



# Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2016

## Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Jürgen Kuse Landkreis Dahme-Spreewald
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Ministerium des Innern und für Kommunales
Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Reiner Rössler Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
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 Landeshauptstadt Potsdam
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Finanzamt Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

### 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 2017, Berichtszeitraum 01.01.2016 bis 31.12.2016

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: nach aktueller Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGeBO)

Titelfoto: Windkraftanlagen, Silos, Biogasanlage bei Pritzwalk, Fotograf: Andreas Fink, Potsdam  
Foto des Ministers: © Fotostudio Mielke

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



## 25 Jahre Markttransparenz

Seit 25 Jahren gibt es Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Brandenburg und sie blicken auf arbeitsreiche und erfolgreiche Jahre zurück. Sie haben sich erfolgreich etabliert und ihre Wertermittlungen werden im ganzen Land beachtet und geschätzt. Damit nehmen sie einen festen Platz in der Öffentlichkeit, in der Verwaltung, der Politik und der Wirtschaft ein.

Die Grundstücksmarktberichte und Bodenrichtwerte sind die Vorzeigeprodukte der Gutachterausschüsse. Sie bieten wichtige Orientierungswerte und haben in den 25 Jahren des Bestehens der Gutachterausschüsse immer wieder dazu beigetragen, Diskussionen zu versachlichen, zum Beispiel bei den Nutzungsentgelten für Datschengrundstücke oder zu den Auswirkungen des Großflughafens BER. Die Bodenrichtwerte und Wertermittlungsdaten sind auch Basis unzähliger Wertermittlungen geworden – sei es in der Verkehrswertermittlung, der steuerlichen Bewertung oder im Rahmen finanzwirtschaftlicher Bewertungen.

Auch der vorliegende Landesgrundstücksmarktbericht stellt wieder eine Fülle von Marktinformationen zur Verfügung. Grundlage sind fast 36.000 Kaufverträge, die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei den Katasterbehörden im Jahr 2016 registriert und ausgewertet wurden. Damit verfügen die Gutachterausschüsse flächendeckend über die tatsächlich am Markt erzielten Preise! Der Immobilienmarkt stellte sich auch 2016 als wichtige Säule der wirtschaftlichen Entwicklung des Landes dar. Einem deutlichen Rückgang des Flächenumsatzes um 22 Prozent auf 34.430 Hektar steht ein Anstieg des Geldumsatzes um 8 Prozent auf rund 5,4 Milliarden Euro gegenüber. Zusammen mit dem Rückgang der Kaufvertragsanzahl um 4 Prozent ist das ein deutliches Signal für höhere Preise.

Tatsächlich sind die Preise in fast allen Regionen des Landes und bei allen Grundstücksarten 2016 angestiegen. Die Höhe des Anstiegs und das absolute Preisniveau sind jedoch differenziert zu betrachten. So ist Wohnbauland im Berliner Umland mit dem 2016 verzeichneten Anstieg der Bodenpreise um 19 Prozent jetzt mit 134 Euro pro Quadratmeter rund dreimal so teuer, wie im weiteren Metropolenraum. Es lohnt sich daher, in diese Broschüre genauer hineinzuschauen.

Das 25jährige Bestehen der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg bietet vor allem Anlass, allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Geschäftsstellen zu danken und Anerkennung auszusprechen für ihr langjähriges Engagement und die gute Arbeit. Besonderer Dank gilt den zahlreichen Gutachterinnen und Gutachtern, die in diesen 25 Jahren ehrenamtlich tätig waren und zum Erfolg und guten Ruf der Gutachterausschüsse beigetragen haben!

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 2016 – 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	16
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Wohneigentumsquote	17
2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	18
<b>3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2016</b>	<b>21</b>
3.1 Kaufverträge	23
3.2 Flächenumsatz	27
3.3 Geldumsatz	28
<b>4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam</b>	<b>30</b>
<b>5. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>32</b>
5.1 Unbebaute Bauflächen	32
5.2 Bebaute Grundstücke	40
5.3 Wohnungs- und Teileigentum	56
5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien	62
5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	64
5.6 Gemeinbedarfsflächen	77
5.7 Sonstige Flächen	78
<b>6. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>80</b>
6.1 Liegenschaftszinssätze	80
6.2 Ufergrundstücke	89
6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2014 – 2016	90
6.4 Arrondierung	91
6.5 Erbbaurechte 2012 – 2016	94
<b>7. Bodenrichtwerte</b>	<b>95</b>
<b>8. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen</b>	<b>101</b>
8.1 Aufgaben und Leistungen	101
8.2 Kaufpreissammlung	103
8.3 Internetpräsentation	104
8.4 Immobilienmarktbericht Deutschland	105
<b>9. Rechtsgrundlagen</b>	<b>106</b>
<b>10. Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>107</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 2016 bis zum 15. Februar 2017 registrierten Kaufverträge und die vergleichend herangezogene Auswertung der Altverträge der vorherigen Jahre. Aus der zentralen Kaufpreissammlung, die die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses als

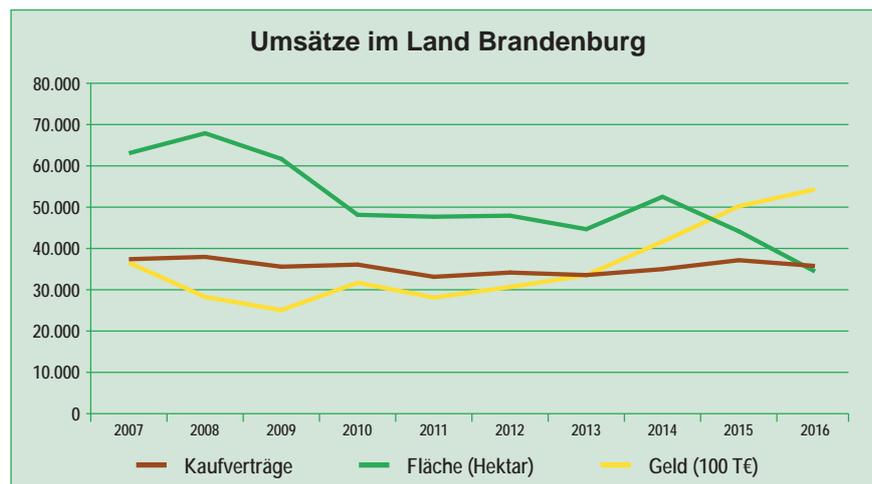
Duplikat der regionalen Kaufpreissammlungen führt, werden Umsätze, Preisniveaus, Preisentwicklungen und sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten abgeleitet und in diesem Bericht präsentiert. In Anbetracht der variablen Interessenlage der Nutzer des Marktberichtes wird allgemein über die Aufgaben 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 erfassen und zu beschreiben. 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 2016 – Zusammenfassung

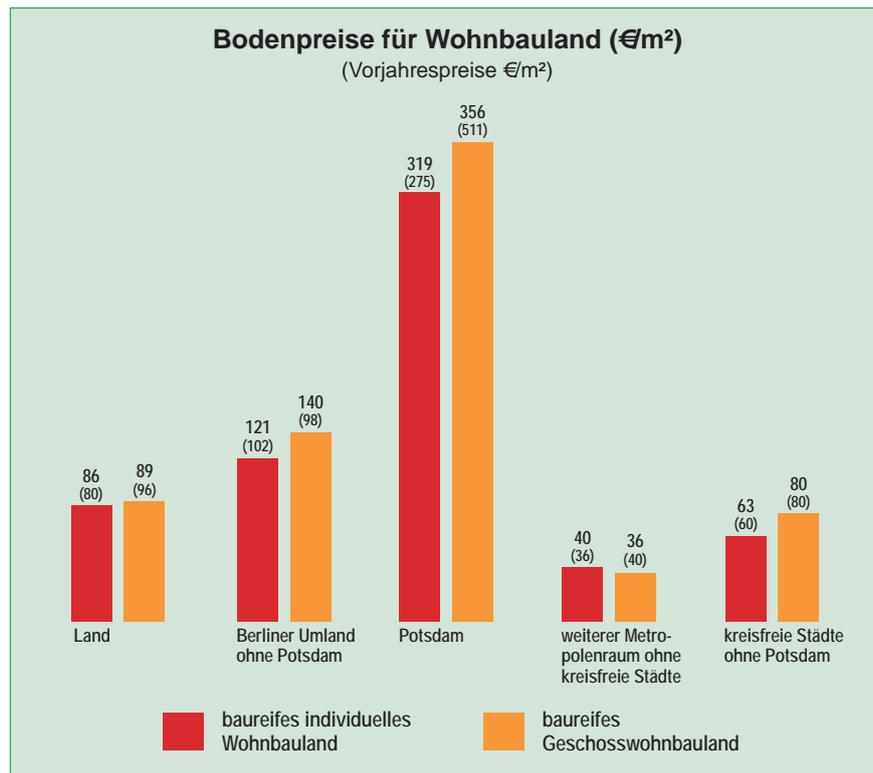
- Anstieg des Geldumsatzes um 8 % auf 5,4 Mrd. € davon 1 Mrd. € in Potsdam.
- Rückgang des Flächenumsatzes um 22 % auf 34.430 ha.
- Rückgang der Anzahl der Kaufverträge um 4 % auf 35.761.
- Fortgesetzter Anstieg der Preise für Wohnbauland und Wohnimmobilien.
- Preisniveau für Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum entwickelt sich durch Angebotsverknappung weiter auseinander; das aktuelle Preisverhältnis beträgt 3,2 : 1.
- Mittlerer Kaufpreis für
  - ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 196.000 €
  - ein Reihenhäuser 200.400 €
  - eine Eigentumswohnung (Erstverkauf) 254.400 €
- Anstieg der Vertragszahlen für Wohnungseigentum (Erstverkäufe) landesweit um 23 %.
- Preisanstieg für land- und forstwirtschaftliche Flächen mit 5 % gegenüber den Vorjahren abgeschwächt.



Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2016 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland bis 19 % und für Geschosswohnbauland bis 43 %, in den übrigen Teilräumen sind leichte Veränderungen des Bodenpreinsniveaus zu verzeichnen.

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke blieb bei den Wohnimmobilien stabil. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser und Doppelhaushälften sind um 9 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam und den angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei 2.171 €/m<sup>2</sup> und für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte bei 1.889 €/m<sup>2</sup>. Im weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) wurde für diese Gebäude jeweils 1.045 €/m<sup>2</sup> und 873 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

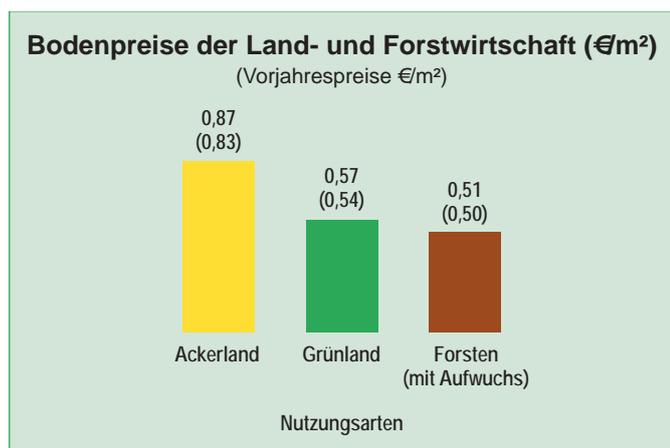
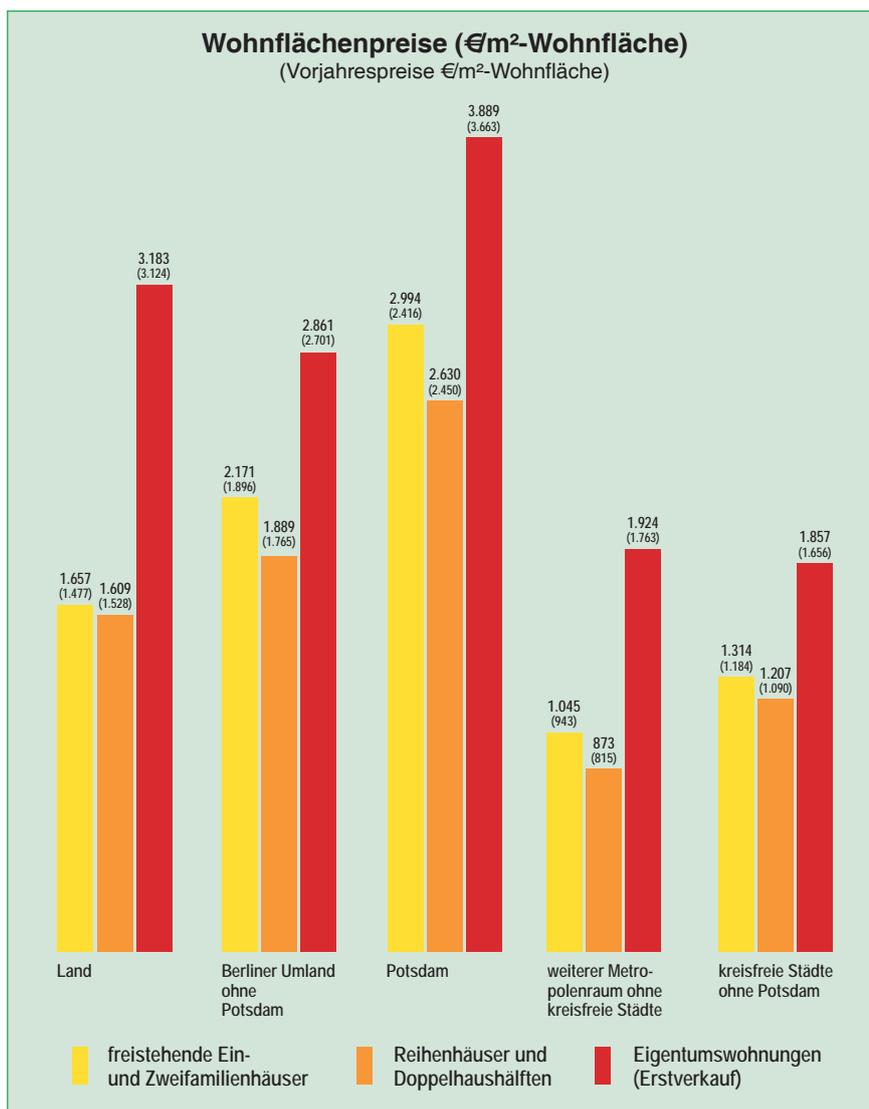
<b>Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2015</b>				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)	Ø Preise*
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
registrierte Verträge	35.761 - 4 %	34.430 - 22 %	5.431 + 8 %	
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	7.684 - 6 %	1.012 - 6 %	552 + 5 %	86 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzung	474 - 4 %	453 + 22 %	130 + 65 %	37 €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	608 - 1 %	180 + 48 %	94 ± 0 %	89 €/m <sup>2</sup>
Geschäfts- und Büronutzung	69 + 47 %	74 + 311 %	44 + 389 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	43 - 7 %	46 + 28 %	1 ± 0 %	
sonstige Nutzung	407 - 11 %	67 + 10 %	21 + 24 %	
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.584 - 1 %	1.188 - 1 %	1.177 + 8 %	1.657 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.250 + 1 %	177 + 8 %	400 + 22 %	1.609 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	833 - 7 %	217 - 8 %	574 + 4 %	
Bauernhäuser	461 + 25 %	413 + 2 %	44 + 29 %	
Wochenendhäuser	1.502 + 12 %	174 + 1 %	75 + 12 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	745 + 2 %	269 - 16 %	743 - 10 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.219 + 7 %	1.646 + 32 %	564 + 44 %	
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.385 + 23 %	-	350 + 17 %	3.183 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.658 + 4 %	-	343 + 10 %	1.499 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	106 + 19 %	-	8 - 33 %	
Weiterverkauf Teileigentum	263 - 27 %	-	15 - 29 %	
<b>Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen</b>				
Ackerflächen	2.114 - 18 %	8.745 - 44 %	107 - 43 %	0,87 €/m <sup>2</sup>
Forsten	1.368 - 16 %	8.930 + 34 %	61 + 97 %	0,51 €/m <sup>2</sup>
Grünland	1.042 - 19 %	1.894 - 38 %	13 - 32 %	0,57 €/m <sup>2</sup>
Wechselland	359 - 1 %	2.687 + 11 %	21 + 40 %	
landwirtschaftliche Höfe	44 - 23 %	289 - 67 %	4 - 60 %	
gemischte Nutzung	1.028 - 11 %	4.971 - 39 %	36 - 49 %	
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	960 m² (- 1 %)	1.657 €/m² (+ 12 %)	196.000 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	860 m² (- 3 %)	2.171 €/m² (+ 15 %)	276.800 € (+ 11 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.061 m² (± 0 %)	1.045 €/m² (+ 11 %)	113.600 € (+ 6 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	570 m² (+ 3 %)	1.609 €/m² (+ 5 %)	171.200 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	398 m² (+ 7 %)	1.889 €/m² (+ 7 %)	225.600 € (+ 11 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	787 m² (- 1 %)	873 €/m² (+ 7 %)	89.100 € (+ 11 %)

\* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche

Gegenüber 2015 wurden 23 % mehr Kaufverträge für neue Eigentumswohnungen verzeichnet; der Geldumsatz erhöhte sich um 17 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Zuwachs von 4 % bei den Kaufvertragszahlen und der Geldumsatz erhöhte sich um 10 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.043 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 900, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 230 Verkäufe registriert.



Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2015 um insgesamt 25 % ab. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise um 6 % gegenüber dem Vorjahr.

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

### 2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

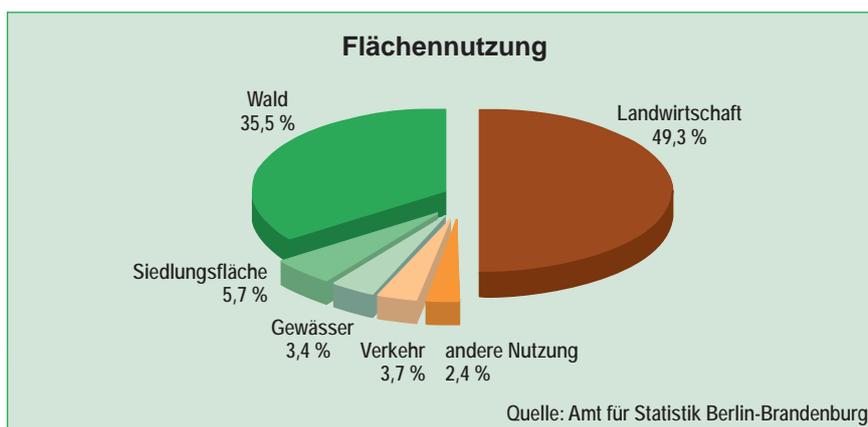
Das Land Brandenburg liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat gemeinsame Grenzen mit dem europäischen Nachbarn Polen und den Bundesländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Erhebliche Ausstrahlungseffekte gehen von der Bundeshauptstadt Berlin 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 2.484.826 Einwohnern (Stand: 31.12.2015) bzw. mit 84 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (im Bundesdurchschnitt ca. 230 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	2.484.826 Einwohner
Einwohner je km <sup>2</sup>	84
<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	468 / 237.005
Landschaftsschutzgebiete	114 / 1.017.613
<b>Verwaltungseinheiten (Anzahl)</b>	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	52
amtsfreie Gemeinden	144
amtsangehörige Gemeinden	271



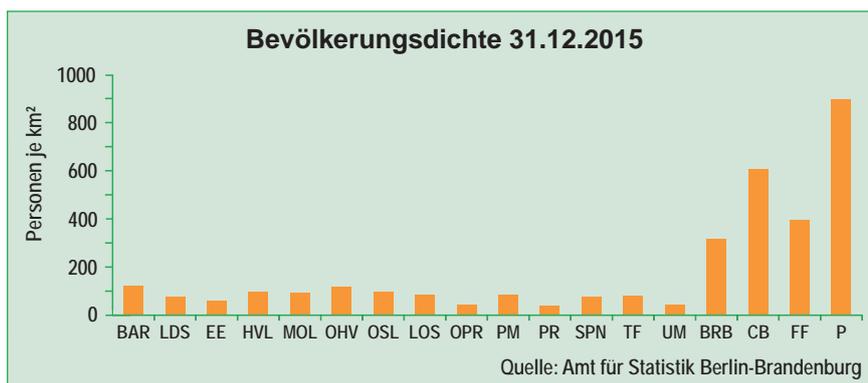
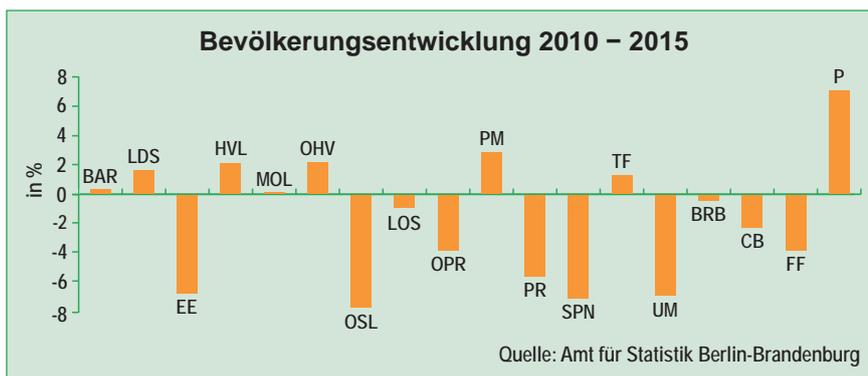
Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEPB-B) ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Diese Gebietskulisse hat auch in der Statistik und Fachberichterstattung 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 Analysebereich, der das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg umfasst und im

LEP B-B als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen ist. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindefreien Abgrenzung 2.836 km<sup>2</sup> Fläche mit ca. 0,92 Mio. Einwohnern (Stand 31.12.2015) ein. Der weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.647 km<sup>2</sup> Fläche mit ca. 1,56 Mio. Einwohnern (Stand 31.12.2015).

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.



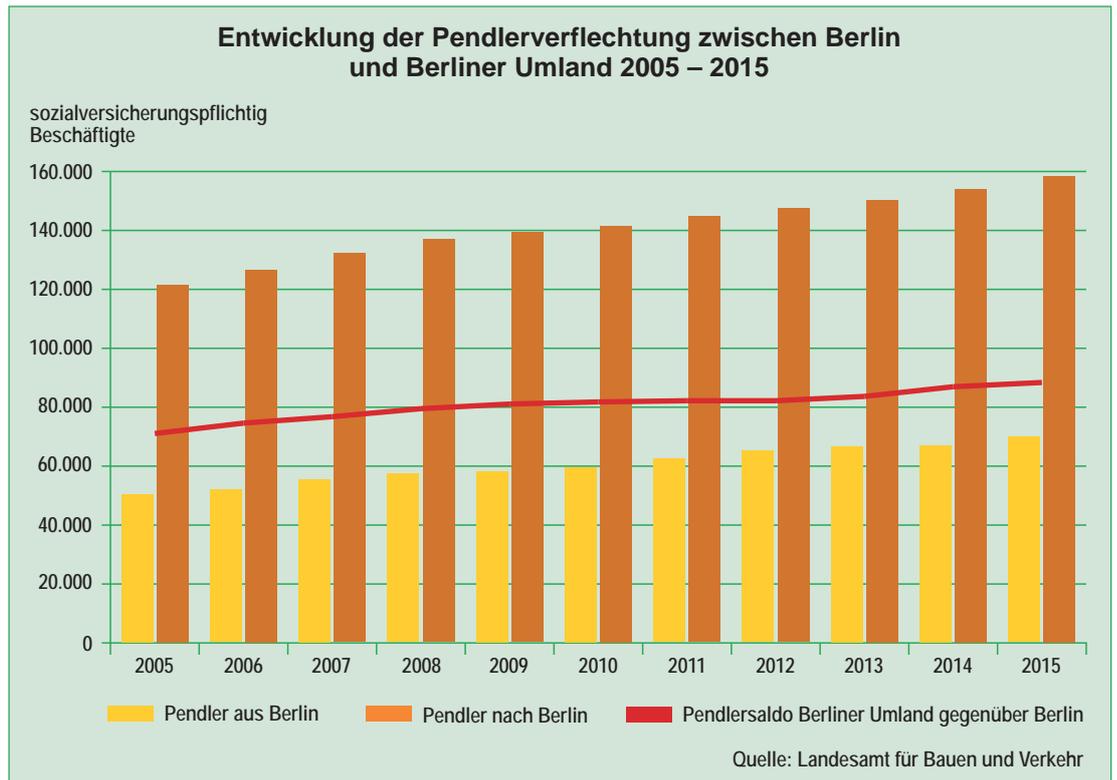
Zuordnung zum Berliner Umland	
Landkreis/ kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzen-dorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz,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



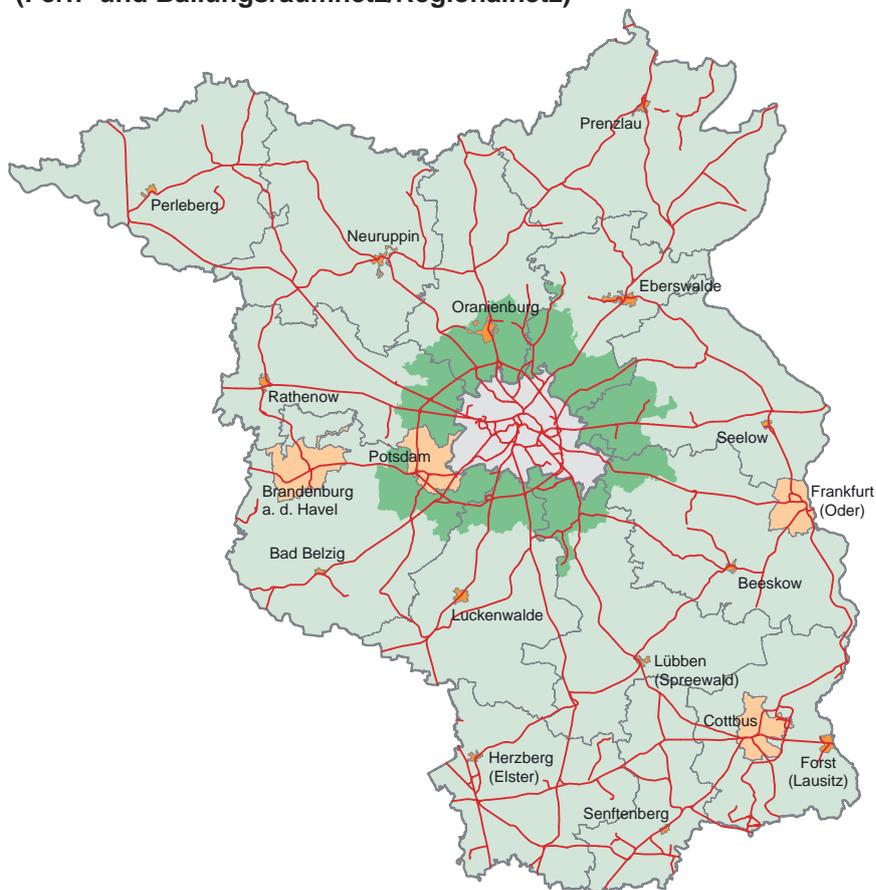
## 2.2 Verkehr

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 30.546 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 und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2005 bis 2015 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die nachfolgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur ist auszugehen.



### Schieneninfrastruktur (Fern- und Ballungsraumnetz/Regionalnetz)



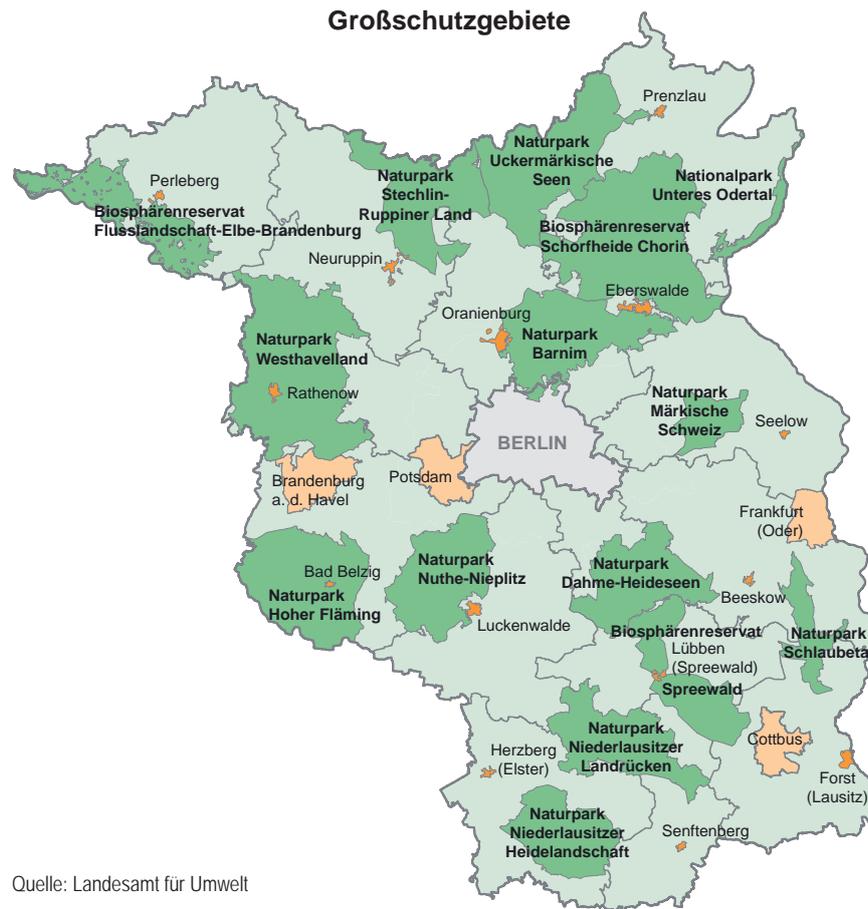


### 2.3 Landschaft und Tourismus

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 468 Naturschutzgebiete (rd. 8,0 % der Landesfläche) und 114 Landschaftsschutzgebiete (rd. 34 % 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 32.000 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.

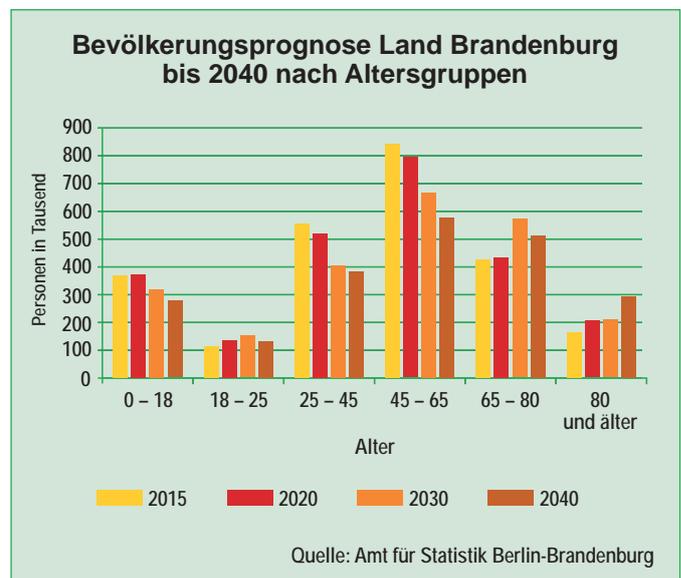
Im Jahr 2016 wurden rd. 4,8 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 12,9 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.



Quelle: Landesamt für Umwelt

### 2.4 Bevölkerungsentwicklung

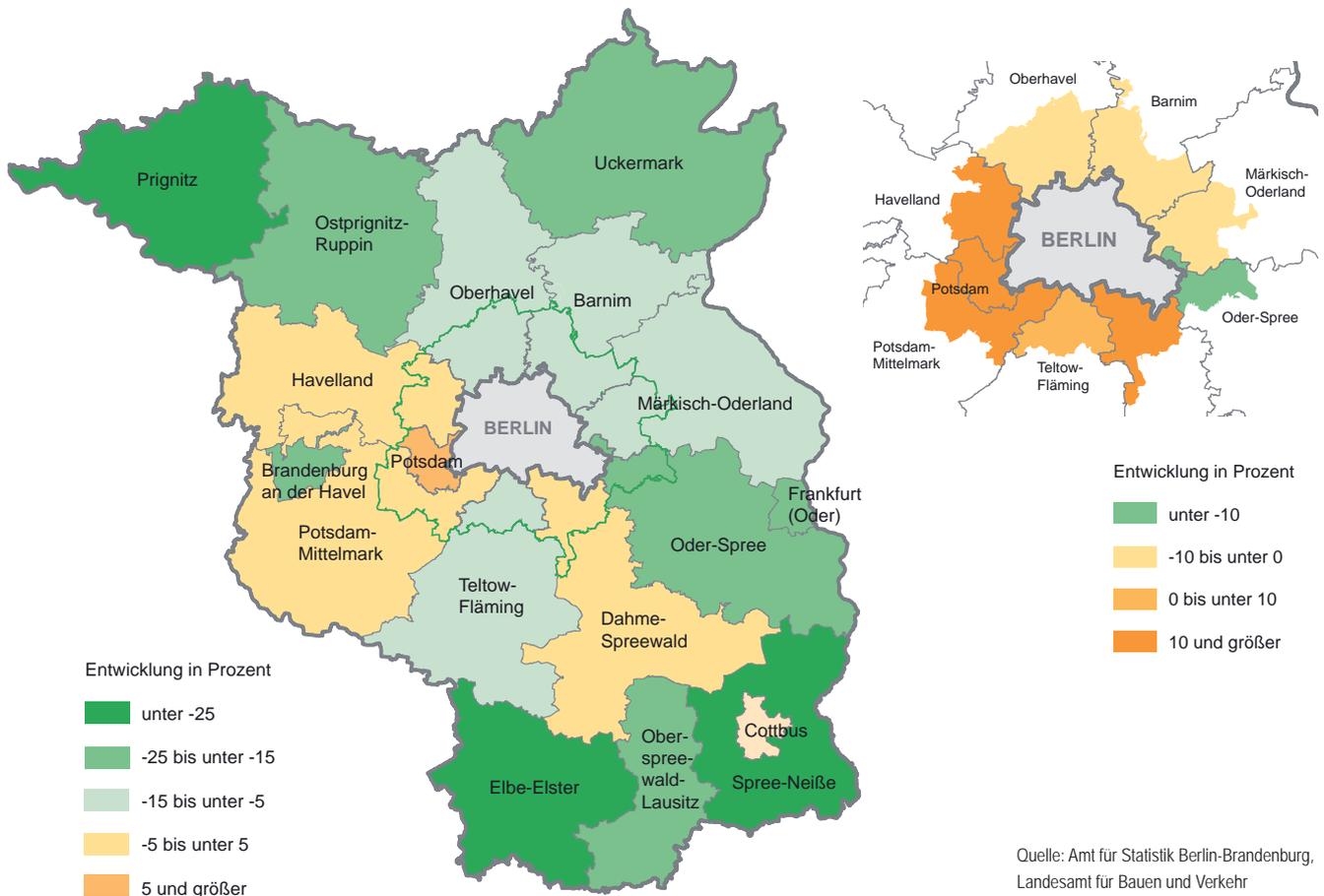
Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg eine Bevölkerungsprognose erstellt. Nach der aktuellen Basisvariante der Bevölkerungsprognose 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 Sterblichkeit und die Wanderungsbewegungen künftig entwickeln könnten.“



**Bevölkerungsentwicklung 2040 gegenüber 2013**

**Landkreise und kreisfreie Städte**

**Berliner Umland**



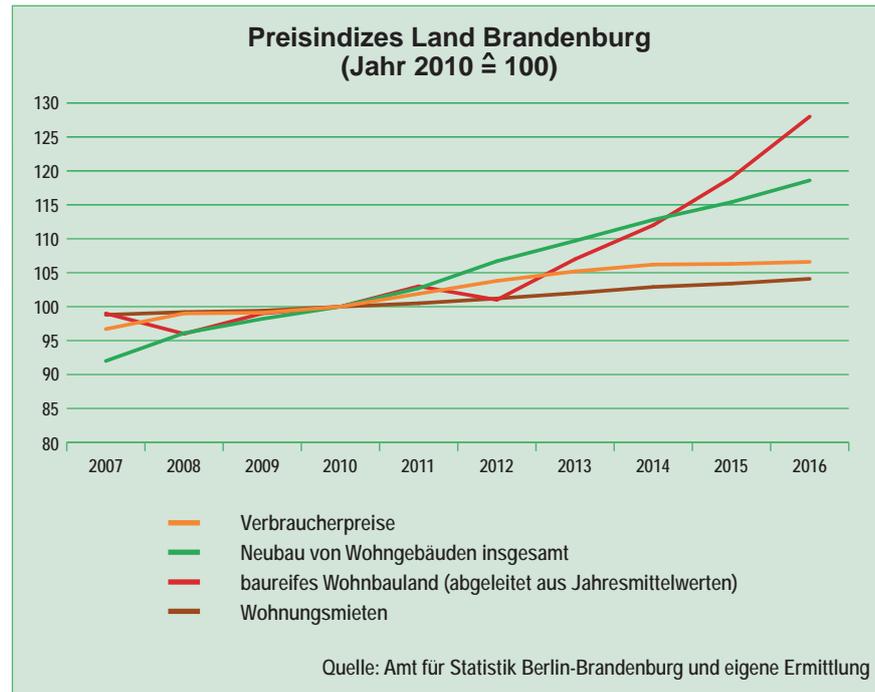
Es handelt sich bei der Prognose also nicht um eine Vorhersage, sondern um eine Veranschaulichung des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung sowie der voraussichtlichen Veränderungen der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung, wenn die zuvor bestimmten Einflussfaktoren den angenommenen 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

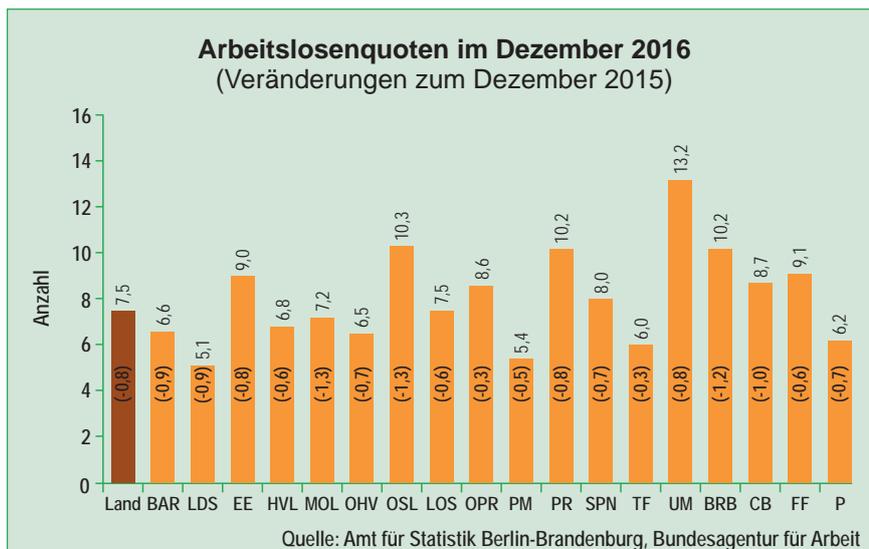
Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen. 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 Sozialversicherungsbeiträgen) betrug 2015 im Land Brandenburg 1.950 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich.

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist mit einem Mittel von 2.375 € und mehr als einem Viertel aller Haushalte in der Nettoeinkommensgruppe > 3.200 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (2.175 €), Oberhavel (2.150 €) und Barnim (2.200 €) erreichten deutlich überdurchschnittliche Werte, wogegen Märkisch-Oderland, Oder-Spree, Teltow-Fläming und Potsdam einen Mittelwert von ca. 2.050 € sowie Dahme-Spreewald von ca. 1.925 € aufwiesen. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichneten der Landkreis Ostprignitz-Ruppin und die Stadt Frankfurt (Oder) mit ca. 1.500 €.

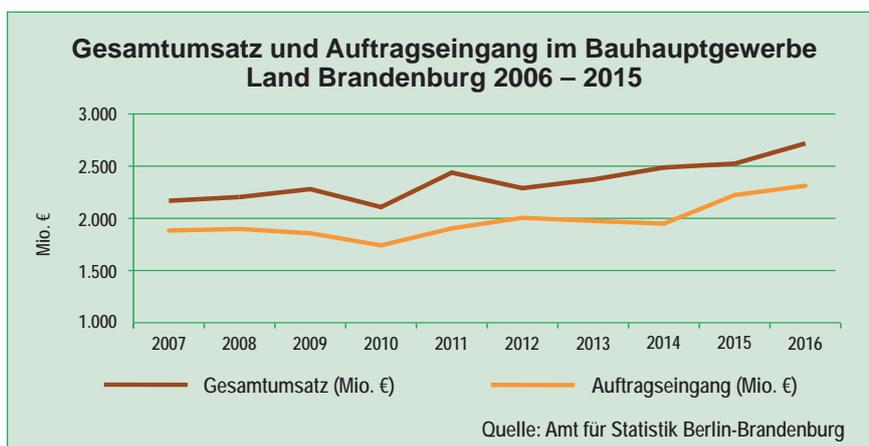
2 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – Statistischer Bericht AI 11 – j / 15 - Brandenburg

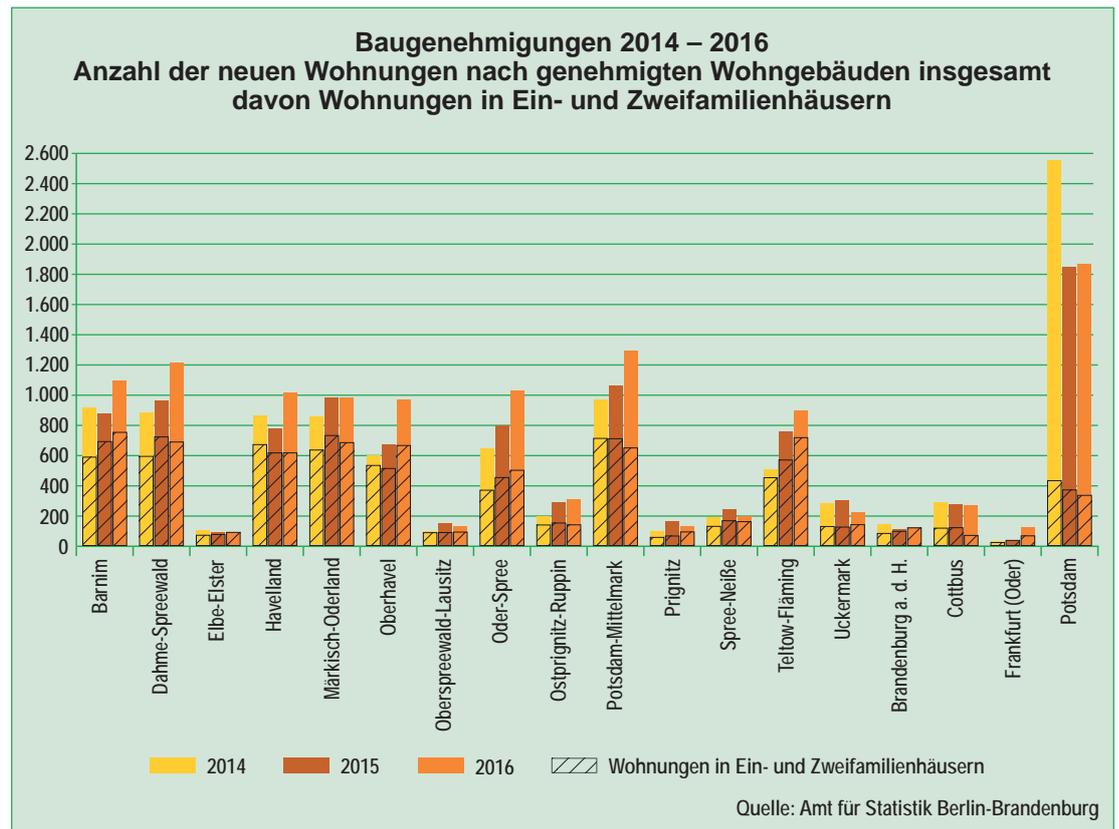


## 2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Wohneigentumsquote

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 2016 wurden insgesamt im Land Brandenburg 11.928 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 1.565 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2016 um ca. 21 % auf 1.707 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 %.





## 2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

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

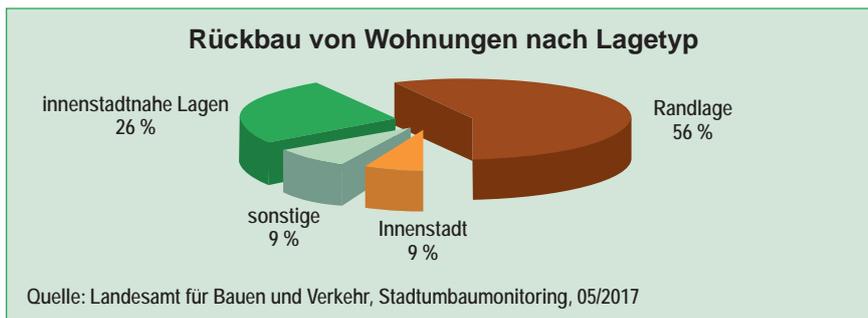
- Aufwertung der Innenstädte und Unterstützung der von Schrumpfungprozessen betroffenen Stadtquartiere.
- Verbesserung der Lebensqualität und Nutzung der Chancen durch Verringerung der Wohnungsdichte.
- Stabilisierung der Wohnungsmärkte durch weiteren Rückbau, mit dem zugleich die Zukunftsfähigkeit der 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 66.246 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 wurden.

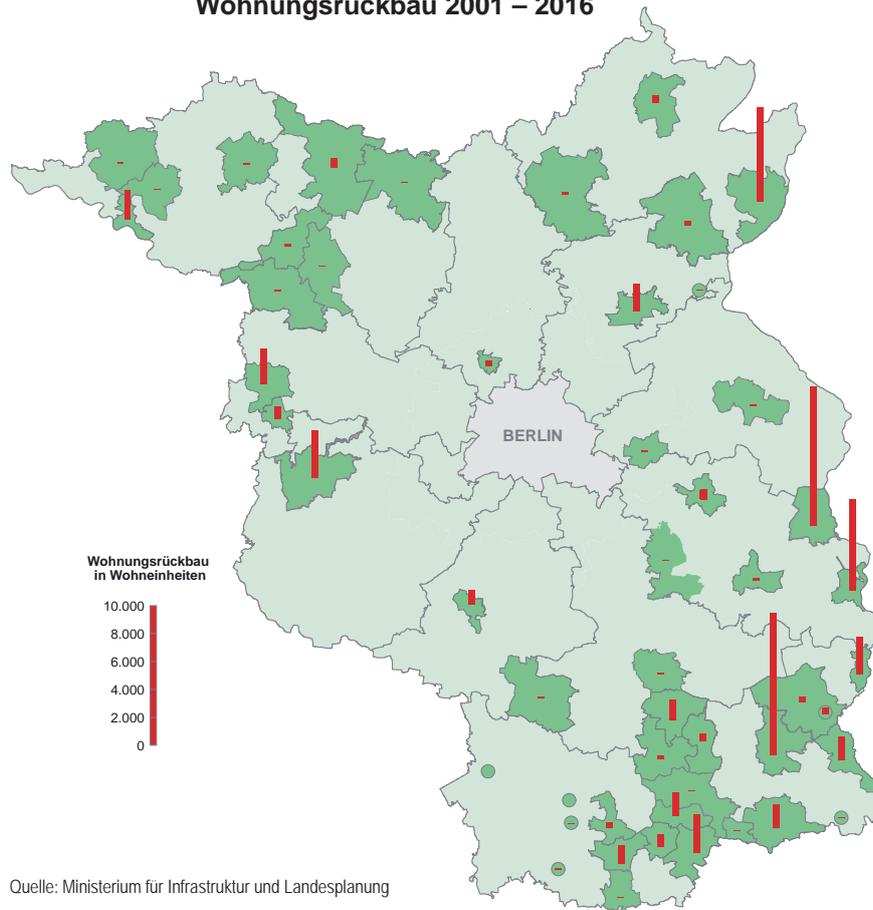
In der folgenden Tabelle sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten mit Stand vom Dezember 2016 dargestellt. Die Grafik auf Seite 20 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.



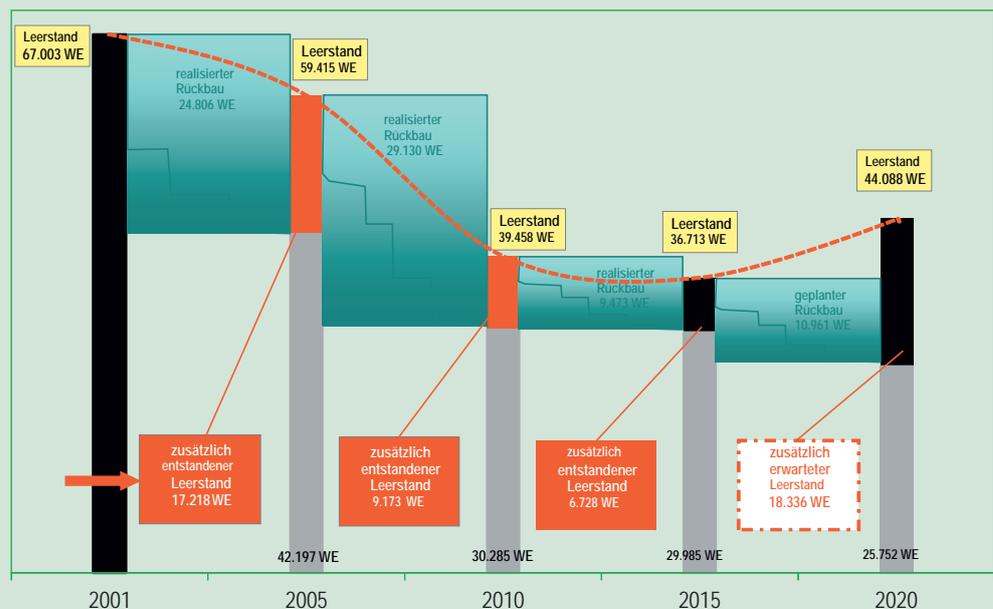
Rückgebaute Wohneinheiten			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Stadtumbaustädte	Rückgebaute Wohneinheiten	
		WE gesamt	% zu 2015
Barnim	2	2.040	+ 3
Dahme-Spreewald	1	104	± 0
Elbe-Elster	5	545	+ 28
Havelland	2	3.404	+ 4
Märkisch-Oderland	3	270	+ 13
Oberhavel	1	378	± 0
Oberspreewald-Lausitz	9	8.971	+ 2
Oder-Spree	4	7.519	+ 2
Ostprignitz-Ruppin	5	1.048	+ 10
Prignitz	4	2.324	± 0
Spree-Neiße	7	7.054	+ 4
Teltow-Fläming	2	1.159	± 0
Uckermark	4	7.851	+ 1
Brandenburg an der Havel	1	3.399	± 0
Cottbus	1	10.204	+ 1
Frankfurt (Oder)	1	9.976	+ 6
<b>Gesamt</b>	<b>52</b>	<b>66.246</b>	<b>+ 3</b>

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr

**Programm Stadtumbau Ost  
Wohnungsrückbau 2001 – 2016**



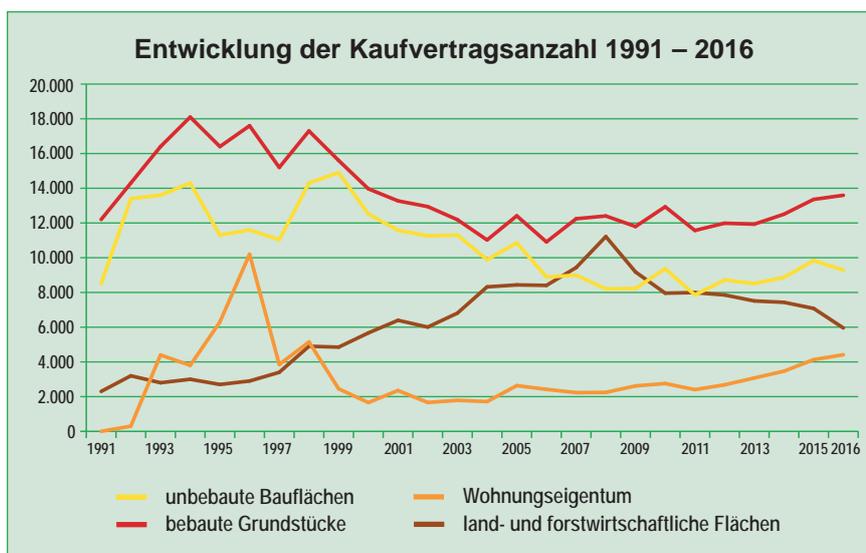
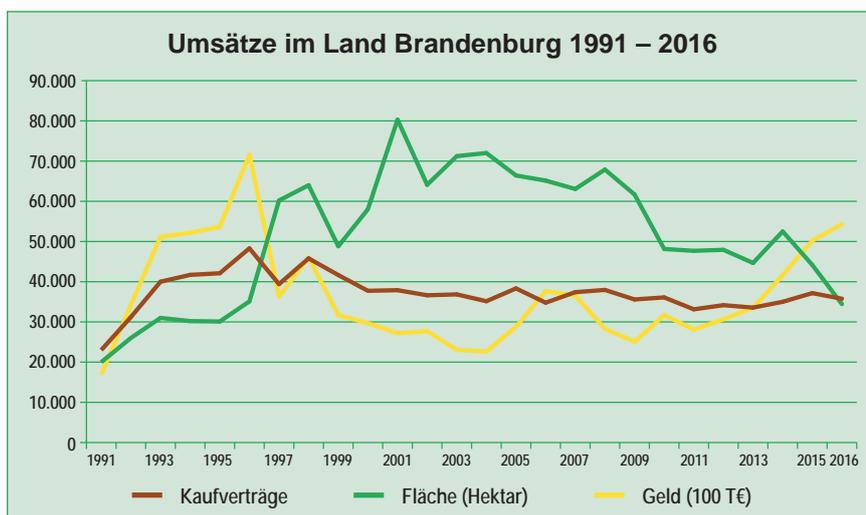
**Leerstandsentwicklung und Bauabgang in den Monitoringgemeinden insgesamt  
2001 – 2020**



### 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2016

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 2016 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2017 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.





Bei 13 % aller Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 7 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vor (z. B. Liebhaberpreise, Verwandtschaftsverhältnisse, Notverkäufe). Diese Verträge sind nur in den Umsatzzahlen enthalten und werden für weitere Auswertungen und Analysen nicht herangezogen.

Die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge ging um 4 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich um 22 %. Der Geldumsatz nahm um 8 % zu. Die Anzahl der Kaufverträge bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen nahm um 23 % zu.

<b>Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr</b>						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2015	gesamt	% zu 2015	gesamt	% zu 2015
Barnim	2.928	+ 6	1.338	- 5	420	+ 41
Dahme-Spreewald	2.978	- 4	2.797	- 5	521	+ 50
Elbe-Elster	1.566	± 0	1.879	- 24	59	- 31
Havelland	2.493	- 8	2.261	- 35	411	+ 25
Märkisch-Oderland	3.043	- 7	3.401	- 44	341	- 20
Oberhavel	3.132	- 12	2.345	- 8	475	+ 7
Oberspreewald-Lausitz	1.217	+ 16	1.733	- 25	106	+ 96
Oder-Spree	2.711	- 1	2.074	- 34	245	- 27
Ostprignitz-Ruppin	1.863	- 2	4.185	- 5	162	- 13
Potsdam-Mittelmark	3.660	+ 6	2.976	- 10	658	+ 22
Prignitz	1.279	- 6	2.195	- 40	89	+ 5
Spree-Neiße	1.388	+ 6	2.235	+ 18	78	+ 19
Teltow-Fläming	2.527	- 11	1.392	- 29	313	- 11
Uckermark	1.688	- 14	2.968	- 21	197	+ 48
Brandenburg an der Havel	611	+ 10	174	- 31	93	- 29
Cottbus	620	- 5	148	- 17	95	- 22
Frankfurt (Oder)	292	- 16	115	- 50	99	- 11
Potsdam	1.765	- 12	214	- 5	1.069	+ 9
<b>Land Brandenburg</b>	<b>35.761</b>	<b>- 4</b>	<b>34.430</b>	<b>- 22</b>	<b>5.431</b>	<b>+ 8</b>

Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert.

### 3.1 Kaufverträge

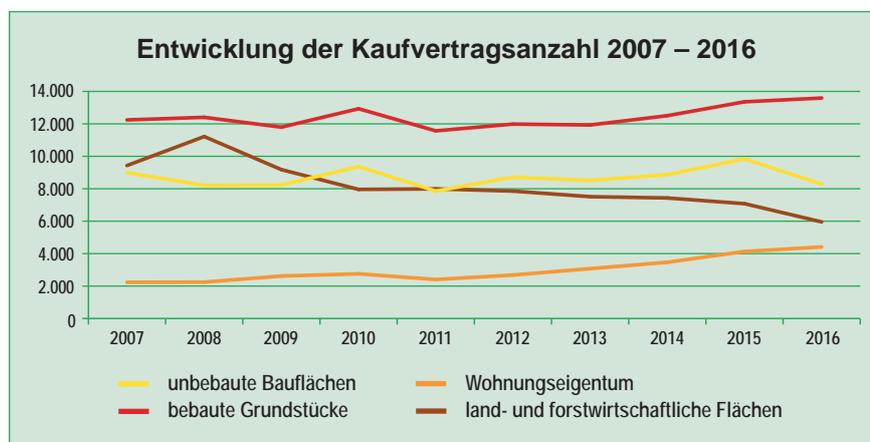
Im Berichtsjahr 2016 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 35.761 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 1.398 gegenüber dem Jahr 2015. Im Berliner Umland wurden 611 Kaufverträge weniger registriert. In Potsdam verringerte sich die Kaufvertragszahl um 250. Im weiteren Metropolitanraum wurden 503 und in den kreisfreien Städten 34 Kaufverträge weniger abgeschlossen.

**Rückgang der Vertragszahlen im Berliner Umland um 6 % und im weiteren Metropolitanraum um 2 %**

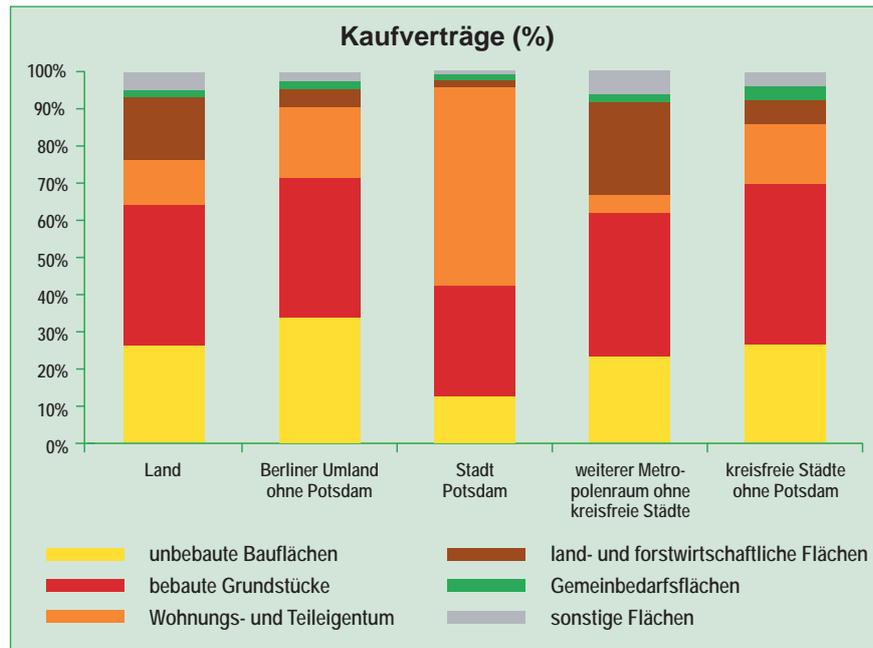
Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 38 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 26 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum nahm mit 12 % am gesamten Grundstücksmarkt nur gering zu. Der Verkauf von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 17 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

**Zunahme der Vertragszahlen für neue Eigentumswohnungen um 23 %**

Zuwächse in den Vertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau konnten im Land insgesamt bei bebauten Grundstücken mit 2 %, beim Wohnungs- und Teileigentum mit 7 % registriert werden. Bei unbebauten Bauflächen ging die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr um 6 %, bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 16 % und bei Gemeinbedarfs- und sonstigen Flächen um ca. 9 % zurück.



Grundstücksart	Land gesamt Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2015	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2015	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	9.285	4.124	- 15	5	5.161	+ 4	8
bebaute Grundstücke	13.594	4.860	- 1	11	8.734	+ 3	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.412	3.174	+ 3	30	1.238	+ 20	20
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5.955	599	- 22	6	5.356	- 15	2
Gemeinbedarfsflächen	786	294	- 3	4	492	- 12	13
sonstige Flächen	1.729	324	+ 6	9	1.405	- 11	4
gesamt	35.761	13.375	- 6	13	22.386	- 2	7



Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) blieb im Land gegenüber 2015 stabil (- 1 %).

Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2016	% zu 2015	2016	% zu 2015	2016	% zu 2015
Land Brandenburg	8.292	- 6	1.192	- 1	646	+ 4
Berliner Umland	3.746	- 16	534	- 12	490	- 1
darunter: Potsdam	185	- 16	41	- 9	63	- 26
weiterer Metropolitanraum	4.546	+ 5	658	+ 12	156	+ 28
darunter: kreisfreie Städte	343	+ 15	40	+ 38	19	+ 58

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)		Geldumsatz (Mio. €)	
	2016	% zu 2015	2016	% zu 2015	2016	% zu 2015
Land Brandenburg	10.128	± 0	1.995	± 0	2.195	+ 9
Berliner Umland	4.025	- 2	439	- 5	1.480	+ 17
darunter: Potsdam	451	+ 1	44	+ 7	411	+ 5
weiterer Metropolitanraum	6.103	+ 1	1.556	+ 1	715	- 4
darunter: kreisfreie Städte	444	- 2	51	- 30	86	- 35

Eigentumswohnungen				
Räume	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	2016	% zu 2015	2016	% zu 2015
Land Brandenburg	4.043	+ 10	693	+ 14
Berliner Umland	2.945	+ 6	570	+ 14
darunter: Potsdam	900	- 18	215	- 22
weiterer Metropolitanraum	1.098	+ 23	123	+ 14
darunter: kreisfreie Städte	230	- 11	29	- 34

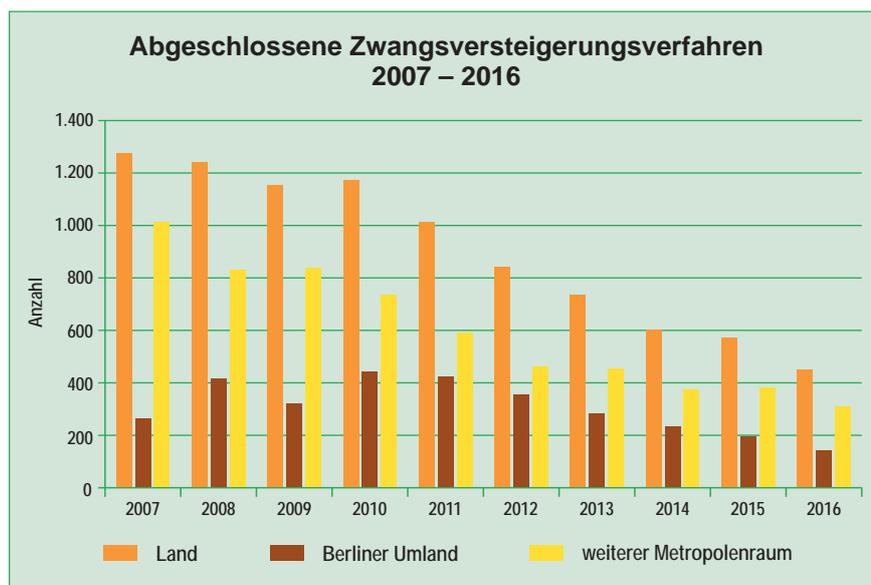
### Zwangsversteigerungen

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 2016 wurden insgesamt im Land Brandenburg 445 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 124 (- 22 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 54 (- 28 %) und im weiteren Metropolitanraum um 70 (- 19 %) gegenüber dem Vorjahr zurück.

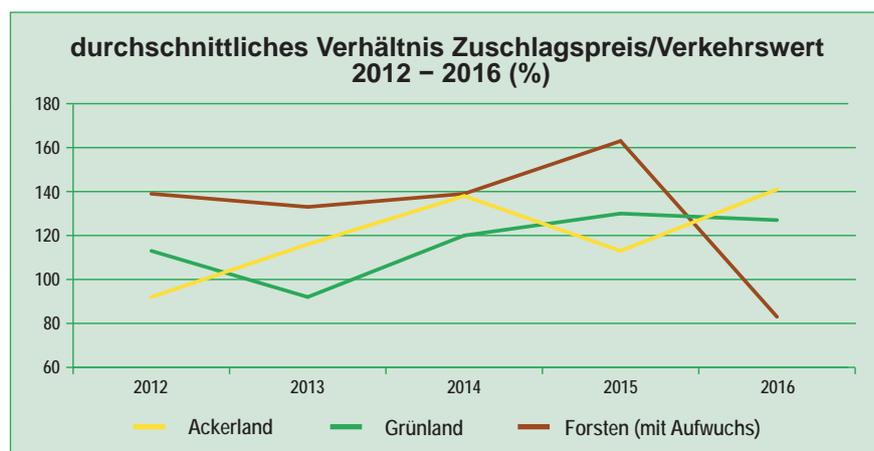
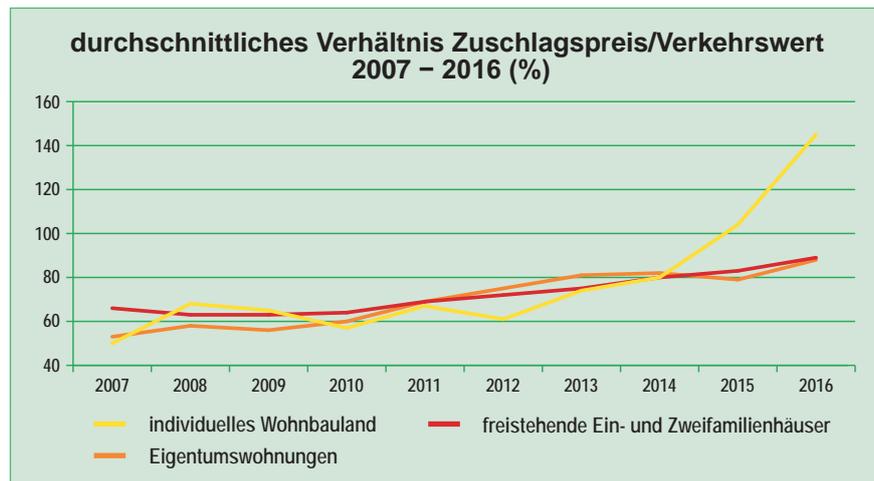
Rückgang der Zwangsversteigerungen um 22 %

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 83 % Wohnimmobilien (53 % bebaute Grundstücke, 11 % Wohnbaulandgrundstücke und 19 % 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 2016 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 388 Fälle (87 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden. Die Mittelwerte sind gegenüber dem Vorjahr beim individuellen Wohnbauland deutlich angestiegen und bei forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen (außer Ackerland) deutlich zurückgegangen.



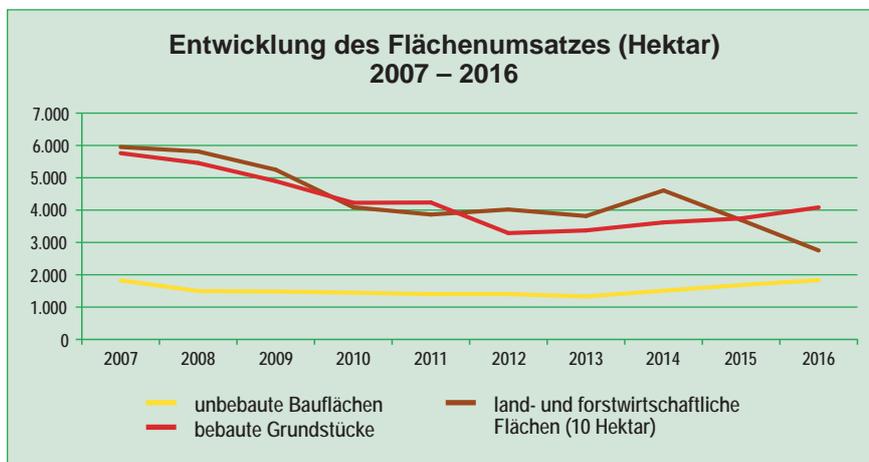
<b>Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren</b>				
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert	
			Spanne	Durchschnitt
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	40	37 % – 470 %	145 %
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	160	12 % – 422 %	89 %
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	29	13 % – 146 %	71 %
	Mehrfamilienhäuser	29	33 % – 159 %	81 %
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	27	16 % – 184 %	74 %
Eigentumswohnungen		75	19 % – 175 %	88 %
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	15	50 % – 272 %	141 %
	Grünland	7	50 % – 288 %	127 %
	Forsten (mit Aufwuchs)	6	50 % – 162 %	83 %



### 3.2 Flächenumsatz

Im Jahr 2016 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 34.430 Hektar und ging damit gegenüber dem Vorjahr um 22 % zurück. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.

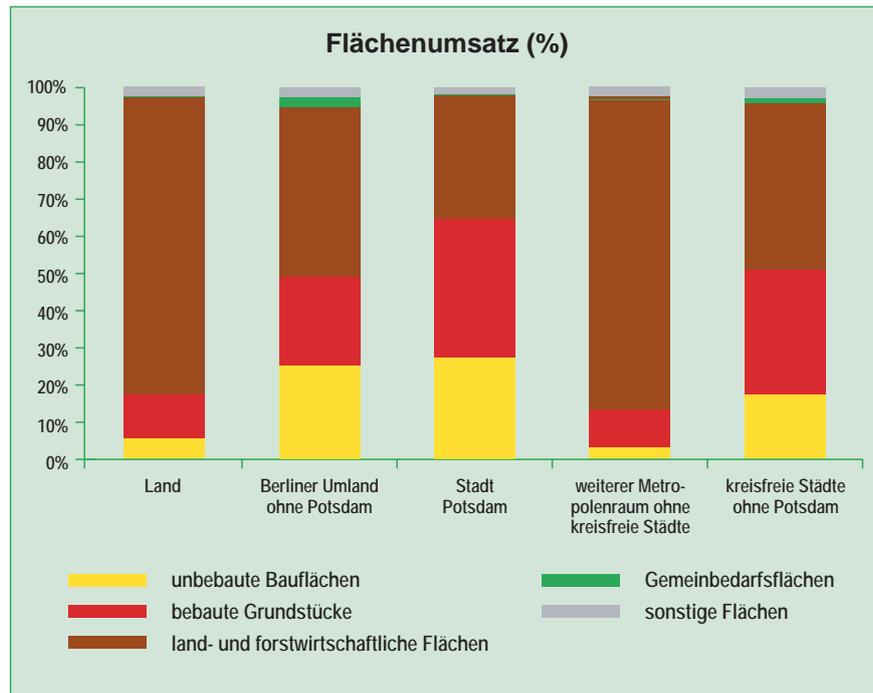
weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen



Grundstücksart	Land gesamt (Hektar)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Hektar)	% zu 2015	darunter Potsdam (%)	gesamt (Hektar)	% zu 2015	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.832	857	+ 9	7	975	+ 9	8
bebaute Grundstücke	4.084	836	- 7	10	3.248	+ 14	5
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	27.516	1.528	- 35	5	25.988	- 25	1
Gemeinbedarfsflächen	150	89	+ 162	1	61	- 58	8
sonstige Flächen	848	92	- 71	4	756	- 42	2
gesamt	34.430	3.402	- 23	6	31.028	- 22	1

Der starke Zuwachs bei den Gemeinbedarfsflächen im Berliner Umland ist auf den Verkauf von über 40 Hektar für öffentliche Grünanlagen zurückzuführen.

Der Flächenumsatz nahm im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen und bebauten Grundstücken um 9 % zu. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging der Flächenumsatz um 25 % zurück.



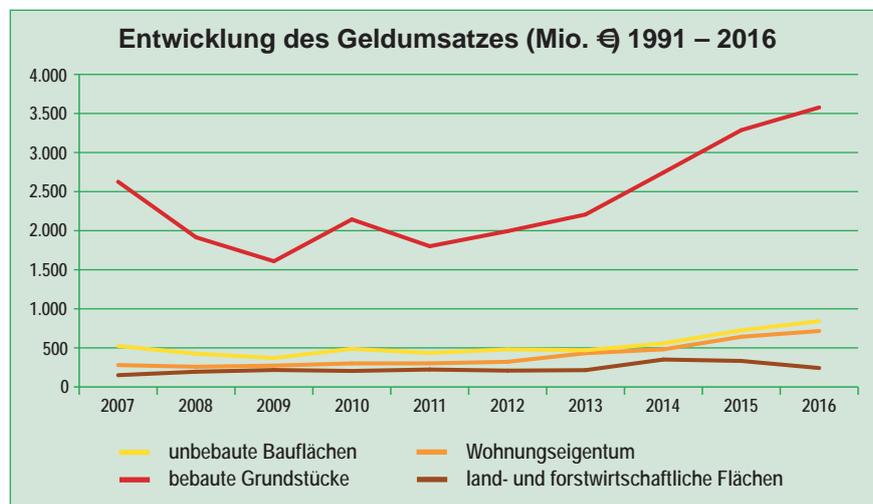
### 3.3 Geldumsatz

**Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 12 % und im weiteren Metropolitanraum um 2 %**

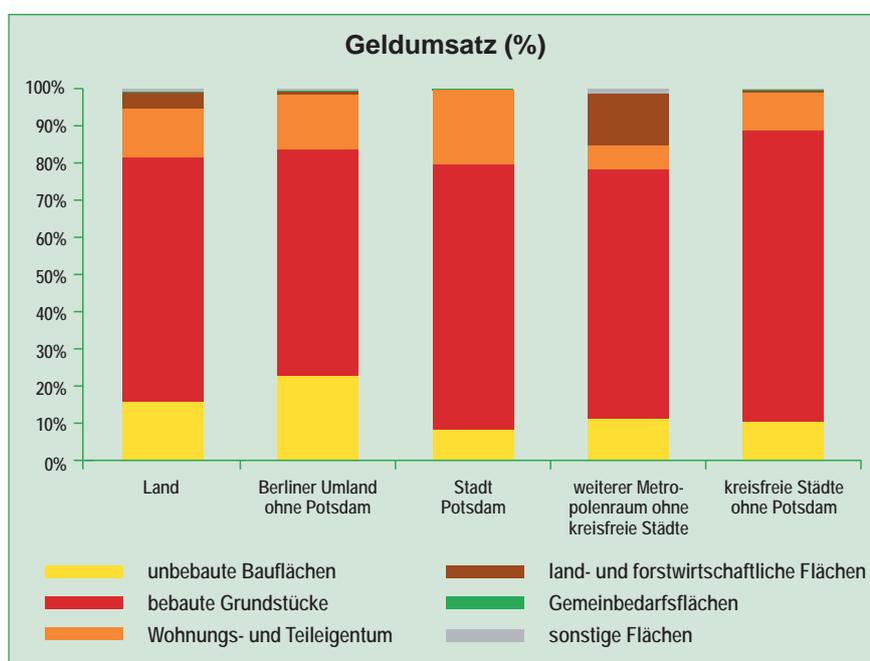
Im Jahr 2016 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 5,43 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 410 Mio. € Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 370 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 40 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 16 %, bei bebauten Grundstücken um 9 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 12 %. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging der Geldumsatz um 27 % zurück.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 2,48 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz im Land Brandenburg von 46 %, die Stadt Potsdam mit 1,07 Mrd. € einen Anteil von 20 %, der weitere Metropolitanraum mit rd. 1,60 Mrd. € einen Anteil von 29 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 287 Mio. € einem Anteil von 5 %.



Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land gesamt (Mio. €)	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		gesamt (Mio. €)	% zu 2015	darunter Potsdam (%)	gesamt (Mio. €)	% zu 2015	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	842	638	+ 11	13	204	+ 34	14
bebaute Grundstücke	3.577	2.277	+ 11	34	1.300	+ 5	17
Wohnungs- und Teileigentum	716	583	+ 11	38	133	+ 13	23
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	242	17	- 15	6	225	- 28	0
Gemeinbedarfsflächen	4	2	- 60	50	2	± 0	50
sonstige Flächen	50	30	+ 173	4	20	+ 25	3
gesamt	5.431	3.547	+ 12	30	1.884	+ 2	15



## 4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Der seit 2011 zu verzeichnende Aufwärtstrend auf dem Potsdamer Immobilienmarkt hat sich auch 2016 fortgesetzt. Auf Grund der anhaltenden Nachfrage erreichten die Baulandpreise in allen Stadtgebieten neue Höchststände. Insbesondere der Teilmarkt der bebauten Grundstücke zog nochmals kräftig an, so dass der Geldumsatz erstmalig eine Milliarde Euro betrug. Die Umsätze bei Verkäufen unbebauter Grundstücke und Eigentumswohnungen blieben ebenfalls hoch, auch wenn die außergewöhnlichen Ergebnisse des Vorjahres nicht mehr erreicht wurden.

Im landesweiten Vergleich nimmt Potsdam hinsichtlich der Umsatzzahlen und des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Position ein. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich anhaltend positiv auf die Stadtentwicklung aus. Potsdam bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin. Es sind unter anderem das stetige 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.

Als problematisch werden die teils hohen und weiterhin steigenden Mietkosten sowie das zu geringe Angebot an bezahlbaren Wohnungen gesehen. 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“, das ein 5-Punkte-Programm für sozialverträgliches Wohnen beinhaltet. Durch eine neue Landesförderung sollen der soziale Wohnungsbau und die Sanierung von Wohnraum in der Stadt deutlich stärker unterstützt werden.

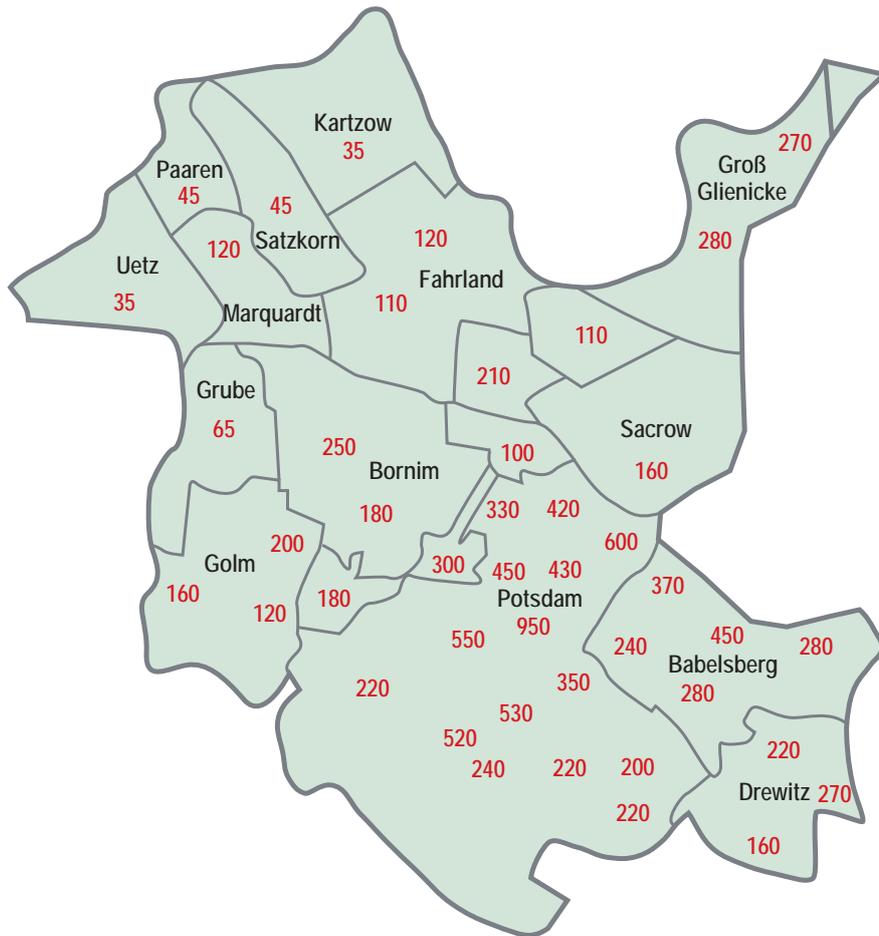
Dominierend für Potsdam als dynamisch wachsende Stadt ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien. Die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, dem Brauhausberg und an der Leipziger Straße sowie im Nordraum der Stadt im Entwicklungsbereich Bornstedter Feld und in den Ortsteilen Bornim, Eiche und Fahrland. Auf dem ehemaligen Kasernengelände in Krampnitz soll Wohnraum für künftig 6.500 Einwohner geschaffen werden.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit Potsdamer Immobilien. Begehrt sind alle Grundstücksarten, wobei die besonders attraktiven Lagen in Wassernähe sowie Grundstücke in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg kaum noch verfügbar sind. Grundstücke in Sanierungsgebieten und bei denkmalgeschützten Objekten bieten noch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Auf dem Teilmarkt für Wohnungseigentum entfallen ca. 31 % des gesamten Landesgeldumsatzes allein auf die Landeshauptstadt. Sowohl die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden als auch in sanierten Altbauten weisen weiterhin eine steigende Preistendenz auf.

Weiterführende Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

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



## 5. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

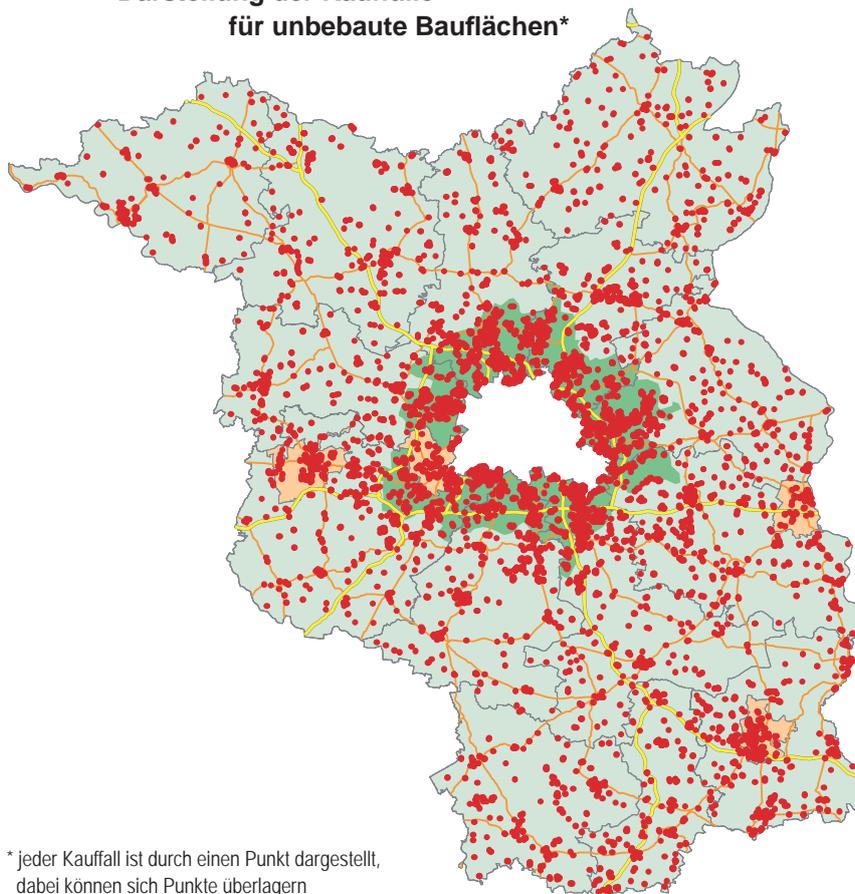
### 5.1 Unbebaute Bauflächen

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 2016 wurden 9.285 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge ist gegenüber 2015 um 6 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz mit 1.832 Hektar erhöhte sich um 9 %. Der Geldumsatz mit 842 Mio. € nahm um 16 % gegenüber dem Vorjahr zu.

<b>Unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung</b>						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2015	Hektar	% zu 2015	Mio. €	% zu 2015
individueller Wohnungsbau	7.684	- 6	1.012	- 6	552	+ 5
Mehrfamilienhäuser	608	- 1	180	+ 48	94	± 0
gewerbliche Nutzung	474	- 4	453	+ 22	130	+ 65
Geschäfts- und Büronutzung	69	+ 47	74	+ 311	44	+ 389
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	43	- 7	46	+ 28	1	± 0
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	326	- 10	44	+ 10	7	+ 17
sonstige Nutzung	81	- 11	23	+ 10	14	+ 27
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.285</b>	<b>- 6</b>	<b>1.832</b>	<b>+ 9</b>	<b>842</b>	<b>+ 16</b>
Berliner Umland	4.124	- 15	857	+ 9	638	+ 11
darunter: Potsdam	220	- 12	58	± 0	84	- 11
weiterer Metropolitanraum	5.161	+ 4	975	+ 9	204	+ 34
darunter: kreisfreie Städte	400	+ 17	75	+ 25	29	+ 81

<b>Unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	958	- 4	204	94
Dahme-Spreewald	894	- 4	190	133
Elbe-Elster	222	- 4	34	3
Havelland	762	- 14	180	77
Märkisch-Oderland	944	- 11	140	64
Oberhavel	875	- 5	154	83
Oberspreewald-Lausitz	249	+ 11	49	6
Oder-Spree	815	+ 11	138	50
Ostprignitz-Ruppin	330	- 3	48	10
Potsdam-Mittelmark	900	- 7	198	117
Prignitz	172	- 11	38	4
Spree-Neiße	296	+ 4	45	6
Teltow-Fläming	931	- 18	212	74
Uckermark	317	- 5	68	7
Brandenburg an der Havel	174	+ 20	33	15
Cottbus	157	+ 24	28	11
Frankfurt (Oder)	69	- 1	15	4
Potsdam	220	- 12	58	84
<b>Land Brandenburg</b>	<b>9.285</b>	<b>- 6</b>	<b>1.832</b>	<b>842</b>

**Wohnbaulandgrundstücke**

Wohnbauland um 11 % auf 84 €/m<sup>2</sup> angestiegen

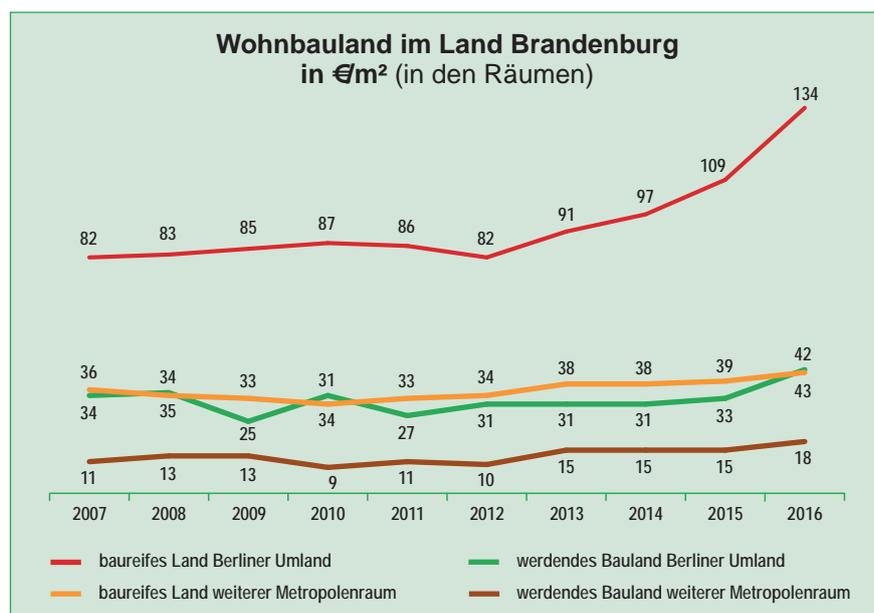
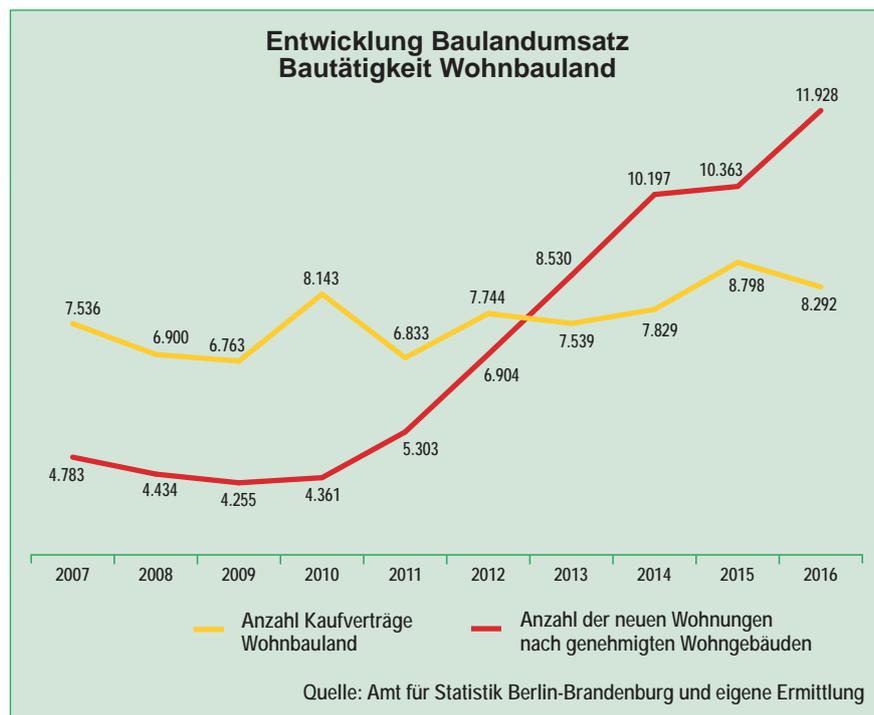
Preisniveau: Verhältnis 3,2 : 1

Wohnbauland in Potsdam bis 900 €/m<sup>2</sup>

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 83 % der Kaufverträge und 66 % des Geldumsatzes sowie 55 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 8.292 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 84 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 76 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 29 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 23 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 3,2 : 1. Für die Stadt Potsdam wurden durchschnittlich die höchsten Bodenpreise bis 900 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise im Durchschnitt zwischen 20 €/m<sup>2</sup> und 210 €/m<sup>2</sup>.

Anstieg der Bodenpreise für individuelles Wohnbauland im Berliner Umland um 19 %

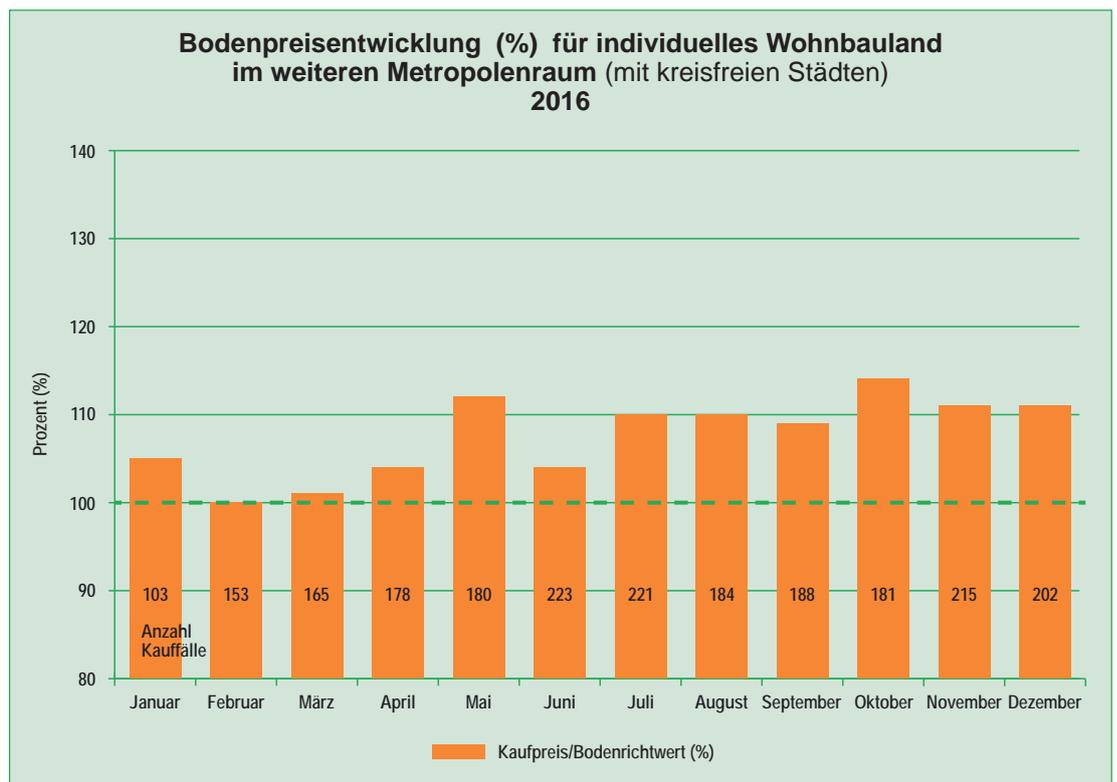
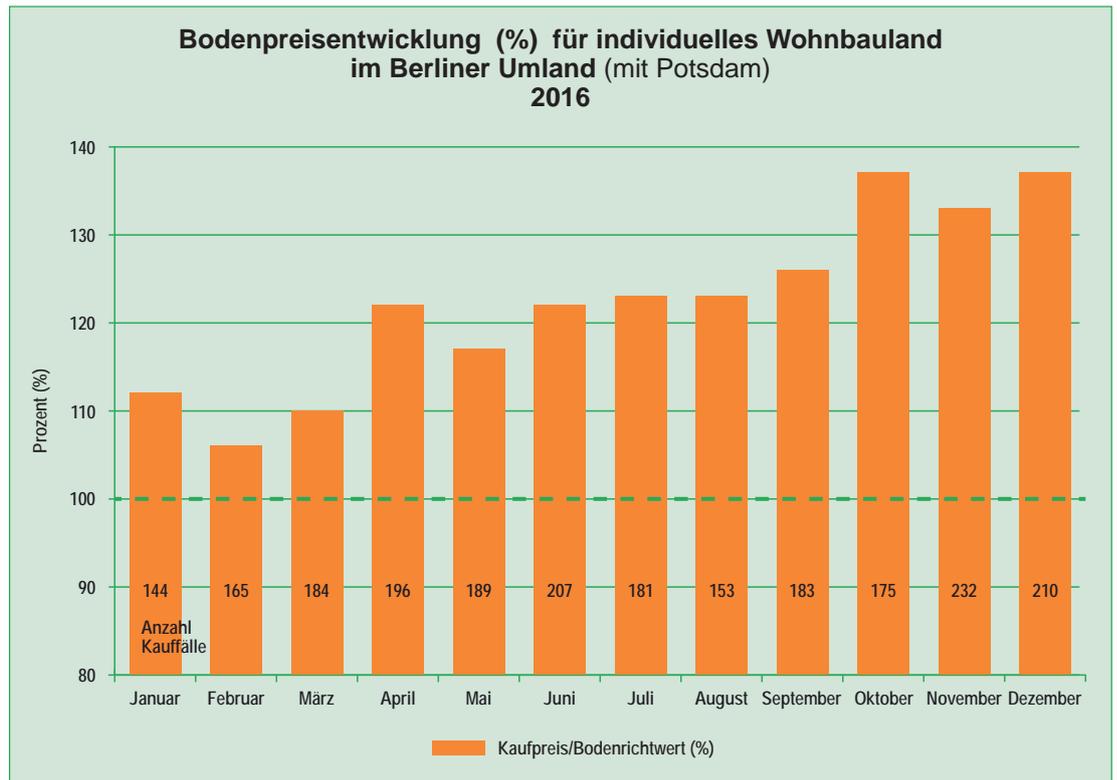


Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 5 ImmoWertV). In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder vorliegende Bebauungsplanentwürfe) und nicht qualifizierter Bauerwartung (Abstellen auf den allgemeinen Geschäftsverkehr).

werdendes Wohnbauland im Berliner Umland 2012 – 2016				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	29	121	176
	Ø % vom BRW	18	32	53
	Spanne % vom BRW	2 – 82	3 – 97	1 – 170
weiterer Metropolitanraum	Anzahl Kaufverträge	43	142	180
	Ø % vom BRW	23	32	40
	Spanne % vom BRW	3 – 61	5 – 101	1 – 215

Individuelles Wohnbauland Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für individuelles Wohnbauland		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)	
	Anzahl	% zu 2015	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	858	- 5	114 ↑	48 ↑
Dahme-Spreewald	746	- 8	112 ↑	57 ↑
Elbe-Elster	163	- 1		14 ↑
Havelland	641	- 15	120 ↑	44 ↑
Märkisch-Oderland	838	- 10	115 ↑	37 ↑
Oberhavel	702	- 6	118 ↑	44 ↑
Oberspreewald-Lausitz	182	+ 4		27 ↓
Oder-Spree	711	+ 9	96 ↑	50 ↑
Ostprignitz-Ruppin	218	+ 12		39 ↑
Potsdam-Mittelmark	734	- 7	176 ↑	43 →
Prignitz	131	- 8		19 ↑
Spree-Neiße	236	+ 16		29 ↑
Teltow-Fläming	807	- 20	101 ↓	36 ↓
Uckermark	250	- 3		34 ↑
Brandenburg an der Havel	141	+ 24		68 ↑
Cottbus	120	+ 22		61 →
Frankfurt (Oder)	45	- 8		53 →
Potsdam	161	- 15	319 ↑	
Land Brandenburg	7.684	- 6	86 ↑	
Berliner Umland*1	3.368	- 17	121 ↑	
weiterer Metropolitanraum*2	3.849	+ 5		40 ↑

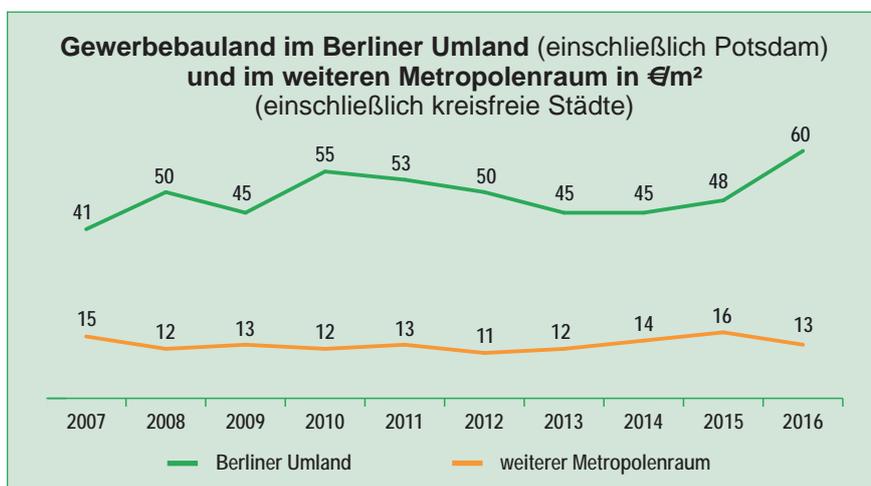
\*1 Aussage ohne die Stadt Potsdam → gleichbleibend  
 \*2 Aussage ohne die drei kreisfreien Städte  
 ↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr  
 ↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %



Geschosswohnbauand Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Geschosswohnbauand		Ø Bodenpreise für baureifes Geschosswohnbauand (€/m²)	
	Anzahl	% zu 2015	Berliner Umland	weiterer Metropolenraum
Barnim	36	+ 112	68	44
Dahme-Spreewald	35	± 0	287	44
Elbe-Elster	33	- 8		30
Havelland	61	- 13	131	42
Märkisch-Oderland	67	- 9	93	27
Oberhavel	85	- 1	163	28
Oberspreewald-Lausitz	32	+ 14		43
Oder-Spree	7	+ 600	*	*
Ostprignitz-Ruppin	49	- 38		47
Potsdam-Mittelmark	65	+ 150	165	32
Prignitz	12	- 40		*
Spree-Neiße	31	- 33		19
Teltow-Fläming	20	+ 25	145	*
Uckermark	14	- 22		39
Brandenburg an der Havel	7	- 42		68
Cottbus	20	+ 11		88
Frankfurt (Oder)	10	+ 67		*
Potsdam	24	- 17	356	
Land Brandenburg	608	- 1	89	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	193	+ 1	140	
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	354	- 2		36

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

**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 sind der Geldumsatz auf 130 Mio. € (+ 65 %) und der Flächenumsatz auf 453 Hektar (+ 22 %) angestiegen. Die bei Wohnbauand vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauand aufgrund der geringen Datenanzahl nicht durchführbar.



werdendes Gewerbebauland 2007 – 2016				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	1	44	37
	Ø % vom BRW	–	27	52
	Spanne % vom BRW	–	2 – 125	3 – 214
weiterer Metropolen- raum	Anzahl Kaufverträge	21	48	33
	Ø % vom BRW	24	25	52
	Spanne % vom BRW	7 – 56	5 – 99	8 – 200

Gewerbebauland Umsätze und Preise 2014 – 2016			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge für Gewerbebauland	Ø Bodenpreise für baureifes Gewerbebauland (€/m²)	
	Anzahl	Berliner Umland	weiterer Metropolenraum
Barnim	85	32 ↓	10 ↓
Dahme-Spreewald	120	82 ↑	15 ↑
Elbe-Elster	51		6 ↓
Havelland	105	50 ↑	25 ↑
Märkisch-Oderland	108	29 ↑	6 →
Oberhavel	107	25 →	7 ↓
Oberspreewald-Lausitz	52		10 ↑
Oder-Spree	120	52 ↓	14 ↑
Ostprignitz-Ruppin	58		17 ↑
Potsdam-Mittelmark	150	84 ↑	17 ↑
Prignitz	49		10 ↑
Spree-Neiße	58		15 ↑
Teltow-Fläming	142	50 ↓	17 ↓
Uckermark	48		13 ↑
Brandenburg an der Havel	39		16 ↓
Cottbus	33		23 →
Frankfurt (Oder)	27		5 ↓
Potsdam	43	102 →	
Land Brandenburg	1.395	33	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	558	47 ↑	
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	695		14 ↑

→ gleichbleibend  
↑ steigend  
↓ fallend

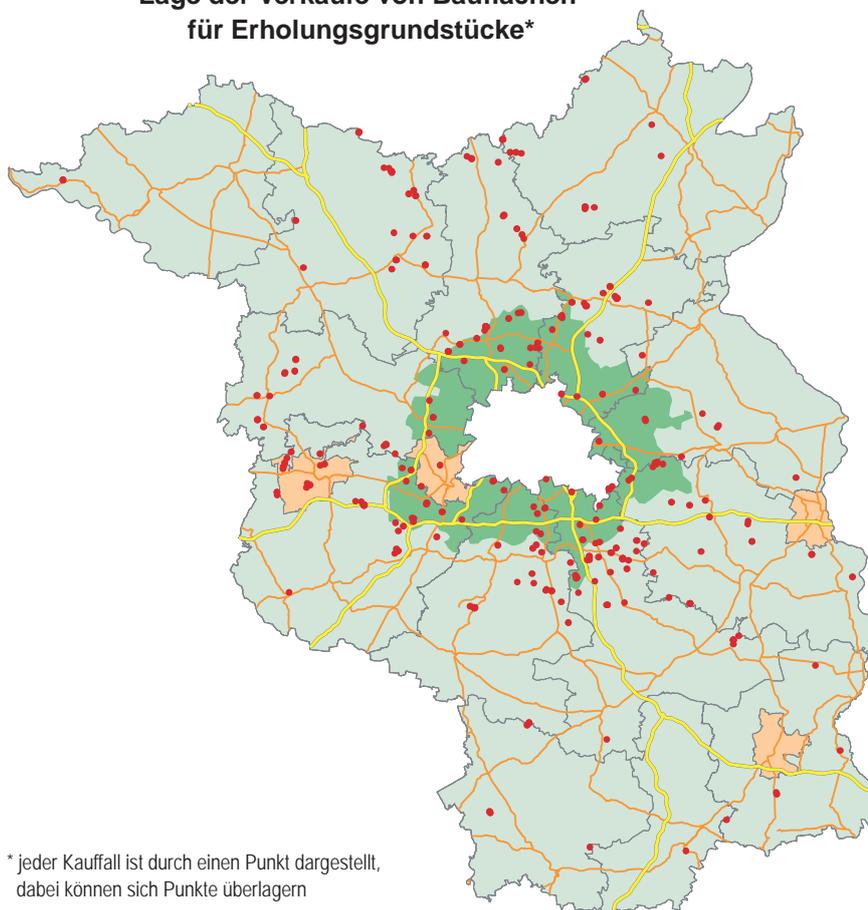
} Tendenz zum Vorjahr  
bei Veränderungen > 5 %

**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. Die Kaufvertragszahlen erhöhten sich auf 69 (+ 47 %), der Geldumsatz auf 44 Mio. € (+ 389 %) und der Flächenumsatz auf 74 Hektar (+ 311 %). Die hohen Umsatzzahlen sind auf hochpreisige Grundstücke in Potsdam, Dahme-Spreewald und Potsdam-Mittelmark zurückzuführen.

**Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft** enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 43 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 46 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 22 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 2,80 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 0,60 €/m<sup>2</sup> bis 10,00 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

**Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 326 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 44 Hektar und einem Geldumsatz von 7 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 251 Kaufverträge auswertbar. Die Durchschnittspreise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin registriert.

**Lage der Verkäufe von Bauflächen für Erholungsgrundstücke\***



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

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	251	1.483	23	0,48 – 145,35
Berliner Umland	72	1.105	26	1,00 – 112,20
weiterer Metropolitanraum	179	1.635	21	0,48 – 145,35

**Die Bauflächen für sonstige Nutzungen** haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 81 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 23 Hektar und einem Geldumsatz von 14 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

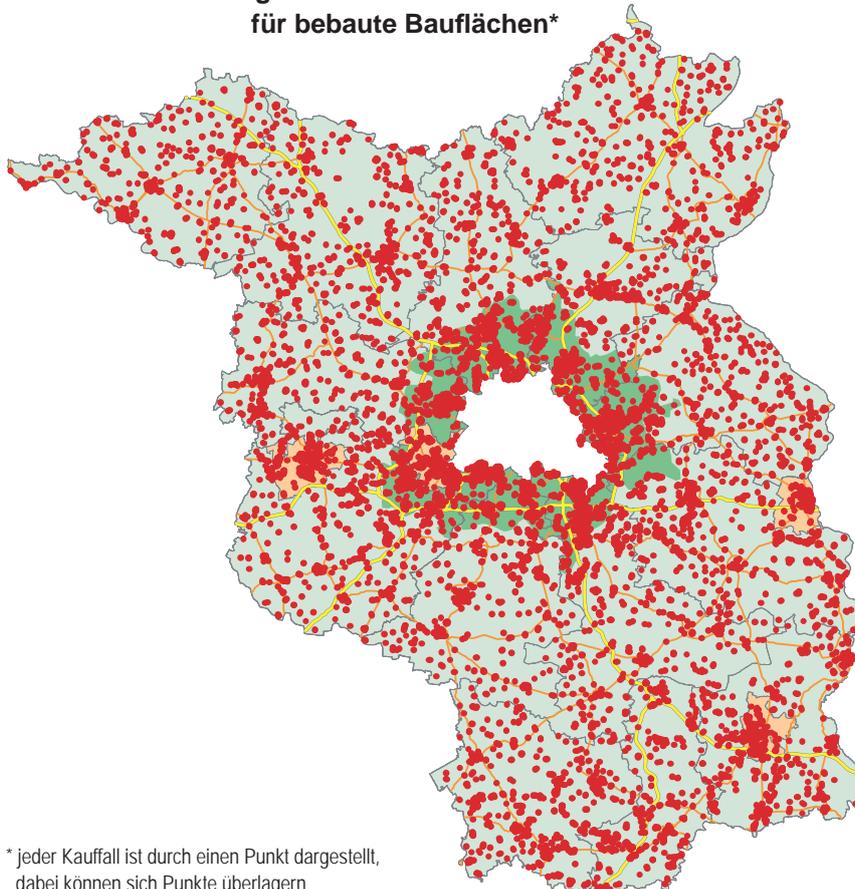
Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Gebäudewerte werden einschließlich Grund und Boden ausgewertet.

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 13.594 Kaufverträge (+ 2 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.084 Hektar (+ 9 %) und einem Geldumsatz von 3.577 Mio. € (+ 9 %) registriert.

Umsätze für bebaute Grundstücke, gegliedert nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2015	Hektar	% zu 2015	Mio. €	% zu 2015
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.584	- 1	1.188	- 1	1.177	+ 8
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.250	+ 1	177	+ 8	400	+ 22
Bauernhäuser	461	+ 25	413	+ 2	44	+ 29
Wochenendhäuser	1.502	+ 12	174	+ 1	75	+ 12
Mehrfamilienhäuser	833	- 7	217	- 8	574	+ 4
Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	745	+ 2	269	- 16	743	- 10
Lagergebäude	310	+ 7	233	+ 1	131	+ 108
Produktionsgebäude	309	+ 6	929	+ 107	213	+ 196
Gebäude für Freizeit Zwecke	57	+ 19	41	- 63	9	- 10
Gebäude für Beherbergungen	125	+ 15	162	+ 95	140	+ 352
sonstige Gebäude	418	+ 4	281	- 25	71	- 67
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.594</b>	<b>+ 2</b>	<b>4.084</b>	<b>+ 9</b>	<b>3.577</b>	<b>+ 9</b>
Berliner Umland	4.860	- 1	836	- 7	2.277	+ 11
darunter: Potsdam	525	+ 1	80	- 14	764	+ 28
weiterer Metropolitanraum	8.734	+ 3	3.248	+ 14	1.300	+ 5
darunter: kreisfreie Städte	663	- 7	148	- 20	226	- 25

Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	gesamt	% zu 2015	gesamt	gesamt
Barnim	974	- 5	153	185
Dahme-Spreewald	1.214	+ 2	353	328
Elbe-Elster	663	+ 4	157	46
Havelland	1.080	+ 9	292	281
Märkisch-Oderland	1.143	- 6	290	219
Oberhavel	1.201	- 7	289	319
Oberspreewald-Lausitz	473	+ 22	167	78
Oder-Spree	990	- 3	254	150
Ostprignitz-Ruppin	769	+ 10	277	99
Potsdam-Mittelmark	1.327	+ 8	421	404
Prignitz	546	+ 7	150	64
Spree-Neiße	517	+ 29	293	54
Teltow-Fläming	832	- 1	172	216
Uckermark	677	- 1	588	144
<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>306</b>	<b>+ 1</b>	<b>67</b>	<b>69</b>
Cottbus	222	- 5	44	66
Frankfurt (Oder)	135	- 25	37	91
Potsdam	525	+ 1	80	764
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.594</b>	<b>+ 2</b>	<b>4.084</b>	<b>3.577</b>

**Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland um 11 %, im weiteren Metropolenraum um 6 %**

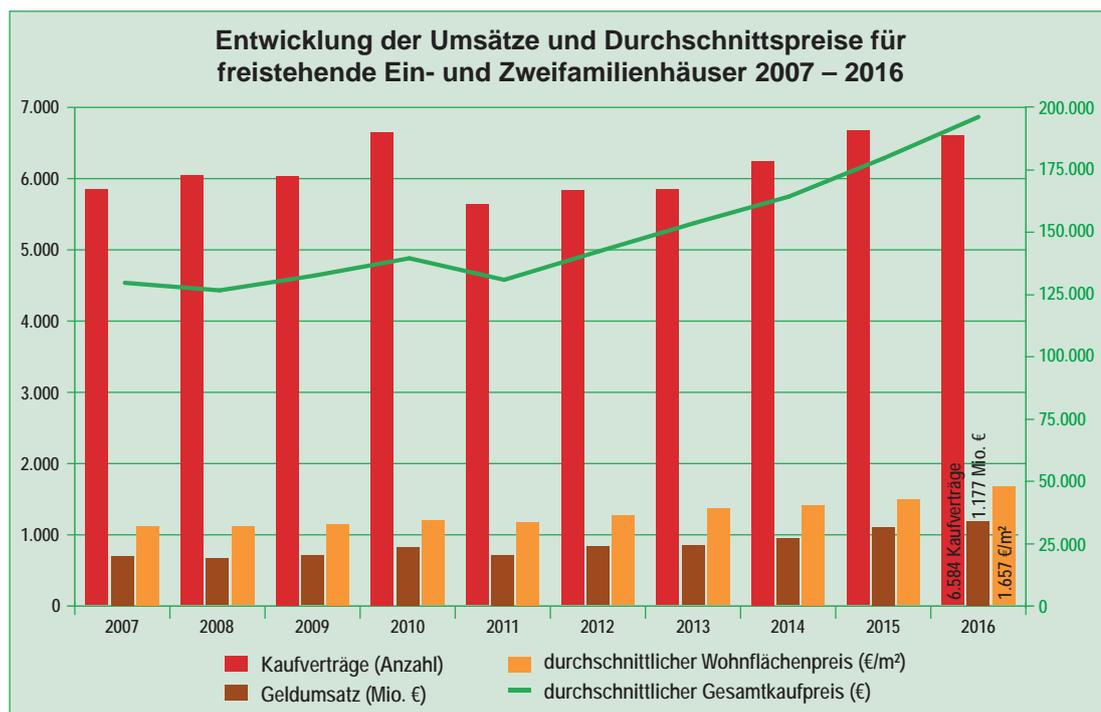
**freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus für 196.000 €**

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** waren auch im Jahr 2016 mit insgesamt 6.584 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 387 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge annähernd stabil. Der Geldumsatz stieg um 8 %. In allen Landkreisen und kreisfreien Städten, ausgenommen die Landkreise Oder-Spree, Prignitz und die Stadt Brandenburg an der Havel, ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz blieb stabil.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	526	- 4	70	101
Dahme-Spreewald	639	+ 4	174	114
Elbe-Elster	347	+ 8	53	18
Havelland*	553	- 2	60	119
Märkisch-Oderland	674	- 7	119	108
Oberhavel	599	- 7	110	129
Oberspreewald-Lausitz	218	+ 18	42	20
Oder-Spree	463	- 10	106	76
Ostprignitz-Ruppin	318	+ 1	77	32
Potsdam-Mittelmark	768	+ 8	120	190
Prignitz	193	- 10	43	13
Spree-Neiße	242	+ 12	71	23
Teltow-Fläming	410	+ 1	43	65
Uckermark	250	- 9	52	27
Brandenburg an der Havel	84	- 1	16	13
Cottbus	91	± 0	11	13
Frankfurt (Oder)	44	- 2	5	7
Potsdam	165	- 8	18	108
Land Brandenburg	<b>6.584</b>	<b>- 1</b>	<b>1.188</b>	<b>1.177</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.543	- 1	275	655
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	3.657	- 1	863	381

Für die Auswertung in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 6.584 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 2.543 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 165 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 3.657 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 219 Kaufverträge.

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	4	2	31	10
50.001 – 100.000	9	3	29	21
100.001 – 150.000	13	6	18	25
150.001 – 200.000	15	8	11	21
> 200.000	59	81	11	23

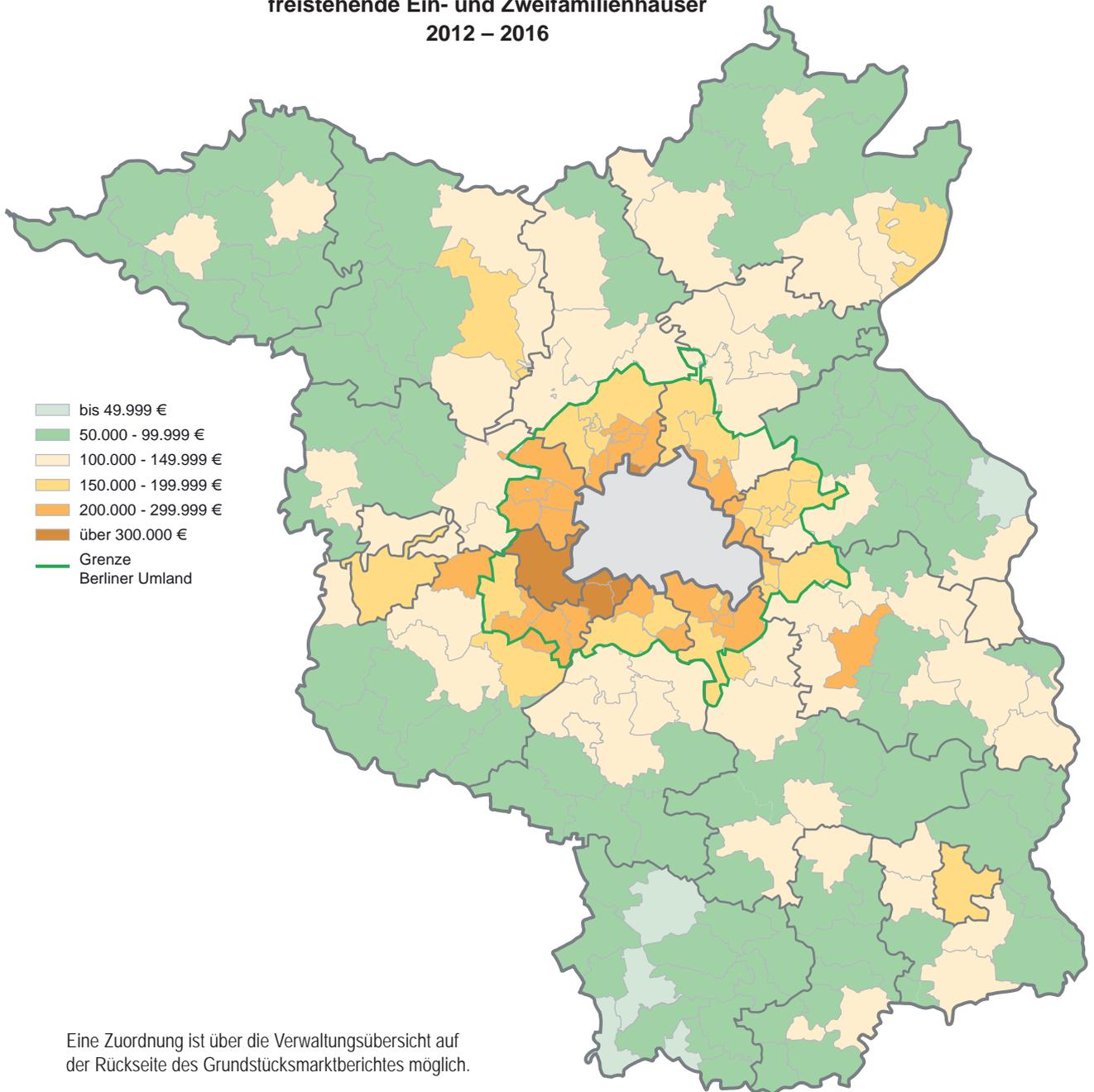


### Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	236.300 ↑	132.800 ↑
Dahme-Spreewald	264.200 ↑	134.800 →
Elbe-Elster		60.500 →
Havelland	304.300 ↑	125.800 ↑
Märkisch-Oderland	220.500 ↑	105.500 ↑
Oberhavel	257.600 ↑	132.500 ↑
Oberspreewald-Lausitz		95.500 ↑
Oder-Spree	250.400 ↑	147.500 →
Ostprignitz-Ruppin		114.600 →
Potsdam-Mittelmark	391.000 →	126.900 ↑
Prignitz		78.700 →
Spree-Neiße		98.800 ↓
Teltow-Fläming	256.000 ↑	125.700 ↑
Uckermark		122.400 ↑
Brandenburg an der Havel		157.300 →
Cottbus		156.300 →
Frankfurt (Oder)		140.500 ↑
Potsdam*	575.700 ↑	
Land Brandenburg	196.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	276.800 ↑	
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		113.600 ↑

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.  
 \* inklusive Villengrundstücke  
 → gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend  
 } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

**Gesamtkaufpreise  
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser  
2012 – 2016**



<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	2.123	130	1.375	163.800
	1949 – 1990	672	117	1.298	141.500
	1991 – 2013	964	136	2.026	276.700
	≥ 2014	178	142	2.454	346.800
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	788	123	1.947	247.100
	1949 – 1990	209	113	1.832	200.300
	1991 – 2013	583	138	2.346	327.000
	≥ 2014	119	139	2.561	357.900
Stadt Potsdam*	< 1949	34	208	3.404	853.600
	1949 – 1990	15	133	2.746	368.000
	1991 – 2013	23	137	2.727	391.800
	≥ 2014	18	164	2.818	458.600
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.248	130	769	94.600
	1949 – 1990	405	118	926	102.400
	1991 – 2013	319	131	1.429	186.700
	≥ 2014	32	142	1.916	268.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	53	129	896	115.100
	1949 – 1990	43	113	1.305	144.900
	1991 – 2013	39	129	1.580	196.300
	≥ 2014	9	129	1.978	254.800

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 (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	967	960	133	130	1.477	1.657	179.500	196.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	884	860	133	130	1.896	2.171	250.000	276.800
Stadt Potsdam*	696	785	177	170	2.416	2.994	431.000	575.700
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.056	1.061	129	127	943	1.045	107.600	113.600
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	909	845	135	124	1.184	1.314	150.600	154.700

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
\* inklusive Villengrundstücke

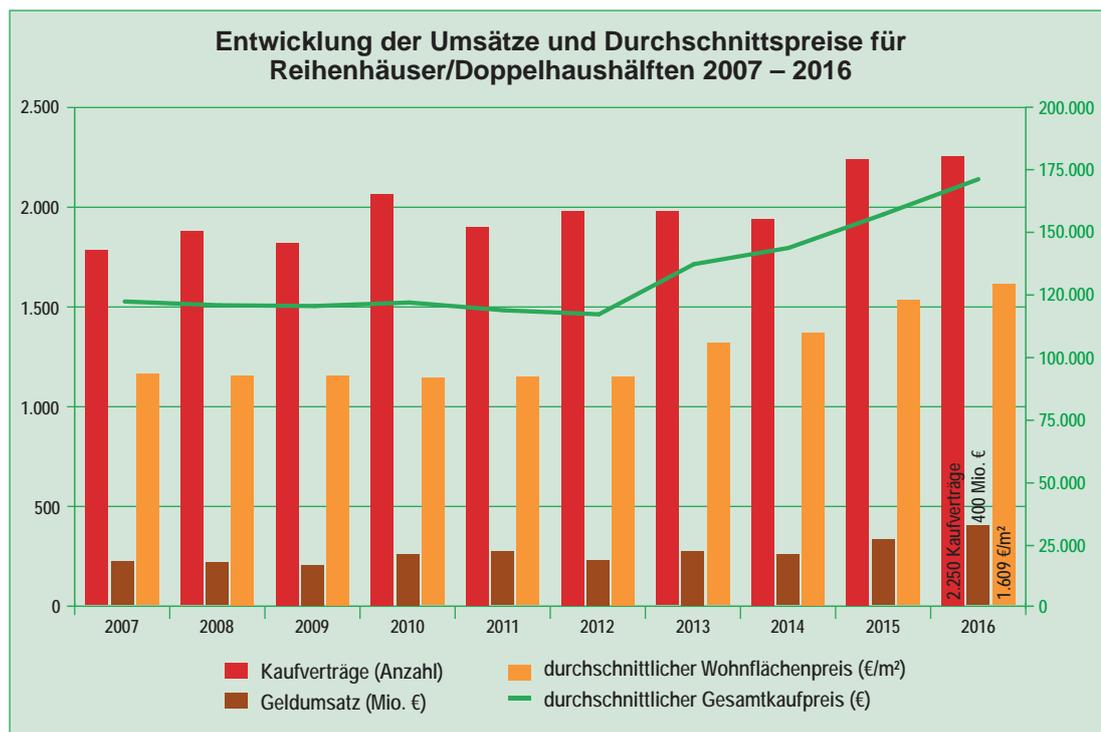
**Reihenhaus/  
Doppelhaus-  
hälfte für  
171.200 €**

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.250 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.452 Kaufverträge (65 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stabil. Der Geldumsatz nahm deutlich um 22 % zu und der Flächenumsatz stieg um 8 % an.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	177	+ 1	9	33
Dahme-Spreewald	131	- 22	5	25
Elbe-Elster	53	- 18	5	3
Havelland*	192	+ 15	11	34
Märkisch-Oderland	129	- 27	14	16
Oberhavel	248	- 14	30	44
Oberspreewald-Lausitz	70	± 0	5	4
Oder-Spree	148	+ 54	14	23
Ostprignitz-Ruppin	133	+ 12	12	9
Potsdam-Mittelmark	156	- 1	17	59
Prignitz	128	+ 5	11	7
Spree-Neiße	35	- 8	4	3
Teltow-Fläming	167	± 0	8	27
Uckermark	118	+ 20	14	10
Brandenburg an der Havel	68	+ 21	4	8
Cottbus	33	- 6	2	5
Frankfurt (Oder)	30	+ 11	2	4
Potsdam	234	+ 11	10	88
Land Brandenburg	2.250	+ 1	177	400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	844	- 9	36	211
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.041	+ 6	123	84

Für die Auswertung in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 2.250 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 844 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 234 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 1.041 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 131 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	1	36	17
50.001 – 100.000	5		34	25
100.001 – 150.000	16	3	19	24
150.001 – 200.000	23	5	8	23
> 200.000	54	91	3	11



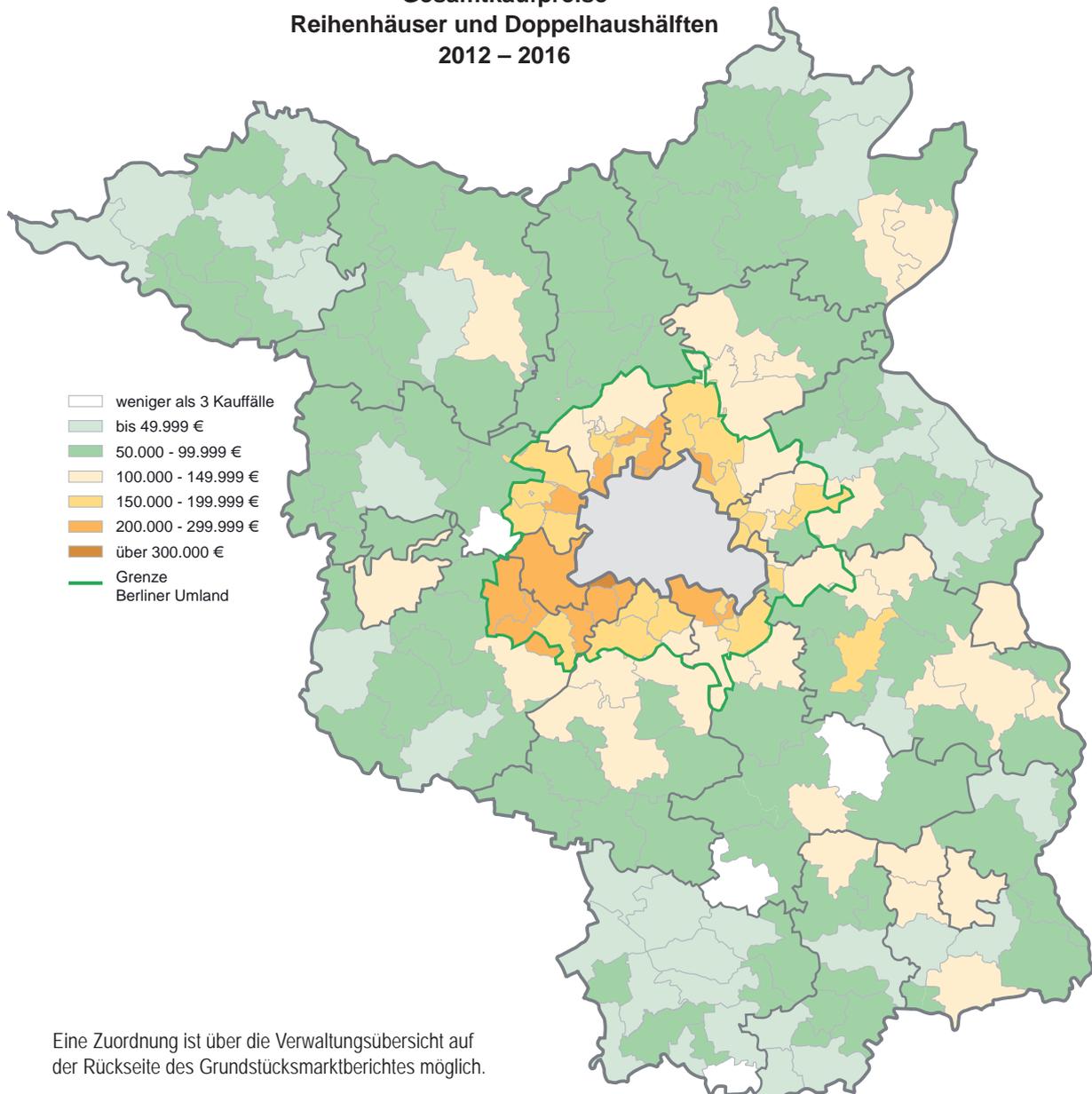
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtkaufpreise (€)		
Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum
Barnim	210.200 ↑	104.500 ↓
Dahme-Spreewald	244.900 ↑	98.500 ↑
Elbe-Elster		58.900 ↑
Havelland	238.800 ↑	91.900 ↑
Märkisch-Oderland	175.200 ↓	52.500 ↓
Oberhavel	223.600 ↑	82.300 ↑
Oberspreewald-Lausitz		64.300 →
Oder-Spree	183.900 ↑	131.900 ↑
Ostprignitz-Ruppin		87.300 →
Potsdam-Mittelmark	286.900 ↑	107.500 ↑
Prignitz		71.700 ↑
Spree-Neiße		77.100 →
Teltow-Fläming	196.200 ↑	117.700 ↑
Uckermark		97.500 ↑
Brandenburg an der Havel		121.300 ↑
Cottbus		144.300 ↑
Frankfurt (Oder)		137.100 ↑
Potsdam	338.400 ↑	
Land Brandenburg	171.200 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	225.600 ↑	
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		89.100 ↑

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

**Gesamtkaufpreise  
Reihenhäuser und Doppelhaushälften  
2012 – 2016**



Bei der Ermittlung der Durchschnittspreise in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/durchschnittliche Preise“ wurde nicht nach Gebäuden mit bzw. ohne Kellergeschoss unterschieden. Eine Untersuchung von neu errichteten Einfamilienhäusern ergab, dass diese Gebäude überwiegend ohne Keller gebaut wurden.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohn- flächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	683	110	1.012	105.900
	1949 – 1990	142	106	984	92.100
	1991 – 2013	538	120	1.773	206.900
	≥ 2014	250	132	2.386	317.700
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	138	113	1.411	166.700
	1949 – 1990	14	105	1.479	144.700
	1991 – 2013	339	122	1.871	226.800
	≥ 2014	128	131	2.234	292.100
Stadt Potsdam	< 1949	19	139	2.926	403.200
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2013	52	113	2.395	270.000
	≥ 2014	104	135	2.635	362.100
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	482	109	725	76.700
	1949 – 1990	115	107	814	78.200
	1991 – 2013	119	116	1.221	138.400
	≥ 2014	7	142	2.337	293.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	44	96	1.016	106.100
	1949 – 1990	11	103	1.354	139.400
	1991 – 2013	28	117	1.193	139.300
	≥ 2014	11	121	1.747	211.100

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

<b>Reihenhäuser 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 (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	315	319	122	125	1.534	1.764	168.900	200.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	256	255	122	126	1.643	1.887	195.700	231.100
Stadt Potsdam	248	238	135	140	2.660	2.684	357.600	376.600
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	451	466	115	116	830	908	80.300	92.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	270	261	120	105	944	1.181	101.800	123.500

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

<b>Doppelhaushälften</b> 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 Gesamtpreis (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	700	715	115	114	1.524	1.408	150.000	154.900
Berliner Umland (ohne Potsdam)	478	518	115	119	1.882	1.892	210.700	221.200
Stadt Potsdam	418	418	128	119	2.327	2.582	287.600	305.300
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	930	903	110	109	808	862	80.000	88.100
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	569	620	112	109	1.320	1.227	132.000	138.400

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

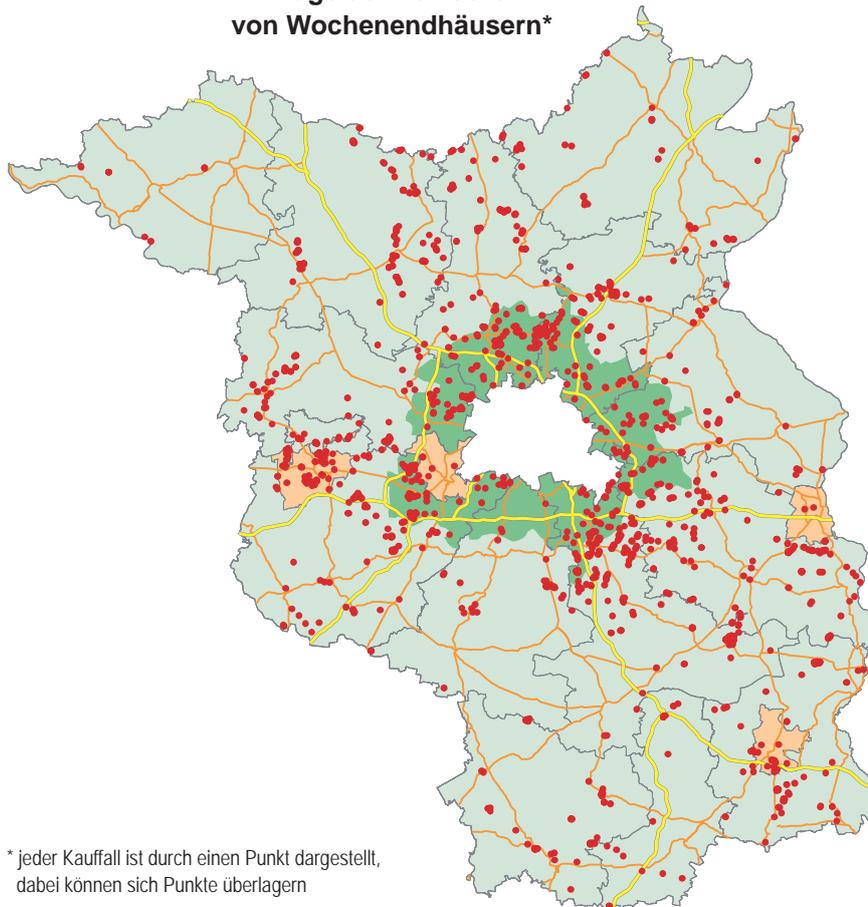
**Bauernhäuser** werden zu 96 % im weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 461 Kaufverträgen (+25 %) eine Fläche von 413 Hektar (+2 %) und 44 Mio. € (+29 %) umgesetzt.

<b>Bauernhäuser</b> 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 Gesamtpreis (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	8.345	9.225	182	161	601	662	90.700	103.800
Berliner Umland (ohne Potsdam)	9.215	11.922	218	179	1.283	932	217.800	261.000
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	8.327	8.251	182	161	542	633	81.000	97.800

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

**Wochenendhäuser** haben einen Anteil von ca. 11 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr erhöhten sich die Kaufvertragszahlen um 12 % auf 1.502 abgeschlossene Kaufverträge. 69 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im weiteren Metropolitanraum getätigt. Auf das Berliner Umland entfallen 25 % der abgeschlossenen Kaufverträge. In der Stadt Potsdam wurde 1 % und in den drei kreisfreien Städten 5 % der Kaufvertragsabschlüsse registriert. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit ca. 15 % in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 174 Hektar (+1 %) und 75 Mio. € (+12 %) umgesetzt.

**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 (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	817	806	43	43	1.135	1.133	42.000	42.300
Berliner Umland (ohne Potsdam)	859	873	45	43	1.413	1.871	60.300	70.000
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	989	777	41	42	976	801	35.500	33.500
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	795	807	46	35	971	650	28.500	20.300

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 833 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 217 Hektar Grundstücksfläche und 574 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen - 7 %, beim Flächenumsatz - 8 % und beim Geldumsatz + 4 %.

<b>Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	49	- 23	9	14
Dahme-Spreewald	46	+ 21	16	77
Elbe-Elster	35	- 22	7	3
Havelland	61	- 15	16	26
Märkisch-Oderland	100	+ 20	31	39
Oberhavel	64	- 11	21	30
Oberspreewald-Lausitz	31	+ 24	9	4
Oder-Spree	41	- 5	9	10
Ostprignitz-Ruppin	48	+ 2	13	15
Potsdam-Mittelmark	40	+ 25	28	68
Prignitz	40	- 2	3	4
Spree-Neiße	37	+ 23	9	9
Teltow-Fläming	69	- 29	11	16
Uckermark	37	± 0	12	9
Brandenburg an der Havel	48	- 4	3	19
Cottbus	20	- 9	2	10
Frankfurt (Oder)	19	- 51	3	8
Potsdam	48	- 16	15	214
Land Brandenburg	833	- 7	217	574
Berliner Umland (ohne Potsdam)	172	+ 1	43	199
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	526	- 5	151	124

Für die Auswertung in der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 833 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 172 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 48 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 526 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 87 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	9		42	10
100.001 – 250.000	22	2	32	21
250.001 – 500.000	32	15	16	43
500.001 – 750.000	12	8	4	16
750.001 – 1.000.000	8	10	2	5
> 1.000.000	17	65	4	5

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	Baualter-klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Anzahl der Wohneinheiten	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	350	6	408	804	283.500
	1949 – 1990	41	13	896	809	617.600
	1991 – 2013	39	10	692	1.466	902.100
	≥ 2014	3*				
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	64	5	316	1.136	340.300
	1949 – 1990	9	16	1.402	2.614	1.363.000
	1991 – 2013	27	7	614	1.405	860.300
	≥ 2014	1*				
Stadt Potsdam	< 1949	17	9	753	2.180	1.500.500
	1949 – 1990	2*				
	1991 – 2013	6	21	1.033	1.959	1.421.700
	≥ 2014	2*				
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	227	6	372	539	165.500
	1949 – 1990	25	9	662	419	243.400
	1991 – 2013	4	9	677	1.334	634.100
	≥ 2014					
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	42	7	468	769	342.400
	1949 – 1990	5	26	1.418	536	828.100
	1991 – 2013	2*				
	≥ 2014					

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 (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	1.220	1.238	539	504	795	893	353.900	378.200
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.286	1.373	565	524	1.186	1.328	554.300	573.700
Stadt Potsdam	942	1.300	673	815	1.969	2.184	1.488.000	1.495.600
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.267	1.272	437	420	417	537	162.500	180.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.013	761	723	575	693	732	408.400	396.200

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 21 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Geldumsatz verringerte sich um 10 % und der Flächenumsatz ging um 16 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden 745 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 269 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 743 Mio. € registriert.

Für die Auswertung in der Tabelle „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 745 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 165 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 41 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 460 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 79 Kaufverträge.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (Mio. €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	35	- 13	8	15
Dahme-Spreewald	40	+ 29	21	41
Elbe-Elster	49	- 2	10	13
Havelland	52	+ 33	16	35
Märkisch-Oderland	59	+ 9	20	31
Oberhavel	58	+ 9	30	82
Oberspreewald-Lausitz	34	+ 26	10	8
Oder-Spree	42	- 5	15	20
Ostprignitz-Ruppin	51	+ 65	20	13
Potsdam-Mittelmark	48	- 25	13	33
Prignitz	44	+ 33	15	21
Spree-Neiße	33	+ 22	8	8
Teltow-Fläming	47	+ 12	21	33
Uckermark	33	+ 6	13	8
Brandenburg an der Havel	26	- 33	7	21
Cottbus	29	- 24	8	28
Frankfurt (Oder)	24	- 29	20	71
Potsdam	41	- 18	15	265
<b>Land Brandenburg</b>	<b>745</b>	<b>+ 2</b>	<b>269</b>	<b>743</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	165	+ 9	67	202
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	460	+ 11	152	156

<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	7		42	8
100.001 – 250.000	25	2	30	29
250.001 – 500.000	24	7	16	23
500.001 – 750.000	10	6	4	10
750.001 – 1.000.000	8	7	1	5
> 1.000.000	26	78	7	25

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 1.219 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.646 Hektar und einem Geldumsatz von 564 Mio. € abgeschlossen.

<b>Umsätze für bebaute Gewerbe- und sonstige Grundstücke</b>						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2015	Hektar	% zu 2015	Mio. €	% zu 2015
Lagergebäude	310	+ 7	233	+ 1	131	+ 108
Produktionsgebäude	309	+ 6	929	+ 107	213	+ 196
Gebäude für Freizeitwecke	57	+ 19	41	- 63	9	- 10
Gebäude für Beherbergungen	125	+ 15	162	+ 95	140	+ 352
Schloss, Burg, Festung	6		12		4	
Gebäude für kulturelle Einrichtungen	35	- 17	21	- 54	6	- 79
Gebäude für soziale Einrichtungen (Krankenhäuser, Altenpflegeheime, Asylbewerberwohnheime)	30	- 38	65	- 22	18	- 88
Ausstellungsgebäude	7	± 0	4	+ 33	2	- 50
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	23	- 36	15	- 72	1	± 0
Gebäude für Ver- und Entsorgung	21	+ 50	10	- 23	6	+ 200
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	135	+ 36	16	+ 60	11	+ 267
Tankstellen	9	+ 50	5	+ 400	4	+ 100
Energieanlagen	10	- 17	22	± 0	10	+ 150
militärische Anlagen	9	± 0	67	- 19	1	- 80
sonstige Gebäude	133	+ 2	44	- 29	8	- 38
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.219</b>	<b>+ 7</b>	<b>1.646</b>	<b>+ 32</b>	<b>564</b>	<b>+ 44</b>

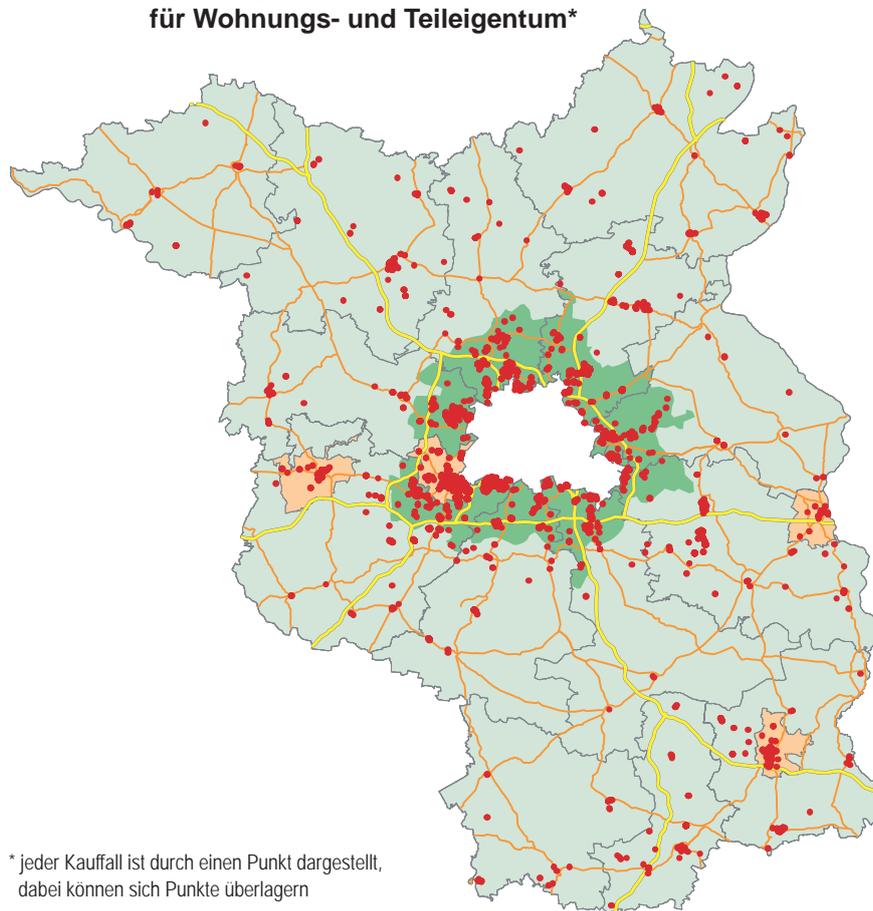
### 5.3 Wohnungs- und Teileigentum

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 2015	gesamt	% zu 2015
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.385	+ 23	350	+ 17
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.658	+ 4	343	+ 10
Erstverkauf Teileigentum	106	+ 19	8	- 33
Weiterverkauf Teileigentum	263	- 27	15	- 29
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.412</b>	<b>+ 7</b>	<b>716</b>	<b>+ 12</b>
Berliner Umland	3.174	+ 3	583	+ 11
darunter: Potsdam	943	- 17	219	- 23
weiterer Metropolitanraum	1.238	+ 20	133	+ 13
darunter: kreisfreie Städte	244	- 9	30	- 33

<b>Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen)</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Geldumsatz (Mio. €)	
	gesamt	% zu 2015	gesamt	% zu 2015
Barnim	499	+ 113	104	+ 395
Dahme-Spreewald	218	+ 37	44	+ 144
Elbe-Elster	23	+ 15	1	± 0
Havelland	245	+ 8	35	+ 17
Märkisch-Oderland	187	+ 40	23	+ 92
Oberhavel	417	- 19	52	- 16
Oberspreewald-Lausitz	107	+ 435	8	+ 167
Oder-Spree	260	+ 10	32	+ 28
Ostprignitz-Ruppin	136	+ 10	16	+ 23
Potsdam-Mittelmark	500	+ 19	108	+ 27
Prignitz	29	+ 26	1	± 0
Spree-Neiße	47	+ 135	4	+ 100
Teltow-Fläming	169	+ 26	14	+ 8
Uckermark	76	+ 29	7	+ 40
Brandenburg an der Havel	58	+ 76	9	- 37
Cottbus	133	- 28	16	- 41
Frankfurt (Oder)	39	- 5	4	+ 33
Potsdam	900	- 18	215	- 22
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.043</b>	<b>+ 10</b>	<b>693</b>	<b>+ 14</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.045	+ 21	355	+ 56
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	868	+ 36	94	+ 47

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 23 %**

**Zunahme des Geldumsatzes um 17 %**

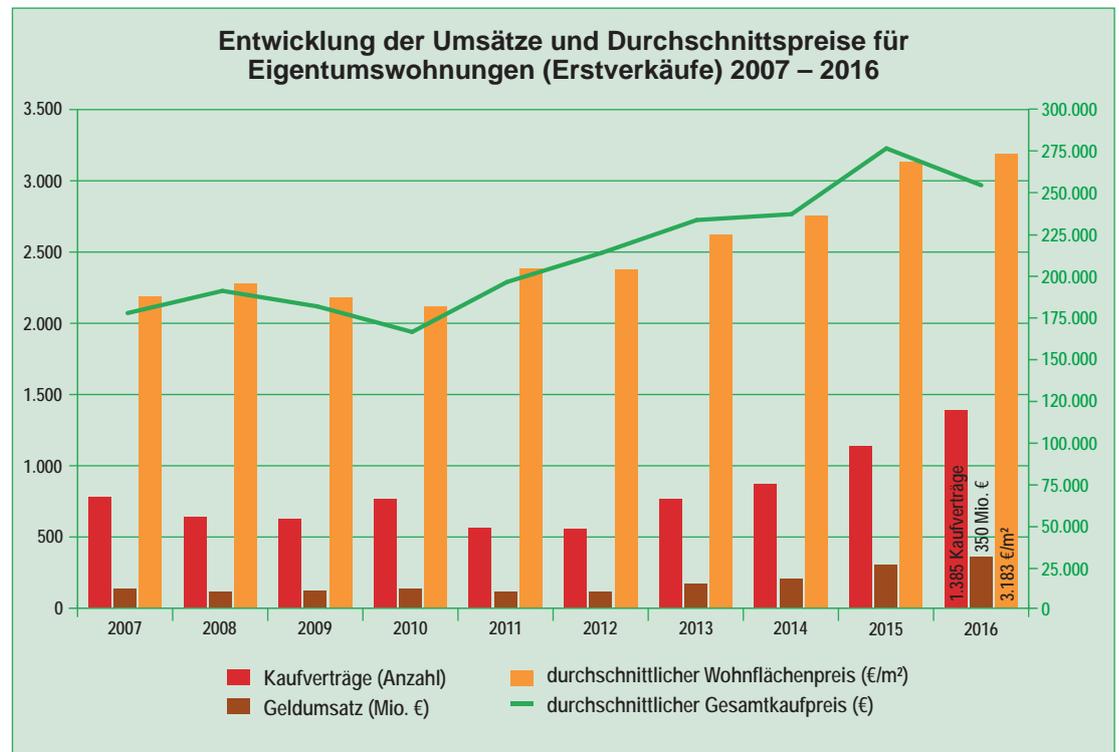
**Schwerpunkt weiterhin in Potsdam mit 459 verkauften Eigentumswohnungen**

**Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 2 %**

**Eigentumswohnung durchschnittlich für 254.400 €**

Im Jahr 2016 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 23 %. Der Geldumsatz nahm um 17 % zu. Von den 4.043 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.385 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.128 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 459 Eigentumswohnungen (Vorjahr 585 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 33 %, das Berliner Umland von 44 %, der weitere Metropolenraum von 17 % und die kreisfreien Städte von 6 % 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.



<b>Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	259	90	2.752 ↓	246.200 ↓
	1949 – 1990	26	66	1.974 ↓	137.000 ↓
	1991 – 2013	64	87	2.614 ↑	241.100 ↑
	≥ 2014	702	81	3.303 ↑	263.000 ↓
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	182	86	2.767 ↓	249.400 ↓
	1949 – 1990	1*			
	1991 – 2013	35	82	2.252 ↑	223.600 ↑
	≥ 2014	236	88	2.860 →	253.200 →
Stadt Potsdam	< 1949	34	111	3.807 →	393.900 →
	1949 – 1990	10	71	3.297 ↓	249.100 ↓
	1991 – 2013	19	95	3.463 ↑	340.000 ↑
	≥ 2014	372	73	3.810 ↑	286.300 ↓
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	27	106	1.865 ↑	124.200 ↑
	1949 – 1990	11	67	863 ↓	610.000 ↑
	1991 – 2013	9	79	1.872 ↑	113.300 ↓
	≥ 2014	51	92	2.218 ↑	186.500 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	16	81	1.269 ↑	102.500 ↑
	1949 – 1990	4	54	1.685	87.900
	1991 – 2013	1*			
	≥ 2014	43	98	2.082 →	205.200 ↑

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 %

<b>Eigentumswohnungen Erstverkäufe durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>						
Räume	Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	89	83	3.124	3.183	276.500	254.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	84	86	2.701	2.861	229.400	248.900
Stadt Potsdam	91	77	3.663	3.889	336.800	296.200
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	96	90	1.763	1.924	132.600	148.500
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	87	91	1.656	1.857	146.800	171.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Im Jahr 2016 wurden von 1.385 Erstverkäufen 88 % (1.215 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 317 Mio. € veräußert.

6 % (80 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 17 Mio. €

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

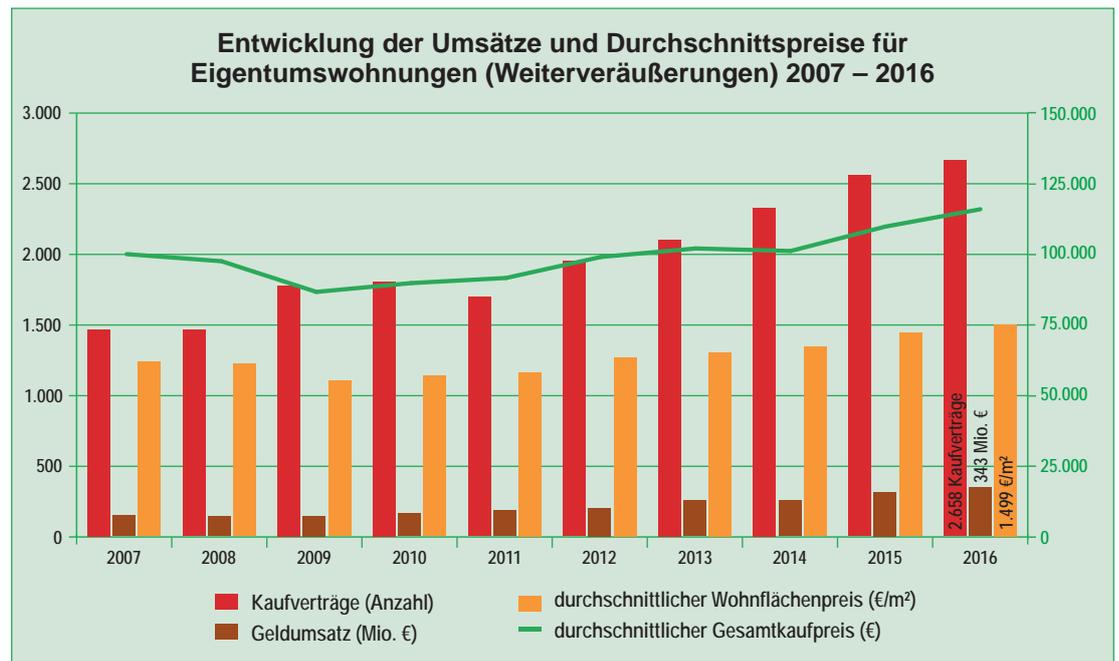
**steigende Vertragszahlen um 4 %**

Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2016 um 4 %. Es wurden 2.658 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.554) registriert. Der Geldumsatz von 343 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 10 % zu.

**Zunahme des Geldumsatzes um 10 %**

**Anstieg des Kaufpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 6 %; in Potsdam um 24 %**

**weiterveräußerte Eigentumswohnung für 116.000 €**



Im Jahr 2016 wurden von 2.658 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 79 % (2.111 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 266 Mio. € registriert.

<b>Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualters- klasse	Anzahl Kaufverträge	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohn- flächenpreis (€/m²)	Ø Gesamt- kaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	267	79	1.474 ↓	126.500 ↓
	1949 – 1990	165	64	1.095 →	66.300 →
	1991 – 2013	1.028	74	1.539 ↑	120.400 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	64	76	1.475 ↑	146.900 ↑
	1949 – 1990	46	60	1.146 ↑	65.700 ↑
	1991 – 2013	768	74	1.621 ↑	126.400 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	70	84	2.603 ↑	218.400 →
	1949 – 1990	40	67	1.541 ↑	101.800 ↑
	1991 – 2013	73	73	2.110 ↑	168.400 ↑
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	111	76	671 ↓	61.100 →
	1949 – 1990	63	66	757 →	48.100 ↑
	1991 – 2013	151	74	1.011 ↓	73.150 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	22	82	1.146 →	104.400 ↓
	1949 – 1990	16	61	815 →	51.300 ↓
	1991 – 2013	36	75	1.157 ↓	93.300 ↓

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

<b>Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>						
Räume	Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreise (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	70	71	1.417	1.488	100.100	106.300
Berliner Umland (ohne Potsdam)	69	69	1.330	1.588	94.100	109.500
Stadt Potsdam	70	76	1.812	2.178	134.600	169.100
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	71	73	944	866	62.200	63.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	77	71	1.090	1.054	88.000	81.700

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

10 % (284 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 54 Mio. € 151 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

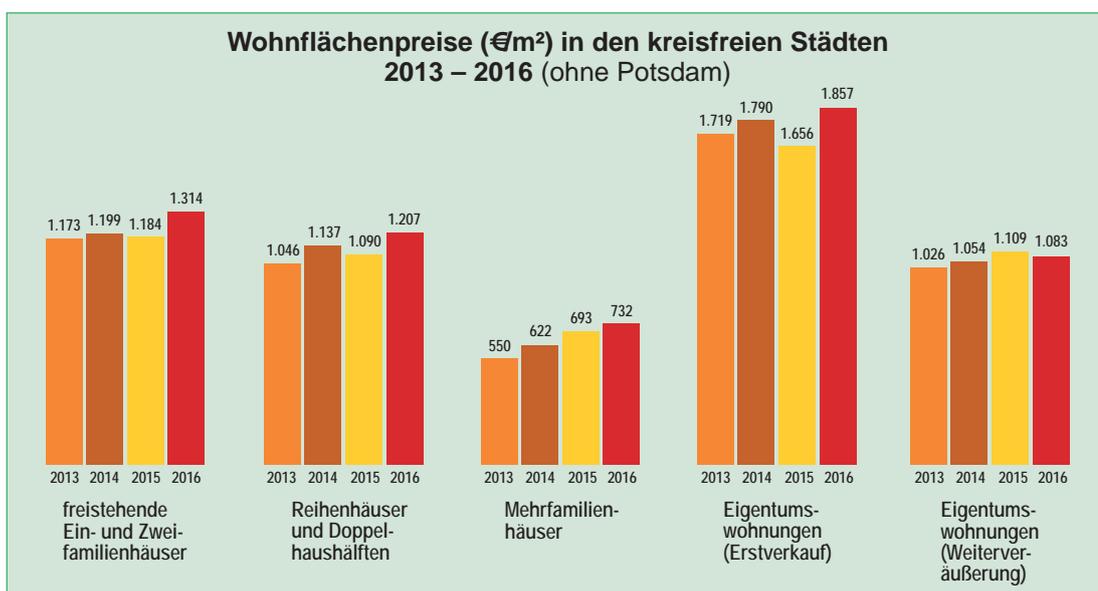
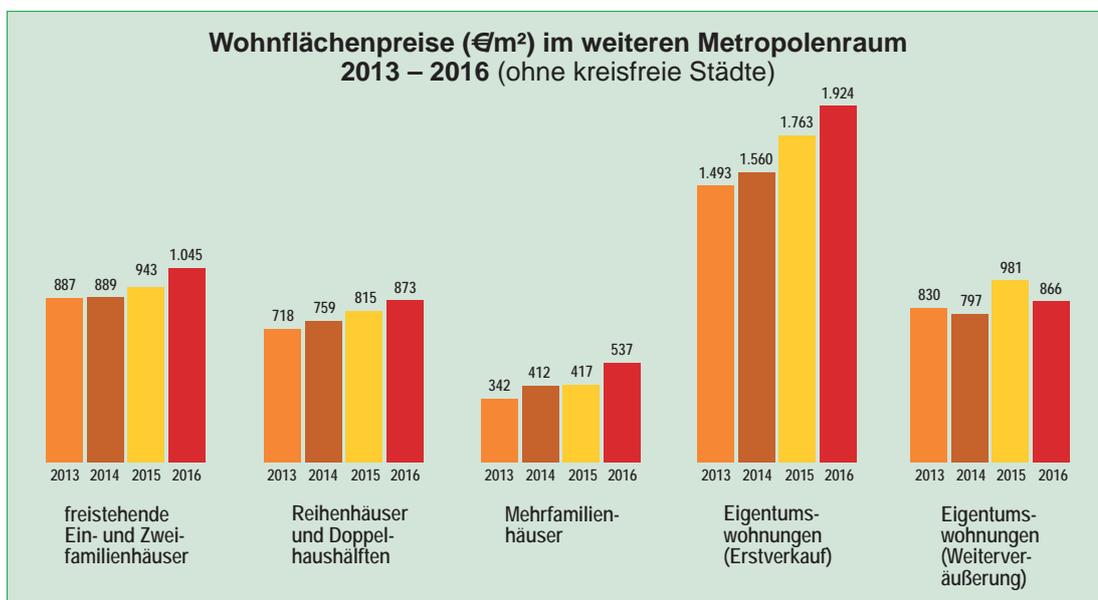
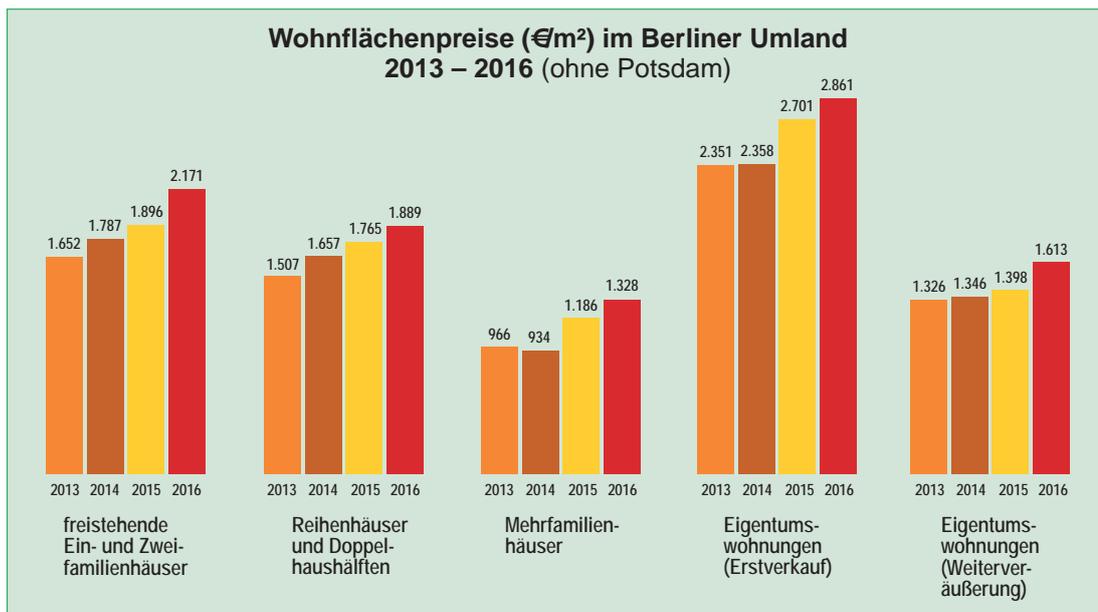
<b>Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>						
Räume	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2015	2016	2015	2016	2015	2016
Land Brandenburg	109	108	1.669	1.760	189.200	205.500
Berliner Umland (ohne Potsdam)	108	107	1.844	1.854	203.500	217.400
Stadt Potsdam	143	*	2.565	*	484.600	*
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	101	110	990	1.000	94.900	102.800
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	124	116	1.205	1.282	147.800	147.600

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

#### 5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2007 – 2016 und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2013 – 2016 in den einzelnen Räumen zusammengestellt:





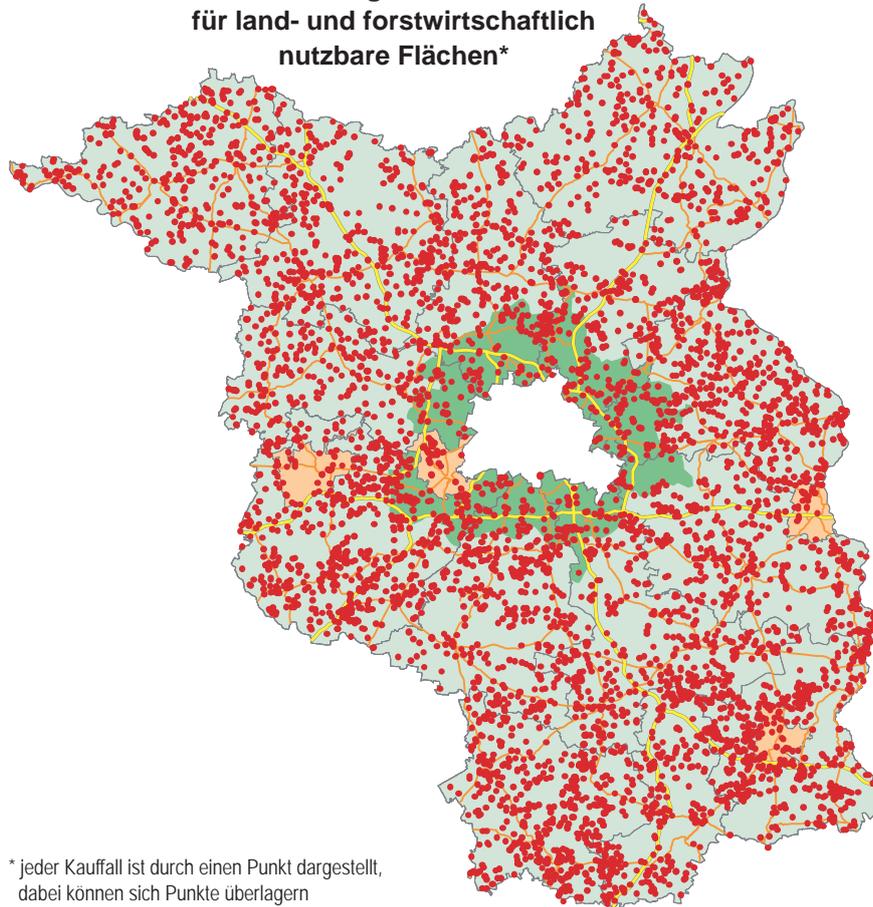
## 5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

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

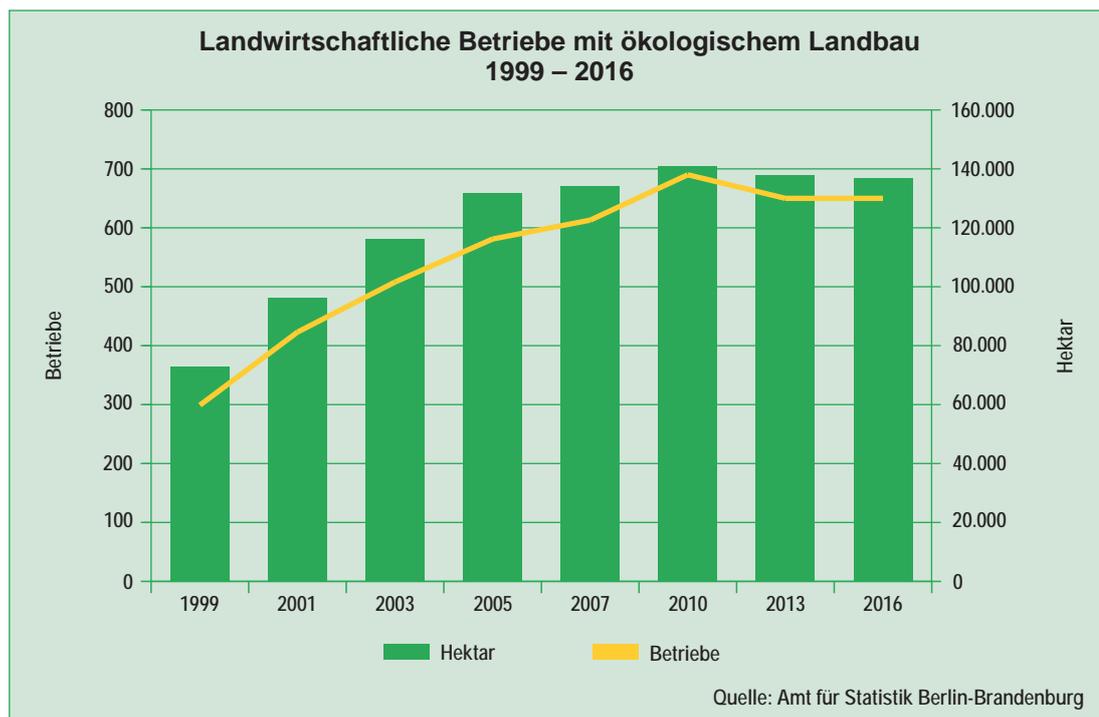
**Darstellung der Kauffälle  
für land- und forstwirtschaftlich  
nutzbare Flächen\***



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

Entsprechend der 2013 durchgeführten Agrarstrukturerhebung<sup>3</sup> werden ca. 1,318 Mio. Hektar von 5.400 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt (2010 waren es 5.566 landwirtschaftliche Betriebe). Davon wirtschaften 650 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf ca. 10,5 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. 65 % der Flächen des ökologischen Landbaus waren Ackerfläche und 33 % waren Dauergrünland.

<sup>3</sup> Quelle: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg



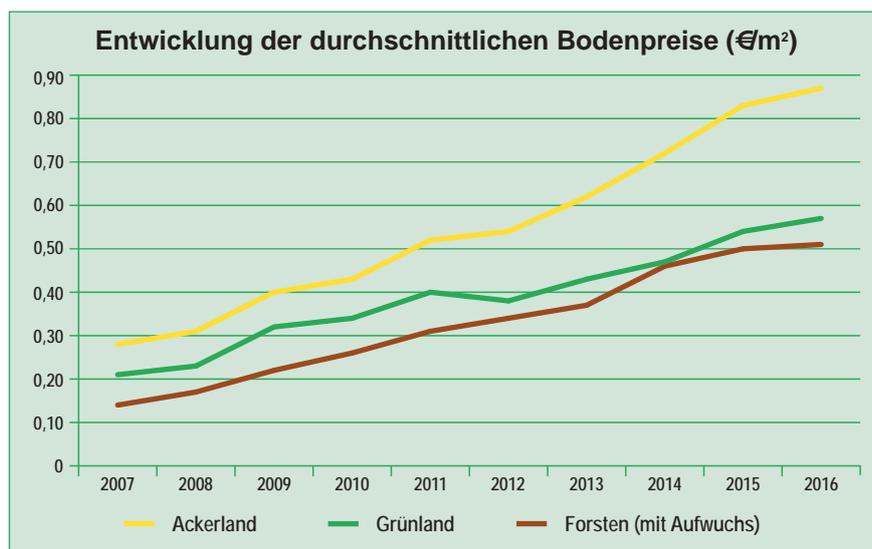
Insgesamt ging im Land Brandenburg mit 5.955 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 16 % zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich deutlich um 25 %. Der Geldumsatz sank gegenüber dem Vorjahr um 27 %. Insgesamt wurden rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche im Jahr 2016 gehandelt. Die Bodenmobilität lag damit deutlich über dem Durchschnittswert der Bundesrepublik von rund 0,7 %.

Land- und Forstwirtschaft Umsätze und Preise				
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnittspreis (€/m²)
Acker	2.114	8.745	1.069	0,87 →
Grünland	1.042	1.894	128	0,57 ↑
Wechselland	359	2.687	208	
Forstwirtschaft	1.368	8.930	614	0,51 →
landwirtschaftliche Höfe	44	289	42	*1
sonstige Nutzung *2	1.028	4.971	363	*1
<b>Land Brandenburg</b>	<b>5.955</b>	<b>27.516</b>	<b>2.424</b>	
Berliner Umland	599	1.528	177	
darunter: Potsdam	36	71	11	
weiterer Metropolitanraum	5.356	25.988	2.247	
darunter: kreisfreie Städte	96	196	10	

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.  
 → gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend  
 } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (100 T€) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	306	- 6	943	91
Dahme-Spreewald	452	- 19	2.175	148
Elbe-Elster	466	- 9	1.555	73
Havelland	283	- 32	1.746	147
Märkisch-Oderland	583	- 13	2.889	289
Oberhavel	343	- 15	1.847	164
Oberspreewald-Lausitz	289	- 9	1.478	105
Oder-Spree	392	- 21	1.593	92
Ostprignitz-Ruppin	413	- 13	3.790	320
Potsdam-Mittelmark	647	+ 5	2.273	239
Prignitz	383	- 17	1.893	187
Spree-Neiße	426	- 16	1.835	123
Teltow-Fläming	402	- 18	965	59
Uckermark	438	- 33	2.268	367
Brandenburg an der Havel	31	- 44	63	3
Cottbus	44	- 40	72	3
Frankfurt (Oder)	21	+ 24	61	3
Potsdam	36	- 14	71	11
Land Brandenburg	5.955	- 16	27.516	2.424

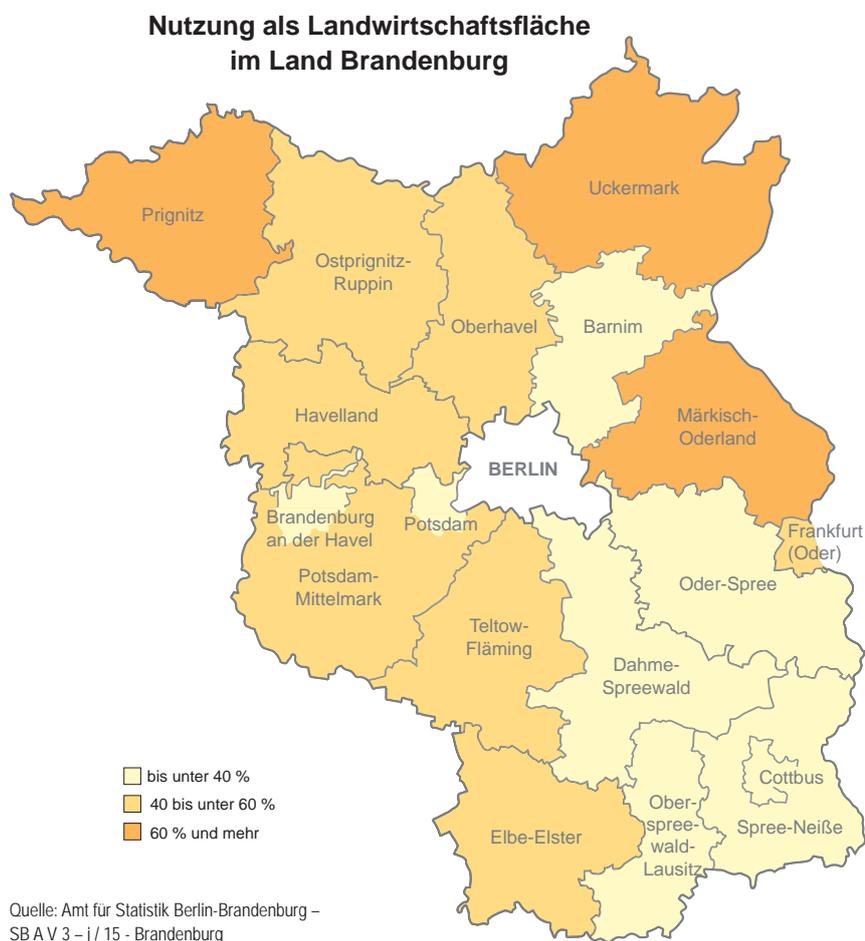
**Bodenpreise  
nur noch  
leicht  
ansteigend:  
Ackerland  
um 5%,  
Grünland  
um 6% und  
Forsten  
um 2%**



### Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2016 insgesamt 1.318 Mio. Hektar und unterteilte sich in rd. 77 % Ackerfläche und rd. 23 % Dauergrünland.

Unabhängig von der Rechtsform der Unternehmen nahm der Eigentumsanteil der Betriebe stetig zu.



<b>Ackerland regionale Umsätze und Preise*1</b>						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (100 T€) gesamt	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )
	gesamt	% zu 2015				
Barnim	68	- 23	268	24	0,32 – 1,45	0,89 →
Dahme-Spreewald	107	- 6	213	15	0,20 – 1,45	0,66 →
Elbe-Elster	186	- 1	357	19	0,10 – 1,25	0,49 ↓
Havelland	99	- 45	610	73	0,18 – 2,05	0,99 →
Märkisch-Oderland	339	- 13	2.065	244	0,29 – 2,61	1,17 →
Oberhavel	110	- 14	455	48	0,12 – 2,37	0,90 ↑
Oberspreewald-Lausitz	113	- 12	152	7	0,10 – 1,33	0,48 ↓
Oder-Spree	108	- 27	502	38	0,18 – 1,52	0,59 →
Ostprignitz-Ruppin	134	- 7	595	73	0,50 – 1,68	1,11 ↑
Potsdam-Mittelmark	233	± 0	784	112	0,08 – 2,60	0,77 ↑
Prignitz	120	- 31	659	87	0,24 – 2,31	1,10 →
Spree-Neiße	119	- 30	294	19	0,09 – 1,05	0,50 ↑
Teltow-Fläming	180	- 22	499	37	0,21 – 1,42	0,64 →
Uckermark	149	- 33	1.172	264	0,32 – 3,50	1,73 ↑
Brandenburg an der Havel	9	± 0	17	1	0,59 – 1,37	0,87 ↓
Cottbus	13	- 35	13	1	0,31 – 0,50	0,47 ↑
Frankfurt (Oder)	12	+ 100	53	3	0,46 – 0,72	0,59
Potsdam	15	+ 25	36	5	0,61 – 3,20	1,53 ↑
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.114</b>	<b>- 18</b>	<b>8.745</b>	<b>1.069</b>	<b>0,08 – 3,50</b>	<b>0,87 →</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	190	- 20	539	94	0,32 – 2,60	0,98 ↑
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.875	- 19	8.087	965	0,08 – 3,50	0,86 →

\*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.

→ gleichbleibend  
↑ steigend  
↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
bei Veränderungen > 5 %

Grünlandflächen regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (100 T€) gesamt	Preisspanne (€/m²)	Ø Preis (€/m²)
	gesamt	% zu 2015				
Barnim	29	- 17	62	4	0,20 – 1,20	0,58 ↓
Dahme-Spreewald	67	- 22	77	4	0,10 – 1,00	0,46 →
Elbe-Elster	86	- 24	137	7	0,10 – 0,92	0,39 ↓
Havelland	62	- 36	277	23	0,09 – 1,50	0,67 ↓
Märkisch-Oderland	78	- 12	110	6	0,10 – 1,30	0,62 ↓
Oberhavel	85	- 24	208	14	0,04 – 1,50	0,65 ↑
Oberspreewald-Lausitz	47	+ 15	62	2	0,05 – 0,71	0,37 ↑
Oder-Spree	58	- 37	51	2	0,10 – 0,89	0,33 ↓
Ostprignitz-Ruppin	71	- 35	153	13	0,49 – 1,10	0,69 →
Potsdam-Mittelmark	119	+ 35	164	11	0,20 – 2,93	0,66 ↑
Prignitz	87	+ 1	239	22	0,16 – 1,74	0,81 →
Spree-Neiße	78	- 23	68	3	0,14 – 1,00	0,44 ↑
Teltow-Fläming	90	- 17	140	7	0,21 – 1,00	0,47 →
Uckermark	56	- 34	125	11	0,12 – 2,00	0,81 ↑
Brandenburg an der Havel	11	- 52	12	0,5	*3	
Cottbus	6	- 45	3	0,2	0,39 – 0,88	0,53 ↑
Frankfurt (Oder) *3						
Potsdam	11	- 15	7	0,4	0,50 – 1,08	0,73 ↑
Land Brandenburg	1.042	- 19	1.894	128	0,04 – 2,93	0,57 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	117	- 15	169	11	0,04 – 1,62	0,63 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	896	- 19	1.703	116	0,04 – 2,93	0,56 ↑

\*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.

→ gleichbleibend  
↑ steigend  
↓ fallend

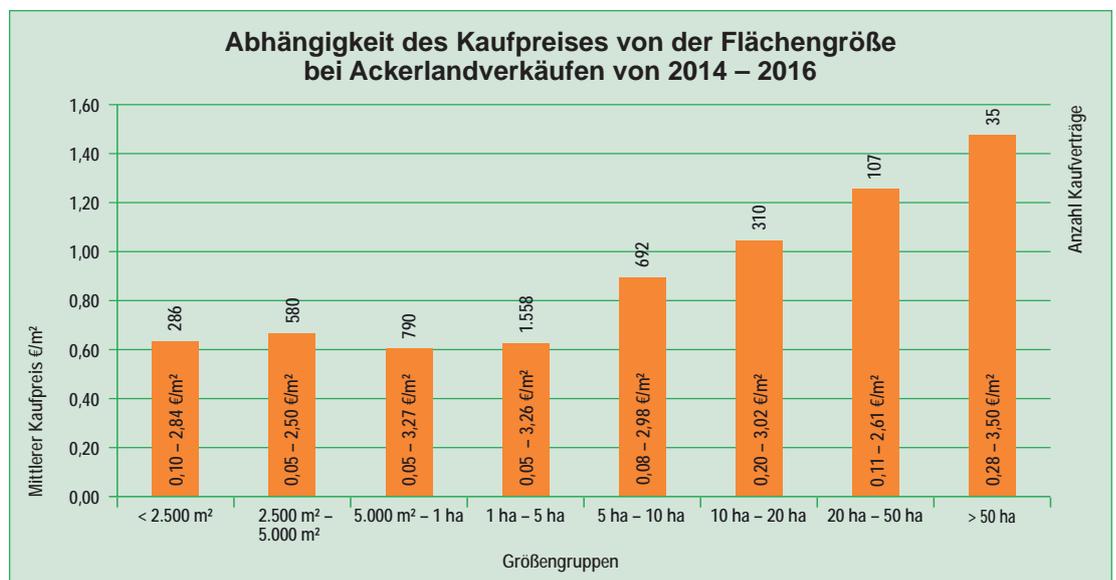
} Tendenz zum Vorjahr  
bei Veränderungen > 5 %

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 1.035 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.

<b>Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber</b>				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	mittlere Ackerzahl	23	24	23
	Anzahl der Kauffälle	177	222	399
	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	0,74	0,67	0,70
	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,08 – 2,05)	(0,10 – 2,14)	(0,08 – 2,14)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	159	161	320
	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	0,90	0,80	0,85
	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,09 – 2,80)	(0,20 – 2,01)	(0,09 – 2,80)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	44	47	46
	Anzahl der Kauffälle	139	177	316
	Mittelwert (€/m <sup>2</sup> )	1,07	1,16	1,12
	Spanne (€/m <sup>2</sup> )	(0,09 – 2,50)	(0,18 – 3,50)	(0,09 – 3,50)

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.

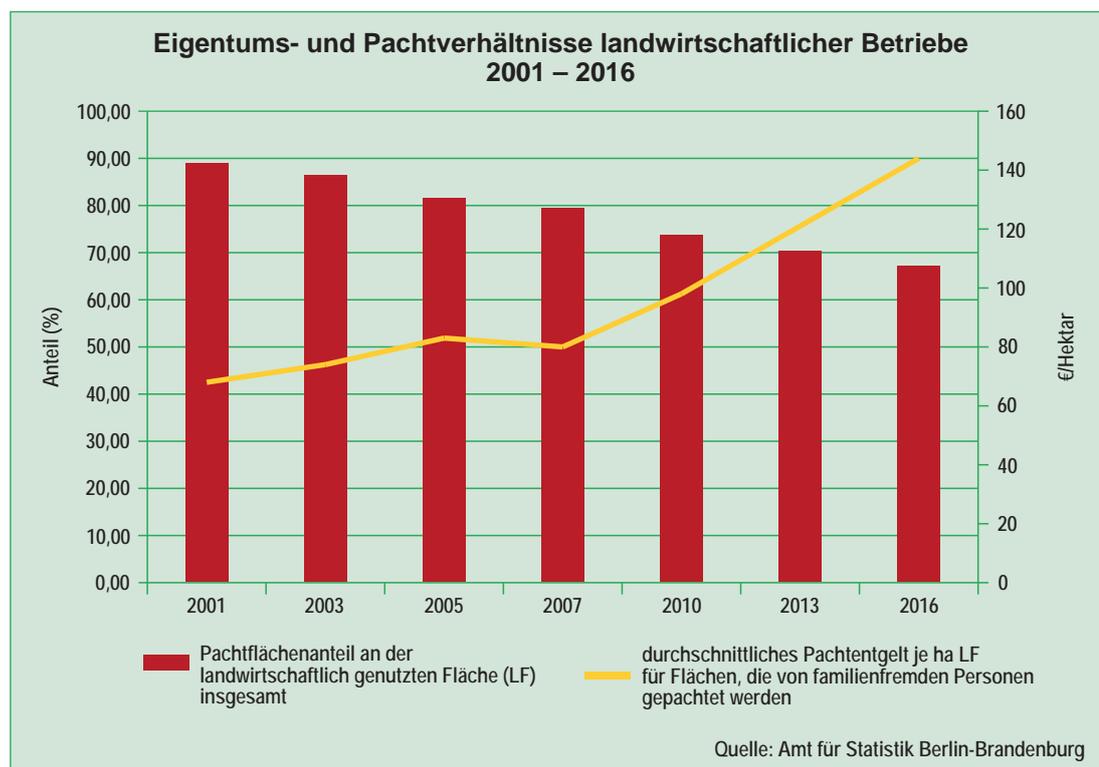
Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Fläche im Land Brandenburg wurde für den Zeitraum 2014 – 2016 untersucht. Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche, bestätigen aber den Trend, der aus bundesweiten Auswertungen und den Auswertungen anderer östlicher 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.



### Pachtflächen

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

2016 waren 67 % der landwirtschaftlich genutzten Fläche Pachtflächen (880.800 Hektar) und 70 % der landwirtschaftlichen Betriebe bewirtschafteten Pachtflächen. Damit setzt sich der Trend des Pachtflächenrückganges weiter fort. Im Jahre 1999 waren noch 89 Prozent der landwirtschaftlich genutzten Fläche Pachtflächen. Die Pachtentgelte erreichten 2016 neue Höchstwerte. Im Durchschnitt zahlten die Brandenburger Landwirtschaftsbetriebe 144 €/Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche (2013: 121 €/Hektar). Für einen Hektar Ackerland waren im Mittel 156 € zu entrichten (2013: 131 €/Hektar) und für Dauergrünlandflächen waren mit 104 €/Hektar erstmals mehr als 100 €/Hektar Pachtentgelt zu bezahlen (2013: 90 €/Hektar)<sup>4</sup>.



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 betriebsspezifische Gegebenheiten. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer. Durch die BVVG wurden im Jahr 2016 durchschnittlich 273 €/ha Pacht (+ 5 % gegenüber dem Vorjahr) bei Bestandspachten und 387 €/ha (+ 24 % gegenüber dem Vorjahr) bei Neuverpachtungen<sup>5</sup> eingenommen.

<sup>4</sup> Quelle: Pressemitteilung vom 20. Januar 2017, Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

<sup>5</sup> Quelle: Pressemitteilung BVVG vom 12.01.2017

Übersichten zu den Pachtpreisen für Ackerland und Grünland werden in den regionalen Grundstücksmarktberichten der Landkreise Dahme-Spreewald, Elbe-Elster, Märkisch-Oderland, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Spree-Neiße, Teltow-Fläming und Uckermark, veröffentlicht. Die Pachtpreise basieren mitunter auf Angaben der Landwirtschaftsämter in den Landkreisen und können Steuern, Gebühren und Beiträge enthalten.

### Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen<sup>6</sup>

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche und ca. 3.900 Jagdbezirke mit 2,7 Mio. Hektar Jagdfläche (davon werden ca. 95 % bejagt). Ca. 35,5 % der Landesfläche ist 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 sind zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 11 % der Waldbestände sind älter als 120 Jahre.



61 % der Wald- und Forstflächen befinden sich in privatem Eigentum und 39 % in öffentlichem Eigentum. Mit 285.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 69.000 Hektar. 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.

<sup>6</sup> Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

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

Im Landesdurchschnitt betrug der Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,51 €/m<sup>2</sup> (+ 2 %).

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

Forstwirtschaft regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar) gesamt	Geldumsatz (100 T€) gesamt	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )
	gesamt	% zu 2015				
Barnim	54	- 8	318	25	0,22 – 1,06	0,64 ↑
Dahme-Spreewald	101	- 22	1.074	90	0,10 – 1,52	0,46 ↑
Elbe-Elster	75	- 7	386	17	0,04 – 1,41	0,46 →
Havelland	61	- 15	322	21	0,06 – 0,91	0,50 ↑
Märkisch-Oderland	134	- 14	634	24	0,28 – 1,24	0,60 →
Oberhavel	63	- 19	174	11	0,26 – 1,10	0,66 ↑
Oberspreewald-Lausitz	77	- 27	1.009	84	0,07 – 0,78	0,41 ↓
Oder-Spree	92	- 39	413	18	0,14 – 1,04	0,47 →
Ostprignitz-Ruppin	84	+ 6	1.879	134	0,24 – 1,40	0,51 →
Potsdam-Mittelmark	186	+ 13	525	49	0,10 – 1,52	0,51 ↑
Prignitz	92	- 2	347	19	0,09 – 1,01	0,51 ↓
Spree-Neiße	144	- 9	1.109	86	0,06 – 0,99	0,43 →
Teltow-Fläming	123	- 9	325	15	0,15 – 1,12	0,46 ↓
Uckermark	52	- 50	355	18	0,15 – 1,07	0,58 →
Brandenburg an der Havel	5	- 62	10	1	*2	
Cottbus	16	- 38	33	2	0,40 – 1,14	0,62 ↑
Frankfurt (Oder)	4	- 33	6	0,2	*2	
Potsdam	5	- 62	10	3	*2	
Land Brandenburg	1.368	- 16	8.930	614	0,04 – 1,52	0,51 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	111	- 34	255	12	0,22 – 1,52	0,62 ↑
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.227	- 12	8.615	597	0,04 – 1,52	0,50 →

\*1 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.

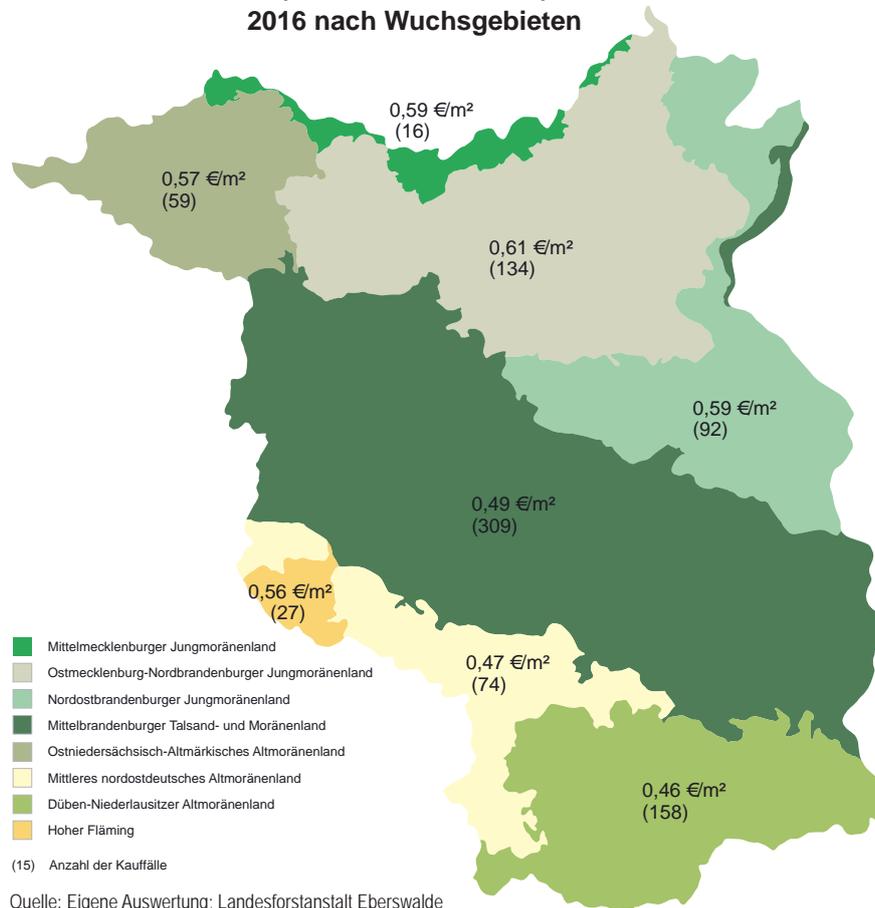
\*2 Nicht auswertbare Kaufverträge wegen ungewöhnlicher Verhältnisse.

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

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) 2016 nach Wuchsgebieten



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

Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2012 – 2016) insgesamt nur 49 Kauffälle registriert. Der Preis je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m<sup>2</sup> und 0,50 €/m<sup>2</sup>. Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 17 % und 167 %.

Es liegen insgesamt 434 Kauffälle seit 2012 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 5 % 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 35 %.

Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstück für Forstwirtschaft
Zielgröße	Prozentualer Anteil des Bodenwertes
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauffälle aus den Jahren 2012 bis 2016 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: 398 davon Laubwald 21, Nadelwald 227, Mischwald 96, Grundstücke für Forstwirtschaft (ohne Differenzierung nach den genannten Waldarten): 54</li> </ul>
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	<b>Bodenwert/Kaufpreis (BW/KP) = 35 %</b>
Kennzahlen	Spanne   Durchschnitt
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	0,11 €/m <sup>2</sup> – 1,47 €/m <sup>2</sup>   0,55 €/m <sup>2</sup>
Verhältnis BW/KP	8 % – 78 %   35 %
Bodenwert ohne Bestand	0,05 €/m <sup>2</sup> – 0,41 €/m <sup>2</sup>   0,17 €/m <sup>2</sup>

**Verhältnis:  
Bodenwert  
zum Kaufpreis:  
35 %**

Bei dieser Auswertung wird unterstellt, dass Art und Alter des Bestands im Land Brandenburg keinen Einfluss auf das Verhältnis vom Bodenwert zum Kaufpreis haben. Diese These entspricht den Erfahrungen in den Gutachterausschüssen und wurde durch eine getrennte Auswertung nach den Grundstücksarten Laubwald, Nadelwald und Mischwald bestätigt, deren Ergebnis für alle Waldarten nahezu identische Prozentzahlen für das Verhältnis vom Bodenwert zum Kaufpreis ergab (Laubwald 35 %, Nadelwald 34 %, Mischwald 33 %).

Um eine ausreichende Anzahl von Kauffällen zu erreichen, wurden die Kauffälle der letzten 5 Jahre berücksichtigt. Die Auswertungen wurden getrennt nach den Veräußerergruppen Bund (entspricht i. d. R. der BVVG), natürliche Personen und Sonstige durchgeführt. Für die einzelnen Veräußerergruppen ergaben sich keine signifikanten Unterschiede [Bund (BVVG) 36 % (239 Kauffälle), natürliche Personen 34 % (128 Kauffälle), Sonstige 29 % (31 Kauffälle)]. 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 17 %. Hierunter wurden 1.028 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4.971 Hektar und einem Geldumsatz von 36 Mio. € registriert.

<b>Sonstige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft</b>			
Nutzung	Anzahl Kaufverträge	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	197	118	37
Dauer- und Sonderkultur	34	97	10
Geringstland	188	215	9
sonstige Nutzung*	609	4.541	307
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.028</b>	<b>4.971</b>	<b>363</b>
Berliner Umland	127	440	43
darunter: Potsdam	5	18	3
weiterer Metropolitanraum	901	4.531	320
darunter: kreisfreie Städte	14	28	1

\* 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 von 2007 bis 2016 angegeben:

- Grundstücke für Erwerbsgartenbau/Baumschule 10.300 €/Hektar
- Grundstücke für Obstplantagen 6.400 €/Hektar
- Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel) 16.800 €/Hektar

<b>Erwerbsgartenbau durchschnittliche Preise 2007 – 2016</b>						
Jahr	Grundstücke für Erwerbsgartenbau/ Baumschule		Grundstücke für Obstplantagen		Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel)	
	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge (Anzahl)	Preisspanne (€/ha)
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
2016	2	12.000	16	2.800 – 15.000	3	12.400 – 20.800

## 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>		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	543	45
sonstige Verkehrseinrichtungen*	129	30
öffentliche Grünanlagen	38	54
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	13	2
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	30	4
sonstiger Gemeinbedarf	33	15
<b>Land Brandenburg</b>	<b>786</b>	<b>150</b>
Berliner Umland	294	89
darunter: Potsdam	13	1
weiterer Metropolenraum	492	61
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	66	5

\* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

<b>Gemeinbedarfsflächen Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> ) gesamt	Geldumsatz (1.000 €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	59	- 22	81	120
Dahme-Spreewald	110	- 17	535	191
Elbe-Elster	51	+ 38	56	305
Havelland	28	- 15	26	143
Märkisch-Oderland	79	+ 58	39	102
Oberhavel	103	- 16	212	534
Oberspreewald-Lausitz	3	- 50	12	26
Oder-Spree	56	- 14	89	331
Ostprignitz-Ruppin	67	- 25	56	142
Potsdam-Mittelmark	70	+ 8	162	247
Prignitz	11	- 52	17	23
Spree-Neiße	8	± 0	106	235
Teltow-Fläming	18	- 22	17	17
Uckermark	44	- 43	30	169
<b>Brandenburg an der Havel</b>	<b>24</b>	<b>+ 380</b>	<b>30</b>	<b>116</b>
Cottbus	33	+ 154	14	24
Frankfurt (Oder)	9	± 0	4	10
Potsdam	13	- 55	12	771
<b>Land Brandenburg</b>	<b>786</b>	<b>- 9</b>	<b>1.498</b>	<b>3.506</b>

## 5.7 Sonstige Flächen

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

Sonstige Flächen Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge (Anzahl)	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	54	236
private Grünanlagen	1.198	205
Wasserflächen	127	142
besondere Funktionen	282	137
Flächen für Energieanlagen	29	110
sonstige Nutzung	39	18
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.729</b>	<b>848</b>
Berliner Umland	324	92
darunter: Potsdam	28	4
weiterer Metropolitanraum	1.405	756
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	54	14

Sonstige Flächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl der Kaufverträge		Flächenumsatz (1.000 m <sup>2</sup> ) gesamt	Geldumsatz (1.000 €) gesamt
	gesamt	% zu 2015		
Barnim	95	+ 16	301	25.902
Dahme-Spreewald	85	- 34	253	644
Elbe-Elster	138	+ 5	1.273	2.108
Havelland	81	- 34	402	726
Märkisch-Oderland	98	- 13	773	5.429
Oberhavel	80	+ 4	341	686
Oberspreewald-Lausitz	88	- 4	369	473
Oder-Spree	145	+ 8	799	1.345
Ostprignitz-Ruppin	133	- 21	642	3.267
Potsdam-Mittelmark	189	+ 24	675	2.753
Prignitz	137	- 9	1.130	1.681
Spree-Neiße	90	+ 5	507	483
Teltow-Fläming	159	- 20	423	1.817
Uckermark	129	- 20	410	1.384
Brandenburg an der Havel	18	+ 38	87	281
Cottbus	21	- 5	30	275
Frankfurt (Oder)	15	- 38	20	84
Potsdam	28	- 10	40	1.086
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.729</b>	<b>- 8</b>	<b>8.475</b>	<b>50.424</b>

**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 96 % das Vorjahresniveau. Der Flächenumsatz ging um 33 % auf 236 Hektar zurück. Davon entfielen im Landkreis Elbe-Elster ca. 110 Hektar auf den Kiesabbau. Im Landkreis Spree-Neiße wurden ca. 38 Hektar Kohleabbau registriert.

Abbauflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m²)	Ø Bodenpreis (€/m²)
Kies/Kiessand	31	0,20 – 2,63	1,21
Braunkohle	17	0,25 – 0,90	0,72

**Private Grünflächen** nahmen mit 69 % der Kaufverträge der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten zu 57 % Verkäufe von Hausgärten, zu 14 % Dauerkleingärten und zu 16 % Eigentumsgärten.

Private Grünflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m²)	Ø Bodenpreis (€/m²)
Hausgärten	662	0,02 – 37,23	6,02
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	76	0,15 – 48,12	8,72

**Wasserflächen** wurden im Land Brandenburg 127 mal verkauft. Der Flächenumsatz verringerte sich auf 142 Hektar. Wasserflächen enthielten u. a. zu 42 % Verkäufe von privaten Gräben.

Wasserflächen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m²)	Ø Bodenpreis (€/m²)
Private Gräben	53	0,01 – 1,81	0,38

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 282 Kaufverträgen am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz ging auf 137 Hektar zurück. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 12 % Grundstücke mit Schutzeinrichtungen u.a. für Deichanlagen und zu 77 % private Wege.

Besondere Funktionen	Anzahl Kaufverträge	Preisspanne (€/m²)	Ø Bodenpreis (€/m²)
Deichanlagen	33	0,20 – 5,67	1,51
Private Wege	213	0,01 – 146,15	10,91

Für Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** wurden 29 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 110 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 39 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 18 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.

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 (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>). Die aktuellen Rahmenbedingungen für die nachfolgende Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen sind in der nebenstehenden Tabelle aufgelistet.

<b>Rahmenbedingungen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen<sup>1</sup></b>	
<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 abgespalten)</li> </ul>
<b>Rohertrag</b>	marktüblich erzielbare Erträge: <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><b>Verwaltungskosten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 26 der II. Berechnungsverordnung<sup>2</sup></li> <li>- für gewerbliche Nutzung allgemein: 310 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> <li>- für Büros/Läden: 350 € pro Einheit und Jahr (Brutto), für Lager, Industrieeinheiten: 300 € pro Einheit und Jahr (Brutto)</li> </ul> <p><b>Instandhaltungskosten:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für Wohnnutzung entsprechend § 28 der II. Berechnungsverordnung</li> <li>- 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><b>Mietausfallwagnis:</b></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="https://www.gutachterausschuss-bb.de/xmain/standardmodelle.htm">https://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>	

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 2014 – 2016 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 2015 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. Die Auswertung aller Mehrfamilienhäuser (Auswerteraum: Land Brandenburg) ergab, dass die Höhe des Liegenschaftszinssatzes vom Kaufzeitpunkt abhängt:

<b>Zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes bei Mehrfamilienhäusern (nach Abschluss der Regressionsanalyse)</b>		
Jahr	Anzahl Kauffälle gesamtes Land Brandenburg	Liegenschaftszinssatz
2014	124	5,4 %
2015	158	5,1 %
2016	110	4,6 %

Diese fallende Tendenz konnte auch bei den Liegenschaftszinssätzen für Mehrfamilienhäuser in den einzelnen Teilräumen festgestellt werden. Bei den anderen Objektarten konnte keine zeitliche Abhängigkeit innerhalb des Auswertezitraumes nachgewiesen werden.

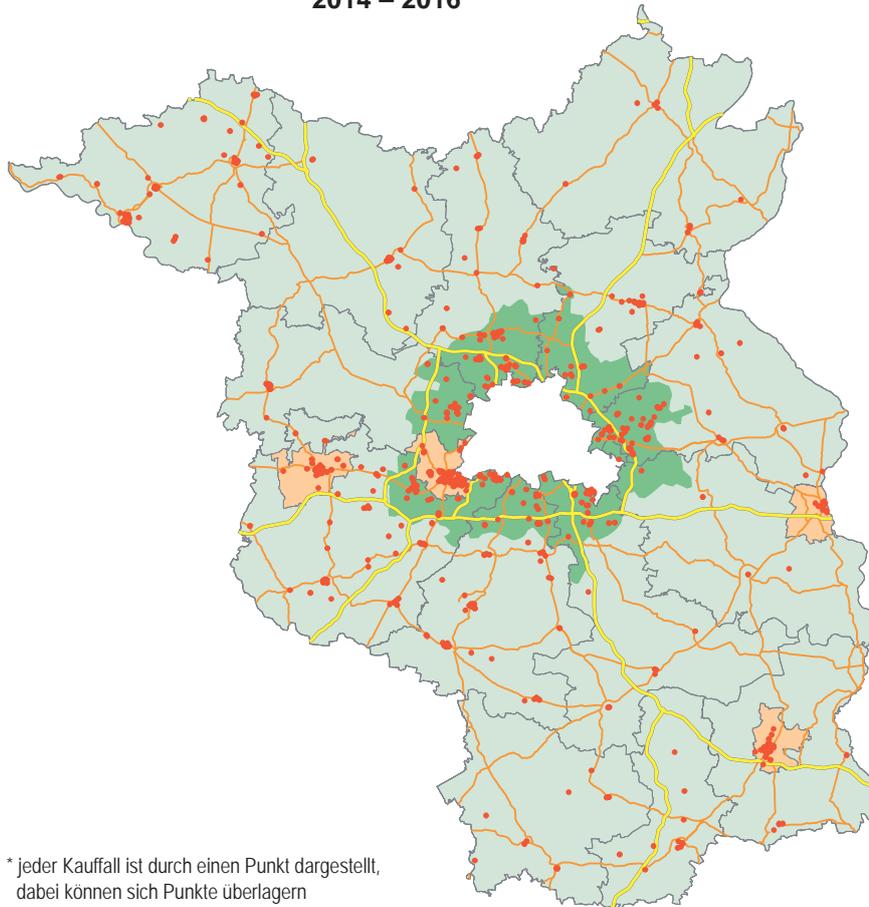
Die landesweite Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt:

<b>Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)</b>			
Gebäudeart	2014	2015	2016
Mehrfamilienhäuser	124	158	110
Wohn- und Geschäftshäuser	44	49	27
reine Geschäftshäuser	21	36	24
Einfamilienhäuser	624	368	131

\*Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2017 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2014 und 2015 nicht mit den Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht 2015 überein.

Die räumliche Verteilung der Kauffälle für Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und reine Geschäftshäuser ist in der nachfolgenden Grafik dargestellt.

**Darstellung der Kauffälle  
für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze  
2014 – 2016\***



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. Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die örtlichen Gutachterausschüsse ermittelt und veröffentlicht werden. In folgenden Landkreisen und kreisfreien Städten werden eigene Liegenschaftszinssätze ermittelt: Barnim, Dahme-Spreewald, Oberhavel, Oder-Spree, Potsdam-Mittelmark, Prignitz, Teltow-Fläming, Brandenburg an der Havel, Cottbus, Frankfurt (Oder) und Potsdam.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
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)
2014 – 2016	3,9 % (141)	4,3 % (124)	5,4 % (251)	6,0 % (157)	5,0 % (110)

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
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)
2014 – 2016	4,6 % (56)	5,6 % (28)	7,0 % (64)	7,7 % (44)	5,9 % (22)

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>		
Region	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
Zeitraum		
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)
2014 – 2016	3,7 % (763)	3,9 % (360)

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2010 – 2012, 2011 – 2013, 2012 – 2014, 2013 – 2015, 2014 – 2016) 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 Metropolenraum 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 (356 Kaufverträge) und mit mehr als 15 Wohn- und Gewerbeeinheiten (36 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 in den Auswertzeiträumen 2013 – 2015 sowie 2014 – 2016 0,8 %.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) setzt sich in allen Teilräumen die fallende Tendenz fort, im Berliner Umland insbesondere durch den Einfluss Potsdams.

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 nicht fortgesetzt. Als Ausnahme hierzu konnte im aktuellen Auswertzeitraum nur im Berliner Umland durch den Einfluss Potsdams ein weiterer Rückgang des Liegenschaftszinssatzes registriert werden (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)“).

In den Auswertungen zu den reinen Geschäftshäusern sind folgende Gebäudearten enthalten: Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und eingeschossige Verkaufshallen (Supermarkt, Verbrauchermärkte, Einkaufszentrum, Autohäuser, Baumärkte). Allein 33 aller landesweit registrierten Kauffälle (rd. 38 %) 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 Metropolenraum 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 Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2014 – 2016)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (141 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> – 500 €/m <sup>2</sup>	117 €/m <sup>2</sup>	3,9 % (2,1 % – 6,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	180 m <sup>2</sup> – 2.140 m <sup>2</sup>	572 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 69 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 – 26,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m <sup>2</sup> – 10,3 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (124 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> – 209 €/m <sup>2</sup>	76 €/m <sup>2</sup>	4,3 % (2,1 % – 6,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	173 m <sup>2</sup> – 5.480 m <sup>2</sup>	610 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 69 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 – 25,2	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m <sup>2</sup> – 8,5 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (251 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> – 180 €/m <sup>2</sup>	57 €/m <sup>2</sup>	5,4 % (2,1 % – 10,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m <sup>2</sup> – 1.919 m <sup>2</sup>	552 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,3 – 18,8	11	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m <sup>2</sup> – 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (157 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	2 €/m <sup>2</sup> – 90 €/m <sup>2</sup>	34 €/m <sup>2</sup>	6,0 % (2,2 % – 12,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	156 m <sup>2</sup> – 9.721 m <sup>2</sup>	587 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 71 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 18,8	10,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m <sup>2</sup> – 7,4 €/m <sup>2</sup>	4,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (110 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	15 €/m <sup>2</sup> – 320 €/m <sup>2</sup>	91 €/m <sup>2</sup>	5,0 % (2,1 % – 8,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	230 m <sup>2</sup> – 2.173 m <sup>2</sup>	646 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 69 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 – 16,7	12	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m <sup>2</sup> – 7,0 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 – 2016)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (56 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	38 €/m <sup>2</sup> – 551 €/m <sup>2</sup>	252 €/m <sup>2</sup>	4,6 % (1,5 % – 10,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	209 m <sup>2</sup> – 2.415 m <sup>2</sup>	835 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	45 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 24,4	15,5	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m <sup>2</sup> – 12,8 €/m <sup>2</sup>	7,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (28 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	38 €/m <sup>2</sup> – 280 €/m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>	5,6 % (1,7 % – 10,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	209 m <sup>2</sup> – 2.323 m <sup>2</sup>	721 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 65 Jahre	46 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 21,5	12,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m <sup>2</sup> – 8,4 €/m <sup>2</sup>	6,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (64 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	9 €/m <sup>2</sup> – 400 €/m <sup>2</sup>	88 €/m <sup>2</sup>	7,0 % (4,2 % – 13,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> – 2.434 m <sup>2</sup>	445 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 61 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,2 – 14,0	9,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m <sup>2</sup> – 11,3 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (44 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	9 €/m <sup>2</sup> – 94 €/m <sup>2</sup>	42 €/m <sup>2</sup>	7,7 % (3,8 % – 15,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	140 m <sup>2</sup> – 703 m <sup>2</sup>	372 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 61 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 14,0	8,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m <sup>2</sup> – 8,0 €/m <sup>2</sup>	5,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (22 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	45 €/m <sup>2</sup> – 400 €/m <sup>2</sup>	171 €/m <sup>2</sup>	5,9 % (4,4 % – 7,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	207 m <sup>2</sup> – 1.058 m <sup>2</sup>	512 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 45 Jahre	33 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,2 – 13,4	10,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,5 €/m <sup>2</sup> – 11,3 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze reine Geschäftshäuser (Datenbasis 2014 – 2016)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (46 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> – 522 €/m <sup>2</sup>	156 €/m <sup>2</sup>	7,0 % (3,8 % – 13,4 %)
Nutzfläche	203 m <sup>2</sup> – 41.352 m <sup>2</sup>	5.978 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 59 Jahre	40 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,4 – 19,1	11	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m <sup>2</sup> – 17,0 €/m <sup>2</sup>	8,5 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (31 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	7 €/m <sup>2</sup> – 334 €/m <sup>2</sup>	104 €/m <sup>2</sup>	7,2 % (2,7 % – 13,4 %)
Nutzfläche	203 m <sup>2</sup> – 41.352 m <sup>2</sup>	5.010 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 58 Jahre	40 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,4 – 17,0	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,0 €/m <sup>2</sup> – 17,0 €/m <sup>2</sup>	8,8 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (35 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	6 €/m <sup>2</sup> – 240 €/m <sup>2</sup>	62 €/m <sup>2</sup>	7,4 % (5,4 % – 11,3 %)
Nutzfläche	180 m <sup>2</sup> – 4.250 m <sup>2</sup>	1.324 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 59 Jahre	41 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,8 – 14,0	10,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m <sup>2</sup> – 11,6 €/m <sup>2</sup>	7,6 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2014 – 2016)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (763 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	14 €/m <sup>2</sup> – 858 €/m <sup>2</sup>	92 €/m <sup>2</sup>	3,7 % (0,6 % – 8,0 %)
Wohnfläche	62 m <sup>2</sup> – 250 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 78 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	10,8 – 39,2	19,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m <sup>2</sup> – 12,0 €/m <sup>2</sup>	7,0 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (360 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> – 100 €/m <sup>2</sup>	35 €/m <sup>2</sup>	3,9 % (1,2 % – 8,3 %)
Wohnfläche	70 m <sup>2</sup> – 245 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 77 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,5 – 29,1	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/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 58 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 22 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. 1.500 m<sup>2</sup> bei einer Größenspanne von 300 m<sup>2</sup> bis 2.800 m<sup>2</sup> aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 2,61 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.930 Kaufverträgen, wovon ca. 410 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen. 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>			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2012	21	1,7	76 – 285
2013	17	1,7	86 – 314
2014	20	1,9	83 – 374
2015	14	2,6	103 – 387
2016	22	2,6	103 – 503

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 1,59 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>			
Jahr	Anzahl Kaufverträge	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2012	47	1,4	52 – 244
2013	39	1,3	60 – 207
2014	18	1,5	100 – 230
2015	13	1,6	80 – 274
2016	20	1,6	103 – 225

### 6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2014 – 2016

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>7</sup>.

Ende 2016 waren 3.630 Windkraftanlagen mit einer kumulierten Leistung von 6.337 Megawatt 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>8</sup>.

#### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2014 – 2016)

Im Land Brandenburg nahmen 2016 die Verkäufe von Flächen für geplante Energieanlagen ab. Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die vom Errichter bzw. Betreiber der Windenergieanlagen über die Dauer des Betriebes gepachtet werden.

Grundstücksart	Anzahl	Durchschnitt (€/m <sup>2</sup> )	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m <sup>2</sup> )
Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung (Gesamtfläche)	31	6,51	0,05 – 50,00
Standortflächen	8	3,18	0,31 – 12,04
Wegeflächen und Kranaufstellflächen	7	5,56	1,21 – 11,10
Abstandsflächen	2	1,12	*
Sonstige Flächen	4	3,10	1,76 – 5,71

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

<sup>7</sup> Quelle: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

<sup>8</sup> Quelle: Agentur für Erneuerbare Energien

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2014 – 2016)

Für die Erzeugung von Solarenergie konnten 18 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	18	7,41	0,52 – 20,01
sonstige Flächen	35	2,95	0,36 – 13,80

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2014 – 2016)

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 2 Kauffälle unbebauter Bauflächen in Gewerbe- und Sondergebieten, die zur Bebauung mit Biogasanlagen vorgesehen sind, ausgewertet werden, 1 Kauffall für Landwirtschaftsflächen und 7 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	2	*	*
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	1	*	*
sonstige Flächen	7	1,39	0,40 – 4,00

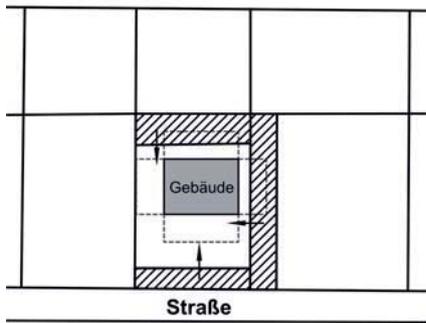
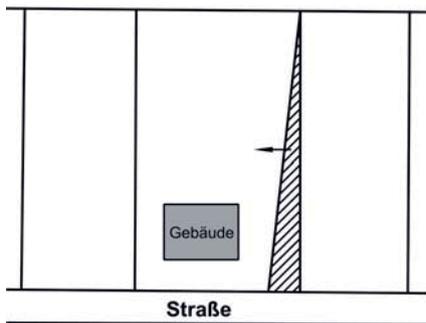
\* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe des Durchschnittspreises und der Preisspanne.

## 6.4 Arrondierung

Unter 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 – 2016 zusammengefasst.

Anzumerken ist, dass über die Hälfte der getätigten Veräußerungen durch die öffentliche Hand (Bund, Land, Landkreis, Gemeinde) erfolgte.

Arrondierungsflächen von 2014 – 2016			
Raum	Fläche in m <sup>2</sup> Kaufallanzahl	Preis in % vom BRW Durchschnitt	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist			
Land Brandenburg	≤ 100 823	15 – 250 Ø 83	
	101 – 1.500 992	10 – 200 Ø 76	
Berliner Umland	≤ 100 271	17 – 217 Ø 70	
	101 – 1.500 208	10 – 192 Ø 71	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 552	15 - 250 Ø 89	
	101 – 1.500 784	10 – 200 Ø 76	
Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient			
Land Brandenburg	≤ 100 63	3 – 167 Ø 81	
	101 – 1.500 95	5 – 200 Ø 73	
Berliner Umland	≤ 100 13	5 – 165 Ø 81	
	101 – 1.500 10	9 – 113 Ø 57	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 50	3 – 167 Ø 81	
	101 – 1.500 85	5 – 200 Ø 75	
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist			
Land Brandenburg	≤ 100 324	5 – 182 Ø 72	<p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p>
	101 – 1.500 639	3 – 183 Ø 69	
Berliner Umland	≤ 100 82	6 – 131 Ø 63	
	101 – 1.500 140	3 – 183 Ø 67	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 242	5 – 182 Ø 76	
	101 – 1.500 499	3 – 183 Ø 70	
BRW = Bodenrichtwert			

Arrondierungsflächen von 2014 – 2016			
Raum	Fläche in m <sup>2</sup> Kauffallanzahl	Preis in % vom BRW Durchschnitt	Beispiel
Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig und rechtlich <u>kein</u> Bauland ist			
Land Brandenburg	≤ 1.500 163	3 – 90 Ø 28	
Berliner Umland	≤ 1.500 25	7 – 55 Ø 21	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 138	3 – 90 Ø 29	
Teilfläche, die den Zugang zum Gewässer ermöglicht oder verbessert und damit eine direkte Wasserlage herstellt (Ufergrundstück)			
Land Brandenburg	≤ 1.500 59	18 – 333 Ø 116	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 20	47 – 333 Ø 138	
weiterer Metropolitanraum	≤ 1.500 39	18 – 289 Ø 105	
BRW = Bodenrichtwert			

## 6.5 Erbbaurechte 2012 – 2016

Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, Vertragslaufzeit und Regelungen zum sog. Heimfall u. a. auch Wertsicherungsklauseln vereinbart werden. Mit Hilfe statistischer Werte wie z. B. dem Verbraucherpreisindex, veröffentlicht vom Statistischen Landes- oder Bundesamt, besteht die Möglichkeit, die Erbbauzinsen an die allgemeine Wertentwicklung anzupassen.

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau</b>			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
2012	47	3,87	2,00 – 5,02
2013	60	4,42	2,45 – 6,00
2014	83	4,39	2,00 – 6,00
2015	69	4,29	3,00 – 6,00
2016	49	4,40	2,50 – 6,00

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Gewerbliche Bauflächen</b>			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
2012	6	5,41	3,00 – 9,94
2013	6	5,23	4,50 – 6,00
2014	6	4,75	2,00 – 6,50
2015	6	4,91	4,00 – 6,00
2016	5	4,00	2,00 – 6,00

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke</b>			
Jahr	Anzahl der Kaufverträge	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
2012	12	5,43	4,00 – 6,00
2013	8	4,88	4,00 – 6,00
2014	4	4,72	4,00 – 5,40
2015	3	4,13	*
2016	4	5,38	4,50 – 7,50

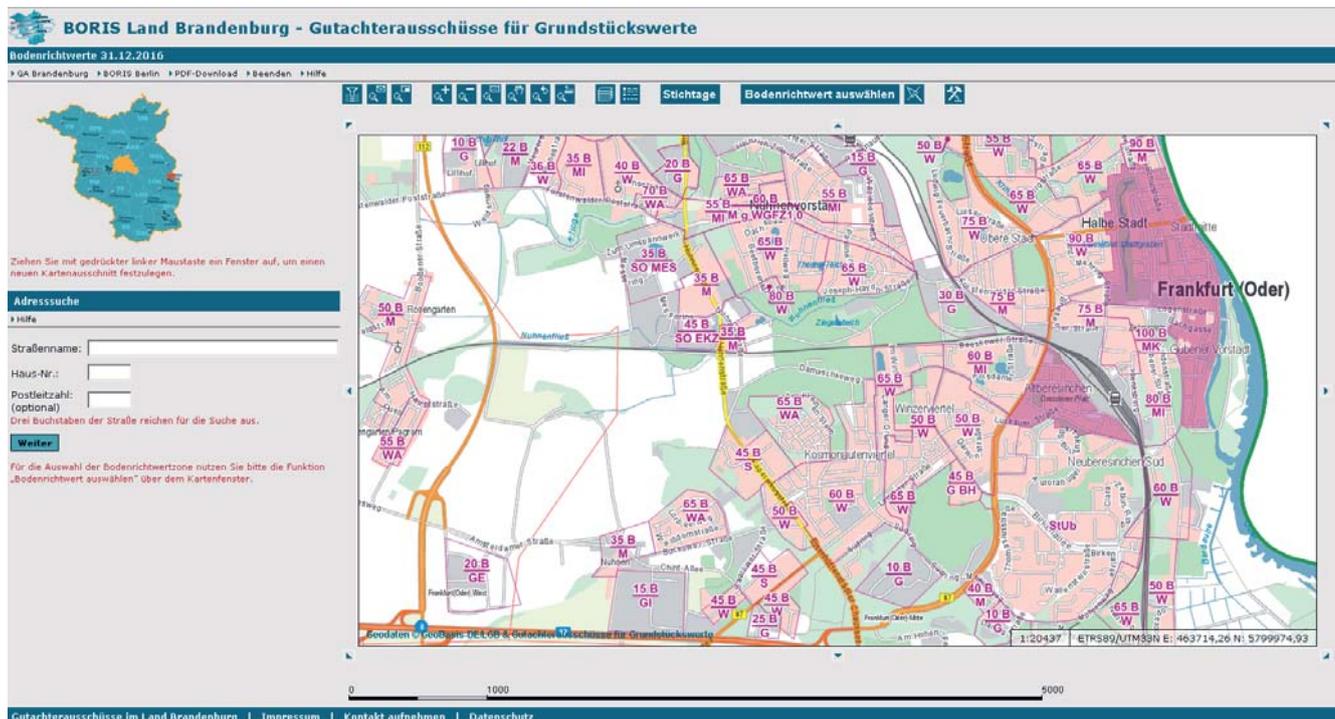
\* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Preisspanne.

## 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 31.12.2016 insgesamt im Land Brandenburg 5.641 Bodenrichtwerte für Bauland, 261 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 169 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt.

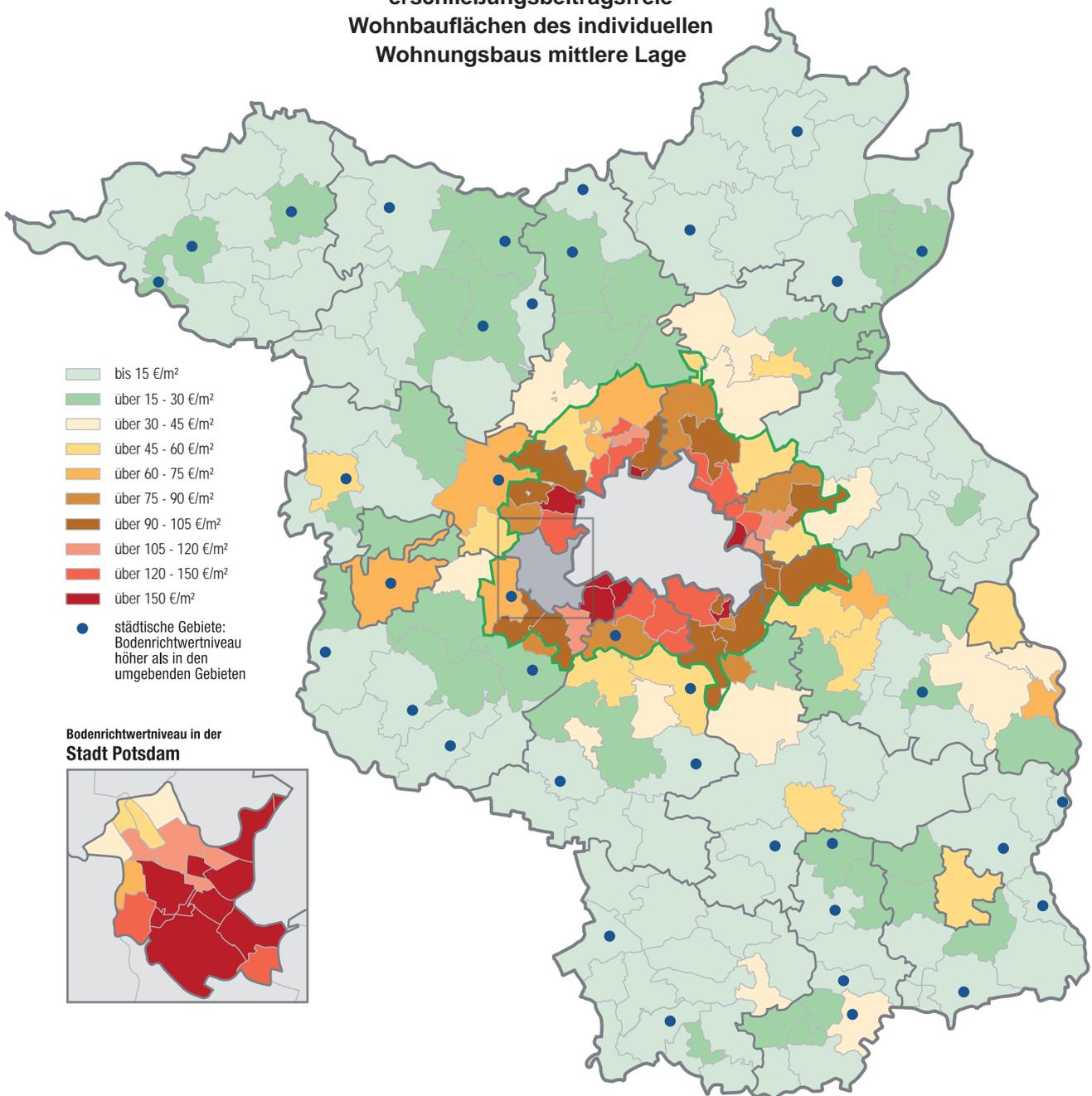
Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen im Internet zur entgeltfreien Ansicht und zum Abruf im PDF-Format für registrierte Nutzer im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter dem Link <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> zur Verfügung.



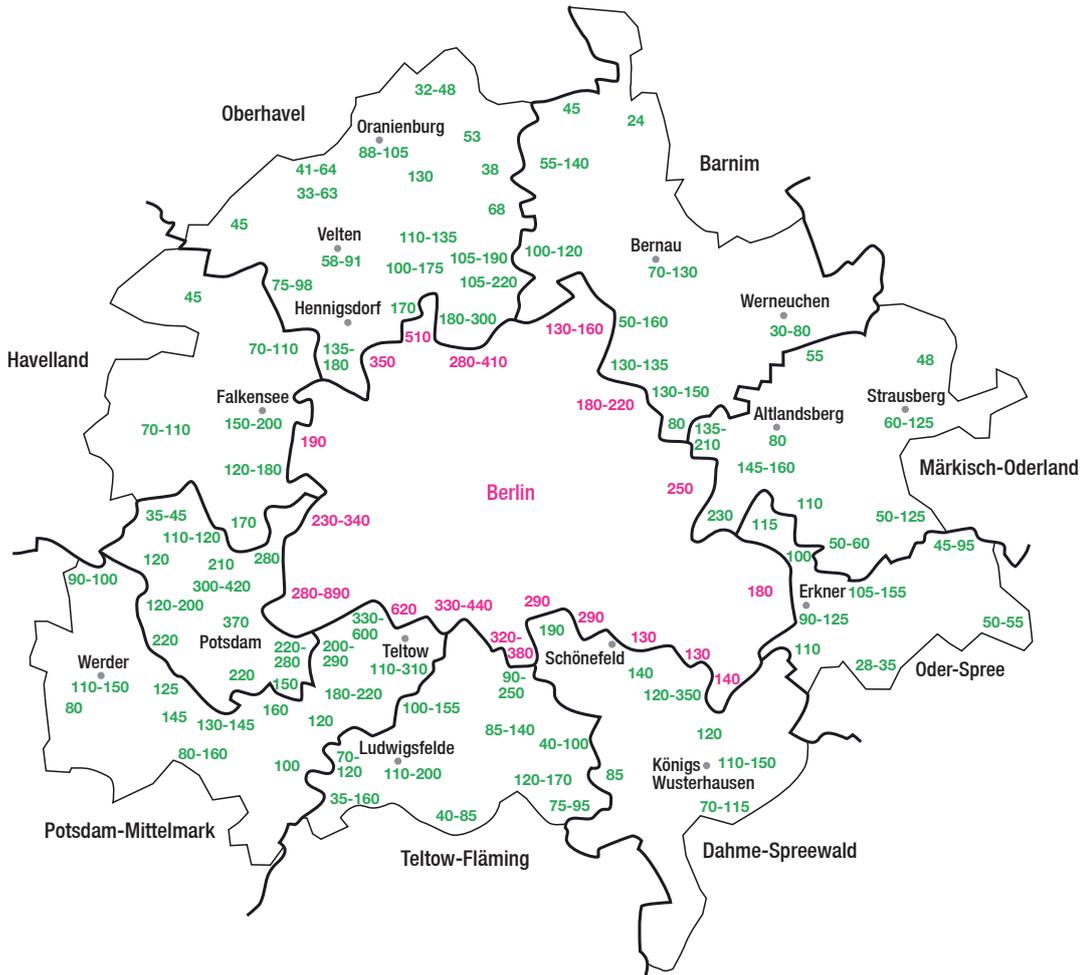
**Bodenrichtwerte für Wohnbauland**

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2016 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 15 €/m<sup>2</sup> vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte. Die Spitzenwerte liegen hier bei 640 €/m<sup>2</sup> (+ 31 %) in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 300 €/m<sup>2</sup> (+ 25 %) in Falkensee (Landkreis Havelland), 300 €/m<sup>2</sup> (+ 20 %) in Glienicke/Nordbahn und 350 €/m<sup>2</sup> (+ 21 %) in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald). Betrachtet man den Bereich der Stadtgrenze Berlin zur Landesgrenze Brandenburg, ist im Jahr 2016 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)



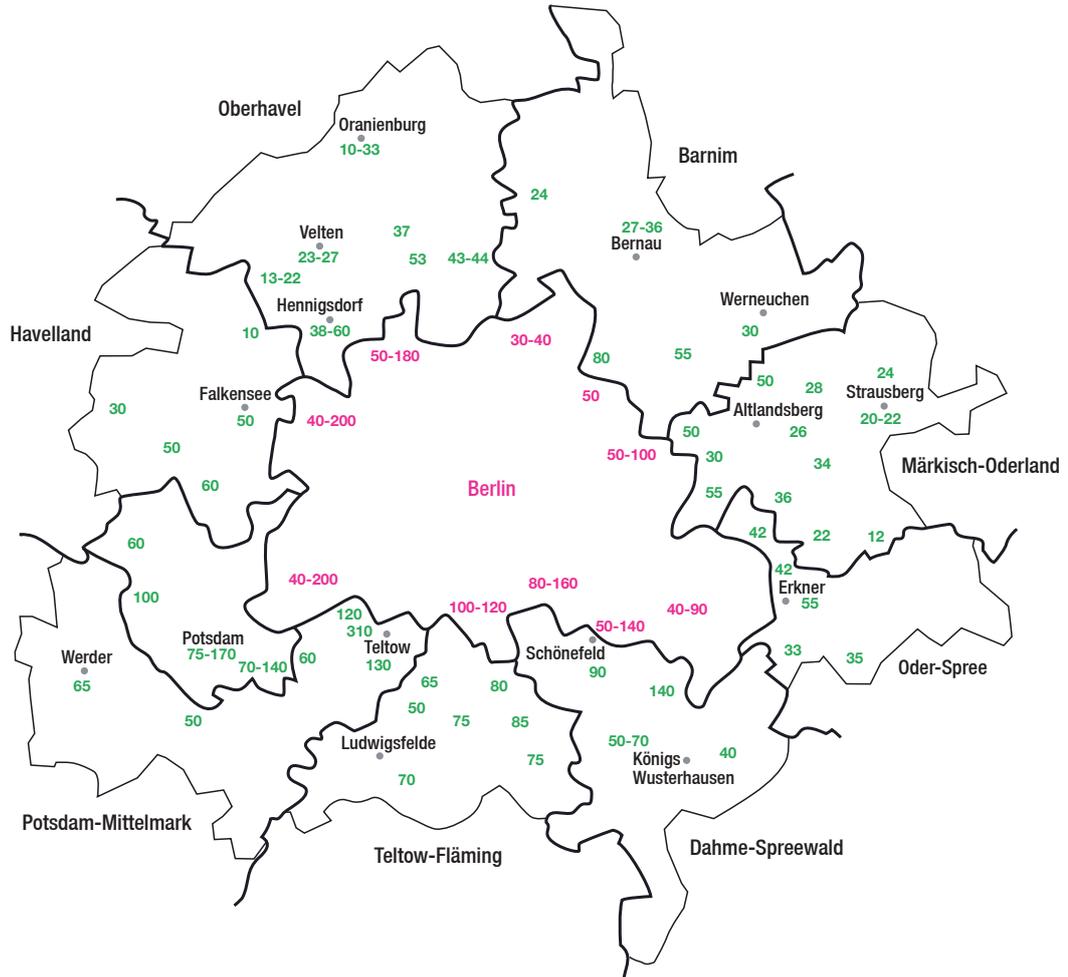
**Bodenrichtwerte für Gewerbebauland**

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2016 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 31.12.2016 wurden im Land Brandenburg insgesamt 389 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 wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 210 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und bei 140 €/m<sup>2</sup> in Waltersdorf (Landkreis Dahme-Spreewald).  
Gegenüber ihrer erstmaligen Ermittlung sind 75 Bodenrichtwerte (19 % der Bodenrichtwerte) angestiegen. 203 Bodenrichtwerte und damit 52 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Bodenrichtwerte 31.12.2016	Anzahl 389
≤10 €/m <sup>2</sup>	178
11 – 30 €/m <sup>2</sup>	134
31 – 50 €/m <sup>2</sup>	41
51 – 100 €/m <sup>2</sup>	26
> 100 €/m <sup>2</sup>	10

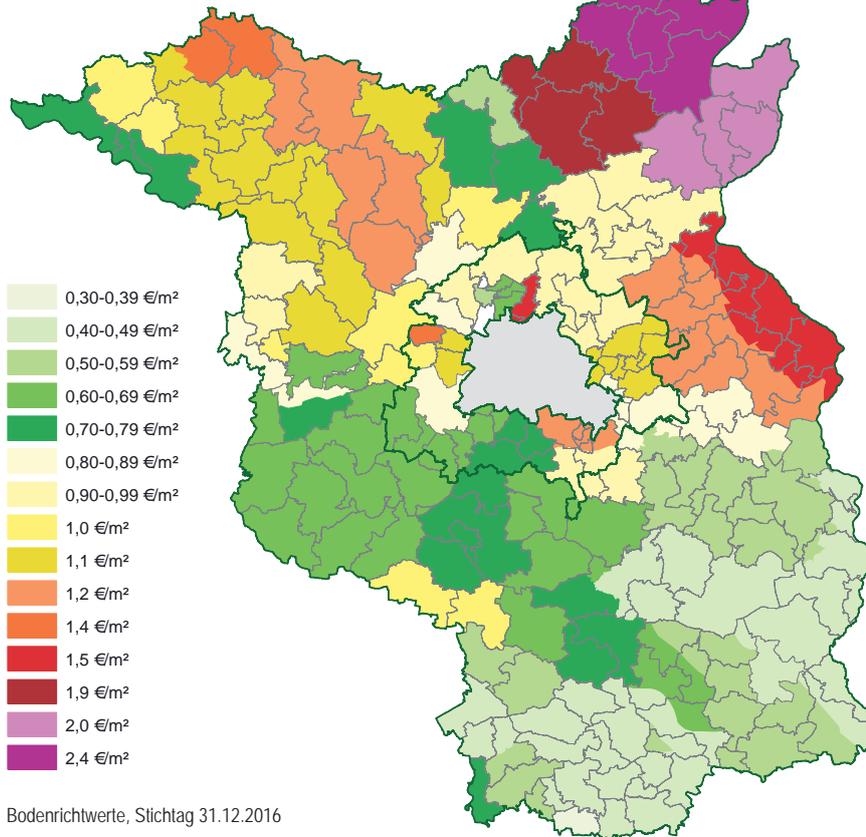
**Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebau land im Berliner Umland und Berlin**  
(Spannen in €/m<sup>2</sup> erschließungsbeitragsfrei)



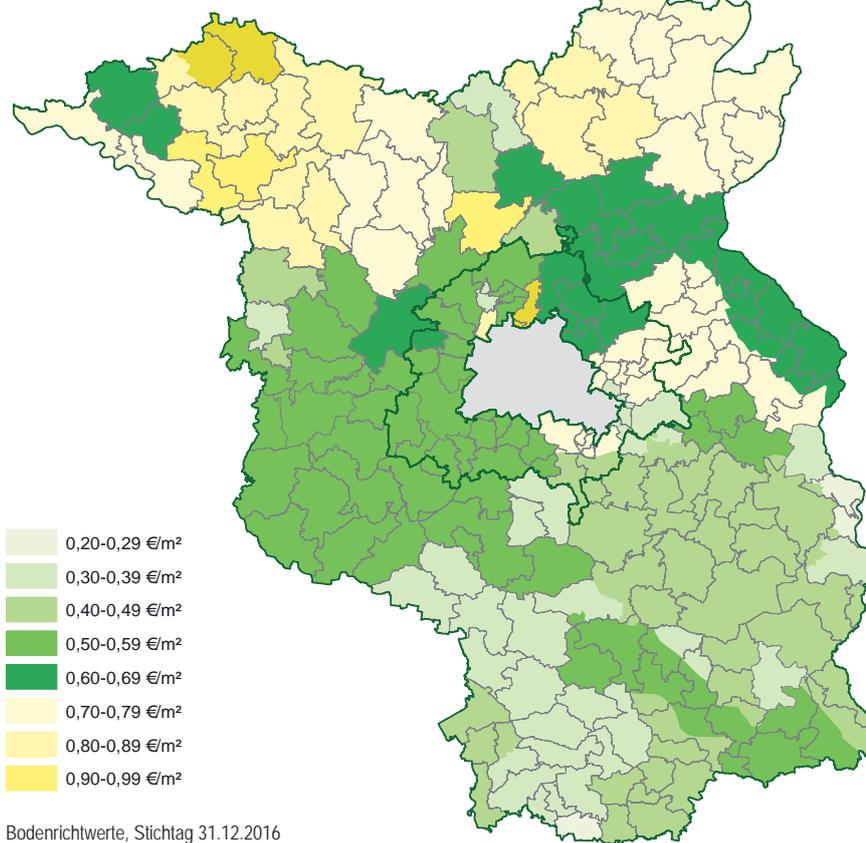
**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen**

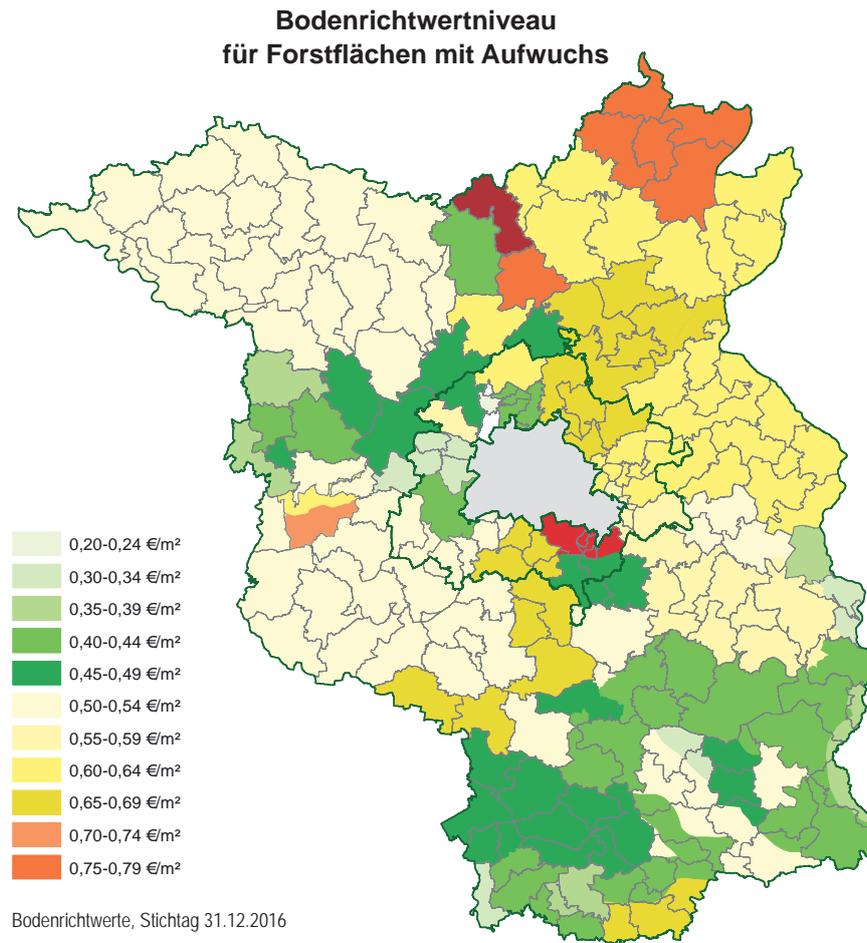
Zum Stichtag 31.12.2016 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den Grafiken auf Seite 99 und 100 wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

**Bodenrichtwertniveau  
für Ackerlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau  
für Grünlandflächen**





## 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 regionale 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 erforderlichen 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 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 (Gebäundefaktor) 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:

- überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen,
- 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.

- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn bereits ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz 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)“ des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen in der Version 4.1.20 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2017 waren 888.442 Kaufverträge, darunter 246.015 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 319.050 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 81.570 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 157.330 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 33.365 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 51.112 Kaufverträge für sonstige Flächen in der Datenbank gespeichert.

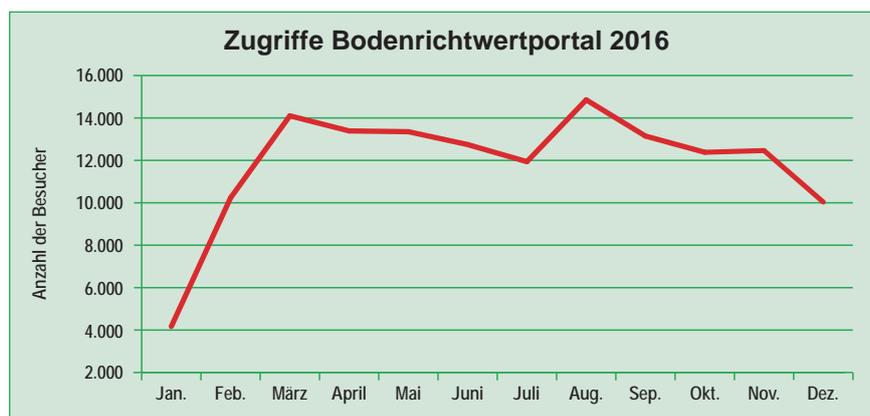
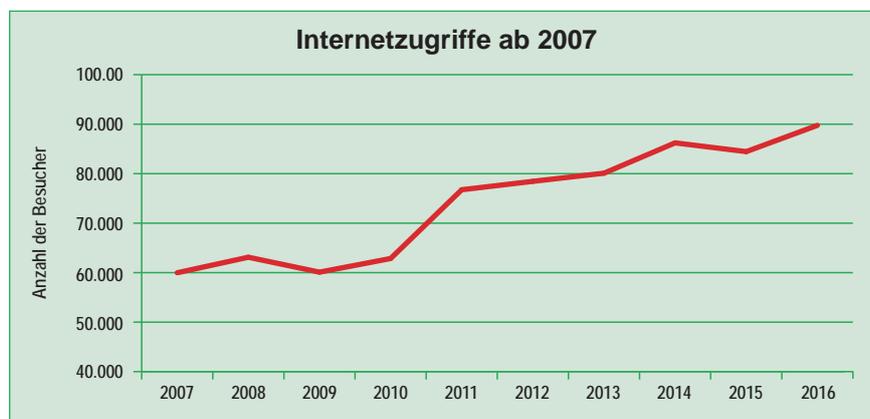
Die Möglichkeit, bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses überregionale Auswertungen und Analysen für Sondernutzungen zu beantragen, wurde im Jahr 2016 mit insgesamt 82 Auswertungen genutzt. Folgende Sonderauswertungen für Vergleichsimmobilien wurden u. a. bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	- Preisindizes für Wohnimmobilien - landwirtschaftliche Flächen
Bebaute Immobilien	- Mehrfamilienhäuser (Plattenbauweise, ...) - Wohneigentum - Wochenend- und Ferienhäuser - Altenpflegeheime, Kliniken - Villen und Gästehäuser - Schlösser, Herren- und Gutshäuser - Bauernhöfe, Pferdehöfe, Dreiseitenhöfe - Verbrauchermärkte, Einkaufszentren - Logistikimmobilien - Autohäuser - Tankstellen - Biogasanlagen - Sportanlagen
Unbebaute Bauflächen	- Bauflächen für Schulen, Kita - Flugplätze - Häfen, Boots Liegeplätze, Camping - Lager- und Produktionsflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen - Bauerwartungs- und Rohbauland - Grundstücke im Seengebiet, ehemalige Tagebaue, - Ufergrundstücke

Land- und forstwirtschaftliche Flächen	- große Waldflächen - Pferdekoppeln, Wiesen
Gemeinbedarfsflächen	- öffentliche Grünflächen - Friedhofsflächen
Sonstige Flächen	- Erwerbsgärten, Dauerkleingärten - Tier- und Freizeitparks - Seen und Wasserflächen, Gräben - Ver- und Entsorgung, Deponien - ökologische Ausgleichsflächen

### 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 89.758 Zugriffe und 267.006 Seitenaufrufe im Jahr 2016 auf die Internetadresse zeigen das hohe Interesse an den bereitgestellten Informationen. 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. Die Aktualisierung und den weiteren Ausbau der Internetpräsenz sehen die in Brandenburg tätigen Gutachterausschüsse als einen wichtigen Beitrag zur Transparenz des Grundstücksmarktes an.



### 8.4 Immobilienmarktbericht Deutschland<sup>9</sup>

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) in Deutschland wird den Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 voraussichtlich in der ersten Dezemberwoche 2017 der Öffentlichkeit vorstellen. Der aktuelle Immobilienmarktbericht Deutschland 2015 wurde am 7. Dezember 2015 herausgegeben.

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

- Transaktionen
- Investitionsvolumen
- Marktintensitäten
- Wohnimmobilien
- Wirtschaftsimmobilien
- Agrar- und Forstimmobilien
- Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten
- für die Wertermittlung erforderliche Daten
- 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>9</sup> Quelle: Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse

## 9. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 27)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 51), zuletzt geändert durch vom 20. März 2017 (GVBl II/17 Nr. 18)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Diese werden ergänzt durch folgende Richtlinien des Bundes:

- Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) vom 20. März 2014 (BAnz AT 11.04.2014 B3)
- Richtlinie zur Ermittlung des Sachwerts (Sachwertrichtlinie – SW-RL) vom 5. September 2012 (BAnz AT 18.10.2012 B1)
- Richtlinie zur Ermittlung des Ertragswerts (Ertragswertrichtlinie – EW-RL) vom 12. November 2015 (BAnz AT 4.12.2015 B4)
- 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)

und durch die folgende Verwaltungsvorschriften des Landes:

- Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014
- Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13 – 584-81
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte (Grundstücksmarktberichtsrichtlinie – GMB-RL) vom 10.02.2015
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der Automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL) vom 18.12.2012

## 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	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 61	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Postfach 10 01 45 16501 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 6 01 55 80
Oder-Spree/Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1 15848 Beeskow	Spreeinsel 1 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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(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) 5 80 23 13	(0 33 32) 5 80 23 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)	c/o LGB 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



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

Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB Stand: 31.12.2016

## Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

