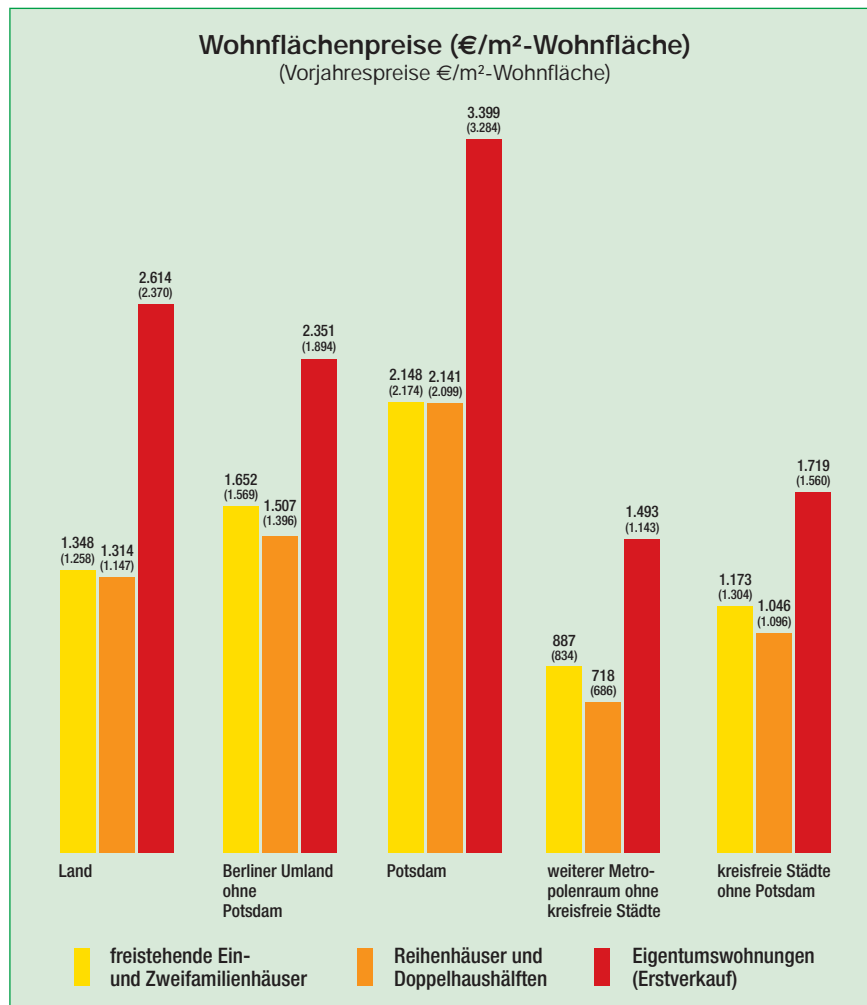
Auf dem Grundstücksmarkt der **Eigentumswohnungen** nahm 2013 der Verkauf neuer Eigentumswohnungen wieder deutlich zu, der Geldumsatz stieg um 54 %

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	961 m² (± 0 %)	1.348 €/m² (+ 7 %)	153.600 € (+ 8 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	873 m² (± 0 %)	1.652 €/m² (+ 5 %)	207.500 € (+ 9 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.051 m² (± 0 %)	887 €/m² (+ 6 %)	95.900 € (+ 6 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	581 m² (- 6 %)	1.314 €/m² (+ 15 %)	137.300 € (+ 17 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	437 m² (+ 1 %)	1.507 €/m² (+ 8 %)	173.700 € (+ 12 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	803 m² (- 1 %)	718 €/m² (+ 5 %)	74.100 € (+ 5 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

gegenüber dem Vorjahr an. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Zuwachs von 8 % bei den Kaufvertragszahlen und im Geldumsatz eine Erhöhung um 27 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 2.855 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 737, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 279 Verkäufe registriert.

In der folgenden Grafik sind die Preisverhältnisse im Vergleich zum Vorjahr dargestellt.



Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen** gingen insgesamt im Land Brandenburg gegenüber 2012 um 10 % zurück.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise für Ackerland und Forsten um bis zu 15 % 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 berlinnahen und berlinfernen Regionen. Sie findet ihren Niederschlag in der landesplanerischen Einteilung des Landes Brandenburg in das „Berliner Umland“ und den „weiteren Metropolenraum“.

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 2.449.372 Einwohnern bzw. mit 83 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 161.219 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 01.01.2013) 4 kreisfreie Städte, 144 amtsfreie und 271 amtsangehörige Gemeinden in 52 Ämtern; 113 der 415 Gemeinden besitzen Stadtrecht.

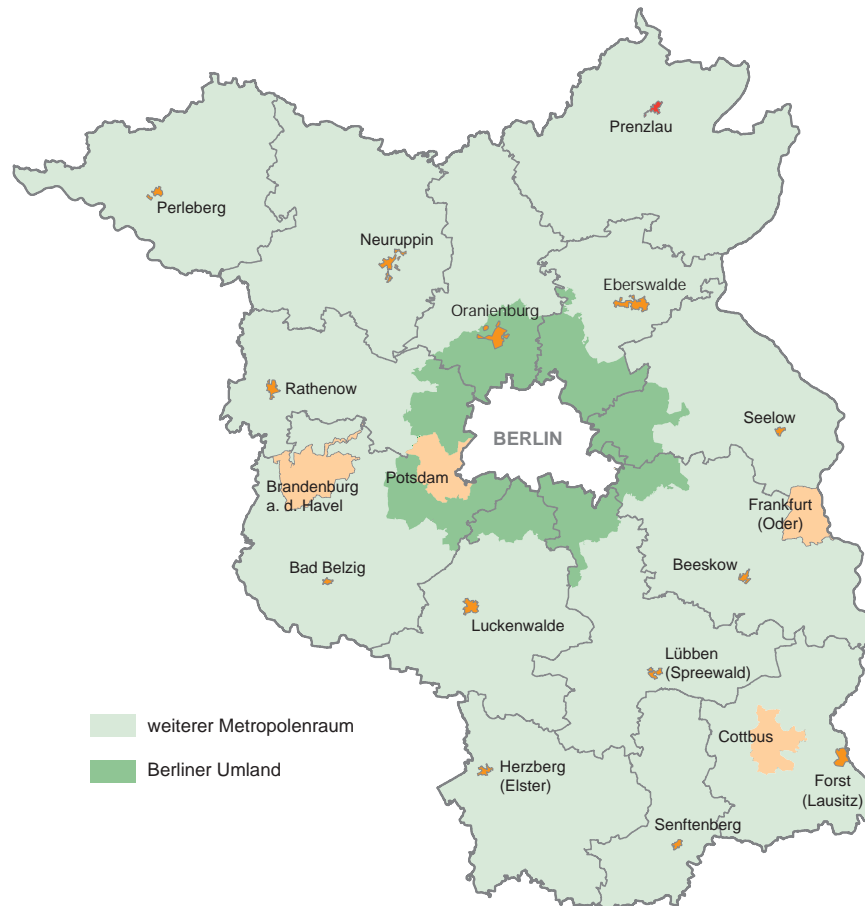
Aufgabe der gemeinsamen Landesplanung der Länder Berlin und Brandenburg ist die übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung für die räumliche Ordnung und Entwicklung der Hauptstadtregion. Kernstück ist ein integrierter Gesamtplan für den gemeinsamen Planungsraum Berlin-Brandenburg. Das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) bildet den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg. 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 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

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen (Informationen unter www.gl.berlin-brandenburg.de). Im letzten Jahr wurde der Raumordnungsbericht 2013 für den Berichtszeitraum 2007–2011 veröffentlicht. Im Mittelpunkt stehen die dynamische Entwicklung von Wirtschaft, Arbeitsmarkt und Einzelhandel, die räumlich differenziert verlaufene Bevölkerungsentwicklung sowie die Siedlungs- und die Freiraumentwicklung. Erstmals erfolgte die kleinräumige Analyse und Darstellung vieler Entwicklungen auf der Ebene der Mittelbereiche, da die großen Kreiszuschnitte im Land Brandenburg häufig starke Nivellierungen von Entwicklungskennwerten mit sich bringen.

Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Diese 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 Metropolitanraum**. In der folgenden Grafik sind die Teilräume dargestellt.

Teilräume Berliner Umland und
weiterer Metropolitanraum



Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analysebereich, 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 893.000 Einwohnern (Stand Oktober 2013, Einwohnerzahl nach neuer Berechnung des Zensus 2011) 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	Alltandsberg, 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

Berliner Umland



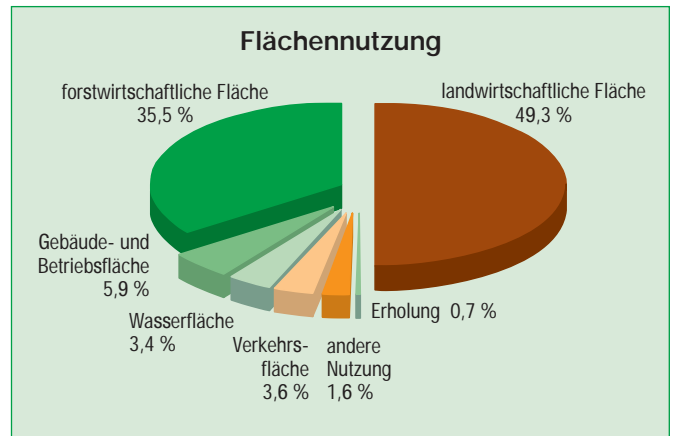
Der **weitere Metropolenraum** ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.647 km² Fläche mit ca. 1,56 Mio. Einwohnern (Stichtag und Gebietsstand Oktober 2013).

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 7.000 km umfassendes ausgebaut 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 Oberspreewald-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.

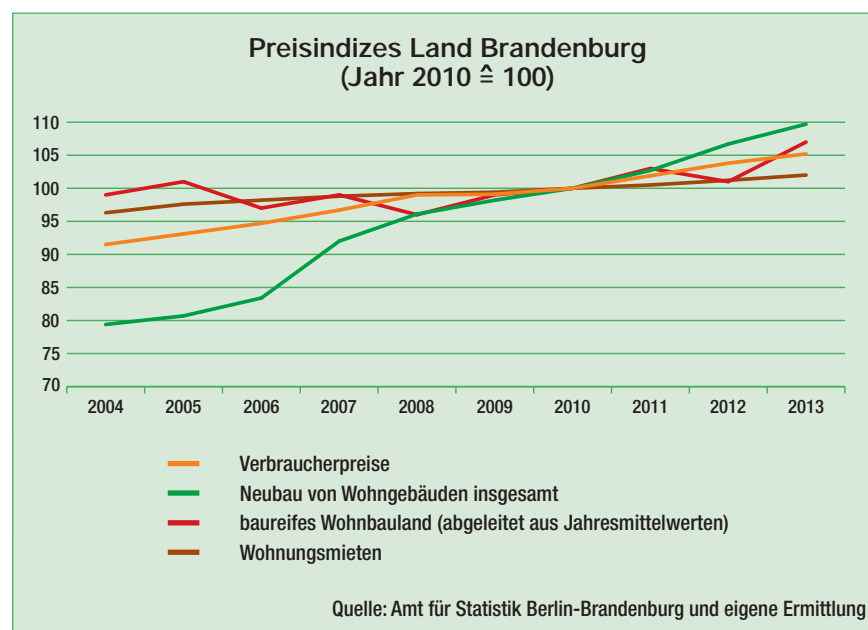


Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 468 Naturschutzgebiete (NSG mit 229.446 Hektar, rd. 7,8 % der Landesfläche), 116 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.018.191 Hektar, rd. 35 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 620 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

Im Jahr 2013 wurden rd. 4,2 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 11,5 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.

Nach Angabe des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) war im Land Brandenburg im Bereich der alternativen Stromerzeugung bis Ende 2013 wieder ein deutlicher Zuwachs zu beobachten. Annähernd 3.200 Windkraftanlagen und nicht weniger als 24.600 Solarstromanlagen waren nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lieferten 464 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz.

Die folgende Grafik enthält die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten.



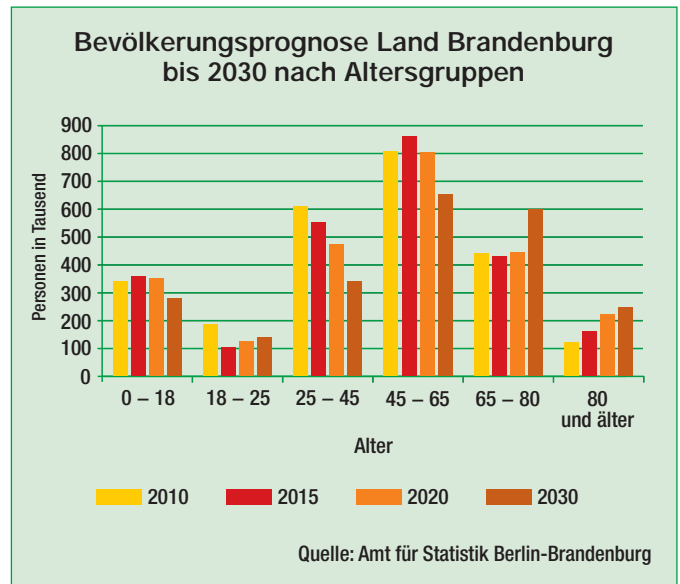
Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km²)	Gebäude- und Freifläche (%)	Betriebsfläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.472	5,9	0,4	0,5	3,8	36,2	46,0	5,0	2,1
Dahme-Spreewald	2.262	4,5	0,9	0,4	4,1	38,9	45,3	3,9	1,8
Elbe-Elster	1.889	3,5	2,0	0,7	3,5	51,2	35,8	1,6	1,6
Havelland	1.717	5,3	0,3	0,6	3,9	59,8	25,6	3,2	1,3
Märkisch-Oderland	2.150	5,7	0,4	1,6	3,6	61,2	23,8	3,0	0,7
Oberhavel	1.798	5,8	0,4	0,6	3,8	42,9	40,0	4,0	2,5
Oberspreewald-Lausitz	1.217	5,5	7,7	1,0	4,5	34,8	37,3	3,3	5,9
Oder-Spree	2.243	4,8	0,2	1,0	3,5	37,3	48,0	3,9	1,4
Ostprignitz-Ruppin	2.509	2,7	0,2	0,4	3,1	57,2	32,6	3,3	0,6
Potsdam-Mittelmark	2.576	4,1	0,3	0,5	3,9	46,5	40,8	2,8	1,1
Prignitz	2.124	3,0	0,3	0,3	3,2	68,0	22,9	1,9	0,4
Spree-Neiße	1.648	4,7	6,5	0,5	4,0	35,2	45,3	2,9	0,9
Teltow-Fläming	2.092	4,7	0,5	1,0	3,5	46,0	41,5	1,8	1,1
Uckermark	3.059	3,1	0,2	0,6	2,6	62,7	24,4	5,0	1,4
Brandenburg an der Havel	229	13,0	0,9	2,3	6,0	29,5	28,8	17,9	1,7
Cottbus	164	16,6	10,9	5,2	7,6	30,1	20,8	1,6	7,2
Frankfurt (Oder)	148	10,9	1,0	4,8	7,2	44,4	26,8	3,8	1,2
Potsdam	188	17,2	0,5	4,8	7,3	30,3	25,1	11,1	3,6

Einwohner 31.10.2013		Bevölkerungsdaten 2013									
Barnim	173.678										
Dahme-Spreewald	160.742										
Elbe-Elster	106.391										
Havelland	153.803										
Märkisch-Oderland	187.520										
Oberhavel	202.767										
Oberspreewald-Lausitz	114.077										
Oder-Spree	176.958										
Ostprignitz-Ruppin	98.905										
Potsdam-Mittelmark	205.424										
Prignitz	78.060										
Spree-Neiße	119.080										
Teltow-Fläming	160.262										
Uckermark	121.594										
Brandenburg an der Havel	71.070										
Cottbus	99.803										
Frankfurt (Oder)	58.019										
Potsdam	161.219										

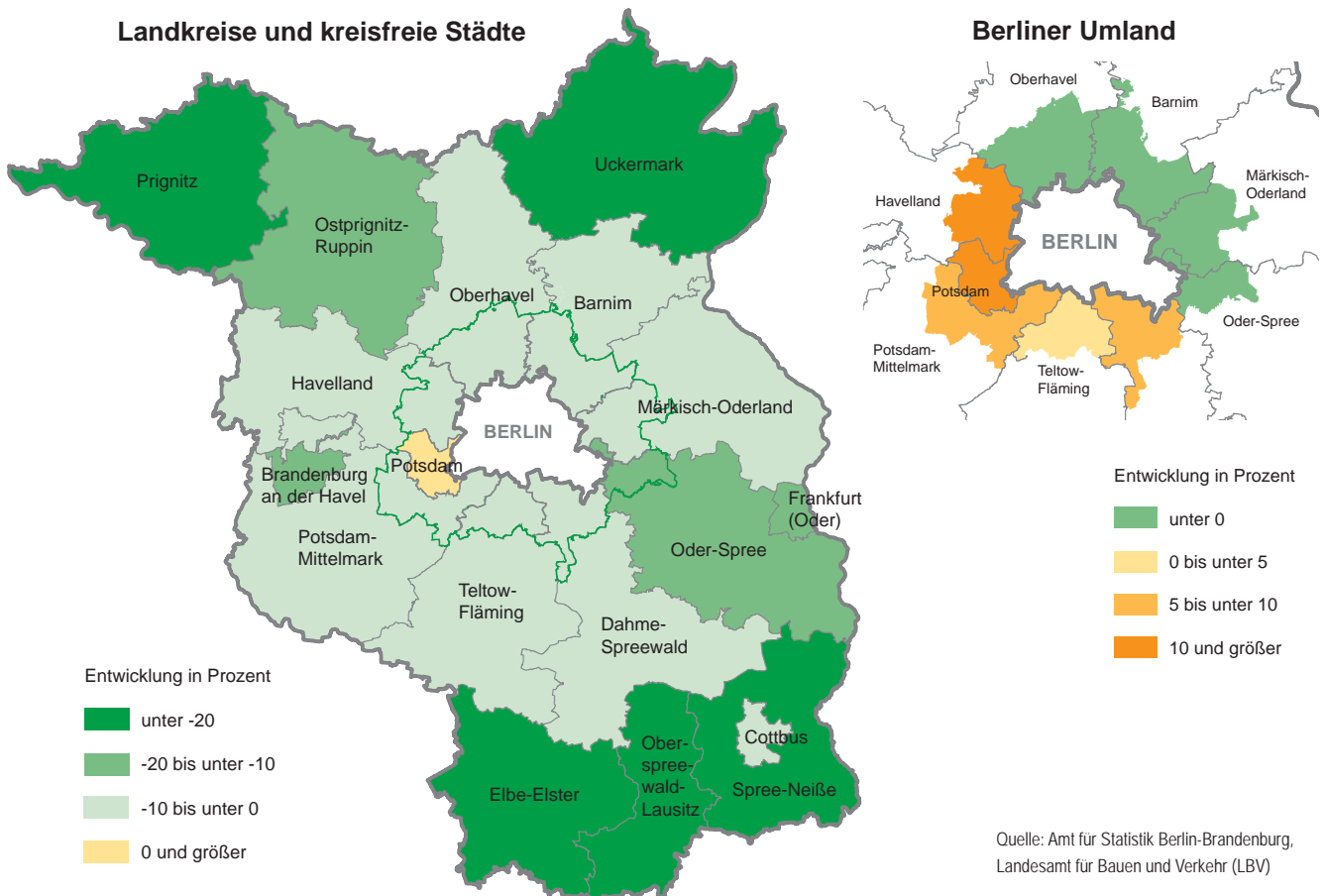
Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2013									
Barnim	8.376										
Dahme-Spreewald	6.399										
Elbe-Elster	6.772										
Havelland	7.349										
Märkisch-Oderland	9.701										
Oberhavel	9.721										
Oberspreewald-Lausitz	8.347										
Oder-Spree	8.435										
Ostprignitz-Ruppin	5.508										
Potsdam-Mittelmark	7.444										
Prignitz	5.170										
Spree-Neiße	6.629										
Teltow-Fläming	6.677										
Uckermark	10.306										
Brandenburg an der Havel	4.618										
Cottbus	6.099										
Frankfurt (Oder)	4.332										
Potsdam	6.376										

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 2,449 auf 2,259 Mio. Einwohner gerechnet werden muss – das sind 190.000 Einwohner weniger als 2013. Dabei wird die Bevölkerungszahl im Ballungsgebiet um Berlin zunehmen und in den Berlin fernen Landesteilen stark zurückgehen. Oder anders ausgedrückt: die eine Hälfte der Bevölkerung konzentriert sich auf ca. 15 %, die andere Hälfte verteilt sich auf ca. 85 % der Landesfläche. Zudem werden die Menschen auch in Brandenburg immer älter. Ist 2013 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.



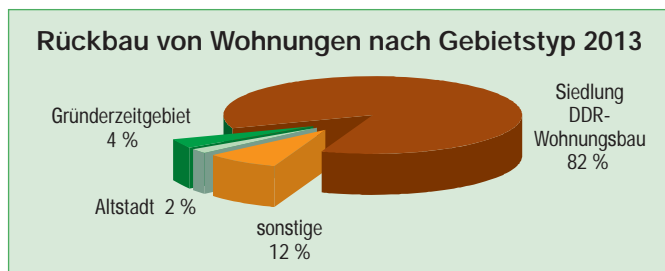
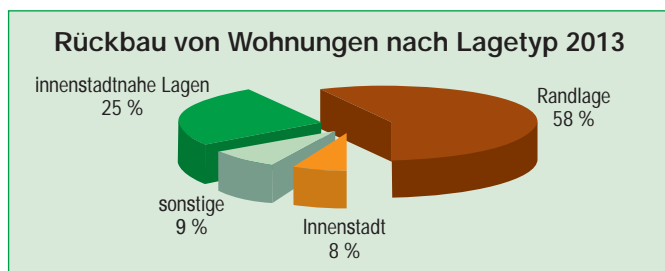
Bevölkerungsentwicklung 2030 gegenüber 2010



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 Schrumpfungsprozessen 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.



Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadt- umbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2012
Barnim	1	1.969	+ 6
Elbe-Elster	2	352	± 0
Havelland	2	3.173	+ 4
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	8	8.355	+ 2
Oder-Spree	3	6.698	± 0
Ostprignitz-Ruppin	3	910	+ 7
Prignitz	4	1.901	+ 13
Spree-Neiße	6	6.134	+ 4
Teltow-Fläming	2	1.153	± 0
Uckermark	4	7.312	+ 5
Brandenburg a. d. Havel	1	3.163	+ 2
Cottbus	1	9.829	+ 2
Frankfurt (Oder)	1	9.068	+ 4
gesamt	39	60.395	+ 3

Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, Land Brandenburg

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 60.395 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.

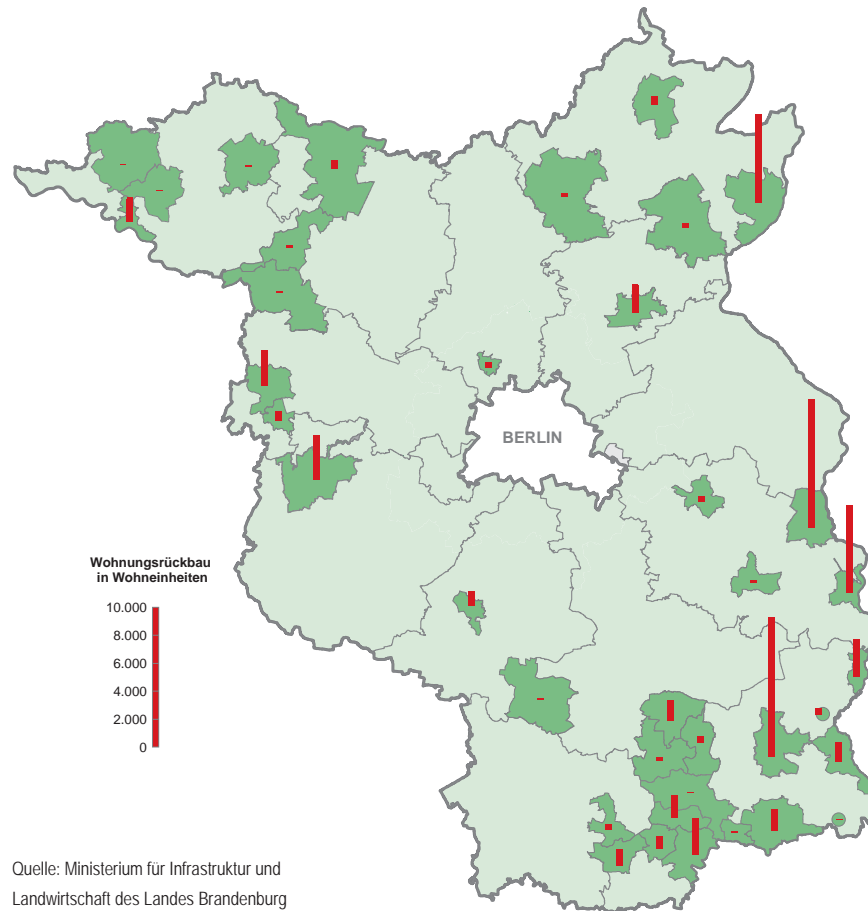
In der nebenstehenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2013 dargestellt.

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

Das Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV) hat für das Stadtentwicklungsbarometer 2013 in den Mittelzentren und Stadtumbaugemeinden des Landes Brandenburg vorhandene Problemlagen und Defizite der Stadtentwicklung sowie die Wirkungen der Städtebauförderung erfragt. Dazu konnten Rückläufe aus 55 Gemeinden ausgewertet werden. Im Bereich „Wohnen“ wurden zusammenfassend folgende Ergebnisse festgestellt:

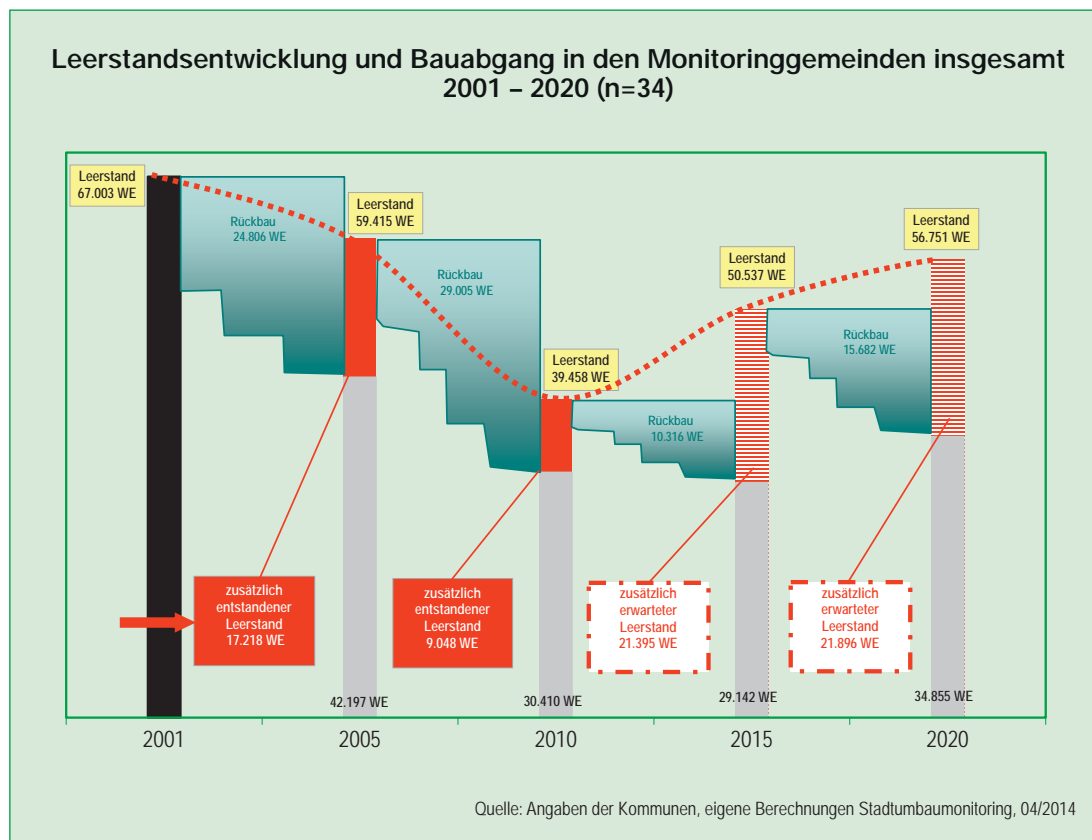
„Im Jahr 2013 halten sich die Gemeinden mit einem Defizit im Wohnungsangebot bzw. einem Überangebot an

Programm Stadtumbau Ost Wohnungsrückbau 2001 – 2013



Wohnungen (Anteil von jeweils 34,5 %) die Waage, 30,9 % beurteilen das Wohnungsangebot als bedarfskonform. Die Gemeinden mit einem Überangebot an Wohnungen haben sich von 52 % im Jahr 2010 auf ein Drittel in 2013 deutlich reduziert. Das Angebot an Wohnungen im Zentrum, 1-2-Raum-Wohnungen, barrierearmen/-freien und familiengerechten Wohnungen wird mehrheitlich als nicht ausreichend, an sanierten, teilsanierten und Wohnungen im unteren Preissegment als bedarfskonform und an Wohnraum der Baualtersgruppe 1949 bis 1989 über den Bedarf hinausgehend beurteilt. Ein sehr eindeutiges Ergebnis ist jedoch nur das bestehende Defizit an barrierearmen/-freien Wohnungen. Während 2010 mehr als die Hälfte der Gemeinden mit einem Rückgang der zukünftigen Wohnungsnachfrage rechneten, hält dies 2013 nur noch eine relative Mehrheit (38,6 %) für wahrscheinlich. Stattdessen wird im Vergleich zu 2010 in größerem Umfang sowohl eine wachsende als auch eine gleich bleibende Wohnungsnachfrage gemeldet. Unter den für die verschiedenen Gemeindegruppen untersuchten Aussagen zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage stellte sich nur die Erwartung nach einer steigenden Wohnungsnachfrage im Berliner Umland als sehr eindeutig heraus. Fünf der neun untersuchten Einzelmerkmale zur Entwicklung der Wohnungsnachfrage führen zu Ergebnissen mit absoluter Mehrheit. Mehrheitlich wird eine wachsende Nachfrage nach 1-2-Raum-Wohnungen, nach Wohnungen im unteren Preissegment und nach barrierearmen/-freien Wohnungen erwartet. Die Nachfrage nach 3-Raum-Wohnungen sowie nach Ein- und Zweifamilienhäusern soll nach der Mehrheit der befragten Gemeinden unverändert bleiben. Als sehr eindeutiges Ergebnis erweist sich jedoch nur die Einschätzung einer steigenden Nachfrage nach barrierearmen/-freien Wohnungen.

Mit Unterstützung durch das Programm Stadtumbau Ost konnte die Zahl der leerstehenden Wohnungen in den Programmgemeinden deutlich gesenkt werden. Dieser Erfolg lässt sich auch aus den Befragungsergebnissen ablesen. Während 2010 noch 28 % der Gemeinden den Wohnungsleerstand mit hoch beurteilten, ging in 2013 der Anteil auf 10,9 % zurück. Inzwischen melden 49,1 % der Gemeinden nur noch geringe Leerstandsprobleme. Die weitere Untersuchung nach Gemeindegruppen ergab als repräsentatives Ergebnis, dass die Gemeinden im Berliner Umland und ohne Förderung aus dem Programm Stadtumbau Ost geringen Wohnungsleerstand aufweisen. Für 14 Merkmale wurden von den Gemeinden detailliertere Einschätzungen zum Leerstand abverlangt. In unsanierten Wohnungsbeständen ist nach den Angaben von 37,7 % der Gemeinden der Leerstand „hoch“. Für die restlichen 13 Merkmale beurteilt die absolute oder relative Mehrheit der Gemeinden den Leerstand mit „gering“. Mehr als 75 % der Gemeinden geben an, dass unter den sanierten Wohnungen und Wohnungen der Baualtersgruppe ab 1990 nur wenige leer stehen. Die Bewertung der Angaben der Gemeinden ermöglichte außerdem die Ableitung einer Rangfolge. Demnach sind die Wohnungsbestände in unsanierten Gebäuden, in Gebäuden der Baualtersgruppe 1949 – 1989 und am Stadtrand von Leerstand verstärkt betroffen. Die Leerstandsproblematik ist im Vergleich dazu in Gebäuden der Baualtersgruppe ab 1990, in sanierten Beständen und 1-2-Raumwohnungen deutlich schwächer ausgeprägt.“ (Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg –Stadtentwicklungsbarometer Berichtsjahr 2013, im Internet verfügbar unter: http://www.lbv.brandenburg.de/dateien/stadt_wohnen/Stadtentwicklungsbarometer_2013.pdf)

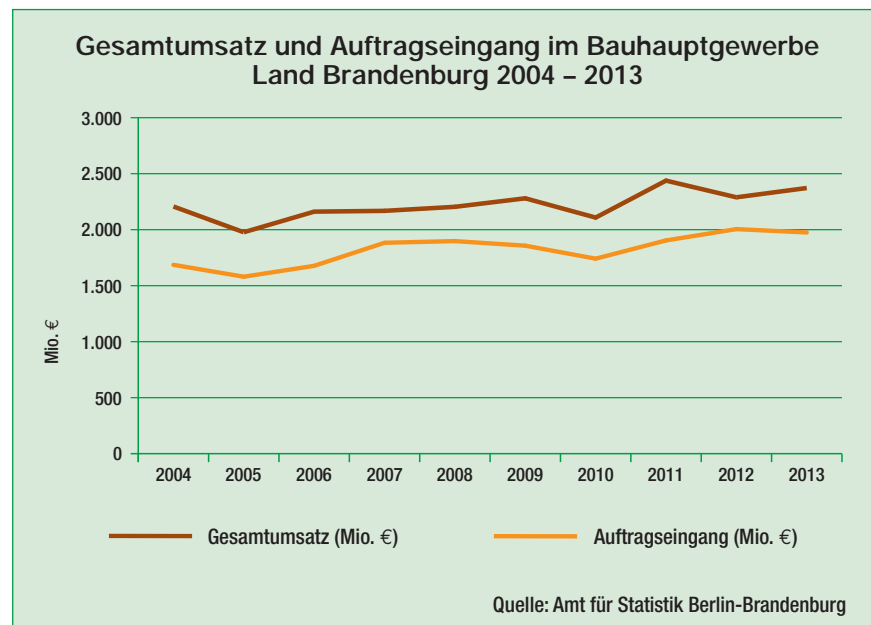


2.3 Daten der Baukonjunktur

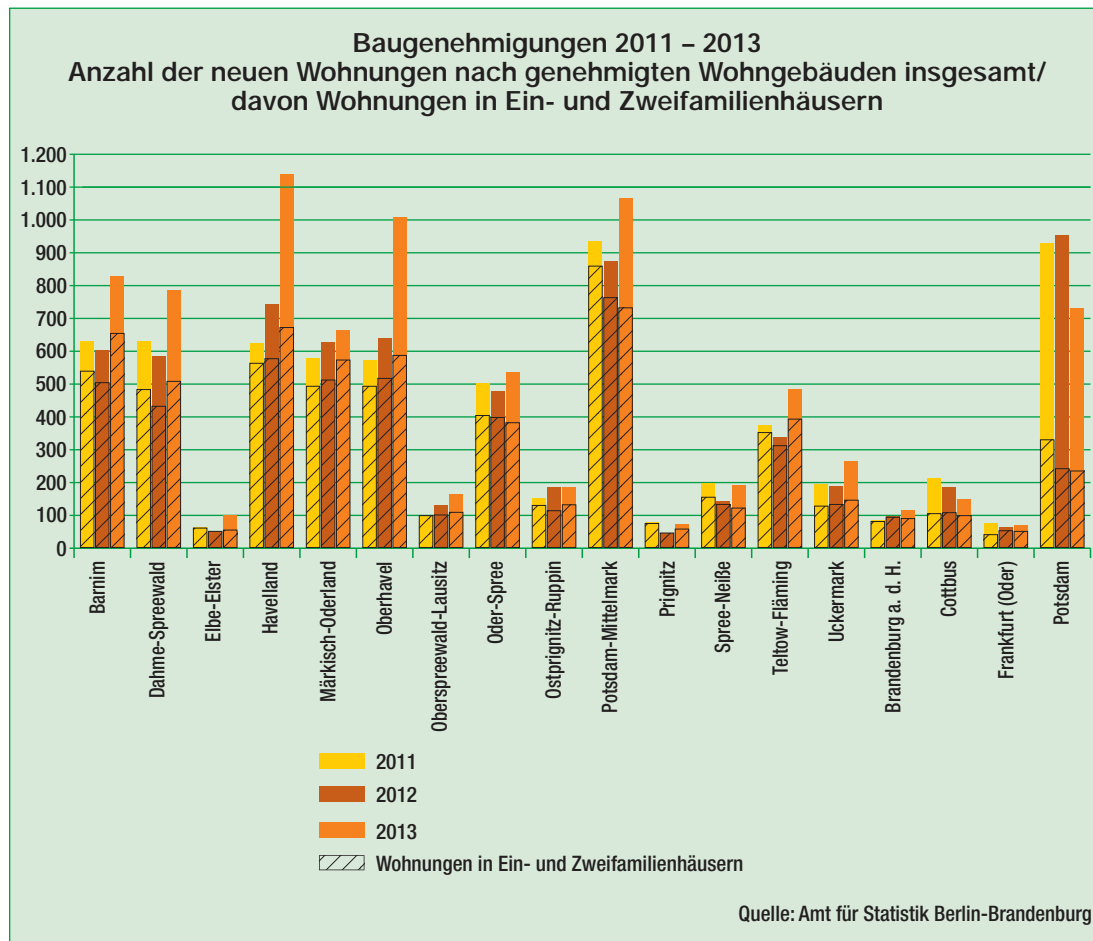
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Der Baupreisindex steigt weiterhin an. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau.

Baupreisindizes neuer Wohngebäude (2010 $\hat{=}$ 100)			
Jahr	Deutschland	Berlin	Brandenburg
2000	85,9	87,7	77,3
2001	85,9	86,1	76,3
2002	85,9	85,2	77,0
2003	85,9	85,0	77,7
2004	87,0	85,8	79,4
2005	87,8	86,4	80,8
2006	89,5	87,8	83,4
2007	95,4	93,3	92,1
2008	98,2	97,1	96,2
2009	99,0	98,4	98,3
2010	100,0	100,0	100,0
2011	102,8	102,8	102,7
2012	105,4	105,6	106,7
2013	107,5	107,9	109,7

Quelle: Statistisches Bundesamt



Im Jahr 2013 wurden insgesamt im Land Brandenburg 8.530 Bauanträge für neue Wohngebäude durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist weiterhin ein deutlicher Anstieg (+ 24 %) zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2013 um ca. 22 % auf 1.162 Mio. € (+ 209 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 in einem kontinuierlichen Anstieg der Baulandpreise seit dem Jahr 2010 sowie des Umsatzvolumens, das gegenüber dem Vorjahr nochmals um 5,2 % gewachsen ist.

Potsdam zählt zu den chancenreichsten Städten Deutschlands. Im statistischen Vergleich der deutschen Landeshauptstädte nimmt Potsdam regelmäßig eine der vorderen Positionen ein. Die Gründe hierfür liegen unter anderem in einem stetigen Bevölkerungswachstum, einer relativ geringen Arbeitslosenquote sowie der guten sozialen Infrastruktur und stabilen Wirtschaftskraft. Die Stadt bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin. Auch die allgemeinen ökonomischen Rahmenbedingungen tragen wesentlich zu einer stabilen positiven Entwicklung des Potsdamer Immobilienmarktes bei. Die Investition in Wachstumsregionen verspricht gute Renditechancen bei geringem Risiko.

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Leben heute ca. 161.000 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Der Wohnungsleerstand liegt lediglich bei ca. 2 %. Der großen Nachfrage nach Wohnraum steht jedoch nur ein begrenztes Angebot entgegen. Diese Situation führt zu deutlichen Mietsteigerungen insbesondere bei Neuvermietungen. Politisches Ziel ist es, den hohen Bedarf an preiswertem

Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten durch geeignete Förderprogramme zu decken. Gleichzeitig sollen die Investoren an den ständig wachsenden Kosten der notwendigen sozialen Infrastruktur beteiligt werden.

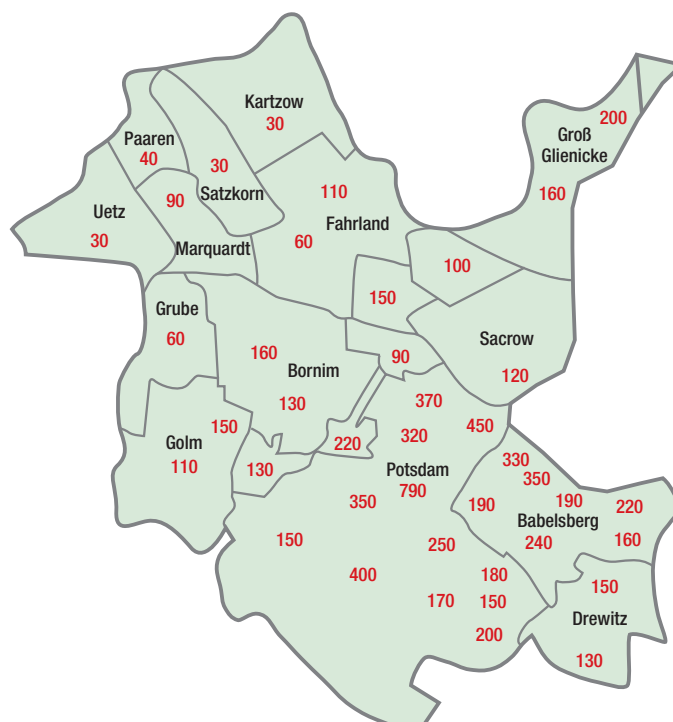
Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim und Eiche. Ein wichtiges neues Projekt ist die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Standort mit 1.600 hochwertigen Wohnungen bis 2023. Daneben liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Verdichtung der guterschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, den Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger Straße.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Die Nachfrage nach attraktiven Grundstücken übersteigt vielfach das Angebot. Begehrt sind die guten Lagen in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg. Hier stiegen die Bodenrichtpreise um bis zu 30 €/m². 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 50 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 Wohnungseigentum hält weiterhin an, so ist der Geldumsatz allein 2013 um 22,3 % gestiegen. In Potsdam wird 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 Tendenz zu verzeichnen.

Der vorliegende Grundstücksmarktbericht des Landes bildet die typischen Besonderheiten der Landeshauptstadt durch eine hohe Detaillierung in den Auswertungen der Marktsegmente ab. Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

Bodenwertniveau für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2013

Der Grundstücksmarktbericht 2013 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2014 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 Auswertzeiträume zu Grunde legen.

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

Bei rd. 15 % 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 Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ging um 2 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 7 %. Der Geldumsatz nahm um 9 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen nahm um 37 % und bei Weiterveräußerungen um 8 % zu.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2012	gesamt	% zu 2012	gesamt	% zu 2012
Barnim	2.618	- 2	1.887	+ 21	207	+ 12
Dahme-Spreewald	2.613	± 0	2.566	- 21	260	+ 10
Elbe-Elster	1.630	± 0	3.367	+ 15	84	+ 104
Havelland	2.201	+ 2	1.426	- 50	188	+ 12
Märkisch-Oderland	3.065	- 3	4.811	- 15	245	+ 2
Oberhavel	3.081	- 8	3.131	- 10	349	+ 13
Oberspreewald-Lausitz	1.025	- 13	1.559	- 31	47	- 12
Oder-Spree	2.356	+ 10	2.807	+ 65	160	- 14
Ostprignitz-Ruppin	1.789	+ 4	5.446	+ 24	121	+ 41
Potsdam-Mittelmark	3.559	+ 3	4.194	+ 17	443	+ 14
Prignitz	1.214	- 9	3.086	- 27	61	- 3
Spree-Neiße	1.030	- 19	1.933	+ 7	30	- 48
Teltow-Fläming	2.566	+ 6	2.968	+ 30	245	+ 19
Uckermark	1.796	- 12	4.542	- 35	104	- 16
Brandenburg an der Havel	506	- 2	402	+ 41	68	+ 19
Cottbus	672	- 3	184	- 19	111	+ 37
Frankfurt (Oder)	278	+ 7	196	+ 59	34	+ 37
Potsdam	1.560	+ 1	161	- 30	597	+ 7
Land Brandenburg	33.559	- 2	44.666	- 7	3.354	+ 9

3.1 Kaufverträge

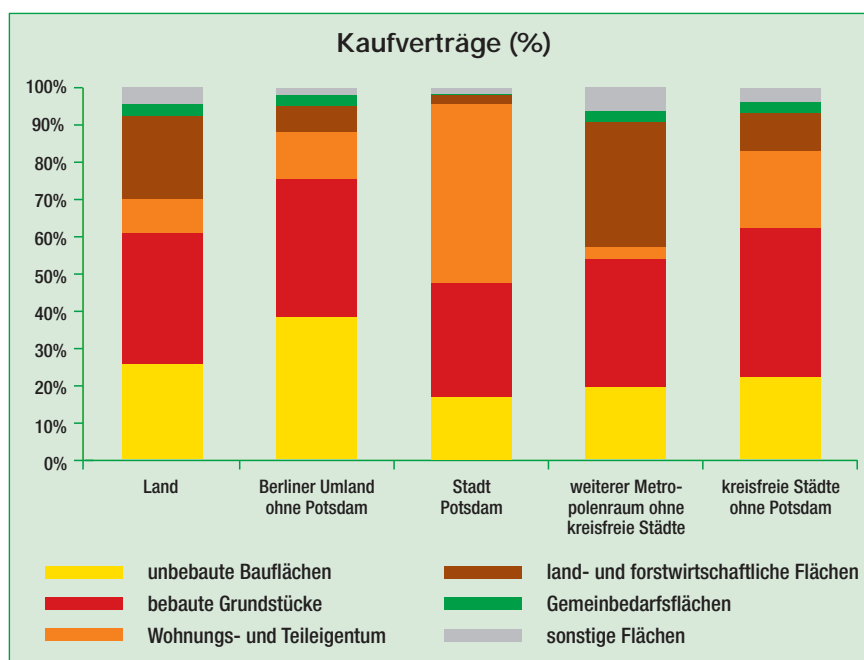
Zunahme der Vertragszahlen im Berliner Umland um 258; Rückgang im weiteren Metropolitanraum um 864

Im Berichtsjahr 2013 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 33.559 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 2 % (- 606 Kaufverträge) gegenüber dem Jahr 2012 zurück. Im Berliner Umland wurden 2 % mehr Kaufverträge registriert. Im weiteren Metropolitanraum verringerte sich die Anzahl der Kaufverträge um 4 %. In Potsdam blieben im Jahr 2013 die Kaufvertragszahlen stabil. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der Tabelle dargestellt.

Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2012	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2012	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.513	4.450	- 4	6	4.063	- 1	8
bebaute Grundstücke	11.931	4.566	+ 6	10	7.365	- 4	8
Wohnungs- und Teileigentum	3.074	2.159	+ 14	35	915	+ 17	33
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	7.511	802	- 6	5	6.709	- 4	2
Gemeinbedarfsflächen*	960	401	+ 3	4	559	- 24	8
sonstige Flächen*	1.570	249	- 14	12	1.321	- 13	4
gesamt	33.559	12.627	+ 2	12	20.932	- 4	7

* siehe Punkt 4.6 und 4.7

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 36 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 25 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb gegenüber dem Vorjahr mit 9 % am gesamten Grundstücksmarkt annähernd gleich. Der Verkauf der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 22 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.



Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kaufverträge für unbebaute Bauflächen um 2 % und von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 4 % zurück. Die bebauten Grundstücke erreichten in den Vertragszahlen das Vorjahresniveau. Das Wohnungs- und Teileigentum konnte mit 15 % Zuwächse verzeichnen. Die Verteilung der Kaufverträge nach Grundstücksarten und in den einzelnen Räumen ist der Grafik „Kaufverträge (%)“ zu entnehmen.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) nahm im Land nur geringfügig um 132 Kaufverträge gegenüber 2012 zu.

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

Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2013	% zu 2012	2013	% zu 2012	2013	% zu 2012
Land Brandenburg	7.539	- 3	863	- 5	408	+ 11
Berliner Umland	4.114	- 4	461	+ 2	323	+ 13
darunter: Potsdam	216	- 15	36	+ 33	66	+ 50
weiterer Metropolitanraum	3.425	- 1	402	- 11	85	+ 4
darunter: kreisfreie Städte	277	± 0	23	- 34	12	- 14

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2013	% zu 2012	2013	% zu 2012	2013	% zu 2012
Land Brandenburg	8.918	± 0	1.735	- 10	1.483	+ 6
Berliner Umland	3.728	+ 4	406	+ 4	987	+ 9
darunter: Potsdam	372	- 4	35	- 8	244	- 2
weiterer Metropolitanraum	5.190	- 3	1.329	- 14	496	+ 1
darunter: kreisfreie Städte	382	- 3	64	+ 52	61	+ 3

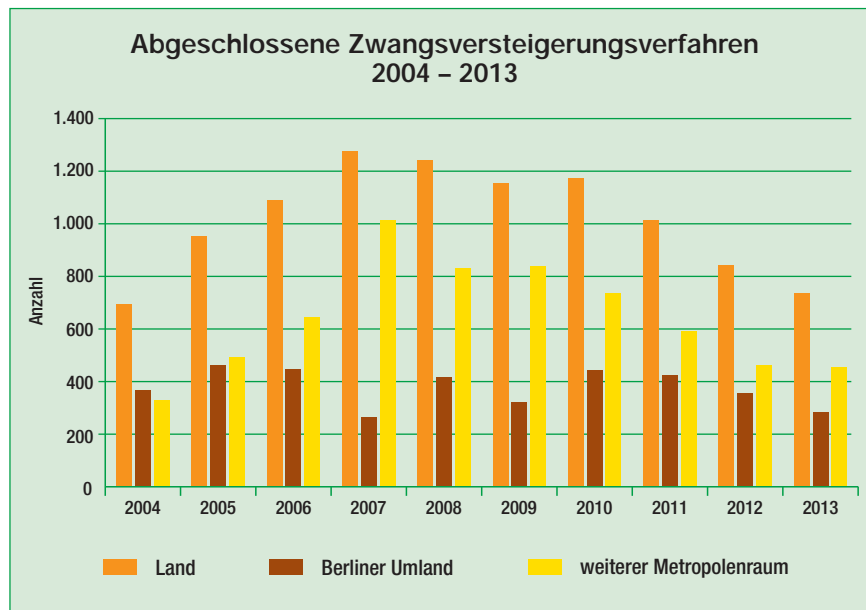
Eigentumswohnungen					
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)		
	2013	% zu 2012	2013	% zu 2012	% zu 2012
Land Brandenburg	2.855	+ 14	420	+ 37	+ 37
Berliner Umland	2.036	+ 14	325	+ 32	+ 32
darunter: Potsdam	737	+ 8	151	+ 26	+ 26
weiterer Metropolitanraum	819	+ 15	95	+ 58	+ 58
darunter: kreisfreie Städte	279	+ 35	54	+ 125	+ 125

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 2013 wurden insgesamt im Land Brandenburg 732 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 108 (- 13 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 72 (- 21 %) und im weiteren Metropolitanraum um 8 (- 2 %) zurück.

weiterer Rückgang der Zwangsversteigerungen um 17 %

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



Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 91 % Wohnimmobilien (56 % bebaute Grundstücke, 10 % Wohnbaulandgrundstücke und 25 % 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 2013 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 639 Fälle (89 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden. Die Mittelwerte sind gegenüber dem Vorjahr mit Ausnahme der Forstflächen durchgängig gestiegen.

Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	65	18 % – 148 %	74 %
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	270	6 % – 237 %	75 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	53	12 % – 143 %	69 %
	Mehrfamilienhäuser	40	24 % – 153 %	77 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	49	16 % – 163 %	71 %
Eigentumswohnungen		184	8 % – 181 %	81 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	23	12 % – 208 %	116 %
	Grünland	12	37 % – 154 %	92 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	21	13 % – 244 %	133 %

3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2013 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 44.666 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die umgesetzte Fläche um 7 %.

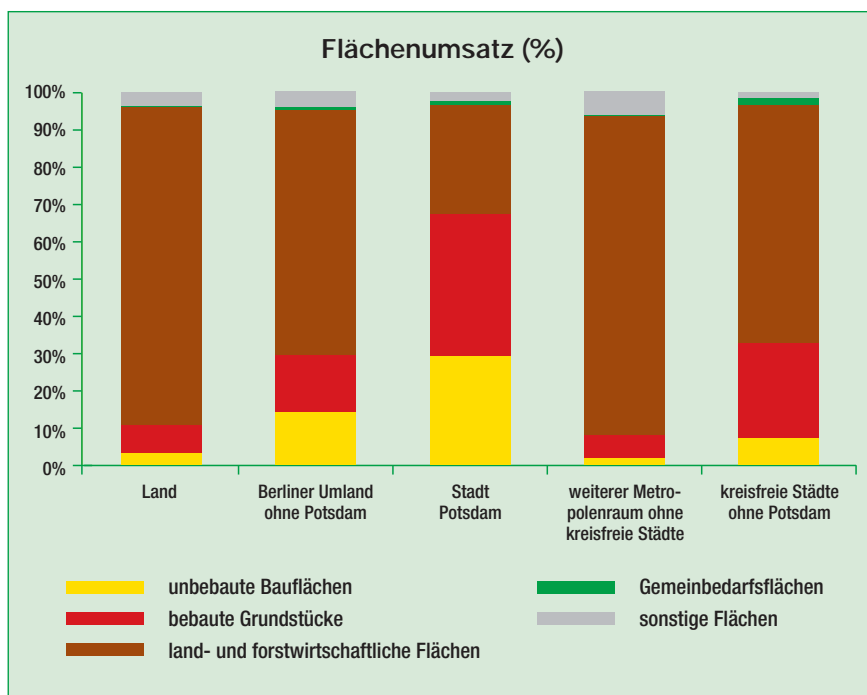
Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 zu entnehmen.

In der Tabelle sind die Flächenumsätze der einzelnen Grundstücksarten im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum dargestellt.

Der Flächenumsatz ging im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 2 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 5 % zurück. Bei bebauten Grundstücken erhöhte sich der Flächenumsatz um 2 %. Die Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.

weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen

Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2012	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2012	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.329	631	- 8	7	698	- 2	8
bebaute Grundstücke	3.371	694	+ 6	9	2.677	+ 2	7
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	38.161	2.778	+ 8	2	35.383	- 6	1
Gemeinbedarfsflächen	108	29	- 49	7	79	- 24	19
sonstige Flächen	1.697	175	- 39	2	1.522	- 42	1
gesamt	44.666	4.307	+ 1	4	40.359	- 8	2

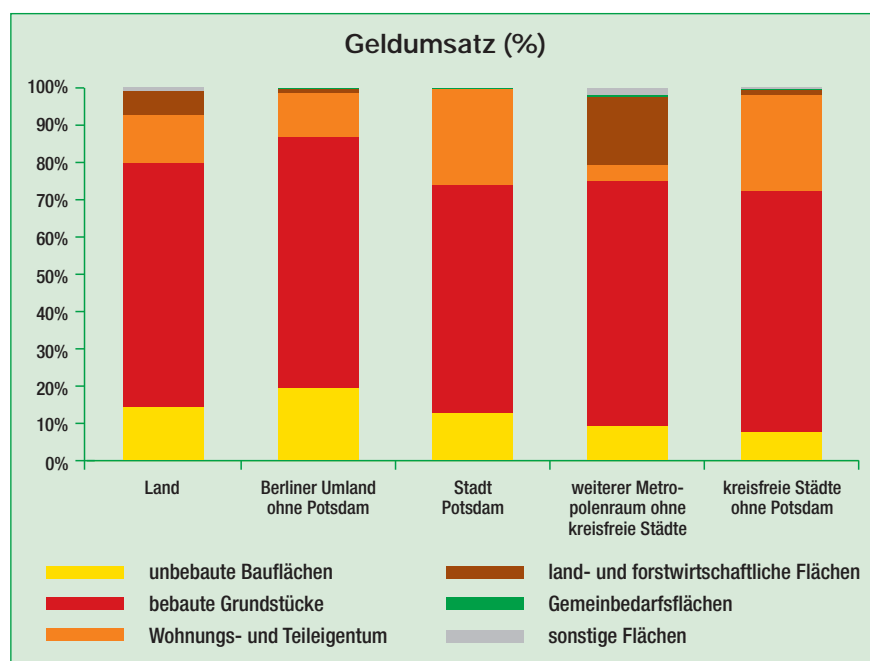


3.3 Geldumsatz

Erhöhung im Geldumsatz im Berliner Umland um 257 Mio. €, im weiteren Metropolitanraum um 30 Mio. €

Im Jahr 2013 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 3,35 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 9 %. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 257 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 30 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 ging der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 2 % zurück. Bei bebauten Grundstücken erhöhte sich der Geldumsatz um 11 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 34 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 3 % 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 63 %. Die Stadt Potsdam hat mit 597 Mio. € einen Anteil von 18 % am gesamten Geldumsatz. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 213 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 6 %. Der übrige weitere Metropolitanraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 31 %.

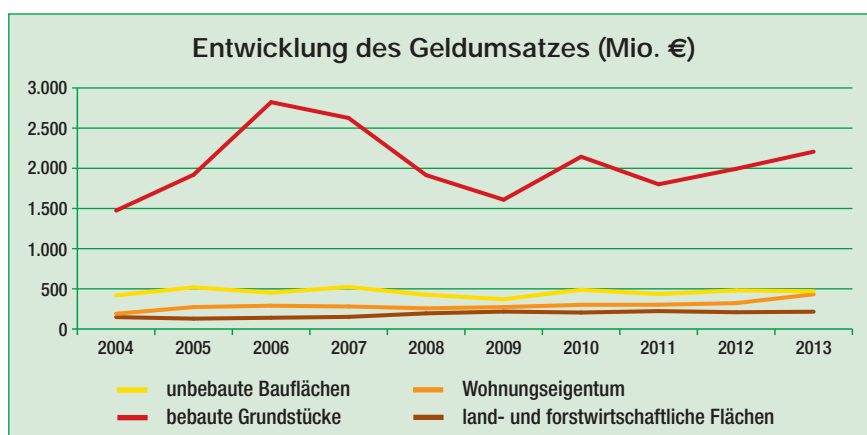
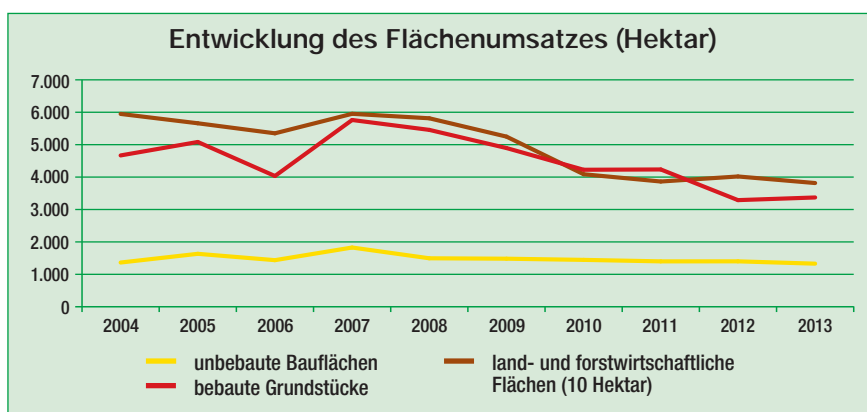
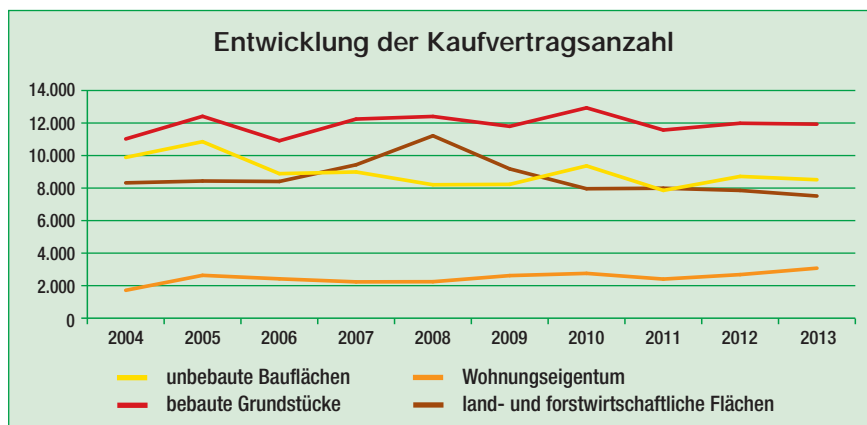
Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2012	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2012	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	470	362	- 4	20	108	+ 4	15
bebaute Grundstücke	2.207	1.387	+ 17	26	820	+ 2	17
Wohnungs- und Teileigentum	432	332	+ 29	46	100	+ 56	55
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	215	16	- 6	1	199	+ 3	2
Gemeinbedarfsflächen	4	3	+ 50	33	1	± 0	30
sonstige Flächen	26	8	+ 14	13	18	- 63	3
gesamt	3.354	2.108	+ 14	28	1.246	+ 2	17



3.4 Umsatzentwicklung 2004 – 2013

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.

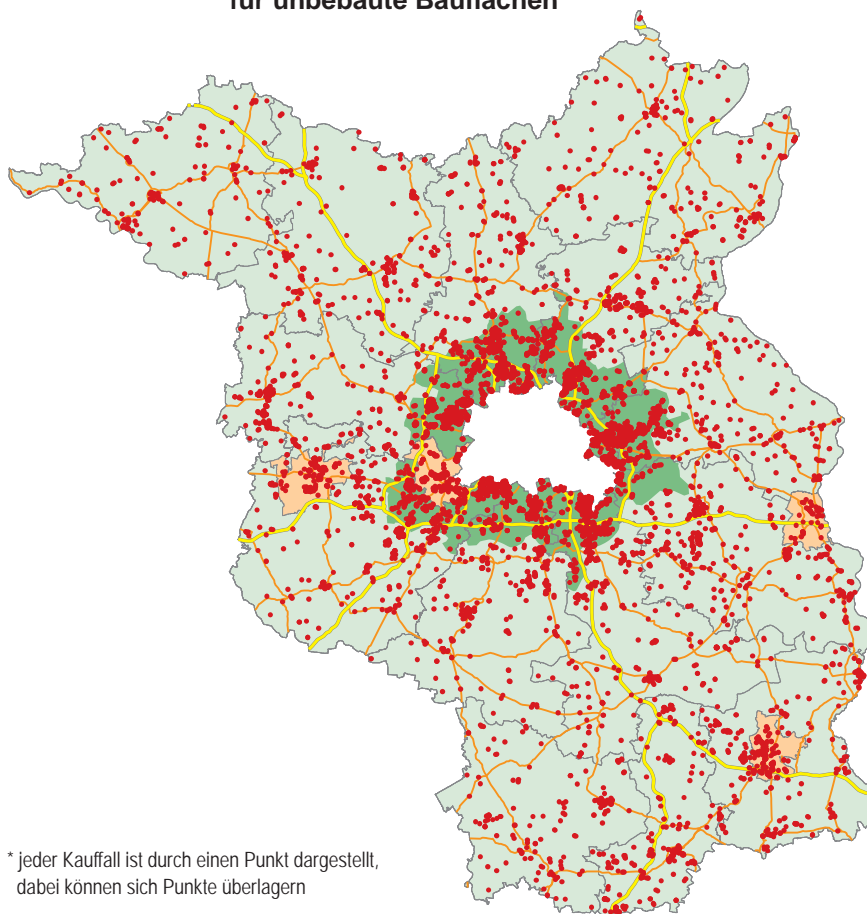


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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

Im Jahr 2013 wurden 8.513 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2012 um 2 % gesunken. Der Flächenumsatz mit 1.329 Hektar verringerte sich um 5 % und der Geldumsatz mit 470 Mio. € ging um 2 % gegenüber dem Vorjahr zurück.

Unbebaute Bauflächen/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2012		
Barnim	789	- 8	109	37
Dahme-Spreewald	760	+ 1	91	46
Elbe-Elster	162	- 14	21	2
Havelland	955	+ 11	106	48
Märkisch-Oderland	876	- 6	126	37
Oberhavel	877	- 15	119	49
Oberspreewald-Lausitz	242	+ 13	50	5
Oder-Spree	627	+ 6	97	28
Ostprignitz-Ruppin	282	- 8	66	9
Potsdam-Mittelmark	1.006	- 7	195	72
Prignitz	164	- 23	25	2
Spree-Neiße	231	- 3	32	4
Teltow-Fläming	703	+ 38	155	38
Uckermark	270	- 4	34	4
Brandenburg an der Havel	140	- 3	27	8
Cottbus	127	- 8	18	6
Frankfurt (Oder)	52	- 37	11	2
Potsdam	250	- 14	47	73
Land Brandenburg	8.513	- 2	1.329	470

Unbebaute Bauflächen/ Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2012	Hektar	% zu 2012	Mio. €	% zu 2012
individueller Wohnungsbau	6.944	+ 1	744	- 6	340	+ 7
Mehrfamilienhäuser	595	- 29	119	+ 7	68	+ 33
geschäftliche- und Büronutzung	36	- 5	7	- 30	4	- 69
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	54	- 5	41	+ 14	1	± 0
gewerbliche Nutzung	459	- 5	356	+ 5	49	- 38
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	358	+ 9	42	- 36	5	- 17
sonstige Nutzung	67	- 3	20	- 53	3	- 79
Land Brandenburg	8.513	- 2	1.329	- 5	470	- 2
Berliner Umland	4.450	- 4	631	- 8	363	- 4
darunter: Potsdam	250	- 14	47	- 2	74	+ 3
weiterer Metropolenraum	4.063	- 1	698	- 2	107	+ 3
darunter: kreisfreie Städte	319	- 13	56	- 26	16	- 11

Wohnbaulandgrundstücke

Wohnbauland mit 70 €/m² angestiegen

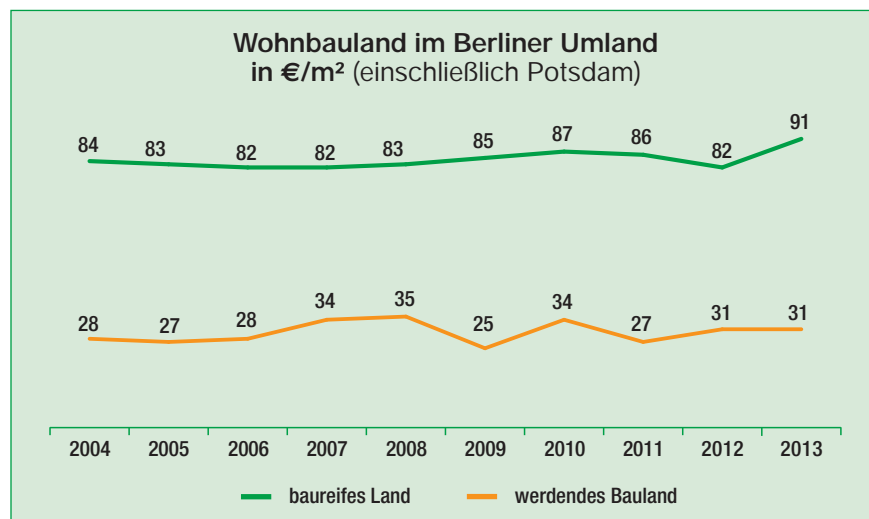
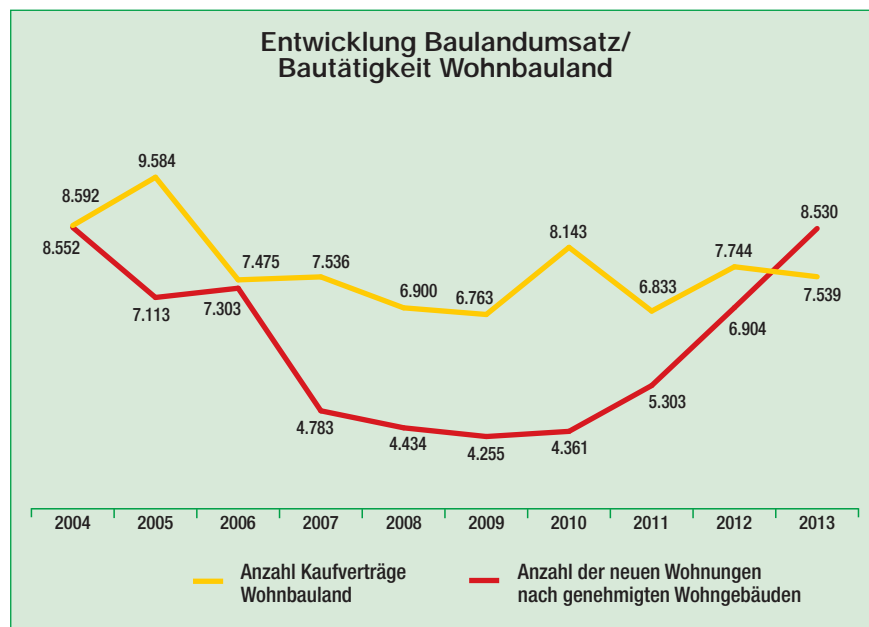
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 89 % der Kaufverträge und 87 % des Geldumsatzes sowie 65 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.539 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 70 €/m² (Vorjahr 65 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 23 €/m² (Vorjahr 15 €/m²).

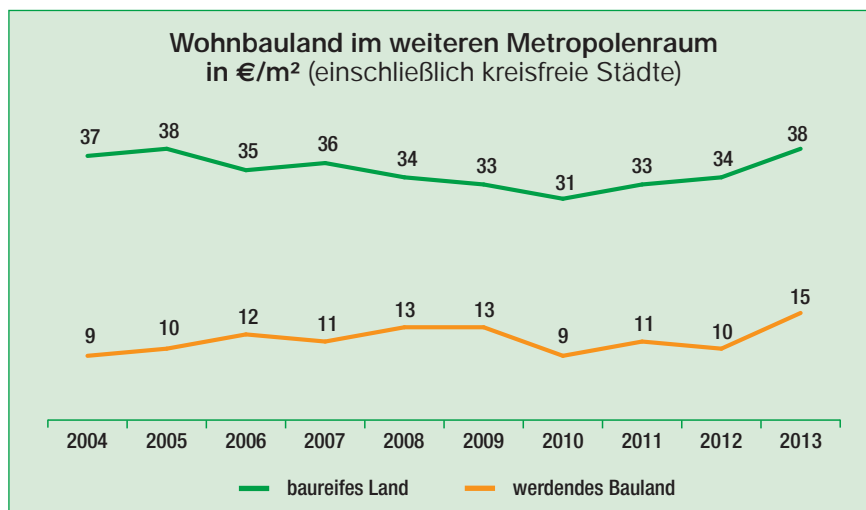
Preisniveau: Verhältnis 2,4 : 1

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 595 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 30 €/m² und 230 €/m².

Bodenpreise in Potsdam bis 595 €/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 (ImmoWertV) 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 Bebauungspläneentwürfe) 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.

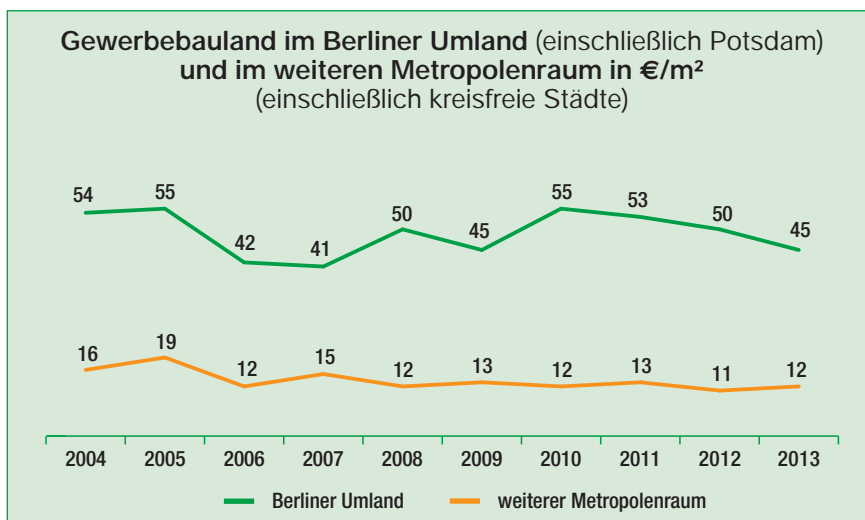
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	21	17	2 – 37
qualifizierte Bauerwartung	64	33	4 – 96
Rohbauland	90	52	5 – 192

Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	37	20	3 – 53
qualifizierte Bauerwartung	97	34	4 – 101
Rohbauland	150	45	3 – 140

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 5 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Insgesamt wurden 459 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 356 Hektar und einem Geldumsatz von 49 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 im Berliner Umland nicht durchführbar.

Individuelles Wohnbauland/ Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2012	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	690	- 8	67 →	40 ↑
Dahme-Spreewald	627	+ 1	82 ↑	40 ↑
Elbe-Elster	109	- 16		14 ↓
Havelland	822	+ 10	83 ↑	25 →
Märkisch-Oderland	736	- 8	75 →	28 ↑
Oberhavel	734	- 15	78 ↑	27 →
Oberspreewald-Lausitz	145	- 4		22 ↓
Oder-Spree	532	+ 21	72 →	41 ↓
Ostprignitz-Ruppin	156	- 16		60 ↑
Potsdam-Mittelmark	863	- 6	129 ↑	44 ↑
Prignitz	120	- 27		18 →
Spree-Neiße	149	+ 5		31 ↑
Teltow-Fläming	623	+ 108	87 ↑	35 ↑
Uckermark	212	- 5		27 ↑
Brandenburg an der Havel	108	+ 15		66 ↓
Cottbus	98	+ 3		57 ↑
Frankfurt (Oder)	35	- 44		48 ↓
Potsdam	185	- 14	211 ↑	
Land Brandenburg	6.944	+ 1	72 ↑	
Berliner Umland* ¹	3.736	± 0	86 ↑	
weiterer Metropolitanraum* ²	2.782	+ 3		36 ↑

*¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam → gleichbleibend
*² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte
↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr
↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %



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

werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland 2004 – 2013			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	37	36	5 – 125
Rohbauland	32	45	3 – 167

werdendes Gewerbebauland im weiteren Metropolenraum 2004 – 2013			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	13	21	7 – 38
qualifizierte Bauerwartung	45	24	3 – 64
Rohbauland	27	45	8 – 102

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 2011 – 2013			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Gewerbebauland	Ø Bodenpreise für baureifes baureifes Gewerbebauland (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland Ø	weiterer Metropolenraum Ø
Barnim	115	40	16
Dahme-Spreewald	111	57	8
Elbe-Elster	44		7
Havelland	100	36	15
Märkisch-Oderland	100	26	6
Oberhavel	100	25	13
Oberspreewald-Lausitz	75		7
Oder-Spree	104	44	16
Ostprignitz-Ruppin	92		11
Potsdam-Mittelmark	147	67	20
Prignitz	74		12
Spree-Neiße	44		10
Teltow-Fläming	108	51	17
Uckermark	25		9
Brandenburg an der Havel	45		17
Cottbus	28		18
Frankfurt (Oder)	15		30
Potsdam	63	119	
Land Brandenburg	1.390	30	
Berliner Umland* ¹	529	42	
weiterer Metropolenraum* ²	710		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 36 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 7 Hektar und einem Geldumsatz von 4 Mio. € abgeschlossen. Die 36 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 54 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 41 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 10 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 4 €/m² in einer Spanne von 0,71 €/m² bis 13,24 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 358 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 42 Hektar und einem Geldumsatz von 5 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 230 Kaufverträge auswertbar. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Bodenpreisniveau von rd. 19 €/m² in einer Spanne von 0,48 €/m² bis 103 €/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 67 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 20 Hektar und einem Geldumsatz von 3 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

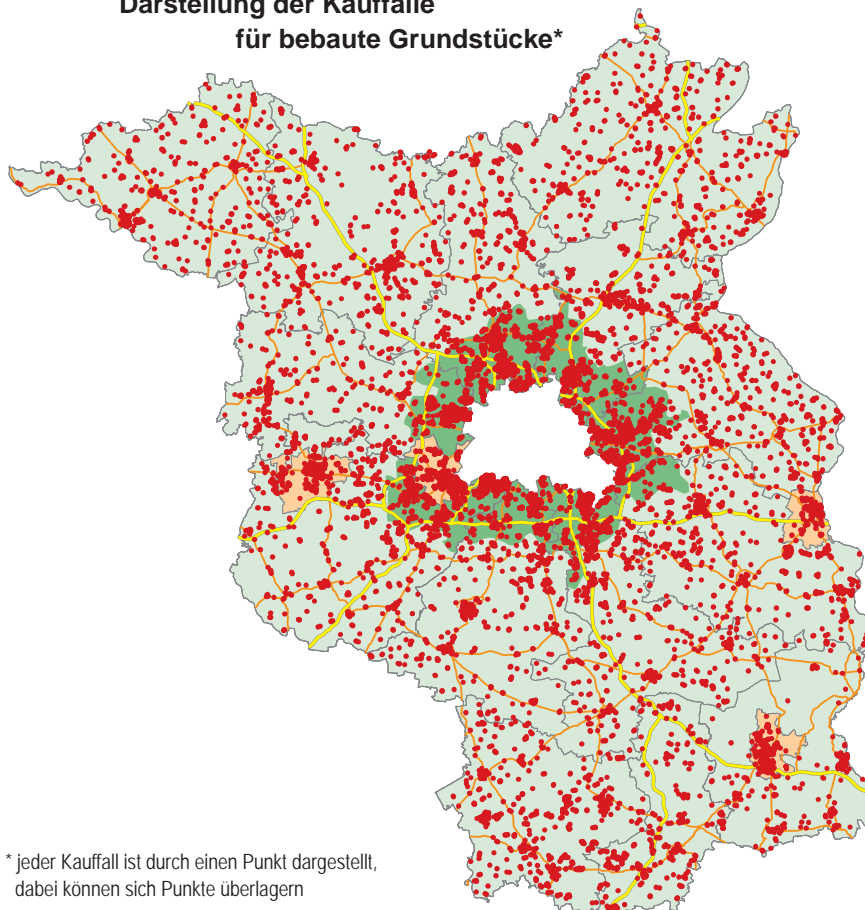
Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Durchschnittspreise werden einschließlich Grundstück ausgewertet. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 11.931 Kaufverträge (± 0 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.371 Hektar (+ 2 %) und einem Geldumsatz von 2.207 Mio. € (+ 11 %) registriert. Die Tabelle auf folgender Seite stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Die Gesamtumsätze im Jahr 2013 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 36 dargestellt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2013 mit insgesamt 5.836 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 299 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil. Der Geldumsatz erhöhte sich um 2 % und der

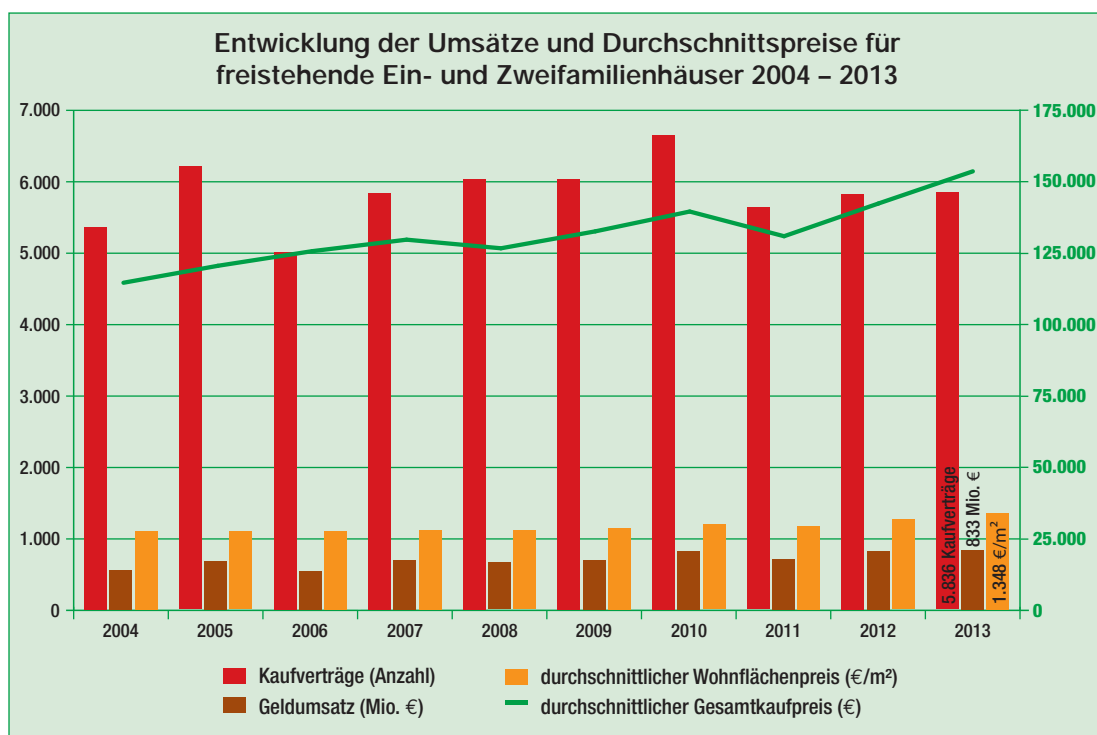
Darstellung der Kauffälle für bebaute Grundstücke*



Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung

Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2012	Hektar	% zu 2012	Mio. €	% zu 2012
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.836	± 0	1.020	- 17	833	+ 2
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.973	± 0	148	- 19	271	+ 20
Bauernhäuser	340	+ 3	364	+ 10	27	+ 13
Wochenendhäuser	1.203	- 2	146	+ 5	49	+ 4
Mehrfamilienhäuser	769	- 6	203	+ 2	352	+ 9
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	712	+ 2	291	+ 35	415	+ 60
Lagergebäude	275	- 2	163	- 4	65	+ 97
Produktionsgebäude	281	- 10	474	- 6	61	- 42
Gebäude für Freizeit Zwecke	37	+ 48	40	+ 122	5	- 38
Gebäude für Beherbergungen	103	+ 8	121	+ 51	20	- 13
sonstige Gebäude	402	± 0	401	+ 77	109	- 13
Land Brandenburg	11.931	± 0	3.371	+ 2	2.207	+ 11
Berliner Umland	4.566	+ 6	695	+ 6	1.387	+ 17
darunter: Potsdam	468	+ 3	62	- 7	366	+ 2
weiterer Metropolenraum	7.365	- 4	2.676	+ 2	820	+ 2
darunter: kreisfreie Städte	586	- 7	200	+ 35	139	+ 20

Bebaute Grundstücke/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2012		
Barnim	978	+ 4	203	140
Dahme-Spreewald	983	+ 5	385	167
Elbe-Elster	609	+ 3	186	69
Havelland	737	+ 4	123	116
Märkisch-Oderland	1.142	- 2	450	167
Oberhavel	1.227	+ 14	342	252
Oberspreewald-Lausitz	313	- 26	97	29
Oder-Spree	812	+ 12	220	106
Ostprignitz-Ruppin	654	+ 11	202	75
Potsdam-Mittelmark	1.211	± 0	314	294
Prignitz	464	- 10	126	36
Spree-Neiße	233	- 43	81	19
Teltow-Fläming	878	- 10	200	175
Uckermark	636	± 0	180	57
Brandenburg an der Havel	243	- 5	96	54
Cottbus	228	- 18	59	61
Frankfurt (Oder)	115	+ 20	45	24
Potsdam	468	+ 3	62	366
Land Brandenburg	11.931	± 0	3.371	2.207



Flächenumsatz ging um 17 % zurück. Die Grafik auf Seite 36 zeigt die gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2004.

Für das Jahr 2013 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2012 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 153.600 € (Vorjahr 142.400). Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 961 m², darunter im Berliner Umland 873 m², in Potsdam 839 m² (inklusive Villengrundstücke), im weiteren Metropolenraum 1.051 m² und in den kreisfreien Städten 903 m².

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

In der Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2009 – 2013“ 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.

**freistehendes
Ein- und Zwei-
familienhaus
für 153.600 €**

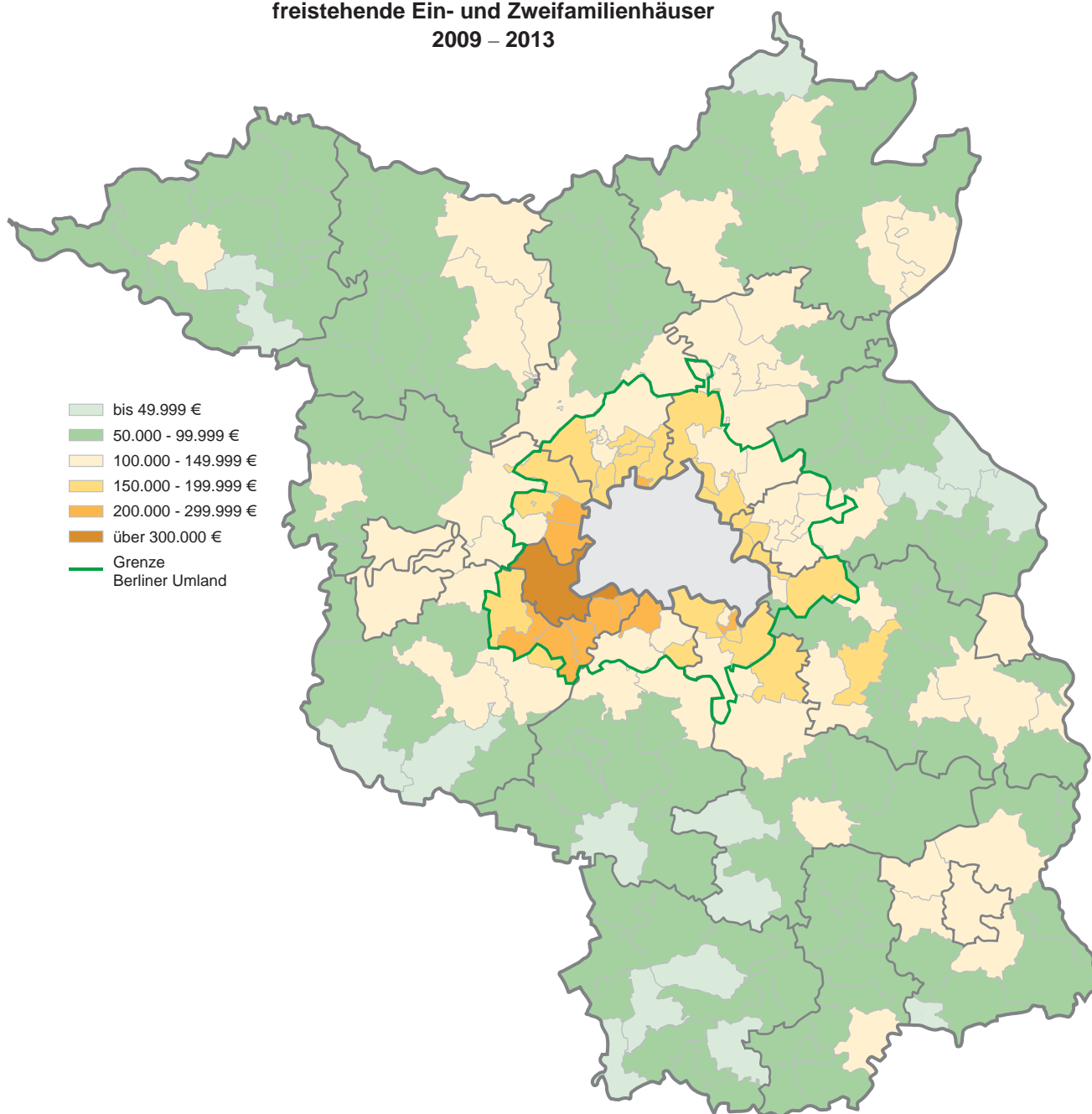
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2012		
Barnim	517	+ 7	72	67
Dahme-Spreewald	537	+ 10	129	74
Elbe-Elster	330	+ 12	52	15
Havelland	429	+ 5	50	66
Märkisch-Oderland	635	- 10	116	80
Oberhavel	637	+ 8	91	107
Oberspreewald-Lausitz	160	- 23	32	12
Oder-Spree	397	+ 26	65	54
Ostprignitz-Ruppin	278	+ 14	81	25
Potsdam-Mittelmark	683	- 2	127	143
Prignitz	162	- 12	33	9
Spree-Neiße	120	- 32	23	9
Teltow-Fläming	401	- 7	48	44
Uckermark	224	- 7	48	19
Brandenburg an der Havel	68	+ 26	11	9
Cottbus	88	- 23	13	13
Frankfurt (Oder)	29	+ 7	10	4
Potsdam	141	- 14	19	83
Land Brandenburg	5.836	± 0	1.020	833

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	165.000 ↑	110.300 ↓
Dahme-Spreewald	183.000 ↑	105.600 →
Elbe-Elster		57.500 ↑
Havelland	220.000 ↑	106.900 →
Märkisch-Oderland	167.700 ↑	84.900 ↑
Oberhavel	191.600 →	105.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		84.700 →
Oder-Spree	202.800 ↑	121.400 ↑
Ostprignitz-Ruppin		98.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	326.100 ↑	112.300 ↑
Prignitz		86.500 ↑
Spree-Neiße		82.800 ↓
Teltow-Fläming	163.800 ↓	90.000 →
Uckermark		105.800 ↑
Brandenburg an der Havel		135.400 →
Cottbus		168.000 ↑
Frankfurt (Oder)		140.500 →
Potsdam	342.500 →	
Land Brandenburg	153.600 ↑	
Berliner Umland*1	207.500 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2		95.900 ↑
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. *1 Aussage ohne die Stadt Potsdam *2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte → gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %		

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 5.836 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland entfallen 2.347 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 141 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 3.163 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 185 Kaufverträge.

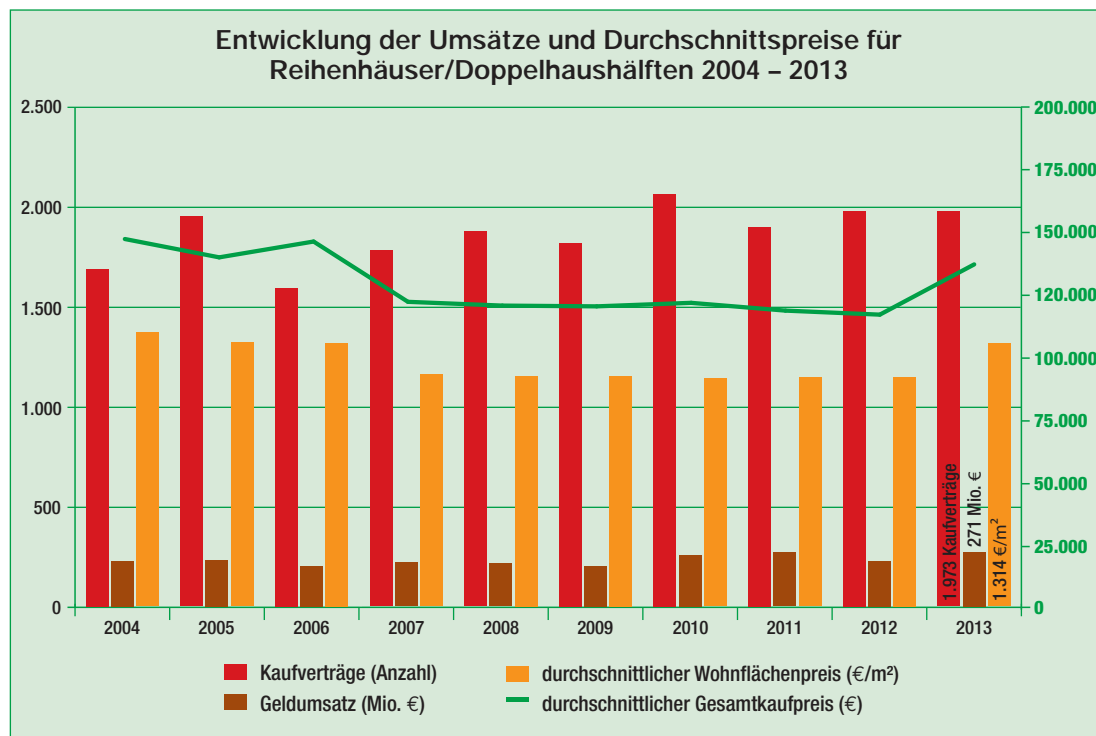
Deutlicher als die Gesamtkaufpreise geben die Wohnflächenpreise das Preisniveau der freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wieder. Diese sind in den einzelnen Landkreisen und Räumen in der folgenden Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ entsprechend des Baujahres auf Seite 40 dargestellt.

**Gesamtkaufpreise
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
2009 – 2013**



- bis 49.999 €
- 50.000 - 99.999 €
- 100.000 - 149.999 €
- 150.000 - 199.999 €
- 200.000 - 299.999 €
- über 300.000 €
- Grenze
Berliner Umland

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	1	37	10
50.001 – 100.000	17	5	31	20
100.001 – 150.000	22	6	18	34
150.001 – 200.000	20	13	9	25
> 200.000	35	75	5	11



Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Veränderungen zum Vorjahr

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2012		
Barnim	161	+ 2	10	20
Dahme-Spreewald	100	- 9	6	15
Elbe-Elster	65	- 14	5	3
Havelland	125	+ 1	7	17
Märkisch-Oderland	161	+ 19	15	16
Oberhavel	244	+ 30	18	34
Oberspreewald-Lausitz	50	- 29	4	3
Oder-Spree	110	- 14	11	12
Ostprignitz-Ruppin	107	- 4	11	6
Potsdam-Mittelmark	180	+ 5	15	56
Prignitz	119	- 12	12	6
Spree-Neiße	13	- 64	1	1
Teltow-Fläming	159	- 15	8	20
Uckermark	98	+ 23	12	6
Brandenburg an der Havel	60	- 8	3	4
Cottbus	40	+ 54	2	5
Frankfurt (Oder)	19	- 10	2	2
Potsdam	162	+ 5	6	45
Land Brandenburg	1.973	± 0	148	271

Im Berliner Umland wurden 812 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 158 Mio. € registriert. In der Stadt Potsdam wurden 162 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 45 Mio. € abgeschlossen. Im weiteren Metropolitanraum wurden dagegen 880 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 57 Mio. € registriert. Die kreisfreien Städte hatten 119 Kaufverträge und ca. 11 Mio. € Geldumsatz aufzuweisen.

**Reihenhaus für
143.500 €**

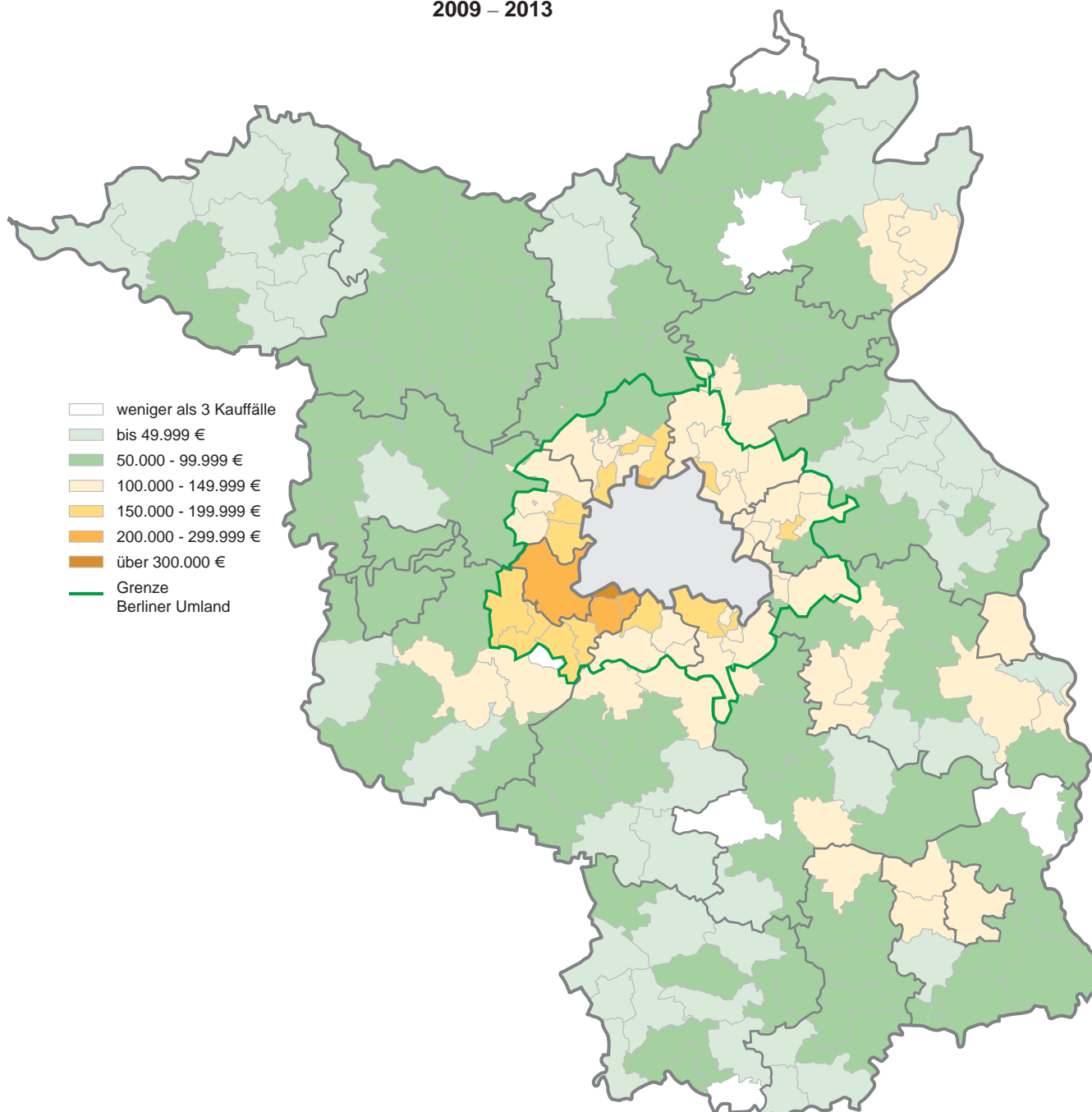
**Doppelhaus-
hälfte für
134.200 €**

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 137.300 €, darunter für ein Reihenhaus 143.500 € und für eine Doppelhaushälfte 134.200 €. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr auf 173.700 € (+ 12 %). Mit einem Durchschnittspreis von 251.300 € 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 264.300 €. 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	166.700 ↑	92.500 →
Dahme-Spreewald	168.300 ↑	109.800 ↑
Elbe-Elster		46.600 →
Havelland	183.100 ↑	78.400 ↑
Märkisch-Oderland	140.000 ↑	49.200 ↓
Oberhavel	160.700 ↑	67.400 ↑
Oberspreewald-Lausitz		60.300 →
Oder-Spree	128.600 ↓	91.900 →
Ostprignitz-Ruppin		80.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	251.300 →	91.400 ↑
Prignitz		66.700 →
Spree-Neiße		54.000 ↓
Teltow-Fläming	152.000 ↑	97.300 ↑
Uckermark		71.600 ↓
Brandenburg an der Havel		82.100 ↓
Cottbus		120.600 ↑
Frankfurt (Oder)		120.600 →
Potsdam	264.300 →	
Land Brandenburg	137.300 ↑	
Berliner Umland*1	173.700 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2		74.100 ↑
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. *1 Aussage ohne die Stadt Potsdam *2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte → gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %		

In der Grafik „Gesamtkaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2009 – 2013“ 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 2009 – 2013



In der folgenden Tabelle wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 82.100 € in Brandenburg an der Havel und 120.600 € in Frankfurt (Oder) bzw. in Cottbus.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	4		45	24
50.001 – 100.000	12	2	35	33
100.001 – 150.000	34	6	15	34
150.001 – 200.000	28	10	4	7
> 200.000	22	82	1	2

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.314 €/m² (1.147 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.507 €/m² (1.396 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.148 €/m² (2.099 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 718 €/m² (686 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.046 €/m² (1.096 €/m²)

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

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.312 €/m ²	1.314 €/m ²
• Berliner Umland ohne Potsdam	1.415 €/m ²	1.562 €/m ²
• Stadt Potsdam	2.100 €/m ²	2.166 €/m ²
• weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	727 €/m ²	714 €/m ²
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	999 €/m ²	1.080 €/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	Baualter- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	610	< 1949	116	927	94.100
	114	1949 – 1990	105	922	94.600
	509	1991 – 2010	119	1.515	173.800
	105	≥ 2011	131	1.979	258.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	169	< 1949	114	1.207	136.000
	20	1949 – 1990	114	1.363	155.500
	336	1991 – 2010	120	1.528	180.600
	60	≥ 2011	129	1.947	245.200
Stadt Potsdam	18	< 1949	132	2.489	307.700
	3*	1949 – 1990			
	68	1991 – 2010	116	2.022	229.800
	37	≥ 2011	139	2.156	303.300
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	376	< 1949	115	611	65.900
	82	1949 – 1990	103	696	69.200
	79	1991 – 2010	113	974	113.100
	5	≥ 2011	112	1.341	151.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	47	< 1949	116	894	87.400
	9	1949 – 1990	96	1.267	120.000
	26	1991 – 2010	127	1.060	123.000
	3*	≥ 2011			

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 340 Kaufverträgen eine Fläche von 364 Hektar und 27 Mio. € umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 1,1 Hektar. Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 79.800 €

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhausgrundstücke** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.203 Kaufverträgen wurden 98 % des Vorjahresniveaus erreicht. Davon entfallen auf das Berliner Umland 409 Kaufverträge, darunter 11 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im weiteren Metropolitanraum wurden 794 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 46 Kaufverträge, registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 146 Hektar und 49 Mio. € (104 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 805 m² bei einer Spanne von 92 m² bis 5.500 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 38.900 € (500 € bis 431.200 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** ist regional sehr unterschiedlich. Er hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 769 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 203 Hektar Grundstücksfläche und 352 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen -6 %, beim Flächenumsatz +2 % und beim Geldumsatz +9 %. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in folgender Tabelle dargestellt.

Mehrfamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge gesamt	Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
Barnim	59	24	12
Dahme-Spreewald	41	9	37
Elbe-Elster	26	8	2
Havelland	39	6	9
Märkisch-Oderland	83	31	22
Oberhavel	63	18	48
Oberspreewald-Lausitz	20	7	4
Oder-Spree	39	18	15
Ostprignitz-Ruppin	50	15	12
Potsdam-Mittelmark	43	15	14
Prignitz	41	4	5
Spree-Neiße	16	2	3
Teltow-Fläming	72	14	18
Uckermark	37	12	12
Brandenburg an der Havel	36	6	10
Cottbus	20	3	9
Frankfurt (Oder)	17	2	4
Potsdam	67	9	116
Land Brandenburg	769	203	352

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden 2013 im Berliner Umland (ohne Potsdam) 171 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 67 Kaufverträge, im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) 457 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 74 Kaufverträge registriert. In der niedrigsten 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	19		55	27
100.001 – 250.000	28	7	27	27
250.001 – 500.000	28	25	12	31
500.001 – 750.000	7	25	2	7
750.001 – 1.000.000	5	10	1	4
> 1.000.000	13	33	3	4

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	321	< 1949	446	610	226.400
	45	1949 – 1990	1.503	664	924.100
	31	1991 – 2010	796	1.064	728.000
	3*	≥ 2011			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	73	< 1949	303	873	256.500
	7	1949 – 1990	1.894	593	909.900
	19	1991 – 2010	860	1.234	859.100
	1*	≥ 2011			
Stadt Potsdam	29	< 1949	690	1.220	689.800
	8	1949 – 1990	3.309	1.172	3.295.100
	3*	1991 – 2010			
	1*	≥ 2011			
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	182	< 1949	384	324	129.200
	28	1949 – 1990	558	515	292.722
	8	1991 – 2010	728	530	385.500
	1*	≥ 2011			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	37	< 1949	647	566	281.800
	2	1949 – 1990			
	1*	1991 – 2010			
		≥ 2011			

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 19 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 2 %, der Geldumsatz um 60 % und der Flächenumsatz um 35 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wurden 712 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 291 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 415 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 gesamt	Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
Barnim	44	19	20
Dahme-Spreewald	26	7	19
Elbe-Elster	45	9	8
Havelland	19	4	3
Märkisch-Oderland	67	46	31
Oberhavel	59	34	46
Oberspreewald-Lausitz	27	9	4
Oder-Spree	36	14	11
Ostprignitz-Ruppin	39	16	16
Potsdam-Mittelmark	56	25	46
Prignitz	36	12	11
Spree-Neiße	19	13	3
Teltow-Fläming	81	27	39
Uckermark	29	10	5
Brandenburg an der Havel	26	15	23
Cottbus	34	10	28
Frankfurt (Oder)	18	6	9
Potsdam	51	15	93
Land Brandenburg	712	291	415

Mit einem Anteil von 9 % sind die **Gewerbe- und sonstigen Gebäude** am Grundstücksteilmarkt 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 1.098 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.199 Hektar und für 260 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.

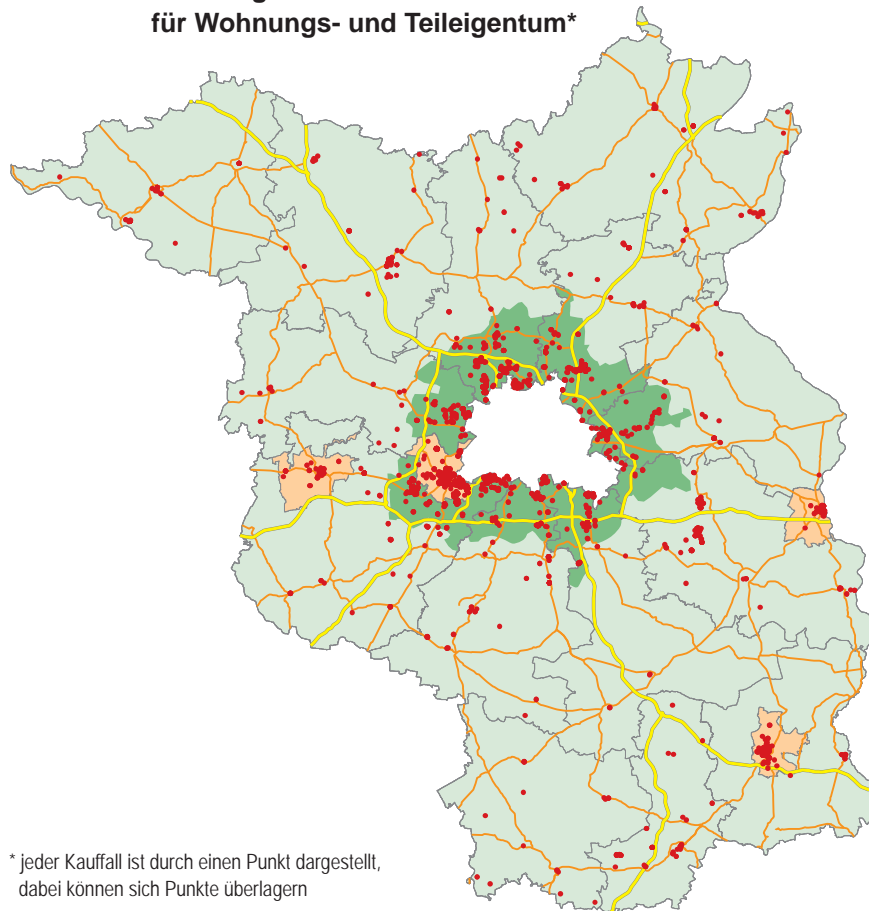
Umsätze für bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2012	Hektar	% zu 2012	Mio. €	% zu 2012
Lagergebäude	275	- 2	163	- 4	65	+ 97
Produktionsgebäude	281	- 10	474	- 6	61	- 42
Gebäude für Freizeitwecke	37	+ 48	40	+ 122	5	- 38
Gebäude für Beherbergungen	103	+ 8	121	+ 51	20	- 13
sonstige Gebäude	402	± 0	401	+ 77	109	- 13
Land Brandenburg	1.098	- 2	1.199	+ 20	260	- 12
Berliner Umland	209	+ 11	152	- 5	125	- 5
darunter: Potsdam	34	+ 62	10	± 0	29	- 15
weiterer Metropolitanraum	889	- 4	1.047	+ 25	135	- 18
darunter: kreisfreie Städte	80	+ 4	100	+ 28	15	- 12

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 3.074 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 432 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 219 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 12 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

Darstellung der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum*



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 2012	gesamt	% zu 2012
Erstverkauf Wohnungseigentum	757	+ 37	168	+ 54
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.098	+ 8	252	+ 27
Erstverkauf Teileigentum	49	+ 53	4	± 0
Weiterverkauf Teileigentum	170	+ 13	8	- 27
Land Brandenburg	3.074	+ 15	432	+ 34
Berliner Umland	2.159	+ 14	332	+ 29
darunter: Potsdam	760	+ 6	154	+ 22
weiterer Metropolitanraum	915	+ 17	100	+ 56
darunter: kreisfreie Städte	301	+ 38	55	+ 129

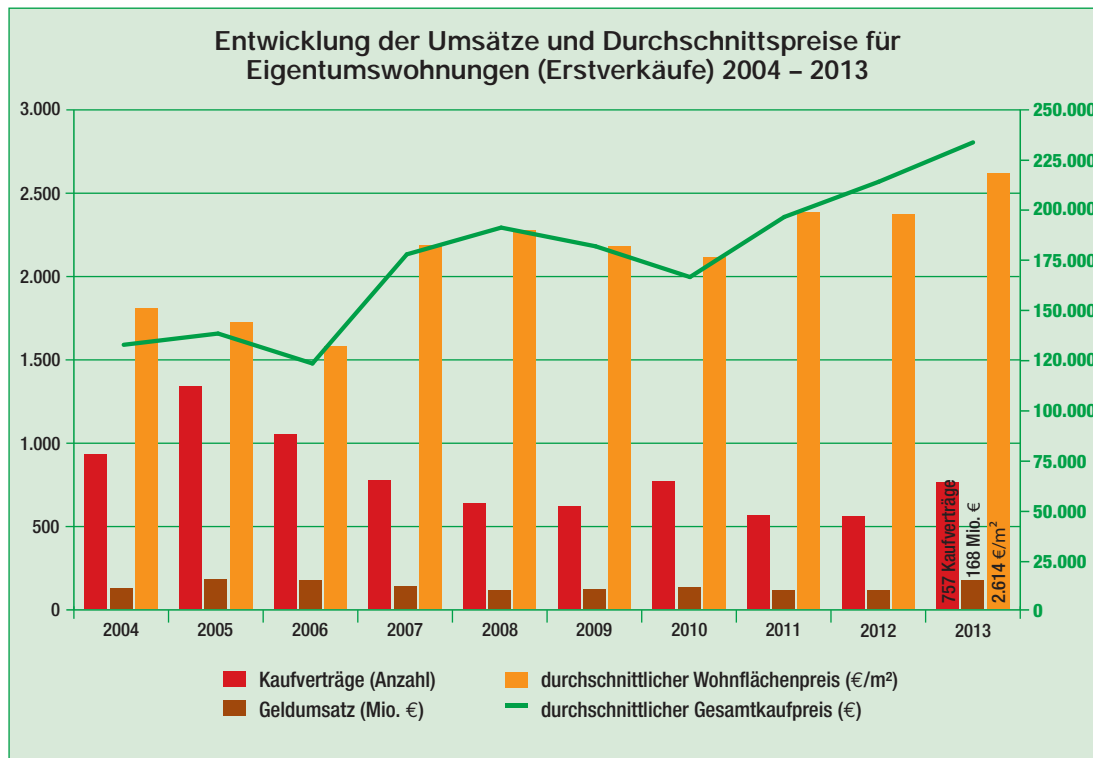
Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)
	gesamt	% zu 2012	gesamt
Barnim	210	+ 16	15
Dahme-Spreewald	125	- 3	35
Elbe-Elster	19	+ 36	0,6
Havelland	131	+ 15	16
Märkisch-Oderland	107	- 36	12
Oberhavel	305	- 9	32
Oberspreewald-Lausitz	43	+ 19	7
Oder-Spree	133	- 17	13
Ostprignitz-Ruppin	70	+ 71	5
Potsdam-Mittelmark	368	+ 87	57
Prignitz	37	+ 236	2
Spree-Neiße	10	- 68	0,4
Teltow-Fläming	232	+ 80	19
Uckermark	49	- 21	3
Brandenburg an der Havel	42	- 5	5
Cottbus	183	+ 29	43
Frankfurt (Oder)	54	+ 157	6
Potsdam	737	+ 8	151
Land Brandenburg	2.855	+ 14	420
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.299	+ 17	174
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	540	+ 7	41

hohe Vertragszahlen beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen
 Schwerpunkt weiterhin in Potsdam mit 304 verkauften Eigentumswohnungen

Im Jahr 2013 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 37 %. Von den 2.855 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 757 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 553 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 304 Eigentumswohnungen (Vorjahr 207 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 40 %, das Berliner Umland von 25 %, der weitere Metropolenraum von 13 % und die kreisfreien Städte von 22 % auf. Die anschließende Tabelle „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/durchschnittliche Preise“ zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	214	< 1949	88	2.437 ↓	205.100 ↓
	15	1949 – 1990	70	1.037 ↑	65.400 ↑
	50	1991 – 2010	87	1.524 ↑	136.600 ↑
	290	≥ 2011	94	2.861 ↑	280.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	65	< 1949	77	2.522 ↓	192.700 →
	6	1949 – 1990	67	1.367	80.800
	29	1991 – 2010	83	1.347 ↑	115.700 ↑
	30	≥ 2011	96	2.736 ↑	273.300 ↑
Stadt Potsdam	89	< 1949	87	2.965 ↓	261.900 ↓
	1*	1949 – 1990			
	2*	1991 – 2010			
	160	≥ 2011	96	3.481 ↑	354.300 ↑
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	26	< 1949	84	1.260 ↑	88.300 ↑
	5	1949 – 1990	83	880 ↑	61.000 ↑
	7	1991 – 2010	90	2.004 ↑	192.900 ↑
	13	≥ 2011	79	1.800 ↑	133.300 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	34	< 1949	115	1.581 ↑	169.400 ↑
	3*	1949 – 1990			
	12	1991 – 2010	95	1.405 ↑	131.800 ↑
	87	≥ 2011	91	1.852 ↑	167.500 ↑
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen * Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise. → gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %					

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 2004 – 2013 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 233.600 € (im Vorjahr rd. 214.000 €), im Berliner Umland 189.000 € (im Vorjahr rd. 153.500 €), in der Stadt Potsdam 319.900 € (im Vorjahr rd. 315.500 €), im weiteren Metropolenraum 111.500 € (im Vorjahr rd. 96.000 €) und in den kreisfreien Städten 162.000 € (im Vorjahr rd. 142.100 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche hat sich mit 90 m² im Landesdurchschnitt im Vergleich zum Vorjahr nicht verändert.

Anstieg der Gesamtkaufpreise der Eigentumswohnung

erstverkaufte Eigentumswohnung für 233.600 €

Im Land Brandenburg erhöhten sich die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen um bis zu 31 %. In den Räumen des Landes Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreise erzielt (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 2.614 €/m² (2.370 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 2.351 €/m² (1.894 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.399 €/m² (3.284 €/m²)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 1.493 €/m² (1.143 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.719 €/m² (1.560 €/m²)

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2013 die Anzahl der Kaufverträge um 8 %. Der Geldumsatz nahm um 27 % zu. Es wurden 2.098 Weiterverkäufe (im Vorjahr 1.944 Weiterverkäufe) registriert. Das waren 73 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.299 €/m² und erhöhte sich um 3 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt sind die durchschnittlichen Kaufpreise der weiterveräußerten Eigentumswohnungen im Land Brandenburg gegenüber den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen um 131.400 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 21 %, im Berliner Umland 53 %, im weiteren Metropolenraum 21 % und in den kreisfreien Städten 5 %.

Anstieg der Vertragszahlen bei weiterveräußerten Eigentumswohnungen um 8 %

In der folgenden Tabelle sind die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualterklassen dargestellt.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters-klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	246	< 1949	81	1.563 →	127.700 →
	187	1949 – 1990	66	900 →	57.000 →
	923	1991 – 2010	77	1.314 ↑	104.600 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	37	< 1949	90	1.367 ↑	164.000 ↑
	27	1949 – 1990	91	918 ↑	78.200 ↑
	630	1991 – 2010	80	1.341 ↑	110.100 ↑
Stadt Potsdam	110	< 1949	84	2.046 →	171.700 ↑
	97	1949 – 1990	58	1.054 →	61.100 →
	118	1991 – 2010	67	1.653 →	123.400 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	80	< 1949	73	853 ↑	58.700 ↓
	50	1949 – 1990	66	566 ↓	39.200 →
	143	1991 – 2010	71	926 ↑	70.400 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	19	< 1949	80	1.086 ↑	92.800 ↑
	13	1949 – 1990	65	783 ↑	51.500 ↓
	32	1991 – 2010	85	1.081 ↑	90.500 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

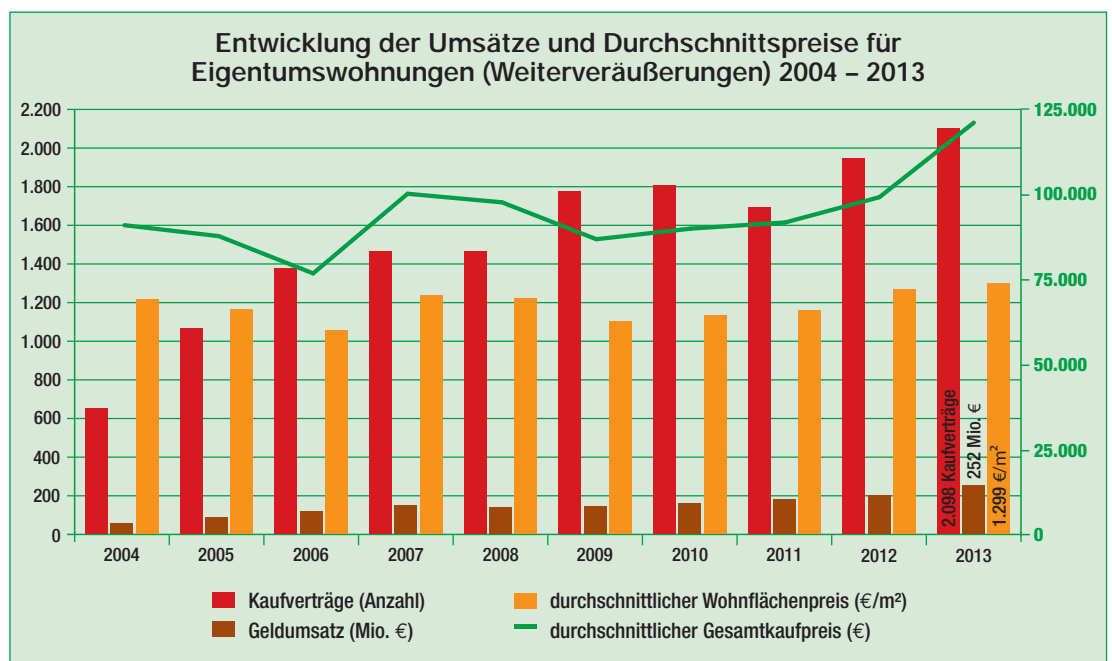
→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

weiter-veräußerte Eigentums-wohnung für 102.200 €

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2004 – 2013 in den Umsätzen und Durchschnittspreisen.

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 102.200 € (im Vorjahr 99.200 €), im Berliner Umland 111.300 € (im Vorjahr 104.000 €), in der Stadt Potsdam 121.000 € (im Vorjahr 119.200 €), im weiteren Metropolitanraum 61.200 € (im Vorjahr 60.100 €) und in den kreisfreien Städten 83.200 € (im Vorjahr 62.500 €). Die durchschnittliche Wohnfläche betrug im Landesdurchschnitt 76 m².

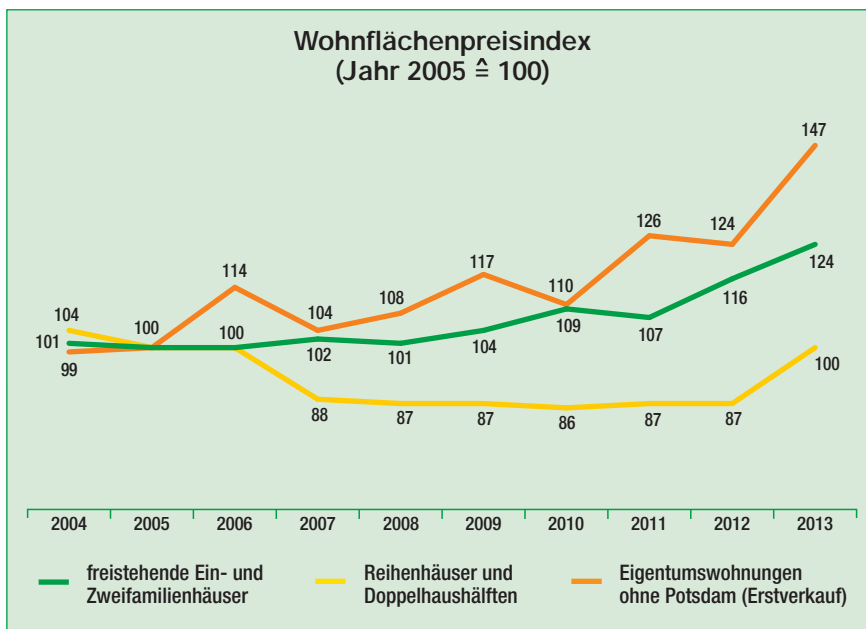


In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

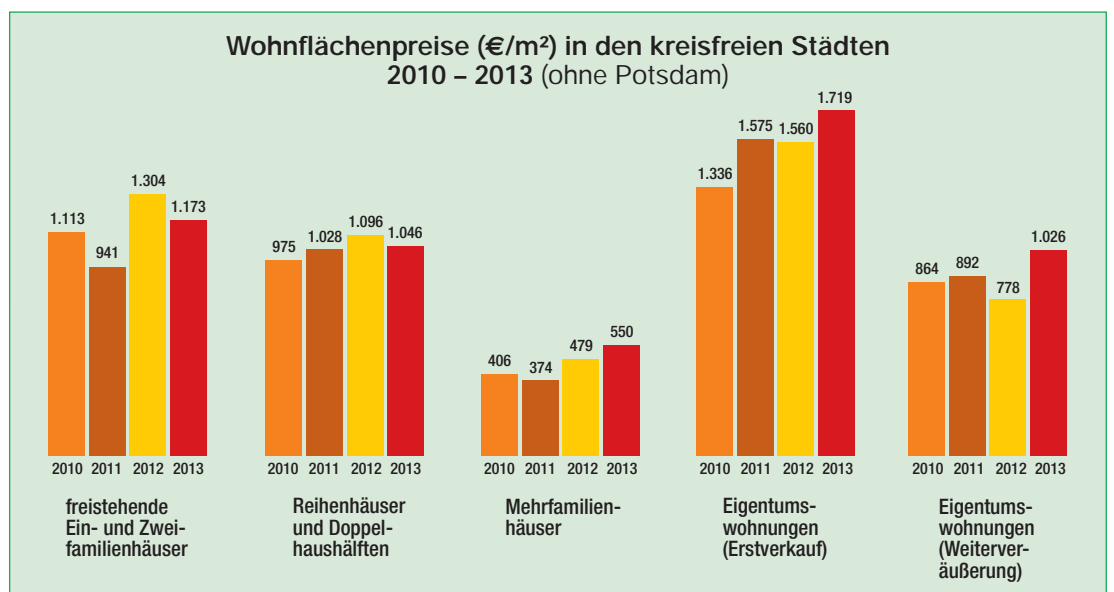
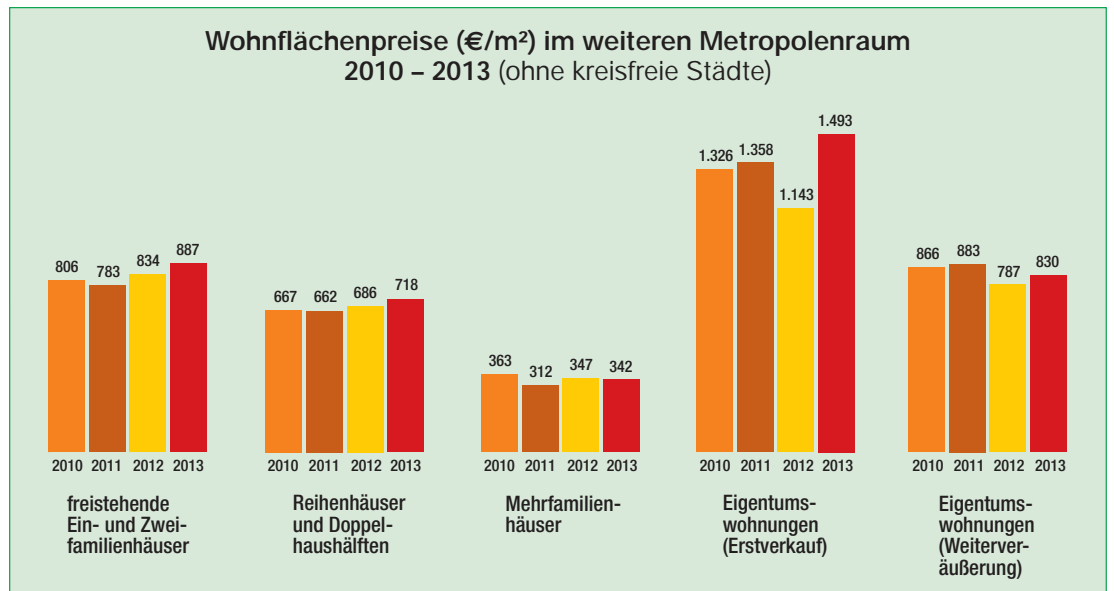
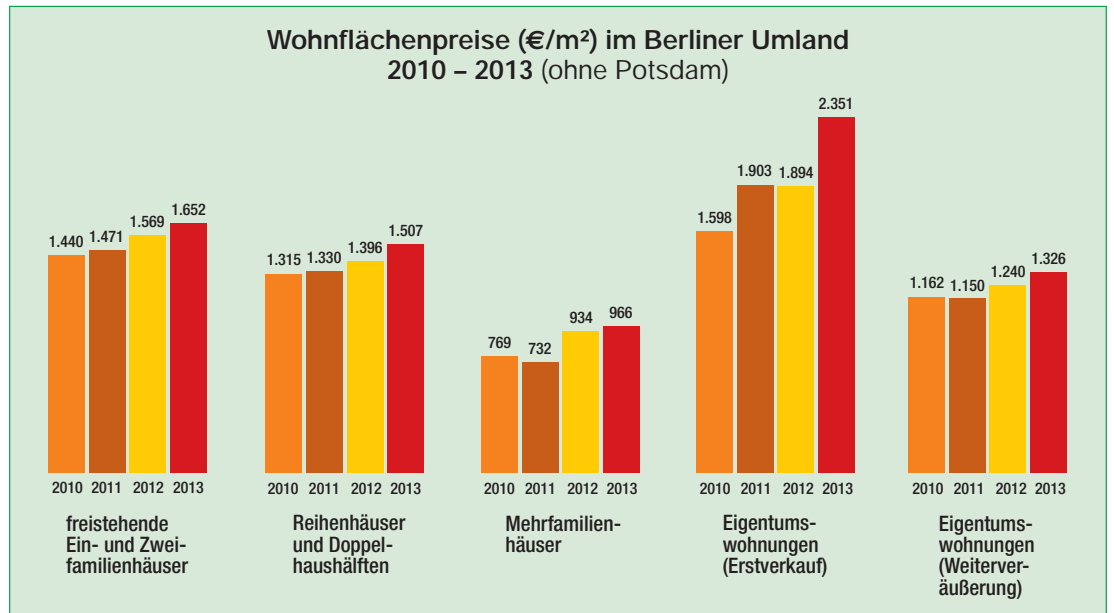
- Land Brandenburg insgesamt 1.299 €/m² (1.266 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.326 €/m² (1.240 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.604 €/m² (1.581 €/m²)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 830 €/m² (787 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.026 €/m² (778 €/m²)

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreisindizes für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2004 – 2013 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 2010 – 2013 im Berliner Umland, im weiteren Metropolenraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.

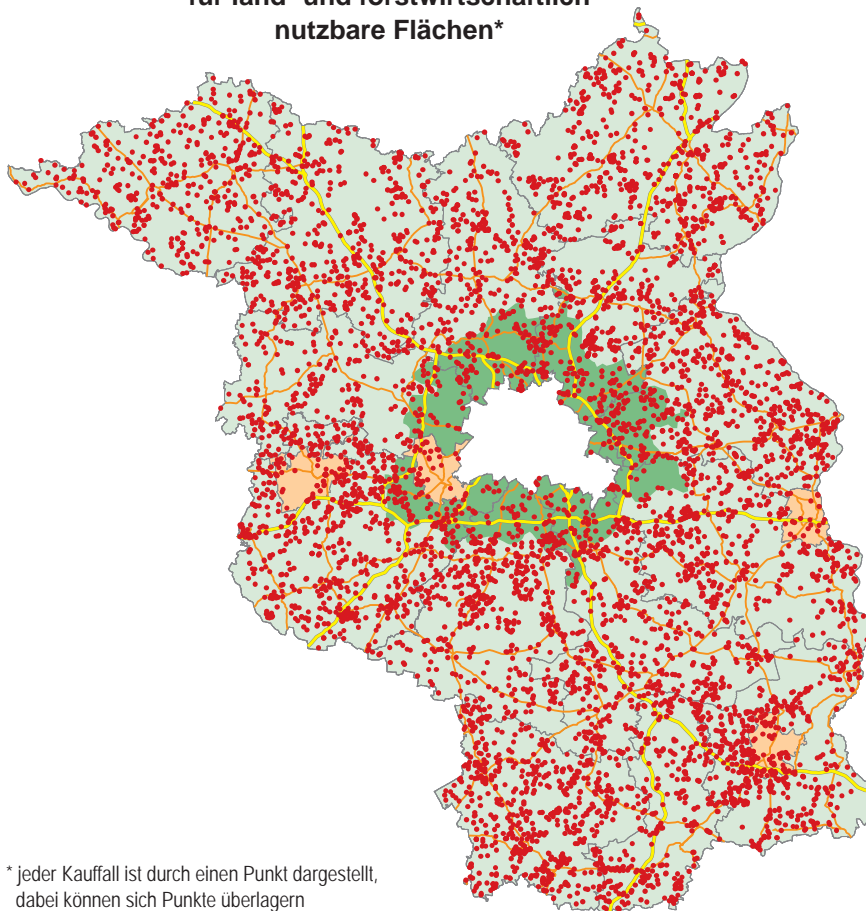


4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

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). 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 der 2013 durchgeführten Agrarstrukturerhebung¹ werden ca. 1,3 Mio. Hektar von 5.400 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt (2010 waren es 5.566 landwirtschaftliche Betriebe), davon wirtschaften 650 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf ca. 10,5 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. 65 % der Flächen des ökologischen Landbaus waren Ackerfläche und 33 % waren Dauergrünland. Die Flächennutzung im Land Brandenburg bestimmt sich 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: Ministerium für Landwirtschaft und Infrastruktur des Landes Brandenburg (MIL)

Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 7.511 Kaufverträgen 5 % weniger Verträge als im Vorjahr registriert. Der Flächenumsatz verringerte sich um 5 %. Der Geldumsatz erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 3 %.

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

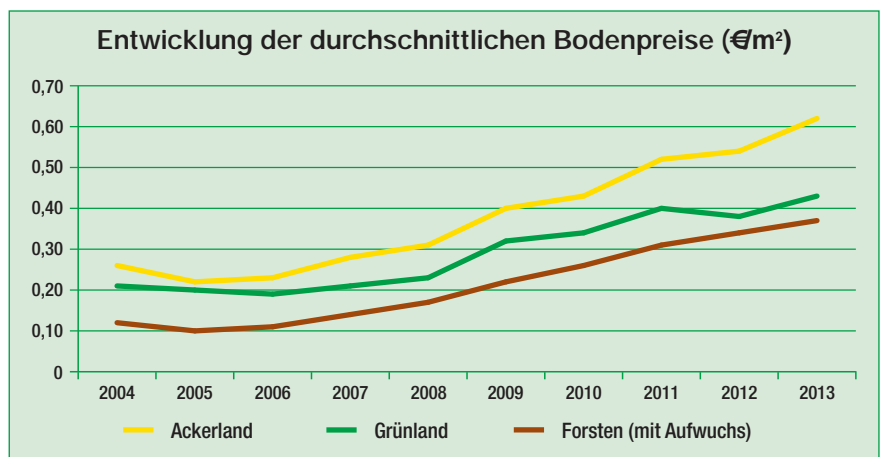
Land- und Forstwirtschaft/ Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m ²)
Acker	2.778	13.311	1.024	0,62
Grünland	1.315	2.716	127	0,43
Wechselland	415	2.709	143	*1
Forstwirtschaft	1.765	11.514	361	0,37
landwirtschaftliche Höfe	61	692	82	*1
gemischte Nutzung*2	1.177	7.219	415	*1
Land Brandenburg	7.511	38.161	2.152	
Berliner Umland	802	2.778	162	
darunter: Potsdam	37	47	1	
weiterer Metropolitanraum	6.709	35.383	1.990	
darunter: kreisfreie Städte	301	497	3	

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 15 %; Grünland um 13 % und Forsten um 9 %



Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche war im Land Brandenburg im Jahr 2013 mit 1.313.800 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.

**Nutzung als Landwirtschaftsfläche
im Land Brandenburg**



Pachtflächen

Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht.

Rund 7 % der landwirtschaftlichen Gesamtpachtfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2013 betrug der Umfang der durch die BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 68.500 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	2007			2010			2013		
	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	19,6	79,3	1,1	25,2	73,6	1,2	28,6	70,2	1,2
Einzelunternehmen	31,5	66,7	1,8	35,7	62,5	1,7	38,3	59,8	2,0
Personengesellschaften*	21,9	76,5	1,7	25,8	72,0	2,2	28,4	69,6	2,1
juristische Personen	13,8	85,5	0,7	20,5	78,8	0,7	24,3	75,0	0,7

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
* einschließlich Personengemeinschaften

Ackerland/ regionale Umsätze und Preise*1			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	89	355	0,58
Dahme-Spreewald	112	522	0,45
Elbe-Elster	257	715	0,43
Havelland	106	347	0,59
Märkisch-Oderland	439	2.560	0,85
Oberhavel	131	783	0,54
Oberspreewald-Lausitz	124	465	0,34
Oder-Spree	168	845	0,43
Ostprignitz-Ruppin	203	1.260	0,77
Potsdam-Mittelmark	271	891	0,53
Prignitz	171	977	0,80
Spree-Neiße	199	407	0,43
Teltow-Fläming	241	1.000	0,46
Uckermark	213	2.059	1,08
Brandenburg an der Havel	14	52	0,54
Cottbus	17	14	0,38
Frankfurt (Oder)	5	43	*3
Potsdam	18	16	0,75
Land Brandenburg	2.778	13.311	0,62
Berliner Umland (ohne Potsdam)	229	911	0,67
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.495	12.275	0,61
*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 1.388 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 Fläche 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 Fläche im Land Brandenburg im Zeitraum 2011 – 2013 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	52	31	0,44
Dahme-Spreewald	86	123	0,44
Elbe-Elster	130	171	0,38
Havelland	44	119	0,39
Märkisch-Oderland	68	104	0,48
Oberhavel	113	305	0,39
Oberspreewald-Lausitz	64	51	0,33
Oder-Spree	83	54	0,29
Ostprignitz-Ruppin	140	495	0,47
Potsdam-Mittelmark	114	222	0,46
Prignitz	85	265	0,62
Spree-Neiße	78	99	0,44
Teltow-Fläming	118	255	0,38
Uckermark	87	354	0,45
Brandenburg an der Havel	20	25	0,46
Cottbus	18	23	0,39
Frankfurt (Oder)	3	3	*3
Potsdam	12	17	0,41
Land Brandenburg	1.315	2.716	0,43
Berliner Umland (ohne Potsdam)	144	186	0,42
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.118	2.462	0,42

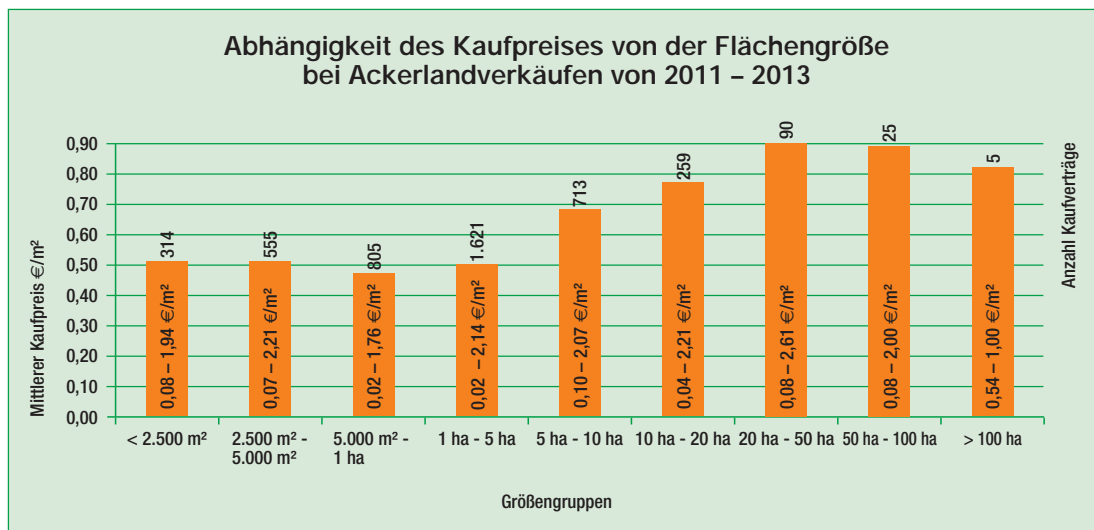
*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

*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	249	306	555
	Mittelwert (€/m ²)	0,55	0,47	0,50
	Spanne (€/m ²)	(0,08 – 1,62)	(0,16 – 1,12)	(0,08 – 1,62)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	205	226	431
	Mittelwert (€/m ²)	0,63	0,63	0,63
	Spanne (€/m ²)	(0,07 – 1,82)	(0,18 – 1,81)	(0,07 – 1,82)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	46	46	46
	Anzahl der Kauffälle	188	214	402
	Mittelwert (€/m ²)	0,79	0,85	0,82
	Spanne (€/m ²)	(0,16 – 2,44)	(0,24 – 2,61)	(0,16 – 2,61)



Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche, bestätigen aber den Trend, der aus bundesweiten Auswertungen und den Auswertungen anderer östlicher Bundesländer (z. B. Sachsen-Anhalt) 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 der

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	631	109	178	133	95	82	63
2011/12	660	114	196	149	99	83	58
2012/13	346	118	192	158	106	85	66
darunter Ackerland*	98	137	198	173	110	98	
darunter Grünland*	14	79			89		

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

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 2013 durchschnittlich 238 €/ha Pacht (+ 5 % gegenüber dem Vorjahr) bei Bestandspachten eingenommen und 301 €/ha (+ 10 % gegenüber dem Vorjahr) bei Neuverpachtungen².

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 81).

Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche, ca. 3.500 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche, davon werden 93 % bejagt. Damit sind 37 % der Landesfläche bewaldet. Über 77 % der Wald- und Forstfläche ist mit Kiefern bewachsen. Etwa 16 % der Wälder sind jünger als 40 Jahre, 45 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt und etwa 39 % der Forstflächen sind älter als 80 Jahre.

Fast 61 % der Wald- und Forstflächen befinden sich in privatem Eigentum und 39 % in öffentlichem Eigentum. Mit 290.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 62.000 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen ca. 60.000 Hektar der Brandenburger Wälder. Etwa 37.000 Hektar bzw. 3,4 % der Wald- und Forstflächen in Brandenburg befanden sich zum Jahresende 2013 im Eigentum der BVVG.



² Quelle: Pressemitteilung BVVG vom 20.02.2014, www.bvvg.de

Im Landesdurchschnitt betrug der durchschnittliche Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,37 €/m² (+ 9 %).

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.

Forstwirtschaft/ regionale Umsätze und Preise^{*1}			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Ø Preis (€/m ²)
Barnim	99	434	0,48
Dahme-Spreewald	120	560	0,36
Elbe-Elster	129	1.270	0,33
Havelland	66	182	0,33
Märkisch-Oderland	144	1.422	0,43
Oberhavel	90	532	0,34
Oberspreewald-Lausitz	89	616	0,35
Oder-Spree	209	1.123	0,31
Ostprignitz-Ruppin	87	1.284	0,35
Potsdam-Mittelmark	238	1.332	0,38
Prignitz	83	596	0,41
Spree-Neiße	102	399	0,34
Teltow-Fläming	151	1.195	0,36
Uckermark	117	375	0,44
Brandenburg an der Havel	12	133	0,57
Cottbus	15	25	*2
Frankfurt (Oder)	8	21	*2
Potsdam	6	15	*2
Land Brandenburg	1.765	11.514	0,37
Berliner Umland (ohne Potsdam)	193	1.105	0,48
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.531	10.215	0,36

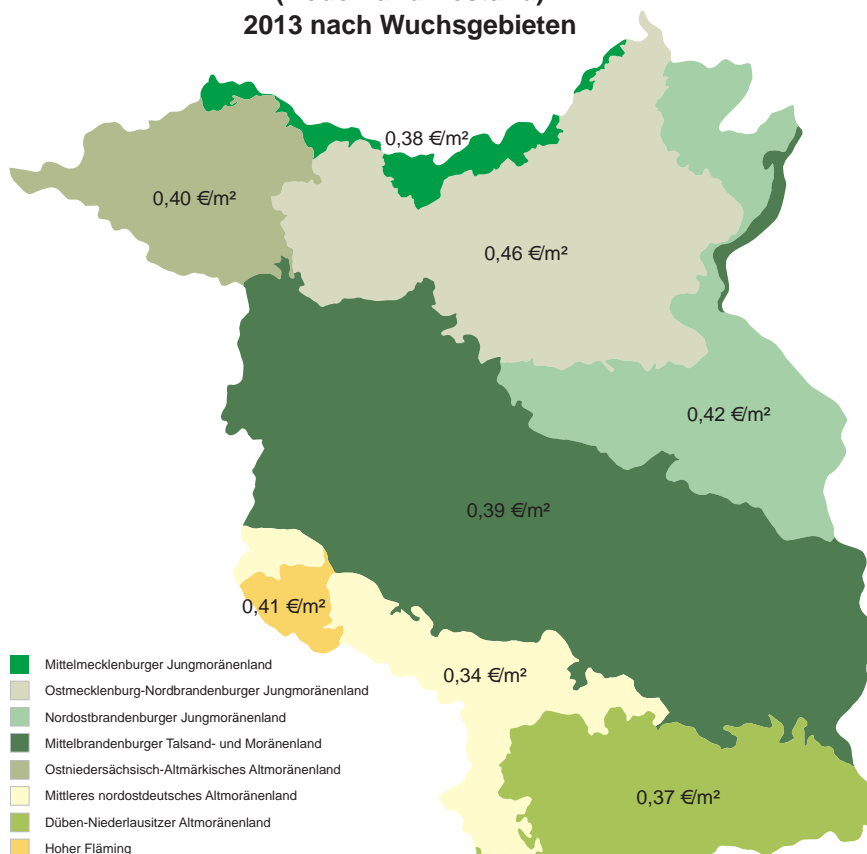
^{*1} Die Flächenumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten.
^{*2} Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittspreise.

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.

Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2009 – 2013) insgesamt nur 38 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m² und 0,27 €/m², der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs zwischen 17 % und 122 %.

Es liegen insgesamt 550 Kauffälle seit 2009 vor, bei denen im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Bestand vorgenommen wurde. Das entspricht nur rund 11 % aller Waldverkäufe. Insbesondere für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird jedoch ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 37 %. Zusätzlich wurden die Auswertungen getrennt nach den Veräußerungsgruppen

**Mittlere Kaufpreise aller Waldverkäufe*
(Boden und Bestand)
2013 nach Wuchsgebieten**



Quelle: Eigene Auswertung; Landesforstanstalt Eberswalde
* keine Kaufpreise aus Berlin

Bund (entspricht i.d.R. der BVVG), natürliche Personen und Sonstige durchgeführt. Für die einzelnen Veräußerergruppen ergaben sich folgende Ergebnisse: Bund (=BVVG): 38 %, natürliche Personen: 33 %, Sonstige: 32 %.

Trotz eines Anstiegs des Durchschnittspreises für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen und der Bodenrichtwerte in den letzten Jahren kann der zeitliche Einfluss bei dieser Auswertung unberücksichtigt werden, da bei den Holzpreisen und Waldbodenpreisen ein fast gleichförmiger Anstieg der Preise zu verzeichnen war. Ebenso zeigte sich kein Einfluss der Lage zu Ballungsgebieten, während sich der Einfluss der Standort- bzw. Bodengüte auf den Waldboden- und Bestandspreis auswirkt, so dass das Verhältnis von Boden und Bestand hiervon unbeeinflusst ist.

Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstück für Forstwirtschaft
Zielgröße	Prozentualer Anteil des Bodenwertes
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2009 bis 2013 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Anzahl der Kauffälle 514
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	Bodenwert/Kaufpreis = 37 %

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).

Gemeinbedarfsflächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	725	59
sonstige Verkehrseinrichtungen*	159	34
öffentliche Grünanlagen	31	8
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	4	1
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6	1
sonstiger Gemeinbedarf	35	5
Land Brandenburg	960	108
Berliner Umland	401	29
darunter: Potsdam	16	2
weiterer Metropolitanraum	559	79
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	45	15
* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen		

4.7 Sonstige Flächen

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

Sonstige Flächen/ Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	56	595
private Grünanlagen	1.027	208
Wasserflächen	159	298
besondere Funktionen	239	372
Flächen für Energieanlagen	65	200
sonstige Nutzung	24	24
Land Brandenburg	1.570	1.697
Berliner Umland	249	175
darunter: Potsdam	29	4
weiterer Metropolitanraum	1.321	1.522
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	56	14

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Kaufvertragszahlen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 60 % auf 56 Hektar und der Flächenumsatz erhöhte sich um 94 % auf 595 Hektar. Davon entfielen allein im Landkreis Spree-Neiße ca. 455 Hektar auf den Braunkohleabbau.

Abbauflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Kies/Kiessand	12	0,15 – 2,02	0,68
Braunkohle	35	0,25 – 0,91	0,72

Private Grünanlagen nahmen mit 65 % der Kaufverträge der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten zu 62 % Verkäufe von Hausgärten, zu 13 % Dauerkleingärten und zu 9 % Eigentumsgärten.

Private Grünanlagen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Hausgärten	623	0,15 – 27,41	4,43
Dauerkleingärten	129	0,05 – 21,72	3,61
Eigentumsgärten	89	0,15 – 62,97	6,87

Wasserflächen wurden im Land Brandenburg 159 mal verkauft. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 298 Hektar. Wasserflächen enthielten u.a. zu 48 % Verkäufe von privaten Gräben.

Wasserflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Private Gräben	72	0,02 – 2,78	0,44

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 239 Kaufverträgen am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich und betrug 372 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 66 % private Wege.

Besondere Funktionen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Private Wege	152	0,05 – 85,14	7,00

Für Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** wurden 65 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 200 Hektar registriert. Detaillierte Auswertungen zu den Flächen für erneuerbare Energien sind unter Punkt 5.4 zu finden.

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. Reitplätze, Bahnanlagen). Insgesamt wurden 24 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 24 Hektar registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze¹

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

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 der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008^{*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 (z. B. aus Mietspiegel)
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 Baualter^{*4}
- Mietausfallwagnis	<ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>^{*1} Die Ermittlung der modifizierten RND erfolgt nach dem „Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW von November 2008; dieses steht im Internet unter der folgenden Adresse zur Verfügung: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</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} nach der Anlage 2 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der AGVGA-NRW mit Stand von November 2008; im Internet unter der folgenden Adresse verfügbar: http://www.boris.nrw.de/borisplus/data/sonstiges/StandardmodelleAGVGA/Modell_LZ_2008.pdf</p>	

¹ Die Veröffentlichung des Modells zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze erfolgt auf <http://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/puahilfen.htm#rahmenbedingungen>

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 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 nebenstehenden Tabelle aufgelistet. Bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der Restnutzungsdauer nach der Anlage 1 des „Modells zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen“ der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen mit Stand von November 2008. Dieses Modell steht unter der Bezeichnung „Historisches Modell zur Ableitung von Liegenschaftszinssätzen in NRW“ unter dem Menüpunkt „Standardmodell der AGVGA.NRW“ unter dem Link www.boris.nrw.de zur Verfügung. Ihm sind auch die Ansätze für die Bewirtschaftungskosten bei gewerblicher Nutzung entnommen.

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:

$$p = \left[\frac{RE}{KP} - \underbrace{\frac{q-1}{q^n-1} \times \frac{KP-BW}{KP}}_{\text{Korrekturglied}} \right] \times 100$$

$$p = \text{Liegenschaftszins in \% mit der ersten Näherung} \quad p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$$

RE = Reinertrag des Grundstücks

KP = Kaufpreis

BW = Bodenwert des Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2011 – 2013 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 2012 enthalten. Die Liegenschaftszinssätze werden für verschiedene Teilräume ermittelt. Seit dem Grundstücksmarktbericht 2010 sind diese Teilräume unverändert beibehalten worden, so dass ein unmittelbarer Vergleich mit den Ergebnissen der Vorjahre in allen Teilräumen über mittlerweile vier Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2011 – 2013)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (112 Kauffälle)			
Bodenwert	33 €/m ² – 808 €/m ²	234 €/m ²	4,1 % (1,6 – 7,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² – 3.175 m ²	789 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 25,3	15,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 11,8 €/m ²	6,5 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (47 Kauffälle)			
Bodenwert	33 €/m ² – 270 €/m ²	100 €/m ²	5,1 % (2,7 – 7,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	178 m ² – 2.706 m ²	598 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	51 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 25,3	14,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² – 11,8 €/m ²	6,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (167 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 200 €/m ²	53 €/m ²	6,0 % (2,0 – 12,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² – 1.597 m ²	517 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 19,9	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 7,2 €/m ²	4,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (124 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 90 €/m ²	34 €/m ²	6,4 % (1,7 – 12,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² – 5.865 m ²	710 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 19,9	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 7,2 €/m ²	4,5 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (58 Kauffälle)			
Bodenwert	49 €/m ² – 280 €/m ²	99 €/m ²	5,4 % (2,1 – 8,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	233 m ² – 1.415 m ²	620 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	30 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 15,8	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² – 6,5 €/m ²	5,1 €/m ²	

Mietanteil > 20 %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser. Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden.

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrunde liegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Liegt eine statistisch ausreichende Anzahl von Kauffällen vor (Mindestanzahl je Einflussgröße), wird auch die Spanne für den ermittelten

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2011 – 2013)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (47 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² – 631 €/m ²	257 €/m ²	4,6 % (2,0 – 11,6)
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² – 3.170 m ²	883 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 21,6	15,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 12,3 €/m ²	7,2 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² – 260 €/m ²	109 €/m ²	5,6 % (3,1 – 11,6)
Wohn- und Nutzfläche	226 m ² – 4.480 m ²	837 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 21,1	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 8,6 €/m ²	5,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (45 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 315 €/m ²	75 €/m ²	7,6 % (3,3 – 12,1)
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² – 1.359 m ²	575 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 16,9	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m ² – 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (34 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 80 €/m ²	39 €/m ²	8,0 % (2,6 – 12,1)
Wohn- und Nutzfläche	184 m ² – 1.359 m ²	528 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 72 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,5 – 16,9	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m ² – 6,7 €/m ²	4,6 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (12 Kauffälle)			
Bodenwert	55 €/m ² – 315 €/m ²	184 €/m ²	6,4 % (4,6 – 8,1)
Wohn- und Nutzfläche	320 m ² – 1.079 m ²	731 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 66 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 11,8	10,3	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	5,6 €/m ²	

Liegenschaftszins angegeben. 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.

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern 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 Metropolenraum zeigte sich der Einfluss der Nutzfläche: 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 Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohneinheiten und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau) unterschieden. Der Einfluss der Wohnungsanzahl lies sich nicht nachweisen. 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.

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2011 – 2013)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (21 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² – 417 €/m ²	169 €/m ²	5,9 % (1,4 – 11,0)
Nutzfläche	129 m ² – 10.068 m ²	2.876 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 54 Jahre	40 Jahre	
Rohertagsfaktor	7,5 – 27,3	13,2	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² – 24,6 €/m ²	8,8 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (15 Kauffälle)			
Bodenwert	30 €/m ² – 260 €/m ²	103 €/m ²	6,7 % (1,4 – 13,1)
Nutzfläche	129 m ² – 10.068 m ²	2.866 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 54 Jahre	42 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,2 – 27,3	12,3	
monatliche Nettokaltmiete	1,0 €/m ² – 24,6 €/m ²	9,2 €/m ²	
weiterer Metropolenraum (20 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 337 €/m ²	48 €/m ²	7,6 % (4,7 – 10,1)
Nutzfläche	115 m ² – 3.518 m ²	1.178 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 58 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,5 – 13,0	9,7	
monatliche Nettokaltmiete	2,1 €/m ² – 12,8 €/m ²	6,9 €/m ²	

Bei den Auswertungen der letzten vier Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013) zeigten sich bei den Einfamilienhäusern 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 Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete: auch hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2011 – 2013)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (306 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 180 €/m ²	77 €/m ²	3,7 % (1,7 – 6,0 %)
Wohnfläche	40 m ² – 236 m ²	125 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	10,0 – 36,5	20,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 10,4 €/m ²	6,3 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (126 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 95 €/m ²	35 €/m ²	4,4 % (1,9 – 9,6 %)
Wohnfläche	64 m ² – 240 m ²	123 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 28,8	16,3	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² – 8,1 €/m ²	5,1 €/m ²	

5.2 Ermittlung von Sachwertfaktoren im Land Brandenburg

Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung hat am 18.10.2012 die Sachwertrichtlinie (SW-RL) veröffentlicht. Damit wurde das Sachwertverfahren weitgehend normiert und die bisherigen Regelungen der Wertermittlungsrichtlinie ersetzt. Die Sachwertrichtlinie hat empfehlenden Charakter und bedarf daher der Umsetzung in den Bundesländern, wenn sie für die Gutachterausschüsse verbindlich sein soll.

Mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB) vom 31. März 2014 wurde die Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren nach der SW-RL verbindlich vorgegeben. In der RL SW-BB werden die Regelungen der SW-RL konkretisiert und Hinweise für die Erfassung der Kauffälle zur Ermittlung von Sachwertfaktoren gegeben. Daneben wird ein Orientierungsrahmen für die Eingruppierung in die Standardstufen für Einfamilienhäuser vorgegeben und die Berücksichtigung von bei der Berechnung der Brutto-Grundfläche (BGF) nicht erfassten Bauteilen geregelt. Ab 2015 und damit für die Kaufpreise aus dem Jahr 2014 sind die Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse zwingend nach der SW-RL zu ermitteln. Einige Gutachterausschüsse werden jedoch bereits in den Grundstücksmarktberichten für das vergangene Jahr 2013 Sachwertfaktoren nach dem neuen Modell und damit unter Anwendung der NHK 2010 veröffentlichen.

Die Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Sachwertfaktoren sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt:

Die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter www.gutachterausschuss-bb.de zum Download zur Verfügung.

Sachwertfaktoren für ...	
Gebäudeart	
Berechnungsmodell	Sachwertfaktor = (Kaufpreis ± boG) / vorläufiger Sachwert
Modellansätze und -parameter	
Normalherstellungskosten	Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) – Anlage 1 der SW-RL ¹
Gebäudebaujahrsklassen	keine
Gebäudestandard	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL
Baunebenkosten	keine, in den NHK 2010 enthalten
Regionale Korrekturfaktoren	keine (vgl. Nr. 5 Abs. 1 Satz 1 der SW-RL)
Bezugsmaßstab	Brutto-Grundfläche nach SW-RL
Baupreisindex	Indexreihen für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamts 2010 – Preisindex für den Neubau von Wohngebäuden
Gesamtnutzungsdauer (GND)	nach Anlage 3 SW-RL
Restnutzungsdauer (RND)	RND = GND – Gebäudealter; ggf. modifizierte RND bei Modernisierungen (geschätzter Modernisierungsgrad) nach Anlage 4 SW-RL
Alterswertminderung	linear
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt.
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen	pauschaler Ansatz in Höhe von 4 % des Gebäudesachwerts für typische Außenanlagen
Wertansatz für Nebengebäude	Garagen: pauschalisierter Ansatz nach Nummer 3.4 Abs. 4 RL SW-BB ² oder Berechnung nach NHK 2010 Carports: Zeitwert weitere Nebengebäude: Zeitwert
Wertansatz für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile	Für folgende Bauteile erfolgt kein gesonderter Wertansatz: a) Dachgauben, wenn die Summe der Dachgaubenlänge nicht mehr als ca. 5 m beträgt b) Balkone / Dachterrassen bis 5 m ² Grundfläche c) Vordächer im üblichen Umfang d) übliche Außentreppe, die aufgrund der Gebäudekonstruktion die Zugänglichkeit gewährleisten Zu- / Abschläge zu den NHK 2010 für die Nutzbarkeit von Dachgeschossen und Spitzböden sowie für fehlende bzw. vorhandene Drepel nach Nummer 3.4 Abs. 3 RL SW-BB
Bodenwert	mit dem zutreffenden Bodenrichtwert ggf. angepasst an die Merkmale des Bewertungsobjekts ermittelt
Grundstücksfläche	marktübliche, objektbezogene Grundstücksgröße
¹ Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) des Bundesbauministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung vom 5. September 2012 (Banz AT 18.10.2012 B1) ² Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014 (MI 13-584-85)	

5.3 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 Uferlage mit direktem Wasserzugang und der Uferlage mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum). Im Berichtsjahr wurden 260 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 17 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 1.550 m² bei einer Größenspanne von 700 m² bis 4.050 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,66 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.430 Kaufverträgen, wovon ca. 360 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
2009	30	1,6	84 – 277
2010	38	1,7	64 – 353
2011	22	1,8	96 – 310
2012	21	1,7	76 – 285
2013	17	1,7	86 – 314

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 39 Kauffalldaten des Berichtsjahres ergibt sich ein Mittelwert von 1,34. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,3 nachweisbar.

Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über vorgelagerten Uferstreifen			
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
2013	39	1,3	60 – 207

5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2011 – 2013

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.

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2011 – 2013)

Im Land Brandenburg nahmen in den letzten Jahren die Verkäufe von Flächen für geplante Energieanlagen stetig zu. Einen Spitzenplatz hat die Windkraftnutzung. Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die vom Errichter bzw. Betreiber der Windenergieanlagen über die Dauer des Betriebes gepachtet werden.

Die folgende Auswertung basiert auf den Kaufpreissammlungen aller Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg und erfolgte für die Jahre 2011 bis 2013. Die Flächen sind teilweise verpachtet.

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m ²)
Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung	46	3,18	0,48 – 13,10
Standortflächen	12	5,46	3,55 – 7,90
Wegeflächen	12	3,59	0,18 – 8,01
Abstandsflächen	6	0,59	0,23 – 1,00
Sonstige Flächen	8	2,50	0,54 – 7,31

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2011 – 2013)

Ein weiteres Wachstum ist auch in Brandenburg in der Erzeugung von Solarenergie zu verzeichnen. Es konnten 26 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden.

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m ²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	26	5,86	2,68 – 15,00
sonstige Flächen	71	4,13	0,33 – 12,00

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2011 – 2013)

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 13 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden, 5 Kauffälle für Landwirtschaftsflächen und 41 Kauffälle, bei denen die Zuordnung nicht eindeutig möglich war.

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert (€/m ²)	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Biogasanlagen (€/m ²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	13	8,23	2,74 – 12,00
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5	1,31	0,26 – 2,07
sonstige Flächen	41	4,73	0,27 – 21,03

5.5 BER-Flughafen Berlin Brandenburg

Der Ausbau des bestehenden Flughafens in Schönefeld zum Flughafen Berlin Brandenburg Willy Brandt BER erforderte seit Jahren großflächige Erweiterungsmaßnahmen. Dabei wurde die Flughafenfläche von ehemals 650 Hektar auf rund 1.400 Hektar erweitert. Im Mittelpunkt stand dabei die Vergrößerung der bestehenden Flugbetriebsflächen. Außerdem waren im Umfeld die Verkehrsanbindungen für den Straßen- und Schienenverkehr zu realisieren. In den vergangenen Jahren – besonders intensiv in den Jahren 2004 bis 2007 – wurden großflächige Erwerbsvorgänge registriert. Betroffen waren nahezu alle Grundstücksteilmärkte (unbebaute und bebaute Flächen), wobei der Schwerpunkt insbesondere bei ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstücken zur Erweiterung der Funktionsflächen lag. Diese Flächenerwerbsvorgänge sind abschließend vollzogen, lediglich noch ausstehende Infrastrukturprojekte zur Anbindung des individuellen und des schienengebundenen Verkehrs sowie zur Umsetzung notwendiger Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen machen weitere Ankäufe erforderlich.

Inzwischen sind die erforderlichen flughafenspezifischen Baumaßnahmen in erheblichem Umfang vorangeschritten. Dies betrifft sowohl bauliche Aktivitäten innerhalb der Flughafenfunktionsflächen als auch Infrastrukturmaßnahmen im weiteren Umfeld inklusive der daraus bedingten Ersatzmaßnahmen zum Ausgleich der erfolgten Eingriffe in Natur- und Landschaft. Im Berichtszeitraum wurden keine erwähnenswerten Geld- und Flächenumsätze mehr registriert. Diese Aussage bezieht sich lediglich auf Transaktionen, die im direkten Zusammenhang mit dem Flughafenbau und -ausbau stehen, nicht aber auf Aktivitäten der im Flughafenumfeld tätigen Dritten.

Deren Aktivitäten wurden mit der abermaligen Verschiebung des Eröffnungstermins im Frühjahr 2012 deutlich gebremst. Insbesondere der Teilmarkt der flughafenaffinen Gewerbeflächen zeigte im Nachgang der Eröffnungsabsage deutliche Umsatzeinbrüche und im Berichtsjahr starke Kaufzurückhaltung. Dennoch blieb die stabile bis steigende Preisentwicklung auf sehr niedrigem Umsatzniveau erhalten. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion in den vergangenen Jahren nicht abgeebbt. Sie wurde vielmehr durch aktuelle Gerichtsurteile zum Lärmschutz und dessen Realisierung immer wieder entfacht. Neben den baulichen

Lärmschutzmaßnahmen werden ebenfalls die geltenden Entschädigungsregelungen für betroffene Grundstückseigentümer thematisiert und kritisch kommentiert. Dies trifft jedoch nur für die Bereiche zu, denen im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens entsprechende Lärmbetroffenheit zugestanden wurde (Schutzzonen).

In den räumlich darüber hinaus gehenden Regionen der vorgesehenen Flugrouten bleibt die Verunsicherung der Grundstückseigentümer bestehen. Immer wieder erscheinen in der Tagespresse mehr oder weniger substantiierte Untersuchungen und Vorhersagen über die zu erwartenden Preisentwicklungen auf dem Grundstücksmarkt. So wurde in der Vergangenheit sehr öffentlichkeitswirksam ein Rückgang der Immobilienwerte unter den Flugrouten um bis zu 33 % prognostiziert.

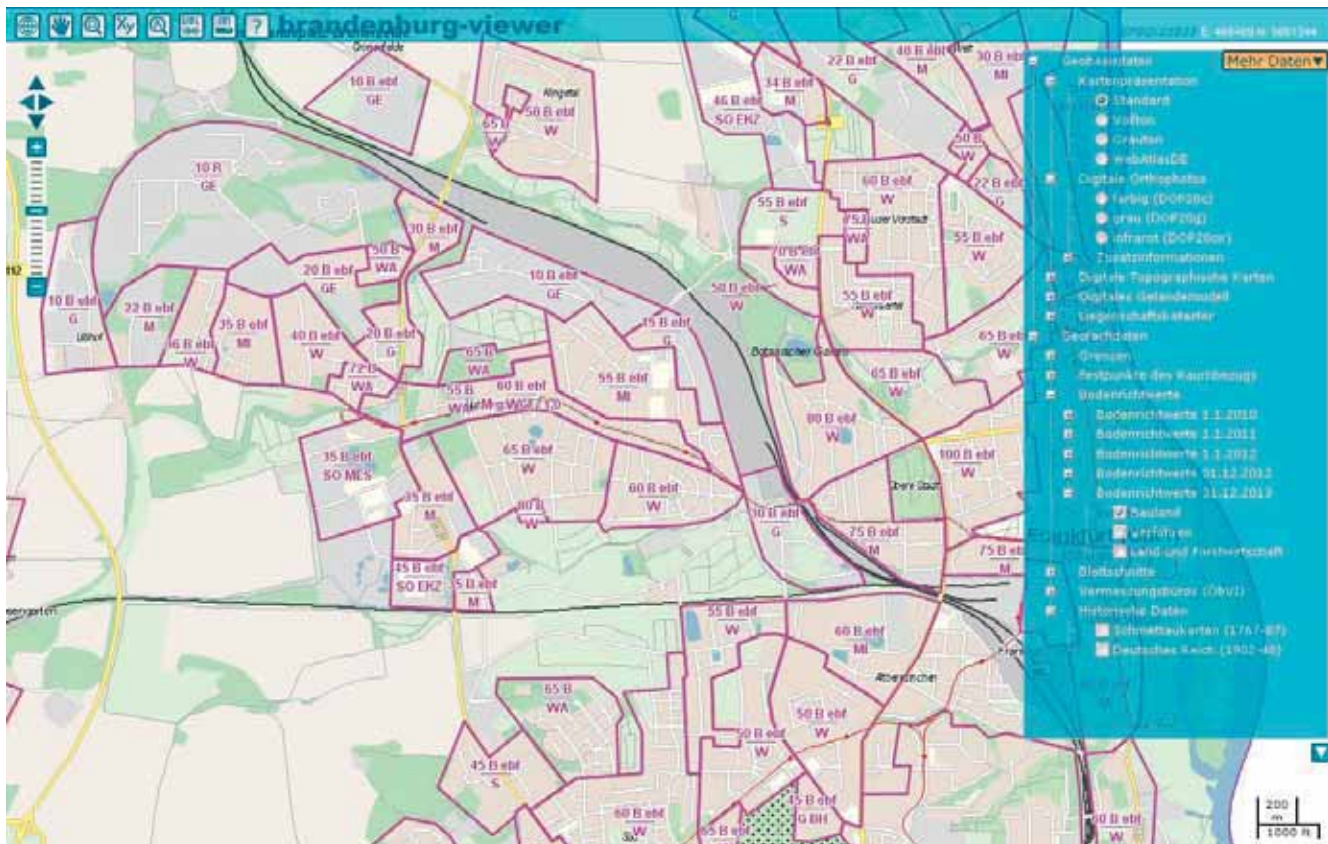
Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den betroffenen Landkreisen betrachten diese Gebiete intensiv und werten die vorliegenden Daten kontinuierlich in ihren regionalen Grundstücksmarktberichten aus. Bisher lässt sich dabei kein originärer signifikanter Zusammenhang zwischen Flugrouten-Betroffenheit und sinkenden Grundstückswerten herstellen. Die überlagernden konjunkturellen Entwicklungen waren weiter bestimmend für die Grundstückswertentwicklung. Aktuell sind die Baulandpreise für Wohnnutzungen in den betroffenen Gemeinden sehr stabil und in den bekannten künftigen Überfluggebieten darüber hinaus sogar gestiegen. Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien im näheren Umfeld des Flughafens zeigen keine von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland abgekoppelte Tendenz. Die Preisentwicklung für bebaute Einfamilienhausgrundstücke verläuft in den betroffenen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung des von der Flugroutendiskussion nicht betroffenen Teils des Berliner Umlandes.

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 31.12.2013 insgesamt im Land Brandenburg 5.596 Bodenrichtwerte für Bauland, 267 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 168 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 seit dem Stichtag 01.01.2010 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.

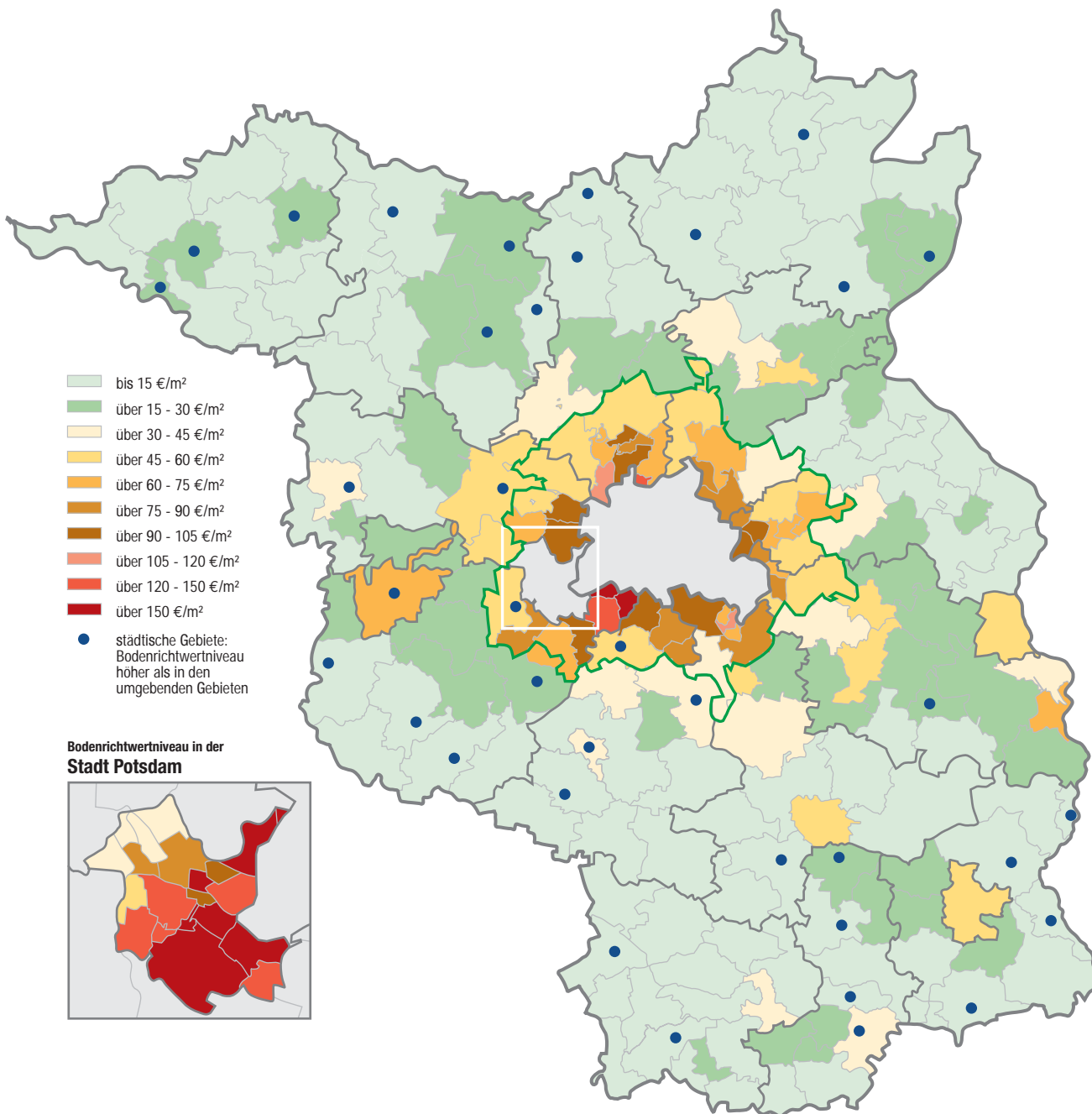


Bodenrichtwerte für Wohnbauland

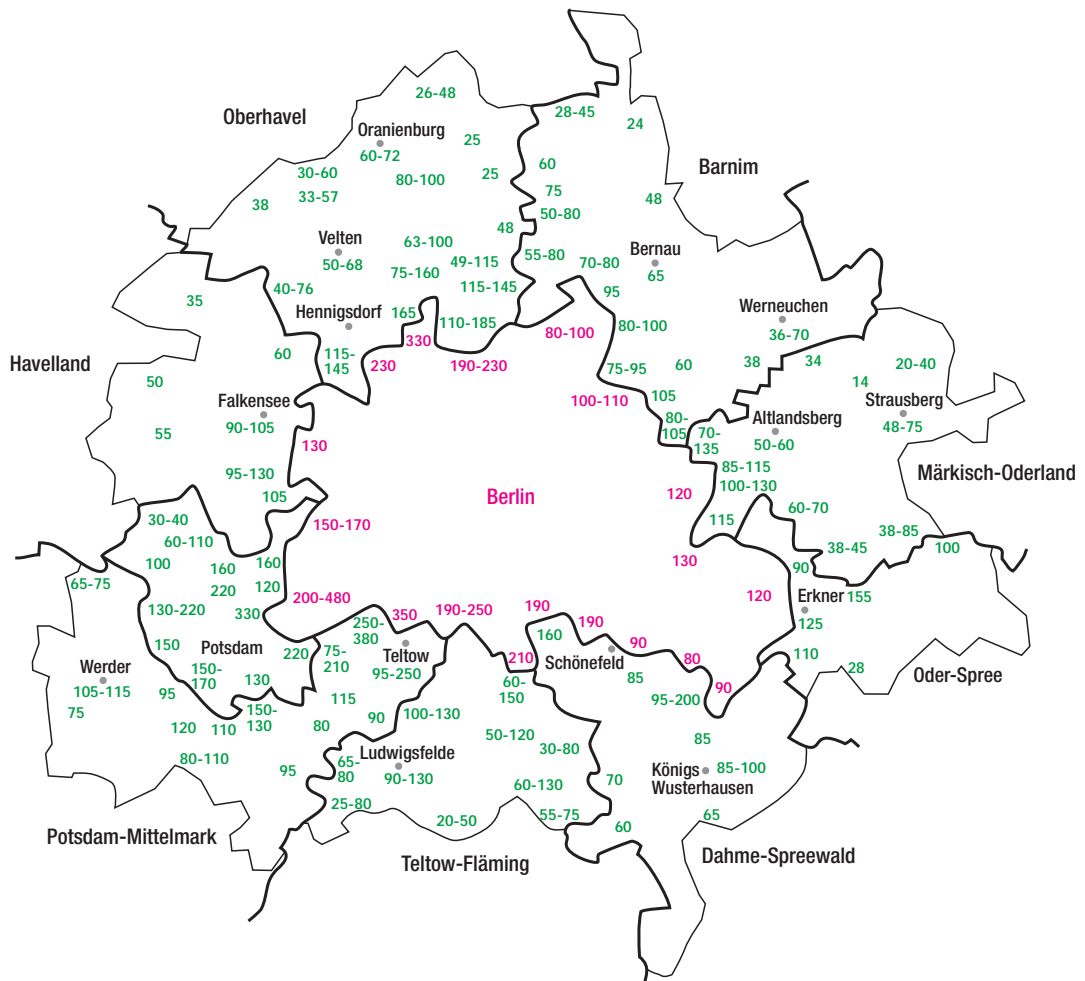
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2013 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein niedriges Richtwertniveau mit Werten um 10 €/m² vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte zwischen 80 €/m² und 160 €/m². Die Spitzenwerte liegen hier bei 380 €/m² in Kleinmachnow und 250 €/m² in Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 200 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist im Jahr 2013 trotz beidseitiger Erhöhungen in den Bodenrichtwerten eine weitere Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

In der folgenden Grafik ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dar-

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



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



gestellt.

Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2013 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 80 €/m². In der Grafik auf Seite 80 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland dargestellt.

Zum Stichtag 31.12.2013 sind im Land Brandenburg insgesamt 355 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte werden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 160 €/m² in Kleinmachnow und 170 €/m² in Schönefeld.

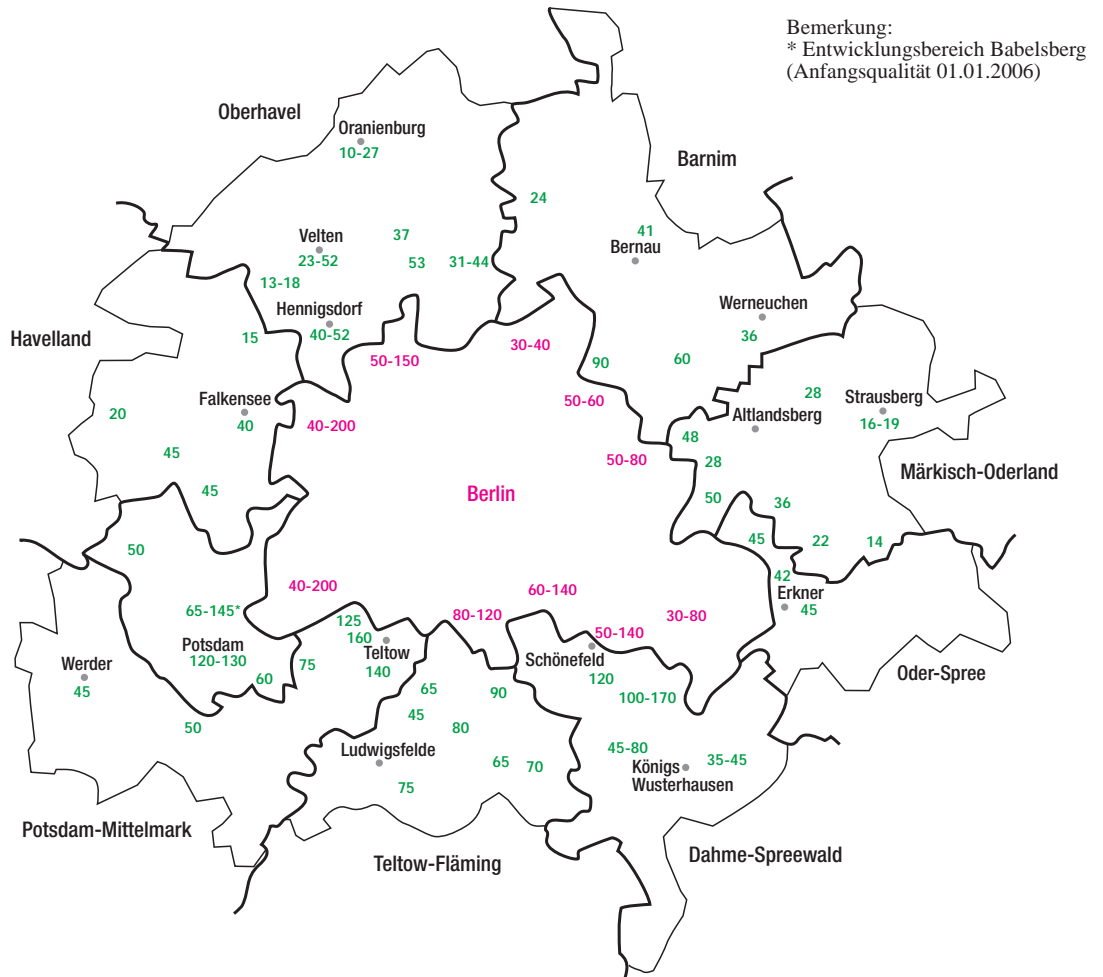
In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Bodenrichtwerte 31.12.2013	Anzahl 355
≤ 10 €/m ²	153
11 – 30 €/m ²	131
31 – 50 €/m ²	45
51 – 100 €/m ²	18
> 100 €/m ²	7

Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind lediglich 60 Bodenrichtwerte (17 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 189 Bodenrichtwerte und damit 53 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

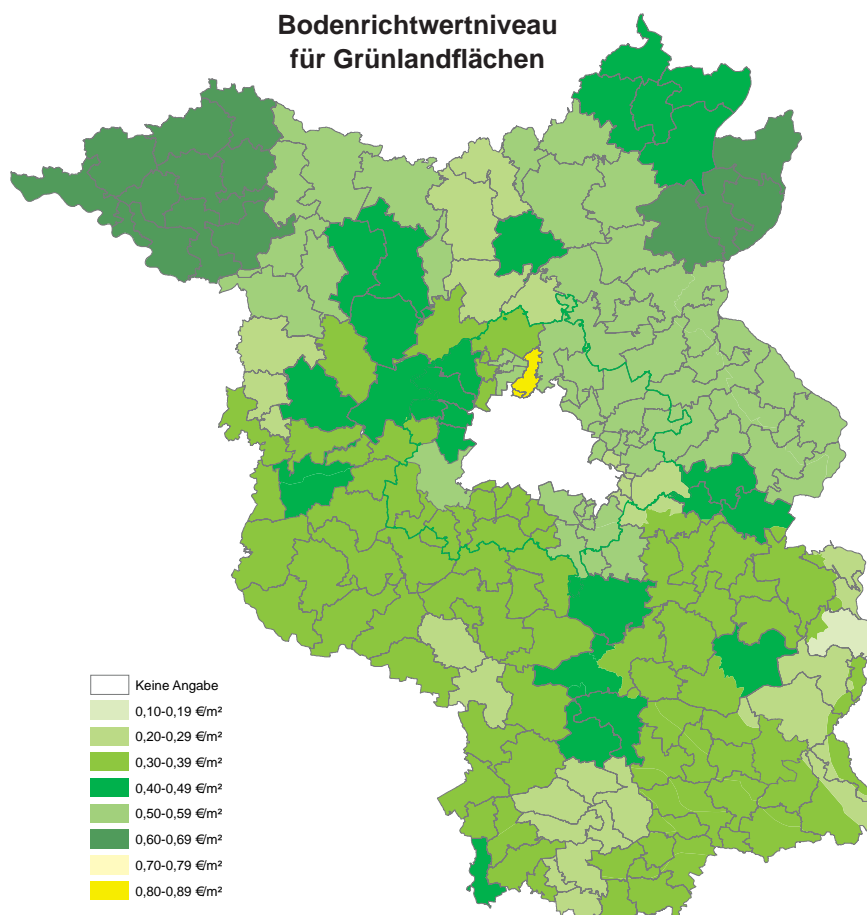
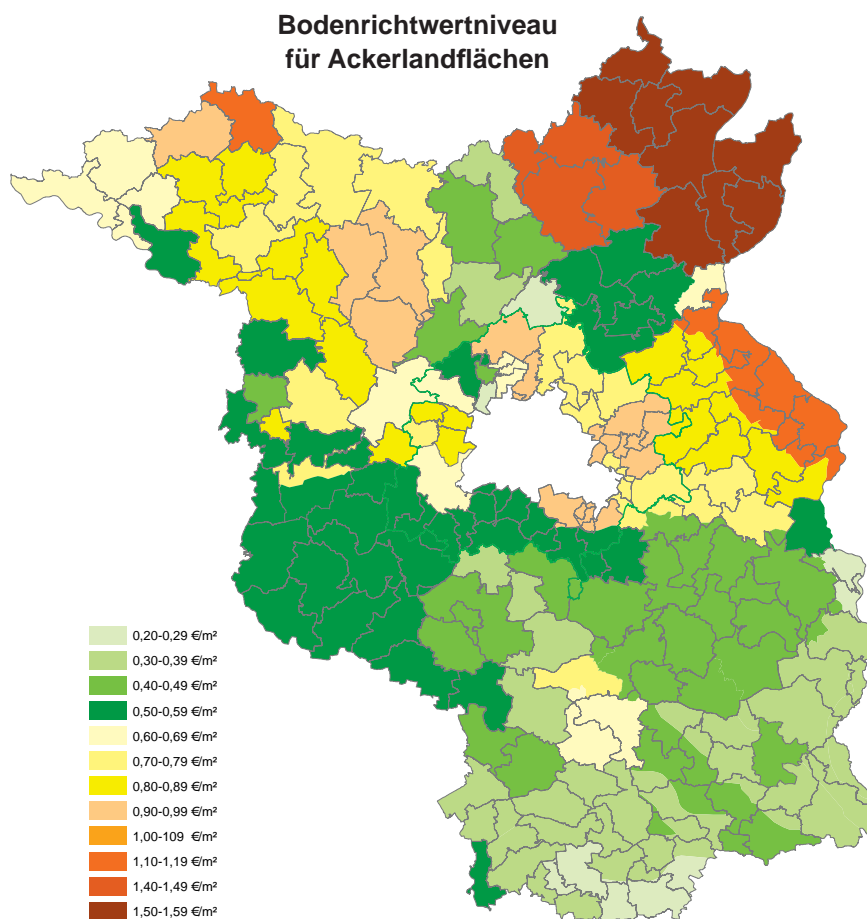
Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauand im Berliner Umland und Berlin

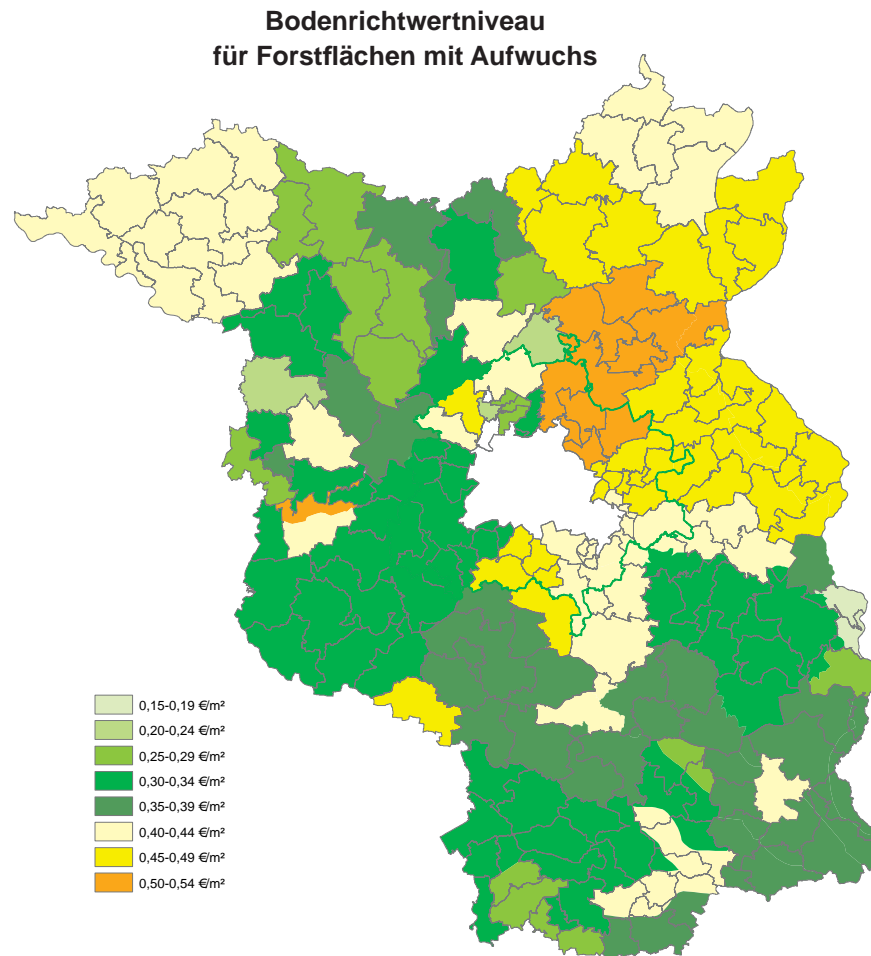
(Spannen in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 31.12.2013 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den Grafiken auf Seite 81 und 82 wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.





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 sowie für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz seit dem 1. Januar 2014 Gebrauch gemacht. Somit gibt es im Land Brandenburg derzeit 16 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 (Gebädefaktor) 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), Betriebsitz 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 4.1.13 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2014 waren 777.505 Kaufverträge, darunter 217.513 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 278.102 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 69.248 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 136.345 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 30.755 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 45.542 Kaufverträge für sonstige Flächen in der Datenbank gespeichert.

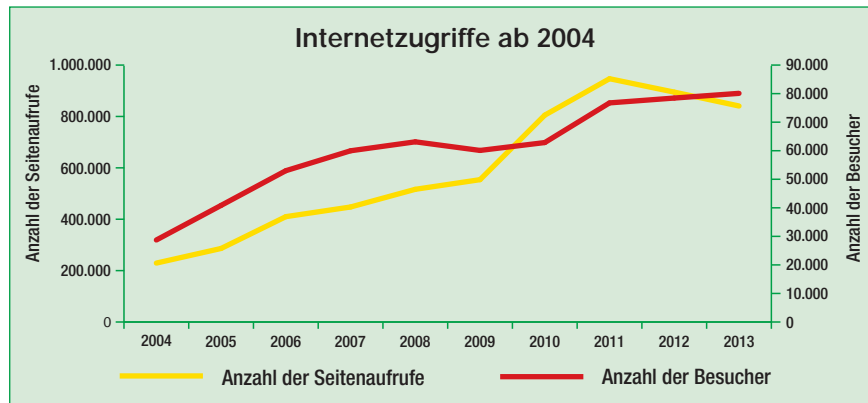
Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde insgesamt mit 100 Auswertungen genutzt. Nachfolgende Sonderauswertungen für Vergleichsimmobilien wurden u. a. bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	- Preisindizes für Wohnimmobilien - landwirtschaftliche Flächen
Bebaute Immobilien	- Mehrfamilienhäuser - Wohneigentum - Plattenbauten - 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	- Flugplätze - Häfen - Lager- und Produktionsflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen - Ferien- und Wochenendhausgebiet
Gemeinbedarfsflächen	- Abbauflächen - öffentliche Grünflächen
Sonstige Flächen	- Tier- und Freizeitparks - Seen und Wasserflächen - Golfplätze - Ver- und Entsorgung

7.3 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung www.gutachterausschuesse-bb.de verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die ca. 80.095 Zugriffe im Jahr 2013 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die etwa 840.754 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 2013 – Veröffentlichung

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat im Frühjahr 2014 den dritten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht herausgegeben.

Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland. Sie basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen; seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge in den Bericht ein. Die Autoren der Studie stellen insgesamt seit 2009 steigende Umsätze fest. Der Geldumsatz im Jahr 2012 betrug rd. 170 Mrd. Euro, davon sind ca. 113 Mrd. Euro in Wohnimmobilien investiert worden. Die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien hängen von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen ab. In wachsenden Gebieten steigen die Preise, in schrumpfenden Gebieten wurden stagnierende und rückläufige Preisentwicklungen ermittelt.

Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätzen. Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg haben dazu flächendeckend Informationen bereitgestellt. Die Immobilienmärkte der einzelnen Bundesländer werden in Kurzdarstellungen beschrieben. Darüber hinaus werden Immobilienmarktregionen wie z. B. die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg, das Rhein-Main-Gebiet, der Großraum Hamburg oder die Ruhr-Metropolen besonders untersucht.

Der Bericht kostet als Druck oder als PDF- Dokument 90 €
Nähere Informationen unter: <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info>

(AK der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse)



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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)
- 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 Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014 (MI 13 – 584-85)
- Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011 (MI III/4 – 584-33), geändert durch Erlass vom 21. Februar 2013 (Az.: 584-33)
- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- 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)

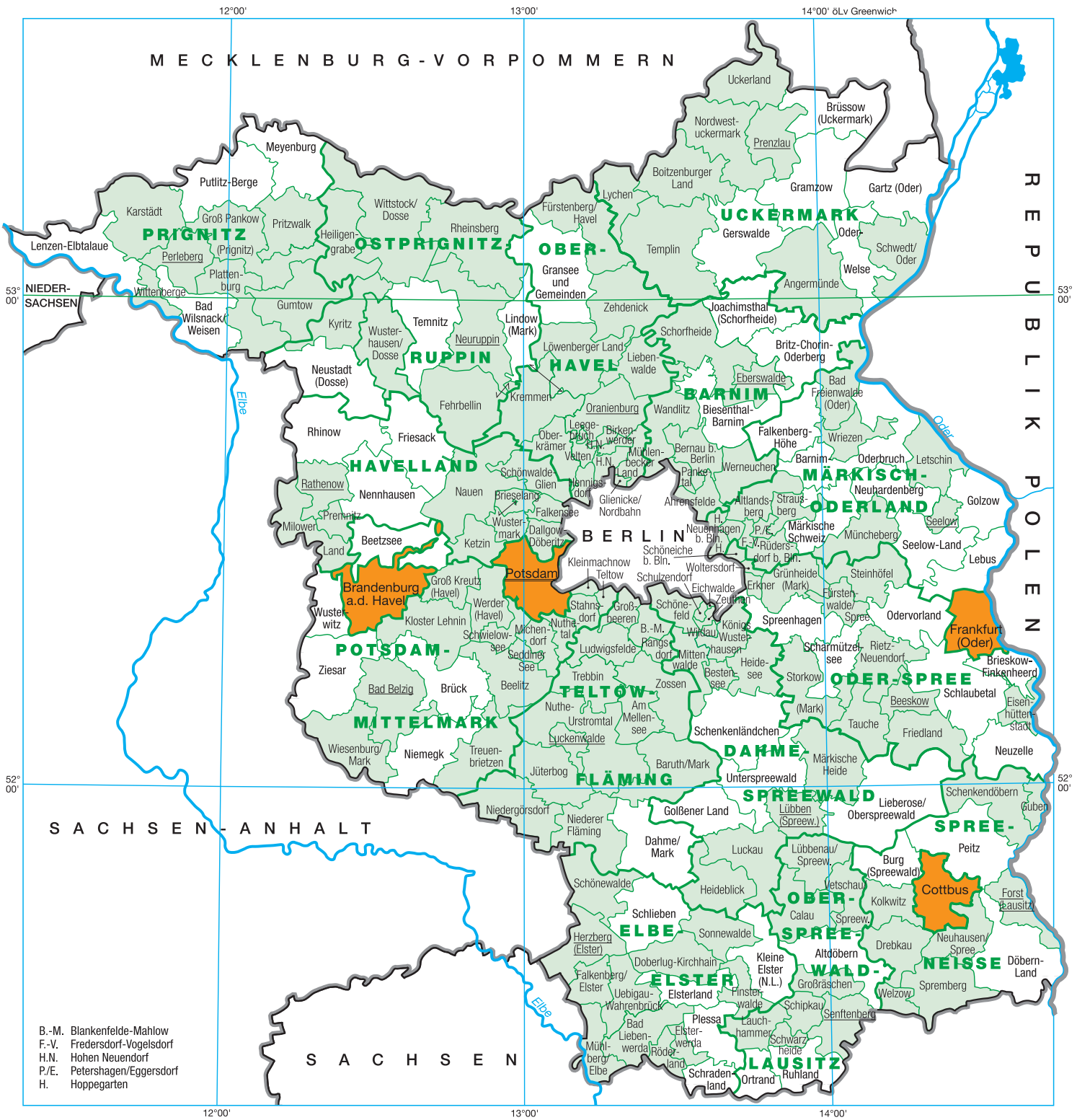
9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
BGF	Brutto-Grundfläche
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
FHH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
LBV	Landesamt für Bauen und Verkehr
LEP B-B	Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg
LEPro	Landesentwicklungsprogramm Berlin – 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
RND	Restnutzungsdauer
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
RWK	Regionale Wachstumskerne
SW-RL	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
VerkFIBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
WertR 2006	Wertermittlungsrichtlinie

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
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/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Postfach 10 01 36 03141 Forst (Lausitz)	(03 55) 49 91 21 07	(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 Landesver- messung und Geobasisinformati- on 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 Geobasis- information 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



B.-M. Blankenfelde-Mahlow
 F.-V. Fredersdorf-Vogelsdorf
 H.N. Hohen Neuendorf
 P./E. Petershagen/Eggersdorf
 H. Hoppegarten

© Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg Stand: Januar 2014

Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

