

# Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2018

## 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: <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> <a href="http://www.gutachterausschuesse-bb.de">www.gutachterausschuesse-bb.de</a>
Berichtszeitraum	01.01.2018 bis 31.12.2018
Datenerhebung	Für den Landesgrundstücksmarktbericht wurden alle bis zum 31.12.2018 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2019 in den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2019
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse ( <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a> ) und im Internetshop GEOBROKER <a href="https://geobroker.geobasis-bb.de">https://geobroker.geobasis-bb.de</a> Als Druckexemplar in der LGB
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
Gebühr	kostenfrei im automatisierten Abrufverfahren, Druckexemplar 40,-€ <sup>1</sup>
Titelfoto	Doberlug-Kirchhain; Am Markt, Ostseite, Fotograf: Andreas Fink, Potsdam
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse <a href="https://www.gutachterausschuss-bb.de">https://www.gutachterausschuss-bb.de</a> anzugeben.  Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2018, dl-de/by-2-0 ( <a href="http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0">www.govdata.de/dl-de/by-2-0</a> ), <a href="http://www.gutachterausschuss-bb.de">www.gutachterausschuss-bb.de</a>  Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

<sup>1</sup> entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung



## Liebe Leserin, lieber Leser,

eine moderne und transparente Verwaltung stellt möglichst alle wichtigen Daten online zur Verfügung. Wir tun das an vielen Stellen und auch beim Grundstücksmarkt. Viele Jahre lang ganz analog als Broschüre, jetzt aber komplett online und vor allem: kostenfrei.

Ich freue mich, dass wir diesen Schritt gegangen sind. Die Bürgerinnen und Bürger sowie die Wirtschaft im Land Brandenburg profitieren von diesem Schritt. Open Data alleine reicht jedoch nicht. Entscheidend ist die Qualität der Daten, die offen zugänglich sind. Das Fundament der Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte ist die Kaufpreissammlung mit den qualifiziert erfassten und mit zahlreichen Fachinformationen angereicherten Kaufverträgen. Die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung ist eine arbeitsaufwändige und fachlich anspruchsvolle Aufgabe. An dieser Stelle möchte ich den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse dafür danken, dass sie diese Aufgabe mit so viel Fachverstand, Engagement und Beharrlichkeit erfüllen.

Aufgabe der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ist es, für Transparenz am Immobilienmarkt zu sorgen. Das geht nicht ohne Öffentlichkeit. Insofern regelt bereits das Baugesetzbuch, die Bodenrichtwerte zu veröffentlichen. Daneben sieht das Gesetz umfangreiche Auskunftsrechte vor. Die Gutachterausschüsse im Land Brandenburg werden schon seit vielen Jahren diesem Anspruch gerecht, insbesondere mit dem Bodenrichtwert-Portal BORIS Land Brandenburg, in dem die Bodenrichtwerte seit 2010 kostenfrei verfügbar sind.

Seit dem 1. März 2019 wurde das Open-Data-Angebot der Gutachterausschüsse deutlich ausgebaut. Die bisher schon kostenfreie Ansicht der Bodenrichtwerte wurde um einen anmelde- und kostenfreien automatisierten Abruf einer Bodenrichtwertauskunft als PDF-Dokument erweitert. „BORIS Land Brandenburg“ ermöglicht nun jedermann, sich eine amtliche Bodenrichtwertauskunft direkt aus diesem Bodenrichtwertportal abzurufen. Daneben werden die Bodenrichtwerte zur Einbindung in vielfältige Fachanwendungen angeboten. Und dieses Angebot wird intensiv genutzt: Vom Brandenburg Business Guide über Bewertungsdienstleistungen der Immobilienbranche, das Bankenwesen bis zu den Geoportalen der Kommunen werden die Bodenrichtwertdaten in die jeweiligen Fachanwendungen übernommen.

*Karl-Heinz Schröter*

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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes</b>	<b>3</b>
<b>1. Der Grundstücksmarkt 2018 im Überblick</b>	<b>4</b>
<b>2. Land Brandenburg – Strukturdaten</b>	<b>9</b>
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	9
2.2 Verkehr	12
2.3 Landschaft und Tourismus	15
2.4 Bevölkerungsentwicklung	16
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	18
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	19
2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	20
<b>3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2018</b>	<b>23</b>
3.1 Kaufverträge	25
3.2 Flächenumsatz	29
3.3 Geldumsatz	30
<b>4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten</b>	<b>32</b>
4.1 Unbebaute Bauflächen	32
4.2 Bebaute Grundstücke	42
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	58
4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien	65
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	68
4.6 Gemeinbedarfsflächen	83
4.7 Sonstige Flächen	84
<b>5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses</b>	<b>85</b>
5.1 Liegenschaftszinssätze	85
5.2 Ufergrundstücke	97
5.3 Flächen für erneuerbare Energien 2016 – 2018	98
5.4 Arrondierung	99
5.5 Erbbaurechte 2014 – 2018	101
<b>6. Bodenrichtwerte</b>	<b>103</b>
<b>7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen</b>	<b>109</b>
7.1 Aufgaben und Leistungen	109
7.2 Kaufpreissammlung	111
7.3 Internetpräsentation	112
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland	113
<b>8. Rechtsgrundlagen</b>	<b>114</b>
<b>9. Abkürzungsverzeichnis</b>	<b>115</b>
<b>Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg</b>	<b>116</b>

## Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes



Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg informiert mit diesem jährlich erscheinenden Bericht über das Geschehen am Immobilienmarkt im Land Brandenburg und liefert eine zusammenfassende Ergänzung zu den Marktberichten der 16 regionalen Gutachterausschüsse für Grundstückswerte. Ziel ist die Stärkung der Markttransparenz für alle Interessenten des Grundstücksmarktes. Datengrundlage dieses Berichtes sind die bei den regionalen Gutachterausschüssen für den Berichtszeitraum 2018 bis zum 15. Februar 2019 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.

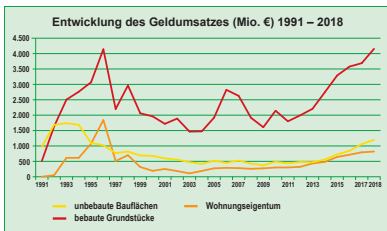
Der Grundstücksmarktbericht will allen Fachleuten, die mit dem Grundstücksmarkt befasst sind, einen objektiven und von Einzelinteressen unabhängigen Überblick und damit eine Orientierung geben. Er kann aber nicht alle Facetten des Grundstücksmarktes beschreiben. Insbesondere ist dieser Bericht nicht 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 2018 im Überblick



## Open Data

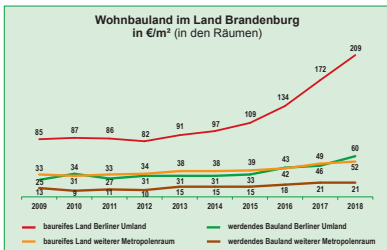
Die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse stehen seit dem 1. März 2019 im Rahmen einer Open Data-Initiative kostenfrei und zur freien Nutzung zur Verfügung.



## Weiterer deutlicher Anstieg im Geldumsatz

Der Geldumsatz erhöhte sich um 624 Mio. Euro auf rd. 6,49 Mrd. Euro. Das entspricht einer Zunahme um 11 % gegenüber dem Vorjahr.

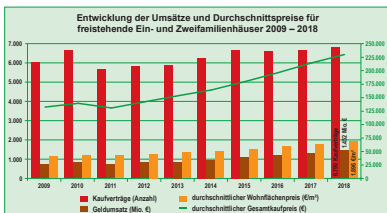
Seite 24, 30 ff.



## Dynamische Entwicklung der Preise für Wohnbaurand

Wohnbaurandpreise stiegen im Landesdurchschnitt um 8 % auf 114 €/m². Das Preisverhältnis zwischen Wohnbaurand im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum erhöhte sich auf 4 : 1.

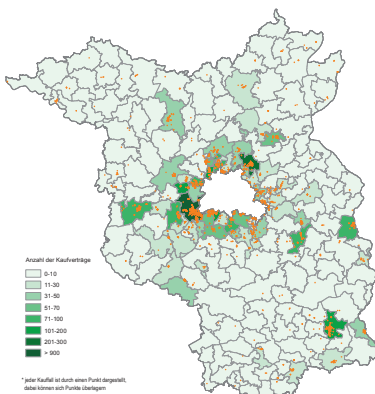
Seite 33 ff.



## Kontinuierlich steigende Preise für Eigenheime

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 7 % gestiegen. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 230.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 200.000 Euro.

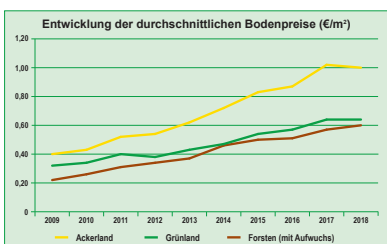
Seite 46 ff.



## Steigende Umsatzzahlen beim Weiterverkauf von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit um 9 % gestiegen, der Geldumsatz um 15 %. Der Anstieg fällt in Potsdam mit 37 % bei den Kaufverträgen und 48 % beim Geldumsatz besonders deutlich aus. Dem gegenüber sind die Umsatzzahlen beim Erstverkauf zurückgegangen.

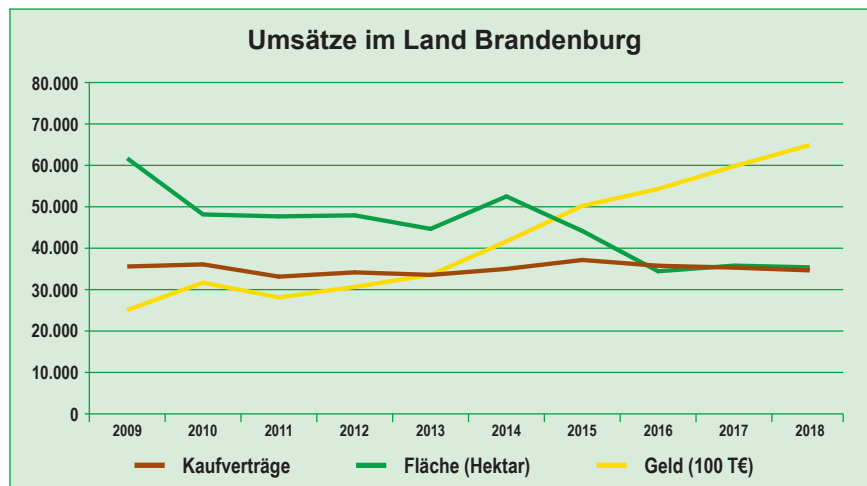
Seite 60 ff.



## Gebremster Preisanstieg bei land- und forstwirtschaftlichen Flächen

Erstmalig seit 2007 sind die Bodenpreise für Ackerland und für Grünland nicht mehr angestiegen. Die Preise für Waldflächen erhöhten sich um 5 %.

Seite 70 ff.



Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2018 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland um 25 % und für Geschosswohnbauland um 22 %. In Potsdam stiegen die Bodenpreise für Geschosswohnbauland um 39 %.

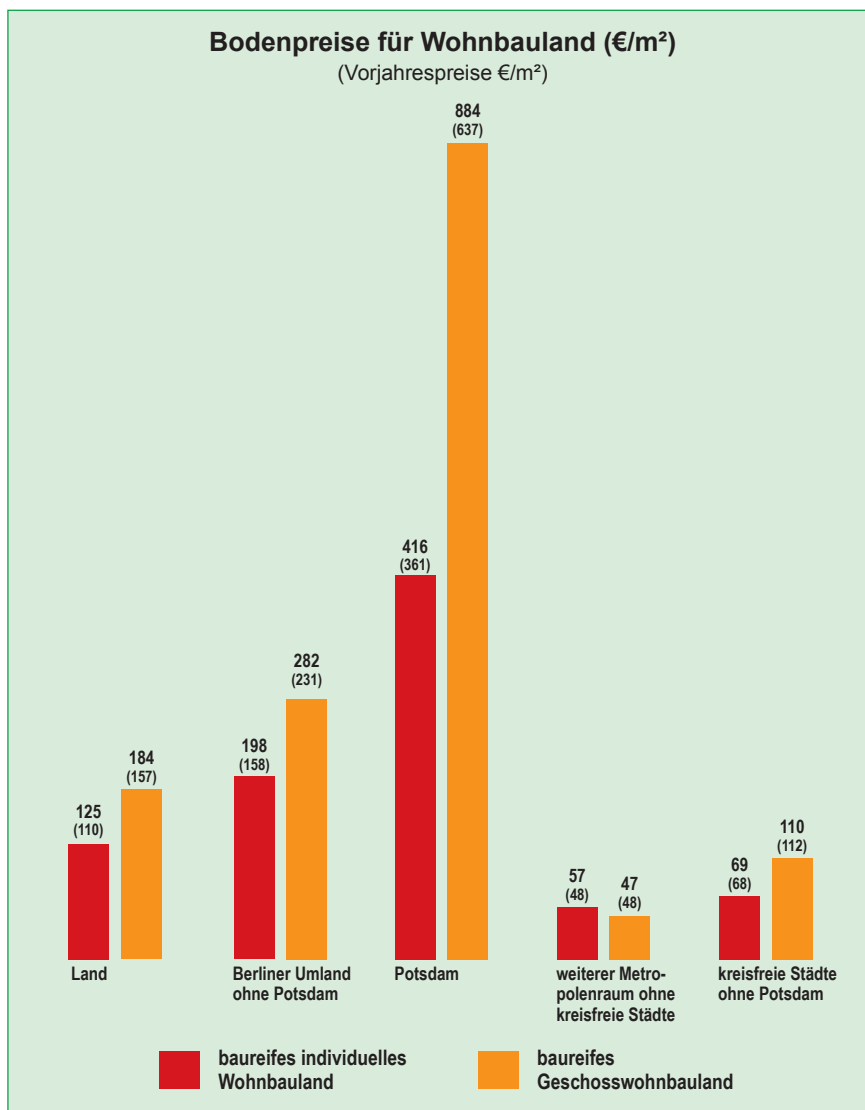
Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke blieb bei den Wohnimmobilien nahezu stabil. Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 7 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 10 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam und den angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei 2.632 €/m<sup>2</sup> und für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 2.274 €/m<sup>2</sup>. Im weiteren Metropolenraum (ohne die kreisfreien Städte) wurden für diese Gebäude jeweils 1.165 €/m<sup>2</sup> und 971 €/m<sup>2</sup> gezahlt.

Gegenüber 2017 wurden 9 % mehr Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen registriert; der Geldumsatz erhöhte sich um 15 % gegenüber dem Vorjahr. Erstverkäufe von neuen Eigentumswohnungen verzeichneten einen Rückgang von 16 % bei den Kaufvertragszahlen und im Geldumsatz von 9 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.142 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 942, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 351 Verkäufe registriert.

Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2017 um insgesamt 2 % ab. Im Landesdurchschnitt blieben die durchschnittlichen Bodenpreise für Ackerland und Grünland gegenüber dem Vorjahr stabil. Für Forsten erhöhte sich der durchschnittliche Bodenpreis um 5 %.

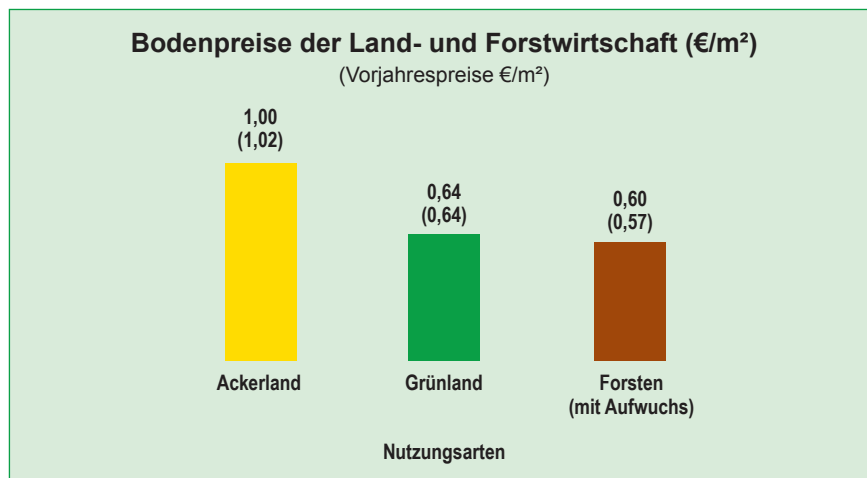
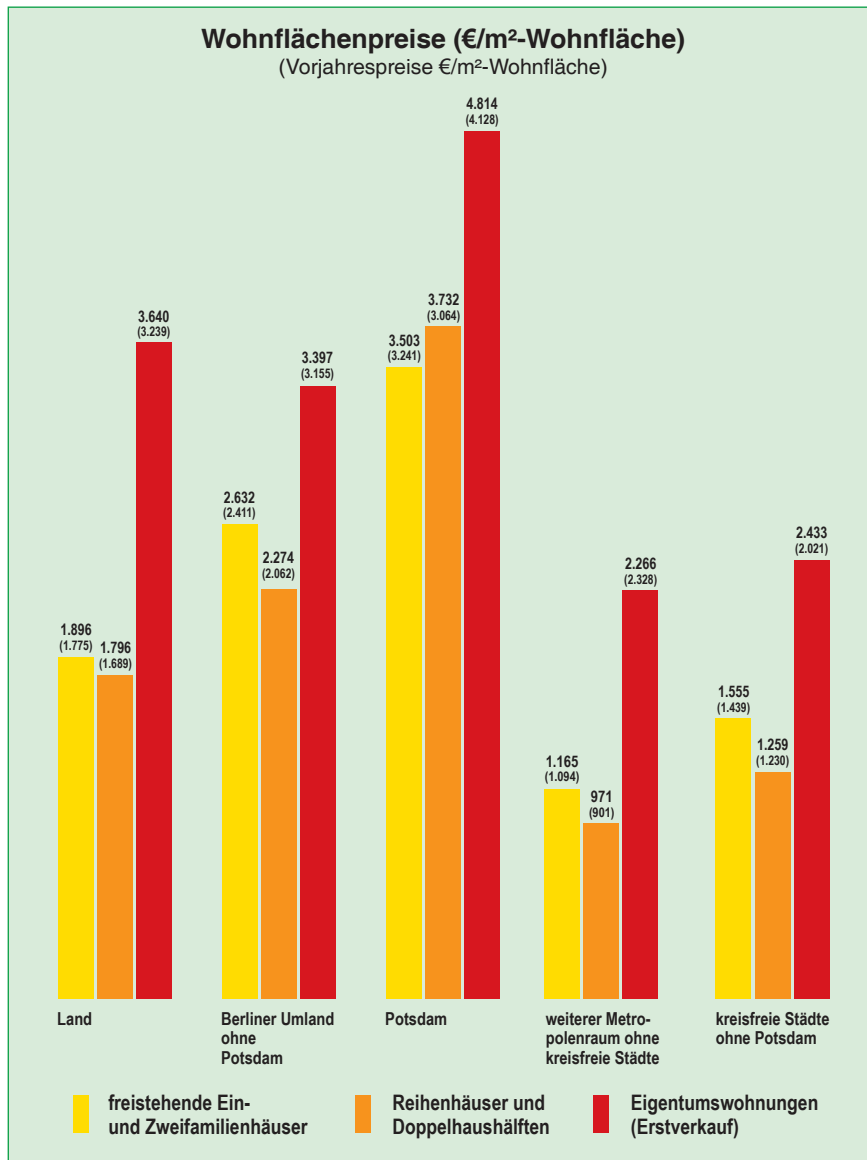
<b>Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2017</b>				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €	Ø Preise*
<b>Grundstücksverkehr gesamt</b>				
registrierte Verträge	34.643 - 2 %	35.371 - 1 %	6.490 + 11 %	
<b>Unbebaute Bauflächen</b>				
individueller Wohnungsbau	6.899 - 9 %	986 - 10 %	696 + 7 %	125 €/m <sup>2</sup>
gewerbliche Nutzung	460 - 4 %	512 + 5 %	203 + 10 %	43 €/m <sup>2</sup>
Mehrfamilienhäuser	585 - 6 %	155 + 27 %	200 + 32 %	184 €/m <sup>2</sup>
Geschäfts- und Büronutzung	60 + 33 %	31 + 72 %	67 + 179 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	30 + 3 %	35 + 46 %	3 + 200 %	
sonstige Nutzung	379 + 1 %	92 - 6 %	30 - 40 %	
<b>Bebaute Grundstücke</b>				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.790 + 2 %	1.201 + 7 %	1.452 + 12 %	1.896 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.228 ± 0 %	164 - 3 %	410 + 8 %	1.796 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	880 + 2 %	256 - 2 %	602 - 13 %	
Bauernhäuser	400 - 5 %	309 - 7 %	47 + 2 %	
Wochenendhäuser	1.490 + 15 %	163 + 12 %	86 + 23 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	722 - 1 %	425 + 64 %	1.079 + 75 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.139 + 9 %	2.050 + 10 %	479 - 19 %	
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum</b>				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.235 - 16 %	-	372 - 9 %	3.640 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.907 + 9 %	-	405 + 15 %	1.721 €/m <sup>2</sup> Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	177 + 16 %	-	16 + 60 %	
Weiterverkauf Teileigentum	309 + 4 %	-	26 + 4 %	
<b>Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen</b>				
Ackerflächen	1.943 - 5 %	7.692 - 14 %	95 - 19 %	1,00 €/m <sup>2</sup>
Forsten	1.341 - 2 %	9.321 + 12 %	81 + 35 %	0,60 €/m <sup>2</sup>
Grünland	930 - 3 %	1.858 - 3 %	14 + 8 %	0,64 €/m <sup>2</sup>
Wechselland	328 - 11 %	2.196 - 1 %	20 + 25 %	
landwirtschaftliche Höfe	34 + 36 %	955 + 192 %	10 + 25 %	
gemischte Nutzung	919 - 5 %	5.734 - 12 %	53 - 10 %	
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	965 m <sup>2</sup> (± 0 %)	1.896 €/m <sup>2</sup> (+ 7 %)	229.600 € (+ 7 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	864 m <sup>2</sup> (- 1 %)	2.632 €/m <sup>2</sup> (+ 9 %)	339.500 € (+ 10 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.050 m <sup>2</sup> (- 1 %)	1.165 €/m <sup>2</sup> (+ 6 %)	137.300 € (+ 10 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	615 m <sup>2</sup> (+ 8 %)	1.796 €/m <sup>2</sup> (+ 6 %)	198.900 € (+ 10 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	403 m <sup>2</sup> (+ 2 %)	2.274 €/m <sup>2</sup> (+ 10 %)	273.000 € (+ 12 %)
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	836 m <sup>2</sup> (+ 9 %)	971 €/m <sup>2</sup> (+ 8 %)	99.800 € (+ 8 %)

\* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche



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

### 2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

Das Land Brandenburg liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat gemeinsame Grenzen mit dem europäischen Nachbarn Polen und den Bundesländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Erhebliche Ausstrahlungseffekte gehen von der Bundeshauptstadt Berlin aus, die vom Land Brandenburg vollständig umschlossen wird.

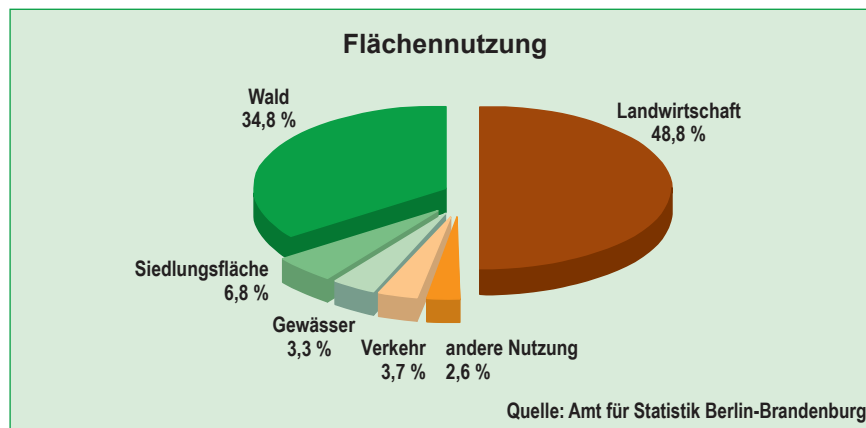
Mit mehr als 29.600 km<sup>2</sup> ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.510.534 Einwohnern (Stand: 30.09.2018) bzw. mit 85 Einwohnern pro km<sup>2</sup> (im Bundesdurchschnitt ca. 232 Einwohner pro km<sup>2</sup>) dünn besiedelt. Der dünn besiedelste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Gesamtfläche in km <sup>2</sup>	29.654
Bevölkerung	2.510.534 Einwohner
Einwohner je km <sup>2</sup>	85

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

<b>Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km)</b>	
Republik Polen	267
Berlin	234
Mecklenburg-Vorpommern	448
Niedersachsen	30
Sachsen	242
Sachsen-Anhalt	379
<b>Größte Seen (Fläche in km<sup>2</sup> / Tiefe in m)</b>	
Schwielochsee	13,3 / 7
Senftenberger See	13,0 / 25
Scharmützelsee	12,1 / 31
<b>Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)</b>	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	467 / 237.232
Landschaftsschutzgebiete	110 / 1.006.083
<b>Verwaltungseinheiten (Anzahl)</b>	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	52
amtsfreie Gemeinden	142
amtsangehörige Gemeinden	271



Mit dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 31. März 2009) 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 Metropolenraum. Das Berliner Umland ist ein Struktur- und Analyseraum, der das mit der Metropole Berlin hochgradig verflochtene Umland im Land Brandenburg umfasst und im LEP B-B als Brandenburger Teil des

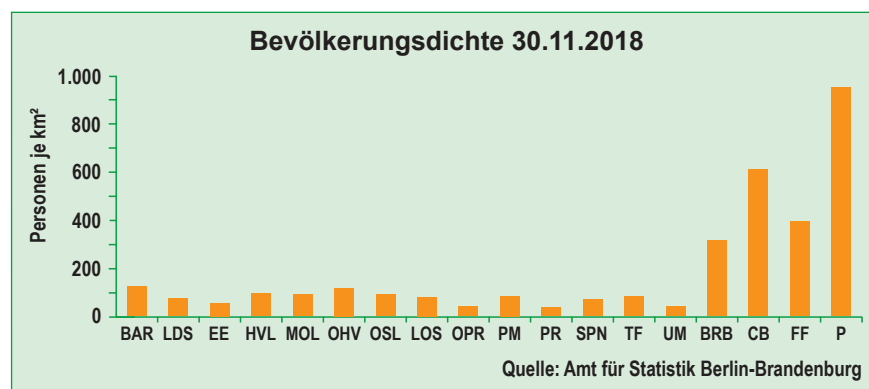
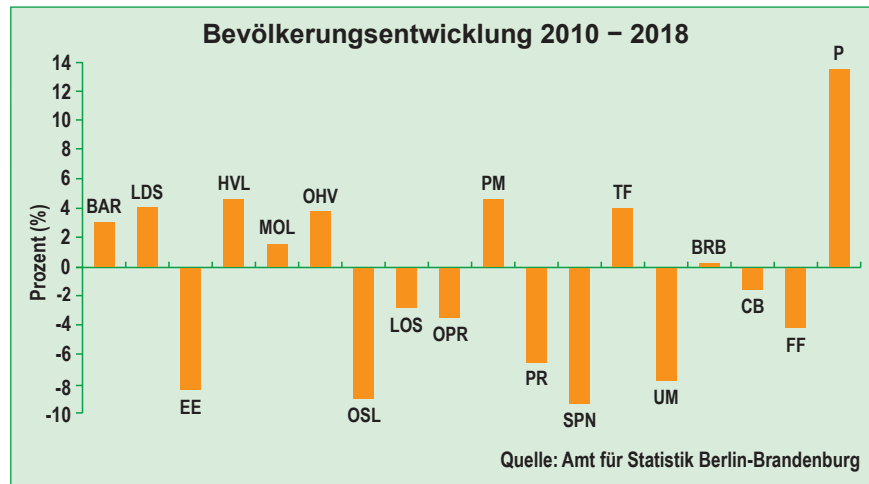
Stadt-Umland-Zusammenhangs von Berlin und Potsdam ausgewiesen ist. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindscharfen Abgrenzung 2.836 km² Fläche mit ca. 0,98 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2018) ein. Der weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.647 km² Fläche mit ca. 1,53 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2018). 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	Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Strausberg
Oberhavel	Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Oder-Spree	Erkner, Grünheide (Mark), Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf, Gosen-Neu Zittau
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf



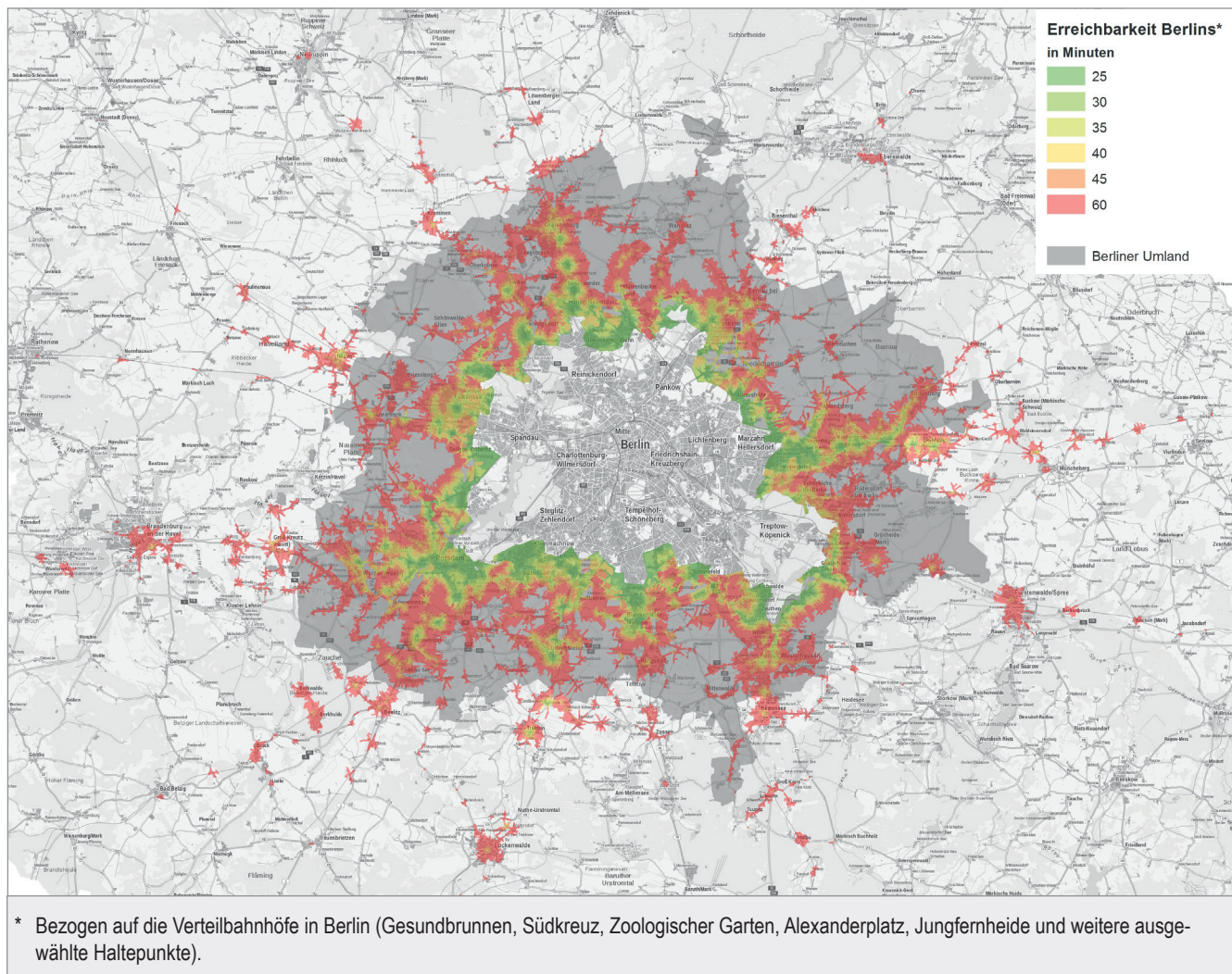
## 2.2 Verkehr

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.546 km<sup>2</sup> zu Europas größten Verkehrsverbänden. Für die Binnenschifffahrt steht ein dichtes Wasserstraßennetz zur Verfügung, das aus den Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie Verbindungskanälen besteht. Über ein Netz von 600 km Bundeswasserstraßen und die Häfen Brandenburg an der Havel, Wustermark und Velten sowie diverse Umschlagstellen ist das Land Brandenburg an das europäische Wasserstraßennetz angebunden.

### Erreichbarkeit Brandenburg – Berlin

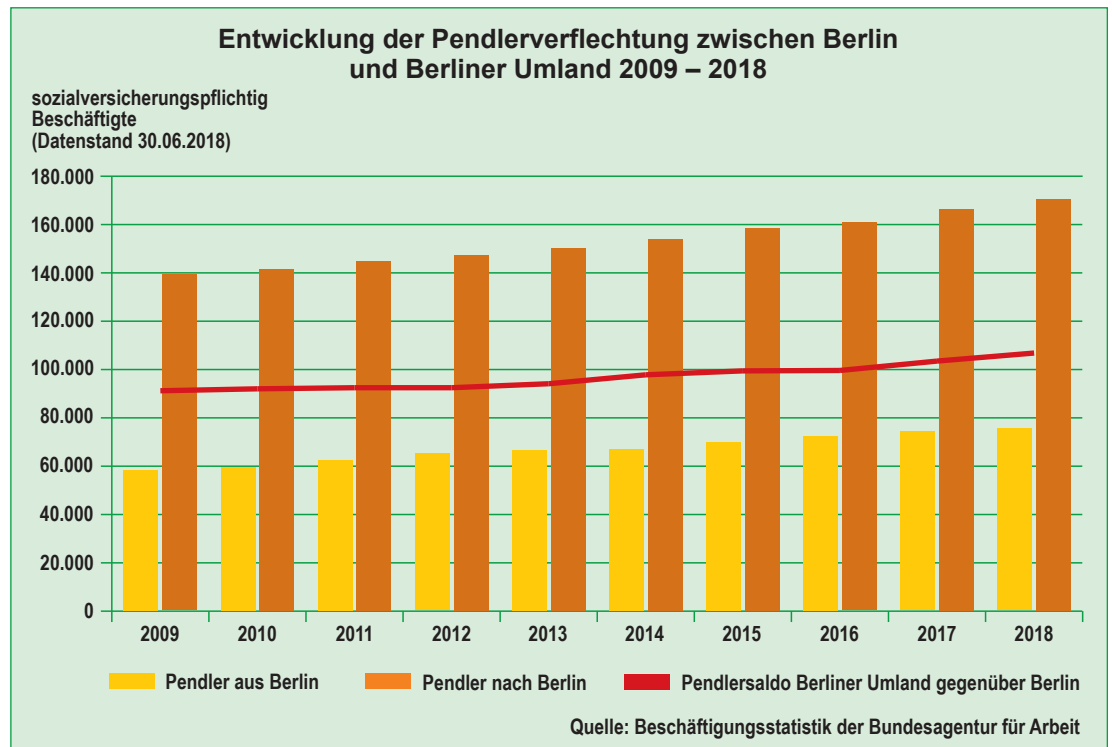
Die im Land Brandenburg gelegenen Planungsregionen der gemeinsamen Landesplanung Berlin-Brandenburgs sind das Berliner Umland und der weitere Metropolitanraum. Der Obere Gutachterausschuss greift diese Planungsräume auf und stellt seine Analysen in Bezug zu diesen dar. Dabei ist zu beachten, dass die typischen grundstücksmarktbeeinflussenden Faktoren innerhalb eines Planungsraums im Grenzbereich mit anderer Intensität und auch über die Planungsraumgrenze hinweg wirken. Beispielsweise ist das Berliner Umland sehr stark von der Erreichbarkeit bestimmter Zielorte in der Bundeshauptstadt beeinflusst. Durch die immer weiter wachsende Bedeutung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) ist die Erreichbarkeit Berlins für Grundstückskäufer oftmals keine schlichte Frage der Entfernung nach Berlin in Kilometern, sondern von der Nähe zu einem Bahnhof und dem dortigen SPNV-

Angebot abhängig. Folgende Karte veranschaulicht die Erreichbarkeit Berlins mit Bus und Bahn. Sie zeigt, dass aus bestimmten Orten des weiteren Metropolenraums die Erreichbarkeit Berlins teilweise besser als aus dem Berliner Umland selbst ist (<https://www.gutachterausschuss-bb.de/OGAA/infos.htm>).

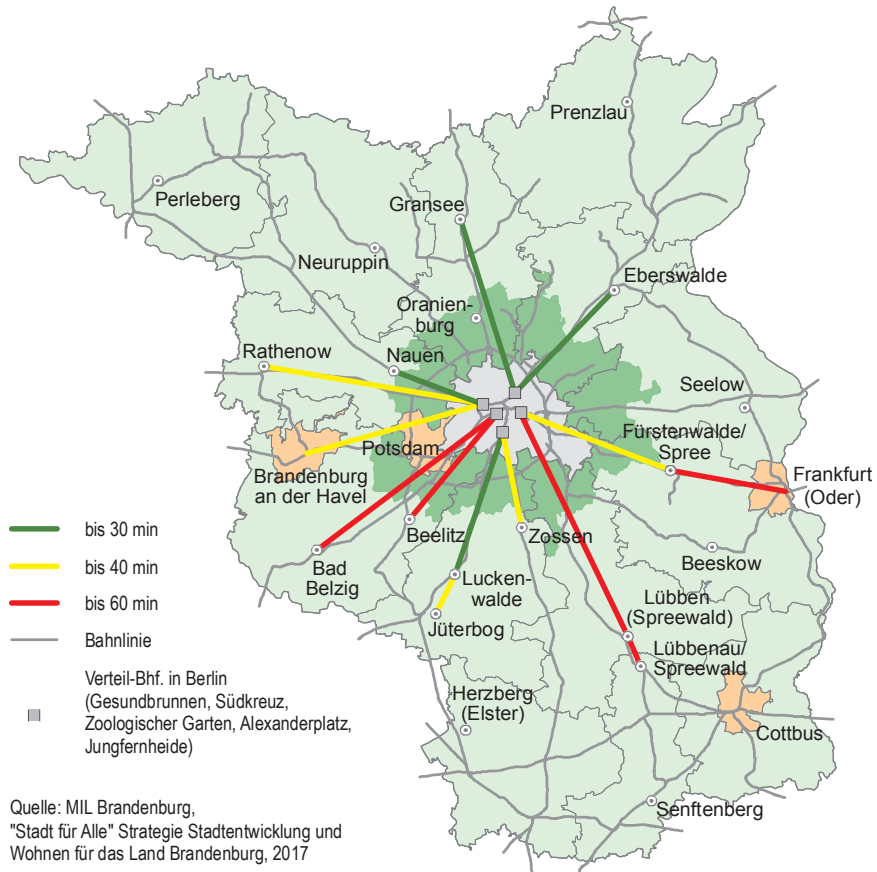


Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2008 bis 2018 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die folgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an 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 Verteilbahnhöfen in Berlin (Gesundbrunnen, Südkreuz, Zoologischer Garten, Alexanderplatz, Jungfernheide) 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 (Fern- und Ballungsraumnetz/Regionalnetz)“ dargestellt. Durch das Wachstum Berlins und die damit einhergehende Wohnraumknappheit ergeben sich für diese Städte Entwicklungschancen, insbesondere für diejenigen, die sich bisher Schrumpfungsprozessen 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 km<sup>2</sup> 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 (FFH) 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.

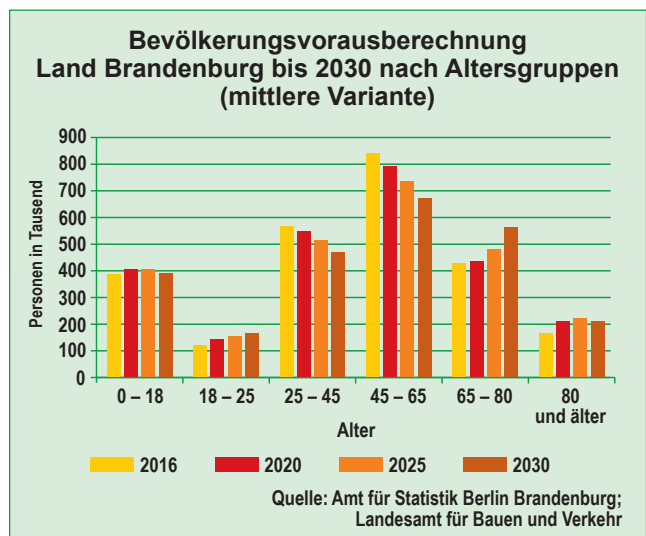
Im Jahr 2018 wurden rd. 4,9 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher mehr als 13,5 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.



## 2.4 Bevölkerungsentwicklung

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

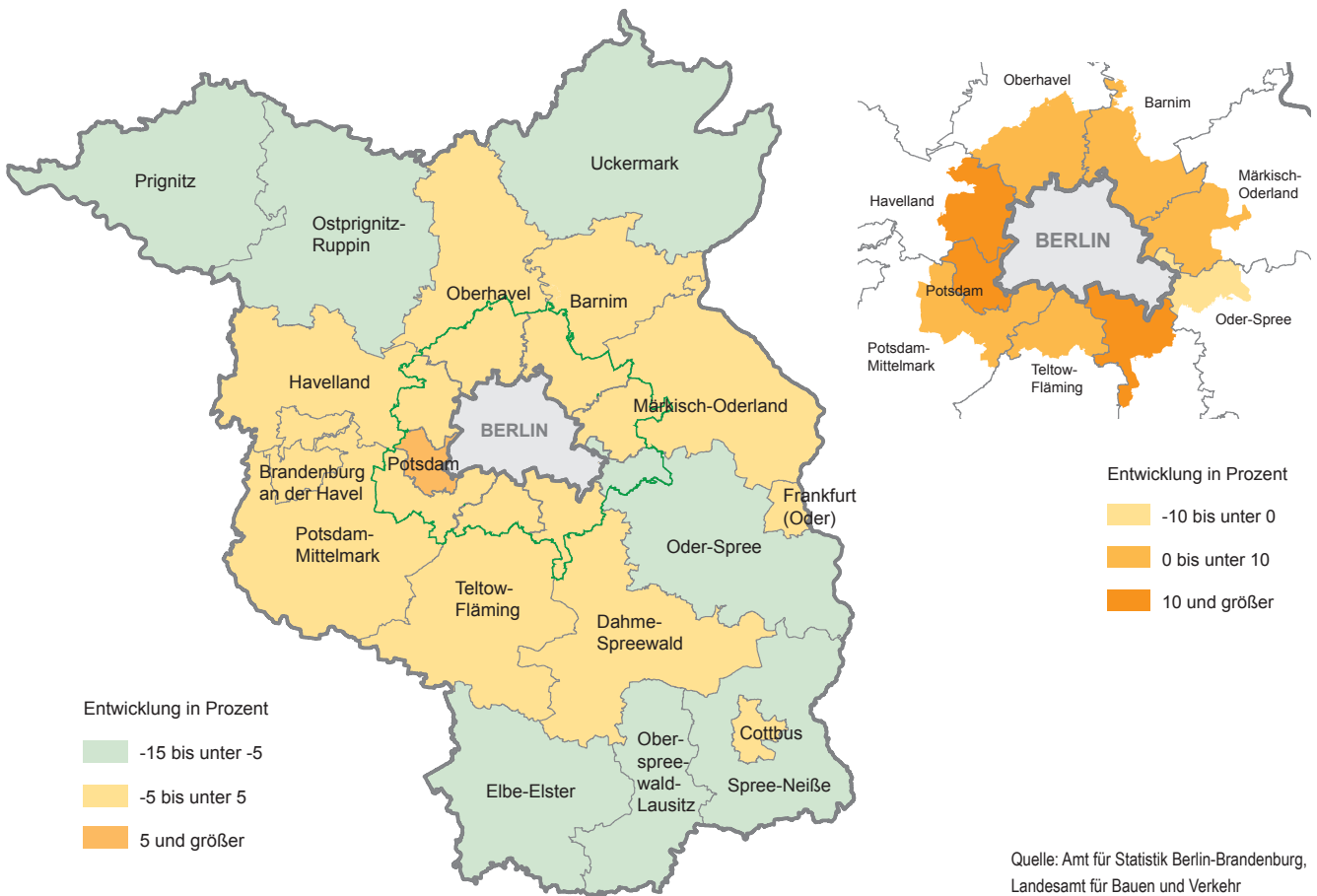
Nach der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2030 gegenüber 2016 um ca. 44.000 Personen (1,7 %) zurückgehen und 2030 einen Stand von 2,45 Millionen Einwohnern erreichen. Die untere Variante der Vorausberechnung geht von geringeren Wanderungsgewinnen für das Land Brandenburg aus und kommt bis zum Jahr 2030 auf einen Bevölkerungsrückgang von 3,9 %, während die obere Variante stärkere Wanderungsgewinne unterstellt und einen Bevölkerungsrückgang von lediglich 0,1 % ausweist. Bei der Veröffentlichung der Bevölkerungsvorausberechnung hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg auf Folgendes hingewiesen: „Eine Vorausberechnung der Entwick-



**Bevölkerungsvorausberechnung 2030 gegenüber 2016**

**Landkreise und kreisfreie Städte**

**Berliner Umland**



lung der Bevölkerungszahl beruht auf Annahmen, wie sich die Fruchtbarkeit, die Sterblichkeit und die Wanderungsbewegungen künftig entwickeln könnten.

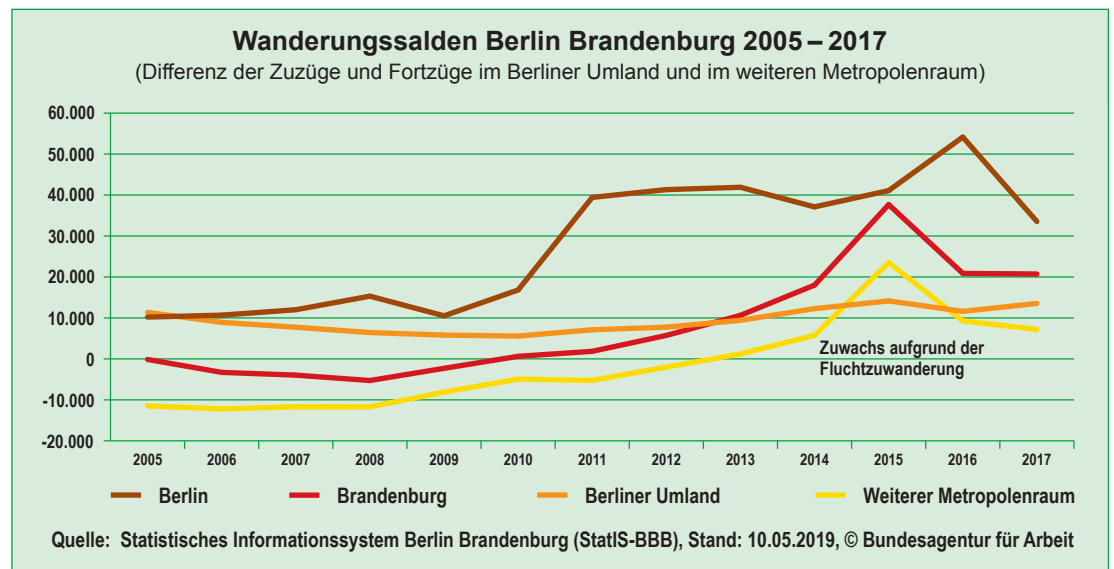
Es handelt sich bei der Vorausberechnung also nicht um eine Vorhersage, sondern um eine Veranschaulichung des zeitlichen Verlaufs der Bevölkerungsentwicklung sowie der voraussichtlichen Veränderungen der Altersstruktur und der räumlichen Verteilung, wenn die zuvor bestimmten Einflussfaktoren den angenommenen 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 Bevölkerungsvorausberechnung 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 gewisser Abweichungen der Realentwicklung von den Annahmen, der Bericht nach wie vor als Arbeits- und Planungsgrundlage für die Berliner Stadtentwicklung verwendet werden kann. Für Berlin wird voraussichtlich eine aktualisierte Berechnung im Herbst 2019 vorliegen.

Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Metropolregion Berlin-Brandenburg von 2005 bis 2017 ab.



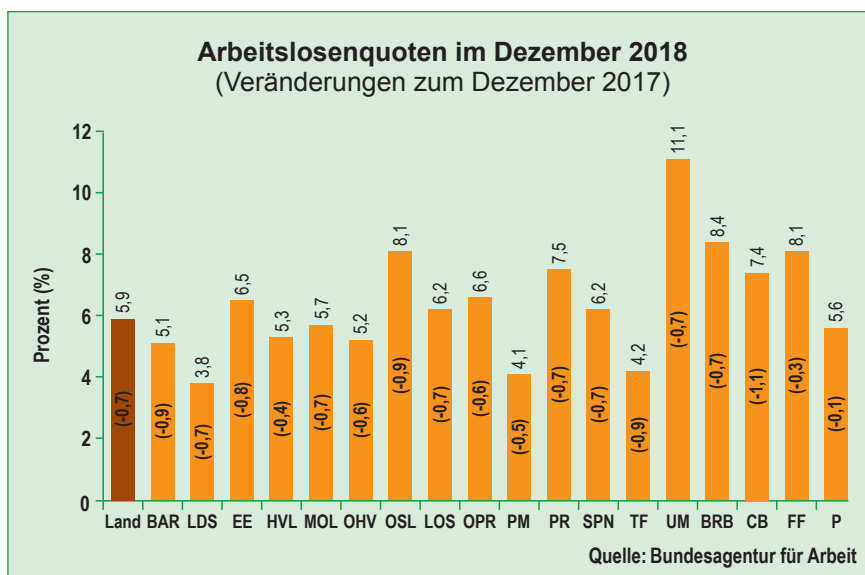
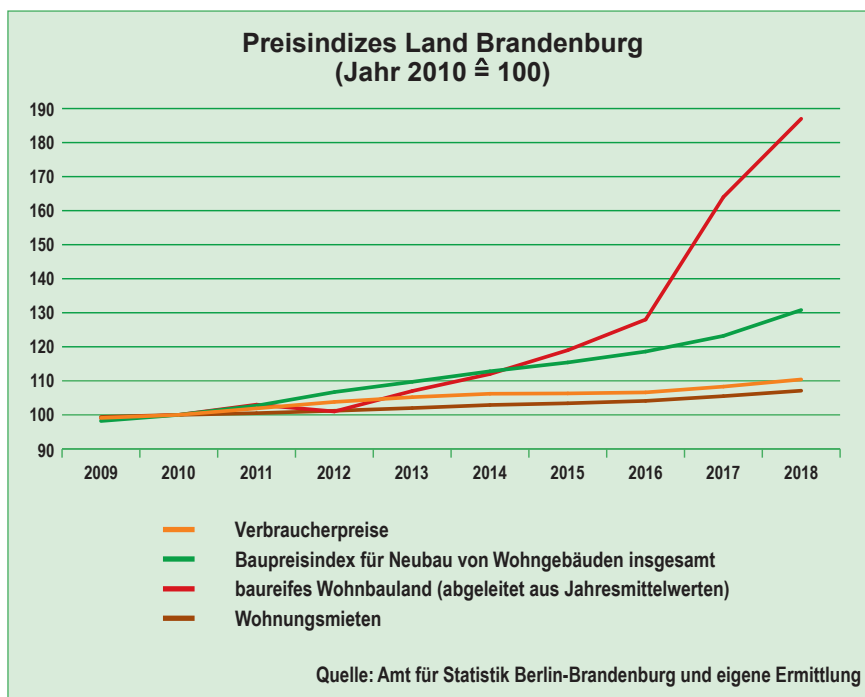
## 2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

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 2018 im Land Brandenburg 2.200 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich.

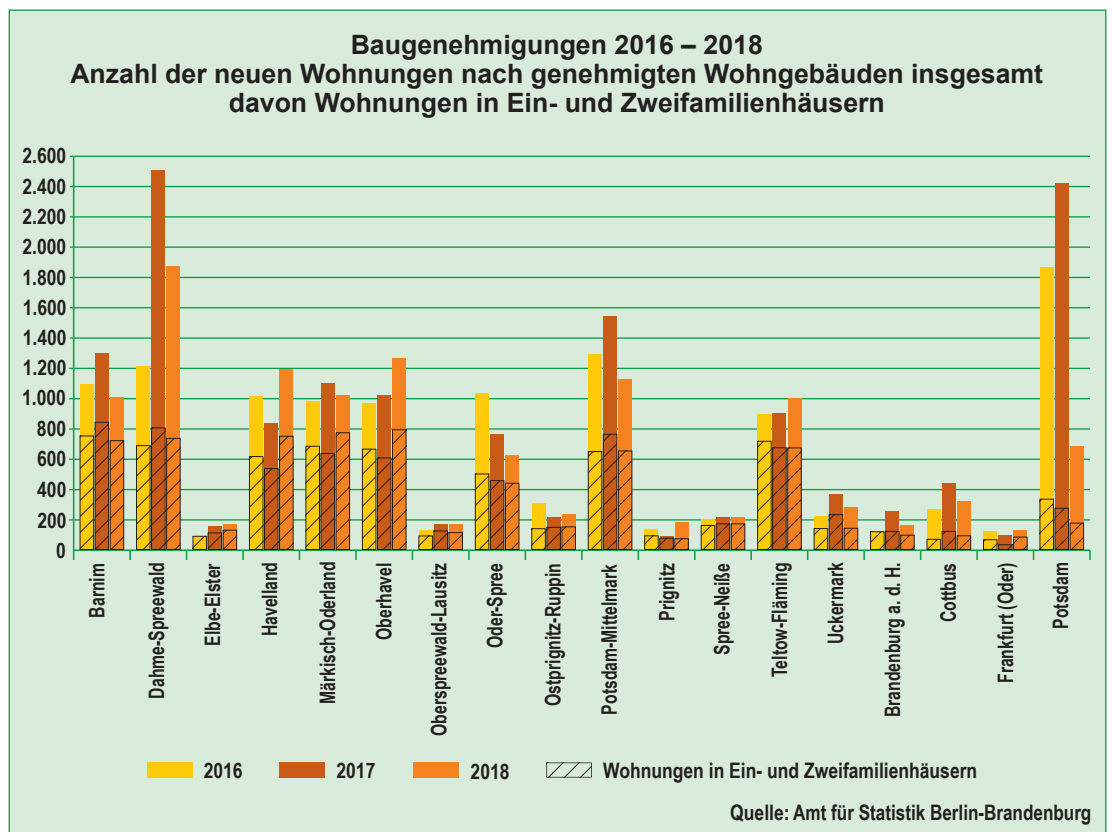
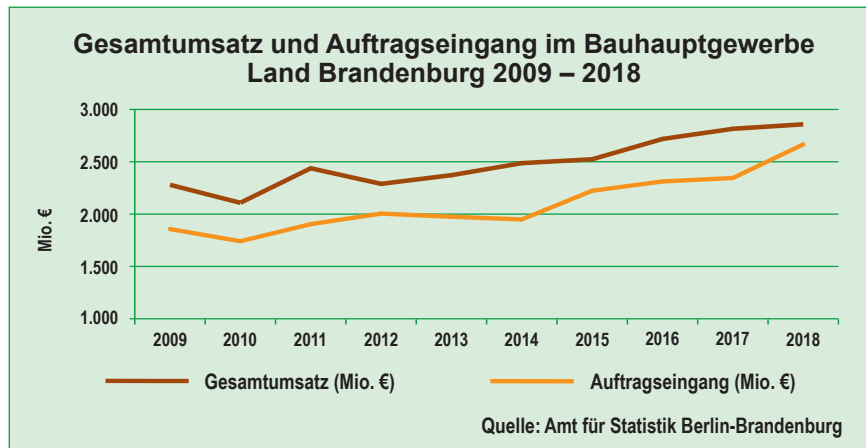
Die Landkreise Barnim und Potsdam-Mittelmark sind mit einem Mittel von 2.500 € und mehr als einem Drittel aller Haushalte in der Nettoeinkommensgruppe > 3.200 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Märkisch-Oderland (2.475 €) und Oberhavel (2.450 €) erreichten deutlich überdurchschnittliche Werte, wogegen Dahme-Spreewald, Havelland und Teltow-Fläming Mittelwerte von 2.350 € aufwiesen. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichnete die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel mit 1.725 €<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2019



## 2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

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 2018 wurden insgesamt im Land Brandenburg 11.630 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 2.739 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung blieben im Jahr 2018 mit 1.999 Mio. € konstant.



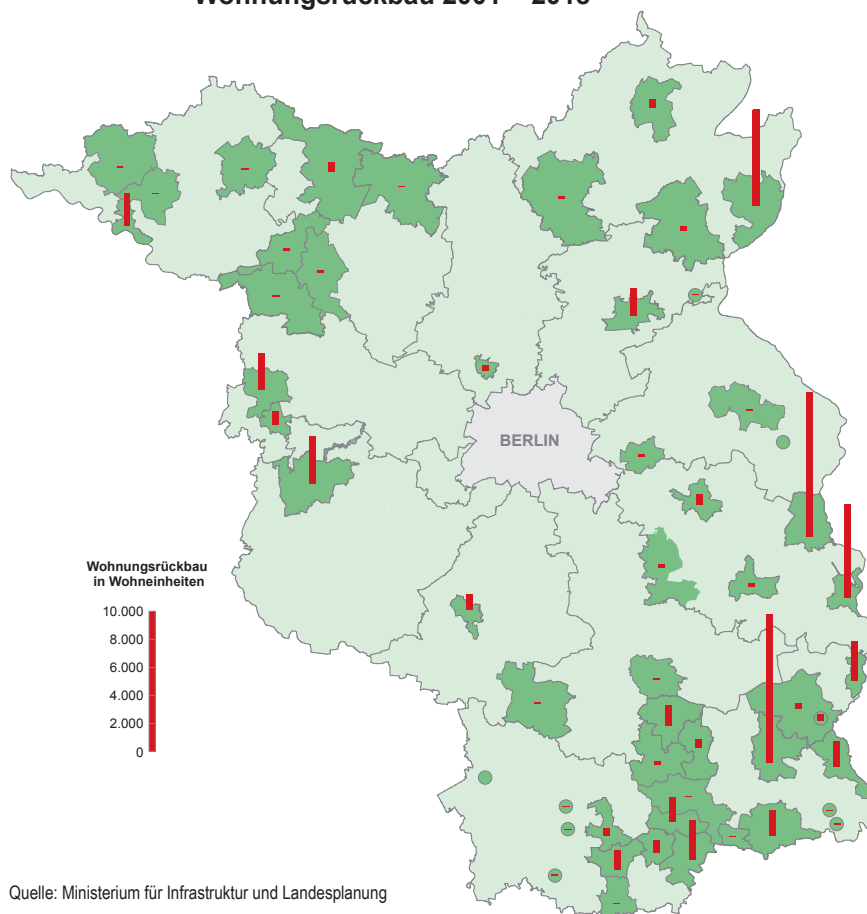
## 2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

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 Bund-Länder-Programm Stadtumbau (STUB) weiter verfolgt. Zur Durchführung der Stadtumbaumaßnahmen stehen Fördermittel der Teilprogramme Aufwertung, Rückbau, Rückführung städtischer

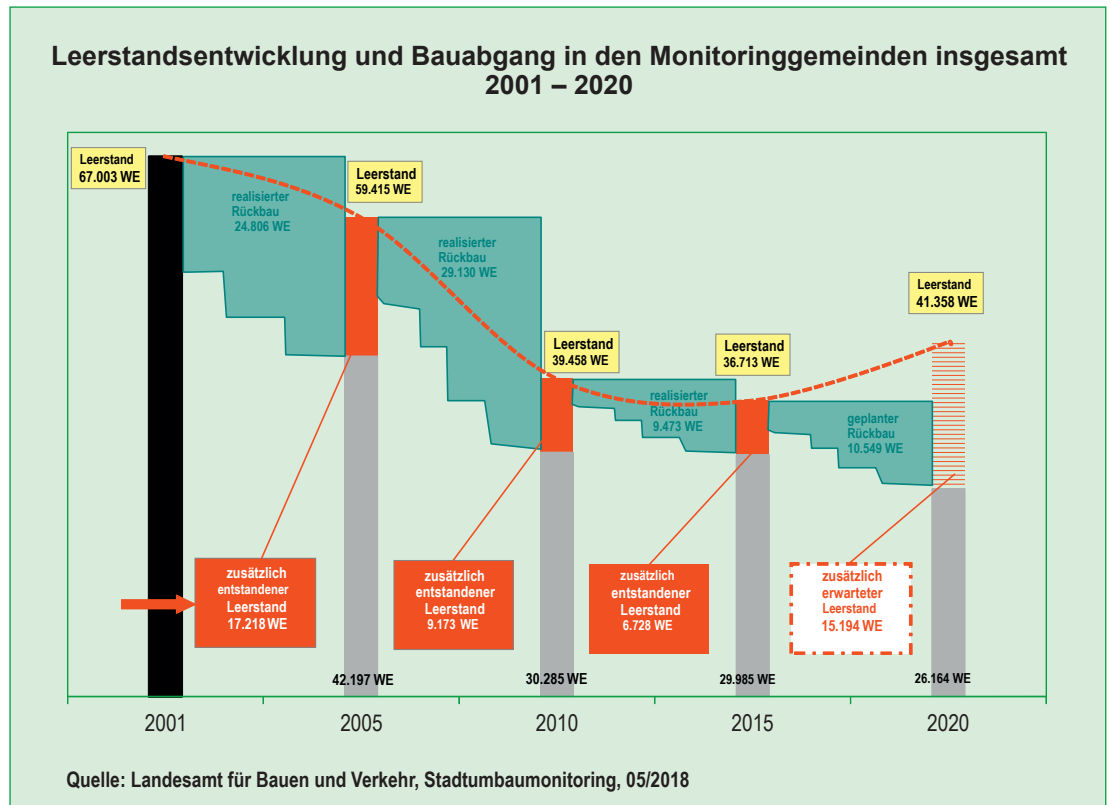
Infrastruktur und Sicherung, Sanierung und Erwerb von Altbauimmobilien zur Verfügung. Seit 2001 sind mit Fördermitteln insgesamt 69.202 Wohnungen in den 53 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden; die meisten Wohnungen wurden in Cottbus (rd. 10.600), Frankfurt (Oder) (rd. 10.350), Schwedt (rd. 6.900), Eisenhüttenstadt (rd. 6.650) und Brandenburg an der Havel (rd. 3.400) zurückgebaut.

In der folgenden Grafik sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten bis Dezember 2018 dargestellt. Die Grafik auf Seite 22 zeigt die prognostizierte Leerstandsentwicklung in den Stadtumbaustädten bis 2020.

**Programm Stadtumbau Ost  
Wohnungsrückbau 2001 – 2018**



Quelle: Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung

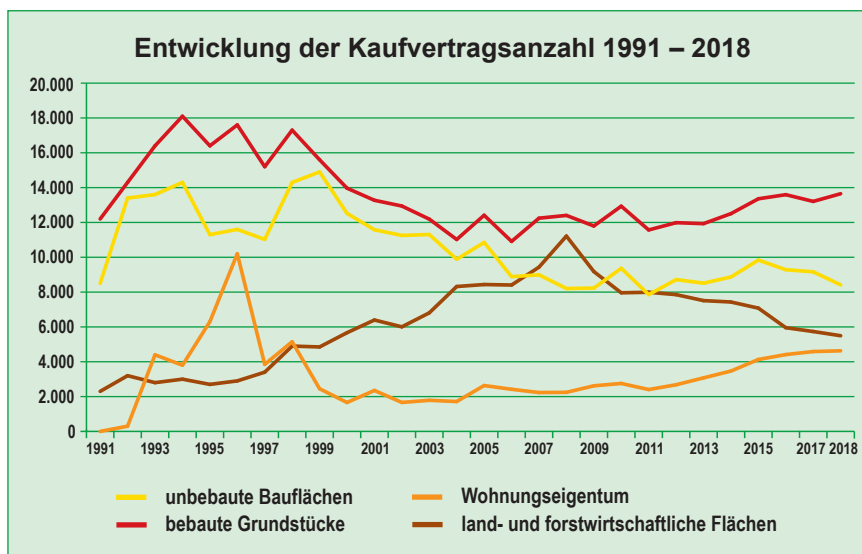
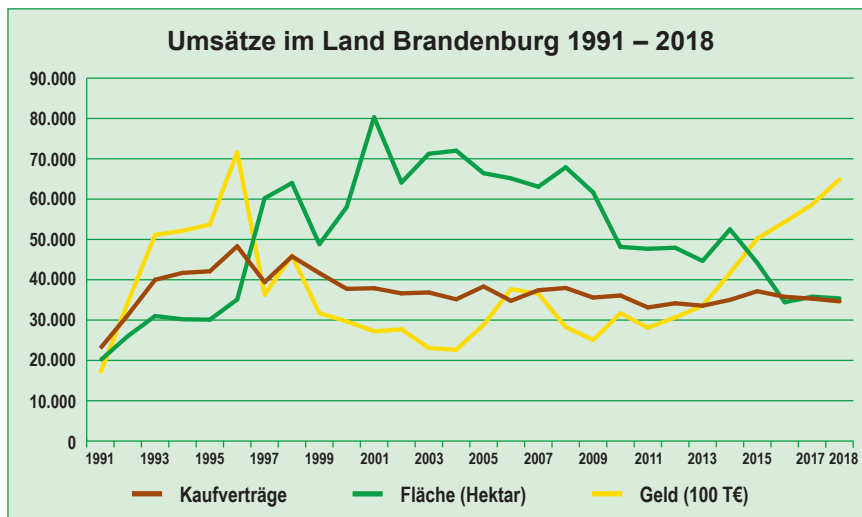


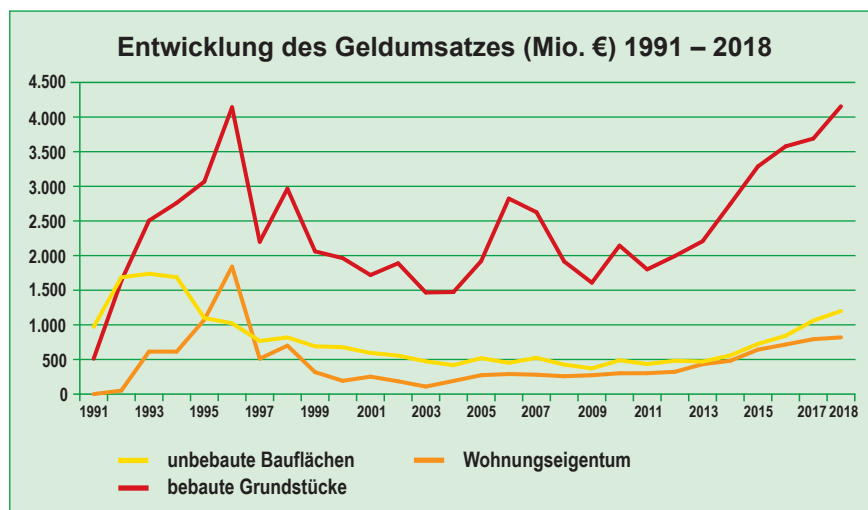


### 3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2018

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 2018 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2019 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswerteziträume zu Grunde legen.





Bei 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 gegenüber 2017 um 2 % zurück und der Flächenumsatz verringerte sich um 1 %. Der Geldumsatz erhöhte sich um 11 %.

Im Land Brandenburg wurden 400 Verträge im Zusammenhang mit Erbbaurechten abgeschlossen, die in den Gesamtumsätzen enthalten sind.

<b>Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr</b>						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Barnim	2.776	- 8	1.431	- 21	501	+ 6
Dahme-Spreewald	2.833	- 4	2.861	- 7	774	+ 18
Elbe-Elster	1.530	- 1	1.971	+ 14	101	+ 35
Havelland	2.485	- 1	3.014	- 16	564	+ 11
Märkisch-Oderland	2.742	- 4	3.249	- 4	520	+ 12
Oberhavel	3.128	- 3	1.730	- 26	634	+ 33
Oberspreewald-Lausitz	1.219	+ 10	2.856	+ 159	114	+ 48
Oder-Spree	2.613	- 4	1.878	- 29	320	+ 5
Ostprignitz-Ruppin	1.733	- 3	2.725	- 31	149	- 29
Potsdam-Mittelmark	3.449	- 1	3.499	+ 24	736	+ 10
Prignitz	1.386	+ 4	2.368	- 13	87	- 19
Spree-Neiße	1.407	+ 20	2.615	+ 32	107	+ 29
Teltow-Fläming	2.442	- 5	1.928	+ 43	452	+ 24
Uckermark	1.558	- 5	2.322	- 3	150	+ 6
<b>Brandenburg an der Havel</b>	651	- 1	188	- 3	129	- 18
<b>Cottbus</b>	678	- 12	169	- 5	113	- 25
<b>Frankfurt (Oder)</b>	366	+ 34	305	+ 175	82	+ 6
<b>Potsdam</b>	1.647	- 1	262	- 36	957	+ 9
<b>Land Brandenburg</b>	<b>34.643</b>	<b>- 2</b>	<b>35.371</b>	<b>- 1</b>	<b>6.490</b>	<b>+ 11</b>

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

### 3.1 Kaufverträge

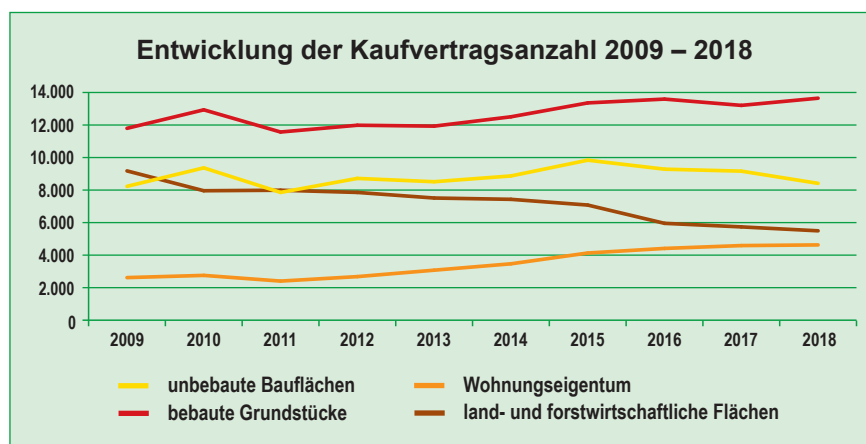
Im Berichtsjahr 2018 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 34.643 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Im Landesdurchschnitt verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 669 gegenüber dem Jahr 2017, im Berliner Umland um 839. In Potsdam und in Brandenburg an der Havel blieb die Kaufvertragsanzahl annähernd stabil. Im weiteren Metropolitanraum wurden 170 Kaufverträge mehr abgeschlossen.

**stabile  
Vertragszahlen  
in Potsdam und  
in Brandenburg  
an der Havel**

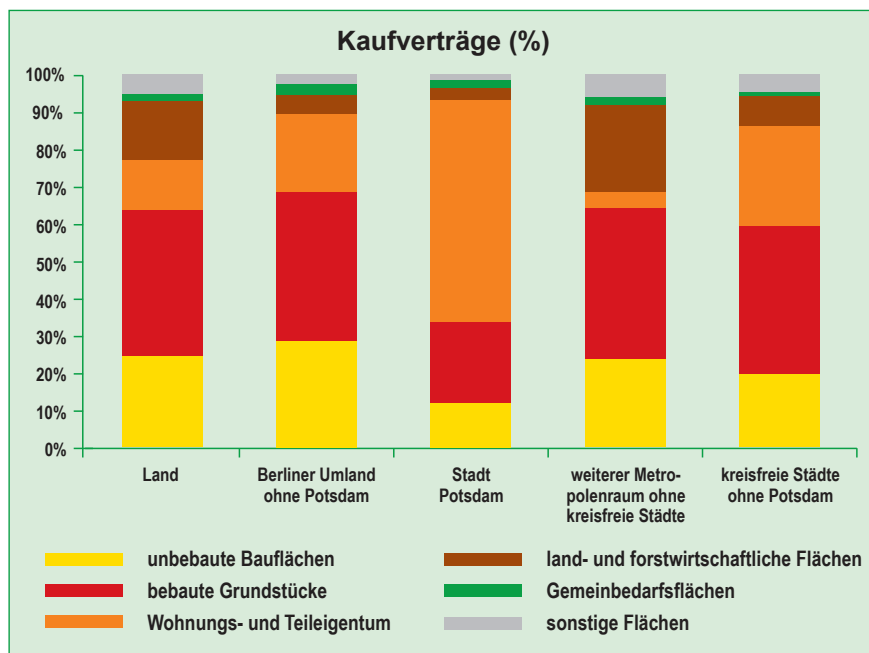
Die meisten Kaufverträge wurden neben Potsdam (1.647), Cottbus (678) und Brandenburg an der Havel (651) in den Kommunen Bernau bei Berlin (664) und Oranienburg (532) abgeschlossen.

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 39 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 24 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb mit 13 % am gesamten Grundstücksmarkt stabil. 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 verringerten sich im Land gegenüber dem Vorjahresniveau um 8 %, bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 3 %. Zuwächse konnten bei bebauten Grundstücken mit 3 % und beim Wohnungs- und Teileigentum mit 1 % registriert werden.



Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2017	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2017	darunter kreis- freie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	8.413	3.317	- 16	6	5.096	- 2	6
bebaute Grundstücke	13.649	4.699	± 0	8	8.950	+ 5	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.628	3.253	- 3	30	1.375	+ 12	33
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5.495	606	- 6	9	4.889	- 4	3
Gemeinbedarfsflächen	805	367	+ 20	7	438	- 21	5
sonstige Flächen	1.653	287	- 30	13	1.366	+ 1	5
<b>gesamt</b>	<b>34.643</b>	<b>12.529</b>	<b>- 6</b>	<b>13</b>	<b>22.114</b>	<b>+ 1</b>	<b>8</b>



Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Land Brandenburg	7.484	- 9	1.141	- 6	896	+ 12
Berliner Umland	2.990	- 16	489	- 17	700	+ 11
darunter: Potsdam	164	- 27	21	- 45	113	- 1
weiterer Metropolitanraum	4.494	- 4	652	+ 5	196	+ 13
darunter: kreisfreie Städte	271	- 9	38	- 5	15	- 38

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Land Brandenburg	10.298	+ 2	1.930	+ 3	2.511	+ 4
Berliner Umland	3.972	- 1	446	- 2	1.571	+ 2
darunter: Potsdam	355	- 21	62	+ 11	333	+ 3
weiterer Metropolitanraum	6.326	+ 3	1.484	+ 4	940	+ 8
darunter: kreisfreie Städte	456	- 1	63	+ 3	134	- 17

Eigentumswohnungen				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Land Brandenburg	4.142	± 0	777	+ 3
Berliner Umland	2.974	- 3	642	+ 3
darunter: Potsdam	942	+ 27	245	+ 35
weiterer Metropolitanraum	1.168	+ 9	135	+ 2
darunter: kreisfreie Städte	397	± 0	61	± 0

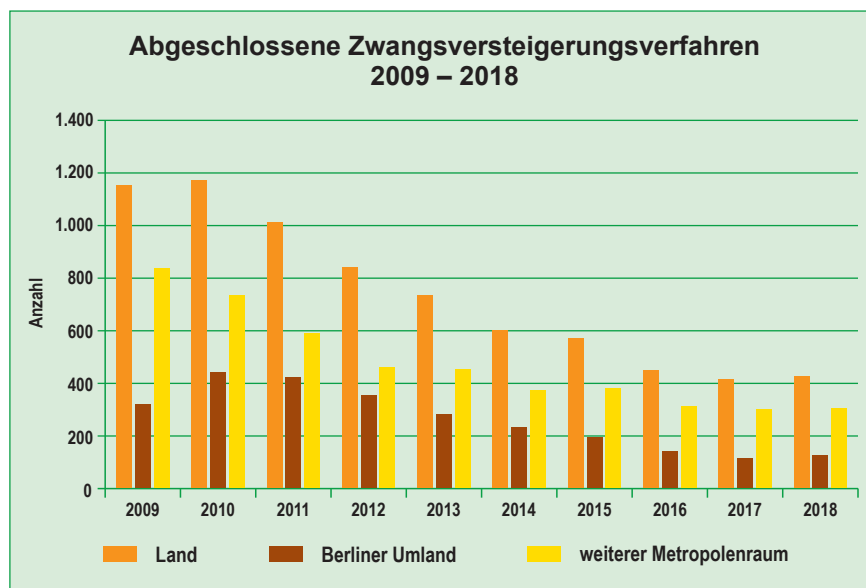
### Zwangsversteigerungen

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 2018 wurden insgesamt im Land Brandenburg 425 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 12 (+ 3 %) gestiegen. Im Berliner Umland erhöhten sich die Zwangsversteigerungen um 9 (+ 8 %) und im weiteren Metropolitanraum um 3 (+ 1 %) gegenüber dem Vorjahr.

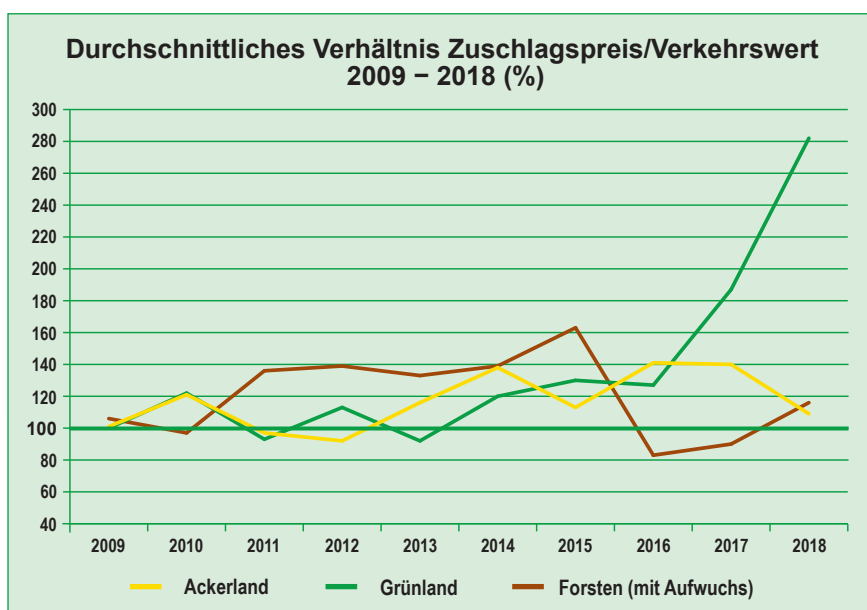
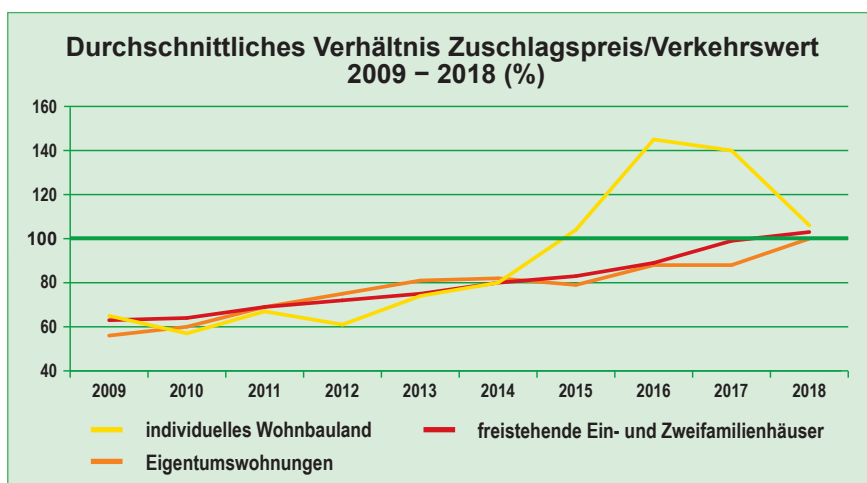
**erstmaliger Anstieg der Zwangsversteigerungen um 3 %**

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 79 % Wohnimmobilien (57 % bebaute Grundstücke, 7 % Wohnbaulandgrundstücke und 15 % 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 2018 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 356 Fälle (84 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.

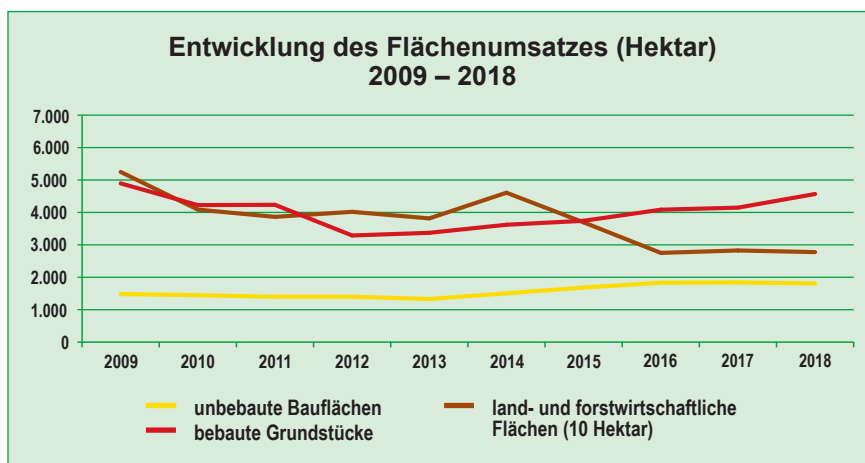


Abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert %	
			Spanne	(Vorjahr) Durchschnitt
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	20	6 – 391	(140) 106
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	172	6 – 600	(99) 103
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	34	13 – 189	(86) 87
	Mehrfamilienhäuser	17	14 – 378	(107) 110
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	14	28 – 217	(74) 99
Eigentumswohnungen		56	3 – 250	(88) 100
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	22	14 – 307	(140) 109
	Grünland	7	50 – 769	(187) 282
	Forsten (mit Aufwuchs)	14	45 – 211	(90) 116



### 3.2 Flächenumsatz

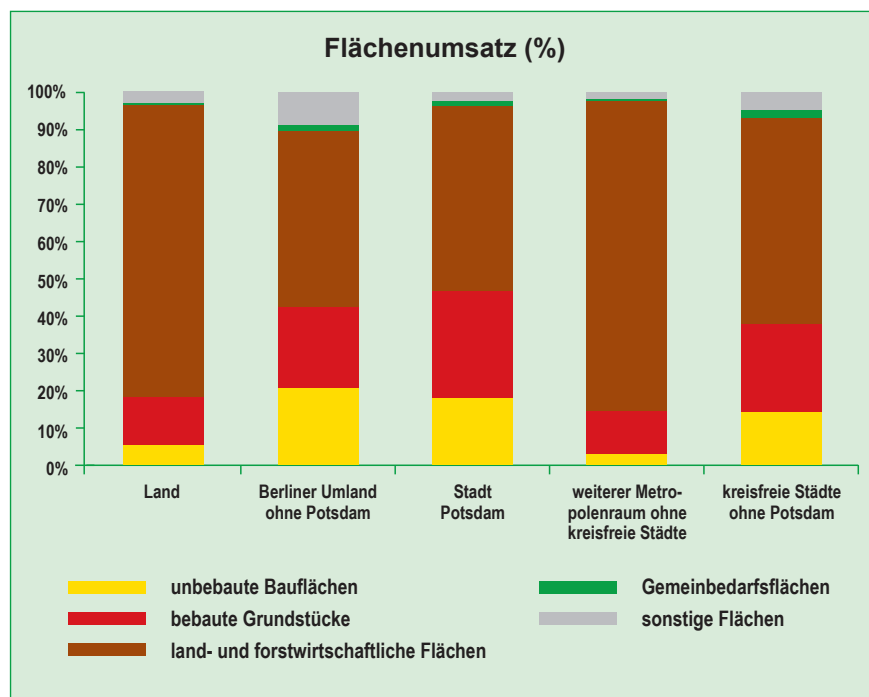
Im Jahr 2018 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 35.371 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr stabil geblieben. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Hektar	% zu 2017	darunter Potsdam (%)	Hektar	% zu 2017	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.811	829	- 9	7	982	+ 5	9
bebaute Grundstücke	4.568	905	- 1	21	3.663	+ 13	4
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	27.756	1.935	- 17	6	25.821	± 0	1
Gemeinbedarfsflächen	151	75	+ 74	3	76	- 20	18
sonstige Flächen	1.085	341	+ 147	13	744	- 41	4
<b>gesamt</b>	<b>35.371</b>	<b>4.085</b>	<b>- 6</b>	<b>10</b>	<b>31.286</b>	<b>- 1</b>	<b>2</b>

Der Flächenumsatz ging im Landesdurchschnitt bei unbebauten Bauflächen, bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 2 % und bei den sonstigen Flächen um 22 % zurück. Bei bebauten Grundstücken erhöhte sich der Flächenumsatz um 10 % und bei den Gemeinbedarfsflächen um 9 %.

Den größten Flächenumsatz wiesen die Kommunen Calau (1.305 ha), Märkische Heide (1.021 ha), Schenkendöbern (955 ha), Bad Freienwalde (Oder) (850 ha) und Luckaitztal (751 ha) auf.



### 3.3 Geldumsatz

**Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 13 % und im weiteren Metropolitanraum um 6 %**

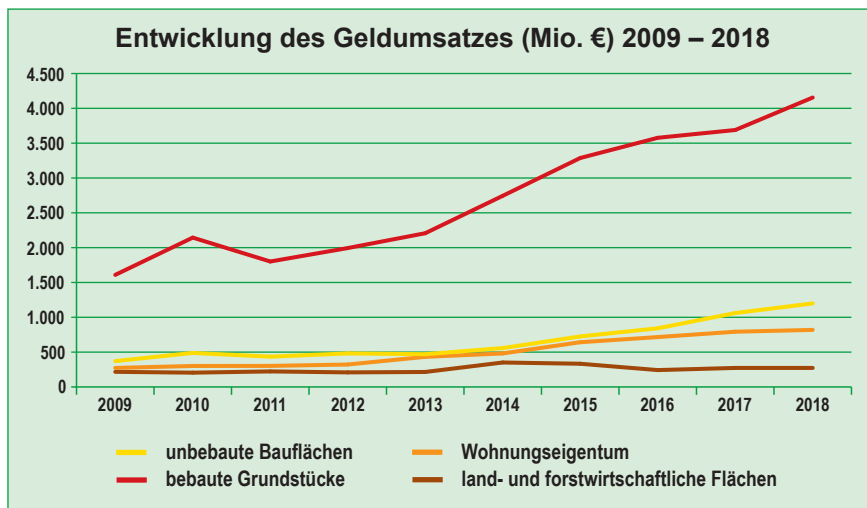
Im Jahr 2018 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 6,49 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 624 Mio. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 492 Mio. € und im weiteren Metropolitanraum um 132 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen und bei bebauten Grundstücken um 13 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 3 %. Bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen blieb der Geldumsatz stabil.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 3,37 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz im Land Brandenburg von 52 %, die Stadt Potsdam mit 876 Mio. € einen Anteil von 13 %, der weitere Metropolitanraum mit rd. 1,86 Mrd. € einen Anteil von 29 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 384 Mio. € einen Anteil von 6 %.

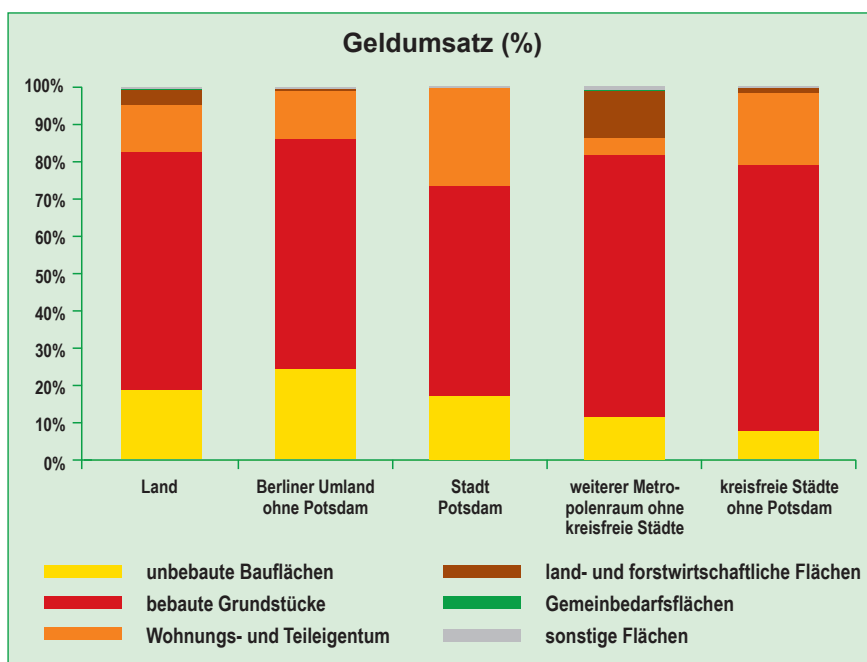
Die größten Geldumsätze verzeichneten neben Potsdam (957 Mio. €) die Kommunen Schönefeld (318 Mio. €), Falkensee (227 Mio. €), Oranienburg (173 Mio. €) und Kleinmachnow (140 Mio. €).





### Geldumsätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2017	darunter Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2017	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.199	957	+ 13	16	242	+ 15	11
bebaute Grundstücke	4.155	2.574	+ 17	21	1.581	+ 7	18
Wohnungs- und Teileigentum	819	668	+ 4	28	151	+ 1	44
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	273	27	- 10	7	246	+ 1	3
Gemeinbedarfsflächen	5	3	- 40	33	2	- 33	50
sonstige Flächen	39	20	± 0	25	19	- 14	5
<b>gesamt</b>	<b>6.490</b>	<b>4.249</b>	<b>+ 13</b>	<b>21</b>	<b>2.241</b>	<b>+ 6</b>	<b>17</b>



## 4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

### 4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 5 Abs. 2 – 4 ImmoWertV) gegliedert. Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen Wartezeit und zusätzlichen Entwicklungskosten bis zur baulichen Nutzung zu rechnen.

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 2018 wurden 8.413 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist gegenüber 2017 um 8 % und der Flächenumsatz ist mit 1.811 Hektar um 2 % zurückgegangen. Der Geldumsatz nahm mit 1.199 Mio. € gegenüber dem Vorjahr um 13 % zu.

Unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
individueller Wohnungsbau	6.899	- 9	986	- 10	696	+ 7
Mehrfamilienhäuser	585	- 6	155	+ 27	200	+ 32
gewerbliche Nutzung	460	- 4	512	+ 5	203	+ 10
Geschäfts- und Büronutzung	60	+ 33	31	+ 72	67	+ 179
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	30	+ 3	35	+ 46	3	+ 200
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	262	- 9	51	+ 6	11	+ 10
sonstige Nutzung	117	+ 33	41	- 18	19	- 53
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.413</b>	<b>- 8</b>	<b>1.811</b>	<b>- 2</b>	<b>1.199</b>	<b>+ 13</b>
<b>Berliner Umland</b>	3.317	- 16	829	- 9	957	+ 13
darunter: Potsdam	198	- 19	47	- 22	163	+ 9
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	5.096	- 2	982	+ 5	242	+ 15
darunter: kreisfreie Städte	331	- 4	94	+ 65	24	- 8

<b>Unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	835	- 8	155	97
Dahme-Spreewald	862	+ 1	218	220
Elbe-Elster	233	- 15	30	4
Havelland	732	- 3	151	116
Märkisch-Oderland	773	- 10	199	122
Oberhavel	825	- 12	148	105
Oberspreewald-Lausitz	281	+ 1	59	7
Oder-Spree	733	- 4	127	55
Ostprignitz-Ruppin	338	- 1	51	13
Potsdam-Mittelmark	725	- 13	164	133
Prignitz	202	+ 8	62	5
Spree-Neiße	287	+ 5	65	6
Teltow-Fläming	750	- 27	191	122
Uckermark	308	+ 7	50	7
Brandenburg an der Havel	126	- 12	22	8
Cottbus	128	- 12	16	7
Frankfurt (Oder)	77	+ 40	56	9
Potsdam	198	- 19	47	163
<b>Land Brandenburg</b>	<b>8.413</b>	<b>- 8</b>	<b>1.811</b>	<b>1.199</b>

### Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 90 % der Kaufverträge und 75 % des Geldumsatzes sowie 63 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.484 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesdurchschnitt 114 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 106 €/m<sup>2</sup> gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 36 €/m<sup>2</sup> (Vorjahr 33 €/m<sup>2</sup>).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolitanraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 4 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 1.800 €/m<sup>2</sup> gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 16 €/m<sup>2</sup> und 290 €/m<sup>2</sup>.

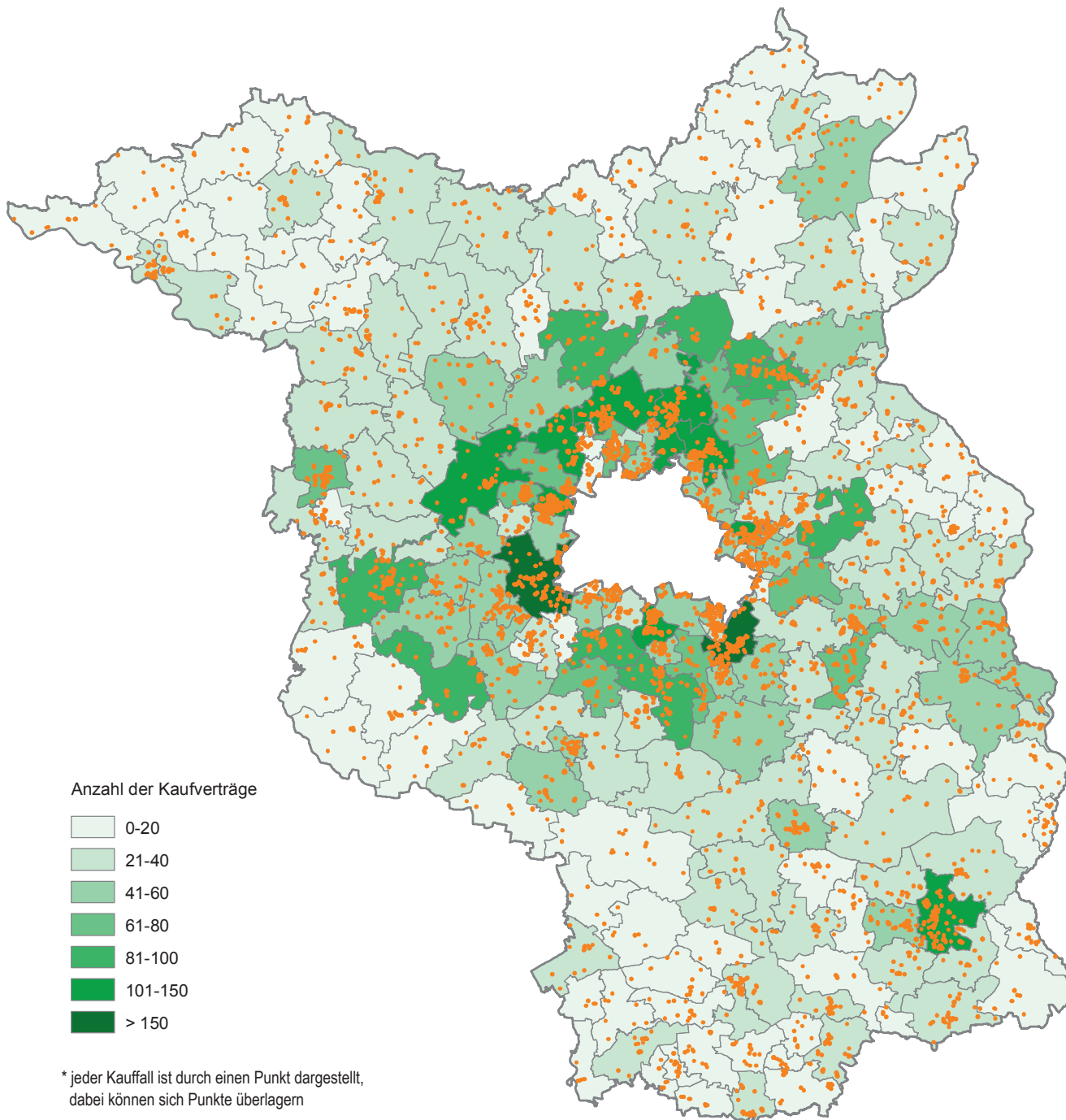
**Wohnbaulandpreis  
um 8 %  
auf 114 €/m<sup>2</sup>  
angestiegen**

**Preisniveau:  
Verhältnis 4 : 1**

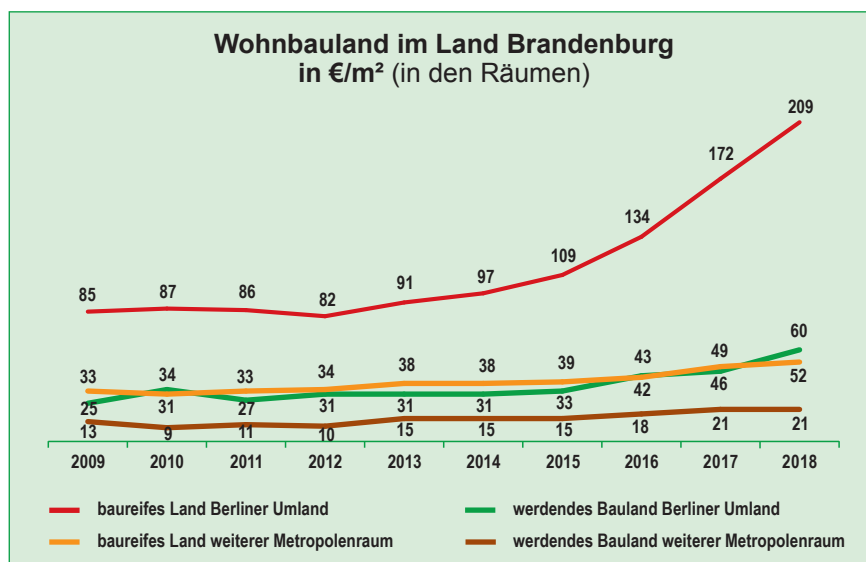
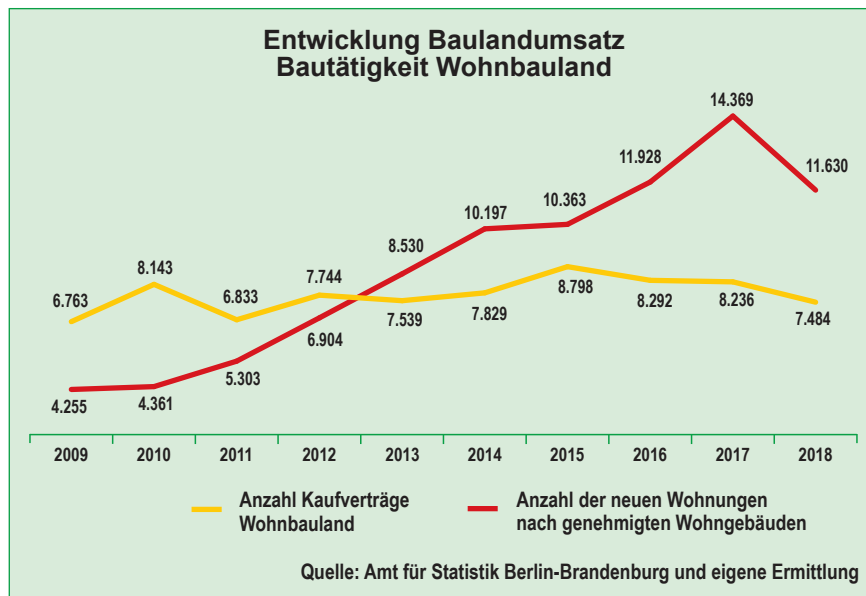
**Wohnbauland  
in Potsdam bis  
1.800 €/m<sup>2</sup>**

**Anstieg der  
Bodenpreise für  
individuelles  
Wohnbauland im  
Berliner Umland  
um 25 %**

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



Die höchsten Durchschnittspreise für individuell nutzbares Wohnbau land wurden neben Potsdam (416 €/m<sup>2</sup>) in den Kommunen Kleinmachnow (680 €/m<sup>2</sup>) und Teltow (383 €/m<sup>2</sup>) gezahlt. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in den Kommunen Heideblick (8,18 €/m<sup>2</sup>), Schönwalde (8,67 €/m<sup>2</sup>) und Meyenburg (9,06 €/m<sup>2</sup>) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.



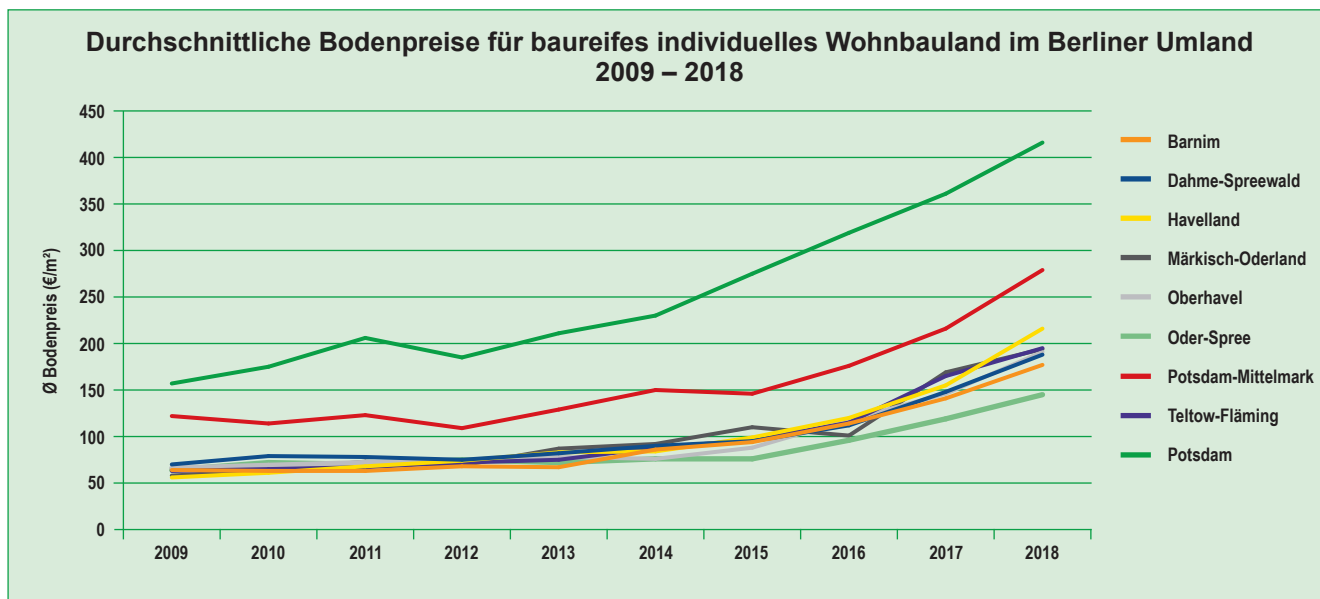
Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 5 ImmoWertV). In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende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

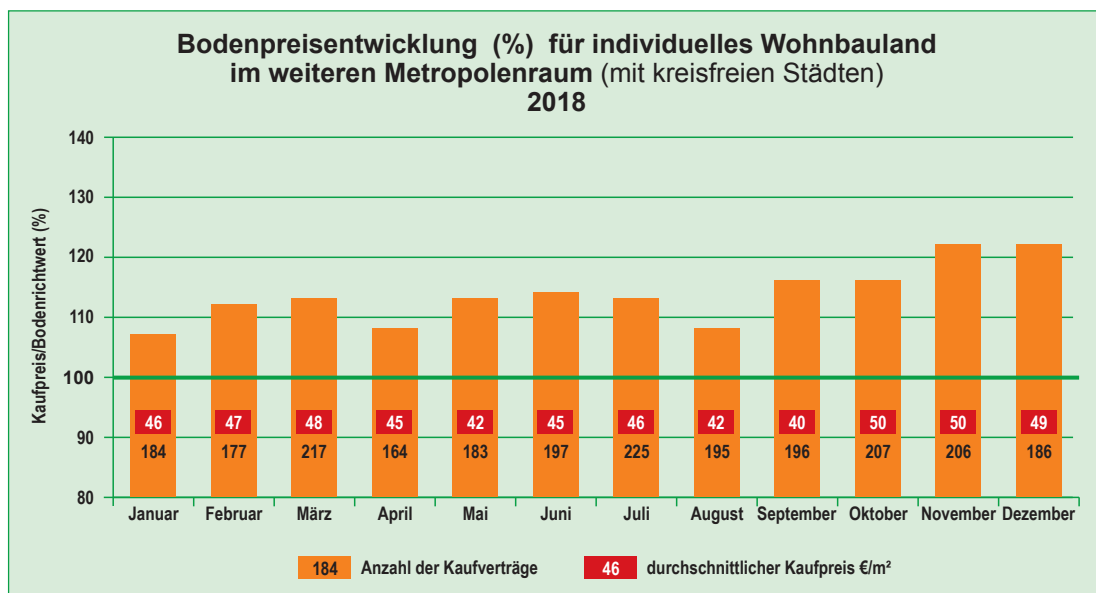
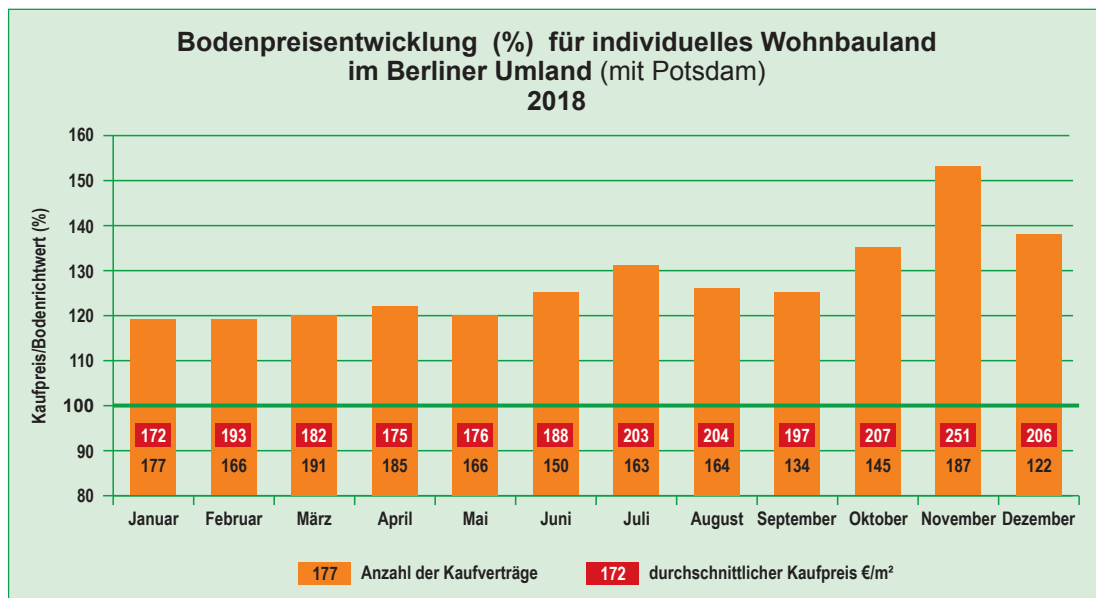
werdendes Wohnbauland 2014 – 2018				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	45	124	213
	Ø % vom BRW	16	29	54
	Spanne % vom BRW	2 – 76	1 – 178	1 – 148
weiterer Metropolenraum	Anzahl Kaufverträge	53	134	191
	Ø % vom BRW	22	32	50
	Spanne % vom BRW	2 – 91	3 – 183	1 – 231

Individuelles Wohnbauland Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	individuelles Wohnbauland Kaufverträge		Ø Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland (€/m²)	
	Anzahl	% zu 2017	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	726	- 9	177 ↑	84 ↑
Dahme-Spreewald	735	+ 10	188 ↑	75 ↑
Elbe-Elster	174	- 1		21 ↑
Havelland	601	- 8	216 ↑	86 ↑
Märkisch-Oderland	714	- 7	195 ↑	62 ↑
Oberhavel	697	- 14	191 ↑	65 ↑
Oberspreewald-Lausitz	182	- 18		35 ↑
Oder-Spree	625	- 6	145 ↑	49 ↓
Ostprignitz-Ruppin	238	+ 6		35 ↑
Potsdam-Mittelmark	582	- 15	279 ↑	62 ↑
Prignitz	156	+ 3		21 ↑
Spree-Neiße	215	+ 4		29 →
Teltow-Fläming	666	- 28	194 ↑	66 ↑
Uckermark	241	+ 6		34 ↓
Brandenburg an der Havel	81	- 21		79 ↑
Cottbus	90	- 13		66 →
Frankfurt (Oder)	50	+ 43		60 ↑
Potsdam	126	- 30	416 ↑	
Land Brandenburg	6.899	- 9	125 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.682	- 16	198 ↑	
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.870	- 3		57 ↑

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %



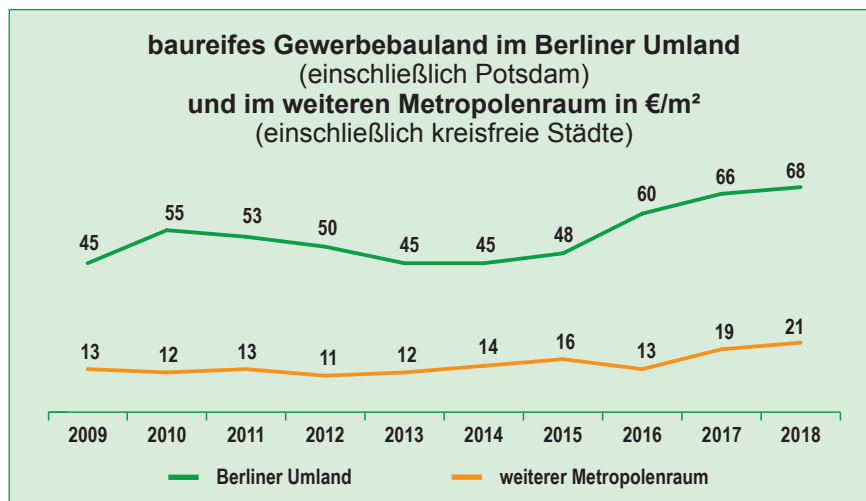


<b>Geschosswohnbauand Umsätze und Preise</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Geschosswohnbauand Kaufverträge		Ø Bodenpreise für baureifes Geschosswohnbauand (€/m <sup>2</sup> )	
	Anzahl	% zu 2017	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	36	+ 16	122	52
Dahme-Spreewald	28	- 47	266	*
Elbe-Elster	37	- 29		26
Havelland	62	+ 88	238	57
Märkisch-Oderland	19	- 39	151	*
Oberhavel	55	- 17	279	37
Oberspreewald-Lausitz	43	+ 19		*
Oder-Spree	16	+ 129	*	139* <sup>1</sup>
Ostprignitz-Ruppin	35	- 36		49
Potsdam-Mittelmark	82	± 0	348	40
Prignitz	21	+ 50		46
Spree-Neiße	48	+ 23		25
Teltow-Fläming	3	- 67	*	*
Uckermark	12	+ 9		51
Brandenburg an der Havel	17	± 0		170
Cottbus	23	- 26		98
Frankfurt (Oder)	10	- 9		76
Potsdam	38	- 17	884	
Land Brandenburg	585	- 6	184	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	144	- 3	282	
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	353	- 5		47

\* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.  
\*<sup>1</sup> hoher Durchschnittswert wegen besonderer Lage



**Gewerblich nutzbare Baugrundstücke** sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 5 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Die Kaufvertragszahlen sind auf 460 Kaufverträge (- 4 %) zurückgegangen. Der Geldumsatz ist auf 203 Mio. € (+ 10 %) und der Flächenumsatz auf 512 Hektar (+ 5 %) angestiegen. Die bei Wohnbauland vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauland aufgrund der geringen Datenanzahl nicht durchführbar.



werdendes Gewerbebauland 2009 – 2018				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	1	51	27
	Ø % vom BRW	-	19	45
	Spanne % vom BRW	-	2 – 75	5 – 120
weiterer Metropolen- raum	Anzahl Kaufverträge	18	42	38
	Ø % vom BRW	23	24	47
	Spanne % vom BRW	9 – 38	5 – 64	16 – 125

<b>Gewerbebauland Umsätze und Preise 2016 – 2018</b>			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Gewerbebauland Kaufverträge	Ø Bodenpreise für baureifes Gewerbebauland (€/m <sup>2</sup> )	
	Anzahl	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum
Barnim	93	43 →	18 ↑
Dahme-Spreewald	127	122 →	15 →
Elbe-Elster	64		8 →
Havelland	97	57 ↑	19 ↓
Märkisch-Oderland	97	35 ↑	14 ↑
Oberhavel	124	30 →	11 ↑
Oberspreewald-Lausitz	58		10 ↓
Oder-Spree	132	48 ↑	21 ↓
Ostprignitz-Ruppin	69		20 ↑
Potsdam-Mittelmark	136	90 →	16 →
Prignitz	42		10 ↓
Spree-Neiße	51		11 ↓
Teltow-Fläming	170	67 ↑	24 →
Uckermark	34		13 →
Brandenburg an der Havel	54		25 →
Cottbus	29		27 →
Frankfurt (Oder)	31		21 ↓
Potsdam	32	150 ↑	
Land Brandenburg	1.440	42 →	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	613	60 →	
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	681		16 →

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

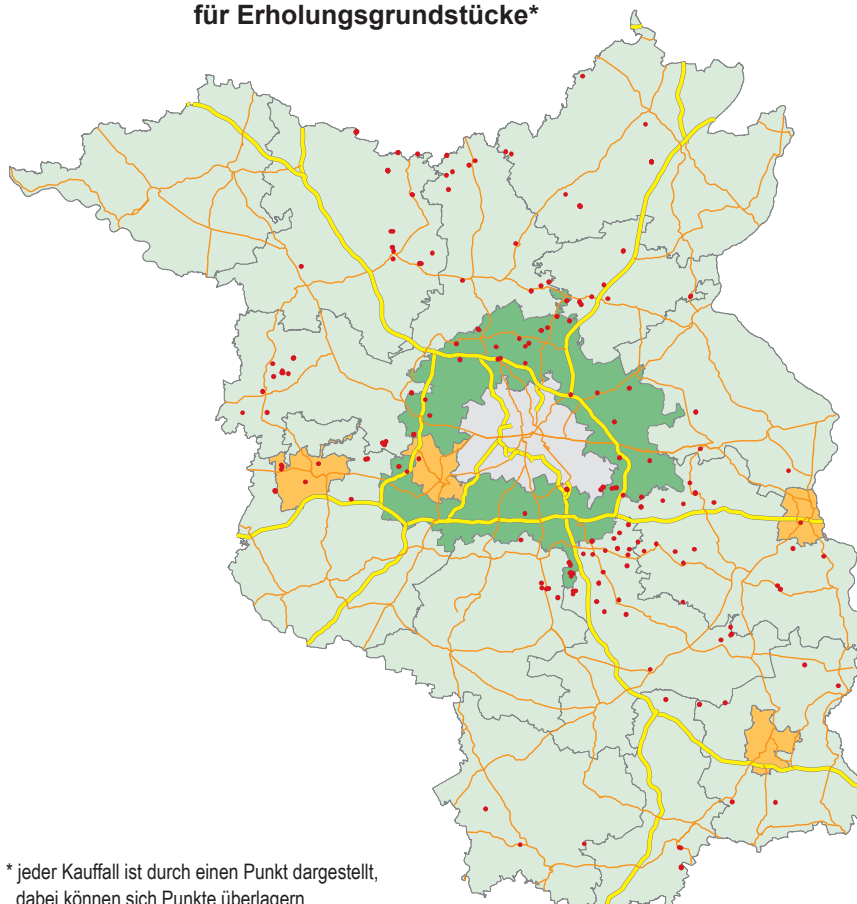
} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

**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 der gesamten unbebauten Bauflächen. Die Kaufvertragszahlen erhöhten sich auf 60 Kaufverträge (+ 33 %), der Geldumsatz auf 67 Mio. € (+ 179 %) und der Flächenumsatz auf 31 Hektar (+ 72 %).

**Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft** enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 30 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 35 Hektar Fläche und 3 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. 3,67 €/m<sup>2</sup> in einer Spanne von 0,81 €/m<sup>2</sup> bis 14,36 €/m<sup>2</sup> festgestellt.

**Wochenend- und Ferienhausgrundstücke** sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhausanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 3 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 262 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 51 Hektar und einem Geldumsatz von 11 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 197 Kaufverträge auswertbar. Die Durchschnittspreise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Oder-Spree mit bis zu 233 €/m<sup>2</sup> registriert.

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



unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Kaufverträge Anzahl	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )	Ø Bodenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Spanne (€/m <sup>2</sup> )
Land	262	1.757	30	1 – 233
Berliner Umland	61	1.154	25	1 – 72
weiterer Metropolenraum	201	1.925	31	1 – 233

**Die Bauflächen für sonstige Nutzungen** haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 117 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 41 Hektar und einem Geldumsatz von 19 Mio. € registriert. Hierzu zählen Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe. Die Vielfalt dieser Nutzungen lassen eindeutige Aussagen zum Bodenpreinsniveau nicht zu.

## 4.2 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 4.3 dieses Marktberichtes gesondert erfasst.

Im Berichtsjahr wurden für diesen Grundstücksteilmarkt 13.649 Kaufverträge (+ 3 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.568 Hektar (+ 10 %) und einem Geldumsatz von 4.155 Mio. € (+ 13 %) registriert.

<b>Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung</b>						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.790	+ 2	1.201	+ 7	1.452	+ 12
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.228	± 0	164	- 3	410	+ 8
Mehrfamilienhäuser	880	+ 2	256	- 2	602	- 13
Bauernhäuser	400	- 5	309	- 7	47	+ 2
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	722	- 1	425	+ 64	1.079	+ 75
Lagergebäude	331	+ 34	254	- 8	182	- 27
Produktionsgebäude	287	± 0	1.312	+ 90	82	- 23
Wochenendhäuser	1.490	+ 15	163	+ 12	86	+ 23
Gebäude für Freizeitwecke	60	+ 25	38	+ 23	11	+ 57
Gebäude für Beherbergungen	104	- 5	56	- 66	56	- 19
sonstige Gebäude	357	± 0	390	- 44	148	- 8
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.649</b>	<b>+ 3</b>	<b>4.568</b>	<b>+ 10</b>	<b>4.155</b>	<b>+ 13</b>
Berliner Umland	4.699	± 0	905	- 1	2.574	+ 17
darunter: Potsdam	357	- 32	75	- 61	539	+ 1
weiterer Metropolitanraum	8.950	+ 5	3.663	+ 13	1.581	+ 7
darunter: kreisfreie Städte	672	- 2	156	- 6	233	- 17

<b>Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	1.005	+ 5	178	304
Dahme-Spreewald	1.170	+ 3	311	488
Elbe-Elster	692	+ 10	187	83
Havelland	973	- 3	237	344
Märkisch-Oderland	1.341	+ 14	453	346
Oberhavel	1.212	+ 2	380	447
Oberspreewald-Lausitz	536	+ 26	182	75
Oder-Spree	1.054	+ 7	265	224
Ostprignitz-Ruppin	643	- 9	151	100
Potsdam-Mittelmark	1.296	+ 6	424	441
Prignitz	606	± 0	202	58
Spree-Neiße	588	+ 33	1.044	82
Teltow-Fläming	833	- 3	131	285
Uckermark	671	+ 2	193	107
Brandenburg an der Havel	274	- 9	66	96
Cottbus	249	- 3	52	74
Frankfurt (Oder)	149	+ 20	37	62
Potsdam	357	- 32	75	539
<b>Land Brandenburg</b>	<b>13.649</b>	<b>+ 3</b>	<b>4.568</b>	<b>4.155</b>

**Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser** waren auch im Jahr 2018 mit insgesamt 6.790 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 366 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 2 %. Der Geldumsatz stieg um 12 %. In allen Landkreisen und in der Stadt Frankfurt (Oder) ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz blieb im Land Brandenburg annähernd stabil.

Für die Auswertung in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 6.790 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 2.639 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 101 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 3.832 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 218 Kaufverträge.

**Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg um 7 %**

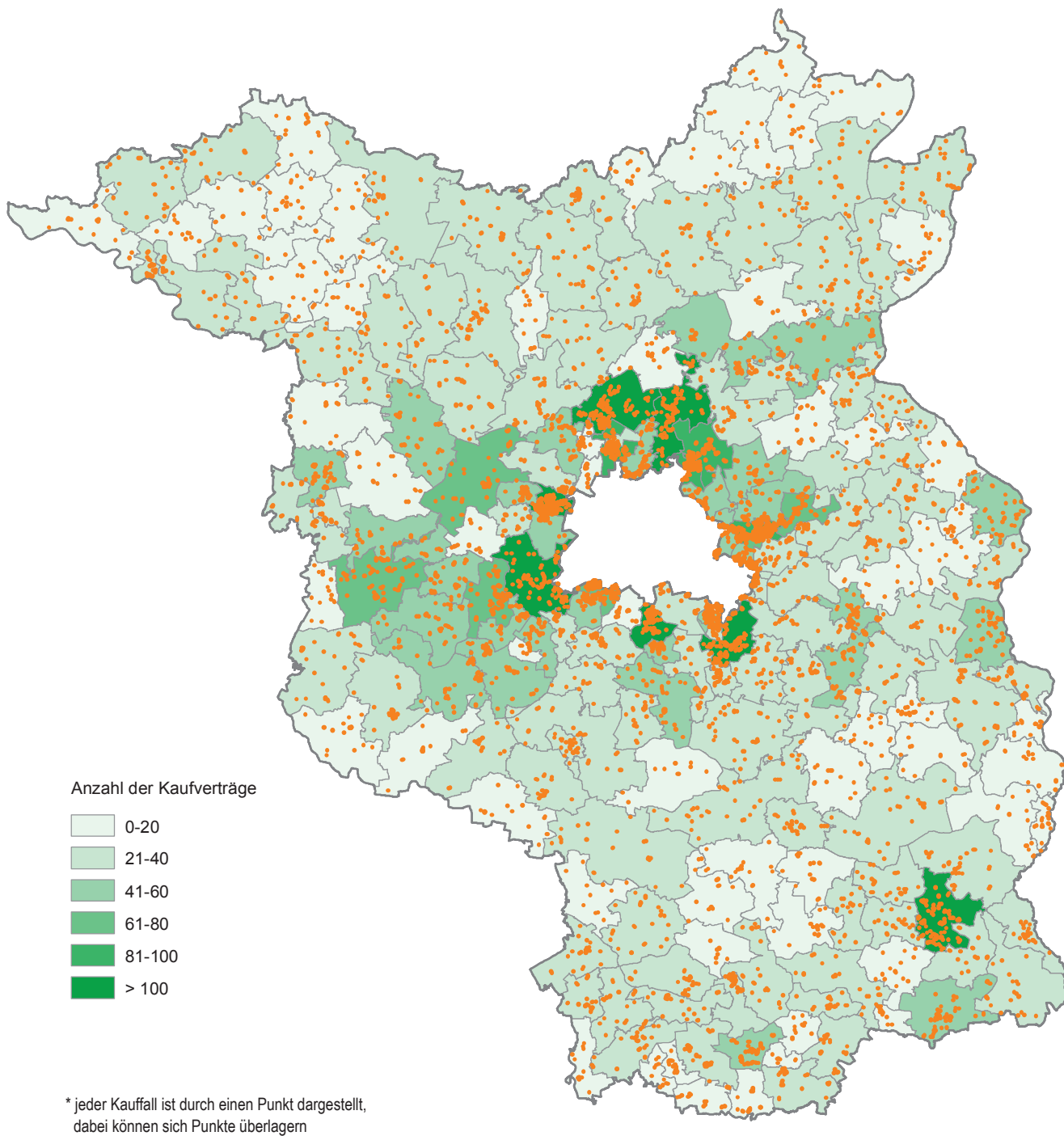
**Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus durchschnittlich 230.000 €**

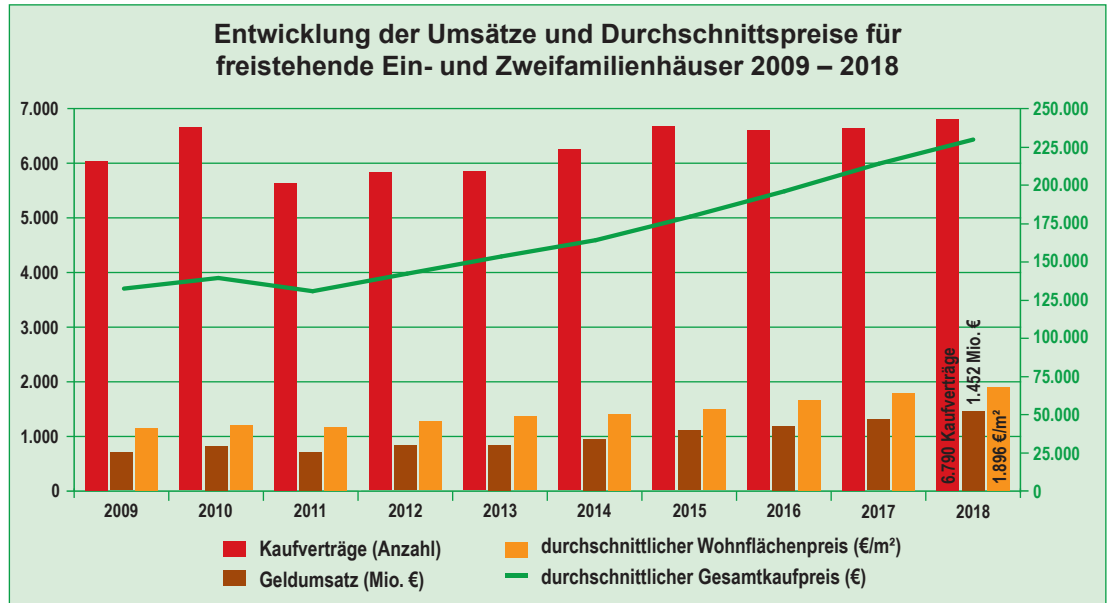
<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	547	+ 6	60	136
Dahme-Spreewald	592	- 9	165	134
Elbe-Elster	371	+ 12	66	24
Havelland	584	+ 7	59	157
Märkisch-Oderland	775	+ 4	175	151
Oberhavel	633	- 3	97	164
Oberspreewald-Lausitz	250	+ 13	61	23
Oder-Spree	517	+ 1	83	108
Ostprignitz-Ruppin	259	- 6	46	36
Potsdam-Mittelmark	732	+ 3	97	220
Prignitz	219	± 0	54	19
Spree-Neiße	279	+ 42	70	30
Teltow-Fläming	433	+ 3	44	94
Uckermark	280	± 0	58	33
Brandenburg an der Havel	62	- 29	10	12
Cottbus	110	- 8	11	19
Frankfurt (Oder)	46	+ 18	9	7
Potsdam	101	- 15	37	88
<b>Land Brandenburg</b>	<b>6.790</b>	<b>+ 2</b>	<b>1.201</b>	<b>1.452</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.639	+ 2	312	834
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.832	+ 4	822	492

<b>Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	3		24	6
50.001 – 100.000	5	4	25	17
100.001 – 150.000	7	2	18	19
150.001 – 200.000	12	7	15	24
200.001 – 500.000	63	38	17	33
> 500.000	10	49	1	1

Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in den Kommunen Falkensee (163) gekauft, gefolgt von Oranienburg (147), Königs Wusterhausen (125) und Wandlitz (119).

### 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 Metropolraum
Barnim	293.700 ↑	173.800 ↑
Dahme-Spreewald	306.800 →	188.900 ↑
Elbe-Elster		71.300 ↓
Havelland	391.700 ↑	209.500 ↑
Märkisch-Oderland	282.100 ↑	113.300 ↑
Oberhavel	318.400 ↑	159.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		101.800 ↑
Oder-Spree	273.500 ↑	166.800 ↑
Ostprignitz-Ruppin		146.800 ↑
Potsdam-Mittelmark	490.700 ↑	158.500 ↑
Prignitz		101.000 →
Spree-Neiße		109.300 →
Teltow-Fläming	333.800 ↑	154.600 →
Uckermark		126.900 →
Brandenburg an der Havel		211.800 ↑
Cottbus		186.700 ↑
Frankfurt (Oder)		177.200 ↑
Potsdam*	578.500 →	
Land Brandenburg	229.600 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	339.500 ↑	
weiterer Metropolraum (ohne kreisfreie Städte)		137.300 ↑

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 neben Potsdam (578.500 €) in den Kommunen Kleinmachnow (766.800 €), Teltow (515.000 €) und Glienicke/Nordbahn (446.400 €) gezahlt.

Die niedrigsten durchschnittlichen Preise für Einfamilienhäuser wurden in den Kommunen Mühlberg (36.500 €), Uebigau-Wahrenbrück (43.400 €) und Letschin (45.200 €) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	2.133	124	1.612	196.500
	1949 – 1990	700	120	1.542	173.300
	1991 – 2015	1.087	134	2.002	321.600
	≥ 2016	129	142	2.794	375.400
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	778	121	2.500	320.000
	1949 – 1990	244	114	2.309	252.400
	1991 – 2015	629	138	2.817	394.600
	≥ 2016	74	144	2.906	415.800
Stadt Potsdam*	< 1949	30	150	3.668	662.300
	1949 – 1990	6	122	3.283	365.800
	1991 – 2015	3*1			
	≥ 2016	2*1			
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.260	125	883	111.200
	1949 – 1990	423	126	1.062	124.900
	1991 – 2015	398	128	1.713	218.600
	≥ 2016	53	134	2.426	315.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	65	126	1.291	156.700
	1949 – 1990	27	126	1.443	174.100
	1991 – 2015	57	128	1.847	236.000
	≥ 2016	0			

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
 \* inklusive Villengrundstücke  
 \*1 Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittswerte.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m²)		Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	967	<b>965</b>	129	<b>127</b>	1.775	<b>1.896</b>	213.900	<b>229.600</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	872	<b>864</b>	128	<b>128</b>	2.411	<b>2.632</b>	309.200	<b>339.500</b>
Stadt Potsdam*	763	<b>913</b>	160	<b>148</b>	3.241	<b>3.732</b>	595.300	<b>578.500</b>
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.059	<b>1.050</b>	129	<b>125</b>	1.094	<b>1.165</b>	125.300	<b>137.300</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	917	<b>917</b>	132	<b>132</b>	1.439	<b>1.555</b>	176.800	<b>189.800</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
 \* inklusive Villengrundstücke

**Kaufpreis für  
Reihenhaus/  
Doppelhaus-  
hälfte  
durchschnittlich  
199.000 €**

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.228 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.461 Kaufverträge (66 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stabil. Der Geldumsatz erhöhte sich um 8 % und der Flächenumsatz ging um 3 % zurück.

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	182	- 6	10	36
Dahme-Spreewald	165	+ 25	7	40
Elbe-Elster	70	+ 4	6	4
Havelland	117	- 25	7	21
Märkisch-Oderland	172	+ 35	18	25
Oberhavel	234	+ 4	17	48
Oberspreewald-Lausitz	80	+ 36	7	6
Oder-Spree	132	± 0	11	21
Ostprignitz-Ruppin	118	- 4	11	9
Potsdam-Mittelmark	205	+ 33	13	51
Prignitz	136	- 6	14	9
Spree-Neiße	51	+ 55	5	4
Teltow-Fläming	169	- 10	8	35
Uckermark	114	+ 10	16	9
Brandenburg an der Havel	58	+ 12	3	7
Cottbus	39	+ 26	2	5
Frankfurt (Oder)	34	+ 21	3	5
Potsdam	152	- 46	6	75
<b>Land Brandenburg</b>	<b>2.228</b>	<b>± 0</b>	<b>164</b>	<b>410</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	857	+ 6	38	220
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.088	+ 6	112	98

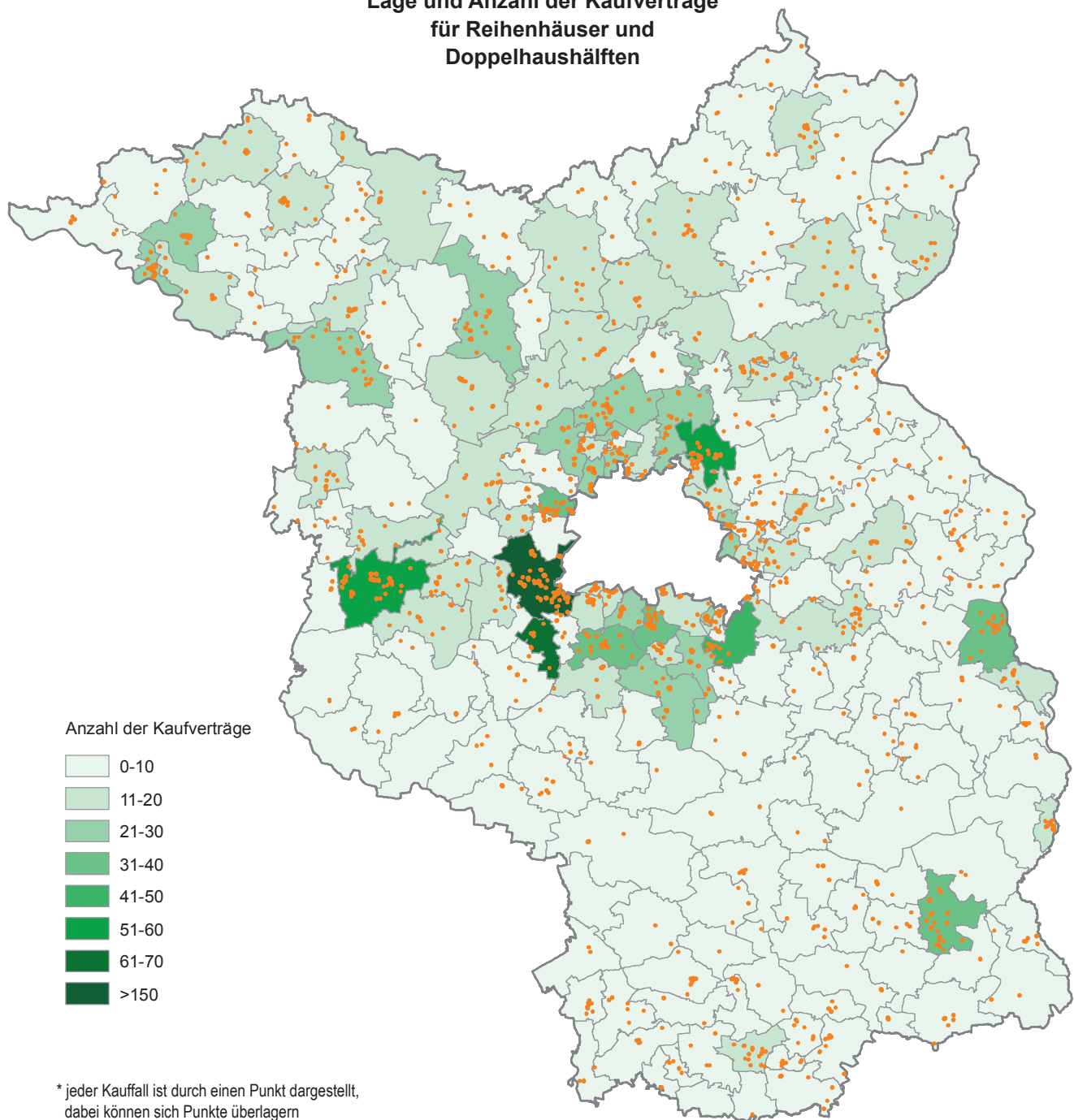
Für die Auswertung in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 2.228 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 857 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 152 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolitanraum 1.088 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 131 Kaufverträge.

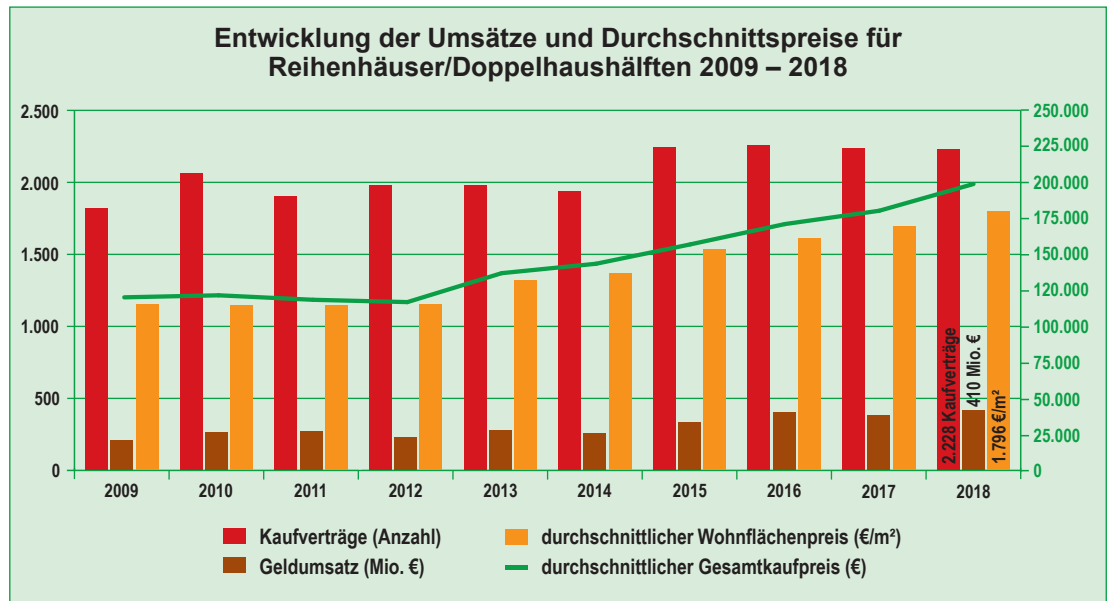
Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden neben Potsdam (152) und Brandenburg an der Havel (58) in den Kommunen Michendorf (62) und Bernau bei Berlin (54) gekauft.

Die höchsten Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden neben Potsdam (513.000 €) in den Kommunen Kleinmachnow (521.100 €) und Stahnsdorf (359.200 €) gezahlt. Die niedrigsten Durchschnittspreise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in den Kommunen Welzow (20.600 €), Gumtow (21.200 €) und Heideblick (21.700 €) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	2	1	35	11
50.001 – 100.000	5	2	30	24
100.001 – 150.000	7	1	19	33
150.001 – 200.000	14	1	10	19
200.001 – 500.000	71	51	6	12
> 500.000	1	44		

Lage und Anzahl der Kaufverträge  
für Reihenhäuser und  
Doppelhaushälften





### Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtkaufpreise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Durchschnitt im Berliner Umland	Durchschnitt im weiteren Metropolenraum
Barnim	267.300 ↑	132.900 ↑
Dahme-Spreewald	289.000 ↑	113.100 ↓
Elbe-Elster		56.300 ↑
Havelland	263.400 ↓	102.400 ↑
Märkisch-Oderland	225.400 ↑	75.300 →
Oberhavel	251.500 ↑	106.300 ↑
Oberspreewald-Lausitz		76.200 ↑
Oder-Spree	232.300 ↑	118.300 →
Ostprignitz-Ruppin		86.000 →
Potsdam-Mittelmark	342.300 ↑	131.500 ↑
Prignitz		79.800 ↑
Spree-Neiße		89.300 ↑
Teltow-Fläming	255.500 ↑	163.100 ↑
Uckermark		93.700 →
Brandenburg an der Havel		138.500 →
Cottbus		139.600 ↑
Frankfurt (Oder)		158.700 ↑
Potsdam	513.000 ↑	
Land Brandenburg	198.900 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	273.000 ↑	
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)		99.800 ↑

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

<b>Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise</b>					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
<b>Land Brandenburg</b>	< 1949	757	112	1.178	126.800
	1949 – 1990	161	134	1.091	112.600
	1991 – 2015	528	121	2.039	246.900
	≥ 2016	196	134	3.098	418.700
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	< 1949	150	107	2.008	225.000
	1949 – 1990	21	112	1.921	225.200
	1991 – 2015	351	123	2.225	274.200
	≥ 2016	130	129	2.580	330.000
<b>Stadt Potsdam</b>	< 1949	17	139	3.149	470.500
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2015	27	115	2.964	342.300
	≥ 2016	64	144	4.133	601.700
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	< 1949	531	112	831	87.200
	1949 – 1990	126	104	885	86.900
	1991 – 2015	120	119	1.429	166.900
	≥ 2016	2*			
<b>kreisfreie Städte (ohne Potsdam)</b>	< 1949	59	112	1.208	134.400
	1949 – 1990	12	110	1.321	148.500
	1991 – 2015	30	122	1.317	162.700
	≥ 2016	0			

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

<b>Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m²)		Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Land Brandenburg</b>	329	<b>354</b>	119	<b>120</b>	1.618	<b>1.760</b>	173.600	<b>207.200</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	239	<b>247</b>	120	<b>124</b>	1.988	<b>2.164</b>	229.300	<b>270.500</b>
<b>Stadt Potsdam</b>	282	<b>411</b>	140	<b>142</b>	2.779	<b>3.568</b>	379.400	<b>505.800</b>
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	453	<b>521</b>	117	<b>110</b>	851	<b>918</b>	85.600	<b>93.700</b>
<b>kreisfreie Städte (ohne Potsdam)</b>	285	<b>263</b>	108	<b>115</b>	1.159	<b>1.241</b>	123.500	<b>141.800</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

<b>Doppelhaushälften</b> durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Land Brandenburg</b>	683	<b>750</b>	116	<b>117</b>	1.717	<b>1.821</b>	182.200	<b>195.600</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	489	<b>523</b>	118	<b>119</b>	2.108	<b>2.361</b>	250.400	<b>274.800</b>
<b>Stadt Potsdam</b>	396	<b>378</b>	121	<b>133</b>	3.127	<b>3.785</b>	384.900	<b>515.300</b>
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	886	<b>950</b>	112	<b>113</b>	919	<b>995</b>	93.800	<b>102.100</b>
<b>kreisfreie Städte (ohne Potsdam)</b>	655	<b>732</b>	125	<b>116</b>	1.325	<b>1.278</b>	154.900	<b>147.000</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

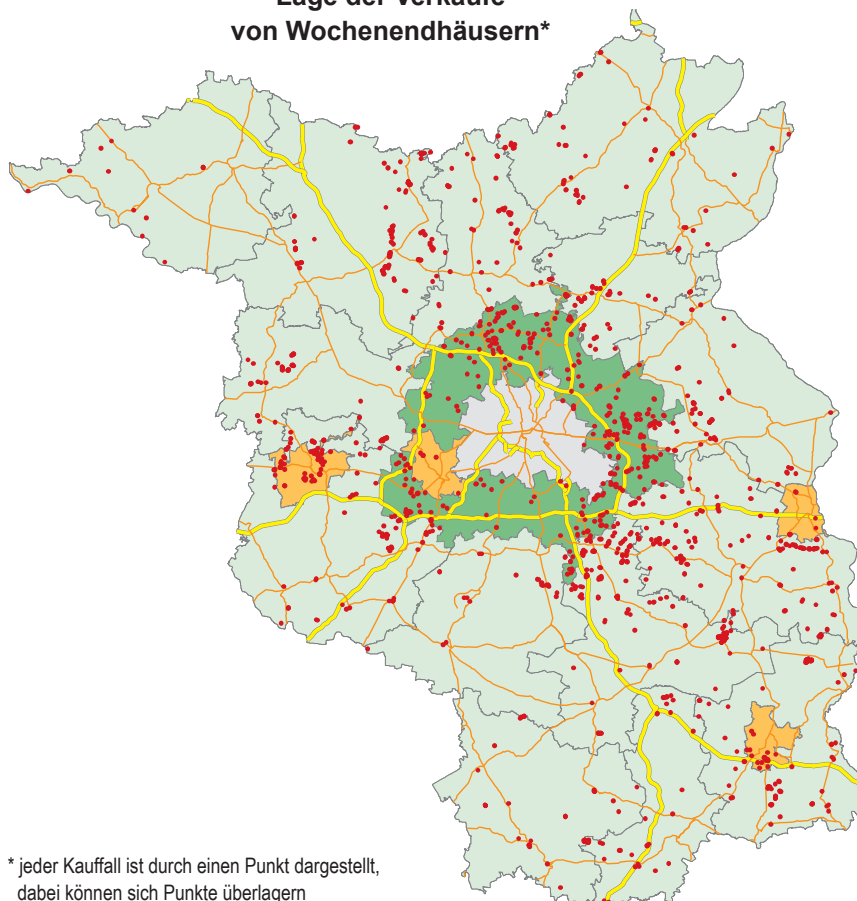
**Bauernhäuser** werden zu 94 % im weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 400 Kaufverträgen (- 5 %) eine Fläche von 309 Hektar (- 7 %) und 47 Mio. € (+ 2 %) umgesetzt.

<b>Bauernhäuser</b> durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
<b>Land Brandenburg</b>	8.588	<b>7.802</b>	166	<b>169</b>	689	<b>794</b>	113.500	<b>126.300</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	2.770	<b>2.775</b>	*	<b>120</b>	*	<b>1.991</b>	*	<b>321.300</b>
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	7.042	<b>8.085</b>	167	<b>171</b>	651	<b>721</b>	104.500	<b>115.400</b>

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

**Wochenendhäuser** haben einen Anteil von ca. 11 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Kaufvertragszahlen mit 1.490 abgeschlossenen Kaufverträgen um 15 % zu. 76 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im weiteren Metropolitanraum getätigt. Auf das Berliner Umland entfallen 24 % der abgeschlossenen Kaufverträge. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit jeweils ca. 10 % in den Landkreisen Dahme-Spreewald, Oder-Spree, Ostprignitz-Ruppin, Oberhavel, Potsdam-Mittelmark und Märkisch-Oderland registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 163 Hektar (+ 12 %) und 86 Mio. € (+ 23 %) umgesetzt.

**Lage der Verkäufe  
von Wochenendhäusern\***



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

Wochenendhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m²)		Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	781	811	42	43	1.304	1.239	46.000	51.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	866	921	43	44	2.247	2.158	76.900	88.800
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	759	791	42	41	833	990	37.200	40.700
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	782	635	39	52	745	1.016	30.400	24.100

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 880 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 256 Hektar Grundstücksfläche und 602 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen + 2 %, beim Geldumsatz - 13 % und beim Flächenumsatz - 2 %.

<b>Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	64	+ 19	15	39
Dahme-Spreewald	52	- 5	14	37
Elbe-Elster	34	+ 6	11	6
Havelland	63	+ 5	13	62
Märkisch-Oderland	73	+ 11	30	21
Oberhavel	63	+ 24	24	55
Oberspreewald-Lausitz	27	+ 29	15	13
Oder-Spree	63	+ 66	47	28
Ostprignitz-Ruppin	35	- 36	5	9
Potsdam-Mittelmark	47	- 16	8	30
Prignitz	61	- 5	10	10
Spree-Neiße	43	- 7	13	12
Teltow-Fläming	60	- 21	8	23
Uckermark	41	± 0	10	8
<b>Brandenburg an der Havel</b>	52	- 12	11	37
<b>Cottbus</b>	25	+ 25	4	14
<b>Frankfurt (Oder)</b>	26	+ 18	9	27
<b>Potsdam</b>	51	+ 13	9	171
<b>Land Brandenburg</b>	<b>880</b>	<b>+ 2</b>	<b>256</b>	<b>601</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	151	- 3	32	176
<b>weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	575	+ 3	191	176

Für die Auswertung in der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 880 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 151 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 51 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 575 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 103 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.

<b>Mehrfamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	4	2	39	10
100.001 – 250.000	17		33	19
250.001 – 500.000	27	8	17	34
500.001 – 750.000	17	8	4	15
750.001 – 1.000.000	12	8	3	8
> 1.000.000	23	74	4	14



<b>Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise</b>						
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Ø Anzahl der Wohneinheiten	Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )	Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	425	7	436	930	394.700
	1949 – 1990	48	15	796	730	571.900
	1991 – 2015	34	10	622	1.775	1.209.400
	≥ 2016	7	31	2.076	3.440	7.296.600
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	64	5	304	1.541	514.500
	1949 – 1990	5	18	566	1.982	1.178.100
	1991 – 2015	22	7	512	1.757	972.200
	≥ 2016	2*				
Stadt Potsdam	< 1949	20	14	1.119	2.272	2.521.600
	1949 – 1990	0				
	1991 – 2015	4	12	903	2.982	2.734.100
	≥ 2016	5	33	2.231	3.718	8.114.100
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	279	6	372	599	204.600
	1949 – 1990	38	14	804	543	441.000
	1991 – 2015	5	7	473	955	405.000
	≥ 2016	0				
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	62	7	500	919	440.600
	1949 – 1990	5	20	908	1.052	961.000
	1991 – 2015	3*				
	≥ 2016	0				

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

<b>Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>								
Räume	Ø Grundstücksgröße (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnfläche (m <sup>2</sup> )		Ø Wohnflächenpreis (€/m <sup>2</sup> )		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	1.137	<b>1.288</b>	500	<b>515</b>	989	<b>1.019</b>	464.200	<b>559.200</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.058	<b>1.164</b>	467	<b>408</b>	1.799	<b>1.668</b>	899.300	<b>767.700</b>
Stadt Potsdam	928	<b>1.605</b>	809	<b>1.281</b>	2.311	<b>2.625</b>	1.650.600	<b>3.515.100</b>
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.225	<b>1.380</b>	418	<b>432</b>	580	<b>601</b>	210.900	<b>235.600</b>
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	885	<b>910</b>	687	<b>550</b>	843	<b>900</b>	635.300	<b>555.600</b>

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 26 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge blieb gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Geldumsatz erhöhte sich um 75 % und der Flächenumsatz um 64 % gegenüber dem Vorjahr. Insgesamt wurden 722 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 425 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 1,1 Mrd. € registriert.

Für die Auswertung in der Tabelle „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/ Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 722 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 146 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 34 Kaufverträge, auf den weiteren Metropolenraum 468 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 74 Kaufverträge.

<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2017		
Barnim	40	+ 38	29	59
Dahme-Spreewald	42	- 7	17	194
Elbe-Elster	41	- 24	19	39
Havelland	50	+ 19	21	76
Märkisch-Oderland	64	+ 39	24	40
Oberhavel	61	+ 13	141	123
Oberspreewald-Lausitz	48	+ 92	13	15
Oder-Spree	40	- 17	16	26
Ostprignitz-Ruppin	35	- 13	13	28
Potsdam-Mittelmark	41	- 15	21	93
Prignitz	41	- 13	11	10
Spree-Neiße	43	+ 65	14	18
Teltow-Fläming	36	- 20	14	59
Uckermark	32	- 14	19	32
Brandenburg an der Havel	26	- 30	13	26
Cottbus	27	- 31	14	31
Frankfurt (Oder)	21	+ 50	11	19
Potsdam	34	- 35	14	192
<b>Land Brandenburg</b>	<b>722</b>	<b>- 1</b>	<b>425</b>	<b>1.079</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	146	+ 18	176	532
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	468	+ 1	197	279

<b>Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Preiskategorien (Anteile %)</b>				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	5	3	34	12
100.001 – 250.000	14		27	14
250.001 – 500.000	25	21	17	28
500.001 – 750.000	10	15	6	11
750.001 – 1.000.000	8	6	3	8
1.000.001 – 5.000.000	28	29	11	24
> 5.000.000	10	26	2	3

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 1.139 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 2.050 Hektar und einem Geldumsatz von 479 Mio. € abgeschlossen.

<b>Gewerbe- und sonstige Grundstücke Gesamtumsätze</b>						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Hektar	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Lagergebäude	331	+ 34	254	- 8	182	- 27
Produktionsgebäude	287	± 0	1.312	+ 90	82	- 23
Gebäude für Freizeitwecke	60	+ 25	38	+ 23	11	+ 57
Gebäude für Beherbergungen	104	- 5	56	- 66	56	- 19
Schloss, Burg, Festung	8	- 33	33	+ 38	7	- 50
Mühlen	3	- 40	5	+ 150	1	- 50
Gebäude für kulturelle Einrichtungen	21	- 30	11	- 48	9	- 10
Gebäude für soziale Einrichtungen	26	- 13	108	+ 800	28	+ 40
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	12	+ 9	6	± 0	67	+ 5
Ausstellungsgebäude	3	- 50	3	- 82	4	+ 33
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	27	+ 13	34	+ 6	2	- 33
Gebäude für Ver- und Entsorgung	11	- 42	6	- 73	2	+ 100
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	113	- 1	17	+ 31	7	+ 40
Tankstellen	9	+ 125	13	+ 1.200	3	+ 200
Energieanlagen	8	- 47	9	- 47	4	- 50
sonstige Gebäude	116	+ 33	145	- 73	14	- 53
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.139</b>	<b>+ 9</b>	<b>2.050</b>	<b>+ 10</b>	<b>479</b>	<b>- 19</b>

### 4.3 Wohnungs- und Teileigentum

Beim Wohnungs- und Teileigentum handelt es sich um bebaute Grundstücke, die nach dem Wohnungseigentumsgesetz aufgeteilt sind. Wohnungseigentum ist das Sondereigentum an einer Wohnung. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes. Beide sind jeweils verbunden mit einem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum, zu dem sie gehören.

Im Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum werden folgende Eigentumsarten erfasst:

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

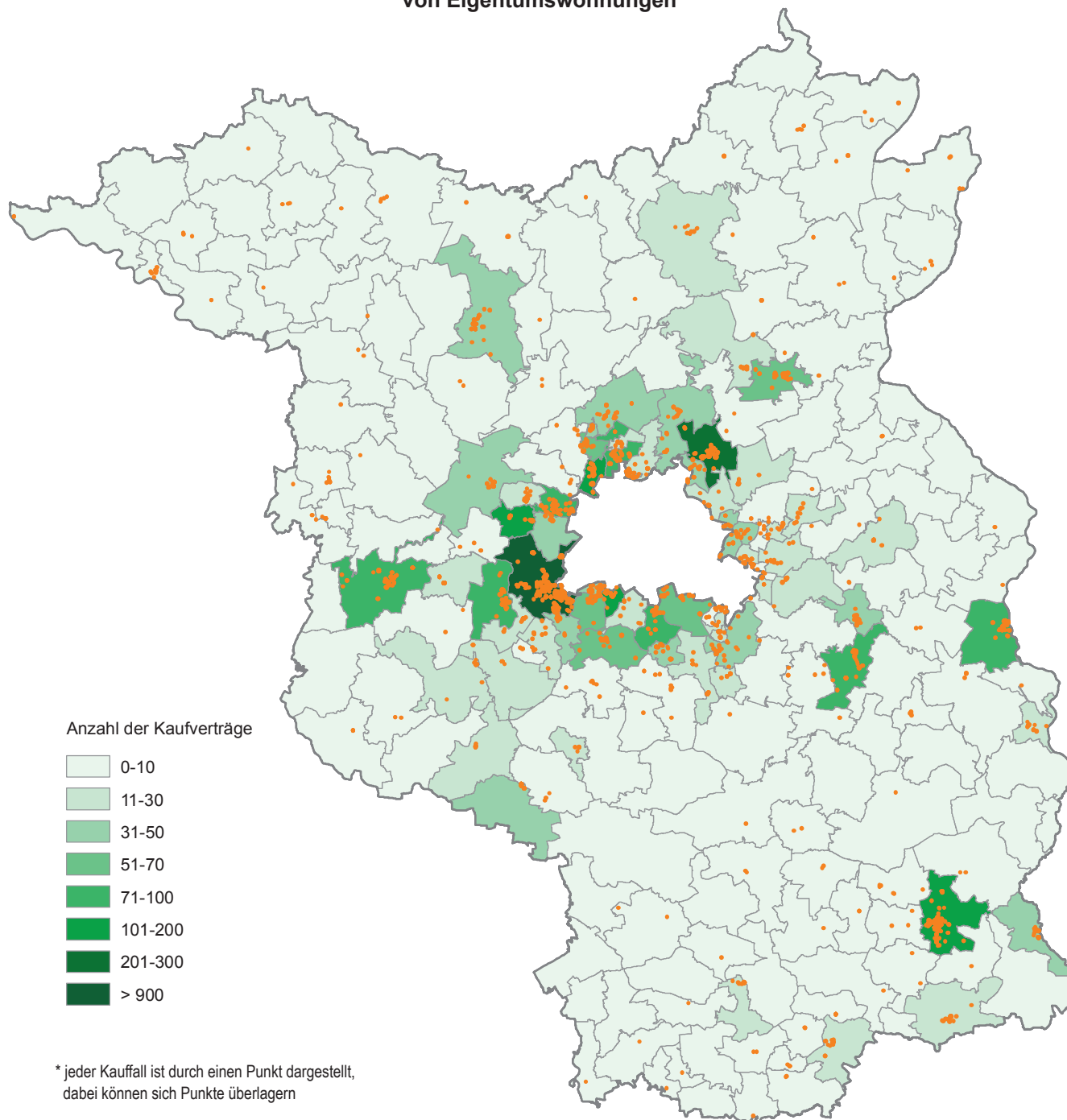
<b>Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze</b>				
Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.235	- 16	372	- 9
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.907	+ 9	405	+ 15
Erstverkauf Teileigentum	177	+ 16	16	+ 60
Weiterverkauf Teileigentum	309	+ 4	26	+ 4
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.628</b>	<b>+ 1</b>	<b>819</b>	<b>+ 3</b>
Berliner Umland	3.253	- 3	668	+ 4
darunter: Potsdam	977	+ 25	252	+ 35
weiterer Metropolitanraum	1.375	+ 12	151	+ 1
darunter: kreisfreie Städte	455	+ 1	63	- 6

<b>Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen) Veränderungen zum Vorjahr</b>				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2017	Mio. €	% zu 2017
Barnim	465	- 24	75	- 32
Dahme-Spreewald	213	- 24	42	- 15
Elbe-Elster	22	- 37	1	- 45
Havelland	323	+ 35	75	+ 25
Märkisch-Oderland	148	- 13	23	+ 15
Oberhavel	400	- 9	61	- 5
Oberspreewald-Lausitz	49	+ 44	5	+ 50
Oder-Spree	217	- 23	30	- 15
Ostprignitz-Ruppin	75	± 0	8	- 25
Potsdam-Mittelmark	522	+ 9	119	+ 3
Prignitz	22	+ 57	1	+ 30
Spree-Neiße	90	+ 109	7	+ 63
Teltow-Fläming	260	+ 14	30	- 17
Uckermark	53	- 17	3	- 38
<b>Brandenburg an der Havel</b>	93	- 14	16	+ 2
<b>Cottbus</b>	190	- 21	30	- 28
<b>Frankfurt (Oder)</b>	68	+ 45	7	+ 78
<b>Potsdam</b>	942	+ 27	245	+ 35
<b>Land Brandenburg</b>	<b>4.152</b>	<b>± 0</b>	<b>777</b>	<b>+ 2</b>
<b>Berliner Umland (ohne Potsdam)</b>	2.032	- 13	397	- 10
<b>weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)</b>	817	+ 21	81	+ 14

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 (942) und Cottbus (190) in der Kommune Bernau (268) registriert.

**Lage und Anzahl der Kaufverträge  
für Erstverkäufe und Weiterveräußerungen  
von Eigentumswohnungen**



Die höchsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wurden neben Potsdam (4.814 €/m<sup>2</sup>) in den Kommunen Wustermark (4.909 €/m<sup>2</sup>) und Werder (Havel) (3.944 €/m<sup>2</sup>) registriert.

Die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Erstverkäufe wurden neben Frankfurt (Oder) (1.947 €/m<sup>2</sup>) in den Kommunen Schorfheide (1.073 €/m<sup>2</sup>) und Spremberg (2.085 €/m<sup>2</sup>) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2018 gingen auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 16 % zurück. Der Geldumsatz nahm um 9 % ab. Von den 4.142 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.235 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.465 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag neben dem Berliner Umland weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 333 Eigentumswohnungen (Vorjahr 298 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 27 %, das Berliner Umland von 50 %, der weitere Metropolitanraum von 11 % und die kreisfreien Städte von 12 % auf. Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig.

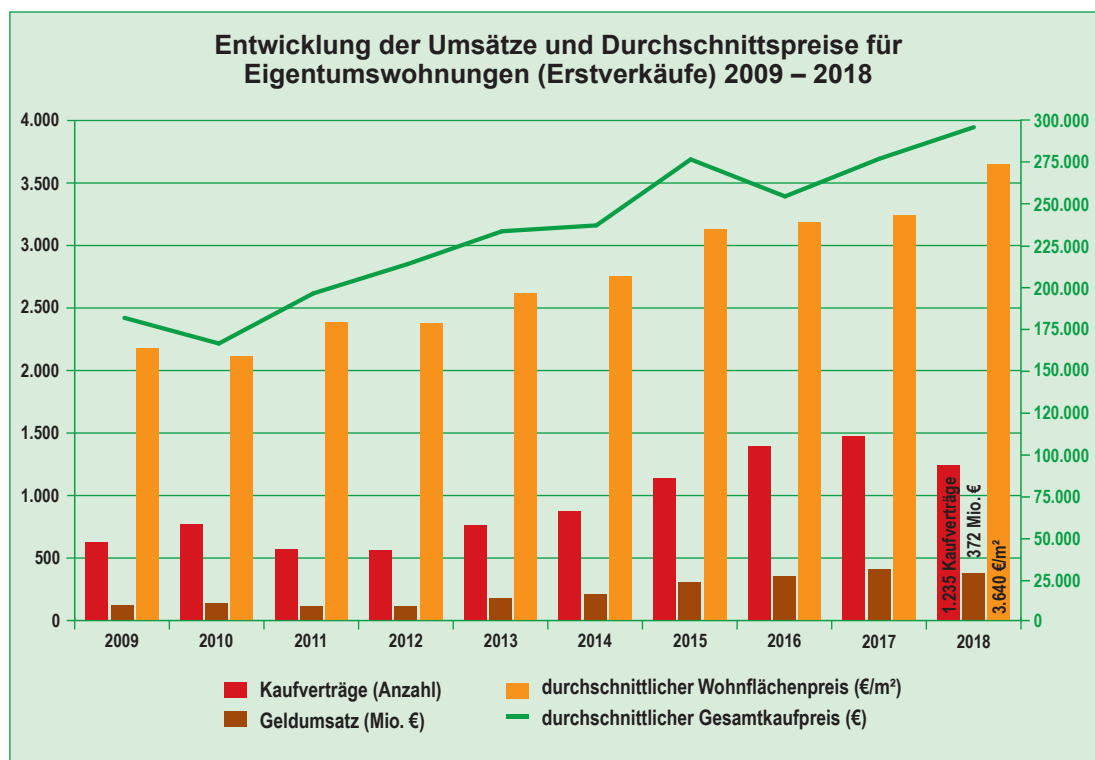
rückläufige Vertragszahlen um 16 %

Verringerung des Geldumsatzes um 9 %

Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 12 %

Im Jahr 2018 wurden von 1.235 Erstverkäufen 88 % (1.091 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 335 Mio. € veräußert. 9 % (107 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 28 Mio. €. 3 % (37 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Kaufpreis für Eigentumswohnung durchschnittlich 296.000 €



Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	206	83	4.776 ↑	395.800 ↑
	1949 – 1990	42	51	3.811 ↑	187.000 ↑
	1991 – 2015	24	92	2.451 ↑	234.600 →
	≥ 2016	743	85	3.354 ↑	287.200 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	38	84	5.217 ↑	449.500 ↑
	1949 – 1990	9	59	1.668	100.800
	1991 – 2015	11	77	2.443 ↑	202.900 →
	≥ 2016	473	85	3.305 ↑	281.400 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	136	77	5.307 ↑	429.800 ↑
	1949 – 1990	30	47	4.706 ↑	222.800 ↑
	1991 – 2015	6	104	4.082 ↑	411.000 ↓
	≥ 2016	133	83	4.348 ↑	364.500 ↑
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	19	118	1.899 ↑	210.500 ↑
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2015	6	115	1.070	127.700
	≥ 2016	44	78	2.603 ↓	207.800 ↓
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	13	106	1.501 →	154.500 ↓
	1949 – 1990	1*			
	1991 – 2015	1*			
	≥ 2016	93	94	2.576 ↑	243.600 ↑

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

→ 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 (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	89	83	3.239	3.640	276.900	295.700
Berliner Umland (ohne Potsdam)	91	84	3.155	3.397	273.100	279.300
Stadt Potsdam	81	77	4.128	4.814	343.800	371.500
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	92	91	2.328	2.266	169.800	195.400
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	92	95	2.021	2.433	190.100	228.300

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen



Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** erhöhte sich im Jahr 2018 um 9 %. Es wurden 2.907 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.672) registriert. Der Geldumsatz von 405 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 15 % zu.

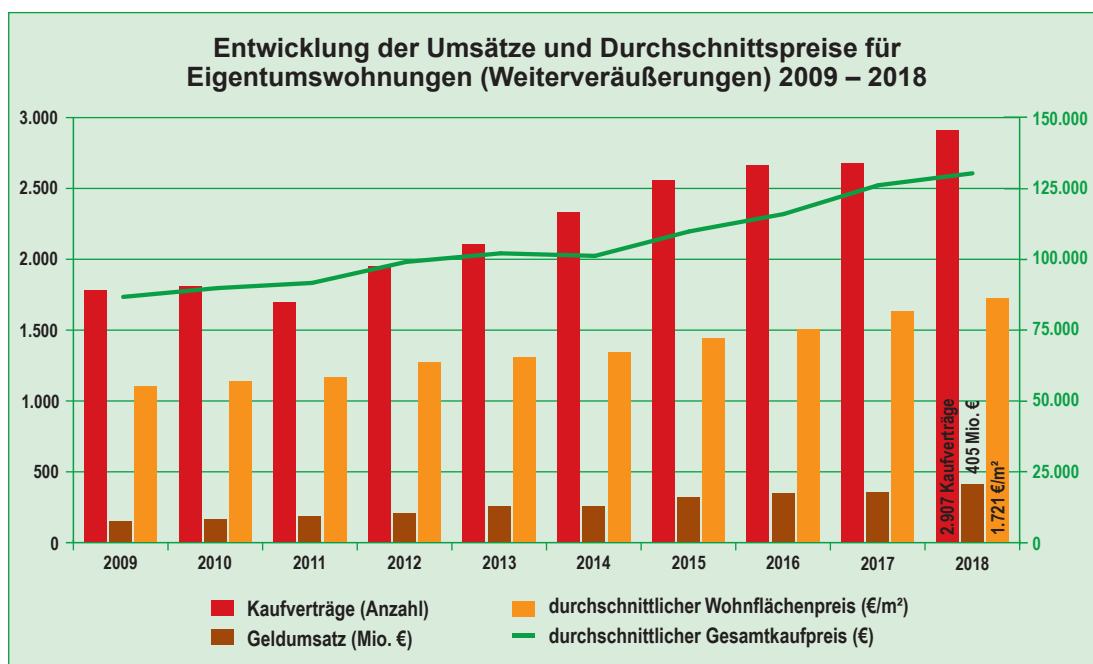
**steigende Vertragszahlen um 9 %**

Im Jahr 2018 wurden von 2.907 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 83 % (2.415 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 321 Mio. € registriert.

**Zunahme des Geldumsatzes um 15 %**

9 % (269 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 61 Mio. €. 223 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

**Kaufpreis für weiterveräußerte Eigentumswohnung durchschnittlich 130.000 €**



Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Ø Wohnfläche (m²)	Ø Wohnflächenpreis (€/m²)	Ø Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	342	75	1.703 →	138.400 ↑
	1949 – 1990	249	62	1.261 ↑	79.300 ↑
	1991 – 2015	1.130	72	1.840 ↑	139.300 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	57	96	2.032 ↑	207.700 ↑
	1949 – 1990	61	59	1.515 ↑	95.600 ↑
	1991 – 2015	801	72	1.982 ↑	150.400 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	95	77	3.046 ↑	239.300 ↑
	1949 – 1990	78	61	1.707 ↑	103.600 →
	1991 – 2015	85	66	2.411 ↑	169.200 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	137	65	711 ↓	56.100 →
	1949 – 1990	86	67	720 →	51.300 ↑
	1991 – 2015	187	73	1.196 ↑	89.700 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	53	78	1.141 ↓	95.500 →
	1949 – 1990	24	60	940 ↑	59.300 →
	1991 – 2015	57	72	1.350 ↑	102.100 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden in den Kommunen Kleinmachnow (3.415 €/m²), Stahnsdorf (2.702 €/m²) und Scharmützelsee (2.568 €/m²) registriert. Die niedrigsten durchschnittlichen Wohnflächenpreise wurden in den Kommunen Niedergörsdorf (379 €/m²), Wittstock/Dosse (525 €/m²) und Finsterwalde (560 €/m²) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreise (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	67	68	1.614	1.683	118.900	119.500
Berliner Umland (ohne Potsdam)	67	67	1.715	1.894	132.200	133.900
Stadt Potsdam	69	68	2.299	2.383	165.300	167.600
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	67	69	899	937	59.600	66.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	64	71	1.101	1.200	71.200	90.500

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

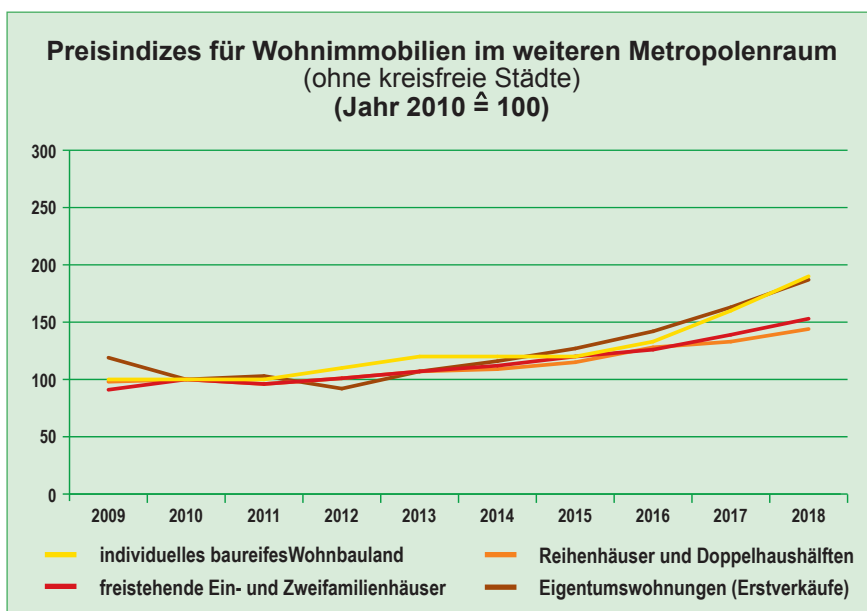
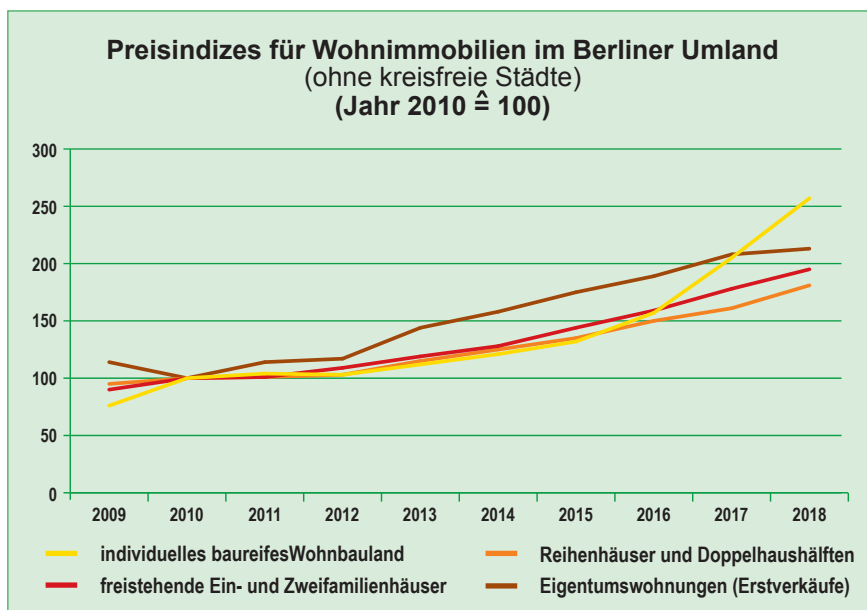
<b>Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr</b>						
Räume	Ø Wohnfläche (m²)		Ø Wohnflächenpreis (€/m²)		Ø Gesamtkaufpreis (€)	
	2017	2018	2017	2018	2017	2018
Land Brandenburg	105	107	1.952	2.254	215.800	246.100
Berliner Umland (ohne Potsdam)	103	108	2.075	2.381	227.300	265.400
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	107	94	1.134	1.480	122.800	135.000
Stadt Potsdam*		137		3.779		490.200
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	105	105	1.504	1.126	150.100	168.100

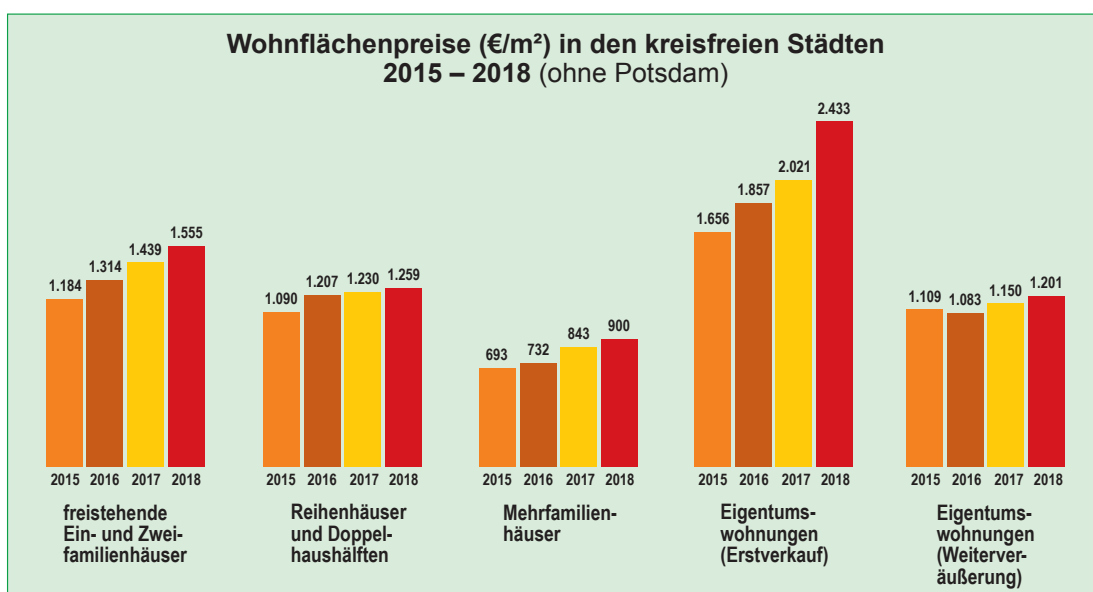
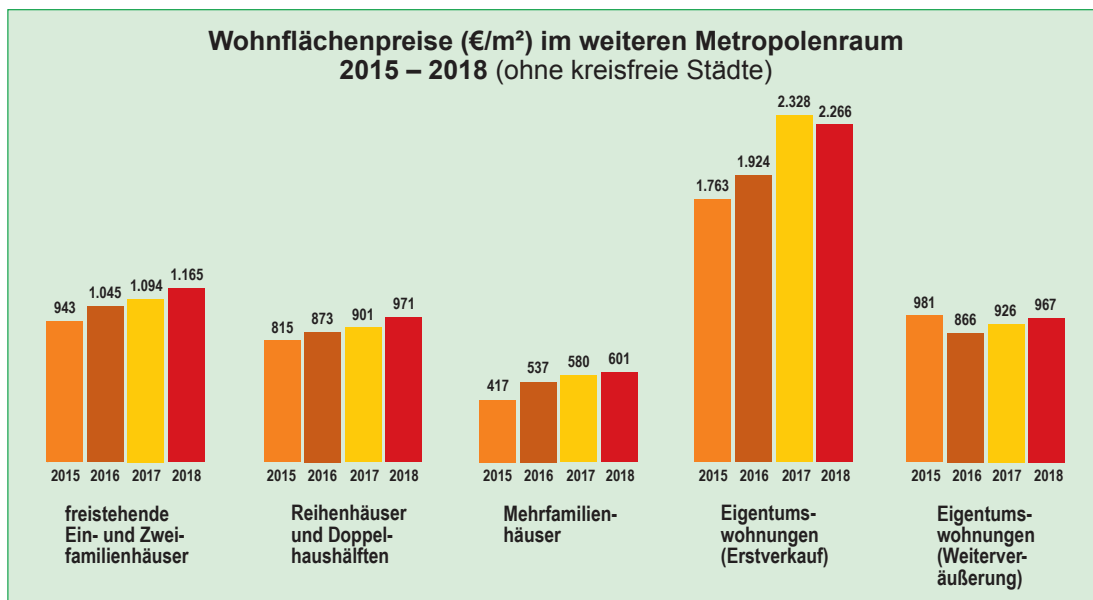
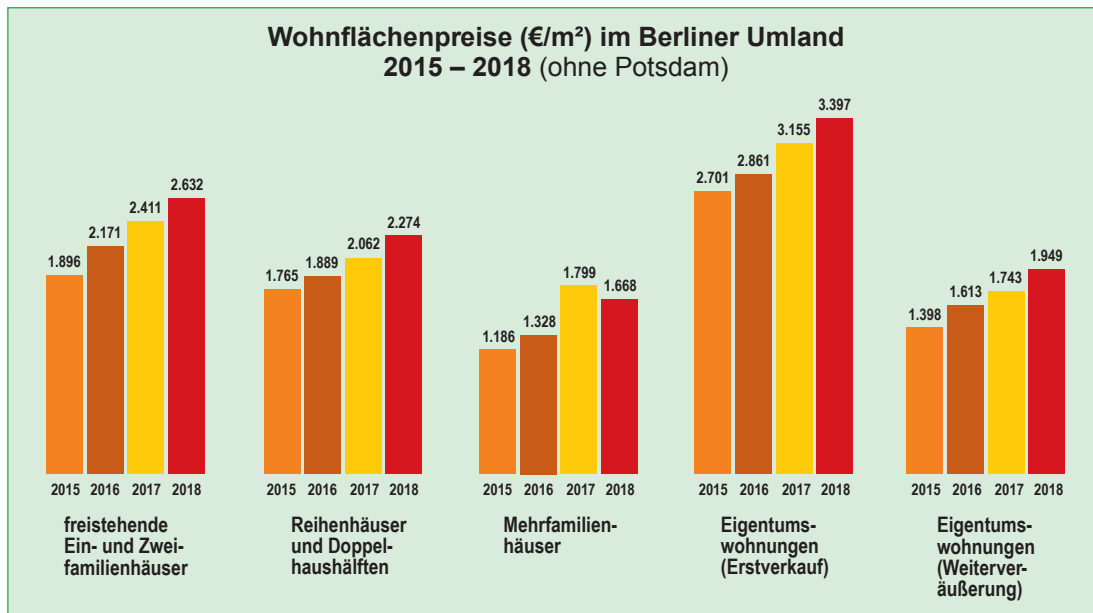
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen  
\*Im Vorjahr aufgrund geringer Kaufvertragsanzahl keine Auswertung.

#### 4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde folgender Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2009 – 2018 und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2015 – 2018 in den einzelnen Räumen zusammengestellt:







#### 4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar sind (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV).

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

- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Gartenbauflächen (Sonder- und Dauerkulturen; z. B. Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Unland, Ödland, Geringstland
- Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Entsprechend der aktuellen Agrarstrukturerhebung<sup>3</sup> 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 5.495 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 4 % und der Flächenumsatz um 2 % zurück. Der Geldumsatz hat sich gegenüber dem Vorjahr nicht verändert. Rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2018 gehandelt. Die Bodenmobilität lag damit deutlich über dem Durchschnittswert der Bundesrepublik von unter 1 %.

Aus der Marktbeobachtung der letzten Jahre kann geschlossen werden, dass ein Teil des landwirtschaftlichen Immobilienmarktes über den Handel von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen, s. g. share-deals, abläuft. Diese Kaufvorgänge werden von den Gutachterausschüssen nicht erfasst und sind in den folgenden Auswertungen nicht abgebildet. Weitergehende Informationen sind der aktuellen Studie des Thünen Instituts, veröffentlicht vom Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, zu entnehmen.

---

<sup>3</sup> Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg, Agrarstrukturerhebung 2016  
(3-jähriger Aktualisierungsturnus)

Land- und Forstwirtschaft Umsätze und Preise				
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Durchschnitts- preis (€/m²)
Acker	1.943	7.692	945	1,00 →
Grünland	930	1.858	139	0,64 →
Wechselland	328	2.196	202	*1
Forstwirtschaft	1.341	9.321	815	0,60 ↑
landwirtschaftliche Höfe	34	955	100	*1
sonstige Nutzung *2	919	5.734	530	*1
<b>Land Brandenburg</b>	<b>5.495</b>	<b>27.756</b>	<b>2.731</b>	
Berliner Umland	606	1.936	268	
darunter: Potsdam	54	129	13	
weiterer Metropolitanraum	4.889	25.820	2.463	
darunter: kreisfreie Städte	138	359	39	

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

\*1 Durchschnittspreise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.

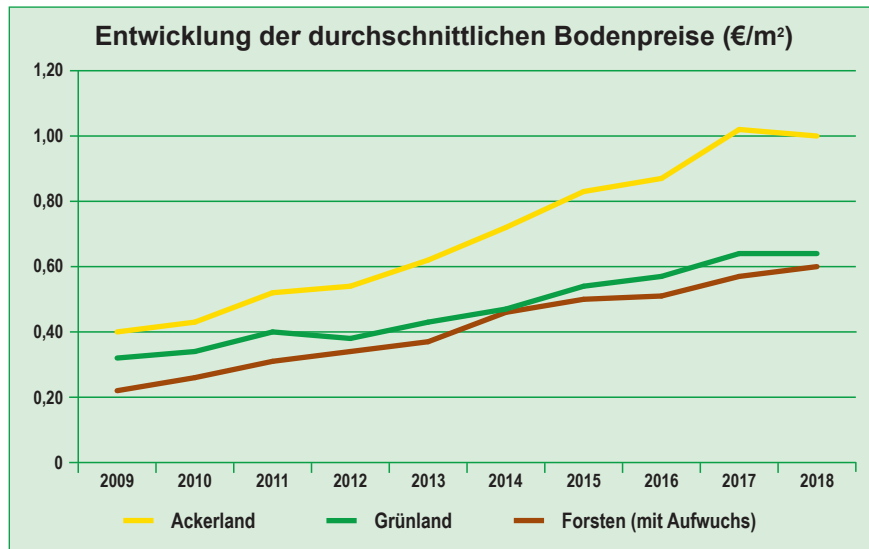
\*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

→ 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 2017		
Barnim	288	- 22	789	95
Dahme-Spreewald	390	- 18	2.224	215
Elbe-Elster	456	+ 2	1.663	108
Havelland	277	- 1	2.560	187
Märkisch-Oderland	358	- 26	2.559	278
Oberhavel	308	- 14	1.133	131
Oberspreewald-Lausitz	270	- 7	2.542	240
Oder-Spree	367	- 10	1.436	86
Ostprignitz-Ruppin	449	+ 10	2.477	258
Potsdam-Mittelmark	574	- 2	2.814	334
Prignitz	397	+ 5	2.064	217
Spree-Neiße	363	+ 6	1.427	114
Teltow-Fläming	426	+ 52	1.558	105
Uckermark	380	- 19	2.017	308
<b>Brandenburg an der Havel</b>	50	+ 43	84	8
Cottbus	55	+ 17	79	7
Frankfurt (Oder)	33	+ 94	202	25
Potsdam	54	- 8	130	15
<b>Land Brandenburg</b>	<b>5.495</b>	<b>- 4</b>	<b>27.756</b>	<b>2.731</b>

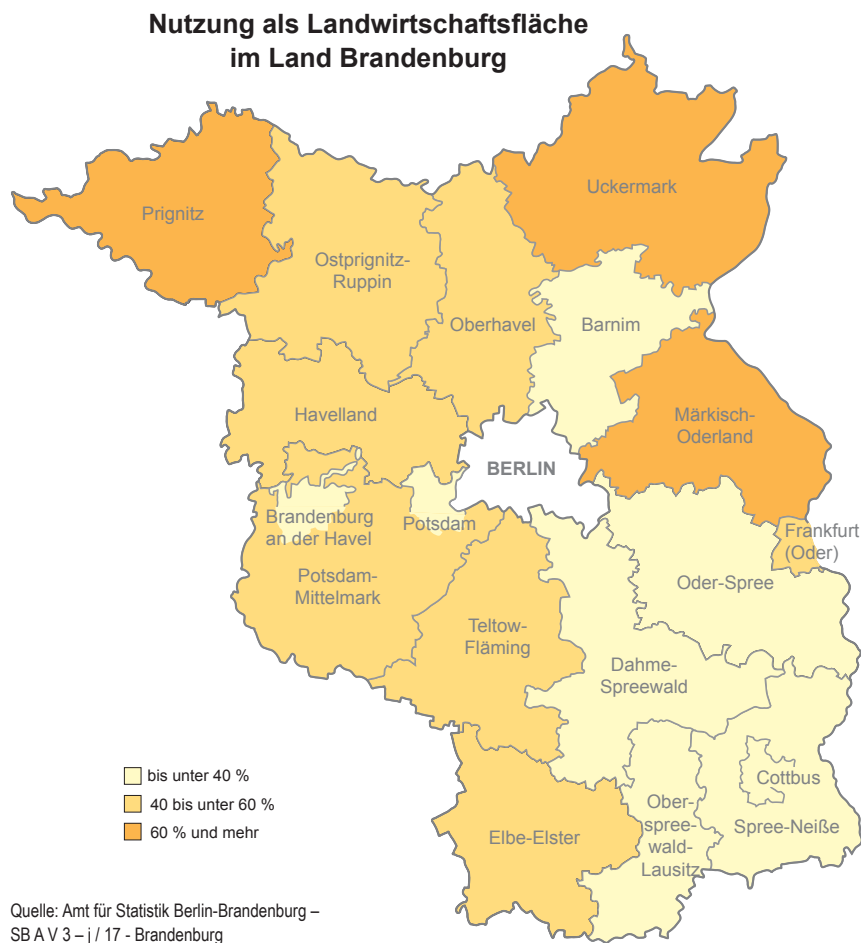
**Bodenpreise stabil;  
Anstieg bei Forsten um 5 %**



**Landwirtschaftlich nutzbare Flächen**

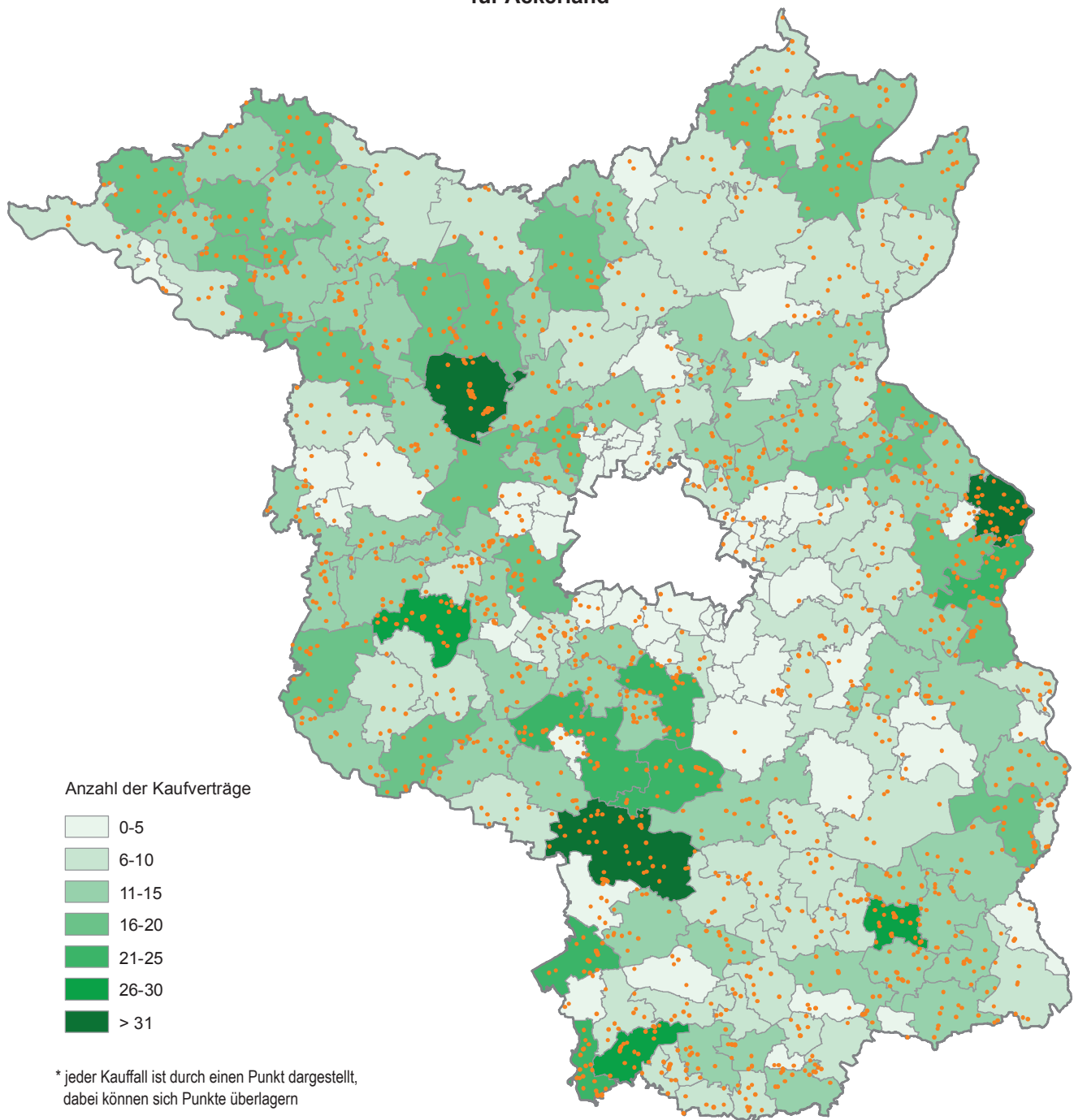
Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2017 insgesamt 1.323 Mio. Hektar und unterteilte sich in rd. 77 % Ackerfläche und rd. 23 % Dauergrünland.

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 2017				
Barnim	86	- 30	388	50	0,15 – 2,01	1,13 →
Dahme-Spreewald	68	- 42	203	17	0,23 – 1,35	0,77 ↑
Elbe-Elster	179	+ 1	431	29	0,16 – 1,20	0,58 ↓
Havelland	100	+ 9	426	52	0,26 – 2,22	1,16 ↓
Märkisch-Oderland	197	- 30	1.453	201	0,39 – 2,09	1,26 ↓
Oberhavel	96	- 8	269	30	0,35 – 2,30	1,10 ↓
Oberspreewald-Lausitz	94	- 14	509	47	0,10 – 1,12	0,53 ↓
Oder-Spree	112	- 15	415	35	0,18 – 1,19	0,60 →
Ostprignitz-Ruppin	159	+ 38	770	114	0,40 – 2,05	1,25 ↑
Potsdam-Mittelmark	200	- 3	464	66	0,15 – 3,00	0,94 ↓
Prignitz	136	+ 1	666	89	0,41 – 1,88	1,24 ↑
Spree-Neiße	137	+ 33	344	23	0,05 – 1,01	0,50 ↓
Teltow-Fläming	189	+ 51	649	62	0,26 – 1,58	0,83 →
Uckermark	127	- 24	475	100	0,60 – 3,00	1,87 →
Brandenburg an der Havel	13	+ 8	36	4	0,45 – 1,90	1,10 ↑
Cottbus	12	± 0	12	1	0,27 – 0,60	0,47 ↓
Frankfurt (Oder)	19	+ 138	141	22	0,75 – 1,78	1,55 ↑
Potsdam	19	- 17	43	6	0,85 – 1,50	1,16 ↓
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.943</b>	<b>- 5</b>	<b>7.692</b>	<b>945</b>	<b>0,05 – 3,00</b>	<b>1,00 →</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	188	- 19	704	125	0,29 – 3,00	1,27 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.692	- 4	6.757	789	0,05 – 3,00	0,97 →

\*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 den Kommunen Uckerland (2,41 €/m²), Prenzlau (2,24 €/m²) und Oder-Welse (2,12 €/m²) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in den Kommunen Eisenhüttenstadt (0,26 €/m²), Lübbenau/Spreewald (0,30 €/m²) und Peitz (0,36 €/m²) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 920 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.

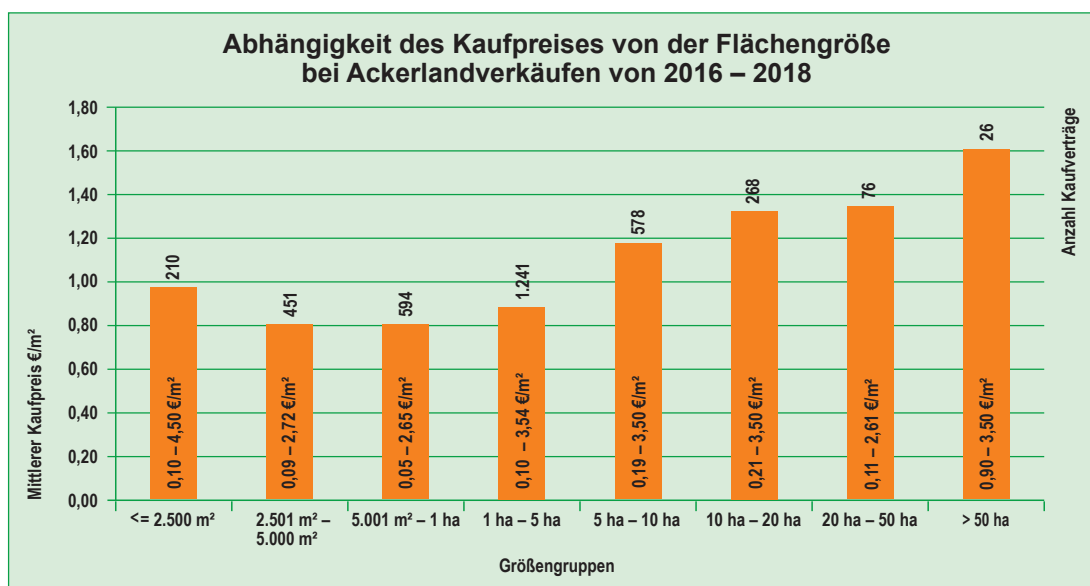
**Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber**

		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	mittlere Ackerzahl	24	24	24
	Kaufverträge Anzahl	185	188	373
	Mittelwert (€/m²)	0,80	0,86	0,83
	Spanne (€/m²)	(0,05 – 3,00)	(0,24 – 3,24)	(0,05 – 3,24)
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Kaufverträge Anzahl	126	154	280
	Mittelwert (€/m²)	0,98	1,03	1,01
	Spanne (€/m²)	(0,15 – 2,24)	(0,27 – 2,30)	(0,15 – 2,30)
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	45	47	46
	Kaufverträge Anzahl	115	152	267
	Mittelwert (€/m²)	1,22	1,25	1,24
	Spanne (€/m²)	(0,10 – 2,72)	(0,24 – 2,62)	(0,10 – 2,72)

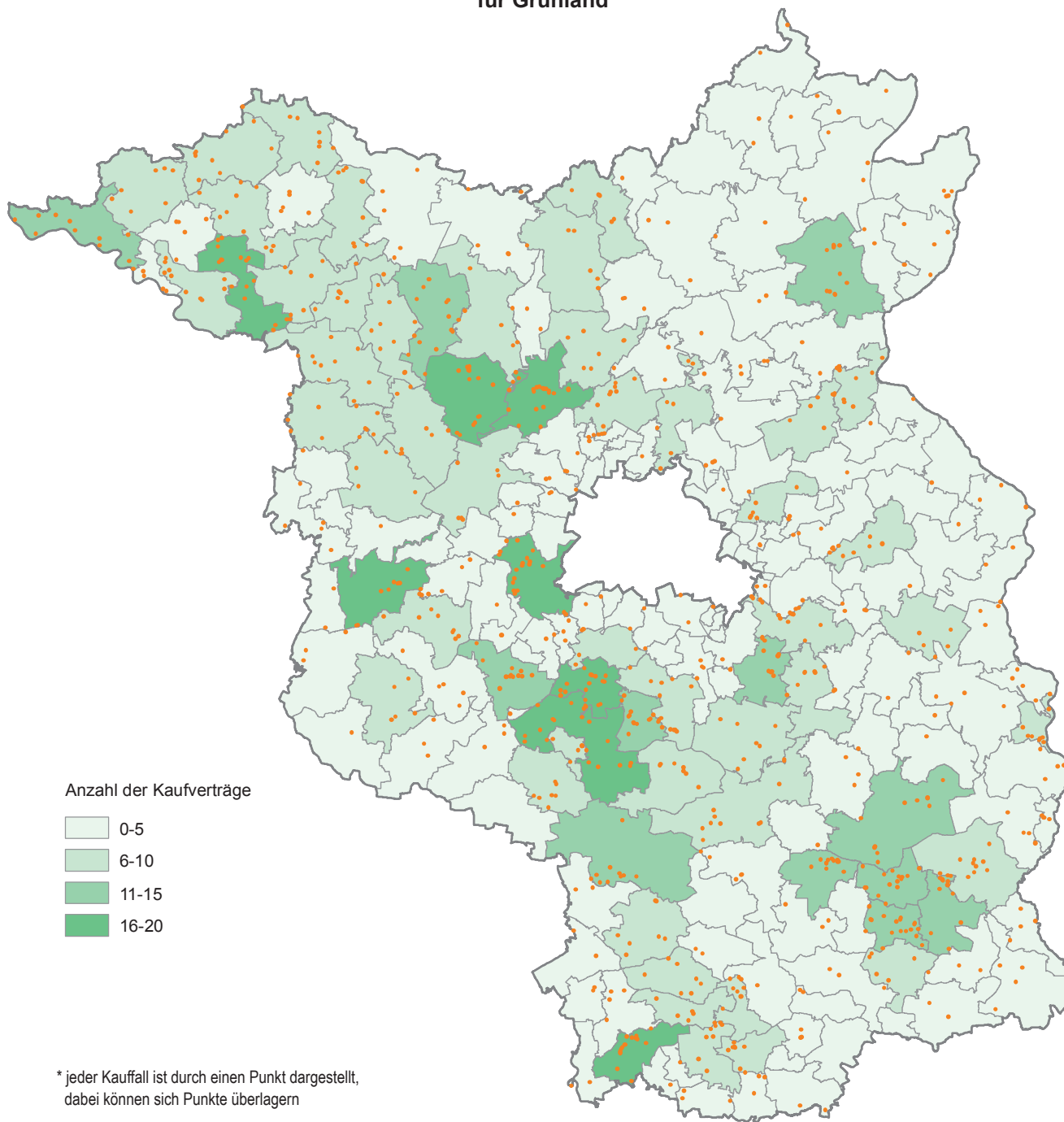
Bei Auswertungen des Einflusses der Fläche auf den Bodenpreis ist zwischen der Einzelgröße der Flurstücke und einer Losgröße (Losverkauf mehrerer Flurstücke in einem Kaufvertrag) zu unterscheiden. Da im Land Brandenburg überwiegend größere Schläge mit vielen Einzelflurstücken bewirtschaftet werden, hat 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 2016 – 2018 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.

**Abhängigkeit des Kaufpreises von der Flächengröße bei Ackerlandverkäufen von 2016 – 2018**



### Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



Grünlandflächen regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )
	Anzahl	% zu 2017				
Barnim	22	- 41	23	2	0,18 – 1,02	0,62 ↓
Dahme-Spreewald	60	- 3	55	3	0,09 – 1,22	0,50 ↑
Elbe-Elster	77	- 17	76	3	0,14 – 1,00	0,45 →
Havelland	43	- 10	200	15	0,33 – 2,11	0,77 →
Märkisch-Oderland	52	+ 8	94	10	0,27 – 1,30	0,79 ↓
Oberhavel	63	- 38	96	9	0,17 – 2,34	0,83 →
Oberspreewald-Lausitz	38	- 28	48	3	0,17 – 1,21	0,52 ↑
Oder-Spree	63	- 9	88	5	0,13 – 0,66	0,37 ↓
Ostprignitz-Ruppin	87	- 9	313	27	0,40 – 1,55	0,84 →
Potsdam-Mittelmark	64	- 23	59	4	0,18 – 1,51	0,63 →
Prignitz	94	+ 25	229	20	0,20 – 1,42	0,85 ↑
Spree-Neiße	68	+ 21	140	5	0,12 – 0,80	0,45 →
Teltow-Fläming	101	+ 63	171	11	0,14 – 0,89	0,57 →
Uckermark	45	+ 13	177	15	0,26 – 2,13	0,84 ↓
Brandenburg an der Havel	17	+ 143	9	< 1	0,39 – 1,19	0,69
Cottbus	15	+ 50	12	< 1	0,13 – 0,70	0,52
Frankfurt (Oder) *3	4		4	< 1		
Potsdam	17	- 11	65	6	0,50 – 1,73	1,00 →
<b>Land Brandenburg</b>	<b>930</b>	<b>- 3</b>	<b>1.858</b>	<b>139</b>	<b>0,09 – 2,34</b>	<b>0,64 →</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	88	- 3	107	11	0,19 – 2,34	0,82 →
weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	789	- 5	1.661	120	0,09 – 2,13	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 den Kommunen Oberkrämer (1,21 €/m<sup>2</sup>), Oranienburg (1,20 €/m<sup>2</sup>) und Plattenburg (1,08 €/m<sup>2</sup>) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in den Kommunen Eisenhüttenstadt (0,23 €/m<sup>2</sup>), Lübbenau/Spreewald (0,29 €/m<sup>2</sup>) und Lieberose (0,32 €/m<sup>2</sup>) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

### **Pachtflächen**

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

Aktuelle Daten dazu werden erst 2021 im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 2020 veröffentlicht. Die letzten verfügbaren Daten sind im Landesgrundstücksmarktbericht 2017 veröffentlicht.

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: [https://lwf.brandenburg.de/media\\_fast/4055/Wirtschaftsergebnisse%2016\\_17\\_web.pdf](https://lwf.brandenburg.de/media_fast/4055/Wirtschaftsergebnisse%2016_17_web.pdf)

Die Entwicklung der Pachtpreise lässt sich nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Wesentlich beeinflusst wird der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebsspezifische Gegebenheiten. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer. Durch die BVVG wurden im Jahr 2018 im Land Brandenburg durchschnittlich 313 €/ha Pacht bei Bestandspachten und 346 €/ha bei Neuverpachtungen<sup>4</sup> 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 Flächen<sup>5</sup>**

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche. Damit sind 37 % der Landesfläche bewaldet. Zur Waldfläche gehören neben den Waldbeständen auch Wege, Wasserflächen und andere mit ihm verbundene Flächen. Sie nehmen 3 % der Waldfläche ein. 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. Das sind insgesamt fast 300 Mio. Kubikmeter Holz. Jedes Jahr wachsen 7 Kubikmeter Holz je Hektar zu. Auf einem Drittel der Waldfläche ist die Holznutzung durch gesetzliche oder freiwillige Regelung eingeschränkt oder besonders geregelt.

---

<sup>4</sup> Quelle: Pressemitteilung der BVVG vom 11.01.2019

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

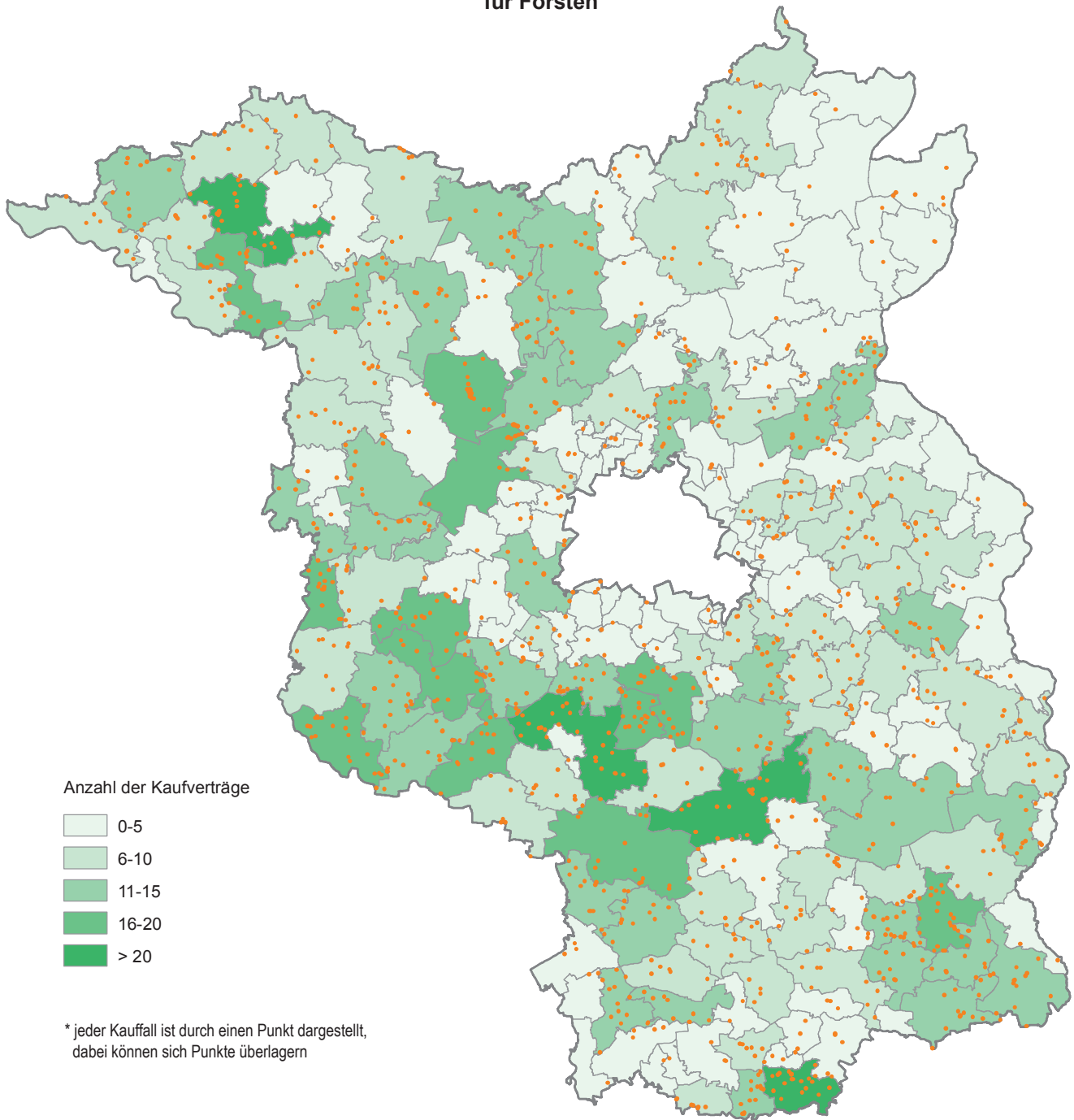
Fast die gesamte Wald- und Forstfläche dient auch der Jagdausübung. Zusammen mit den Landwirtschafts- und Wasserflächen umfassen die ca. 3.900 Jagdbezirke im Land Brandenburg etwa 2,7 Mio. Hektar Fläche.

Im Landesdurchschnitt betrug der Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs 0,60 €/m<sup>2</sup> (+ 5 %).

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



### Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten





Forstwirtschaft regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m <sup>2</sup> )	Ø Preis (€/m <sup>2</sup> )
	Anzahl	% zu 2017				
Barnim	39	- 30	96	6	0,27 – 1,26	0,71 ↓
Dahme-Spreewald	105	- 11	1.374	161	0,06 – 1,44	0,55 ↑
Elbe-Elster	92	+ 28	370	20	0,06 – 0,90	0,47 ↑
Havelland	73	- 4	614	47	0,21 – 1,46	0,63 ↑
Märkisch-Oderland	93	- 30	1.003	63	0,15 – 1,57	0,72 →
Oberhavel	67	- 20	231	22	0,17 – 1,84	0,68 →
Oberspreewald-Lausitz	89	+ 9	1.799	181	0,08 – 1,20	0,59 ↑
Oder-Spree	102	- 10	420	19	0,04 – 1,02	0,54 ↑
Ostprignitz-Ruppin	100	+ 19	299	20	0,40 – 1,17	0,68 ↑
Potsdam-Mittelmark	177	+ 19	906	92	0,10 – 1,56	0,60 ↑
Prignitz	95	+ 7	377	18	0,14 – 0,97	0,55 →
Spree-Neiße	95	- 4	661	72	0,12 – 0,97	0,46 →
Teltow-Fläming	121	+ 32	688	34	0,10 – 1,00	0,56 →
Uckermark	51	- 33	420	53	0,38 – 1,29	0,76 →
Brandenburg an der Havel	8	+ 14	18	3	*2	
Cottbus	20	± 0	37	2	0,52 – 0,79	0,65 ↑
Frankfurt (Oder)	2	- 71	2	< 1	*2	
Potsdam	12	+ 33	6	< 1	*2	
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.341</b>	<b>- 2</b>	<b>9.321</b>	<b>815</b>	<b>0,04 – 1,84</b>	<b>0,60 ↑</b>
Berliner Umland (ohne Potsdam)	125	- 10	273	22	0,15 – 1,84	0,67 →
weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.174	- 1	8.985	786	0,04 – 1,57	0,59 ↑

\*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.

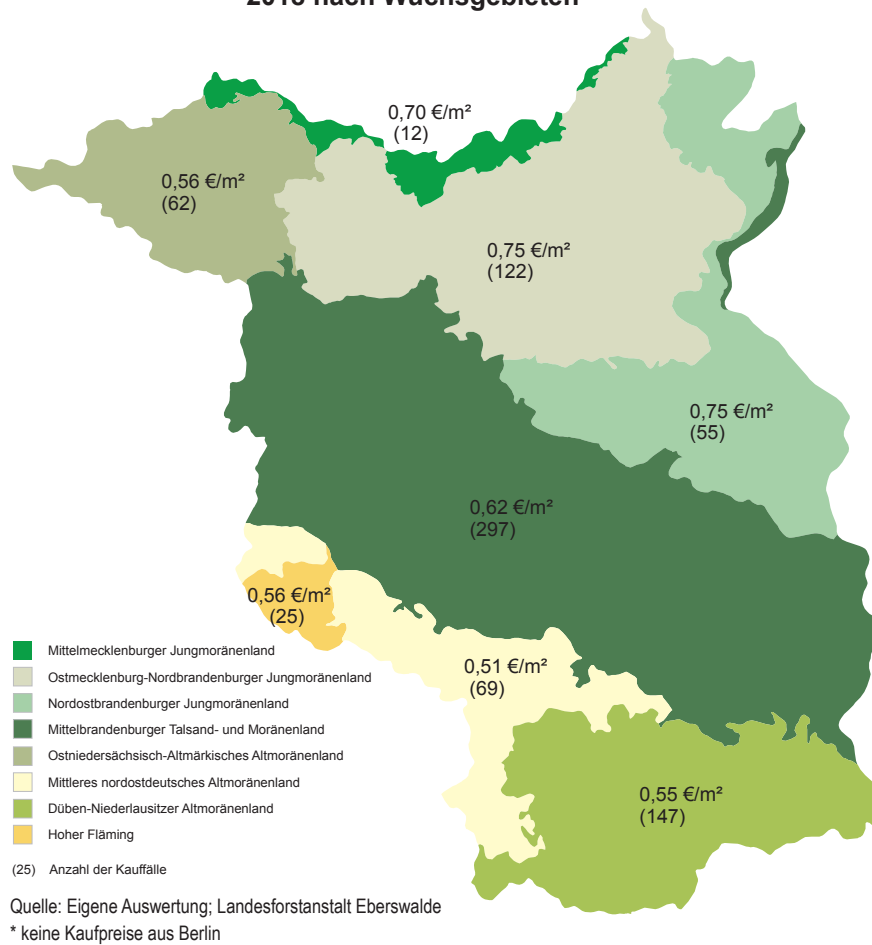
→ gleichbleibend  
 ↑ steigend  
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr  
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten Durchschnittspreise für Forstwirtschaftsflächen wurden in den Kommunen Schorfheide (1,03 €/m<sup>2</sup>), Boitzenburger Land (0,94 €/m<sup>2</sup>) und Falkenberg-Höhe (0,92 €/m<sup>2</sup>) registriert. Die niedrigsten Durchschnittspreise wurden in den Kommunen Lübbenau/Spreewald (0,27 €/m<sup>2</sup>), Lauchhammer und Ziesar (0,29 €/m<sup>2</sup>) und Bad Liebenwerda (0,30 €/m<sup>2</sup>) registriert. Diese Durchschnittspreise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune 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)  
2018 nach Wuchsgebieten**



Für Waldflächen ohne Bestand (Aufforstungsflächen) wurden in den letzten fünf Jahren (2014 – 2018) insgesamt nur 46 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,06 €/m² und 0,67 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 12 % und 210 %.

Es liegen insgesamt 303 Kauffälle seit 2014 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 33 %.

Prozentualer Anteil des Bodenwerts bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke													
Grundstücksart	Grundstück für Forstwirtschaft												
Zielgröße	Prozentualer Anteil des Bodenwertes												
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2018 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand</li> <li>• Region: Land Brandenburg</li> <li>• Bodenwert &gt; 0,05 €/m<sup>2</sup></li> <li>• Anzahl der Kauffälle: 277 davon Laubwald 14, Nadelwald 173, Mischwald 65, Grundstücke für Forstwirtschaft (ohne Differenzierung nach den genannten Waldarten): 25</li> </ul>												
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)												
Ergebnis	<b>Bodenwert/Kaufpreis (BW/KP) = 34 %</b>												
Kennzahlen	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Spanne</th> <th>Durchschnitt</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Kaufpreis je m<sup>2</sup></td> <td>0,15 €/m<sup>2</sup> – 1,47 €/m<sup>2</sup></td> <td>0,61 €/m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Verhältnis BW/KP</td> <td>10 % – 68 %</td> <td>33 %</td> </tr> <tr> <td>Bodenwert ohne Bestand</td> <td>0,06 €/m<sup>2</sup> – 0,56 €/m<sup>2</sup></td> <td>0,19 €/m<sup>2</sup></td> </tr> </tbody> </table>		Spanne	Durchschnitt	Kaufpreis je m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup> – 1,47 €/m <sup>2</sup>	0,61 €/m <sup>2</sup>	Verhältnis BW/KP	10 % – 68 %	33 %	Bodenwert ohne Bestand	0,06 €/m <sup>2</sup> – 0,56 €/m <sup>2</sup>	0,19 €/m <sup>2</sup>
	Spanne	Durchschnitt											
Kaufpreis je m <sup>2</sup>	0,15 €/m <sup>2</sup> – 1,47 €/m <sup>2</sup>	0,61 €/m <sup>2</sup>											
Verhältnis BW/KP	10 % – 68 %	33 %											
Bodenwert ohne Bestand	0,06 €/m <sup>2</sup> – 0,56 €/m <sup>2</sup>	0,19 €/m <sup>2</sup>											

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 38 %, Nadelwald 32 %, Mischwald 32 %).

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) 31 % (102 Kauffälle), natürliche Personen 34 % (148 Kauffälle), Sonstige 34 % (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 919 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5.734 Hektar und einem Geldumsatz von 53 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.

<b>Sonstige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft</b>			
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
<b>Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft</b>	181	165	47
<b>Dauer- und Sonderkultur</b>	32	68	11
<b>Geringstland</b>	153	156	6
<b>sonstige Nutzung*</b>	553	5.345	466
<b>Land Brandenburg</b>	<b>919</b>	<b>5.734</b>	<b>530</b>
<b>Berliner Umland</b>	134	421	64
<b>darunter: Potsdam</b>	6	17	2
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	785	5.313	466
<b>darunter: kreisfreie Städte</b>	23	85	8

\* 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 folgenden 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 Potsdam und Frankfurt (Oder), bei den Grundstücken für die Sonderkultur Spargel in und um Beelitz. Um das überwiegende Preisniveau zu verdeutlichen, ist der Mittelwert aller Verkäufe von 2009 bis 2018 angegeben:

- Grundstücke für Erwerbsgartenbau/Baumschule 11.800 €/Hektar
- Grundstücke für Obstplantagen 7.200 €/Hektar
- Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel) 12.100 €/Hektar

<b>Erwerbsgartenbau durchschnittliche Preise 2009 – 2018</b>						
Jahr	Grundstücke für Erwerbsgartenbau/ Baumschule		Grundstücke für Obstplantagen		Grundstücke für Sonderkultur (überwiegend Spargel)	
	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/ha)	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/ha)
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
2018	1	2.400	9	1.600 – 25.000	3	7.400 – 13.000

## 4.6 Gemeinbedarfsflächen

Gemeinbedarfsflächen sind Grundstücke für die Ausstattung des Gemeindegebietes mit den der Allgemeinheit dienenden Bauwerken und Einrichtungen.

Die Zweckgebundenheit wird durch Bauleitpläne, Planfeststellung und Widmung bewirkt. Diese Flächen sind durch eine dauerhafte Nutzungsbindung dem gewinnorientierten Grundstücksmarkt entzogen.

<b>Gemeinbedarfsflächen Umsätze</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>Kaufverträge Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>
<b>örtliche Verkehrseinrichtungen</b>	438	43
<b>sonstige Verkehrseinrichtungen*</b>	235	64
<b>öffentliche Grünanlagen</b>	37	24
<b>Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)</b>	18	4
<b>Ver- und Entsorgungseinrichtungen</b>	13	2
<b>sonstiger Gemeinbedarf</b>	64	14
<b>Land Brandenburg</b>	<b>805</b>	<b>151</b>
<b>Berliner Umland</b>	367	75
darunter: Potsdam	24	3
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	438	76
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	281	39
* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen		

## 4.7 Sonstige Flächen

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

<b>Sonstige Flächen Umsätze</b>		
<b>Nutzung</b>	<b>Kaufverträge Anzahl</b>	<b>Flächenumsatz (Hektar)</b>
<b>Abbauflächen</b>	<b>45</b>	<b>186</b>
darunter: Kies/Kiessand	17	104
Braunkohle	20	58
<b>private Grünanlagen</b>	<b>1.206</b>	<b>301</b>
darunter: Hausgärten	540	60
Dauerkleingärten	118	46
Eigentumsgärten	348	51
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	116	43
<b>Wasserflächen</b>	<b>107</b>	<b>144</b>
darunter: private Gräben	65	13
für Freizeitnutzung	21	65
für Fischerei (gewerblich)	3	57
<b>besondere Funktionen</b>	<b>201</b>	<b>71</b>
darunter: privater Weg	158	29
Lagerplatz (gewerblich)	19	17
Schutzeinrichtung (Deich)	12	6
<b>Flächen für Energieanlagen</b>	<b>52</b>	<b>373</b>
darunter: Windkraftanlage	17	54
Solar- und Photovoltaikanlagen	28	303
<b>sonstige Nutzung</b>	<b>42</b>	<b>10</b>
<b>Land Brandenburg</b>	<b>1.653</b>	<b>1.085</b>
<b>Berliner Umland</b>	<b>287</b>	<b>341</b>
darunter: Potsdam	37	7
<b>weiterer Metropolitanraum</b>	<b>1.366</b>	<b>744</b>
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	75	34

## 5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

### 5.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke zu ermitteln.

Bei der Ermittlung von Verkehrswerten wird der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren verwendet; er ist dabei als Marktanpassungsfaktor zu interpretieren. Der 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 eine überregionale Ermittlung von durchschnittlichen Liegenschaftszinssätzen durchgeführt. Voraussetzung hierfür ist das durch die Richtlinien<sup>6</sup> vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge.

<sup>6</sup> Quelle: 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					
<b>Kauffälle (Ertragsobjekte)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- nur nachhaltig vermietete Objekte</li> <li>- kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse</li> <li>- Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen</li> <li>- bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt</li> </ul>				
<b>Grundstücksarten</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %)</li> <li>- Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil &gt; 20 % bis &lt; 80 %)</li> <li>- Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %)</li> <li>- Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %)</li> <li>- Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser)</li> <li>- vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern</li> </ul>				
<b>Rohrertrag</b>	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - 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)				
<b>Wohn- bzw. Nutzfläche</b>	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet				
<b>Bewirtschaftungskosten:</b>	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: (www.gutachterausschuss-bb.de -- Standardmodelle) <b>Verwaltungskosten:</b>				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	<b>gewerbliche Nutzung</b>
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2016	281 €	336 €	37 €	
	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	
	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	<b>Instandhaltungskosten:</b>				
		<b>Wohnnutzung</b>		<b>Garagen bzw. Stellplätze</b>	
	<b>Zeitraum</b>	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2016	11,0 €/m <sup>2</sup>		83 €	25 €
	ab 01.01.2017	11,1 €/m <sup>2</sup>		84 €	25 €
	ab 01.01.2018	11,3 €/m <sup>2</sup>		85 €	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 01.01.2016		3,3 €/m <sup>2</sup>	5,5 €/m <sup>2</sup>	11,0 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2017		3,3 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	11,1 €/m <sup>2</sup>
ab 01.01.2018		3,4 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	11,3 €/m <sup>2</sup>
<b>Mietausfallwagnis:</b>				
- für Wohnnutzung 2 %				
- für gewerbliche Nutzung 4 %				
<b>Gesamtnutzungsdauer</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre</li> <li>- Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre</li> <li>- Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre</li> <li>- Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)</li> </ul>			
<b>Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV</b>	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"> <li>- nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren</li> <li>- bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren</li> </ul>			
<b>Bodenwert</b>	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) 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 2016 – 2018 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 2017 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 bis einschließlich des Grundstücksmarktberichts 2017 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 2016 – 2018 der Mittelwert für das Jahr 2018 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 =  $0\%$ ). Zu den Einfamilienhäusern gehören freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser. Die Objektart der reinen Geschäftshäuser wird seit dem Grundstücksmarktbericht 2017 in folgende Objektarten aufgeteilt:

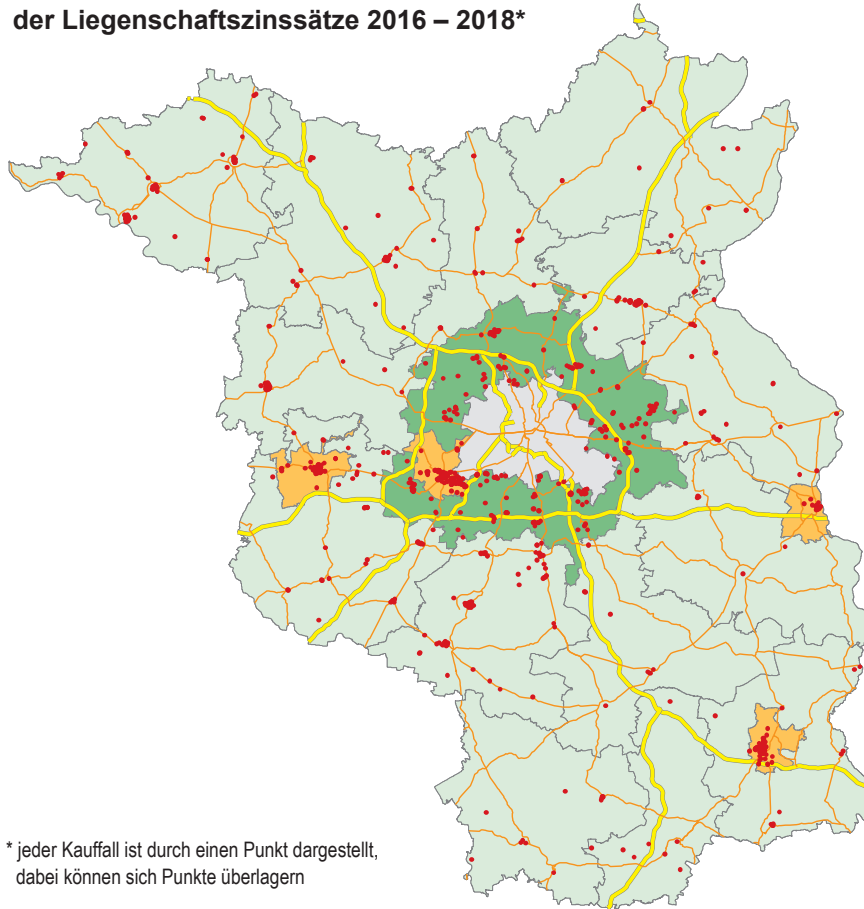
- Geschäftshäuser; hierzu gehören Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser
- Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

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

<b>Kauffallanzahl*</b> (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2016	2017	2018
<b>Mehrfamilienhäuser</b>	178	196	156
<b>Wohn- und Geschäftshäuser</b>	37	72	46
<b>Geschäftshäuser</b>	32	24	14
<b>Verbrauchermärkte</b>	13	6	7
<b>Einfamilienhäuser</b>	243	269	213
<b>Eigentumswohnungen</b>	187	286	303

\* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2019 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2016 und 2017 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2017 überein.

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

**Darstellung der Kauffälle für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 2016 – 2018\***

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 regionalen Gutachterausschüsse ermittelt und veröffentlicht werden, insbesondere bei Wertermittlungen in der Landeshauptstadt Potsdam.

**Aufgrund der speziellen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in der Landeshauptstadt Potsdam werden für die Grundstücksarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser und für die Eigentumswohnungen keine Liegenschaftszinssätze für die Region „Berliner Umland einschließlich Potsdam“ angegeben. Ebenso entfällt die Angabe der Liegenschaftszinssätze für die Grundstücksarten Mehrfamilienhäuser sowie Wohn- und Geschäftshäuser in der Region „weiterer Metropolitanraum einschließlich der kreisfreien Städte“, da auch dort die kreisfreien Städte eine eigenständige Entwicklung aufweisen.**

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2012 – 2014, 2013 – 2015, 2014 – 2016, 2015 – 2017, 2016 – 2018) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern 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 (296 Kaufverträge) und mit 7 – 20 Wohn- und Gewerbeeinheiten (203 Kaufverträge) unterschieden. Ein Einfluss der Anzahl der Einheiten auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich nicht nachweisen. Für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 20 Einheiten lagen 31 Kauffälle vor.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertzeiträume (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) ist eine fallende Tendenz in allen Teilregionen festzustellen. Diese fallende Tendenz ist auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern deutlich. Gegenüber der Auswertung des Vorjahres ist der Liegenschaftszinssatz erneut in allen Auswerteteilräumen gesunken (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)“ auf Seite 91).

Bei den Auswertungen für die Landesgrundstücksmarktberichte der letzten fünf Jahre zeigten sich bei den Einfamilienhäusern (freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) folgende Tendenzen: mit zunehmender Wohnfläche und mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten). Im Berliner Umland stellt der Bodenwert eine weitere Einflussgröße dar. Die Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser zeigten für die letzten fünf Auswertzeiträume keine auffälligen Entwicklungstendenzen. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
<b>2012 – 2014</b>	4,2 % (127)	4,9 % (74)	5,9 % (191)	6,2 % (113)	5,2 % (77)
<b>2013 – 2015</b>	4,2 % (173)	4,4 % (108)	5,9 % (218)	6,2 % (131)	5,2 % (91)
<b>2014 – 2016</b>	3,9 % (141)	4,3 % (124)	5,4 % (251)	6,0 % (157)	5,0 % (110)
<b>2015 – 2017</b>	3,6 % (198)	4,3 % (135)	5,7 % (346)	6,2 % (234)	4,7 % (112)
<b>2016 – 2018</b>	*	3,6 % (99)	*	5,4 % (245)	4,2 % (114)
* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz nicht angegeben					

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)</b>					
Region Zeitraum	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	weiterer Metropolitanraum	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
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)
2016 – 2018	*	4,4 % (33)	*	6,3 % (71)	5,4 % (30)

\* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz nicht angegeben

<b>Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser (Kauffallanzahl)</b>		
Region Zeitraum	Berliner Umland	weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
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)
2016 – 2018	3,1 % (366)	3,4 % (226)

<b>Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (99 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	24 €/m <sup>2</sup> – 330 €/m <sup>2</sup>	122 €/m <sup>2</sup>	<b>3,6 % (2,0 % – 5,2 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	161 m <sup>2</sup> – 4.561 m <sup>2</sup>	626 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 77 Jahre	48 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	10,9 – 29,8	18,0	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,0 €/m <sup>2</sup> – 10,0 €/m <sup>2</sup>	6,8 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			3,4 %
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (245 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	3 €/m <sup>2</sup> – 113 €/m <sup>2</sup>	37 €/m <sup>2</sup>	<b>5,4 % (2,4 % – 8,7 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	160 m <sup>2</sup> – 6.871 m <sup>2</sup>	546 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,5 – 20,7	11,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	2,9 €/m <sup>2</sup> – 9,8 €/m <sup>2</sup>	4,9 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			5,1 %
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (114 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	15 €/m <sup>2</sup> – 320 €/m <sup>2</sup>	95 €/m <sup>2</sup>	<b>4,2 % (1,6 % – 6,7 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	150 m <sup>2</sup> – 5.058 m <sup>2</sup>	683 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	21 Jahre – 60 Jahre	36 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,4 – 21,6	14,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,2 €/m <sup>2</sup> – 7,5 €/m <sup>2</sup>	5,6 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			3,6 %

<b>Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (33 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	36 €/m <sup>2</sup> – 300 €/m <sup>2</sup>	142 €/m <sup>2</sup>	<b>4,4 % (2,1 % – 9,2 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	165 m <sup>2</sup> – 2.653 m <sup>2</sup>	836 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	29 Jahre – 63 Jahre	49 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	8,3 – 24,2	16,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,6 €/m <sup>2</sup> – 8,7 €/m <sup>2</sup>	6,9 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			4,4 %
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (71 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> – 144 €/m <sup>2</sup>	52 €/m <sup>2</sup>	<b>6,3 % (1,5 % – 13,6 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	138 m <sup>2</sup> – 974 m <sup>2</sup>	433 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 69 Jahre	35 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	5,1 – 20,6	11,3	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,3 €/m <sup>2</sup> – 8,9 €/m <sup>2</sup>	5,3 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			6,3 %
<b>kreisfreie Städte ohne Potsdam (30 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	60 €/m <sup>2</sup> – 610 €/m <sup>2</sup>	188 €/m <sup>2</sup>	<b>5,4 % (2,7 % – 7,3 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	311 m <sup>2</sup> – 1.541 m <sup>2</sup>	632 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre – 58 Jahre	34 Jahre	
<b>Rohertragsfaktor</b>	9,0 – 18,8	12,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,7 €/m <sup>2</sup> – 10,9 €/m <sup>2</sup>	6,4 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			4,4 %

<b>Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland (43 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	25 €/m <sup>2</sup> – 1.161 €/m <sup>2</sup>	316 €/m <sup>2</sup>	<b>5,7 % (1,4 % – 14,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	491 m <sup>2</sup> – 18.775 m <sup>2</sup>	4.331 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 56 Jahre	39 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,4 – 27,7	14,4	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> – 17,2 €/m <sup>2</sup>	9,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (20 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	25 €/m <sup>2</sup> – 450 €/m <sup>2</sup>	154 €/m <sup>2</sup>	<b>7,2 % (2,9 % – 14,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	491 m <sup>2</sup> – 13.491 m <sup>2</sup>	3.471 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	30 Jahre – 56 Jahre	42 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	5,4 – 17,9	11,8	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	4,0 €/m <sup>2</sup> – 15,4 €/m <sup>2</sup>	8,2 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (33 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	7 €/m <sup>2</sup> – 497 €/m <sup>2</sup>	94 €/m <sup>2</sup>	<b>7,2 % (4,2 % – 13,5 %)</b>
<b>Wohn- und Nutzfläche</b>	155 m <sup>2</sup> – 14.494 m <sup>2</sup>	2.069 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	20 Jahre – 52 Jahre	36 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	6,0 – 18,1	10,6	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,4 €/m <sup>2</sup> – 11,2 €/m <sup>2</sup>	7,1 €/m <sup>2</sup>	

Bei den Geschäftshäusern handelt es sich um reine Geschäftshäuser, Bürogebäude und Bürogebäude mit Geschäftseinheiten unterschiedlicher Größe und Qualität. Die in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2016 - 2018) angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen daher Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten. Entsprechendes gilt für die Liegenschaftszinssätze für Verbrauchermärkte.



<b>Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (12 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	35 €/m <sup>2</sup> – 220 €/m <sup>2</sup>	111 €/m <sup>2</sup>	<b>4,6 % (0,8 % – 11,3 %)</b>
Nutzfläche	741 m <sup>2</sup> – 6.581 m <sup>2</sup>	1.984 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 22 Jahre	15 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,8 – 16,7	11,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m <sup>2</sup> – 16,0 €/m <sup>2</sup>	8,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum (25 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	9 €/m <sup>2</sup> – 115 €/m <sup>2</sup>	39 €/m <sup>2</sup>	<b>6,5 % (1,4 % – 14,5 %)</b>
Nutzfläche	420 m <sup>2</sup> – 4.060 m <sup>2</sup>	1.550 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 29 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 15,7	9,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,4 €/m <sup>2</sup> – 13,3 €/m <sup>2</sup>	7,5 €/m <sup>2</sup>	

<b>Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
<b>Berliner Umland (366 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	31 €/m <sup>2</sup> – 310 €/m <sup>2</sup>	126 €/m <sup>2</sup>	<b>3,1 % (0,9 % – 7,1 %)</b>
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 240 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,9 – 41,3	22,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m <sup>2</sup> – 11,4 €/m <sup>2</sup>	7,4 €/m <sup>2</sup>	
<b>weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (226 Kauffälle)</b>			
Bodenwert	5 €/m <sup>2</sup> – 230 €/m <sup>2</sup>	37 €/m <sup>2</sup>	<b>3,4 % (1,3 % – 5,8 %)</b>
Wohnfläche	65 m <sup>2</sup> – 293 m <sup>2</sup>	128 m <sup>2</sup>	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	43 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,7 – 33,2	18,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m <sup>2</sup> – 9,5 €/m <sup>2</sup>	5,7 €/m <sup>2</sup>	

In der nachfolgenden Tabelle sind die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern für das Berliner Umland ohne die Stadt Potsdam und den weiteren Metropolenraum aufgeführt. Die Kauffälle stammen aus den Landkreisen Barnim (121), Dahme-Spreewald (22), Elbe-Elster (2), Havelland (20), Märkisch-Oderland (24), Potsdam-Mittelmark (213), Prignitz (21) und Teltow-Fläming (145) sowie aus den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel (16) und Cottbus (71). Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im Grundstücksmarktbericht verwiesen.

Eine detaillierte Auswertung hinsichtlich möglicher Einflussgrößen ist aufgrund des Datenmaterials noch nicht möglich. Neben der zeitlichen Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Untersuchungszeitraums, zeigte sich in beiden Teilregionen der Einfluss des Bodenwerts auf die Höhe des Zinssatzes.

<b>Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2016 – 2018)</b>			
<b>Merkmale</b>	<b>Spanne</b>	<b>Durchschnitt</b>	<b>Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)</b>
<b>Berliner Umland ohne Potsdam (399 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	65 €/m <sup>2</sup> – 330 €/m <sup>2</sup>	157 €/m <sup>2</sup>	<b>3,6 % (1,3 % – 6,0 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	26 m <sup>2</sup> – 160 m <sup>2</sup>	66 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre – 78 Jahre	58 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	11,1 – 36,5	19,7	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,9 €/m <sup>2</sup> – 11,3 €/m <sup>2</sup>	7,2 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			3,1 %
<b>weiterer Metropolenraum (191 Kauffälle)</b>			
<b>Bodenwert</b>	12 €/m <sup>2</sup> – 320 €/m <sup>2</sup>	78 €/m <sup>2</sup>	<b>4,5 % (1,9 % – 7,4 %)</b>
<b>Wohnfläche</b>	25 m <sup>2</sup> – 163 m <sup>2</sup>	73 m <sup>2</sup>	
<b>Restnutzungsdauer</b>	25 Jahre – 77 Jahre	52 Jahre	
<b>Rohetragsfaktor</b>	8,0 – 26,1	15,2	
<b>monatliche Nettokaltmiete</b>	3,9 €/m <sup>2</sup> – 9,3 €/m <sup>2</sup>	6,2 €/m <sup>2</sup>	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2018			4,1 %

## 5.2 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km<sup>2</sup>. Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.

Seit dem Geschäftsjahr 2003 unterscheiden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Vertragsauswertung nach den Kriterien der Uferlage mit direktem Wasserzugang und der Uferlage mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum).

Im Berichtsjahr wurden 23 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 5 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 40 €/m<sup>2</sup> und eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 1.600 m<sup>2</sup> bei einer Größenspanne von 800 m<sup>2</sup> bis 3.100 m<sup>2</sup> 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 31.12.2017 und 31.12.2018 bezogen auf das Kauffalldatum berücksichtigt. Aus diesen Werten lässt sich ein Mittelwert von 2,80 ableiten. Basierend auf ca. 2.000 Kaufverträgen, wovon mehr als 430 den Eigentumswechsel an direkten Uferlagen dokumentieren, bestätigt sich das Ergebnis bisheriger Untersuchungen. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 2,8 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

<b>Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Kaufverträge Anzahl</b>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>Spanne % vom BRW</b>
2014	20	1,9	83 – 374
2015	14	2,6	103 – 387
2016	22	2,6	103 – 503
2017	10	2,7	169 – 455
2018	5	2,8	81 – 515

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,8 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 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 2,1 nachweisbar.

<b>Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen</b>			
<b>Jahr</b>	<b>Kaufverträge Anzahl</b>	<b>Ø Faktor zum BRW</b>	<b>Spanne % vom BRW</b>
2014	18	1,5	100 – 230
2015	13	1,6	80 – 274
2016	20	1,6	103 – 225
2017	17	1,9	91 – 301
2018	7	2,1	83 – 441

### 5.3 Flächen für erneuerbare Energien 2016 – 2018

Ein Ziel der brandenburgischen Energie- und Klimaschutzpolitik ist der weitere Ausbau der erneuerbaren Energien. Bis zum Jahr 2030 soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch 32 % betragen<sup>7</sup>.

Aktuell stehen im Land Brandenburg 3.810 Windkraftanlagen mit einer kumulierten Leistung von 7.104 Megawatt (MW). 38.801 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 3.703 MW sind an die Stromnetze angeschlossen. Nur 49 dieser Anlagen sind Freiflächenanlagen, welche aber mit 2.481 MW knapp 70 % der installierten Leistung ausmachen. Die 536 Biomasseanlagen im Land Brandenburg haben eine installierte Leistung von 444 MW<sup>8</sup>.

#### **Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2016 – 2018)**

Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die über die Dauer des Betriebes gepachtet werden. Die 55 Kauffälle im Betrachtungszeitraum 2016 bis 2018 stellen mehr als eine Verdopplung der Kauffälle im Vergleich zum Zeitraum 2015 bis 2017 dar. Die Auswertung der dennoch relativ wenigen Kauffälle wird jedoch durch die starke Streuung der Kaufpreise erschwert, welche mutmaßlich mit den erwarteten 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. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Kauffälle je Grundstücksart und die jeweilige Kaufpreisspanne angegeben.

<b>Grundstücksart</b>	<b>Kaufverträge Anzahl</b>	<b>Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung (Gesamtfläche)</b>	20	0,53 – 50,00
<b>Standortflächen</b>	13	0,66 – 8,47
<b>Wegeflächen und Kranaufstellflächen</b>	3	*
<b>Abstandsflächen</b>	4	0,86 – 10,79
<b>Sonstige Flächen</b>	15	0,99 – 6,00

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

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

<sup>8</sup> Quelle: vorläufige Angaben der Agentur für Erneuerbare Energien auf der Grundlage vom Anlagenregister der Bundesnetzagentur, Datenabruf: 09.04.2019

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2016 – 2018)

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 haben die relativ wenigen Flächenverkäufe für Solar- und Photovoltaikanlagen im dreijährigen Betrachtungszeitraum zugenommen (+ 42 %). In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Kauffälle und die Preisspanne für Solar- und Photovoltaikanlagenflächen aufgeführt.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m <sup>2</sup> )
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	57	0,50 – 13,80

### Durchschnittspreise für Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Biogasanlagen (2016 – 2018)

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 15 Kaufverträge für eine zukünftige Nutzung von Biogasanlagen registriert.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne unbebauter Flächen zur Errichtung von Biogasanlagen (€/m <sup>2</sup> )
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	15	1,17 – 11,06

## 5.4 Arrondierung

Unter Arrondierungsflächen werden in der Regel selbständig nicht bebaubare oder sonst wirtschaftlich nutzbare Teilflächen verstanden, 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 2016 – 2018 zusammengefasst.

Arrondierungsflächen von 2016 – 2018			
Raum	Fläche in m <sup>2</sup> Kaufallanzahl	Preis in % vom BRW Durchschnitt	Beispiel
<b>Teilfläche, die baurechtlich notwendig ist</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 863	10 – 270 Ø 84	
	101 – 1.500 1.004	10 – 200 Ø 78	
Berliner Umland	≤ 100 267	10 – 270 Ø 69	
	101 – 1.500 159	10 – 192 Ø 70	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 596	10 – 270 Ø 90	
	101 – 1.500 845	10 – 200 Ø 79	
<b>Teilfläche, die als Funktionsfläche oder der Verbesserung des Grenzverlaufs dient</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 57	10 – 170 Ø 92	
	101 – 1.500 114	10 – 200 Ø 72	
Berliner Umland	≤ 100 9	32 – 114 Ø 84	
	101 – 1.500 17	31 – 114 Ø 78	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 48	10 – 170 Ø 94	
	101 – 1.500 97	10 – 200 Ø 71	
<b>Teilfläche, die baurechtlich <u>nicht</u> notwendig, aber rechtlich Bauland ist</b>			
Land Brandenburg	≤ 100 385	10 – 200 Ø 73	<p>Fläche, die die bauliche Ausnutzbarkeit erhöht (z. B. für Anbauten an bestehende Gebäude, Nebengebäude, Wintergarten)</p>
	101 – 1.500 743	10 – 213 Ø 70	
Berliner Umland	≤ 100 98	13 – 147 Ø 58	
	101 – 1.500 141	10 – 184 Ø 64	
weiterer Metropolitanraum	≤ 100 287	10 – 200 Ø 78	
	101 – 1.500 602	10 – 213 Ø 72	

BRW = Bodenrichtwert



<b>Verträge über Erbbaurechte 2018 (Vorjahresumsätze)</b>			
Grundstücksart	Verträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
unbebaute Bauflächen	177 (164)	62,9 (32,5)	12,9 (12,5)
bebaute Grundstücke	178 (189)	43,2 (49,9)	40,9 (102,7)
Wohnungs- und Teileigentum	45 (41)		9,4 (3,9)

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau</b>			
Jahr	Kaufverträge Anzahl	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
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
2018	36	3,99	1,77 – 5,00

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Gewerbliche Bauflächen</b>			
Jahr	Kaufverträge Anzahl	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
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
2018	6	4,88	3,50 – 8,00

<b>erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke</b>			
Jahr	Kaufverträge Anzahl	Erbbauzins in % Durchschnitt	Spanne %
2014	4	4,72	4,00 – 5,40
2015	3	4,13	*
2016	4	5,38	4,50 – 7,50
2017	–	–	–
2018	6	5,40	3,50 – 7,50

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



## 6. Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch § 196 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 10 ImmoWertV verpflichtet, Bodenrichtwerte zu ermitteln und zu veröffentlichen. Im Land Brandenburg werden Bodenrichtwerte jährlich ermittelt. Der Bodenrichtwert (§ 196 Abs. 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen (§ 4 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 3 Abs. 2 ImmoWertV) vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche eines Grundstücks mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen (Bodenrichtwertgrundstück). In bebauten Gebieten sind Bodenrichtwerte mit dem Wert zu ermitteln, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. Bodenrichtwerte dienen der Transparenz des Grundstücksmarktes und als Grundlage bei der Erstattung von Verkehrswertgutachten, der Ermittlung von Anfangs- und Endwerten gemäß § 154 Abs. 2 BauGB, der steuerlichen Bewertung durch die Finanzämter sowie der Planung und Durchführung gesetzlicher Verfahren.

Die Gutachterausschüsse haben mit Stichtag 31.12.2018 insgesamt im Land Brandenburg 5.659 Bodenrichtwerte für Bauland, 257 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 93 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt.

Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen zur entgeltfreien Ansicht und zum Abruf im PDF-Format unter dem folgenden Link zur Verfügung:

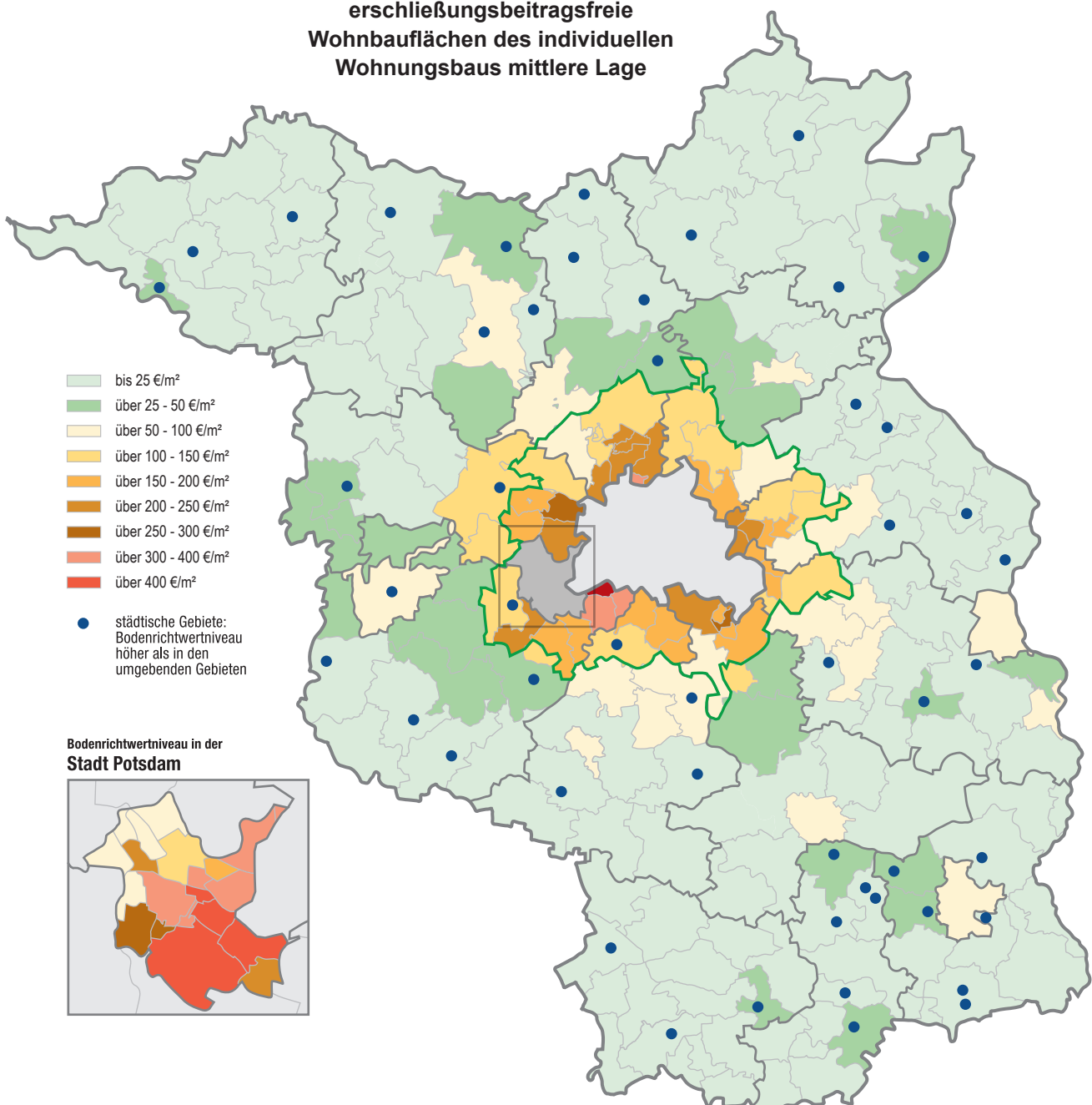
<https://www.boris-brandenburg.de/boris-bb/>

The screenshot displays the 'BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte' website interface. At the top, it shows the title and a link for maintenance work. Below the title, the date 'Bodenrichtwerte 31.12.2018' is displayed. A navigation bar includes 'GA Brandenburg', 'BORIS Berlin', 'Beenden', and 'Hilfe'. The main content area features a map of Frankfurt (Oder) with various soil value zones (e.g., 75 B W, 90 B W, 65 B W, 30 B G, 60 B MI, 50 B W, 45 B GBH, 80 B W, 100 B MK) overlaid on a street map. A search form on the left includes fields for 'Straßenname', 'Haus-Nr.', and 'Postleitzahl (optional)'. The bottom of the page contains a scale bar (0, 500, 1000) and a footer with 'Gutachterausschüsse im Land Brandenburg | Impressum | Kontakt aufnehmen | Datenschutz'.

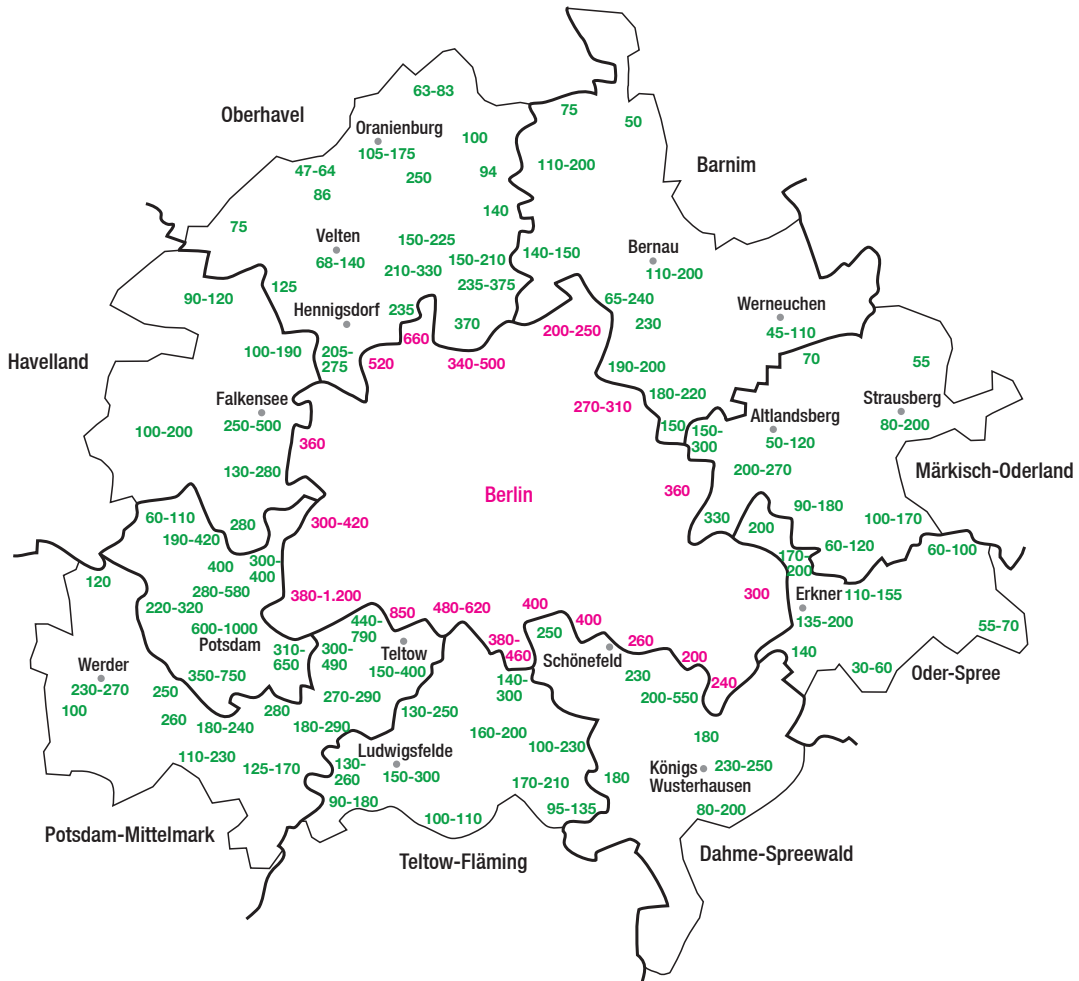
### Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2018 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 22 €/m<sup>2</sup> vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte. Die Spitzenwerte liegen hier bei 760 €/m<sup>2</sup> (+ 15 %) in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 550 €/m<sup>2</sup> (+ 10 %) in Zeuthen (Landkreis Dahme-Spreewald), 360 €/m<sup>2</sup> (+ 3 %) in Falkensee (Landkreis Havelland) und 370 €/m<sup>2</sup> (+ 6 %) in Glienicke/Nordbahn (Landkreis Oberhavel). Betrachtet man den Bereich der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg, ist im Jahr 2018 trotz beidseitiger Erhöhungen in den Bodenrichtwerten eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

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



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

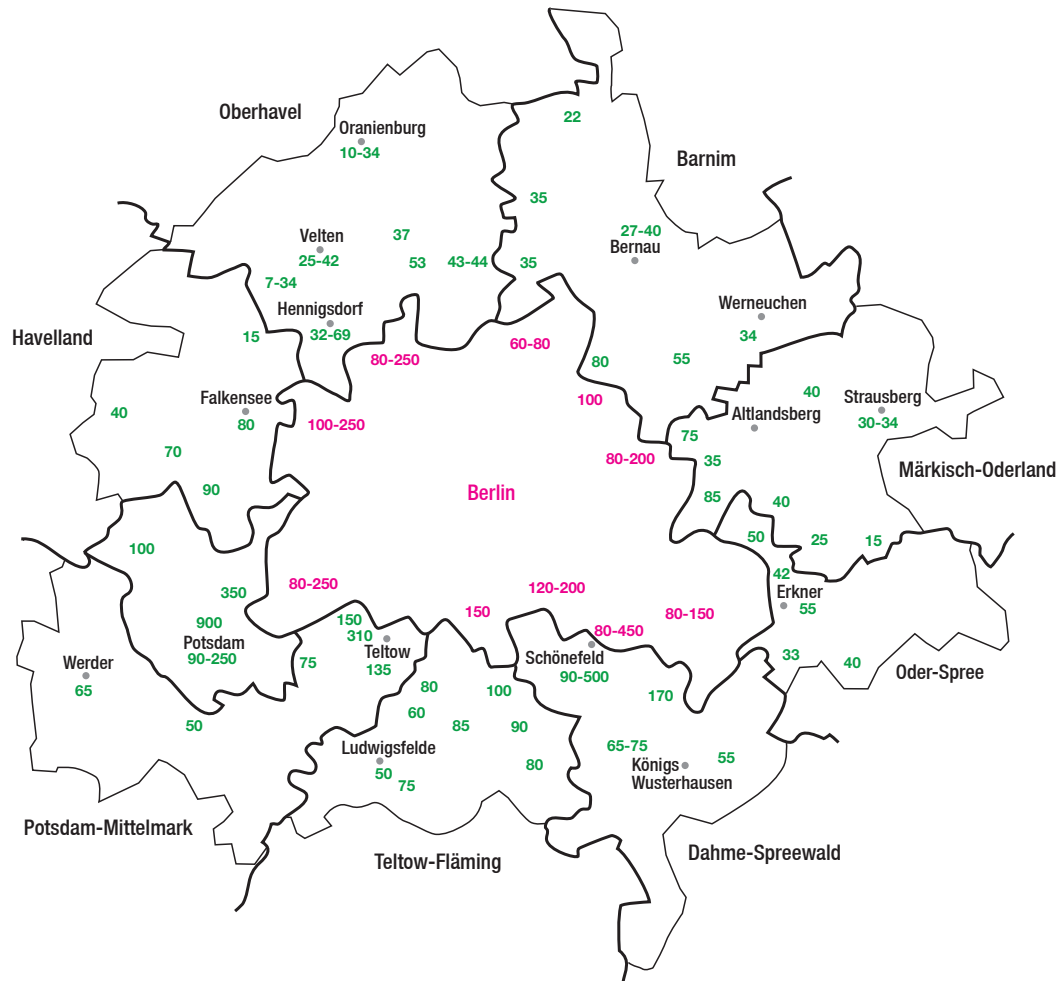


**Bodenrichtwerte für Gewerbebauand**

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauand zum Stichtag 31.12.2018 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Zum Stichtag 31.12.2018 wurden im Land Brandenburg insgesamt 412 Bodenrichtwerte für Gewerbebauand in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 75 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m<sup>2</sup>. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 500 €/m<sup>2</sup> in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald) und bei 310 €/m<sup>2</sup> in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark). Gegenüber dem Vorjahr sind 54 Bodenrichtwerte (13 % der Bodenrichtwerte) angestiegen. Nur 6 Bodenrichtwerte und damit 1 % der Bodenrichtwerte sind dagegen gefallen. In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Bodenrichtwerte 31.12.2018	Anzahl
≤10 €/m <sup>2</sup>	179
11 – 30 €/m <sup>2</sup>	130
31 – 50 €/m <sup>2</sup>	47
51 – 100 €/m <sup>2</sup>	37
> 100 €/m <sup>2</sup>	19

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

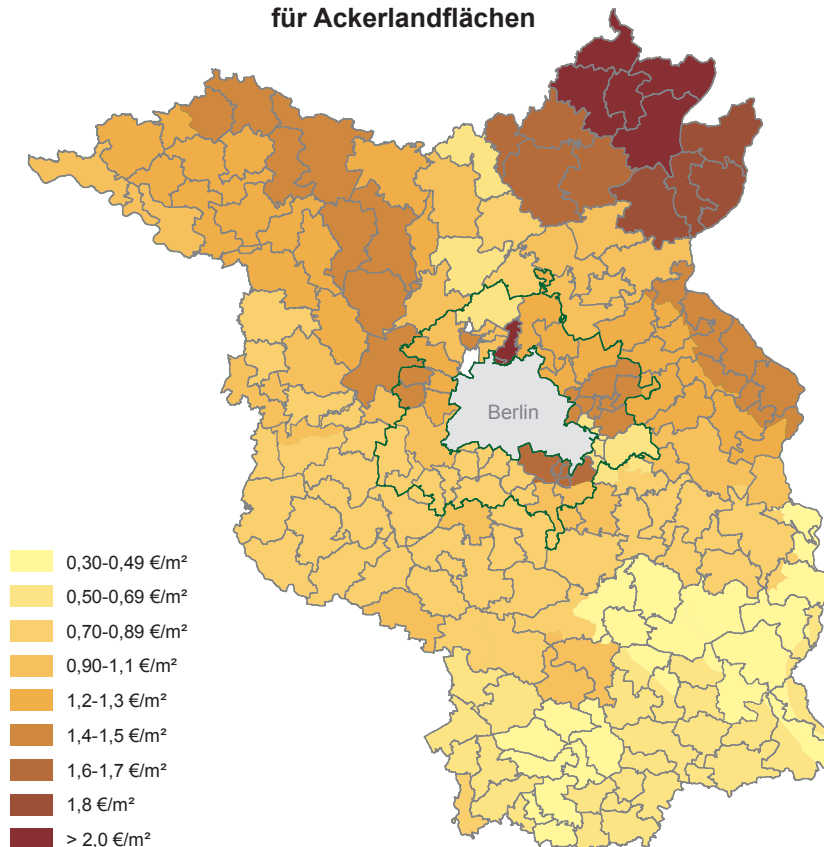


**Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich  
nutzbare Flächen**

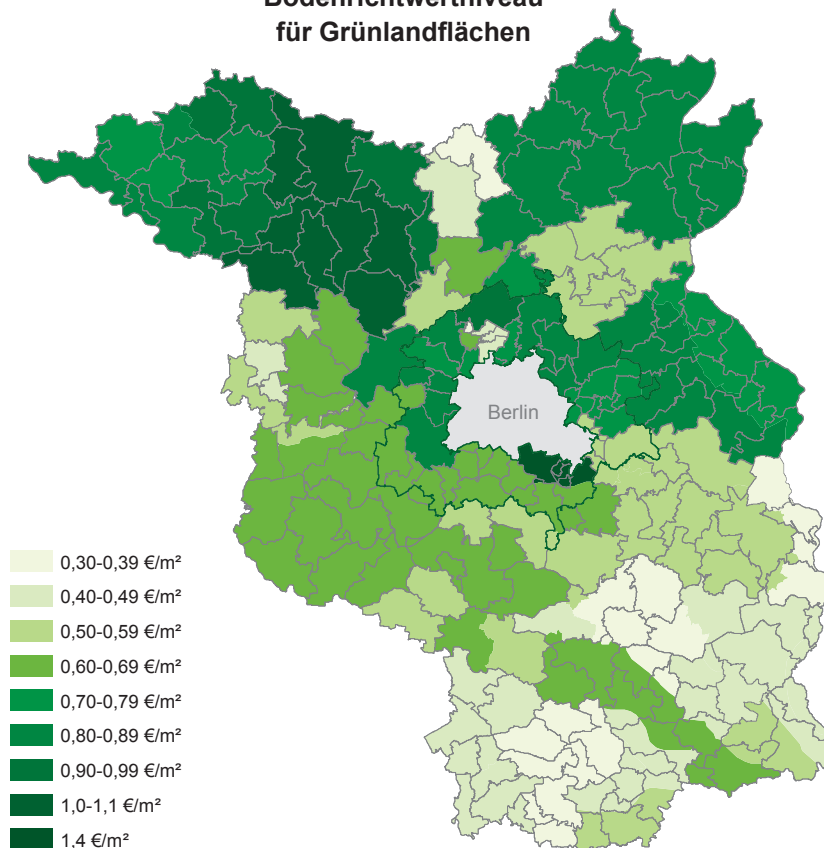
Zum Stichtag 31.12.2018 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

([www.gutachterausschuss-bb.de](http://www.gutachterausschuss-bb.de))

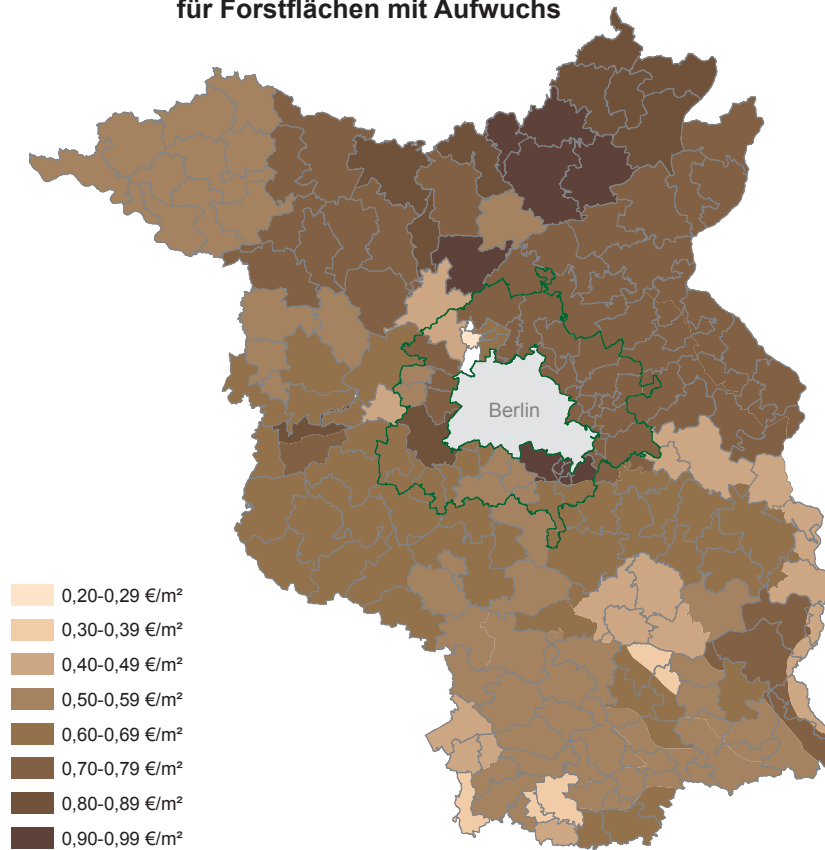
**Bodenrichtwertniveau  
für Ackerlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau  
für Grünlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau  
für Forstflächen mit Aufwuchs**



## 7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

### 7.1 Aufgaben und Leistungen

Im Land Brandenburg ist grundsätzlich für jeden Landkreis und für jede kreisfreie Stadt ein Gutachterausschuss für Grundstückswerte zu bilden. Seit 2010 besteht nach der Brandenburgischen Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) 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 bereitgestellt.

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, insbesondere Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungsfaktoren.

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.



## 7.2 Kaufpreissammlung

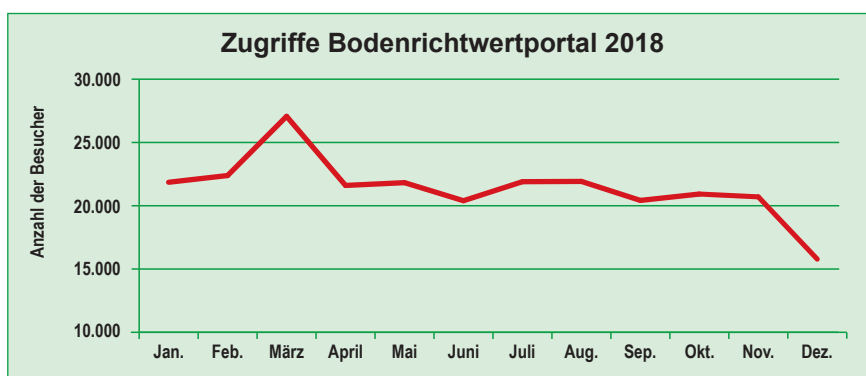
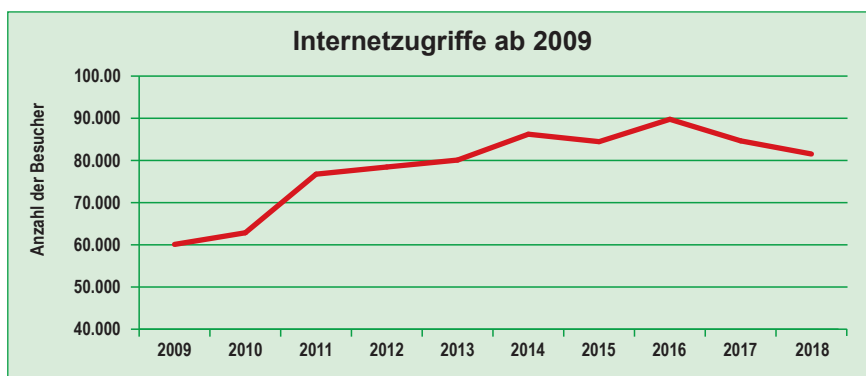
Für die Erfassung und Auswertung der Kaufverträge kommt im Land Brandenburg das Programm „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung (AKS)“ des Landesamtes für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen in der Version 4.2.04 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2019 waren 1.045.103 Kaufverträge, darunter 264.227 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 347.812 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 91.008 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 169.222 Kaufverträge für land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 35.143 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 54.642 Kaufverträge für sonstige Flächen in der Datenbank gespeichert.

Im Jahr 2018 wurden bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses 105 überregionale Auswertungen und Analysen beantragt. Folgende Sonderauswertungen wurden durchgeführt und Kauffalldaten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind, 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 - Logistikimmobilien - Autohäuser - Tankstellen - Biogasanlagen - Sportanlagen
Unbebaute Bauflächen	- Bauflächen für Schulen, Kita - Flugplätze - Häfen, Bootsliegendeplätze, 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

### 7.3 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung [www.gutachterausschuesse-bb.de](http://www.gutachterausschuesse-bb.de) verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die 81.534 Zugriffe und 233.870 Seitenaufrufe im Jahr 2018 belegen das hohe Interesse an den bereitgestellten Informationen. Auf dieser Homepage stehen alle Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse und des Oberen Gutachterausschusses (ab den Grundstücksmarktberichten für das Jahr 2009) seit dem 1. März 2019 kostenfrei zum Download zur Verfügung. Aktuelle Informationen, die Standardmodelle für die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren, Antragsformulare und Informationen zu Rechts- und Verwaltungsvorschriften sind ebenfalls verfügbar.



## 7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland

Der Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse (AK-OGA) in Deutschland veröffentlicht alle zwei Jahre den Immobilienmarktbericht Deutschland. Zuletzt wurde der Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 herausgegeben. Er enthält neben allgemeinen Strukturdaten der Bundesrepublik und der einzelnen Bundesländer u. a. Informationen zu

- Transaktionen,
- Investitionsvolumen,
- Marktintensitäten,
- Wohnimmobilien,
- Wirtschaftsimmobilien,
- Agrar- und Forstimmobilien,
- Immobilien in überregionalen räumlichen Teilmärkten und zu
- den für die Wertermittlung erforderliche Daten.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland basiert auf der Auswertung von Grundstückskaufverträgen durch die Gutachterausschüsse für den jeweiligen Berichtszeitraum. Seit 2007 fließen jährlich knapp 1 Mio. Kaufverträge der insgesamt rd. 1.200 Gutachterausschüsse in Deutschland in den Bericht ein.

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

## 8. 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 die zweite Verordnung zur Änderung der Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung vom 21. Januar 2019 (GVBl. II Nr. 7)
- 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 19) vom 3. Mai 2019 (BANz AT 04.06.2019 B5)
- 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 – RL EW-BB vom 4. August 2017 (Az.: 03 – 13 – 584-87)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, Az.: MI 13-584-85
- Brandenburgische Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13-584-81
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktberichtsrichtlinie – GMB-RL) vom 22.03.2019, Az.: 13-584-37
- Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie - KPSErf-RL) vom 18.12.2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 15.06.2018, Az.: 13-584-30

## 9. Abkürzungsverzeichnis

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

**Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte  
im Land Brandenburg**

<b>Vorsitzender</b>	Dipl.-Ing. Jürgen Kuse Landkreis Dahme-Spreewald
<b>Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachterin</b>	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Ministerium des Innern und für Kommunales
<b>Stellv. Vorsitzender und ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Reiner Rössler Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
<b>Ehrenamtliche Gutachterin</b>	Dr. agr. Iris Homuth Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
<b>Ehrenamtliche Gutachterin</b>	Dipl.-Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. (FH) Bernd Rosin Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Winfried Schmidt Landeshauptstadt Potsdam
<b>Ehrenamtlicher Gutachter</b>	Dipl.-Ing. Henry Zunke Landkreis Ostprignitz-Ruppin
<b>Ehrenamtliche Gutachterin</b>	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Finanzamt Landeshauptstadt Potsdam
<b>Geschäftsstelle</b>	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

## Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

<b>Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt</b>	<b>Sitz der Geschäftsstelle</b>	<b>Postanschrift</b>	<b>Telefon</b>	<b>Telefax</b>
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 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, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1, Haus L 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 Landesver- messung 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   | <b>BARNIM</b>   | Landkreis                |  | Cottbus  | Kreisfreie Stadt              |
|  | Landesgrenze |  | Amtsgrenze,<br>Grenze einer amtsfreien<br>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

