

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2014

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Jürgen Kuse Vermessungsdirektor
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Vermessungsdirektorin
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Reiner Rössler
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. (FH) Bernd Rosin Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
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 2015, Berichtszeitraum 01.01.2014 bis 31.12.2014

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
Telefax: (03 31) 88 44 - 16 - 1 23
E-Mail: vertrieb@geobasis-bb.de
Internet: www.geobasis-bb.de > **GEOBROKER**

Gebühr: 40,00 €

Titelfoto: Fischerstraße nach Sanierung, Frankfurt (Oder), Fotograf: Andreas Fink, Potsdam

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



Grundstücksmarkttransparenz für das Land Brandenburg

Der Immobilienmarkt gehört traditionell zu den umsatzstärksten Märkten im Land Brandenburg. Mit 35.000 abgeschlossenen Kaufverträgen und einem Geldumsatz von rund 4,2 Milliarden Euro im Jahr 2014 wird das erneut eindrucksvoll dokumentiert. Angesichts niedriger Zinsen fließt in Deutschland immer mehr Geld in den Immobilienmarkt. Diese Entwicklung schlägt sich auch im Land Brandenburg nieder – allerdings mit Unterschieden in den Regionen und Teilmärkten.

Die Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien sind 2014 weiter angestiegen. Das gilt nicht nur für das Berliner Umland, sondern auch für den weiteren Metropolitanraum. Auch wenn sich die Preise deutlich unterscheiden, die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge und damit die Nachfrage nach Baugrundstücken in diesen Teilräumen unterscheiden sich nur unwesentlich. Dies ist auch ein deutlicher Hinweis, dass die wirtschaftliche Entwicklung entgegen manchen Vorurteilen an dem erweiterten Metropolitanraum nicht vorbeigeht.

Der Anstieg gilt gleichermaßen auch für neu errichtete freistehende Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen. Schwerpunkt des Marktes für Eigentumswohnungen bleibt die Stadt Potsdam. Aber auch im übrigen Berliner Umland nehmen die Verkäufe von Eigentumswohnungen bei gleichzeitig steigenden Durchschnittspreisen zu.

Gerade vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung auf dem Immobilienmarkt sind objektive Informationen über die Werthaltigkeit von Immobilien von besonderer Bedeutung. Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte leistet hier mit seinem jährlichen Landesgrundstücksmarktbericht einen äußerst wichtigen Beitrag. Auf Grundlage der tatsächlichen Kaufverträge gibt der Bericht einen umfassenden und objektiven Überblick über das Geschehen am Grundstücksmarkt, über Umsätze, Preise, Preisentwicklungen und Marktteilnehmer. Datenbasis hierfür sind die vollständig und interessenfrei geführten Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse.

Die hieraus gewonnenen Erkenntnisse sind wichtige Informationen für Kaufwillige aber auch Immobilienfachleute, Bewertungssachverständige, Planungsträger und Investoren. Grundstücksmarkttransparenz ist aber nicht nur wichtig, wenn es um die Frage der Angemessenheit von Kaufpreisen geht. Auch der Politik gibt sie wichtige Hinweise auf mögliche Fehlentwicklungen, so dass rechtzeitig steuernd eingegriffen werden kann.

Der Grundstücksmarktbericht des Oberen Gutachterausschusses kann nur im abgestimmten Zusammenspiel vieler Beteiligten, insbesondere jedoch der Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse und der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses erarbeitet werden. Mein Dank gilt daher allen Beteiligten. Er ist verbunden mit dem Wunsch, dass auch zukünftig qualifizierte Marktdaten und -informationen zur Verfügung gestellt werden.

A handwritten signature in blue ink that reads "Karl-Heinz Schröter". The signature is written in a cursive, slightly slanted style.

Karl-Heinz Schröter
Minister des Innern und für Kommunales
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes	3
1. Der Grundstücksmarkt 2014 – Zusammenfassung	4
2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen	8
2.1 Bevölkerungsdynamik	15
2.2 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	16
2.3 Daten der Baukonjunktur	18
2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam	19
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2014	21
3.1 Kaufverträge	22
3.2 Flächenumsatz	26
3.3 Geldumsatz	27
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	29
4.1 Unbebaute Bauflächen	29
4.2 Bebaute Grundstücke	35
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	49
4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	56
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	58
4.6 Gemeinbedarfsflächen	69
4.7 Sonstige Flächen	70
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	72
5.1 Liegenschaftszinssätze	72
5.2 Sachwertfaktoren im Land Brandenburg	78
5.3 Ufergrundstücke	78
5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2012 – 2014	79
5.5 BER-Flughafen Berlin Brandenburg	80
6. Bodenrichtwerte	82
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	88
7.1 Aufgaben und Leistungen	88
7.2 Kaufpreissammlung	90
7.3 Internetpräsentation	91
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2015	91
8. Rechtsgrundlagen	93
9. Abkürzungsverzeichnis	94

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 2014 bis zum 15. Februar 2015 registrierten neuen Kaufverträge und die vergleichend herangezogene Auswertung der Altverträge der vorherigen Jahre. In den Landkreisen Havelland, Oberspreewald-Lausitz, Oder-Spree und Spree-Neiße sind die Umsatzent-

wicklungen aufgrund abweichender Datengrundlage aus dem Jahr 2013 nicht immer repräsentativ. 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.

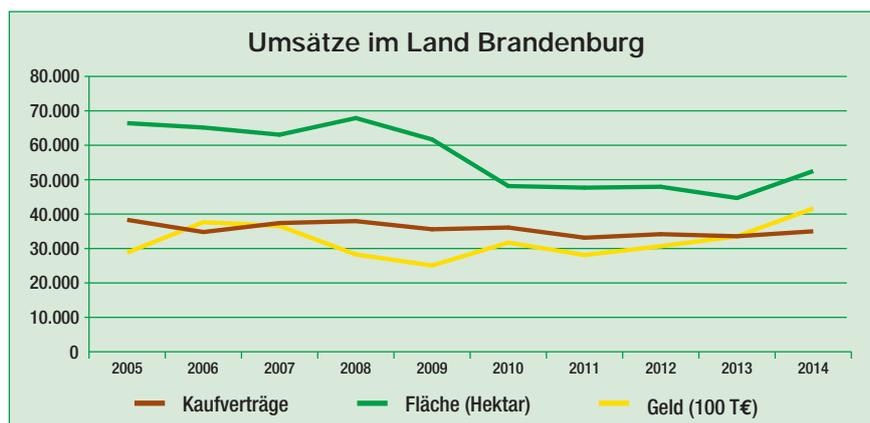
Dieser Grundstücksmarktbericht will allen Fachleuten, die mit dem Grundstücksmarkt befasst sind, einen objektiven und von Einzelinteressen unabhängigen Überblick und damit eine Orientierung geben. Er kann aber nicht alle Facetten des Grundstücksmarktes beschreiben. Insbesondere ist dieser Bericht nicht 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 2014 – Zusammenfassung

Im Jahr 2014 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg kräftige Steigerungen im Geld- und Flächenumsatz im Vorjahresvergleich verzeichnet.

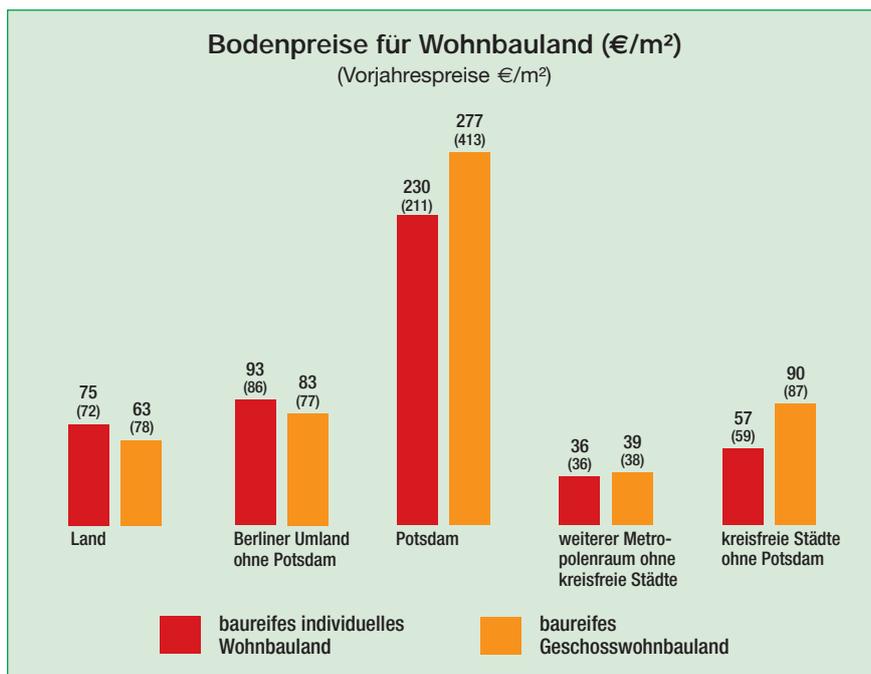
- Der Geldumsatz nahm 2014 um 24 % zu.
- Die Anzahl der Kaufverträge entspricht annähernd dem Vorjahresniveau.
- Der Flächenumsatz erhöhte sich um 18 %.
- Die Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien sind weiter angestiegen.
- Es wurden 14 % mehr neue Eigentumswohnungen verkauft.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt weiterhin heraus.
- Die Bodenpreise für Ackerland- und Forstflächen stiegen auch 2014 stark an. Ein Quadratmeter Ackerland erzielte im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,72 €/m².

Die Entwicklung des Grundstücksmarktes im Land Brandenburg seit 2005 zeigt die folgende Grafik. Die Tabelle auf Seite 5 stellt die Umsätze der Grundstücksteilmärkte im Jahr 2014 dar.



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauf Flächen** wurden im Jahr 2014 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. Durch die Lage der verkauften Baugrundstücke für baureifes Geschosswohnbauland im Jahr 2014 ging der Durchschnittspreis in Potsdam deutlich zurück; dies hatte auch Auswirkungen auf den Durchschnittspreis für das Land Brandenburg. In den übrigen Teilräumen ist ein leichter Anstieg des Bodenpreisniveaus für baureifes Geschosswohnbauland zu verzeichnen.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2013				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	35.000 + 4 %	52.504 + 18 %	4.164 + 24 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	7.182 + 3 %	843 + 13 %	380 + 12 %	75 €/m ²
gewerbliche Nutzung	490 + 7 %	429 + 21 %	95 + 94 %	30 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	647 + 9 %	120 + 1 %	60 - 12 %	63 €/m ²
geschäftliche Nutzung	40 + 11 %	9 + 29 %	8 + 100 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	37 - 31 %	43 + 5 %	2 + 100 %	
sonstige Nutzung	472 + 11 %	61 - 2 %	13 + 63 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.233 + 7 %	1.186 + 16 %	936 + 12 %	1.401 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	1.935 - 2 %	138 - 7 %	254 - 6 %	1.366 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	819 + 7 %	280 + 38 %	502 + 43 %	
Bauernhäuser	396 + 16 %	469 + 29 %	34 + 26 %	
Wochenendhäuser	1.314 + 9 %	150 + 3 %	60 + 22 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	728 + 2 %	262 - 10 %	649 + 56 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.080 - 2 %	1.135 - 5 %	309 + 19 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Eigentumswohnungen	866 + 14 %	-	201 + 20 %	2.748 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Eigentumswohnungen	2.324 + 11 %	-	254 + 1 %	1.337 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	86 + 76 %	-	5 + 25 %	
Weiterverkauf Teileigentum	190 + 12 %	-	21 + 163 %	
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	2.685 - 3 %	16.372 + 23 %	166 + 63 %	0,72 €/m ²
Forsten	1.657 - 6 %	10.206 - 11 %	40 + 11 %	0,46 €/m ²
Grünland	1.320 ± 0 %	3.535 + 30 %	20 + 54 %	0,47 €/m ²
Wechselland	499 + 20 %	3.861 + 43 %	26 + 86 %	
landwirtschaftliche Höfe	52 - 15 %	733 + 6 %	16 + 100 %	
gemischte Nutzung	1.218 + 3 %	11.374 + 58 %	83 + 98 %	
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** erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohnimmobilien um 5 %. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise sind um mehr als 5 % 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. 1.722 €/m² und im weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) bei ca. 824 €/m².

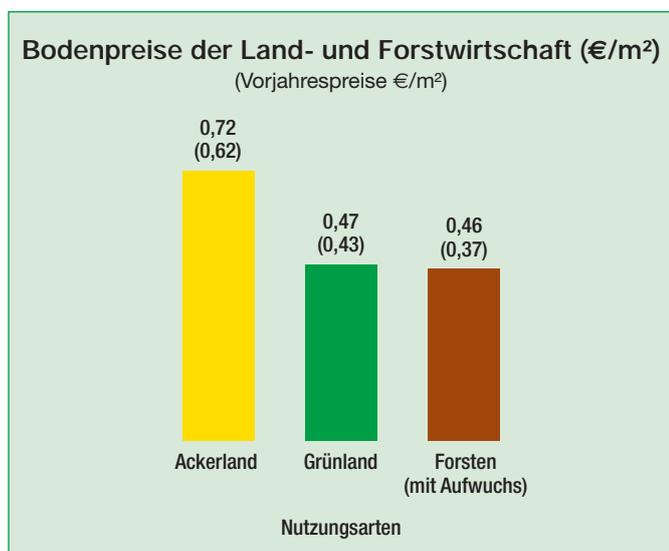
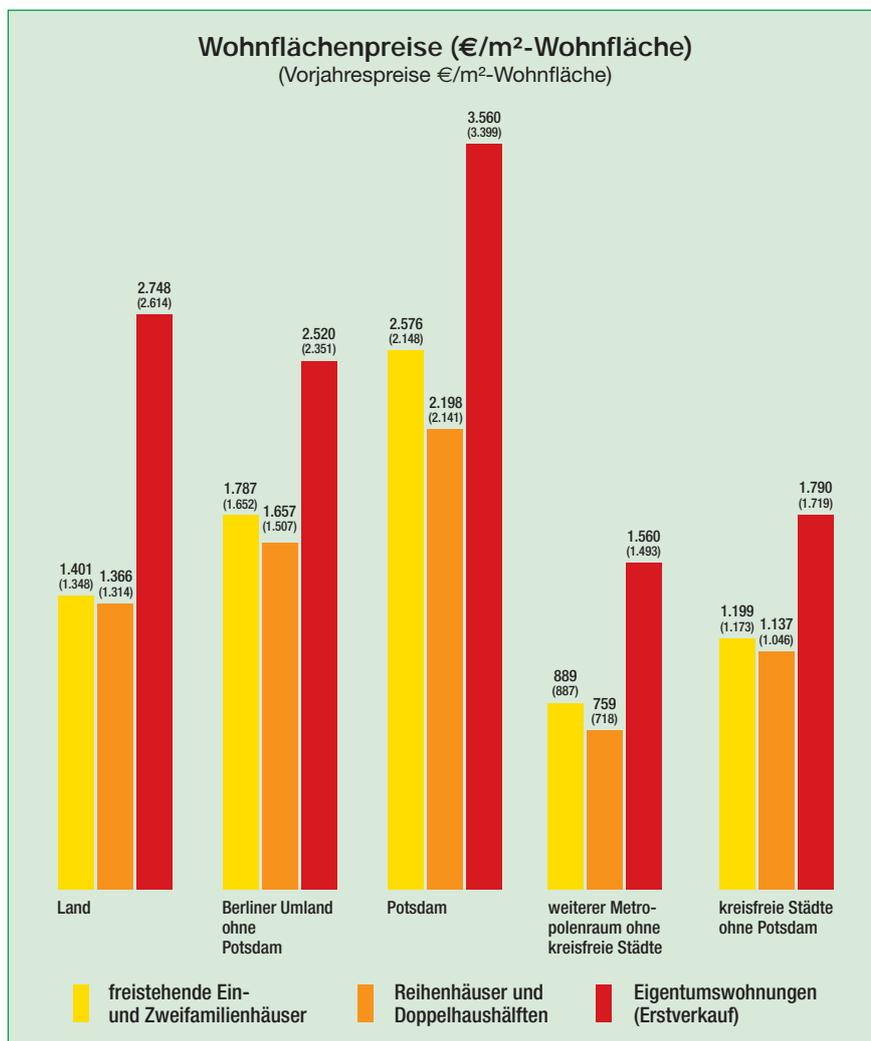
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	971 m² (+ 1 %)	1.401 €/m² (+ 4 %)	164.200 € (+ 7 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	878 m² (+ 1 %)	1.787 €/m² (+ 8 %)	222.800 € (+ 7 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.069 m² (+ 2 %)	889 €/m² (± 0 %)	100.800 € (+ 5 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	597 m² (+ 3 %)	1.366 €/m² (+ 4 %)	143.800 € (+ 5 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	438 m² (± 0 %)	1.657 €/m² (+ 10 %)	187.700 € (+ 8 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	797 m² (- 1 %)	759 €/m² (+ 6 %)	75.300 € (+ 2 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Auf dem Grundstücksmarkt der **Eigentumswohnungen** stieg 2014 der Verkauf neuer Eigentumswohnungen mit 14 % weiter an, der Geldumsatz erhöhte sich um 20 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Zuwachs von 11 % bei den Kaufvertragszahlen und im Geldumsatz wurde das Vorjahresniveau erreicht. Insgesamt wurden im Land Brandenburg

3.190 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 772, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 234 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** nahmen im Land Brandenburg gegenüber 2013 um insgesamt 21 % zu.

Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise um bis zu 24 % gegenüber dem Vorjahr.

2. Das Land Brandenburg in Daten, Fakten und Zahlen¹

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 hat erheblichen Einfluss auf den Grundstücksmarkt im Land Brandenburg und führt zu unterschiedlichen Marktbedingungen in den berlinnahen und berlinfernen Regionen.

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 2.451.078 Einwohnern (Stand Juni 2014, Einwohnerzahl nach neuer Berechnung des Zensus 2011) bzw. mit 83 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt ca. 227 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Die dünn besiedeltesten Landkreise Deutschlands sind Prignitz mit 38 Einwohnern pro km² und Uckermark mit 40 Einwohnern pro km². Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam, in der 162.425 Menschen wohnen. Potsdam hat als einzige kreisfreie Stadt über Jahre steigende Bevölkerungszahlen. Administrative Einheiten auf der Ebene der Gemeinden sind (Gebietsstand 01.04.2014) 4 kreisfreie Städte, 148 amtsfreie Gemeinden und 270 amtsangehörige Gemeinden in 52 Ämtern; 113 der 418 Gemeinden besitzen Stadtrecht. Eine kartografische Darstellung der Verwaltungseinheiten befindet sich auf der Rückseite dieses Grundstücksmarktberichts.



¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

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 Gesamtraum 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 Festlegungen von Zentralen Orten in den Regionalplänen (Informationen unter www.gl.berlin-brandenburg.de).

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 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 Grafik auf Seite 10 sind die Teilräume gekennzeichnet.

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 899.000 Einwohnern (Stand Juni 2014) 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, Barnau 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	Altlandsberg, 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

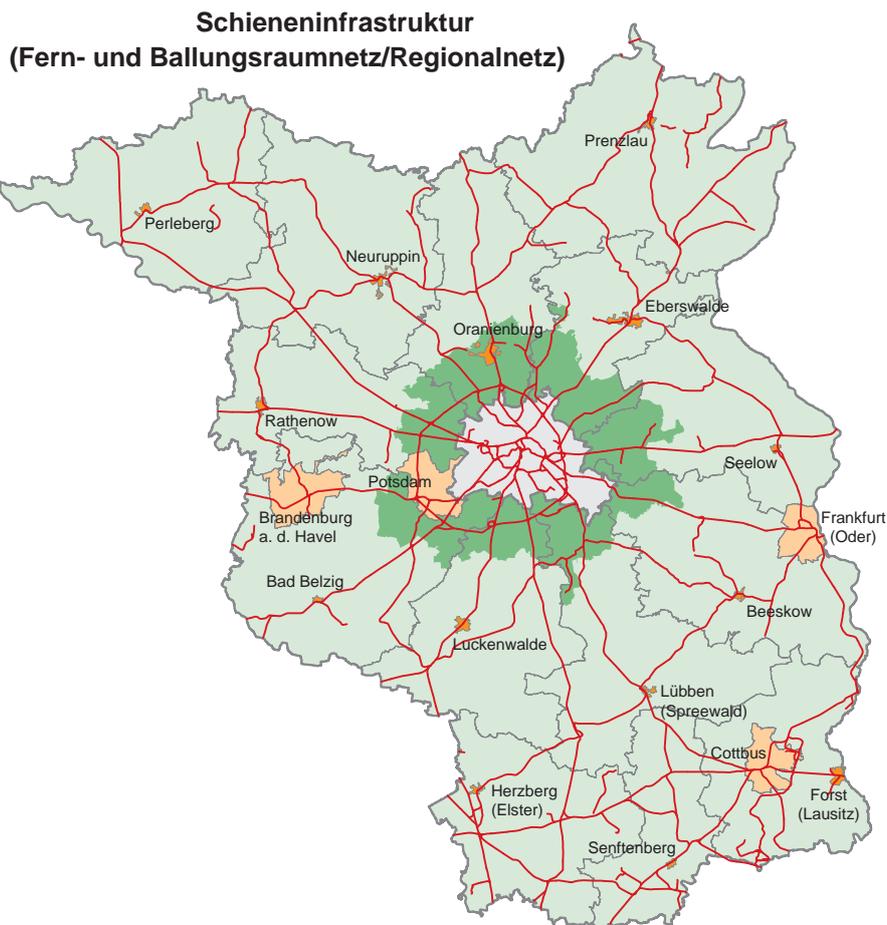


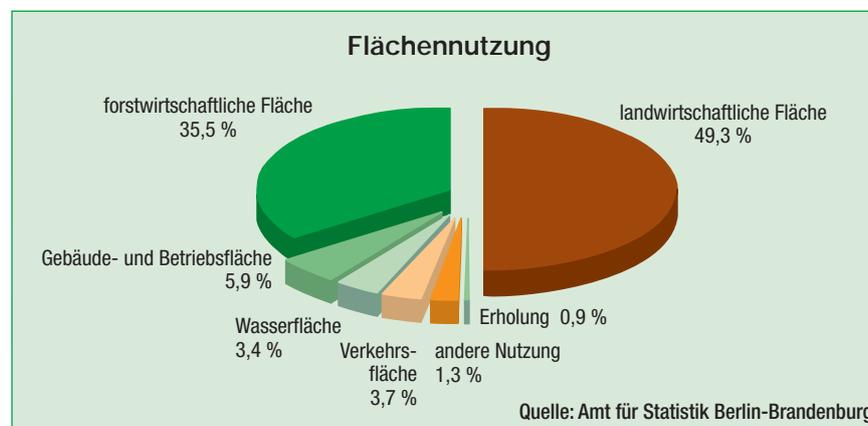
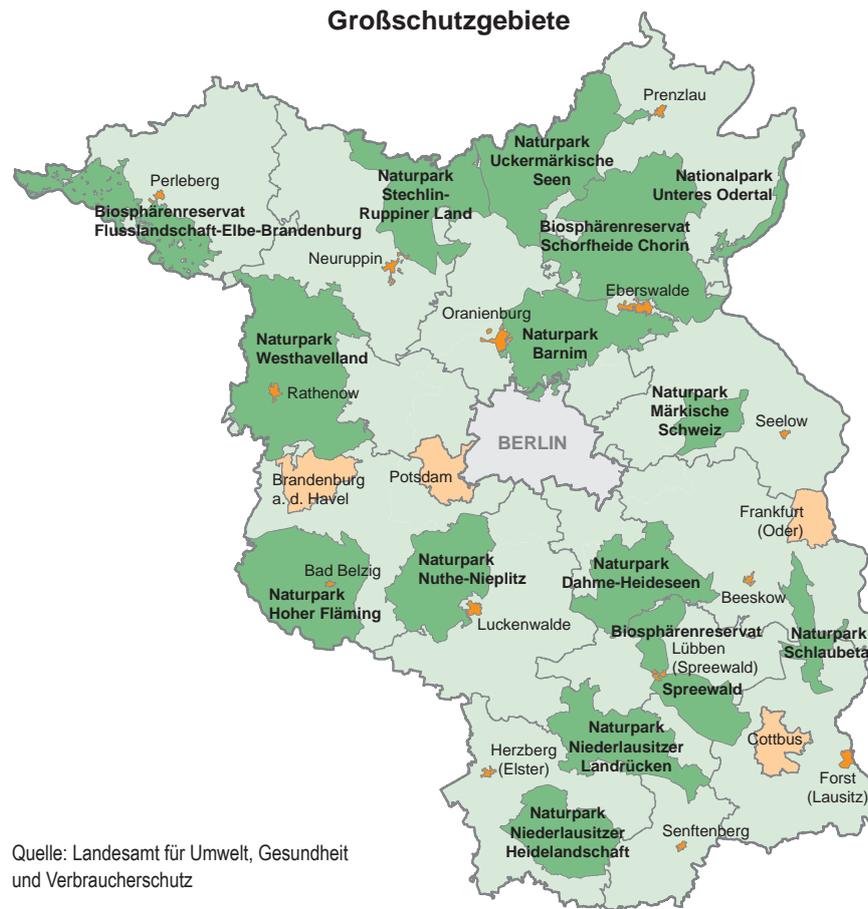
Der **weitere Metropolitanraum** ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analyseraum umfasst 26.647 km² Fläche mit ca. 1,55 Mio. Einwohnern (Stand Juni 2014).

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz und Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.000 km² zu Europas größten Verkehrsverbänden. Natürliche und künstliche Wasserstraßen verflechten die an den Landesgrenzen liegenden Ströme Oder und Elbe für den Binnenschiffsverkehr. Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion ausgerichtet und wird von zahlreichen Berufspendlern genutzt. Wie das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg im Februar 2015 mitteilte, wurde im Jahresdurchschnitt 2013 gegenüber dem Jahr 2012 ein weiterer Anstieg des Pendelns von Erwerbstätigen zwischen Wohn- und Arbeitsort über die Landesgrenzen hinweg in Berlin und Brandenburg festgestellt. Im Jahresdurchschnitt 2013 kamen 16,6 % der Erwerbstätigen in Berlin von außerhalb zu ihrem Arbeitsplatz, während 10,1 % aller in Berlin wohnenden Erwerbstätigen die Stadt auf dem Weg zu ihrem Arbeitsplatz verließen. Im Land Brandenburg kamen 13 % aller im Land arbeitenden Erwerbstätigen aus anderen Bundesländern oder dem Ausland, während fast ein Viertel (23,7 %) der in Brandenburg wohnenden Erwerbstätigen zu ihrem Arbeitsplatz über die Landesgrenze fuhren.²

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. 14 km² der Scharmützelsee im Landkreis Oder-Spree.

² Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Pressemitteilung Nr. 29 vom 12. Februar 2015

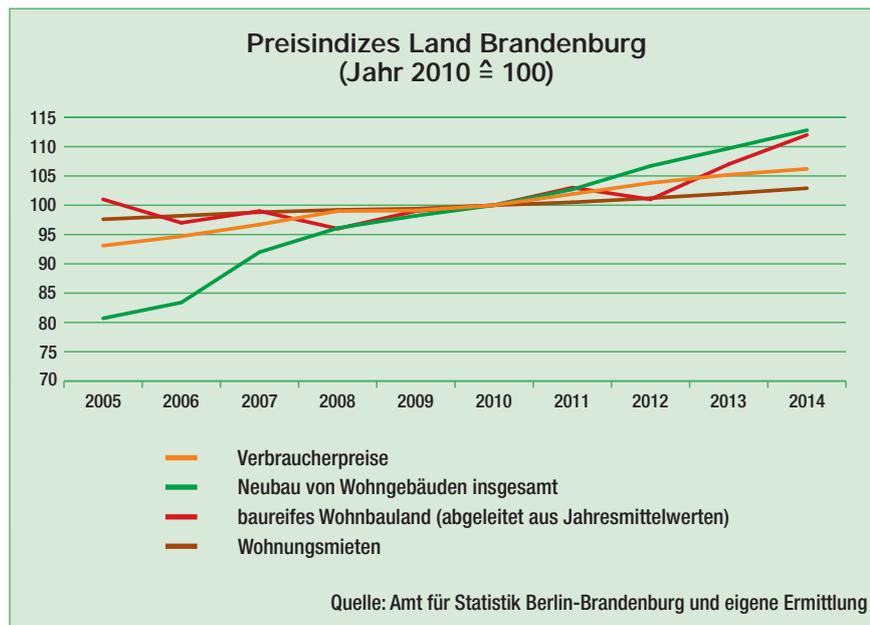




Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 466 Naturschutzgebiete (NSG mit 236.927 Hektar, rd. 8,0 % der Landesfläche), 114 Landschaftsschutzgebiete (LSG mit 1.017.949 Hektar, rd. 35 % der Landesfläche) sowie 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 607 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

Im Land Brandenburg besteht ein mehr als 7.000 km umfassendes ausgebautes und ausgeschildertes touristisches Radwegenetz. Im Jahr 2014 wurden rd. 4,4 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 11,9 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.

Die folgende Grafik und die Tabelle auf Seite 14 enthalten die wichtigsten konjunkturellen Rahmendaten.



Nach Auswertung des Zensus 2011 beträgt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zum Stichtag 09.05.2011 im Land Brandenburg 41,7 % (Bundesdurchschnitt: 43,2 %). Er gibt an, wie viele Wohnungen in Gebäuden mit Wohnraum von den Eigentümern selbst bewohnt werden. Die regionalen Unterschiede sind dabei erheblich: während Eisenhüttenstadt (Landkreis Oder-Spree) mit 14,3 % den geringsten Wert aufwies, gefolgt von Potsdam mit 15,6 %, waren die Anteile in den ländlichen Gebieten deutlich höher. Den höchsten Wert verzeichnete die Gemeinde Drehnow (Landkreis Spree-Neiße) mit 93,3 %.³

Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen betrug 2013 im Land Brandenburg 1.800 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich. Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist mit einem Mittel von 2.175 € und einem Viertel aller Haushalte in der Nettoeinkommensgruppe > 3.200 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (2.025 €), Oberhavel (2.000 €), Barnim und Dahme-Spreewald (jeweils 1.950 €) erreichten deutlich überdurchschnittliche Werte, wogegen Potsdam und Märkisch-Oderland den Mittelwert von 1.800 € aufwiesen. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichneten die Landkreise Prignitz (1.500 €), Uckermark (1.550 €) und Elbe-Elster (1.550 €) sowie die Stadt Frankfurt (Oder) mit 1.500 €.⁴

³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011

⁴ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Statistischer Bericht A I 11 – j / 13 – Brandenburg

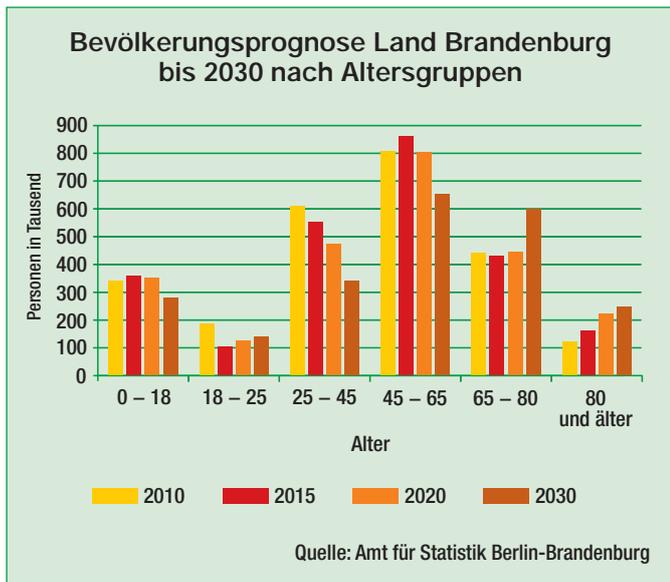
Ausgewählte Rahmendaten der Landkreise und kreisfreien Städte									
Katasterfläche/Anteile der Flächennutzung									
Landkreise/kreisfreie Städte	Gesamt (km²)	Gebäude- und Freifläche (%)	Betriebsfläche (%)	Erholungsfläche (%)	Verkehrsfläche (%)	Landwirtschaftsfläche (%)	Waldfläche (%)	Wasserfläche (%)	Sonstige Flächen (%)
Barnim	1.480	5,7	0,6	0,7	3,9	36,2	45,7	5,0	2,1
Dahme-Spreewald	2.274	4,2	1,4	0,7	4,2	38,9	45,3	4,0	1,3
Elbe-Elster	1.900	3,4	2,2	0,7	3,6	51,2	35,8	1,7	1,4
Havelland	1.727	5,1	0,5	0,7	4,0	59,9	25,5	3,2	1,1
Märkisch-Oderland	2.159	5,4	0,5	1,8	3,6	61,4	23,8	3,0	0,6
Oberhavel	1.808	5,6	0,5	0,7	3,9	42,9	40,0	4,0	2,5
Oberspreewald-Lausitz	1.223	5,2	9,4	1,2	4,5	34,8	37,3	3,4	4,2
Oder-Spree	2.257	4,5	0,3	1,3	3,6	37,3	48,0	3,8	1,3
Ostprignitz-Ruppin	2.527	2,6	0,2	0,5	3,1	57,2	32,6	3,3	0,5
Potsdam-Mittelmark	2.592	3,9	0,4	0,6	4,0	46,4	40,7	2,8	1,1
Prignitz	2.139	3,0	0,3	0,3	3,3	68,0	22,9	1,9	0,3
Spree-Neiße	1.657	4,3	7,1	0,6	4,0	35,2	45,2	2,9	0,6
Teltow-Fläming	2.104	4,6	0,6	1,1	3,5	45,9	41,5	1,8	1,0
Uckermark	3.077	2,9	0,3	0,7	2,6	62,7	24,5	5,0	1,4
Brandenburg an der Havel	230	11,9	0,9	3,3	6,0	29,6	28,7	18,0	1,6
Cottbus	165	15,4	14,4	5,4	7,7	30,2	20,9	1,6	4,4
Frankfurt (Oder)	148	10,7	1,0	5,2	7,2	44,9	26,8	3,7	0,6
Potsdam	188	16,6	0,7	5,2	7,4	30,3	25,1	11,1	3,5

Einwohner 30.06.2014		Bevölkerungsdaten 2014	
Barnim	173.678		
Dahme-Spreewald	161.300		
Elbe-Elster	105.729		
Havelland	154.444		
Märkisch-Oderland	187.999		
Oberhavel	203.594		
Oberspreewald-Lausitz	113.208		
Oder-Spree	176.915		
Ostprignitz-Ruppin	98.814		
Potsdam-Mittelmark	206.205		
Prignitz	77.825		
Spree-Neiße	118.363		
Teltow-Fläming	160.952		
Uckermark	121.089		
Brandenburg an der Havel	70.995		
Cottbus	99.514		
Frankfurt (Oder)	57.662		
Potsdam	162.425		

Arbeitslose		Arbeitsmarktdaten im Dezember 2014	
Barnim	7.584		
Dahme-Spreewald	5.464		
Elbe-Elster	6.249		
Havelland	7.023		
Märkisch-Oderland	8.594		
Oberhavel	8.903		
Oberspreewald-Lausitz	7.545		
Oder-Spree	8.092		
Ostprignitz-Ruppin	4.936		
Potsdam-Mittelmark	6.854		
Prignitz	4.752		
Spree-Neiße	6.383		
Teltow-Fläming	6.094		
Uckermark	9.822		
Brandenburg an der Havel	4.732		
Cottbus	5.511		
Frankfurt (Oder)	3.817		
Potsdam	5.941		

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Bundesagentur für Arbeit

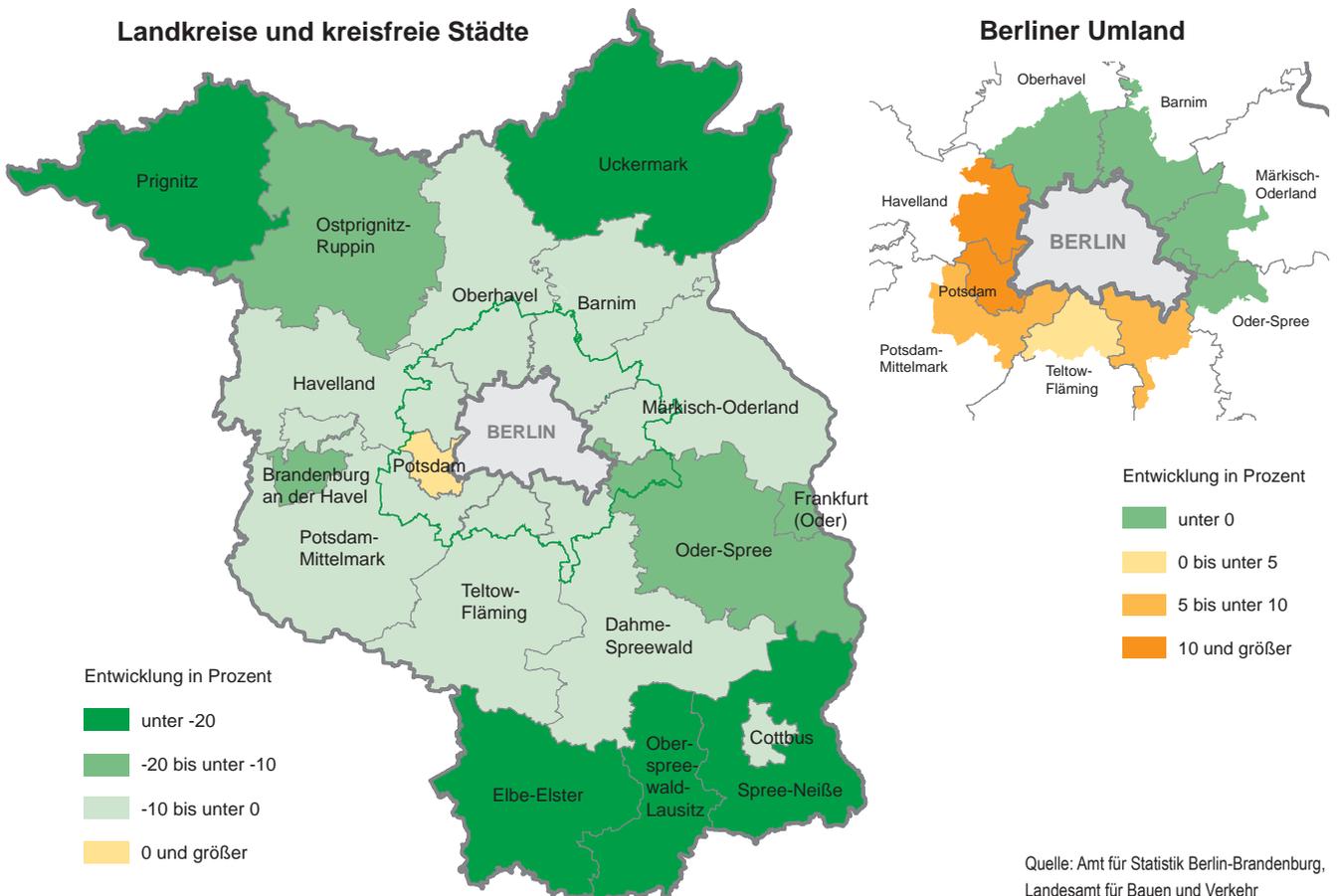
2.1 Bevölkerungsdynamik



Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Die aktuelle 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 192.000 Einwohner weniger als 2014. 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 2014 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.

Ist 2014 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 Stadtumbau⁵

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.

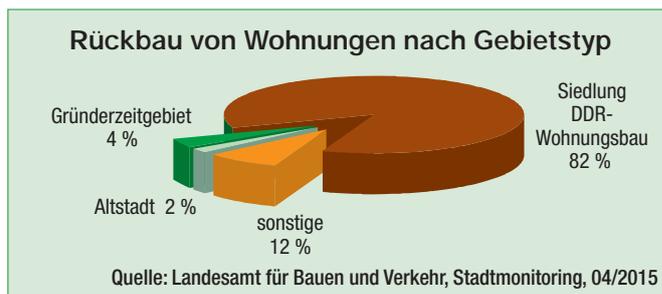
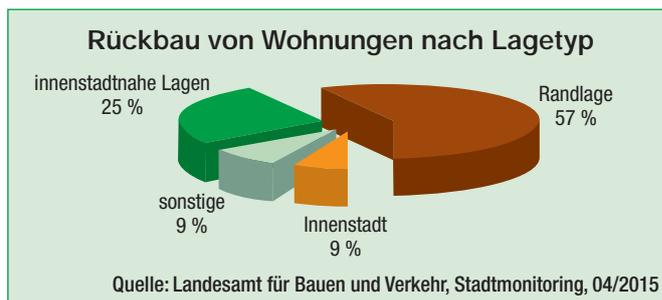
Auch in Brandenburg sind mit dem Teilprogramm „Sanierung, Sicherung,

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 62.534 Wohnungen in den 51 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden. Das gesamte Stadtumbauprogramm Brandenburgs umfasste 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 folgenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2014 dargestellt. Die Grafik auf Seite 17 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.

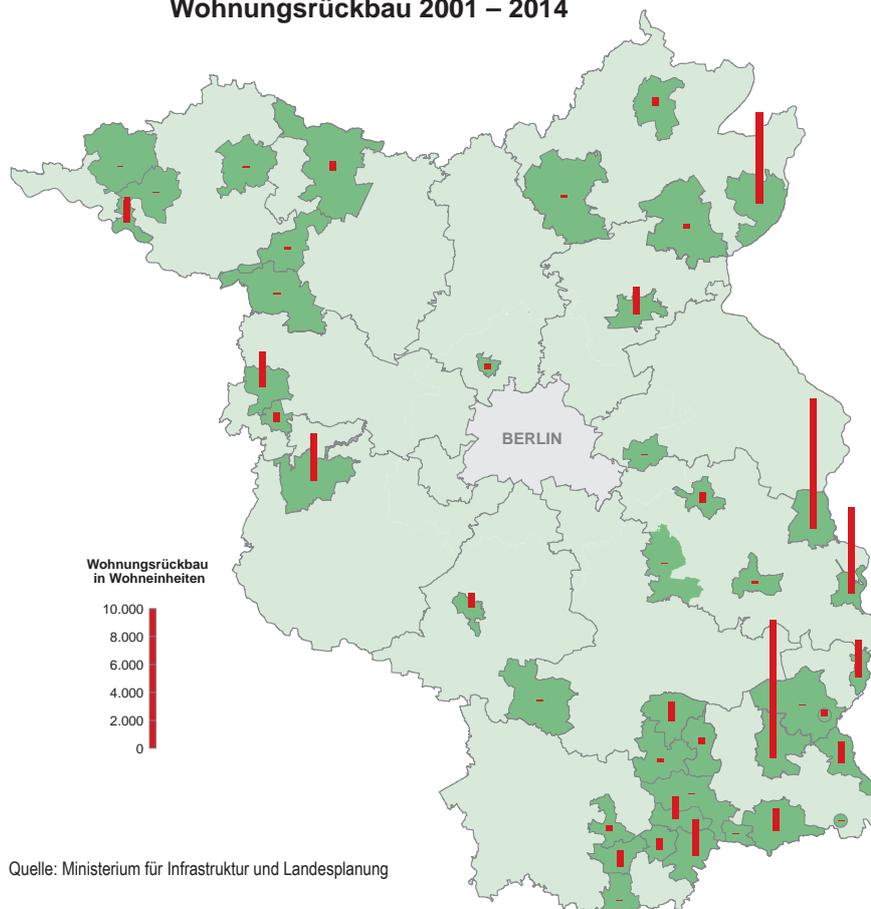


Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadtumbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2013
Barnim	2	1.969	± 0
Dahme-Spreewald	1		
Elbe-Elster	5	398	+ 13
Havelland	2	3.205	+ 1
Märkisch-Oderland	2	60	+ 3
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	9	8.517	+ 2
Oder-Spree	4	7.159	+ 7
Ostprignitz-Ruppin	5	956	+ 5
Prignitz	4	2.001	+ 5
Spree-Neiße	7	6.450	+ 5
Teltow-Fläming	2	1.159	+ 1
Uckermark	4	7.660	+ 5
Brandenburg an der Havel	1	3.399	+ 7
Cottbus	1	9.919	+ 1
Frankfurt (Oder)	1	9.304	+ 3
Gesamt	51	62.534	+ 3

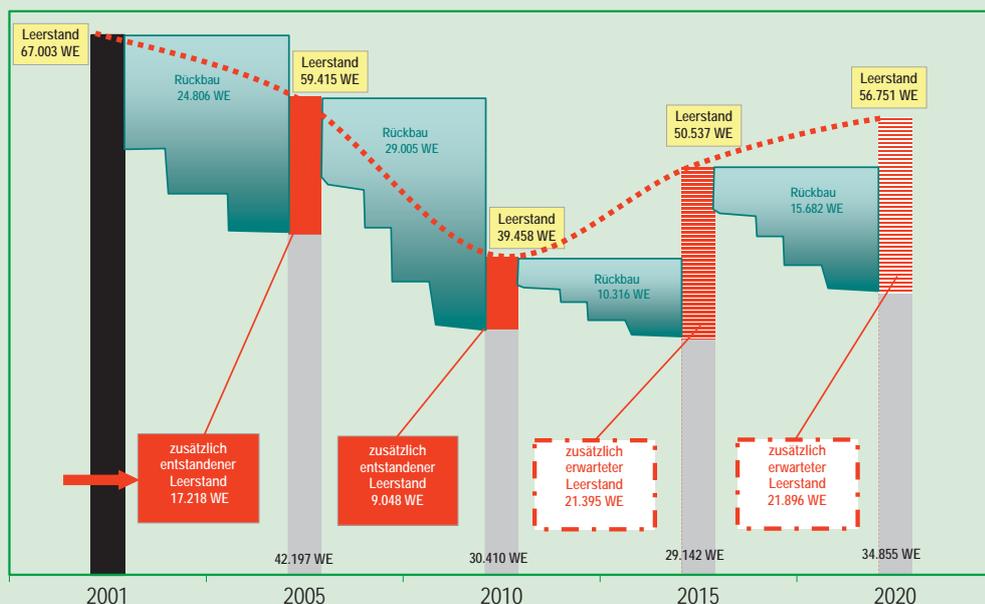
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Land Brandenburg

⁵ Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr

**Programm Stadtumbau Ost
Wohnungsrückbau 2001 – 2014**



**Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden* insgesamt
2001 – 2020 (n=34)**



* Gemeinden im Programm Stadtumbau Ost des Landes Brandenburg, vgl. Landesamt für Bauen und Verkehr, Monitoringbericht 2014

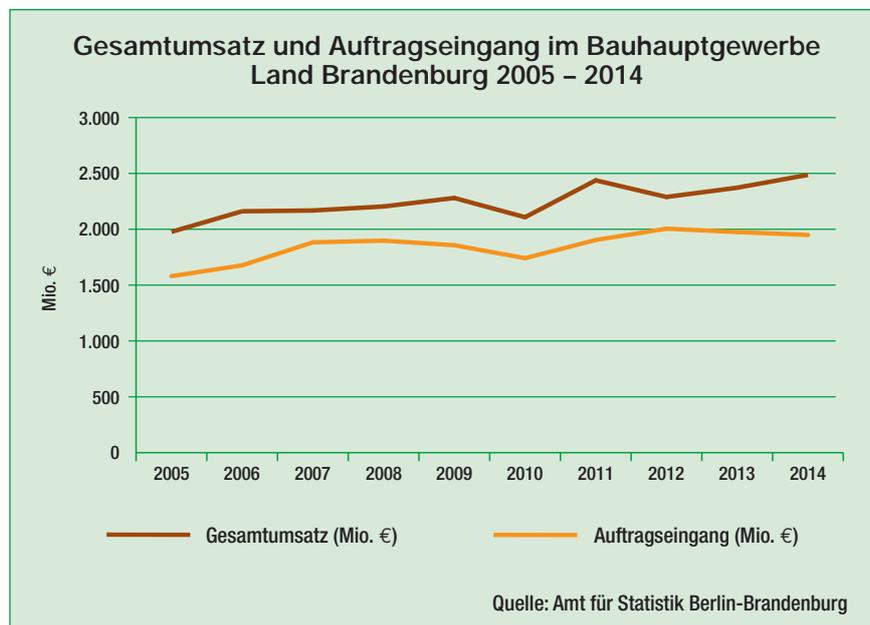
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Stadumbaumonitoring im Land Brandenburg, Monitoringbericht 2014

2.3 Daten der Baukonjunktur

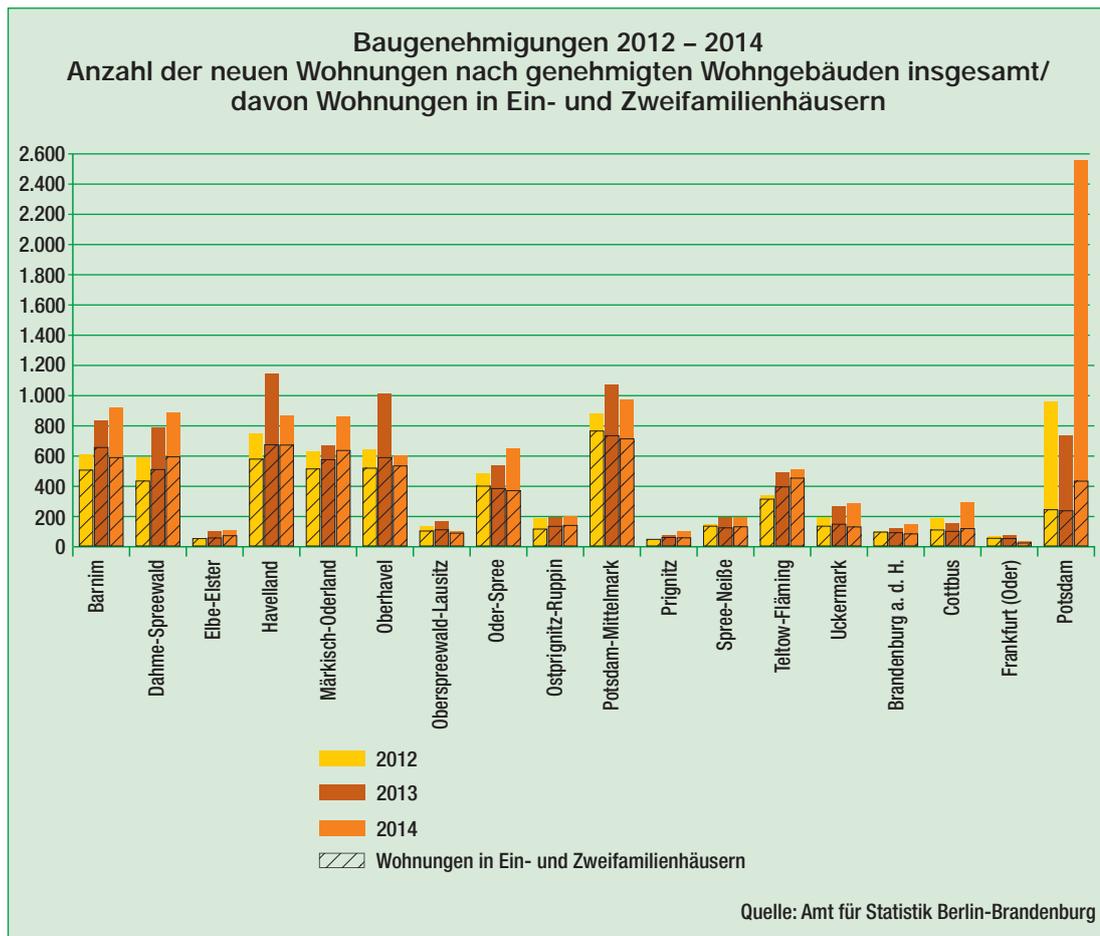
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die allgemeinen Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Der Baupreisindex steigt weiterhin an. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen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

Baupreisindex neuer Wohngebäude (2010 ≙ 100)	
Jahr	Deutschland
2000	85,9
2001	85,9
2002	85,9
2003	85,9
2004	87,0
2005	87,8
2006	89,5
2007	95,4
2008	98,2
2009	99,0
2010	100,0
2011	102,8
2012	105,4
2013	107,5
2014	109,4

Quelle: Statistisches Bundesamt



Im Jahr 2014 wurden insgesamt im Land Brandenburg 10.197 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist weiterhin ein deutlicher Anstieg um ca. 20 % zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2014 um ca. 14 % auf 1.330 Mio. €.



2.4 Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt haben sich auch 2014 fortgesetzt. Die Baulandpreise zeigen sich seit 2010 in einem deutlichen Aufwärtstrend. Bei etwa gleicher Anzahl der Verträge erreicht der Geldumsatz neue Höchststände. Der Zuwachs ist vor allem auf den steigenden Anteil von hochpreisigen Eigentumswohnungen zurückzuführen. Für ein Grundstück mit einem neu errichteten Einfamilienhaus wurden durchschnittlich 305.000 € gezahlt.

Potsdam nimmt landesweit sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Stellung ein. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich anhaltend positiv auf die Stadtentwicklung aus. Potsdam bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von der Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin. Es sind unter anderem ein stetiges Bevölkerungswachstum, eine relativ geringe Arbeitslosenquote sowie eine gute soziale Infrastruktur und stabile Wirtschaftskraft zu verzeichnen. Eine Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei geringem Risiko. Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Leben heute ca. 164.000 Einwohner in der Stadt, so wird mit einer stetigen Entwicklung auf 170.000 Einwohner für 2020 gerechnet. Die Lage auf dem angespannten Wohnungsmarkt wird sich weiter zuspitzen, da der großen Nachfrage nur ein begrenztes Angebot an Wohnraum entgegensteht. Diese Situation führt zu deutlichen Mietsteigerungen insbesondere bei Neuvermietungen. Ziel der Stadtpolitik ist es,

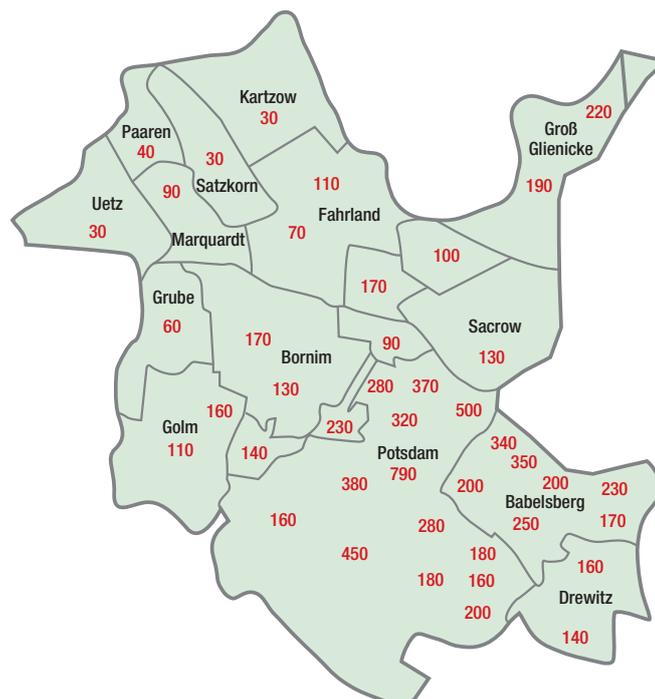
vorrangig den Bedarf an preisgünstigem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten durch geeignete Förderprogramme und Ausweisung von Baulandpotentialen zu decken. Gleichzeitig sollen auch die privaten Investoren an den ständig wachsenden Kosten der sozialen Infrastruktur beteiligt und zu sozialverträglichen Mietpreisbegrenzungen verpflichtet werden.

Die größten Wohnungsbaupotentiale bestehen im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim, Eiche und Fahrland. Ein wichtiges neues Projekt ist die Entwicklung der ehemaligen Kaserne Krampnitz zu einem attraktiven Standort mit 1.600 hochwertigen Wohnungen bis 2023, jedoch hemmen unklare Eigentumsverhältnisse eine schnelle Umsetzung. Daneben liegt der Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, den Brauhausberg und in der Speicherstadt an der Leipziger Straße. In der alten Potsdamer Mitte sind die Baufortschritte fast täglich zu erleben.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Begehrt sind attraktive Top-Lagen in Wassernähe sowie die guten Lagen in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg. In einzelnen Gebieten stiegen die Bodenrichtwerte teilweise bis zu 60 €/m². Vereinzelt wurden auch Preise registriert, die deutlich über dem Bodenrichtwertniveau lagen. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte dieser Entwicklung entsprechend in 40 von ca. 80 Richtwertzonen nach oben angepasst. Die Nachfrage nach Wohnungseigentum ist weiterhin sehr lebhaft, der Geldumsatz stieg nochmals um 10 %. Dieser Umsatz in Potsdam entspricht etwa einem Drittel des gesamten Geldumsatzes im Land Brandenburg auf diesem Teilmarkt. Während sich die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden auf hohem Niveau stabil zeigen, hat sich bei Verkäufen von Wohnungen in sanierten Altbauten die steigende Tendenz fortgesetzt.

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.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2014

Der Grundstücksmarktbericht 2014 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2015 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 Auswerteziträume 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 erhöhte sich um 4 %. Der Flächenumsatz stieg um 18 %. Der Geldumsatz nahm deutlich um 24 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen nahm um 14 % und bei den Weiterveräußerungen um 11 % zu.

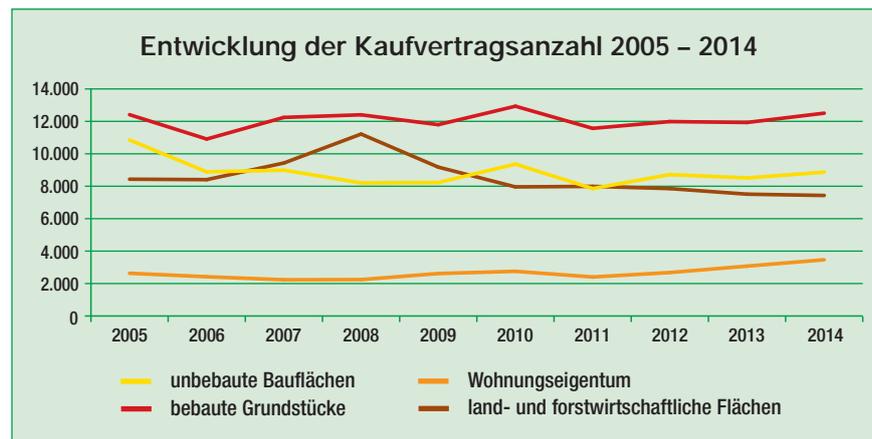
Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2013	gesamt	% zu 2013	gesamt	% zu 2013
Barnim	2.703	+ 3	2.467	+ 31	245	+ 18
Dahme-Spreewald	2.826	+ 8	3.008	+ 17	286	+ 10
Elbe-Elster	1.513	- 7	2.869	- 15	52	- 38
Havelland*	2.526	+ 15	2.843	+ 99	271	+ 45
Märkisch-Oderland	3.079	± 0	6.161	+ 28	275	+ 12
Oberhavel	3.134	+ 2	2.927	- 7	393	+ 13
Oberspreewald-Lausitz*	1.177	+ 15	2.362	+ 51	73	+ 56
Oder-Spree*	2.451	+ 4	4.254	+ 52	202	+ 26
Ostprignitz-Ruppin	1.696	- 5	5.384	- 1	147	+ 21
Potsdam-Mittelmark	3.643	+ 2	5.498	+ 31	475	+ 7
Prignitz	1.303	+ 7	3.171	+ 3	81	+ 33
Spree-Neiße*	1.396	+ 36	2.000	+ 3	54	+ 78
Teltow-Fläming	2.703	+ 5	2.671	- 10	275	+ 12
Uckermark	1.859	+ 4	5.481	+ 21	156	+ 50
Brandenburg an der Havel	528	+ 4	341	- 15	213	+ 214
Cottbus	654	- 3	186	+ 1	139	+ 26
Frankfurt (Oder)	270	- 3	275	+ 41	84	+ 144
Potsdam	1.539	- 1	606	+ 276	743	+ 25
Land Brandenburg	35.000	+ 4	52.504	+ 18	4.164	+ 24

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.

3.1 Kaufverträge

Zunahme der Vertragszahlen im Berliner Umland um 418 und im weiteren Metropolenraum um 1.023 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2014 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 35.000 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 4 % gegenüber dem Jahr 2013. Im Berliner Umland wurden 3 % mehr Kaufverträge registriert. In Potsdam blieben im Jahr 2014 die Kaufvertragszahlen stabil. Im weiteren Metropolenraum erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 5 % während die Kaufvertragszahl in den kreisfreien Städten annähernd stabil blieb. Die Unterschiede in den ausgewählten Räumen des Landes sind in der Tabelle „Kaufverträge nach Grundstücksarten“ dargestellt.

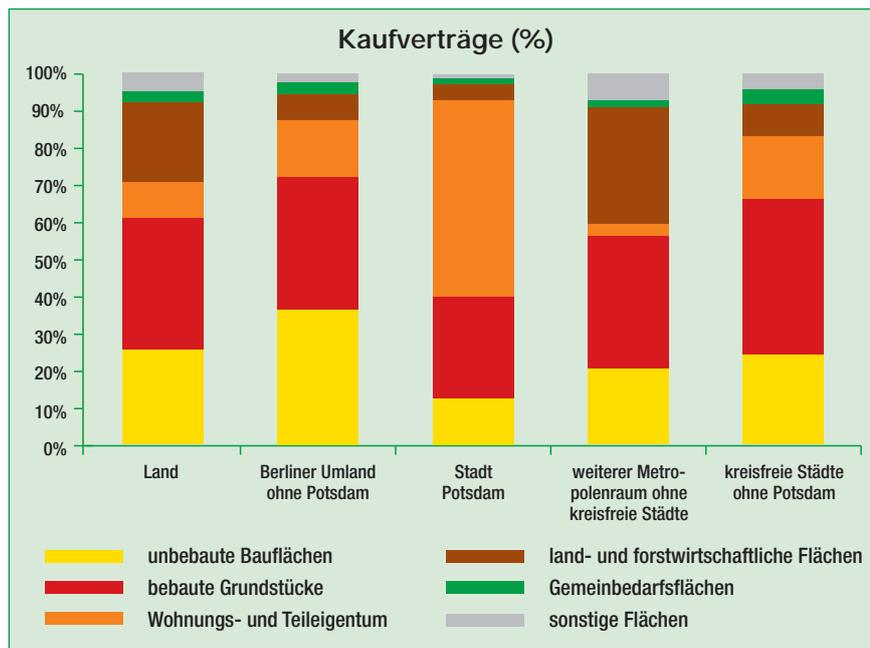


Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
		Anzahl	% zu 2013	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2013	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.868	4.373	- 2	4	4.495	+ 11	8
bebaute Grundstücke	12.505	4.529	- 1	9	7.976	+ 8	8
Wohnungs- und Teileigentum	3.466	2.570	+ 19	32	896	- 2	27
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	7.431	892	+ 11	7	6.539	- 3	2
Gemeinbedarfsflächen*	876	352	- 12	4	524	- 6	11
sonstige Flächen*	1.854	329	+ 32	8	1.525	+ 15	4
gesamt	35.000	13.045	+ 3	12	21.955	+ 5	7

* siehe Punkte 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 nahm mit 10 % am gesamten Grundstücksmarkt nur gering zu. Der Verkauf von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag wie im Vorjahr bei einem Anteil von 21 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

Zuwächse in den Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau konnten bei unbebauten Bauflächen mit 4 %, bei bebauten Grundstücken mit 5 %, beim Wohnungs- und Teileigentum mit 13 % und bei sonstigen Flächen mit 18 % registriert werden. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen blieb die Anzahl der Kaufverträge ge-



genüber dem Vorjahr stabil. Die Kaufvertragszahlen für Gemeinbedarfsflächen gingen um 9 % zurück. 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 um 1.090 Kaufverträge gegenüber 2013 zu.

Zunahme der Vertragszahlen für Eigentumswohnungen im Berliner Umland um 18 %

Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	% zu 2013	2014	% zu 2013	2014	% zu 2013
Land Brandenburg	7.829	+ 4	963	+ 12	440	+ 8
Berliner Umland	4.036	- 2	482	+ 5	347	+ 7
darunter: Potsdam	165	- 24	24	- 33	57	- 14
weiterer Metropolitanraum	3.793	+ 11	481	+ 20	93	+ 9
darunter: kreisfreie Städte	299	+ 8	31	+ 35	12	± 0

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	% zu 2013	2014	% zu 2013	2014	% zu 2013
Land Brandenburg	9.383	+ 5	2.073	+ 19	1.726	+ 16
Berliner Umland	3.750	+ 1	489	+ 20	1.032	+ 5
darunter: Potsdam	345	- 7	33	- 6	279	+ 14
weiterer Metropolitanraum	5.633	+ 9	1.584	+ 19	694	+ 40
darunter: kreisfreie Städte	392	+ 3	67	+ 5	175	+ 187

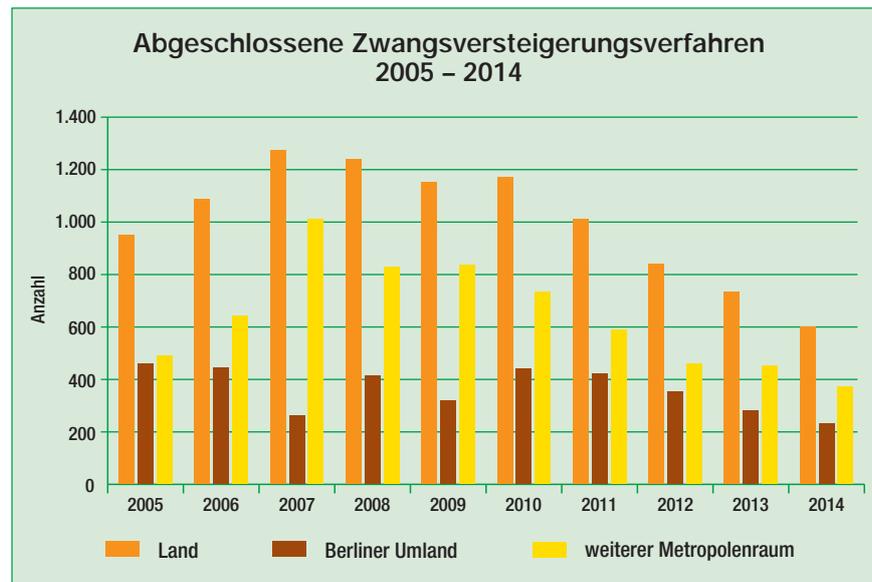
Eigentumswohnungen				
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	2014	% zu 2013	2014	% zu 2013
Land Brandenburg	3.190	+ 12	455	+ 8
Berliner Umland	2.411	+ 18	362	+ 11
darunter: Potsdam	772	+ 5	156	+ 3
weiterer Metropolitanraum	779	- 5	93	- 2
darunter: kreisfreie Städte	279	± 0	54	± 0

weiterer
Rückgang
der
Zwangs-
versteigerungen
um 18 %

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 2014 wurden insgesamt im Land Brandenburg 600 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 130 (- 18 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 49 (- 18 %) und im weiteren Metropolitanraum um 81 (- 18 %) zurück.

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



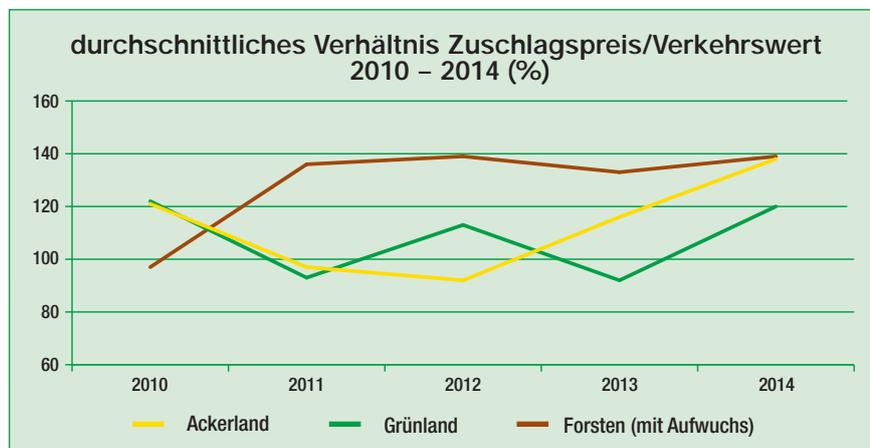
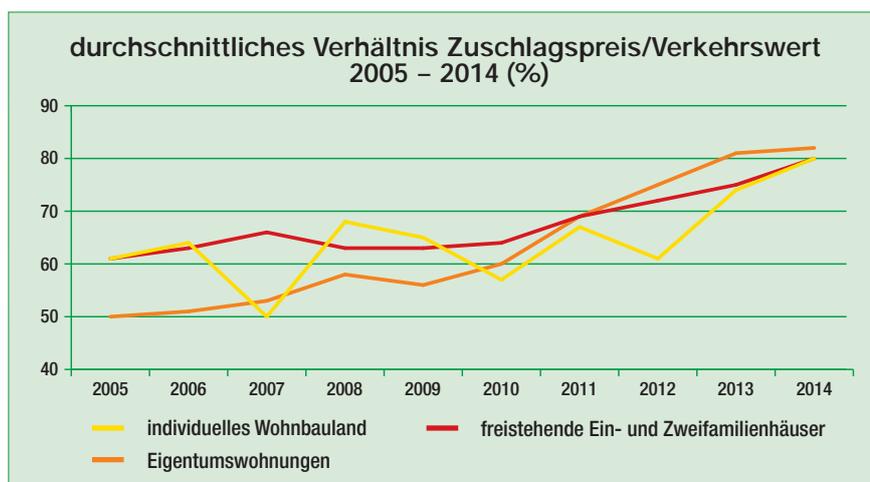
Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 85 % Wohnimmobilien (51 % bebaute Grundstücke, 13 % Wohnbaulandgrundstücke und 21 % Eigentumswohnungen).

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 2014 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 516 Fälle (86 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden. Die Mittelwerte sind gegenüber dem Vorjahr mit Ausnahme der Geschäfts- und Verwaltungsgebäude durchgängig gestiegen.

Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert Spanne	Mittelwert
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	64	6 %–278 %	80 %
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	208	2 %–402 %	80 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	42	23 %–266 %	80 %
	Mehrfamilienhäuser	26	13 %–332 %	91 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	37	10 %–138 %	64 %
Eigentumswohnungen		114	12 %–156 %	82 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	9	50 %–231 %	138 %
	Grünland	9	50 %–297 %	120 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	7	79 %–207 %	139 %

Die Grafiken zeigen das durchschnittliche Verhältnis vom Zuschlagspreis zum Verkehrswert bei Wohnbaulandgrundstücken von 2005 bis 2014 und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen von 2010 bis 2014.

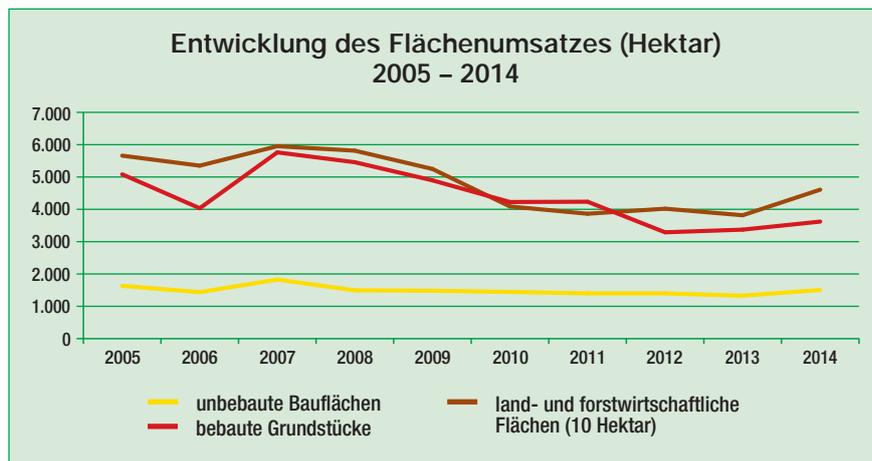


3.2 Flächenumsatz

weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen

Im Jahr 2014 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 52.504 Hektar. Das sind rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die umgesetzte Fläche um 18 %.

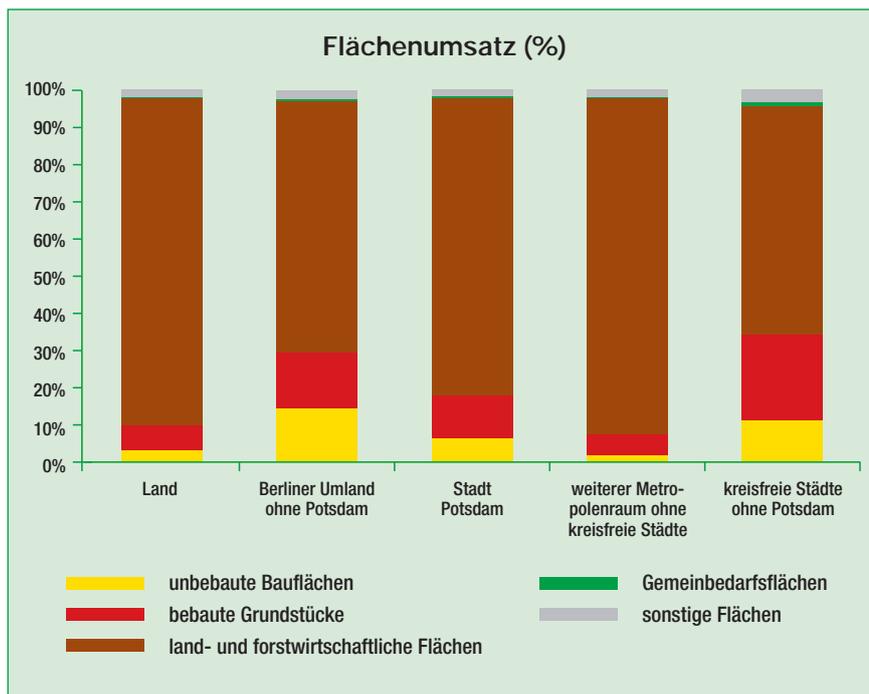
Die Veränderungen in den Landkreisen gegenüber dem Vorjahr sind der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 zu entnehmen.



Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2013	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2013	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.505	702	+ 11	36	803	+ 15	11
bebaute Grundstücke	3.620	769	+ 11	9	2.851	+ 7	6
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	46.081	3.665	+ 32	13	42.416	+ 20	1
Gemeinbedarfsflächen	164	36	+ 24	6	128	+ 62	8
sonstige Flächen	1.134	121	- 31	10	1.013	- 33	3
gesamt	52.504	5.293	+ 23	11	47.211	+ 17	2

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

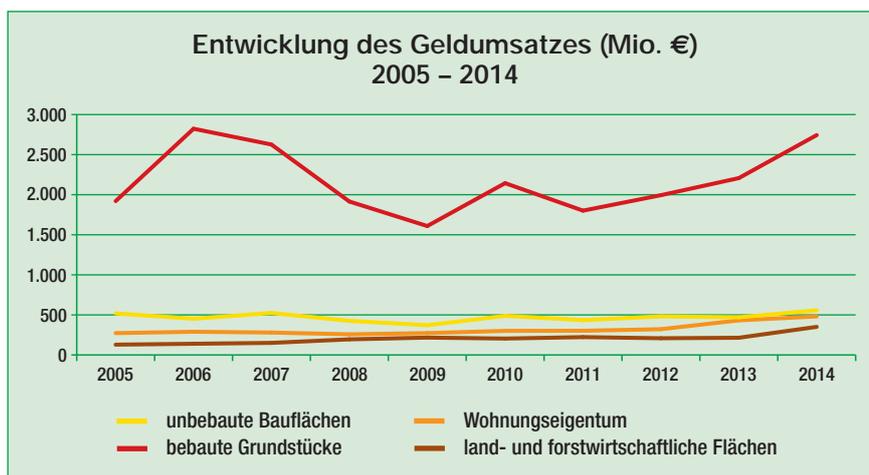
Der Flächenumsatz nahm im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 13 %, bei bebauten Grundstücken um 7 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 21 % zu. Die folgende Grafik zeigt die Verteilung des Flächenumsatzes nach Grundstücksarten in ausgewählten Räumen.



3.3 Geldumsatz

Im Jahr 2014 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 4,16 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 24 %. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 15 % und im weiteren Metropolitanraum um 40 % gegenüber dem Vorjahr zu. Die regionalen Veränderungen sind in der Tabelle „Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr“ auf Seite 21 dargestellt.

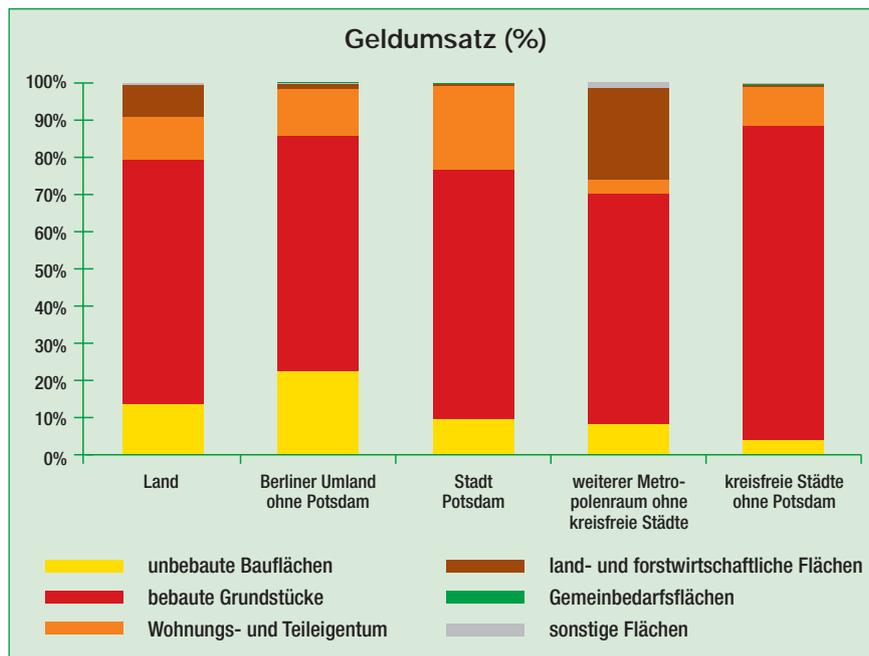
Erhöhung im Geldumsatz im Berliner Umland um 316 Mio. €, im weiteren Metropolitanraum um 494 Mio. €



Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 19 %, bei bebauten Grundstücken um 24 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 11 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 63 %. 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 ohne Potsdam am Geldumsatz im Land Brandenburg beträgt 41 %. Die Stadt Potsdam hat mit 743 Mio. € einen Anteil von 18 % am gesamten Geldumsatz. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 436 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 10 %. Der übrige weitere Metropolenraum hat einen Anteil am Geldumsatz von 31 %.

Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolenraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2013	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2013	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	558	439	+ 21	15	119	+ 11	13
bebaute Grundstücke	2.744	1.566	+ 13	32	1.178	+ 44	31
Wohnungs- und Teileigentum	481	384	+ 16	44	97	- 3	47
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	351	26	+ 63	15	325	+ 63	1
Gemeinbedarfsflächen	4	2	- 33	50	2	+ 100	50
sonstige Flächen	26	7	- 13	14	19	+ 6	5
gesamt	4.164	2.424	+ 15	31	1.740	+ 40	25

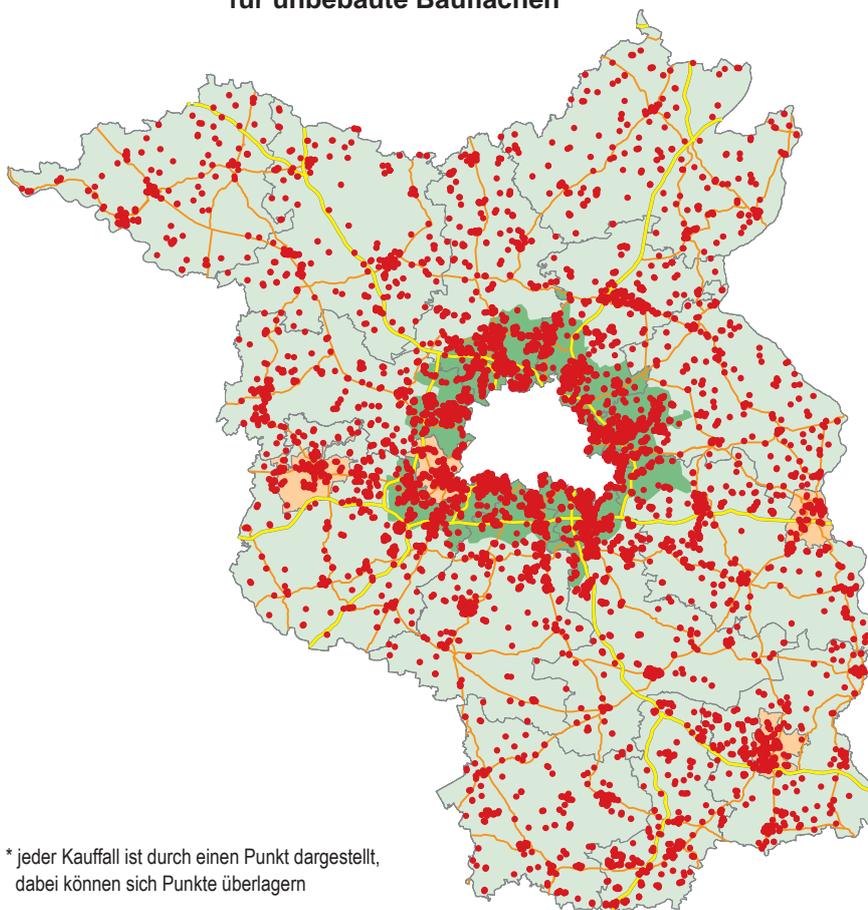


4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

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 2014 wurden 8.868 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2013 um 4 % angestiegen. Der Flächenumsatz mit 1.505 Hektar erhöhte sich um 13 % und der Geldumsatz mit 558 Mio. € nahm um 19 % gegenüber dem Vorjahr zu.

Unbebaute Bauflächen/ Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2013	Hektar	% zu 2013	Mio. €	% zu 2013
individueller Wohnungsbau	7.182	+ 3	843	+ 13	380	+ 12
Mehrfamilienhäuser	647	+ 9	120	+ 1	60	- 12
geschäftliche- und Büronutzung	40	+ 11	9	+ 29	8	+ 100
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	37	- 31	43	+ 5	2	+ 100
gewerbliche Nutzung	490	+ 7	429	+ 21	95	+ 94
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	391	+ 9	50	+ 19	9	+ 80
sonstige Nutzung	81	+ 21	11	- 45	4	+ 33
Land Brandenburg	8.868	+ 4	1.505	+ 13	558	+ 19
Berliner Umland	4.373	- 2	702	+ 11	439	+ 21
darunter: Potsdam	193	- 23	36	- 23	68	- 8
weiterer Metropolitanraum	4.495	+ 11	803	+ 15	119	+ 11
darunter: kreisfreie Städte	349	+ 9	88	+ 57	16	± 0

Unbebaute Bauflächen/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2013		
Barnim	866	+ 10	146	52
Dahme-Spreewald	832	+ 9	189	88
Elbe-Elster	208	+ 28	31	2
Havelland*	881	- 8	120	50
Märkisch-Oderland	955	+ 9	163	49
Oberhavel	904	+ 3	139	49
Oberspreewald-Lausitz*	277	+ 14	46	4
Oder-Spree*	655	+ 4	111	26
Ostprignitz-Ruppin	266	- 6	34	9
Potsdam-Mittelmark	905	- 10	130	75
Prignitz	181	+ 10	37	3
Spree-Neiße*	285	+ 23	40	4
Teltow-Fläming	849	+ 21	148	58
Uckermark	262	- 3	48	5
Brandenburg an der Havel	127	- 9	17	5
Cottbus	155	+ 22	28	7
Frankfurt (Oder)	67	+ 29	42	4
Potsdam	193	- 23	36	68
Land Brandenburg	8.868	+ 4	1.505	558

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 88 % der Kaufverträge und 79 % des Geldumsatzes sowie 64 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.829 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 70 €/m² (Vorjahr 70 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 20 €/m² (Vorjahr 23 €/m²).

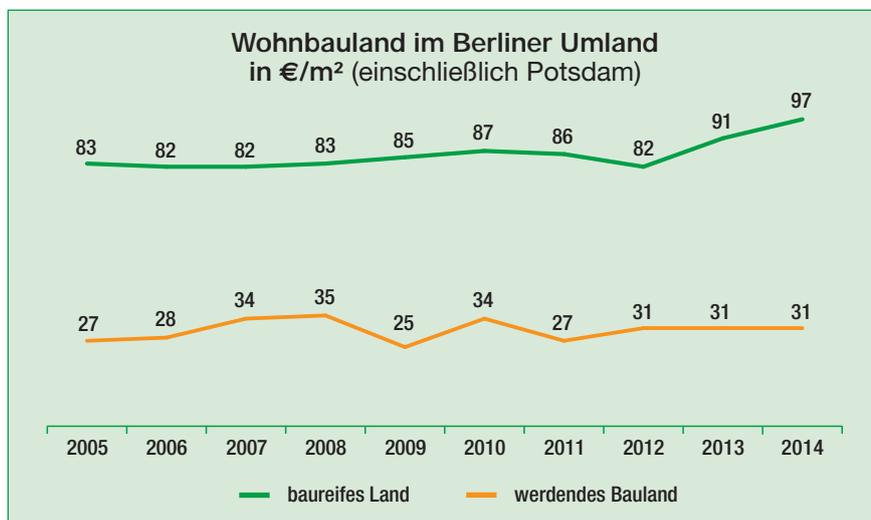
Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,6 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise in einer Spanne von 77 €/m² bis 633 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 11 €/m² und 165 €/m².

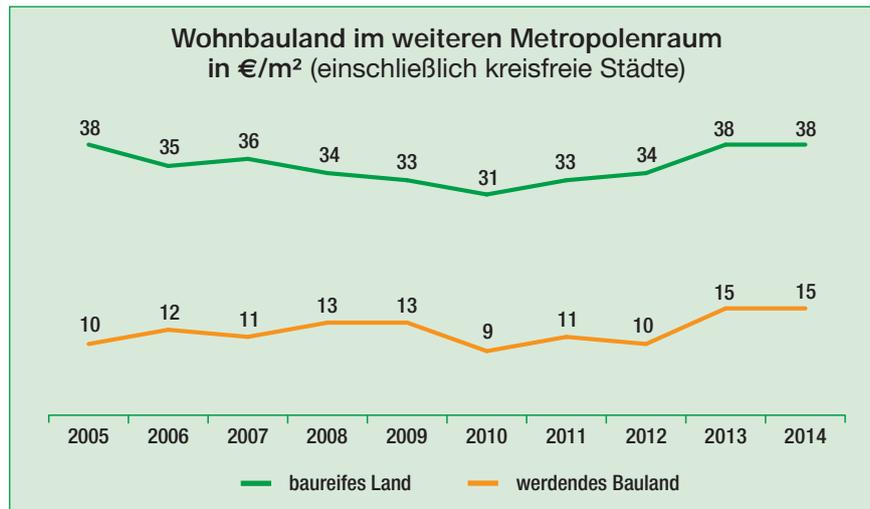
Wohnbauland mit 70 €/m² gleich geblieben

Preisniveau: Verhältnis 2,6 : 1

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 Metropolenraum einschließlich der kreisfreien Städte dargestellt.

Bodenpreise in Potsdam bis 633 €/m²





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 33 dargestellt.

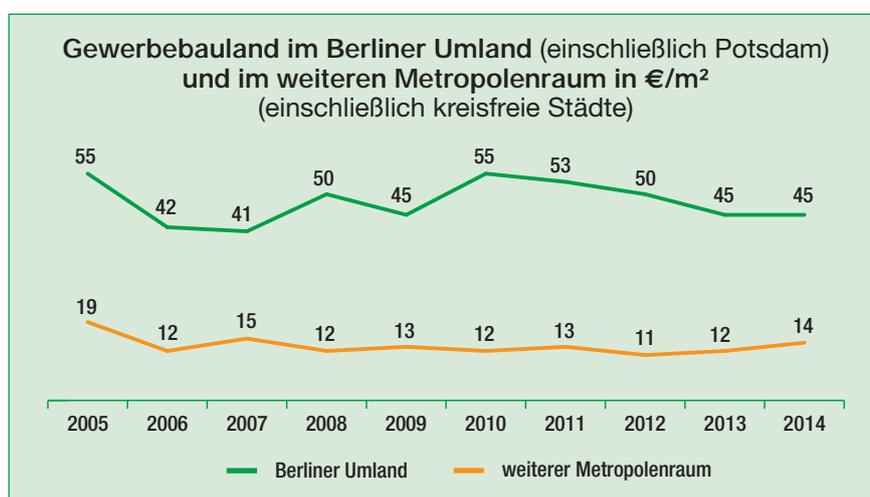
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	22	16	2 – 37
qualifizierte Bauerwartung	70	33	5 – 97
Rohbauland	104	50	5 – 192

Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	44	19	3 – 53
qualifizierte Bauerwartung	102	32	4 – 101
Rohbauland	163	45	3 – 100

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauf lächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauf lächen teil. Insgesamt wurden 490 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 429 Hektar und einem Geldumsatz von 95 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 nicht durchführbar.

Individuelles Wohnbauland/ Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2013	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	773	+ 12	86 ↑	43 ↑
Dahme-Spreewald	685	+ 9	90 ↑	50 ↑
Elbe-Elster	128	+ 17		13 ↓
Havelland*	717	- 13	84 →	26 →
Märkisch-Oderland	825	+ 12	88 ↑	30 ↑
Oberhavel	751	+ 2	76 →	29 ↑
Oberspreewald-Lausitz*	162	+ 12		29 ↑
Oder-Spree*	549	+ 3	76 ↑	40 →
Ostprignitz-Ruppin	156	± 0		44 ↓
Potsdam-Mittelmark	763	- 12	150 ↑	42 →
Prignitz	143	+ 19		17 ↓
Spree-Neiße*	193	+ 30		29 ↓
Teltow-Fläming	739	+ 19	92 ↑	37 ↑
Uckermark	205	- 3		27 →
Brandenburg an der Havel	97	- 10		58 ↓
Cottbus	111	+ 13		59 →
Frankfurt (Oder)	46	+ 31		47 →
Potsdam	139	- 25	230 ↑	
Land Brandenburg	7.182	+ 3	75 →	
Berliner Umland* ¹	3.720	± 0	93 ↑	
weiterer Metropolitanraum* ²	3.069	+ 10		36 →

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.
¹ Aussage ohne die Stadt Potsdam → gleichbleibend
² Aussage ohne die drei kreisfreien Städte
 ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr
 ↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %



werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland 2005 – 2014			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
Bauerwartung	32	35	5 – 125
Rohbauland	36	43	3 – 167

werdendes Gewerbebauland im weiteren Metropolenraum 2005 – 2014			
Entwicklungszustand	Anzahl Kaufverträge	Ø % vom BRW	Spanne % vom BRW
nicht qualifizierte Bauerwartung	14	21	7 – 38
qualifizierte Bauerwartung	47	22	3 – 64
Rohbauland	32	43	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 2012 – 2014			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Gewerbebauland	Ø Bodenpreise für baureifes baureifes Gewerbebauland (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland Ø	weiterer Metropolenraum Ø
Barnim	106	38	18
Dahme-Spreewald	93	59	10
Elbe-Elster	47		7
Havelland	112	43	16
Märkisch-Oderland	117	27	7
Oberhavel	95	27	15
Oberspreewald-Lausitz	69		8
Oder-Spree	123	48	13
Ostprignitz-Ruppin	81		11
Potsdam-Mittelmark	132	65	21
Prignitz	61		9
Spree-Neiße	52		12
Teltow-Fläming	128	53	21
Uckermark	29		8
Brandenburg an der Havel	46		16
Cottbus	31		17
Frankfurt (Oder)	21		27
Potsdam	62	99	
Land Brandenburg	1.405	29	
Berliner Umland* ¹	536	41	
weiterer Metropolenraum* ²	709		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 40 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 9 Hektar und einem Geldumsatz von 8 Mio. € abgeschlossen. Die 40 vorliegenden Kaufverträge lassen 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 37 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 43 Hektar Fläche und 2 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Für die 20 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 3,50 €/m² in einer Spanne von 0,50 €/m² bis 12,50 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 391 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 50 Hektar und einem Geldumsatz von 9 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 305 Kaufverträge auswertbar. Daraus ergibt sich im Landesdurchschnitt ein Bodenpreisniveau von rd. 24 €/m² in einer Spanne von 0,82 €/m² bis 187 €/m². Die höchsten Preise werden in den Landkreisen Uckermark, Ostprignitz-Ruppin und Potsdam-Mittelmark, teilweise in direkter Uferlage, gezahlt.

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 81 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 11 Hektar und einem Geldumsatz von 4 Mio. € registriert. Darunter wurden Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe veräußert. Die Vielfalt dieser Nutzungen lassen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu.

4.2 Bebaute Grundstücke

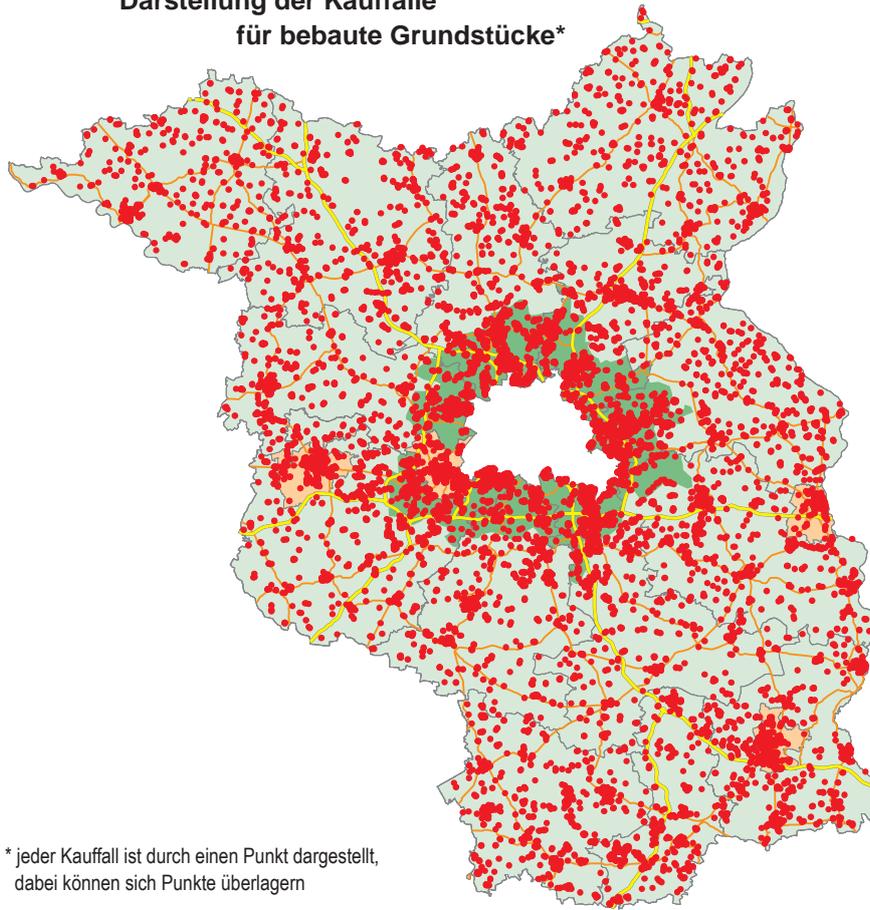
Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Durchschnittspreise werden einschließlich Grundstück ausgewertet. Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 12.505 Kaufverträge (+ 5 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.620 Hektar (+ 7 %) und einem Geldumsatz von 2.744 Mio. € (+ 24 %) registriert. Die Tabelle auf folgender Seite stellt die Verteilung der Umsätze nach Gebäudearten dar.

Die Gesamtumsätze im Jahr 2014 verteilten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der Tabelle auf Seite 37 dargestellt.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2014 mit insgesamt 6.233 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 367 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 7 %. Der Geldumsatz stieg um 12 % und der Flächenumsatz erhöhte sich um 16 %. Die Grafik auf Seite 37 zeigt die

Darstellung der Kauffälle für bebaute Grundstücke*

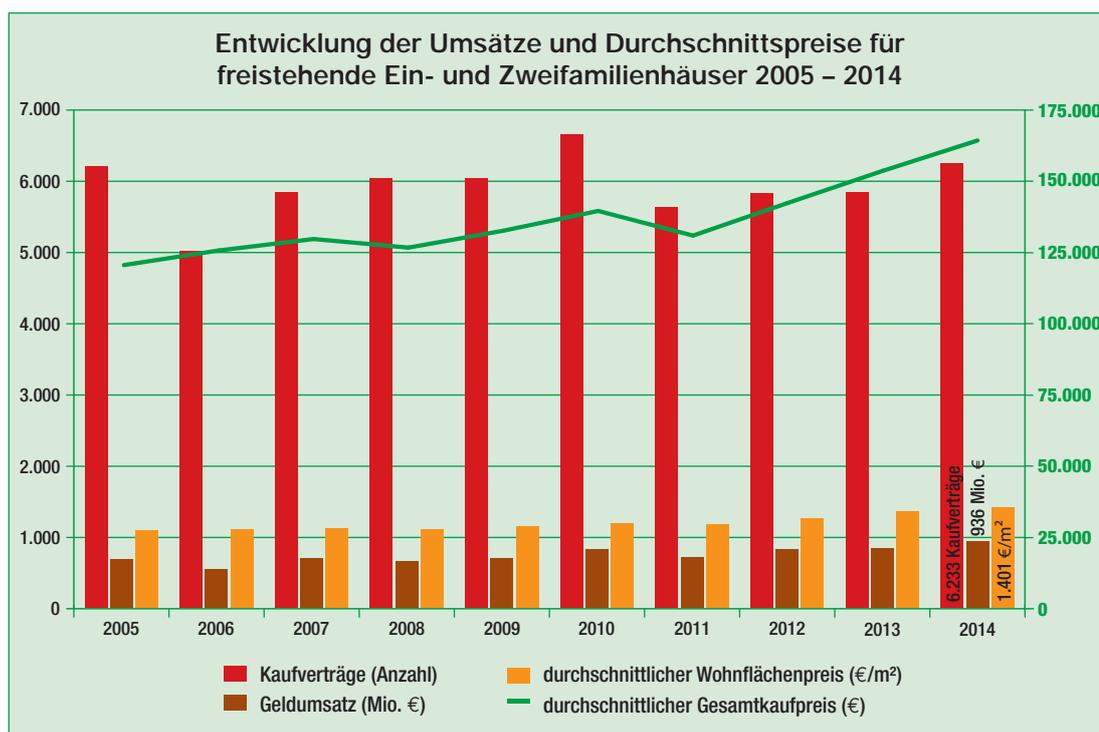


* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2013	Hektar	% zu 2013	Mio. €	% zu 2013
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.233	+ 7	1.186	+ 16	936	+ 12
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.935	- 2	138	- 7	254	- 6
Bauernhäuser	396	+ 16	469	+ 29	34	+ 26
Wochenendhäuser	1.314	+ 9	150	+ 3	60	+ 22
Mehrfamilienhäuser	819	+ 7	280	+ 38	502	+ 43
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	728	+ 2	262	- 10	649	+ 56
Lagergebäude	280	+ 2	253	+ 55	45	- 31
Produktionsgebäude	318	+ 13	548	+ 16	100	+ 64
Gebäude für Freizeitwecke	44	+ 19	37	- 8	5	± 0
Gebäude für Beherbergungen	89	- 14	61	- 50	59	+ 195
sonstige Gebäude	349	- 13	236	- 41	100	- 8
Land Brandenburg	12.505	+ 5	3.620	+ 7	2.744	+ 24
Berliner Umland	4.529	- 1	769	+ 11	1.566	+ 13
darunter: Potsdam	418	- 11	71	+ 15	500	+ 37
weiterer Metropolitanraum	7.976	+ 8	2.851	+ 7	1.178	+ 44
darunter: kreisfreie Städte	614	+ 5	184	- 8	370	+ 166

Bebaute Grundstücke/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2013		
Barnim	966	- 1	271	146
Dahme-Spreewald	974	- 1	178	162
Elbe-Elster	560	- 8	205	36
Havelland*	857	+ 16	159	171
Märkisch-Oderland	1.109	- 3	371	157
Oberhavel	1.263	+ 3	314	286
Oberspreewald-Lausitz*	448	+ 43	131	48
Oder-Spree*	878	+ 8	208	126
Ostprignitz-Ruppin	617	- 6	266	86
Potsdam-Mittelmark	1.270	+ 5	497	299
Prignitz	502	+ 8	144	49
Spree-Neiße*	517	+ 122	211	39
Teltow-Fläming	901	+ 3	217	193
Uckermark	611	- 4	193	76
Brandenburg an der Havel	285	+ 17	83	194
Cottbus	233	+ 2	78	102
Frankfurt (Oder)	96	- 17	23	74
Potsdam	418	- 11	71	500
Land Brandenburg	12.505	+ 5	3.620	2.744

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.



gesamte Entwicklung der Umsätze und Durchschnittspreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser ab 2005.

**freistehendes
Ein- und Zwei-
familienhaus
für 164.200 €**

Für das Jahr 2014 werden die regionalen Umsatzentwicklungen gegenüber 2013 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 164.200 € (Vorjahr 153.600). Die durchschnittliche Grundstücksgröße der freistehenden Ein- bzw. Zweifamilienhäuser betrug im Landesdurchschnitt 971 m², darunter im Berliner Umland 878 m², in Potsdam 738 m² (inklusive Villengrundstücke), im weiteren Metropolenraum 1.069 m² und in den kreisfreien Städten 894 m².

Die regionalen Gesamtkaufpreise sind in der Tabelle auf Seite 39 dargestellt.

In der Grafik „Gesamtkaufpreise freistehender Ein- und Zweifamilienhäuser 2010 – 2014“ auf Seite 40 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.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2013		
Barnim	515	± 0	88	81
Dahme-Spreewald	510	- 5	89	77
Elbe-Elster	301	- 9	48	15
Havelland*	521	+ 21	65	88
Märkisch-Oderland	679	+ 7	128	93
Oberhavel	624	- 2	106	104
Oberspreewald-Lausitz*	228	+ 43	59	18
Oder-Spree*	413	+ 4	89	59
Ostprignitz-Ruppin	291	+ 5	105	28
Potsdam-Mittelmark	742	+ 9	167	167
Prignitz	173	+ 7	38	12
Spree-Neiße*	226	+ 88	59	21
Teltow-Fläming	428	+ 7	49	56
Uckermark	241	+ 8	60	21
Brandenburg an der Havel	72	+ 6	9	10
Cottbus	90	+ 2	9	12
Frankfurt (Oder)	33	+ 14	4	5
Potsdam	146	+ 4	14	69
Land Brandenburg	6.233	+ 7	1.186	936

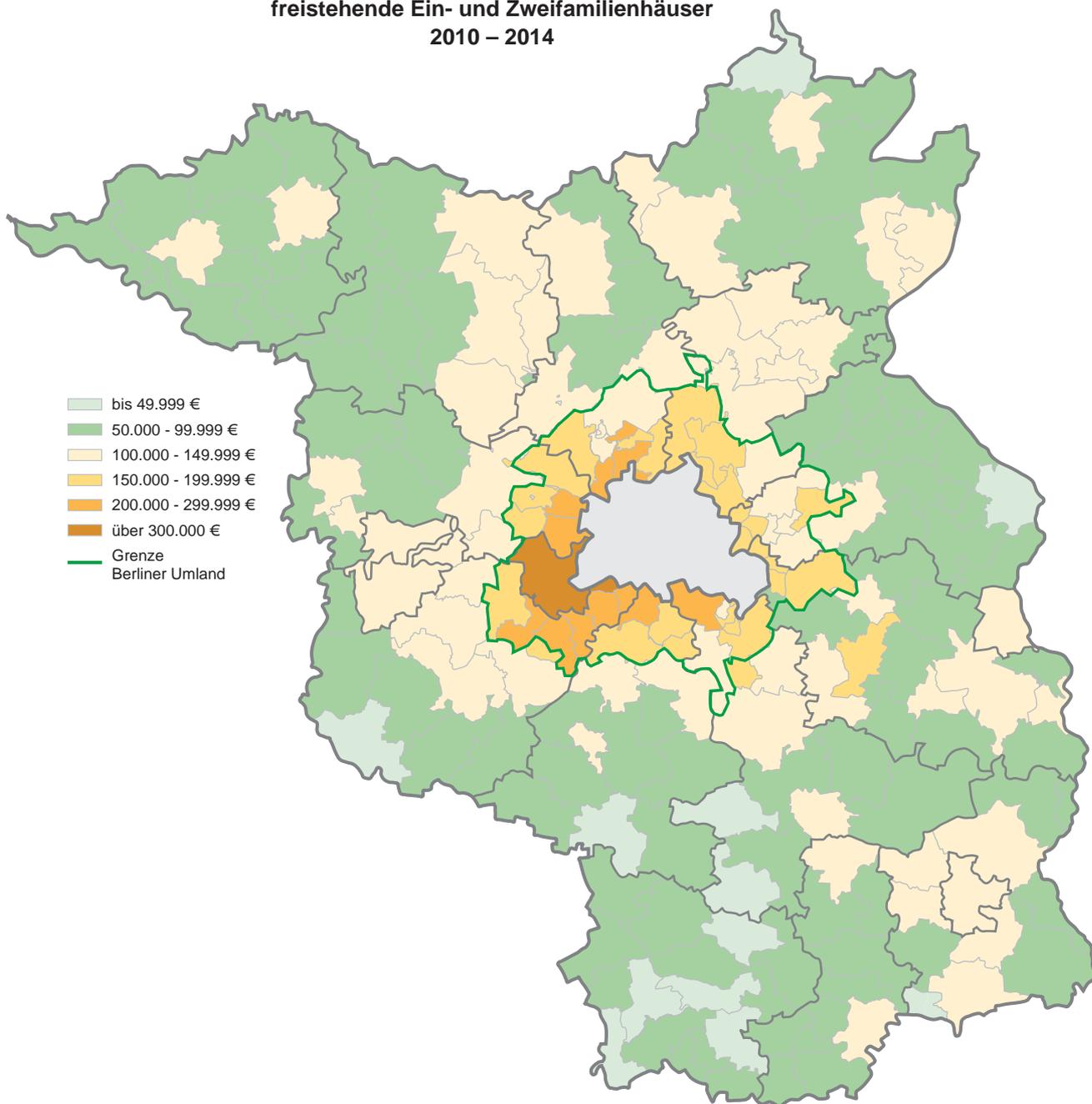
* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	191.000 ↑	130.700 ↑
Dahme-Spreewald	196.300 ↑	117.800 ↑
Elbe-Elster		54.400 ↓
Havelland	233.400 ↑	93.600 ↓
Märkisch-Oderland	178.800 ↑	83.600 →
Oberhavel	198.500 →	109.800 →
Oberspreewald-Lausitz		80.400 ↓
Oder-Spree	184.100 ↓	119.100 →
Ostprignitz-Ruppin		112.800 ↑
Potsdam-Mittelmark	343.900 ↑	109.900 →
Prignitz		81.600 ↓
Spree-Neiße		101.000 ↑
Teltow-Fläming	198.500 ↑	117.700 ↑
Uckermark		103.700 →
Brandenburg an der Havel		159.100 ↑
Cottbus		144.100 ↓
Frankfurt (Oder)		170.000 ↑
Potsdam*1	450.800 ↑	
Land Brandenburg	164.200 ↑	
Berliner Umland*2	222.800 ↑	
weiterer Metropolitanraum*3		100.800 ↑
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.		
*1 inklusive Villengrundstücke		
*2 Aussage ohne die Stadt Potsdam		
*3 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 40 wird die Verteilung in einzelnen Preiskategorien dargestellt. Dabei wurden für das Land Brandenburg insgesamt 6.233 Kaufverträge ausgewertet. Auf das Berliner Umland entfallen 2.440 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 145 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 3.453 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 195 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 Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ entsprechend des Baujahres auf Seite 41 dargestellt.

**Gesamtkaufpreise
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
2010 – 2014**



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	5	1	34	14
50.001 – 100.000	14	6	30	19
100.001 – 150.000	20	5	20	27
150.001 – 200.000	20	8	10	25
> 200.000	41	80	6	15

Aus einer Auswertung der Kaufverträge ergaben sich folgende Wohnflächenpreise (Vorjahreswerte):

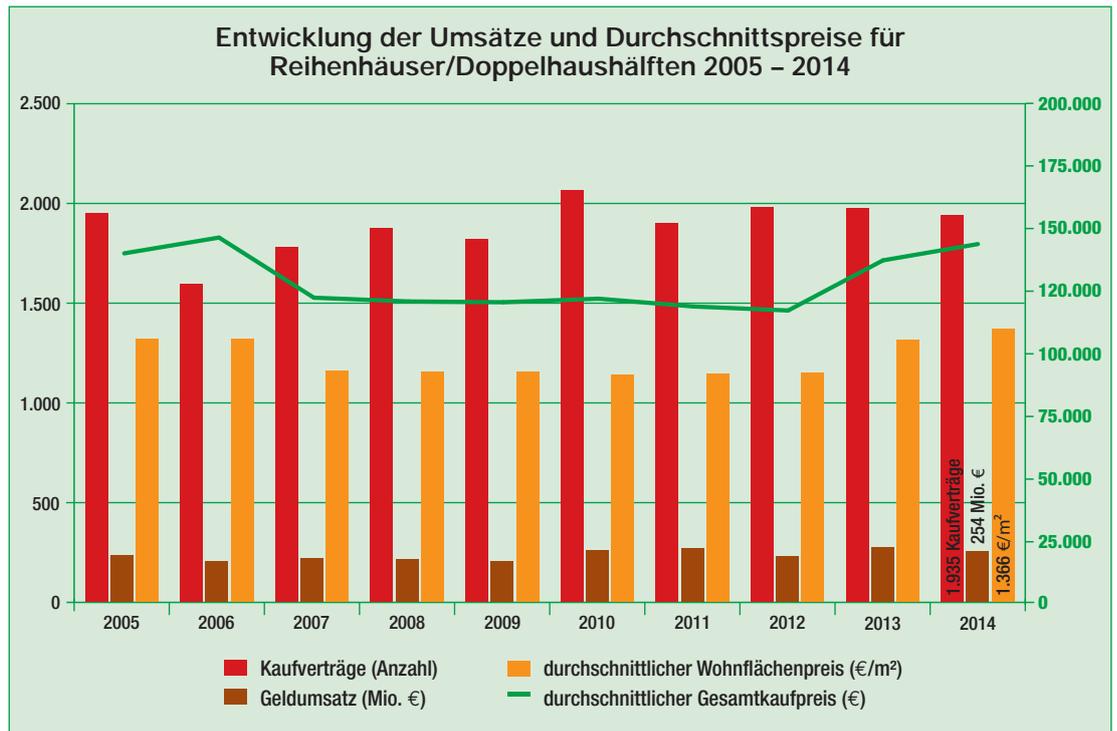
- Land Brandenburg insgesamt 1.401 €/m² (1.348 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.787 €/m² (1.652 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.576 €/m² (2.141 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 889 €/m² (887 €/m²)
- kreisfreie Städte 1.199 €/m² (1.173 €/m²)

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	2.045	< 1949	129	1.145	130.800
	528	1949 – 1990	114	1.100	119.400
	1.003	1991 – 2011	136	1.737	239.700
	127	≥ 2012	139	2.109	290.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	791	< 1949	120	1.541	179.200
	173	1949 – 1990	109	1.496	159.400
	584	1991 – 2011	140	2.007	289.000
	64	≥ 2012	141	2.286	321.000
Stadt Potsdam*	34	< 1949	288	3.461	700.713
	7	1949 – 1990	108	2.046	209.000
	16	1991 – 2011	138	2.256	324.700
	35	≥ 2012	145	2.145	314.100
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.181	< 1949	130	669	82.400
	314	1949 – 1990	115	835	94.000
	363	1991 – 2011	130	1.280	162.500
	20	≥ 2012	124	1.496	184.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	39	< 1949	142	987	120.200
	34	1949 – 1990	129	1.133	132.100
	40	1991 – 2011	137	1.305	187.200
	8	≥ 2012	112	1.760	203.500

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 1.935 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.234 Kaufverträge (64 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Umsätze und Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften von 2005 – 2014.

Gegenüber dem Vorjahr ging die Anzahl der Kaufverträge um 2 % zurück. Insgesamt wurden 138 Hektar Grundstücksfläche (- 7 %) und rd. 254 Mio. € (- 6 %) umgesetzt. Die Gesamtumsätze entwickelten sich regional sehr unterschiedlich und sind in der folgenden Tabelle dargestellt.



Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2013		
Barnim	139	- 14	9	18
Dahme-Spreewald	130	+ 30	6	21
Elbe-Elster	53	- 18	4	2
Havelland*	147	+ 18	7	22
Märkisch-Oderland	149	- 7	15	15
Oberhavel	227	- 7	17	32
Oberspreewald-Lausitz*	57	+ 14	4	4
Oder-Spree*	96	- 13	7	11
Ostprignitz-Ruppin	91	- 15	10	5
Potsdam-Mittelmark	189	+ 5	13	30
Prignitz	123	+ 3	13	6
Spree-Neiße*	29	+ 123	3	2
Teltow-Fläming	153	- 4	7	21
Uckermark	95	- 3	12	6
Brandenburg an der Havel	49	- 18	2	5
Cottbus	40	± 0	2	5
Frankfurt (Oder)	21	+ 11	1	2
Potsdam	147	- 9	6	47
Land Brandenburg	1.935	- 2	138	254

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.

Im Berliner Umland wurden 754 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 134 Mio. € registriert. In der Stadt Potsdam wurden 147 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 47 Mio. € abgeschlossen. Im weiteren Metropolitanraum wurden dagegen 924 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von ca. 61 Mio. € registriert. Die kreisfreien Städte hatten 110 Kaufverträge und ca. 12 Mio. € Geldumsatz aufzuweisen.

Der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte betrug im Landesdurchschnitt 143.800 €, darunter für ein Reihenhaus 155.000 € und für eine Doppelhaushälfte 138.000 €. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) erhöhte sich der durchschnittliche Kaufpreis für ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte gegenüber dem Vorjahr auf 187.700 € (+ 8 %). Mit einem Durchschnittspreis von 259.500 € 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 312.100 €.

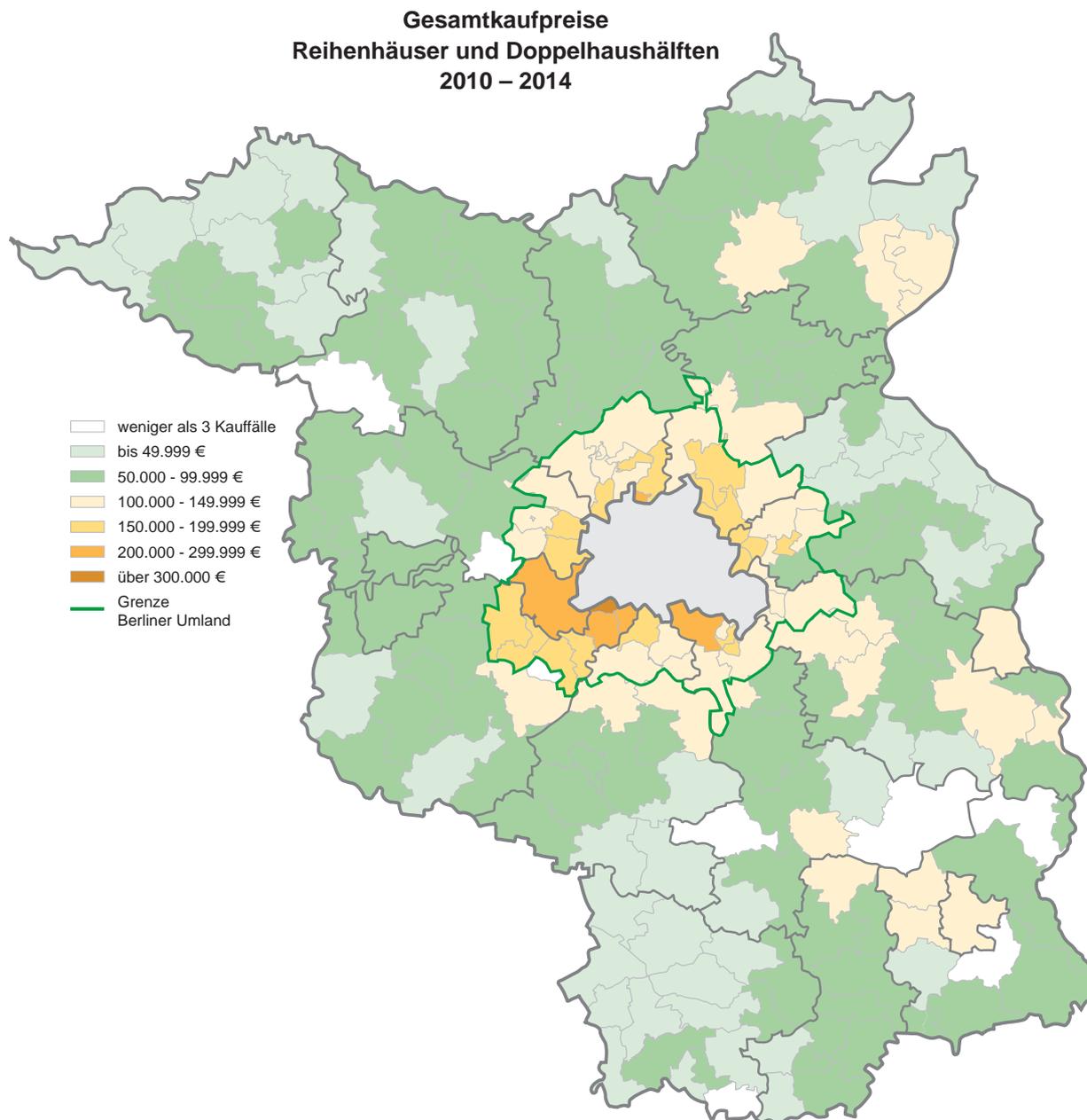
Die Durchschnittspreise der Verkäufe sind der folgenden Tabelle zu entnehmen.

Reihenhaus für
155.000 €

Doppelhaus-
hälfte für
138.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	167.100 →	82.600 ↓
Dahme-Spreewald	209.700 ↑	66.500 ↓
Elbe-Elster		46.200 →
Havelland	196.500 ↑	83.300 ↑
Märkisch-Oderland	147.700 ↑	57.300 ↑
Oberhavel	166.400 →	71.400 ↑
Oberspreewald-Lausitz		74.200 ↑
Oder-Spree	142.900 ↑	104.500 ↑
Ostprignitz-Ruppin		71.400 ↓
Potsdam-Mittelmark	259.500 →	83.300 ↓
Prignitz		62.900 ↓
Spree-Neiße		79.300 ↑
Teltow-Fläming	173.300 ↑	100.200 →
Uckermark		72.100 →
Brandenburg an der Havel		108.300 ↑
Cottbus		132.200 ↑
Frankfurt (Oder)		88.700 ↓
Potsdam	312.100 ↑	
Land Brandenburg	143.800 →	
Berliner Umland*1	187.700 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2		75.300 →
Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. *1 Aussage ohne die Stadt Potsdam *2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte → gleichbleibend ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr ↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %		

In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) liegen die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise zwischen 88.700 € in Frankfurt (Oder) und 132.200 € in Cottbus.



In der Grafik „Gesamtkaufpreise Reihenhäuser und Doppelhaushälften 2010 – 2014“ 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.

In der folgenden Tabelle wird die Verteilung der Kaufverträge in einzelnen Preiskategorien dargestellt.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	3		46	24
50.001 – 100.000	10	3	31	25
100.001 – 150.000	24		18	25
150.001 – 200.000	32	11	4	21
> 200.000	31	86	1	5

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

- Land Brandenburg insgesamt 1.366 €/m² (1.314 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.657 €/m² (1.507 €/m²)
- Stadt Potsdam 2.198 €/m² (2.141 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 759 €/m² (718 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.137 €/m² (1.046 €/m²)

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

	Reihenhäuser	Doppelhaushälften
• Land Brandenburg insgesamt	1.438 €/m ²	1.330 €/m ²
• Berliner Umland ohne Potsdam	1.643 €/m ²	1.667 €/m ²
• Stadt Potsdam	2.459 €/m ²	2.112 €/m ²
• weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	690 €/m ²	780 €/m ²
• kreisfreie Städte ohne Potsdam	1.139 €/m ²	1.136 €/m ²

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach dem Baualter der Reihenhäuser und Doppelhaushälften.

Bei der Ermittlung dieser Durchschnittspreise wurde nicht nach Gebäuden mit bzw. ohne Kellergeschoss unterschieden. Eine detaillierte Untersuchung von Neubauten (Gebäude mit einem Baujahr bis zu drei Jahren vor dem Kaufvertragsabschluss und Fertigstellungen nach Vertragsabschluss) von Reihenhäusern und Doppelhaushälften im Berliner Umland für die letzten fünf Jahre ergab, dass die Wohnflächenpreise von Gebäuden mit Keller durchschnittlich rd. 30 % über den Wohnflächenpreisen für Gebäude ohne Keller lagen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualter-klasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	663	< 1949	110	957	92.200
	125	1949 – 1990	109	848	90.000
	473	1991 – 2011	119	1.589	182.900
	140	≥ 2012	134	2.052	269.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	152	< 1949	110	1.290	138.300
	16	1949 – 1990	110	1.307	139.300
	320	1991 – 2011	120	1.660	194.600
	83	≥ 2012	129	2.087	261.200
Stadt Potsdam	21	< 1949	126	2.548	306.100
	3*	1949 – 1990			
	47	1991 – 2011	112	2.166	245.800
	48	≥ 2012	146	2.084	300.400
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	445	< 1949	109	675	66.300
	99	1949 – 1990	109	732	78.400
	87	1991 – 2011	117	1.006	113.600
	4	≥ 2012	96	1.564	154.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	45	< 1949	109	918	93.700
	7	1949 – 1990	114	1.239	125.000
	19	1991 – 2011	121	1.190	147.300
	5	≥ 2012	122	1.612	199.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

Der Grundstücksteilmarkt der **Bauernhäuser** ist zu 91 % im weiteren Metropolitanraum zu finden. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 396 Kaufverträgen eine Fläche von 469 Hektar und 34 Mio. € umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt ca. 1,2 Hektar. Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 92.700 €.

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhäuser** hat einen Anteil von ca. 11 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.314 Kaufverträgen wurden 109 % des Vorjahresniveaus erreicht. Davon entfallen auf das Berliner Umland 387 Kaufverträge, darunter 4 Kaufverträge in der Stadt Potsdam. Im weiteren Metropolitanraum wurden 927 Kaufverträge, darunter in den kreisfreien Städten 62 Kaufverträge, registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 150 Hektar und 60 Mio. € (122 % des Vorjahres) umgesetzt. Die durchschnittliche Grundstücksgröße beträgt 813 m² bei einer Spanne von 143 m² bis 5.300 m². Der Gesamtkaufpreis liegt durchschnittlich bei ca. 39.000 € (1.000 € bis 350.000 €).

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 819 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 280 Hektar Grundstücksfläche und 502 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 7 %, beim Flächenumsatz + 38 % und beim Geldumsatz + 43 %. 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	63	18	10
Dahme-Spreewald	33	9	14
Elbe-Elster	33	57	8
Havelland	41	11	12
Märkisch-Oderland	72	22	14
Oberhavel	98	29	51
Oberspreewald-Lausitz	19	5	4
Oder-Spree	37	10	15
Ostprignitz-Ruppin	30	7	12
Potsdam-Mittelmark	29	12	17
Prignitz	52	9	6
Spree-Neiße	42	9	4
Teltow-Fläming	98	25	37
Uckermark	37	16	6
Brandenburg an der Havel	53	18	85
Cottbus	20	9	45
Frankfurt (Oder)	12	2	5
Potsdam	50	12	157
Land Brandenburg	819	280	502

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Mehrfamilienhäuser wurden 2014 im Berliner Umland (ohne Potsdam) 177 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 50 Kaufverträge, im weiteren Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) 507 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 85 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	21	2	55	14
100.001 – 250.000	28	8	28	24
250.001 – 500.000	19	24	10	26
500.001 – 750.000	9	12	2	14
750.001 – 1.000.000	8	18	2	4
> 1.000.000	15	36	3	18

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	353	< 1949	459	607	217.400
	45	1949 – 1990	1.544	441	648.000
	38	1991 – 2011	823	1.226	831.100
	1*	≥ 2012			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	< 1949	324	776	225.500
	7	1949 – 1990	948	560	491.900
	25	1991 – 2011	746	1.343	925.000
		≥ 2012			
Stadt Potsdam	16	< 1949	601	1.489	880.800
	1*	1949 – 1990			
	4	1991 – 2011	260	1.805	475.500
	1*	≥ 2012			
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	212	< 1949	466	411	149.700
	33	1949 – 1990	834	396	346.700
	5	1991 – 2011	1.523	570	714.700
		≥ 2012			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	48	< 1949	533	663	282.100
	4	1949 – 1990	10.000	464	3.406.900
	4	1991 – 2011	934	824	745.900
		≥ 2012			

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 24 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 2 %, der Geldumsatz um 56 % und der Flächenumsatz ging um 10 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden 728 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 262 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 649 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	30	8	13
Dahme-Spreewald	29	6	9
Elbe-Elster	32	7	3
Havelland	27	8	25
Märkisch-Oderland	51	16	22
Oberhavel	66	24	55
Oberspreewald-Lausitz	35	11	14
Oder-Spree	47	10	13
Ostprignitz-Ruppin	38	12	22
Potsdam-Mittelmark	48	16	37
Prignitz	36	5	10
Spree-Neiße	34	10	4
Teltow-Fläming	62	39	54
Uckermark	46	23	27
Brandenburg an der Havel	42	23	68
Cottbus	36	11	32
Frankfurt (Oder)	18	11	61
Potsdam	51	22	180
Land Brandenburg	728	262	649

Für eine Aufteilung nach Preiskategorien der Gesamtkaufpreise für Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude wurden 2014 im Berliner Umland (ohne Potsdam) 154 Kaufverträge, in der Stadt Potsdam 51 Kaufverträge, im weiteren Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) 427 Kaufverträge und in den kreisfreien Städten 96 Kaufverträge registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	14		47	22
100.001 – 250.000	32	2	31	29
250.001 – 500.000	18	16	13	20
500.001 – 750.000	6	6	2	7
750.001 – 1.000.000	7	22	1	3
> 1.000.000	23	54	6	19

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 1.080 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.135 Hektar und einem Geldumsatz von 309 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 2013	Hektar	% zu 2013	Mio. €	% zu 2013
Lagergebäude	280	+ 2	253	+ 55	45	- 31
Produktionsgebäude	318	+ 13	548	+ 16	100	+ 64
Gebäude für Freizeitwecke	44	+ 19	37	- 8	5	± 0
Gebäude für Beherbergungen	89	- 14	61	- 50	59	+ 195
sonstige Gebäude	349	- 13	236	- 41	100	- 8
Land Brandenburg	1.080	- 2	1.135	- 5	309	+ 19
Berliner Umland	187	- 11	149	- 2	165	+ 32
darunter: Potsdam	18	- 47	17	+ 70	46	+ 59
weiterer Metropolitanraum	893	± 0	986	- 6	144	+ 7
darunter: kreisfreie Städte	64	- 20	66	- 34	35	+ 133

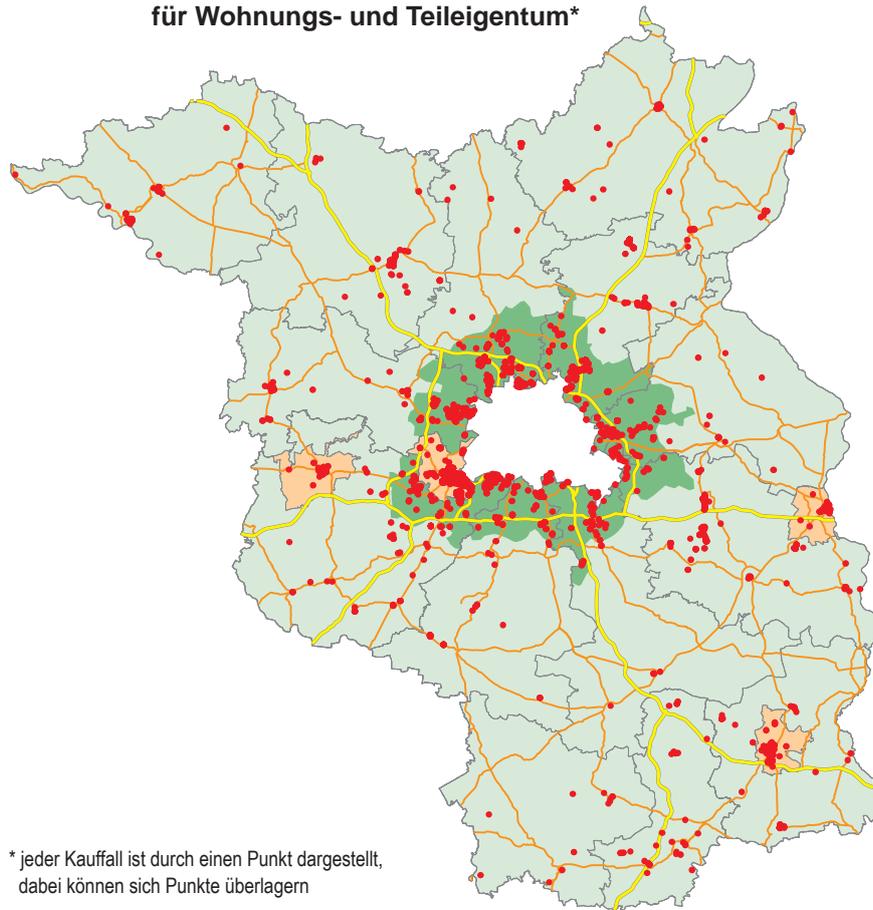
4.3 Wohnungs- und Teileigentum

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 einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Insgesamt wurden im Land Brandenburg 3.466 Kaufverträge für das Wohnungs- und Teileigentum mit einem Geldumsatz von rd. 481 Mio. € abgeschlossen. Verkäufe von Teileigentum hatten mit 276 Kaufverträgen und mit einem Geldumsatz von rd. 26 Mio. € am Gesamtumsatz einen geringen Anteil.

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.

Darstellung der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum*



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 2013	gesamt	% zu 2013
Erstverkauf Wohnungseigentum	866	+ 14	201	+ 20
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.324	+ 11	254	+ 1
Erstverkauf Teileigentum	86	+ 76	5	+ 25
Weiterverkauf Teileigentum	190	+ 12	21	+ 163
Land Brandenburg	3.466	+ 13	481	+ 11
Berliner Umland	2.570	+ 19	384	+ 16
darunter: Potsdam	821	+ 8	170	+ 10
weiterer Metropolitanraum	896	- 2	97	- 3
darunter: kreisfreie Städte	245	- 19	46	- 16

Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2013	
Barnim	301	+ 43	26
Dahme-Spreewald	155	+ 24	22
Elbe-Elster	10	- 47	0,3
Havelland*	206	+ 57	32
Märkisch-Oderland	135	+ 26	14
Oberhavel	353	+ 16	34
Oberspreewald-Lausitz*	37	- 14	3
Oder-Spree*	166	+ 25	18
Ostprignitz-Ruppin	64	- 9	5
Potsdam-Mittelmark	471	+ 28	78
Prignitz	35	- 5	1
Spree-Neiße*	37	+ 270	4
Teltow-Fläming	157	- 32	11
Uckermark	57	+ 16	4
Brandenburg an der Havel	44	+ 5	12
Cottbus	143	- 22	29
Frankfurt (Oder)	47	- 13	5
Potsdam	772	+ 5	157
Land Brandenburg	3.190	+ 12	455
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.638	+ 26	207
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	546	+ 1	45

* Die Umsatzentwicklungen sind in den Landkreisen nicht repräsentativ, da eine abweichende Datengrundlage im Vorjahr vorlag.

Im Jahr 2014 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 14 %. Von den 3.190 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 866 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 757 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 285 Eigentumswohnungen (Vorjahr 304 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 33 %, das Berliner Umland von 43 %, der weitere Metropolitanraum von 13 % und die kreisfreien Städte von 11 % auf. Die anschließende Tabelle „Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/durchschnittliche Preise“ zeigt die durchschnittlichen Preise gegliedert nach Baualtersklassen.

**steigende
Vertragszahlen
um 14 %**

**Schwerpunkt
weiterhin in
Potsdam mit
285 verkauften
Eigentums-
wohnungen**

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualters- klasse	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	264	< 1949	85	2.641 ↑	216.300 ↑
	17	1949 – 1990	65	831 ↓	54.800 ↓
	39	1991 – 2011	85	1.592 →	150.600 ↑
	361	≥ 2012	91	2.882 →	270.300 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	159	< 1949	81	2.521 →	206.100 ↑
	12	1949 – 1990	61	839 ↓	51.400 ↓
	21	1991 – 2011	84	1.534 ↑	156.700 ↑
	95	≥ 2012	86	2.705 →	238.800 ↓
Stadt Potsdam	66	< 1949	83	3.389 ↑	275.600 ↑
		1949 – 1990			
	1*	1991 – 2011			
	181	≥ 2012	180	3.460 →	337.900 →
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	17	< 1949	89	1.353 ↑	103.000 ↑
	5	1949 – 1990	76	809 ↓	63.200 →
	7	1991 – 2011	85	1.379 ↓	116.400 ↓
	37	≥ 2012	81	1.733 →	138.900 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	22	< 1949	119	1.768 ↑	199.600 ↑
		1949 – 1990			
	10	1991 – 2011	86	1.547 ↑	131.571 →
	48	≥ 2012	98	1.844 →	178.900 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 * Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

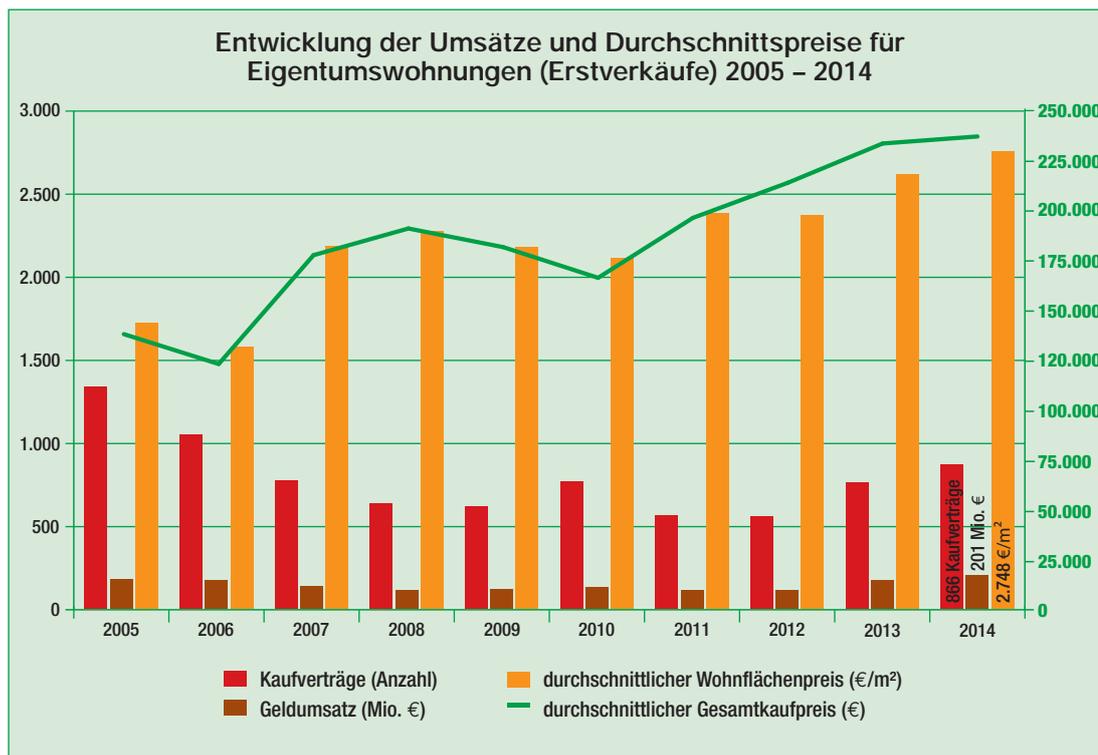
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) im Land Brandenburg von 2005 – 2014 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 237.100 € (im Vorjahr rd. 233.600 €), im Berliner Umland 206.800 € (im Vorjahr rd. 189.000 €), in der Stadt Potsdam 321.800 € (im Vorjahr rd. 319.900 €), im weiteren Metropolenraum 121.500 € (im Vorjahr rd. 111.500 €) und in den kreisfreien Städten 178.700 € (im Vorjahr rd. 162.000 €). Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst. Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt 88 m² im Landesdurchschnitt.

weiterhin Anstieg der Gesamtkaufpreise der Eigentumswohnung

erstverkaufte Eigentumswohnung für 237.100 €



Im Land Brandenburg erhöhten sich die Wohnflächenpreise bei den Erstverkäufen um bis zu 7 %. In den Räumen des Landes Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreise erzielt (Vorjahresniveau):

- Land Brandenburg insgesamt 2.748 €/m² (2.614 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 2.520 €/m² (2.351 €/m²)
- Stadt Potsdam 3.560 €/m² (3.399 €/m²)
- weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte 1.560 €/m² (1.493 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.790 €/m² (1.719 €/m²)

Im Jahr 2014 wurden von 866 Erstverkäufen 87 % (752 Kaufverträge) der *Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern* mit einem Geldumsatz von 177 Mio. € veräußert. Auf das Berliner Umland entfallen 38 % (285 Kaufverträge), auf die Stadt Potsdam 37 % (281 Kaufverträge), auf den weiteren Metropolenraum 12 % (88 Kaufverträge) und auf die kreisfreien Städte 13 % (98 Kaufverträge). Im Landesdurchschnitt wurden für eine Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus folgende Gesamtkaufpreise (durchschnittliche Wohnflächenpreise) gezahlt:

- Land Brandenburg insgesamt 239.400 € (2.787 €/m²)
- Berliner Umland 207.600 € (2.569 €/m²)
- Stadt Potsdam 322.600 € (3.628 €/m²)
- weiterer Metropolenraum 121.600 € (1.552 €/m²)
- kreisfreie Städte 180.100 € (1.801 €/m²)

10 % (78 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren *Ein- und Zweifamilienhäuser* in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 18 Mio. €. Im Landesdurchschnitt kostete ein Ein- und Zweifamilienhaus als Wohnungseigentum 242.500 € (2.496 €/m² Wohnfläche). Der Hauptanteil der Verkäufe liegt mit 46 % (36 Kaufverträge) im Berliner Umland ohne Potsdam. Die übrigen 36 Erstverkäufe waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Anstieg der Vertragszahlen um 11 %

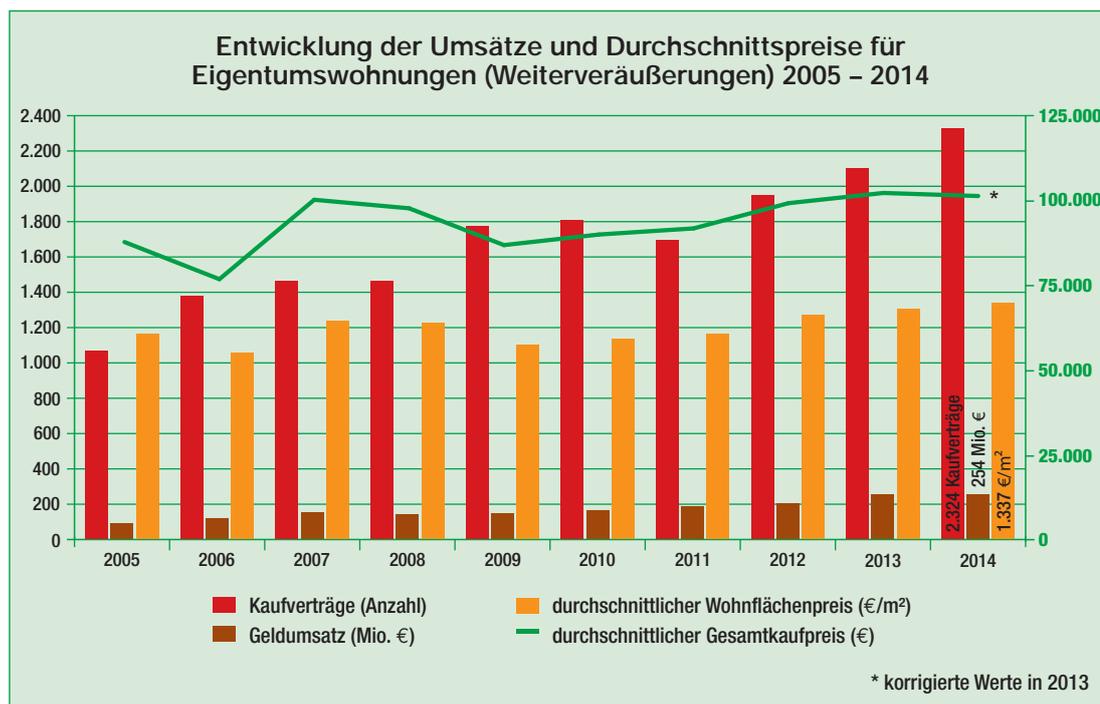
Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2014 die Anzahl der Kaufverträge um 11 %. Der Geldumsatz erreichte das Vorjahresniveau. Es wurden 2.324 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.098 Weiterverkäufe) registriert. Das waren 73 % des gesamten Wohnungseigentums. Der durchschnittliche Wohnflächenpreis betrug 1.337 €/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 135.800 € geringer. In der Stadt Potsdam betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 20 %, im Berliner Umland 56 %, im weiteren Metropolenraum 19 % und in den kreisfreien Städten 5 %.

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

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Anzahl Kaufverträge	Baualtersklasse	Ø Wohnfläche (m ²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m ²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	271	< 1949	88	1.430 ↓	118.500 ↓
	285	1949 – 1990	60	1.067 ↑	62.500 ↑
	906	1991 – 2011	76	1.385 ↑	108.100 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	< 1949	87	1.197 ↓	91.900 ↓
	46	1949 – 1990	60	1.003 ↑	61.300 ↓
	647	1991 – 2011	77	1.361 →	109.000 →
Stadt Potsdam	97	< 1949	80	2.215 ↑	181.900 ↑
	173	1949 – 1990	58	1.200 ↑	69.300 ↑
	114	1991 – 2011	68	1.831 ↑	138.500 ↑
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	77	< 1949	83	609 ↓	64.600 ↑
	48	1949 – 1990	67	634 ↑	39.400 →
	112	1991 – 2011	79	1.001 ↑	74.300 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	20	< 1949	136	1.043 →	121.700 ↑
	18	1949 – 1990	68	852 ↑	61.100 ↑
	33	1991 – 2011	81	1.172 ↑	100.100 ↑
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen					
→ gleichbleibend					
↑ steigend					
↓ fallend					
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %					

Die folgende Grafik zeigt die Entwicklung der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen im Land Brandenburg insgesamt von 2005 – 2014 in den Umsätzen und Durchschnittspreisen.

Im Landesdurchschnitt kostete eine weiterveräußerte Eigentumswohnung 101.300 € (im Vorjahr 102.200 €), im Berliner Umland 104.700 € (im Vorjahr 111.300 €), in der Stadt Potsdam 118.300 € (im Vorjahr 121.000 €), im weiteren Metropolenraum 64.200 € (im Vorjahr 61.200 €) und in den kreisfreien Städten 96.300 € (im Vorjahr 83.200 €). Die durchschnittliche Wohnfläche beträgt im Landesdurchschnitt 75 m².



Im Land Brandenburg erhöhten sich die Wohnflächenpreise bei den Weiterverkäufen um 3 %. In den einzelnen Räumen wurden folgende Wohnflächenpreise erreicht (Vorjahreswerte):

- Land Brandenburg insgesamt 1.337 €/m² (1.299 €/m²)
- Berliner Umland ohne Potsdam 1.346 €/m² (1.326 €/m²)
- Stadt Potsdam 1.639 €/m² (1.604 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte 797 €/m² (830 €/m²)
- kreisfreie Städte ohne Potsdam 1.054 €/m² (1.026 €/m²)

Im Jahr 2014 wurden von 2.324 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 81 % (1.889 Kaufverträge) in *Mehrfamilienhäusern* mit einem Geldumsatz von 198 Mio. € registriert. Auf das Berliner Umland entfallen 53 % (1.008 Kaufverträge), auf die Stadt Potsdam 24 % (449 Kaufverträge), auf den weiteren Metropolitanraum 18 % (337 Kaufverträge) und auf die kreisfreien Städte 5 % (95 Kaufverträge). Im Landesdurchschnitt wurden für eine weiter verkaufte Eigentumswohnung in einem Mehrfamilienhaus folgende Gesamtkaufpreise (durchschnittlicher Wohnflächenpreis) gezahlt:

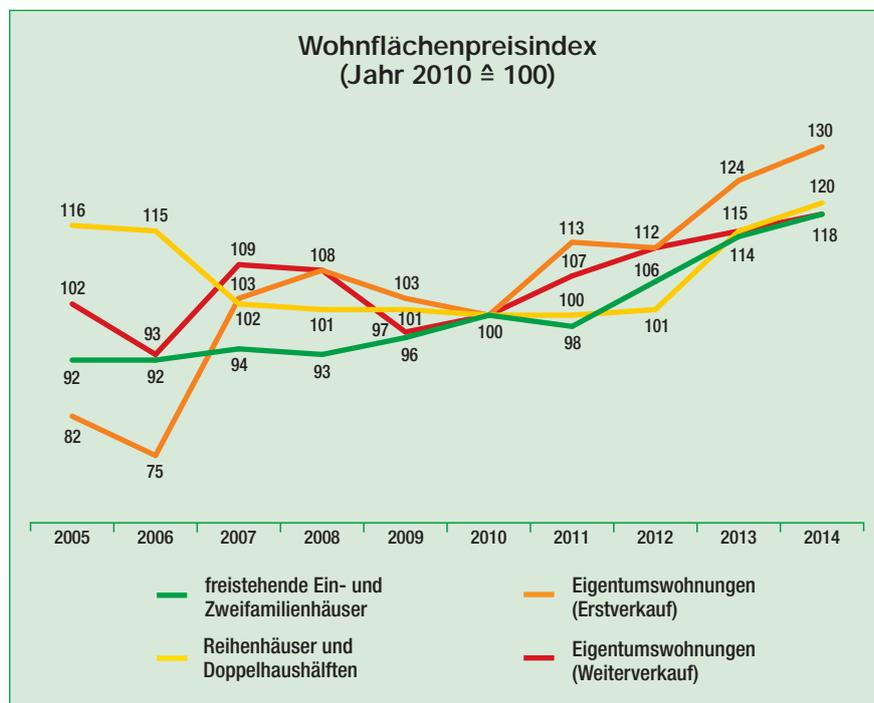
- Land Brandenburg insgesamt 94.500 € (1.327 €/m²)
- Berliner Umland 94.600 € (1.330 €/m²)
- Stadt Potsdam 111.400 € (1.609 €/m²)
- weiterer Metropolitanraum 60.700 € (763 €/m²)
- kreisfreie Städte 95.500 € (1.023 €/m²)

10 % (234 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren *Ein- und Zweifamilienhäuser* in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 42 Mio. €. Im Landesdurchschnitt kostete ein weiter verkauftes Ein- und Zweifamilienhaus 189.200 € (1.408 €/m² Wohnfläche). Der Hauptanteil der Verkäufe liegt mit 78 % (182 Kaufverträge) im Berliner Umland ohne Potsdam.

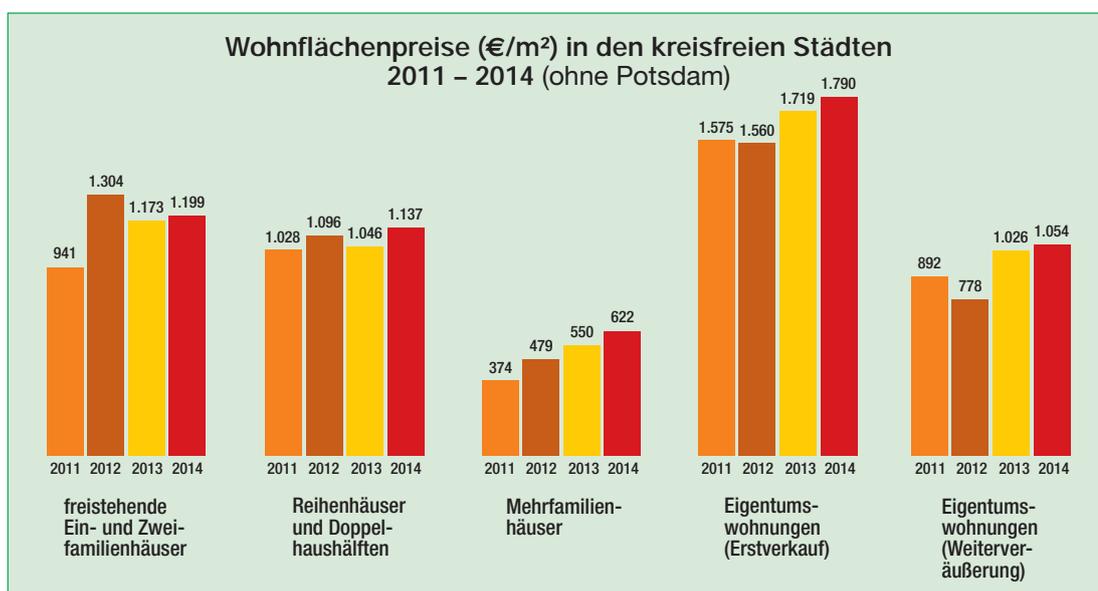
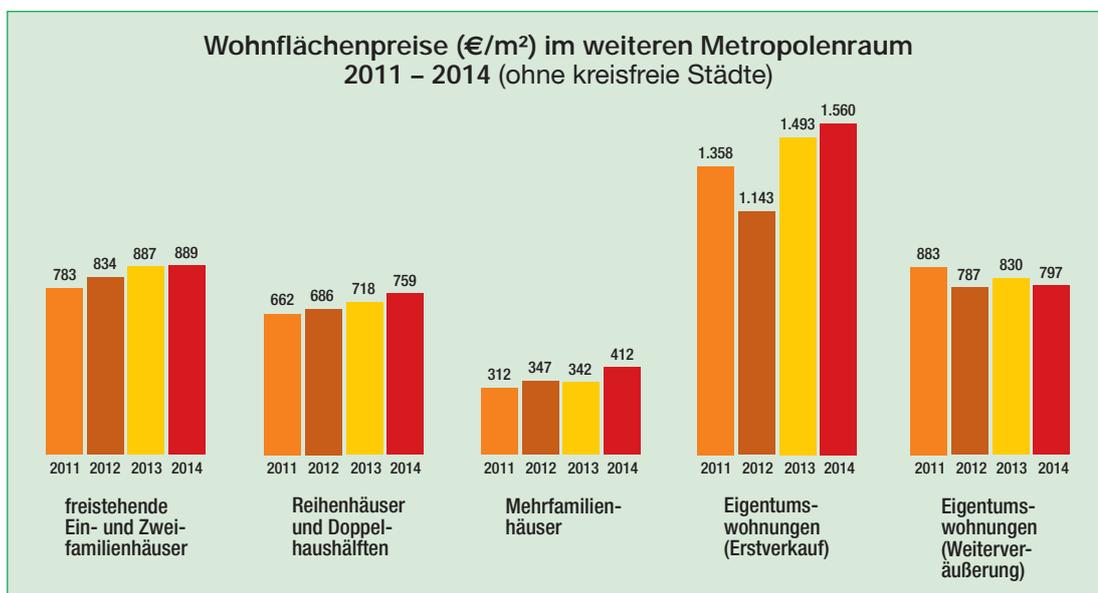
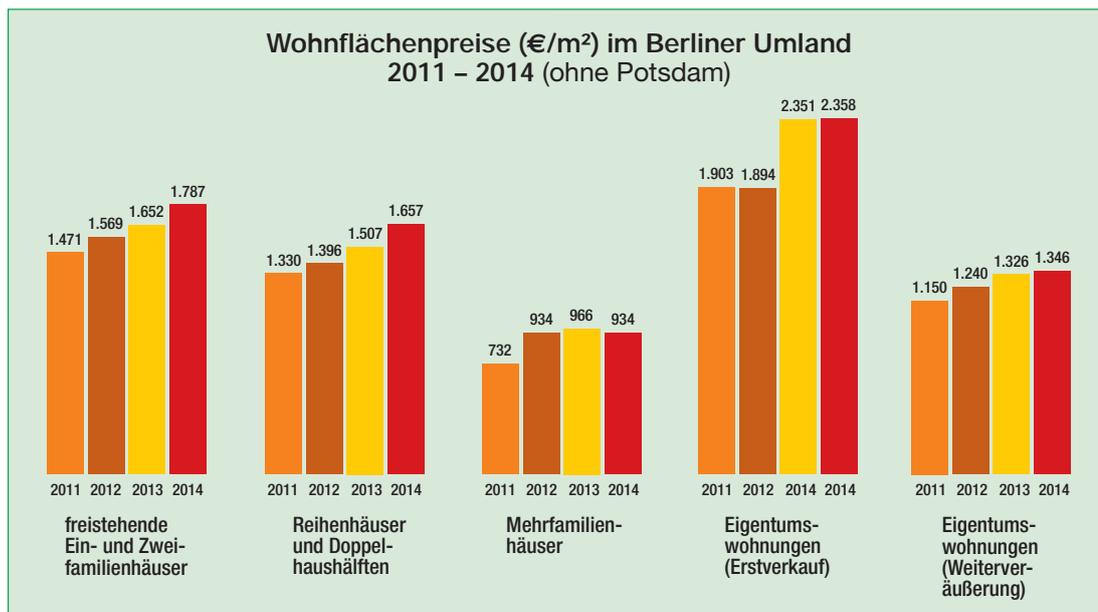
Die übrigen 201 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

4.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurden folgende Wohnflächenpreisindizes für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2005 – 2014 erstellt.



Die folgenden Grafiken stellen die Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2011 – 2014 im Berliner Umland, im weiteren Metropolitanraum und in den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Frankfurt (Oder) dar.



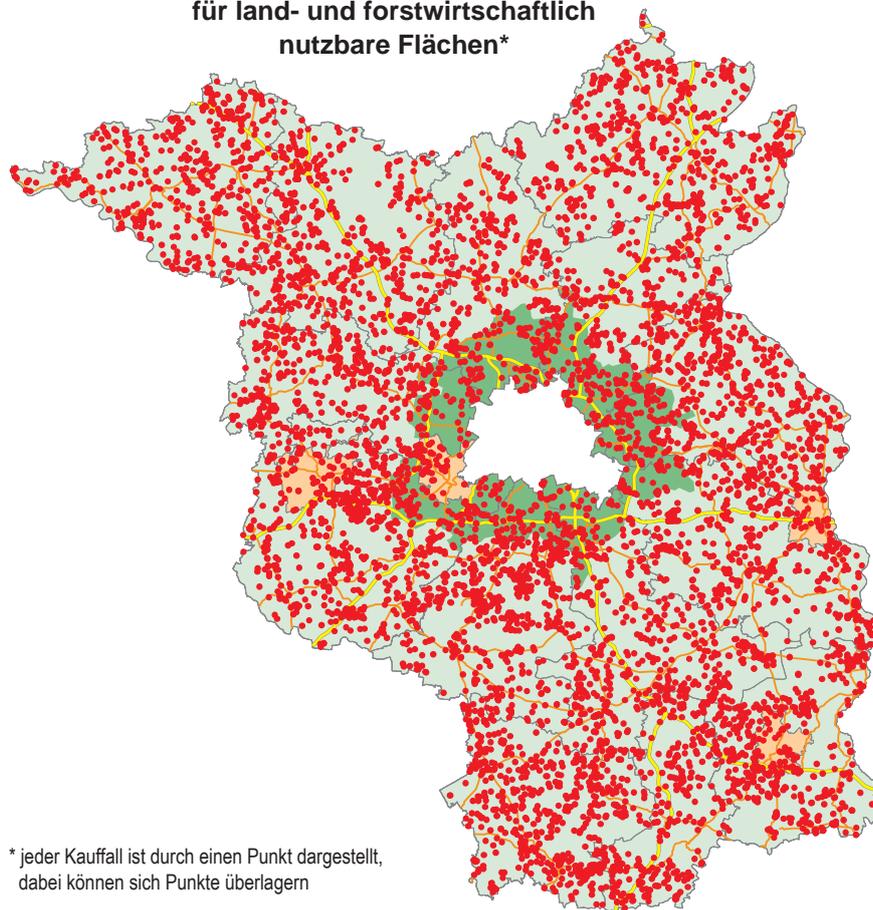
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

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).

Im Teilmarkt der „Land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke“ werden folgende Nutzungsarten erfasst:

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Gartenbauflächen (Sonder- und Dauerkulturen- z. B. Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Unland, Ödland, Geringstland
- Lagebegünstigte Agrarflächen
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

**Darstellung der Kauffälle
für land- und forstwirtschaftlich
nutzbare Flächen***



* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt,
dabei können sich Punkte überlagern

Entsprechend der 2013 durchgeführten Agrarstrukturerhebung⁶ 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. Aktuellere Daten werden erst mit der Agrarstrukturerhebung im Jahr 2016 veröffentlicht.

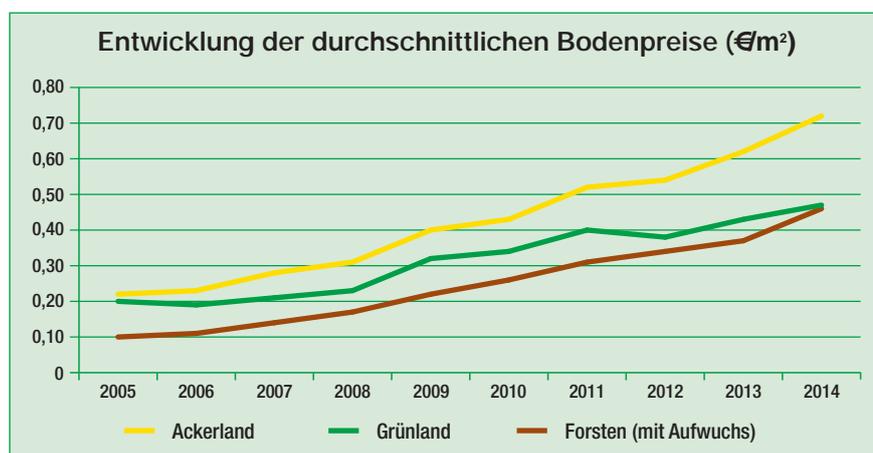
⁶ Quelle: Ministerium für Landwirtschaft und Infrastruktur des Landes Brandenburg (MIL)

Insgesamt wurde im Land Brandenburg mit 7.431 Kaufverträgen eine annähernd stabile Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr registriert. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 21 %. Der Geldumsatz erhöhte sich deutlich gegenüber dem Vorjahr um 63 %.

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

Land- und Forstwirtschaft/Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m²)
Acker	2.685	16.372	1.660	0,72
Grünland	1.320	3.535	202	0,47
Wechselland	499	3.861	256	*
Forstwirtschaft	1.657	10.206	401	0,46
landwirtschaftliche Höfe	52	733	156	*
sonstige Nutzung	1.218	11.374	835	*
Land Brandenburg	7.431	46.081	3.510	
Berliner Umland	892	3.665	265	
darunter: Potsdam	66	485	4	
weiterer Metropolitanraum	6.539	42.416	3.245	
darunter: kreisfreie Städte	127	493	27	

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
 * Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.



Bodenpreise weiterhin ansteigend: Ackerland um 16 %; Grünland um 9 % und Forsten um 24 %

Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche war im Land Brandenburg im Jahr 2014 mit 1.313.600 Hektar 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 werden im Zusammenhang der Agrarstrukturerhebung 2016 zur Verfügung stehen.

**Nutzung als Landwirtschaftsfläche
im Land Brandenburg**



Pachtflächen

Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht. Rund 6,5 % der landwirtschaftlichen Gesamtpachtfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2014 betrug der Umfang der durch die BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 59.600 Hektar und lag damit im abnehmenden Trend der letzten Jahre.

Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter Flächen nach Rechtsformen (in %)									
Rechtsform	2007			2010			2013		
	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/ Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/ Tauschfläche	Eigentum	Pachtfläche	ungeklärte Fläche/ Tauschfläche
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- und Grünlandflächen

Die folgenden Tabellen geben die regionalen Umsätze wieder.

Ackerland/ regionale Umsätze und Preise*1				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Preisspanne (€/m²)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	103	755	0,28 – 1,77	0,79
Dahme-Spreewald	145	481	0,05 – 1,26	0,54
Elbe-Elster	203	567	0,05 – 1,50	0,43
Havelland	183	944	0,15 – 1,65	0,75
Märkisch-Oderland	396	4.251	0,21 – 2,53	1,00
Oberhavel	112	632	0,11 – 1,50	0,70
Oberspreewald-Lausitz	124	622	0,05 – 1,05	0,40
Oder-Spree	186	711	0,20 – 1,26	0,59
Ostprignitz-Ruppin	157	1.766	0,24 – 1,76	0,90
Potsdam-Mittelmark	240	513	0,22 – 2,00	0,64
Prignitz	134	971	0,35 – 1,99	0,94
Spree-Neiße	140	380	0,14 – 1,27	0,46
Teltow-Fläming	247	992	0,05 – 2,00	0,59
Uckermark	244	2.437	0,27 – 2,51	1,29
Brandenburg an der Havel	17	98	0,39 – 0,91	0,70
Cottbus	8	9	*3	*3
Frankfurt (Oder)	16	88	0,28 – 0,79	0,55
Potsdam	30	155	0,68 – 1,51	0,94
Land Brandenburg	2.685	16.372	0,05 – 2,53	0,72
Berliner Umland (ohne Potsdam)	274	1.107	0,16 – 2,00	0,79
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	2.340	14.915	0,05 – 2,53	0,71

*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 Spannen und Durchschnittspreise.

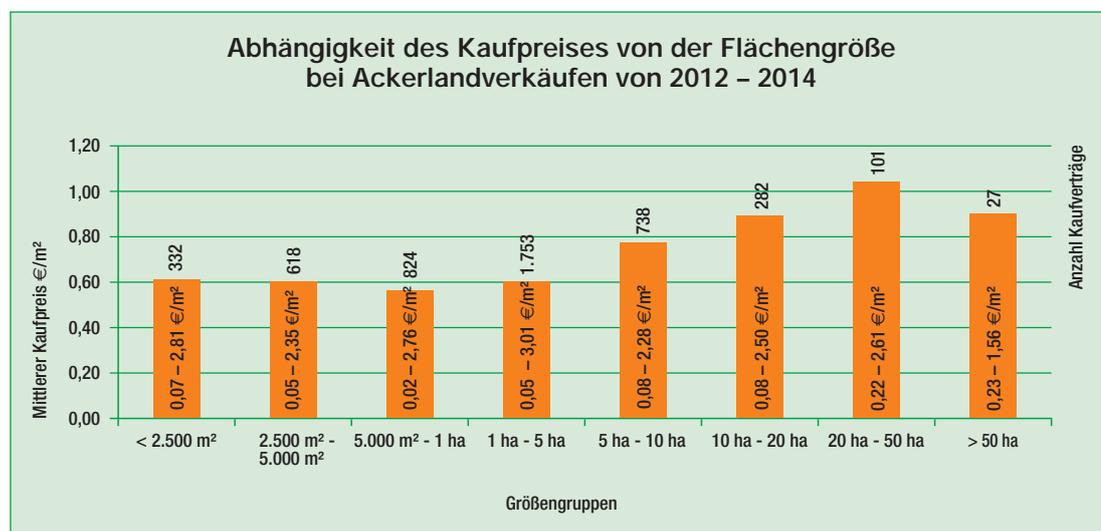
Grünlandflächen/ regionale Umsätze und Preise*1				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2	Flächenumsatz (Hektar)	Preisspanne (€/m²)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	32	87	0,10 – 1,00	0,54
Dahme-Spreewald	80	106	0,10 – 1,00	0,41
Elbe-Elster	105	92	0,08 – 0,95	0,33
Havelland	81	443	0,16 – 1,50	0,64
Märkisch-Oderland	86	97	0,26 – 1,23	0,56
Oberhavel	93	274	0,05 – 2,50	0,54
Oberspreewald-Lausitz	46	93	0,15 – 0,67	0,36
Oder-Spree	110	152	0,12 – 0,66	0,32
Ostprignitz-Ruppin	115	581	0,29 – 1,19	0,60
Potsdam-Mittelmark	134	174	0,17 – 1,24	0,50
Prignitz	86	235	0,27 – 1,75	0,65
Spree-Neiße	69	69	0,17 – 1,00	0,35
Teltow-Fläming	152	435	0,15 – 1,65	0,43
Uckermark	86	472	0,25 – 1,32	0,56
Brandenburg an der Havel	11	6	0,35 – 0,71	0,54
Cottbus	13	8	0,07 – 0,38	0,30
Frankfurt (Oder)	6	8	*3	*3
Potsdam	15	203	0,20 – 1,58	0,64
Land Brandenburg	1.320	3.535	0,05 – 2,50	0,47
Berliner Umland (ohne Potsdam)	149	294	0,15 – 2,50	0,57
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.126	3.016	0,05 – 2,30	0,46
*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 Spannen und Durchschnittspreise.				

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.383 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 der folgenden Seite dargestellt.

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	24	23
	Anzahl der Kauffälle	276	310	586
	Mittelwert (€/m²)	0,62	0,58	0,60
	Spanne (€/m²)	(0,08 – 1,95)	(0,14 – 1,90)	(0,08 – 1,95)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	201	237	438
	Mittelwert (€/m²)	0,77	0,71	0,74
	Spanne (€/m²)	(0,05 – 2,00)	(0,20 – 1,71)	(0,05 – 2,00)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	46	46	46
	Anzahl der Kauffälle	142	217	359
	Mittelwert (€/m²)	0,92	0,96	0,95
	Spanne (€/m²)	(0,05 – 2,53)	(0,20 – 2,51)	(0,05 – 2,53)

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 2012 – 2014 ist in der folgenden Grafik zu sehen. 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 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 2014 durchschnittlich 257 €/ha Pacht (+ 8 % gegenüber dem Vorjahr) bei Bestandspachten eingenommen und 314 €/ha (+ 4 % gegenüber dem Vorjahr) bei Neuverpachtungen⁷.

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 86).

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	667	125	211	165	107	92	78
2013/14	334	132	202	186	118	93	k. A.
darunter Ackerland*	101	160	209	202	135	113	k. A.
darunter Grünland*	14	107	k. A.	k. A.	115	k. A.	k. A.

* Teilweise unzureichender Stichprobenumfang
Quelle: Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Testbetriebsbuchführung; ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen

Die in der Tabelle ausgewiesenen mittleren Pachtzinsen werden unabhängig von Vertragslaufzeit und Pächter als Quotient aus dem Pachtaufwand laut Gewinn- und Verlustrechnung und den entgeltlich gepachteten Flächen insgesamt ermittelt, stellen also den Pachtzins für sogenannte Bestandspachten dar.

⁷ Quelle: Pressemitteilung BVVG vom 26.02.2015

Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche⁸, 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, 44 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt, 29 % der Waldbestände ist zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 11 % der Forstflächen sind älter als 120 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. Das Waldeigentum der BVVG umfasst nur noch wenige Tausend Hektar⁹.



Im Landesdurchschnitt betrug der Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,46 €/m² (+ 24 %).

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. 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.

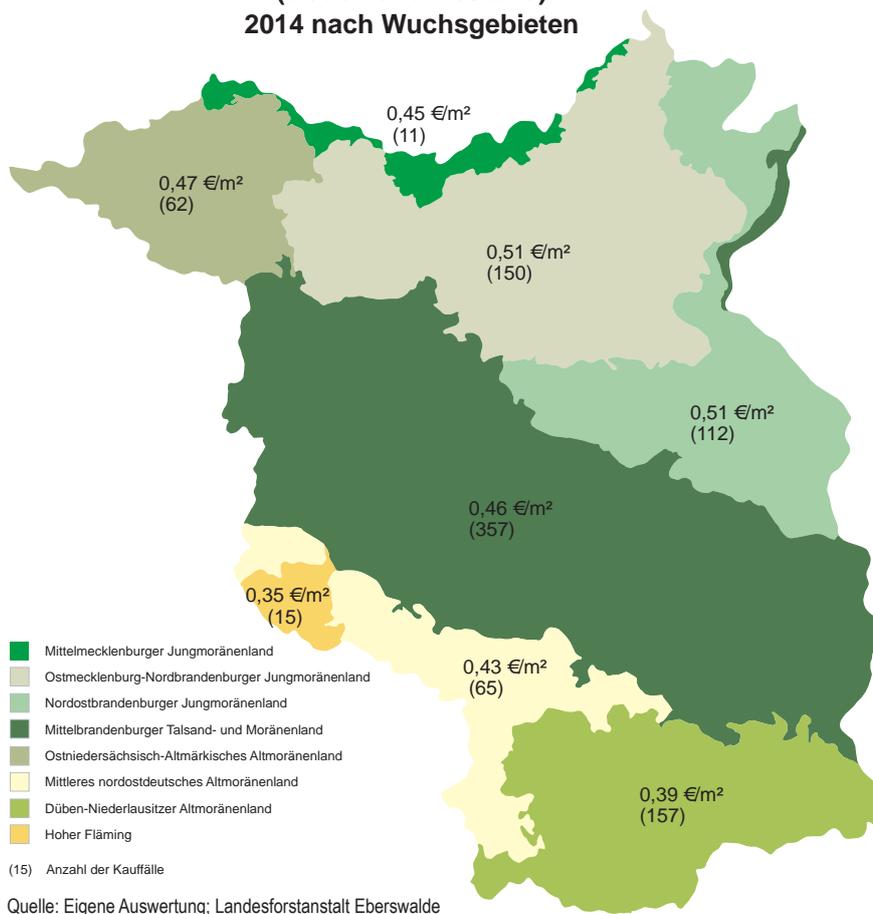
8 und 9 Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

Forstwirtschaft/ regionale Umsätze und Preise^{*1}				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge^{*2}	Flächenumsatz (Hektar)	Preisspanne (€/m²)	Ø Preis (€/m²)
Barnim	59	389	0,25 – 1,45	0,60
Dahme-Spreewald	110	821	0,05 – 1,15	0,41
Elbe-Elster	123	1.060	0,05 – 0,79	0,36
Havelland	95	472	0,06 – 1,22	0,48
Märkisch-Oderland	158	1.077	0,11 – 1,80	0,58
Oberhavel	69	431	0,08 – 1,40	0,46
Oberspreewald-Lausitz	85	566	0,10 – 0,94	0,46
Oder-Spree	139	710	0,09 – 1,09	0,41
Ostprignitz-Ruppin	107	663	0,08 – 1,08	0,45
Potsdam-Mittelmark	185	1.738	0,08 – 1,24	0,42
Prignitz	88	409	0,09 – 0,80	0,47
Spree-Neiße	130	724	0,02 – 0,92	0,35
Teltow-Fläming	155	725	0,18 – 1,28	0,51
Uckermark	105	234	0,15 – 1,00	0,52
Brandenburg an der Havel	6	56	*2	*2
Cottbus	18	20	*2	*2
Frankfurt (Oder)	10	62	*2	*2
Potsdam	15	49	0,15 – 1,73	0,72
Land Brandenburg	1.657	10.206	0,02 – 1,80	0,46
Berliner Umland (ohne Potsdam)	203	1.119	0,08 – 1,77	0,59
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.405	8.900	0,02 – 1,80	0,44
*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 Spannen und Durchschnittspreise.				

Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2010 – 2014) insgesamt nur 43 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m² und 0,50 €/m², der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 17 % und 128 %.

Es liegen insgesamt 575 Kauffälle seit 2010 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 7 % aller Waldverkäufe. Insbesondere für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird jedoch ein Wertansatz für den Bodenwert

**Mittlere Kaufpreise aller Waldverkäufe*
(Boden und Bestand)
2014 nach Wuchsgebieten**



ohne Aufwuchs benötigt. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 34 %. Zusätzlich wurden die Auswertungen getrennt nach den Veräußerungsgruppen Bund (entspricht i. d. R. der BVVG), natürliche Personen und Sonstige durchgeführt. Für die einzelnen Veräußerergruppen ergaben sich folgende Ergebnisse: Bund (=BVVG) 34 %, natürliche Personen 33 %, Sonstige 33 %.

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 2010 bis 2014 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Anzahl der Kauffälle 355
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	Bodenwert/Kaufpreis = 34 %

Erwerbsgartenbau/ durchschnittliche Preise 2005 – 2014						
	Grundstücke für Erwerbsgartenbau/ Baumschule		Grundstücke für Obstplantagen		Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel)	
Jahr	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)
2005	5	1.400 – 16.700	23	1.500 – 6.400	2	5.000 – 9.700
2006	4	3.600 – 10.000	12	1.700 – 16.100	3	2.200 – 26.500
2007	14	2.900 – 13.600	14	1.700 – 23.200	3	3.400 – 8.000
2008	5	4.000 – 25.000	13	1.000 – 75.000	-	-
2009	1	15.300	11	1.000 – 25.000	2	7.000 – 8.200
2010	1	8.400	38	2.500 – 37.200	3	7.300 – 10.700
2011	1	3.000	30	2.400 – 21.400	1	7.500
2012	1	6.000	18	1.700 – 6.000	-	-
2013	2	1.600 – 4.000	18	3.000 – 71.000	5	1.800 – 60.100
2014	2	10.000	22	2.500 – 15.000	2	8.000 – 10.000

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	624	43
sonstige Verkehrseinrichtungen*	158	91
öffentliche Grünanlagen	22	7
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	17	4
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9	2
sonstiger Gemeinbedarf	46	17
Land Brandenburg	876	164
Berliner Umland	352	36
darunter: Potsdam	14	2
weiterer Metropolitanraum	524	128
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	58	10

* 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	59	205
private Grünanlagen	1.204	254
Wasserflächen	161	211
besondere Funktionen	320	183
Flächen für Energieanlagen	71	217
sonstige Nutzung	39	64
Land Brandenburg	1.854	1.134
Berliner Umland	329	121
darunter: Potsdam	27	12
weiterer Metropolenraum	1.525	1.013
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	59	27

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Kaufvertragszahlen erreichten mit 105 % das Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz ging um 66 % auf 205 Hektar zurück. Davon entfielen allein im Landkreis Spree-Neiße ca. 67 Hektar auf den Kohleabbau.

Abbauflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Kies/Kiessand	22	0,10 – 1,83	0,56
Braunkohle	28	0,15 – 1,00	0,77

Private Grünanlagen nahmen mit 65 % der Kaufverträge der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten zu 63 % Verkäufe von Hausgärten, zu 13 % Dauerkleingärten und zu 11 % Eigentumsgärten.

Private Grünanlagen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Hausgärten	740	0,10 – 30,30	5,48
Dauerkleingärten	149	0,06 – 29,03	4,73
Eigentumsgärten	125	0,10 – 30,00	4,38

Wasserflächen wurden im Land Brandenburg 161 mal verkauft. Der Flächenumsatz ging auf 211 Hektar zurück. Wasserflächen enthielten u. a. zu 51 % Verkäufe von privaten Gräben.

Wasserflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Private Gräben	76	0,02 – 1,14	0,25

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 320 Kaufverträgen am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz verringerte sich und betrug 183 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 21 % Grundstücke mit Schutzeinrichtungen für Deichanlagen und 59 % private Wege.

Besondere Funktionen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m ²)	Ø Bodenpreis (€/m ²)
Deichanlagen	68	0,15 – 1,85	0,70
Private Wege	171	0,04 – 89,29	7,31

Für Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** wurden 71 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 217 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. Bahnanlagen). Insgesamt wurden 39 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 64 Hektar registriert.

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

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 renditeorientierte Immobilien, der sachliche und räumliche Teilmärkte untereinander vergleichbar macht und als Zeitreihe Veränderungen von Renditeerwartungen auf dem Immobilienmarkt deutlich machen kann.

Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen ¹	
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 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre - bei reinen Geschäftshäusern: 60 Jahre - bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)
Bodenwert	<ul style="list-style-type: none"> - objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespalten)
Rohertrag	marktüblich erzielbare Erträge: <ul style="list-style-type: none"> - Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten - Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. aus Mietspiegel)
Bewirtschaftungskosten:	<p><i>Verwaltungskosten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung² - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto) - ab 01.01.2014: für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto) <p><i>Instandhaltungskosten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung - bis 31.12.2013 für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m² bis 9,00 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter - ab 01.01.2014 für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m² bis 12,50 €/m² Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter <p><i>Mietausfallwagnis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %
<p>¹ Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</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>	

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 von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist ein Modell (Rahmenbedingungen) zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge. Die aktuellen Rahmenbedingungen für die einheitliche Erfassung und Auswertung der Kaufpreise zur Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nebenstehenden Tabelle aufgelistet. Eine ausführliche Darstellung dieser Rahmenbedingungen steht auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik Standardmodelle zur Verfügung (<http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>).

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* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) 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 2012 – 2014 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 2013 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 fünf Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher 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. Aufgrund des Umfangs der Kauffalldaten konnten nicht für alle

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (127 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 682 €/m ²	186 €/m ²	4,2 % (1,6 – 8,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	173 m ² – 3.175 m ²	757 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 69 Jahre	44 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,5 – 25,3	15,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 10,0 €/m ²	6,3 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (74 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m ² – 270 €/m ²	85 €/m ²	4,9 % (2,1 – 8,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	173 m ² – 2.706 m ²	650 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 69 Jahre	48 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,5 – 20,5	14,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m ² – 10,0 €/m ²	6,1 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (191 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 200 €/m ²	59 €/m ²	5,9 % (3,1 – 10,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² – 1.920 m ²	571 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	38 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,9 – 15,2	10,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	4,9 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (113 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 80 €/m ²	32 €/m ²	6,2 % (3,1 – 10,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	128 m ² – 1.920 m ²	526 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
Rohetragsfaktor	6,0 – 19,9	9,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 7,4 €/m ²	4,6 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (77 Kauffälle)			
Bodenwert	49 €/m ² – 240 €/m ²	97 €/m ²	5,2 % (3,1 – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	230 m ² – 1.614 m ²	628 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 69 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,4 – 15,2	11,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² – 6,6 €/m ²	5,3 €/m ²	

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
2008 – 2010	5,7 % (89)	5,8 % (75)	6,5 % (131)	6,7 % (88)	6,3 % (44)
2009 – 2011	5,2 % (116)	6,1 % (69)	6,4 % (122)	6,5 % (80)	6,2 % (46)
2010 – 2012	5,1 % (119)	6,4 % (59)	6,2 % (135)	6,3 % (92)	5,9 % (49)
2011 – 2013	4,1 % (112)	5,1 % (47)	6,0 % (167)	6,4 % (124)	5,4 % (58)
2012 – 2014	4,2 % (127)	4,9 % (74)	5,9 % (191)	6,2 % (113)	5,2 % (77)

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (41 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² – 533 €/m ²	261 €/m ²	4,4 % (2,5 – 9,0)
Wohn- und Nutzfläche	209 m ² – 1.570 m ²	690 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,6 – 21,6	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 12,1 €/m ²	7,5 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (20 Kauffälle)			
Bodenwert	39 €/m ² – 260 €/m ²	102 €/m ²	5,3 % (3,2 – 9,0)
Wohn- und Nutzfläche	209 m ² – 1.380 m ²	663 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 64 Jahre	45 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,6 – 21,1	13,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 8,6 €/m ²	6,4 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (43 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 325 €/m ²	91 €/m ²	7,2 % (3,3 – 12,0)
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² – 1.359 m ²	553 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	37 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,5 – 16,9	9,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 10,0 €/m ²	5,2 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (28 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 80 €/m ²	41 €/m ²	7,9 % (4,2 – 12,0)
Wohn- und Nutzfläche	195 m ² – 1.359 m ²	549 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,5 – 16,9	8,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 6,5 €/m ²	4,8 €/m ²	
kreisfreie Städte ohne Potsdam (15 Kauffälle)			
Bodenwert	60 €/m ² – 325 €/m ²	182 €/m ²	5,7 % (3,3 – 8,1)
Wohn- und Nutzfläche	248 m ² – 1.079 m ²	561 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 40 Jahre	31 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,0 – 13,2	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 10,0 €/m ²	5,9 €/m ²	

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
2008 – 2010	6,1 % (77)	7,3 % (33)	7,5 % (47)	7,4 % (38)	7,0 % (7)
2009 – 2011	6,0 % (55)	6,7 % (24)	7,5 % (44)	7,9 % (32)	6,6 % (12)
2010 – 2012	5,7 % (44)	6,4 % (18)	8,3 % (40)	8,7 % (24)	6,7 % (11)
2011 – 2013	4,6 % (47)	5,6 % (23)	7,6 % (45)	8,0 % (34)	6,4 % (12)
2012 – 2014	4,4 % (41)	5,3 % (20)	7,2 % (43)	7,9 % (28)	5,7 % (15)

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 fünf Jahre (Zeiträume: 2008 – 2010, 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012 – 2014) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Landeshauptstadt 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 Wohn- und 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 (274 Kaufverträge) und > 15 Wohneinheiten (Geschosswohnungsbau; 46 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Wohnungsanzahl auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich statistisch nicht gesichert nachweisen; tendenziell ist aus der Auswertung jedoch erkennbar, dass Mehrfamilienhäuser > 15 Wohneinheiten einen um rd. einen halben Prozentpunkt höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswerteperioden (vergleiche Tabelle „Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)“ auf Seite 74) lässt sich in allen Teilräumen eine fallende Tendenz feststellen.

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland stammt die überwiegende Anzahl der Kauffälle für die Regressionsanalyse aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Auch hier lässt sich eine fallende Tendenz für die letzten fünf Auswerteperioden feststellen (vergleiche Tabelle „Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 – 2014)“ auf Seite 75). In den anderen Teilräumen ist diese fallende Tendenz nur im weiteren Metropolenraum nicht eindeutig feststellbar.

Auch bei den reinen Geschäftshäusern im Berliner Umland überwiegen die Kauffälle aus der Stadt Potsdam und dem Landkreis Potsdam-Mittelmark. Rund die Hälfte der Kauffälle waren Verkäufe von Verbraucher- bzw. Supermärkten (eingeschossig).

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Landeshauptstadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszins (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und in fast allen Auswerteperioden steigt mit zunehmender Nettokaltmiete der Liegenschaftszins (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im weiteren Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte zeigte sich nur der Einfluss der Nettokaltmiete noch deutlicher: hier steigt der Liegenschaftszins mit zunehmender Nettokaltmiete an. Der Liegenschaftszinssatz für Einfamilienhäuser stellt nur eine Orientierungsgröße dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenwert	19 €/m ² – 417 €/m ²	115 €/m ²	7,3 % (4,4 – 13,1)
Nutzfläche	129 m ² – 13.745 m ²	3.349 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 59 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 15,0	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	6,0 €/m ² – 11,9 €/m ²	8,7 €/m ²	
Berliner Umland ohne Potsdam (17 Kauffälle)			
Bodenwert	19 €/m ² – 140 €/m ²	88 €/m ²	7,4 % (4,4 – 13,1)
Nutzfläche	129 m ² – 13.745 m ²	3.415 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 59 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 13,8	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	6,9 €/m ² – 11,9 €/m ²	9,0 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum (20 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 500 €/m ²	80 €/m ²	7,5 % (5,6 – 11,0)
Nutzfläche	115 m ² – 6.247 m ²	1.323 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 57 Jahre	44 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 14,0	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 12,8 €/m ²	8,1 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2012 – 2014)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (370 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 180 €/m ²	80 €/m ²	3,8 % (0,8 – 7,5 %)
Wohnfläche	70 m ² – 245 m ²	126 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,4 – 41,9	19,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² – 10,4 €/m ²	6,7 €/m ²	
weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (113 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 95 €/m ²	35 €/m ²	4,0 % (1,2 – 7,3 %)
Wohnfläche	64 m ² – 240 m ²	119 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 – 28,8	16,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m ² – 8,1 €/m ²	5,4 €/m ²	

5.2 Sachwertfaktoren im Land Brandenburg

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. 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.

Ab 2015 und damit für die Kaufpreise aus dem Jahr 2014 sind die Sachwertfaktoren durch die Gutachterausschüsse flächendeckend im Land Brandenburg ermittelt worden und in den regionalen Grundstücksmarktberichten veröffentlicht.

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 206 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 20 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 ca. 2.000 m² bei einer Größenspanne von 300 m² bis 4.200 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 1,91 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.690 Kaufverträgen, wovon ca. 380 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen bei steigender Tendenz. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 1,9 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
2010	38	1,7	64 – 353
2011	22	1,8	96 – 310
2012	21	1,7	76 – 285
2013	17	1,7	86 – 314
2014	20	1,9	83 – 374

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 1,9 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 auch hier Wertzuschläge. In Auswertung der vorliegenden Kauffalldaten des Berichtsjahres ergibt sich ein Mittelwert von 1,46 in diesem Marktsegment.

Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,5 nachweisbar.

Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2010	31	1,1	55 – 247
2011	32	1,4	50 – 220
2012	47	1,4	52 – 244
2013	39	1,3	60 – 207
2014	18	1,5	100 – 230

5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2012 – 2014

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 % betragen¹⁰.

Im Jahr 2014 waren mehr als 3.200 Windkraftanlagen und rd. 27.100 Solarstromanlagen nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lieferten 488 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz¹¹.

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2012 – 2014)

Im Land Brandenburg nahmen in den letzten Jahren die Verkäufe von Flächen für geplante Energieanlagen stetig zu. Einen Spitzenplatz hat die Windkraftnutzung.

Grundstücksart	Anzahl	Mittelwert (€/m²)	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m²)
Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung	35	3,08	0,28 – 13,10
Standortflächen	8	4,98	1,29 – 7,35
Wegeflächen	8	4,89	0,18 – 11,10
Abstandsflächen	4	0,76	0,23 – 1,43
Sonstige Flächen	9	2,33	0,56 – 7,31

¹⁰ Quelle: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft

¹¹ Quelle: EnergyMap – Brandenburg

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 Daten der Kaufpreissammlungen aller Gutachterausschüsse des Landes Brandenburg der Jahre 2012 bis 2014. Die Flächen sind teilweise verpachtet.

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2012 – 2014)

Ein weiteres Wachstum ist auch in Brandenburg in der Erzeugung von Solarenergie zu verzeichnen. Es konnten 29 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	29	6,11	1,20 – 20,00
sonstige Flächen	31	3,93	0,42 – 12,35

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2012 – 2014)

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 7 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden, 3 Kauffälle für Landwirtschaftsflächen und 28 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	7	8,86	1,47 – 17,05
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	3	1,12	0,51 – 2,07
sonstige Flächen	28	2,87	0,27 – 19,93

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 anhaltende starke Kaufzurückhaltung. Das Baulandangebot für Gewerbeflächen im engeren Flughafenumfeld und darüber hinaus ist weiterhin umfassend vorhanden.

Im Umfeld des Flughafenstandortes ist die Fluglärmdiskussion nicht abgeebbt. Sie wurde vielmehr durch 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 (Schutzzone).

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 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.

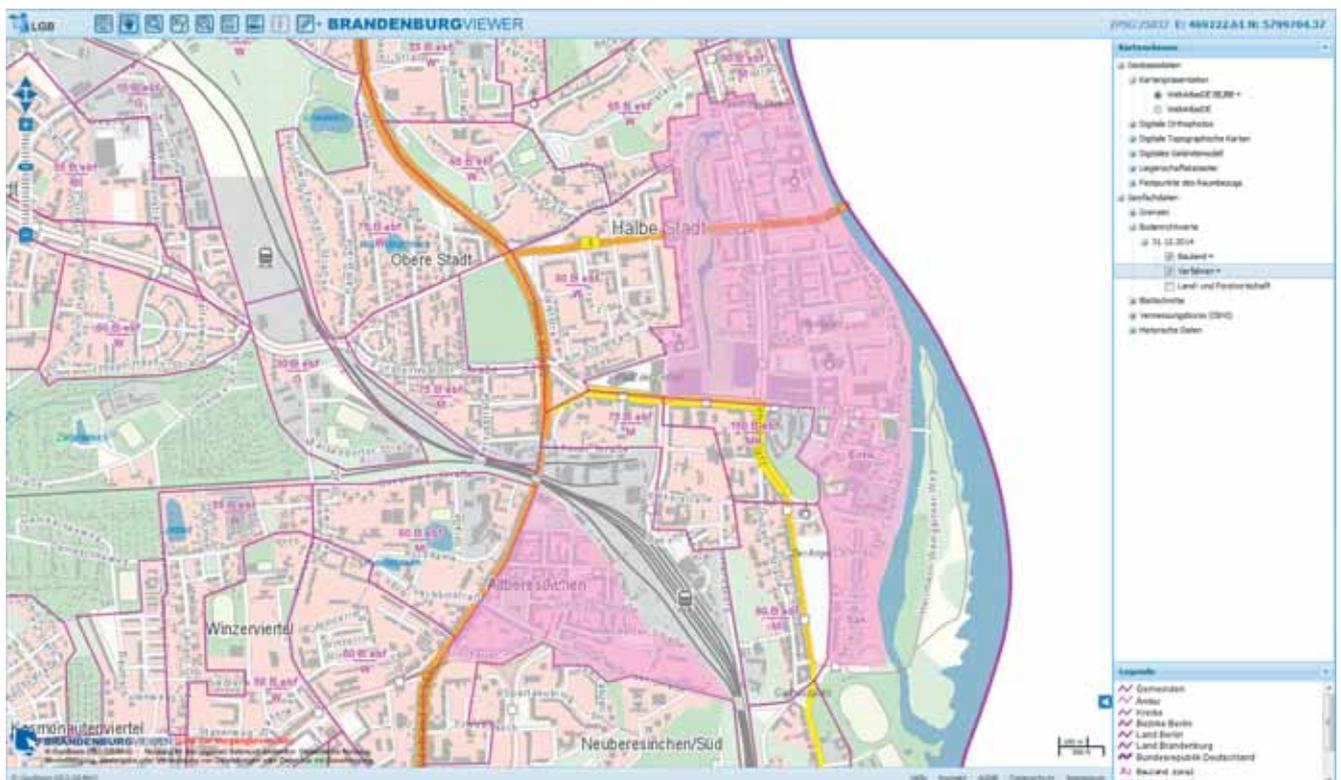
Untersuchungen im Teilmarkt der Wohn-Bestandsimmobilien im näheren Umfeld des Flughafens zeigen keine von der Entwicklung im sonstigen Berliner Umland abgekoppelte Tendenz. Die Preisentwicklung für bebaute Einfamilienhausgrundstücke verläuft in den betroffenen Gemeinden parallel zur allgemeinen Entwicklung 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 31.12.2014 insgesamt im Land Brandenburg 5.566 Bodenrichtwerte für Bauland, 259 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 153 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.

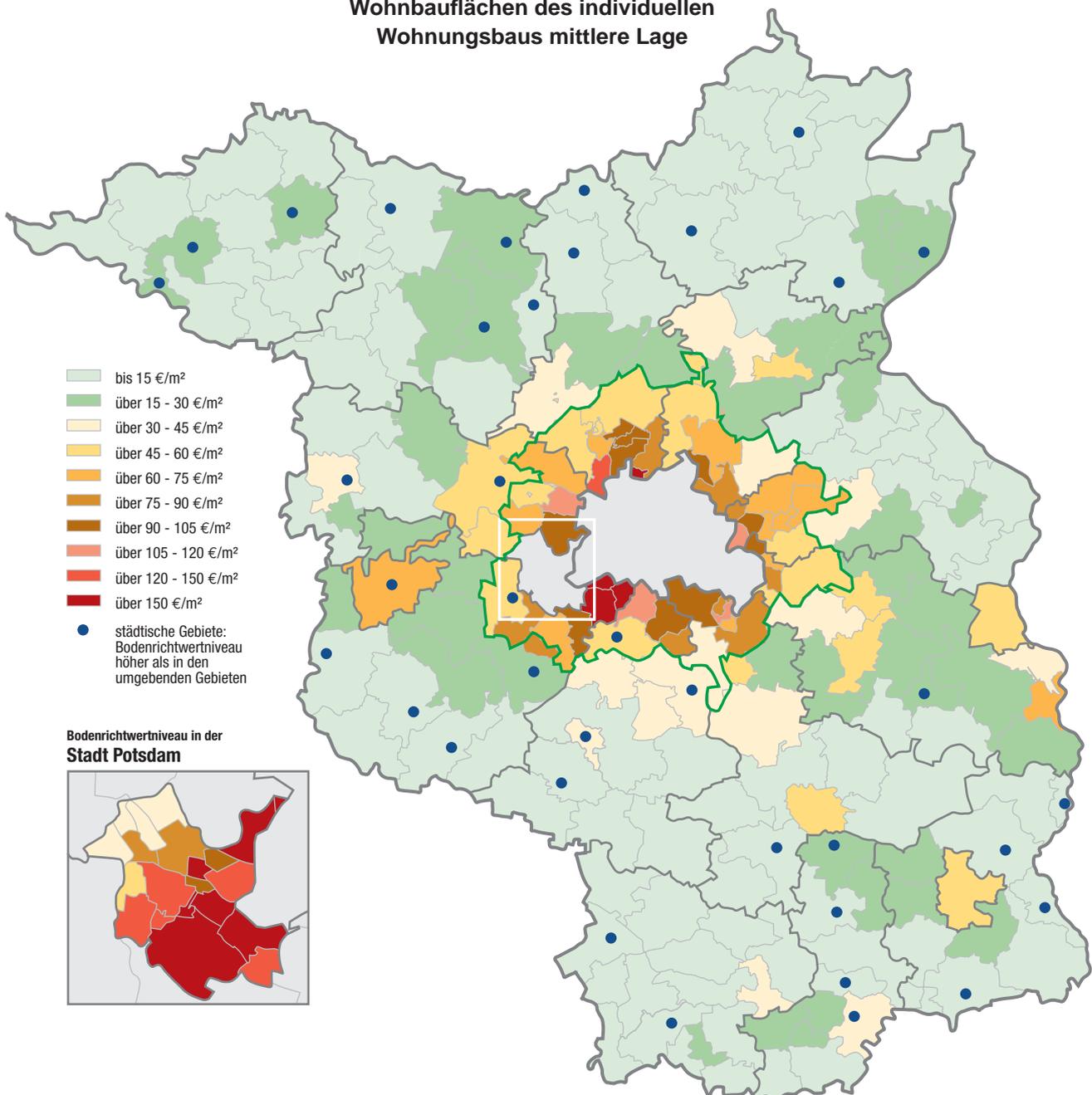
Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2014 werden im Internet in einem webbasierten Informationssystem der LGB unter dem Link <http://bb-viewer.geobasis-bb.de> kostenlos für jedermann zur Ansicht zur Verfügung gestellt.



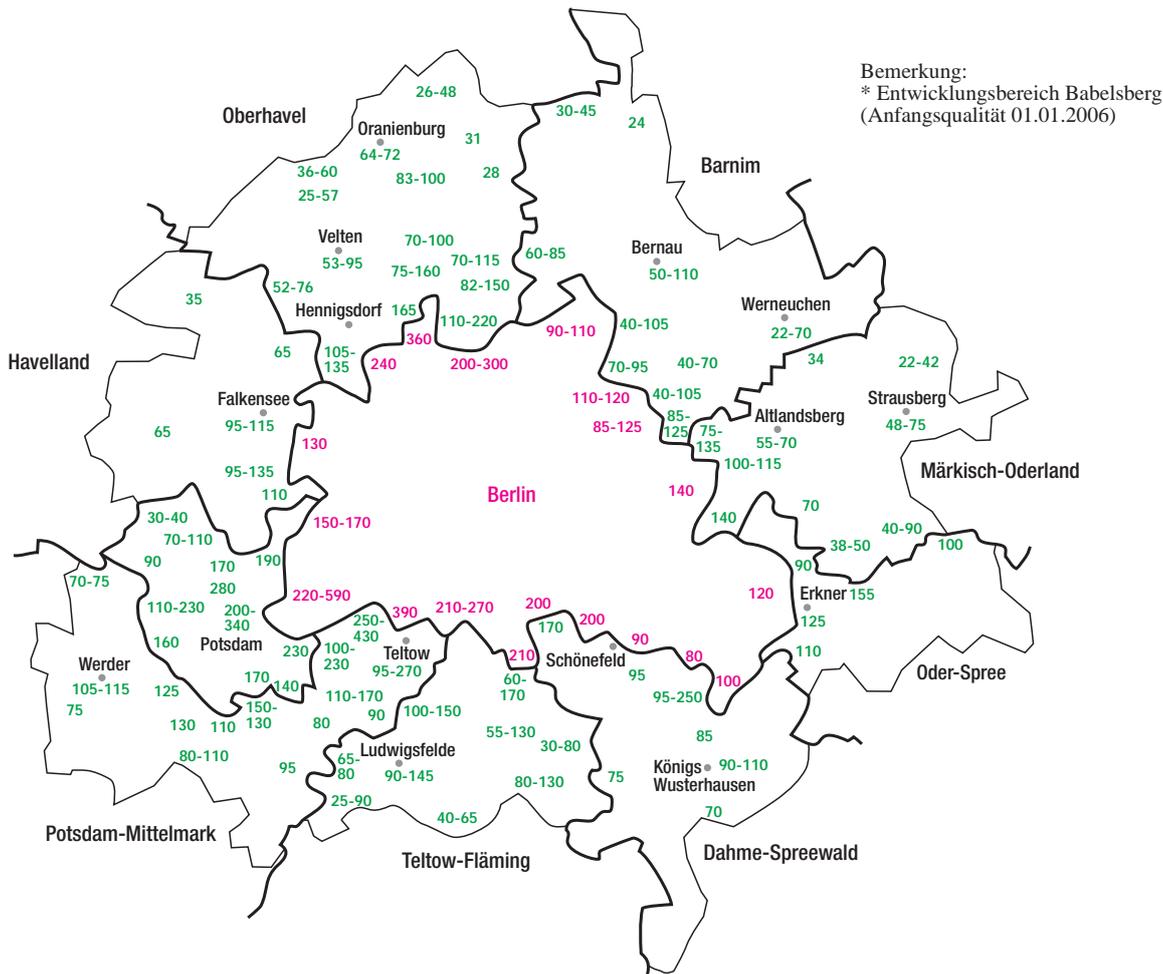
Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2014 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein niedriges Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 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 430 €/m² in Kleinmachnow, 270 €/m² in Teltow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und 250 €/m² in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist im Jahr 2014 trotz beidseitiger Erhöhungen in den Bodenrichtwerten eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen. In der folgenden Grafik ist das durchschnittliche Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus dargestellt.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



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



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2014 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 85 sind die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland dargestellt.

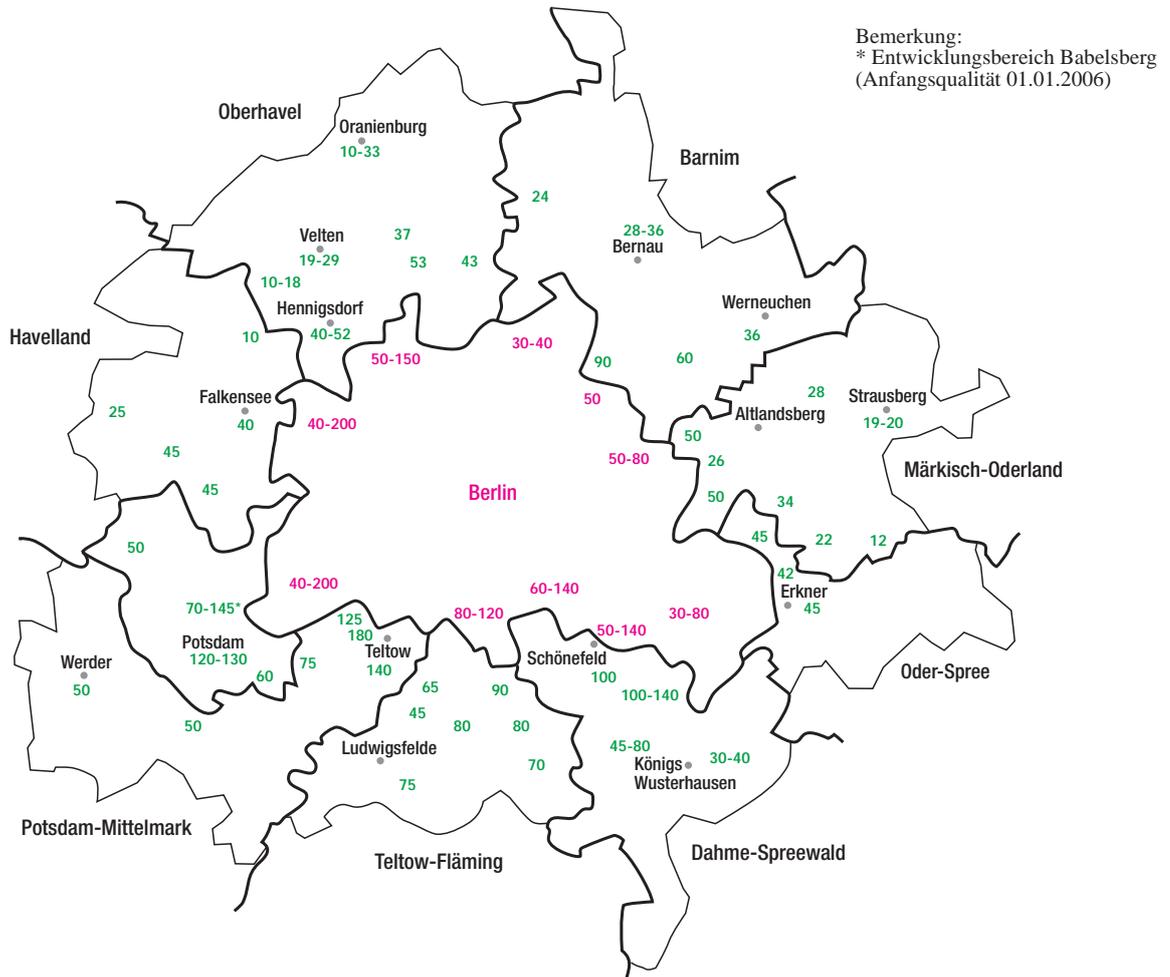
Zum Stichtag 31.12.2014 sind im Land Brandenburg insgesamt 368 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 82 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte werden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 180 €/m² in Kleinmachnow und 140 €/m² in Schönefeld.

Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind 61 Bodenrichtwerte (17 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 196 Bodenrichtwerte und damit 53 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

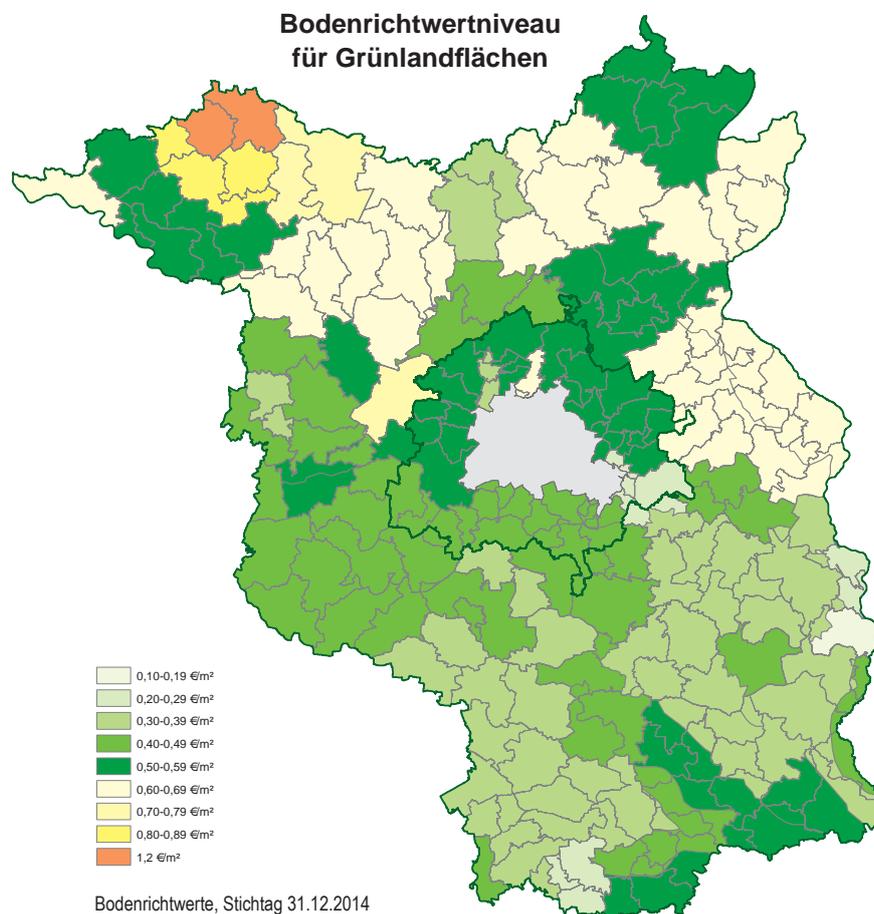
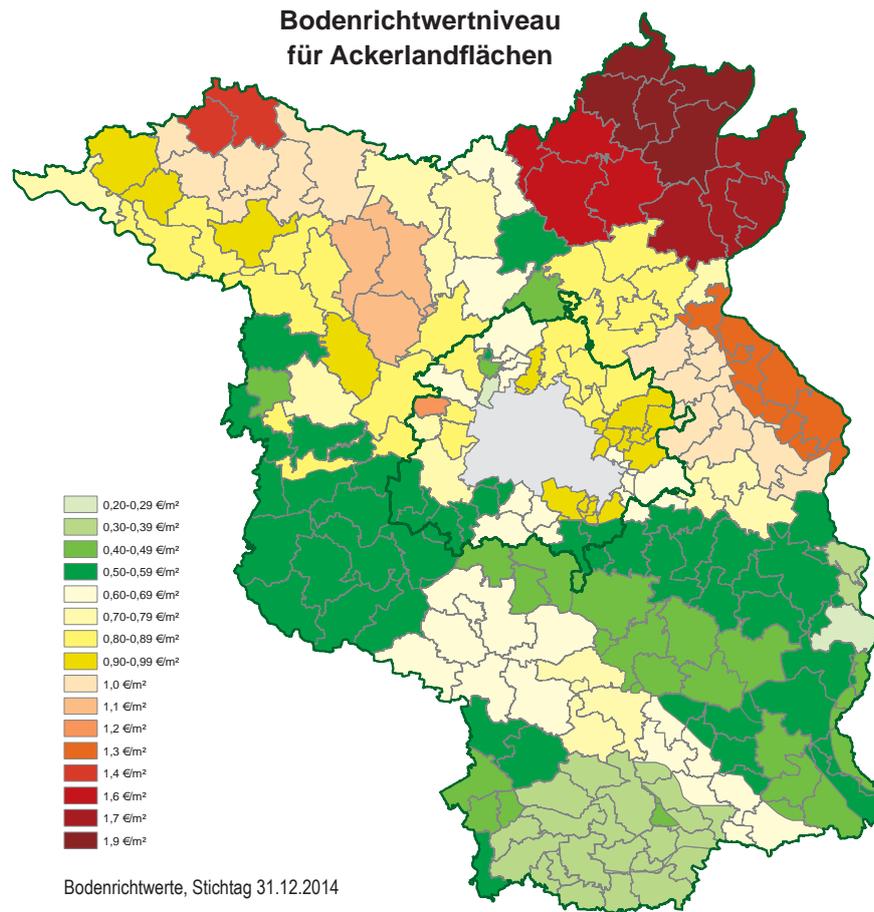
Bodenrichtwerte 31.12.2014	Anzahl 368
≤ 10 €/m ²	167
11 – 30 €/m ²	134
31 – 50 €/m ²	41
51 – 100 €/m ²	18
> 100 €/m ²	7

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

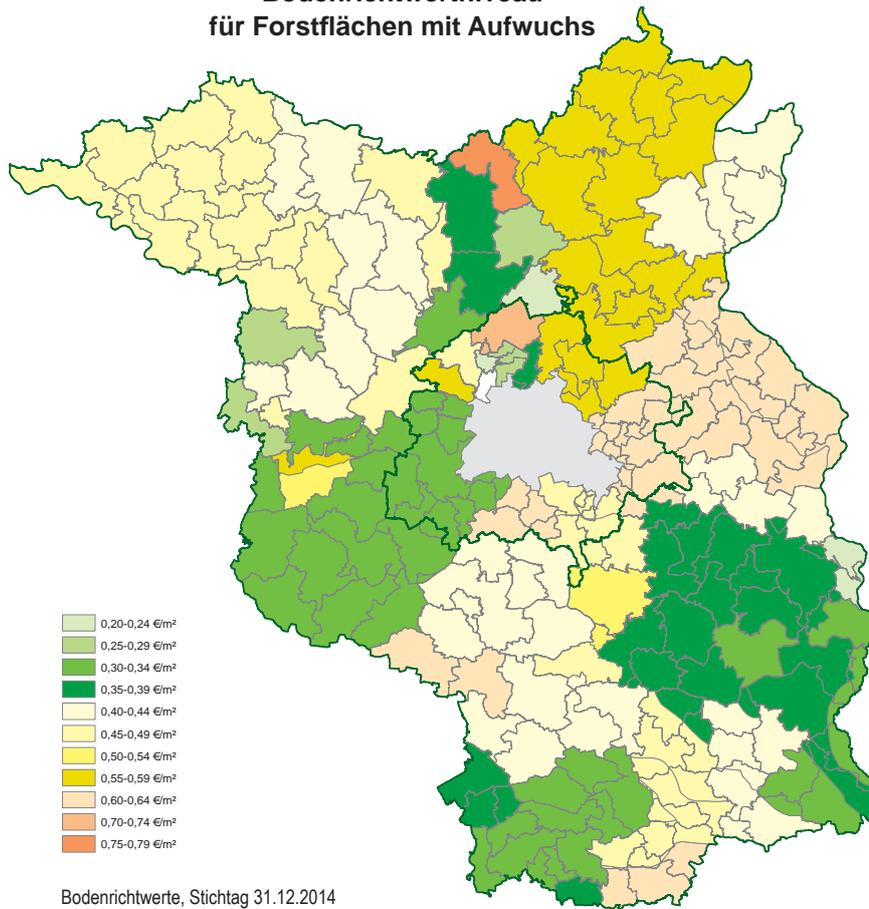


Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 31.12.2014 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den Grafiken auf Seite 86 und 87 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.



**Bodenrichtwertniveau
für Forstflächen mit Aufwuchs**



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 und für Kommunales 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 (Gebäudefaktor) 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 und für Kommunales 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 4.1.15 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2015 waren 812.505 Kaufverträge, darunter 226.381 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 290.607 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 72.714 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 143.776 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 31.631 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 47.396 Kaufverträge für sonstige Flächen in der Datenbank gespeichert.

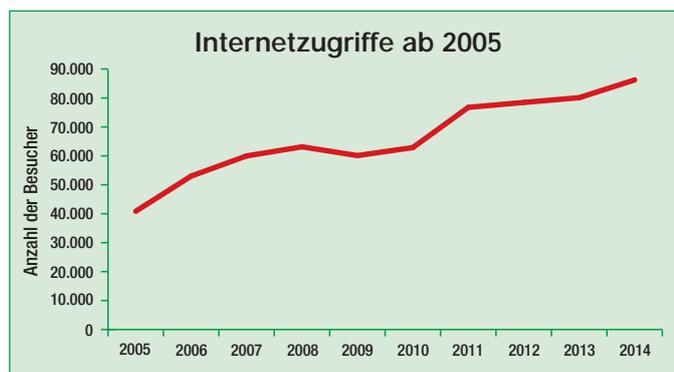
Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde im Jahr 2014 mit insgesamt 100 Auswertungen genutzt. Nachfolgende Sonderauswertungen für Vergleichsimmobilien wurden u. a. bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	- Preisindizes für Wohnimmobilien - landwirtschaftliche Flächen
Bebaute Immobilien	- Mehrfamilienhäuser - Wohneigentum - Altenpflegeheime - Villen und Gästehäuser - Geschosswohnungsbau (Plattenbauweise) - Mehrfamilienhäuser GUS Liegenschaften - Schlösser, Herrenhäuser - Freibäder, Strandbäder - Ferienlager - Gutshäuser, Herrenhäuser - Bauernhöfe - Windmühlen, Wassertürme - Verbrauchermärkte, Einkaufszentren - GVZ, Logistik - Garagenkomplexe - Autohäuser - Tankstellen
Unbebaute Bauflächen	- Flugplätze - Häfen

	- Lager- und Produktionsflächen
	- Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen
	- Ferien- und Wochenendhausgebiet
Gemeinbedarfsflächen	- öffentliche Grünflächen
Sonstige Flächen	- Erwerbsgärten, Dauerkleingärten
	- Tier- und Freizeitparks
	- Seen und Wasserflächen
	- Golfplätze
	- Ver- und Entsorgung
	- Abbauflächen

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 86.222 Zugriffe im Jahr 2014 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse zu den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die 637.272 Seitenaufrufe 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 2015¹²

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland hat sich in seiner Frühjahrssitzung 2015 mit den Inhalten und dem Zeitplan für den vierten deutschlandweiten Immobilienmarktbericht befasst. Grundlage der Immobilienmarktstudie sind die Marktinformationen der Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu Umsätzen auf dem

¹² Quelle: Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland



Immobilienmarkt, zu Durchschnittspreisen von Wohnbaulandplätzen, Eigenheimen und Wohnungen sowie Aussagen zu Gewerbeobjekten und zu sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten wie z. B. Liegenschaftszinssätzen. Der Obere Gutachterausschuss im Land Brandenburg stellt dazu flächendeckend Informationen bereit. 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.

Mit der Herausgabe des Berichtes ist

voraussichtlich im Dezember 2015 zu rechnen.

Nähere Informationen unter <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info>

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 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- 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
- 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)

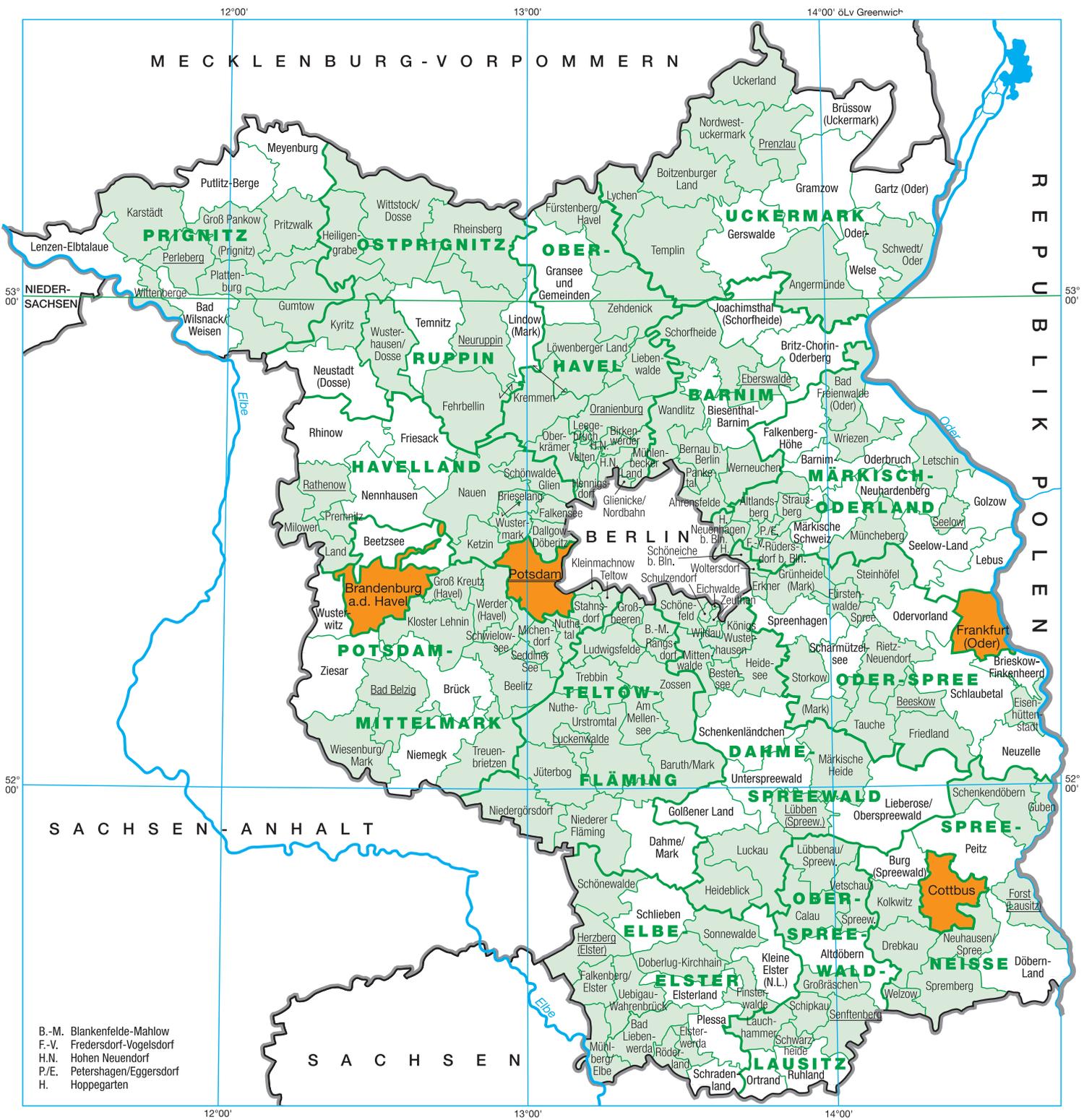
9. Abkürzungsverzeichnis

AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BewG	Bewertungsgesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
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
MIK	Ministerium des Innern und für Kommunales
MIL	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
MLUL	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
NHK	Normalherstellungskosten
NSG	Naturschutzgebiet
NutzEV	Nutzungsentgeltverordnung
RND	Restnutzungsdauer
RL SW-BB	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
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	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 33 91) 6 88 62 11	(0 33 91) 6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91	(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 22 47	(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 13 42 03
Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt 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 Landesvermessung und Geobasisinformation 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



Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

