

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2017

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 |
| Ehrenamtlicher Gutachter | Dipl.-Ing. Henry Zunke Landkreis Ostprignitz-Ruppin |
| 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 2018, Berichtszeitraum 01.01.2017 bis 31.12.2017

| | |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| 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: | https://geobroker.geobasis-bb.de |

Gebühr: nach aktueller Brandenburgischer Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO)

Titelfoto: Teltow-Mühlendorf, 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.



Daten und Fakten zum Immobilienmarkt

Wie entwickelt sich der Immobilienmarkt in Brandenburg?
Welche Trends zeigen sich bei den Preisen für Wohnimmobilien?
Wie entwickeln sich die Investitionen bei den Wirtschaftsimmobilien?
Was zeichnet die Situation auf dem Markt der Agrarflächen aus?

Neutrale und objektive Antworten auf diese Fragen bietet der Grundstücksmarktbericht, den Sie in Händen halten. Der Bericht wird gespeist aus Daten der Gutachterausschüsse. Sie sind selbstständig und unabhängig und sie verfolgen keine wirtschaftlichen Interessen. Die Gutachter arbeiten weisungsfrei und erfüllen ihre Aufgaben ausschließlich nach objektiven Gesichtspunkten, mit Sachkunde und nach Recht und Gesetz. Das macht diesen Bericht auch so begehrt bei allen Fachleuten.

35.312 Kaufverträge wurden 2017 abgeschlossen und in den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse registriert und ausgewertet. Die daraus generierten Daten und dazu zusätzlich beschafften Informationen sind die Basis aller Auswertungen und Analysen des Immobilienmarkts. Der Geldumsatz beträgt rund 5,9 Milliarden Euro und nahm damit gegenüber dem Vorjahr um 8 Prozent zu. Ein Anstieg des Geldumsatzes ist seit 2012 zu beobachten. Damals wurden 3,3 Milliarden Euro umgesetzt, so dass der Zuwachs seit 2012 rund 75 Prozent beträgt. Die umgesetzte Fläche stieg gegenüber 2016 um 4 Prozent auf 35.795 Hektar, was einem Anteil von 1,2 Prozent der Landesfläche entspricht.

Im Jahr 2017 zeigte die Entwicklung der Preise auf dem Immobilienmarkt wieder einmal in den meisten Teilmärkten und Regionen des Landes nur in eine Richtung: Nach oben! Besonders der durchschnittliche Preis für Wohnbauland hat deutlich angezogen und stieg gegenüber dem Vorjahr um 26 Prozent auf 106 Euro pro Quadratmeter. Die hohe Nachfrage nach Grund und Boden einerseits und das geringe Angebot andererseits haben das knappe Gut Boden spürbar verteuert. Welche Auswirkungen wird diese Preisentwicklung im Hinblick darauf haben, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und zu sichern? Fragen an die Politik und Immobilienwirtschaft, auf die Antworten gefunden werden müssen.

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

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

Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---------------------------------------------------------------------------|------------|
| Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes | 3 |
| 1. Der Grundstücksmarkt 2017 im Überblick | 4 |
| 2. Land Brandenburg – Strukturdaten | 9 |
| 2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur | 9 |
| 2.2 Verkehr | 12 |
| 2.3 Landschaft und Tourismus | 14 |
| 2.4 Bevölkerungsentwicklung | 15 |
| 2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt | 17 |
| 2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen, Wohneigentumsquote | 18 |
| 2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau | 19 |
| 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2017 | 22 |
| 3.1 Kaufverträge | 24 |
| 3.2 Flächenumsatz | 28 |
| 3.3 Geldumsatz | 29 |
| 4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam | 31 |
| 5. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten | 33 |
| 5.1 Unbebaute Bauflächen | 33 |
| 5.2 Bebaute Grundstücke | 42 |
| 5.3 Wohnungs- und Teileigentum | 59 |
| 5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien | 66 |
| 5.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | 68 |
| 5.6 Gemeinbedarfsflächen | 84 |
| 5.7 Sonstige Flächen | 85 |
| 6. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses | 87 |
| 6.1 Liegenschaftszinssätze | 87 |
| 6.2 Ufergrundstücke | 98 |
| 6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2015 – 2017 | 99 |
| 6.4 Arrondierung | 100 |
| 6.5 Erbbaurechte 2013 – 2017 | 102 |
| 7. Bodenrichtwerte | 104 |
| 8. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen | 110 |
| 8.1 Aufgaben und Leistungen | 110 |
| 8.2 Kaufpreissammlung | 112 |
| 8.3 Internetpräsentation | 113 |
| 8.4 Immobilienmarktbericht Deutschland | 114 |
| 9. Rechtsgrundlagen | 115 |
| 10. Abkürzungsverzeichnis | 116 |

Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes



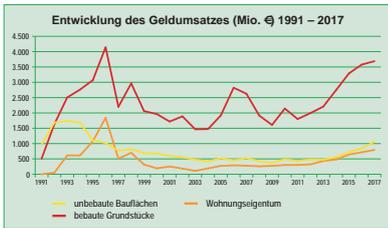
Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg informiert mit diesem jährlich erscheinenden Bericht über das Geschehen am Immobilienmarkt im Land Brandenburg und liefert eine zusammenfassende Ergänzung zu den Marktberichten der 16 regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Ziel ist die Stärkung der Markttransparenz für alle Interessenten des Grundstücksmarktes. Datengrundlage dieses Berichtes sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen für den Berichtszeitraum 2017 bis zum 15. Februar 2018 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 und sind mittels Kaufpreissammlungen zu erfassen und zu beschreiben. Bei den Preisvereinbarungen bestehen nicht selten ungewöhnliche oder persönliche Einflüsse. Diese Daten sind auszuschließen oder so zu aggregieren, dass die Aussagen allgemein gültig werden.

Der 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 2017 im Überblick



Weiterer Anstieg im Geldumsatz

Der Geldumsatz erhöhte sich um 435 Mio. Euro auf rd. 5,87 Mrd. Euro. Das entspricht einer Zunahme um 8 % gegenüber dem Vorjahr.

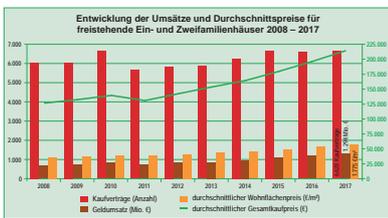
Seiten 23, 29 ff.



Rasante Entwicklung der Preise für Wohnbaurand

Wohnbaurandpreise stiegen im Landesdurchschnitt um 26 % auf 106 €/m². Das Preisverhältnis zwischen Wohnbaurand im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum beträgt 3,5 : 1 und entwickelte sich damit weiter auseinander.

Seite 36 ff.



Kontinuierlich steigende Preise für Wohnimmobilien

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 9 % gestiegen. Im Durchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 213.900 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 180.400 Euro.

Seite 43 ff.

| Anzahl | Umsatz | | Preis | |
|------------------------------------|--------|------|-------|------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Mehrfamilienhäuser und Zweckbauten | 1.023 | +1 | 1.719 | +1 |
| Mehrfamilienhäuser | 1.019 | +1 | 1.691 | +1 |
| Zweckbauten | 4 | - | 28 | - |
| Grundstücke | 421 | +1 | 1.011 | +1 |
| Mehrfamilienhäuser | 376 | +1 | 911 | +1 |
| Grundstücke | 45 | - | 100 | - |
| Bau- und Grundstücksverträge | 1.444 | +1 | 2.730 | +1 |
| Grundstücke | 1.399 | +1 | 2.631 | +1 |
| Zweckbauten | 45 | - | 99 | - |
| Grundstücke | 39 | - | 100 | - |
| Zweckbauten | 6 | - | 91 | - |
| Grundstücke | 33 | - | 99 | - |
| Land | 1.020 | +1 | 1.719 | +1 |
| Berliner Umland | 1.019 | +1 | 1.691 | +1 |
| weiterer Metropolraum | 1 | - | 28 | - |
| Land | 421 | +1 | 1.011 | +1 |
| Berliner Umland | 376 | +1 | 911 | +1 |
| weiterer Metropolraum | 45 | - | 100 | - |
| Land | 1.444 | +1 | 2.730 | +1 |
| Berliner Umland | 1.399 | +1 | 2.631 | +1 |
| weiterer Metropolraum | 45 | - | 99 | - |

Belebter Markt für Mehrfamilienhäuser

Die Kaufvertragszahlen und der Geldumsatz für Mehrfamilienhäuser und für Baugrundstücke für den Geschosswohnungsbau sind gegenüber 2016 gestiegen.

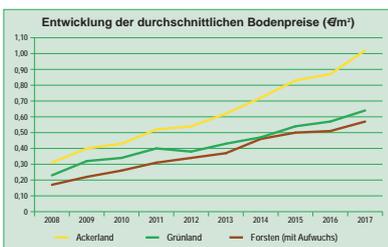
Seiten 38, 54 ff.

| Anzahl | Umsatz | | Preis | |
|--------------------------------|--------|------|-------|------|
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Erstverkauf Wohnungseigentum | 1.455 | +8 | 427 | +10 |
| Weiterverkauf Wohnungseigentum | 2.671 | +1 | 351 | +3 |
| Erstverkauf Teiligentum | 102 | +40 | 10 | +25 |
| Weiterverkauf Teiligentum | 290 | +10 | 25 | +37 |
| Land Brandenburg | 4.518 | +8 | 793 | +10 |
| Berliner Umland | 3.202 | +8 | 594 | +10 |
| darunter Potsdam | 779 | -17 | 196 | -15 |
| weiterer Metropolraum | 1.227 | +1 | 149 | +12 |
| darunter Cottbus/Städte | 445 | +54 | 67 | +123 |

Steigende Umsatzzahlen beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit um 6 % gestiegen, der Geldumsatz um 16 %. Während der Umsatz bei den Kaufverträgen mangels Angebot in Potsdam zurückgegangen ist, verzeichneten die Städte Brandenburg und Cottbus deutliche Zuwächse um 78 % bzw. 156 %.

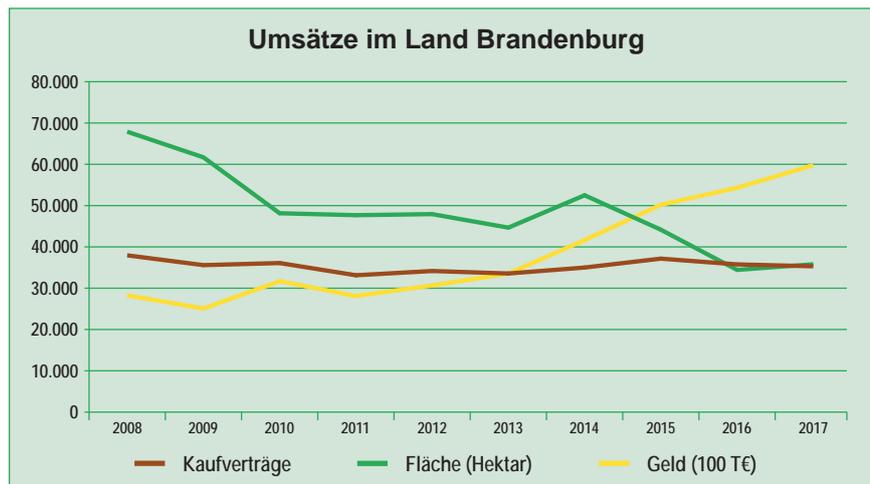
Seite 59 ff.



Preisanstiege bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Die Bodenpreise sind gegenüber dem Vorjahr wieder stärker angestiegen. Der Preis für Ackerland stieg im Landesdurchschnitt um 17 %, für Grünland und Forstflächen um jeweils 12 %. Der Durchschnittspreis für Acker liegt erstmalig über 1 Euro, wobei sich das Preisniveau in den einzelnen Landesteilen deutlich unterscheidet.

Seite 68 ff.



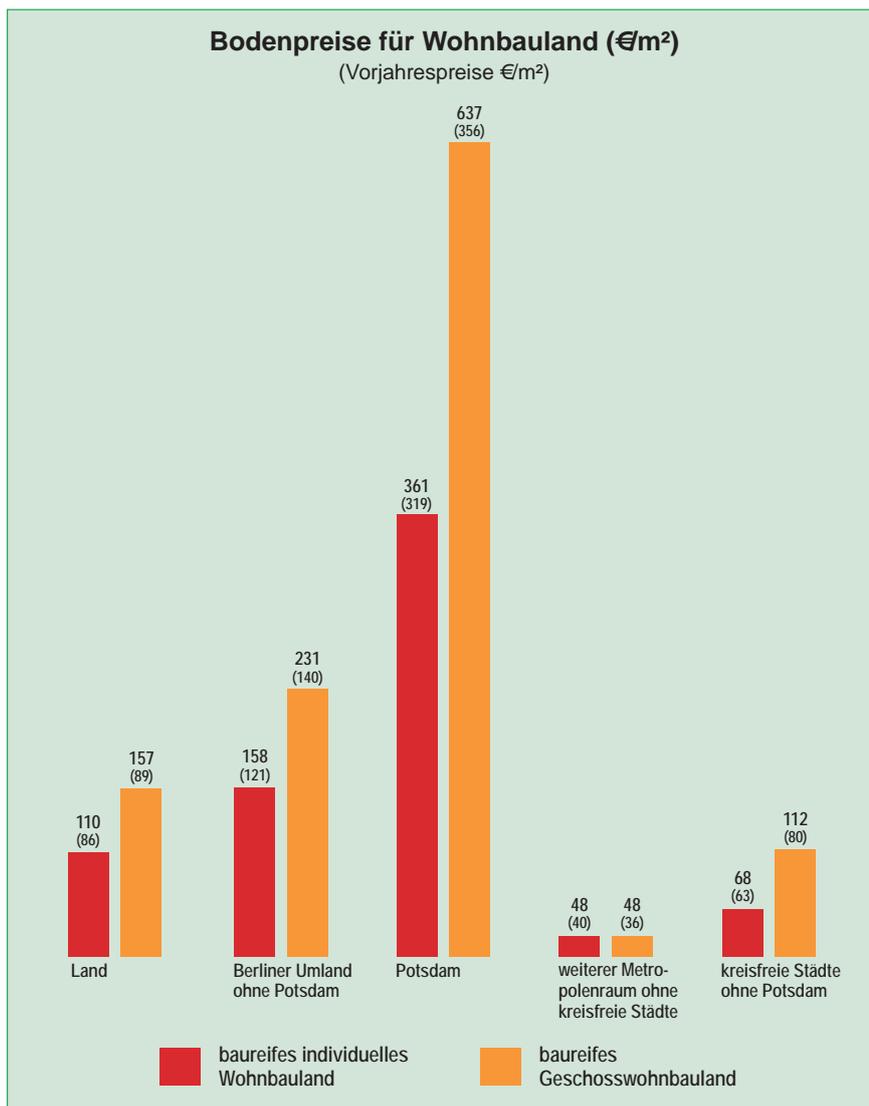
Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2017 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland um 31 % und für Geschosswohnbauland um 65 %. In Potsdam stiegen die Bodenpreise für Geschosswohnbauland um 79 % und in den kreisfreien Städten um 40 %.

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke blieb bei den Wohnimmobilien stabil. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 9 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 5 % 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 2.411 €/m² und für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 2.062 €/m². Im weiteren Metropolenraum (ohne die kreisfreien Städte) wurden für diese Gebäude jeweils 1.094 €/m² und 901 €/m² gezahlt.

Gegenüber 2016 wurden 6 % mehr Kaufverträge für neue Eigentumswohnungen registriert; der Geldumsatz erhöhte sich um 16 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen leichten Zuwachs von 1 % bei den Kaufvertragszahlen und im Geldumsatz um 2 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.137 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 741, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 397 Verkäufe registriert.

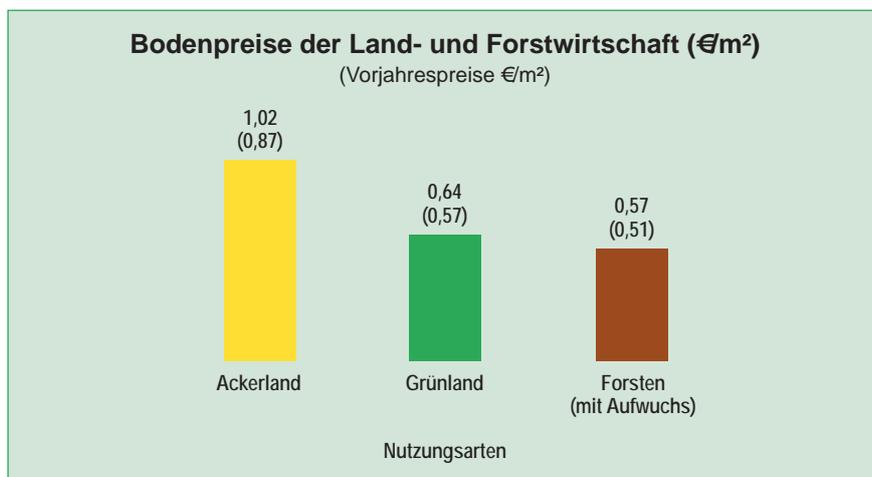
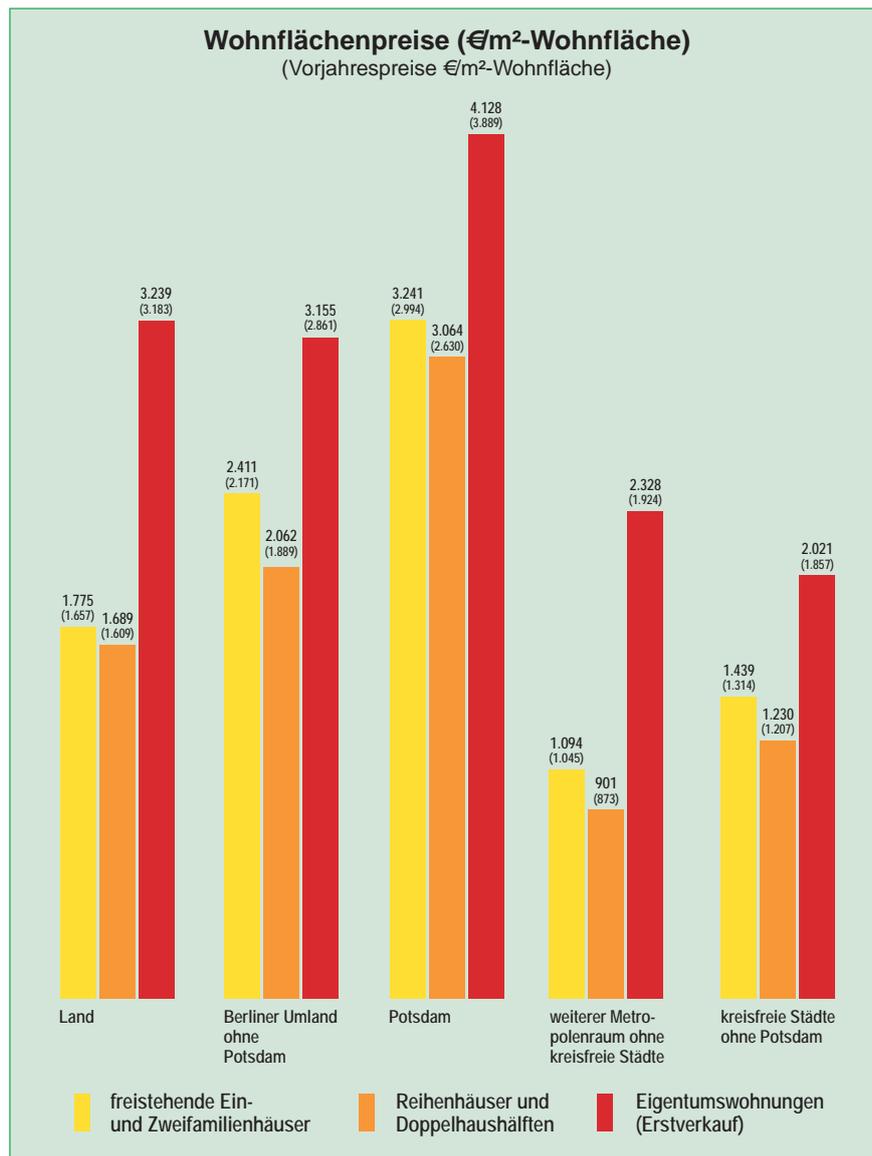
Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2016 um insgesamt 3 % zu. Im Landesdurchschnitt erhöhten sich die durchschnittlichen Bodenpreise für Ackerland um 17 % und für Grünland und Forsten um jeweils 12 % gegenüber dem Vorjahr.

| Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2016 | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Grundstücksteilmärkte | Kaufverträge Anzahl | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) | Ø Preise* |
| Grundstücksverkehr gesamt | | | | |
| registrierte Verträge | 35.312 - 1 % | 35.795 + 4 % | 5.866 + 8 % | |
| Unbebaute Bauflächen | | | | |
| individueller Wohnungsbau | 7.612 - 1 % | 1.090 + 8 % | 650 + 18 % | 110 €/m ² |
| gewerbliche Nutzung | 479 + 1 % | 489 + 8 % | 184 + 42 % | 45 €/m ² |
| Mehrfamilienhäuser | 624 + 3 % | 122 - 32 % | 152 + 62 % | 157 €/m ² |
| Geschäfts- und Büronutzung | 45 - 35 % | 18 - 76 % | 24 - 45 % | |
| Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft | 29 - 33 % | 24 - 48 % | 1 ± 0 % | |
| sonstige Nutzung | 375 - 8 % | 98 + 46 % | 50 + 138 % | |
| Bebaute Grundstücke | | | | |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 6.628 + 1 % | 1.118 - 6 % | 1.294 + 10 % | 1.775 €/m ² Wohnfläche |
| Reihen- und Doppelhäuser | 2.230 - 1 % | 169 - 5 % | 380 - 5 % | 1.689 €/m ² Wohnfläche |
| Mehrfamilienhäuser | 861 + 3 % | 260 + 20 % | 688 + 20 % | |
| Bauernhäuser | 420 - 9 % | 331 - 20 % | 46 + 5 % | |
| Wochenendhäuser | 1.291 - 14 % | 145 - 17 % | 70 - 7 % | |
| Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude | 728 - 2 % | 259 - 4 % | 617 - 17 % | |
| Gewerbe- und sonstige Gebäude | 1.049 - 14 % | 1.866 + 13 % | 594 + 5 % | |
| Wohnungseigentum und Teileigentum | | | | |
| Erstverkauf Wohnungseigentum | 1.465 + 6 % | - | 407 + 16 % | 3.239 €/m ² Wohnfläche |
| Weiterverkauf Wohnungseigentum | 2.672 + 1 % | - | 351 + 2 % | 1.628 €/m ² Wohnfläche |
| Erstverkauf Teileigentum | 152 + 43 % | - | 10 + 25 % | |
| Weiterverkauf Teileigentum | 298 + 13 % | - | 25 + 67 % | |
| Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | | | | |
| Ackerflächen | 2.046 - 3 % | 8.938 + 2 % | 117 + 9 % | 1,02 €/m ² |
| Forsten | 1.366 ± 0 % | 8.332 - 7 % | 60 - 2 % | 0,57 €/m ² |
| Grünland | 960 - 8 % | 1.924 + 2 % | 13 ± 0 % | 0,64 €/m ² |
| Wechselland | 367 + 2 % | 2.226 - 17 % | 16 - 24 % | |
| landwirtschaftliche Höfe | 25 - 43 % | 327 + 13 % | 8 + 100 % | |
| gemischte Nutzung | 972 - 5 % | 6.523 + 31 % | 59 + 64 % | |
| Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. * Die Durchschnittspreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. | | | | |



| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | | | |
|----------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| | durchschnittliche Grundstücksgröße | durchschnittlicher Wohnflächenpreis* | durchschnittlicher Gesamtkaufpreis |
| Land Brandenburg | 967 m² (+ 1 %) | 1.775 €/m² (+ 7 %) | 213.900 € (+ 9 %) |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 872 m² (+ 1 %) | 2.411 €/m² (+ 11 %) | 309.200 € (+ 12 %) |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.059 m² (± 0 %) | 1.094 €/m² (+ 5 %) | 125.300 € (+ 10 %) |
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften | | | |
| | durchschnittliche Grundstücksgröße | durchschnittlicher Wohnflächenpreis* | durchschnittlicher Gesamtkaufpreis |
| Land Brandenburg | 568 m² (± 0 %) | 1.689 €/m² (+ 5 %) | 180.400 € (+ 5 %) |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 395 m² (- 1 %) | 2.062 €/m² (+ 9 %) | 243.000 € (+ 8 %) |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 769 m² (- 2 %) | 901 €/m² (+ 3 %) | 92.300 € (+ 4 %) |

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche



2. Land Brandenburg – Strukturdaten¹

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.

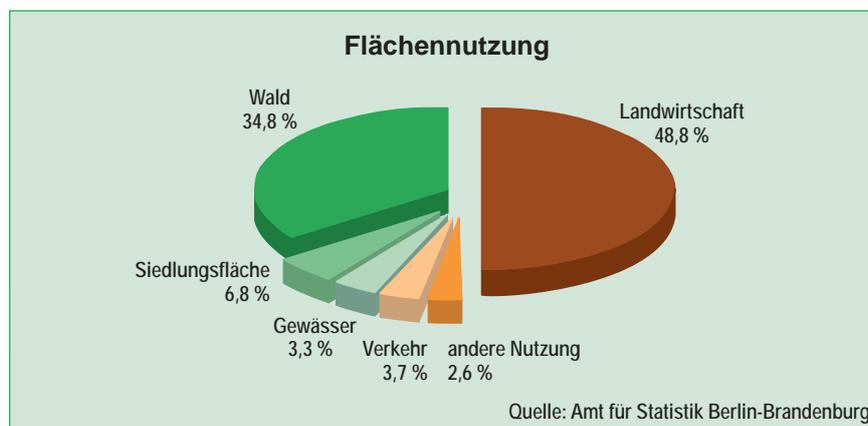
Mit mehr als 29.600 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.497.958 Einwohnern (Stand: 30.06.2017) bzw. mit 84 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt ca. 230 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Der dünn besiedelste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



| | |
|---------------------------------|---------------------|
| Gesamtfläche in km ² | 29.654 |
| Bevölkerung | 2.497.958 Einwohner |
| Einwohner je km ² | 84 |

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

| Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km) | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Republik Polen | 267 |
| Berlin | 234 |
| Mecklenburg-Vorpommern | 448 |
| Niedersachsen | 30 |
| Sachsen | 242 |
| Sachsen-Anhalt | 379 |
| Größte Seen (Fläche in km ² / Tiefe in m) | |
| Schwiebichsee | 13,3 / 7 |
| Senftenberger See | 13,0 / 25 |
| Scharmützelsee | 12,1 / 31 |
| Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar) | |
| Nationalpark | 1 |
| Naturparks | 11 |
| Biosphärenreservate | 3 |
| Naturschutzgebiete | 467 / 237.232 |
| Landschaftsschutzgebiete | 110 / 1.006.083 |
| Verwaltungseinheiten (Anzahl) | |
| Landkreise | 14 |
| kreisfreie Städte | 4 |
| Ämter | 52 |
| amtsfreie Gemeinden | 144 |
| amtsangehörige Gemeinden | 269 |



Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ist eine räumliche Kulisse festgesetzt worden, die als Stadt-Umland-Zusammenhang von Berlin und Potsdam insbesondere die Basis für die Steuerung der Siedlungsentwicklung bildet. Diese Gebietskulisse hat auch in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden und wird als Einteilung des Landes auch dem Landesgrundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg besteht danach aus den Teilräumen: Berlin, Berliner Umland und weiterer Metropolitanraum. Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analyse Raum, der das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg umfasst und im LEP B-B als Brandenburger Teil des Stadt-Umland-Zusammenhangs von

Berlin und Potsdam ausgewiesen ist. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindscharfen Abgrenzung 2.836 km² Fläche mit ca. 0,97 Mio. Einwohnern (Stand 30.06.2017) 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 km² Fläche mit ca. 1,53 Mio. Einwohnern (Stand 30.06.2017).

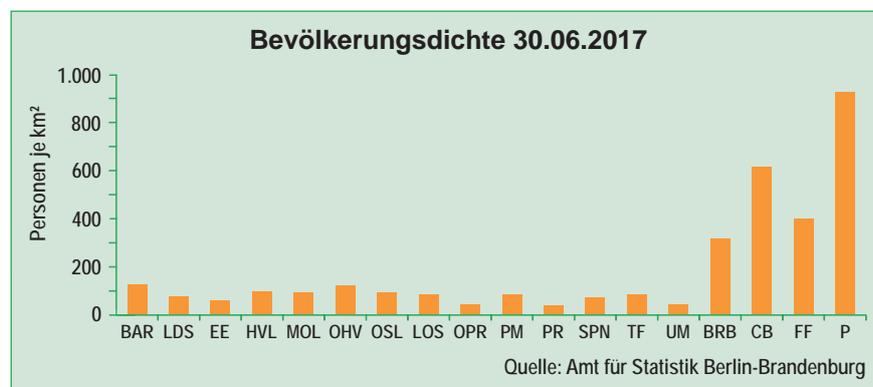
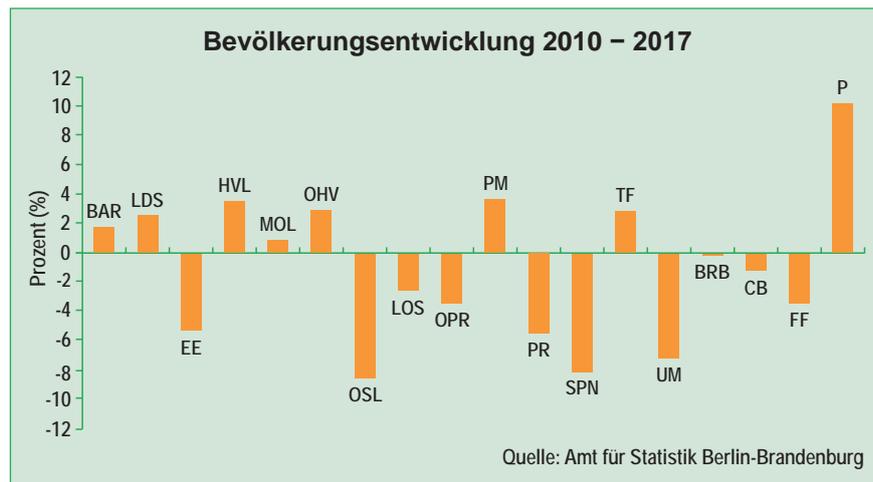
Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam. Eine kartografische Darstellung der Verwaltungseinheiten befindet sich auf der Rückseite dieses Marktberichts.

Berliner Umland



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, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen |
| Havelland | Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde-Glien, Wustermark |
| Märkisch-Oderland | Alltlandsberg, 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 |



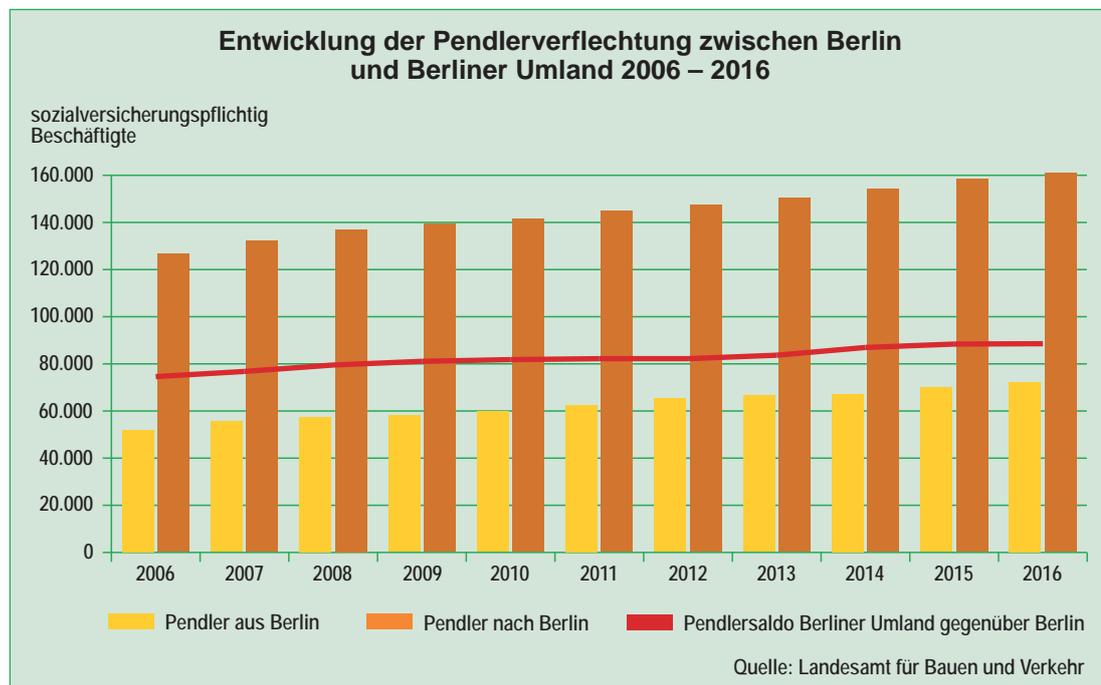
2.2 Verkehr

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 km² 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.

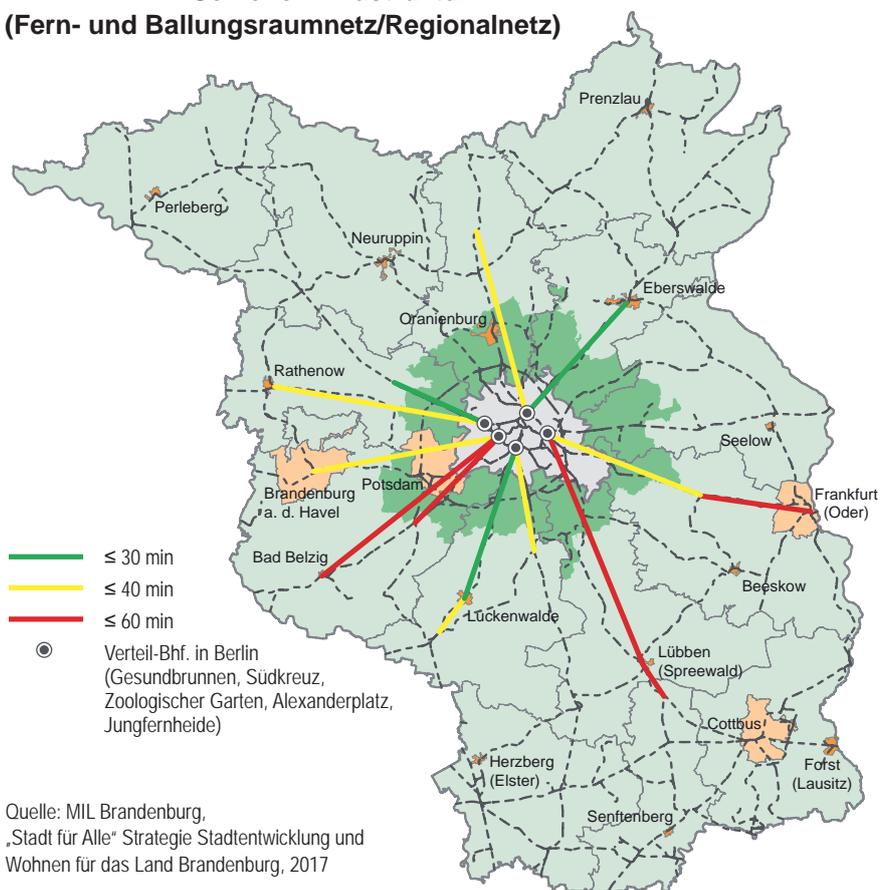
Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2006 bis 2016 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die nachfolgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur ist auszugehen.

Einige Städte außerhalb des Berliner Umlands verfügen über eine gute Anbindung durch den Regionalverkehr an Berlin. Die Fahrzeiten bis zu den Verteil-Bahnhöfen in Berlin (Gesundbrunnen, Südkreuz, Zoologischer Garten, Alexanderplatz, Jungfernhöhe) liegen teilweise unter 30 Minuten. Diese Städte werden als Städte der „2. Reihe“ bezeichnet (vgl. „Stadt für Alle“ - Strategie für Stadtentwicklung und Wohnen für das Land Brandenburg, Kabinettsbeschluss vom 1. August 2017) und sind in der Abbildung „Schieneninfrastruktur und Fahrzeiten“ dargestellt. Durch

das Wachstum Berlins und die damit einhergehende Wohnraumknappheit ergeben sich für diese Städte Entwicklungschancen, insbesondere für diejenigen, die sich bisher Schrumpfungprozessen ausgesetzt sahen.



Schieneninfrastruktur (Fern- und Ballungsraumnetz/Regionalnetz)



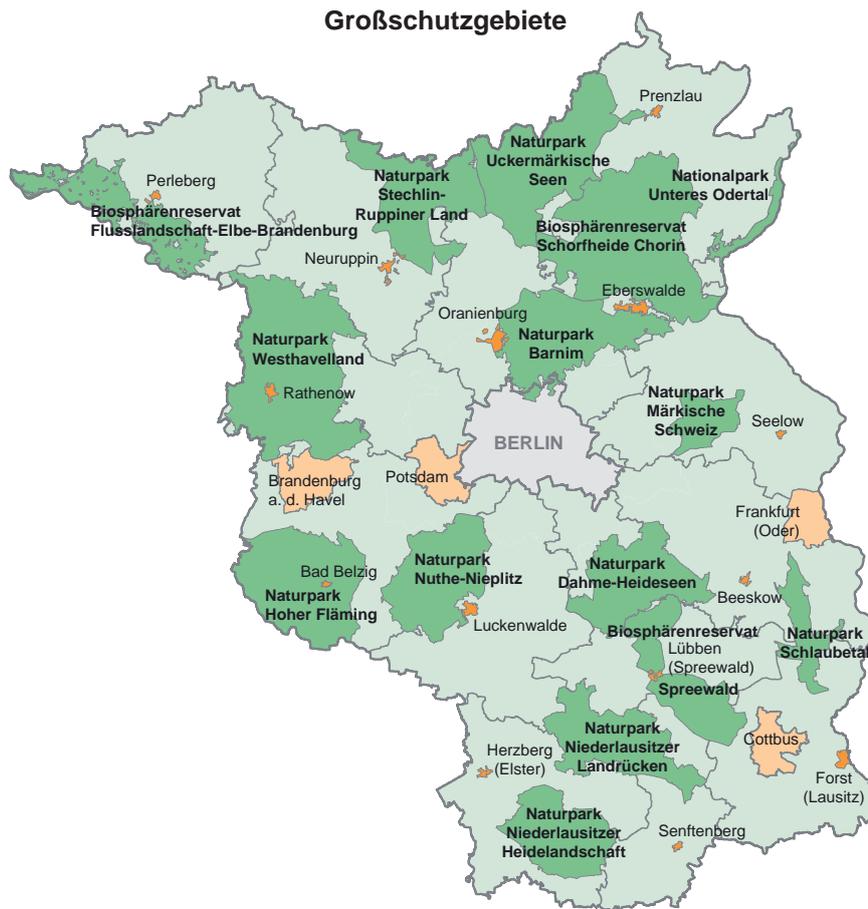


2.3 Landschaft und Tourismus

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 km² der Schwielochsee im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 467 Naturschutzgebiete (rd. 8,0 % der Landesfläche) und 110 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.

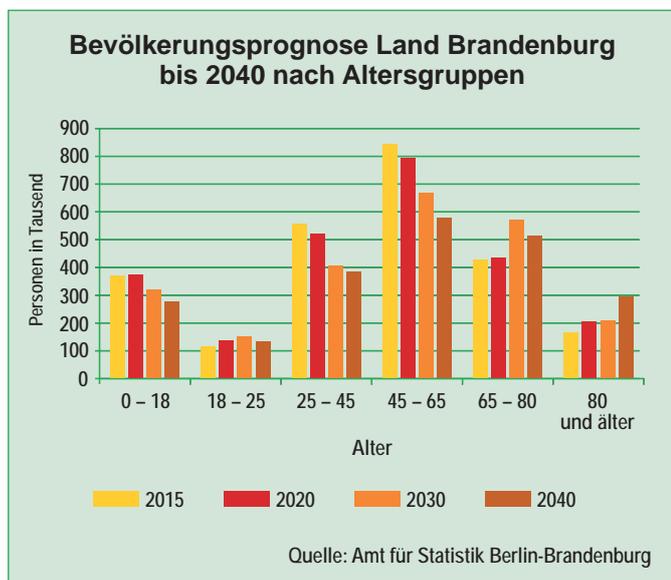
Im Jahr 2017 wurden rd. 4,9 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 13,1 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.



2.4 Bevölkerungsentwicklung

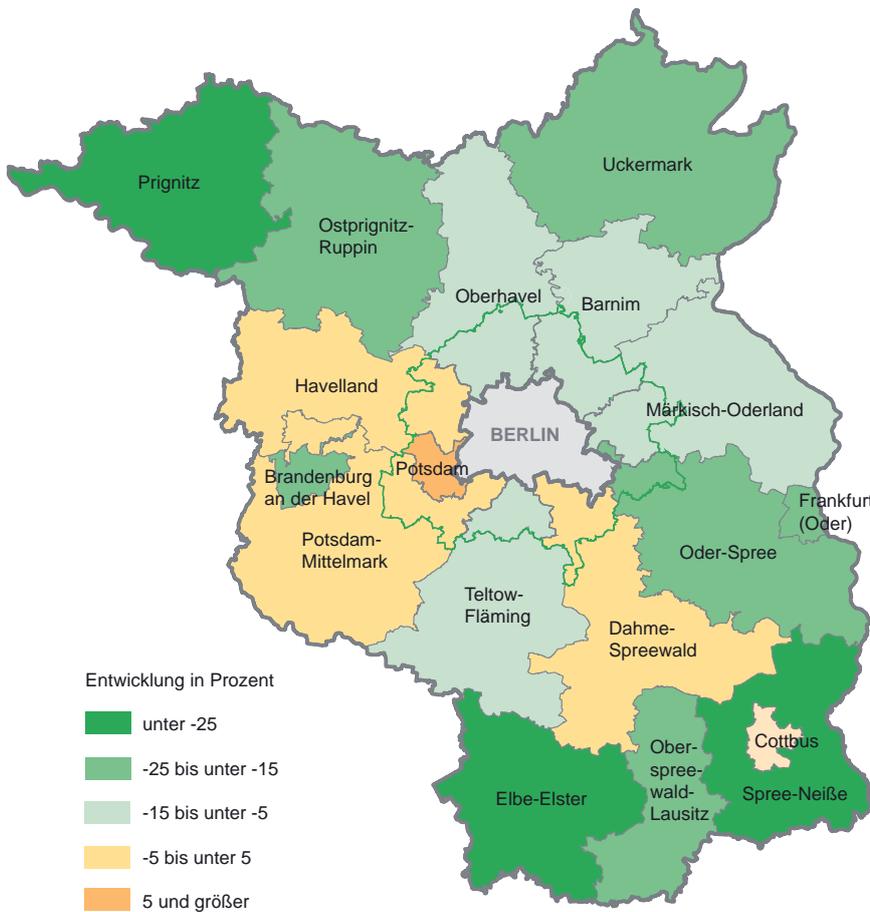
Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg eine Bevölkerungsprognose erstellt. Nach der Basisvariante der Bevölkerungsprognose wird 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 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



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr

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.“

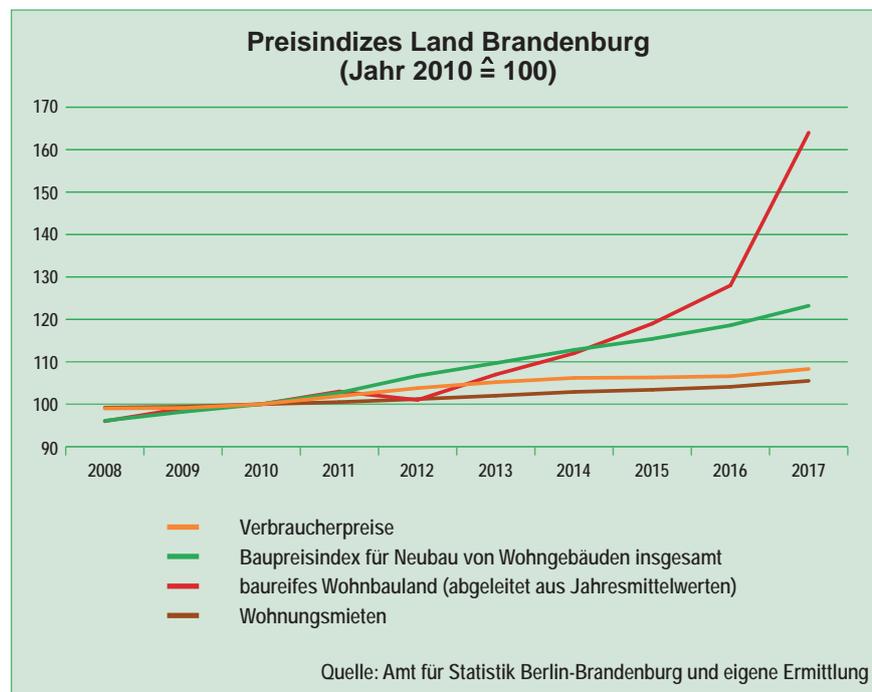
Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030, die vom Senat als Arbeits- und Planungsgrundlage beschlossen wurde, wird die Bevölkerung Berlins bis zum Jahr 2030 um 266.000 Personen von 3,562 Mio. (31. Dezember 2014) auf dann 3,828 Mio. wachsen. Dies entspricht stadtweit einer Zunahme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

Die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen hat einen Bericht zur Evaluation der Bevölkerungsprognose für Berlin 2015 – 2030 erarbeitet. Insgesamt führt die Evaluation der Bevölkerungsprognose zur Einschätzung, dass trotz ge-

wisser Abweichungen der Realentwicklung von den Annahmen, der Bericht nach wie vor als Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung verwendet werden kann.

2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

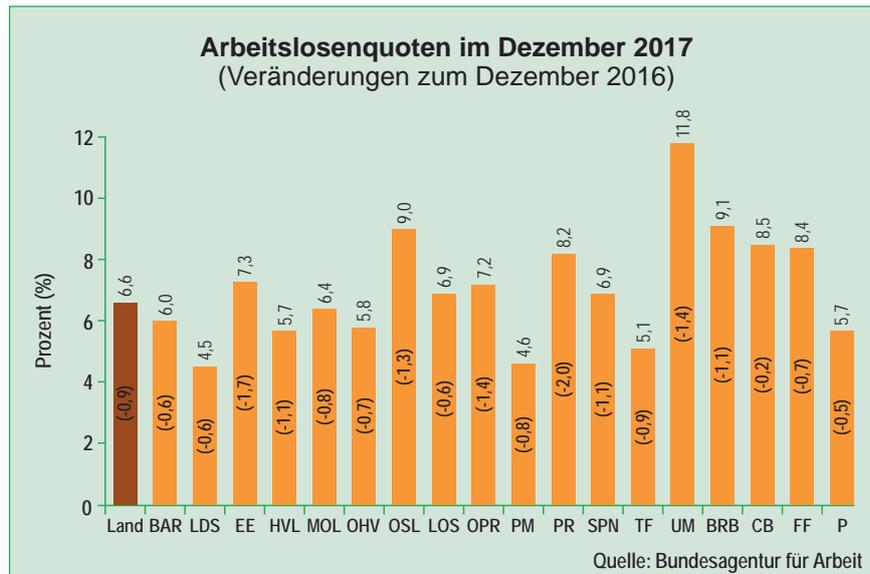
Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen. Der Verbraucherpreisindex ist der zentrale Indikator zur Beurteilung der Geldwertentwicklung in Deutschland und wird als Orientierungsmaßstab etwa bei Lohnverhandlungen oder als 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 2016 im Land Brandenburg 2.075 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich.

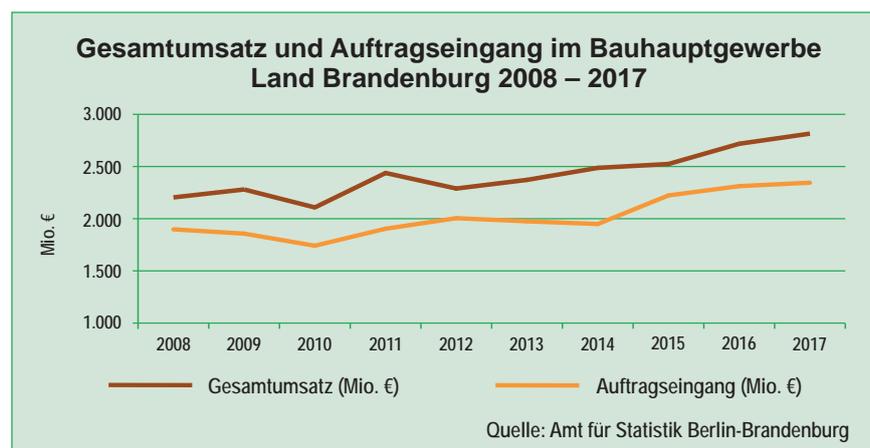
Der Landkreis Potsdam-Mittelmark ist mit einem Mittel von 2.525 € und mehr als einem Drittel aller Haushalte in der Nettoeinkommensgruppe > 3.200 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Havelland (2.375 €), Märkisch-Oderland (2.325 €) und Teltow-Fläming (2.225 €) erreichten deutlich überdurchschnittliche Werte, wogegen Oberhavel, Barnim, Dahme-Spreewald, Oder-Spree und Potsdam Mittelwerte in einer Spanne von 2.000 bis 2.200 € aufwiesen. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichneten die Landkreise Elbe-Elster und Prignitz mit ca. 1.700 €.

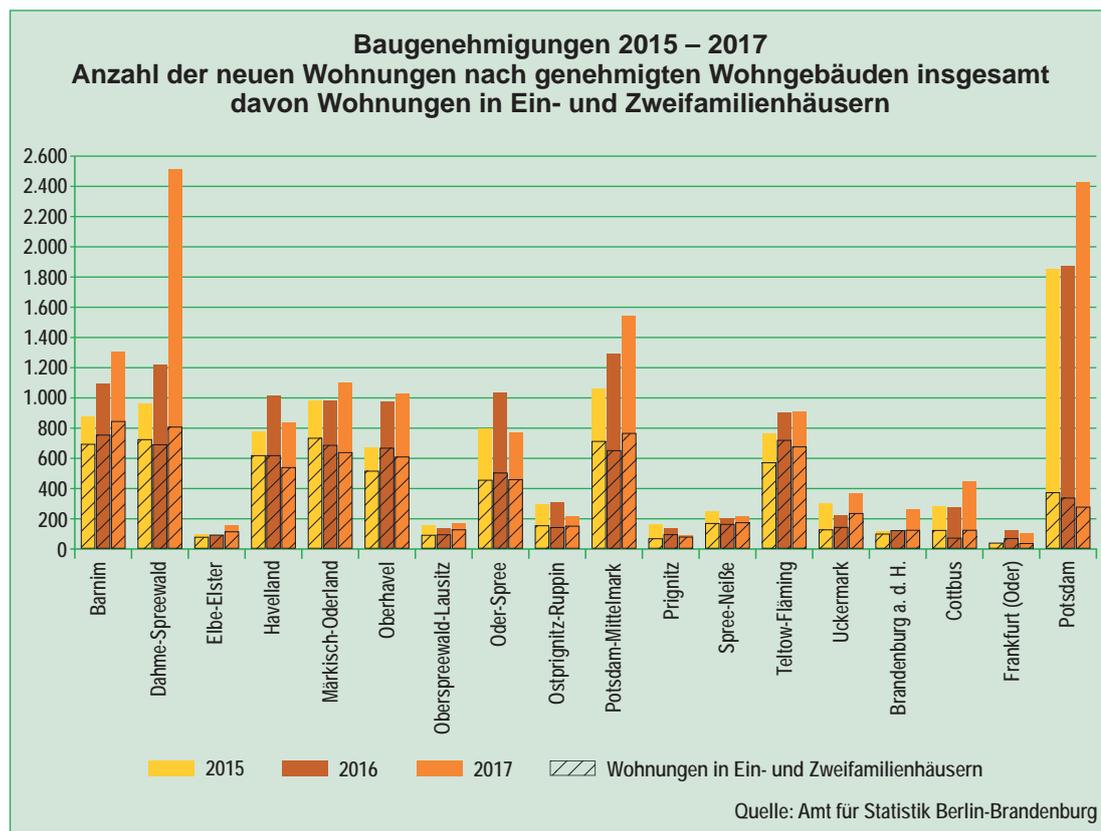
2 Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg - Statistischer Bericht SB MI 4 – vj 1/18 - Brandenburg



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 2017 wurden insgesamt im Land Brandenburg 14.369 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 2.441 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung erhöhten sich im Jahr 2017 um ca. 17 % auf 1.999 Mio. €

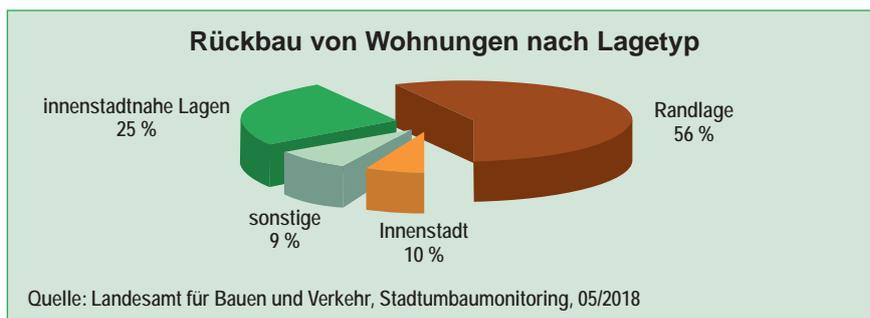




2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt. Mit dem Programm "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" sollte die Lebens-, Wohn- und Arbeitsqualität in ostdeutschen Städten und Gemeinden nachhaltig gesichert und erhöht werden. Ansatzpunkte waren die Stärkung der Innenstädte und der Erhalt von Altbauten, der Abbau von Wohnungsleerstand sowie die Aufwertung der von Schrumpfungprozessen betroffenen Städte. Diese Zielsetzungen werden seit 2017 im gemeinsamen Programm Stadtumbau weiter verfolgt. Mit seinen vier Förderbereichen umfasste das Förderprogramm im Land Brandenburg von 2002 bis 2017 ein Mittelvolumen von rund 610 Mio. Euro Bundes- und Landesmitteln. Seit 2001 sind damit 68.252 Wohnungen in den 53 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden.

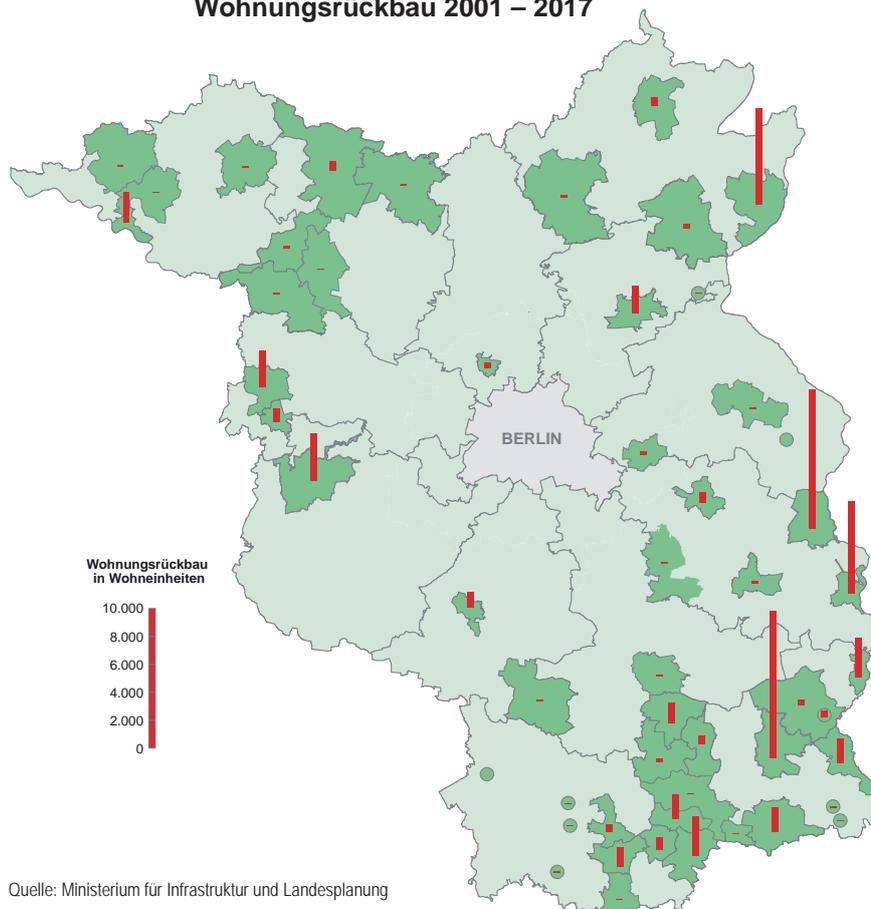
In den folgenden Tabellen sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten bis Dezember 2017 dargestellt. Die Grafik auf Seite 21 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.



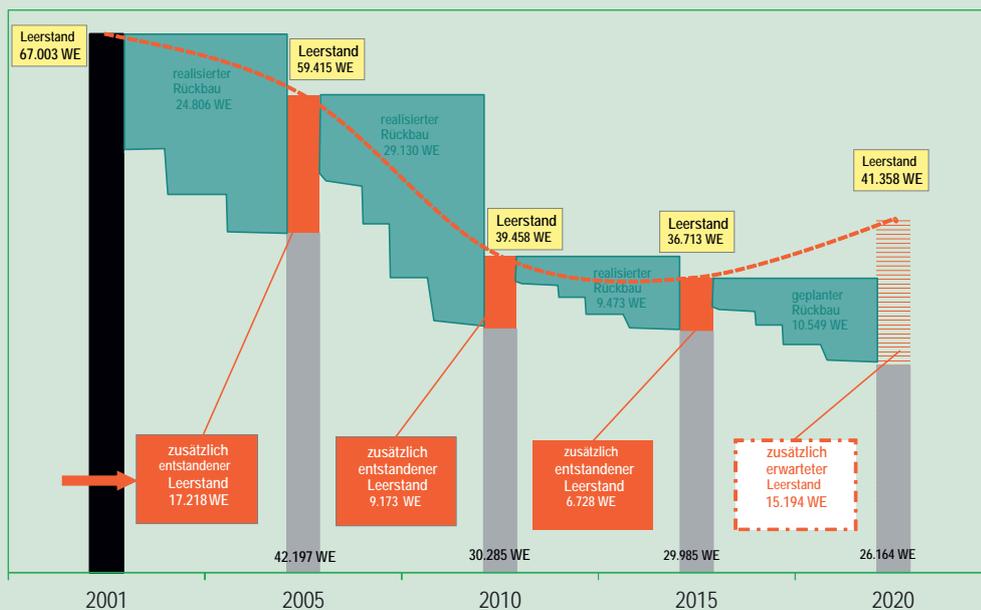
| Rückgebaute Wohneinheiten 2001 bis 2017 | | | |
|------------------------------------------------|----------------------------|---------------------------|------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Stadtumbaustädte Anzahl | Rückgebaute Wohneinheiten | |
| | | WE gesamt | % zu 2016 |
| Barnim | 2 | 2.040 | ± 0 |
| Dahme-Spreewald | 1 | 104 | ± 0 |
| Elbe-Elster | 5 | 714 | + 31 |
| Havelland | 2 | 3.554 | + 4 |
| Märkisch-Oderland | 3 | 366 | + 36 |
| Oberhavel | 1 | 378 | ± 0 |
| Oberspreewald-Lausitz | 9 | 9.228 | + 3 |
| Oder-Spree | 4 | 7.652 | + 2 |
| Ostprignitz-Ruppin | 5 | 1.048 | ± 0 |
| Prignitz | 4 | 2.478 | + 6 |
| Spree-Neiße | 8 | 7.389 | + 5 |
| Teltow-Fläming | 2 | 1.209 | ± 0 |
| Uckermark | 4 | 7.987 | + 2 |
| Brandenburg an der Havel | 1 | 3.399 | ± 0 |
| Cottbus | 1 | 10.529 | + 3 |
| Frankfurt (Oder) | 1 | 10.177 | + 2 |
| Gesamt | 53 | 68.252 | + 3 |

Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr

**Programm Stadtumbau Ost
Wohnungsrückbau 2001 – 2017**



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

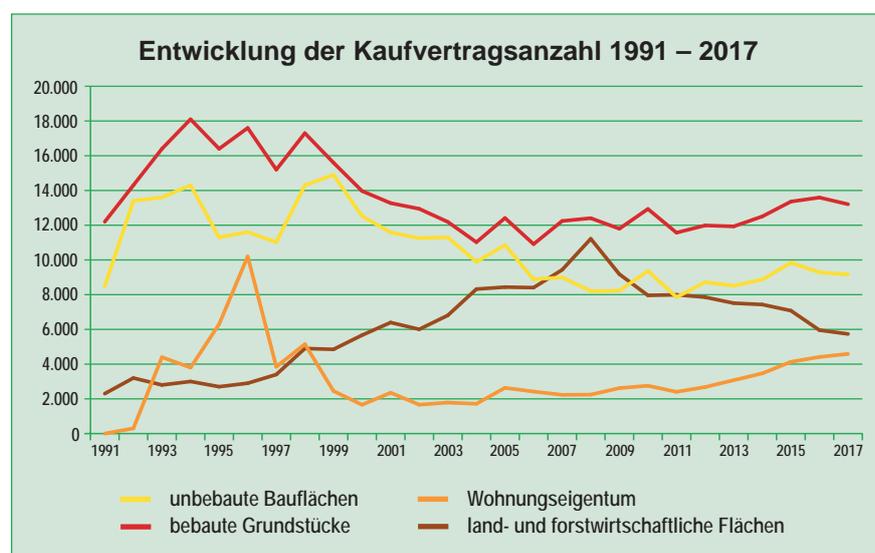
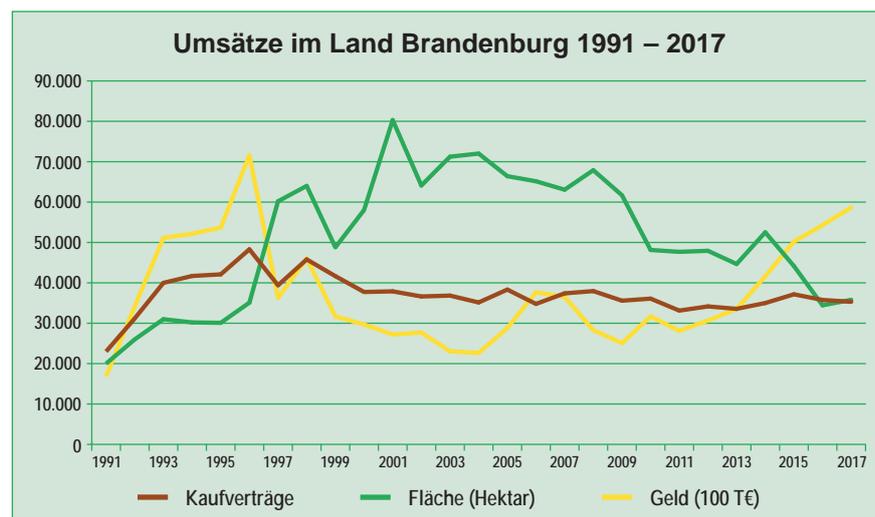


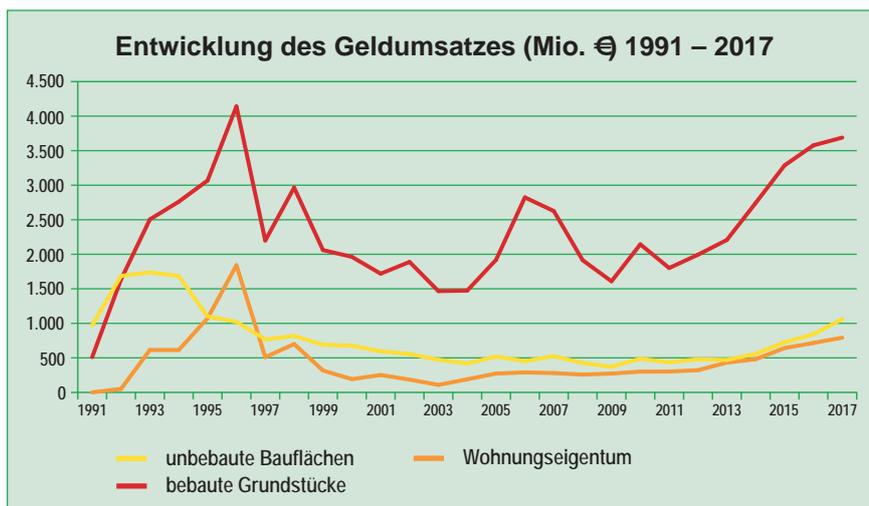
Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Stadtbaumaufbau, 05/2018

3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2017

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 2017 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2018 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 Auswertezwischenräume zu Grunde legen.





Bei 11 % 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 1 % zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 4 % und der Geldumsatz nahm um 8 % zu.

Im Land Brandenburg wurden 394 Erbbaurechtsverträge abgeschlossen, die in den Gesamtumsätzen enthalten sind.

| Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr | | | | | | |
|---------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Barnim | 3.008 | + 3 | 1.807 | + 35 | 472 | + 12 |
| Dahme-Spreewald | 2.955 | - 1 | 3.080 | + 10 | 655 | + 26 |
| Elbe-Elster | 1.552 | - 1 | 1.733 | - 8 | 75 | + 26 |
| Havelland | 2.519 | + 1 | 3.603 | + 59 | 506 | + 23 |
| Märkisch-Oderland | 2.854 | - 6 | 3.396 | ± 0 | 464 | + 36 |
| Oberhavel | 3.233 | + 3 | 2.347 | ± 0 | 475 | ± 0 |
| Oberspreewald-Lausitz | 1.110 | - 9 | 1.104 | - 36 | 77 | - 27 |
| Oder-Spree | 2.712 | ± 0 | 2.639 | + 27 | 307 | + 25 |
| Ostprignitz-Ruppin | 1.788 | - 4 | 3.931 | - 6 | 209 | + 30 |
| Potsdam-Mittelmark | 3.494 | - 5 | 2.813 | - 5 | 670 | + 2 |
| Prignitz | 1.339 | + 5 | 2.728 | + 24 | 107 | + 19 |
| Spree-Neiße | 1.177 | - 15 | 1.974 | - 12 | 83 | + 6 |
| Teltow-Fläming | 2.565 | + 2 | 1.346 | - 3 | 365 | + 17 |
| Uckermark | 1.632 | - 3 | 2.403 | - 19 | 141 | - 29 |
| Brandenburg an der Havel | 656 | + 7 | 193 | + 11 | 157 | + 68 |
| Cottbus | 773 | + 25 | 178 | + 20 | 150 | + 59 |
| Frankfurt (Oder) | 273 | - 7 | 111 | - 4 | 77 | - 22 |
| Potsdam | 1.672 | - 5 | 409 | + 91 | 876 | - 18 |
| Land Brandenburg | 35.312 | - 1 | 35.795 | + 4 | 5.866 | + 8 |

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

3.1 Kaufverträge

**stabile
Vertragszahlen
im Berliner
Umland,
Zuwachs in den
kreisfreien
Städten
um 12 %**

Im Berichtsjahr 2017 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 35.312 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 449 gegenüber dem Jahr 2016. Im Berliner Umland blieb die Anzahl der Kaufverträge stabil. In Potsdam verringerte sich die Kaufvertragszahl um 93. Im weiteren Metropolenraum wurden 442 Kaufverträge weniger abgeschlossen. In den kreisfreien Städten erhöhte sich die Anzahl um 179.

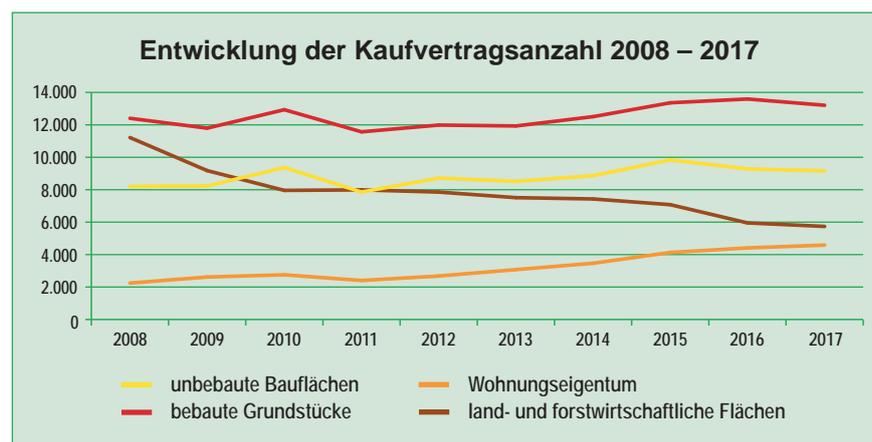
**Zunahme der
Vertragszahlen
für neue
Eigentums-
wohnungen
um 6 %**

Die meisten Kaufverträge wurden in Potsdam (1.672) abgeschlossen, gefolgt von Bernau bei Berlin (808) und den kreisfreien Städten Cottbus (773) und Brandenburg an der Havel (656).

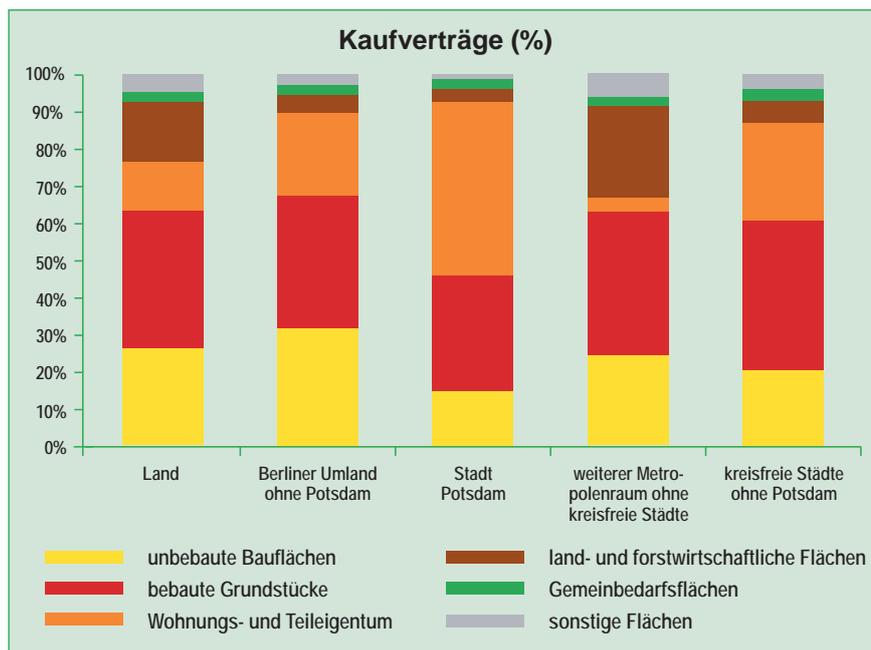
Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 37 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 26 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum nahm mit 13 % am gesamten Grundstücksmarkt nur gering zu. Der Verkauf von land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 16 %. Dieser Zahlenvergleich bestätigt unverändert die starke landwirtschaftliche Prägung im Land Brandenburg.

Die Vertragszahlen bei unbebauten Bauflächen veränderten sich im Land gegenüber dem Vorjahresniveau um - 1 %, bei bebauten Grundstücken um - 3 % und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um - 4 %. Zuwächse konnten beim Wohnungs- und Teileigentum mit 4 %, bei Gemeinbedarfsflächen mit 9 % und bei sonstigen Flächen mit 2 % registriert werden.

Der Umsatz von Wohnimmobilien (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke und Eigentumswohnungen) blieb gegenüber 2016 stabil.



| Kaufverträge nach Grundstücksarten | | | | | | | |
|------------------------------------------------|--------|-----------------|-----------|----------------------|---------------------------|-----------|--------------------------------|
| Grundstücksart | Land | Berliner Umland | | | weiterer Metropolitanraum | | |
| | Anzahl | Anzahl | % zu 2016 | darunter Potsdam (%) | Anzahl | % zu 2016 | darunter kreisfreie Städte (%) |
| unbebaute Bauflächen | 9.164 | 3.939 | - 4 | 6 | 5.225 | + 1 | 7 |
| bebaute Grundstücke | 13.207 | 4.706 | - 3 | 11 | 8.501 | - 3 | 8 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 4.587 | 3.360 | + 6 | 23 | 1.227 | - 1 | 37 |
| land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | 5.736 | 648 | + 8 | 9 | 5.088 | - 5 | 2 |
| Gemeinbedarfsflächen | 858 | 307 | + 4 | 7 | 551 | + 12 | 10 |
| sonstige Flächen | 1.760 | 408 | + 26 | 12 | 1.352 | - 4 | 5 |
| gesamt | 35.312 | 13.368 | ± 0 | 13 | 21.944 | - 2 | 8 |



| Wohnbaulandgrundstücke | | | | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|
| Räume | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Land Brandenburg | 8.236 | - 1 | 1.212 | + 2 | 802 | + 24 |
| Berliner Umland | 3.575 | - 5 | 590 | + 10 | 629 | + 28 |
| darunter: Potsdam | 226 | + 22 | 38 | - 7 | 114 | + 81 |
| weiterer Metropolitanraum | 4.661 | + 3 | 622 | - 5 | 173 | + 11 |
| darunter: kreisfreie Städte | 299 | - 13 | 40 | ± 0 | 24 | + 26 |

| bebaute Wohngrundstücke | | | | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------|---------------|-----------|------------|-----------|
| Räume | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Land Brandenburg | 10.139 | ± 0 | 1.878 | - 6 | 2.408 | + 10 |
| Berliner Umland | 4.013 | ± 0 | 457 | + 4 | 1.534 | + 4 |
| darunter: Potsdam | 448 | - 1 | 56 | + 27 | 322 | - 22 |
| weiterer Metropolitanraum | 6.126 | ± 0 | 1.421 | - 9 | 874 | + 22 |
| darunter: kreisfreie Städte | 462 | + 4 | 61 | + 20 | 161 | + 87 |

| Eigentumswohnungen | | | | |
|-----------------------------|--------------|-----------|------------|-----------|
| Räume | Kaufverträge | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Land Brandenburg | 4.137 | + 2 | 758 | + 9 |
| Berliner Umland | 3.065 | + 4 | 626 | + 10 |
| darunter: Potsdam | 741 | - 18 | 182 | - 15 |
| weiterer Metropolitanraum | 1.072 | - 2 | 132 | + 7 |
| darunter: kreisfreie Städte | 397 | + 73 | 61 | + 110 |

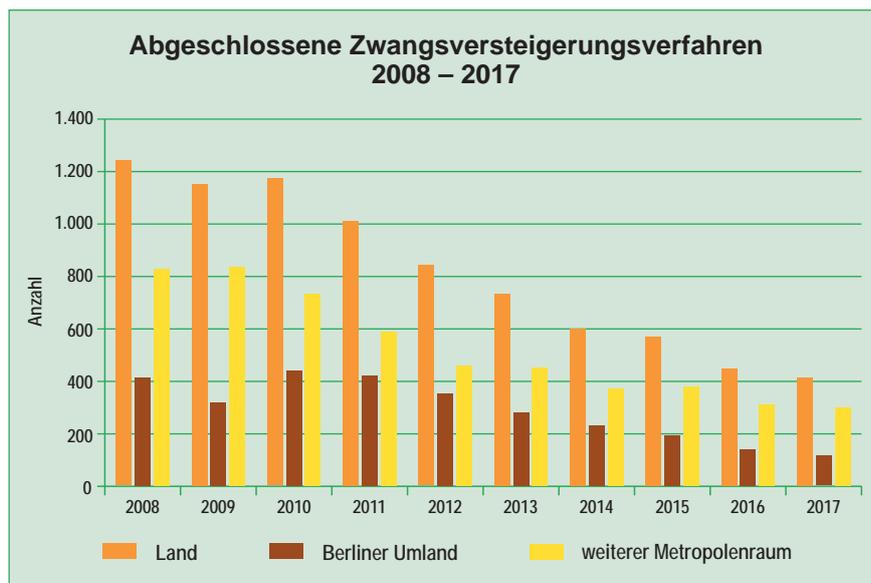
Rückgang der Zwangsversteigerungen um 7 %

Zwangsversteigerungen

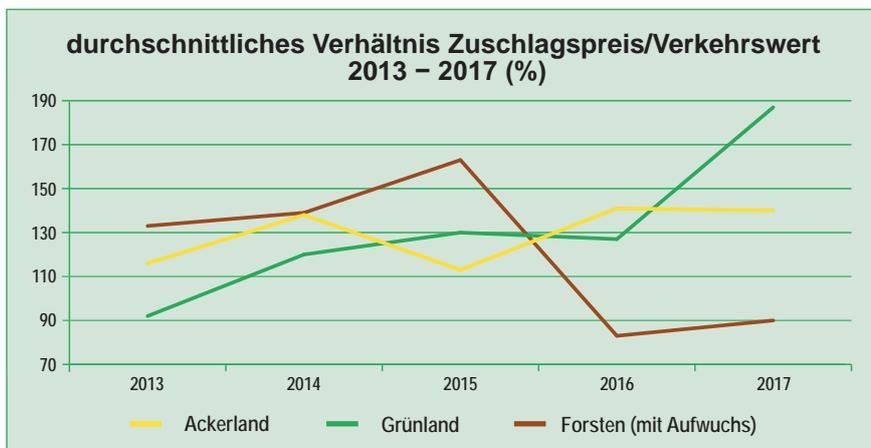
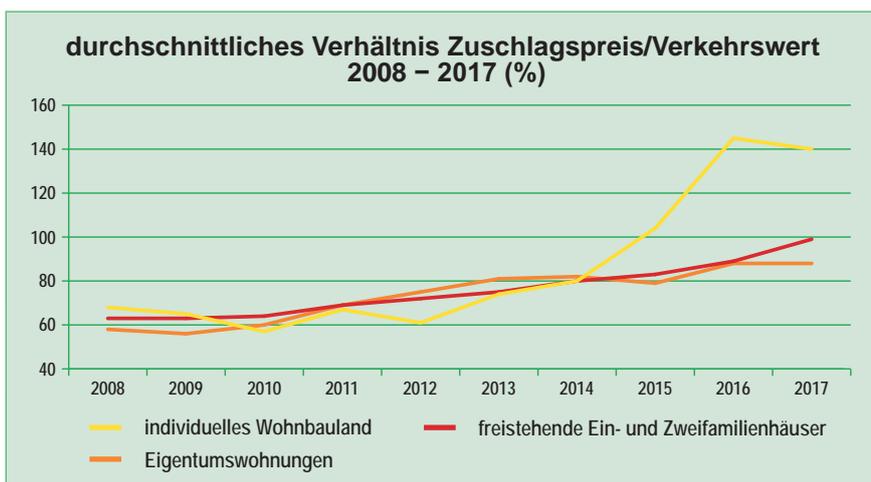
Von den zuständigen Amtsgerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Im Jahr 2017 wurden insgesamt im Land Brandenburg 413 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 32 (- 7 %) gesunken. Im Berliner Umland gingen die Zwangsversteigerungen um 23 (- 17 %) und im weiteren Metropolitanraum um 9 (- 3 %) gegenüber dem Vorjahr zurück.

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 84 % Wohnimmobilien (53 % bebaute Grundstücke, 10 % Wohnbaulandgrundstücke und 21 % Eigentumswohnungen).

Bei der Auswertung des Verhältnisses der Versteigerungserlöse zu den Verkehrswerten wurden die Verkehrswerte den Amtsgerichtsakten entnommen. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren. Von den ausgewerteten Zwangsversteigerungen des Jahres 2017 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 359 Fälle (87 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.



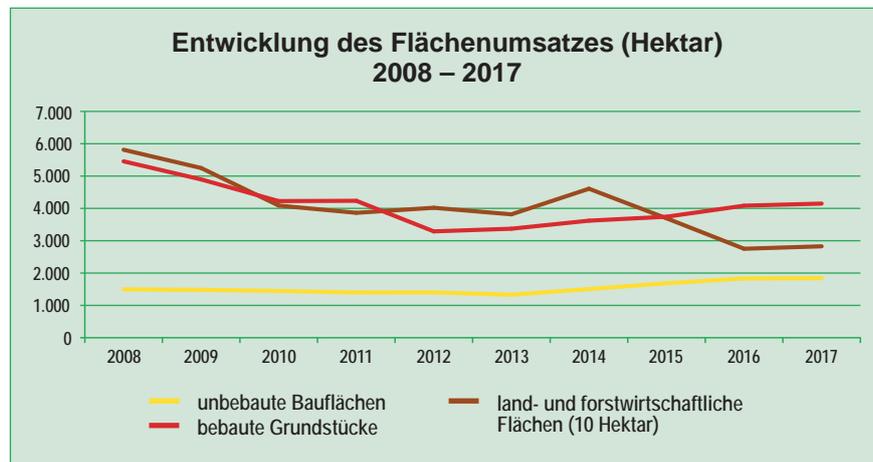
| Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren | | | | |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|------------------|-----------------------------|--------------|
| Grundstücksart | | Anzahl gesamt | Zuschlagspreis/Verkehrswert | |
| | | | Spanne | Durchschnitt |
| unbebaute Bauflächen | individuelles Wohnbauland | 37 | 12 % - 738 % | 140 % |
| bebaute Grundstücke | freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 142 | 4 % - 462 % | 99 % |
| | Reihenhäuser/ Doppelhaushälften | 41 | 15 % - 213 % | 86 % |
| | Mehrfamilienhäuser | 12 | 50 % - 243 % | 107 % |
| | Geschäfts- und Verwaltungsgebäude | 22 | 6 % - 236 % | 74 % |
| Eigentumswohnungen | | 81 | 16 % - 237 % | 88 % |
| land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | Ackerland | 11 | 30 % - 322 % | 140 % |
| | Grünland | 9 | 50 % - 350 % | 187 % |
| | Forsten (mit Aufwuchs) | 4 | 60 % - 112 % | 90 % |



3.2 Flächenumsatz

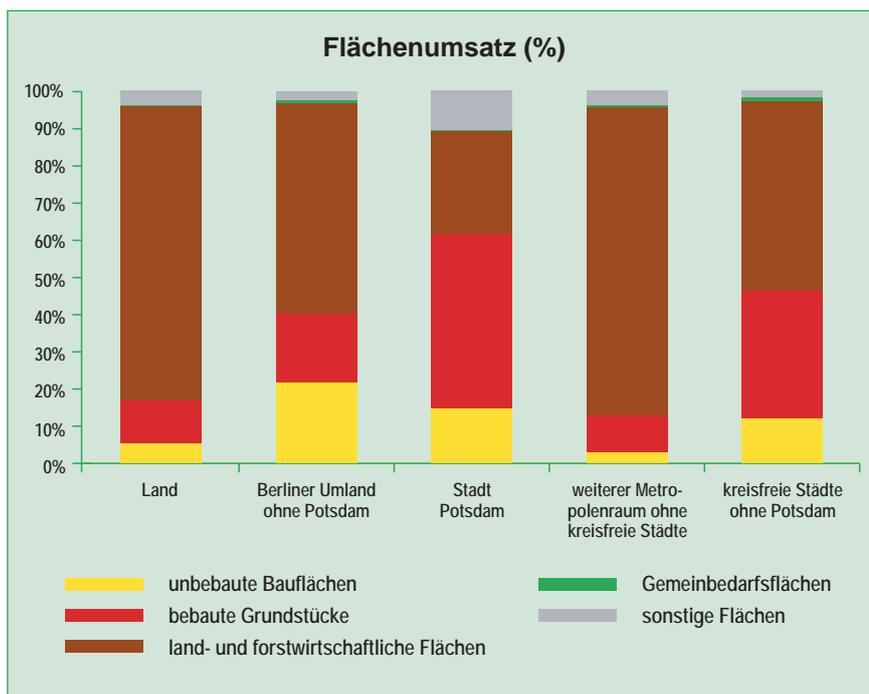
weiterhin hoher Anteil an Land- und Forstwirtschaftsflächen

Im Jahr 2017 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 35.795 Hektar und erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 4 %. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



| Flächenumsätze nach Grundstücksarten | | | | | | | |
|---------------------------------------------------|----------------|-----------------|--------------|----------------------------|---------------------------|--------------|--------------------------------------|
| Grundstücksart | Land Hektar | Berliner Umland | | | weiterer Metropolitanraum | | |
| | | Hektar | % zu 2016 | darunter Potsdam (%) | Hektar | % zu 2016 | darunter kreisfreie Städte (%) |
| unbebaute Bauflächen | 1.841 | 910 | + 6 | 7 | 931 | - 5 | 6 |
| bebaute Grundstücke | 4.148 | 916 | + 10 | 21 | 3.232 | ± 0 | 5 |
| land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | 28.270 | 2.322 | + 52 | 5 | 25.948 | ± 0 | 1 |
| Gemeinbedarfsflächen | 138 | 43 | - 52 | 5 | 95 | + 56 | 6 |
| sonstige Flächen | 1.398 | 138 | + 50 | 31 | 1.260 | + 67 | 1 |
| gesamt | 35.795 | 4.329 | + 27 | 9 | 31.466 | + 1 | 2 |

Der Flächenumsatz blieb im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen, bebauten Grundstücken und bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen annähernd stabil, bei den sonstigen Flächen erhöhte er sich um 65 %.



3.3 Geldumsatz

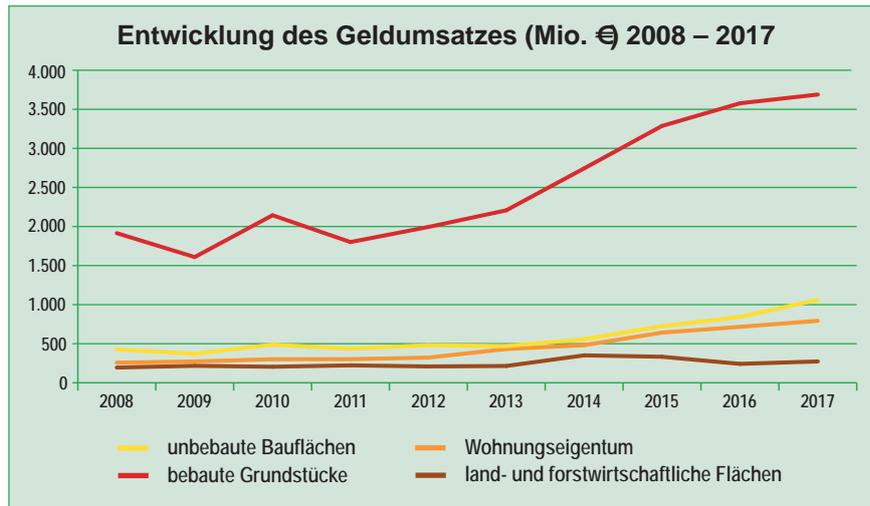
Im Jahr 2017 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 5,87 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 435 Mio. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 210 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 225 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 6 % und im weiteren Metropolitanraum um 12 %

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 26 %, bei bebauten Grundstücken um 3 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 11 %, bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 12 % und bei Gemeinbedarfsflächen um 100 %. Bei sonstigen Flächen ging der Geldumsatz um 16 % zurück.

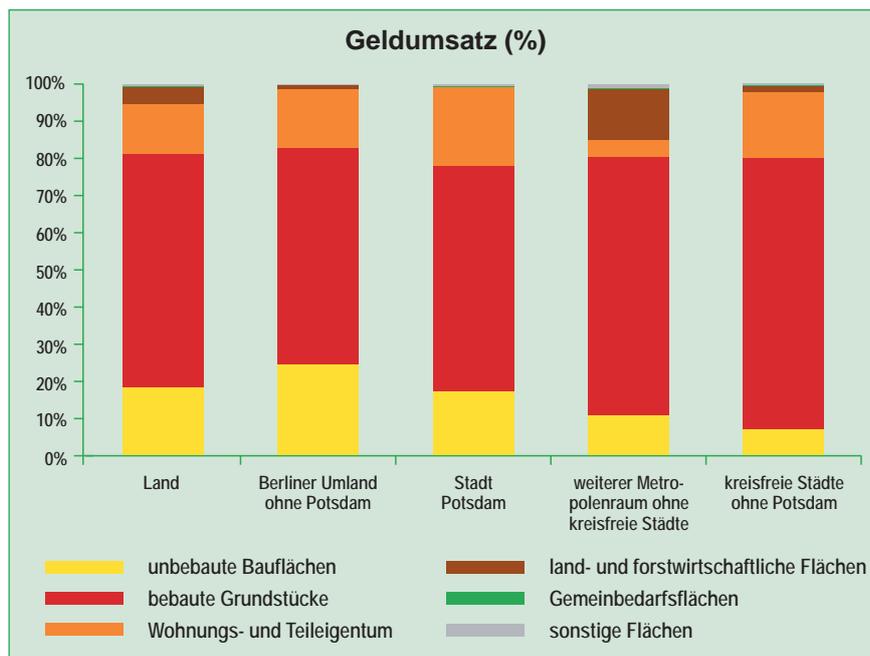
Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 2,88 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz im Land Brandenburg von 49 %, die Stadt Potsdam mit 876 Mio. € einen Anteil von 15 %, der weitere Metropolitanraum mit rd. 1,73 Mrd. € einen Anteil von 29 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 384 Mio. € einen Anteil von 7 %.

Die größten Geldumsätze verzeichneten Potsdam (876 Mio. €), Schönefeld (248 Mio. €) und Bernau bei Berlin (167 Mio. €).



Geldumsätze nach Grundstücksarten

| Grundstücksart | Land Mio. € | Berliner Umland | | | weiterer Metropolitanraum | | |
|------------------------------------------------|----------------|-----------------|------------|----------------------|---------------------------|-------------|--------------------------------|
| | | Mio. € | % zu 2016 | darunter Potsdam (%) | Mio. € | % zu 2016 | darunter kreisfreie Städte (%) |
| unbaute Bauflächen | 1.061 | 850 | + 33 | 18 | 211 | + 3 | 12 |
| bebaute Grundstücke | 3.689 | 2.208 | - 3 | 24 | 1.481 | + 14 | 19 |
| Wohnungs- und Teileigentum | 793 | 644 | + 10 | 29 | 149 | + 12 | 45 |
| land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen | 273 | 30 | + 76 | 7 | 243 | + 8 | 3 |
| Gemeinbedarfsflächen | 8 | 5 | + 150 | 20 | 3 | + 50 | 33 |
| sonstige Flächen | 42 | 20 | - 33 | 25 | 22 | + 10 | 5 |
| gesamt | 5.866 | 3.757 | + 6 | 23 | 2.109 | + 12 | 18 |



4. Der Grundstücksmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam

Die Landeshauptstadt Potsdam verzeichnet ein anhaltend dynamisches Wachstum. So wurde kürzlich die Bevölkerungsprognose für den Zeitraum bis 2035 deutlich nach oben korrigiert. Voraussichtlich bereits 2027 wird die 200.000-Einwohner-Marke erreicht. Sowohl die allgemeinen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen als auch die regionalen Gegebenheiten wirken sich positiv auf die Stadtentwicklung aus. Potsdam bietet eine hohe Lebensqualität und profitiert von ihrer Funktion als Landeshauptstadt in unmittelbarer Nachbarschaft zu Berlin. Eine geringe Arbeitslosenquote, die gute soziale Infrastruktur und eine stabile Wirtschaftskraft machen die Stadt attraktiv für Bürger und Unternehmen. Die Investition in die Wachstumsregion verspricht gute Renditechancen bei überschaubarem Risiko.

Das anhaltend hohe Kaufinteresse zeugt von einem großen Vertrauen in die Wertbeständigkeit Potsdamer Immobilien. So hat sich der seit 2011 zu verzeichnende Aufwärtstrend auf dem Potsdamer Immobilienmarkt auch im Vorjahr fortgesetzt. Im landesweiten Vergleich nimmt Potsdam hinsichtlich der Umsatzzahlen und des Preisniveaus auf den verschiedenen Teilmärkten eine herausragende Position ein. Die Preise für Bauflächen und Wohnimmobilien erreichten in allen Stadtgebieten neue Höchststände.

Als problematisch werden die teils hohen und weiterhin steigenden Mietkosten sowie das zu geringe Angebot an bezahlbaren Wohnungen gesehen. Ziel der Stadtpolitik ist es, das Wachstum aktiv und sozialgerecht zu steuern. Dazu gehören die vorrangige Förderung von preisgünstigem Wohnraum sowie der beschleunigte Ausbau der erforderlichen sozialen Einrichtungen. Die Bewältigung der zunehmenden Verkehrs- und Umweltprobleme stellt die Stadt ebenfalls vor große Herausforderungen.

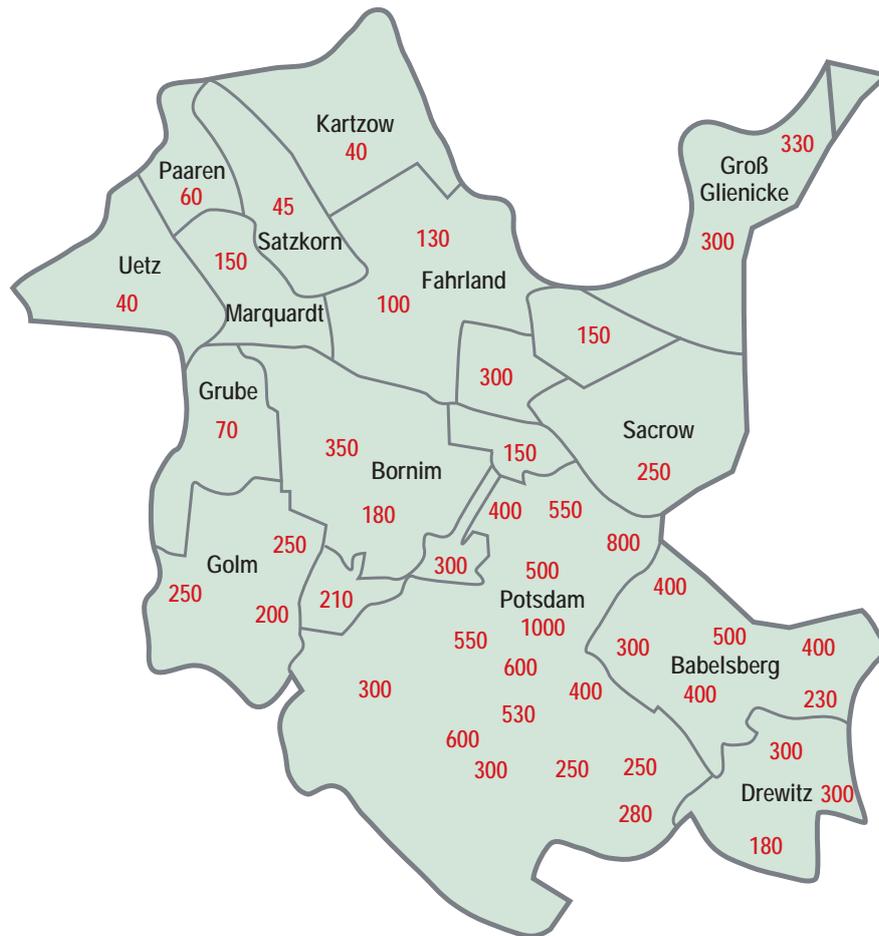
Typisch für Potsdam ist die anhaltende Nachfrage nach Wohnimmobilien sowohl zur Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage. Begehrt sind alle Grundstücksarten, wobei die besonders attraktiven Lagen in Wassernähe sowie Grundstücke in den zentrumsnahen Villengebieten Potsdams und im nördlichen Babelsberg kaum noch verfügbar sind. Grundstücke in Sanierungsgebieten und denkmalgeschützte Objekte bieten noch attraktive steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten.

Die Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen in der Verdichtung der gut erschlossenen innerstädtischen Bereiche rund um den neuen Landtag, den Brauhausberg und die 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 begann die Erschließung von ersten Bauflächen. Hier soll Wohnraum für künftig bis zu 10.000 Einwohner entstehen.

Von besonderem Gewicht ist der Teilmarkt für Wohnungseigentum. Hier entfällt ca. ein Viertel des gesamten Landesumsatzes allein auf die Landeshauptstadt. Sowohl die Preise für Wohnungen in neu errichteten Gebäuden als auch in sanierten Altbauten weisen weiterhin eine steigende Tendenz auf.

Weiterführende und detaillierte Informationen können dem Grundstücksmarktbericht des Potsdamer Gutachterausschusses entnommen werden.

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland in Potsdam (€/m²)



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

Im Jahr 2017 wurden 9.164 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Anzahl der Kaufverträge und der Flächenumsatz sind gegenüber 2016 stabil geblieben. Der Flächenumsatz erreichte 1.841 Hektar. Der Geldumsatz nahm mit 1.061 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 26 % zu.

| Unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung | | | | | | |
|----------------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------|------------|--------------|-------------|
| geplante Nutzung | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| individueller Wohnungsbau | 7.612 | - 1 | 1.090 | + 8 | 650 | + 18 |
| Mehrfamilienhäuser | 624 | + 3 | 122 | - 32 | 152 | + 62 |
| gewerbliche Nutzung | 479 | + 1 | 489 | + 8 | 184 | + 42 |
| Geschäfts- und Büronutzung | 45 | - 35 | 18 | - 76 | 24 | - 45 |
| Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft | 29 | - 33 | 24 | - 48 | 1 | ± 0 |
| Wochenend-/Ferienhausgrundstücke | 287 | - 12 | 48 | + 9 | 10 | + 43 |
| sonstige Nutzung | 88 | + 9 | 50 | + 117 | 40 | + 186 |
| Land Brandenburg | 9.164 | - 1 | 1.841 | ± 0 | 1.061 | + 26 |
| Berliner Umland | 3.939 | - 4 | 910 | + 6 | 850 | + 33 |
| darunter: Potsdam | 245 | + 11 | 60 | + 3 | 149 | + 77 |
| weiterer Metropolitanraum | 5.225 | + 1 | 931 | - 5 | 211 | + 3 |
| darunter: kreisfreie Städte | 344 | - 14 | 57 | - 24 | 26 | - 10 |

| Unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|-----------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 909 | - 5 | 171 | 83 |
| Dahme-Spreewald | 850 | - 5 | 234 | 195 |
| Elbe-Elster | 273 | + 23 | 60 | 5 |
| Havelland | 755 | - 1 | 146 | 99 |
| Märkisch-Oderland | 857 | - 9 | 182 | 79 |
| Oberhavel | 937 | + 7 | 164 | 108 |
| Oberspreewald-Lausitz | 279 | + 12 | 57 | 7 |
| Oder-Spree | 762 | - 7 | 158 | 53 |
| Ostprignitz-Ruppin | 343 | + 4 | 74 | 14 |
| Potsdam-Mittelmark | 832 | - 8 | 138 | 107 |
| Prignitz | 187 | + 9 | 22 | 3 |
| Spree-Neiße | 273 | - 8 | 52 | 5 |
| Teltow-Fläming | 1.030 | + 11 | 194 | 120 |
| Uckermark | 288 | - 9 | 72 | 7 |
| Brandenburg an der Havel | 143 | - 18 | 21 | 9 |
| Cottbus | 146 | - 7 | 21 | 15 |
| Frankfurt (Oder) | 55 | - 20 | 15 | 3 |
| Potsdam | 245 | + 11 | 60 | 149 |
| Land Brandenburg | 9.164 | - 1 | 1.841 | 1.061 |

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 90 % der Kaufverträge und 76 % des Geldumsatzes sowie 66 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 8.236 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 106 €/m² (Vorjahr 84 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 33 €/m² (Vorjahr 29 €/m²).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 3,5 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis 1.620 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 11 €/m² und 440 €/m².

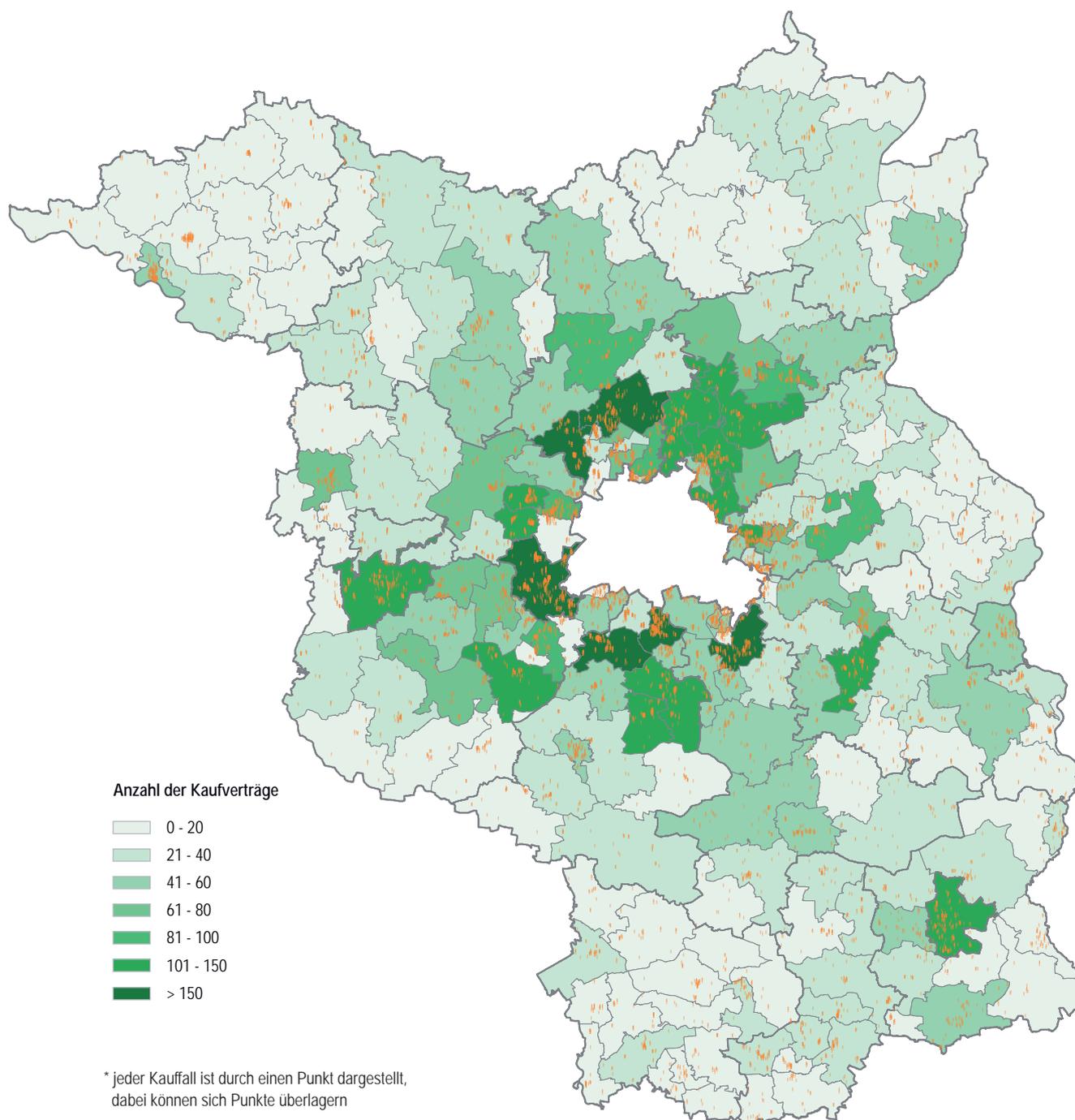
**Wohnbauland
um 26 %
auf 106 €/m²
angestiegen**

**Preisniveau:
Verhältnis
3,5 : 1**

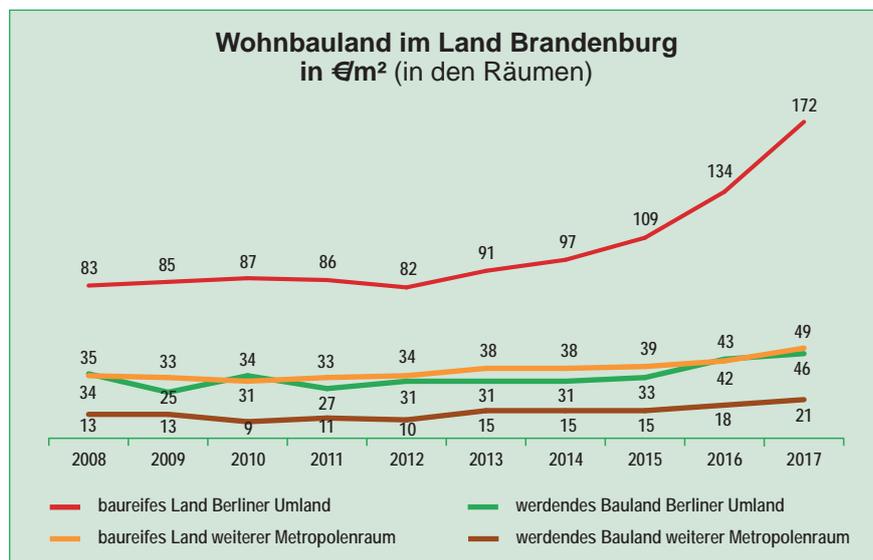
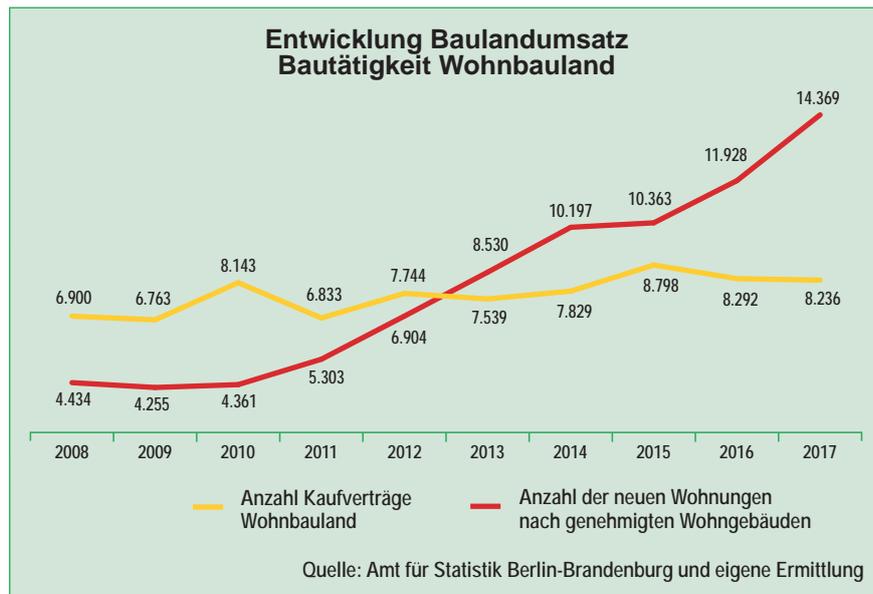
**Wohnbauland
in Potsdam bis
1.620 €/m²**

**Anstieg der
Bodenpreise
für individuelles
Wohnbauland im
Berliner Umland
um 31 %**

Lage und Anzahl der Kaufverträge für individuelles Wohn- und Geschosswohnbau land



Die höchsten Durchschnittspreise für individuell nutzbares Wohnbau land wurden in Kleinmachnow (527 €/m²), in Glienicke/Nordbahn (343 €/m²) und in Stahnsdorf (321 €/m²) gezahlt. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in Heideblick (5,48 €/m²), in Niederer Fläming (5,66 €/m²) und in Ziesar (6,47 €/m²) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.



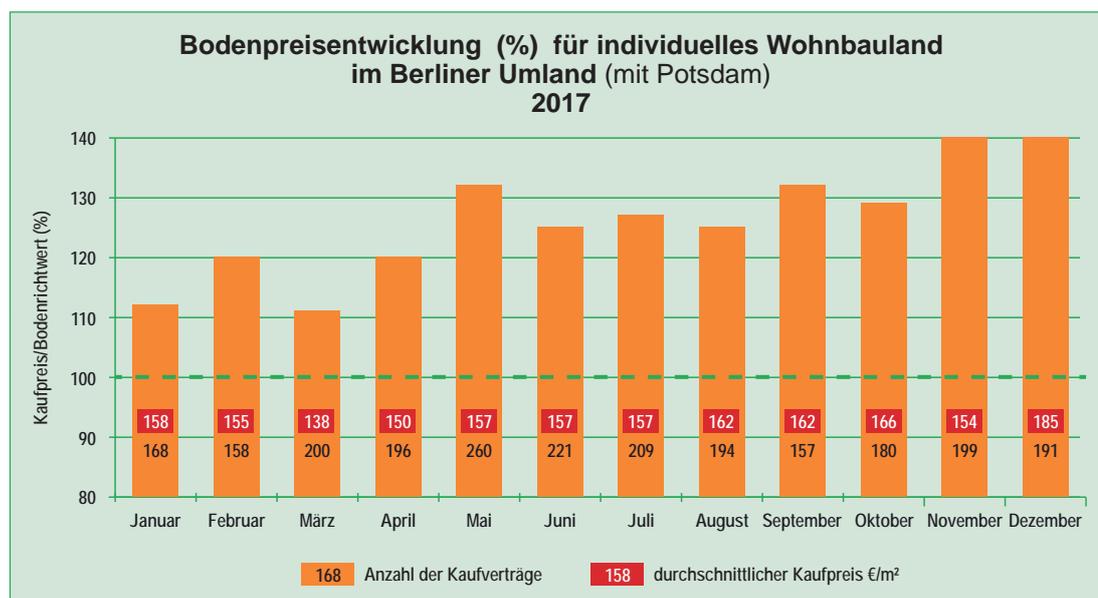
Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 5 ImmoWertV). In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende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

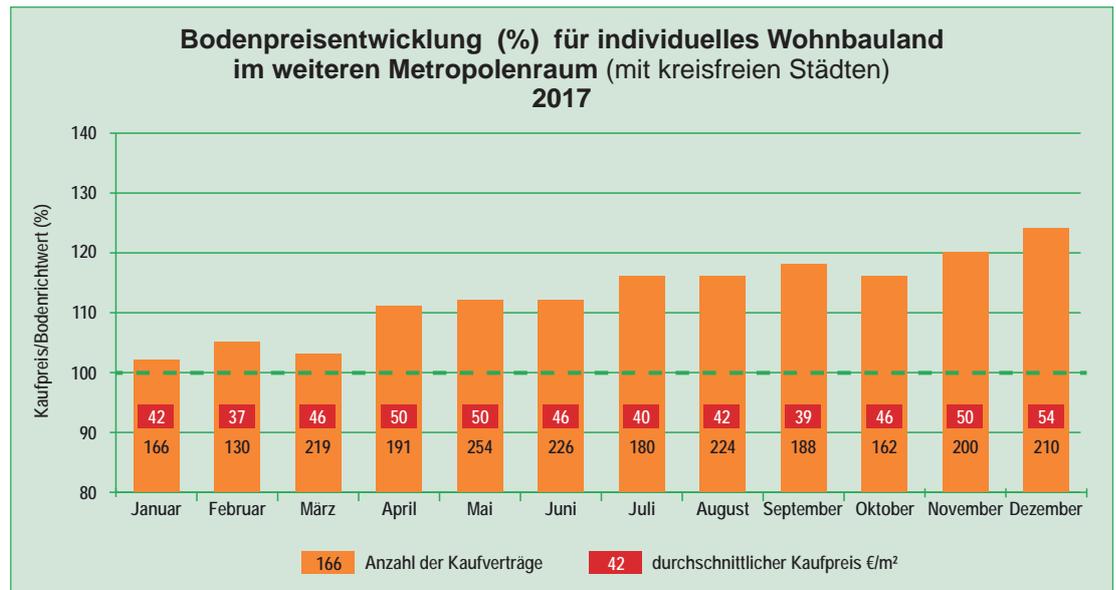
| werdendes Wohnbauland 2013 – 2017 | | | | |
|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|----------------------------|------------|
| Räume | | nicht qualifizierte Bauerwartung | qualifizierte Bauerwartung | Rohbauland |
| Berliner Umland | Anzahl Kaufverträge | 34 | 107 | 207 |
| | Ø % vom BRW | 11 | 30 | 52 |
| | Spanne % vom BRW | 2 – 34 | 4 – 77 | 7 – 103 |
| weiterer Metropolraum | Anzahl Kaufverträge | 50 | 137 | 185 |
| | Ø % vom BRW | 22 | 29 | 46 |
| | Spanne % vom BRW | 4 – 53 | 4 – 73 | 5 – 108 |

| Individuelles Wohnbauland Umsätze und Preise | | | | |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------|-----------------------------------------------------------------|------------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | individuelles Wohnbauland Kaufverträge | | Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²) | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| Barnim | 798 | - 7 | 141 ↑ | 58 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 671 | - 10 | 148 ↑ | 63 ↑ |
| Elbe-Elster | 176 | + 8 | | 18 ↑ |
| Havelland | 653 | + 2 | 155 ↑ | 61 ↑ |
| Märkisch-Oderland | 770 | - 8 | 165 ↑ | 41 ↑ |
| Oberhavel | 814 | + 16 | 146 ↑ | 52 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | 221 | + 21 | | 29 ↑ |
| Oder-Spree | 665 | - 6 | 119 ↑ | 57 ↑ |
| Ostprignitz-Ruppin | 225 | + 3 | | 33 ↓ |
| Potsdam-Mittelmark | 682 | - 7 | 216 ↑ | 56 ↑ |
| Prignitz | 152 | + 16 | | 20 ↑ |
| Spree-Neiße | 207 | - 12 | | 28 → |
| Teltow-Fläming | 930 | + 15 | 169 ↑ | 52 ↑ |
| Uckermark | 228 | - 9 | | 36 ↑ |
| Brandenburg an der Havel | 102 | - 28 | | 71 → |
| Cottbus | 103 | - 14 | | 68 ↑ |
| Frankfurt (Oder) | 35 | - 22 | | 57 ↑ |
| Potsdam | 180 | + 12 | 361 ↑ | |
| Land Brandenburg | 7.612 | - 1 | 110 ↑ | |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 3.200 | - 5 | 158 ↑ | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 3.992 | + 4 | | 48 ↑ |

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %



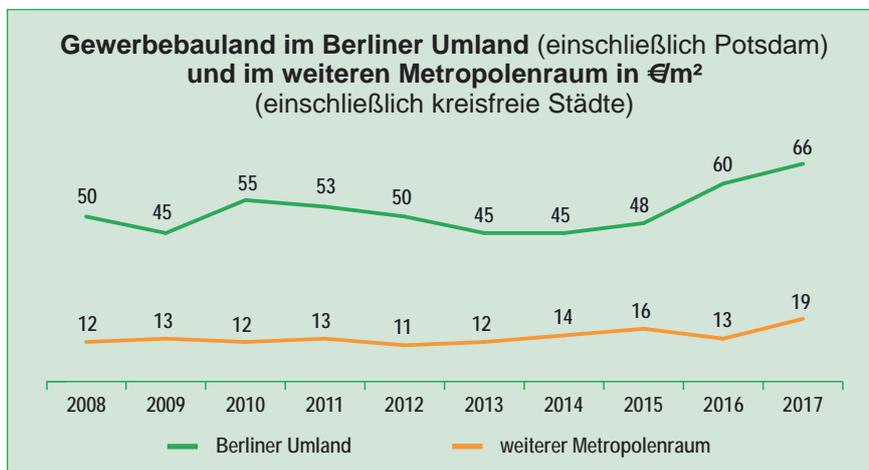


Geschosswohnbau Umsätze und Preise

| Landkreise/ kreisfreie Städte | Geschosswohnbau Kaufverträge | | Ø Bodenpreise für baureifes Geschosswohnbau (€/m²) | |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------|-----------|-------------------------------------------------------|------------------------------|
| | Anzahl | % zu 2016 | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| Barnim | 31 | - 14 | 273 | 60 |
| Dahme-Spreewald | 53 | + 51 | 368 | 53 |
| Elbe-Elster | 52 | + 58 | | 26 |
| Havelland | 33 | - 46 | 246 | 58 |
| Märkisch-Oderland | 31 | - 54 | 113 | 37 |
| Oberhavel | 66 | - 22 | 183 | 60 |
| Oberspreewald-Lausitz | 36 | + 13 | | 23 |
| Oder-Spree | 7 | ± 0 | * | * |
| Ostprignitz-Ruppin | 55 | + 12 | | 59 |
| Potsdam-Mittelmark | 82 | + 26 | 303 | 56 |
| Prignitz | 14 | + 17 | | 23 |
| Spree-Neiße | 39 | + 26 | | 19 |
| Teltow-Fläming | 9 | - 55 | | * |
| Uckermark | 11 | - 21 | | 74 |
| Brandenburg an der Havel | 17 | + 143 | | 153 |
| Cottbus | 31 | + 55 | | 127 |
| Frankfurt (Oder) | 11 | + 10 | | 40 |
| Potsdam | 46 | + 92 | 637 | |
| Land Brandenburg | 624 | + 3 | 157 | |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 149 | - 23 | 231 | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 370 | + 5 | | 48 |

* 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 184 Mio. € (+ 42 %) und der Flächenumsatz auf 489 Hektar (+ 8 %) angestiegen. Die bei Wohnbauland vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauland aufgrund der geringen Datenanzahl nicht durchführbar.



| werdendes Gewerbebauland 2008 – 2017 | | | | |
|--------------------------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------------------|------------|
| Räume | | nicht qualifizierte Bauerwartung | qualifizierte Bauerwartung | Rohbauland |
| Berliner Umland | Anzahl Kaufverträge | 1 | 42 | 30 |
| | Ø % vom BRW | – | 22 | 43 |
| | Spanne % vom BRW | – | 5 – 69 | 5 – 120 |
| weiterer Metropolen- raum | Anzahl Kaufverträge | 19 | 42 | 31 |
| | Ø % vom BRW | 21 | 23 | 42 |
| | Spanne % vom BRW | 7 – 38 | 5 – 64 | 16 – 68 |

| Gewerbebauland Umsätze und Preise 2015 – 2017 | | | |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------|------------------------------------------------------|------------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Gewerbebauland Kaufverträge | Ø Bodenpreise für baureifes Gewerbebauland (€/m²) | |
| | Anzahl | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum |
| Barnim | 88 | 42 ↑ | 12 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 128 | 125 ↑ | 15 → |
| Elbe-Elster | 60 | | 8 ↑ |
| Havelland | 106 | 51 → | 26 → |
| Märkisch-Oderland | 100 | 32 ↑ | 5 ↓ |
| Oberhavel | 116 | 30 ↑ | 8 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | 44 | | 11 ↑ |
| Oder-Spree | 119 | 44 → | 23 ↑ |
| Ostprignitz-Ruppin | 67 | | 13 ↓ |
| Potsdam-Mittelmark | 152 | 89 → | 16 ↓ |
| Prignitz | 44 | | 11 ↑ |
| Spree-Neiße | 59 | | 13 ↓ |
| Teltow-Fläming | 153 | 63 ↑ | 23 ↑ |
| Uckermark | 49 | | 13 → |
| Brandenburg an der Havel | 45 | | 26 ↑ |
| Cottbus | 27 | | 28 ↑ |
| Frankfurt (Oder) | 21 | | 23 → |
| Potsdam | 36 | 121 ↑ | |
| Land Brandenburg | 1.414 | 41 ↑ | |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 599 | 61 ↑ | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 686 | | 16 ↑ |

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

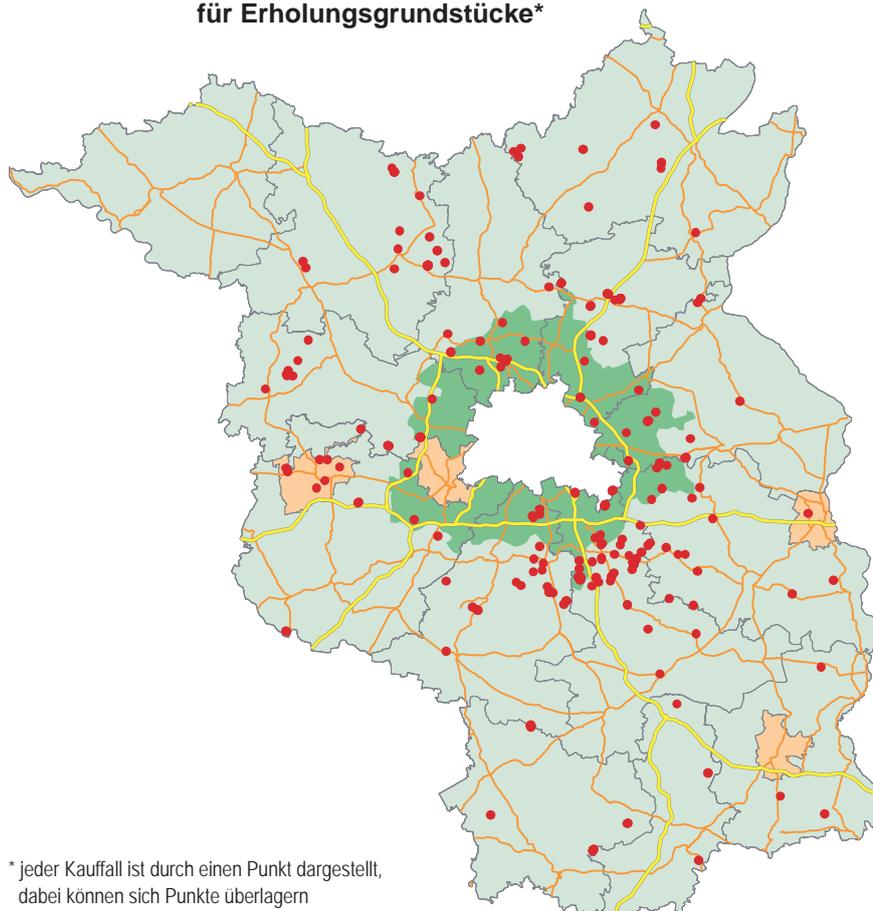
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

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 gingen auf 45 (- 35 %), der Geldumsatz auf 24 Mio. €(- 45 %) und der Flächenumsatz auf 18 Hektar (- 76 %) zurück.

Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 29 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 24 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 16 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesdurchschnitt ein Bodenpreis von rd. 3,71 €/m² in einer Spanne von 0,46 €/m² bis 15,00 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Erholungsgrundstücke und Ferienanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 3 % der Vertragsabschlüsse. Es wurden 287 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 48 Hektar und einem Geldumsatz von 10 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 240 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*



| unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke | | | | |
|------------------------------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------|---------------|
| Räume | Kaufverträge Anzahl | Ø Grundstücksgröße (m²) | Ø Bodenpreis (€/m²) | Spanne (€/m²) |
| Land | 287 | 1.559 | 27 | 1 – 190 |
| Berliner Umland | 94 | 1.105 | 24 | 2 – 67 |
| weiterer Metropolitanraum | 193 | 1.635 | 28 | 1 – 190 |

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 4 % einen geringen Anteil. Es wurden 88 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 50 Hektar und einem Geldumsatz von 40 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.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 13.207 Kaufverträge (- 3 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.148 Hektar (+ 2 %) und einem Geldumsatz von 3.689 Mio. €(+ 3 %) registriert.

| Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung | | | | | | |
|-----------------------------------------------------|---------------|------------|---------------|------------|--------------|------------|
| Nutzung | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser | 6.628 | + 1 | 1.118 | - 6 | 1.294 | + 10 |
| Reihenhäuser/Doppelhaushälften | 2.230 | - 1 | 169 | - 5 | 380 | - 5 |
| Bauernhäuser | 420 | - 9 | 331 | - 20 | 46 | + 5 |
| Wochenendhäuser | 1.291 | - 14 | 145 | - 17 | 70 | - 7 |
| Mehrfamilienhäuser | 861 | + 3 | 260 | + 20 | 688 | + 20 |
| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude | 728 | - 2 | 259 | - 4 | 617 | - 17 |
| Lagergebäude | 247 | - 20 | 276 | + 18 | 251 | + 92 |
| Produktionsgebäude | 287 | - 7 | 692 | - 26 | 106 | - 50 |
| Gebäude für Freizeit Zwecke | 48 | - 16 | 31 | - 24 | 7 | - 22 |
| Gebäude für Beherbergungen | 110 | - 12 | 166 | + 2 | 69 | - 51 |
| sonstige Gebäude | 357 | - 15 | 701 | + 149 | 161 | + 127 |
| Land Brandenburg | 13.207 | - 3 | 4.148 | + 2 | 3.689 | + 3 |
| Berliner Umland | 4.706 | - 3 | 916 | + 10 | 2.208 | - 3 |
| darunter: Potsdam | 522 | - 1 | 192 | + 140 | 532 | - 30 |
| weiterer Metropolitanraum | 8.501 | - 3 | 3.232 | ± 0 | 1.481 | + 14 |
| darunter: kreisfreie Städte | 684 | + 3 | 166 | + 12 | 282 | + 25 |

| Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|----------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Stadt | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 953 | - 2 | 170 | 247 |
| Dahme-Spreewald | 1.136 | - 6 | 336 | 388 |
| Elbe-Elster | 630 | - 5 | 182 | 59 |
| Havelland | 1.003 | - 7 | 321 | 322 |
| Märkisch-Oderland | 1.178 | + 3 | 331 | 330 |
| Oberhavel | 1.191 | - 1 | 586 | 284 |
| Oberspreewald-Lausitz | 426 | - 10 | 135 | 58 |
| Oder-Spree | 988 | ± 0 | 244 | 197 |
| Ostprignitz-Ruppin | 709 | - 8 | 176 | 148 |
| Potsdam-Mittelmark | 1.219 | - 8 | 553 | 421 |
| Prignitz | 609 | + 12 | 215 | 75 |
| Spree-Neiße | 441 | - 15 | 172 | 57 |
| Teltow-Fläming | 858 | + 3 | 173 | 198 |
| Uckermark | 660 | - 3 | 195 | 90 |
| Brandenburg an der Havel | 302 | - 1 | 66 | 122 |
| Cottbus | 258 | + 16 | 76 | 93 |
| Frankfurt (Oder) | 124 | - 8 | 25 | 68 |
| Potsdam | 522 | - 1 | 192 | 532 |
| Land Brandenburg | 13.207 | - 3 | 4.148 | 3.689 |

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2017 mit insgesamt 6.628 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 370 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge annähernd stabil. Der Geldumsatz stieg um 10 %. In allen Landkreisen und kreisfreien Städten, ausgenommen der Landkreise Oberspreewald-Lausitz, Spree-Neiße und der Städte Potsdam und Frankfurt (Oder), ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz ging mit 6 % leicht zurück.

Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland um 12 %, im weiteren Metropolenraum um 10 %

Für die Auswertung in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 6.628 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 2.584 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 119 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 3.679 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 246 Kaufverträge.

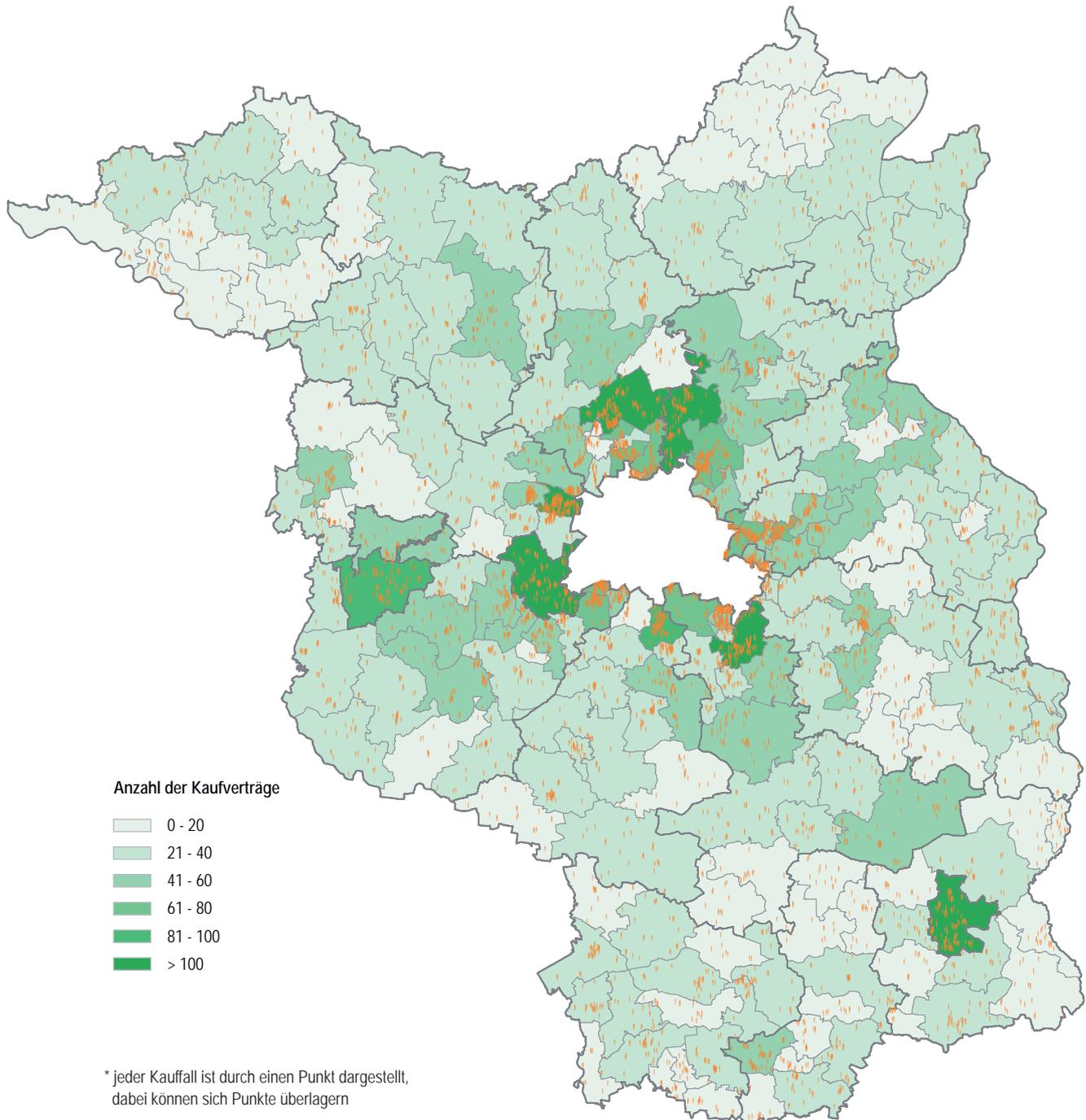
freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus für 213.900 €

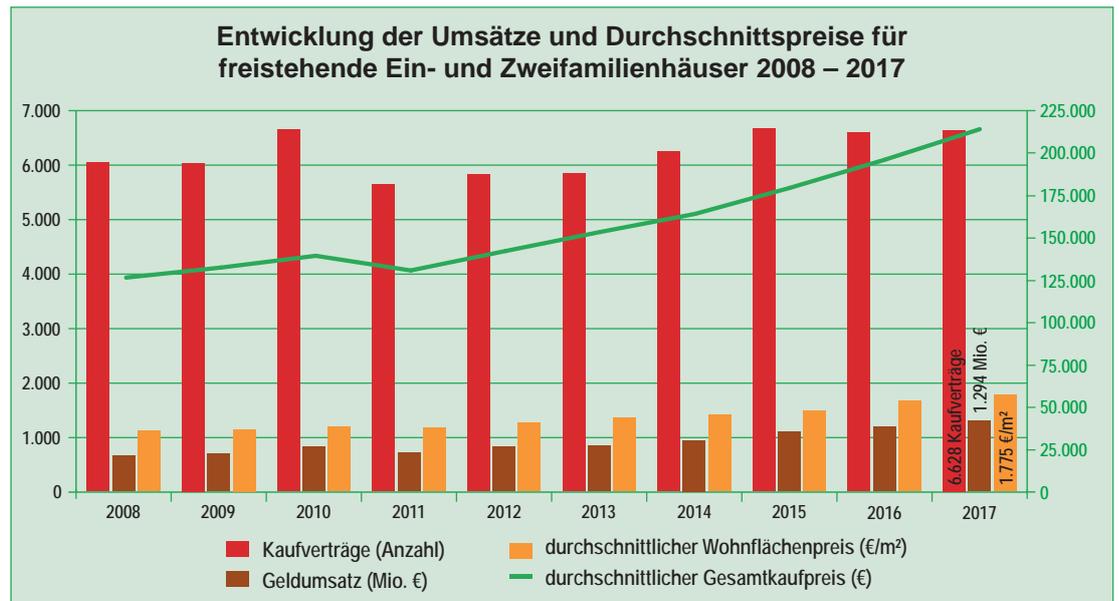
| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 516 | - 2 | 65 | 107 |
| Dahme-Spreewald | 650 | + 2 | 125 | 133 |
| Elbe-Elster | 330 | - 5 | 55 | 23 |
| Havelland | 544 | - 2 | 66 | 129 |
| Märkisch-Oderland | 742 | + 10 | 170 | 127 |
| Oberhavel | 651 | + 9 | 99 | 148 |
| Oberspreewald-Lausitz | 221 | + 1 | 41 | 19 |
| Oder-Spree | 511 | + 10 | 84 | 84 |
| Ostprignitz-Ruppin | 275 | - 14 | 51 | 34 |
| Potsdam-Mittelmark | 708 | - 8 | 101 | 205 |
| Prignitz | 218 | + 13 | 59 | 17 |
| Spree-Neiße | 197 | - 19 | 49 | 21 |
| Teltow-Fläming | 419 | + 2 | 52 | 78 |
| Uckermark | 281 | + 12 | 60 | 32 |
| Brandenburg an der Havel | 87 | + 4 | 13 | 16 |
| Cottbus | 120 | + 32 | 13 | 19 |
| Frankfurt (Oder) | 39 | - 11 | 4 | 6 |
| Potsdam | 119 | - 28 | 15 | 98 |
| Land Brandenburg | 6.628 | + 1 | 1.118 | 1.294 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 2.584 | + 2 | 278 | 735 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 3.679 | + 1 | 795 | 420 |

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %) | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Preiskategorien (€) | Berliner Umland ohne Potsdam | Stadt Potsdam | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| ≤ 50.000 | 3 | | 28 | 10 |
| 50.001 – 100.000 | 7 | 3 | 26 | 12 |
| 100.001 – 150.000 | 12 | 5 | 19 | 22 |
| 150.001 – 200.000 | 14 | 3 | 14 | 26 |
| > 200.000 | 64 | 89 | 13 | 30 |

Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Falkensee (161) gekauft, gefolgt von Oranienburg (152), Königs Wusterhausen (125) und Cottbus (120).

**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**





Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtkaufpreise (€)

| Landkreise/ kreisfreie Städte | Durchschnitt im Berliner Umland | Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Barnim | 265.900 ↑ | 141.300 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 307.100 ↑ | 146.200 ↑ |
| Elbe-Elster | | 78.600 ↑ |
| Havelland | 331.100 ↑ | 127.400 → |
| Märkisch-Oderland | 258.500 ↑ | 105.100 → |
| Oberhavel | 273.400 ↑ | 133.800 → |
| Oberspreewald-Lausitz | | 93.500 → |
| Oder-Spree | 239.700 → | 149.100 → |
| Ostprignitz-Ruppin | | 136.100 ↑ |
| Potsdam-Mittelmark | 462.300 ↑ | 138.300 ↑ |
| Prignitz | | 100.300 ↑ |
| Spree-Neiße | | 112.100 ↑ |
| Teltow-Fläming | 280.000 ↑ | 153.300 ↑ |
| Uckermark | | 133.200 ↑ |
| Brandenburg an der Havel | | 189.300 ↑ |
| Cottbus | | 174.300 ↑ |
| Frankfurt (Oder) | | 158.400 ↑ |
| Potsdam* | 595.300 → | |
| Land Brandenburg | 213.900 ↑ | |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 309.200 ↑ | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | | 125.300 ↑ |

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
 * inklusive Villengrundstücke

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten Durchschnittspreise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Kleinmachnow (800.300 €), Potsdam (595.300 €), Seddiner See (501.100 €) und Teltow (471.100 €) und gezahlt.

Die niedrigsten durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser wurden in Golzow (38.300 €), in Rhinow (47.800 €) und in Schlieben (48.100 €) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|
| Räume | Baualtersklasse | Kaufverträge Anzahl | Ø Wohnfläche (m²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) |
| Land Brandenburg | < 1949 | 2.087 | 128 | 1.463 | 181.300 |
| | 1949 – 1990 | 641 | 118 | 1.437 | 155.700 |
| | 1991 – 2014 | 1.064 | 136 | 2.122 | 290.700 |
| | ≥ 2015 | 156 | 134 | 2.673 | 363.800 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | < 1949 | 814 | 122 | 2.148 | 282.000 |
| | 1949 – 1990 | 195 | 112 | 2.112 | 229.300 |
| | 1991 – 2014 | 580 | 137 | 2.587 | 353.900 |
| | ≥ 2015 | 120 | 139 | 2.888 | 398.200 |
| Stadt Potsdam* | < 1949 | 30 | 172 | 3.218 | 687.200 |
| | 1949 – 1990 | 7 | 114 | 1.976 | 307.700 |
| | 1991 – 2014 | 18 | 159 | 3.336 | 561.200 |
| | ≥ 2015 | 3 | 148 | 3.706 | 551.800 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | < 1949 | 1.181 | 130 | 796 | 101.000 |
| | 1949 – 1990 | 398 | 121 | 1.029 | 117.600 |
| | 1991 – 2014 | 402 | 134 | 1.486 | 199.100 |
| | ≥ 2015 | 27 | 116 | 1.825 | 208.700 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | < 1949 | 62 | 130 | 1.154 | 144.700 |
| | 1949 – 1990 | 41 | 127 | 1.274 | 149.000 |
| | 1991 – 2014 | 64 | 137 | 1.619 | 216.400 |
| | ≥ 2015 | 6 | 123 | 2.215 | 277.500 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

| Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|-------|----------------------|------|------------------------------|-------|--------------------------|---------|
| Räume | Ø Grundstücksgröße (m²) | | Ø Wohnfläche (m²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 960 | 967 | 130 | 129 | 1.657 | 1.775 | 196.000 | 213.900 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 860 | 872 | 130 | 128 | 2.171 | 2.411 | 276.800 | 309.200 |
| Stadt Potsdam* | 785 | 763 | 170 | 160 | 2.994 | 3.241 | 575.700 | 595.300 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.061 | 1.059 | 127 | 129 | 1.045 | 1.094 | 113.600 | 125.300 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 845 | 917 | 124 | 132 | 1.314 | 1.439 | 154.700 | 176.800 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

**Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte für
180.400 €**

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.230 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.449 Kaufverträge (65 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften annähernd stabil. Der Geldumsatz und der Flächenumsatz gingen um 5 % zurück.

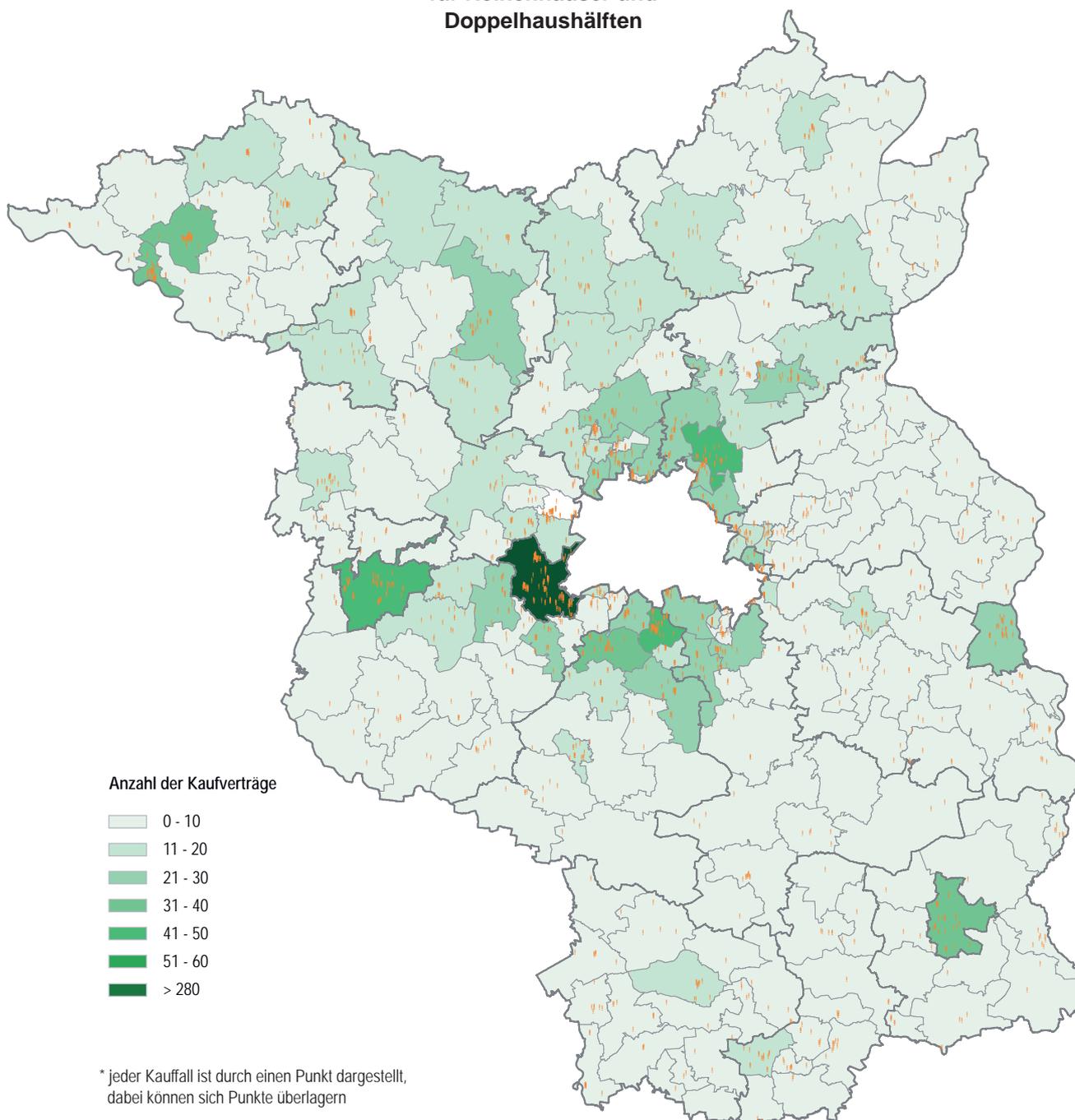
| Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 194 | + 10 | 11 | 36 |
| Dahme-Spreewald | 132 | + 1 | 6 | 26 |
| Elbe-Elster | 67 | + 26 | 6 | 3 |
| Havelland | 157 | - 18 | 9 | 26 |
| Märkisch-Oderland | 127 | - 2 | 17 | 18 |
| Oberhavel | 224 | - 10 | 13 | 41 |
| Oberspreewald-Lausitz | 59 | - 16 | 4 | 4 |
| Oder-Spree | 132 | - 11 | 19 | 20 |
| Ostprignitz-Ruppin | 123 | - 8 | 15 | 10 |
| Potsdam-Mittelmark | 154 | - 1 | 14 | 32 |
| Prignitz | 145 | + 13 | 14 | 8 |
| Spree-Neiße | 33 | - 6 | 3 | 3 |
| Teltow-Fläming | 187 | + 12 | 9 | 37 |
| Uckermark | 104 | - 12 | 13 | 9 |
| Brandenburg an der Havel | 52 | - 24 | 3 | 7 |
| Cottbus | 31 | - 6 | 1 | 4 |
| Frankfurt (Oder) | 28 | - 7 | 2 | 4 |
| Potsdam | 281 | + 20 | 10 | 93 |
| Land Brandenburg | 2.230 | - 1 | 169 | 380 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 807 | - 4 | 34 | 186 |
| weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.031 | - 1 | 119 | 86 |

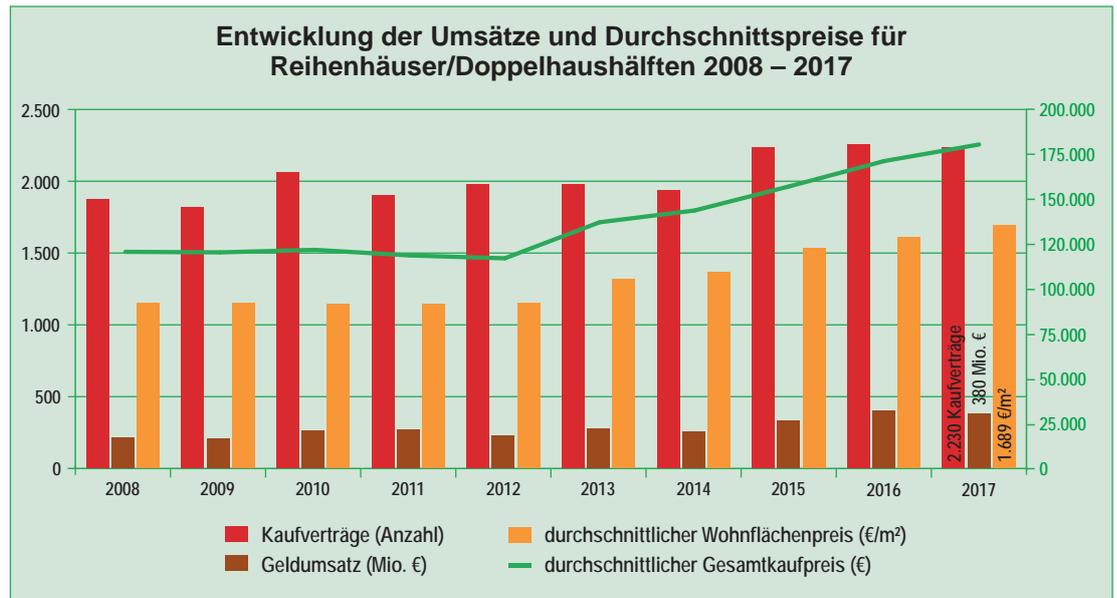
Für die Auswertung in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 2.230 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 807 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 281 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 1.031 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 111 Kaufverträge.

Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Potsdam (281) gekauft, gefolgt von Blankenfelde-Mahlow (55), Brandenburg an der Havel (52) und Bernau (51).

| Reihenhäuser und Doppelhaushälften Preiskategorien (Anteile %) | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Preiskategorien (€) | Berliner Umland ohne Potsdam | Stadt Potsdam | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| ≤ 50.000 | 2 | | 38 | 9 |
| 50.001 – 100.000 | 5 | | 31 | 17 |
| 100.001 – 150.000 | 12 | 1 | 18 | 40 |
| 150.001 – 200.000 | 22 | 1 | 9 | 23 |
| > 200.000 | 59 | 98 | 4 | 11 |

Lage und Anzahl der Kaufverträge
für Reihenhäuser und
Doppelhaushälften





Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtkaufpreise (€)

| Landkreise/ kreisfreie Städte | Durchschnitt im Berliner Umland | Durchschnitt im weiteren Metropolitanraum |
|-------------------------------------------------------|------------------------------------|----------------------------------------------|
| Barnim | 234.800 ↑ | 118.500 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 225.800 ↓ | 126.200 ↑ |
| Elbe-Elster | | 43.000 ↓ |
| Havelland | 283.400 ↑ | 87.900 → |
| Märkisch-Oderland | 212.100 ↑ | 73.900 ↑ |
| Oberhavel | 237.700 ↑ | 89.500 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | | 66.000 → |
| Oder-Spree | 217.200 ↑ | 122.000 ↓ |
| Ostprignitz-Ruppin | | 88.200 → |
| Potsdam-Mittelmark | 318.200 ↑ | 100.700 ↓ |
| Prignitz | | 72.400 → |
| Spree-Neiße | | 82.200 ↑ |
| Teltow-Fläming | 220.900 ↑ | 140.500 ↑ |
| Uckermark | | 92.000 ↓ |
| Brandenburg an der Havel | | 139.000 ↑ |
| Cottbus | | 129.800 ↓ |
| Frankfurt (Oder) | | 148.400 ↑ |
| Potsdam | 384.300 ↑ | |
| Land Brandenburg | 180.400 ↑ | |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 243.000 ↑ | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | | 92.300 → |

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Kleinmachnow (476.300 €), in Potsdam (384.300 €) und in Glienicke/Nordbahn (353.200 €) gezahlt. Die niedrigsten Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Schlieben (17.100 €), in Mühlberg/Elbe (17.600 €) und in Uebigau-Wahrenbrück (33.300 €) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

| Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Räume | Baualterklasse | Kaufverträge Anzahl | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) |
| Land Brandenburg | < 1949 | 690 | 115 | 1.092 | 118.800 |
| | 1949 – 1990 | 133 | 108 | 1.074 | 105.400 |
| | 1991 – 2014 | 502 | 119 | 1.915 | 220.600 |
| | ≥ 2015 | 179 | 130 | 2.750 | 361.000 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | < 1949 | 140 | 115 | 1.719 | 217.600 |
| | 1949 – 1990 | 18 | 116 | 1.643 | 190.800 |
| | 1991 – 2014 | 341 | 118 | 2.044 | 235.000 |
| | ≥ 2015 | 96 | 129 | 2.425 | 314.800 |
| Stadt Potsdam | < 1949 | 19 | 137 | 2.900 | 375.200 |
| | 1949 – 1990 | 3* | | | |
| | 1991 – 2014 | 35 | 113 | 2.786 | 315.800 |
| | ≥ 2015 | 77 | 130 | 3.191 | 425.200 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | < 1949 | 493 | 114 | 780 | 80.855 |
| | 1949 – 1990 | 103 | 109 | 878 | 85.000 |
| | 1991 – 2014 | 92 | 124 | 1.297 | 157.900 |
| | ≥ 2015 | 2* | | | |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | < 1949 | 38 | 109 | 1.082 | 118.300 |
| | 1949 – 1990 | 9 | 91 | 1.557 | 139.100 |
| | 1991 – 2014 | 34 | 125 | 1.206 | 148.100 |
| | ≥ 2015 | 4 | 136 | 1.843 | 250.000 |
| Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen | | | | | |
| * Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise. | | | | | |

| Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|--------------------------------|------|----------------------------------------|-------|-----------------------|---------|
| Räume | Ø Grundstücksgröße (m ²) | | Ø Wohnfläche (m ²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 319 | 329 | 125 | 119 | 1.764 | 1.618 | 200.400 | 173.600 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 255 | 239 | 126 | 120 | 1.887 | 1.988 | 231.100 | 229.300 |
| Stadt Potsdam | 238 | 282 | 140 | 140 | 2.684 | 2.779 | 376.600 | 379.400 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 466 | 453 | 116 | 117 | 908 | 851 | 92.000 | 85.600 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 261 | 285 | 105 | 108 | 1.181 | 1.159 | 123.500 | 123.500 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

| Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------|--------------------------------|------|----------------------------------------|-------|-----------------------|---------|
| Räume | Ø Grundstücksgröße (m ²) | | Ø Wohnfläche (m ²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 715 | 683 | 114 | 116 | 1.408 | 1.717 | 154.900 | 182.200 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 518 | 489 | 119 | 118 | 1.892 | 2.108 | 221.200 | 250.400 |
| Stadt Potsdam | 418 | 396 | 119 | 121 | 2.582 | 3.127 | 305.300 | 384.900 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 903 | 886 | 109 | 112 | 862 | 919 | 88.100 | 93.800 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 620 | 655 | 109 | 125 | 1.227 | 1.325 | 138.400 | 154.900 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

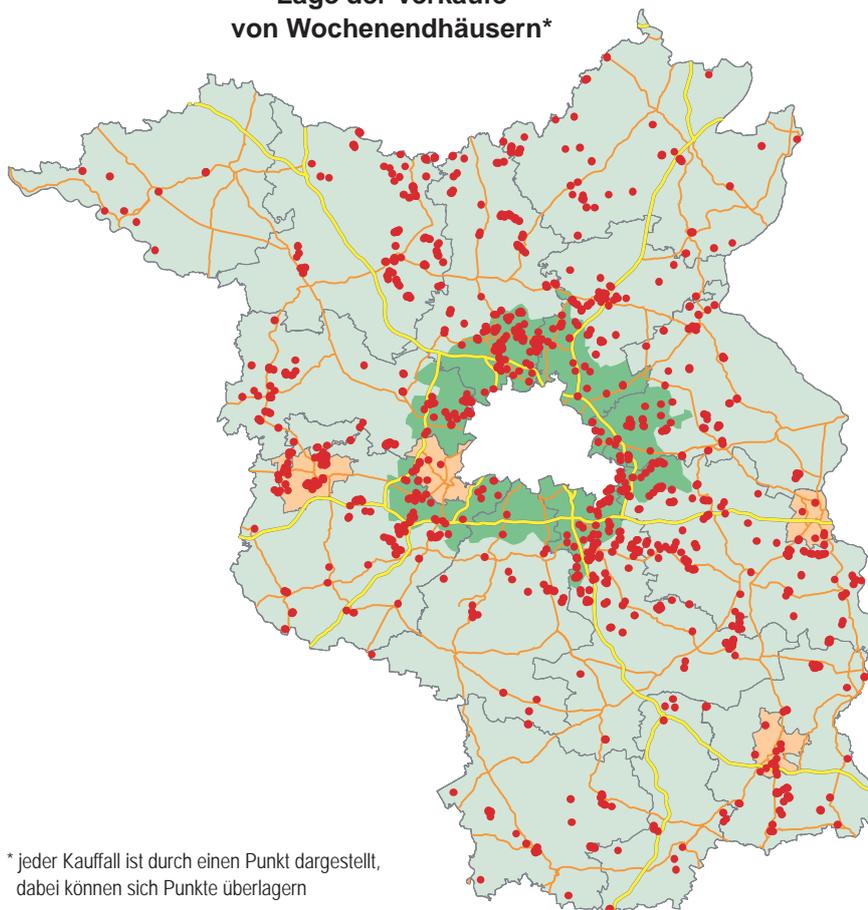
Bauernhäuser werden zu 95 % im weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 420 Kaufverträgen (- 9 %) eine Fläche von 331 Hektar (- 20 %) und 46 Mio. €(+ 5 %) umgesetzt.

| Bauernhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | | | |
|-------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------|--------------------------------|------|----------------------------------------|------|-----------------------|---------|
| Räume | Ø Grundstücksgröße (m ²) | | Ø Wohnfläche (m ²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 9.225 | 8.588 | 161 | 166 | 662 | 689 | 103.800 | 113.500 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 11.922 | 2.770 | 179 | * | 932 | * | 261.000 | * |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 8.251 | 7.042 | 161 | 167 | 633 | 651 | 97.800 | 104.500 |

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

Wochenendhäuser haben einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufvertragszahlen um 14 % auf 1.291 abgeschlossene Kaufverträge zurück. 74 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im weiteren Metropolenraum getätigt. Auf das Berliner Umland entfallen 26 % der abgeschlossenen Kaufverträge. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit ca. 10 % in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 145 Hektar (- 17 %) und 70 Mio. €(- 7 %) 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 (m ²) | | Ø Wohnfläche (m ²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 806 | 781 | 43 | 42 | 1.133 | 1.304 | 42.300 | 46.000 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 873 | 866 | 43 | 43 | 1.871 | 2.247 | 70.000 | 76.900 |
| weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) | 777 | 759 | 42 | 42 | 801 | 833 | 33.500 | 37.200 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 807 | 782 | 35 | 39 | 650 | 745 | 20.300 | 30.400 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 861 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 260 Hektar Grundstücksfläche und 688 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 3 %, beim Geld- und Flächenumsatz jeweils + 20 %.

| Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|---------------------------------------------------------|--------------|------------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 54 | + 10 | 8 | 22 |
| Dahme-Spreewald | 55 | + 20 | 17 | 155 |
| Elbe-Elster | 32 | - 9 | 7 | 6 |
| Havelland | 60 | - 2 | 9 | 31 |
| Märkisch-Oderland | 66 | - 34 | 25 | 23 |
| Oberhavel | 51 | - 20 | 9 | 24 |
| Oberspreewald-Lausitz | 21 | - 32 | 21 | 12 |
| Oder-Spree | 38 | - 7 | 5 | 14 |
| Ostprignitz-Ruppin | 55 | + 15 | 21 | 50 |
| Potsdam-Mittelmark | 56 | + 40 | 47 | 62 |
| Prignitz | 64 | + 60 | 10 | 11 |
| Spree-Neiße | 46 | + 24 | 8 | 10 |
| Teltow-Fläming | 76 | + 10 | 12 | 24 |
| Uckermark | 41 | + 11 | 7 | 12 |
| Brandenburg an der Havel | 59 | + 23 | 19 | 75 |
| Cottbus | 20 | ± 0 | 2 | 19 |
| Frankfurt (Oder) | 22 | + 16 | 3 | 12 |
| Potsdam | 45 | - 6 | 30 | 129 |
| Land Brandenburg | 861 | + 3 | 260 | 688 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 156 | - 9 | 33 | 285 |
| weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) | 559 | + 6 | 173 | 168 |

Für die Auswertung in der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 861 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 156 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 45 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 559 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 101 Kaufverträge. In der niedrigsten Preiskategorie bis 100.000 € handelt es sich hauptsächlich um Mehrfamilienhäuser älterer Baujahre mit teilweise hohem Sanierungs- bzw. Modernisierungsaufwand.

In der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/durchschnittliche Preise“ sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters ausgewertet.

| Mehrfamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %) | | | | |
|-----------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Preiskategorien (€) | Berliner Umland ohne Potsdam | Stadt Potsdam | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| ≤ 100.000 | 10 | 4 | 40 | 9 |
| 100.001 – 250.000 | 16 | | 33 | 19 |
| 250.001 – 500.000 | 24 | 4 | 15 | 29 |
| 500.001 – 750.000 | 19 | 16 | 5 | 12 |
| 750.001 – 1.000.000 | 6 | 16 | 3 | 10 |
| > 1.000.000 | 25 | 60 | 4 | 21 |

| Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise | | | | | | |
|--------------------------------------------------------|-----------------|------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------|
| Räume | Baualtersklasse | Kaufverträge Anzahl | Ø Anzahl der Wohneinheiten | Ø Wohnfläche (m ²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) |
| Land Brandenburg | < 1949 | 378 | 6 | 422 | 867 | 325.800 |
| | 1949 – 1990 | 39 | 16 | 927 | 549 | 585.400 |
| | 1991 – 2014 | 47 | 9 | 576 | 1.666 | 920.700 |
| | ≥ 2015 | 9 | 12 | 770 | 3.681 | 3.366.200 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | < 1949 | 49 | 5 | 301 | 1.432 | 436.900 |
| | 1949 – 1990 | 1* | | | | |
| | 1991 – 2014 | 28 | 9 | 591 | 1.660 | 890.300 |
| | ≥ 2015 | 8 | 13 | 770 | 3.681 | 3.723.700 |
| Stadt Potsdam | < 1949 | 20 | 9 | 723 | 2.170 | 1.377.500 |
| | 1949 – 1990 | 1* | | | | |
| | 1991 – 2014 | 4 | 9 | 622 | 3.174 | 2.053.600 |
| | ≥ 2015 | | | | | |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | < 1949 | 257 | 5 | 384 | 589 | 204.400 |
| | 1949 – 1990 | 33 | 10 | 607 | 400 | 194.700 |
| | 1991 – 2014 | 13 | 5 | 421 | 1.009 | 356.384 |
| | ≥ 2015 | 1* | | | | |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | < 1949 | 52 | 8 | 499 | 840 | 416.600 |
| | 1949 – 1990 | 4 | 56 | 2.711 | 697 | 2.422.800 |
| | 1991 – 2014 | 2* | | | | |
| | ≥ 2015 | | | | | |

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 ²) | | Ø Wohnfläche (m ²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m ²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 1.238 | 1.137 | 504 | 500 | 893 | 989 | 378.200 | 464.200 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 1.373 | 1.058 | 524 | 467 | 1.328 | 1.799 | 573.700 | 899.300 |
| Stadt Potsdam | 1.300 | 928 | 815 | 809 | 2.184 | 2.311 | 1.495.600 | 1.650.600 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.272 | 1.225 | 420 | 418 | 537 | 580 | 180.400 | 210.900 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 761 | 885 | 575 | 687 | 732 | 843 | 396.200 | 635.300 |
| Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen | | | | | | | | |

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 17 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr um 2 % zurück. Der Geldumsatz verringerte sich um 17 % und der Flächenumsatz ging um 4 % gegenüber dem Vorjahr zurück. Insgesamt wurden 728 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 259 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 617 Mio. € registriert.

Für die Auswertung in der Tabelle „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 728 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 124 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 52 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 462 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 90 Kaufverträge.

| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze | | | | |
|-----------------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (Mio. €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 29 | - 17 | 11 | 19 |
| Dahme-Spreewald | 45 | + 13 | 22 | 44 |
| Elbe-Elster | 54 | + 10 | 16 | 19 |
| Havelland | 42 | - 19 | 13 | 18 |
| Märkisch-Oderland | 46 | - 22 | 17 | 22 |
| Oberhavel | 54 | - 7 | 23 | 41 |
| Oberspreewald-Lausitz | 25 | - 26 | 14 | 15 |
| Oder-Spree | 48 | + 14 | 18 | 25 |
| Ostprignitz-Ruppin | 40 | - 22 | 7 | 21 |
| Potsdam-Mittelmark | 48 | ± 0 | 11 | 51 |
| Prignitz | 47 | + 7 | 18 | 25 |
| Spree-Neiße | 26 | - 21 | 12 | 15 |
| Teltow-Fläming | 45 | - 4 | 14 | 26 |
| Uckermark | 37 | + 12 | 18 | 16 |
| Brandenburg an der Havel | 37 | + 42 | 7 | 14 |
| Cottbus | 39 | + 34 | 17 | 41 |
| Frankfurt (Oder) | 14 | - 42 | 8 | 44 |
| Potsdam | 52 | + 27 | 13 | 159 |
| Land Brandenburg | 728 | - 2 | 259 | 617 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 124 | - 25 | 50 | 134 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 462 | ± 0 | 164 | 225 |

| Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Preiskategorien (Anteile %) | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Preiskategorien (€) | Berliner Umland ohne Potsdam | Stadt Potsdam | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| ≤ 100.000 | 7 | | 36 | 23 |
| 100.001 – 250.000 | 20 | 2 | 30 | 19 |
| 250.001 – 500.000 | 21 | 8 | 15 | 26 |
| 500.001 – 750.000 | 13 | 10 | 6 | 11 |
| 750.001 – 1.000.000 | 12 | 15 | 2 | 8 |
| > 1.000.000 | 27 | 65 | 11 | 13 |

Mit einem Anteil von 8 % 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 sowie Gebäude für Freizeiteinrichtungen registriert. Es wurden 1.049 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.866 Hektar und einem Geldumsatz von 594 Mio. € abgeschlossen.

| Gewerbe- und sonstige Grundstücke | | | | | | |
|-----------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|-------------|------------|------------|
| Gesamtumsätze | | | | | | |
| Nutzung | Kaufverträge | | Flächenumsatz | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Hektar | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Lagergebäude | 247 | - 20 | 276 | + 19 | 251 | + 92 |
| Produktionsgebäude | 287 | - 7 | 692 | - 26 | 106 | - 50 |
| Gebäude für Freizeitwecke | 48 | - 16 | 31 | - 24 | 7 | - 22 |
| Gebäude für Beherbergungen | 110 | - 12 | 166 | + 2 | 69 | - 51 |
| Schloss, Burg, Festung | 12 | + 100 | 24 | + 100 | 14 | + 250 |
| Mühlen | 5 | | 2 | | 2 | |
| Gebäude für kulturelle Einrichtungen | 30 | - 14 | 21 | ± 0 | 10 | + 67 |
| Gebäude für soziale Einrichtungen | 30 | ± 0 | 12 | - 82 | 20 | + 11 |
| Altenpflegeheime, Seniorenresidenz | 11 | | 6 | | 64 | |
| Ausstellungsgebäude | 6 | - 14 | 17 | + 325 | 3 | + 50 |
| Gebäude für Verkehrseinrichtungen | 24 | + 4 | 32 | + 113 | 3 | + 200 |
| Gebäude für Ver- und Entsorgung | 19 | - 10 | 22 | + 120 | 1 | - 83 |
| Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe | 114 | - 16 | 13 | - 19 | 5 | - 55 |
| Tankstellen | 4 | - 56 | 1 | - 80 | 1 | - 75 |
| Energieanlagen | 15 | + 50 | 17 | - 23 | 8 | - 20 |
| sonstige Gebäude | 87 | - 39 | 534 | + 380 | 30 | + 233 |
| Land Brandenburg | 1.049 | - 14 | 1.866 | + 13 | 594 | + 5 |

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

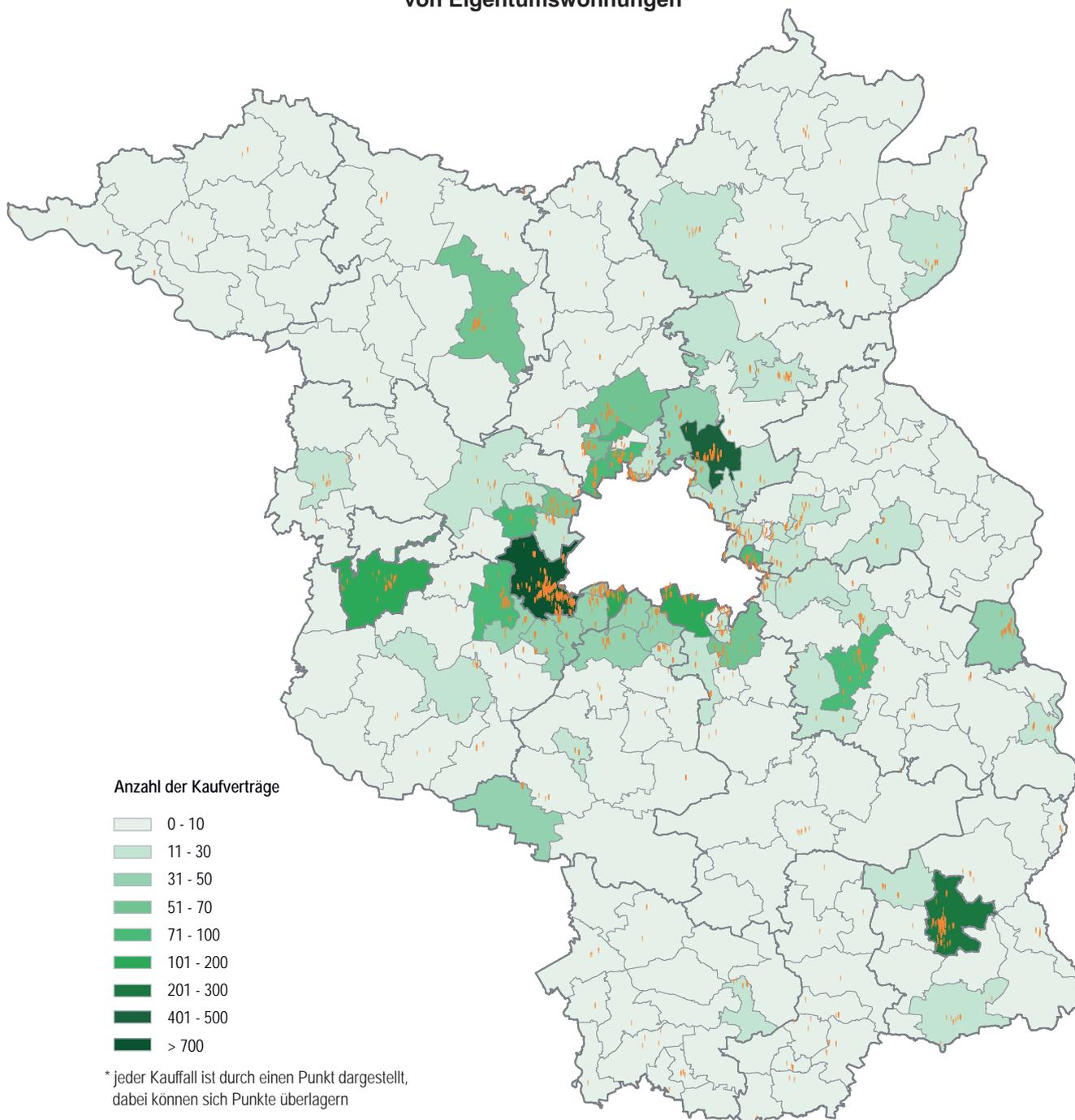
| Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze | | | | |
|------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|-------------|
| Nutzung | Kaufverträge | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Erstverkauf Wohnungseigentum | 1.465 | + 6 | 407 | + 16 |
| Weiterverkauf Wohnungseigentum | 2.672 | + 1 | 351 | + 2 |
| Erstverkauf Teileigentum | 152 | + 43 | 10 | + 25 |
| Weiterverkauf Teileigentum | 298 | + 13 | 25 | + 67 |
| Land Brandenburg | 4.587 | + 4 | 793 | + 11 |
| Berliner Umland | 3.360 | + 6 | 644 | + 10 |
| darunter: Potsdam | 779 | - 17 | 186 | - 15 |
| weiterer Metropolitanraum | 1.227 | - 1 | 149 | + 12 |
| darunter: kreisfreie Städte | 449 | + 84 | 67 | + 123 |

| Eigentumswohnungen/Veränderungen zum Vorjahr (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen) | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------|------------|------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Geldumsatz | |
| | Anzahl | % zu 2016 | Mio. € | % zu 2016 |
| Barnim | 614 | + 23 | 110 | + 6 |
| Dahme-Spreewald | 281 | + 29 | 49 | + 11 |
| Elbe-Elster | 35 | + 52 | 2 | + 100 |
| Havelland | 240 | - 2 | 60 | + 71 |
| Märkisch-Oderland | 171 | - 9 | 20 | - 13 |
| Oberhavel | 440 | + 6 | 64 | + 23 |
| Oberspreewald-Lausitz | 34 | - 68 | 3 | - 63 |
| Oder-Spree | 281 | + 8 | 35 | + 9 |
| Ostprignitz-Ruppin | 75 | - 45 | 10 | - 38 |
| Potsdam-Mittelmark | 479 | - 4 | 116 | + 7 |
| Prignitz | 14 | - 52 | 1 | ± 0 |
| Spree-Neiße | 43 | - 9 | 4 | ± 0 |
| Teltow-Fläming | 228 | + 35 | 36 | + 157 |
| Uckermark | 64 | - 16 | 5 | - 29 |
| Brandenburg an der Havel | 108 | + 86 | 16 | + 78 |
| Cottbus | 242 | + 82 | 41 | + 156 |
| Frankfurt (Oder) | 47 | + 21 | 4 | ± 0 |
| Potsdam | 741 | - 18 | 182 | - 15 |
| Land Brandenburg | 4.137 | + 2 | 758 | + 9 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 2.324 | + 14 | 444 | + 25 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 675 | - 22 | 71 | - 24 |

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. Weiterveräußerungen sind Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform Wohnungseigentum zum wiederholten Male verkauft wurden, unabhängig davon, ob sie ursprünglich durch Neubau oder Umwandlung entstanden sind.

Die meisten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden neben Potsdam (741), in Bernau (439) und in Cottbus (242) registriert.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen



Die höchsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Wustermark (5.294 €/m²), in Potsdam (4.128 €/m²) und in Scharmützelsee (3.434 €/m²) registriert.

Die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Erstverkäufe wurden in Frankfurt (Oder) (1.815 €/m²), in Legebruch (1.643 €/m²) und in Nauen (1.377 €/m²) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

steigende Vertragszahlen um 6 %

Zunahme des Geldumsatzes um 16 %

Anstieg der Erstverkäufe in Brandenburg an der Havel und Cottbus um 78 % bzw. 156 %

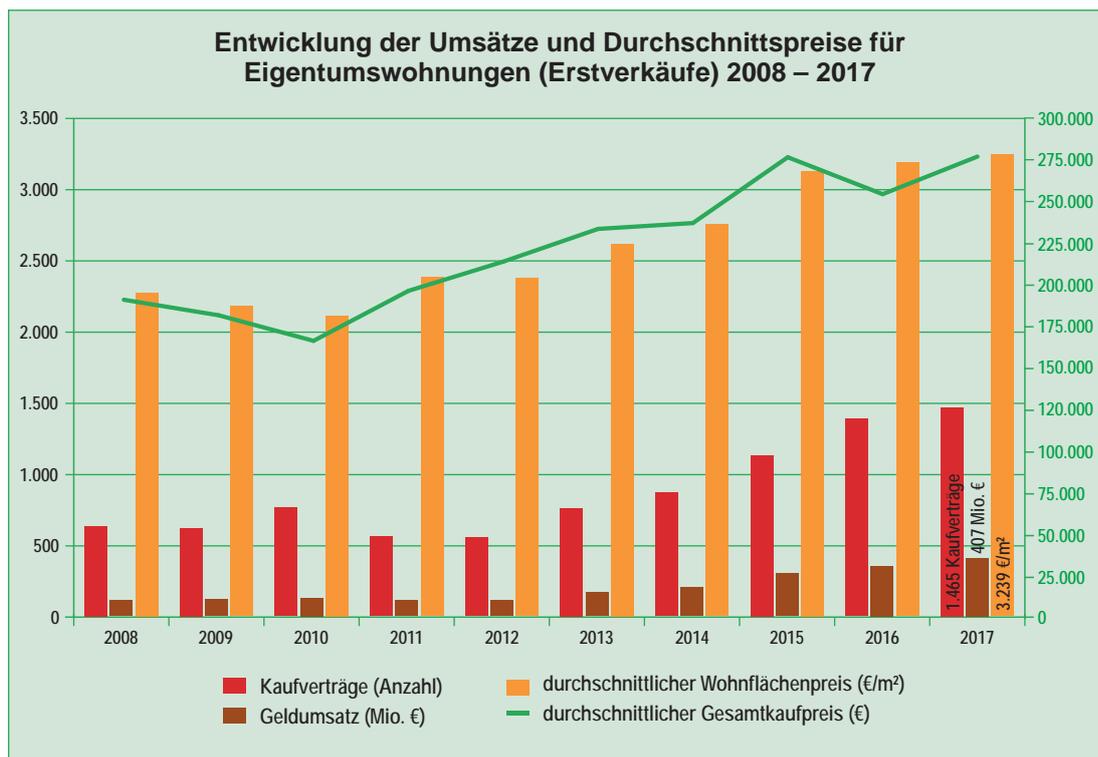
Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 2 %

Eigentumswohnung durchschnittlich für 276.900 €

Im Jahr 2017 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 6 %. Der Geldumsatz nahm um 16 % zu. Von den 4.137 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.465 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.385 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag neben dem Berliner Umland weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 298 Eigentumswohnungen (Vorjahr 459 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 20 %, das Berliner Umland von 57 %, der weitere Metropolitanraum von 9 % und die kreisfreien Städte von 14 % auf.

Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig.

Im Jahr 2017 wurden von 1.465 Erstverkäufen 89 % (1.306 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 354 Mio. € veräußert. 8 % (113 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 27 Mio. €
3 % (46 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.



| Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise | | | | | |
|---------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|
| Räume | Baualterklasse | Kaufverträge Anzahl | Ø Wohnfläche (m²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) |
| Land Brandenburg | < 1949 | 377 | 87 | 3.350 ↑ | 288.500 ↑ |
| | 1949 – 1990 | 27 | 68 | 2.144 ↑ | 144.100 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 36 | 102 | 2.249 ↓ | 224.900 ↓ |
| | ≥ 2015 | 678 | 84 | 3.150 → | 270.200 → |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | < 1949 | 277 | 87 | 3.251 ↑ | 284.800 ↑ |
| | 1949 – 1990 | 1* | | | |
| | 1991 – 2014 | 11 | 127 | 2.183 → | 200.600 ↓ |
| | ≥ 2015 | 368 | 84 | 2.987 → | 250.900 → |
| Stadt Potsdam | < 1949 | 61 | 78 | 4.834 ↑ | 400.000 → |
| | 1949 – 1990 | 17 | 60 | 2.553 ↓ | 156.900 ↓ |
| | 1991 – 2014 | 9 | 115 | 3.765 ↑ | 468.000 ↑ |
| | ≥ 2015 | 195 | 82 | 3.894 → | 337.000 ↑ |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | < 1949 | 16 | 106 | 1.470 ↓ | 104.200 ↓ |
| | 1949 – 1990 | 2* | | | |
| | 1991 – 2014 | 3* | | | |
| | ≥ 2015 | 20 | 84 | 2.880 ↑ | 240.000 ↑ |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | < 1949 | 23 | 105 | 1.530 ↑ | 166.600 ↑ |
| | 1949 – 1990 | 7 | 76 | 1.537 ↓ | 121.900 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 13 | 78 | 1.340 | 103.800 |
| | ≥ 2015 | 95 | 93 | 2.272 ↑ | 212.700 → |

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

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

| Eigentumswohnungen Erstverkäufe durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|------------------------------|-------|--------------------------|---------|
| Räume | Ø Wohnfläche (m²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 83 | 89 | 3.183 | 3.239 | 254.400 | 276.900 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 86 | 91 | 2.861 | 3.155 | 248.900 | 273.100 |
| Stadt Potsdam | 77 | 81 | 3.889 | 4.128 | 296.200 | 343.800 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 90 | 92 | 1.924 | 2.328 | 148.500 | 169.800 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 91 | 92 | 1.857 | 2.021 | 171.000 | 190.100 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

stabile Kaufvertragszahlen

Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** blieb im Jahr 2017 stabil. Es wurden 2.672 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.658) registriert. Der Geldumsatz von 351 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 2 % zu.

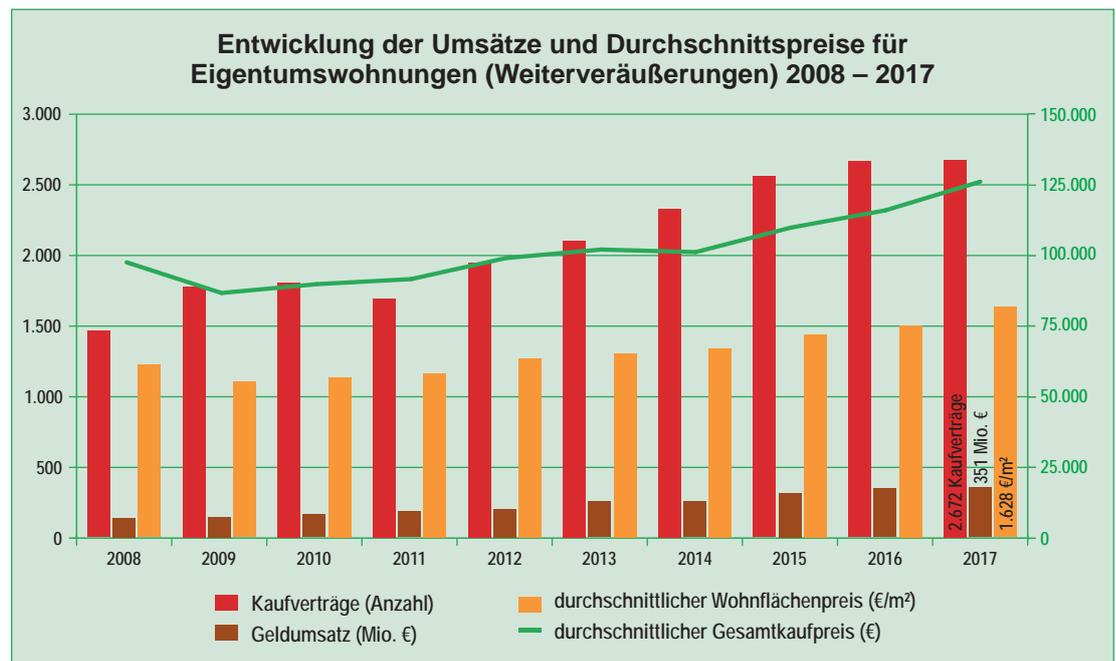
Zunahme des Geldumsatzes um 2 %

Im Jahr 2017 wurden von 2.672 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 81 % (2.168 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 267 Mio. € registriert.

Anstieg des Kaufpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 9 %

9 % (229 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 47 Mio. € 275 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

weiterveräußerte Eigentumswohnung für 126.100 €



| Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------------|----------------------|------------------------------|--------------------------|
| Räume | Baualterklasse | Kaufverträge Anzahl | Ø Wohnfläche (m²) | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | Ø Gesamtkaufpreis (€) |
| Land Brandenburg | < 1949 | 333 | 74 | 1.681 → | 130.200 ↓ |
| | 1949 – 1990 | 183 | 64 | 1.129 → | 69.700 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 1.050 | 71 | 1.680 ↑ | 133.700 ↑ |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | < 1949 | 68 | 85 | 1.722 ↑ | 168.700 ↑ |
| | 1949 – 1990 | 60 | 64 | 1.206 ↑ | 74.400 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 812 | 71 | 1.765 ↑ | 142.100 ↑ |
| Stadt Potsdam | < 1949 | 107 | 75 | 2.630 ↑ | 204.600 ↓ |
| | 1949 – 1990 | 42 | 64 | 1.625 ↑ | 102.500 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 57 | 69 | 2.222 ↑ | 167.800 ↑ |
| weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) | < 1949 | 120 | 71 | 774 → | 53.900 ↓ |
| | 1949 – 1990 | 64 | 51 | 730 → | 46.600 ↑ |
| | 1991 – 2014 | 116 | 73 | 1.128 → | 87.900 → |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | < 1949 | 38 | 71 | 1.223 ↑ | 92.700 ↓ |
| | 1949 – 1990 | 17 | 64 | 880 → | 58.500 → |
| | 1991 – 2014 | 65 | 68 | 1.183 → | 81.500 ↓ |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden in Kleinmachnow (2.600 €/m²), in Potsdam (2.280 €/m²) und in Glienicke/Nordbahn (2.261 €/m²) registriert.

Die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise wurden in Niedergörsdorf (417 €/m²), in Finsterwalde (558 €/m²) und in Wittstock/Dosse (594 €/m²) registriert.

Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

| Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------|-------------------------------|-------|--------------------------|---------|
| Räume | Ø Wohnfläche (m²) | | Ø Wohnflächenpreise (€/m²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 71 | 67 | 1.488 | 1.614 | 106.300 | 118.900 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 69 | 67 | 1.588 | 1.715 | 109.500 | 132.200 |
| Stadt Potsdam | 76 | 69 | 2.178 | 2.299 | 169.100 | 165.300 |
| weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) | 73 | 67 | 866 | 899 | 63.200 | 59.600 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 71 | 64 | 1.054 | 1.101 | 81.700 | 71.200 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

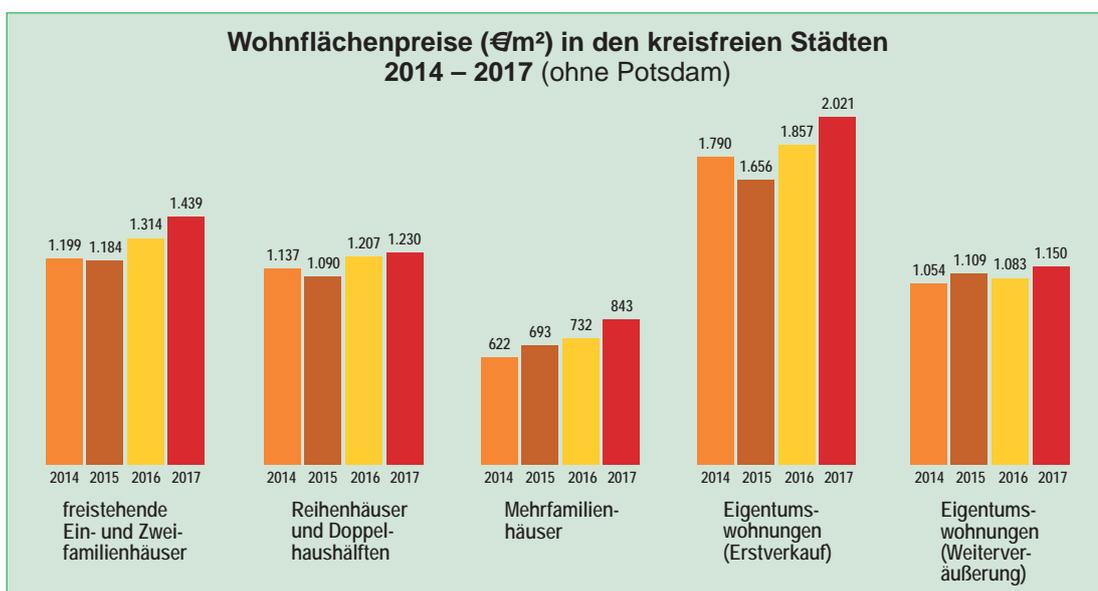
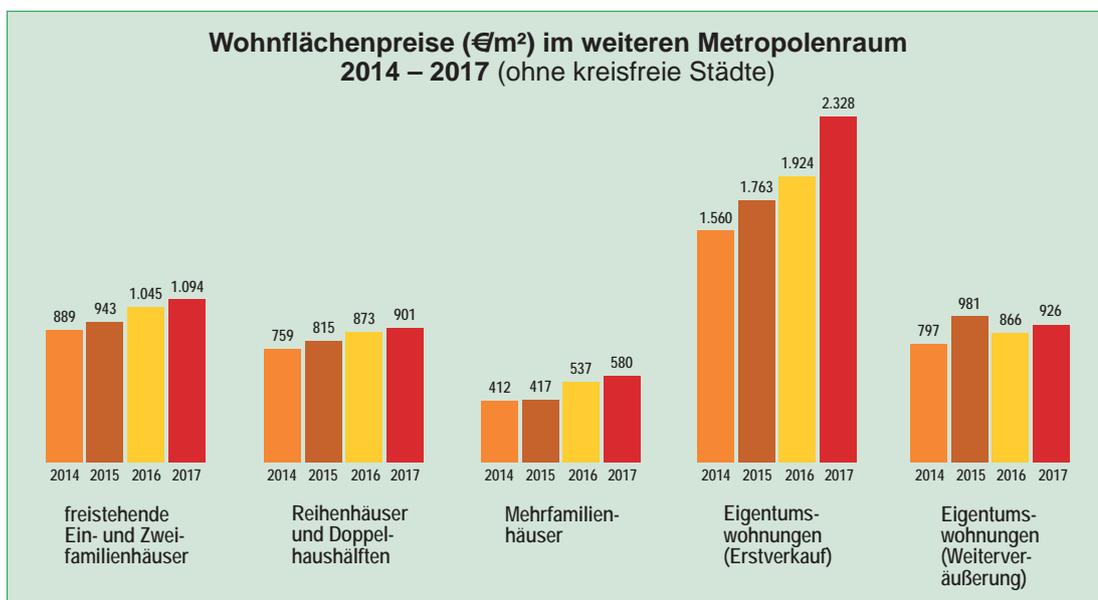
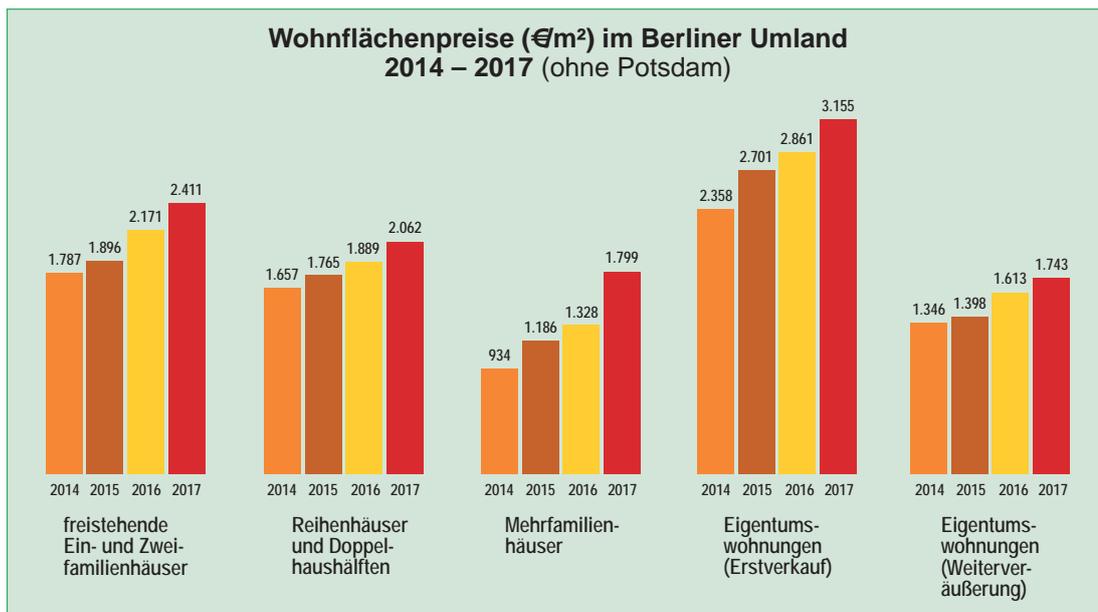
| Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr | | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------|---------------------------|-------|-----------------------|---------|
| Räume | Ø Wohnfläche (m²) | | Ø Wohnflächenpreis (€/m²) | | Ø Gesamtkaufpreis (€) | |
| | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 | 2016 | 2017 |
| Land Brandenburg | 108 | 105 | 1.760 | 1.952 | 205.500 | 215.800 |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 107 | 103 | 1.854 | 2.075 | 217.400 | 227.300 |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 110 | 107 | 1.000 | 1.134 | 102.800 | 122.800 |
| kreisfreie Städte (ohne Potsdam) | 116 | 105 | 1.282 | 1.504 | 147.600 | 150.100 |

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

5.4 Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2008 – 2017 und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2014 – 2017 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

Entsprechend der 2016 durchgeführten Agrarstrukturerhebung³ werden ca. 1,315 Mio. Hektar von 5.300 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt (2013 waren es ca. 5.400 landwirtschaftliche Betriebe). Davon wirtschaften 666 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf ca. 10 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche.

Insgesamt ging im Land Brandenburg mit 5.736 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich um 12 % und der Flächenumsatz nahm um 3 % gegenüber dem Vorjahr zu. Insgesamt wurden rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche im Jahr 2017 gehandelt. Die Bodenmobilität lag damit deutlich über dem Durchschnittswert der Bundesrepublik von rund 0,7 %.

³ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

| Land- und Forstwirtschaft Umsätze und Preise | | | | |
|---------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|--------------------------------|
| Nutzung | Kaufverträge Anzahl | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) | Durchschnitts- preis (€/m²) |
| Acker | 2.046 | 8.938 | 1.167 | 1,02 ↑ |
| Grünland | 960 | 1.924 | 134 | 0,64 ↑ |
| Wechselland | 367 | 2.226 | 156 | |
| Forstwirtschaft | 1.366 | 8.332 | 599 | 0,57 ↑ |
| landwirtschaftliche Höfe | 25 | 327 | 78 | *1 |
| sonstige Nutzung *2 | 972 | 6.523 | 591 | *1 |
| Land Brandenburg | 5.736 | 28.270 | 2.725 | |
| Berliner Umland | 648 | 2.322 | 298 | |
| darunter: Potsdam | 59 | 112 | 20 | |
| weiterer Metropolitanraum | 5.088 | 25.948 | 2.427 | |
| darunter: kreisfreie Städte | 99 | 245 | 69 | |

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

*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.

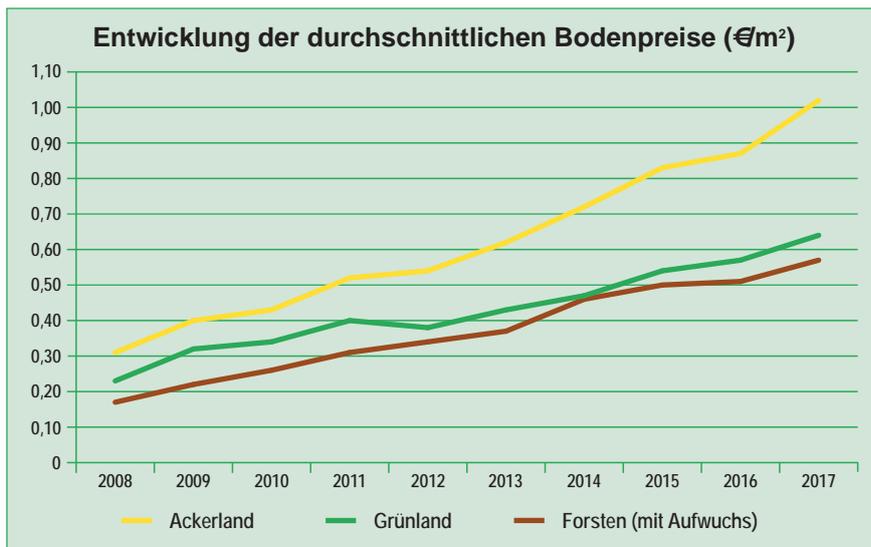
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

| Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------------------|------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 369 | + 21 | 1.386 | 184 |
| Dahme-Spreewald | 478 | + 6 | 2.464 | 205 |
| Elbe-Elster | 447 | - 4 | 1.416 | 76 |
| Havelland | 280 | - 1 | 3.111 | 199 |
| Märkisch-Oderland | 483 | - 17 | 2.777 | 321 |
| Oberhavel | 359 | + 5 | 1.511 | 141 |
| Oberspreewald-Lausitz | 290 | ± 0 | 836 | 48 |
| Oder-Spree | 409 | + 4 | 2.027 | 143 |
| Ostprignitz-Ruppin | 407 | - 1 | 3.583 | 342 |
| Potsdam-Mittelmark | 584 | - 10 | 2.050 | 183 |
| Prignitz | 378 | - 1 | 2.409 | 269 |
| Spree-Neiße | 342 | - 20 | 1.299 | 96 |
| Teltow-Fläming | 281 | - 30 | 945 | 71 |
| Uckermark | 471 | + 8 | 2.099 | 358 |
| Brandenburg an der Havel | 35 | + 13 | 103 | 62 |
| Cottbus | 47 | + 7 | 76 | 4 |
| Frankfurt (Oder) | 17 | - 19 | 66 | 3 |
| Potsdam | 59 | + 64 | 112 | 20 |
| Land Brandenburg | 5.736 | - 4 | 28.270 | 2.725 |

Bodenpreise wieder stärker angestiegen: Ackerland um 17 %, Grünland und Forsten um jeweils 12 %



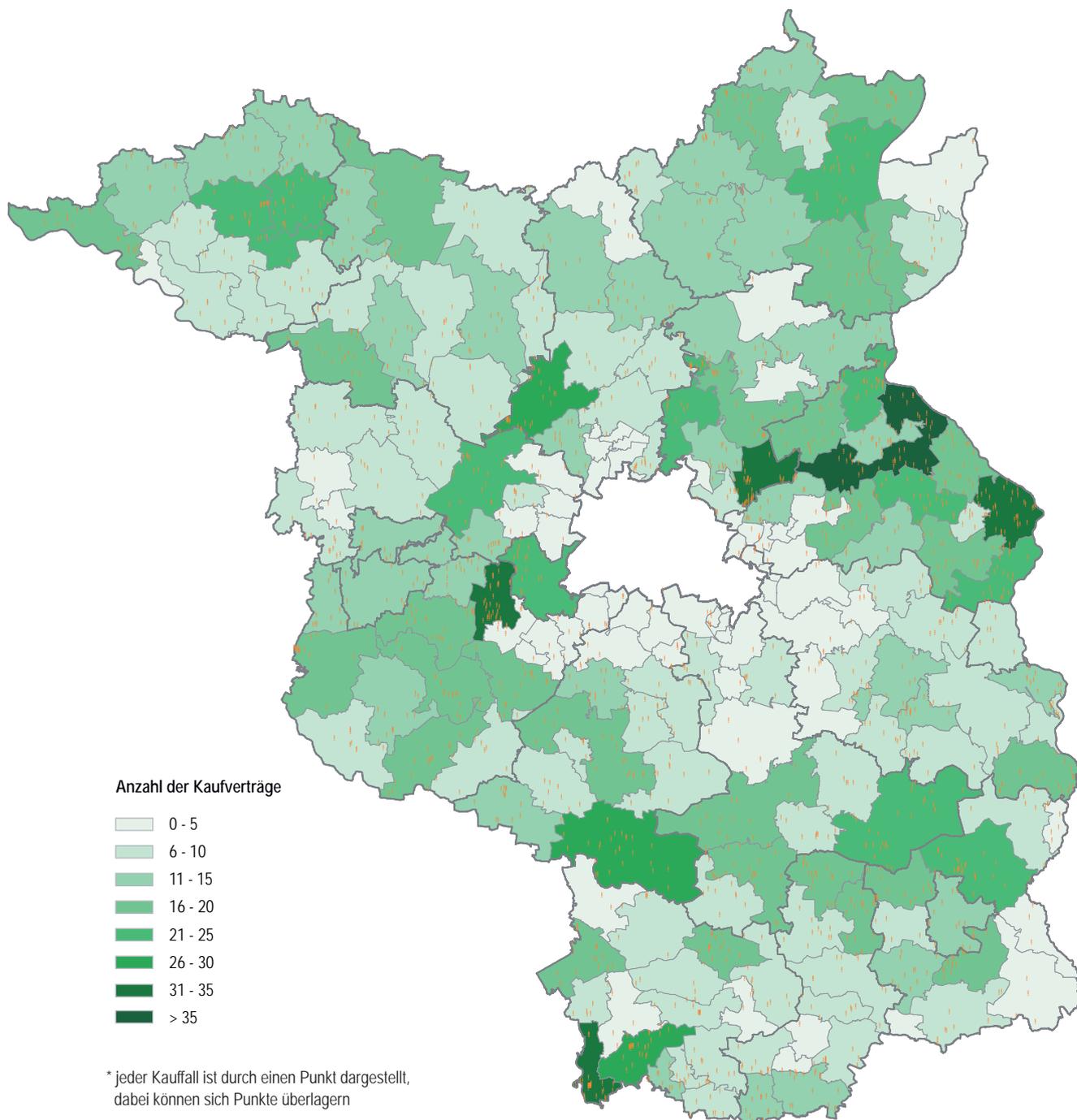
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

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.



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Ackerland



| Ackerland regionale Umsätze und Preise*1 | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge*2 | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) | Preisspanne (€/m²) | Ø Preis (€/m²) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | | | |
| Barnim | 123 | + 81 | 768 | 117 | 0,45 – 2,35 | 1,11 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 118 | + 10 | 341 | 26 | 0,20 – 2,59 | 0,66 → |
| Elbe-Elster | 178 | - 4 | 330 | 24 | 0,09 – 1,67 | 0,67 ↑ |
| Havelland | 92 | - 7 | 394 | 54 | 0,29 – 2,51 | 1,23 ↑ |
| Märkisch-Oderland | 283 | - 17 | 2.044 | 280 | 0,61 – 2,78 | 1,33 ↑ |
| Oberhavel | 104 | - 5 | 441 | 61 | 0,16 – 3,32 | 1,21 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | 109 | - 4 | 237 | 21 | 0,11 – 1,58 | 0,61 ↑ |
| Oder-Spree | 131 | + 21 | 666 | 71 | 0,25 – 1,76 | 0,58 → |
| Ostprignitz-Ruppin | 115 | - 14 | 563 | 70 | 0,52 – 2,07 | 1,17 ↑ |
| Potsdam-Mittelmark | 207 | - 11 | 410 | 49 | 0,15 – 4,50 | 0,99 ↑ |
| Prignitz | 135 | + 13 | 843 | 124 | 0,35 – 2,40 | 1,16 ↑ |
| Spree-Neiße | 103 | - 13 | 276 | 20 | 0,09 – 1,86 | 0,53 ↑ |
| Teltow-Fläming | 125 | - 31 | 554 | 50 | 0,35 – 2,00 | 0,84 ↑ |
| Uckermark | 168 | + 13 | 948 | 195 | 0,36 – 3,20 | 1,82 ↑ |
| Brandenburg an der Havel | 12 | + 33 | 27 | 2 | 0,39 – 1,27 | 0,85 → |
| Cottbus | 12 | - 8 | 21 | 1 | 0,28 – 0,89 | 0,51 ↑ |
| Frankfurt (Oder) | 8 | - 33 | 27 | 1 | 0,49 – 0,79 | 0,60 → |
| Potsdam | 23 | + 53 | 48 | 1 | 0,61 – 3,20 | 1,53 → |
| Land Brandenburg | 2.046 | - 3 | 8.938 | 1.167 | 0,09 – 4,50 | 1,02 ↑ |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 233 | + 23 | 1.178 | 178 | 0,15 – 3,93 | 1,30 ↑ |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.758 | - 6 | 7.637 | 984 | 0,09 – 4,50 | 0,99 ↑ |

*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.

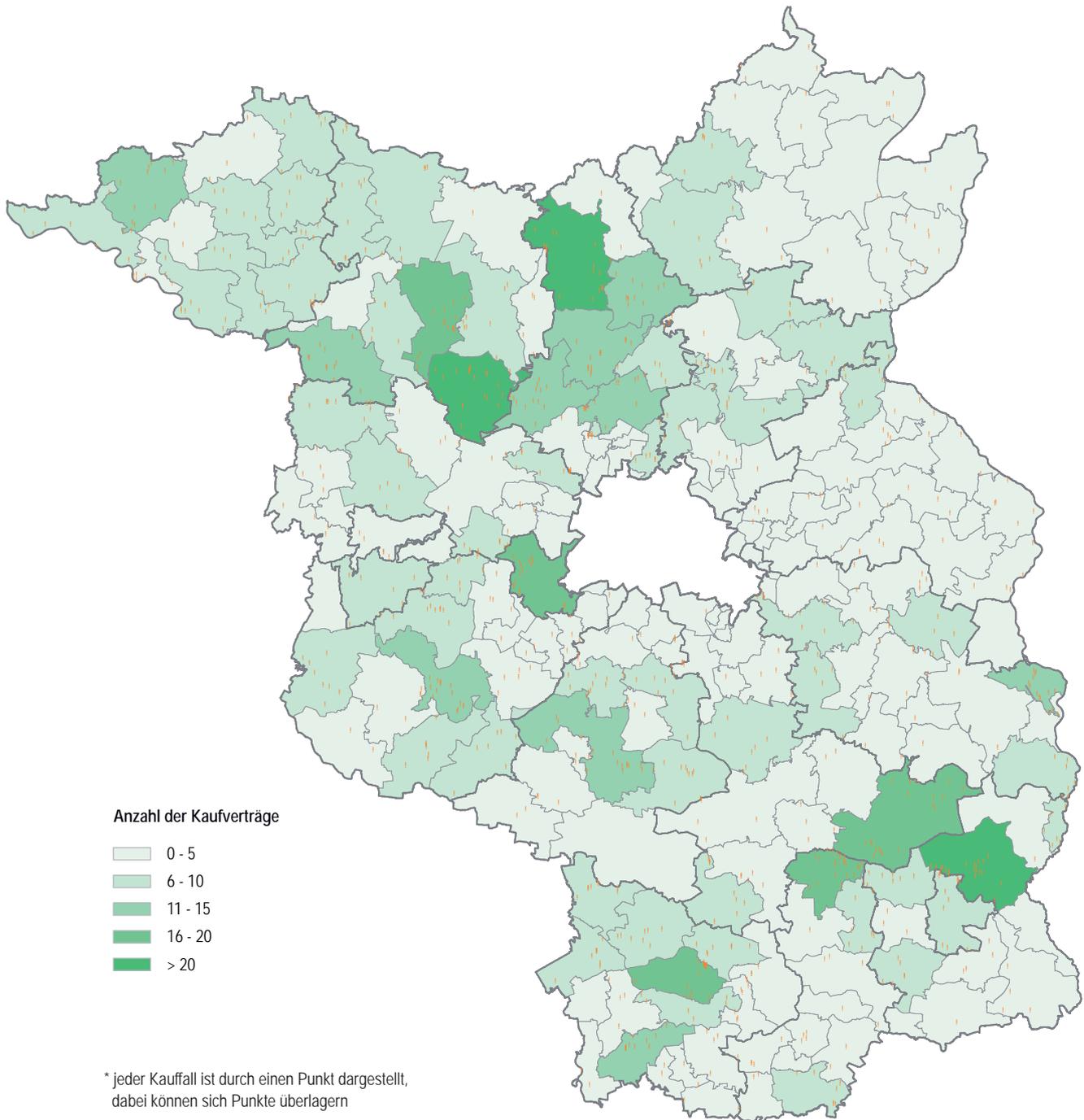
*2 Die Anzahl der Kaufverträge gibt die Registrierung in der Kaufpreissammlung wieder. Sind in einem Kaufvertrag unterschiedlich genutzte Flächen enthalten, wird dieser in mehrere Kauffälle aufgeteilt, um eine Auswertung dieser Flächen zu ermöglichen.

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten Durchschnittspreise für Ackerland wurden in Brüssow (2,36 €/m²), in Prenzlau (2,30 €/m²) und in Mühlenbecker Land (2,24 €/m²) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in Schradenland (0,30 €/m²), in Eisenhüttenstadt (0,32 €/m²) und in Brieskow-Finkenheerd und Lauchhammer (0,35 €/m²) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



| Grünlandflächen regionale Umsätze und Preise*1 | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|----------------|------------|---------------------------|------------------------|-----------------------|-------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge*2 | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) | Preisspanne (€/m²) | Ø Preis (€/m²) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | | | |
| Barnim | 37 | + 28 | 44 | 3 | 0,20 – 1,43 | 0,70 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 62 | - 7 | 161 | 9 | 0,06 – 0,90 | 0,45 → |
| Elbe-Elster | 93 | + 8 | 75 | 4 | 0,08 – 0,98 | 0,44 ↑ |
| Havelland | 48 | - 23 | 110 | 7 | 0,20 – 2,00 | 0,78 ↑ |
| Märkisch-Oderland | 48 | - 38 | 88 | 4 | 0,40 – 1,67 | 0,89 ↑ |
| Oberhavel | 102 | + 20 | 395 | 30 | 0,20 – 2,40 | 0,82 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | 53 | + 13 | 85 | 4 | 0,16 – 1,50 | 0,49 ↑ |
| Oder-Spree | 69 | + 19 | 66 | 3 | 0,11 – 0,98 | 0,41 ↑ |
| Ostprignitz-Ruppin | 96 | + 35 | 190 | 17 | 0,39 – 1,70 | 0,81 ↑ |
| Potsdam-Mittelmark | 83 | - 30 | 97 | 9 | 0,20 – 2,09 | 0,65 → |
| Prignitz | 75 | - 14 | 240 | 19 | 0,24 – 1,30 | 0,78 → |
| Spree-Neiße | 56 | - 28 | 61 | 3 | 0,12 – 1,15 | 0,47 ↑ |
| Teltow-Fläming | 62 | - 31 | 132 | 7 | 0,19 – 1,38 | 0,56 ↑ |
| Uckermark | 40 | - 29 | 112 | 10 | 0,29 – 2,11 | 0,91 ↑ |
| Brandenburg an der Havel | 7 | - 36 | 14 | 0,6 | *3 | |
| Cottbus | 10 | + 67 | 12 | 0,6 | *3 | |
| Frankfurt (Oder) *3 | | | | | | |
| Potsdam | 19 | + 73 | 42 | 4 | 0,48 – 1,19 | 1,01 ↑ |
| Land Brandenburg | 960 | - 8 | 1.924 | 134 | 0,06 – 2,40 | 0,64 ↑ |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 91 | - 22 | 229 | 16 | 0,20 – 2,00 | 0,80 ↑ |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 833 | - 7 | 1.627 | 113 | 0,06 – 2,40 | 0,62 ↑ |

*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 %

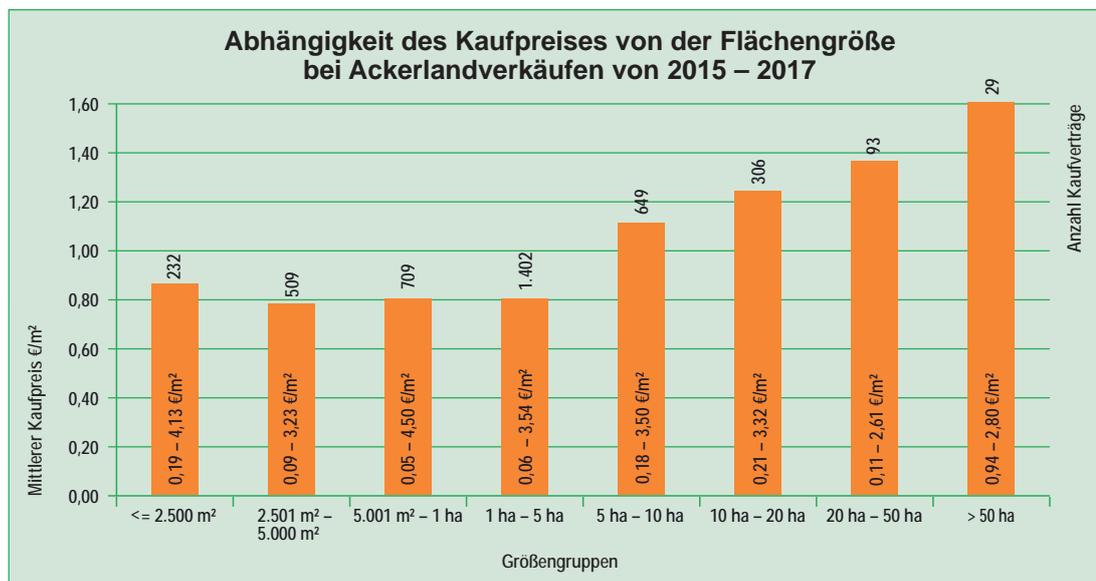
Die höchsten Durchschnittspreise für Grünlandflächen wurden in Schönwalde-Glien (1,55 €/m²), in Niemegek (1,08 €/m²) und in Löwenberger Land (1,05 €/m²) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in Brieskow-Finkenheerd (0,21 €/m²), in Kleine Elster (0,33 €/m²) und in Heideblick und Sonnewalde (0,35 €/m²) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 990 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen. Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden.

| Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------------------|-----------------------------------|---------------|
| | | Erwerber: natürliche Personen | Erwerber: juristische Personen | gesamt |
| Ackerzahlen ≤ 28 | mittlere Ackerzahl | 24 | 24 | 24 |
| | Kaufverträge Anzahl | 181 | 230 | 411 |
| | Mittelwert (€/m²) | 0,84 | 0,81 | 0,83 |
| | Spanne (€/m²) | (0,15 – 2,33) | (0,24 – 2,78) | (0,15 – 2,78) |
| Ackerzahlen 29 – 36 | mittlere Ackerzahl | 33 | 32 | 33 |
| | Kaufverträge Anzahl | 126 | 153 | 279 |
| | Mittelwert (€/m²) | 1,10 | 0,98 | 1,03 |
| | Spanne (€/m²) | (0,11 – 4,50) | (0,09 – 2,51) | (0,09 – 4,50) |
| Ackerzahlen ≥ 37 | mittlere Ackerzahl | 46 | 47 | 46 |
| | Kaufverträge Anzahl | 133 | 167 | 300 |
| | Mittelwert (€/m²) | 1,35 | 1,29 | 1,32 |
| | Spanne (€/m²) | (0,30 – 3,32) | (0,25 – 4,50) | (0,25 – 4,50) |

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.

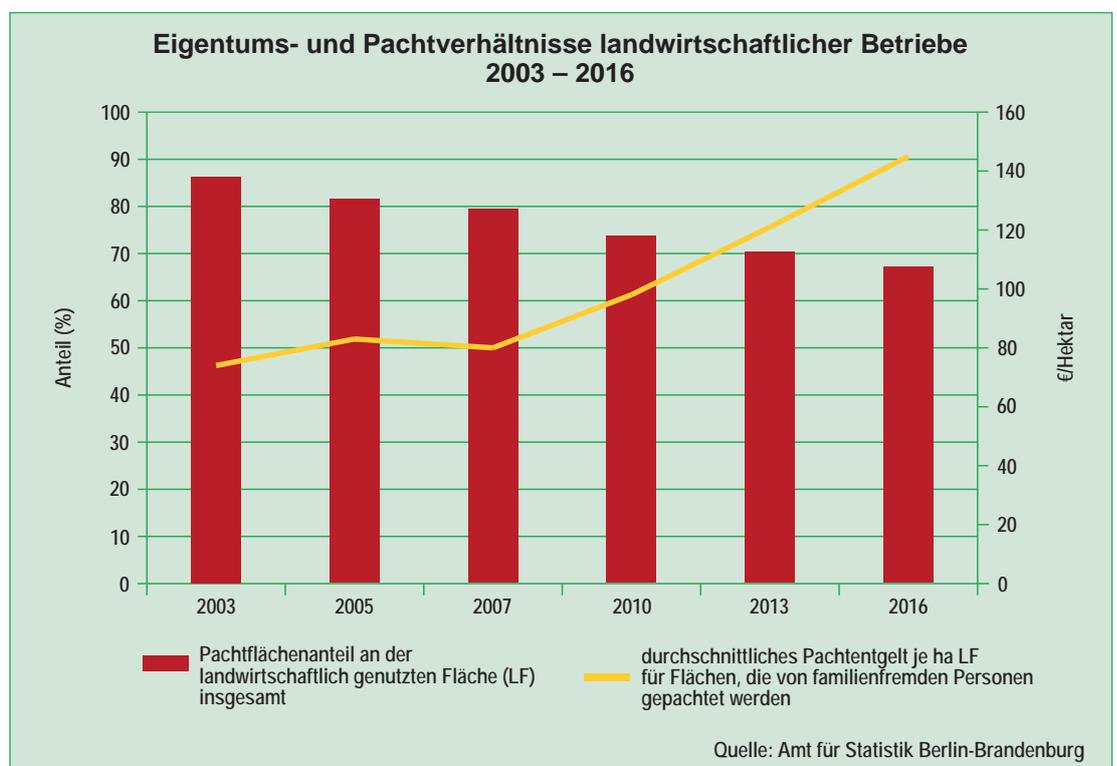
Die Abhängigkeit des Bodenpreises von der Fläche im Land Brandenburg wurde für den Zeitraum 2015 – 2017 untersucht. Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche, bestätigen aber den Trend, der aus bundesweiten Auswertungen und den Auswertungen anderer östlicher 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 (für 2017 keine aktuellen Angaben) 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 145 €/Hektar landwirtschaftlich genutzte Fläche (2013: 121 €/Hektar). Für einen Hektar Ackerland waren im Mittel 157 € zu entrichten (2013: 131 €/Hektar) und für Dauergrünlandflächen waren mit 105 €/Hektar erstmals mehr als 100 €/Hektar Pachtentgelt zu bezahlen (2013: 90 €/Hektar)⁴.



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.

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

⁴ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

der ostdeutschen Bundesländer. Durch die BVVG wurden im Jahr 2017 durchschnittlich 415 €/ha Pacht bei Bestandspachten und 494 €/ha (+ 24 % gegenüber dem Vorjahr) bei Neuverpachtungen⁵ eingenommen.

Übersichten zu den Pachtpreisen für Ackerland und Grünland werden in den regionalen Grundstücksmarktberichten der Landkreise Elbe-Elster, Märkisch-Oderland, Oberspreewald-Lausitz, Prignitz, Spree-Neiße, Teltow-Fläming und Uckermark veröffentlicht.

Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen⁶

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche. Damit sind 37 % der Landesfläche bewaldet. Über 71 % der Wald- und Forstfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen bewalden fast 7 % der Fläche, Buchen und Laubbäume mit hartem Holz wachsen auf 7 %, Birken, Erlen und Laubbäume mit weichem Holz stehen auf etwa 12 %. Die Hälfte der Waldbestände besteht aus mindestens zwei Baumarten. Etwa 16 % der Wälder in Brandenburg 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 Forstflächen sind älter als 120 Jahre.

61 % der Wald- und Forstflächen befinden sich in privatem und 39 % in öffentlichem Eigentum. Etwa 110.000 private Forstbetriebe bewirtschaften damit etwa 672.000 Hektar Wald. Mit 290.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 62.000 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen ca. 60.000 Hektar der Brandenburger Wälder. Das Waldeigentum der BVVG umfasst nur noch wenige Tausend Hektar. Die Wälder in Brandenburg sind leistungsfähig. Die Landeswaldinventur 2013 hat ein mittleres Holzvolumen von 279 Kubikmeter Holzvolumen je Hektar Waldfläche ermittelt. Jedes Jahr wachsen 7 Kubikmeter Holz je Hektar zu. Auf einem Drittel der Waldfläche ist die Holznutzung durch gesetzliche oder freiwillige Regelung eingeschränkt.

Fast die gesamte Wald- und Forstfläche dient auch der Jagdausübung. Zusammen mit den Landwirtschafts- und Wasserflächen umfassen die ca. 3.900 Jagdbezirke im Land Brandenburg etwa 2,7 Mio. Hektar Fläche.

Im Landesdurchschnitt betrug der Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,57 €/m² (+ 12 %).

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

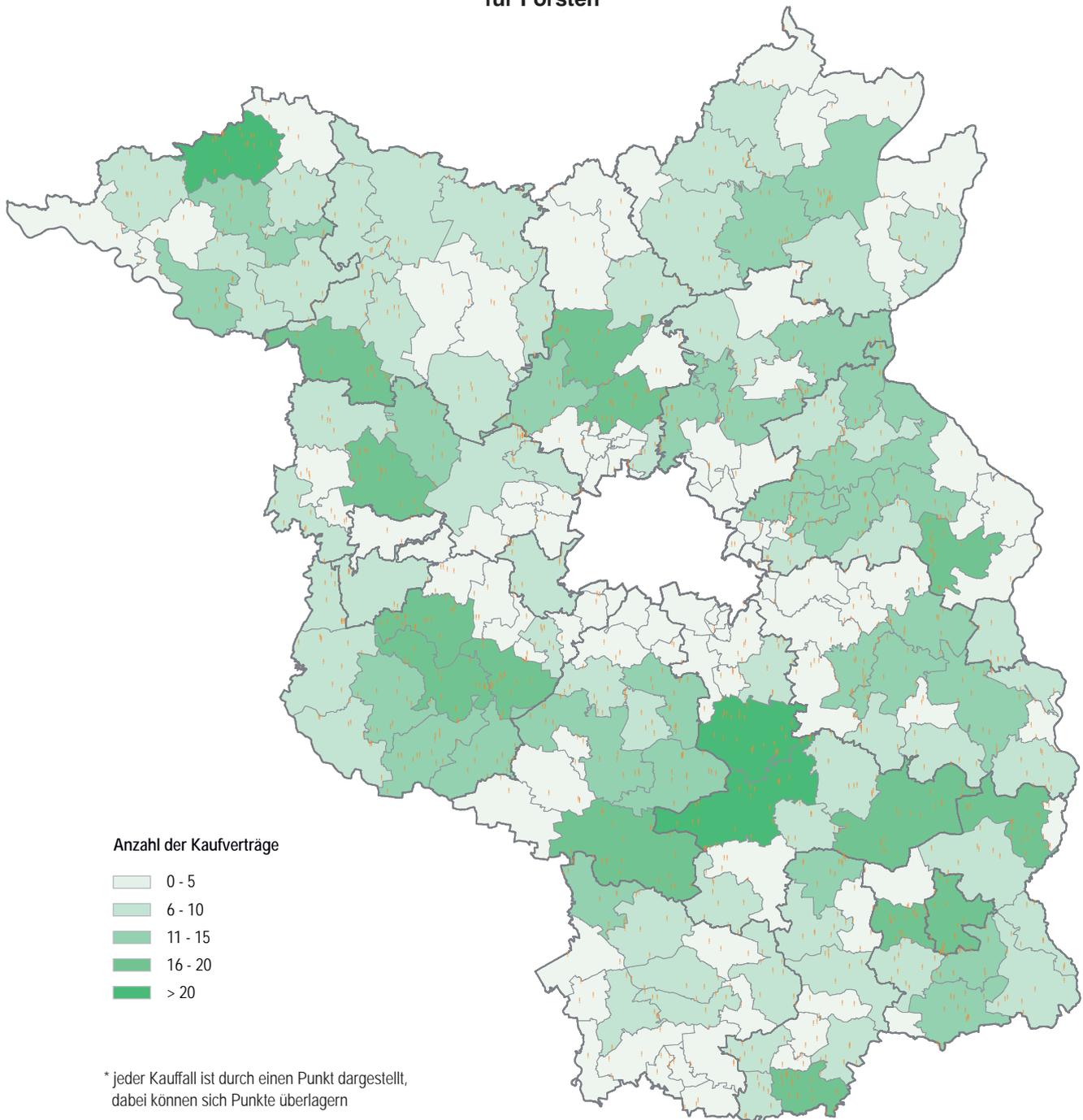
⁵ Quelle: Pressemitteilung der BVVG vom 11.01.2018

⁶ Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

Nutzung als Waldfläche im Land Brandenburg



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



| Forstwirtschaft regionale Umsätze und Preise*1 | | | | | | |
|-------------------------------------------------------|--------------|-----------|---------------------------|------------------------|------------------------------------|--------------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) | Preisspanne (€/m ²) | Ø Preis (€/m ²) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | | | |
| Barnim | 56 | - 5 | 167 | 13 | 0,55 – 1,60 | 0,77 ↑ |
| Dahme-Spreewald | 118 | - 9 | 1.215 | 117 | 0,06 – 1,44 | 0,49 ↑ |
| Elbe-Elster | 72 | - 11 | 231 | 10 | 0,07 – 0,82 | 0,42 ↓ |
| Havelland | 76 | + 6 | 1.901 | 97 | 0,17 – 1,92 | 0,57 ↑ |
| Märkisch-Oderland | 133 | - 15 | 611 | 33 | 0,32 – 1,21 | 0,69 ↑ |
| Oberhavel | 84 | + 8 | 214 | 14 | 0,10 – 1,26 | 0,71 ↑ |
| Oberspreewald-Lausitz | 82 | - 23 | 224 | 11 | 0,12 – 1,01 | 0,53 ↑ |
| Oder-Spree | 113 | - 25 | 698 | 38 | 0,20 – 1,12 | 0,51 → |
| Ostprignitz-Ruppin | 84 | + 6 | 1.220 | 133 | 0,27 – 1,19 | 0,59 ↑ |
| Potsdam-Mittelmark | 149 | - 9 | 350 | 21 | 0,05 – 2,50 | 0,57 ↑ |
| Prignitz | 89 | - 5 | 360 | 21 | 0,15 – 1,52 | 0,56 → |
| Spree-Neiße | 99 | - 38 | 651 | 61 | 0,07 – 1,30 | 0,48 ↑ |
| Teltow-Fläming | 92 | - 32 | 249 | 14 | 0,19 – 1,47 | 0,56 ↑ |
| Uckermark | 76 | - 27 | 172 | 12 | 0,21 – 1,29 | 0,73 ↑ |
| Brandenburg an der Havel | 7 | - 46 | 10 | 1 | *2 | |
| Cottbus | 20 | - 23 | 23 | 1 | 0,18 – 0,74 | 0,48 ↑ |
| Frankfurt (Oder) | 7 | + 17 | 27 | 1 | *2 | |
| Potsdam | 9 | - 31 | 9 | 1 | *2 | |
| Land Brandenburg | 1.366 | ± 0 | 8.332 | 599 | 0,05 – 2,50 | 0,57 ↑ |
| Berliner Umland (ohne Potsdam) | 139 | - 17 | 416 | 23 | 0,10 – 1,50 | 0,66 ↑ |
| weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte) | 1.184 | - 15 | 7.847 | 572 | 0,05 – 2,50 | 0,56 ↑ |

*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.

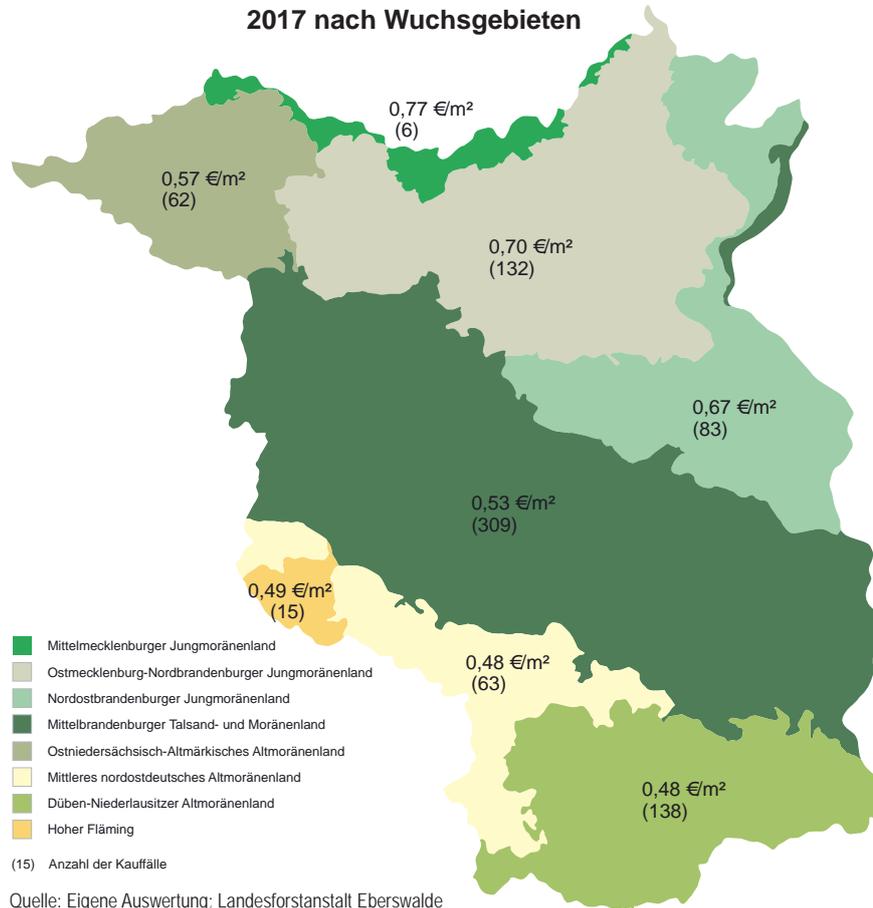
→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten Durchschnittspreise für Forstwirtschaftsflächen wurden in Müncheberg (0,98 €/m²), in Gerswalde und Neuhardenberg (0,89 €/m²) und in Beelitz (0,88 €/m²) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in Guben (0,29 €/m²), in Elsterwerda und Peitz (0,32 €/m²) und in Luckau (0,33 €/m²) registriert. Die Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Gemeinde zur Verfügung standen.

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)
2017 nach Wuchsgebieten**



Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2013 – 2017) insgesamt nur 41 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,05 €/m² und 0,67 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 16 % und 210 %.

Es liegen insgesamt 326 Kauffälle seit 2013 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 4 % 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 34 %.

Verhältnis des Bodenwerts zum Kaufpreis: 34 %

| Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------|--------------|-----------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|------------------|-------------|------|------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------|
| Grundstücksart | Grundstück für Forstwirtschaft | | | | | | | | | | | | |
| Zielgröße | Prozentualer Anteil des Bodenwertes | | | | | | | | | | | | |
| Stichprobe | <ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2013 bis 2017 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Anzahl der Kauffälle: 299 davon Laubwald 12, Nadelwald 184, Mischwald 71, Grundstücke für Forstwirtschaft (ohne Differenzierung nach den genannten Waldarten): 32 | | | | | | | | | | | | |
| Auswerteverfahren | Mittelbildung (ausreißerbereinigt) | | | | | | | | | | | | |
| Ergebnis | Bodenwert/Kaufpreis (BW/KP) = 34 % | | | | | | | | | | | | |
| Kennzahlen | <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Spanne</th> <th>Durchschnitt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kaufpreis je m²</td> <td>0,11 €/m² – 1,47 €/m²</td> <td>0,58 €/m²</td> </tr> <tr> <td>Verhältnis BW/KP</td> <td>10 % – 74 %</td> <td>34 %</td> </tr> <tr> <td>Bodenwert ohne Bestand</td> <td>0,06 €/m² – 0,55 €/m²</td> <td>0,18 €/m²</td> </tr> </tbody> </table> | | Spanne | Durchschnitt | Kaufpreis je m ² | 0,11 €/m ² – 1,47 €/m ² | 0,58 €/m ² | Verhältnis BW/KP | 10 % – 74 % | 34 % | Bodenwert ohne Bestand | 0,06 €/m ² – 0,55 €/m ² | 0,18 €/m ² |
| | Spanne | Durchschnitt | | | | | | | | | | | |
| Kaufpreis je m ² | 0,11 €/m ² – 1,47 €/m ² | 0,58 €/m ² | | | | | | | | | | | |
| Verhältnis BW/KP | 10 % – 74 % | 34 % | | | | | | | | | | | |
| Bodenwert ohne Bestand | 0,06 €/m ² – 0,55 €/m ² | 0,18 €/m ² | | | | | | | | | | | |

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 37 %, Nadelwald 32 %, 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) 34 % (132 Kauffälle), natürliche Personen 33 % (140 Kauffälle), Sonstige 33 % (27 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. Ein Einfluss der Nähe zum Ort konnte überwiegend nicht nachgewiesen werden.

Die Flächen der **sonstigen Nutzung der Land- und Forstwirtschaft** haben am Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 17 %. Hierunter wurden 972 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 6.523 Hektar und einem Geldumsatz von 59 Mio. € registriert. Hierunter sind auch Verkäufe von Flächen mit gemischten Nutzungen enthalten, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

| Sonstige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft | | | |
|-------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------|------------------------|
| Nutzung | Kaufverträge Anzahl | Flächenumsatz (Hektar) | Geldumsatz (100 T€) |
| Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft | 158 | 77 | 41 |
| Dauer- und Sonderkultur | 40 | 75 | 8 |
| Geringstland | 181 | 285 | 9 |
| sonstige Nutzung* | 593 | 6.086 | 533 |
| Land Brandenburg | 972 | 6.523 | 591 |
| Berliner Umland | 110 | 261 | 52 |
| darunter: Potsdam | 7 | 3 | 1 |
| weiterer Metropolitanraum | 862 | 6.262 | 539 |
| darunter: kreisfreie Städte | 11 | 68 | 59 |

* 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 Werder (Havel), bei den Grundstücken für die Sonderkultur Spargel in und um Beelitz. Um das überwiegende Preisniveau zu verdeutlichen, ist der Mittelwert aller Verkäufe von 2008 bis 2017 angegeben:

- Grundstücke für Erwerbsgartenbau/Baumschule 12.500 €/Hektar
- Grundstücke für Obstplantagen 6.900 €/Hektar
- Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel) 19.000 €/Hektar

| Erwerbsgartenbau durchschnittliche Preise 2008 – 2017 | | | | | | |
|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|-----------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------|
| 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) |
| 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 |
| 2017 | 2 | 11.000 | 18 | 3.000 – 19.100 | 1 | 6.600 |

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.

| Gemeinbedarfsflächen Umsätze | | |
|------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| Nutzung | Kaufverträge Anzahl | Flächenumsatz (Hektar) |
| örtliche Verkehrseinrichtungen | 573 | 49 |
| sonstige Verkehrseinrichtungen* | 173 | 59 |
| öffentliche Grünanlagen | 21 | 5 |
| Gemeinbedarf (bauliche Nutzung) | 22 | 9 |
| Ver- und Entsorgungseinrichtungen | 24 | 3 |
| sonstiger Gemeinbedarf | 45 | 13 |
| Land Brandenburg | 858 | 138 |
| Berliner Umland | 307 | 43 |
| darunter: Potsdam | 20 | 2 |
| weiterer Metropolitanraum | 551 | 95 |
| darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam | 53 | 6 |

* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen

| Gemeinbedarfsflächen Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|---------------------------------------------------|--------------|------------|------------------------------------------|-------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (1.000 m ²) | Geldumsatz (1.000 €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 63 | + 7 | 177 | 196 |
| Dahme-Spreewald | 98 | - 11 | 74 | 159 |
| Elbe-Elster | 46 | - 10 | 28 | 56 |
| Havelland | 53 | + 89 | 63 | 847 |
| Märkisch-Oderland | 48 | - 39 | 58 | 461 |
| Oberhavel | 128 | + 24 | 467 | 701 |
| Oberspreewald-Lausitz | 4 | + 33 | 6 | 25 |
| Oder-Spree | 74 | + 32 | 82 | 448 |
| Ostprignitz-Ruppin | 118 | + 76 | 109 | 180 |
| Potsdam-Mittelmark | 69 | - 1 | 107 | 1.679 |
| Prignitz | 12 | + 9 | 10 | 46 |
| Spree-Neiße | 2 | - 75 | 9 | 4 |
| Teltow-Fläming | 17 | - 6 | 55 | 339 |
| Uckermark | 53 | + 20 | 57 | 111 |
| Brandenburg an der Havel | 11 | - 54 | 1 | 8 |
| Cottbus | 38 | + 15 | 30 | 35 |
| Frankfurt (Oder) | 4 | - 56 | 27 | 1.302 |
| Potsdam | 20 | + 54 | 19 | 1.361 |
| Land Brandenburg | 858 | + 9 | 1.379 | 7.958 |

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 | 57 | 223 |
| private Grünanlagen | 1.285 | 221 |
| Wasserflächen | 113 | 152 |
| besondere Funktionen | 236 | 163 |
| Flächen für Energieanlagen | 33 | 617 |
| sonstige Nutzung | 36 | 22 |
| Land Brandenburg | 1.760 | 1.398 |
| Berliner Umland | 408 | 138 |
| darunter: Potsdam | 47 | 43 |
| weiterer Metropolitanraum | 1.352 | 1.260 |
| darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam | 73 | 8 |

| Sonstige Flächen Veränderungen zum Vorjahr | | | | |
|---------------------------------------------------|--------------|-------------|-----------------------------|-------------------------|
| Landkreise/ kreisfreie Städte | Kaufverträge | | Flächenumsatz (1.000 m²) | Geldumsatz (1.000 €) |
| | Anzahl | % zu 2016 | | |
| Barnim | 69 | - 27 | 629 | 8.972 |
| Dahme-Spreewald | 109 | + 28 | 378 | 956 |
| Elbe-Elster | 120 | - 13 | 724 | 1.242 |
| Havelland | 116 | + 43 | 190 | 853 |
| Märkisch-Oderland | 105 | + 7 | 1.012 | 2.386 |
| Oberhavel | 91 | + 14 | 395 | 1.621 |
| Oberspreewald-Lausitz | 74 | - 16 | 747 | 1.138 |
| Oder-Spree | 135 | - 7 | 2.006 | 1.235 |
| Ostprignitz-Ruppin | 129 | - 3 | 866 | 1.750 |
| Potsdam-Mittelmark | 288 | + 52 | 611 | 5.621 |
| Prignitz | 139 | + 1 | 822 | 1.210 |
| Spree-Neiße | 72 | - 20 | 4.498 | 6.283 |
| Teltow-Fläming | 106 | - 33 | 288 | 1.256 |
| Uckermark | 87 | - 33 | 313 | 2.626 |
| Brandenburg an der Havel | 21 | + 17 | 28 | 111 |
| Cottbus | 33 | + 57 | 33 | 190 |
| Frankfurt (Oder) | 19 | + 27 | 19 | 49 |
| Potsdam | 47 | + 68 | 425 | 4.965 |
| Land Brandenburg | 1.760 | + 2 | 13.984 | 42.464 |

Abbauflächen im Sinne des Bewertungsgesetzes (BewG) sind Betriebsflächen, die durch den Abbau von Bodensubstanz überwiegend für den Betrieb nutzbar gemacht werden. Die Kaufvertragszahlen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um 6 %. Der Flächenumsatz ging um 6 % auf 223 Hektar zurück. Davon entfielen in den Landkreisen Ostprignitz-Ruppin und Elbe-Elster ca. 50 Hektar auf den Kiesabbau. Im Landkreis Spree-Neiße wurden ca. 31 Hektar für den Kohleabbau registriert.

| Abbauflächen | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne (€/m ²) | Ø Bodenpreis (€/m ²) |
|---------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Kies/Kiessand | 29 | 0,24 – 2,60 | 1,00 |
| Braunkohle | 22 | 0,19 – 2,89 | 0,73 |

Private Grünflächen nahmen mit 73 % der Kaufverträge der gesamten sonstigen Flächen auch in diesem Jahr den größten Marktanteil ein. Private Grünanlagen enthielten zu 46 % Verkäufe von Hausgärten, zu 15 % Dauerkleingärten und zu 26 % Eigentumsgärten.

| Private Grünflächen | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne (€/m ²) | Ø Bodenpreis (€/m ²) |
|------------------------------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Hausgärten | 591 | 0,49 – 207,92 | 7,34 |
| Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz | 89 | 0,50 – 161,00 | 14,68 |

Wasserflächen wurden im Land Brandenburg 113 mal verkauft. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 152 Hektar. Wasserflächen enthielten u. a. zu 57 % Verkäufe von privaten Gräben.

| Wasserflächen | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne (€/m ²) | Ø Bodenpreis (€/m ²) |
|----------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Private Gräben | 64 | 0,01 – 1,28 | 0,31 |

Die Verkäufe der **Grundstücke mit besonderen Funktionen** nahmen mit 236 Kaufverträgen am Grundstücksteilmarkt der sonstigen Flächen teil. Der Flächenumsatz erhöhte sich auf 163 Hektar. Grundstücke mit besonderen Funktionen enthielten u. a. zu 10 % Grundstücke mit Schutzeinrichtungen u.a. für Deichanlagen und zu 71 % private Wege.

| Besondere Funktionen | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne (€/m ²) | Ø Bodenpreis (€/m ²) |
|----------------------|---------------------|---------------------------------|----------------------------------|
| Deichanlagen | 24 | 0,31 – 5,20 | 1,38 |
| Private Wege | 167 | 0,01 – 267,35 | 23,83 |

Für Verkäufe von Flächen für geplante **Energieanlagen** wurden 33 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 617 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 36 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 22 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).

Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen wird im Land Brandenburg durch die Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017 geregelt, die die Ertragswertrichtlinie des Bundes verbindlich umsetzt und konkretisiert. Daneben ist die Erfassung und Kennzeichnung von Kauffällen geregelt, die für eine Liegenschaftszinssatzermittlung geeignet sind. Im Land Brandenburg steht in den jeweiligen Zuständigkeitsbereichen der regionalen Gutachterausschüsse nicht für alle Objektarten eine ausreichende Anzahl von geeigneten Kauffällen für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen zur Verfügung. Aus diesem Grund wird zusätzlich eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist das durch die Richtlinien⁷ vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge.

⁷ Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL) vom 18. Dezember 2012
Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017

| Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen | | | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Kauffälle (Ertragsobjekte) | <ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt | | | | |
| Grundstücksarten | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern | | | | |
| Rohrertrag | <p>tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) | | | | |
| Wohn- bzw. Nutzfläche | auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet | | | | |
| Bewirtschaftungskosten: | entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: <i>Verwaltungskosten:</i> | | | | |
| | Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen bzw. Stellplätze | gewerbliche Nutzung |
| | | jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH | jährlich je Eigentumswohnung | jährlich je Garagen- oder Einstellplatz | |
| | ab 01.01.2015 | 280 € | 335 € | 37 € | 3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages |
| | ab 01.01.2016 | 281 € | 336 € | 37 € | |
| | ab 01.01.2017 | 284 € | 339 € | 37 € | |
| | <i>Instandhaltungskosten:</i> | | | | |
| | Zeitraum | Wohnnutzung | | Garagen bzw. Stellplätze | |
| | | jährlich je Wohnfläche | | jährlich je Garagenstellplatz | jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert) |
| | ab 01.01.2015 | 11,0 €/m ² | | 83 € | 25 € |
| | ab 01.01.2016 | 11,0 €/m ² | | 83 € | 25 € |
| | ab 01.01.2017 | 11,1 €/m ² | | 84 € | 25 € |

| | Zeitraum | Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche) | | |
|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| | | Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä. | SB-Verbraucher-märkte u. ä. | Büro, Praxen, Geschäfte u. ä. |
| Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung | | 30% | 50% | 100% |
| ab 01.01.2015 | | 3,3 €/m ² | 5, 5 €/m ² | 11,0 €/m ² |
| ab 01.01.2016 | | 3,3 €/m ² | 5, 5 €/m ² | 11,0 €/m ² |
| ab 01.01.2017 | | 3,3 €/m ² | 5, 6 €/m ² | 11,1 €/m ² |
| Mietausfallwagnis: | | | | |
| - für Wohnnutzung 2 % | | | | |
| - für gewerbliche Nutzung 4 % | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer | <ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - reine Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL) | | | |
| Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV | RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: <ul style="list-style-type: none"> - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren | | | |
| Bodenwert | beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus zutreffendem Bodenrichtwert ermittelt (es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt) | | | |

Alle geeigneten Kauffälle, die durch die regionalen Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse entsprechend dieser Festlegungen erfasst und ausgewertet wurden, werden in der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses zusammengeführt und ausgewertet.

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die nachfolgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume ermittelt, beziehen sich auf den Zeitraum 2015 – 2017 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 2016 enthalten. Mit der Einführung der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie haben sich die Modellparameter für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze geändert. Dieses betrifft im Wesentlichen die anzusetzenden Bewirtschaftungskosten. Auch wenn diese Änderungen geringfügig sind, ist ein Vergleich mit den Ergebnissen in den zurückliegenden Landesgrundstücksmarktberichten nur eingeschränkt möglich.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen zusätzlich zu dem Mittelwert der Jahre 2015 – 2017 der Mittelwert für das Jahr 2017 angegeben.

Liegenschaftszinssätze werden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$), reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0%). Bei der Auswertung für die Jahre 2015 bis 2017 wurde die Objektart der reinen Geschäftshäuser in folgende Objektarten aufgeteilt:

- Geschäftshäuser; hierzu gehören neben den Geschäftshäusern auch Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser
- Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

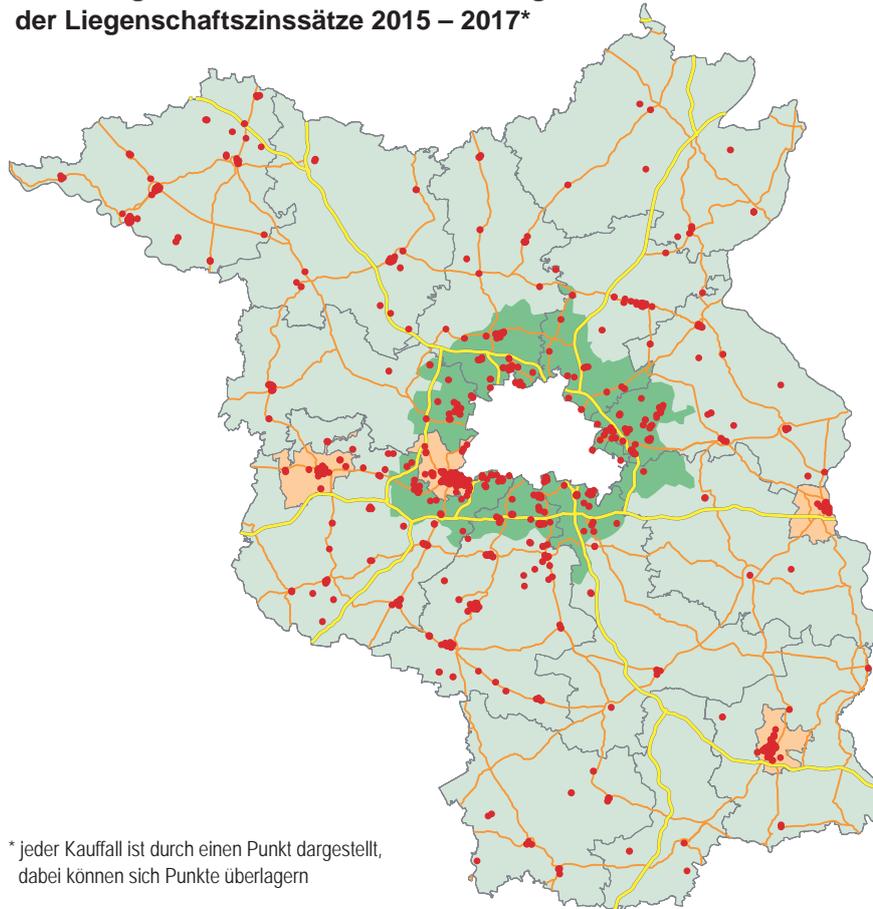
Die landesweite Kauffallanzahl (nach Abschluss der Regressionsanalysen) für die einzelnen Jahre beträgt bei den einzelnen Objektarten:

| Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse) | | | |
|-------------------------------------------------------------------|------|------|------|
| Gebäudeart | 2015 | 2016 | 2017 |
| Mehrfamilienhäuser | 166 | 163 | 151 |
| Wohn- und Geschäftshäuser | 56 | 37 | 60 |
| Geschäftshäuser | 20 | 27 | 12 |
| Verbrauchermärkte | 18 | 12 | 4 |
| Einfamilienhäuser | 194 | 236 | 163 |
| Eigentumswohnungen | 155 | 159 | 217 |

*Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2018 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2015 und 2016 nicht mit den Angaben im Landesgrundstücksmarktbericht 2016 überein.

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

Darstellung der Kauffälle für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 2015 – 2017*



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, z. B. durch den Gutachterausschuss in der Stadt Potsdam.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2011 – 2013, 2012 – 2014, 2013 – 2015, 2014 – 2016, 2015 - 2017) 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. 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 – 6 Wohn- und Gewerbeeinheiten (259 Kaufverträge) und mit 7 – 20 Wohn- und Gewerbeeinheiten (213 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Anzahl der Einheiten auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich nicht nachweisen. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Einheiten lagen nur 8 Kauffälle vor.

Bei Betrachtung der ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertezwischenräume (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) setzt sich aufgrund des Einflusses der Stadt Potsdam die fallende Tendenz im Berliner Umland fort.

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. Gegenüber der Auswertung des Vorjahres ist der Liegenschaftszinssatz in allen Auswerteteilräumen gesunken (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)“).

Bei den Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser zeigten für die letzten fünf Auswertezwischenräume mit Ausnahme des Rückgangs im Berliner Umland im Jahr 2017 keine Entwicklungstendenzen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen nur Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

| Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl) | | | | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Region | Berliner Umland | Berliner Umland ohne Potsdam | weiterer Metropolitanraum | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| Zeitraum | | | | | |
| 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) |
| 2015 – 2017 | 3,6 % (198) | 4,3 % (135) | 5,7 % (346) | 6,2 % (234) | 4,7 % (112) |

| Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl) | | | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|------------------------------|--------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| Region | Berliner Umland | Berliner Umland ohne Potsdam | weiterer Metropolitanraum | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte | kreisfreie Städte ohne Potsdam |
| Zeitraum | | | | | |
| 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) |
| 2015 – 2017 | 3,9 % (55) | 4,7 % (27) | 6,6 % (96) | 7,1 % (59) | 5,8 % (32) |

| Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl) | | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------------|
| Region Zeitraum | Berliner Umland | weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte |
| 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) |
| 2015 – 2017 | 3,1 % (393) | 4,2 % (125) |

| Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (198 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 14 €/m ² – 687 €/m ² | 165 €/m ² | 3,6 % (0,4 % – 7,9 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 133 m ² – 12.145 m ² | 793 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 77 Jahre | 46 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,3 – 35,5 | 18,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² – 9,7 €/m ² | 6,7 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 3,0 % |
| Berliner Umland ohne Potsdam (135 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 14 €/m ² – 220 €/m ² | 86 €/m ² | 4,3 % (1,2 % – 7,9 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 133 m ² – 3.256 m ² | 597 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 77 Jahre | 48 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,3 – 35,5 | 16,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² – 9,7 €/m ² | 6,4 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 3,9 % |
| weiterer Metropolitanraum (346 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 2 €/m ² – 200 €/m ² | 51 €/m ² | 5,7 % (1,6 % – 12,7 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 156 m ² – 6.871 m ² | 591 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 75 Jahre | 37 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,1 – 21,6 | 11,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,7 €/m ² – 9,7 €/m ² | 4,9 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 5,0 % |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (234 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 2 €/m ² – 105 €/m ² | 34 €/m ² | 6,2 % (1,7 % – 12,7 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 156 m ² – 6.871 m ² | 537 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 75 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,1 – 20,3 | 10,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,7 €/m ² – 9,7 €/m ² | 4,7 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 5,7 % |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (112 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 15 €/m ² – 320 €/m ² | 91 €/m ² | 4,7 % (2,4 % – 7,0 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 218 m ² – 2.173 m ² | 610 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 21 Jahre – 65 Jahre | 37 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,4 – 21,6 | 13,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,2 €/m ² – 7,4 €/m ² | 5,4 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 3,8 % |

| Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (55 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 36 €/m ² – 556 €/m ² | 251 €/m ² | 3,9 % (1,0 % – 8,2 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 193 m ² – 2.653 m ² | 742 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 27 Jahre – 74 Jahre | 44 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,5 – 31,6 | 17,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,6 €/m ² – 11,3 €/m ² | 7,5 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 3,6 % |
| Berliner Umland ohne Potsdam (27 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 36 €/m ² – 300 €/m ² | 119 €/m ² | 4,7 % (2,1 % – 8,2 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 193 m ² – 2.653 m ² | 693 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 30 Jahre – 69 Jahre | 47 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,5 – 21,5 | 15,3 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,6 €/m ² – 8,4 €/m ² | 6,7 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 4,7 % |
| weiterer Metropolitanraum (96 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 9 €/m ² – 325 €/m ² | 85 €/m ² | 6,6 % (2,4 % – 12,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 138 m ² – 2.633 m ² | 543 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 69 Jahre | 37 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 5,3 – 20,2 | 10,8 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,5 €/m ² – 11,3 €/m ² | 5,7 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 5,5 % |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (59 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 9 €/m ² – 140 €/m ² | 47 €/m ² | 7,1 % (3,2 % – 11,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 138 m ² – 2.633 m ² | 472 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 69 Jahre | 39 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,1 – 20,2 | 10,2 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,3 €/m ² – 8,9 €/m ² | 5,4 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 5,9 % |
| kreisfreie Städte ohne Potsdam (32 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 60 €/m ² – 325 €/m ² | 158 €/m ² | 5,8 % (4,1 % – 7,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 311 m ² – 2.434 m ² | 688 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 58 Jahre | 35 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 8,2 – 16,4 | 11,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,7 €/m ² – 11,3 €/m ² | 6,3 €/m ² | |
| Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2017 | | | 5,2 % |

| Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (32 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² – 703 €/m ² | 249 €/m ² | 6,2 % (3,2 % – 10,3 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 482 m ² – 25.632 m ² | 5.321 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 57 Jahre | 39 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 7,6 – 19,2 | 12,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,0 €/m ² – 13,0 €/m ² | 8,7 €/m ² | |
| Berliner Umland ohne Potsdam (16 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 7 €/m ² – 334 €/m ² | 114 €/m ² | 7,2 % 5,2 % – 10,8 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 482 m ² – 25.632 m ² | 5.098 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 24 Jahre – 56 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 7,2 – 13,4 | 10,7 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,0 €/m ² – 10,6 €/m ² | 7,7 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (30 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 20 €/m ² – 320 €/m ² | 84 €/m ² | 7,4 % (4,4 % – 12,4 %) |
| Wohn- und Nutzfläche | 155 m ² – 8.118 m ² | 1.838 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 50 Jahre | 36 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 5,9 – 18,1 | 10,1 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,8 €/m ² – 11,6 €/m ² | 6,7 €/m ² | |

| Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (17 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 23 €/m ² – 354 €/m ² | 123 €/m ² | 5,6 % (0,8 % – 9,9 %) |
| Nutzfläche | 416 m ² – 16.415 m ² | 3.014 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 10 Jahre – 24 Jahre | 17 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 6,6 – 16,7 | 10,6 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,5 €/m ² – 16,0 €/m ² | 9,3 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum (27 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 6 €/m ² – 71 €/m ² | 33 €/m ² | 6,8 % (1,4 % – 12,8 %) |
| Nutzfläche | 420 m ² – 11.975 m ² | 1.534 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 10 Jahre – 29 Jahre | 18 Jahre | |
| Rohetragsfaktor | 5,7 – 14,0 | 9,4 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 2,4 €/m ² – 10,5 €/m ² | 7,5 €/m ² | |

| Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (393 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 20 €/m ² – 310 €/m ² | 112 €/m ² | 3,1 % (1,1 % – 5,6 %) |
| Wohnfläche | 65 m ² – 240 m ² | 129 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 76 Jahre | 50 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 12,5 – 37,4 | 21,9 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,6 €/m ² – 13,0 €/m ² | 7,4 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (125 Kauffälle) | | | |
| Bodenwert | 6 €/m ² – 95 €/m ² | 31 €/m ² | 4,2 % (1,2 % – 10,3 %) |
| Wohnfläche | 70 m ² – 257 m ² | 129 m ² | |
| Restnutzungsdauer | 20 Jahre – 65 Jahre | 41 Jahre | |
| Rohertragsfaktor | 6,3 – 28,7 | 15,5 | |
| monatliche Nettokaltmiete | 3,0 €/m ² – 8,0 €/m ² | 5,5 €/m ² | |

In der nachfolgenden Tabelle sind erstmalig Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern für das Berliner Umland und den weiteren Metropolitanraum aufgeführt. Die Kauffälle stammen aus den Landkreisen Barnim (58), Dahme-Spreewald (13), Elbe-Elster (2), Potsdam-Mittelmark (122) und Teltow-Fläming (182) sowie aus der Stadt Potsdam (175). Eine detaillierte Auswertung hinsichtlich möglicher Einflussgrößen ist aufgrund des Datenmaterials noch nicht möglich.

| Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2015 – 2017) | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|----------------------|---------------------------------------------------|
| Merkmale | Spanne | Durchschnitt | Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne) |
| Berliner Umland (496 Kauffälle) | | | |
| Wohnfläche | 26 m ² – 141 m ² | 67 m ² | 3,7 % (1,4 % – 6,4 %) |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,5 €/m ² – 11,0 €/m ² | 7,5 €/m ² | |
| weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (56 Kauffälle) | | | |
| Wohnfläche | 36 m ² – 115 m ² | 65 m ² | 5,2 % (2,9 % – 7,5 %) |
| monatliche Nettokaltmiete | 4,0 €/m ² – 7,3 €/m ² | 5,5 €/m ² | |

6.2 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen. Mit der vorgelegten Untersuchung wird eine bereits hergestellte Beziehung zwischen den Kaufpreisen für Ufergrundstücke zu Wohnzwecken und den entsprechenden Bodenrichtwerten fortgesetzt untersucht.

Um die Auswertemöglichkeiten weiter differenzieren zu können, unterscheiden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse seit dem Geschäftsjahr 2003 bei der Vertragsauswertung nach den Kriterien der Uferlage mit direktem Wasserzugang und der Uferlage mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum). Im Berichtsjahr wurden 48 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 13 Kauffälle in direkter Uferlage. Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen aber auch Lagen an kleinen Teichen und Bachläufen etc. blieben unberücksichtigt. Für die Kaufpreise, die ein Bodenrichtwertniveau von mehr als 30 €/m² und eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 1.400 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 2.200 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Die teilweise dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte wurde mittels linearer Interpolation zwischen den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2016 und zum 31.12.2017 bezogen auf das Kaufalldatum berücksichtigt. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 2,7 ableiten. In Fortsetzung der mehrjährigen Auswertung, nunmehr basierend auf ca. 1.980 Kaufverträgen, wovon ca. 420 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 2,7 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

| Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang | | | |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Jahr | Kaufverträge Anzahl | Ø Faktor zum BRW | Spanne % vom BRW |
| 2013 | 17 | 1,7 | 86 – 314 |
| 2014 | 20 | 1,9 | 83 – 374 |
| 2015 | 14 | 2,6 | 103 – 387 |
| 2016 | 22 | 2,6 | 103 – 503 |
| 2017 | 10 | 2,7 | 169 – 455 |

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,7 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, die eine Abhängigkeit der Kaufpreise von Ufergrundstücken von der jeweiligen Grundstücksgröße belegt. Dabei ist zu berücksichtigen, dass Ufergrundstücke häufig auch baulich nicht nutzbare Teilflächen (Bauverbotszonen) im unmittelbaren Uferbereich einschließen.

Die fortgesetzte Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die jedoch keinen direkten Uferzugang erlauben, bestätigt auch hier Wertzuschläge. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist somit in Höhe eines Wertfaktors von 1,9 nachweisbar.

| Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|------------------|------------------|
| Jahr | Kaufverträge Anzahl | Ø Faktor zum BRW | Spanne % vom BRW |
| 2013 | 39 | 1,3 | 60 – 207 |
| 2014 | 18 | 1,5 | 100 – 230 |
| 2015 | 13 | 1,6 | 80 – 274 |
| 2016 | 20 | 1,6 | 103 – 225 |
| 2017 | 17 | 1,9 | 91 – 301 |

6.3 Flächen für erneuerbare Energien 2015 – 2017

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 % betragen⁸.

Aktuell stehen im Land Brandenburg 3.767 Windkraftanlagen mit einer kumulierten Leistung von 6.776 Megawatt (MW). 35.646 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 3.379 MW sind an die Stromnetze angeschlossen. Nur ein Bruchteil dieser Anlagen sind Freiflächenanlagen, welche aber mit 2.345 MW 70 % der installierten Leistung ausmachen. Die 535 Biogasanlagen im Land Brandenburg haben eine installierte Leistung von 432 MW⁹.

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2015 – 2017)

Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die über die Dauer des Betriebes gepachtet werden. Die ohnehin relativ geringe Anzahl von Kauffällen ging im Betrachtungszeitraum 2015 bis 2017 im Vergleich zum Zeitraum 2014 bis 2016 um 27 % zurück. Die Auswertung dieser wenigen Kauffälle wird durch die starke Streuung der Kaufpreise erschwert, welche mutmaßlich mit den zu erwartenden Erträgen korrelieren. Hieraus ergibt sich ein starker Einfluss der Standortqualität und der für die wirtschaftliche Darstellung maßgeblichen Rahmenbedingungen. Die Ausweisung eines durchschnittlichen Kaufpreises ist daher nicht sachgerecht. Nachfolgend sind die Anzahl der Kauffälle je Grundstücksart und die jeweilige Kaufspanne angegeben.

| Grundstücksart | Kaufverträge Anzahl | Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m ²) |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung (Gesamtfläche) | 16 | 0,75 – 50,00 |
| Standortflächen | 9 | 0,66 – 4,84 |
| Wegeflächen und Kranaufstellflächen | 2 | * |
| Abstandsflächen | | |
| Sonstige Flächen | 11 | 1,00 – 3,98 |

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

⁸ Quelle: Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft des Landes Brandenburg

⁹ Quelle: vorläufige Angaben der Agentur für Erneuerbare Energien auf der Grundlage vom Anlagenregister der Bundesnetzagentur, Datenabruf: 04.05.2018

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2015 – 2017)

Auch Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen werden in großer Anzahl auf Pachtflächen errichtet. Dies geschieht mutmaßlich u.a. deshalb, weil die Erträge für den Grundstückseigentümer bei einer Verpachtung insgesamt höher als bei einem Verkauf der Flächen sind. Wie bei Windenergieanlagen sind die ohnehin relativ wenigen Flächenverkäufe für Solar- und Photovoltaikanlagen im dreijährigen Betrachtungszeitraum um 19 % zurückgegangen. Nachfolgend sind die Anzahl der Verkäufe und die Preisspannen für Solar- und Photovoltaikanlagenflächen aufgeführt.

| Grundstücksart | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m ²) |
|---------------------------------------------------------|---------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten | 43 | 0,50 – 13,80 |

Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2015 – 2017)

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. Insgesamt wurden im dreijährigen Betrachtungszeitraum 12 Kaufverträge für eine zukünftige Nutzung von Biogasanlagen registriert.

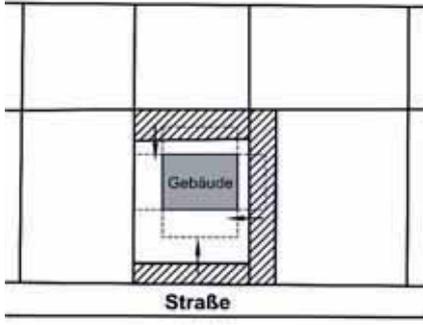
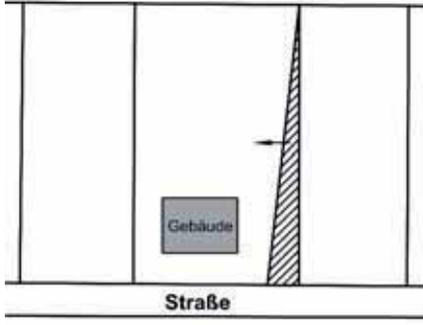
| Grundstücksart | Kaufverträge Anzahl | Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Biogasanlagen (€/m ²) |
|---------------------------------------------------------|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten | 12 | 0,80 – 11,06 |

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 2015 – 2017 zusammengefasst.

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

| Arrondierungsflächen von 2015 – 2017 | | | |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Raum | Fläche in m ² Kauffallanzahl | Preis in % vom BRW Durchschnitt | Beispiel |
| Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist | | | |
| Land Brandenburg | ≤ 100 885 | 10 – 273 Ø 84 |  |
| | 101 – 1.500 1.042 | 10 – 219 Ø 78 | |
| Berliner Umland | ≤ 100 277 | 10 – 270 Ø 71 | |
| | 101 – 1.500 196 | 10 – 192 Ø 71 | |
| weiterer Metropolitanraum | ≤ 100 608 | 25 – 168 Ø 89 | |
| | 101 – 1.500 846 | 10 – 219 Ø 79 | |
| Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient | | | |
| Land Brandenburg | ≤ 100 54 | 19 – 167 Ø 87 |  |
| | 101 – 1.500 98 | 11 – 175 Ø 73 | |
| Berliner Umland | ≤ 100 14 | 20 – 118 Ø 83 | |
| | 101 – 1.500 13 | 20 – 113 Ø 69 | |
| weiterer Metropolitanraum | ≤ 100 40 | 19 – 167 Ø 89 | |
| | 101 – 1.500 85 | 11 – 175 Ø 74 | |
| Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist | | | |
| Land Brandenburg | ≤ 100 365 | 5 – 200 Ø 74 | <p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p> |
| | 101 – 1.500 703 | 5 – 195 Ø 69 | |
| Berliner Umland | ≤ 100 88 | 6 – 147 Ø 64 | |
| | 101 – 1.500 142 | 6 – 156 Ø 65 | |
| weiterer Metropolitanraum | ≤ 100 277 | 5 – 200 Ø 77 | |
| | 101 – 1.500 561 | 5 – 195 Ø 70 | |

BRW = Bodenrichtwert

| erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------|
| Jahr | Kaufverträge Anzahl | Erbbauzins in % Durchschnitt | Spanne % |
| 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 |
| 2017 | 37 | 4,06 | 4,00 – 4,50 |

| erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Gewerbliche Bauflächen | | | |
|------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------|
| Jahr | Kaufverträge Anzahl | Erbbauzins in % Durchschnitt | Spanne % |
| 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 |
| 2017 | 9 | 5,44 | 4,00 – 6,50 |

| erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke | | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|---------------------------------|-------------|
| Jahr | Kaufverträge Anzahl | Erbbauzins in % Durchschnitt | Spanne % |
| 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 |
| 2017 | | | |

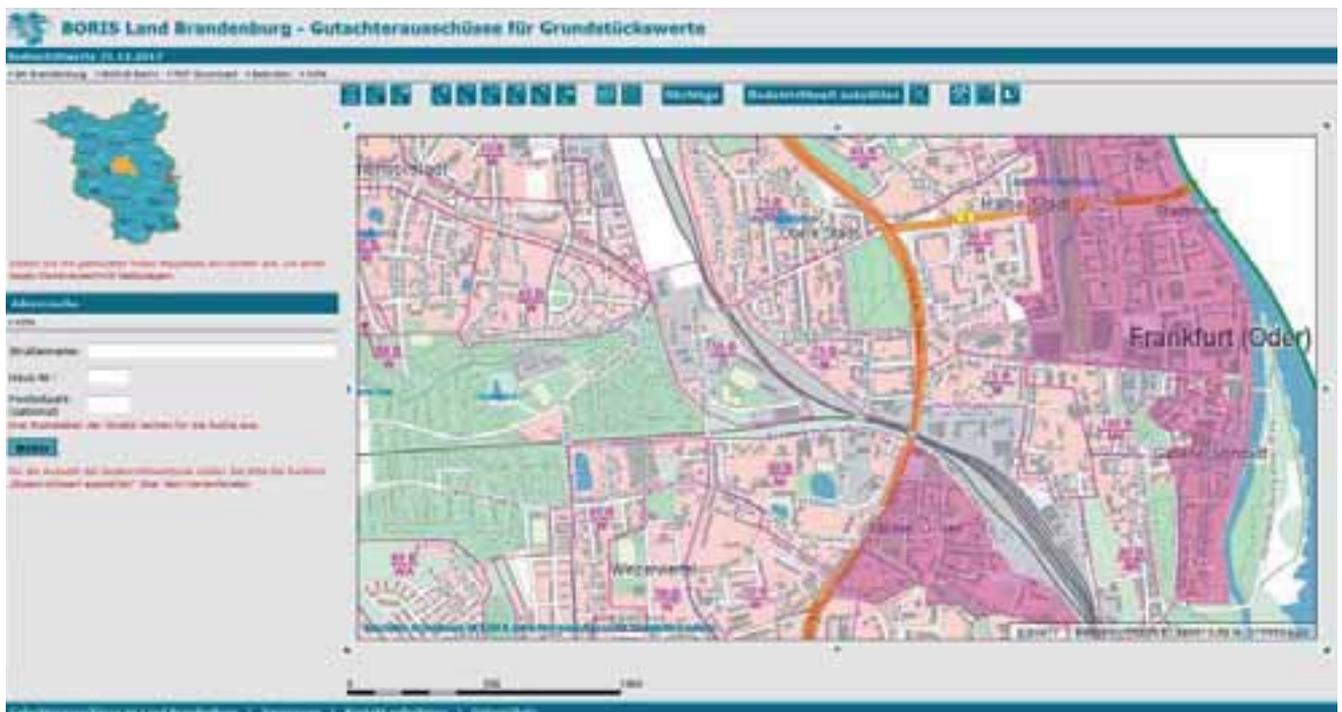
* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Preisspanne.

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 31.12.2017 insgesamt im Land Brandenburg 5.440 Bodenrichtwerte für Bauland, 247 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 91 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt.

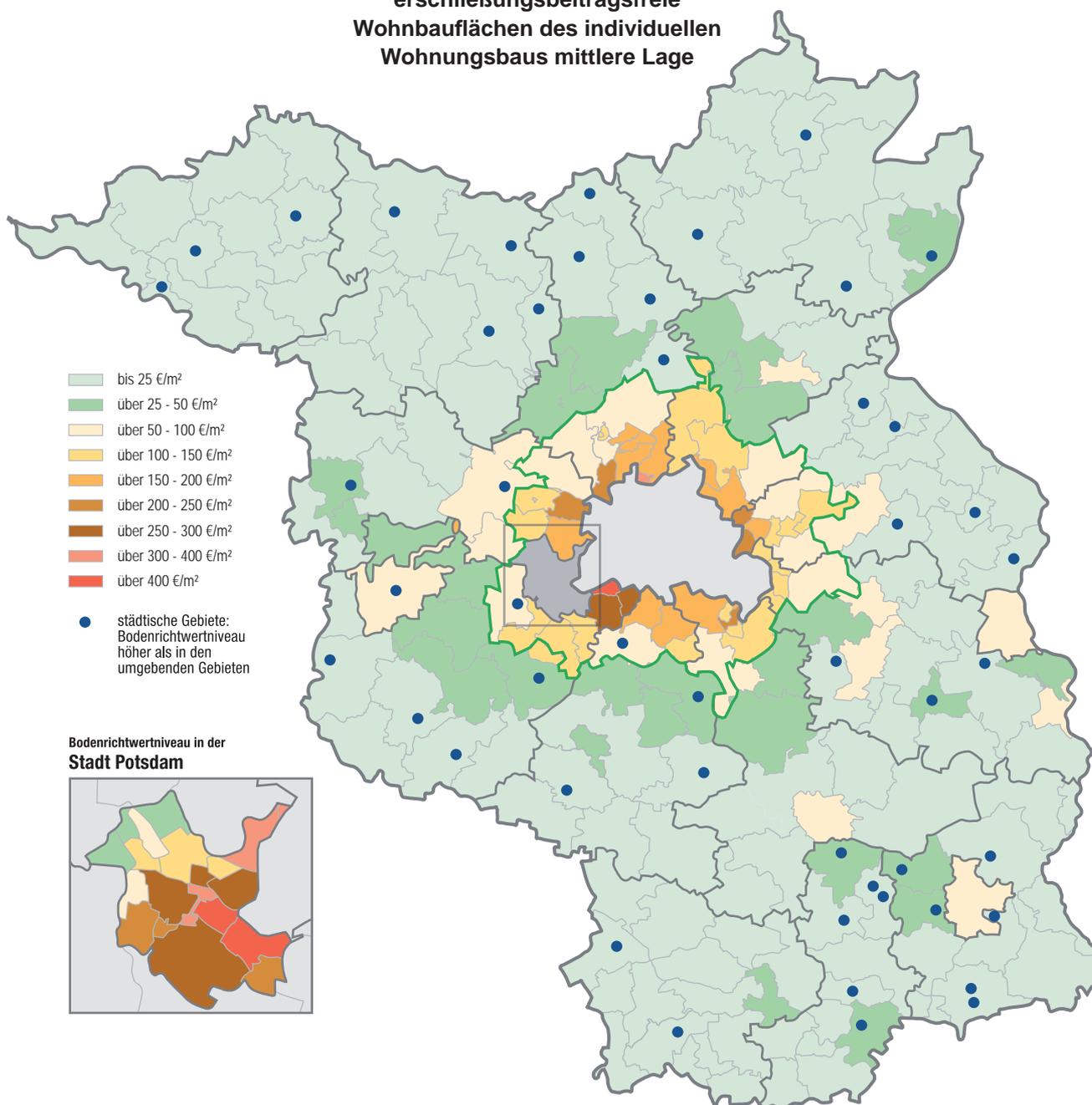
Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen im Internet zur entgeltfreien Ansicht und zum Abruf im PDF-Format für registrierte Nutzer im Bodenrichtwert-Portal „BORIS Land Brandenburg“ unter dem Link <https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/> zur Verfügung.



Bodenrichtwerte für Wohnbauland

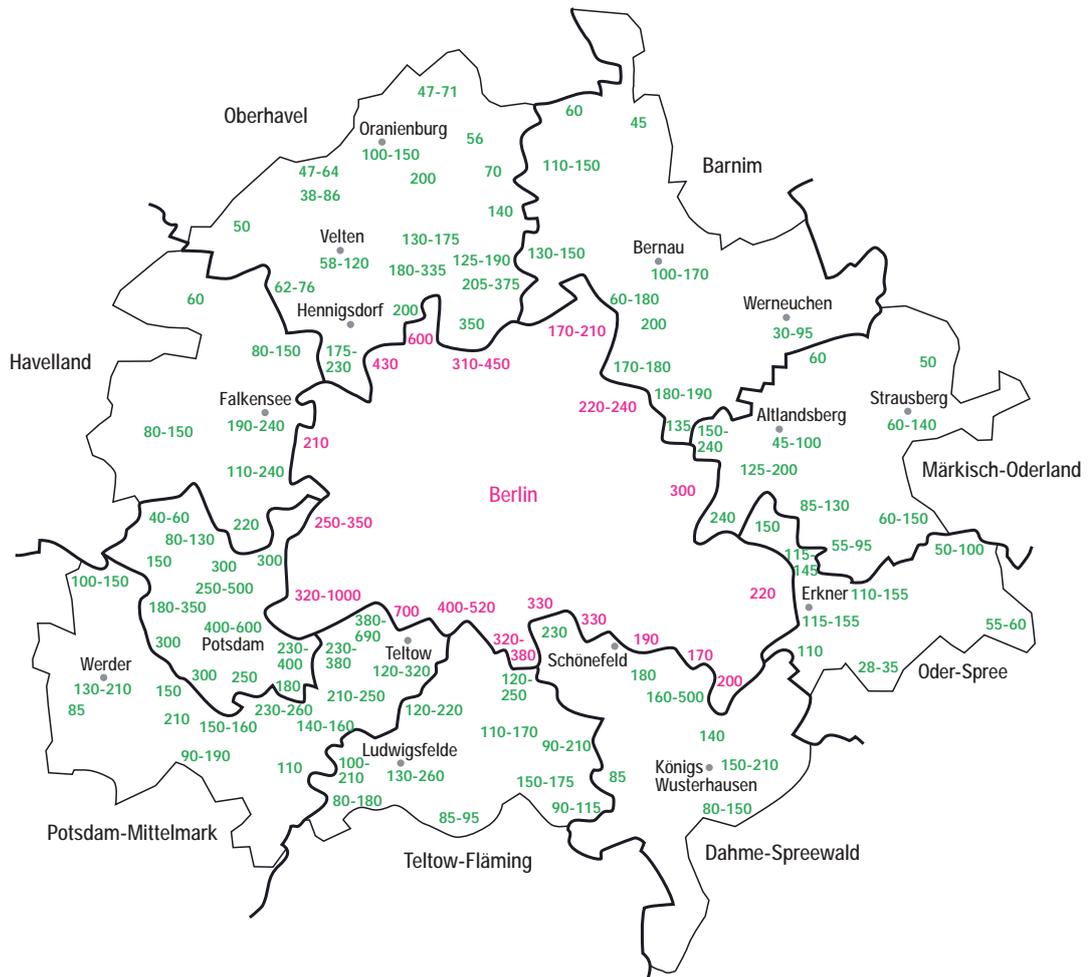
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2017 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden der Landkreise Elbe-Elster, Prignitz und Uckermark überwiegend ein Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 15 €/m² vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte. Die Spitzenwerte liegen hier bei 660 €/m² (+ 31 %) in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 500 €/m² (+ 43 %) in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald), 350 €/m² (+ 17 %) in Falkensee (Landkreis Havelland) und 350 €/m² (+ 17 %) in Glienicke/Nordbahn (Landkreis Oberhavel). Betrachtet man den Bereich der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg, ist im Jahr 2017 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 €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

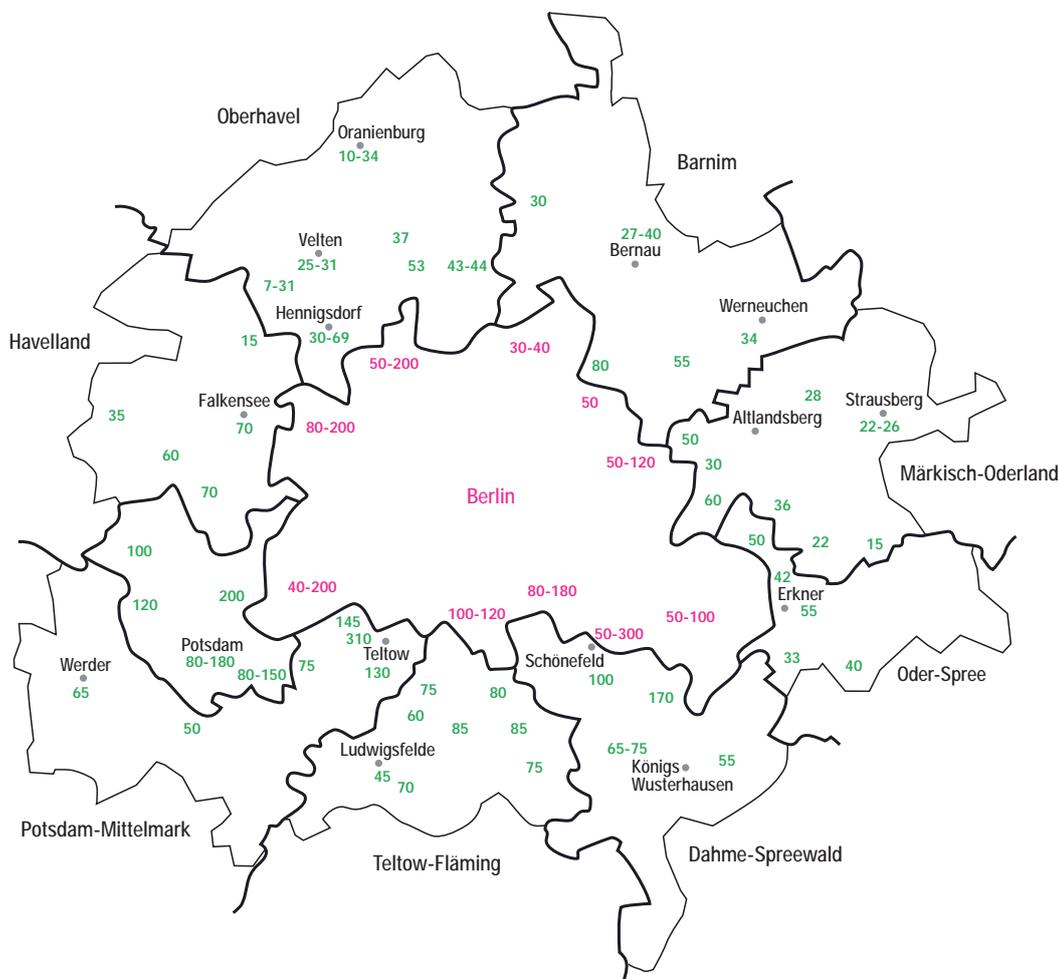
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2017 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Hier liegen die Bodenrichtwerte im Durchschnitt bei ca. 90 €/m². Zum Stichtag 31.12.2017 wurden im Land Brandenburg insgesamt 390 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 80 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 380 €/m² in Waltersdorf (Landkreis Dahme-Spreewald) und bei 310 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark).

Gegenüber dem Vorjahr sind 72 Bodenrichtwerte (18 % der Bodenrichtwerte) angestiegen. Nur 11 Bodenrichtwerte und damit 3 % der Bodenrichtwerte sind dagegen leicht bis stark gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

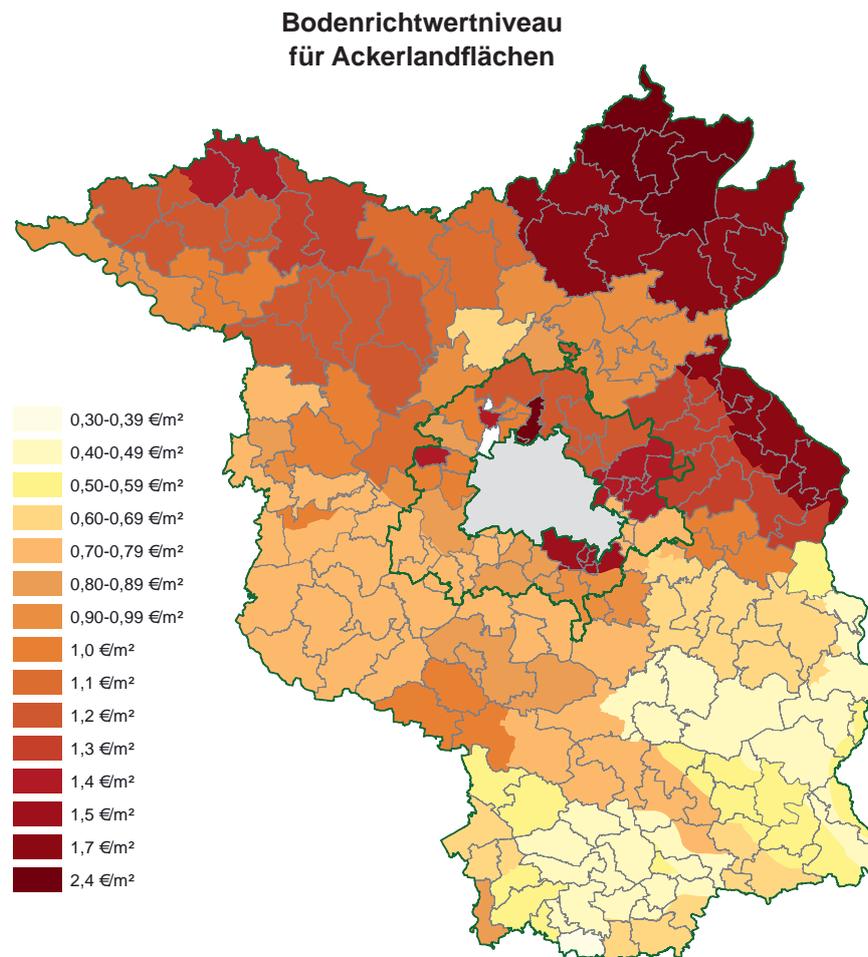
| Bodenrichtwerte 31.12.2017 | Anzahl |
|----------------------------|--------|
| ≤10 €/m ² | 173 |
| 11 – 30 €/m ² | 130 |
| 31 – 50 €/m ² | 40 |
| 51 – 100 €/m ² | 34 |
| > 100 €/m ² | 13 |

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

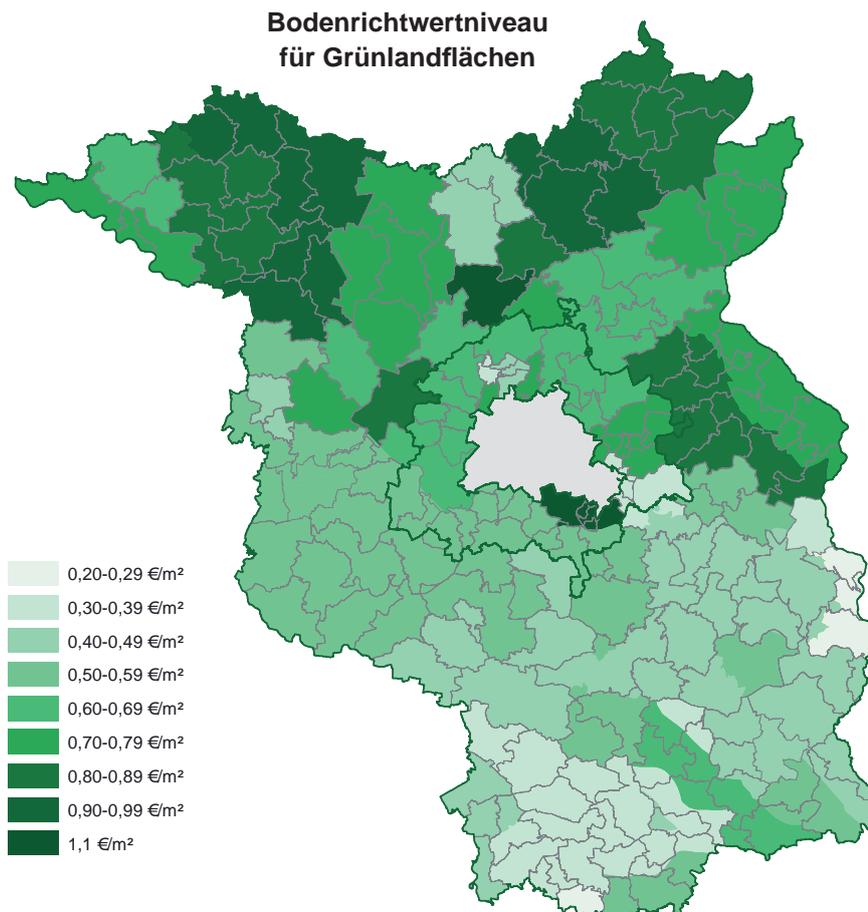


Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

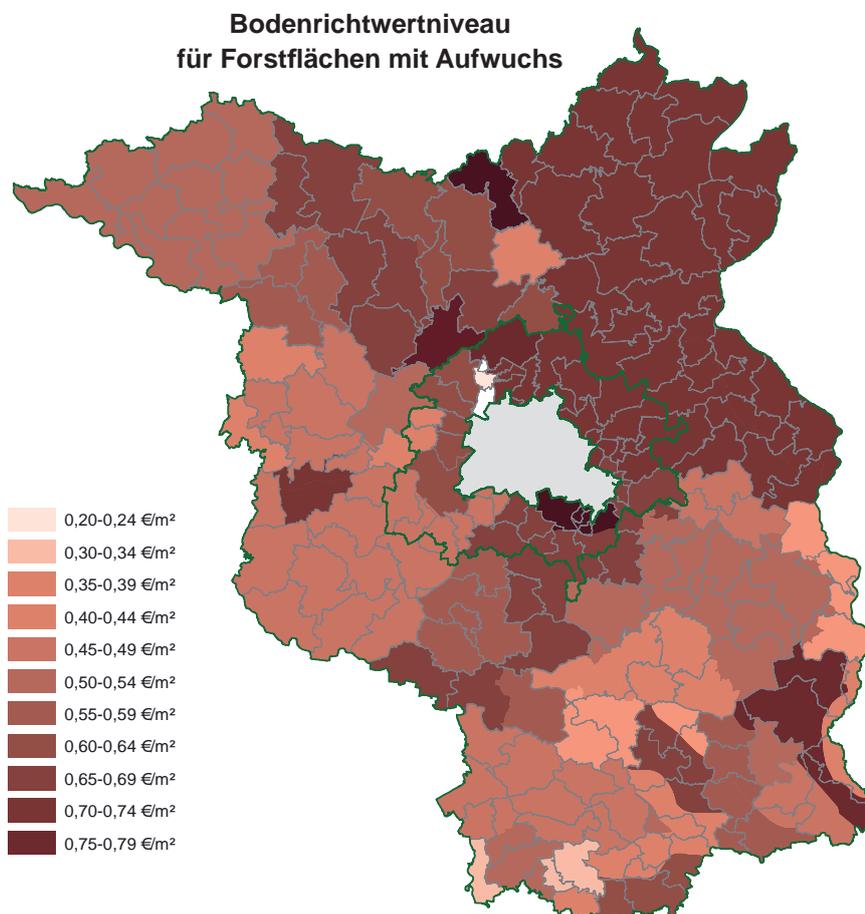
Zum Stichtag 31.12.2017 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.



**Bodenrichtwertniveau
für Grünlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau
für Forstflächen mit Aufwuchs**



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 führt in der Regel die Leitung 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 (Gebädefaktor) oder auf den nachhaltig erzielbaren jährlichen Ertrag (Ertragsfaktor).

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

Die Gutachterausschüsse erstatten auf Antrag gebührenpflichtige Gutachten. Antragsberechtigt sind Behörden, Gerichte und Notare zur Erfüllung ihrer gesetzlichen Aufgaben, Eigentümer, ihnen gleichstehende Berechtigte, Inhaber anderer Rechte am Grundstück und Pflichtteilsberechtigte. Ein Antrag kann schriftlich an die jeweilige Geschäftsstelle gerichtet werden.

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

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

Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Er führt die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden ebenfalls vom Ministerium des Innern und für Kommunales bestellt. Sie sollen Mitglieder eines Gutachterausschusses sein. Als Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses können auch Bedienstete des Landes bestellt werden. Dem Oberen Gutachterausschuss obliegen folgende gesetzlich zugewiesene Aufgaben:

- 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 4.2.02 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2018 waren 925.500 Kaufverträge, darunter 255.419 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 333.309 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 86.295 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 163.260 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 34.295 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 52.922 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 2017 mit insgesamt 113 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, Einkaufscenter - Logistikkimmobilien - Autohäuser - Tankstellen - Biogasanlagen - Sportanlagen |
| Unbebaute Bauflächen | - Bauflächen für Schulen, Kita - Flugplätze - Häfen, Bootsliegeplätze, Camping - Lager- und Produktionsflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen - Bauerwartungs- und Rohbauland - Grundstücke im Seebereich, ehemalige Tagebaue, - Ufergrundstücke |

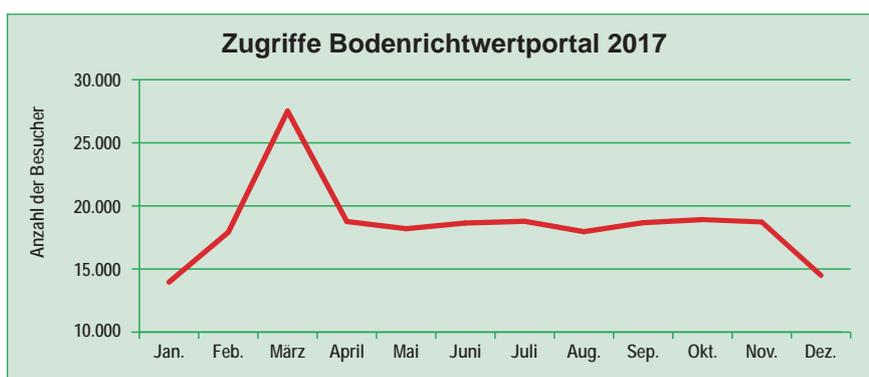
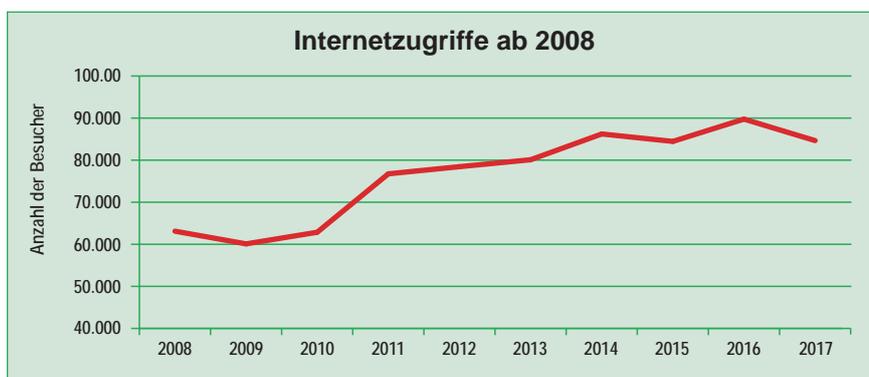
- Land- und forstwirtschaftliche Flächen
 - große Waldflächen
 - Pferdekoppeln, Wiesen

- 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 verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die 84.649 Zugriffe und 250.721 Seitenaufrufe im Jahr 2017 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

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) in Deutschland hat den Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 am 12. Dezember 2017 der Öffentlichkeit vorgestellt.

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



Die Veröffentlichung basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen für den Berichtszeitraum 1. Januar 2007 bis 31. Dezember 2016. Seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge der insgesamt rd. 1.200 Gutachterausschüsse in Deutschland in den Bericht ein. Das Investitionsvolumen im Jahr 2016 betrug ca. 237 Mrd. Euro (+ 25 %). Der Wohnungsmarkt dominiert mit rund 156 Mrd. Euro den deutschen Immobilienmarkt. Die Preis- und Umsatzentwicklungen von Immobilien hängen von der Bevölkerungsdichte und von den demografischen Entwicklungen ab. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Die Zahl der Transaktionen von Baugrundstücken für Mehrfamilienhäuser stagnierte; ein deutliches Zeichen der nach wie vor herrschenden Knappheit beim Bauland. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch, und das fehlende Angebot treibt die Preise weiter hoch. Es ist davon auszugehen, dass sich diese Entwicklung fortsetzen wird – sowohl auf dem Wohnimmobilienmarkt als auch auf dem Sektor der Agrarflächen.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland steht zum kostenfreien Download unter: <http://www.immobilienmarktbericht-deutschland.info> zur Verfügung.

9. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/2010 Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 21. September 2017 (GVBl. II/17; Nr. 52)
- 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 folgenden Verwaltungsvorschriften des Landes:

- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RLEW-BB vom 4. August 2017 (Az.: 03 – 13 – 584-87)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014
- Brandenburgische Bodenwertrichtlinie (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

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

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

| Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt | Sitz der Geschäftsstelle | Postanschrift | Telefon | Telefax |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Barnim | Am Markt 1 16225 Eberswalde | Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde | (0 33 34) 2 14 19 46 | (0 33 34) 2 14 29 46 |
| Dahme-Spreewald | Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald) | Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald) | (0 35 46) 20 27 60 | (0 35 46) 20 12 64 |
| Elbe-Elster | Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster) | Postfach 47 04912 Herzberg (Elster) | (0 35 35) 46 27 06 | (0 35 35) 46 27 30 |
| Havelland | Waldemardamm 3 14641 Nauen | Postfach 11 51 14631 Nauen | (0 33 21) 4 03 61 81 | (0 33 21) 40 33 61 81 |
| Märkisch-Oderland | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | Klosterstraße 14 15344 Strausberg | (0 33 46) 8 50 74 60 | (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



Legende

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

Maßstab 1 : 1 250 000

