

# Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2015

## 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	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Bausachverständige
<b>Geschäftsstelle</b>	<b>Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit</b>

### Impressum

Herausgeber:	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle
Hausanschrift:	LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)
Postanschrift:	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam
Telefon:	+49 335 5582-520
Telefax:	+49 335 5582-503
E-Mail:	Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de
Internet:	www.gutachterausschuss-bb.de www.gutachterausschuesse-bb.de

Juni 2016, Berichtszeitraum 01.01.2015 bis 31.12.2015

Satz, Druck und Vertrieb:	LGB Betriebsstelle Potsdam Heinrich-Mann-Allee103 14473 Potsdam
Telefon:	+49 331 8844-123
Telefax:	+49 331 8844-16-123
E-Mail:	kundenservice@geobasis-bb.de
Internet:	www.geobasis-bb.de
Online-Bestellung:	http://geobroker.geobasis-bb.de

Gebühr: 40,00 €

Foto: MAGNA PARK Berlin-Brandenburg, Werder (Havel), Fotograf: Andreas Fink, Potsdam

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



## Grundstücksmarkt in Bewegung

Das Interesse an Immobilien im Land Brandenburg wächst weiter. Für das Jahr 2015 konnten wieder deutliche Zuwächse bei den Umsätzen festgestellt werden. Mit über 5 Milliarden Euro nahm der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 21 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 6 % auf rd. 37.000. Der Markt reagiert auf die gestiegene Nachfrage mit steigenden Preisen. Die Entwicklung ist jedoch in den verschiedenen Regionen und bei den Grundstücksarten unterschiedlich. Am gefragtesten sind Wohnimmobilien für die Eigennutzung; hierzu gehören Baugrundstücke, Eigenheime und Eigentumswohnungen. Nach wie vor sind die Preissteigerungen in Potsdam und im Berliner Umland in diesem Segment am deutlichsten. Aber auch in den berlinfernen Regionen des Landes profitieren vor allem an den Nahverkehr angebundene und attraktive Standorte von einer erhöhten Nachfrage.

Diese dynamische und uneinheitliche Entwicklung im Land Brandenburg erfordert objektive Informationen über tatsächlich gezahlte Kaufpreise von Immobilien. Transparenz auf dem Immobilienmarkt ist für alle Marktteilnehmer wichtig! Hier leisten die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte mit den aktuellen Bodenrichtwerten und Grundstücksmarktberichten wertvolle Arbeit. Datenbasis hierfür sind über 37.000 im Jahr 2015 abgeschlossene Grundstückskaufverträge, die in den Geschäftsstellen der örtlichen Gutachterausschüsse qualifiziert erfasst, um weitere Daten und Informationen ergänzt und nachbewertet wurden.

Durch die Freischaltung der Internetanwendung „BORIS Land Brandenburg“ zu Beginn dieses Jahres wurde ein verbessertes Informationsangebot der Gutachterausschüsse geschaffen. Weltweit und rund um die Uhr kann sich unter der Internetadresse [www.boris-brandenburg.de](http://www.boris-brandenburg.de) jedermann anwenderfreundlich und kostenfrei über das Bodenwertniveau für Baugrundstücke und land- und forstwirtschaftliche Flächen informieren – schnell und einfach durch die Eingabe einer Adresse oder Flurstücksbezeichnung.

Mit dem aktuellen Landesgrundstücksmarktbericht gibt der Obere Gutachterausschuss für das Jahr 2015 wieder einen allgemeinen Überblick über das Geschehen auf dem Immobilienmarkt, Detailinformationen zu den einzelnen Regionen und Immobilienarten und veröffentlicht zur Wertermittlung erforderliche Daten. Letztere ermöglichen die Durchführung marktgerechter Verkehrswertermittlungen. Der Landesgrundstücksmarktbericht richtet sich aufgrund seiner bewährten Grundlageninformationen aber nicht nur an Bewertungssachverständige und Immobilienfachleute, sondern dient als Entscheidungshilfe für Bürger, Investoren, Planungsträger und nicht zuletzt der Politik. Dem Landesgrundstücksmarktbericht wünsche ich daher in diesem Sinne eine weite Verbreitung und eine aufmerksame Leserschaft!

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

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2015 – Zusammenfassung</b>	<b>4</b>
<b>2. Land Brandenburg – Strukturdaten</b>	<b>8</b>
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	8
2.2 Verkehr	11
2.3 Landschaft und Tourismus	13
2.4 Bevölkerungsentwicklung	14
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	15
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Wohneigentumsquote	16
2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	17
<b>3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2015</b>	<b>20</b>
3.1 Kaufverträge	21
3.2 Flächenumsatz	25
3.3 Geldumsatz	26
<b>4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam</b>	<b>28</b>
<b>5. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>30</b>
5.1 Unbebaute Bauflächen	30
5.2 Bebaute Grundstücke	37
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	54
5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	60
5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	62
5.6 Gemeinbedarfsflächen	73
5.7 Sonstige Flächen	73
<b>6. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>75</b>
6.1 Liegenschaftszinssätze	75
6.2 Ufergrundstücke	82
6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2013 – 2015	83
6.4 Arrondierung	84
6.5 Erbbaurechte 2011 – 2015	87
<b>7. Bodenrichtwerte</b>	<b>88</b>
<b>8. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen</b>	<b>93</b>
8.1 Aufgaben und Leistungen	93
8.2 Kaufpreissammlung	95
8.3 Internetpräsentation	96
8.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2015	97
<b>9. Rechtsgrundlagen</b>	<b>98</b>
<b>10. Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>99</b>

## 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 2015 bis zum 15. Februar 2016 registrierten Kaufverträge und die vergleichend herangezogene Auswertung der Altverträge der vorherigen Jahre. 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.

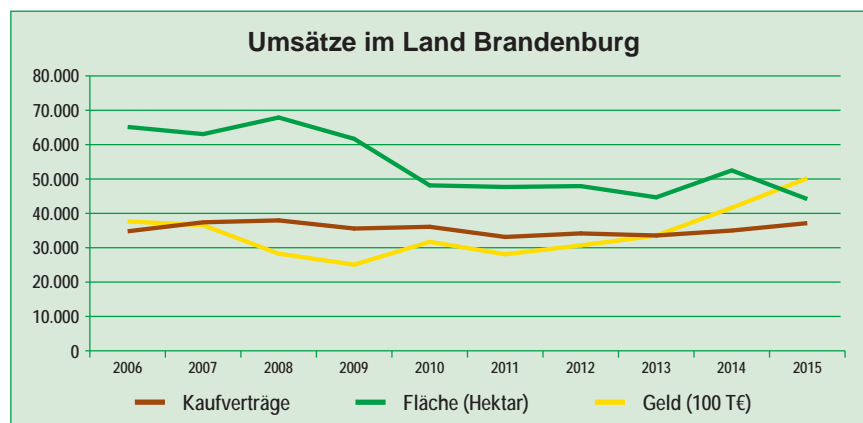
Der Immobilienmarkt ist einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands und vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebote und Nachfragen auf den Grundstücksmärkten werden von wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen allgemein beeinflusst. Die rechtlichen Verhältnisse 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 zum Verkehrswert (Marktwert) konkreter Grundstücke abzuleiten. Hierzu muss auf die Kompetenz der regionalen Gutachterausschüsse und auf qualifizierte Sachverständige verwiesen werden, die im Einzelfall und auf Antrag den Verkehrswert ermitteln.

## 1. Der Grundstücksmarkt 2015 – Zusammenfassung

Im Jahr 2015 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg kräftige Steigerungen im Geldumsatz im Vorjahresvergleich verzeichnet.

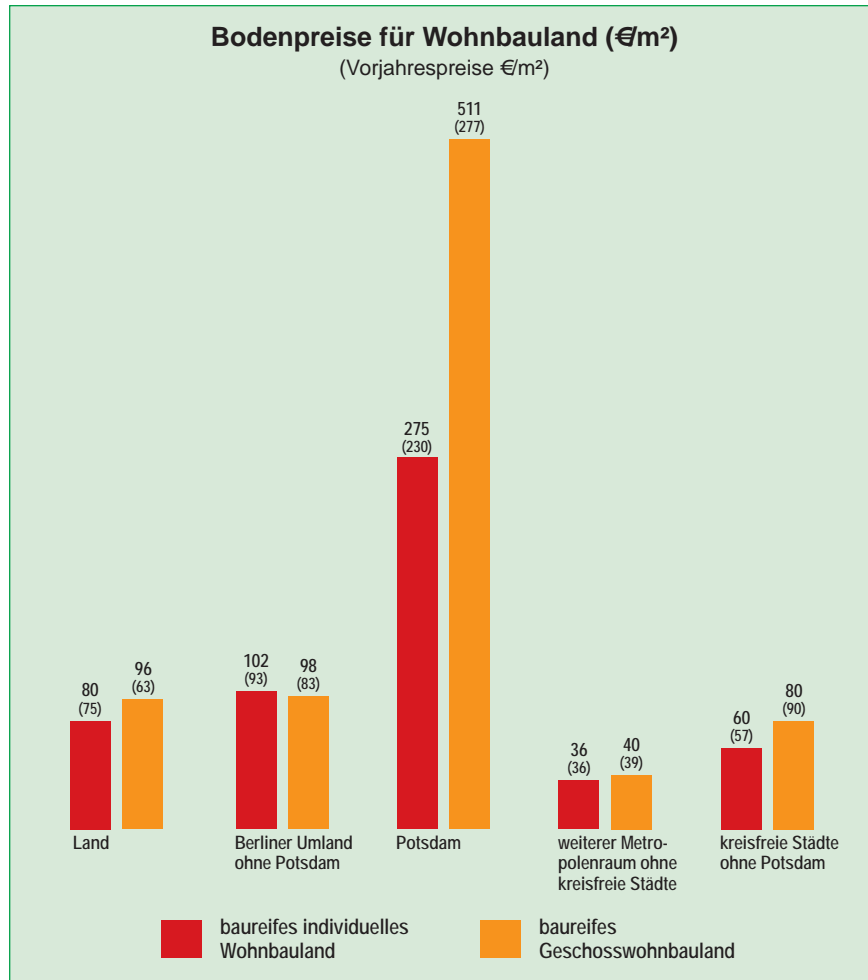
- Der Geldumsatz nahm 2015 um 21 % zu.
- Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich um 6 %.
- Die Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien sind weiter angestiegen.
- Die Kaufpreise für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften haben sich in den letzten 5 Jahren um ca. 35 % erhöht.
- Die Vertragszahlen für Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) sind landesweit gegenüber dem Vorjahr um 30 % angestiegen; der mittlere Kaufpreis hat sich um 17 % erhöht.
- Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam ragt mit einem Geldumsatz von fast einer Mrd. € weiterhin heraus.
- Ein Quadratmeter Ackerland erzielte im Landesdurchschnitt einen Preis von 0,83 €/m<sup>2</sup>, Grünland 0,54 €/m<sup>2</sup> und Forsten 0,50 €/m<sup>2</sup>.



Auf dem Grundstücksteilmarkt der **unbebauten Bauflächen** konnte im Jahr 2015 für baureifes individuelles Wohnbauland im Land Brandenburg ein Anstieg der Bodenpreise festgestellt werden. Durch den Verkauf hochpreisiger Baugrundstücke für baureifes Geschosswohnbau land ist in Potsdam ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Dies hatte auch Auswirkungen auf den Durchschnittspreis für das Land Brandenburg. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für Wohnbauland bis ca. 18 %, in den übrigen Teilräumen sind leichte Veränderungen des Bodenpreinsniveaus zu verzeichnen.

Auf dem Grundstücksteilmarkt der **bebauten Grundstücke** erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge bei den bebauten Wohnimmobilien um 8 %. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind zwischen 6 % bis 12 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei 1.896 €/m<sup>2</sup> und für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 1.765 €/m<sup>2</sup>. Im weiteren Metropolenraum (ohne die kreisfreien Städte) wurde für diese Gebäude jeweils 943 €/m<sup>2</sup> und 815 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

<b>Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2014</b>				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise*
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
registrierte Verträge	37.159 + 6 %	44.162 - 16 %	5.021 + 21 %	
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	8.181 + 14 %	1.075 + 28 %	525 + 38 %	80 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzung	492 ± 0 %	372 - 13 %	79 - 17 %	35 €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	617 - 5 %	122 + 2 %	94 + 57 %	96 €/m <sup>2</sup>
Geschäfts- und Büronutzung	47 + 18 %	18 + 100 %	9 + 13 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	46 + 24 %	36 - 16 %	1 - 50 %	
sonstige Nutzung	455 - 4 %	61 ± 0 %	17 + 31 %	
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.655 + 7 %	1.197 + 1 %	1.093 + 17 %	1.477 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.236 + 16 %	164 + 19 %	328 + 29 %	1.528 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	894 + 9 %	236 - 16 %	550 + 10 %	
Bauernhäuser	369 - 7 %	403 - 14 %	34 ± 0 %	
Wochenendhäuser	1.338 + 2 %	172 + 15 %	67 + 12 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	727 ± 0 %	320 + 22 %	822 + 27 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.140 + 6 %	1.250 + 10 %	393 + 27 %	
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.128 + 30 %	-	298 + 48 %	3.124 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.554 + 10 %	-	311 + 22 %	1.436 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	89 + 3 %	-	12 + 140 %	
Weiterverkauf Teileigentum	359 + 89 %	-	21 ± 0 %	
<b>Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen</b>				
Ackerflächen	2.587 - 4 %	15.750 - 4 %	187 + 13 %	0,83 €/m <sup>2</sup>
Forsten	1.625 - 2 %	6.656 - 35 %	31 - 23 %	0,50 €/m <sup>2</sup>
Grünland	1.292 - 2 %	3.066 - 13 %	19 - 5 %	0,54 €/m <sup>2</sup>
Wechselland	362 - 27 %	2.413 - 38 %	15 - 42 %	
landwirtschaftliche Höfe	57 + 10 %	878 + 20 %	10 - 38 %	
gemischte Nutzung	1.156 - 5 %	8.176 - 28 %	71 - 14 %	
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.				



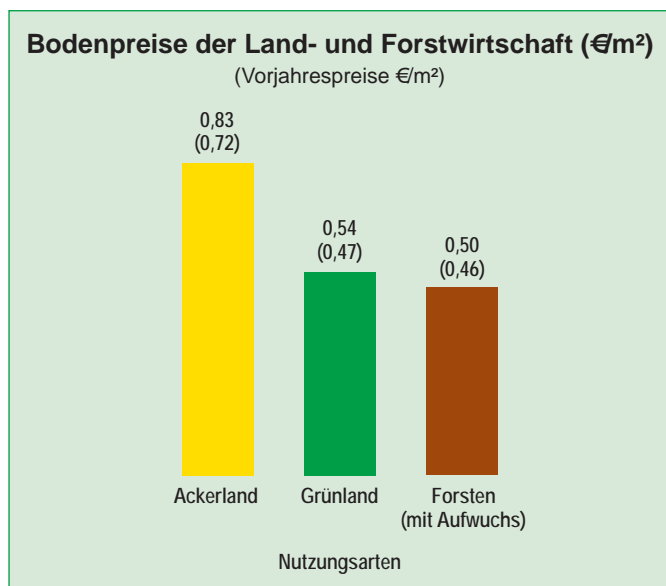
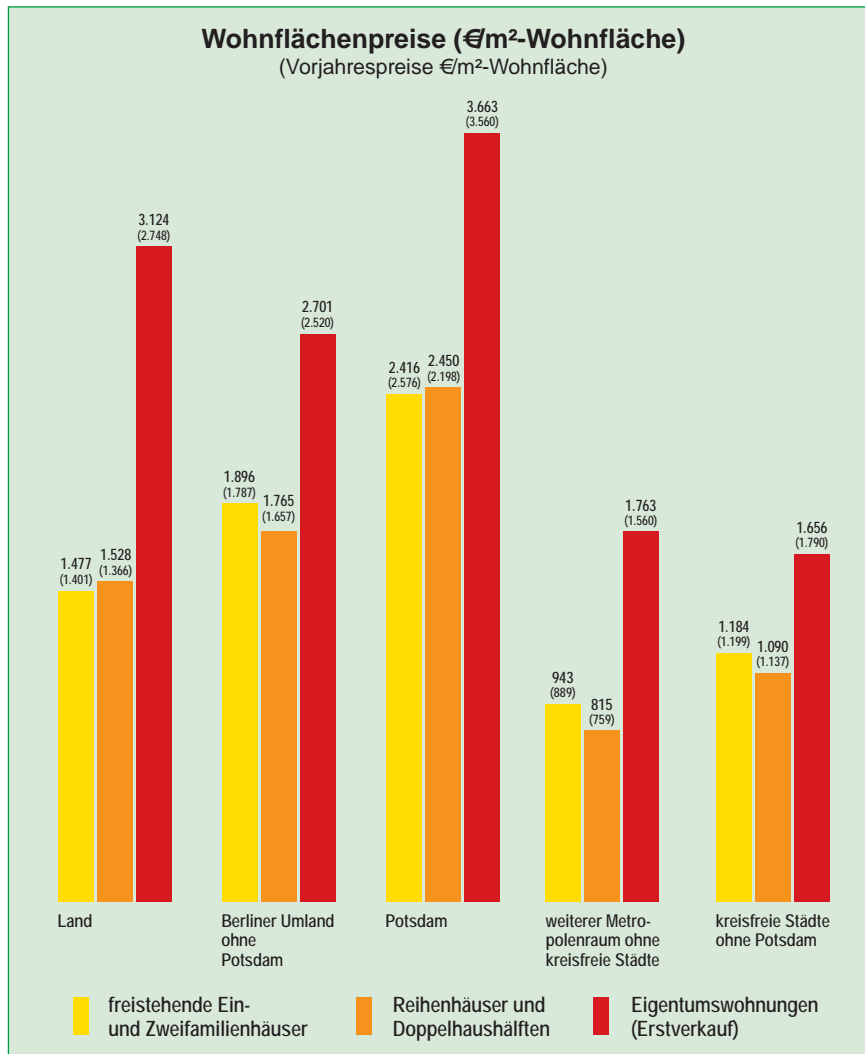
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	967 m² (± 0 %)	1.477 €/m² (+ 5 %)	179.500 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	884 m² (+ 1 %)	1.896 €/m² (+ 6 %)	250.000 € (+ 12 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.056 m² (- 1 %)	943 €/m² (+ 6 %)	107.600 € (+ 7 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	552 m² (- 8 %)	1.528 €/m² (+ 12 %)	157.200 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	373 m² (- 15 %)	1.765 €/m² (+ 7 %)	203.700 € (+ 9 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	796 m² (± 0 %)	815 €/m² (+ 7 %)	80.100 € (+ 6 %)

\* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Auf dem Grundstücksmarkt der **Eigentumswohnungen** stieg 2015 der Verkauf neuer Eigentumswohnungen mit 30 % deutlich an, der Geldumsatz erhöhte sich um 48 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Zuwachs von 10 % bei den Kaufvertragszahlen und der Geldumsatz



erhöhte sich um 22 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 3.682 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 1.098, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 259 Verkäufe registriert.



Die Flächenumsätze auf dem Grundstücksteilmarkt der **land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen** nahmen im Land Brandenburg gegenüber 2014 um insgesamt 20 % ab. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise um bis zu 15 % gegenüber dem Vorjahr.

## 2. Land Brandenburg – Strukturdaten<sup>1</sup>

### 2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

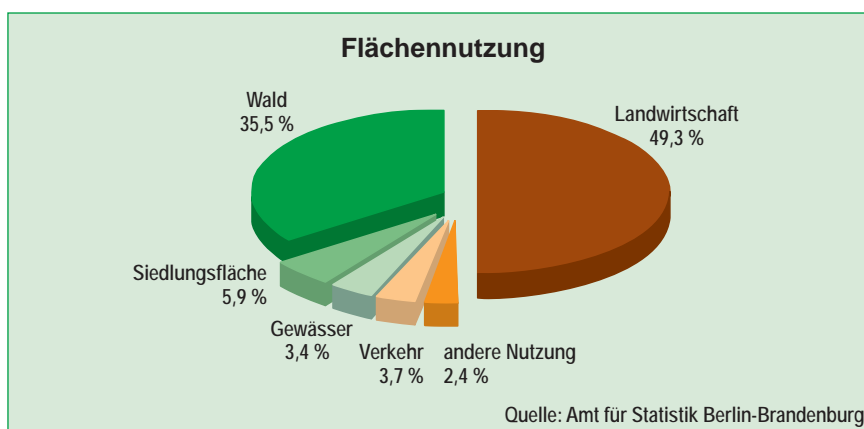
Das Land Brandenburg liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat gemeinsame Grenzen mit dem europäischen Nachbarn Polen und den Bundesländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Erhebliche Ausstrahlungseffekte gehen von der Bundeshauptstadt Berlin aus, die vom Land Brandenburg vollständig umschlossen wird. Mit mehr als 29.600 km<sup>2</sup> ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.471.054 Einwohnern bzw. mit 83 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (im Bundesdurchschnitt ca. 227 Einwohner pro km<sup>2</sup>) dünn besiedelt. Die dünn besiedeltesten Landkreise Deutschlands sind Prignitz mit 36 Einwohnern pro km<sup>2</sup> und mit 39 Einwohnern pro km<sup>2</sup> Uckermark und Ostprignitz-Ruppin.



Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	29.654
Bevölkerung	2.471.054 Einwohner
Einwohner je km <sup>2</sup>	83
<b>Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km)</b>	
Republik Polen	267
Berlin	234
Mecklenburg-Vorpommern	448
Niedersachsen	30

<sup>1</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Sachsen	242
Sachsen-Anhalt	379
<b>Flächennutzung in %</b>	
Landwirtschaft	49,3
Wald	35,5
Siedlung	5,7
Verkehr	3,7
Gewässer	3,4
andere Nutzungen	2,4
<b>Größte Seen (Fläche in km<sup>2</sup> / Tiefe in m)</b>	
Schwielochsee	13,3 / 7
Scharmützelsee	12,1 / 31
Unteruckersee	10,3 / 19
<b>Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)</b>	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservat	3
Naturschutzgebiete	466 / 236.916
Landschaftsschutzgebiete	114 / 1.017.960
<b>Verwaltungseinheiten (Anzahl)</b>	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	52
amtsfreie Gemeinden	144
amtsangehörige Gemeinden	271



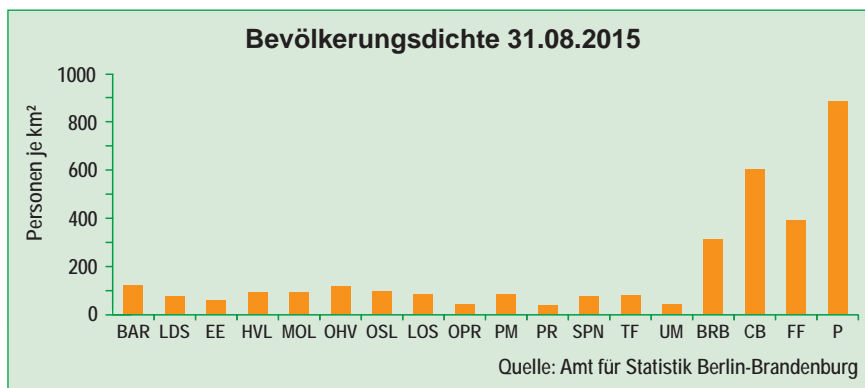
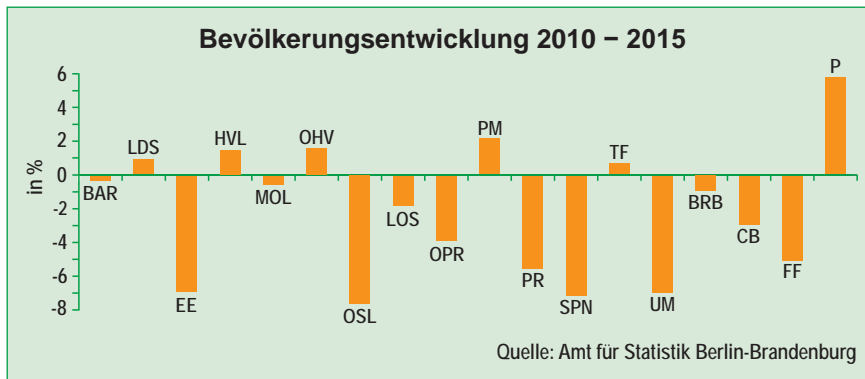
Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Diese Gebietskulisse hat auch in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden und wird als Einteilung des Landes auch dem Landesgrundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Teilräumen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analyse- und Entwicklungsraum, 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 gemeindefreien Abgrenzung 2.836 km<sup>2</sup> Fläche mit ca. 0,92 Mio. Einwohnern (Stand August 2015) ein. 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 km<sup>2</sup> Fläche mit ca. 1,55 Mio. Einwohnern (Stand August 2015).

Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam. Eine kartografische Darstellung der Verwaltungseinheiten befindet sich auf der Rückseite dieses Marktberichts.



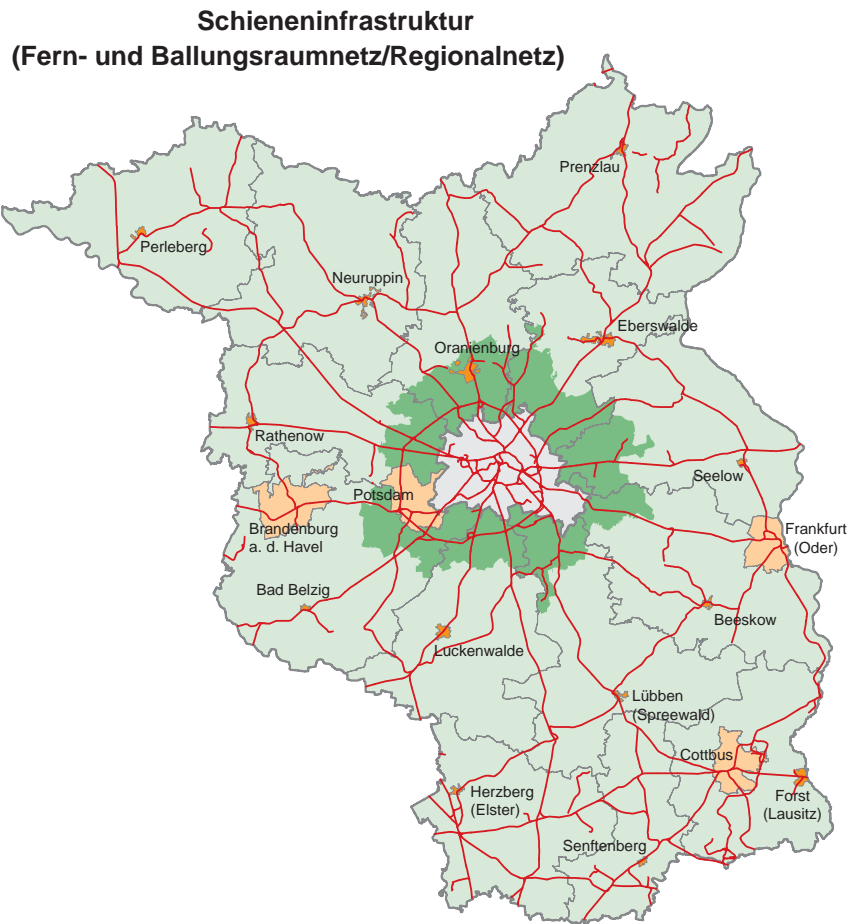
Zuordnung zum Berliner Umland	
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzen-dorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz, 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



## 2.2 Verkehr

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.000 km<sup>2</sup> zu Europas größten Verkehrsverbänden. Für die Binnenschifffahrt steht ein dichtes Wasserstraßennetz zur Verfügung, das aus den Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie Verbindungskanälen besteht. Über ein Netz von 600 km Bundeswasserstraßen und die Häfen Brandenburg, Wustermark und Velten sowie diverse Umschlagstellen ist das Land Brandenburg an das europäische Wasserstraßennetz angebunden.

Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion ausgerichtet und wird von zahlreichen Berufspendlern genutzt. Im Jahresdurchschnitt 2014 kamen 18 % 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 12 % aller im Land arbeitenden Erwerbstätigen aus anderen Bundesländern oder dem Ausland, während fast ein Viertel (24 %) der in Brandenburg wohnenden Erwerbstätigen zu ihrem Arbeitsplatz über die Landesgrenze fahren.

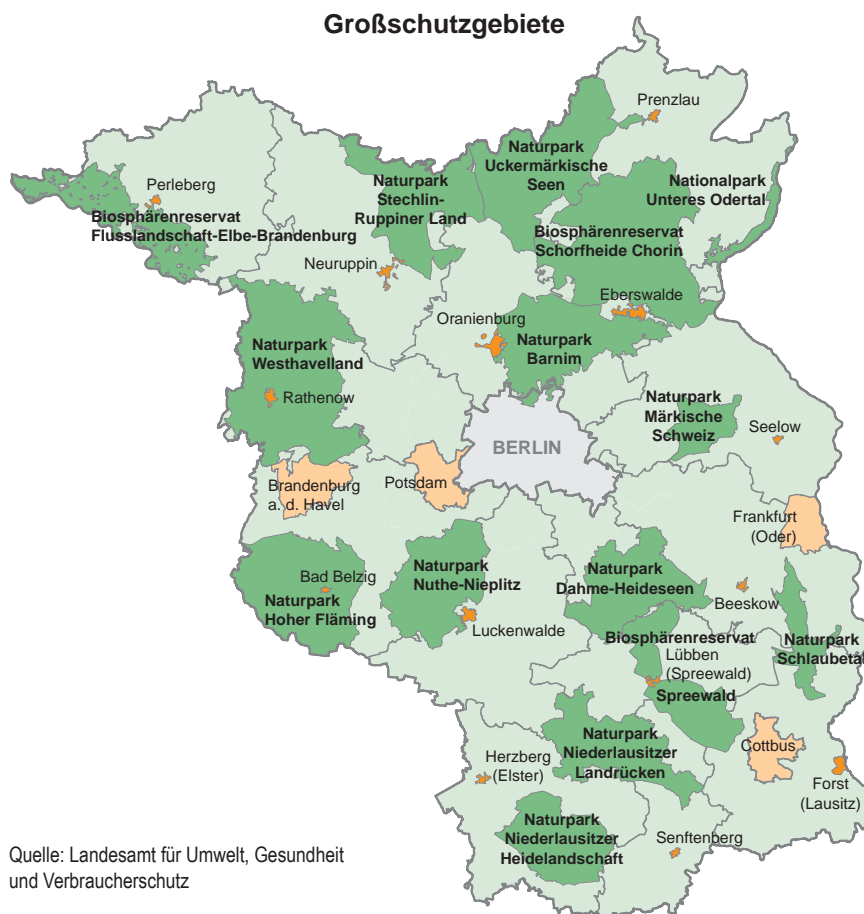


### 2.3 Landschaft und Tourismus

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 13,3 km<sup>2</sup> der Schwielochsee im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 466 Naturschutzgebiete (rd. 8,0 % der Landesfläche), 114 Landschaftsschutzgebiete (rd. 35 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 607 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FHH) entsprechen rd. 11 % der Landesfläche.

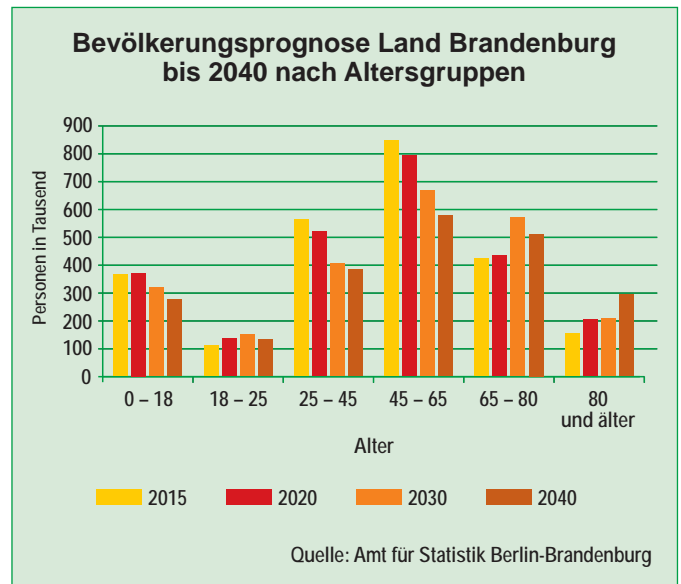
Das Land Brandenburg ist mit annähernd 30.000 km Fließgewässer eines der wasserreichsten Bundesländer der Bundesrepublik. Für wassertouristische Aktivitäten sind etwa 6.500 km geeignet. Gut ausgestattete Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätze befinden sich an den vernetzten Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie zahlreichen Kanälen.

Im Jahr 2015 wurden rd. 4,7 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 12,5 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.

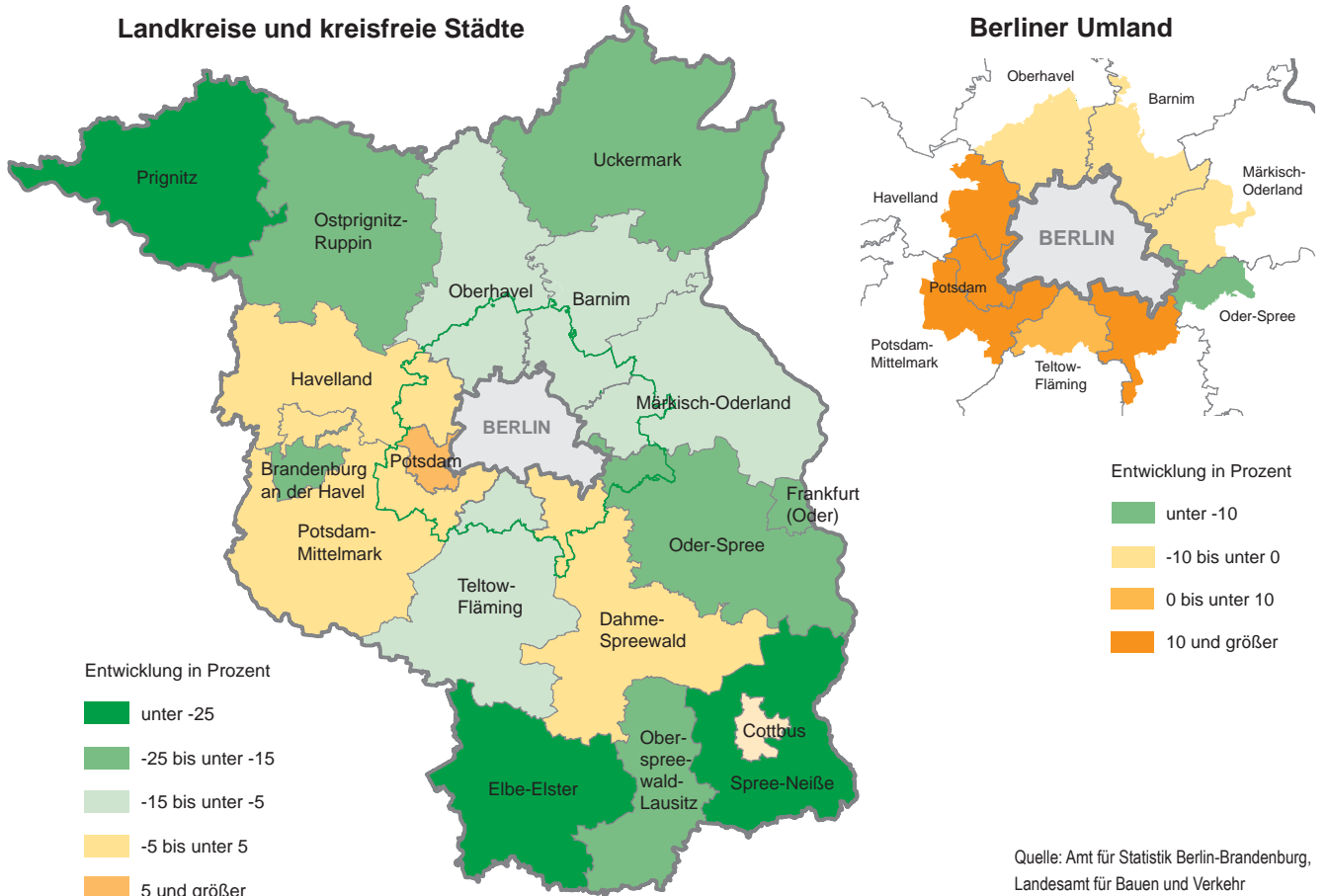


### 2.4 Bevölkerungsentwicklung

Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg die letzte Bevölkerungsprognose aus dem Jahr 2009 aktualisiert. Nach der aktuellen Basisvariante der Bevölkerungsprognose wird die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2040 gegenüber 2013 um ca. 282.000 Personen (11,5 %) zurückgehen und 2040 einen Stand von 2,17 Millionen Einwohnern erreichen. Der Einwohnerrückgang ist damit wahrscheinlich deutlich größer als der bevölkerungsreichste Landkreis Potsdam-Mittelmark derzeit an Bevölkerung aufweist. Bei der Veröffentlichung der neuen Bevölkerungsprognose hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf Folgendes hingewiesen: „Eine Prognoserechnung über die Entwicklung der Bevölkerungszahl beruht auf Annahmen, wie sich die Fruchtbarkeit, die



#### Bevölkerungsentwicklung 2040 gegenüber 2013





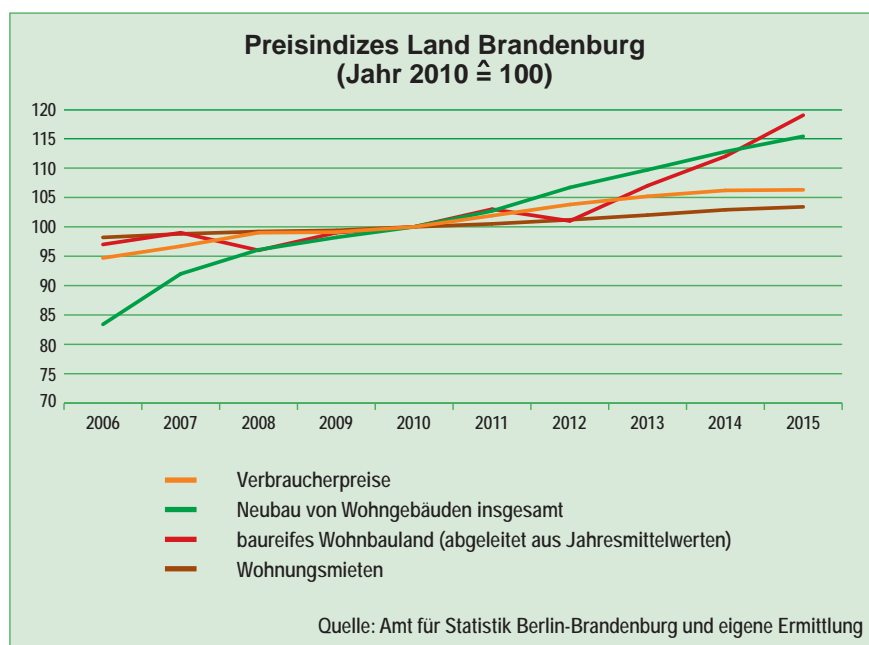
Sterblichkeit und die Wanderungsbewegungen künftig entwickeln könnten. Es handelt sich bei der Prognose also nicht um eine Vorhersage, sondern um eine Veranschaulichung des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung sowie der voraussichtlichen Veränderungen der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung, wenn die zuvor bestimmten Einflussfaktoren den angenommenen Entwicklungsverlauf nehmen. Bei der Betrachtung der zahlenmäßigen Entwicklung sind immer die getroffenen Annahmen zu berücksichtigen.

Insbesondere das Wanderungsverhalten der Menschen ist nur schwer prognostizierbar. Die Abschätzung der künftigen Dynamik der internationalen Migration stellt den größten Unsicherheitsfaktor bei der Annahmefindung und Ergebnisausweisung der Bevölkerungsprognose dar. Da sich vor allem der künftige Umfang der Zu- und Fortzüge von Schutzsuchenden gegenwärtig nicht seriös abschätzen lässt, finden in der jetzt veröffentlichten Rechnung diese Bewegungen so gut wie keine Berücksichtigung.“

Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030, die vom Senat als Arbeits- und Planungsgrundlage beschlossen wurde, wird die Bevölkerung Berlins bis zum Jahr 2030 um 266.000 Personen von 3,562 Mio. (31. Dezember 2014) auf dann 3,828 Mio. wachsen. Dies entspricht stadtweit einer Zunahme von 7,5 % und wird auch Auswirkungen auf das Land Brandenburg haben.

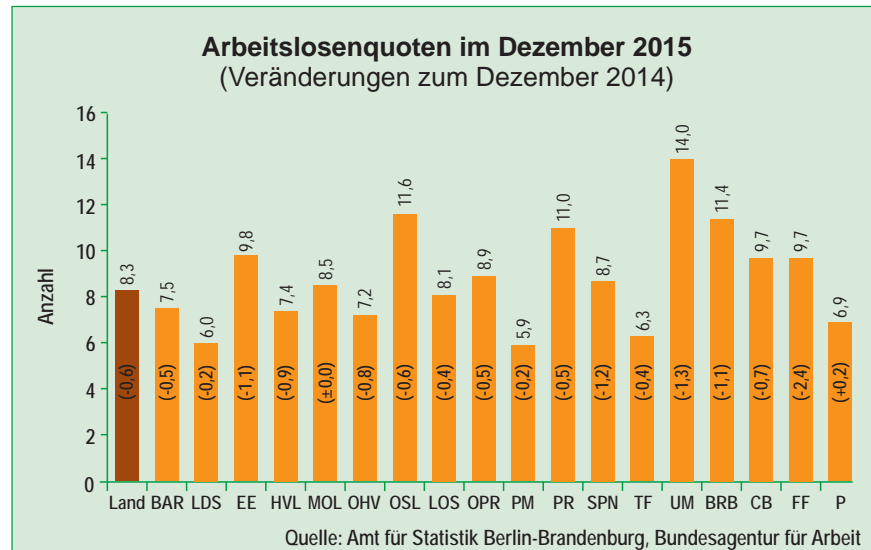
### 2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen. Der Verbraucherpreisindex ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland und wird als Orientierungsmaßstab etwa bei Lohnverhandlungen oder Wertsicherungsklausel verwendet. Die Entwicklung des Verbraucherpreisindex wird in der folgenden Grafik anderen Indizes gegenübergestellt. Das mittlere monatliche Haushaltsnettoeinkommen (Summe der Nettoeinkommen aller Haushaltsmitglieder nach Abzug von Steuern und Sozialversicherungs-



beitragen) betrug 2014 im Land Brandenburg 1.875 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist mit einem Mittel von 2.225 € und mehr als einem Viertel aller Haushalte in der Nettoeinkommensgruppe > 3.200 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (2.175 €), Oberhavel (2.000 €) und Barnim (2.175 €) erreichten deutlich überdurchschnittliche Werte, wogegen Dahme-Spreewald, Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Teltow-Fläming und Potsdam einen Mittelwert von ca. 1.920 € aufwiesen. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichneten der Landkreis Prignitz und die Stadt Frankfurt (Oder) mit 1.500 €<sup>2</sup>.

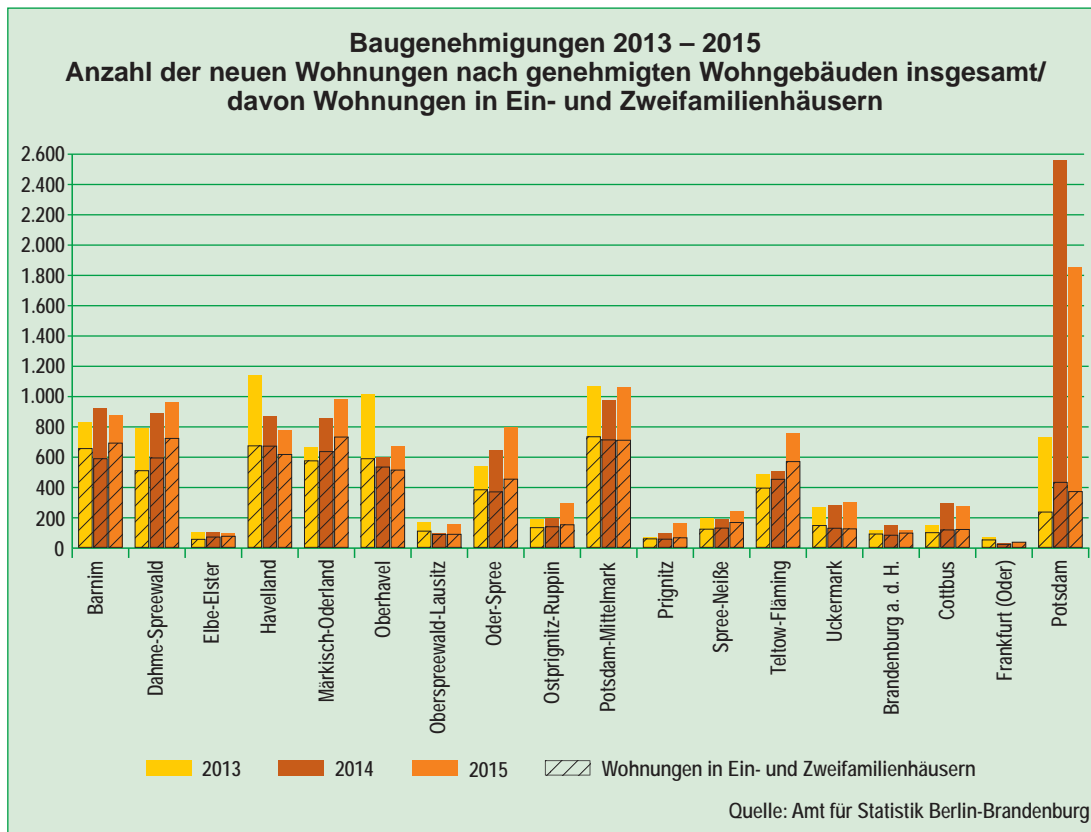
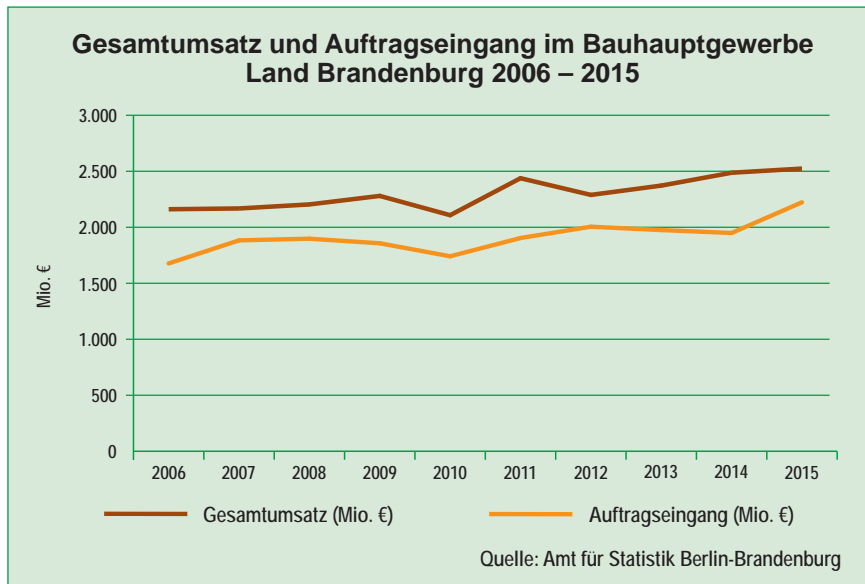


## 2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Wohneigentumsquote

Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. 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. Im Jahr 2015 wurden insgesamt im Land Brandenburg 10.363 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 166 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2015 um ca. 6 % auf 1.409 Mio. €.

Nach Auswertung des Zensus 2011 beträgt der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums zum Stichtag 09.05.2011 im Land Brandenburg 42,3 % (Bundesdurchschnitt: 43,9 %). 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 %.

<sup>2</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Statistischer Bericht AI 11 – j / 14 - Brandenburg



## 2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

Das Bund-Länder-Programm „Stadtumbau-Ost“ wird nach einer ersten erfolgreichen Phase von 2002 – 2009 bis 2016 weitergeführt. Es setzt sich nunmehr aus zwei Hauptteilen zusammen:

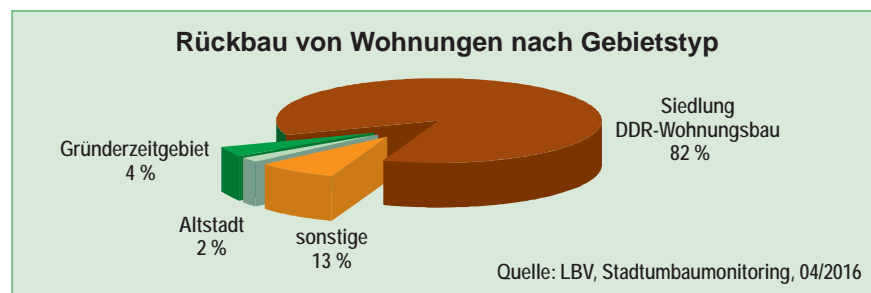
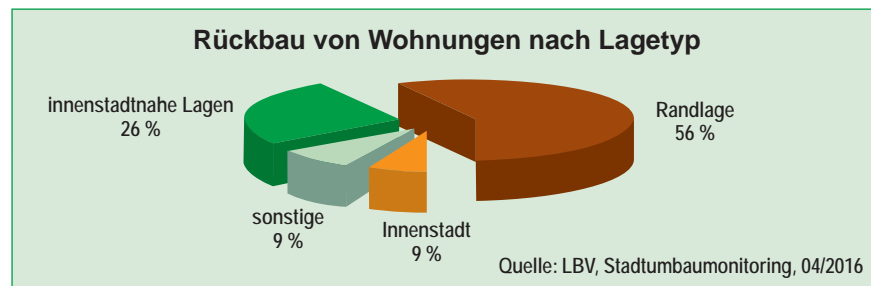
- Aufwertung der Innenstädte und Unterstützung der von Schrumpfungsprozessen betroffenen Stadtquartiere.
- Verbesserung der Lebensqualität und Nutzung der Chancen durch Verringerung der Wohnungsdichte.
- Stabilisierung der Wohnungsmärkte durch weiteren Rückbau, mit dem zugleich die Zukunftsfähigkeit der Städte und deren Wohnungsquartiere erreicht werden soll.

Auch im Land 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 2001 sind 64.339 Wohnungen in den 52 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden. Das gesamte Stadtumbauprogramm im Land Brandenburg umfasste bis 2013 rund 413 Mio. € aus Mitteln von Bund, Land und Kommunen, die jeweils etwa zur Hälfte für Abriss und Aufwertung eingesetzt werden.

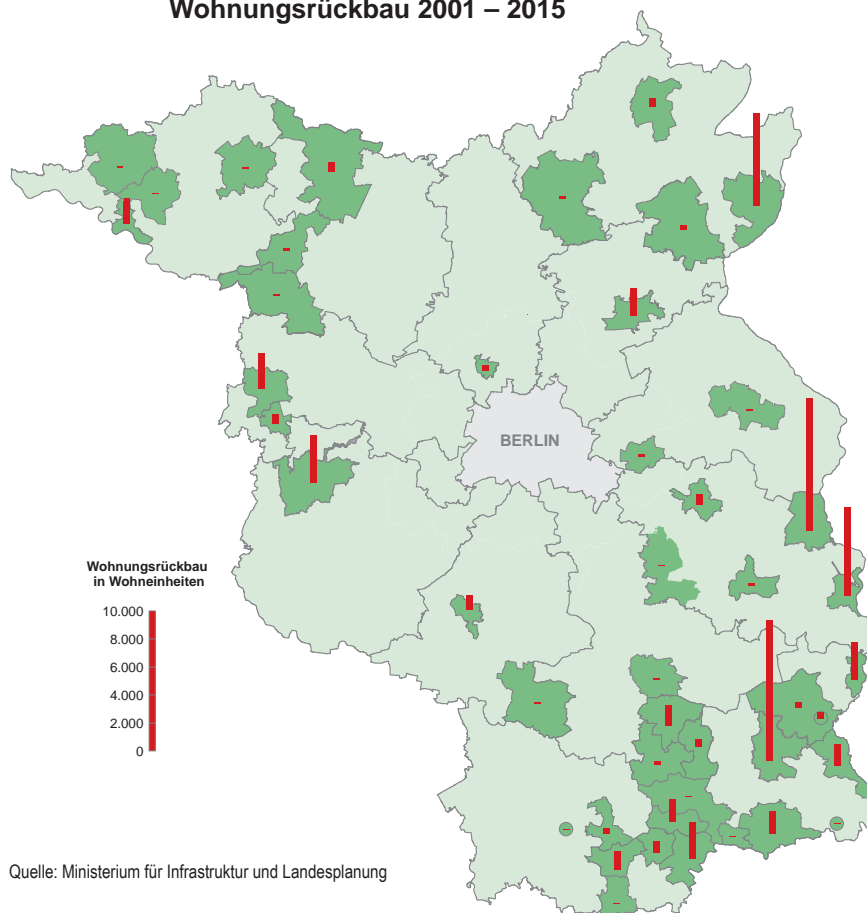
In der folgenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2015 dargestellt. Die Grafik auf Seite 19 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.



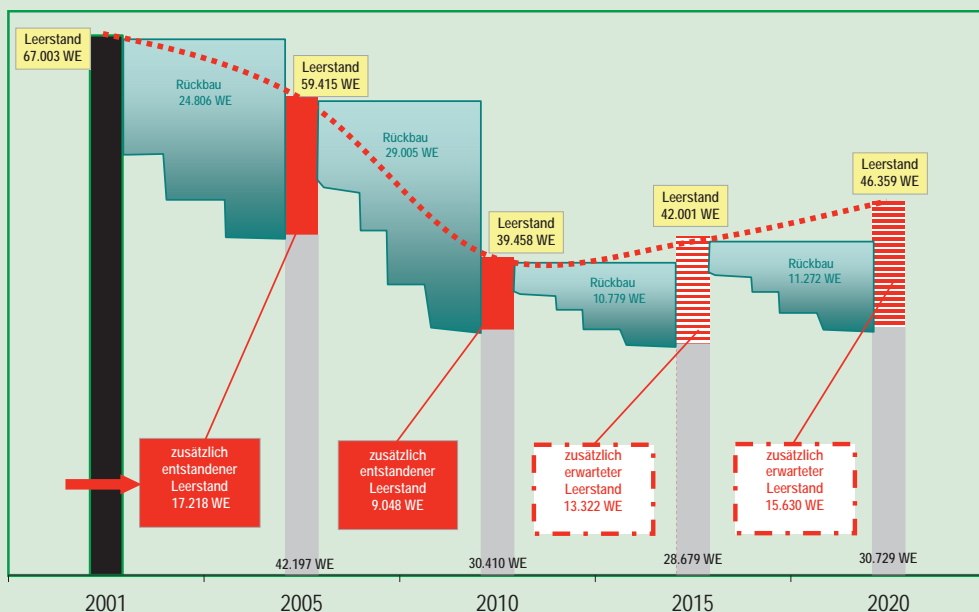
<b>Rückgebaute Wohneinheiten</b>			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadtumbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2014
Barnim	2	1.978	± 0
Dahme-Spreewald	1	104	
Elbe-Elster	5	425	+ 7
Havelland	2	3.284	+ 2
Märkisch-Oderland	3	280	+ 367
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	9	8.809	+ 3
Oder-Spree	4	7.359	+ 3
Ostprignitz-Ruppin	5	956	± 0
Prignitz	4	2.161	+ 8
Spree-Neiße	7	6.782	+ 5
Teltow-Fläming	2	1.159	± 0
Uckermark	4	7.758	+ 1
Brandenburg an der Havel	1	3.399	± 0
Cottbus	1	10.054	+ 1
Frankfurt (Oder)	1	9.453	+ 2
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>64.339</b>	<b>+ 3</b>

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Land Brandenburg

**Programm Stadtumbau Ost  
Wohnungsrückbau 2001 – 2015**



**Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt  
2001 – 2020**



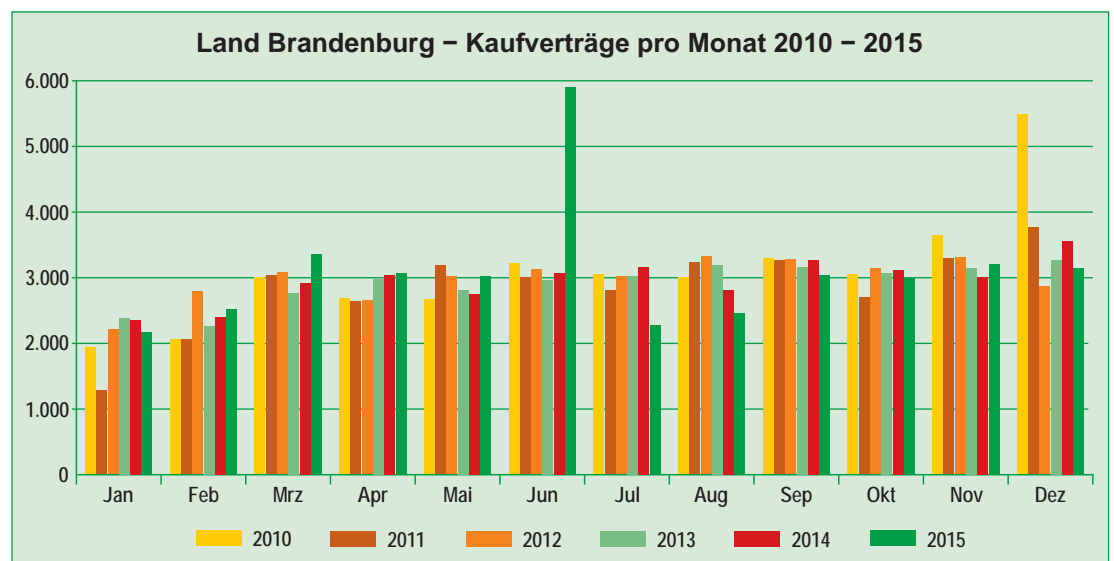
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Stadtumbaumonitoring im Land Brandenburg, Monitoringbericht 2016

### 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2015

Nach § 195 BauGB ist jeder Vertrag, durch den sich jemand verpflichtet, Eigentum an einem Grundstück gegen Entgelt zu übertragen oder ein Erbbaurecht zu begründen, von der beurkundenden Stelle (Notar) in Abschrift dem Gutachterausschuss zu übersenden. Diese werden in den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse erfasst. Für Verträge, bei denen Immobilien im Rahmen von Unternehmensverkäufen (z.B. sog. Share-Deals) als Vermögensanteil übereignet werden, besteht keine Übersendungspflicht an den Gutachterausschuss. Informationen hierzu stehen dem Gutachterausschuss daher nicht zur Verfügung.

Der Grundstücksmarktbericht 2015 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2016 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.

Im ersten Halbjahr war der Grundstücksmarkt im Land Brandenburg sehr stark geprägt von der Anhebung der Grunderwerbsteuer zum 01. Juli 2015 auf 6,5 %. Wie bei der letzten Erhöhung der Grunderwerbsteuer zum 1. Januar 2011 war ebenfalls ein Vorzieheffekt bei der Anzahl der Kaufverträge zu erkennen.



Bei 14 % 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 6 %. Der Flächenumsatz ging um 16 % zurück. Der Geldumsatz nahm deutlich um 21 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen nahm um 30 % zu.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2014	gesamt	% zu 2014	gesamt	% zu 2014
Barnim	2.760	+ 2	1.405	- 43	297	+ 21
Dahme-Spreewald	3.109	+ 10	2.946	- 2	348	+ 22
Elbe-Elster	1.571	+ 4	2.458	- 14	86	+ 66
Havelland	2.698	+ 7	3.477	+ 22	328	+ 21
Märkisch-Oderland	3.262	+ 6	6.049	- 2	423	+ 54
Oberhavel	3.546	+ 13	2.540	- 13	443	+ 13
Oberspreewald-Lausitz	1.049	- 11	2.311	- 2	54	- 26
Oder-Spree	2.745	+ 12	3.154	- 26	337	+ 67
Ostprignitz-Ruppin	1.905	+ 12	4.389	- 18	186	+ 27
Potsdam-Mittelmark	3.465	- 5	3.289	- 40	539	+ 13
Prignitz	1.362	+ 5	3.668	+ 16	85	+ 5
Spree-Neiße	1.315	- 6	1.888	- 6	65	+ 20
Teltow-Fläming	2.826	+ 5	1.951	- 27	350	+ 27
Uckermark	1.974	+ 6	3.752	- 32	133	- 15
Brandenburg an der Havel	554	+ 5	251	- 26	131	- 38
Cottbus	656	± 0	179	- 4	121	- 13
Frankfurt (Oder)	347	+ 29	229	- 17	112	+ 33
Potsdam	2.015	+ 31	226	- 63	983	+ 32
<b>Land Brandenburg</b>	<b>37.159</b>	<b>+ 6</b>	<b>44.162</b>	<b>- 16</b>	<b>5.021</b>	<b>+ 21</b>

### 3.1 Kaufverträge

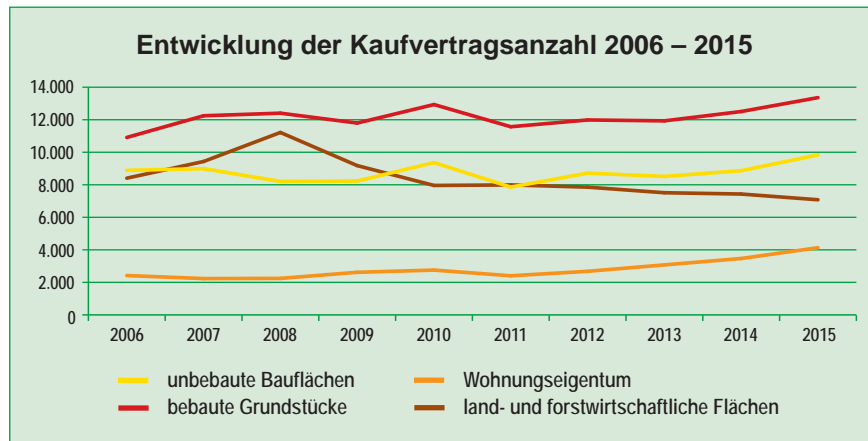
Im Berichtsjahr 2015 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 37.159 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 2.159 gegenüber dem Jahr 2014. Im Berliner Umland wurden 1.191 mehr Kaufverträge registriert. In Potsdam erhöhte sich die Kaufvertragszahl um 476. Im weiteren Metropolitanraum wurden 968 und in den kreisfreien Städten 105 Kaufverträge mehr abgeschlossen.

**Zunahme der Vertragszahlen im Berliner Umland um 6 % und im weiteren Metropolitanraum um 4 %**

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. 26 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum nahm mit 11 % am gesamten Grundstücksmarkt nur gering zu. Der Verkauf von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 19 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

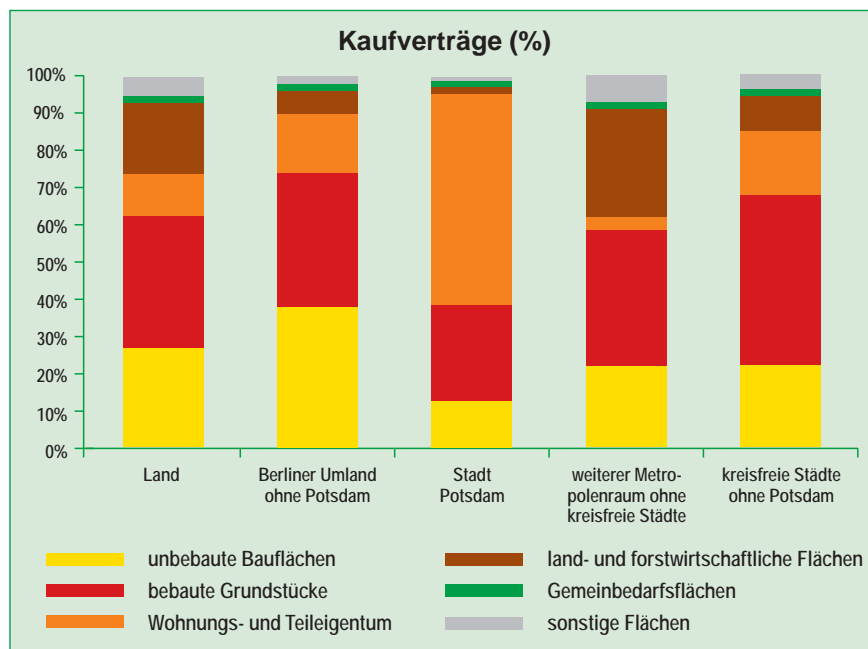
**Zunahme der Vertragszahlen für Eigentumswohnungen um 15 %**

Zuwächse in den Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau konnten im Land insgesamt bei unbebauten Bauflächen mit 11 %, bei bebauten Grundstücken mit 7 %, beim Wohnungs- und Teileigentum mit 19 % registriert werden. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 5 % zurück. Die Vertragszahlen bei Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen blieben annähernd stabil.



### Kaufverträge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land gesamt	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
	Anzahl	Anzahl	% zu 2014	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2014	darunter kreisfreie Städte (%)
unbaute Bauflächen	9.838	4.858	+ 11	5	4.980	+ 11	7
bebaute Grundstücke	13.359	4.905	+ 8	11	8.454	+ 6	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.130	3.096	+ 20	37	1.034	+ 15	26
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	7.079	768	- 14	5	6.311	- 3	2
Gemeinbedarfsflächen	864	303	- 14	10	561	+ 7	5
sonstige Flächen	1.889	306	- 7	10	1.583	+ 4	4
<b>gesamt</b>	<b>37.159</b>	<b>14.236</b>	<b>+ 9</b>	<b>14</b>	<b>22.923</b>	<b>+ 4</b>	<b>7</b>



Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) nahm im Land um 2.230 Kaufverträge gegenüber 2014 zu.



Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2015	% zu 2014	2015	% zu 2014	2015	% zu 2014
Land Brandenburg	8.798	+ 12	1.198	+ 24	619	+ 41
Berliner Umland	4.477	+ 11	610	+ 27	497	+ 43
darunter: Potsdam	219	+ 33	45	+ 88	85	+ 49
weiterer Metropolitanraum	4.321	+ 14	588	+ 22	122	+ 31
darunter: kreisfreie Städte	297	- 1	29	- 6	12	± 0

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2015	% zu 2014	2015	% zu 2014	2015	% zu 2014
Land Brandenburg	10.154	+ 8	2.000	- 4	2.006	+ 16
Berliner Umland	4.126	+ 10	463	- 5	1.264	+ 22
darunter: Potsdam	448	+ 30	41	+ 24	391	+ 40
weiterer Metropolitanraum	6.028	+ 7	1.537	- 3	742	+ 7
darunter: kreisfreie Städte	452	+ 15	73	+ 9	132	- 25

Eigentumswohnungen				
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	2015	% zu 2014	2015	% zu 2014
Land Brandenburg	3.682	+ 15	609	+ 34
Berliner Umland	2.787	+ 16	501	+ 38
darunter: Potsdam	1.098	+ 42	274	+ 76
weiterer Metropolitanraum	895	+ 15	108	+ 16
darunter: kreisfreie Städte	259	- 7	44	- 19

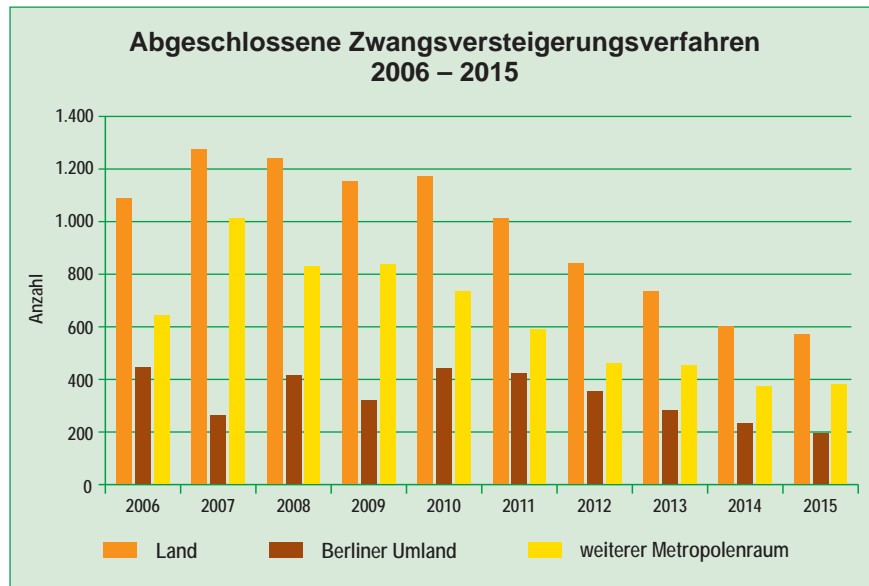
### Zwangsversteigerungen

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 2015 wurden insgesamt im Land Brandenburg 569 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 31 (- 5 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 39 (- 7 %) zurück. Im weiteren Metropolitanraum nahm die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen gegenüber dem Vorjahr um 8 (+ 2 %) leicht zu.

**Rückgang  
der Zwangs-  
versteigerungen  
um 5 %**

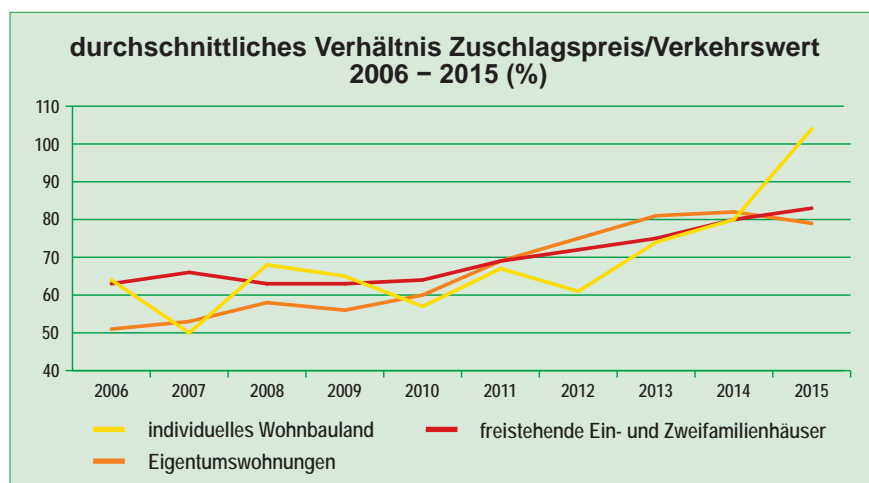
Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 89 % Wohnimmobilien (58 % bebaute Grundstücke, 10 % Wohnbaulandgrundstücke und 21 % Eigentumswohnungen).

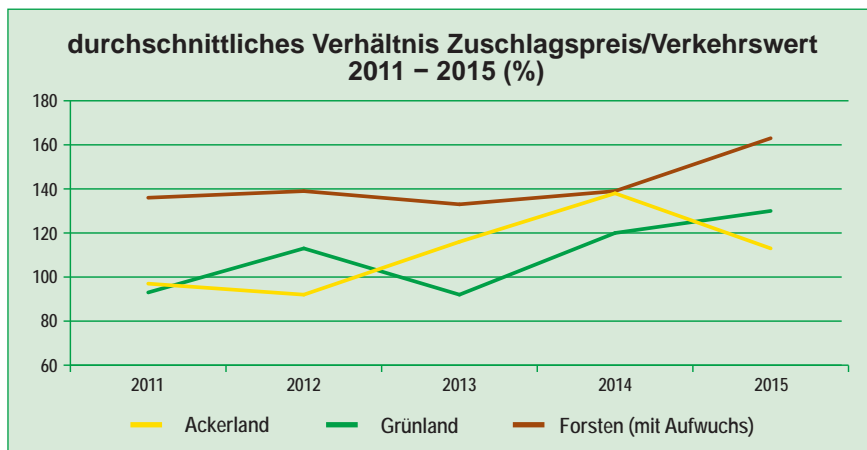
Bei der Auswertung des Verhältnisses der Versteigerungserlöse zu den Verkehrswerten wurden die Verkehrswerte den Amtsgerichtsakten entnommen. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren. Von den ausgewerteten Zwangsversteigerungen des Jahres 2015 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 500 Fälle (88 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden. Die Mittelwerte sind gegenüber dem Vorjahr beim individuellen Wohnbauland und bei forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen deutlich angestiegen.



### Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren

Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	48	5 % – 268 %	104 %
	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	188	5 % – 307 %	83 %
bebaute Grundstücke	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	42	7 % – 157 %	73 %
	Mehrfamilienhäuser	41	10 % – 397 %	79 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	39	4 % – 200 %	66 %
	Eigentumswohnungen	112	24 % – 172 %	79 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	15	50 % – 286 %	113 %
	Grünland	6	71 % – 255 %	130 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	9	69 % – 245 %	163 %

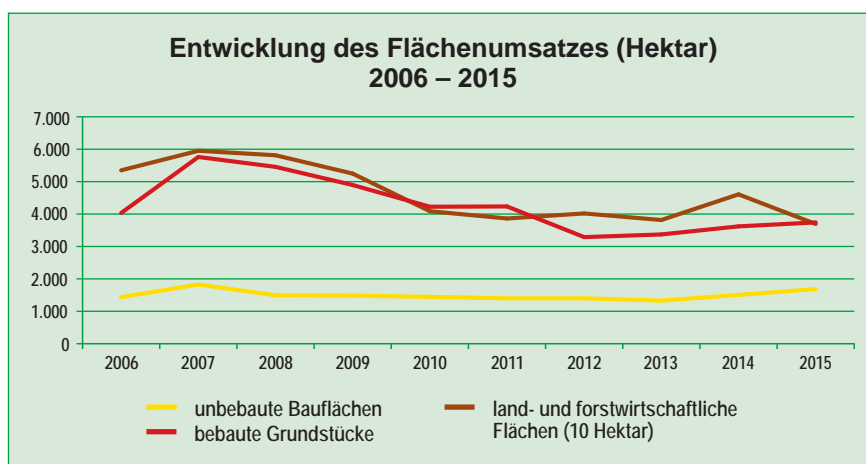




### 3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2015 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 44.162 Hektar und ging damit gegenüber dem Vorjahr um 16 % zurück. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 2 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.

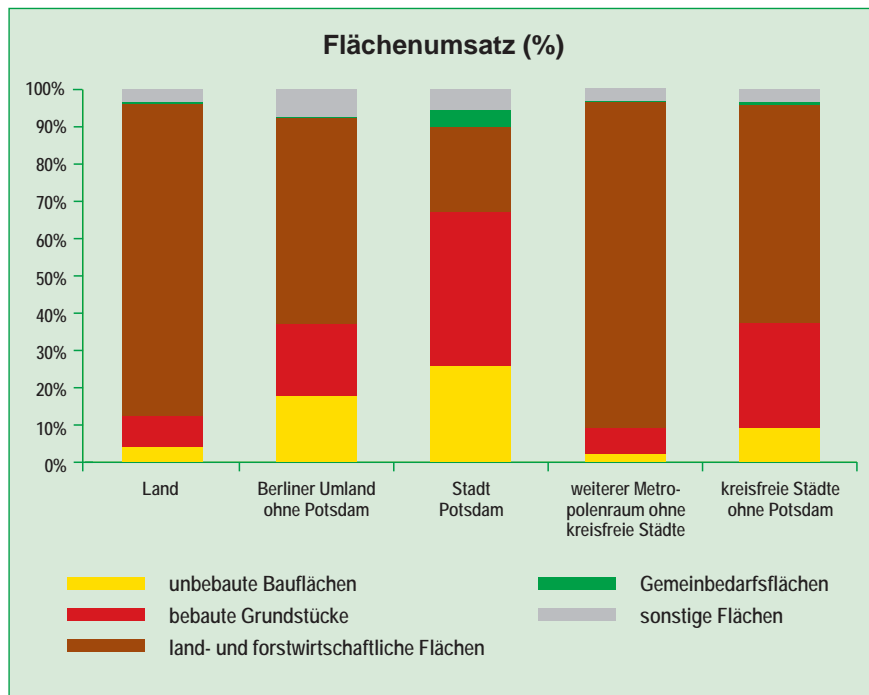
**weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen**



Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2014	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2014	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.684	787	+ 12	36	897	+ 12	7
bebaute Grundstücke	3.742	898	+ 17	10	2.844	± 0	6
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	36.939	2.350	- 36	2	34.589	- 18	1
Gemeinbedarfsflächen	179	34	- 6	29	145	+ 13	3
sonstige Flächen	1.618	322	+ 166	4	1.296	+ 28	2
<b>gesamt</b>	<b>44.162</b>	<b>4.391</b>	<b>- 17</b>	<b>5</b>	<b>39.771</b>	<b>- 16</b>	<b>2</b>

Der starke Zuwachs bei den sonstigen Flächen ist auf den Verkauf von Gewässerflächen sowie flächenintensiven Sportanlagen zurückzuführen.

Der Flächenumsatz nahm im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen um 12 % und bei bebauten Grundstücken um 3 % zu. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging der Flächenumsatz um 20 % zurück.

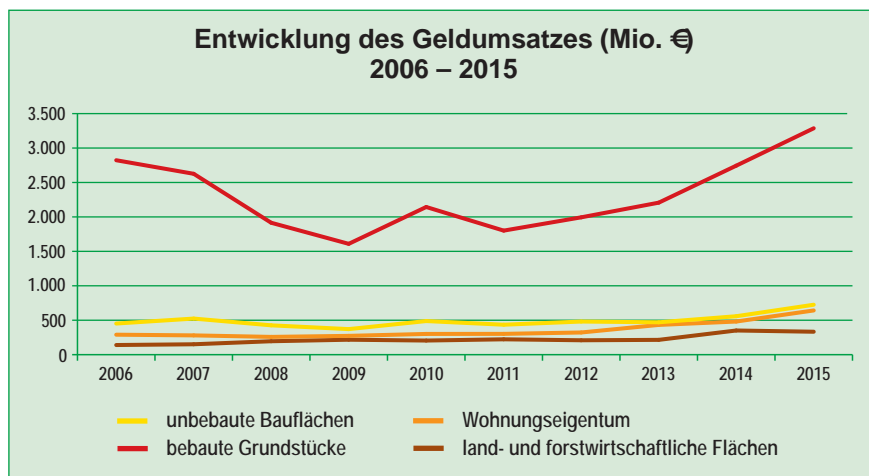


### 3.3 Geldumsatz

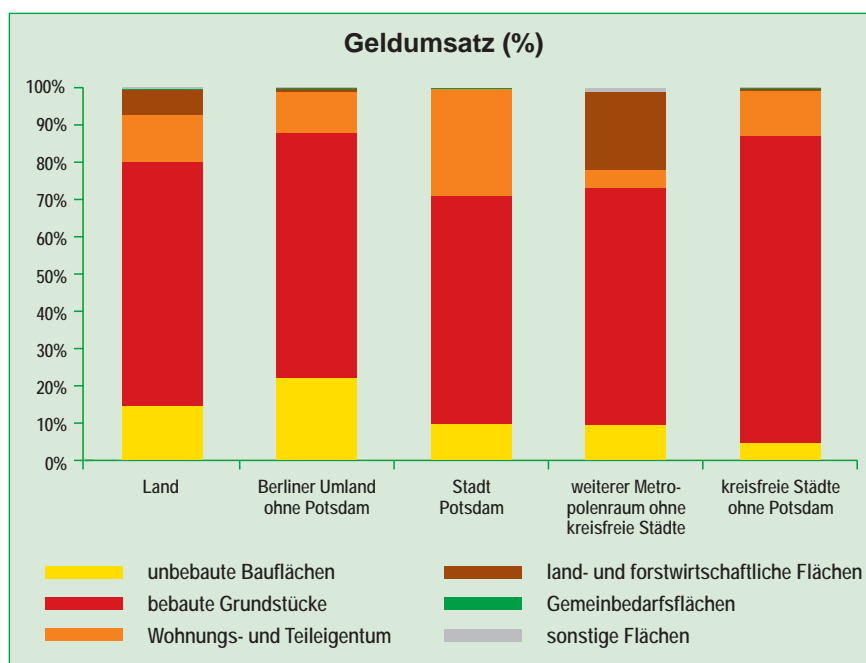
**Erhöhung im Geldumsatz im Berliner Umland um 31 % und im weiteren Metropolitanraum um 6 %**

Im Jahr 2015 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 5,02 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 857 Mio. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 753 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 104 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 30 %, bei bebauten Grundstücken um 20 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 33 %. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging der Geldumsatz um 5 % zurück.



Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2014	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2014	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	725	573	+ 31	16	152	+ 28	11
bebaute Grundstücke	3.287	2.044	+ 31	29	1.243	+ 6	24
Wohnungs- und Teileigentum	642	524	+ 36	55	118	+ 22	38
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	333	20	- 23	5	313	- 4	0
Gemeinbedarfsflächen	7	5	+ 150	40	2	± 0	50
sonstige Flächen	27	11	+ 57	9	16	- 16	6
<b>gesamt</b>	<b>5.021</b>	<b>3.177</b>	<b>+ 31</b>	<b>31</b>	<b>1.844</b>	<b>+ 6</b>	<b>20</b>



Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 2,19 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz im Land Brandenburg von 44 %. Die Stadt Potsdam hat mit 983 Mio. € einen Anteil von 20 % am gesamten Geldumsatz. Die kreisfreien Städte ohne Potsdam haben einen Geldumsatz von 365 Mio. € erreicht, das entspricht einem Anteil von 7 %. Der weitere Metropolitanraum hat mit rd. 1,48 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz von 29 %.

## 4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Die dynamischen Entwicklungen auf dem Potsdamer Immobilienmarkt, die seit 2011 zu verzeichnen sind, haben sich 2015 verstärkt fortgesetzt. Die Baulandpreise erreichten in vielen Stadtgebieten neue Höchststände, ebenso die Umsatzzahlen bei Verkäufen von bebauten und unbebauten Grundstücken. Besonders stark ist der Teilmarkt des Wohnungseigentums mit einem Umsatzplus von fast 70 % gewachsen.

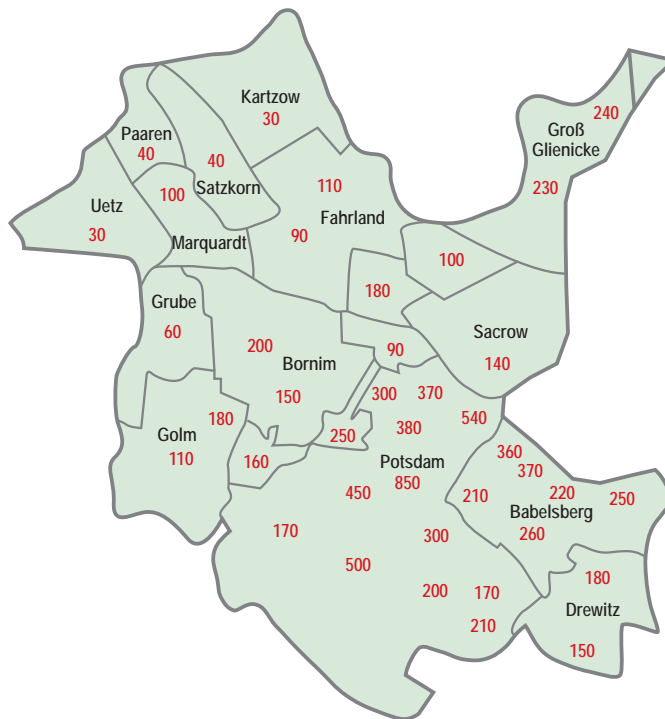
Im landesweiten Vergleich nimmt Potsdam sowohl hinsichtlich der Umsatzzahlen als auch des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine Spitzenposition ein. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich anhaltend positiv auf die Stadtentwicklung aus. Die Stadt Potsdam bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer 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, die die Stadt attraktiv für Bürger und Unternehmen machen. Die Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei überschaubarem Risiko.

Bei der jüngsten Bürgerumfrage zeigten sich fast 90 % der Befragten mit der Lebensqualität in Potsdam zufrieden bzw. sehr zufrieden. Als problematisch werden die teils hohen und weiterhin steigenden Mietkosten sowie das zu geringe Angebot an bezahlbaren Wohnungen benannt. Ziel der Stadtpolitik ist es, vorrangig die Bereitstellung von preisgünstigem Wohnraum für Singles, Senioren, Familien und Studenten zu fördern. Im Mittelpunkt steht das „Wohnungspolitische Konzept 2015“, das ein 5-Punkte-Programm für sozialverträgliches Wohnen beinhaltet. Durch eine neue Landesförderung sollen der soziale Wohnungsbau und die Sanierung von Wohnraum deutlich stärker unterstützt werden.

Dominierend für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Eine aktuelle Analyse der Stadtplanung sieht Baulandpotentiale für den Neubau von 16.000 Wohnungen, die bis 2030 erschlossen werden können. Ein Schwerpunkt der städtebaulichen Entwicklung liegt in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, dem Brauhausberg und an der Leipziger Straße sowie im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim, Eiche und Fahrland. Das Entwicklungsprojekt auf dem ehemaligen Kasernengelände Krampnitz wird weiterhin wegen strittiger Eigentumsverhältnisse gehemmt.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit der Potsdamer Immobilien. Begehrt sind attraktive Lagen in Wassernähe sowie Grundstücke in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg. Bei Grundstücken in Sanierungsgebieten und bei denkmalgeschützten Objekten sind noch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten gegeben. Der Gutachterausschuss hat die Bodenrichtwerte dieser Entwicklung entsprechend in der Mehrheit der Richtwertzonen nach oben angepasst, im Einzelfall beträgt die Steigerung bis zu 70 €/m<sup>2</sup>.

**Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Potsdam (€/m<sup>2</sup>)**



Ein Drittel des gesamten Landesumsatzes auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum entfällt allein auf die Landeshauptstadt. Der Umsatz ist sprunghaft gestiegen. So wurden ca. 42 % mehr Verkäufe als im Vorjahr registriert und der Geldumsatz stieg deutlich um 75 %. Sowohl die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden als auch bei Verkäufen von Wohnungen in sanierten Altbauten weisen weiterhin eine steigende Preistendenz auf.

Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

## 5. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

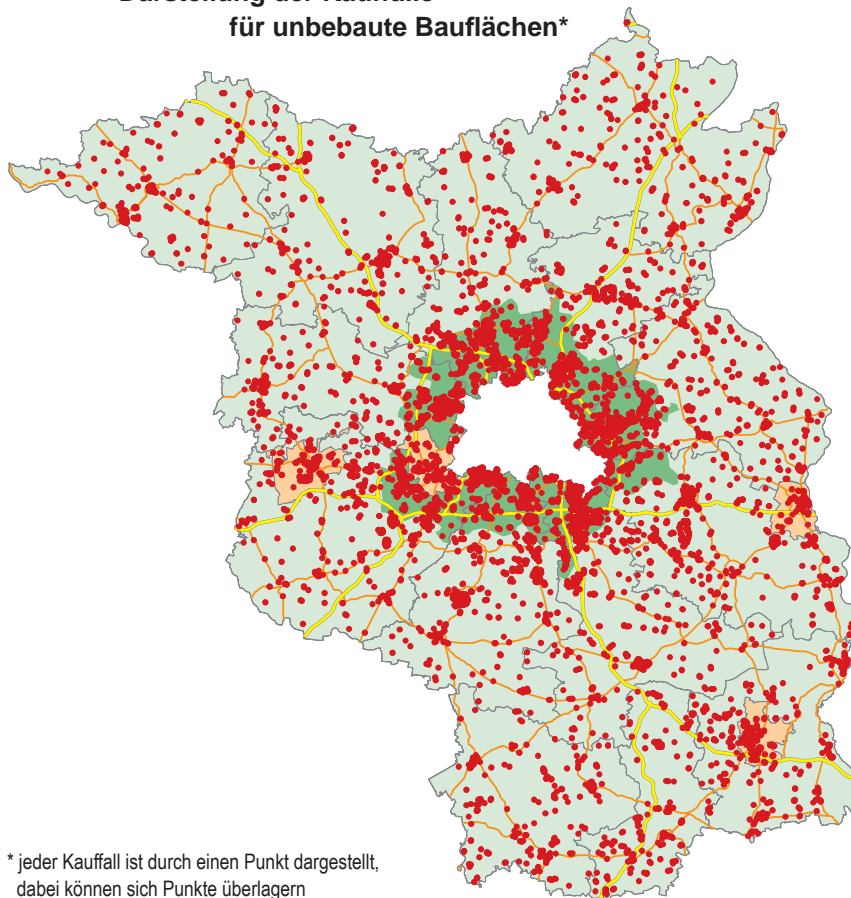
### 5.1 Unbebaute Bauflächen

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.

Im Teilmarkt der „Unbebauten Bauflächen“ werden Bauflächen für folgende Nutzungsarten erfasst:

- Individueller Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbliche Nutzung
- Geschäfts- und Büronutzung
- Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
- Sonstige Nutzung

#### Darstellung der Kauffälle für unbebaute Bauflächen\*



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

Im Jahr 2015 wurden 9.838 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2014 um 11 % angestiegen. Der Flächenumsatz mit 1.684 Hektar erhöhte sich um 12 %. Der Geldumsatz mit 725 Mio. € nahm um 30 % gegenüber dem Vorjahr zu.



<b>Unbebaute Bauflächen/ Umsätze nach geplanter Nutzung</b>						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2014	Hektar	% zu 2014	Mio. €	% zu 2014
individueller Wohnungsbau	8.181	+ 14	1.075	+ 28	525	+ 38
Mehrfamilienhäuser	617	- 5	122	+ 2	94	+ 57
gewerbliche Nutzung	492	± 0	372	- 13	79	- 17
Geschäfts- und Büronutzung	47	+ 18	18	+ 100	9	+ 13
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	46	+ 24	36	- 16	1	- 50
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	364	- 7	40	- 20	6	- 33
sonstige Nutzung	91	+ 12	21	+ 91	11	+ 175
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.838</b>	<b>+ 11</b>	<b>1.684</b>	<b>+ 12</b>	<b>725</b>	<b>+ 30</b>
Berliner Umland	4.858	+ 11	787	+ 12	573	+ 31
darunter: Potsdam	250	+ 30	58	+ 61	94	+ 38
weiterer Metropolitanraum	4.980	+ 11	897	+ 12	152	+ 28
darunter: kreisfreie Städte	342	- 2	60	- 32	16	± 0

<b>Unbebaute Bauflächen/ Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	994	+ 15	150	80
Dahme-Spreewald	936	+ 13	167	98
Elbe-Elster	231	+ 11	31	2
Havelland	891	+ 1	143	57
Märkisch-Oderland	1.059	+ 11	191	59
Oberhavel	920	+ 2	146	66
Oberspreewald-Lausitz	225	- 19	25	4
Oder-Spree	735	+ 12	103	38
Ostprignitz-Ruppin	339	+ 27	44	13
Potsdam-Mittelmark	967	+ 7	199	100
Prignitz	194	+ 7	38	3
Spree-Neiße	285	± 0	62	5
Teltow-Fläming	1.137	+ 34	194	85
Uckermark	333	+ 27	73	5
Brandenburg an der Havel	145	+ 14	31	7
Cottbus	127	- 18	15	6
Frankfurt (Oder)	70	+ 4	14	3
Potsdam	250	+ 30	58	94
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.838</b>	<b>+ 11</b>	<b>1.684</b>	<b>725</b>

**Wohnbaulandgrundstücke**

Wohnbauland um 8 % auf 76 €/m<sup>2</sup> angestiegen

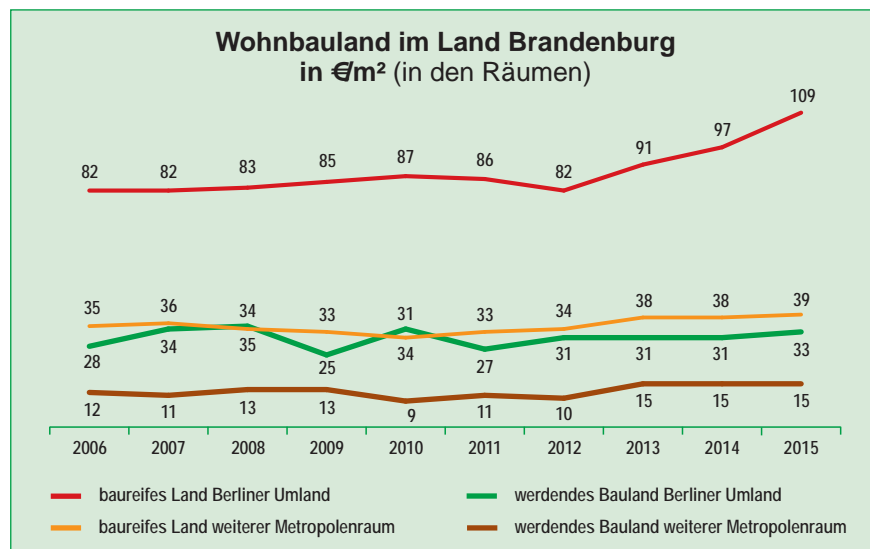
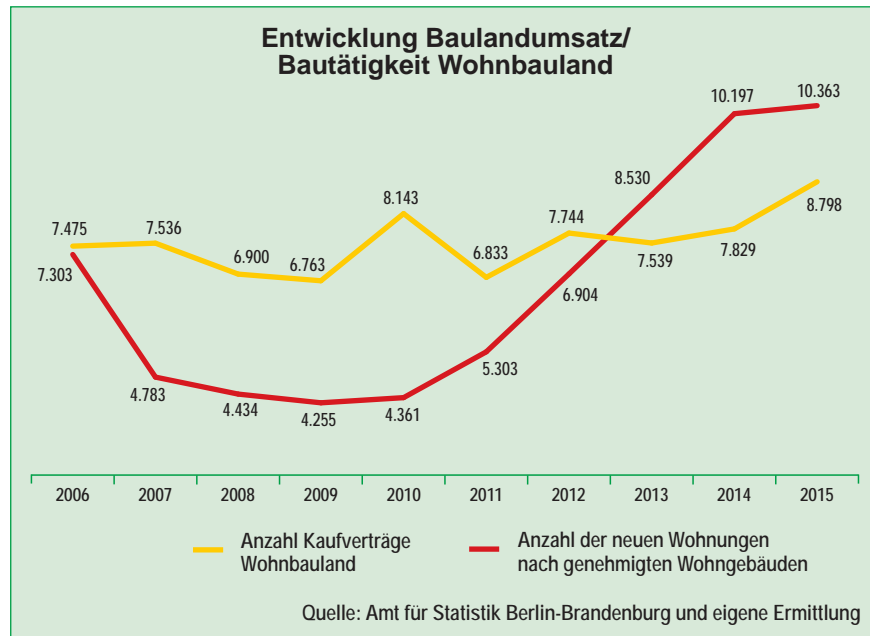
Preisniveau: Verhältnis 2,8 : 1

Wohnbauland in Potsdam bis 1.325 €/m<sup>2</sup>

Anstieg der Bodenpreise für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland um 10 %

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 89 % der Kaufverträge und 85 % des Geldumsatzes sowie 71 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 8.798 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 76 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 70 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 23 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 20 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 2,8 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise bis 1.325 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 18 €/m<sup>2</sup> und 175 €/m<sup>2</sup>.



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 Bebauungsplanentwürfe) und nicht qualifizierter Bauerwartung (Abstellen auf den allgemeinen Geschäftsverkehr).

werdendes Wohnbauland im Berliner Umland 2011 – 2015				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	24	89	135
	Ø % vom BRW	17	31	51
	Spanne % vom BRW	2 – 37	2 – 97	8 – 170
weiterer Metropolitanraum	Anzahl Kaufverträge	42	117	170
	Ø % vom BRW	23	33	43
	Spanne % vom BRW	4 – 64	4 – 101	3 – 125

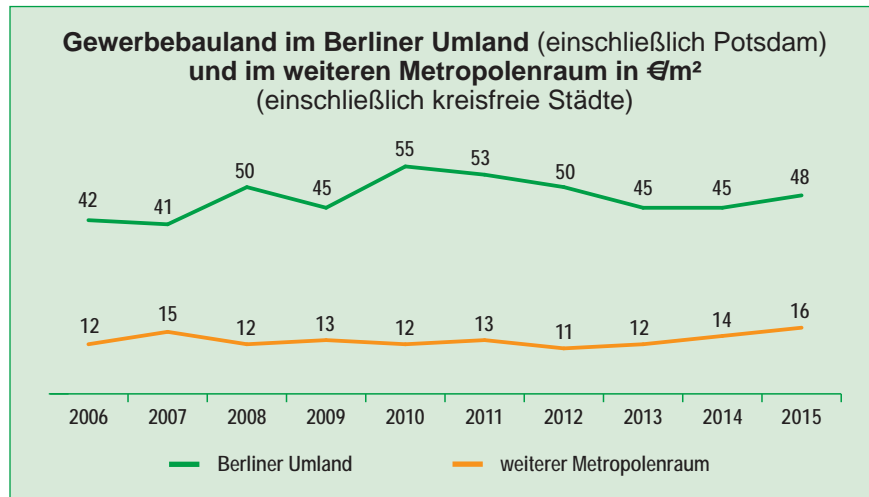
Individuelles Wohnbauland/ Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)	
	Anzahl	% zu 2014	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	906	+ 17	94 ↑	42 →
Dahme-Spreewald	809	+ 18	95 ↑	46 ↓
Elbe-Elster	164	+ 28		13 →
Havelland	754	+ 5	99 ↑	36 ↑
Märkisch-Oderland	929	+ 13	96 ↑	31 →
Oberhavel	746	- 1	88 ↑	35 ↑
Oberspreewald-Lausitz	175	+ 8		32 ↑
Oder-Spree	652	+ 19	76 →	46 ↑
Ostprignitz-Ruppin	195	+ 25		34 ↓
Potsdam-Mittelmark	788	+ 3	146 →	44 →
Prignitz	142	- 1		18 ↑
Spree-Neiße	203	+ 5		27 ↓
Teltow-Fläming	1.010	+ 37	110 ↑	38 →
Uckermark	257	+ 25		26 →
Brandenburg an der Havel	114	+ 18		62 ↑
Cottbus	98	- 12		62 ↑
Frankfurt (Oder)	49	+ 7		52 ↑
Potsdam	190	+ 37	275 ↑	
Land Brandenburg	8.181	+ 14	80 ↑	
Berliner Umland*1	4.066	+ 9	102 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2	3.664	+ 19		36 →

\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

→ gleichbleibend  
↑ steigend  
↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

**Gewerblich nutzbare Baugrundstücke** sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 5 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Bei nahezu konstanten Kaufvertragszahlen ist der Flächenumsatz auf 372 Hektar (- 13 %) und der Geldumsatz auf 79 Mio. € (- 17 %) gesunken. Die bei Wohnbauland vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauland aufgrund der geringen Datenanzahl nicht durchführbar.



werdendes Gewerbebauland 2006 – 2015				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	31	2	39
	Ø % vom BRW	35	–	49
	Spanne % vom BRW	2 – 125	–	3 – 214
weiterer Metropolen- raum	Anzahl Kaufverträge	15	53	32
	Ø % vom BRW	22	27	47
	Spanne % vom BRW	7 – 38	3 – 150	8 – 200

<b>Gewerbebauland/ Umsätze und Preise 2013 – 2015</b>			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Gewerbebauland	Ø Bodenpreise für baureifes Gewerbebauland (€/m <sup>2</sup> )	
	Anzahl	Berliner Umland Ø	weiterer Metropolitanraum Ø
Barnim	88	34	17
Dahme-Spreewald	105	59	13
Elbe-Elster	47		7
Havelland	118	46	14
Märkisch-Oderland	114	27	6
Oberhavel	107	25	13
Oberspreewald-Lausitz	53		8
Oder-Spree	115	58	13
Ostprignitz-Ruppin	70		12
Potsdam-Mittelmark	135	68	15
Prignitz	51		8
Spree-Neiße	63		14
Teltow-Fläming	147	54	18
Uckermark	43		10
Brandenburg an der Havel	38		19
Cottbus	30		23
Frankfurt (Oder)	24		27
Potsdam	53	98	
Land Brandenburg	1.401	29	
Berliner Umland* <sup>1</sup>	534	40	
weiterer Metropolitanraum* <sup>2</sup>	722		12

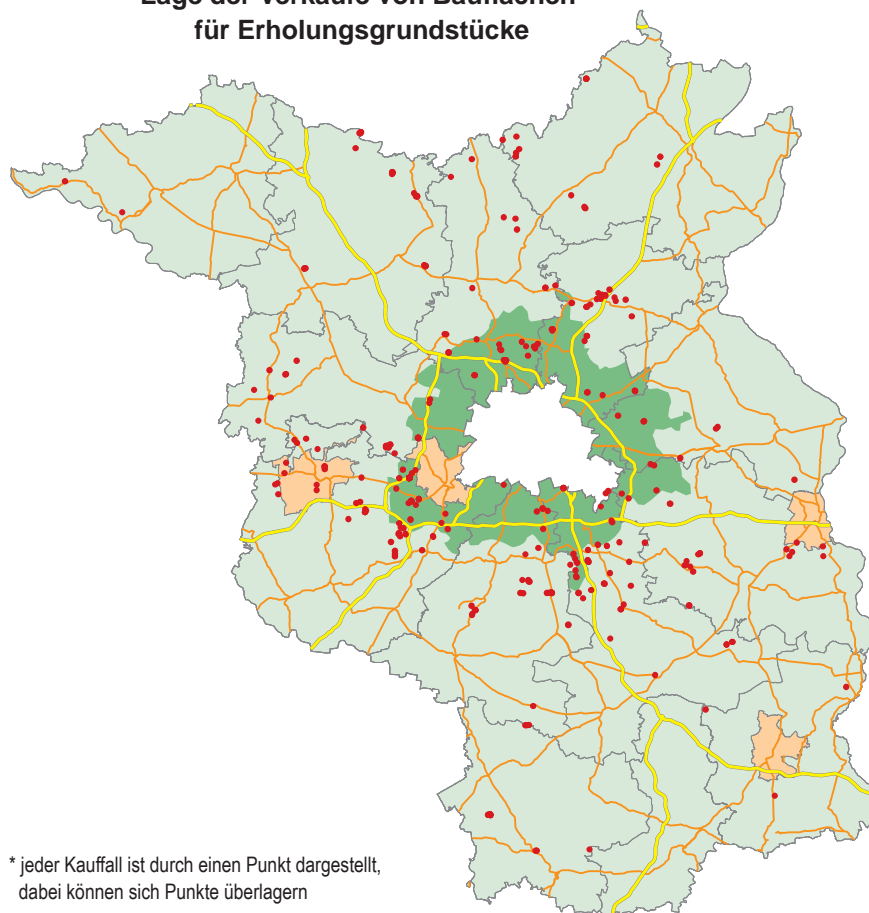
\*<sup>1</sup> Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*<sup>2</sup> Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

**Grundstücke für Geschäfts- 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 47 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 18 Hektar und einem Geldumsatz von 9 Mio. € registriert. Die 47 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 46 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 36 Hektar Fläche und 1 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Für die 27 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 3,80 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 0,50 €/m<sup>2</sup> bis 12,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

**Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 364 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 40 Hektar und einem Geldumsatz von 6 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 302 Kaufverträge auswertbar. Die Durchschnittspreise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise werden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin registriert.

#### Lage der Verkäufe von Bauflächen für Erholungsgrundstücke



unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Anzahl der Kauffälle	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Land	302	1.014	26	1,18 – 163,61
Berliner Umland	98	863	25	1,18 – 95,03
weiterer Metropolitanraum	204	1.086	26	2,04 – 163,61

**Die Bauflächen für sonstige Nutzungen** haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 91 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 21 Hektar und einem Geldumsatz von 11 Mio. € registriert. Hierzu zählen Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe. Die Vielfalt dieser Nutzungen lassen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu.

## 5.2 Bebaute Grundstücke

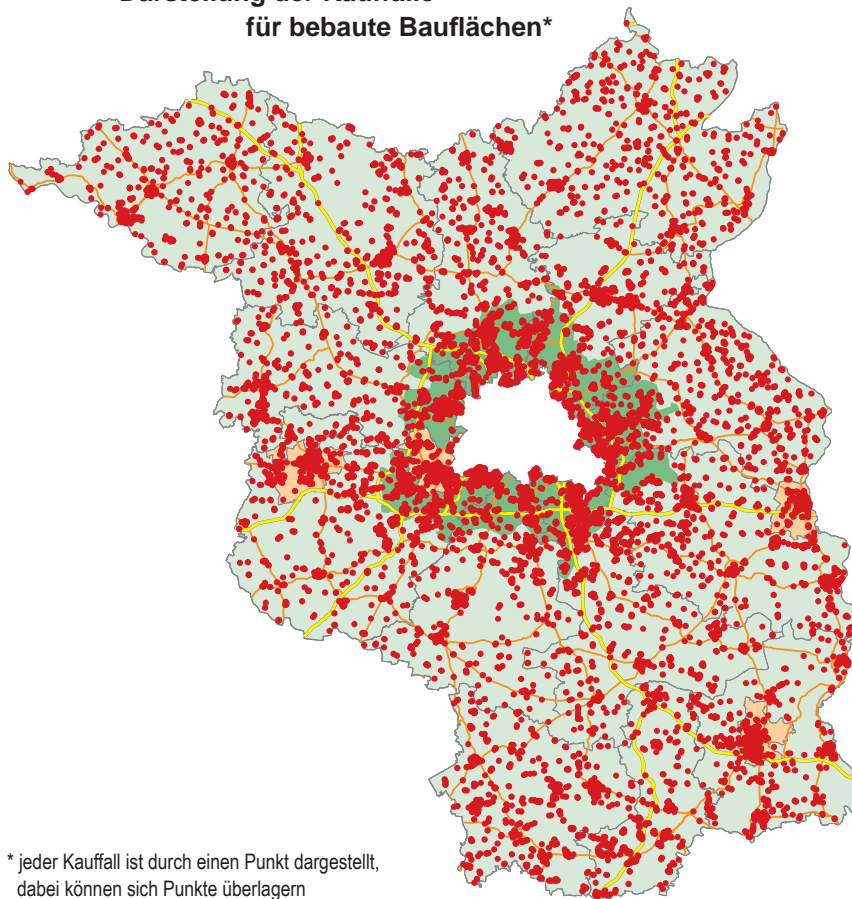
Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Gebäudewerte werden einschließlich Grund und Boden ausgewertet.

Im Teilmarkt der „Bebauten Grundstücke“ werden folgende Gebäudearten erfasst:

- Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
- Reihenhäuser/Doppelhaushälften
- Bauernhäuser
- Wochenendhäuser
- Mehrfamilienhäuser
- Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
- Sonstige Gebäude

Das Wohnungs- und Teileigentum wird im Punkt 5.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

### Darstellung der Kauffälle für bebaute Bauflächen\*



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

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 13.359 Kaufverträge (+ 7 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.742 Hektar (+ 3 %) und einem Geldumsatz von 3.287 Mio. € (+ 20 %) registriert.

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2014	Hektar	% zu 2014	Mio. €	% zu 2014
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.655	+ 7	1.197	+ 1	1.093	+ 17
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.236	+ 16	164	+ 19	328	+ 29
Bauernhäuser	369	- 7	403	- 14	34	± 0
Wochenendhäuser	1.338	+ 2	172	+ 15	67	+ 12
Mehrfamilienhäuser	894	+ 9	236	- 16	550	+ 10
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	727	± 0	320	+ 22	822	+ 27
Lagergebäude	289	+ 3	230	- 9	63	+ 40
Produktionsgebäude	291	- 8	449	- 18	72	- 28
Gebäude für Freizeit Zwecke	48	+ 9	111	+ 200	10	+ 100
Gebäude für Beherbergungen	109	+ 22	83	+ 36	31	- 47
sonstige Gebäude	403	+ 15	377	+ 60	217	+ 117
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.359</b>	<b>+ 7</b>	<b>3.742</b>	<b>+ 3</b>	<b>3.287</b>	<b>+ 20</b>
Berliner Umland	4.905	+ 8	897	+ 17	2.044	+ 31
darunter: Potsdam	521	+ 25	93	+ 31	599	+ 20
weiterer Metropolitanraum	8.454	+ 6	2.845	± 0	1.243	+ 6
darunter: kreisfreie Städte	716	+ 17	184	± 0	303	- 18

Bebaute Grundstücke/ Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	1.021	+ 6	306	183
Dahme-Spreewald	1.191	+ 22	317	219
Elbe-Elster	638	+ 14	203	71
Havelland	989	+ 15	245	206
Märkisch-Oderland	1.219	+ 10	340	293
Oberhavel	1.290	+ 2	266	289
Oberspreewald-Lausitz	389	- 13	141	34
Oder-Spree	1.019	+ 16	310	247
Ostprignitz-Ruppin	701	+ 14	292	116
Potsdam-Mittelmark	1.232	- 3	356	326
Prignitz	509	+ 1	156	43
Spree-Neiße	402	- 22	105	51
Teltow-Fläming	838	- 7	256	241
Uckermark	684	+ 12	172	67
Brandenburg an der Havel	303	+ 6	80	110
Cottbus	233	± 0	49	87
Frankfurt (Oder)	180	+ 88	55	105
Potsdam	521	+ 25	93	599
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.359</b>	<b>+ 7</b>	<b>3.742</b>	<b>3.287</b>



**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** waren auch im Jahr 2015 mit insgesamt 6.655 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 370 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 7 %. Der Geldumsatz stieg um 17 %. In allen Landkreisen und kreisfreien Städten ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz blieb stabil.

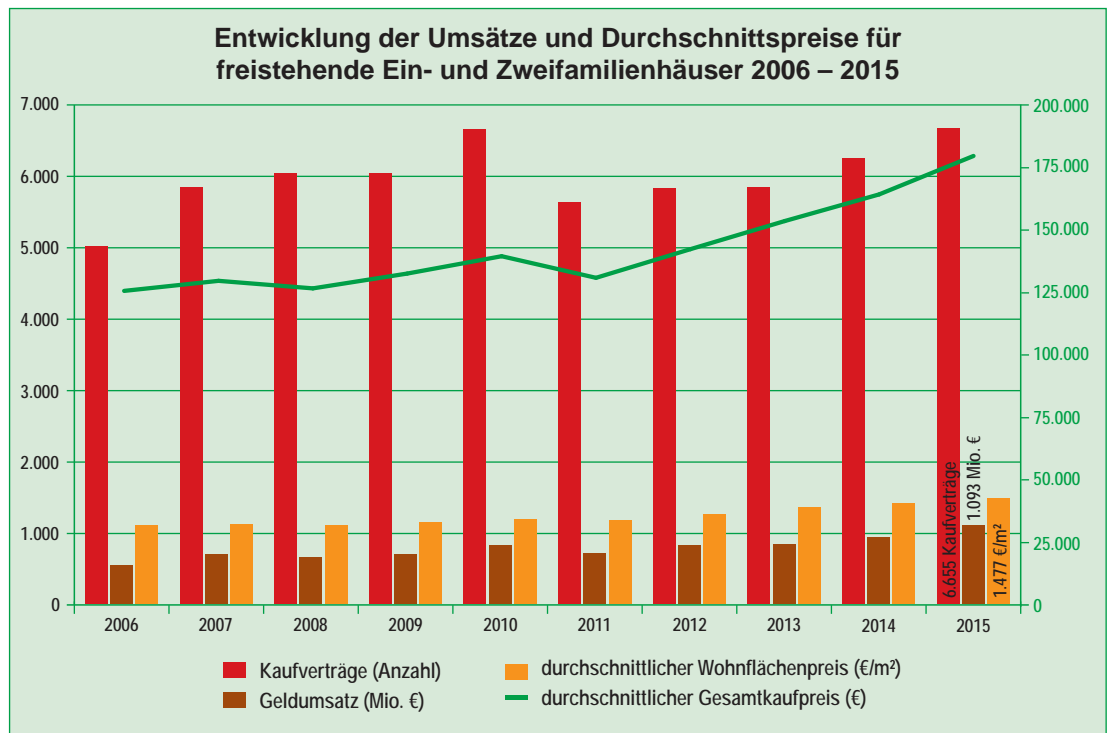
**Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland um 12 %, im weiteren Metropolitanraum um 7 %**

**freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus für 179.500 €**

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	549	+ 7	69	94
Dahme-Spreewald	614	+ 20	158	98
Elbe-Elster	321	+ 7	51	17
Havelland*	563	+ 8	92	108
Märkisch-Oderland	723	+ 6	147	102
Oberhavel	645	+ 3	111	128
Oberspreewald-Lausitz	184	- 19	31	15
Oder-Spree	515	+ 25	94	76
Ostprignitz-Ruppin	316	+ 9	65	31
Potsdam-Mittelmark	711	- 4	129	170
Prignitz	214	+ 24	54	13
Spree-Neiße	217	- 4	41	22
Teltow-Fläming	407	- 5	45	61
Uckermark	275	+ 14	55	26
<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>85</b>	<b>+ 18</b>	<b>24</b>	<b>14</b>
<b>Cottbus</b>	<b>91</b>	<b>+ 1</b>	<b>10</b>	<b>13</b>
<b>Frankfurt (Oder)</b>	<b>45</b>	<b>+ 36</b>	<b>5</b>	<b>6</b>
<b>Potsdam</b>	<b>180</b>	<b>+ 23</b>	<b>16</b>	<b>99</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>6.655</b>	<b>+ 7</b>	<b>1.197</b>	<b>1.093</b>
<b>Berliner Umland*1</b>	<b>2.562</b>	<b>+ 5</b>	<b>316</b>	<b>596</b>
<b>weiterer Metropolitanraum*2</b>	<b>3.692</b>	<b>+ 7</b>	<b>826</b>	<b>365</b>
*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam				
*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte				

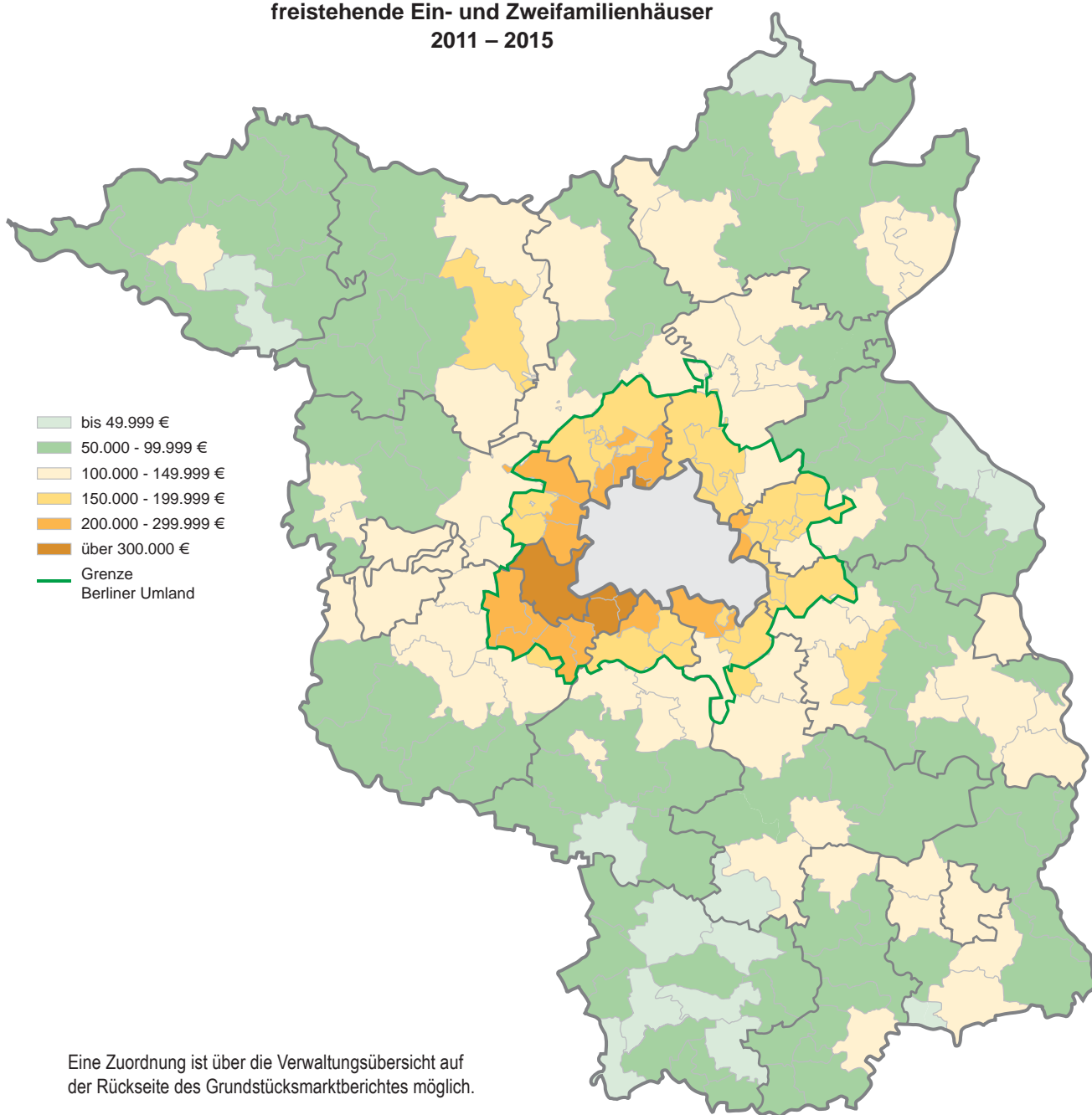
Für die Auswertung in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 6.655 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 2.562 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 180 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 3.692 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 221 Kaufverträge.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	4	2	32	11
50.001 – 100.000	12	6	30	23
100.001 – 150.000	18	6	19	23
150.001 – 200.000	18	4	11	26
> 200.000	48	82	8	17



<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Gesamtkaufpreise (€)</b>		
<b>Landkreise/ kreisfreie Städte</b>	<b>Durchschnitt im Berliner Umland</b>	<b>Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum</b>
<b>Barnim</b>	211.100 ↑	123.500 ↓
<b>Dahme-Spreewald</b>	226.800 ↑	130.300 ↑
<b>Elbe-Elster</b>		60.100 ↑
<b>Havelland</b>	270.900 ↑	113.100 ↑
<b>Märkisch-Oderland</b>	202.300 ↑	93.900 ↑
<b>Oberhavel</b>	233.700 ↑	108.300 →
<b>Oberspreewald-Lausitz</b>		86.300 ↑
<b>Oder-Spree</b>	183.300 →	140.800 ↑
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>		114.100 →
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	378.600 ↑	119.800 ↑
<b>Prignitz</b>		81.900 →
<b>Spree-Neiße</b>		106.100 ↑
<b>Teltow-Fläming</b>	232.600 ↑	116.300 →
<b>Uckermark</b>		111.100 ↑
<b>Brandenburg an der Havel</b>		159.400 →
<b>Cottbus</b>		154.300 ↑
<b>Frankfurt (Oder)</b>		124.800 ↓
<b>Potsdam*1</b>	431.000 →	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>179.500 ↑</b>	
<b>Berliner Umland*2</b>	250.000 ↑	
<b>weiterer Metropolitanraum*3</b>		107.600 ↑
<p>Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.                      *1 inklusive Villengrundstücke                      *2 Aussage ohne die Stadt Potsdam                      *3 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte</p> <p>→ gleichbleibend                      ↑ steigend                      ↓ fallend</p> <p>} Tendenz zum Vorjahr                      bei Veränderungen &gt; 5 %</p>		

**Gesamtkaufpreise  
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
2011 – 2015**



<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualter- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	2.178	135	1.186	148.100
	1949 – 1990	640	115	1.201	125.500
	1991 – 2012	1.019	141	1.829	259.200
	≥ 2013	170	143	2.204	306.100
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	827	127	1.671	217.000
	1949 – 1990	227	111	1.600	167.000
	1991 – 2012	582	145	2.109	315.900
	≥ 2013	87	139	2.314	324.800
Stadt Potsdam*	< 1949	35	239	2.538	628.700
	1949 – 1990	9	106	2.354	227.700
	1991 – 2012	21	147	2.706	391.600
	≥ 2013	48	155	2.217	342.200
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.241	133	703	90.100
	1949 – 1990	384	118	893	96.200
	1991 – 2012	374	133	1.333	171.700
	≥ 2013	27	127	1.908	205.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	75	138	950	124.700
	1949 – 1990	20	130	977	138.100
	1991 – 2012	42	134	1.462	188.000
	≥ 2013	8	131	1.769	227.300

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
\* inklusive Villengrundstücke

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	971	<b>967</b>	130	<b>133</b>	1.401	<b>1.477</b>	164.200	<b>179.500</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	878	<b>884</b>	128	<b>133</b>	1.787	<b>1.896</b>	222.800	<b>250.000</b>
Stadt Potsdam*	738	<b>696</b>	187	<b>177</b>	2.576	<b>2.416</b>	450.800	<b>431.000</b>
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.096	<b>1.056</b>	126	<b>129</b>	889	<b>943</b>	100.800	<b>107.600</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	894	<b>909</b>	135	<b>135</b>	1.199	<b>1.184</b>	151.200	<b>150.600</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
\* inklusive Villengrundstücke

**Anstieg des Kaufpreises für Reihenhäuser/ Doppelhaushälften im Berliner Umland um 9 %, im weiteren Metropolitanraum um 6 %**

**Reihenhaus/ Doppelhaushälfte für 157.200 €**

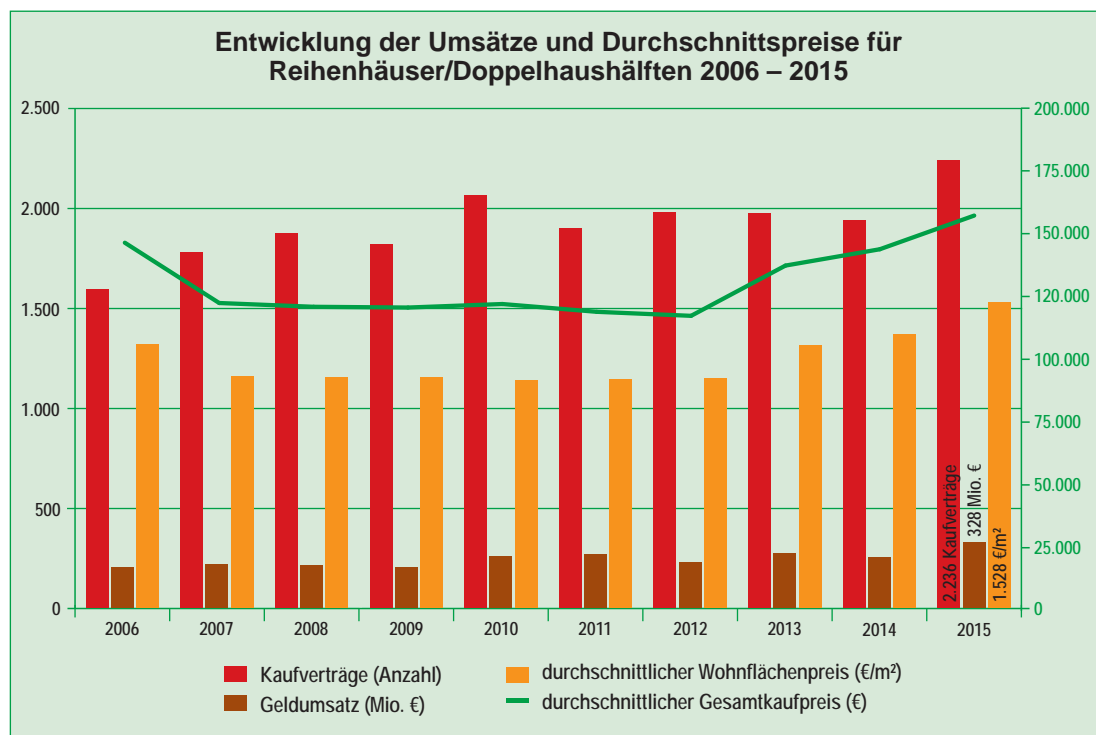
Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.236 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.367 Kaufverträge (61 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 16 %. Der Geldumsatz nahm deutlich um 29 % zu und der Flächenumsatz stieg um 19 % an.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	176	+ 27	8	27
Dahme-Spreewald	167	+ 28	11	32
Elbe-Elster	65	+ 23	8	3
Havelland*	167	+ 14	9	27
Märkisch-Oderland	177	+ 19	17	23
Oberhavel	289	+ 27	23	45
Oberspreewald-Lausitz	70	+ 23	5	4
Oder-Spree	96	± 0	6	12
Ostprignitz-Ruppin	119	+ 31	10	8
Potsdam-Mittelmark	157	- 17	9	27
Prignitz	122	- 1	13	6
Spree-Neiße	38	+ 31	3	3
Teltow-Fläming	167	+ 9	15	25
Uckermark	98	+ 3	13	6
<b>Brandenburg an der Havel</b>	56	+ 14	3	7
<b>Cottbus</b>	35	- 13	1	4
<b>Frankfurt (Oder)</b>	27	+ 29	2	3
<b>Potsdam</b>	210	+ 43	8	66
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.236</b>	<b>+ 16</b>	<b>164</b>	<b>328</b>
<b>Berliner Umland*<sup>1</sup></b>	923	+ 22	38	176
<b>weiterer Metropolitanraum*<sup>2</sup></b>	985	+ 7	112	72

\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

Für die Auswertung in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 2.236 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 923 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 210 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 985 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 118 Kaufverträge.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	2		43	14
50.001 – 100.000	9	2	32	30
100.001 – 150.000	21	2	18	32
150.001 – 200.000	29	6	5	17
> 200.000	39	90	2	7

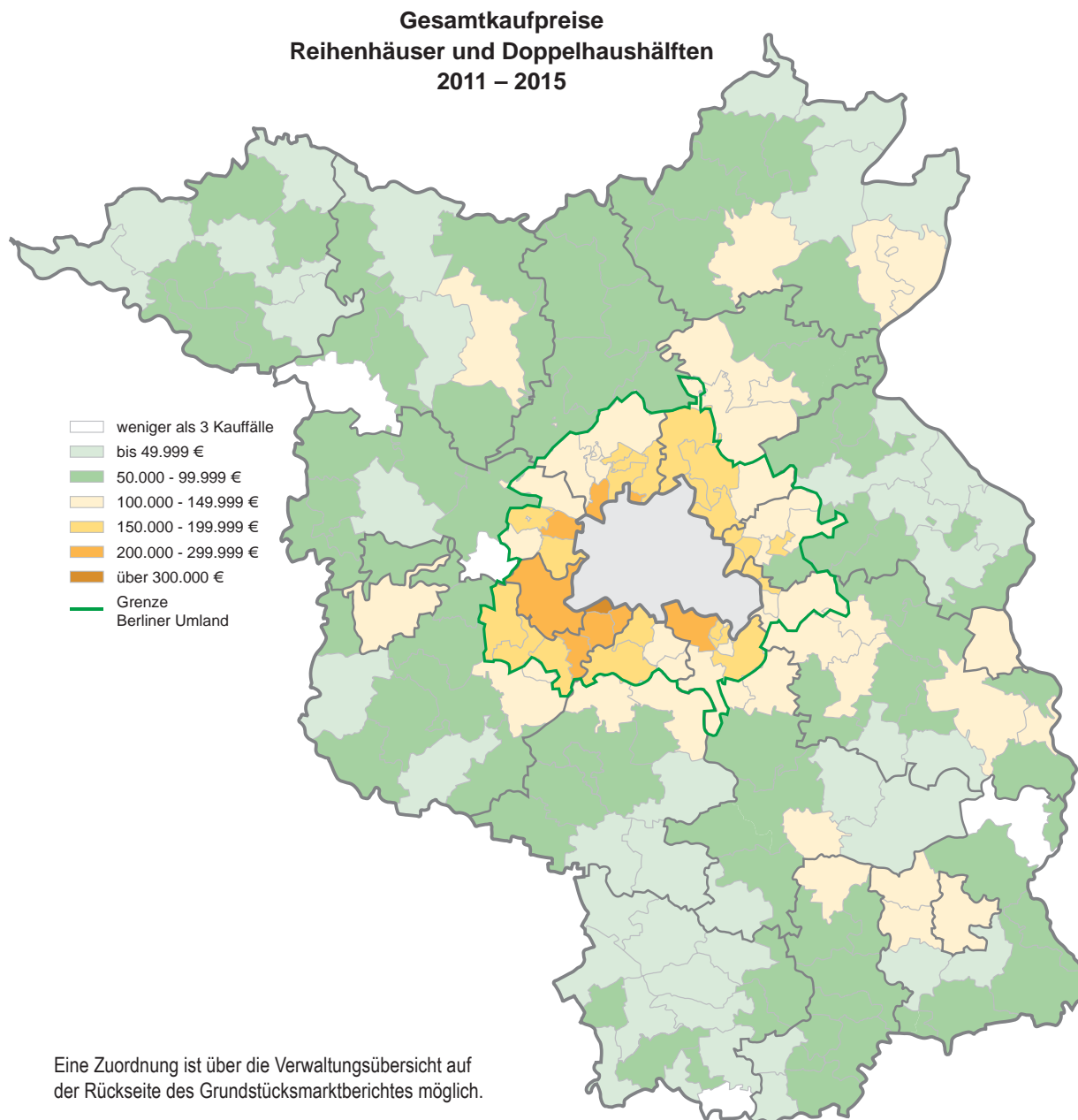


Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	186.000 ↑	119.500 ↑
Dahme-Spreewald	220.200 ↑	80.100 ↑
Elbe-Elster		51.100 ↑
Havelland	218.600 ↑	86.000 →
Märkisch-Oderland	185.800 ↑	62.900 ↑
Oberhavel	194.500 ↑	66.000 ↓
Oberspreewald-Lausitz		63.800 ↓
Oder-Spree	171.300 ↑	99.100 ↓
Ostprignitz-Ruppin		88.600 ↑
Potsdam-Mittelmark	253.600 →	92.100 ↑
Prignitz		67.200 ↑
Spree-Neiße		76.600 →
Teltow-Fläming	185.500 ↑	108.300 ↑
Uckermark		74.700 →
Brandenburg an der Havel		114.300 ↑
Cottbus		115.700 ↓
Frankfurt (Oder)		120.400 ↑
Potsdam	313.500 →	
Land Brandenburg	157.200 ↑	
Berliner Umland*1	203.700 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2		80.100 ↑

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.  
 \*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
 \*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %



Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/durchschnittliche Preise“ 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. Eine Untersuchung von neu errichteten Einfamilienhäusern ergab, dass diese Gebäude überwiegend ohne Keller gebaut wurden.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften/ durchschnittliche Preise					
Räume	Baualter- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	677	110	1.074	100.500
	1949 – 1990	160	110	1.025	101.000
	1991 – 2012	583	117	1.600	182.200
	≥ 2013	234	135	2.228	297.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	125	108	1.473	167.500
	1949 – 1990	26	110	1.374	147.300
	1991 – 2012	411	116	1.684	192.700
	≥ 2013	134	131	2.191	280.600
Stadt Potsdam	< 1949	28	119	2.932	355.800
	1949 – 1990	8	116	2.136	245.600
	1991 – 2012	44	119	2.096	244.800
	≥ 2013	85	141	2.389	341.500
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	479	108	703	68.300
	1949 – 1990	118	111	787	82.100
	1991 – 2012	100	119	1.100	128.800
	≥ 2013	4	130	1.481	192.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	45	122	978	98.600
	1949 – 1990	8	88	1.124	84.900
	1991 – 2012	28	118	1.006	119.900
	≥ 2013	11	120	1.601	199.500

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Reihenhäuser/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	373	<b>315</b>	127	<b>122</b>	1.438	<b>1.534</b>	155.000	<b>168.900</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	252	<b>256</b>	122	<b>122</b>	1.643	<b>1.643</b>	192.700	<b>195.700</b>
Stadt Potsdam	324	<b>248</b>	179	<b>135</b>	2.459	<b>2.660</b>	448.400	<b>357.600</b>
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	542	<b>451</b>	120	<b>115</b>	690	<b>830</b>	70.300	<b>80.300</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	302	<b>270</b>	114	<b>120</b>	1.139	<b>944</b>	102.800	<b>101.800</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

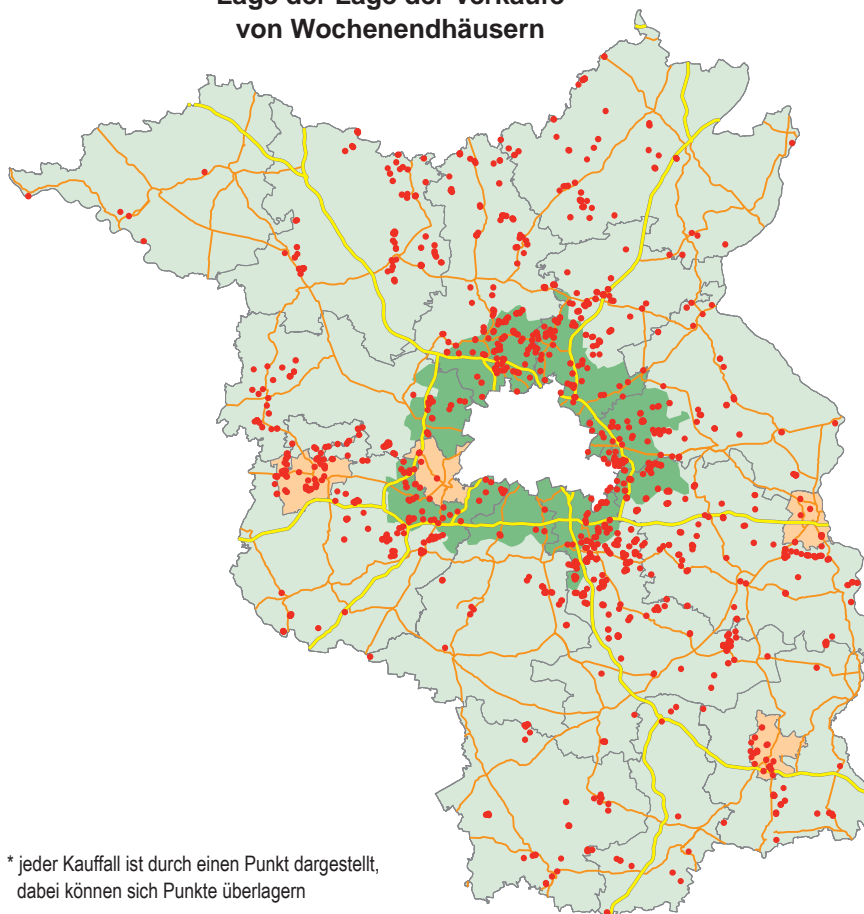
Doppelhaushälften/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	713	<b>700</b>	115	<b>115</b>	1.330	<b>1.524</b>	138.000	<b>150.000</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	563	<b>478</b>	118	<b>115</b>	1.667	<b>1.882</b>	184.300	<b>210.700</b>
Stadt Potsdam	386	<b>418</b>	129	<b>128</b>	2.112	<b>2.327</b>	267.700	<b>287.600</b>
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	903	<b>930</b>	108	<b>110</b>	780	<b>808</b>	77.300	<b>80.000</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	623	<b>569</b>	117	<b>112</b>	1.136	<b>1.320</b>	126.800	<b>132.000</b>
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen								

Der Grundstücksteilmarkt der **Bauernhäuser** ist zu 93 % im weiteren Metropolitanraum zu finden. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 369 Kaufverträgen eine Fläche von 403 Hektar und wie im Vorjahr 34 Mio. € umgesetzt.

Bauernhäuser/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	11.644	<b>8.345</b>	168	<b>182</b>	581	<b>601</b>	92.700	<b>90.700</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	28.897	<b>9.215</b>	186	<b>218</b>	1.112	<b>1.283</b>	194.500	<b>217.800</b>
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	9.901	<b>8.327</b>	167	<b>182</b>	524	<b>542</b>	80.900	<b>81.000</b>
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen								

Der Grundstücksteilmarkt der **Wochenendhäuser** hat einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Mit 1.338 Kaufverträgen wurde das Vorjahresniveau annähernd erreicht. 66 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im weiteren Metropolitanraum getätigt. Auf das Berliner Umland entfallen 27 % der abgeschlossenen Kaufverträge. In der Stadt Potsdam wurde 1 % und in den drei kreisfreien Städten 6 % der Kaufvertragsabschlüsse registriert. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit ca. 17 % in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 172 Hektar und 67 Mio. € (112 % des Vorjahres) umgesetzt.

**Lage der Lage der Verkäufe  
von Wochenendhäusern**



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

Wochenendhäuser/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m²)		Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	813	<b>817</b>	42	<b>43</b>	1.053	<b>1.135</b>	39.900	<b>42.000</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	856	<b>859</b>	43	<b>45</b>	1.371	<b>1.413</b>	59.200	<b>60.300</b>
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	799	<b>989</b>	41	<b>41</b>	865	<b>976</b>	32.100	<b>35.500</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	765	<b>795</b>	42	<b>46</b>	1.300	<b>971</b>	21.100	<b>28.500</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 894 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 236 Hektar Grundstücksfläche und 550 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 9 %, beim Flächenumsatz - 16 % und beim Geldumsatz + 10 %.

<b>Mehrfamilienhäuser/ Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	64	+ 2	37	13
Dahme-Spreewald	38	+ 15	7	12
Elbe-Elster	45	+ 36	23	22
Havelland	72	+ 76	10	15
Märkisch-Oderland	83	+ 15	23	20
Oberhavel	72	- 27	12	40
Oberspreewald-Lausitz	25	+ 32	6	3
Oder-Spree	43	+ 16	15	35
Ostprignitz-Ruppin	47	+ 57	15	27
Potsdam-Mittelmark	32	+ 10	6	9
Prignitz	41	- 21	13	8
Spree-Neiße	30	- 29	4	4
Teltow-Fläming	97	- 1	14	23
Uckermark	37	± 0	6	7
<b>Brandenburg an der Havel</b>	50	- 6	20	54
<b>Cottbus</b>	22	+ 10	4	14
<b>Frankfurt (Oder)</b>	39	+ 225	4	18
<b>Potsdam</b>	57	+ 14	17	226
<b>Land Brandenburg</b>	<b>894</b>	<b>+ 9</b>	<b>236</b>	<b>550</b>
<b>Berliner Umland*1</b>	171	- 3	48	95
<b>weiterer Metropolitanraum*2</b>	555	+ 9	143	143

\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

Für die Auswertung in der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 894 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 171 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 57 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 555 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 111 Kaufverträge. In der niedrigsten Preiskategorie bis 100.000 € handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand.

<b>Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	8	7	51	15
100.001 – 250.000	25	7	31	28
250.001 – 500.000	34	23	13	32
500.001 – 750.000	21	12	2	9
750.001 – 1.000.000	3	7	1	5
> 1.000.000	9	44	2	11

In der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters ausgewertet, hohe Kaufpreise wurden für sanierte Mehrfamilienhäuser registriert.

Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise						
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Anzahl der Wohneinheiten	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	410	6	452	697	257.900
	1949 – 1990	43	36	1.014	442	339.100
	1991 – 2012	54	23	645	1.340	776.200
	≥ 2013	5	31	1.117	2.699	3.794.800
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	73	4	384	1.083	380.000
	1949 – 1990	4	31	1.805	681	635.000
	1991 – 2012	43	11	687	1.337	845.800
	≥ 2013	1*				
Stadt Potsdam	< 1949	19	8	541	1.731	887.400
	1949 – 1990	1*				
	1991 – 2012	2*				
	≥ 2013	3*				
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	255	6	394	402	147.600
	1949 – 1990	32	36	759	360	214.500
	1991 – 2012	8	15	316	1.151	430.700
	≥ 2013					
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	63	9	642	732	373.700
	1949 – 1990	6	30	1.518	470	679.800
	1991 – 2012	1*				
	≥ 2013	1*				

enthält sanierte bzw. unsanierte Objekte  
\* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

Mehrfamilienhäuser/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	1.483	<b>1.220</b>	667	<b>539</b>	663	<b>795</b>	324.400	<b>353.900</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.226	<b>1.286</b>	519	<b>565</b>	934	<b>1.186</b>	403.100	<b>554.300</b>
Stadt Potsdam	980	<b>942</b>	580	<b>673</b>	1.605	<b>1.969</b>	952.500	<b>1.488.000</b>
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.704	<b>1.267</b>	581	<b>437</b>	412	<b>417</b>	187.000	<b>162.500</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.192	<b>1.013</b>	1.174	<b>723</b>	622	<b>693</b>	538.400	<b>408.400</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 25 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Geldumsatz erhöhte sich deutlich um 27 % und der Flächenumsatz nahm um 22 % gegenüber dem Vorjahr zu. Insgesamt wurden 727 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 320 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 822 Mio. € registriert.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Gesamtumsätze</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2014		
Barnim	40	+ 33	12	28
Dahme-Spreewald	31	+ 7	10	49
Elbe-Elster	50	+ 56	14	12
Havelland	39	+ 44	10	24
Märkisch-Oderland	54	+ 6	32	77
Oberhavel	53	- 20	35	44
Oberspreewald-Lausitz	27	- 23	6	6
Oder-Spree	44	- 6	19	19
Ostprignitz-Ruppin	31	- 18	12	24
Potsdam-Mittelmark	64	+ 33	29	78
Prignitz	33	- 8	5	6
Spree-Neiße	27	- 21	5	5
Teltow-Fläming	42	- 32	42	95
Uckermark	31	- 33	9	14
Brandenburg an der Havel	39	- 7	21	27
Cottbus	38	+ 6	20	49
Frankfurt (Oder)	34	+ 89	12	71
Potsdam	50	- 2	27	194
<b>Land Brandenburg</b>	<b>727</b>	<b>± 0</b>	<b>320</b>	<b>822</b>
<b>Berliner Umland*1</b>	<b>151</b>	<b>- 2</b>	<b>101</b>	<b>334</b>
<b>weiterer Metropolitanraum*2</b>	<b>415</b>	<b>- 3</b>	<b>139</b>	<b>147</b>

\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam  
\*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte

Für die Auswertung in der Tabelle „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 727 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 151 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 50 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 415 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 111 Kaufverträge.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	10	2	44	13
100.001 – 250.000	22	4	28	19
250.001 – 500.000	21	18	13	21
500.001 – 750.000	9	12	5	14
750.001 – 1.000.000	7	8	2	7
> 1.000.000	31	56	8	26

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; soziale, künstlerische und kulturelle Einrichtungen; Garagen; Autowaschanlagen und Gebäude für Freizeiteinrichtungen registriert. Es wurden 1.140 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.250 Hektar und einem Geldumsatz von 393 Mio. € abgeschlossen.

<b>Umsätze für bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke</b>			
Nutzung	Kaufverträge	Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	Hektar	Mio. €
Lagergebäude	289	230	63
Produktionsgebäude	291	449	72
Gebäude für Freizeitwecke	48	111	10
Gebäude für Beherbergungen	109	83	31
Gebäude für kulturelle Einrichtungen	42	46	28
Gebäude für soziale Einrichtungen (Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Asylbewerberwohnheime)	48	83	155
Ausstellungsgebäude	7	3	4
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	36	54	1
Gebäude für Ver- und Entsorgung	14	13	2
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	99	10	3
Tankstellen	6	1	2
Energieanlagen	12	22	4
militärische Anlagen	9	83	5
sonstige Gebäude	130	62	13
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.140</b>	<b>1.250</b>	<b>393</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>202</b>	<b>270</b>	<b>229</b>
darunter: Potsdam	17	25	14
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>938</b>	<b>980</b>	<b>164</b>
darunter: kreisfreie Städte	79	52	21

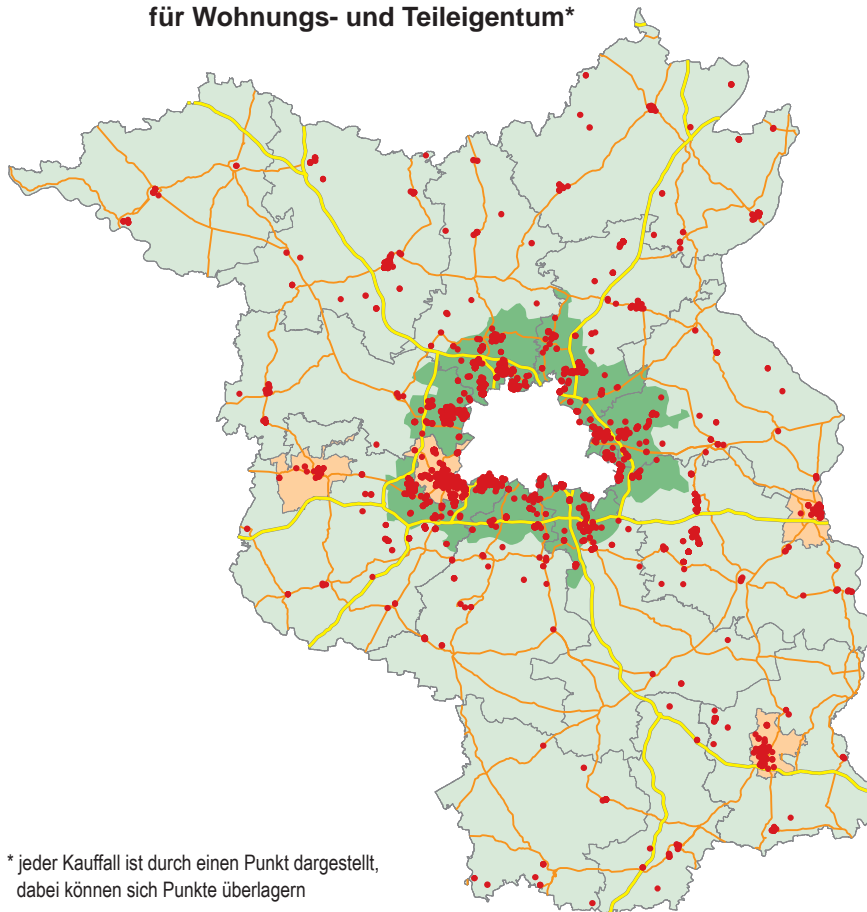
### 5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden folgende Eigentumsarten erfasst:

- Erstverkauf Wohnungseigentum
- Weiterverkauf Wohnungseigentum
- Erstverkauf Teileigentum
- Weiterverkauf Teileigentum

#### Darstellung der Kauffälle für Wohnungs- und Teileigentum\*



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



<b>Wohnungseigentum und Teileigentum/ Umsätze</b>				
Nutzung	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2014	gesamt	% zu 2014
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.128	+ 30	298	+ 48
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.554	+ 10	311	+ 22
Erstverkauf Teileigentum	89	+ 3	12	+ 140
Weiterverkauf Teileigentum	359	+ 89	21	± 0
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.130</b>	<b>+ 19</b>	<b>642</b>	<b>+ 33</b>
Berliner Umland	3.096	+ 20	524	+ 36
darunter: Potsdam	1.142	+ 39	286	+ 68
weiterer Metropolitanraum	1.034	+ 15	118	+ 22
darunter: kreisfreie Städte	268	+ 9	45	- 2

<b>Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2014	gesamt	% zu 2014
Barnim	234	- 22	21	- 19
Dahme-Spreewald	159	+ 3	18	- 18
Elbe-Elster	20	+ 100	1	+ 233
Havelland	226	+ 10	30	- 6
Märkisch-Oderland	134	- 1	12	- 14
Oberhavel	515	+ 46	62	+ 82
Oberspreewald-Lausitz	20	- 46	3	± 0
Oder-Spree	236	+ 42	25	+ 39
Ostprignitz-Ruppin	124	+ 94	13	+ 160
Potsdam-Mittelmark	421	- 11	85	+ 9
Prignitz	23	- 34	1	± 0
Spree-Neiße	20	- 46	2	- 50
Teltow-Fläming	134	- 15	13	+ 18
Uckermark	59	+ 4	5	+ 25
<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>33</b>	<b>- 25</b>	<b>14</b>	<b>+ 17</b>
Cottbus	185	+ 29	27	- 7
Frankfurt (Oder)	41	- 13	3	- 40
Potsdam	1.098	+ 42	274	+ 75
<b>Land Brandenburg</b>	<b>3.682</b>	<b>+ 15</b>	<b>609</b>	<b>+ 34</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.689	+ 3	227	+ 10
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	636	+ 16	64	+ 42

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.

**steigende Vertragszahlen um 30 %**

**Zunahme des Geldumsatzes um 48 %**

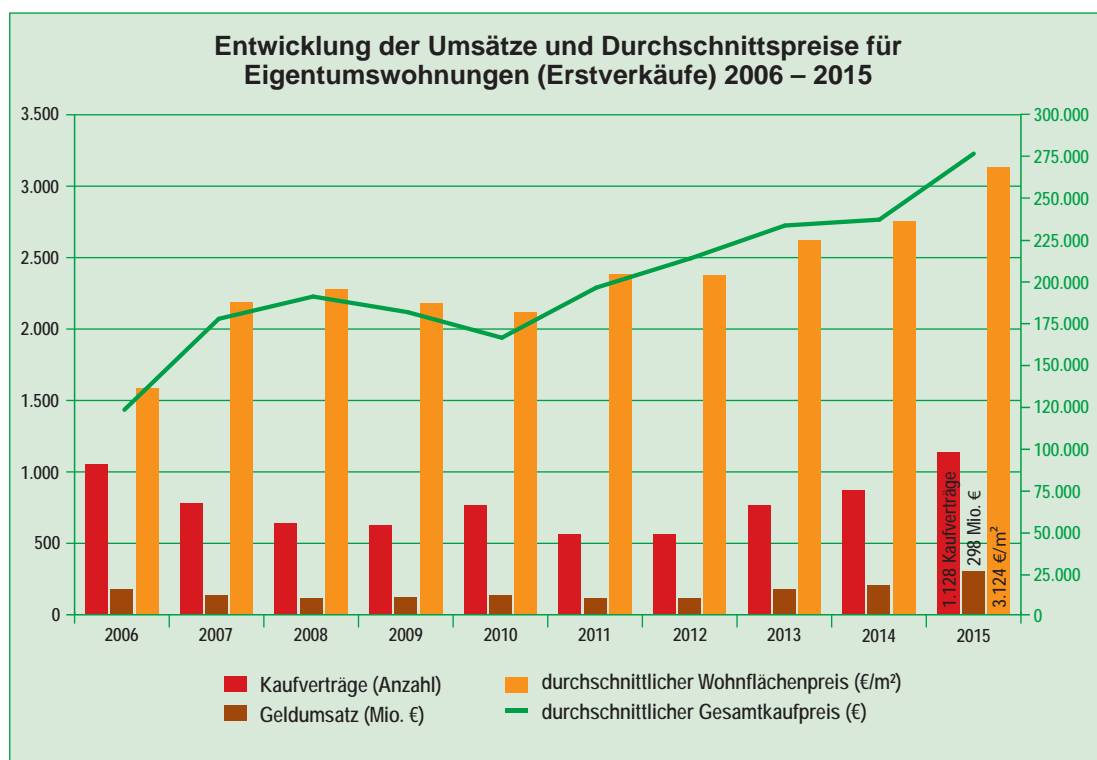
**Schwerpunkt weiterhin in Potsdam mit 585 verkauften Eigentumswohnungen**

**Anstieg des Kaufpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 17 %; im Berliner Umland um 11 %, im weiteren Metropolitanraum um 9 %**

**Eigentumswohnung durchschnittlich für 276.500 €**

Im Jahr 2015 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 30 %. Der Geldumsatz nahm um 48 % zu. Von den 3.682 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.128 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 866 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 585 Eigentumswohnungen (Vorjahr 285 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 52 %, das Berliner Umland von 24 %, der weitere Metropolitanraum von 14 % und die kreisfreien Städte von 10 % auf.

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig. Der Durchschnittspreis im Land Brandenburg wird stark vom hohen Preisniveau für Eigentumswohnungen in der Landeshauptstadt Potsdam beeinflusst.



Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	176	98	2.896 ↑	276.100 ↑
	1949 – 1990	27	71	4.117 ↑	301.700 ↑
	1991 – 2012	98	81	2.194 ↑	182.500 ↑
	≥ 2013	605	89	3.129 ↑	290.800 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	23	102	2.963 ↑	303.800 ↑
	1949 – 1990				
	1991 – 2012	61	75	2.069 ↑	166.200 ↑
	≥ 2013	111	85	2.842 ↑	248.700 →
Stadt Potsdam	< 1949	94	99	3.683 ↑	387.400 ↑
	1949 – 1990	21	72	4.991	366.500
	1991 – 2012	23	88	2.881	252.500
	≥ 2013	401	90	3.447 →	328.200 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	25	127	1.390 →	80.500 ↓
	1949 – 1990	4	84	1.121 ↑	95.400 ↑
	1991 – 2012	5	92	1.311 →	123.800 ↑
	≥ 2013	36	89	1.974 ↑	174.200 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	34	82	1.125 ↓	93.400 ↓
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2012	9	95	1.585 →	146.000 ↑
	≥ 2013	57	91	2.015 ↑	182.700 →

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 %

Eigentumswohnungen Erstverkäufe/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	88	89	2.748	3.124	237.100	276.500
Berliner Umland (ohne Potsdam)	82	84	2.520	2.701	206.800	229.400
Stadt Potsdam	91	91	3.560	3.663	321.800	336.800
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	83	96	1.560	1.763	121.500	132.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	102	87	1.790	1.656	178.700	146.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Im Jahr 2015 wurden von 1.128 Erstverkäufen 92 % (1.037 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 282 Mio. € veräußert. Auf das Berliner Umland entfallen 24 % (246 Kaufverträge), auf die Stadt Potsdam 56 % (582 Kaufverträge), auf den weiteren Metropolenraum 10 % (101 Kaufverträge) und auf die kreisfreien Städte 10 % (108 Kaufverträge).

2 % (23 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 5 Mio. €.

68 Erstverkäufe waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

**steigende Vertragszahlen um 10 %**

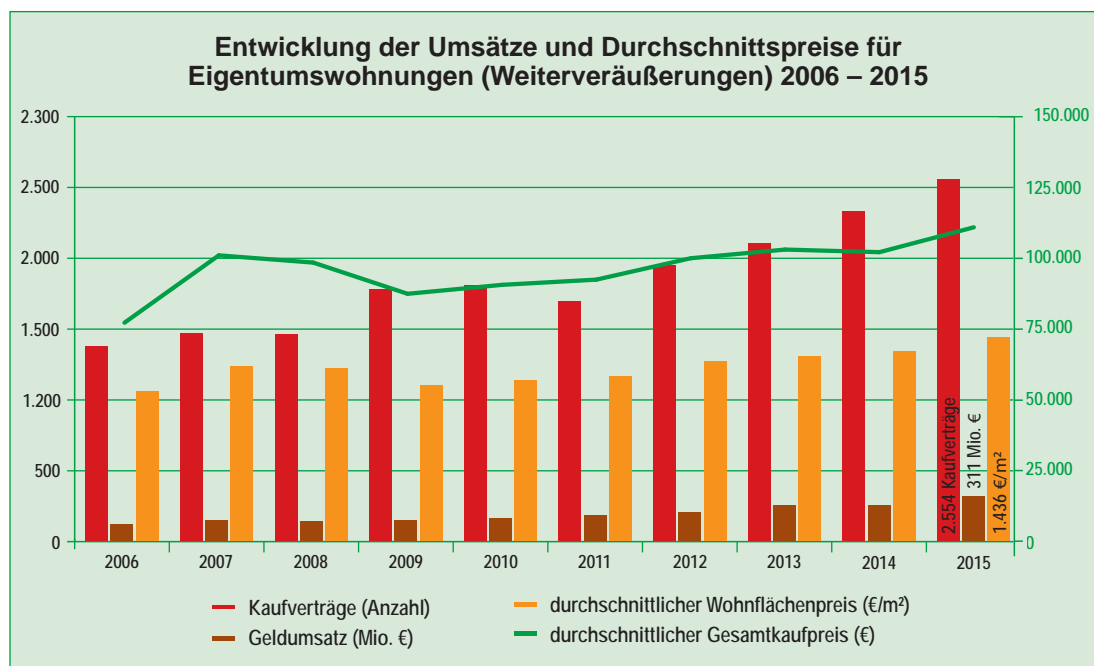
**Zunahme des Geldumsatzes um 22 %**

**Anstieg des Kaufpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 8 %; in Potsdam um 20 %**

**weiterveräußerte Eigentumswohnung für 109.900 €**

Auf dem Teilmarkt der **Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2015 die Anzahl der Kaufverträge um 10 %. Es wurden 2.554 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.324) registriert. Das waren 69 % des gesamten Wohnungseigentums.

Im Berliner Umland betrug der Anteil an Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 56 %, in der Stadt Potsdam 20 %, im weiteren Metropolenraum 19 % und in den kreisfreien Städten 5 %. Der Geldumsatz von 311 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 22 % insgesamt im Land Brandenburg zu. Im Berliner Umland erhöhte er sich um 19 %; in Potsdam um 35 %; im weiteren Metropolenraum um 33 % und in den kreisfreien Städten blieb der Geldumsatz stabil.



Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)/ durchschnittliche Preise					
Räume	Baualter- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	287	92	1.768 ↑	150.500 ↑
	1949 – 1990	288	61	1.116 →	66.200 ↑
	1991 – 2012	928	74	1.421 →	109.900 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	63	105	1.404 ↑	131.700 ↑
	1949 – 1990	68	63	861 ↓	57.400 ↓
	1991 – 2012	671	74	1.420 →	110.400 →
Stadt Potsdam	< 1949	122	87	2.422 ↑	222.600 ↑
	1949 – 1990	142	59	1.353 ↑	80.800 ↑
	1991 – 2012	106	70	1.792 →	129.900 ↓
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	77	82	783 ↑	59.100 ↓
	1949 – 1990	58	63	748 ↑	43.700 ↑
	1991 – 2012	113	76	1.145 ↑	89.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	25	121	1.113 ↑	127.700 →
	1949 – 1990	20	65	847 →	57.900 ↓
	1991 – 2012	38	84	1.240 ↑	108.100 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

Im Jahr 2015 wurden von 2.554 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 82 % (2.105 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 248 Mio. € registriert. Auf das Berliner Umland entfallen 56 % (1.177 Kaufverträge), auf die Stadt Potsdam 24 % (498 Kaufverträge), auf den weiteren Metropolitanraum 16 % (335 Kaufverträge) und auf die kreisfreien Städte 4 % (95 Kaufverträge).

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern)/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreise (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	70	<b>70</b>	1.327	<b>1.417</b>	94.500	<b>100.100</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	69	<b>69</b>	1.330	<b>1.330</b>	94.600	<b>94.100</b>
Stadt Potsdam	65	<b>70</b>	1.609	<b>1.812</b>	111.400	<b>134.600</b>
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	74	<b>71</b>	763	<b>944</b>	60.700	<b>62.200</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	95	<b>77</b>	1.023	<b>1.090</b>	95.500	<b>88.000</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

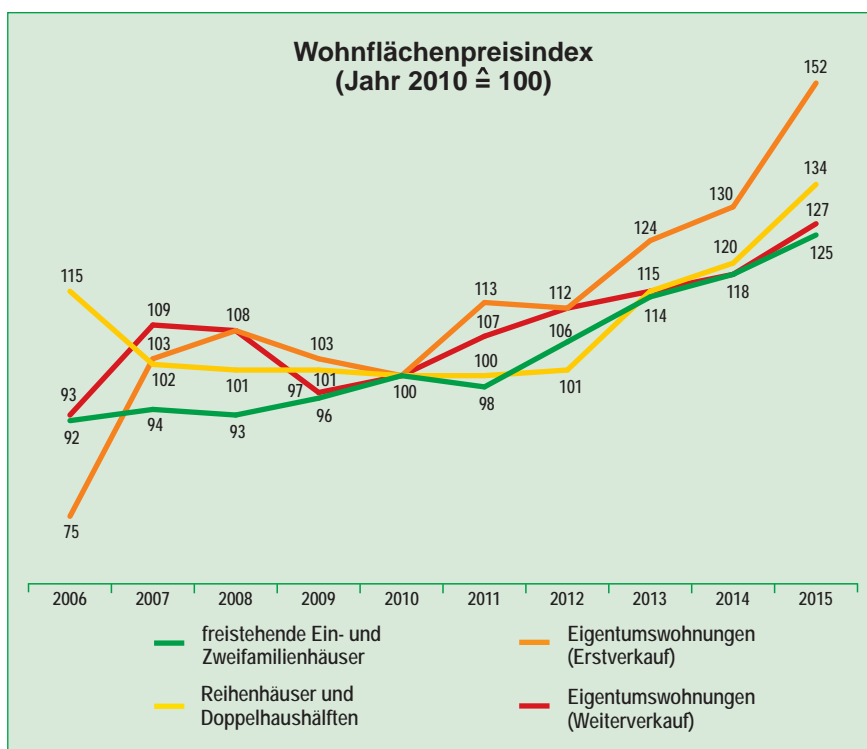
10 % (247 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 44 Mio. €. Auf das Berliner Umland entfallen 72 % (179 Kaufverträge), auf die Stadt Potsdam 3 % (7 Kaufverträge), auf den weiteren Metropolitanraum 21 % (52 Kaufverträge) und auf die kreisfreien Städte 4 % (9 Kaufverträge). 202 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

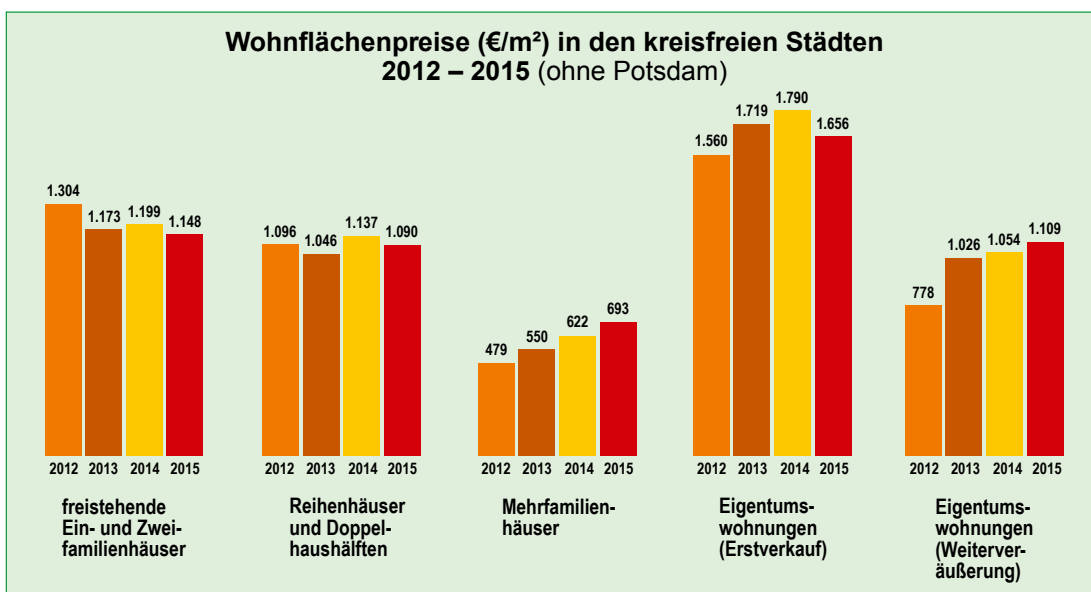
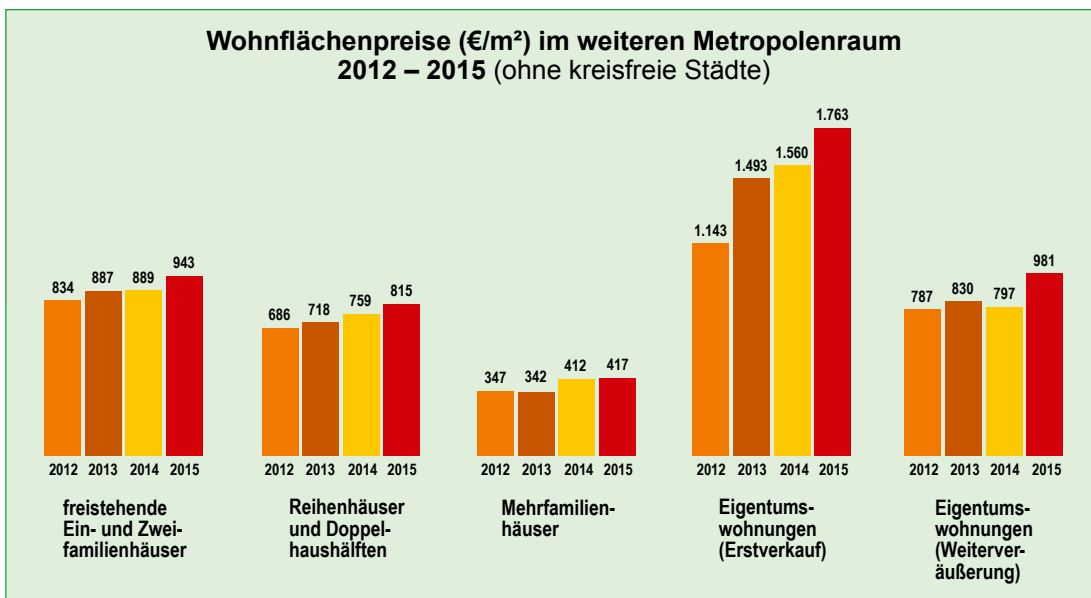
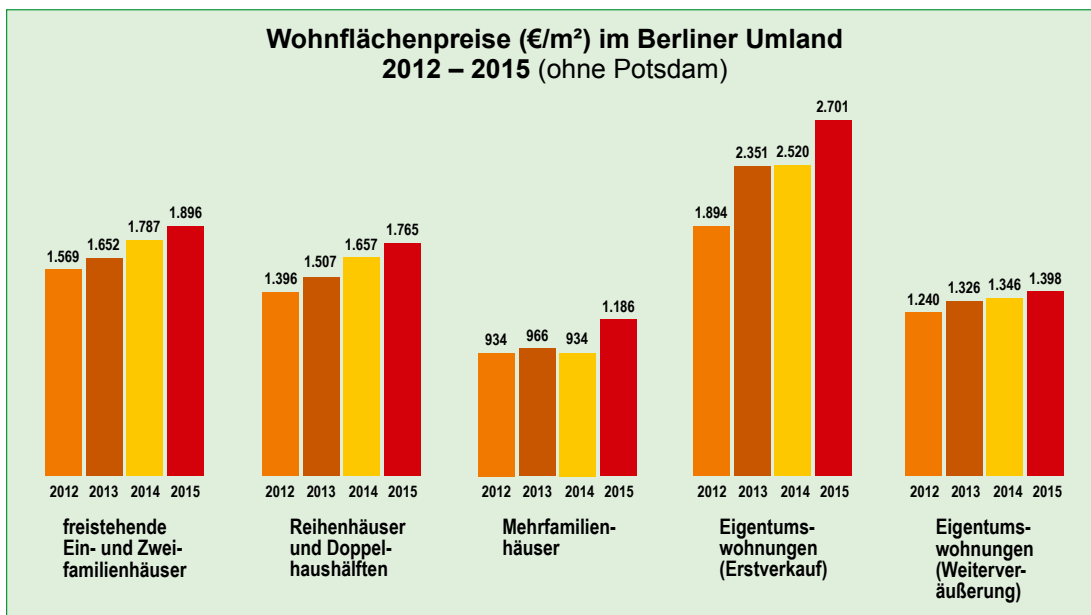
<b>Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern)/ durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>						
Räume	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2014	2015	2014	2015	2014	2015
Land Brandenburg	116	109	1.535	1.669	189.200	189.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	113	108	1.511	1.844	189.700	203.500
Stadt Potsdam	149	143	3.363	2.565	485.600	484.600
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	119	101	975	990	107.000	94.900
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	108	124	1.129	1.205	111.500	147.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

#### 5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindizes für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2006 – 2015 und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2012 – 2015 in den einzelnen Räumen zusammengestellt:





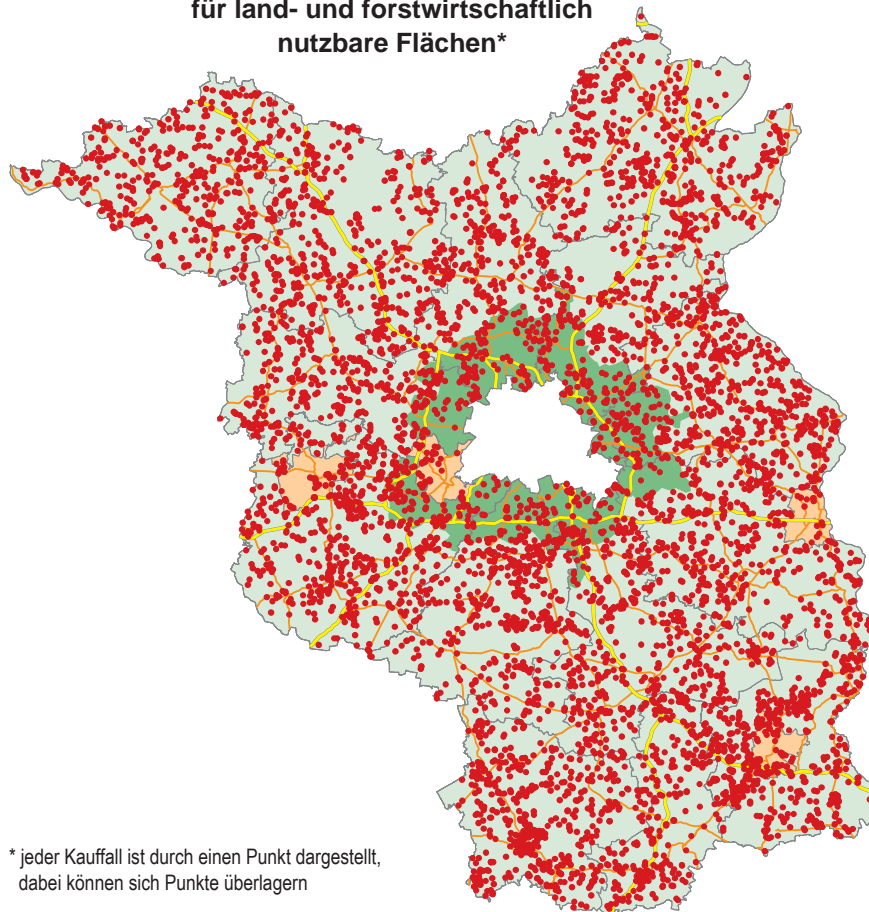
## 5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

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
- Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- 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 zuletzt 2013 durchgeführten Agrarstrukturerhebung<sup>3</sup> 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

<sup>3</sup> Quelle: Ministerium für Landwirtschaft und Infrastruktur des Landes Brandenburg (MIL)

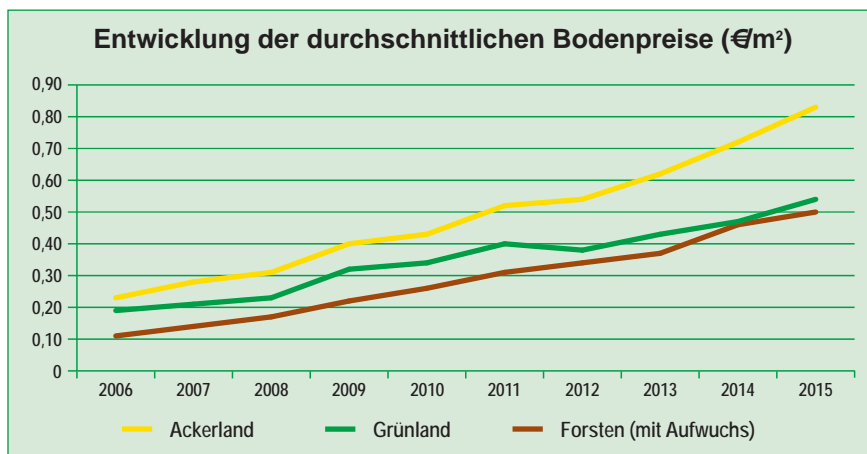


Dauergrünland. Aktuellere Daten werden erst mit der Agrarstrukturerhebung im Jahr 2016 veröffentlicht.

Insgesamt ging im Land Brandenburg mit 7.079 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 5 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich deutlich um 20 %. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 5 %.

Land- und Forstwirtschaft/Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m <sup>2</sup> )
Acker	2.587	15.750	1.869	0,83
Grünland	1.292	3.066	195	0,54
Wechselland	362	2.413	147	*1
Forstwirtschaft	1.625	6.656	307	0,50
landwirtschaftliche Höfe	57	878	101	*1
sonstige Nutzung *2	1.156	8.176	710	*1
<b>Land Brandenburg</b>	<b>7.079</b>	<b>36.939</b>	<b>3.329</b>	
<b>Berliner Umland</b>	768	2.350	204	
darunter: Potsdam	66	485	4	
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	6.311	34.589	3.125	
darunter: kreisfreie Städte	145	387	13	

Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.  
 \*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.  
 \*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.



**Bodenpreise weiterhin ansteigend: Ackerland um 15 %, Grünland um 15 % und Forsten um 9 %**

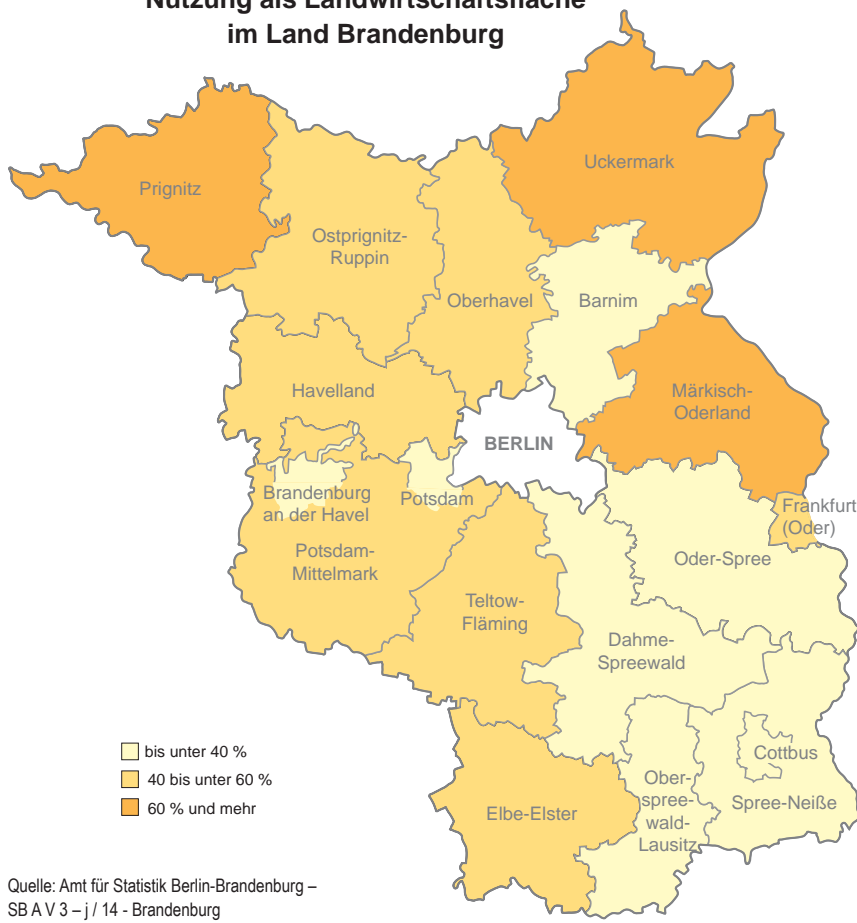
**Erhöhung der Bodenpreise in den letzten 10 Jahren für Ackerland um rd. 260 %, für Grünland um rd. 185 % und für Forsten um rd. 355 %**

### Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2015 insgesamt 1.321.700 Hektar und unterteilte sich in rd. 78 % Ackerfläche und rd. 22 % Dauergrünland.

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 5 % der landwirtschaftlichen Gesamtpachtfläche des Landes werden durch die BVVG verwaltet. Zum Ende des Jahres 2015 betrug der Umfang der durch die BVVG verpachteten Fläche insgesamt rd. 50.550 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
<b>Unternehmen gesamt</b>	19,6	79,3	1,1	25,2	73,6	1,2	28,6	70,2	1,2
<b>Einzelunternehmen</b>	31,5	66,7	1,8	35,7	62,5	1,7	38,3	59,8	2,0
<b>Personengesellschaften*</b>	21,9	76,5	1,7	25,8	72,0	2,2	28,4	69,6	2,1
<b>juristische Personen</b>	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

<b>Ackerland/ regionale Umsätze und Preise*1</b>				
<b>Landkreise/ kreisfreie Städte</b>	<b>Anzahl Kaufverträge*2</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>	<b>Preisspanne (€/m²)</b>	<b>Ø Preis (€/m²)</b>
Barnim	88	337	0,33 – 1,50	0,88
Dahme-Spreewald	114	339	0,20 – 1,97	0,65
Elbe-Elster	188	549	0,15 – 1,91	0,53
Havelland	181	1.347	0,19 – 2,15	1,03
Märkisch-Oderland	391	4.558	0,26 – 2,26	1,15
Oberhavel	128	904	0,28 – 2,46	0,85
Oberspreewald-Lausitz	128	383	0,06 – 1,62	0,53
Oder-Spree	148	1.407	0,05 – 1,80	0,62
Ostprignitz-Ruppin	144	1.143	0,55 – 1,70	1,05
Potsdam-Mittelmark	233	748	0,12 – 1,60	0,66
Prignitz	173	883	0,33 – 2,03	1,10
Spree-Neiße	170	328	0,09 – 1,37	0,43
Teltow-Fläming	230	745	0,20 – 1,65	0,66
Uckermark	224	2.013	0,31 – 3,26	1,52
<b>Brandenburg an der Havel</b>	9	27	0,51 – 1,96	1,12
Cottbus	20	20	0,30 – 0,42	0,37
Frankfurt (Oder)	6	9	*3	*3
Potsdam	12	10	0,35 – 1,40	0,79
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.587</b>	<b>15.750</b>	<b>0,05 – 3,26</b>	<b>0,83</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	237	1.064	0,12 – 2,46	0,91
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	2.303	14.620	0,05 – 3,26	0,83
<p>*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. In den Durchschnittspreisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.</p> <p>*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.</p> <p>*3 Nicht auswertbare Kaufverträge wegen ungewöhnlicher Verhältnisse.</p>				

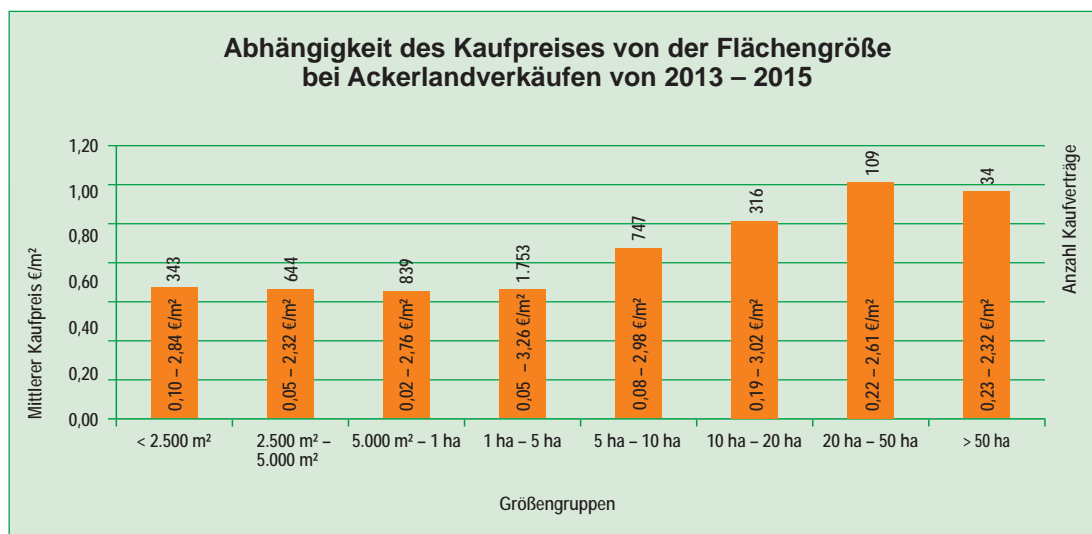
<b>Grünlandflächen/ regionale Umsätze und Preise*1</b>				
<b>Landkreise/ kreisfreie Städte</b>	<b>Anzahl Kaufverträge*2</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>	<b>Preisspanne (€/m²)</b>	<b>Ø Preis (€/m²)</b>
<b>Barnim</b>	35	52	0,20 – 1,20	0,75
<b>Dahme-Spreewald</b>	86	124	0,20 – 0,80	0,44
<b>Elbe-Elster</b>	113	173	0,07 – 1,67	0,44
<b>Havelland</b>	97	467	0,21 – 1,59	0,75
<b>Märkisch-Oderland</b>	89	109	0,38 – 1,57	0,66
<b>Oberhavel</b>	112	265	0,17 – 2,00	0,60
<b>Oberspreewald-Lausitz</b>	41	84	0,17 – 0,63	0,34
<b>Oder-Spree</b>	92	122	0,02 – 1,24	0,35
<b>Ostprignitz-Ruppin</b>	109	492	0,25 – 1,10	0,69
<b>Potsdam-Mittelmark</b>	88	139	0,12 – 1,55	0,57
<b>Prignitz</b>	86	257	0,27 – 1,51	0,79
<b>Spree-Neiße</b>	101	260	0,09 – 1,00	0,37
<b>Teltow-Fläming</b>	109	263	0,13 – 1,10	0,46
<b>Uckermark</b>	85	205	0,12 – 1,50	0,65
<b>Brandenburg an der Havel</b>	23	18	0,23 – 1,17	0,76
<b>Cottbus</b>	11	9	0,30 – 0,39	0,34
<b>Frankfurt (Oder)</b>	2	3	*3	*3
<b>Potsdam</b>	13	24	0,34 – 0,62	0,47
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.292</b>	<b>3.066</b>	<b>0,02 – 2,00</b>	<b>0,54</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	138	224	0,02 – 1,62	0,64
<b>weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	1.105	2.788	0,07 – 2,00	0,52
*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. In den Durchschnittspreisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.				
*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 Nicht auswertbare Kaufverträge wegen ungewöhnlicher Verhältnisse.				

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.337 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.

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	24	23	24
	Anzahl der Kauffälle	252	297	549
	Mittelwert (€/m²)	0,69	0,68	0,68
	Spanne (€/m²)	(0,05 – 2,03)	(0,15 – 1,91)	(0,05 – 2,03)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	174	224	398
	Mittelwert (€/m²)	0,86	0,77	0,81
	Spanne (€/m²)	(0,06 – 2,44)	(0,09 – 2,20)	(0,06 – 2,44)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	45	46	46
	Anzahl der Kauffälle	177	213	390
	Mittelwert (€/m²)	1,12	1,10	1,11
	Spanne (€/m²)	(0,13 – 2,98)	(0,21 – 3,26)	(0,13 – 3,26)

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.

Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Fläche im Land Brandenburg wurde für den Zeitraum 2013 – 2015 untersucht. 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 (> 20 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. Informationen über Pachtpreise stehen aus der Testbetriebsbuchführung unter folgendem Link zur Verfügung: [http://lelf.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.413025.de/bbo\\_products\\_list\\_product](http://lelf.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.413025.de/bbo_products_list_product).

Die Entwicklung der Pachtpreise lässt sich nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Wesentlich beeinflusst wird der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebspezifische 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 2015 durchschnittlich 279 €/ha Pacht (+ 9 % gegenüber dem Vorjahr) bei Bestandspachten eingenommen und 312 €/ha (- 1 % gegenüber dem Vorjahr) bei Neuverpachtungen<sup>4</sup>.

### Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen<sup>5</sup>

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche, ca. 3.900 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche, davon werden ca. 95 % 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



<sup>4</sup> Quelle: Pressemitteilung BVVG vom 08.01.2016

<sup>5</sup> Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

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 Hektar.

Die Wälder in Brandenburg sind leistungsfähig. Die Landeswaldinventur 2013 hat ein mittleres Holzvolumen von 272 Kubikmeter Holzvolumen je Hektar Waldfläche ermittelt. Jedes Jahr wachsen fast 7 Kubikmeter Holz je Hektar zu.

Im Landesdurchschnitt betrug der Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,50 €/m<sup>2</sup> (+ 15 %).

Bei einer Untersuchung der Abhängigkeit des Bodenpreises von der Flächengröße konnte keine Abhängigkeit nachgewiesen werden.

<b>Forstwirtschaft/ regionale Umsätze und Preise<sup>*1</sup></b>				
<b>Landkreise/ kreisfreie Städte</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>	<b>Preisspanne (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Ø Preis (€/m<sup>2</sup>)</b>
Barnim	59	182	0,22 – 1,37	0,60
Dahme-Spreewald	129	697	0,05 – 1,68	0,43
Elbe-Elster	81	211	0,03 – 1,57	0,45
Havelland	72	377	0,19 – 1,35	0,44
Märkisch-Oderland	156	629	0,14 – 1,16	0,59
Oberhavel	78	242	0,09 – 1,47	0,56
Oberspreewald-Lausitz	106	977	0,09 – 1,30	0,46
Oder-Spree	151	512	0,07 – 0,98	0,49
Ostprignitz-Ruppin	79	488	0,15 – 1,03	0,52
Potsdam-Mittelmark	164	776	0,10 – 1,60	0,48
Prignitz	94	217	0,15 – 1,25	0,55
Spree-Neiße	159	537	0,08 – 0,80	0,41
Teltow-Fläming	135	351	0,10 – 1,35	0,50
Uckermark	104	234	0,16 – 1,19	0,59
Brandenburg an der Havel	13	35	*2	*2
Cottbus	26	38	0,24 – 0,52	0,38
Frankfurt (Oder)	6	139	*2	*2
Potsdam	13	13	*2	*2
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.625</b>	<b>6.655</b>	<b>0,03 – 1,68</b>	<b>0,50</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	167	483	0,09 – 1,50	0,58
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.400	5.947	0,03 – 1,68	0,49

<sup>\*1</sup> Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt, die Durchschnittspreise können Flächen mit Aufwuchs enthalten. In den Durchschnittspreisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.  
<sup>\*2</sup> Nicht auswertbare Kaufverträge wegen ungewöhnlicher Verhältnisse.

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.

### Mittlere Kaufpreise aller Waldverkäufe\* (Boden und Bestand) 2015 nach Wuchsgebieten



Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2011 – 2015) insgesamt nur 49 Kauffälle registriert. Der Preis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,62 €/m<sup>2</sup>, der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 13 % und 128 %.

Es liegen insgesamt 512 Kauffälle seit 2011 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 6 % aller Waldverkäufe. Insbesondere für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird jedoch ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab einen durchschnittlichen Bodenwertanteil von 31 %. 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) 35 %, natürliche Personen 31 %, Sonstige 28 %.



<b>Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke</b>	
<b>Grundstücksart</b>	Grundstück für Forstwirtschaft
<b>Zielgröße</b>	Prozentualer Anteil des Bodenwertes
<b>Stichprobe</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2015 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand</li> <li>• Region: Land Brandenburg</li> <li>• Bodenwert &gt; 0,05 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Anzahl der Kauffälle 262</li> </ul>
<b>Auswerteverfahren</b>	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
<b>Ergebnis</b>	<b>Bodenwert/Kaufpreis = 31 %</b>

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

Die Flächen der **sonstigen Nutzung der Land- und Forstwirtschaft** haben am Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 16 %. Hierunter wurden 1.156 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 8.176 Hektar und einem Geldumsatz von 71 Mio. € registriert.

<b>Sonstige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft</b>			
<b>Nutzung</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>	<b>Geldumsatz (100 T€)</b>
<b>Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	152	62	25
<b>Dauer- und Sonderkultur</b>	29	131	12
<b>Geringstland</b>	284	46	12
<b>sonstige Nutzung*</b>	691	7.937	661
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.156</b>	<b>8.176</b>	<b>710</b>
<b>Berliner Umland</b>	152	337	31
<b>darunter: Potsdam</b>	5	8	6
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	1.004	7.839	679
<b>darunter: kreisfreie Städte</b>	20	1	2
* Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.			

Auf dem Teilmarkt der **Dauer- und Sonderkulturen** wurden Kaufpreise im Erwerbsgartenbau der vergangenen 10 Jahre untersucht:

Die Kaufpreise von Grundstücken für erwerbsgärtnerische Nutzungen streuen stark, da sie von der Lage und den individuellen Eigenschaften und Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke abhängen. Eine zeitliche Entwicklung der Kaufpreise kann daher nicht festgestellt werden. Aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte können jedoch Angaben zum Preisniveau abgeleitet werden, die in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt sind. Dabei handelt es sich um Verkäufe von Grundstücken außerhalb von Ortslagen. Bei den Grundstücken für Obstplantagen liegt der räumliche Schwerpunkt der Verkäufe in und um die Stadt Werder (Havel), bei den Grundstücken für die Sonderkultur Spargel in und um die Stadt Beelitz. Um das überwiegende Preisniveau zu verdeutlichen, ist der Mittelwert aller Verkäufe 2006 bis 2015 angegeben:

- Grundstücke für Erwerbsgartenbau/Baumschule 9.600 €/Hektar
- Grundstücke für Obstplantagen 7.100 €/Hektar
- Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel) 13.500 €/Hektar

<b>Erwerbsgartenbau/ durchschnittliche Preise 2006 – 2015</b>						
	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)
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
2015	5	15.000 – 29.800	10	3.000 – 26.300	1	10.000

## 5.6 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).

<b>Gemeinbedarfsflächen/ Umsätze</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>Kaufverträge (Anzahl)</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>
örtliche Verkehrseinrichtungen	554	44
sonstige Verkehrseinrichtungen*	170	35
öffentliche Grünanlagen	37	23
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	16	7
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	19	14
sonstiger Gemeinbedarf	68	56
<b>Land Brandenburg</b>	<b>864</b>	<b>179</b>
Berliner Umland	303	34
darunter: Potsdam	29	10
weiterer Metropolitanraum	561	145
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	27	4
* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen		

## 5.7 Sonstige Flächen

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

<b>Sonstige Flächen/ Umsätze</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>Kaufverträge (Anzahl)</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>
Abbauflächen	56	353
private Grünanlagen	1.223	428
Wasserflächen	187	326
besondere Funktionen	323	349
Flächen für Energieanlagen	43	128
sonstige Nutzung	57	34
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.889</b>	<b>1.618</b>
Berliner Umland	306	322
darunter: Potsdam	31	13
weiterer Metropolitanraum	1.583	1.296
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	59	24

**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 95 % das Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 72 % auf 353 Hektar. Davon entfielen im Landkreis Prignitz ca. 176 Hektar auf den Kiesabbau. Im Landkreis Spree-Neiße wurden ca. 105 Hektar Kohleabbau registriert.

Abbauflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Kies/Kiessand	15	0,17 – 0,96	0,70
Braunkohle	33	0,25 – 1,00	0,70

**Private Grünanlagen** nahmen mit 65 % der Kaufverträge der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten zu 58 % Verkäufe von Hausgärten, zu 11 % Dauerkleingärten und zu 15 % Eigentumsgärten.

Private Grünanlagen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Hausgärten	700	0,02 – 38,10	5,29

**Wasserflächen** wurden im Land Brandenburg 187 mal verkauft. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 326 Hektar. Wasserflächen enthielten u. a. zu 59 % Verkäufe von privaten Gräben.

Wasserflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Private Gräben	108	0,01 – 3,75	0,42

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 323 Kaufverträgen am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 349 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 14 % Grundstücke mit Schutzeinrichtungen u.a. für Deichanlagen und zu 74 % private Wege.

Besondere Funktionen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )
Deichanlagen	25	0,40 – 4,20	1,52
Private Wege	238	0,02 – 119,05	13,10

Für Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** wurden 43 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 128 Hektar registriert. Detaillierte Auswertungen zu den Flächen für erneuerbare Energien sind unter Punkt 6.3 zu finden.

Die Verkäufe der **Grundstücke mit sonstigen Funktionen** enthalten alle weiteren Kaufverträge dieser Nutzungsart (z. B. Bahnanlagen). Insgesamt wurden 57 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 34 Hektar registriert.

## 6. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

### 6.1 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 Liegenschaftszinssatz 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 <sup>1</sup>	
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Ortsbesichtigung erforderlich</li> </ul>
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur Objekte mit einer RND <math>\geq</math> 20 Jahren</li> <li>- bei Modernisierung erfolgt die Ermittlung der RND nach der Anlage 4 der Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie - SW-RL) vom 05.09.2012</li> </ul>
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bei Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern: 80 Jahre</li> <li>- bei reinen Geschäftshäusern: 40 – 60 Jahre</li> <li>- bei Einfamilienhäusern: je nach Standardstufe 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 der SW-RL)</li> </ul>
<b>Bodenwert</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- objekttypischer Bodenwert (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile wurden abgespaltet)</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	<p>marktüblich erzielbare Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Priorität: tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Mieten</li> <li>- Ausnahme: angenommene marktüblich erzielbare Miete (z. B. auf Basis geeigneter Mietspiegel)</li> </ul>
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	<p><i>Verwaltungskosten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung allgemein: 240 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- <b>ab 01.01.2014</b> 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)</li> </ul> <p><i>Instandhaltungskosten:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung</li> <li>- <b>bis 31.12.2013</b> für gewerbliche Nutzung: 2,50 €/m<sup>2</sup> bis 9,00 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter</li> <li>- <b>ab 01.01.2014</b> für gewerbliche Nutzung: 3,60 €/m<sup>2</sup> bis 12,50 €/m<sup>2</sup> Nutzfläche je nach Objektart, Bauausführung und Baualter</li> </ul> <p><i>Mietausfallwagnis:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung 2 %</li> <li>- für gewerbliche Nutzung 4 %</li> </ul>
<p><sup>1</sup> Die ausführlichen Rahmenbedingungen sind auf der Homepage der Gutachterausschüsse unter der Rubrik „Standardmodelle“ zu finden: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">http://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm</a></p> <p><sup>2</sup> 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. 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>). Die aktuellen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nebenstehenden Tabelle aufgelistet.

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:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

$q$  =  $1 + 0,01 \times p$

$n$  = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden Liegenschaftszinssätze beziehen sich auf den Zeitraum 2013 – 2015 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 2014 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 sechs Jahre möglich ist. Liegenschaftszinssätze wurden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil  $\leq 20$  %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil  $> 20$  %), reine Geschäftshäuser (gewerbliche Nutzung = 100 %) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0 %). Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht; eine zeitliche Abhängigkeit konnte jedoch innerhalb des Auswertzeitraumes nicht festgestellt werden. Die landesweite Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt:

<b>Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalyse)</b>			
Gebäudeart	2013	2014	2015
Mehrfamilienhäuser	101	119	139
Wohn- und Geschäftshäuser	41	44	41
reine Geschäftshäuser	10	21	30
Einfamilienhäuser	243	616	189

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 Teilräume innerhalb der einzelnen Objektarten durchschnittliche Liegenschaftszinssätze ermittelt werden. Der Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kaufallanzahl)</b>					
Region Zeitraum	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
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)
2013 – 2015	4,2 % (173)	4,4 % (108)	5,9 % (218)	6,2 % (131)	5,2 % (91)

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kaufallanzahl)</b>					
Region Zeitraum	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
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)
2013 – 2015	4,9 % (60)	5,6 % (35)	7,0 % (62)	7,6 % (46)	5,6 % (21)

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kaufallanzahl)</b>		
Region Zeitraum	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
2009 – 2011	3,9 % (500)	4,1 % (201)
2010 – 2012	3,6 % (358)	4,1 % (157)
2011 – 2013	3,7 % (306)	4,4 % (126)
2012 – 2014	3,8 % (370)	4,0 % (113)
2013 – 2015	3,9 % (715)	3,8 % (262)

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (173 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	14 €/m <sup>2</sup> – 598 €/m <sup>2</sup>	140 €/m <sup>2</sup>	<b>4,2 % (1,3 – 8,4 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	173 m <sup>2</sup> – 2.706 m <sup>2</sup>	652 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 69 Jahre	46 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	6,5 – 25,2	15,9	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,3 €/m <sup>2</sup> – 10,3 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (108 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	14 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	72 €/m <sup>2</sup>	<b>4,4 % (1,6 – 7,1 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	173 m <sup>2</sup> – 1.355 m <sup>2</sup>	480 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 69 Jahre	47 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,3 – 25,2	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,3 €/m <sup>2</sup> – 10,0 €/m <sup>2</sup>	6,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (218 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> – 200 €/m <sup>2</sup>	58 €/m <sup>2</sup>	<b>5,9 % (3,1 – 12,0 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	156 m <sup>2</sup> – 1.920 m <sup>2</sup>	569 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,3 – 16,7	10,5	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> – 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (131 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	2 €/m <sup>2</sup> – 80 €/m <sup>2</sup>	32 €/m <sup>2</sup>	<b>6,2 % (2,7 – 11,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	156 m <sup>2</sup> – 1.920 m <sup>2</sup>	531 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 78 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,3 – 15,7	9,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> – 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (91 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	30 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	96 €/m <sup>2</sup>	<b>5,2 % (2,1 – 8,0 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	230 m <sup>2</sup> – 1.614 m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre – 69 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,2 – 16,7	11,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> – 6,9 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	



<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2013 – 2015)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (60 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	38 €/m <sup>2</sup> – 527 €/m <sup>2</sup>	233 €/m <sup>2</sup>	<b>4,9 % (2,0 – 10,2)</b>
Wohn- und Nutzfläche	209 m <sup>2</sup> – 1.624 m <sup>2</sup>	712 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 21,4	14,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m <sup>2</sup> – 12,1 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (35 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	38 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	<b>5,6 % (2,1 – 10,2)</b>
Wohn- und Nutzfläche	209 m <sup>2</sup> – 1.624 m <sup>2</sup>	675 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 21,1	12,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m <sup>2</sup> – 8,6 €/m <sup>2</sup>	6,6 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (62 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	9 €/m <sup>2</sup> – 325 €/m <sup>2</sup>	85 €/m <sup>2</sup>	<b>7,0 % (4,2 – 13,1)</b>
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> – 1.359 m <sup>2</sup>	485 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 66 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 13,2	9,6	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 12,5 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (46 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	9 €/m <sup>2</sup> – 94 €/m <sup>2</sup>	41 €/m <sup>2</sup>	<b>7,6 % (3,3 – 15,2)</b>
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> – 1.359 m <sup>2</sup>	473 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 67 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 16,9	9,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 7,5 €/m <sup>2</sup>	5,1 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (21 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	45 €/m <sup>2</sup> – 325 €/m <sup>2</sup>	168 €/m <sup>2</sup>	<b>5,6 % (3,3 – 7,6)</b>
Wohn- und Nutzfläche	207 m <sup>2</sup> – 1.058 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 45 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 13,2	11	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m <sup>2</sup> – 12,5 €/m <sup>2</sup>	6,3 €/m <sup>2</sup>	

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2009 – 2011, 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012 – 2014, 2013 – 2015) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern im Berliner Umland mit der Landeshauptstadt Potsdam folgende Tendenzen: mit zunehmendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz (geringes Risiko in guten (nachgefragten) Lagen) und mit zunehmender Restnutzungsdauer steigt der Liegenschaftszinssatz. Im weiteren Metropolitanraum zeigte sich der Einfluss der Wohn- und Nutzfläche: hier steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Wohn- und Nutzfläche. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohn- und (soweit vorhanden) Gewerbeeinheiten untersucht. Dabei wurden die Kategorien Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (321 Kaufverträge) und mit mehr als 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (38 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Wohnungsanzahl auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich statistisch nicht gesichert nachweisen. Aus der Auswertung ist jedoch erkennbar, dass Mehrfamilienhäuser mit mehr als 15 Einheiten einen höheren Liegenschaftszinssatz aufweisen als Mehrfamilienhäuser mit 3 – 15 Einheiten; der Unterschied betrug im Auswertzeitraum 2012 – 2014 0,5 % und im Auswertzeitraum 2013 – 2015 0,8 %.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume (vergleiche Tabelle „Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)“ auf Seite 78) lässt sich in allen Teilräumen insgesamt eine fallende Tendenz feststellen. Diese fallende Tendenz der Liegenschaftszinssätze hat sich im aktuellen Auswertzeitraum nur im Berliner Umland ohne Potsdam fortgesetzt. Hier zeigen sich (anhaltende) Ausweicheffekte ausgehend vom äußerst nachgefragten Berliner Mietwohnungsmarkt.

Bei der Auswertung der Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland sind in der Stichprobe der Regressionsanalyse 28 Kauffälle aus der Landeshauptstadt Potsdam enthalten. Die fallende Tendenz der Liegenschaftszinssätze der letzten fünf Auswertzeiträume hat sich im aktuellen Auswertzeitraum nur im weiteren Metropolitanraum fortgesetzt (vergleiche Tabelle „Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2013 – 2015)“ auf Seite 79).

In den Auswertungen zu den reinen Geschäftshäusern sind folgende Gebäudearten enthalten: Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und eingeschossige Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermarkt, Einkaufszentrum, Autohäuser, Baumärkte). Allein 26 aller landesweit registrierten Kauffälle (rd. die Hälfte) entstammen den Kategorien Super- und Verbrauchermärkte sowie Einkaufszentren. Hier wurde überwiegend eine Gesamtnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Bei allen Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern im weiteren Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Auch im Berliner Umland steigt der Liegenschaftszinssatz mit zunehmender Nettokaltmiete. Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser zeigten für die letzten fünf Auswertzeiträume keine Entwicklungstendenzen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen nur Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2013 – 2015)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (35 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> – 323 €/m <sup>2</sup>	100 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 % (2,4 – 11,3)</b>
Nutzfläche	129 m <sup>2</sup> – 41.352 m <sup>2</sup>	6.722 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 58 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 – 14,6	10,9	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m <sup>2</sup> – 17,0 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (28 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> – 210 €/m <sup>2</sup>	86 €/m <sup>2</sup>	<b>6,8 % (2,4 – 11,3)</b>
Nutzfläche	129 m <sup>2</sup> – 41.352 m <sup>2</sup>	5.696 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 58 Jahre	39 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,4 – 13,9	10,9	
monatliche Nettokaltmiete	6,5 €/m <sup>2</sup> – 17,0 €/m <sup>2</sup>	9,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (27 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	6 €/m <sup>2</sup> – 500 €/m <sup>2</sup>	68 €/m <sup>2</sup>	<b>7,0 % (5,0 – 10,2)</b>
Nutzfläche	115 m <sup>2</sup> – 6.247 m <sup>2</sup>	1.606 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 57 Jahre	42 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,4 – 14,0	10,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 12,8 €/m <sup>2</sup>	7,8 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2013 – 2015)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (715 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> – 858 €/m <sup>2</sup>	88 €/m <sup>2</sup>	<b>3,9 % (0,9 – 7,5 %)</b>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,0 – 33,4	19,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m <sup>2</sup> – 11,5 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (262 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	3 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	38 €/m <sup>2</sup>	<b>3,8 % (1,2 – 7,6 %)</b>
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 235 m <sup>2</sup>	121 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 80 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,6 – 29,2	17,4	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> – 8,1 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	

## 6.2 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km<sup>2</sup>. 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 180 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 14 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 €/m<sup>2</sup> und eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 1.100 m<sup>2</sup> bei einer Größenspanne von 500 m<sup>2</sup> bis 3.200 m<sup>2</sup> aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 2,65 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.870 Kaufverträgen, wovon ca. 390 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen bei aktuell deutlich steigender Tendenz. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 2,6 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

<b>Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl der Kaufverträge</b>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>Spanne % vom BRW</b>
2011	22	1,8	96 – 310
2012	21	1,7	76 – 285
2013	17	1,7	86 – 314
2014	20	1,9	83 – 374
2015	14	2,6	103 – 387

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,6 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 1,62 in diesem Marktsegment.

Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,6 nachweisbar.

<b>Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Anzahl Kaufverträge</b>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>Spanne % vom BRW</b>
2011	32	1,4	50 – 220
2012	47	1,4	52 – 244
2013	39	1,3	60 – 207
2014	18	1,5	100 – 230
2015	13	1,6	80 – 274

### 6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2013 – 2015

Ein Ziel der brandenburgischen Energie- und Klimaschutzpolitik ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien. Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch 32 % betragen<sup>6</sup>.

Im Jahr 2015 waren mehr als 3.300 Windkraftanlagen und rd. 27.100 Solarstromanlagen nach Angaben der Netzbetreiber an die Stromnetze Brandenburgs angeschlossen. Zu diesem Zeitpunkt lieferten 499 stromerzeugende Biomasseanlagen ihre Energie ins Netz<sup>7</sup>.

#### **Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2013 – 2015)**

Im Land Brandenburg nahmen 2015 die Verkäufe von Flächen für geplante Energieanlagen leicht ab. Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die vom Errichter bzw. Betreiber der Windenergieanlagen über die Dauer des Betriebes gepachtet werden.

<b>Grundstücksart</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Durchschnitt (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung</b>	25	2,14	0,28 – 7,31
<b>Standortflächen</b>	7	2,96	0,31 – 7,35
<b>Wegeflächen</b>	6	6,37	2,31 – 11,10
<b>Abstandsflächen</b>	2	1,12	*
<b>Sonstige Flächen</b>	5	2,03	0,58 – 4,20

\* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Preisspanne.

<sup>6</sup> Quelle: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft

<sup>7</sup> Quelle: EnergyMap-Brandenburg

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2013 – 2015)

Für die Erzeugung von Solarenergie konnten 31 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Solar- und Photovoltaikanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden.

Grundstücksart	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m <sup>2</sup> )
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	31	6,79	0,52 – 20,01
sonstige Flächen	28	3,38	0,63 – 12,35

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2013 – 2015)

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 3 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden, 2 Kauffälle für Landwirtschaftsflächen und 17 Kauffälle, bei denen die Zuordnung nicht eindeutig möglich war.

Grundstücksart	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Biogasanlagen (€/m <sup>2</sup> )
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	3	12,27	*
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	2	1,43	*
sonstige Flächen	17	3,81	1,00 – 12,35

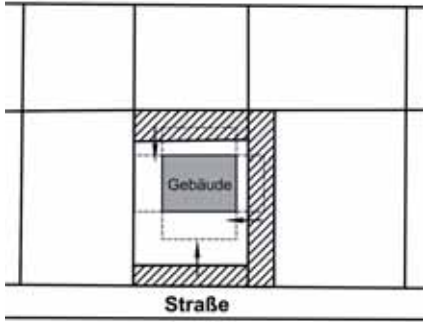
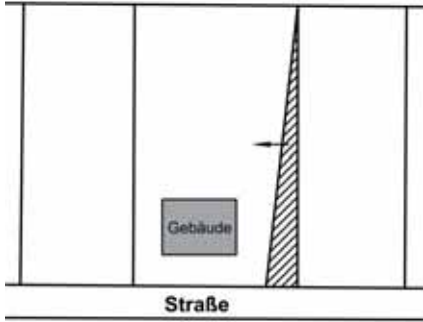
\* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Preisspanne.

## 6.4 Arrondierung

Unter so genannten Arrondierungsflächen versteht man in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen, die jedoch zusammen mit einem angrenzenden Grundstück dessen bauliche oder sonstige wirtschaftliche Nutzbarkeit erhöhen oder einen ungünstigen Grenzverlauf verbessern.

Die Untersuchung des Oberen Gutachterausschusses wird in den folgenden Tabellen dargestellt. Um die Aussagekraft der Auswertung zu stabilisieren, wurden die Daten der Berichtsjahre 2014 und 2015 zusammengefasst.

Anzumerken ist, dass die Hälfte der getätigten Veräußerungen durch die öffentliche Hand erfolgte.

Arrondierungsflächen von 2014 – 2015			
Raum	Fläche in m <sup>2</sup> Kauffallanzahl	Preis in % vom BRW Durchschnitt	Beispiel
<b>Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 504	10 – 167 Ø 81	
	101 – 1.500 635	10 – 149 Ø 73	
Berliner Umland	≤ 100 158	17 – 167 Ø 69	
	101 – 1.500 140	11 – 141 Ø 69	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 346	10 – 167 Ø 86	
	101 – 1.500 495	10 – 142 Ø 74	
<b>Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 49	3 – 165 Ø 73	
	101 – 1.500 68	10 – 200 Ø 77	
Berliner Umland	≤ 100 13	5 – 165 Ø 86	
	101 – 1.500 5	12 – 96 Ø 49	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 36	3 – 150 Ø 71	
	101 – 1.500 63	10 – 200 Ø 79	
BRW = Bodenrichtwert			
<b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 185	5 – 139 Ø 69	<p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z.B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p>
	101 – 1.500 382	3 – 183 Ø 68	
Berliner Umland	≤ 100 53	6 – 118 Ø 63	
	101 – 1.500 83	3 – 183 Ø 69	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 132	5 – 139 Ø 71	
	101 – 1.500 299	3 – 183 Ø 68	

Arrondierungsflächen von 2014 – 2015			
Raum	Fläche in m <sup>2</sup> Kaufallanzahl	Preis in % vom BRW Durchschnitt	Beispiel
<b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist</b>			
Land Brandenburg	≤ 1.500 73	4 – 90 Ø 27	
Berliner Umland	≤ 1.500 11	7 – 30 Ø 18	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 62	4 – 90 Ø 28	
<b>Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)</b>			
Land Brandenburg	≤ 1.500 41	34 – 556 Ø 135	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 15	47 – 556 Ø 169	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 26	34 – 274 Ø 115	
BRW = Bodenrichtwert			



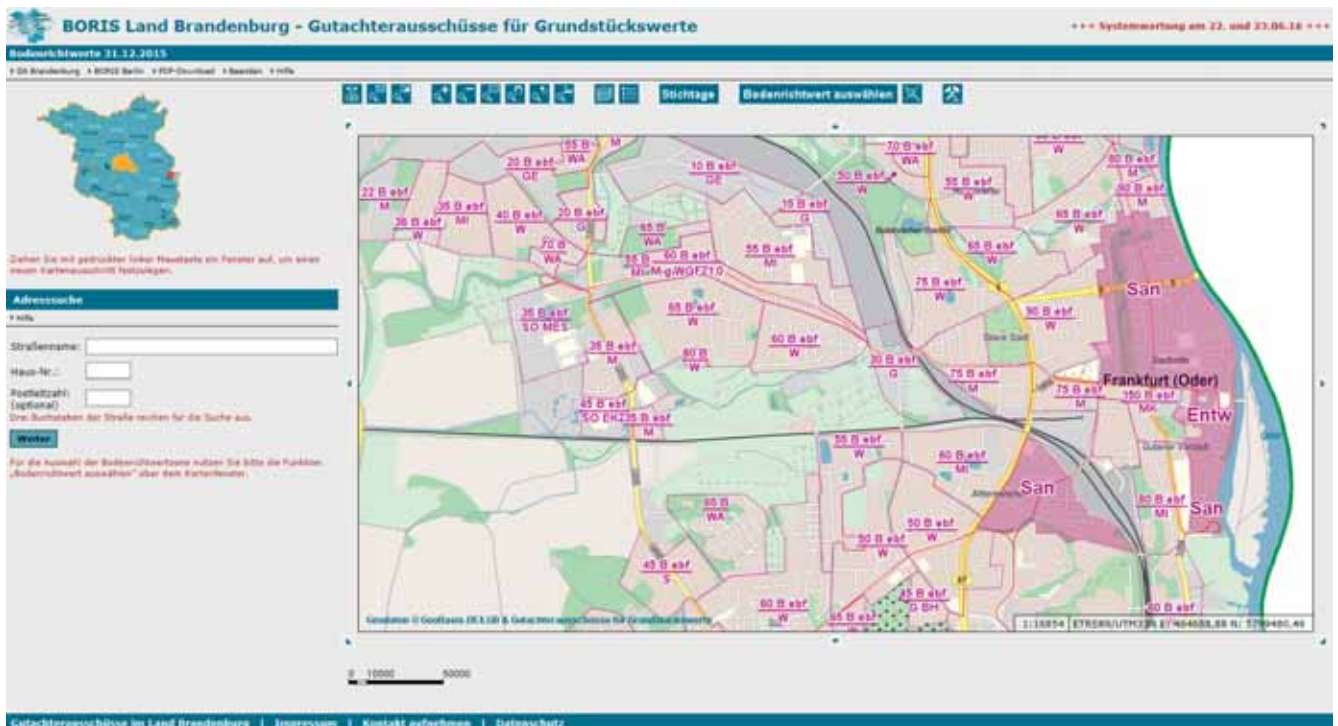


### 7. Bodenrichtwerte

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 31.12.2015 insgesamt im Land Brandenburg 5.282 Bodenrichtwerte für Bauland, 250 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 160 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.

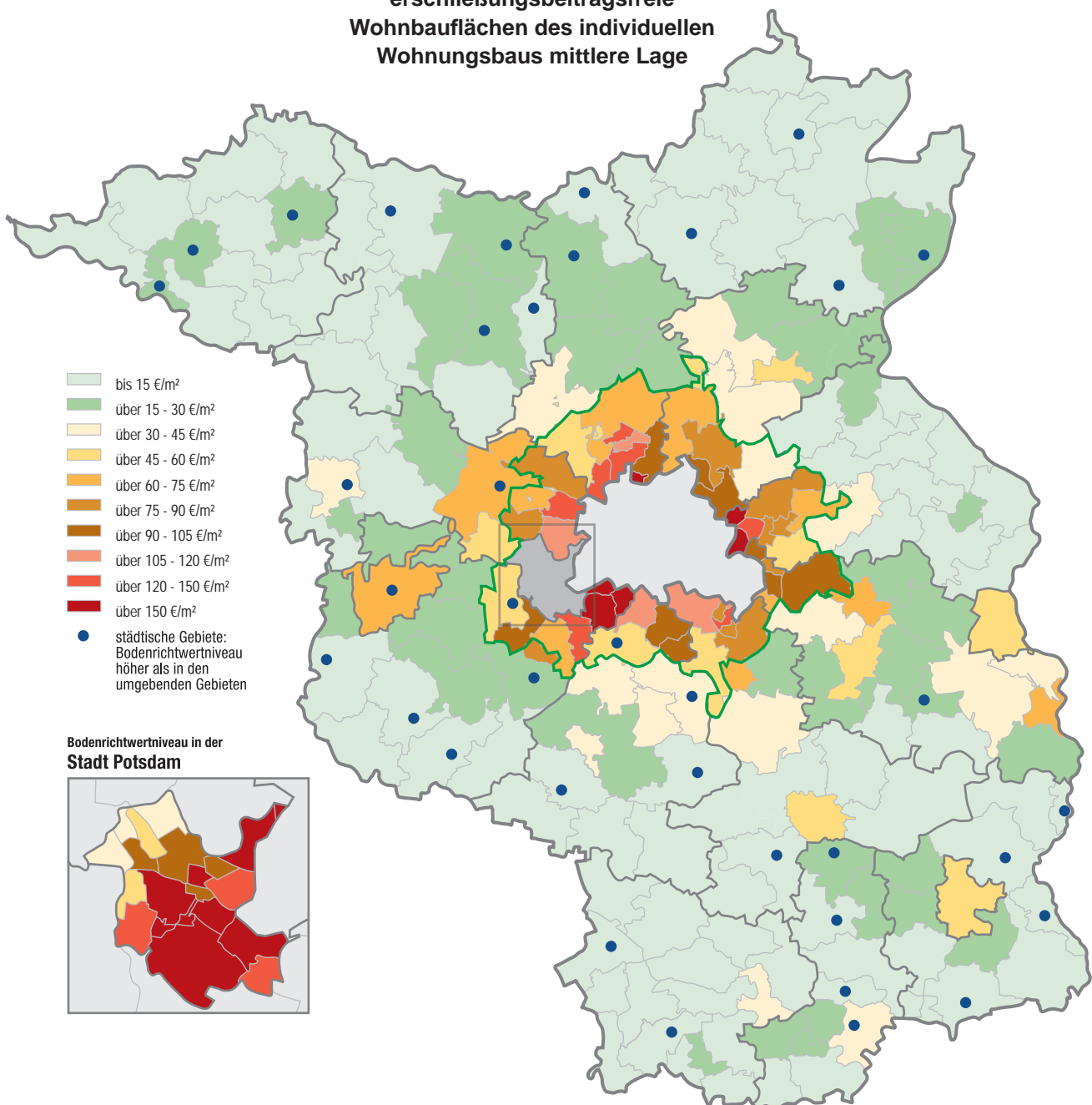
Die aktuellen Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2015 stehen im Internet zur entgeltfreien Ansicht im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter dem Link <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> zur Verfügung.



**Bodenrichtwerte für Wohnbauland**

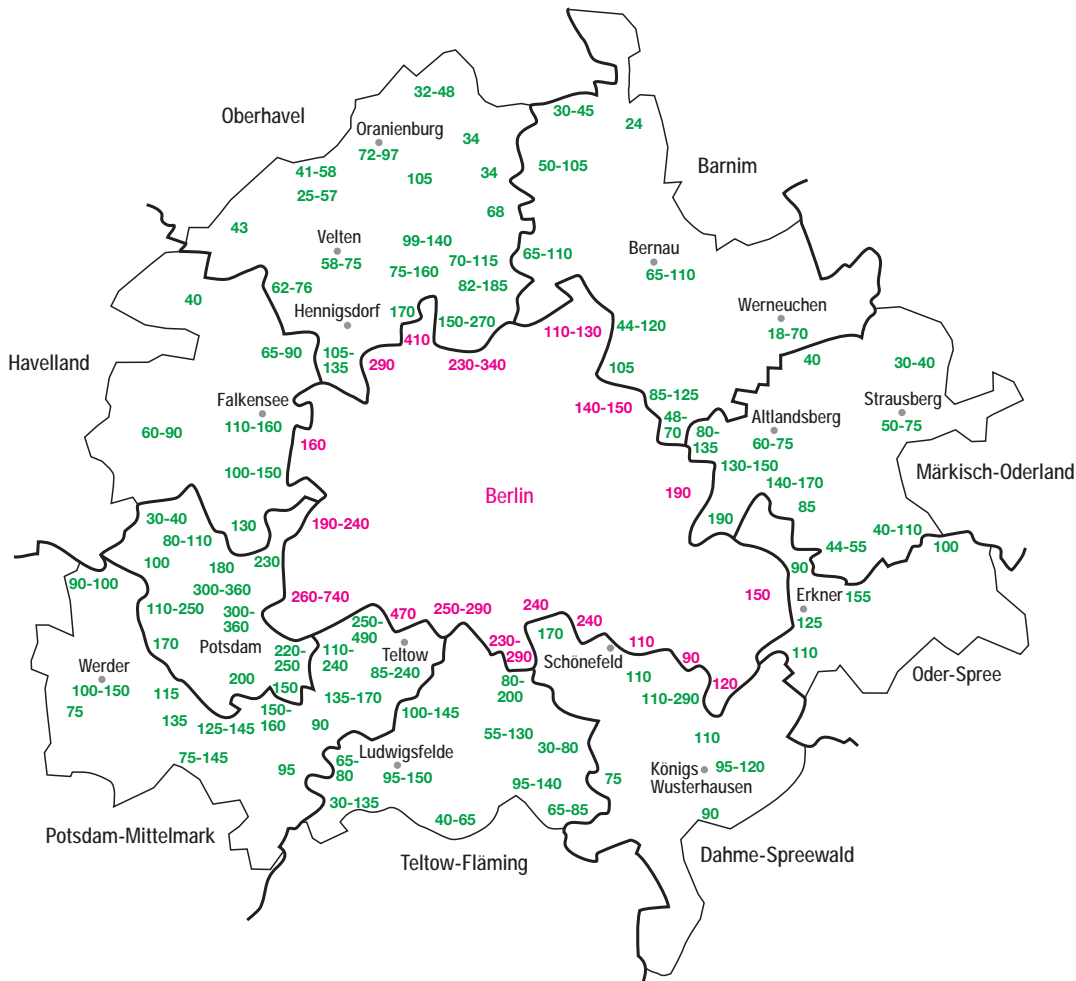
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2015 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein niedriges Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 10 €/m<sup>2</sup> vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte zwischen 100 €/m<sup>2</sup> und 200 €/m<sup>2</sup>. Die Spitzenwerte liegen hier bei 490 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 270 €/m<sup>2</sup> in Glienicke/Nordbahn und 290 €/m<sup>2</sup> in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg ist im Jahr 2015 trotz beidseitiger Erhöhungen in den Bodenrichtwerten eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

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



**Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Berliner Umland und Berlin**

(Spannen in €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei)



**Bodenrichtwerte für Gewerbebauland**

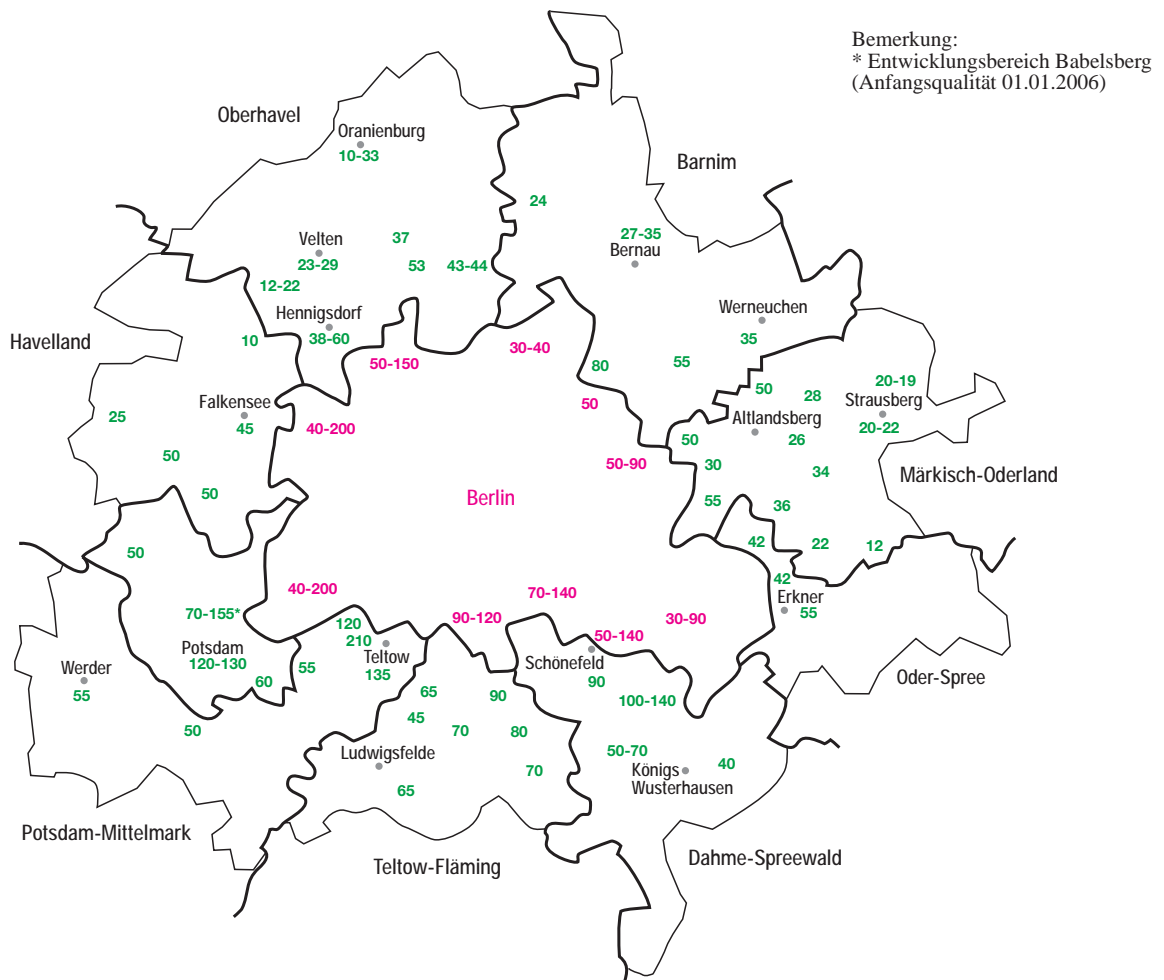
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2015 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 90 €/m<sup>2</sup>. Zum Stichtag 31.12.2015 sind im Land Brandenburg insgesamt 372 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Bodenrichtwerte werden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 210 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow und 90 €/m<sup>2</sup> in Schönefeld.

Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind 59 Bodenrichtwerte (16 % der Bodenrichtwerte) angestiegen, 188 Bodenrichtwerte und damit 51 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

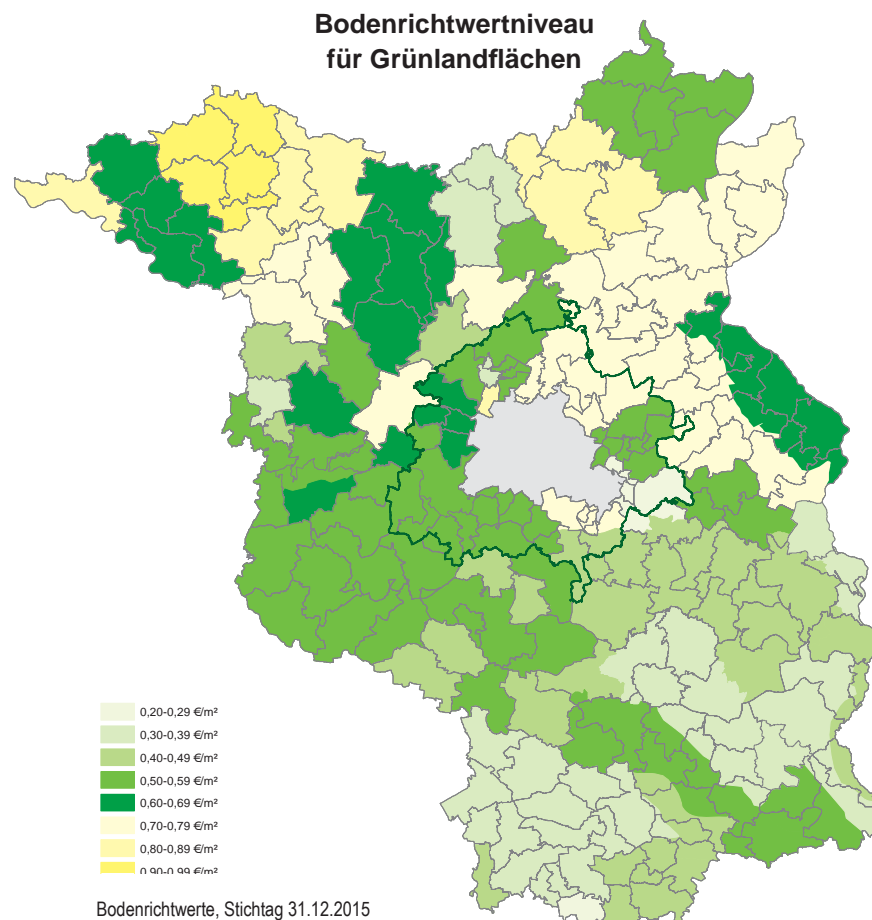
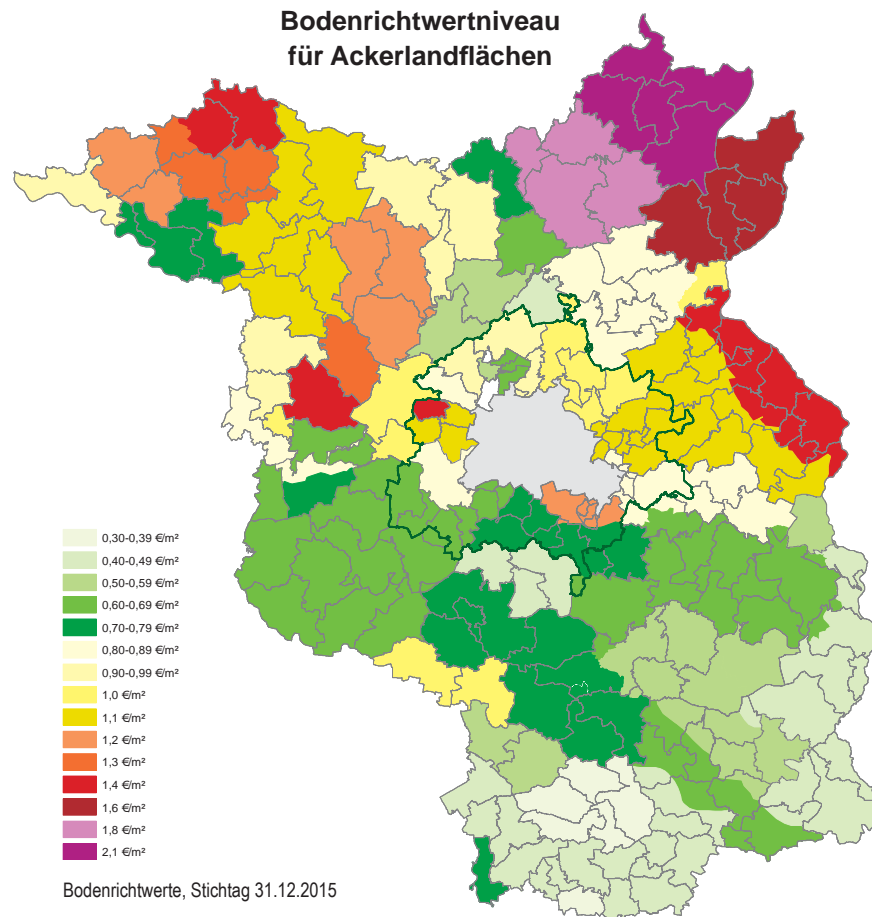
Bodenrichtwerte 31.12.2015	Anzahl 372
≤ 10 €/m <sup>2</sup>	170
11 – 30 €/m <sup>2</sup>	129
31 – 50 €/m <sup>2</sup>	44
51 – 100 €/m <sup>2</sup>	20
> 100 €/m <sup>2</sup>	9

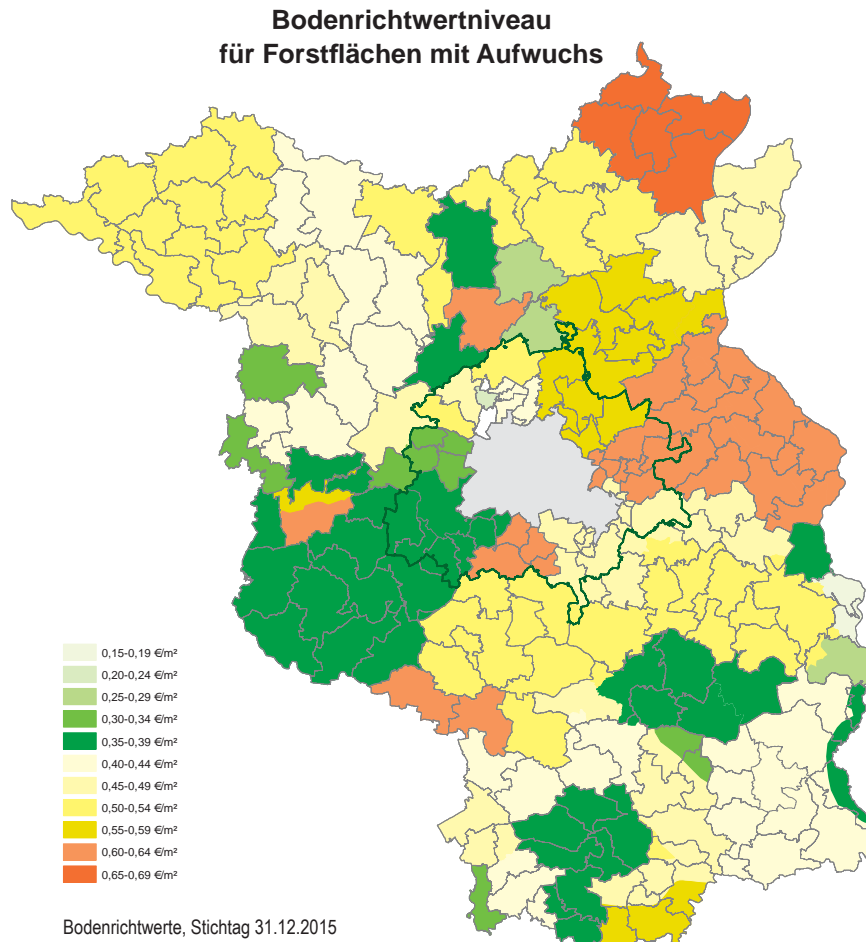
**Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebauland im Berliner Umland und Berlin**  
(Spannen in €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei)



**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen**

Zum Stichtag 31.12.2015 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den Grafiken auf Seite 92 und 93 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.





## 8. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

### 8.1 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) sowie für die Landkreise Spree-Neiße und Oberspreewald-Lausitz 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 (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

Die erforderlichen Daten im Sinne der Sätze 1 und 2 sind den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte



am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte. Ein Antrag kann schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

Die Gutachterausschüsse erarbeiten jährlich regionale Grundstücksmarktberichte, die sich auf Daten der Kaufpreissammlung stützen und der Transparenz des örtlichen Marktes dienen. In den Grundstücksmarktberichten werden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht.

Die Geschäftsstelle kann nach Weisung des Vorsitzenden auf Antrag von Behörden zur Erfüllung von deren Aufgaben fachliche Äußerungen über Grundstückswerte erteilen.

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Er führt die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden ebenfalls vom Ministerium des Innern 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.

## 8.2 Kaufpreissammlung

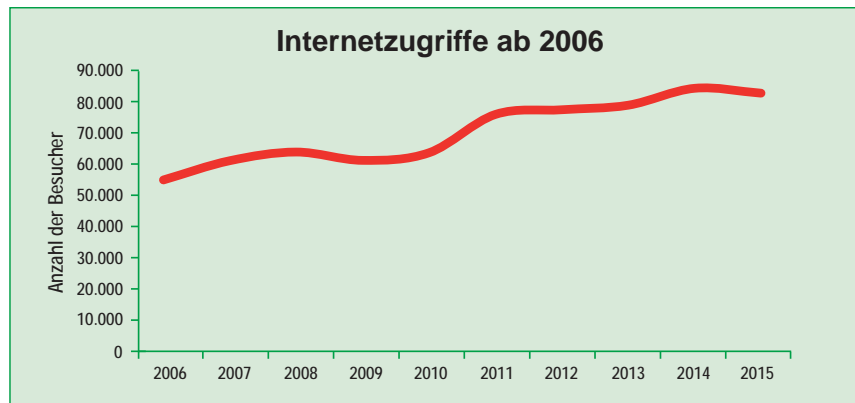
Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ der Landesvermessung und Geobasisinformation Niedersachsen in der Version 4.1.20 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2016 waren 851.817 Kaufverträge, darunter 236.593 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 305.028 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 77.050 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 151.245 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 32.547 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 49.354 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 2015 mit insgesamt 90 Auswertungen genutzt. Folgende Sonderauswertungen für Vergleichsimmobilien wurden u. a. bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Preisindizes für Wohnimmobilien</li> <li>- landwirtschaftliche Flächen</li> </ul>
Bebaute Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (Plattenbauweise, ...)</li> <li>- Wohneigentum</li> <li>- Altenpflegeheime</li> <li>- Villen und Gästehäuser</li> <li>- GUS Liegenschaften</li> <li>- Schlösser, Herren- und Gutshäuser</li> <li>- Bauernhöfe, Pferdehöfe, Dreiseitenhöfe</li> <li>- Verbrauchermärkte, Einkaufscenter</li> <li>- Produktions-, Industriehallen</li> <li>- Autohäuser</li> <li>- Tankstellen</li> <li>- Biogasanlagen</li> <li>- Sportanlagen</li> </ul>
Unbebaute Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Flugplätze</li> <li>- Häfen, Bootslichegeplätze</li> <li>- Lager- und Produktionsflächen</li> <li>- Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen</li> <li>- Bauerwartungs- und Rohbauland</li> <li>- Grundstücke im Seebereich</li> <li>- ehemalige Tagebaue, Ufergrundstücke</li> </ul>
Land- und Forstwirtschaftliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- große Waldflächen</li> <li>- Pferdekoppeln, Wiesen</li> </ul>
Gemeinbedarfsflächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- öffentliche Grünflächen</li> <li>- Friedhofsflächen</li> </ul>
Sonstige Flächen	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Erwerbsgärten, Dauerkleingärten</li> <li>- Tier- und Freizeitparks</li> <li>- Seen und Wasserflächen, Gräben</li> <li>- Ver- und Entsorgung, Deponien</li> <li>- ökologische Ausgleichsflächen</li> </ul>

### 8.3 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de) verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die 84.455 Zugriffe im Jahr 2015 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an den bereitgestellten Informationen von aufbereiteten Daten. Die 282.145 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.



#### 8.4 Immobilienmarktbericht Deutschland 2015<sup>8</sup>

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) in Deutschland hat am 7. Dezember 2015 den vierten Immobilienmarktbericht für Deutschland herausgegeben. Die Studie ist in enger Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) entstanden.

Im Immobilienmarktbericht Deutschland findet man u. a. neben allgemeinen Strukturdaten über die Bundesrepublik und die einzelnen Bundesländer Informationen zu:

- Transaktionen
- Investitionsvolumen
- Marktintensitäten
- Wohnimmobilien
- Wirtschaftsimmobilien
- Agrar- und Forstimmobilien
- Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten
- für die Wertermittlung erforderliche Daten
- Strukturdaten der Bundesrepublik Deutschland
- weitere Immobilienmarktdaten der Gutachterausschüsse.



Diese Veröffentlichung basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen für den Berichtszeitraum 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2014. Seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge in den Bericht ein. Das Investitionsvolumen im Jahr 2014 betrug ca. 191 Mrd. Euro. Der Wohnungsmarkt dominiert mit rund 130 Mrd. Euro den deutschen Immobilienmarkt. Die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien hängen von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen ab. Für Städte und Regionen mit steigenden Bevölkerungszahlen wird aufgrund des zunehmenden Bedarfs an Wohnraum weiterhin ein deutlicher Aufwärtstrend erwartet.

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

<sup>8</sup> Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse

## 9. 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722)
- die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- 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, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13 – 584-81
- 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) vom 1. März 2006 (Wertermittlungsrichtlinien – WertR; BAnz. Nr. 108a vom 10. Juni 2006; Berichtigung vom 1. Juli 2006 BAnz. Nr. 121 S. 4798)

## 10. Abkürzungsverzeichnis

<b>AK OGA</b>	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse
<b>AKS</b>	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
<b>BauGB</b>	Baugesetzbuch
<b>BbgGAV</b>	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
<b>BbgGAGebO</b>	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
<b>BbgDSG</b>	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
<b>BBSR</b>	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
<b>BewG</b>	Bewertungsgesetz
<b>boG</b>	besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften
<b>BRW</b>	Bodenrichtwert
<b>BVVG</b>	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
<b>EALG</b>	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
<b>ErbbaurechtRG</b>	Erbbaurechtsgesetz
<b>FHH</b>	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
<b>GL</b>	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
<b>GND</b>	Gesamtnutzungsdauer
<b>ImmoWertV</b>	Immobilienwertermittlungsverordnung
<b>LBV</b>	Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg
<b>LEP B-B</b>	Landesentwicklungsplan Berlin – Brandenburg
<b>LEPro</b>	Landesentwicklungsprogramm Berlin – Brandenburg
<b>LFB</b>	Landesbetrieb Forst Brandenburg
<b>LGB</b>	Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg
<b>LSG</b>	Landschaftsschutzgebiet
<b>MIK</b>	Ministerium des Innern und für Kommunales des Landes Brandenburg
<b>MIL</b>	Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg
<b>MLUL</b>	Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg
<b>NHK</b>	Normalherstellungskosten
<b>NSG</b>	Naturschutzgebiet
<b>NutzEV</b>	Nutzungsentgeltverordnung
<b>RND</b>	Restnutzungsdauer
<b>RL SW-BB</b>	Brandenburgische Sachwertrichtlinie
<b>SW-RL</b>	Sachwertrichtlinie des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
<b>VerkFIBerG</b>	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
<b>WertR 2006</b>	Wertermittlungsrichtlinie



## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
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)	Spreinsel 1 15848 Beeskow	Spreinsel 1 15848 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 3 39 1) 6 88 62 11	(0 3 39 1) 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 99	(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 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)	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23

# Verwaltungsübersicht



## Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

