

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2019

Impressum

Herausgeber	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle Hausanschrift: LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder) Postanschrift: c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam Telefon: +49 335 5582-520 Telefax: +49 335 5582-503 E-Mail: Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de Internet: www.gutachterausschuss-bb.de www.gutachterausschuesse-bb.de
Berichtszeitraum	01.01.2019 bis 31.12.2019
Datenerhebung	Für den Landesgrundstücksmarktbericht wurden alle bis zum 31.12.2019 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2020 in den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2020
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse www.gutachterausschuss-bb.de und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de 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,-€ ¹
Titelfoto	Potsdam, Hotelbaustelle am Leipziger Dreieck; 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 www.govdata.de/dl-de/by-2-0 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 www.gutachterausschuss-bb.de anzugeben. Beispiel für den Quellenvermerk: © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB 2020, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung



Liebe Lesende,

die COVID-19-Pandemie trifft alle Bereiche der Wirtschaft und damit auch die Immobilienwirtschaft. Wie stark die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt im Land Brandenburg und das Verhalten der Marktteilnehmer sein werden, ist derzeit noch nicht abzusehen. Gefragt ist hierzu nicht der Blick in die Glaskugel – gefragt ist eine fundierte Marktanalyse!

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte und ihre Geschäftsstellen können dabei zu Recht als seriöse Marktanalysten bezeichnet werden. Denn sie verfügen über den Datenschatz der Kaufpreissammlung. Grundlage der Kaufpreissammlung ist die gesetzliche Übersendungspflicht der Notare, nach der jeder Kaufvertrag von den Notaren zeitnah und vollständig an die Gutachterausschüsse zu übersenden ist. Dieses reale Marktgeschehen sach- und fachgerecht zu analysieren und den Immobilienmarkt transparent zu machen, ist die Hauptaufgabe der Gutachterausschüsse. Der Landesgrundstücksmarktbericht ist hierfür – wie die Grundstücksmarktberichte der 16 regionalen Gutachterausschüsse bei den Landkreisen und kreisfreien Städten – ein wichtiges Instrument.

Der aktuelle Marktbericht, den Sie in den Händen halten, umfasst das Berichtsjahr 2019. Schon das Titelbild macht deutlich, dass auch 2019 wieder zu den dynamischen Jahren gezählt werden kann. Das wird insbesondere am Geldumsatz von über 7 Mrd. Euro deutlich, der bei nahezu gleichem Kaufvertragsvolumen wieder eine spürbare Steigerung aufweist und ein Rekordniveau erreicht hat. Die Preise für Baugrundstücke und Eigenheime sind erneut gestiegen. Festzustellen ist dabei, dass aufgrund des niedrigeren Preisniveaus die Nachfrage immer stärker die Städte in der zweiten Reihe und die dörflichen Lagen erreicht. Chancen ergeben sich insbesondere für Gemeinden, die über eine gute Anbindung durch den Regionalverkehr verfügen. Zu beobachten bleibt, ob veränderte Arbeitsformen, wie das Homeoffice, das in den letzten Monaten für viele Menschen zur Normalität wurde, ebenfalls zu einer Verlagerung der Nachfrage führen wird.

Wer in Immobilien investieren will, ist auf jeden Fall gut beraten, sich umfassend zu informieren. Nutzen Sie hierzu die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse. Diese stehen Ihnen mit dem Portal „BORIS Land Brandenburg“ und auf der Homepage der Gutachterausschüsse kostenfrei zur Verfügung!

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Stübgen', written in a cursive style.

Michael Stübgen
Minister des Innern und für Kommunales
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Zielstellung des Grundstücksmarktberichtes	3
Hinweise zur Datenbasis und Methodik	4
1. Der Grundstücksmarkt 2019 im Überblick	5
2. Land Brandenburg – Strukturdaten	10
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	10
2.2 Verkehr	14
2.3 Landschaft und Tourismus	16
2.4 Bevölkerungsentwicklung	17
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	19
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	21
2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau	22
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2019	23
3.1 Kaufverträge	25
3.2 Flächenumsatz	29
3.3 Geldumsatz	30
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	32
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- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	68
4.6 Gemeinbedarfsflächen	85
4.7 Sonstige Flächen	86
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	87
5.1 Liegenschaftszinssätze	87
5.2 Vergleichsfaktoren 2018	98
5.3 Ufergrundstücke	101
5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2017 – 2019	102
5.5 Erbbaurechte	104
6. Bodenrichtwerte	106
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	112
7.1 Aufgaben und Leistungen	112
7.2 Kaufpreissammlung	114
7.3 Internetpräsentation	115
7.4 Immobilienmarktbericht Deutschland	116
8. Rechtsgrundlagen	117
9. Abkürzungsverzeichnis	118
Dokumentenhistorie	119
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	120

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 2019 bis zum 15. Februar 2020 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.

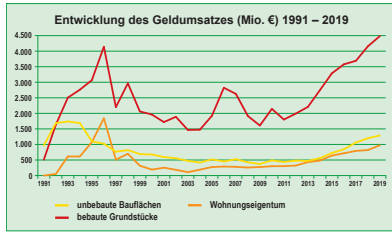
Der Immobilienmarkt ist einer der größten Wirtschaftszweige Deutschlands und vollzieht sich grundsätzlich nach marktwirtschaftlichen Regeln. Angebote und Nachfragen auf den Grundstücksmärkten werden von wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen allgemein beeinflusst. Die rechtlichen Verhältnisse 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.

Hinweise zur Datenbasis und Methodik

- Alle Angaben zum Immobilienmarkt basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2019 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2020 bei den regionalen Gutachterausschüssen erfasst wurden.
- Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Notverkäufe, Kaufverträge unter Verwandten) sind in den Umsatzzahlen enthalten, aber nicht in den mittleren Preisen, Durchschnittswerten, Faktoren, für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Zeitreihen.
- Mittlere Preise werden als Median angegeben. Der Median teilt die Stichprobe in zwei Hälften. Damit haben 50 % der Kaufpreise der Stichprobe einen Wert, der über dem Medianwert liegt, 50 % der Kaufpreise haben einen Wert, der unter dem Medianwert liegt.
- Für Indexreihen, zeitliche Entwicklungen, Faktoren und weitere für die Wertermittlung erforderliche Daten wird auf das arithmetische Mittel bzw. den Durchschnittswert abgestellt. Hierzu erfolgt eine Ausreißerbetrachtung und ggf. -bereinigung.
- Angaben zu den Stichproben, insbesondere zum betrachteten Zeitraum sind bei den jeweils ermittelten Daten, z.B. bei den Liegenschaftszinssätzen angegeben.
- Bei Zeitreihen können die dargestellten Preisveränderungen der Immobilien(teil)märkte nicht nur auf konjunkturellen Entwicklungen beruhen, sondern auch auf Veränderungen in den zugrundeliegenden Stichproben, z.B. in der Struktur bebauter Grundstücke (Baualter, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedliche Verteilungen in der Lage. Eine unterschiedliche Datenverteilung in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.
- Bei weniger als drei Kauffällen werden keine Durchschnittspreise bzw. mittleren Preise angegeben.

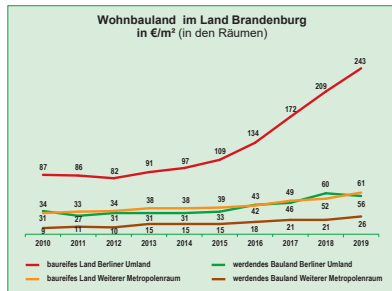
1. Der Grundstücksmarkt 2019 im Überblick



Erneuter deutlicher Anstieg im Geldumsatz

Der Geldumsatz erhöhte sich um 556 Mio. Euro auf rd. 7 Mrd. Euro. Das entspricht einer Zunahme um 9 % gegenüber dem Vorjahr.

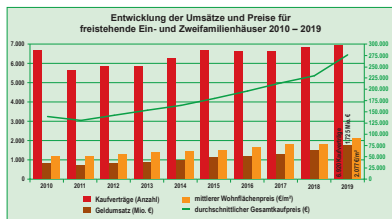
Seite 24, 30 ff.



Erneut steigende Preisentwicklung für Wohnbauland

Wohnbaulandpreise stiegen im Landesdurchschnitt um 20 % auf 90 €/m². Das Preisverhältnis zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum beträgt 4 : 1.

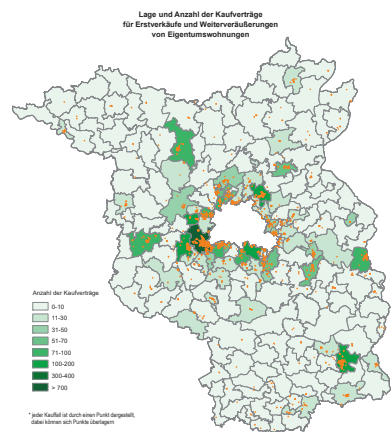
Seite 35 ff.



Steigende Preise für Eigenheime

Die mittleren Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 23 % gestiegen. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 276.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 212.000 Euro.

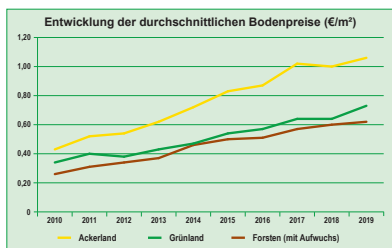
Seite 46 ff.



Steigende Umsatzzahlen beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit um 18 % gestiegen, der Geldumsatz um 19 %.

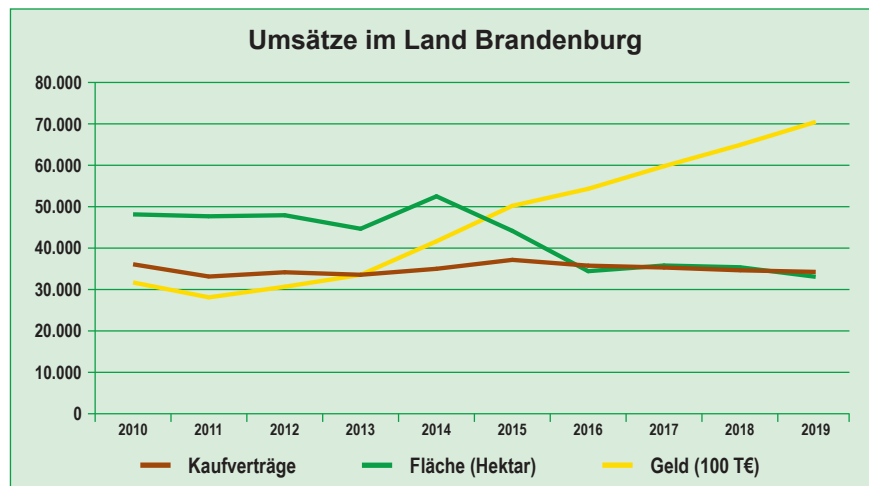
Seite 60 ff.



Leichter Preisanstieg bei land- oder forstwirtschaftlichen Flächen

Die mittleren Preise erhöhten sich im Land für Ackerland, Grünland und Waldflächen um 5 %.

Seite 69 ff.



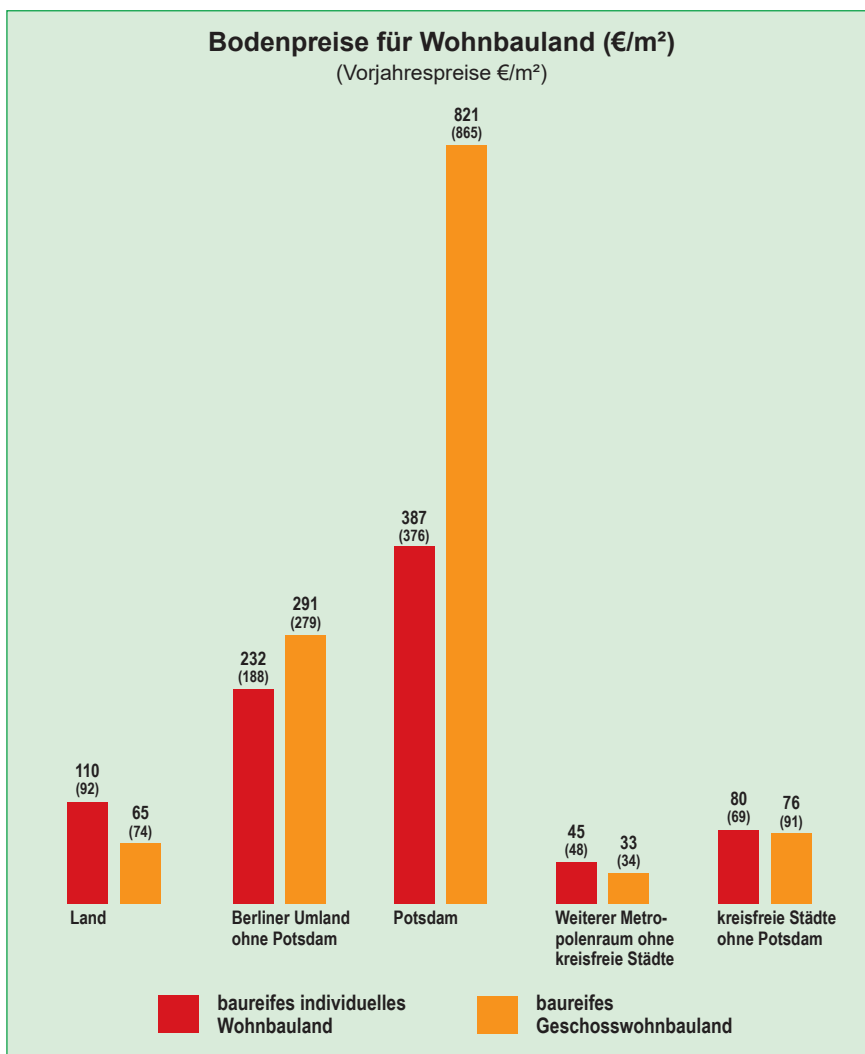
Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2019 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland um 23 %.

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke blieb bei den Wohnimmobilien nahezu stabil. Die mittleren Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 23 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 9 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam und den angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der mittlere Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei 3.033 €/m² und für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 2.650 €/m². Im Weiteren Metropolenraum (ohne die kreisfreien Städte) wurden für diese Gebäude jeweils 1.222 €/m² und 972 €/m² gezahlt.

Gegenüber 2018 wurden 18 % mehr Erstverkäufe von neuen Eigentumswohnungen registriert; der Geldumsatz erhöhte sich um 19 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von neuen Eigentumswohnungen verzeichneten einen Rückgang von 3 % bei den Kaufvertragszahlen, jedoch eine Erhöhung im Geldumsatz von 16 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.282 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 786, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 325 Verkäufe registriert.

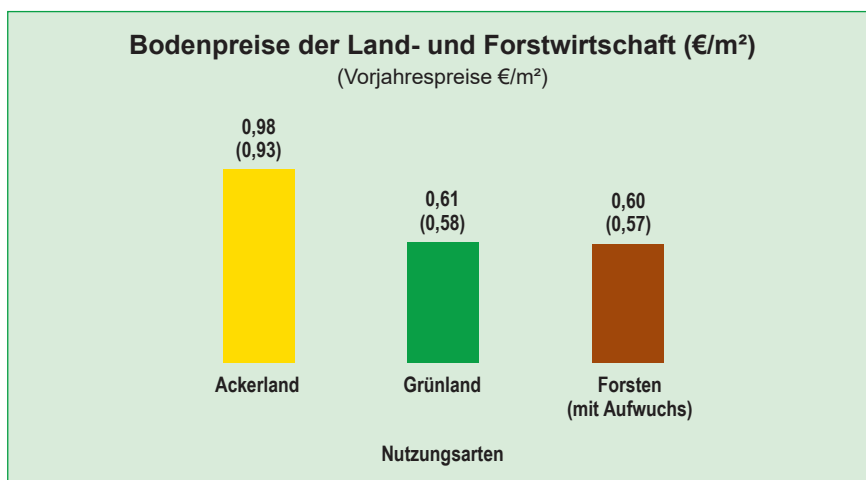
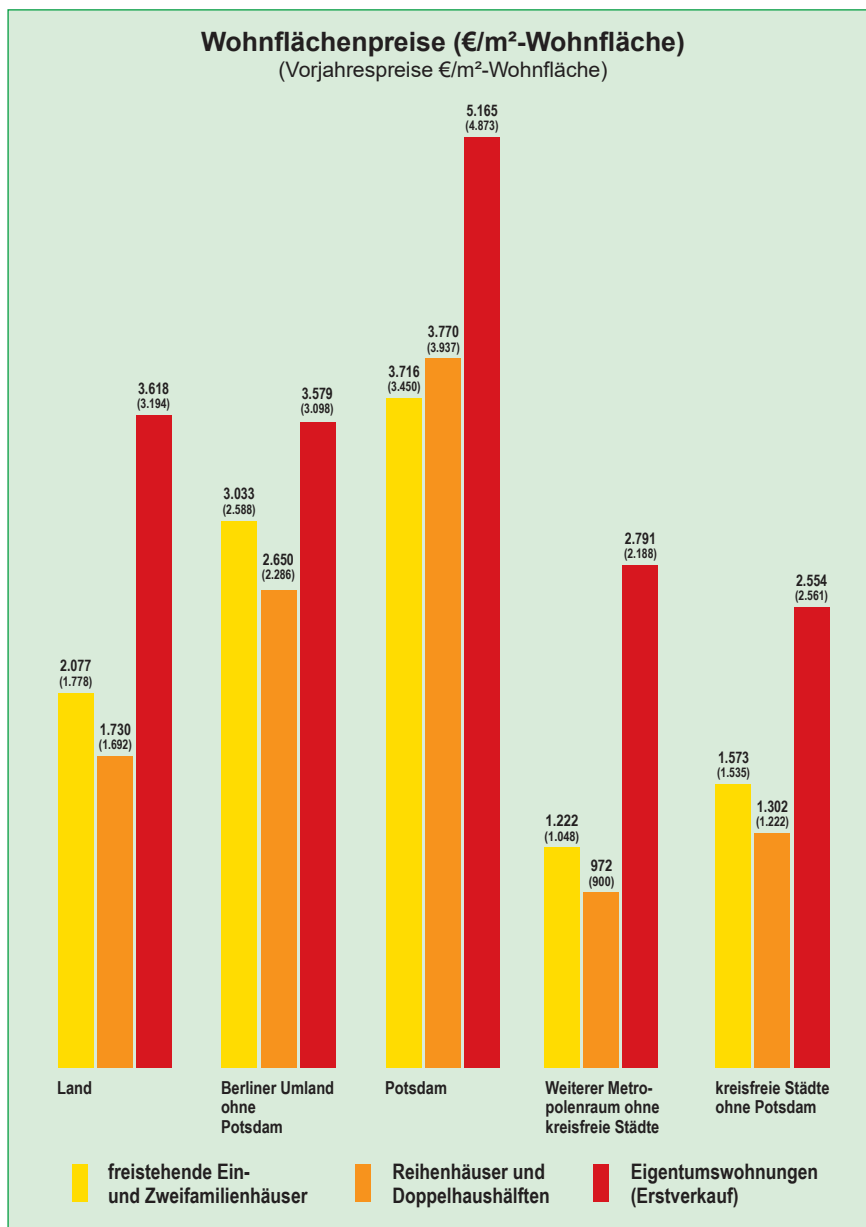
Der Flächenumsatz bei land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2018 um insgesamt 4 % ab. Im Landesmittel erhöhten sich die Preise für Ackerland, Grünland und Waldflächen gegenüber dem Vorjahr um ca. 5 %.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2018				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €	mittlere Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	34.252 - 1 %	33.070 - 7 %	7.046 + 9 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.483 - 6 %	999 + 1 %	712 + 2 %	110 €/m ²
gewerbliche Nutzung	495 + 8 %	569 + 11 %	195 - 4 %	27 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	517 - 12 %	131 - 15 %	256 + 28 %	65 €/m ²
Geschäfts- und Büronutzung	50 - 17 %	40 + 29 %	101 + 51 %	
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	30 ± 0 %	24 - 31 %	0,4 - 87 %	
sonstige Nutzung	358 - 6 %	59 - 36 %	26 - 13 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.920 + 2 %	1.216 + 1 %	1.725 + 19 %	2.077 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.204 - 1 %	171 + 4 %	435 + 6 %	1.730 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	862 - 2 %	229 - 11 %	751 + 25 %	
Bauernhäuser	408 + 2 %	353 + 14 %	55 + 17 %	
Wochenendhäuser	1.430 - 4 %	198 + 21 %	97 + 13 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	696 - 4 %	278 - 35 %	834 - 23 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.107 - 3 %	1.160 - 43 %	589 + 23 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.461 + 18 %	-	442 + 19 %	3.618 €/m ² Wohnfläche
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.821 - 3 %	-	471 + 16 %	1.899 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	285 + 61 %	-	27 + 69 %	
Weiterverkauf Teileigentum	302 - 2 %	-	35 + 35 %	
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	1.951 ± 0 %	8.717 + 13 %	108 + 14 %	0,98 €/m ²
Forsten	1.429 + 7 %	6.556 - 30 %	51 - 37 %	0,60 €/m ²
Grünland	977 + 5 %	2.007 + 8 %	16 + 14 %	0,61 €/m ²
Wechselland	315 - 4 %	1.931 - 12 %	15 - 25 %	
landwirtschaftliche Höfe	23 - 32 %	1.844 + 93 %	15 + 50 %	
gemischte Nutzung	848 - 8 %	5.473 - 5 %	49 - 8 %	
Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. *Die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.				



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Wohnflächenpreis*	mittlerer Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	864 m ² (+ 1 %)	2.077 €/m ² (+ 17 %)	245.000 € (+ 23 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	803 m ² (± 0 %)	3.033 €/m ² (+ 17 %)	360.000 € (+ 14 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	960 m ² (+ 2 %)	1.222 €/m ² (+ 17 %)	148.000 € (+ 23 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	mittlere Grundstücksgröße	mittlerer Wohnflächenpreis*	mittlerer Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	414 m ² (- 1 %)	1.730 €/m ² (+ 2 %)	182.000 € (+ 9 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	303 m ² (± 0 %)	2.650 €/m ² (+ 16 %)	310.000 € (+ 13 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	615 m ² (- 7 %)	972 €/m ² (+ 8 %)	100.000 € (+ 11 %)

* ausgewertete Kaufverträge mit Angabe der Wohnfläche



2. Land Brandenburg – Strukturdaten¹

2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

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

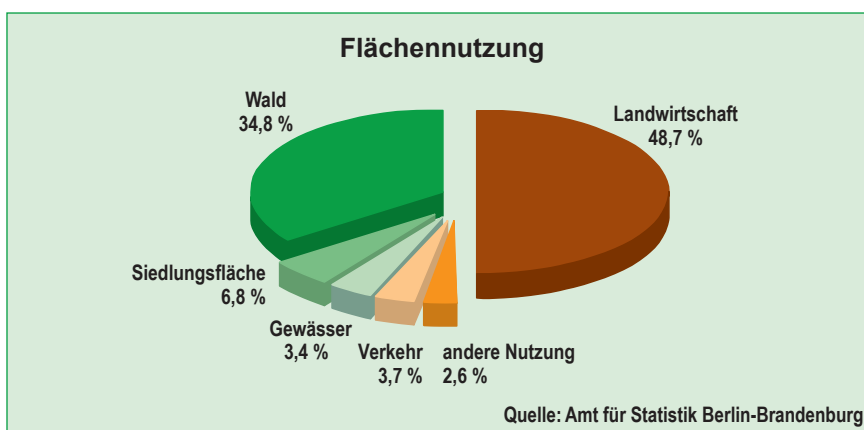
Mit mehr als 29.600 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.520.198 Einwohnern (Stand: 30.09.2019) bzw. mit 85 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt ca. 232 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Der dünn besiedelteste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Gesamtfläche in km ²	29.654
Bevölkerung	2.520.198 Einwohner
Einwohner je km ²	85

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km)	
Republik Polen	267
Berlin	234
Mecklenburg-Vorpommern	448
Niedersachsen	30
Sachsen	242
Sachsen-Anhalt	379
Größte Seen (Fläche in km²)	
Schwielochsee	13,3
Senftenberger See	13,0
Scharmützelsee	12,1
Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	466 / 236.921
Landschaftsschutzgebiete	114 / 1.017.627
Verwaltungseinheiten (Anzahl)	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	52
amtsfreie Gemeinden	138
amtsangehörige Gemeinden	271
Verbandsgemeinde	1



Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) hat am 1. Juli 2019 den bisherigen Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst. Neben dem LEP HR gelten noch das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) sowie der Landesentwicklungsplan Flughafenstandortentwicklung (LEP FS), der als sachlicher und räumlicher Teilplan die Festlegungen des LEP HR überlagert.

Für den Immobilienmarkt sind die beiden folgenden Entwicklungsperspektiven des LEP HR von besonderer Bedeutung: „Wachsende Metropole: Siedlungsstern erhalten und weiterentwickeln“ sowie „Städte der „2. Reihe“: Metropolenwachstum für die gesamte Hauptstadtregion nutzen“.

Die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist in die Strukturräume Berlin, Berliner Umland und Weiterer Metropolitanraum gegliedert. Diese Gebietskulissen haben auch in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden und werden als Einteilung des Landes auch dem Landesgrundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Berlin und Berliner Umland sind ein dynamischer Wachstumsraum mit hohem Verkehrsaufkommen, Pendlerverflechtungen und einer hohen Siedlungstätigkeit. Die gesetzlich vorgeschriebene Verwendung bester Daten und die damit einhergehende Überprüfung der Kriterien führte im Erarbeitungsverfahren des LEP HR zu einer veränderten Abgrenzung des Strukturraumes Berliner Umland. Im Ergebnis wurde die Gemeinde Seddiner See (Landkreis Potsdam-Mittelmark) neu dem Strukturraum Berliner Umland zugeordnet. Das Berliner Umland schließt damit in seiner gemeinscharfen Abgrenzung 2.888 km² Fläche mit ca. 1 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2019) 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 Analyse Raum umfasst 26.766 km² Fläche mit ca. 1,52 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2019).

Der LEP HR bietet einen räumlich differenzierten Rahmen zur Steuerung der Entwicklung der Hauptstadtregion. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind im Weiteren Metropolitanraum die Zentralen Orte und künftig auch die Grundfunktionalen Schwerpunkte. Die Wohnsiedlungsentwicklung in Berlin und im Berliner Umland wird im Gestaltungsraum Siedlung (sog. Siedlungsstern mit den Siedlungsachsen) räumlich konzentriert. Gegenüber dem abgelösten LEP B-B wurde der Gestaltungsraum Siedlung LEP HR um zwei Achsen nach Wandlitz und Werneuchen erweitert, die Achse nach Oberkrämer verlängert sowie an einzelnen Standorten

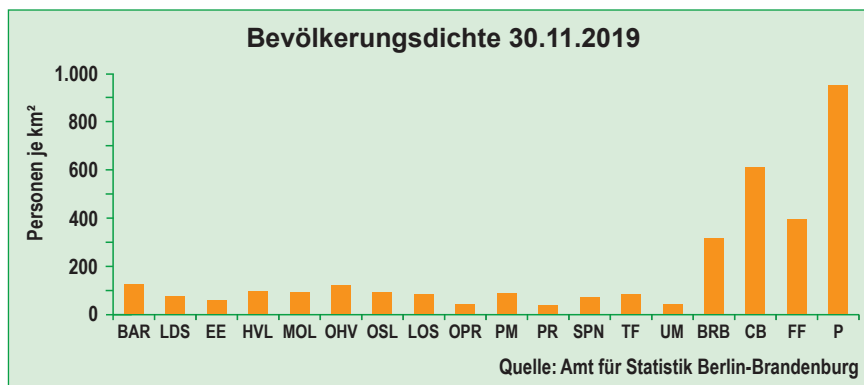
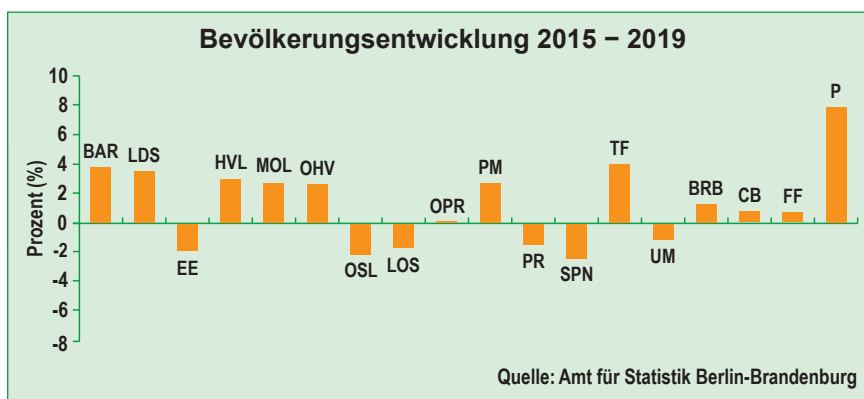
Berliner Umland



kriteriengerecht angepasst. Die Landesentwicklungsplanung reagiert damit auf das anhaltende Wachstum im Kern der Hauptstadtregion. Der Siedlungsstern bietet für die nächsten 10 Jahre ausreichend Potenzial für die Wohnsiedlungsentwicklung.

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

Zuordnung zum Berliner Umland	
Landkreis/kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, 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, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf

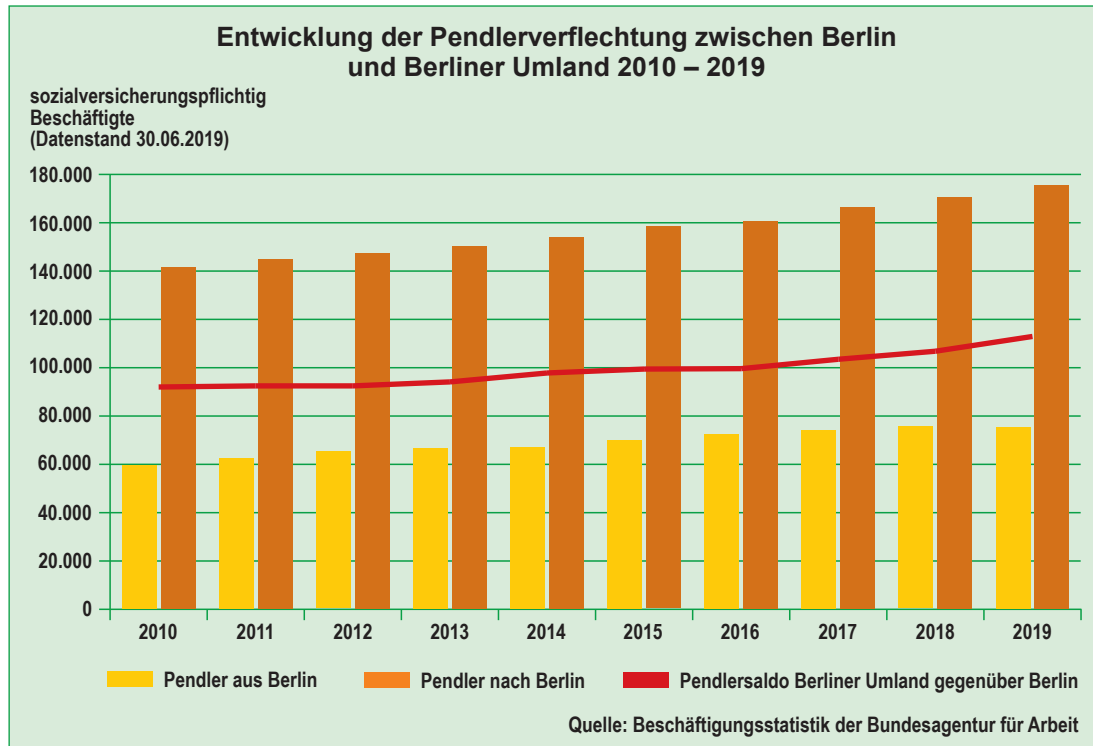


2.2 Verkehr

Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.546 km² zu Europas größten Verkehrsverbänden. Für die Binnenschifffahrt steht ein dichtes Wasserstraßennetz zur Verfügung, das aus den Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie Verbindungskanälen besteht. Über ein Netz von 600 km Bundeswasserstraßen und die Häfen Brandenburg an der Havel, Wustermark und Velten sowie diverse Umschlagstellen ist das Land Brandenburg an das europäische Wasserstraßennetz angebunden.



Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2010 bis 2019 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.



Der Immobilienmarkt im Berliner Umland ist von der Erreichbarkeit bestimmter Zielorte in der Bundeshauptstadt beeinflusst. Durch die weiter steigende Bedeutung des Schienenpersonennahverkehrs (SPNV) ist die Erreichbarkeit Berlins für Grundstückskäufer oftmals keine Frage der Entfernung in Kilometern, sondern der Nähe zu einem Bahnhof und dem dortigen SPNV-Angebot. Einige Städte außerhalb des Berliner Umlands verfügen durch den Regionalverkehr über eine gute Anbindung an Berlin. Die Fahrzeiten bis zu den Verteilbahnhöfen in Berlin (Gesundbrunnen, Südkreuz, Zoologischer Garten, Alexanderplatz, Jungfernheide) liegen teilweise unter 30 Minuten. Die Städte der „2. Reihe“ (Ober- und Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum), die aus Berlin mit dem SPNV in maximal 60 Minuten erreichbar sind, werden in der Abbildung „Schieneninfrastruktur (Fern- und Ballungsraumnetz/Regionalnetz)“ dargestellt. In den Städten der „2. Reihe“ sollen entsprechend des LEP HR wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden und die Siedlungsflächen vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. Durch das Wachstum Berlins und die damit einhergehende Wohnraumknappheit ergeben sich für diese Städte Entwicklungschancen, insbesondere für diejenigen, die sich bisher Schrumpfungprozessen ausgesetzt sahen.

Schieneninfrastruktur (Fern- und Ballungsraumnetz/Regionalnetz)



2.3 Landschaft und Tourismus

Die Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es rd. 3.000 Seen, die größer als 1 Hektar sind. Der größte See ist mit 13,3 km² der Schwielochsee im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 466 Naturschutzgebiete (rd. 8,0 % der Landesfläche) und 114 Landschaftsschutzgebiete (rd. 34 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Die vorhandenen 595 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 2019 wurden rd. 5,2 Mio. Besucher in Beherbergungsstätten und auf Campingplätzen Brandenburgs registriert. Insgesamt buchten die Besucher knapp 14 Mio. Übernachtungen. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer der Gäste lag bei 2,7 Tagen.

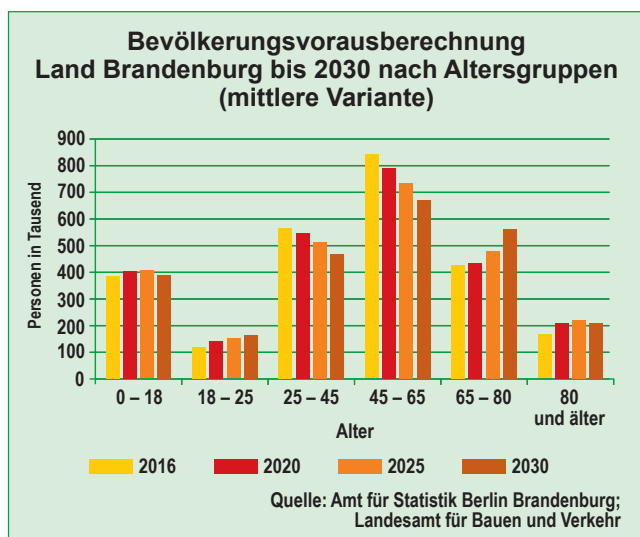


2.4 Bevölkerungsentwicklung

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 herausgegeben.

Nach der mittleren Variante der Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevöl-

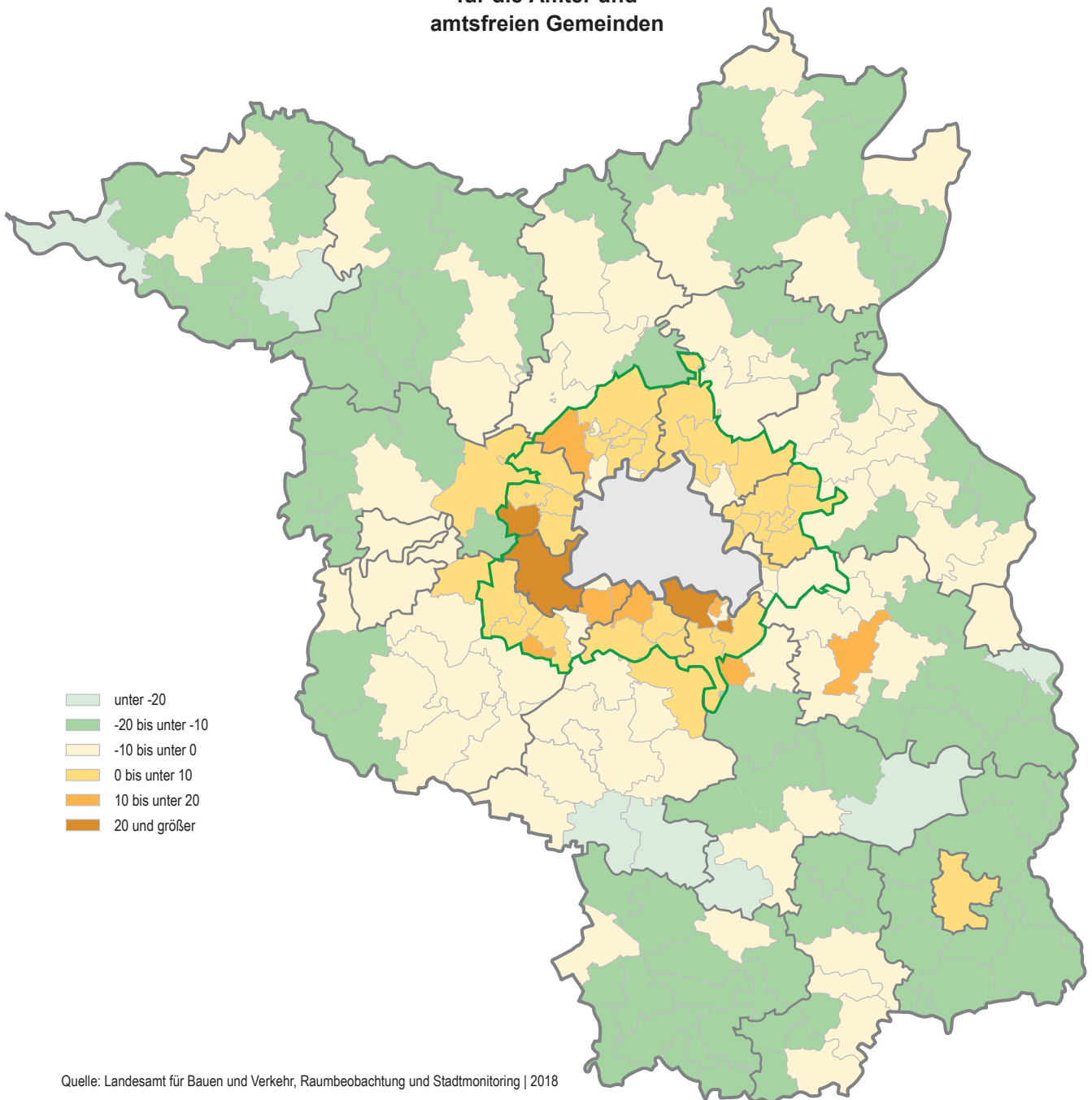
kerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2030 gegenüber 2016 um ca. 44.000 Personen (1,7 %) zurückgehen und 2030 einen Stand von 2,45 Millionen Einwohnern erreichen. Die untere Variante der Vorausberechnung geht von geringeren Wanderungsgewinnen für das Land Brandenburg aus und kommt bis zum Jahr 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 Entwicklung 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.

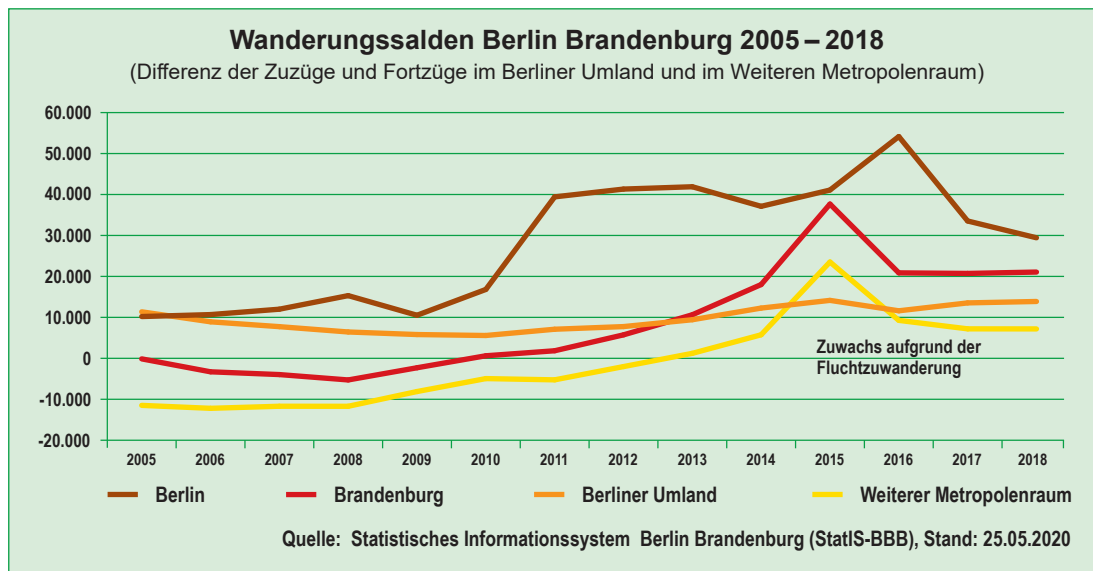
**Bevölkerungsvorausberechnung 2030 gegenüber 2016
für die Ämter und
amtsfreien Gemeinden**



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 und die Bezirke 2018 – 2030 wird die Bevölkerung Berlins bis zum Jahr 2030 um 177.000 Personen von 3,748 Mio. (31. Dezember 2018) auf dann 3,925 Mio. wachsen. Dies entspricht einer Zunahme von 4,7 % und wird auch Auswirkungen auf das Land Brandenburg haben.

Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Metropolregion Berlin-Brandenburg von 2005 bis 2018 ab.

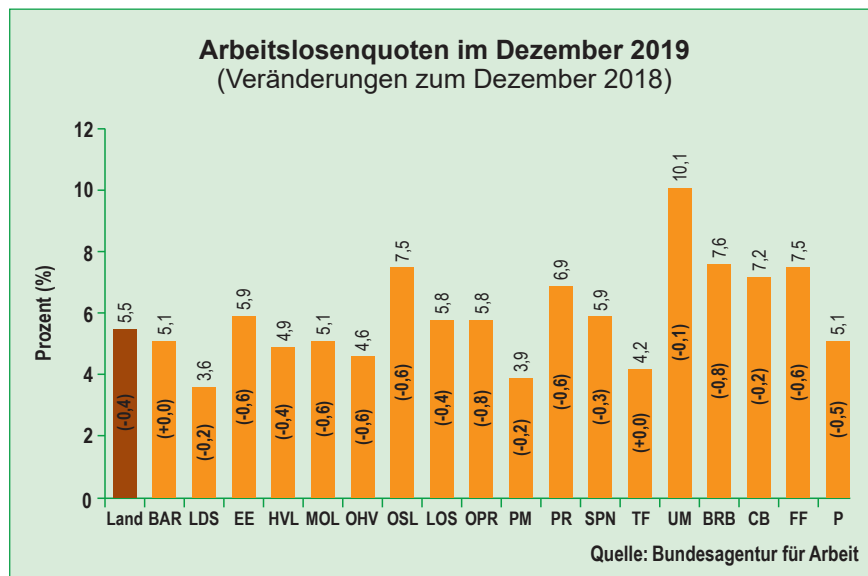
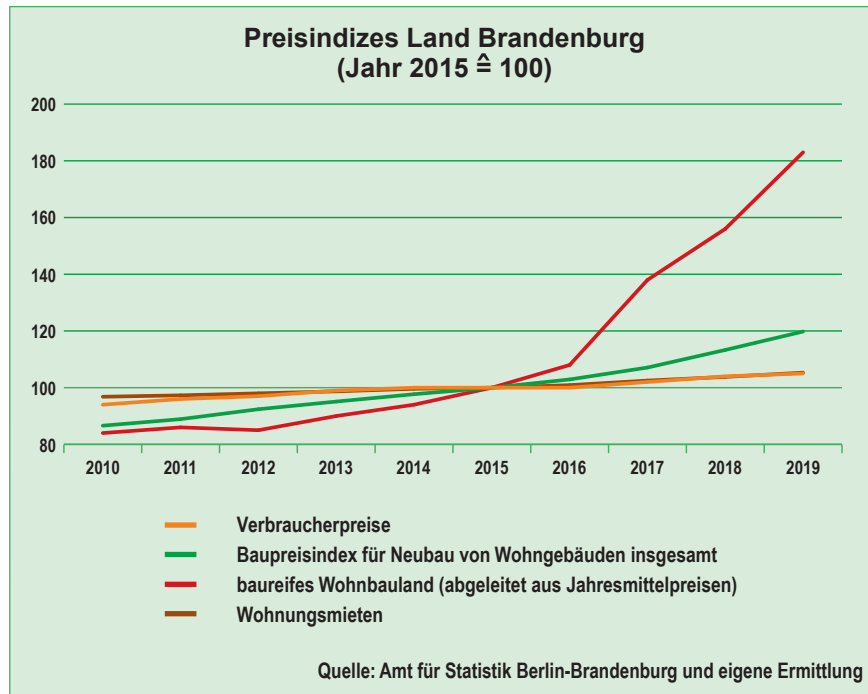


2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

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 2019 im Land Brandenburg 2.250 €. Auch hier waren die regionalen Unterschiede erheblich.

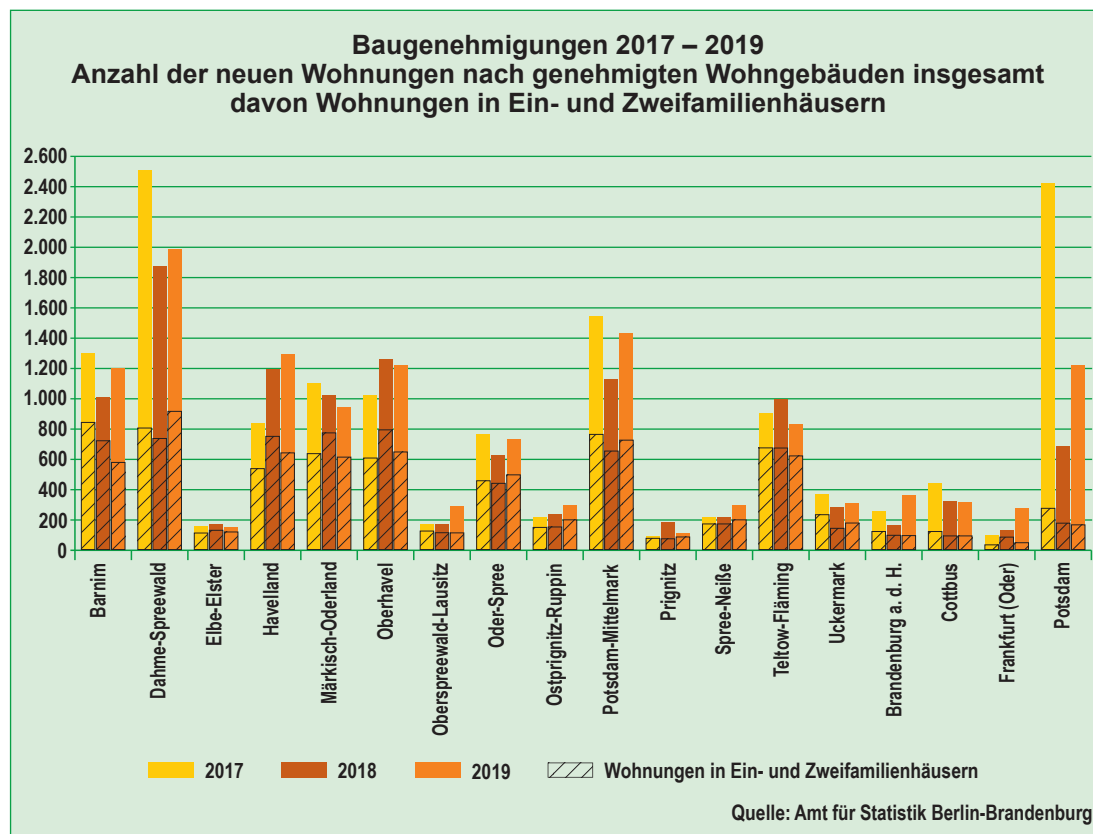
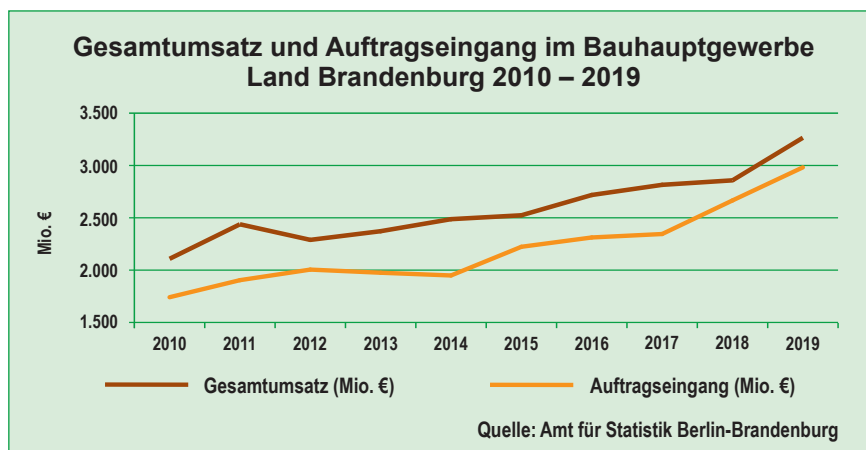
Der Landkreis Barnim bleibt mit einem Mittel von 2.650 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Oberhavel und Potsdam-Mittelmark erreichten einen Wert von 2.575 €. Die Landkreise Märkisch-Oderland und Teltow-Fläming weisen Mittelwerte von 2.500 € auf. Deutlich unter dem Durchschnitt liegende Werte verzeichnete die kreisfreie Stadt Brandenburg an der Havel mit 1.875 €².



² Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Potsdam 2020

2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

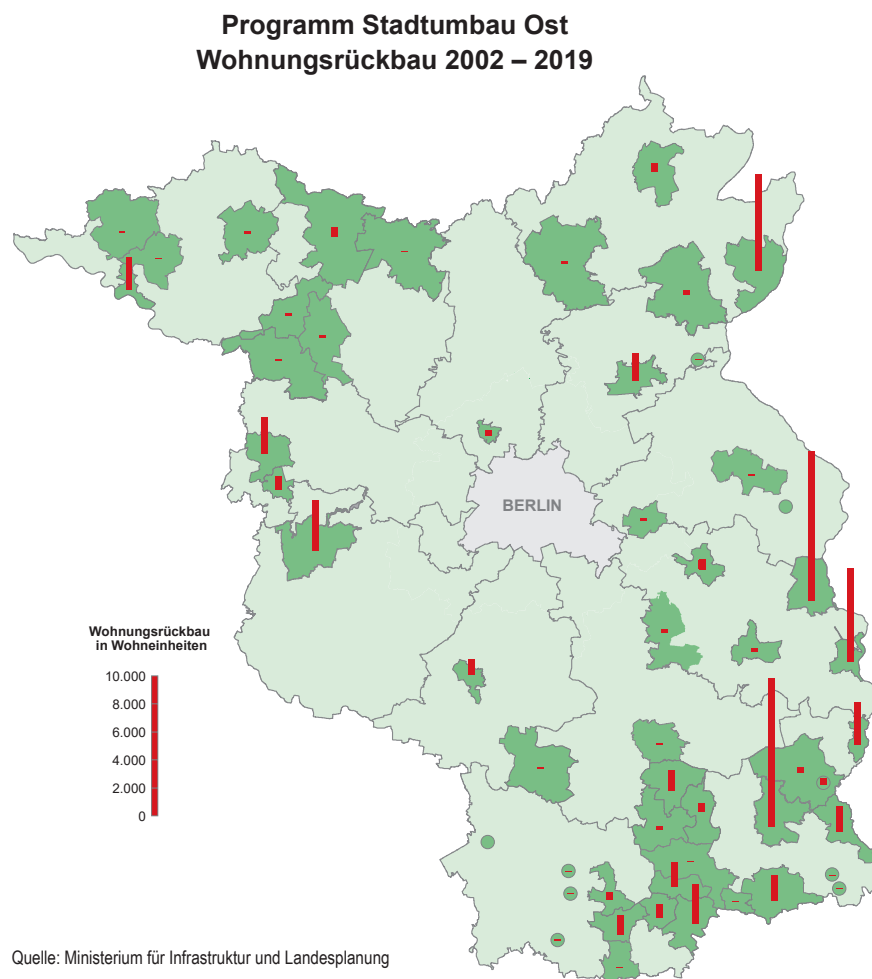
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Im Jahr 2019 wurden insgesamt im Land Brandenburg 13.216 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 1.586 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2019 auf 2.145 Mio. € angestiegen.



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 70.297 Wohnungen in den 53 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden; die meisten Wohnungen wurden in Cottbus (rd. 10.650), Frankfurt (Oder) (rd. 10.700), Schwedt (rd. 6.900), Eisenhüttenstadt (rd. 6.650) und Brandenburg an der Havel (rd. 3.600) zurückgebaut.

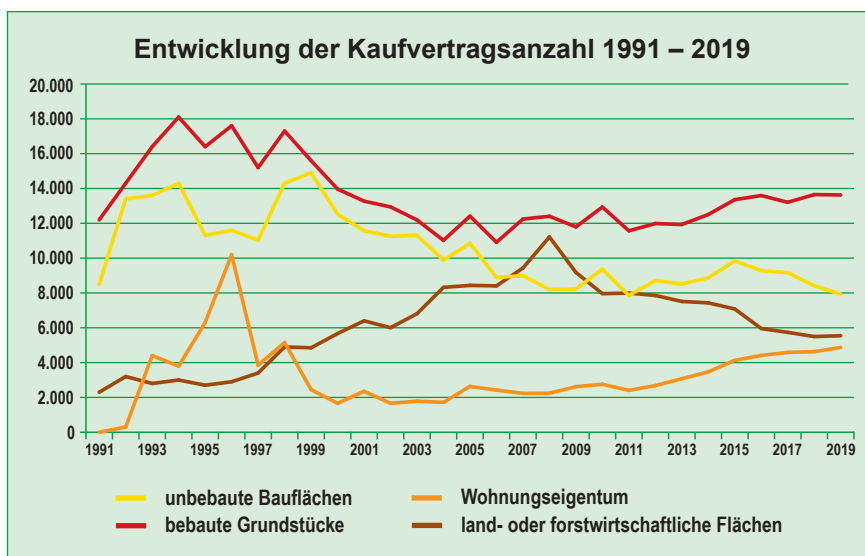
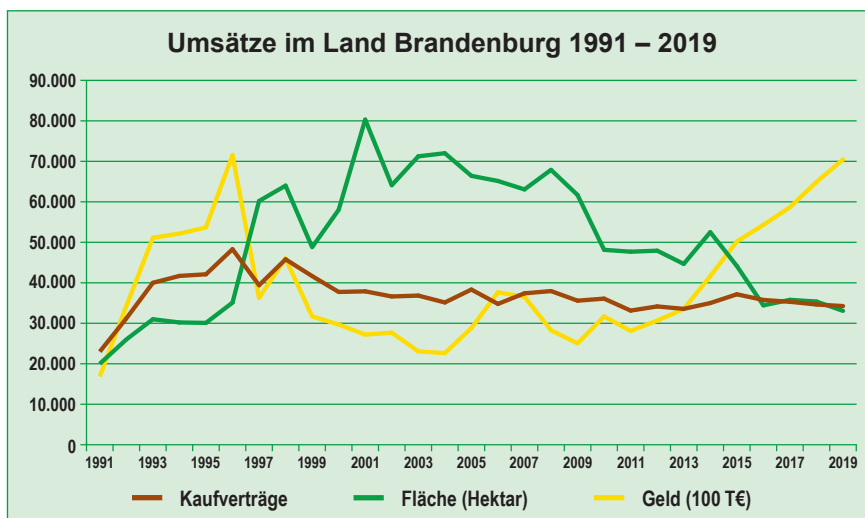
In der folgenden Grafik sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten bis Dezember 2019 dargestellt.

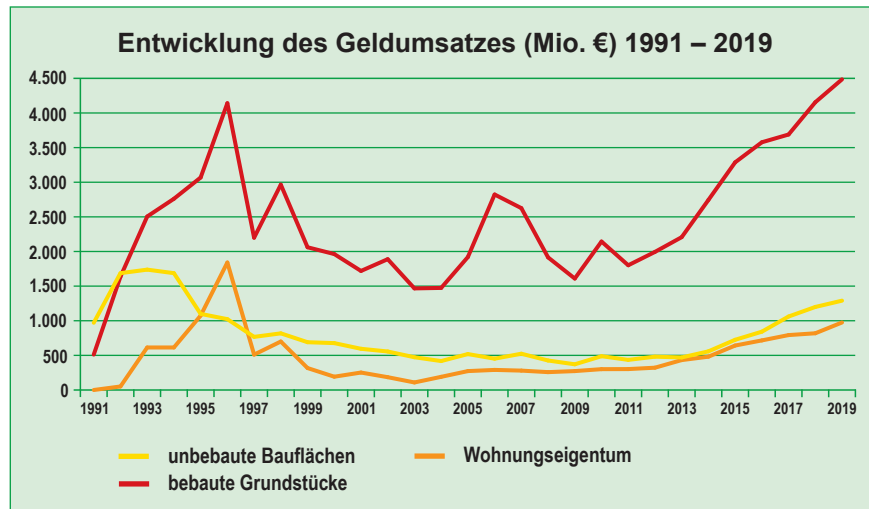


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2019

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 2019 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2020 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 2018 um 1 % zurück und der Flächenumsatz verringerte sich um 7 %. Der Geldumsatz erhöhte sich um 9 %.

Im Land Brandenburg wurden 365 Verträge im Zusammenhang mit Erbbaurechten abgeschlossen, die in den Gesamtumsätzen enthalten sind.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Barnim	2.613	- 6	1.612	+ 13	540	+ 8
Dahme-Spreewald	3.020	+ 7	2.453	- 14	902	+ 17
Elbe-Elster	1.657	+ 8	3.063	+ 55	80	- 21
Havelland	2.560	+ 3	1.770	- 41	695	+ 23
Märkisch-Oderland	2.873	+ 5	2.861	- 12	547	+ 5
Oberhavel	2.938	- 6	2.760	+ 60	632	± 0
Oberspreewald-Lausitz	1.282	+ 5	1.670	- 42	111	- 3
Oder-Spree	2.507	- 4	2.623	+ 40	422	+ 32
Ostprignitz-Ruppin	1.739	± 0	2.606	- 4	180	+ 21
Potsdam-Mittelmark	3.309	- 4	2.979	- 15	737	± 0
Prignitz	1.364	- 2	2.519	+ 6	94	+ 8
Spree-Neiße	1.449	+ 3	2.044	- 22	130	+ 22
Teltow-Fläming	2.335	- 4	1.667	- 14	526	+ 16
Uckermark	1.502	- 4	1.776	- 24	133	- 11
Brandenburg an der Havel	648	± 0	216	+ 15	146	+ 13
Cottbus	645	- 5	193	+ 14	128	+ 13
Frankfurt (Oder)	380	+ 4	98	- 68	101	+ 23
Potsdam	1.431	- 13	160	- 39	942	- 2
Land Brandenburg	34.252	- 1	33.070	- 7	7.046	+ 9

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

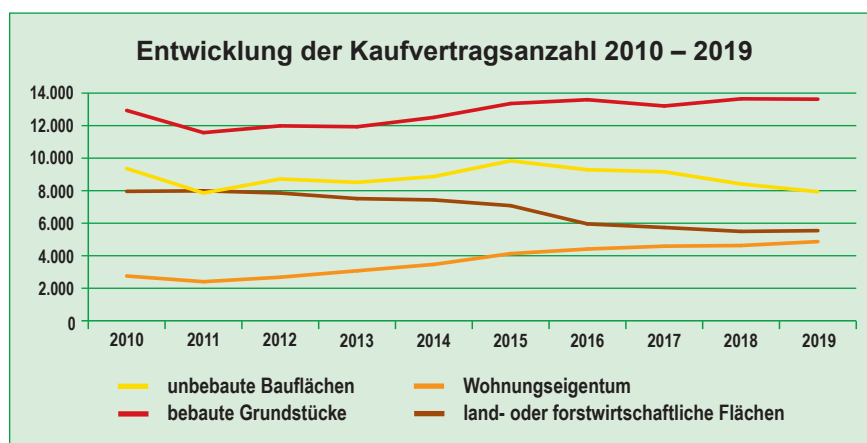
3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2019 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 34.252 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit verringerte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 391 gegenüber dem Jahr 2018, im Berliner Umland um 295 und im Weiteren Metropolitanraum um 96 Kaufverträge.

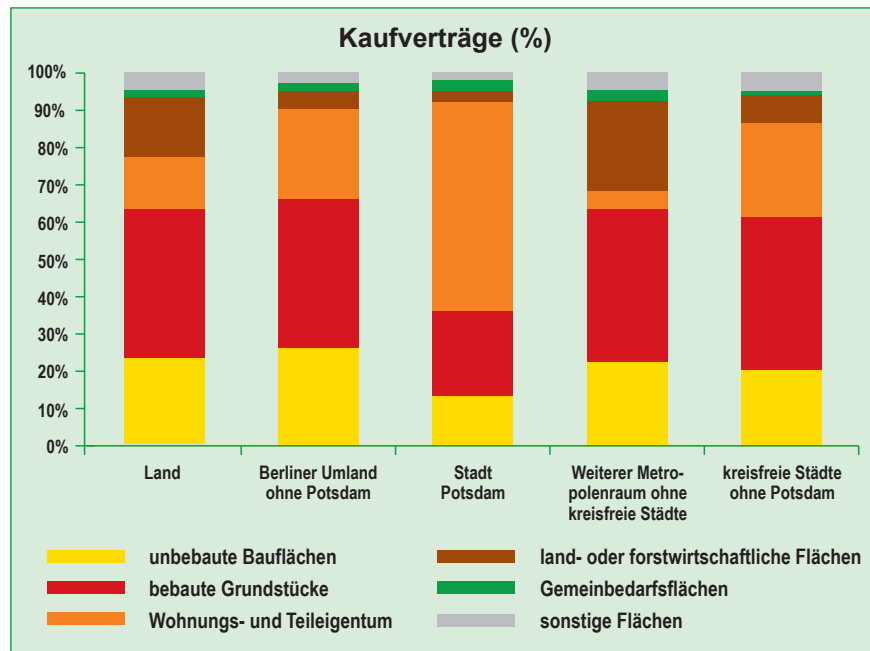
landesweit
stabile
Vertragszahlen

Die meisten Kaufverträge wurden neben Potsdam (1.431), in den Städten Bernau bei Berlin (650), Brandenburg an der Havel (648), Cottbus (645) und Oranienburg (547) 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. 40 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 23 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum blieb mit 14 % am gesamten Grundstücksmarkt stabil. Der Verkauf von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 16 %. Die Vertragszahlen bei bebauten Grundstücken und bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen blieben gegenüber dem Vorjahresniveau stabil. Zuwächse konnten beim Wohnungs- und Teileigentum mit 5 % registriert werden. Bei unbebauten Bauflächen verringerten sich die Vertragszahlen im Land um 6 %.



Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2018	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2018	darunter kreis- freie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	7.933	3.036	- 8	6	4.897	- 4	7
bebaute Grundstücke	13.627	4.604	- 2	7	9.023	+ 1	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.869	3.439	+ 6	23	1.430	+ 4	29
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5.543	591	- 2	7	4.952	+ 1	3
Gemeinbedarfsflächen	799	272	- 26	12	527	+ 20	3
sonstige Flächen	1.481	292	+ 2	12	1.189	- 13	8
gesamt	34.252	12.234	- 2	12	22.018	± 0	8



Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Land Brandenburg	7.000	- 6	1.130	- 1	968	+ 8
Berliner Umland	2.705	- 10	434	- 11	731	+ 4
darunter: Potsdam	164	± 0	26	+ 24	148	+ 31
Weiterer Metropolitanraum	4.295	- 4	696	+ 7	237	+ 21
darunter: kreisfreie Städte	285	+ 5	47	+ 24	34	+ 127

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Land Brandenburg	10.394	+ 1	1.969	+ 2	2.966	+ 18
Berliner Umland	3.891	- 2	399	- 11	1.785	+ 14
darunter: Potsdam	274	- 23	21	- 66	248	- 26
Weiterer Metropolitanraum	6.503	+ 3	1.570	+ 6	1.181	+ 26
darunter: kreisfreie Städte	463	+ 2	60	- 5	139	+ 4

Eigentumswohnungen				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Land Brandenburg	4.282	+ 3	913	+ 18
Berliner Umland	3.046	+ 2	748	+ 17
darunter: Potsdam	786	- 17	233	- 5
Weiterer Metropolitanraum	1.236	+ 6	164	+ 21
darunter: kreisfreie Städte	325	- 18	49	- 20

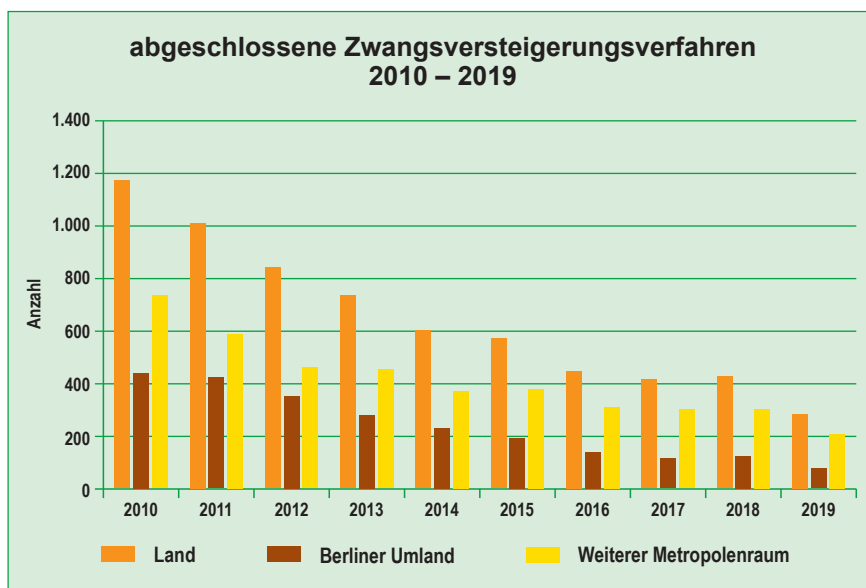
Zwangsversteigerungen

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 2019 wurden insgesamt im Land Brandenburg 282 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 143 (- 34 %) zurückgegangen. Im Berliner Umland nahmen die Zwangsversteigerungen um 47 (- 38 %) und im Weiteren Metropolitanraum um 96 (- 32 %) gegenüber dem Vorjahr ab.

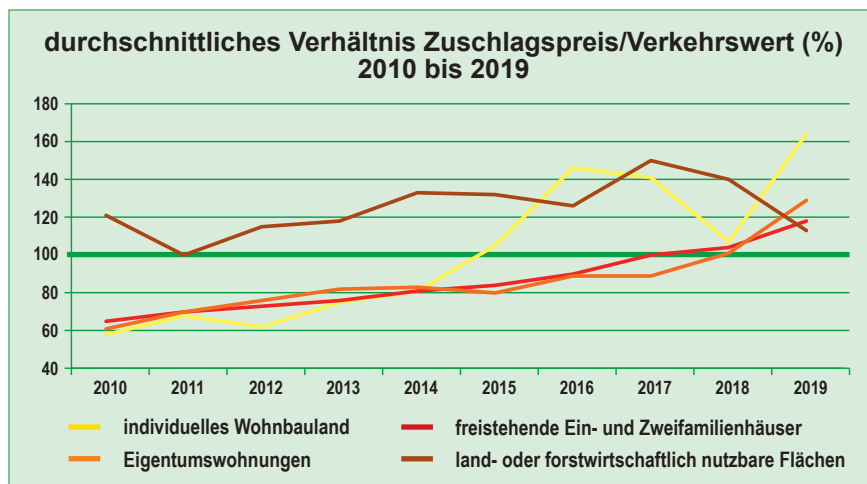
starker Rückgang der Zwangsversteigerungen um 34 %

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 82 % Wohnimmobilien (57 % bebaute Grundstücke, 10 % Wohnbaulandgrundstücke und 15 % Eigentumswohnungen).

Bei der Auswertung des Verhältnisses der Versteigerungserlöse zu den Verkehrswerten wurden die Verkehrswerte den Angaben der Amtsgerichte entnommen. Die Auswertung erfolgte unabhängig von der Dauer der durchgeführten Verfahren. Von den ausgewerteten Zwangsversteigerungen des Jahres 2019 (Wohnbaulandgrundstücke, bebaute Grundstücke, Eigentumswohnungen und land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen) konnten für 230 Fälle (82 %) Aussagen zum Verhältnis von Zuschlagspreis und Verkehrswert getroffen werden.

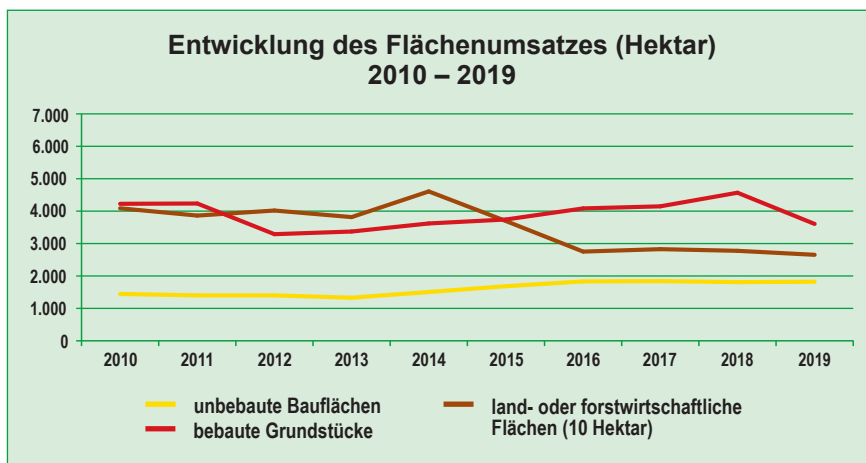


abgeschlossene Zwangsversteigerungsverfahren				
Grundstücksart		Anzahl gesamt	Zuschlagspreis/Verkehrswert % Spanne	(Vorjahr) 2019
unbebaute Bauflächen	individuelles Wohnbauland	18	30–414	(106) 163
bebaute Grundstücke	freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	97	7–886	(103) 117
	Reihenhäuser/ Doppelhaushälften	26	7–680	(87) 133
	Mehrfamilienhäuser	10	50–474	(110) 142
	Geschäfts- und Verwaltungsgebäude	12	48–190	(99) 86
Eigentumswohnungen		35	45–548	(100) 128
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	Ackerland	13	64–207	(109) 123
	Grünland	8	64–200	(282) 124
	Forsten (mit Aufwuchs)	11	8–160	(116) 90



3.2 Flächenumsatz

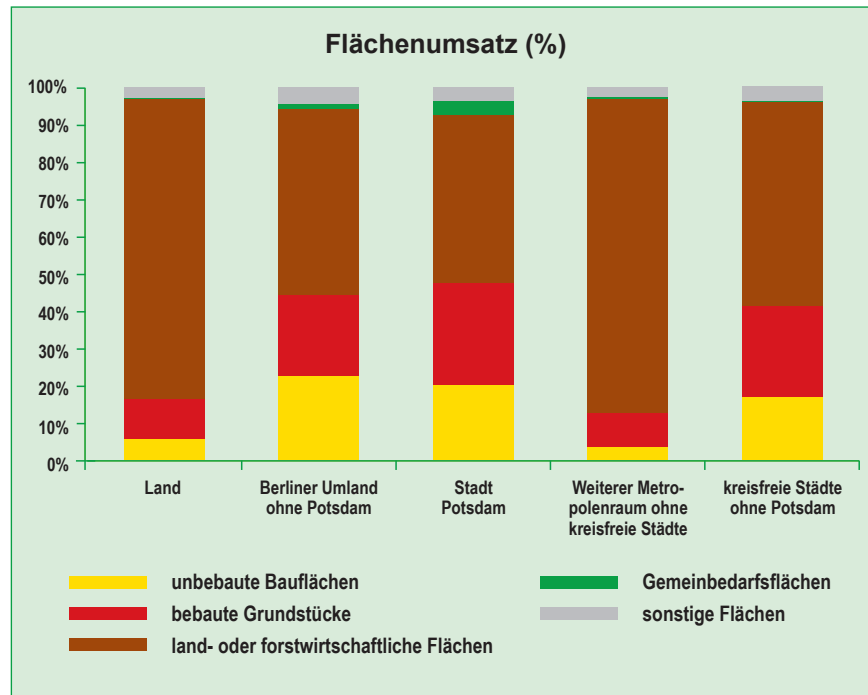
Im Jahr 2019 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 33.070 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr um 7 % zurückgegangen. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Hektar	% zu 2018	darunter Potsdam (%)	Hektar	% zu 2018	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.822	761	- 8	4	1.061	+ 8	8
bebaute Grundstücke	3.605	756	- 16	6	2.849	- 22	4
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	26.528	1.695	- 12	4	24.833	- 4	1
Gemeinbedarfsflächen	135	52	- 31	12	83	+ 9	1
sonstige Flächen	980	152	- 55	4	828	+ 11	2
gesamt	33.070	3.416	- 16	5	29.654	- 5	2

Der Flächenumsatz ging im Landesdurchschnitt zurück, bei bebauten Grundstücken um 21 %, bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 4 %, bei den Gemeinbedarfsflächen um 11 % und bei den sonstigen Flächen um 10 %. Bei unbebauten Bauflächen blieb der Flächenumsatz stabil.

Den größten Flächenumsatz wiesen die Kommunen Zehdenick (1.577 ha), Steinhöfel (1.007 ha), Groß Schacksdorf-Simmersdorf (595 ha), Fehrbellin (493 ha) und Gröden (436 ha) auf.



3.3 Geldumsatz

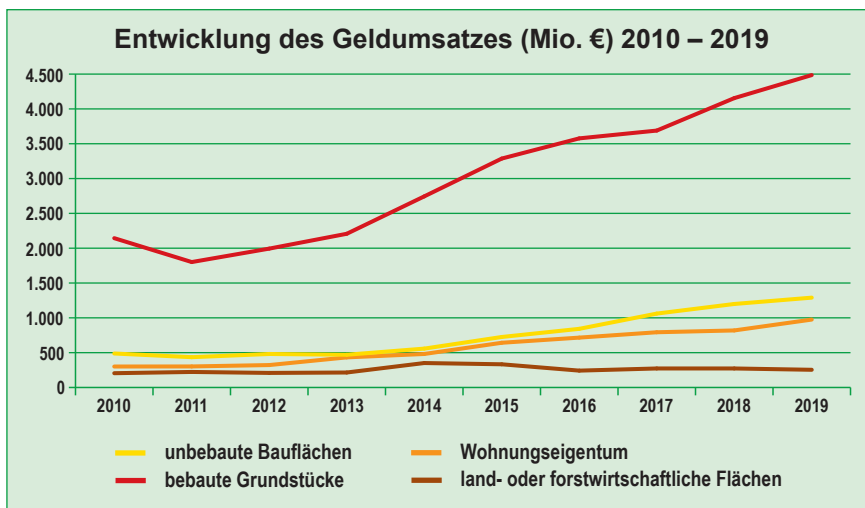
Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 6 % und im Weiteren Metropolitanraum um 13 %

Im Jahr 2019 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 7 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 556 Mio. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 271 Mio. € und im Weiteren Metropolitanraum um 285 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

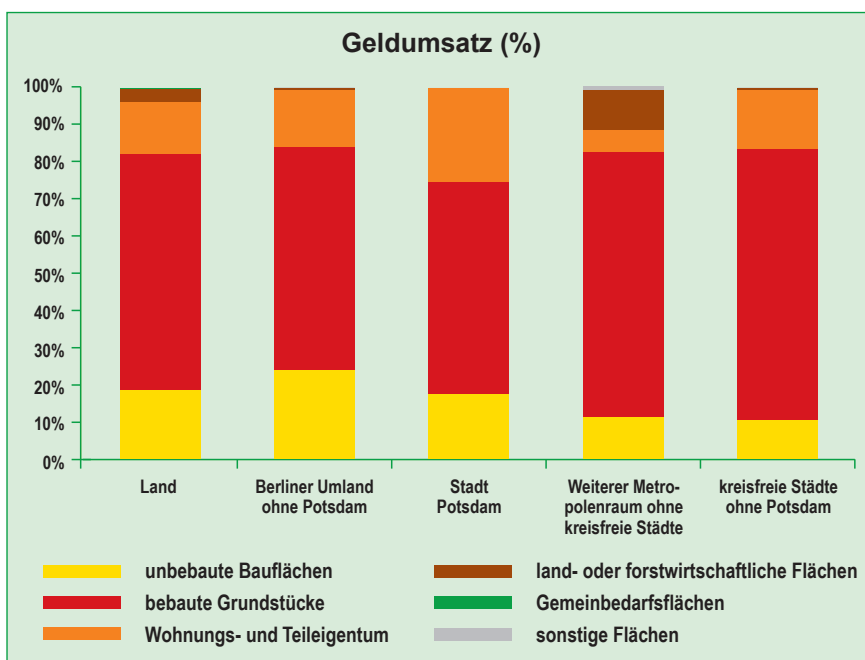
Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr beim Wohnungs- und Teileigentum um 19 %, bei unbebauten Bauflächen und bei bebauten Grundstücken um 8 %. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ging der Geldumsatz um 7 % zurück.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 3,58 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz im Land Brandenburg von 51 %, die Stadt Potsdam mit 942 Mio. € einen Anteil von 13 %, der Weitere Metropolitanraum mit rd. 2,15 Mrd. € einen Anteil von 31 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 374 Mio. € einen Anteil von 5 %.

Die größten Geldumsätze verzeichneten neben Potsdam (942 Mio. €), Schönefeld (367 Mio. €), Bernau bei Berlin (230 Mio. €), Falkensee (208 Mio. €), Wustermark (149 Mio. €), Brandenburg an der Havel (146 Mio. €) und Oranienburg (145 Mio. €).



Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2018	darunter Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2018	darunter kreisfreie Städte (%)
unbaute Bauflächen	1.290	1.010	+ 6	16	280	+ 16	14
bebaute Grundstücke	4.486	2.680	+ 4	20	1.806	+ 14	15
Wohnungs- und Teileigentum	975	789	+ 18	31	186	+ 23	32
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	254	21	- 22	5	233	- 5	1
Gemeinbedarfsflächen	9	7	+ 133	14	2	± 0	50
sonstige Flächen	32	13	- 35	8	19	± 0	5
gesamt	7.046	4.520	+ 6	21	2.526	+ 13	15



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- oder Forstwirtschaft
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
- Sonstige Nutzung

Im Jahr 2019 wurden 7.933 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist gegenüber 2018 um 6 % zurückgegangen. Der Flächenumsatz ist mit 1.822 Hektar stabil geblieben. Der Geldumsatz nahm mit 1,29 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um 8 % zu.

unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
individueller Wohnungsbau	6.483	- 6	999	+ 1	712	+ 2
Mehrfamilienhäuser	517	- 12	131	- 15	256	+ 28
gewerbliche Nutzung	495	+ 8	569	+ 11	195	- 4
Geschäfts- und Büronutzung	50	- 17	40	+ 29	101	+ 51
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	30	± 0	24	- 31	0,4	- 87
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	283	+ 8	30	- 41	8	- 27
sonstige Nutzung	75	- 36	29	- 29	18	- 5
Land Brandenburg	7.933	- 6	1.822	+ 1	1.290	+ 8
Berliner Umland	3.036	- 8	761	- 8	1.010	+ 6
darunter: Potsdam	181	- 9	32	- 32	164	+ 1
Weiterer Metropolitanraum	4.897	- 4	1.061	+ 8	280	+ 16
darunter: kreisfreie Städte	336	+ 2	85	- 10	39	+ 63

unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	656	- 21	179	83
Dahme-Spreewald	803	- 7	271	331
Elbe-Elster	319	+ 37	45	4
Havelland	713	- 3	156	129
Märkisch-Oderland	745	- 4	141	99
Oberhavel	652	- 21	166	117
Oberspreewald-Lausitz	280	± 0	68	8
Oder-Spree	655	- 11	194	61
Ostprignitz-Ruppin	316	- 7	47	15
Potsdam-Mittelmark	686	- 5	127	94
Prignitz	198	- 2	47	5
Spree-Neiße	329	+ 15	59	7
Teltow-Fläming	764	+ 2	135	125
Uckermark	300	- 3	70	8
Brandenburg an der Havel	126	± 0	48	24
Cottbus	113	- 12	21	10
Frankfurt (Oder)	97	+ 26	16	6
Potsdam	181	- 9	32	164
Land Brandenburg	7.933	- 6	1.822	1.290

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 88 % der Kaufverträge und 75 % des Geldumsatzes sowie 62 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 7.000 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesmittel 90 €/m² (Vorjahr 75 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 25 €/m² (Vorjahr 22 €/m²).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis von 4 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 1.400 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 13 €/m² und 420 €/m².

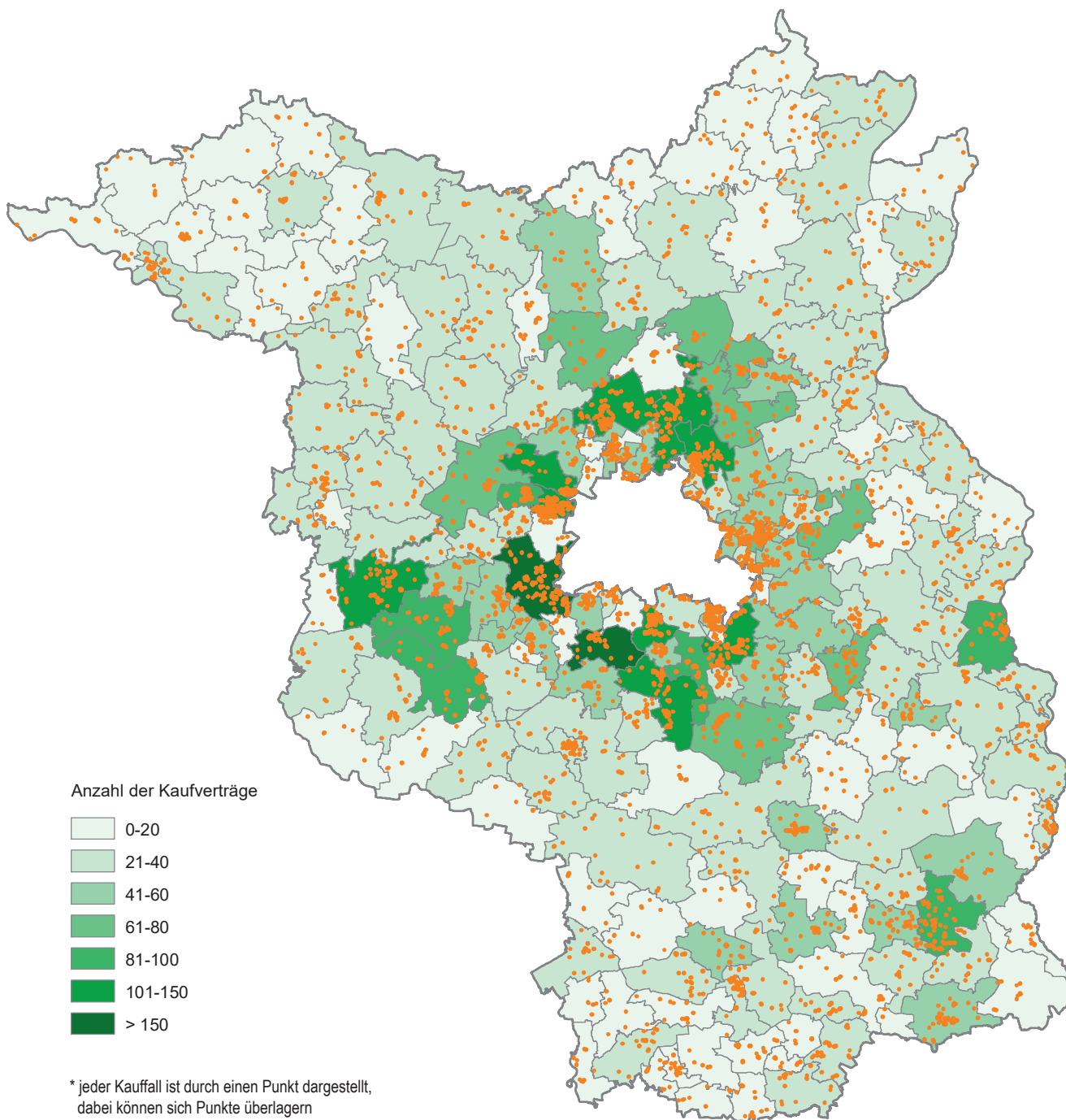
**Wohnbaulandpreis
um 20 %
auf 90 €/m²
angestiegen**

**Preisniveau:
Verhältnis 4 : 1**

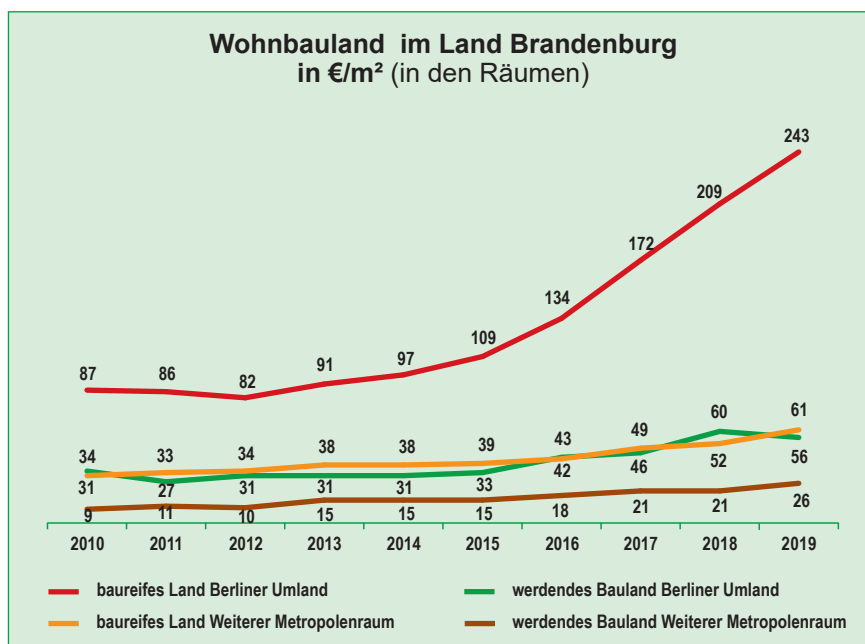
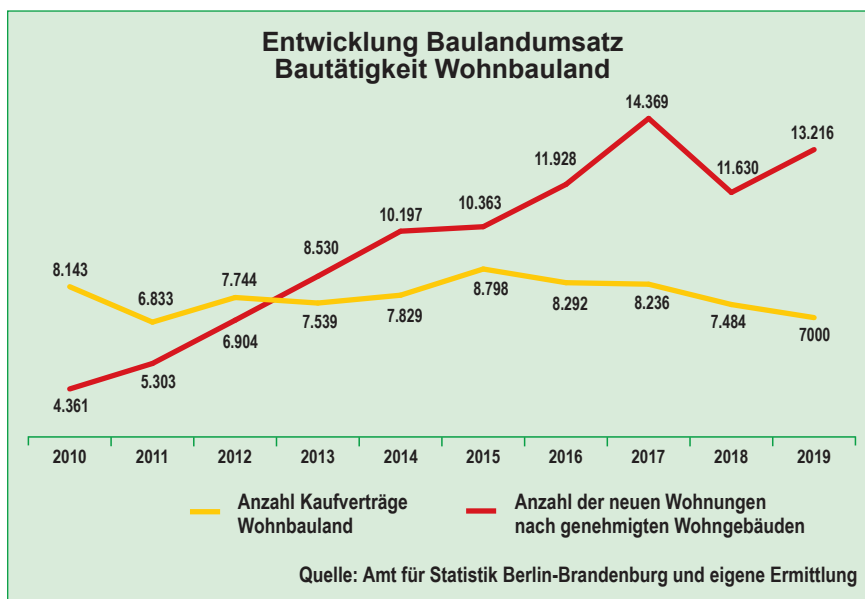
**Wohnbauland
in Potsdam bis
1.400 €/m²**

**Anstieg der
Preise für
individuelles
Wohnbauland
im Berliner Umland
um 23 %**

**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für individuelles Wohn- und Geschosswohnbauland**



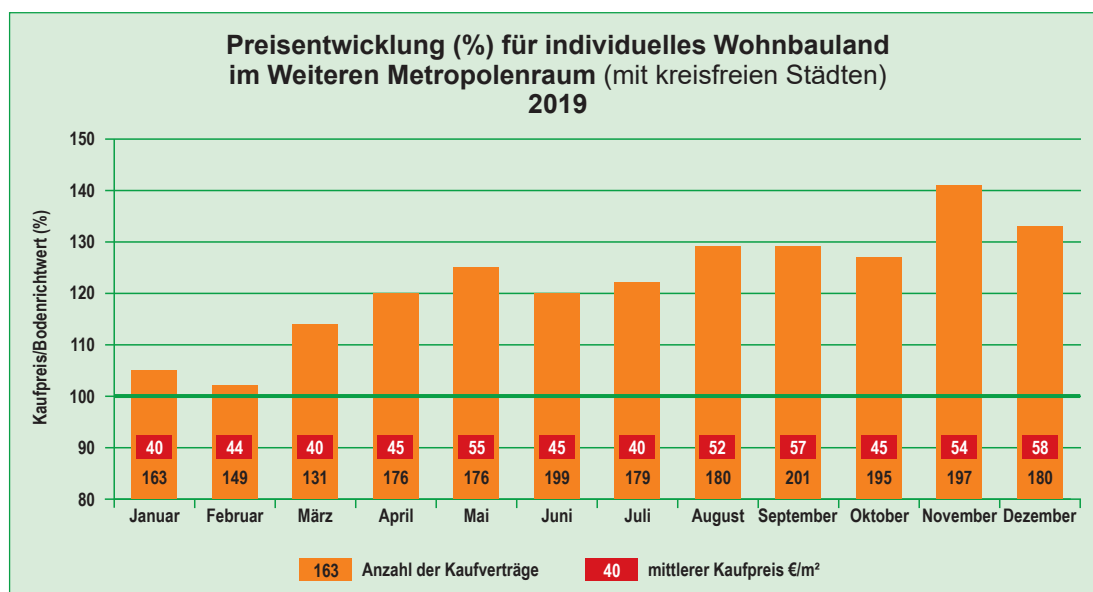
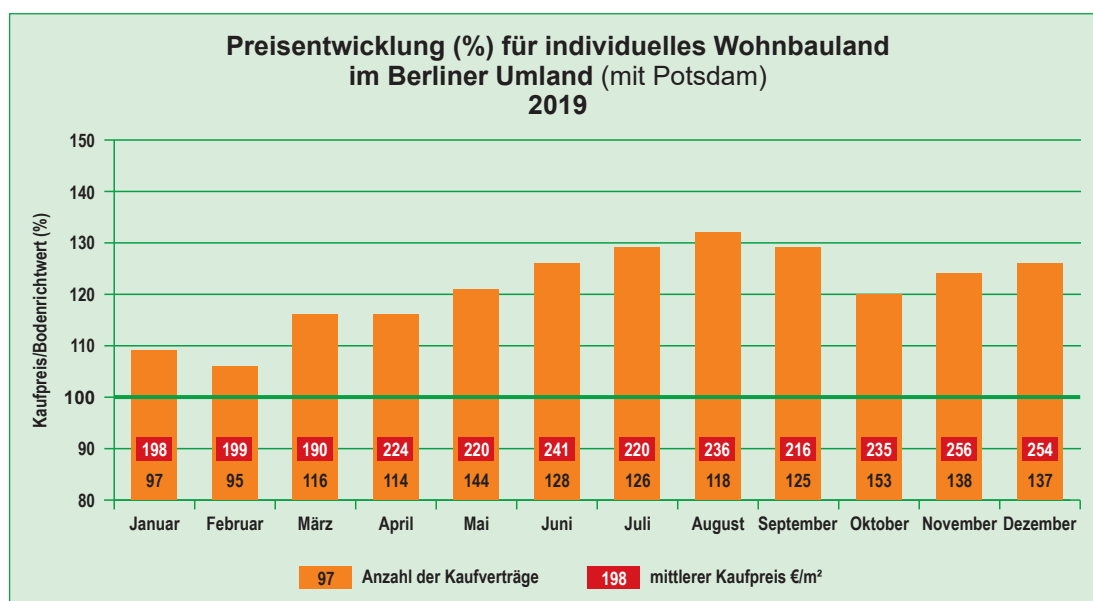
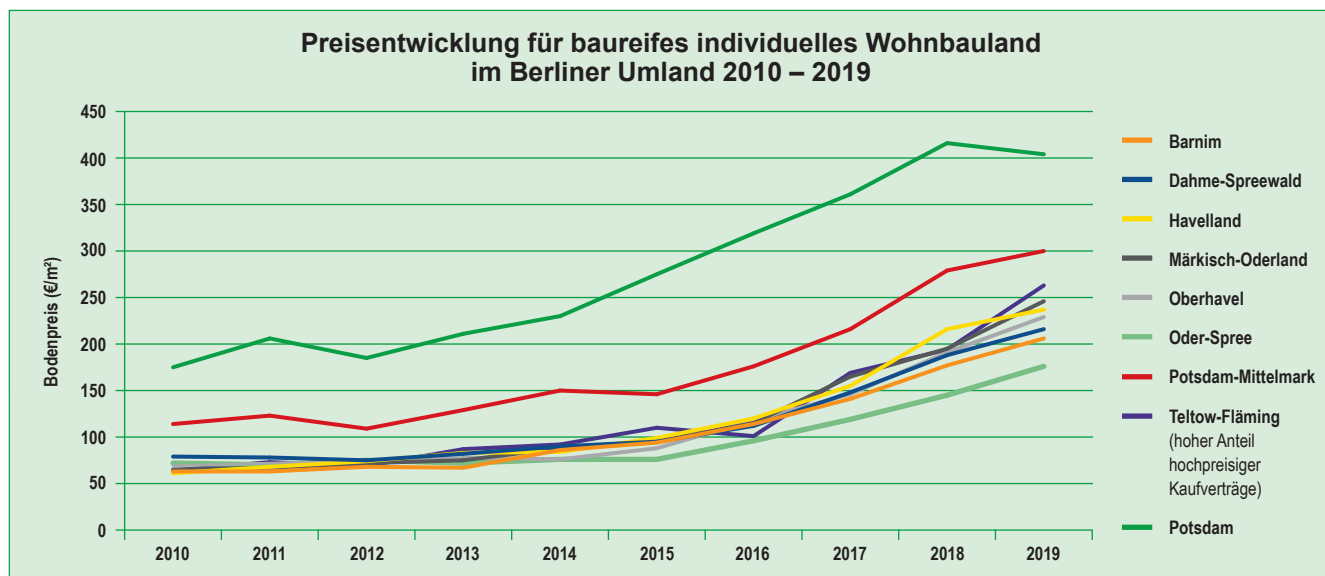
Werdendes Bauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 5 ImmoWertV). In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende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



werdendes Wohnbauland 2015 – 2019				
Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	66	113	246
	durchschnittlicher Preis (%) vom BRW	16	30	57
	Spanne % vom BRW	1–76	2–178	1–202
Weiterer Metropolen- raum	Anzahl Kaufverträge	74	166	230
	durchschnittlicher Preis (%) vom BRW	23	31	54
	Spanne % vom BRW	2–99	2–183	3–231

baureifes individuelles Wohnbauland Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		mittlerer Preis (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2018	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	545	- 25	208 ↑	75 →
Dahme-Spreewald	631	- 14	219 ↑	60 →
Elbe-Elster	256	+ 47		15 ↑
Havelland	611	+ 2	228 ↑	57 →
Märkisch-Oderland	676	- 5	230 ↑	32 ↓
Oberhavel	537	- 23	200 ↑	74 ↑
Oberspreewald-Lausitz	212	+ 16		36 →
Oder-Spree	554	- 11	173 ↑	45 ↑
Ostprignitz-Ruppin	229	- 4		37 ↑
Potsdam-Mittelmark	556	- 4	258 →	70 ↑
Prignitz	153	- 2		21 ↑
Spree-Neiße	240	+ 12		31 ↑
Teltow-Fläming	685	+ 3	266 ↑	90 ↑
Uckermark	234	- 3		21 ↓
Brandenburg an der Havel	94	+ 16		141 ↑
Cottbus	77	- 14		75 ↑
Frankfurt (Oder)	67	+ 34		75 ↑
Potsdam	126	± 0	387 →	
Land Brandenburg	6.483	- 6	110 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.435	- 9	232 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.684	- 5		45 ↓
→ gleichbleibend				
↑ steigend } Tendenz zum Vorjahr				
↓ fallend } bei Veränderungen > 5 %				

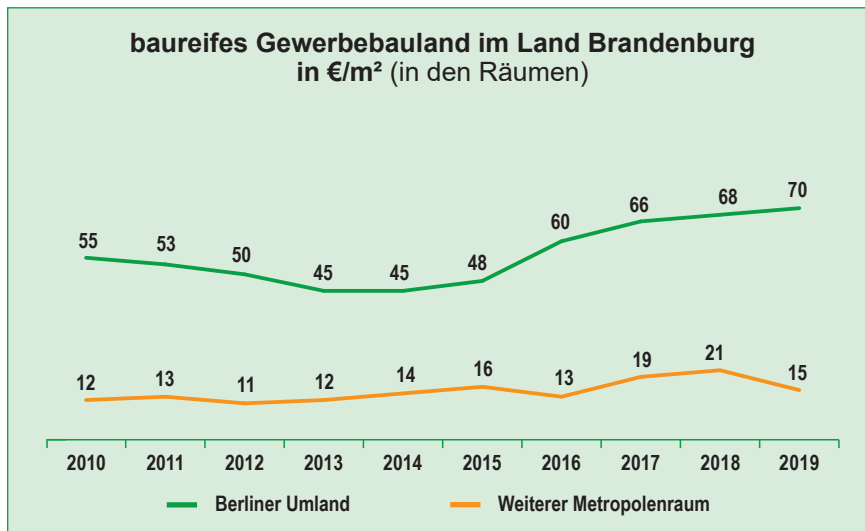
Die höchsten mittleren Preise für individuell nutzbares Wohnbauland wurden in Kleinmachnow (737 €/m²), Glienicke Nordbahn (446 €/m²) und Potsdam (387 €/m²) gezahlt. Die niedrigsten mittleren Preise wurden in den Kommunen Niederer Fläming (6,09 €/m²), Röderland und Heiligengrabe (7,00 €/m²) sowie Schönewalde (8,00 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.



baureifes Geschosswohnbauwand				
Umsätze und Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		mittlere Preise (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2018	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	33	- 8	*	61
Dahme-Spreewald	39	+ 39	252	23
Elbe-Elster	44	+ 19		20
Havelland	39	- 37	294	98
Märkisch-Oderland	11	- 42	183	35
Oberhavel	42	- 24	285	54
Oberspreewald-Lausitz	35	- 19		37
Oder-Spree	21	+ 31	*	93
Ostprignitz-Ruppin	23	- 34		31
Potsdam-Mittelmark	60	- 27	435	32
Prignitz	12	- 43		30
Spree-Neiße	61	+ 27		18
Teltow-Fläming	4	+ 33	*	*
Uckermark	8	- 33		*
Brandenburg an der Havel	12	- 29		245
Cottbus	19	- 17		56
Frankfurt (Oder)	16	+ 60		71
Potsdam	38	± 0	821	
Land Brandenburg	517	- 12	65	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	106	- 26	291	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	326	- 8		33

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

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit ca. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Die Kaufvertragszahlen sind auf 495 Kaufverträge (+ 8 %) und der Flächenumsatz ist auf 569 Hektar (+ 11 %) angestiegen. Der Geldumsatz ging auf 195 Mio. € (- 4 %) zurück. Die bei Wohnbauwand vorgenommene Differenzierung ist für werdendes Gewerbebauwand aufgrund der geringen Datenanzahl nicht durchführbar.



werdendes Gewerbebauland 2010 – 2019

Räume		nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Berliner Umland	Anzahl Kaufverträge	2	57	31
	durchschnittlicher Preis (%) vom BRW	–	19	42
	Spanne % vom BRW	–	2–77	3–120
Weiterer Metropolen- raum	Anzahl Kaufverträge	21	27	40
	durchschnittlicher Preis (%) vom BRW	23	26	48
	Spanne % vom BRW	4–38	5–60	8–125

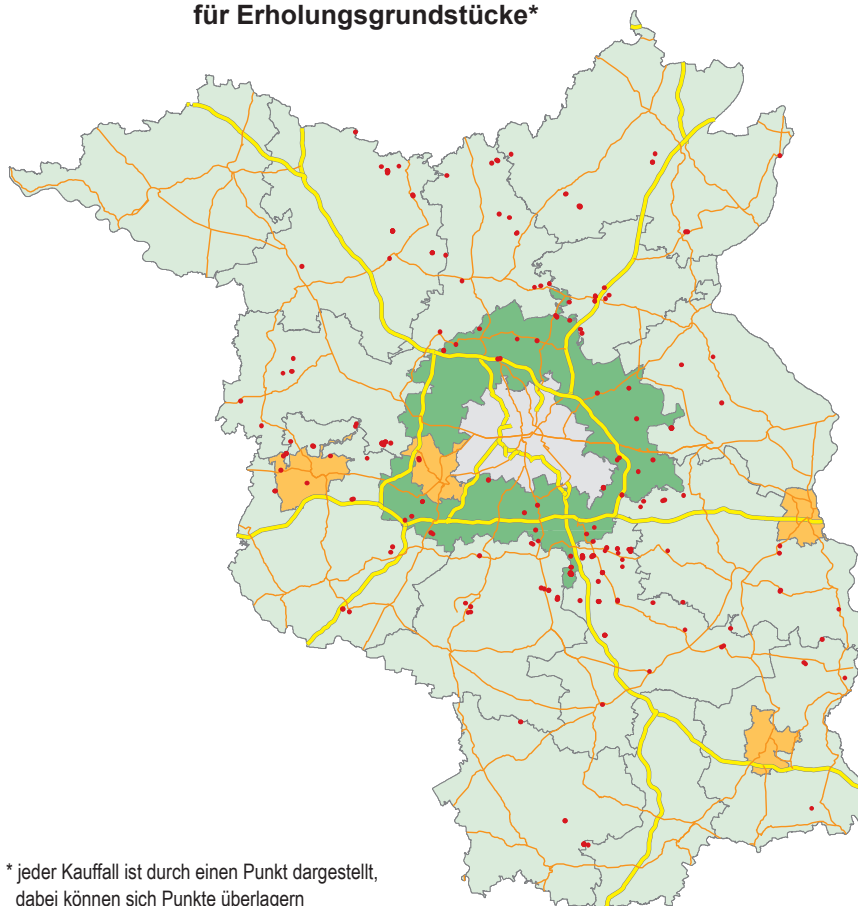
baureifes Gewerbebauland Umsätze und Preise 2017 – 2019			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge	mittlere Preise (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	103	36 →	14 ↑
Dahme-Spreewald	131	73 ↑	12 →
Elbe-Elster	54		8 →
Havelland	99	40 ↓	11 ↓
Märkisch-Oderland	117	30 ↑	8 ↑
Oberhavel	125	32 ↑	14 ↑
Oberspreewald-Lausitz	65		7 ↓
Oder-Spree	131	47 ↑	12 →
Ostprignitz-Ruppin	68		10 →
Potsdam-Mittelmark	130	88 ↑	18 ↑
Prignitz	47		10 ↑
Spree-Neiße	49		6 →
Teltow-Fläming	167	75 ↑	20 →
Uckermark	41		8 ↓
Brandenburg an der Havel	49		15 →
Cottbus	26		18 ↓
Frankfurt (Oder)	30		20 ↑
Potsdam	22	137 ↑	
Land Brandenburg	1.454	27 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	625	45 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	702		10 →
→ 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 gingen auf 50 Kaufverträge (- 17 %) zurück. Der Geldumsatz erhöhte sich auf 101 Mio. € (+ 51 %) und der Flächenumsatz auf 40 Hektar (+ 29 %).

Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für einzelne Mast- und Milchviehanlagen, landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 30 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 24 Hektar Fläche und 0,4 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Für die 17 auswertbaren Kaufverträge wurde im Landesmittel ein Preis von rd. 4,14 €/m² in einer Spanne von 2,21 €/m² bis 39 €/m² festgestellt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhauseanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 283 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 30 Hektar und einem Geldumsatz von 8 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 231 Kaufverträge auswertbar. Die mittleren Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit bis zu 359 €/m² registriert.

Lage der Verkäufe von Bauflächen für Erholungsgrundstücke*



unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Kaufverträge Anzahl	mittlere Grundstücksgröße (m ²)	mittlerer Preis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Land	283	614	22	1 – 359
Berliner Umland	59	661	25	5 – 155
Weiterer Metropolitanraum	224	605	21	1 – 359

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 75 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 29 Hektar und einem Geldumsatz von 18 Mio. € registriert. Hierzu zählen Bauflächen in Sondergebieten und für Stellplätze, Garagen sowie Zukäufe. Die Vielfalt dieser Nutzungen lassen eindeutige Aussagen zum Bodenpreisniveau nicht zu.

4.2 Bebaute Grundstücke

Bebaute Grundstücke sind mit einem oder mehreren Gebäuden bebaut, die in der Regel den Gesamtkaufpreis maßgeblich bestimmen. Die Werte 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 13.627 Kaufverträge ($\pm 0\%$) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 3.605 Hektar (-21%) und einem Geldumsatz von ca. 4,5 Mrd. € ($+8\%$) registriert.

Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.920	+ 2	1.216	+ 1	1.725	+ 19
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.204	- 1	171	+ 4	435	+ 6
Mehrfamilienhäuser	862	- 2	229	- 11	751	+ 25
Bauernhäuser	408	+ 2	353	+ 14	55	+ 17
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	696	- 4	278	- 35	834	- 23
Lagergebäude	325	- 2	226	- 11	132	- 27
Produktionsgebäude	256	- 11	334	- 75	135	+ 65
Wochenendhäuser	1.430	- 4	198	+ 21	97	+ 13
Gebäude für Freizeitwecke	45	- 25	23	- 39	13	+ 18
Gebäude für Beherbergungen	108	+ 4	90	+ 61	49	- 13
sonstige Gebäude	373	+ 4	487	+ 25	260	+ 76
Land Brandenburg	13.627	± 0	3.605	- 21	4.486	+ 8
Berliner Umland	4.604	- 2	756	- 16	2.680	+ 4
darunter: Potsdam	333	- 7	44	- 41	535	- 1
Weiterer Metropolitanraum	9.023	+ 1	2.849	- 22	1.806	+ 14
darunter: kreisfreie Städte	692	+ 3	125	- 20	273	+ 17

Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	990	- 1	136	324
Dahme-Spreewald	1.197	+ 2	303	458
Elbe-Elster	655	- 5	201	58
Havelland	1.034	+ 6	179	462
Märkisch-Oderland	1.364	+ 2	361	382
Oberhavel	1.178	- 3	266	394
Oberspreewald-Lausitz	573	+ 7	191	86
Oder-Spree	984	- 7	234	297
Ostprignitz-Ruppin	635	- 1	170	118
Potsdam-Mittelmark	1.269	- 2	326	489
Prignitz	569	- 6	186	60
Spree-Neiße	626	+ 6	503	101
Teltow-Fläming	842	+ 1	205	354
Uckermark	686	+ 2	175	95
Brandenburg an der Havel	280	+ 2	51	96
Cottbus	265	+ 6	39	91
Frankfurt (Oder)	147	- 1	35	85
Potsdam	333	- 7	44	536
Land Brandenburg	13.627	± 0	3.605	4.486

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2019 mit insgesamt 6.920 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 360 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 2 %. Der Geldumsatz stieg um 19 %. In allen Landkreisen (außer Barnim und Elbe-Elster) und in den kreisfreien Städten ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz blieb im Land Brandenburg annähernd stabil.

Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg um 23 %

Für die Auswertung in der Tabelle „Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser/ Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 6.920 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 2.649 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 120 Kaufverträge, auf den Weiteren Metropolitanraum 3.901 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 250 Kaufverträge.

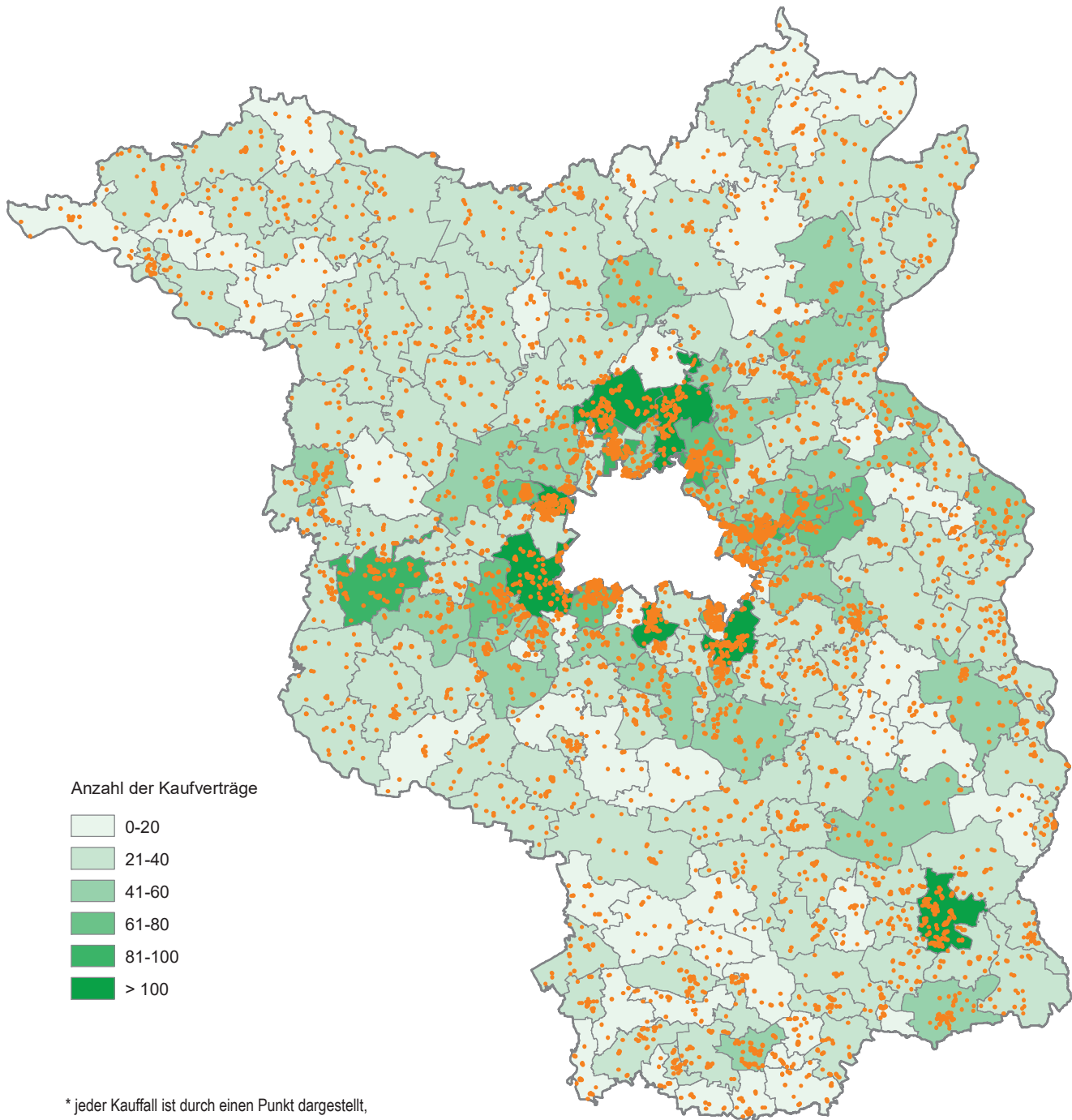
mittlerer Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 245.000 €

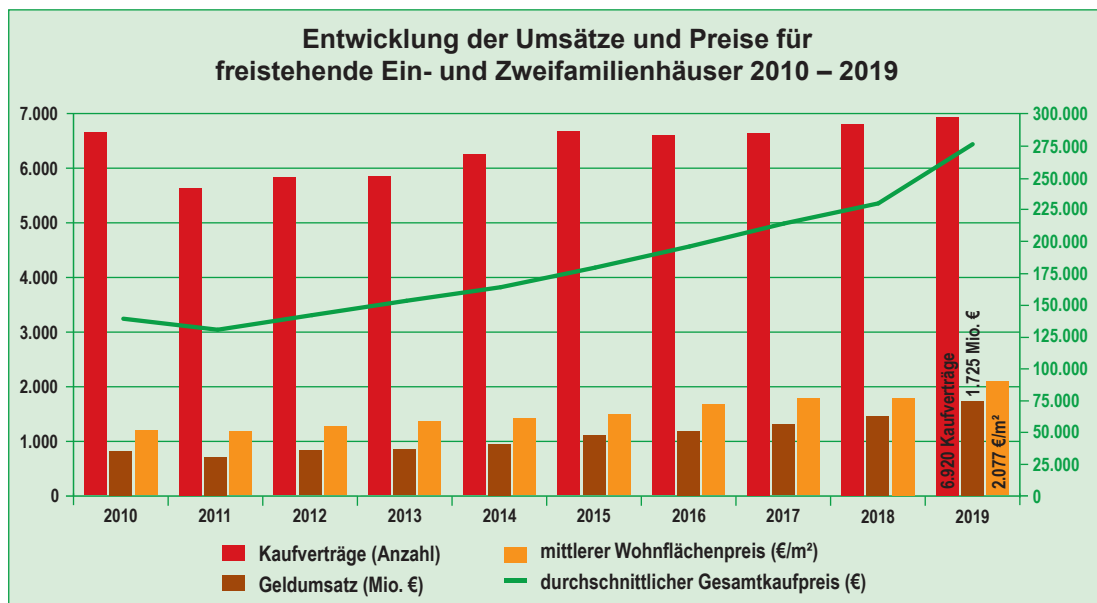
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	527	- 4	54	136
Dahme-Spreewald	649	+ 10	135	175
Elbe-Elster	305	- 18	59	24
Havelland	570	- 2	75	172
Märkisch-Oderland	855	+ 10	167	192
Oberhavel	627	- 1	118	190
Oberspreewald-Lausitz	268	+ 7	54	31
Oder-Spree	482	- 7	101	117
Ostprignitz-Ruppin	267	+ 3	57	46
Potsdam-Mittelmark	753	+ 3	103	277
Prignitz	224	+ 2	73	22
Spree-Neiße	277	- 1	70	36
Teltow-Fläming	453	+ 5	50	119
Uckermark	293	+ 5	55	37
Brandenburg an der Havel	84	+ 35	13	17
Cottbus	127	+ 15	14	24
Frankfurt (Oder)	39	- 15	7	9
Potsdam	120	+ 19	12	102
Land Brandenburg	6.920	+ 2	1.216	1.725
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.649	± 0	273	974
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.901	+ 2	897	599

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	3		21	6
50.001 – 100.000	4	3	22	14
100.001 – 150.000	5	2	17	16
150.001 – 200.000	9	3	14	20
200.001 – 500.000	63	39	24	43
> 500.000	16	53	2	1

Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden neben Falkensee (165), in Oranienburg (143), Cottbus (127) und Potsdam (120) gekauft.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser





Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mittlere Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	330.000 ↑	200.000 ↑
Dahme-Spreewald	355.000 ↑	220.000 ↑
Elbe-Elster		70.000 ↑
Havelland	380.000 →	186.000 →
Märkisch-Oderland	325.000 ↑	143.000 ↑
Oberhavel	339.000 ↑	165.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		105.000 ↑
Oder-Spree	344.000 ↑	180.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin		158.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	479.000 ↑	149.000 ↑
Prignitz		105.000 ↑
Spree-Neiße		120.000 ↑
Teltow-Fläming	380.000 ↑	191.000 ↑
Uckermark		140.000 ↑
Brandenburg an der Havel		204.000 →
Cottbus		186.000 →
Frankfurt (Oder)		220.000 ↑
Potsdam*	579.000 ↑	
Land Brandenburg	245.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	360.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		148.000 ↑

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

Die höchsten mittleren Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser wurden neben Kleinmachnow (835.000 €), in Glienicke/Nordbahn (592.500 €), Potsdam (579.000 €) und Teltow (490.000 €) gezahlt.

Die niedrigsten mittleren Preise für Einfamilienhäuser wurden in den Kommunen Mühlberg (28.000 €), Niemege (43.000 €) und Falkenberg/Elster (46.260 €) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mittlere Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	2.054	120	1.465	185.000
	1949 – 1990	749	116	1.463	175.000
	1991 – 2016	1.138	126	2.676	340.000
	≥ 2017	182	138	3.061	415.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	795	115	2.767	330.000
	1949 – 1990	239	107	2.548	285.000
	1991 – 2016	619	125	3.219	400.000
	≥ 2017	109	144	3.201	445.000
Stadt Potsdam*	< 1949	13	140	4.167	495.000
	1949 – 1990	10	113	3.380	447.000
	1991 – 2016	23	150	3.950	549.000
	≥ 2017	8	245	4.155	948.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.178	126	843	110.000
	1949 – 1990	464	119	1.132	136.000
	1991 – 2016	435	125	1.783	248.000
	≥ 2017	59	127	2.564	344.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	68	120	1.242	148.000
	1949 – 1990	36	117	1.389	158.000
	1991 – 2016	61	130	1.996	250.000
	≥ 2017	6	137	2.194	304.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m ²)		mittlere Wohnfläche (€/m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	859	864	120	123	1.778	2.077	200.000	245.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	803	803	120	120	2.588	3.033	315.000	360.000
Stadt Potsdam*	872	700	130	150	3.450	3.716	427.000	579.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	943	960	120	124	1.048	1.222	120.000	148.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	805	841	125	125	1.535	1.573	185.000	197.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
* inklusive Villengrundstücke

mittlerer Kaufpreis für Reihenhaus/ Doppelhaushälfte 182.000 €

Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.204 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.478 Kaufverträge (67 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr blieb die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften stabil. Der Geldumsatz erhöhte sich um 6 % und der Flächenumsatz um 4 %.

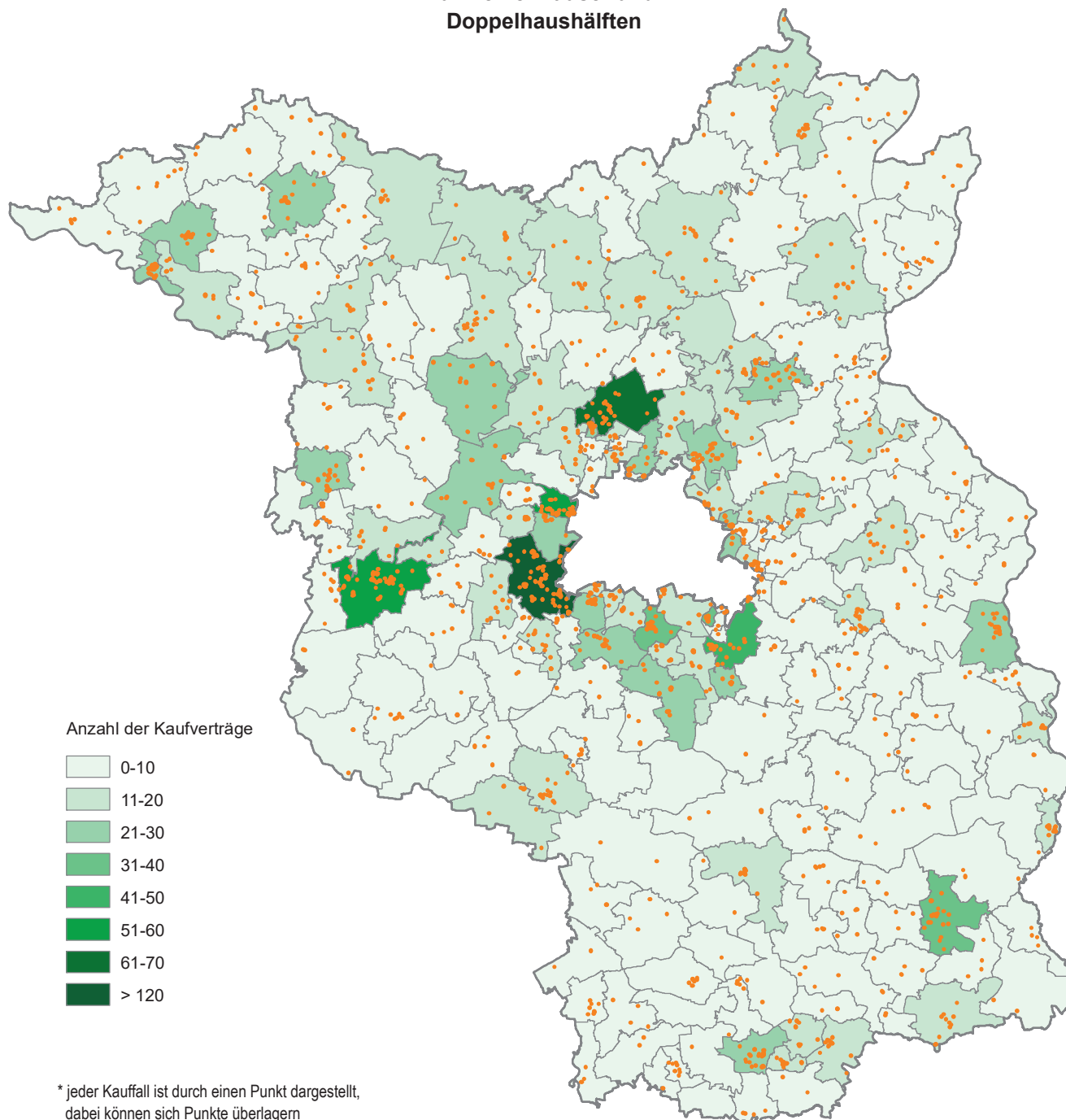
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	152	- 16	9	33
Dahme-Spreewald	201	+ 22	10	54
Elbe-Elster	60	- 14	6	4
Havelland	188	+ 61	11	42
Märkisch-Oderland	152	- 12	16	29
Oberhavel	222	- 5	15	56
Oberspreewald-Lausitz	105	+ 31	10	9
Oder-Spree	121	- 8	10	23
Ostprignitz-Ruppin	126	+ 7	12	11
Potsdam-Mittelmark	158	- 23	13	41
Prignitz	143	+ 5	15	9
Spree-Neiße	56	+ 10	7	5
Teltow-Fläming	175	+ 4	9	37
Uckermark	111	- 3	13	11
Brandenburg an der Havel	60	+ 3	7	10
Cottbus	31	- 21	2	5
Frankfurt (Oder)	23	- 32	1	4
Potsdam	120	- 21	5	51
Land Brandenburg	2.204	- 1	171	435
Berliner Umland (ohne Potsdam)	781	- 9	33	234
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.189	+ 9	123	131

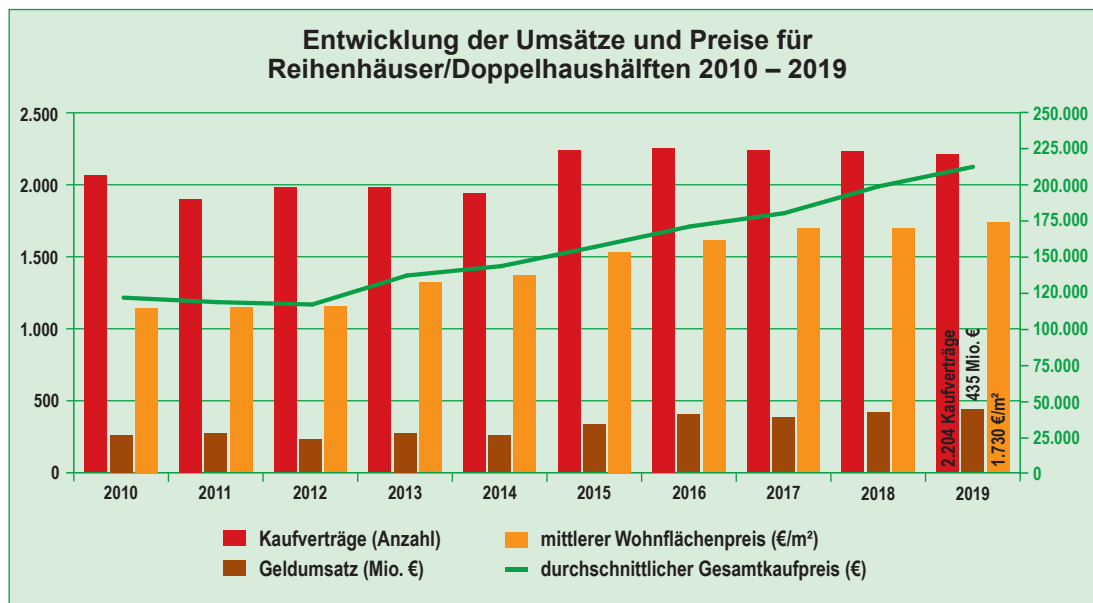
Für die Auswertung in der Tabelle „Reihenhäuser und Doppelhaushälften/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 2.204 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 781 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 120 Kaufverträge, auf den Weiteren Metropolitanraum 1.189 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 114 Kaufverträge.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 50.000	1	3	29	10
50.001 – 100.000	2	2	28	19
100.001 – 150.000	6	5	17	29
150.001 – 200.000	9	4	15	16
200.001 – 500.000	78	62	11	25
> 500.000	4	24		1

Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden neben Potsdam (120), in Oranienburg (61), Brandenburg an der Havel (60) und Falkensee (54) gekauft.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften





Reihenhäuser und Doppelhaushälften mittlere Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	295.000 ↑	158.000 ↑
Dahme-Spreewald	327.000 ↑	226.000 ↑
Elbe-Elster		67.000 ↑
Havelland	330.000 ↑	128.000 ↑
Märkisch-Oderland	275.000 ↑	80.000 ↑
Oberhavel	298.000 ↑	100.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		76.000 ↑
Oder-Spree	279.000 ↑	130.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin		90.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	400.000 ↑	130.000 →
Prignitz		81.000 →
Spree-Neiße		93.000 ↑
Teltow-Fläming	280.000 ↑	160.000 →
Uckermark		100.000 ↑
Brandenburg an der Havel		131.000 ↑
Cottbus		132.000 ↑
Frankfurt (Oder)		166.000 →
Potsdam	398.000 ↓	
Land Brandenburg	182.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	310.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		100.000 ↑

Die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Die höchsten mittleren Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Teltow (499.000 €), Kleinmachnow (453.000 €) und Potsdam (398.000 €) gezahlt. Die niedrigsten mittleren Preise für Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in den Kommunen Forst (23.000 €), Karstädt (34.500 €) und Lieberose (37.000 €) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften mittlere Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	mittlere Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	777	104	972	110.000
	1949 – 1990	172	105	1.209	125.000
	1991 – 2016	484	115	2.385	275.000
	≥ 2017	158	127	2.935	350.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	142	94	2.642	259.000
	1949 – 1990	18	122	2.667	308.000
	1991 – 2016	308	116	2.500	296.000
	≥ 2017	111	125	2.946	345.000
Stadt Potsdam	< 1949	18	110	3.877	430.000
	1949 – 1990	1*			
	1991 – 2016	49	115	3.125	360.000
	≥ 2017	18	155	5.294	825.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	562	105	826	87.000
	1949 – 1990	144	102	1.051	99.000
	1991 – 2016	101	111	1.552	165.000
	≥ 2017	28	127	2.755	350.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	55	108	1.238	130.000
	1949 – 1990	9	107	1.327	144.000
	1991 – 2016	26	128	1.361	153.000
	≥ 2017	1*			

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

Reihenhäuser mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m²)		mittlere Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	239	251	123	118	1.756	1.882	206.000	220.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	206	232	127	123	2.172	2.519	270.000	299.000
Stadt Potsdam	323	215	135	125	3.462	3.429	450.000	417.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	328	293	110	106	798	920	85.000	91.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	203	222	110	120	1.187	1.237	120.000	131.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Doppelhaushälften mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m ²)		mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	580	586	115	113	1.613	1.660	156.000	170.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	403	371	120	114	2.426	2.873	277.000	320.000
Stadt Potsdam	357	368	140	110	4.104	3.950	586.000	395.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	755	741	113	107	927	1.006	90.000	105.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	652	705	114	119	1.260	1.538	143.000	150.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

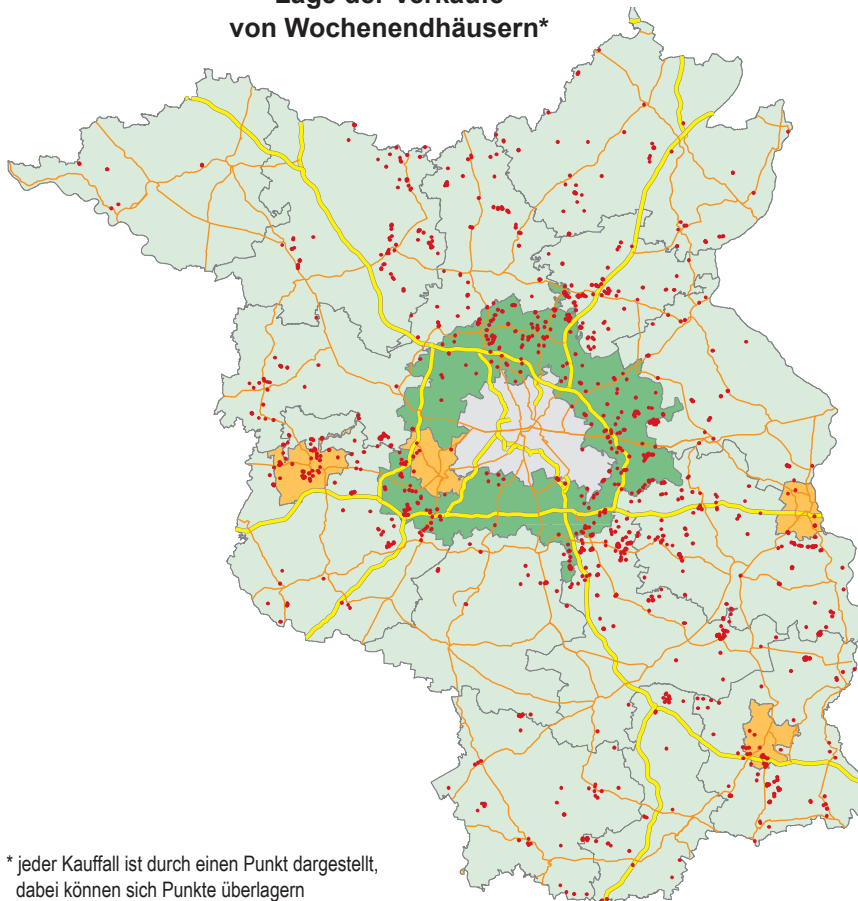
Bauernhäuser werden zu 95 % im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 408 Kaufverträgen (+ 2 %) eine Fläche von 353 Hektar (+ 14 %) und 55 Mio. € (+ 17 %) umgesetzt.

Bauernhäuser mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m ²)		mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	4.110	3.938	150	160	686	707	100.000	100.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.290	4.648	110	177	1.136	2.336	255.000	385.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	4.331	3.958	171	150	643	674	95.000	100.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Wochenendhäuser haben einen Anteil von ca. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr nahmen die Kaufvertragszahlen mit 1.430 abgeschlossenen Kaufverträgen um 4 % ab. 75 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolitanraum getätigt. Auf das Berliner Umland entfallen 25 % der abgeschlossenen Kaufverträge. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit jeweils ca. 13 % in den Landkreisen Dahme-Spreewald und Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 198 Hektar (+ 21 %) und 97 Mio. € (+ 13 %) umgesetzt.

**Lage der Verkäufe
von Wochenendhäusern***



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

Wochenendhäuser mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m ²)		mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	636	610	40	39	902	1.000	34.000	35.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	751	746	42	40	1.786	1.910	71.000	70.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	608	562	38	38	773	727	28.000	30.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	551	600	45	48	956	979	20.000	19.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von ca. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 862 abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 229 Hektar Grundstücksfläche und 751 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen bei den Vertragszahlen - 2 %, beim Geldumsatz + 25 % und beim Flächenumsatz - 11 %.

Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	71	+ 11	13	103
Dahme-Spreewald	49	- 6	15	100
Elbe-Elster	31	- 9	9	6
Havelland	71	+ 13	19	89
Märkisch-Oderland	83	+ 14	28	52
Oberhavel	60	- 5	21	31
Oberspreewald-Lausitz	32	+ 19	5	10
Oder-Spree	70	+ 11	15	54
Ostprignitz-Ruppin	38	+ 9	6	12
Potsdam-Mittelmark	44	- 6	15	57
Prignitz	44	- 28	13	8
Spree-Neiße	50	+ 16	23	18
Teltow-Fläming	41	- 32	17	38
Uckermark	50	+ 22	12	8
Brandenburg an der Havel	38	- 27	3	30
Cottbus	17	- 32	2	11
Frankfurt (Oder)	40	+ 54	8	30
Potsdam	33	- 35	5	95
Land Brandenburg	862	- 2	229	751
Berliner Umland (ohne Potsdam)	167	+ 11	38	318
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	567	- 1	173	267

Für die Auswertung in der Tabelle „Mehrfamilienhäuser/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 862 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 167 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 33 Kaufverträge, auf den Weiteren Metropolitanraum 567 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 95 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/mittlere Preise“ sind die durchschnittlichen Preise entsprechend des Baualters ausgewertet.

Mehrfamilienhäuser Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	2	6	29	4
100.001 – 250.000	11	3	31	14
250.001 – 500.000	31	9	25	34
500.001 – 750.000	19	9	6	26
750.001 – 1.000.000	12	9	2	9
> 1.000.000	25	64	7	13

Mehrfamilienhäuser mittlere Preise						
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Anzahl der Wohneinheiten	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	389	5	341	935	300.000
	1949 – 1990	54	10	631	684	325.000
	1991 – 2016	41	6	445	2.225	970.000
	≥ 2017	2*				
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	69	5	291	1.636	460.000
	1949 – 1990	10	6	356	1.602	350.000
	1991 – 2016	27	15	453	2.486	970.000
	≥ 2017					
Stadt Potsdam	< 1949	13	6	580	2.530	1.530.000
	1949 – 1990	1*				
	1991 – 2016	3*				
	≥ 2017	1*				
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	250	4	321	721	200.000
	1949 – 1990	35	10	622	590	230.000
	1991 – 2016	10	8	416	1.167	627.000
	≥ 2017					
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	57	6	428	1.086	500.000
	1949 – 1990	8	16	1.180	914	710.000
	1991 – 2016	1*				
	≥ 2017	1*				

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

Mehrfamilienhäuser mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	mittlere Grundstücksgröße (m ²)		mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	882	849	347	358	865	953	230.000	315.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	943	877	316	338	1.601	1.850	530.000	560.000
Stadt Potsdam	972	834	745	630	2.640	2.584	1.651.000	1.805.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	929	919	312	341	533	709	145.000	210.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	440	507	414	446	958	1.079	348.000	524.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von ca. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 19 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge ging gegenüber dem Vorjahr um 4 %, der Flächenumsatz um 35 % und der Geldumsatz um 23 % zurück. Insgesamt wurden 696 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 278 Hektar und einem Geldumsatz von 834 Mio. € registriert.

Für die Auswertung in der Tabelle „Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude/Preiskategorien (Anteile %)“ wurden insgesamt für das Land Brandenburg 696 Kaufverträge herangezogen. Auf das Berliner Umland entfallen 145 Kaufverträge, auf die Stadt Potsdam 35 Kaufverträge, auf den Weiteren Metropolenraum 431 Kaufverträge und auf die kreisfreien Städte 85 Kaufverträge.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	39	- 3	11	24
Dahme-Spreewald	40	- 5	11	35
Elbe-Elster	43	+ 5	10	8
Havelland	54	+ 8	20	97
Märkisch-Oderland	51	- 20	20	37
Oberhavel	58	- 5	53	49
Oberspreewald-Lausitz	46	- 4	19	29
Oder-Spree	41	+ 3	17	77
Ostprignitz-Ruppin	30	- 14	8	13
Potsdam-Mittelmark	39	- 5	25	61
Prignitz	29	- 29	5	6
Spree-Neiße	35	- 19	13	9
Teltow-Fläming	36	± 0	11	21
Uckermark	35	+ 9	11	20
Brandenburg an der Havel	23	- 12	12	32
Cottbus	39	+ 44	12	38
Frankfurt (Oder)	23	+ 10	8	40
Potsdam	35	+ 3	13	239
Land Brandenburg	696	- 4	278	834
Berliner Umland (ohne Potsdam)	145	- 1	94	265
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	431	- 8	139	220

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Preiskategorien (Anteile %)				
Preiskategorien (€)	Berliner Umland ohne Potsdam	Stadt Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
≤ 100.000	5		34	8
100.001 – 250.000	10		27	20
250.001 – 500.000	22	11	21	22
500.001 – 750.000	14	6	6	9
750.001 – 1.000.000	14	3	2	7
1.000.001 – 5.000.000	28	49	9	28
> 5.000.000	7	31	1	6

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 1.107 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.160 Hektar und einem Geldumsatz von 589 Mio. € abgeschlossen.

Gewerbe- und sonstige Grundstücke Gesamtumsätze						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Hektar	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Lagergebäude	325	- 2	226	- 11	132	- 27
Produktionsgebäude	256	- 11	334	- 75	135	+ 65
Gebäude für Freizeitwecke	45	- 25	23	- 39	13	+ 18
Gebäude für Beherbergungen	108	+ 4	90	+ 61	49	- 13
Schloss, Burg, Festung	5	- 38	18	- 45	6	- 14
Gebäude für kulturelle Einrichtungen	31	+ 48	12	+ 9	30	+ 233
Gebäude für soziale Einrichtungen	21	- 19	34	- 69	30	+ 7
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	15	+ 25	8	+ 33	79	+ 18
Ausstellungsgebäude	6	+ 100	2	- 33	7	+ 75
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	28	+ 4	223	+ 556	16	+ 700
Gebäude für Ver- und Entsorgung	14	+ 27	68	+ 1.033	2	± 0
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	119	+ 5	25	+ 47	49	+ 600
Tankstellen	7	- 22	7	- 46	1	- 67
Energieanlagen	8	± 0	20	+ 122	6	+ 50
sonstige Gebäude	119	+ 3	70	- 52	34	+ 143
Land Brandenburg	1.107	- 3	1.160	- 43	589	+ 23

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

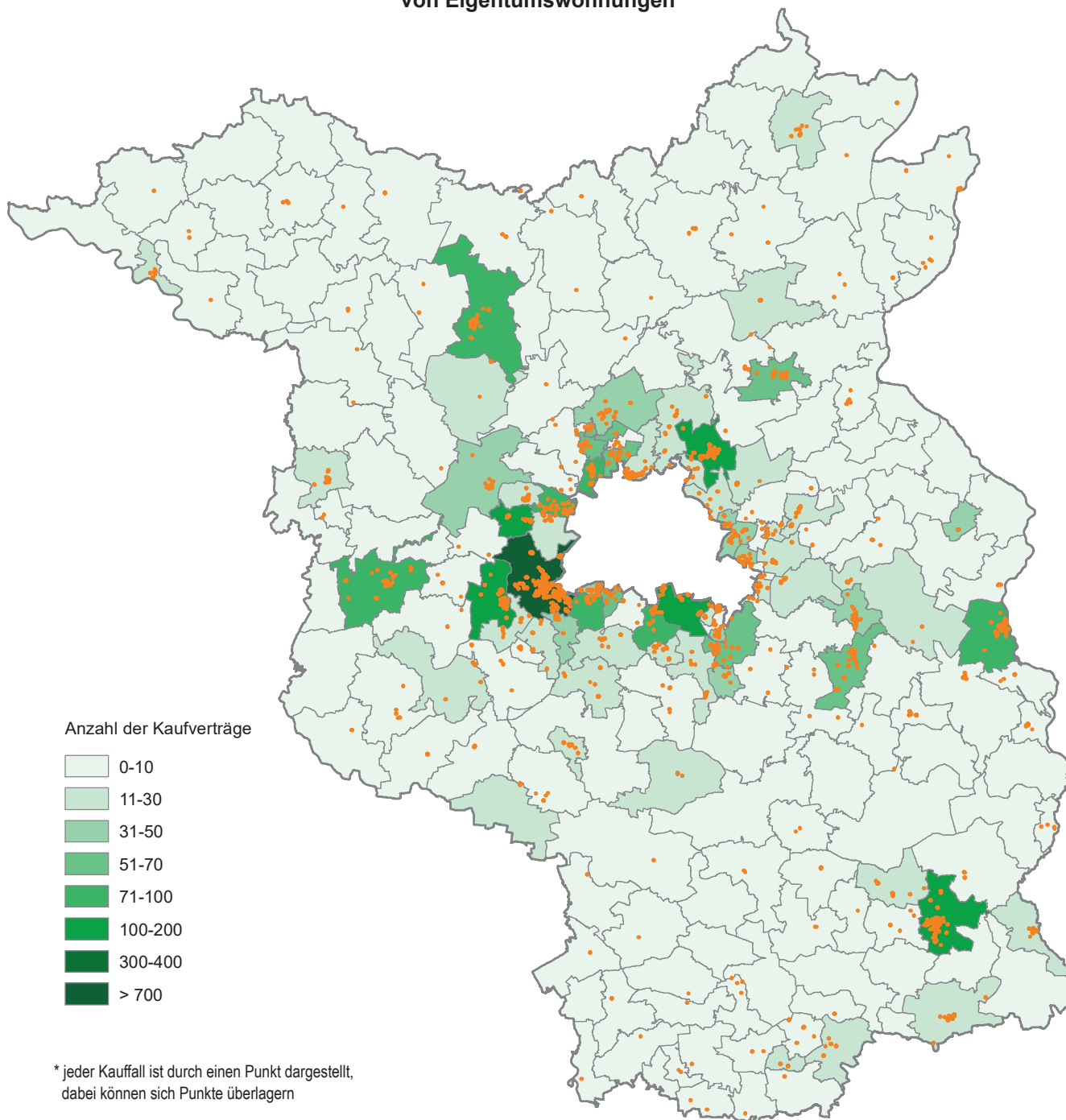
Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze				
Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.461	+ 18	442	+ 19
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.821	- 3	471	+ 16
Erstverkauf Teileigentum	285	+ 61	27	+ 69
Weiterverkauf Teileigentum	302	- 2	35	+ 35
Land Brandenburg	4.869	+ 5	975	+ 19
Berliner Umland	3.439	+ 6	789	+ 18
darunter: Potsdam	808	- 17	241	- 4
Weiterer Metropolitanraum	1.429	+ 4	186	+ 23
darunter: kreisfreie Städte	414	- 9	60	- 5

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.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe und Weiterveräußerungen) Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2018	Mio. €	% zu 2018
Barnim	530	+ 14	109	+ 45
Dahme-Spreewald	360	+ 69	95	+ 128
Elbe-Elster	20	- 9	1	- 9
Havelland	348	+ 8	83	+ 11
Märkisch-Oderland	201	+ 36	32	+ 39
Oberhavel	430	+ 8	80	+ 32
Oberspreewald-Lausitz	58	+ 18	6	+ 33
Oder-Spree	257	+ 18	39	+ 30
Ostprignitz-Ruppin	110	+ 47	16	+ 113
Potsdam-Mittelmark	460	- 12	121	+ 1
Prignitz	24	+ 9	1	- 23
Spree-Neiße	85	- 6	10	+ 54
Teltow-Fläming	239	- 8	34	+ 14
Uckermark	49	- 8	4	+ 29
Brandenburg an der Havel	87	- 6	17	+ 4
Cottbus	168	- 12	24	- 19
Frankfurt (Oder)	70	+ 3	8	+ 13
Potsdam	786	- 17	233	- 5
Land Brandenburg	4.282	+ 3	913	+ 18
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.260	+ 11	515	+ 30
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	911	+ 12	116	+ 43

Die meisten Erstverkäufe und Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden neben Potsdam (786), in Bernau (380) und Cottbus (168) registriert.

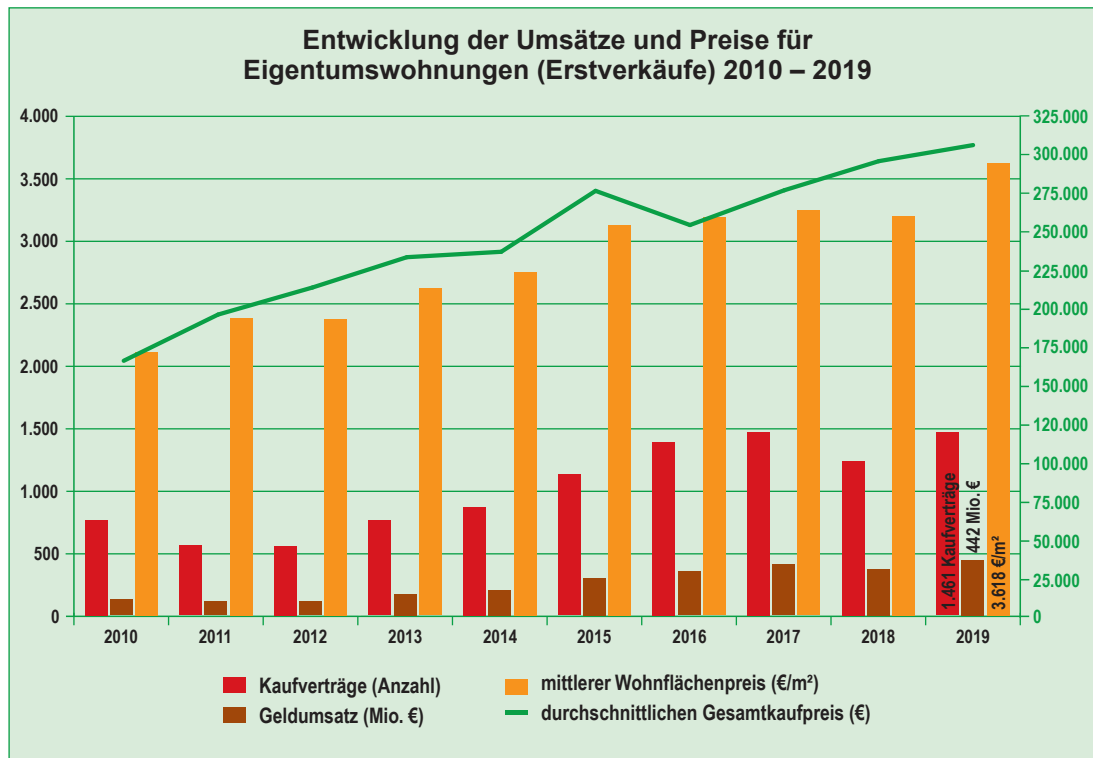
**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für Erstverkäufe und Weiterveräußerungen
von Eigentumswohnungen**



**Erhöhung
in den
Vertragszahlen
um 18 % und
im Geldumsatz
um 19 %**

Im Jahr 2019 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** (einschließlich Umwandlungen von Eigentumswohnungen) die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 18 %. Der Geldumsatz nahm um 19 % zu. Von den 4.282 Verkäufen des Wohnungseigentums wurden 1.461 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.235 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag neben dem Berliner Umland weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 228 Eigentumswohnungen (Vorjahr 333 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im

Land Brandenburg von 16 %, das Berliner Umland von 60 %, der Weitere Metropolitanraum von 15 % und die kreisfreien Städte von 9 % auf.
 Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig.



Die höchsten mittleren Wohnflächenpreise für Erstverkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Potsdam (5.165 €/m²), Blankenfelde-Mahlow (5.102 €/m²) und in Wustermark (4.925 €/m²) registriert.

Die niedrigsten mittleren Wohnflächenpreise für Erstverkäufe wurden in der Kommune Ströbitz (1.627 €/m²), Strausberg (1.928 €/m²) und Frankfurt (Oder) (2.012 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung stehen.

Im Jahr 2019 wurden von 1.461 Erstverkäufen 84 % (1.223 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 365 Mio. € veräußert. 12 % (175 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 62 Mio. €.

4 % (63 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 13 %

mittlerer Kaufpreis für Eigentumswohnung (Erstverkauf) 280.000 €

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) mittlere Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	250	87	3.517 ↓	313.000 ↓
	1949 – 1990	19	59	3.678 ↓	194.000 ↓
	1991 – 2016	49	77	2.636 →	193.000 ↓
	≥ 2017	770	77	3.712 ↑	282.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	157	88	3.500 ↓	313.000 ↓
	1949 – 1990	8	79	3.651 ↑	266.000 ↑
	1991 – 2016	30	75	2.656 →	184.000 ↓
	≥ 2017	508	74	3.696 ↑	287.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	72	66	5.274 →	359.000 →
	1949 – 1990	6	46	4.837 →	193.000 ↓
	1991 – 2016	7	84	4.071 →	358.000 →
	≥ 2017	112	82	5.158 ↑	409.000 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	7	84	1.586 ↓	137.000 ↓
	1949 – 1990	1*			
	1991 – 2016	10	80	1.518 ↑	152.000 ↑
	≥ 2017	87	80	2.917 ↑	234.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	14	91	1.589 →	140.000 →
	1949 – 1990	4	48	946	49.300
	1991 – 2016	2			
	≥ 2017	63	85	2.641 ↑	224.500 ↑

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

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Erstverkäufe/ mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	78	79	3.194	3.618	256.000	280.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	78	78	3.098	3.579	250.000	282.000
Stadt Potsdam	71	74	4.873	5.165	306.000	380.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	84	80	2.188	2.791	178.000	218.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	89	85	2.561	2.554	224.000	204.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** ging im Jahr 2019 um 3 % zurück. Es wurden 2.821 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.907) registriert. Der Geldumsatz von 471 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 16 % zu.

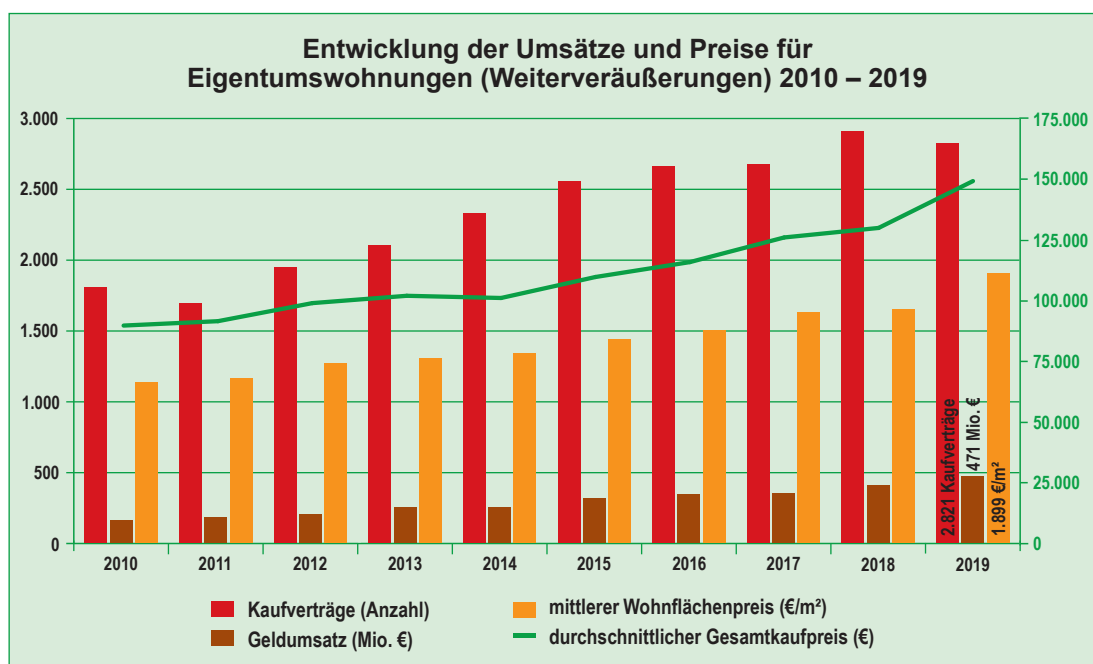
sinkende Vertragszahlen um 3 %

Im Jahr 2019 wurden von 2.821 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 83 % (2.338 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 373 Mio. € registriert.

Zunahme des Geldumsatzes um 16 %

9 % (241 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 66 Mio. €. 242 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

mittlerer Kaufpreis für weiterveräußerte Eigentumswohnung 125.000 €



Die höchsten mittleren Wohnflächenpreise für Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen wurden in Kleinmachnow (3.583 €/m²), Potsdam (3.056 €/m²), Nauen (2.741 €/m²) und Birkenwerder (2.701 €/m²) registriert.

Die niedrigsten mittleren Wohnflächenpreise wurden in den Kommunen Spremberg (571 €/m²), Dahme/Mark (593 €/m²) und Niedergörsdorf (600 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) mittlere Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	mittlere Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	335	70	1.450 →	134.000 ↑
	1949 – 1990	201	63	1.281 ↓	80.000 →
	1991 – 2016	1.138	68	1.976 ↑	126.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	64	69	1.750 ↓	169.000 ↓
	1949 – 1990	38	63	1.759 ↑	111.000 ↑
	1991 – 2016	768	66	2.108 ↑	135.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	88	73	3.601 ↑	255.000 ↑
	1949 – 1990	56	70	2.536 ↑	169.000 ↑
	1991 – 2016	77	62	2.664 →	162.000 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	123	63	818 ↑	56.000 ↑
	1949 – 1990	78	64	865 ↑	50.000 ↑
	1991 – 2016	236	74	1.200 ↑	85.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	60	74	1.309 ↑	98.000 ↑
	1949 – 1990	29	56	1.035 ↑	53.000 →
	1991 – 2016	57	66	1.383 ↑	85.000 →

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	64	65	1.642	1.907	101.000	120.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	63	64	1.848	2.088	115.000	130.000
Stadt Potsdam	62	69	2.375	3.036	140.000	200.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	66	66	842	1.027	60.000	71.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	64	61	1.078	1.254	68.000	75.000

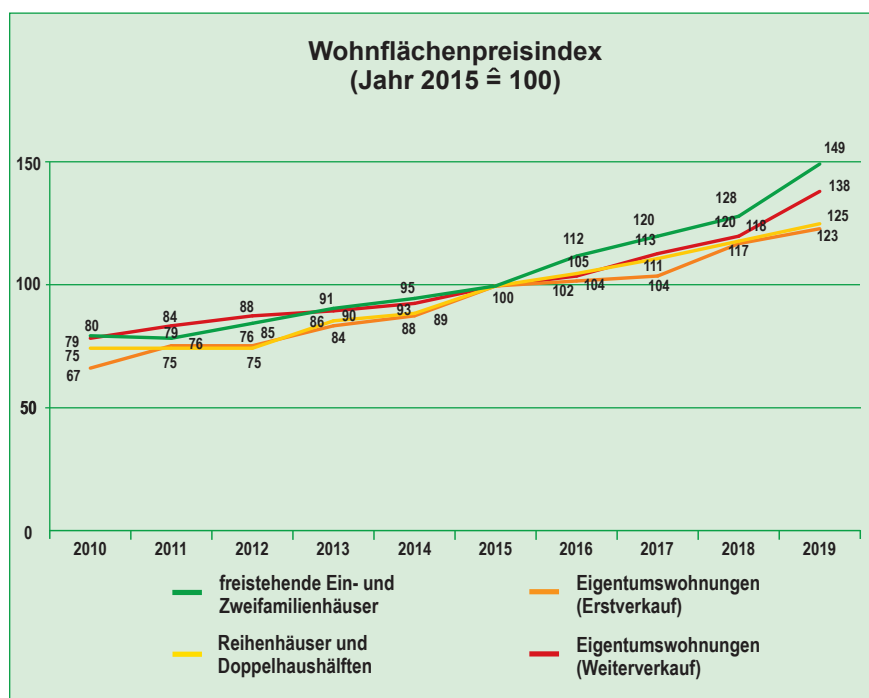
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

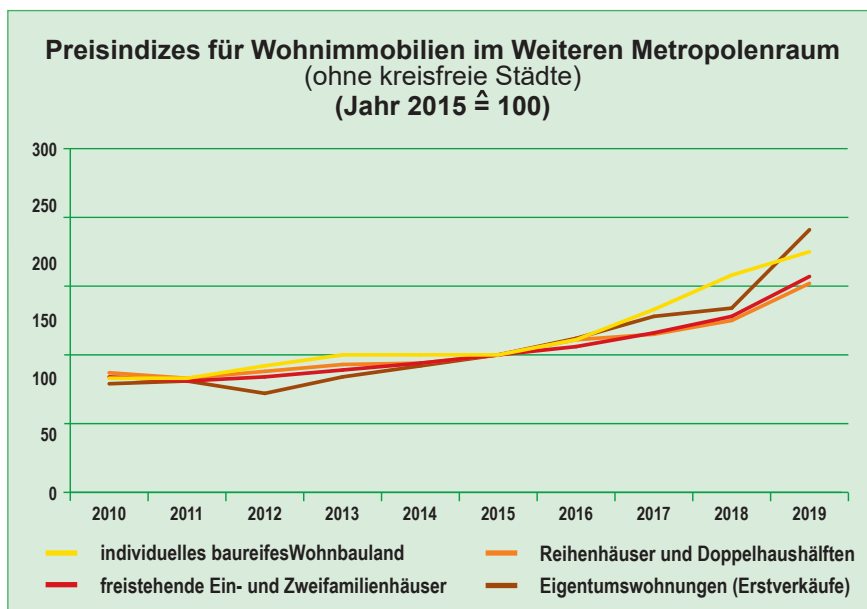
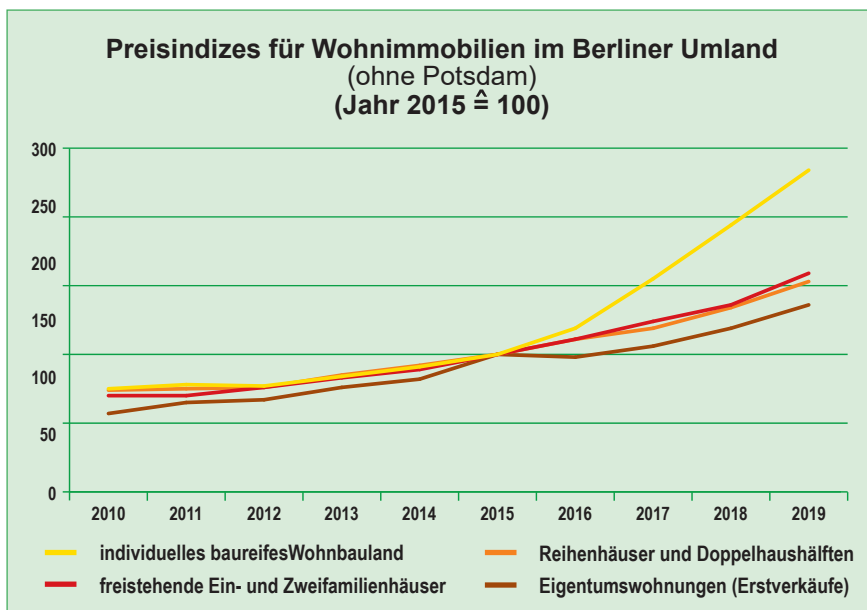
Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) mittlere Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	mittlere Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2018	2019	2018	2019	2018	2019
Land Brandenburg	103	115	2.136	2.083	226.000	227.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	106	113	2.291	2.273	240.000	270.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	94	115	1.557	1.158	132.000	135.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	101	104	1.047	1.660	133.000	170.000

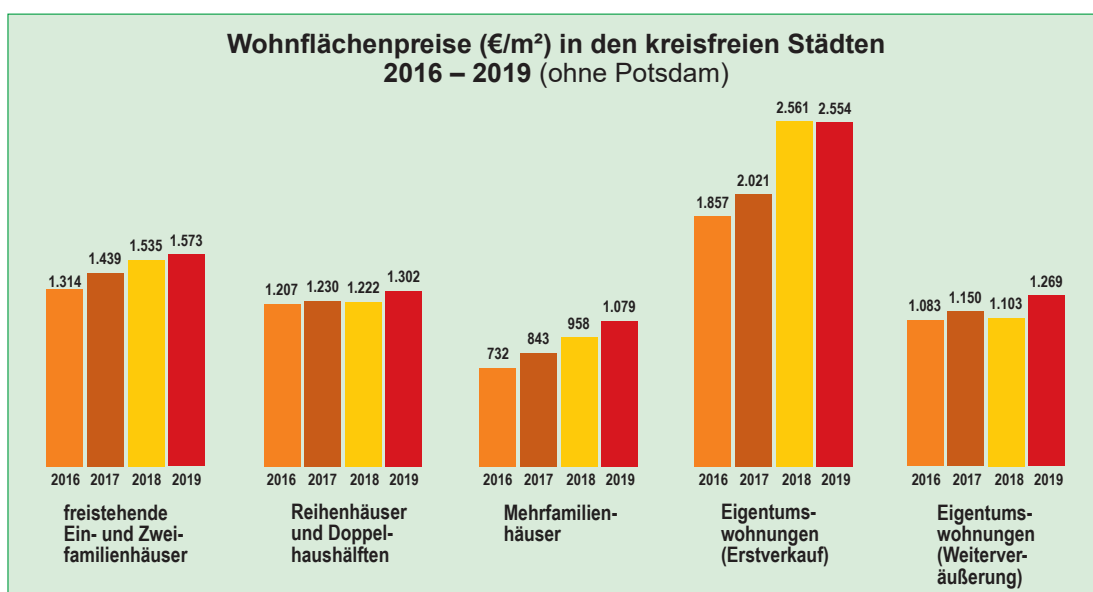
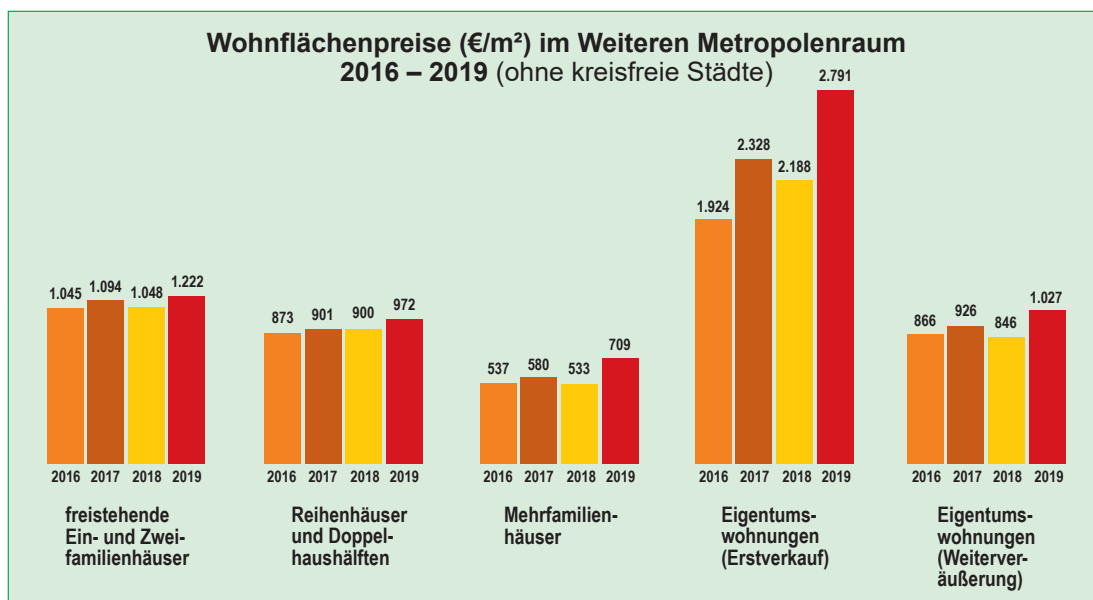
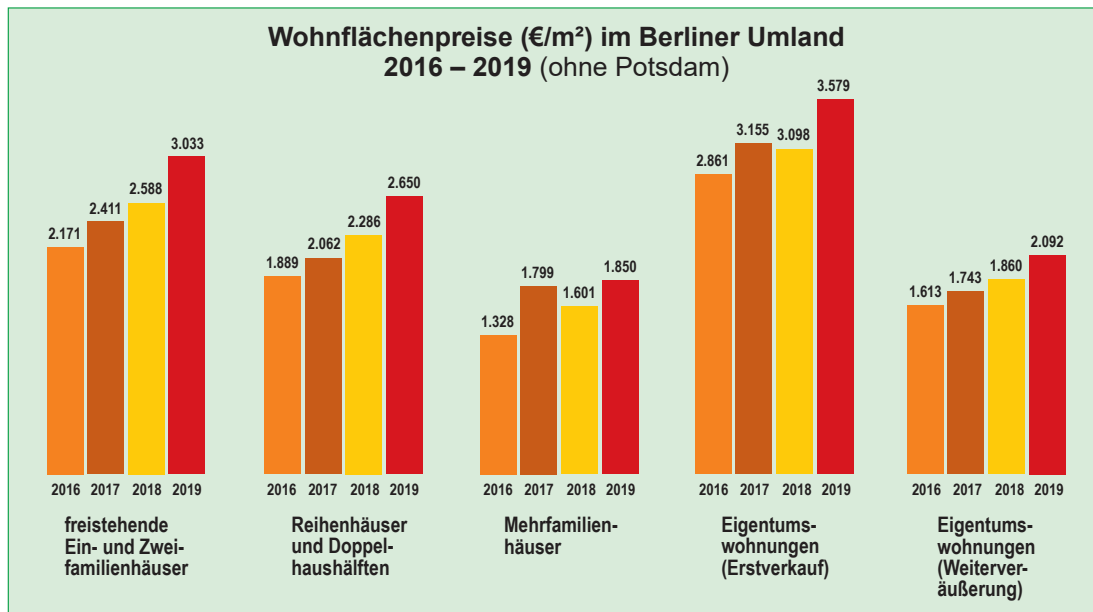
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das gesamte Land Brandenburg wurde der Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien der Jahre 2010 – 2019 und die folgenden Grafiken zur Entwicklung der Wohnflächenpreise für Wohnimmobilien der Jahre 2016 – 2019 in den einzelnen Räumen zusammengestellt:







4.5 Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Flächen der Land- oder 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- oder forstwirtschaftlichen Grundstücke“ werden folgende Nutzungsarten erfasst:

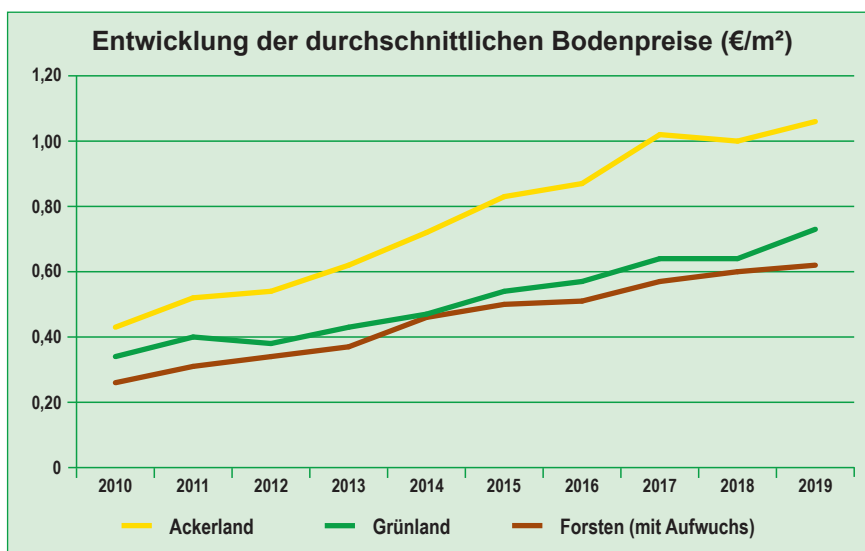
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Gartenbauflächen (Sonder- und Dauerkulturen; z. B. Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Unland, Ödland, Geringstland
- Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Insgesamt blieb im Land Brandenburg mit 5.543 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Flächenumsatz ging um 4 % und der Geldumsatz um 7 % zurück. Rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2019 gehandelt.

Aus Berichterstattungen 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.

Land- oder Forstwirtschaft Umsätze und Preise				
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	mittlerer Preis (€/m²)
Acker	1.951	8.717	1.077	0,98 ↑
Grünland	977	2.007	162	0,61 ↑
Wechselland	315	1.931	155	*1
Forstwirtschaft	1.429	6.556	512	0,60 ↑
landwirtschaftliche Höfe	23	1.844	149	*1
sonstige Nutzung *2	848	5.473	488	*1
Land Brandenburg	5.543	26.528	2.543	
Berliner Umland	591	1.695	214	
darunter: Potsdam	41	72	10	
Weiterer Metropolitanraum	4.952	24.833	2.329	
darunter: kreisfreie Städte	124	277	20	
Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.				
*1 Mittlere Preise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.				
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.				
→ gleichbleibend				
↑ steigend	} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %			
↓ fallend				

Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2018		
Barnim	238	- 17	1.204	139
Dahme-Spreewald	487	+ 25	1.812	125
Elbe-Elster	501	+ 10	2.454	119
Havelland	261	- 6	1.391	139
Märkisch-Oderland	417	+ 16	2.315	282
Oberhavel	292	- 5	2.289	174
Oberspreewald-Lausitz	296	+ 10	1.384	107
Oder-Spree	374	+ 2	2.102	197
Ostprignitz-Ruppin	432	- 4	2.315	290
Potsdam-Mittelmark	662	+ 15	2.477	246
Prignitz	424	+ 7	2.235	262
Spree-Neiße	350	- 4	1.448	104
Teltow-Fläming	323	- 24	1.279	105
Uckermark	321	- 16	1.476	224
Brandenburg an der Havel	47	- 6	106	9
Cottbus	64	+ 16	127	6
Frankfurt (Oder)	13	- 61	44	5
Potsdam	41	- 24	72	10
Land Brandenburg	5.543	+ 1	26.528	2.543

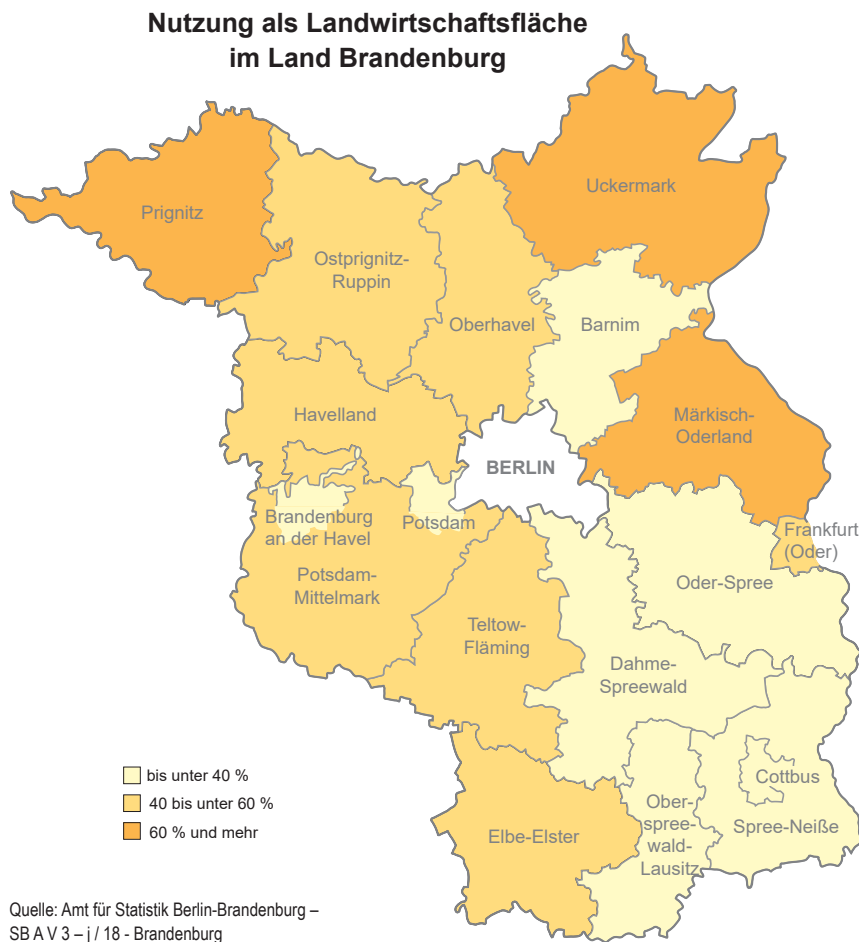


Anstieg der Preise um 5 % für Ackerland, Grünland und Forsten

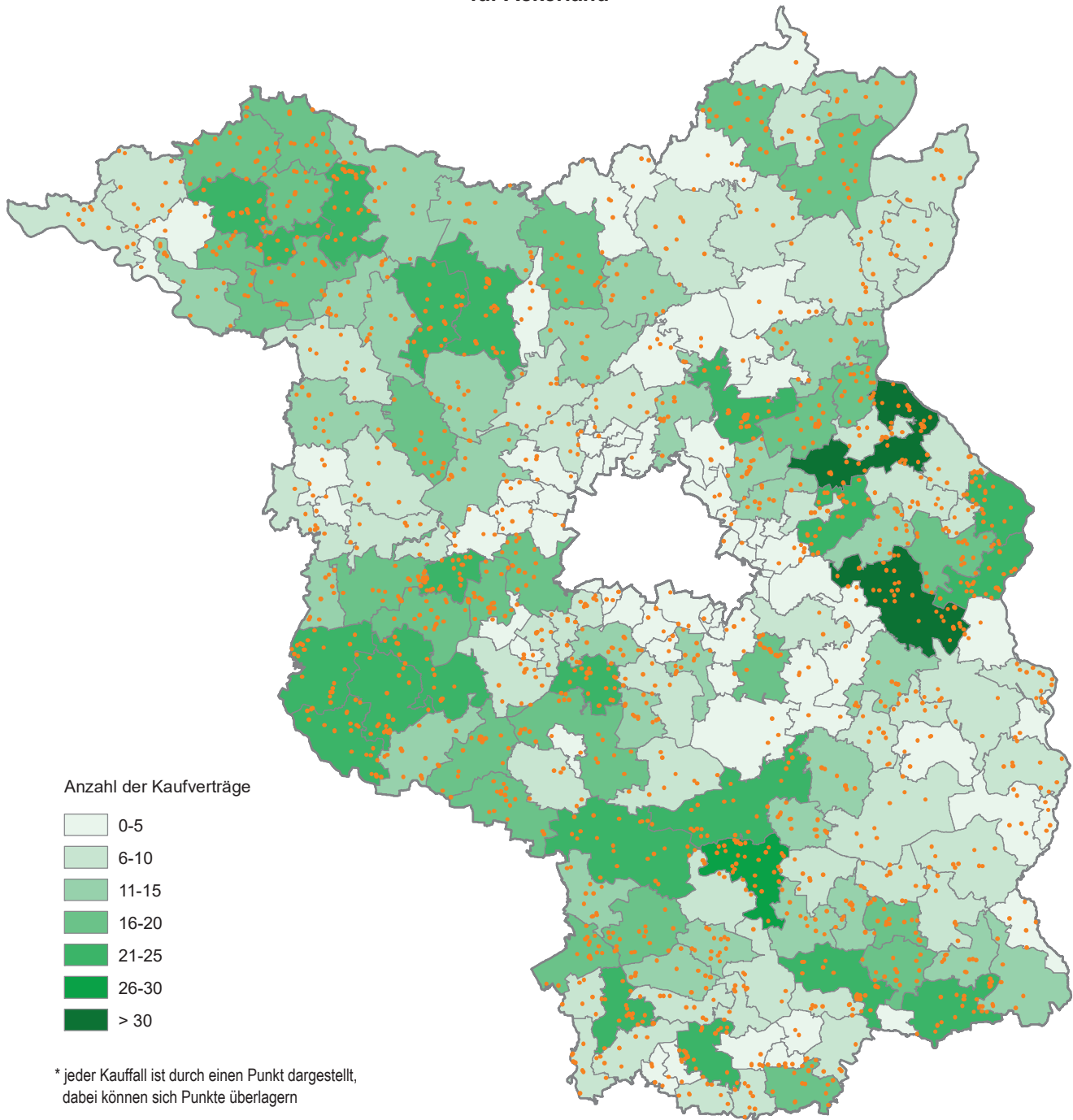
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2019 insgesamt 1,32 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. Die Daten für die Eigentumsverhältnisse bewirtschafteter landwirtschaftlicher Flächen nach Rechtsformen werden erst im Rahmen der Agrarstrukturerhebung 2020 aktualisiert und stehen erst 2021 für die Veröffentlichung zur Verfügung.



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)	mittlerer Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2018				
Barnim	80	- 7	461	60	0,79 – 1,95	1,25 ↑
Dahme-Spreewald	138	+ 103	503	42	0,26 – 1,67	0,69 ↓
Elbe-Elster	181	+ 1	554	40	0,15 – 2,50	0,50 ↓
Havelland	83	- 17	469	69	0,31 – 2,98	1,19 ↑
Märkisch-Oderland	229	+ 16	1.218	157	0,53 – 2,07	1,30 →
Oberhavel	73	- 24	248	28	0,20 – 3,40	1,00 ↑
Oberspreewald-Lausitz	105	+ 12	493	44	0,20 – 2,05	0,60 ↑
Oder-Spree	121	+ 8	1.059	111	0,21 – 1,67	0,65 ↑
Ostprignitz-Ruppin	145	- 9	994	167	0,45 – 2,70	1,28 ↑
Potsdam-Mittelmark	245	+ 23	486	58	0,14 – 4,48	0,82 ↓
Prignitz	154	+ 13	826	124	0,20 – 2,49	1,28 →
Spree-Neiße	111	- 19	209	14	0,17 – 1,12	0,50 →
Teltow-Fläming	130	- 31	623	62	0,35 – 4,00	0,90 ↑
Uckermark	111	- 13	479	90	0,60 – 3,47	2,00 →
Brandenburg an der Havel	18	+ 38	32	4	0,80 – 1,19	0,97 ↑
Cottbus	8	- 33	11	1	0,41 – 0,70	0,50 →
Frankfurt (Oder)*3	3	- 84	28	4		
Potsdam	16	- 16	23	3	0,43 – 2,00	1,20 ↑
Land Brandenburg	1.951	± 0	8.716	1.077	0,14 – 4,48	0,98 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	188	± 0	677	98	0,20 – 3,95	1,25 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.718	+ 2	7.946	968	0,14 – 4,48	0,95 ↑

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
In den mittleren Preisen 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 %

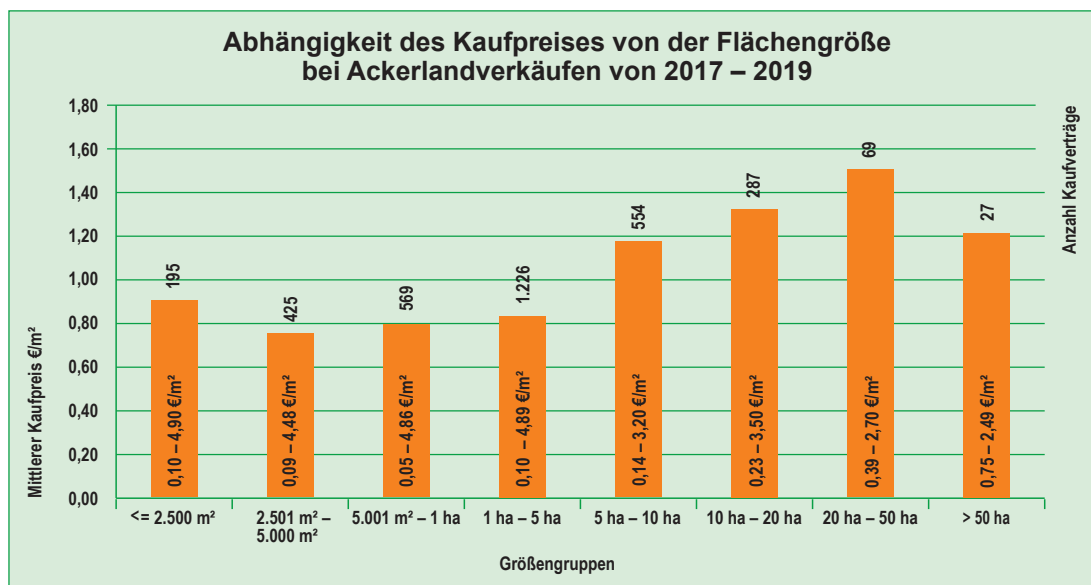
Die höchsten mittleren Preise für Ackerland wurden im Landkreis Uckermark registriert (Prenzlau 2,50 €/m², Gramzow 2,38 €/m² und Brüssow 2,17 €/m²). Die niedrigsten mittleren Preise wurden in den Kommunen Lauchhammer (0,21 €/m²), Brieskow-Finkenheerd (0,36 €/m²) und Schradenland (0,40 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

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

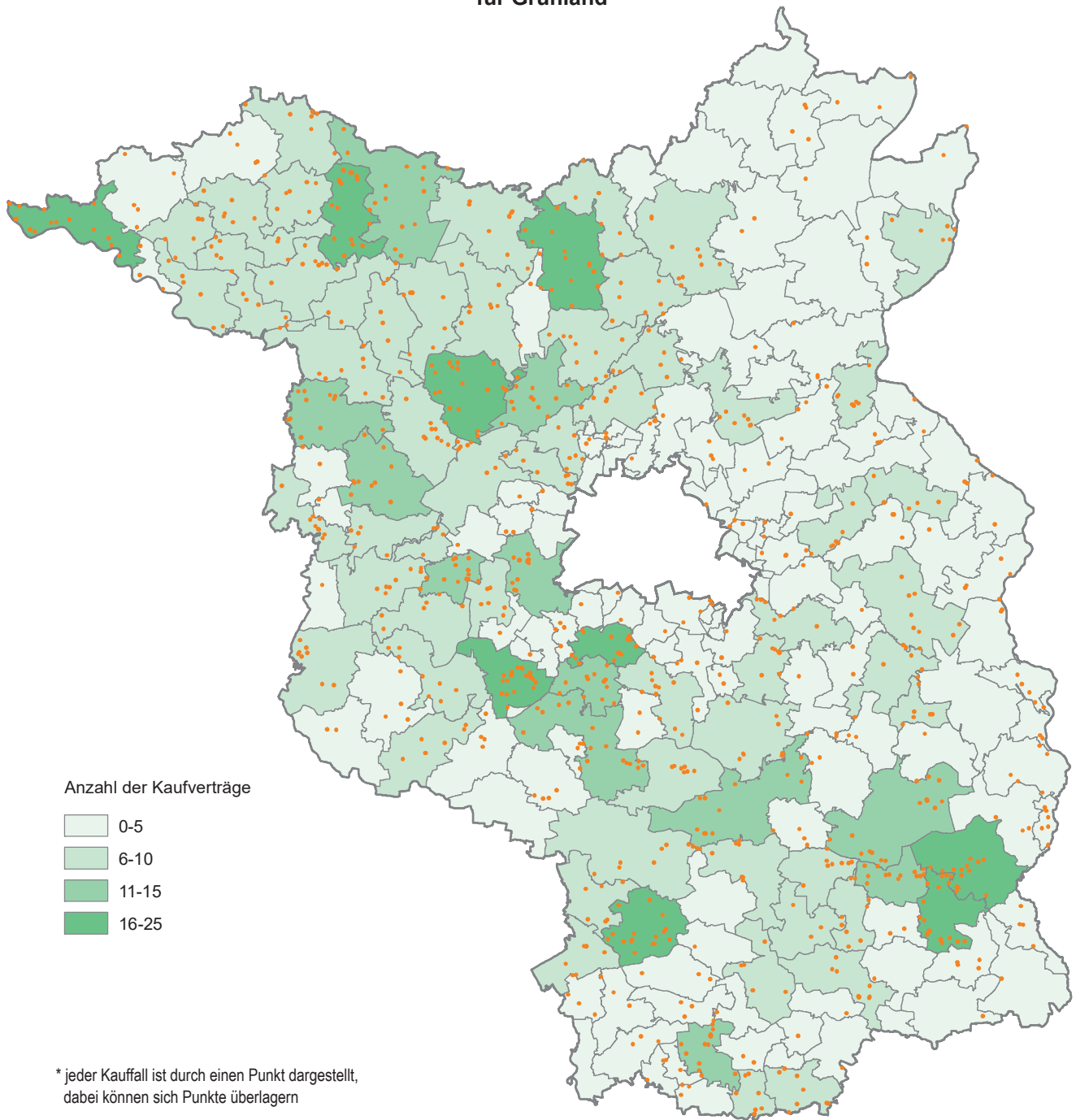
Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	mittlere Ackerzahl	24	24	24
	Kaufverträge Anzahl	176	210	386
	Spanne (€/m ²)	(0,18 – 3,95)	(0,29 – 4,00)	(0,18 – 4,00)
	mittlerer Preis (€/m ²)	0,81	0,69	0,74
Ackerzahlen 29 – 36	mittlere Ackerzahl	32	32	32
	Kaufverträge Anzahl	156	159	315
	Spanne (€/m ²)	(0,15 – 4,48)	(0,31 – 4,00)	(0,15 – 4,48)
	mittlerer Preis (€/m ²)	1,05	0,95	1,00
Ackerzahlen ≥ 37	mittlere Ackerzahl	44	42	45
	Kaufverträge Anzahl	136	153	289
	Spanne (€/m ²)	(0,17 – 3,47)	(0,36 – 2,76)	(0,17 – 3,47)
	mittlerer Preis (€/m ²)	1,25	1,25	1,25

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 2017 – 2019 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.



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



Grünlandflächen regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m²)	mittlerer Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2018				
Barnim	20	- 9	26	2	0,17 – 1,22	0,66 ↑
Dahme-Spreewald	74	+ 23	93	5	0,13 – 1,39	0,46 →
Elbe-Elster	75	- 3	175	7	0,20 – 2,60	0,40 →
Havelland	70	+ 63	288	29	0,20 – 4,69	0,75 →
Märkisch-Oderland	52	± 0	97	6	0,61 – 1,59	0,88 ↑
Oberhavel	88	+ 40	145	13	0,15 – 3,50	0,77 ↑
Oberspreewald-Lausitz	51	+ 34	46	2	0,11 – 1,25	0,51 ↑
Oder-Spree	51	- 19	65	5	0,17 – 1,55	0,52 ↑
Ostprignitz-Ruppin	99	+ 14	344	35	0,40 – 1,95	0,95 ↑
Potsdam-Mittelmark	100	+ 56	112	8	0,08 – 3,00	0,69 ↑
Prignitz	86	- 9	291	29	0,23 – 1,69	0,83 →
Spree-Neiße	53	- 22	49	2	0,08 – 1,02	0,50 ↑
Teltow-Fläming	85	- 16	184	12	0,29 – 1,20	0,60 ↑
Uckermark	29	- 36	27	2	0,42 – 1,80	0,76 ↓
Brandenburg an der Havel *3	9	- 47	30	3		
Cottbus	18	+ 20	16	1	0,21 – 2,00	0,45 ↓
Frankfurt (Oder) *3	3	- 25	2	< 1		
Potsdam	14	- 18	17	1	0,43 – 0,99	0,58 ↓
Land Brandenburg	977	+ 5	2.007	162	0,08 – 4,69	0,61 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	107	+ 22	158	17	0,15 – 4,69	0,78 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	826	+ 5	1.784	140	0,08 – 3,00	0,60 ↑

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.
In den mittleren Preisen 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 mittleren Preise für Grünlandflächen wurden in Schönwalde-Glien (1,68 €/m²), Schönefeld (1,38 €/m²), Nauen und Lübbenau/Spreewald (1,31 €/m²) registriert. Die niedrigsten mittleren Preise wurden in den Kommunen Milower Land (0,34 €/m²), Plessa (0,35 €/m²) und Kleine Elster (Niederlausitz) (0,36 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigstens 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.

Der Pachtzins bleibt wegen des nach wie vor hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Die in der Tabelle ausgewiesenen mittleren Pachtzinsen werden unabhängig von Vertragslaufzeit und Pächter als Quotient aus dem Pachtaufwand und den entgeltlich gepachteten Flächen insgesamt ermittelt und stellen den Pachtzins für sogenannte Bestandspachten dar. Deshalb spiegelt sich die starke Progression der Bodenpreise in den vergangenen Jahren nicht entsprechend wider.

Pachtzinszahlungen im Mittel der Betriebe und nach Standortqualität							
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/Hektar/Jahr)	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
			I (>45)	II (36..45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (<23)
2002/03	492	81	125	94	78	58	48
2003/04	535	82	130	103	76	56	48
2004/05	507	84	128	107	78	60	53
2005/06	532	86	136	109	78	63	55
2006/07	508	86	135	109	80	63	57
2007/08	552	92	154	113	86	68	54
2008/09	588	101	147	125	94	76	61
2009/10	581	102	155	125	97	77	64
2010/11	631	109	178	133	95	82	63
2011/12	660	114	196	149	99	83	58
2012/13	705	125	211	164	108	92	80
2013/14	717	134	223	181	117	100	68
2014/15	695	138	224	184	121	102	67
2015/16	633	144	232	183	125	107	73
2016/17	569	151	254	208	138	106	74
2017/18	548	157	255	216	139	113	72
2018/19 vorl.	308	160	261	217	148	111	55
darunter Ackerland*	90	215	260	274	181	139	k. A.
darunter Grünland*	20	134	k. A.	k. A.	142	k. A.	k. A.

Für 2018/2019 vorläufiges Ergebnis.
 * Teilweise unzureichender Stichprobenumfang.
 Quelle: Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung;
 Testbetriebsbuchführung ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen

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 2019 im Land Brandenburg durchschnittlich 318 €/ha Pacht bei Bestandspachten und 327 €/ha bei Neuverpachtungen³ 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 Flächen⁴

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Wald- und Forstfläche. Damit sind 37 % der Landesfläche bewaldet. Zur gesetzlich definierten Waldfläche gehören neben den Waldbeständen auch Wege, Wasserflächen und andere mit dem Wald verbundene Flächen. Sie nehmen 3 % der Waldfläche ein. Über 75 % der Wald- und Forstfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen stehen auf fast 5 % der Fläche, Buchen und Laubbäume mit hartem Holz wachsen auf 5,3 %, Birken, Erlen und Laubbäume mit weichem Holz stehen auf etwa 9 %. Die Hälfte der Waldbestände besteht aus mindestens zwei Baumarten. Etwa 15 % der Wälder in Brandenburg sind jünger als 40 Jahre, 43 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt, 29 % der Waldbestände sind zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 13 % 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 671.000 Hektar Wald. Mit 273.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 78.000 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen ca. 70.600 Hektar der Brandenburger Wälder.

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. In Abhängigkeit der Betriebsziele schwankt die Holznutzung deutlich. Auf einem Drittel der Waldfläche ist die forstwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Holznutzung durch gesetzliche oder freiwillige Regelung eingeschränkt oder besonders geregelt. 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.

Der mittlere Preis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug im Land Brandenburg 0,60 €/m².

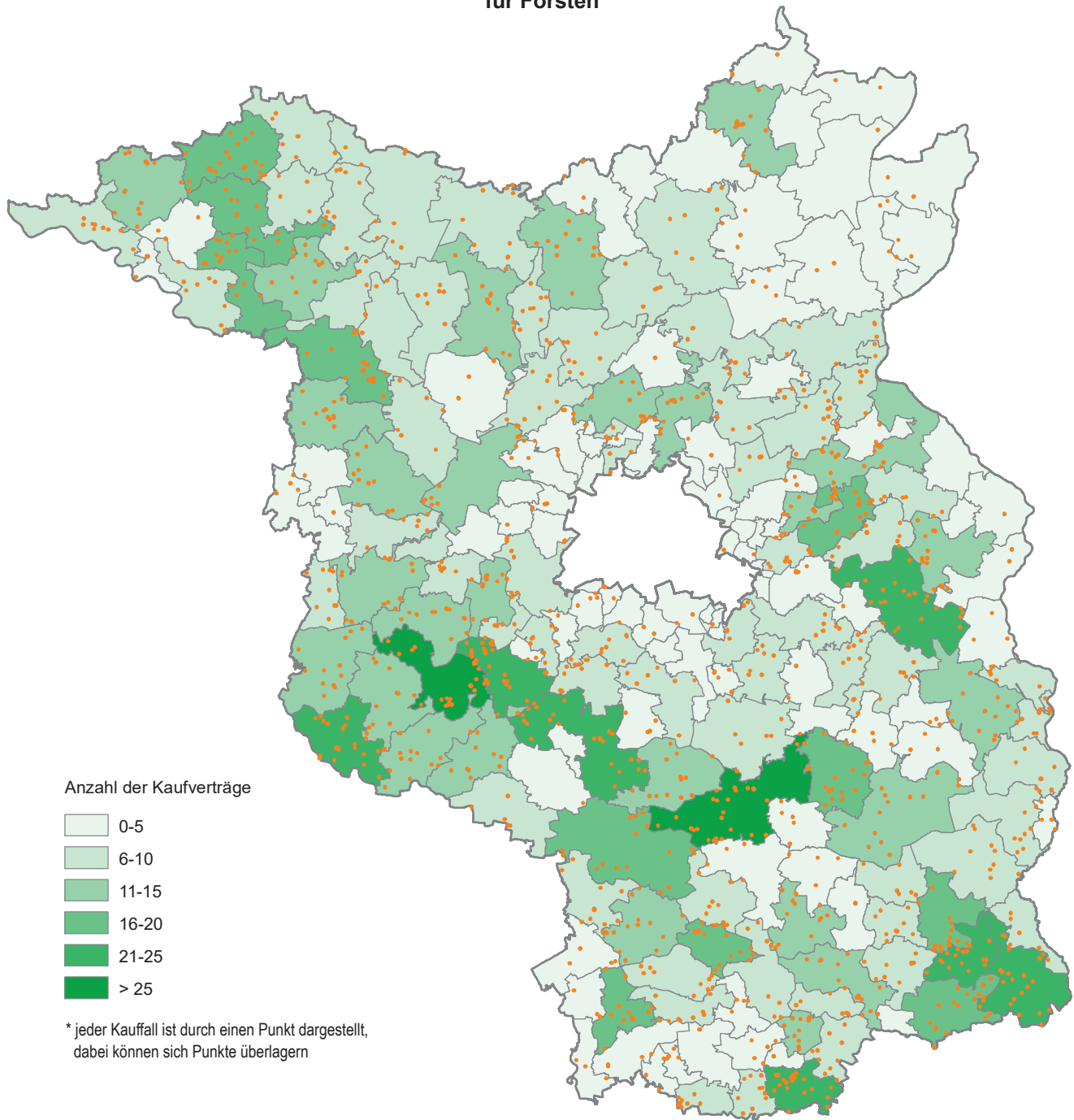
³ Quelle: Pressemitteilung der BVVG vom 28.01.2020

⁴ Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

Nutzung als Waldfläche im Land Brandenburg



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



Forstwirtschaft regionale Umsätze und Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m²)	mittlerer Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2018				
Barnim	54	+ 38	314	32	0,38 – 1,27	0,82 ↑
Dahme-Spreewald	107	+ 2	314	15	0,06 – 1,14	0,45 ↓
Elbe-Elster	121	+ 32	476	17	0,03 – 0,92	0,45 ↓
Havelland	59	- 19	257	12	0,37 – 2,00	0,66 ↑
Märkisch-Oderland	113	+ 22	978	118	0,25 – 1,01	0,66 ↓
Oberhavel	68	+ 1	195	13	0,16 – 1,96	0,78 ↑
Oberspreewald-Lausitz	98	+ 10	565	42	0,14 – 1,03	0,58 →
Oder-Spree	102	± 0	282	14	0,02 – 1,17	0,54 →
Ostprignitz-Ruppin	90	- 10	266	19	0,20 – 1,96	0,70 ↑
Potsdam-Mittelmark	203	+ 15	852	76	0,10 – 3,76	0,61 ↑
Prignitz	114	+ 20	521	37	0,20 – 1,30	0,65 ↑
Spree-Neiße	118	+ 24	920	74	0,12 – 1,10	0,46 →
Teltow-Fläming	94	- 22	457	31	0,24 – 1,17	0,59 ↑
Uckermark	42	- 18	91	8	0,54 – 1,93	0,90 ↑
Brandenburg an der Havel	15	+ 88	19	< 1	0,58 – 0,92	0,76
Cottbus	20	± 0	35	2	0,35 – 0,85	0,69 →
Frankfurt (Oder) *2	3	+ 50	2	< 1		
Potsdam *2	8	- 33	11	1		
Land Brandenburg	1.429	+ 7	6.555	815	0,02 – 3,76	0,60 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	153	+ 22	415	36	0,23 – 3,76	0,78 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.230	+ 5	6.074	472	0,02 – 2,48	0,57 →

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die mittleren Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. Die mittleren Preise enthalten in der Regel Flächen mit Aufwuchs. In den mittleren Preisen 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 mittleren Preise für Forstwirtschaftsflächen wurden in den Kommunen Fürstenberg/Havel (1,24 €/m²), Milower Land (1,19 €/m²) und Friesack (1,10 €/m²) registriert. Die niedrigsten mittleren Preise wurden in den Kommunen Lieberose (0,23 €/m²), Finsterwalde und Neuzelle (0,24 €/m²) und Wriezen (0,28 €/m²) registriert. Diese mittleren Preise wurden nur ermittelt, wenn wenigsten drei Vergleichswerte in der Kommune zur Verfügung standen.

Kaufpreise für Waldflächen ≥ 75 Hektar

Nach § 7 des Brandenburgischen Landesjagdgesetzes kann auf Antrag des Eigentümers die Mindestfläche eines Eigenjagdbezirkes auf 75 Hektar festgesetzt werden, wenn wesentliche Belange der Hege und Jagd nicht entgegenstehen. Da Eigenjagdbezirke für den Eigentümer Vorteile in der Jagdbewirtschaftung und Jagdausübung bringen, wird in der Regel für Eigenjagdbezirke das Jagdrecht im Vergleich zu gemeinschaftlichen Jagdbezirken höher bewertet. Da das Jagdrecht untrennbar mit dem Grund und Boden verbunden ist, stellt sich die Werterhöhung durch dieses Recht in einer Wertsteigerung des Bodens dar. Aus diesem Grund wurde die Auswertung der Kaufpreise für Waldflächen getrennt für die zwei Flächenkategorien ≥ 75 Hektar und < 75 Hektar vorgenommen.

Der mittlere Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs mit einer Flächengröße < 75 Hektar beträgt für das Jahr 2019 0,60 €/m² und mit einer Flächengröße ≥ 75 Hektar bei nur 10 Kauffällen 1,00 €/m².

Alle Verkäufe von Forstwirtschaftsflächen ≥ 75 Hektar wurden über einen 5-Jahreszeitraum hinsichtlich des Verhältnisses von Kaufpreis zum Bodenrichtwert untersucht; dabei wird dem Kaufpreis der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12. des Jahres vor dem Kaufzeitpunkt gegenübergestellt.

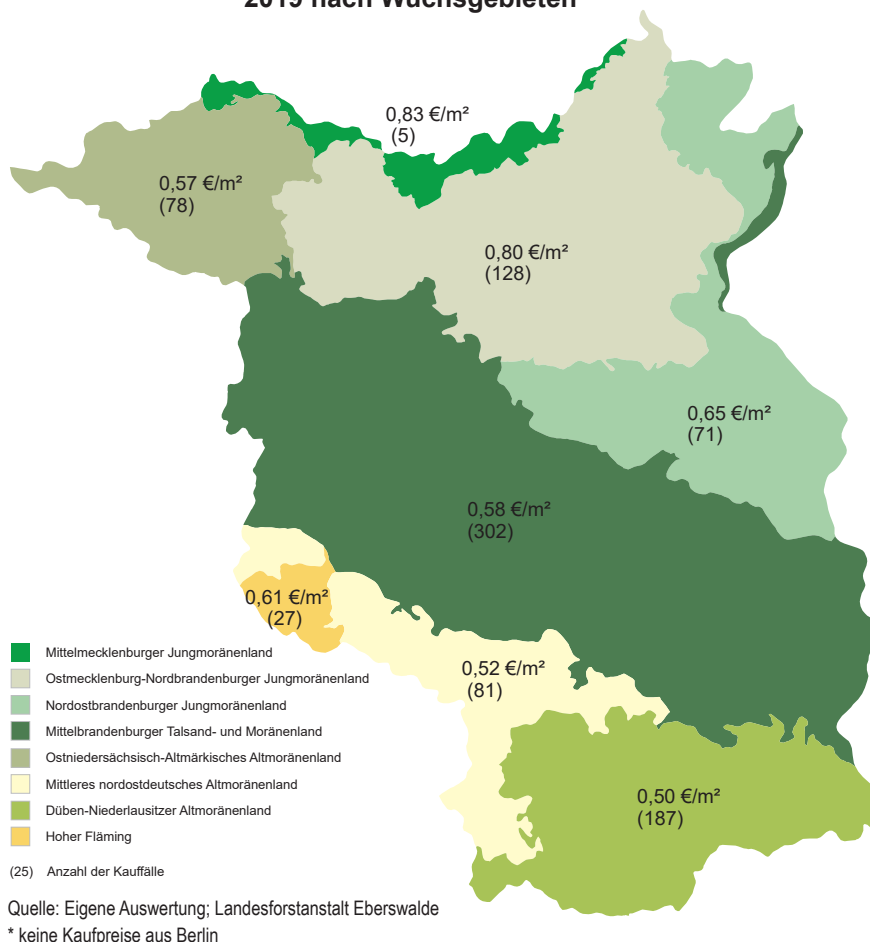
Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 • Region: Land Brandenburg
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	2,0
	Standardabweichung ¹ = 0,9
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	40
Kaufpreis je m ²	0,30 €/m ² – 1,46 €/m ² 0,94 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,5 – 4,4 2,0
Flächengröße	75 ha – 879 ha 262 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Der Preis für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ≥ 75 Hektar liegt im Durchschnitt der Jahre 2015 – 2019 doppelt so hoch (Faktor 2,0) wie der Bodenrichtwert. Grundstücke für Forstwirtschaft ≥ 75 Hektar erzielen daher aufgrund ihrer Größe deutlich höhere Preise. Dabei dürften die Vorteile der jagdlichen Nutzung als Eigenjagdbezirke und ihre Nachfrage eine wesentliche Rolle spielen. Für Kauffälle aus dem Jahr 2019 mit einer Flächengröße < 75 Hektar beträgt der Faktor 1,0.

Kaufpreise nach Wuchsgebieten

Zur Berücksichtigung der naturräumlichen Situation wurde eine Auswertung getrennt nach Wuchsgebieten vorgenommen. Die Kauffälle wurden den Wuchsgebieten zugeordnet und dann die mittleren Kaufpreise für die einzelnen Wuchsgebiete ermittelt.

Mittlere Kaufpreise aller Waldverkäufe* (Boden und Bestand) 2019 nach Wuchsgebieten



Kaufpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs

Für Waldflächen ohne Bestand wurden in den letzten fünf Jahren (2015 – 2019) insgesamt nur 63 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,02 €/m² und 0,63 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 4 % und 104 %.

Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Es liegen insgesamt 179 Kauffälle seit 2015 vor, bei denen im Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises in den Wert für den Boden und für den Bestand vorgenommen wurde. Das entspricht nur rund 6 % aller Waldverkäufe in diesem Zeitraum. Insbesondere für Zwecke der steuerlichen Bewertung wird jedoch ein Wertansatz für den Bodenwert ohne Aufwuchs benötigt. Die Auswertung der Kauffälle mit Kaufpreisaufteilung ergab im Durchschnitt einen Faktor von 0,33 für das Verhältnis des Bodenwertes zum Gesamtkaufpreis.

Verhältnis Bodenwert/Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 mit getrennter Ausweisung der Werte für Boden und Bestand • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	0,33 Standardabweichung ¹ = 0,15
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	164
Kaufpreis je m ²	0,15 €/m ² – 1,16 €/m ² 0,61 €/m ²
Bodenwert/Kaufpreis	0,10 – 0,79 0,33
Bodenwert	0,07 €/m ² – 0,46 €/m ² 0,18 €/m ²
Flächengröße	1 ha – 50 ha 5 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Verhältnis Bodenwert zum Bodenrichtwert für Ackerland

Der in den Kaufverträgen ausgewiesene Bodenwert wurde ins Verhältnis zum Bodenrichtwert für Acker gesetzt; dabei wird dem Bodenwert der Bodenrichtwert für Acker zum Stichtag 31.12. des Jahres vor dem Kaufzeitpunkt gegenübergestellt.

Verhältnis Bodenwert Forstfläche/Bodenrichtwert für Ackerland	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Bodenrichtwert für Ackerland
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2019 mit getrennter Ausweisung des Bodenwerts • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	0,26 Standardabweichung ¹ = 0,14
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	127
Kaufpreis je m ²	0,15 €/m ² - 1,48 €/m ² 0,61 €/m ²
Bodenwert/Bodenrichtwert Acker	0,05 - 1,02 0,26
Bodenwert	0,07 €/m ² - 0,56 €/m ² 0,19 €/m ²
Flächengröße	1 ha - 50 ha 5 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Die Flächen der **sonstigen Nutzung der Land- oder Forstwirtschaft** haben am Grundstücksmarkt der land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 15 %. Hierunter wurden 848 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5.473 Hektar und einem Geldumsatz von 49 Mio. € registriert. Hierunter sind auch Verkäufe von Flächen mit gemischten Nutzungen enthalten, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- oder forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

Sonstige Nutzung der Land- oder Forstwirtschaft			
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft	102	70	16
Dauer- und Sonderkultur	41	12	15
Geringstland	134	113	8
sonstige Nutzung*	571	5.278	449
Land Brandenburg	848	5.473	488
Berliner Umland	74	255	42
darunter: Potsdam	2	4	< 1
Weiterer Metropolitanraum	774	5.218	446
darunter: kreisfreie Städte	23	85	8
* Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- oder 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.

Erwerbsgartenbau Preise 2010 – 2019						
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)
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
2019	2	6.500 – 2.400	13	4.000 – 16.000	1	7.040

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.

Gemeinbedarfsflächen Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)
örtliche Verkehrseinrichtungen	487	30
sonstige Verkehrseinrichtungen*	192	44
öffentliche Grünanlagen	34	20
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	29	14
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	13	2
sonstiger Gemeinbedarf	44	25
Land Brandenburg	799	135
Berliner Umland	272	52
darunter: Potsdam	32	6
Weiterer Metropolenraum	527	83
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	15	1
* sind u. a. Bundesstraßen, Wasserstraßen, Autobahnen		

4.7 Sonstige Flächen

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

Sonstige Flächen Umsätze		
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)
Abbauflächen	47	391
darunter: Kies/Kiessand	23	352
Braunkohle	14	11
private Grünanlagen	1.043	244
darunter: Hausgärten	519	55
Dauerkleingärten	94	29
Eigentumsgärten	246	29
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	102	35
Wasserflächen	134	69
darunter: private Gräben	78	12
für Freizeitnutzung	21	28
für Fischerei (gewerblich)	4	6
besondere Funktionen	177	62
darunter: privater Weg	134	24
Lagerplatz (gewerblich)	19	16
Halde, Deponie	7	11
Flächen für Energieanlagen	48	195
darunter: Windkraftanlage	18	70
Solar- und Photovoltaikanlagen	15	103
sonstige Nutzung	32	19
Land Brandenburg	1.481	980
Berliner Umland	292	152
darunter: Potsdam	36	6
Weiterer Metropolitanraum	1.189	828
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	92	20

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 vorgegebene Modell zur einheitlichen Erfassung und Auswertung der Grundstückskaufverträge⁵.

⁵ Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Erlass vom 14. Januar 2020 Az.: 13-584-30

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen																																												
Kauffälle (Ertragsobjekte)	<ul style="list-style-type: none"> - nur nachhaltig vermietete Objekte - kein Einfluss durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - Außenbesichtigung der Objekte durchgeführt; Informationen zum Gebäude aus Fragebögen und ergänzenden Unterlagen - bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt 																																											
Grundstücksarten	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %) - Verbrauchermärkte (gewerblicher Mietanteil = 100 %) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern 																																											
Rohertrag	<p>tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung) 																																											
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																											
Bewirtschaftungskosten:	<p>entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: www.gutachterausschuss-bb.de – Standardmodelle)</p> <p>Verwaltungskosten:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th colspan="2">Wohnnutzung</th> <th>Garagen bzw. Stellplätze</th> <th rowspan="2">gewerbliche Nutzung</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH</th> <th>jährlich je Eigentumswohnung</th> <th>jährlich je Garagen- oder Einstellplatz</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>284 €</td> <td>339 €</td> <td>37 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table> <p>Instandhaltungskosten:</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Zeitraum</th> <th>Wohnnutzung</th> <th colspan="2">Garagen bzw. Stellplätze</th> </tr> <tr> <th>jährlich je Wohnfläche</th> <th>jährlich je Garagenstellplatz</th> <th>jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ab 01.01.2017</td> <td>11,1 €/m²</td> <td>84 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2018</td> <td>11,3 €/m²</td> <td>85 €</td> <td>25 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>11,6 €/m²</td> <td>87 €</td> <td>26 €</td> </tr> </tbody> </table>				Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																								
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																									
ab 01.01.2017	284 €	339 €	37 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																								
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €																																									
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																																									
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																										
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																									
ab 01.01.2017	11,1 €/m ²	84 €	25 €																																									
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €																																									
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €																																									

	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 01.01.2017		3,3 €/m ²	5,6 €/m ²	11,1 €/m ²
ab 01.01.2018		3,4 €/m ²	5,7 €/m ²	11,3 €/m ²
ab 01.01.2019		3,5 €/m ²	5,8 €/m ²	11,6 €/m ²
Mietausfallwagnis:				
- für Wohnnutzung 2 %				
- für gewerbliche Nutzung 4 %				
Gesamtnutzungsdauer	- Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser: 80 Jahre - Geschäftshäuser (Bürogebäude, Kaufhaus, Ärztehaus, . . .): 60 Jahre - Verbrauchermärkte (eingeschossig; Super-, Verbrauchermarkt, Autohaus, Verkaufshalle, Baumarkt, . . .): 30 Jahre - Einfamilienhäuser je nach Standardstufe: 60 bis 80 Jahre (nach Anlage 3 SW-RL)			
Restnutzungsdauer (RND) nach § 6 Abs. 6 ImmoWertV	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: - nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren - bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	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 = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume ermittelt, beziehen sich auf den Zeitraum 2017 – 2019 und wurden mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen zusätzlich zu dem Mittelwert der Jahre 2017 – 2019 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2019 angegeben.

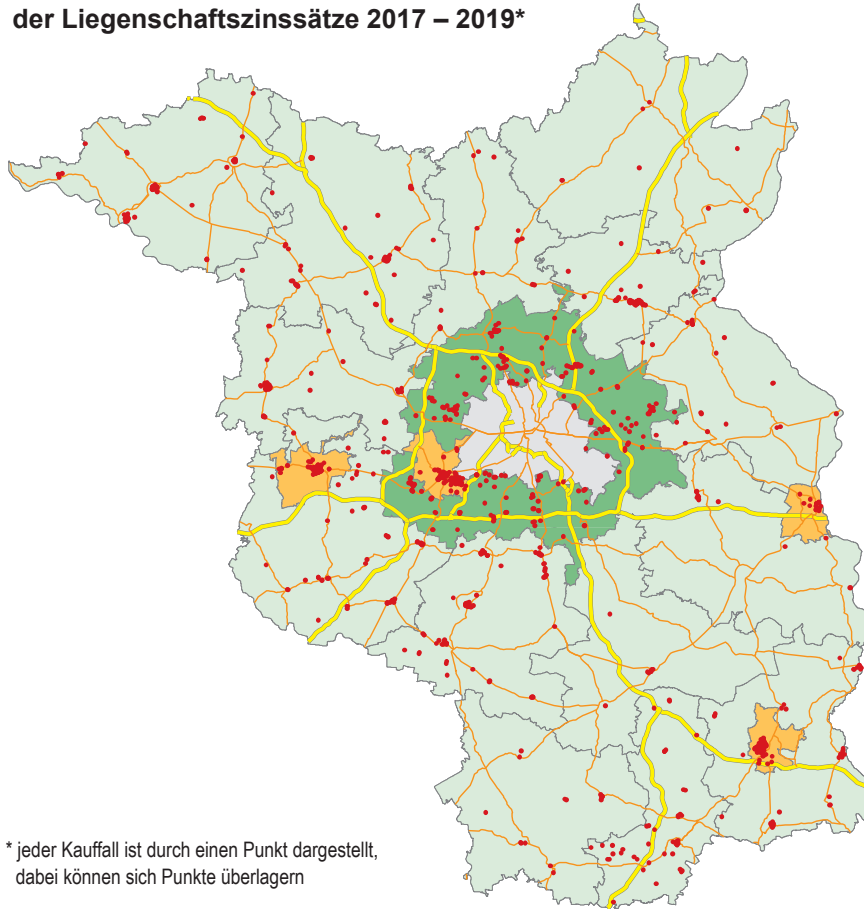
Liegenschaftszinssätze werden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil $\leq 20\%$), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $> 20\%$ bis $< 80\%$), reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil $\geq 80\%$) sowie Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 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:

Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2017	2018	2019
Mehrfamilienhäuser	189	192	186
Wohn- und Geschäftshäuser	61	41	37
Geschäftshäuser	20	16	16
Verbrauchermärkte	9	22	10
Einfamilienhäuser	66	91	63
Eigentumswohnungen	316	525	319
* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2020 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2017 und 2018 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2018 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 2017 – 2019*

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

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrundeliegende 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 Situation auf dem Immobilienmarkt in der Landeshauptstadt Potsdam werden für die Grundstücksarten Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, reine 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“. Die kreisfreien Städte weisen auch hier eine eigenständige Entwicklung auf. Für die Grundstücksart Wohn- und Geschäftshäuser wird auf eine Darstellung eines durchschnittlichen Liegenschaftszinssatzes für die Region „kreisfreien Städte ohne Potsdam“ verzichtet, da in den kreisfreien Städten nur Kauffälle aus Brandenburg an der Havel und Cottbus enthalten sind und die jeweiligen Liegenschaftszinssätze ein unterschiedliches Niveau erreichen. Auf die

Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse in den Städten Brandenburg an der Havel, Cottbus und Potsdam wird verwiesen.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2013 – 2015, 2014 – 2016, 2015 – 2017, 2016 – 2018, 2017 - 2019) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern neben dem Einfluss des Kaufzeitpunkts folgende Tendenz: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz, was sich durch das geringe Risiko in guten (nachgefragten) Lagen erklären lässt. Alle Kauffälle im Land Brandenburg wurden ohne Unterscheidung nach den Teilräumen hinsichtlich des Einflusses der Anzahl der Wohn- und (soweit vorhanden) Gewerbeeinheiten untersucht. Ein Einfluss der Anzahl der Einheiten auf den Liegenschaftszinssatz lässt sich nicht nachweisen.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertungszeiträume (vergleiche Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) ist weiterhin eine fallende Tendenz in allen Teilregionen festzustellen. Der Liegenschaftszinssatz ist in allen Auswertungszeiträumen gegenüber den Vorjahresauswertungen gesunken. Diese fallende Tendenz zeigt sich bei den Wohn- und Geschäftshäusern in abgeschwächter Form.

Die Vermietung von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) spielt im Weiteren Metropolitanraum nur eine geringe Rolle; hier standen nur 59 Kauffälle mit geprüften Mietangaben für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung. Bei den Auswertungen zeigten sich folgende Tendenzen: mit steigender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszinssatz (erhöhtes Mietausfallrisiko bei hohen Mieten) und mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz (geringes Risiko in guten Lagen). Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
2013 – 2015	4,2 % (173)	4,4 % (108)	5,9 % (218)	6,2 % (131)	5,2 % (91)
2014 – 2016	3,9 % (141)	4,3 % (124)	5,4 % (251)	6,0 % (157)	5,0 % (110)
2015 – 2017	3,6 % (198)	4,3 % (135)	5,7 % (346)	6,2 % (234)	4,7 % (112)
2016 – 2018	*	3,6 % (99)	*	5,4 % (245)	4,2 % (114)
2017 – 2019	*	3,3 % (104)	*	5,1 % (327)	3,6 % (130)
* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz nicht angegeben					

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)					
Region Zeitraum	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
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)
2017 – 2019	*	4,4 % (33)	*	5,8 % (92)	*

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

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)		
Region Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
2016 – 2018	3,6 % (399)	4,5 % (191)
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 % (297)

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (104 Kauffälle)			
Bodenwert	24 €/m ² – 370 €/m ²	156 €/m ²	3,3 % (1,1 % – 5,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	153 m ² – 1.125 m ²	420 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	47 Jahre	
Rohetragsfaktor	12,7 – 32,5	19,5	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 11,4 €/m ²	7,1 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			3,0 %
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (327 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 130 €/m ²	41 €/m ²	5,1 % (1,0 % – 10,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	143 m ² – 5.866 m ²	564 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,3 – 24,7	12,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 9,8 €/m ²	5,0 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			4,4 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (131 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² – 290 €/m ²	101 €/m ²	3,6 % (1,2 % – 5,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	150 m ² – 3.976 m ²	633 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 59 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	8,4 – 24,4	15,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,2 €/m ² – 8,5 €/m ²	5,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			3,2 %

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (33 Kauffälle)			
Bodenwert	36 €/m ² – 300 €/m ²	155 €/m ²	4,4 % (2,2 % – 9,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² – 2.653 m ²	808 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	50 Jahre	
Rohertagsfaktor	8,3 – 21,1	16,5	
monatliche Nettokaltmiete	5,0 €/m ² – 8,8 €/m ²	7,1 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (92 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 144 €/m ²	51 €/m ²	5,8 % (1,5 % – 13,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	142 m ² – 1.487 m ²	450 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 69 Jahre	36 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,1 – 20,6	11,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 8,9 €/m ²	5,2 €/m ²	

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (22 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 450 €/m ²	136 €/m ²	5,6 % (1,7 % – 13,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	144 m ² – 4.488 m ²	1.954 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 57 Jahre	41 Jahre	
Rohertagsfaktor	5,5 – 23,5	14,2	
monatliche Nettokaltmiete	2,8 €/m ² – 14,5 €/m ²	7,9 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (30 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 298 €/m ²	84 €/m ²	6,5 % (2,2 % – 13,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	155 m ² – 8.118 m ²	1.334 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 52 Jahre	35 Jahre	
Rohertagsfaktor	6,1 – 20,6	11,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 11,2 €/m ²	6,7 €/m ²	

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 2017 – 2019) angegebenen Liegenschaftszinssätze stellen Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten. Entsprechendes gilt für die Liegenschaftszinssätze für Verbrauchermärkte.

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (10 Kauffälle)			
Bodenwert	58 €/m ² – 400 €/m ²	146 €/m ²	3,9 % (0,9 % – 11,1 %)
Nutzfläche	400 m ² – 8.410 m ²	2.553 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 21 Jahre	17 Jahre	
Rohetragsfaktor	7,2 – 17,1	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,6 €/m ² – 14,3 €/m ²	8,5 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (32 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 115 €/m ²	42 €/m ²	5,5 % (0,7 % – 14,5 %)
Nutzfläche	391 m ² – 4.962 m ²	1.567 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 29 Jahre	16 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 16,0	9,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 13,2 €/m ²	8,2 €/m ²	

Bei den Verbrauchermärkten wird der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz durch das Merkmal „Größe der Nutzfläche“ beeinflusst. Dabei wurden die Größenklassen $\leq 2.500 \text{ m}^2$ und $\geq 2.500 \text{ m}^2$ untersucht. Aus der gruppenweisen Mittelbildung für das Berliner Umland ergaben sich durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Verbrauchermärkte mit einer Nutzfläche $\leq 2.500 \text{ m}^2$ (7 Kauffälle) zu 4,7 % und einer Nutzfläche $\geq 2.500 \text{ m}^2$ (3 Kauffälle) zu 1,9 % sowie im Weiteren Metropolitanraum bei einer Nutzfläche $\leq 2.500 \text{ m}^2$ (28 Kauffälle) zu 5,8 % und einer Nutzfläche $> 2.500 \text{ m}^2$ (4 Kauffälle) zu 2,8 %.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (167 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 350 €/m ²	164 €/m ²	3,0 % (1,4 % – 4,7 %)
Wohnfläche	75 m ² – 264 m ²	127 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 71 Jahre	49 Jahre	
Rohetragsfaktor	14,8 – 39,0	22,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 14,7 €/m ²	7,8 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (59 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m ² – 80 €/m ²	41 €/m ²	3,9 % (0,1 % – 14,2 %)
Wohnfläche	65 m ² – 257 m ²	136 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 63 Jahre	40 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,4 – 36,9	17,4	
monatliche Nettokaltmiete	2,7 €/m ² – 10,7 €/m ²	5,5 €/m ²	

In der folgenden Tabelle sind die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Zweifamilienhäusern für das Berliner Umland ohne die Stadt Potsdam und den Weiteren Metropolitanraum aufgeführt. Die Kauffälle stammen aus den Landkreisen Barnim (194), Dahme-Spreewald (24), Elbe-Elster (6), Havelland (200), Märkisch-Oderland (23), Oberhavel (19), Ostprignitz-Ruppin (95), Potsdam-Mittelmark (204), Prignitz (25) und Teltow-Fläming (187) sowie aus den kreisfreien Städten Brandenburg an der Havel (18) und Cottbus (69). Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen 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 und der Nettokaltmiete auf die Höhe des Zinssatzes.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2017 – 2019)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (547 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 420 €/m ²	180 €/m ²	3,3 % (1,4 % – 5,2 %)
Wohnfläche	25 m ² – 210 m ²	66 m ²	
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 65 Jahre	58 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,1 – 33,3	20,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m ² – 12,3 €/m ²	7,5 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			2,9 %
Weiterer Metropolitanraum (297 Kauffälle)			
Bodenwert	22 €/m ² – 270 €/m ²	82 €/m ²	4,1 % (1,9 % – 6,3 %)
Wohnfläche	25 m ² – 163 m ²	72 m ²	
Restnutzungsdauer	26 Jahre – 79 Jahre	52 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,3 – 31,3	16,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 10,4 €/m ²	6,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2019			3,7 %

5.2 Vergleichsfaktoren 2018

Der Obere Gutachterausschuss hat im Januar 2020 überregionale Gebäudefaktoren für Einfamilienhausgrundstücke zur Verwendung im Vergleichswertverfahren insbesondere nach § 183 Abs. 2 des Bewertungsgesetzes (BewG) nach folgenden Modellansätzen und -parametern ermittelt und beschlossen:

Gebäudefaktoren	
Gebäudeart:	freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus (EFH/ZFH) Reihenhaus und Doppelhaushälfte (RH/DHH)
Berechnungsmodell:	Gebäudefaktor = (Kaufpreis ± boG)/m ² Wohnfläche
Modellansätze und -parameter	
Wohn- und Nutzfläche:	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Bauakten, Befragung der Eigentümer) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet Grenzwerte: EFH/ZFH: 60 m ² – 250 m ² DHH/RH: 50 m ² – 250 m ²
Nutzfläche:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen der Anteil der Nutzfläche an der Summe aus Wohn- und Nutzfläche ≤ 20 Prozent beträgt.
Gebäudestandard:	Eingruppierung nach den Gebäudestandards der Anlage 2 SW-RL bzw. nach Nummer 3.4 Abs. 1 RL SW-BB in der Spanne 1,6 bis 5
Restnutzungsdauer:	mindestens 11 Jahre
Pkw-Einstellplätze:	Es werden nur Kauffälle herangezogen, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage, Stellplatz oder Carport) vorhanden ist. Der Werteeinfluss ist im Gebäudefaktor enthalten.
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):	Bei Grundstücken mit boG wurde der Kaufpreis um den Werteeinfluss der boG bereinigt. Grenzwert: Kaufpreis/normierten Kaufpreis ≤ ± 20 %
Wertansatz für bauliche Außenanlagen und sonstige Anlagen:	Keiner; der Werteeinfluss typischer Außenanlagen ist im Gebäudefaktor enthalten
Bodenrichtwert:	Bodenrichtwerte zum Stichtag 31.12.2017
Bodenwertanteil:	Grenzwerte: Bodenwertanteil/normierter Kaufpreis ≤ 80 % Bodenwert je m ² /Bodenrichtwert = 70 % – 200 %
Grundstücksfläche	Grenzwerte: EFH/ZFH: 300 m ² – 2.000 m ² RH/DHH: 125 m ² – 1.500 m ²

Basis für die Gebäudefaktoren sind die von den Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse qualifiziert erfassten Kaufverträge des Jahres 2018, die zum Stichtag 01.07.2019 bereitgestellt wurden. Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2018 wurden zusammengeführt, anhand von Grenzwerten geprüft und mittels multipler Regressionsanalyse statistisch ausgewertet. Die Regressionsanalysen erfolgten getrennt für das Berliner Umland und den Weiteren Metropolitanraum.

Die Gebäudefaktoren enthalten den Wert des Gebäudes und des Bodens. Sie können bei der steuerlichen Bewertung für Wertermittlungsstichtage des Jahres 2019 entsprechend des Ausführungserlasses zu § 183 Abs. 3 BewG Anwendung finden, wenn durch die regionalen Gutachterausschüsse keine Vergleichsfaktoren ermittelt wurden. Daneben können sie zur Plausibilisierung bei der Verkehrswertermittlung dienen.

Folgendes Beispiel für die Ermittlung der **Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland** soll das veranschaulichen:

Objektart: freistehendes Einfamilienhaus, nicht unterkellert
 Gemeinde: Werder (Berliner Umland)
 Wohnfläche: 110 m²
 Baujahr: 1992
 Grundstücksfläche: 650 m²
 Bodenrichtwert
 (Stichtag 31.12.2018): 230 €/m²
 Kategorie Standardstufe: 3 (Modernisierungen wurden nach 1995 durchgeführt)
 Pkw-Einstellplätze: 1 Garage

Der Gebäudefaktor (Tabelle 1) beträgt **3.390 €/m²**.
 Anpassungsfaktor Baujahr (Tabelle 2) = **0,99**
 Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3) = **1,00**
 Anpassungsfaktor Standardstufe (Tabelle 4) = **1,00**
 Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5) = **0,96**
 Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (Tabelle 6) = **0,98**

Der Verkehrswert (gemeiner Wert) ergibt sich näherungsweise zu:

$$110 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 3.390 \text{ €/m}^2 \times 0,99 \times 0,96 \times 0,98 = 350.000 \text{ Euro (rechnerisch 347.316 €)}$$

Gebäudefaktor in €/m ² Wohnfläche für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland								
Tabelle 1								
BRW	m ²	50 €/m ²	75 €/m ²	100 €/m ²	150 €/m ²	200 €/m ²	250 €/m ²	300 €/m ²
Spanne		28-59	60-79	80-129	130-179	180-229	230-279	280-330
Wohnfläche in m ²	60	3.159	3.301	3.443	3.726	4.010	4.294	4.577
	70	2.921	3.063	3.205	3.489	3.772	4.056	4.340
	80	2.720	2.861	3.003	3.287	3.571	3.855	4.138
	90	2.545	2.687	2.829	3.113	3.396	3.680	3.964
	100	2.392	2.534	2.675	2.959	3.243	3.527	3.810
	110	2.255	2.397	2.539	2.822	3.106	3.390	3.674
	120	2.132	2.274	2.416	2.699	2.983	3.267	3.551
	130	2.020	2.162	2.304	2.587	2.871	3.155	3.439
	140	1.918	2.060	2.201	2.485	2.769	3.053	3.336
	150	1.823	1.965	2.107	2.391	2.675	2.958	3.242
	160	1.736	1.878	2.020	2.304	2.587	2.871	3.155
	170	1.655	1.797	1.939	2.222	2.506	2.790	3.073
	180	1.579	1.721	1.863	2.146	2.430	2.714	2.998
	190	1.508	1.649	1.791	2.075	2.359	2.643	2.926
	200	1.441	1.582	1.724	2.008	2.292	2.576	2.859
	210	1.377	1.519	1.661	1.945	2.228	2.512	2.796
	220	1.317	1.459	1.601	1.885	2.169	2.452	2.736
	230	1.260	1.402	1.544	1.828	2.112	2.395	2.679
240	1.206	1.348	1.490	1.774	2.058	2.341	2.625	
250	1.155	1.297	1.439	1.722	2.006	2.290	2.574	

Die Gebädefaktoren beziehen sich auf ein Ein- oder Zweifamilienhaus mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr	= 1995
Grundstücksfläche	= 600 m ²
Kategorie Standardstufe	= 3
Art der Unterkellerung	= 1
Pkw-Einstellplätze (Garage, Carport, Stellplatz)	= 2

Weichen die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjekts von den Grundstücksmerkmalen des Bezugsobjekts ab, sind die nachfolgenden Anpassungsfaktoren anzuwenden.

Anpassungsfaktor für abweichende Baujahre							
Tabelle 2							
Baujahr	1900	1945	1990	1995	2005	2010	2017
Wertebereich der Baujahre	1900 – 1944	1945 – 1989	1990 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2015	2016 – 2018
Faktor	0,84	0,92	0,99	1,00	1,02	1,03	1,04
Faktoren-Spanne	0,84 – 0,92	0,92 – 0,99	0,99 – 1,00	1,00 – 1,02	1,02	1,03	1,04

Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche								
Tabelle 3								
Grundstücksfläche	400 m ²	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²	1.200 m ²	1.500 m ²	1.800 m ²
Wertebereich in m ²	359 – 450	451 – 550	551 – 700	701 – 900	901 – 1.100	1.101 – 1.300	1.301 – 1.600	1.601 – 1.821
Faktor	0,89	0,95	1,00	1,07	1,13	1,17	1,22	1,26
Faktoren-Spanne	0,86 – 0,93	0,93 – 0,98	0,98 – 1,04	1,04 – 1,10	1,10 – 1,15	1,15 – 1,19	1,19 – 1,23	1,18 – 1,26

Anpassungsfaktor für abweichende Kategorie der Standardstufe			
Tabelle 4			
Kategorie Standardstufe	2	3	4
Wertebereich	1,6 – 2,5	2,6 – 3,5	3,6 – 4,5
Faktor	0,82	1,00	1,18

Anpassungsfaktor für abweichende Art der Unterkellerung		
Tabelle 5		
Art der Unterkellerung	0	1
Anteil der Unterkellerung in Prozent der Gebäudegrundfläche (Wertebereich)	0 – 49 %	50 – 100 %
Faktor	0,96	1,00

Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze			
Tabelle 6			
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥3
Faktor	0,98	1,00	1,02

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebädefaktoren wurden nur Kauffälle berücksichtigt, bei denen mindestens ein Einstellplatz (Garage oder Stellplatz oder Carport) vorhanden ist.

Angaben zur Stichprobe und zu den Ergebnissen der Regressionsanalyse

Die Datenbasis für die Gebäudefaktoren für EFH/ZFH im Berliner Umland beträgt 694 Kauffälle. Folgende Einflussgrößen konnten statistisch nachgewiesen werden: die Lage (Bodenrichtwertbereich in €/m²), die Größe des Gebäudes (m² Wohnfläche), das Baujahr, die Grundstücksgröße (m²), die Art der Standardstufe und der Unterkellerung sowie die Anzahl der Pkw-Einstellplätze. Das multiple Bestimmtheitsmaß beträgt 0,63.

Weitere Gebäudefaktoren stehen als PDF-Dokument zum kostenfreien Download auf der Homepage der Gutachterausschüsse zur Verfügung:

www.gutachterausschuesse-bb.de/OGAA/weiteres.htm

5.3 Ufergrundstücke

Das Land Brandenburg ist geprägt durch eine Vielzahl von Binnengewässern in landschaftlich reizvoller Lage mit einer Wasserfläche von 1.007 km². Wohnbaugrundstücke mit direktem Uferzugang sind rar, werden daher nur selten am Grundstücksmarkt angeboten und erzielen dann häufig Kaufpreise, die deutlich über den Bodenrichtwerten liegen.

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 29 Kauffälle von Wohnbauflächen der zuvor erläuterten Kategorien registriert und ausgewertet. Darunter befanden sich 7 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 €/m² und eine mittlere Grundstücksgröße von ca. 1.300 m² bei einer Größenspanne von 500 m² bis 3.300 m² aufweisen, wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW) gebildet. Die teilweise dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte wurde mittels linearer Interpolation zwischen den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2018 und 31.12.2019 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 440 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.

Wertfaktor für Grundstücke mit direktem Wasserzugang			
Jahr	Kaufverträge Anzahl	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2015	14	2,6	103 – 387
2016	22	2,6	103 – 503
2017	10	2,7	169 – 455
2018	5	2,8	81 – 515
2019	7	2,8	138 – 432

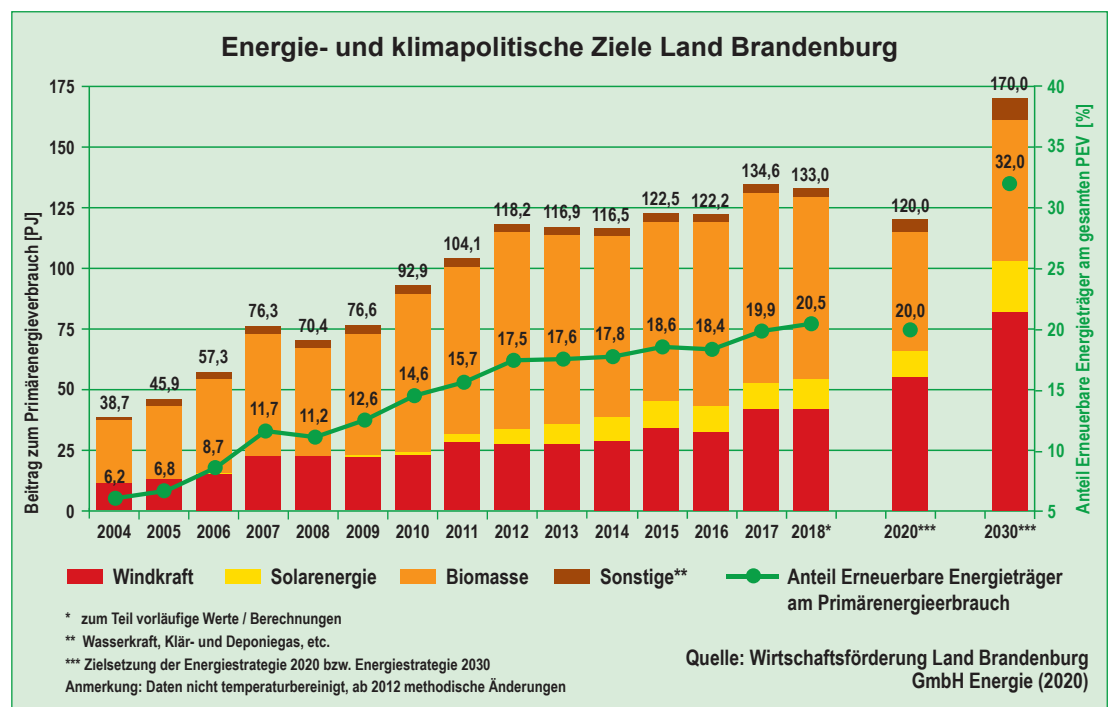
Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,8 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, die für Ufergrundstücke eine Abhängigkeit der Kaufpreise 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 1,7 nachweisbar.

Wertfaktor für Grundstücke mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen			
Jahr	Kaufverträge Anzahl	Ø Faktor zum BRW	Spanne % vom BRW
2015	13	1,6	80 – 274
2016	20	1,6	103 – 225
2017	17	1,9	91 – 301
2018	7	2,1	83 – 441
2019	7	1,7	126 – 244

5.4 Flächen für erneuerbare Energien 2017 – 2019

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 % und am Endenergieverbrauch 40 % betragen⁶.



⁶ Quelle: Ministerium für Wirtschaft Arbeit und Energie des Landes Brandenburg

Aktuell werden im Land Brandenburg 3.868 Windkraftanlagen mit einer kumulierten Leistung von 7.292 Megawatt (MW) betrieben. 42.655 Photovoltaikanlagen mit einer installierten Leistung von 4.041 MW sind an die Stromnetze angeschlossen. 2.755 MW steuern hierbei Freiflächenanlagen mit einer jeweiligen Leistung > 30 kW bei. Die 569 Biomasseanlagen im Land Brandenburg haben eine installierte Leistung von 473 MW⁷.

Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Windenergieanlagen (2017 – 2019)

Anlagen zur Windenergienutzung werden häufig auf Flächen errichtet, die über die Dauer des Betriebes gepachtet werden. Die 36 Kauffälle im Betrachtungszeitraum 2017 bis 2019 stellen einen Rückgang der Kauffallanzahl (-35 %) zum Zeitraum 2016 bis 2018 dar. Die Auswertung der Kauffälle wird durch die starke Streuung der Kaufpreise erschwert. Zu den preisbildenden Faktoren, erwartete Erträge, Standortqualität sowie sonstige Rahmenbedingungen, liegen keine Daten vor. 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.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Windenergieanlagen (€/m ²)
Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ohne Differenzierung (Gesamtfläche)	11	0,53 – 93,33
Standortflächen	7	1,50 – 12,00
Wegeflächen und Kranaufstellflächen	2	*
Abstandsflächen	9	0,86 – 10,79
sonstige Flächen	7	0,99 – 6,00

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

Verkäufe von unbebauten Flächen für eine künftige Nutzung mit Solar- und Photovoltaikanlagen (2017 – 2019)

Auch Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen werden in großer Anzahl auf Pachtflächen errichtet. Dies geschieht 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 Flächenverkäufe für Solar- und Photovoltaikanlagen im dreijährigen Betrachtungszeitraum abgenommen (-39 %). In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Kauffälle und die Preisspanne für Solar- und Photovoltaikanlagenflächen aufgeführt.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m ²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	22	1,31 – 10,00

⁷ Quelle: Marktstammdatenregister der Bundesnetzagentur, Datenabruf: 03.06.2020

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
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
2019	52	4,13	1,00 – 6,00

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
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
2019	3	4,50	*

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

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
2015	3	4,13	*
2016	4	5,38	4,50 – 7,50
2017	–	–	–
2018	6	5,40	3,50 – 7,50
2019	4	4,88	4,50 – 5,00

* Bei drei oder weniger Verträgen 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 31.12.2019 insgesamt im Land Brandenburg 5.817 Bodenrichtwerte für Bauland, 258 Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen und 99 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:

www.boris-brandenburg.de/boris-bb/

BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte

Bodenrichtwerte 31.12.2019

GA Brandenburg | BORIS Berlin | Beenden | Hilfe

Stichtage | Bodenrichtwert auswählen

Ziehen Sie mit gedrückter linker Maustaste ein Fenster auf, um einen neuen Kartenausschnitt festzulegen.

Adresssuche

Hilfe

Straßenname:

Haus-Nr.:

Postleitzahl: (optional)

Drei Buchstaben der Straße reichen für die Suche aus.

Weiter

Für die Auswahl der Bodenrichtwertzone nutzen Sie bitte die Funktion „Bodenrichtwert auswählen“ über dem Kartenfenster.

Geodaten © GeoBasis DE/IG & Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, 01.01.2010

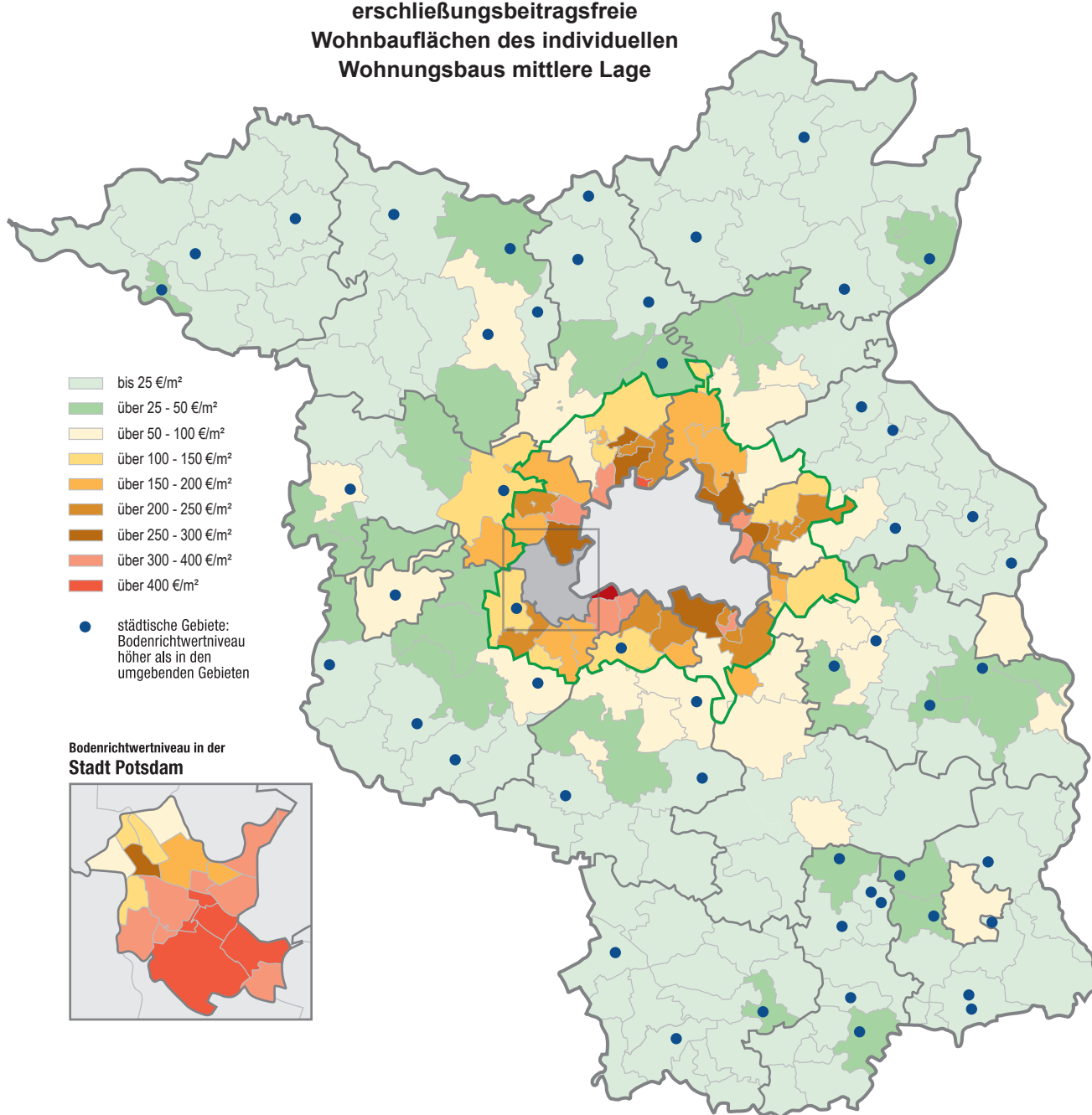
1:10172 ETRS89/A

Gutachterausschüsse im Land Brandenburg | Impressum | Kontakt aufnehmen | Datenschutz

Bodenrichtwerte für Wohnbauland

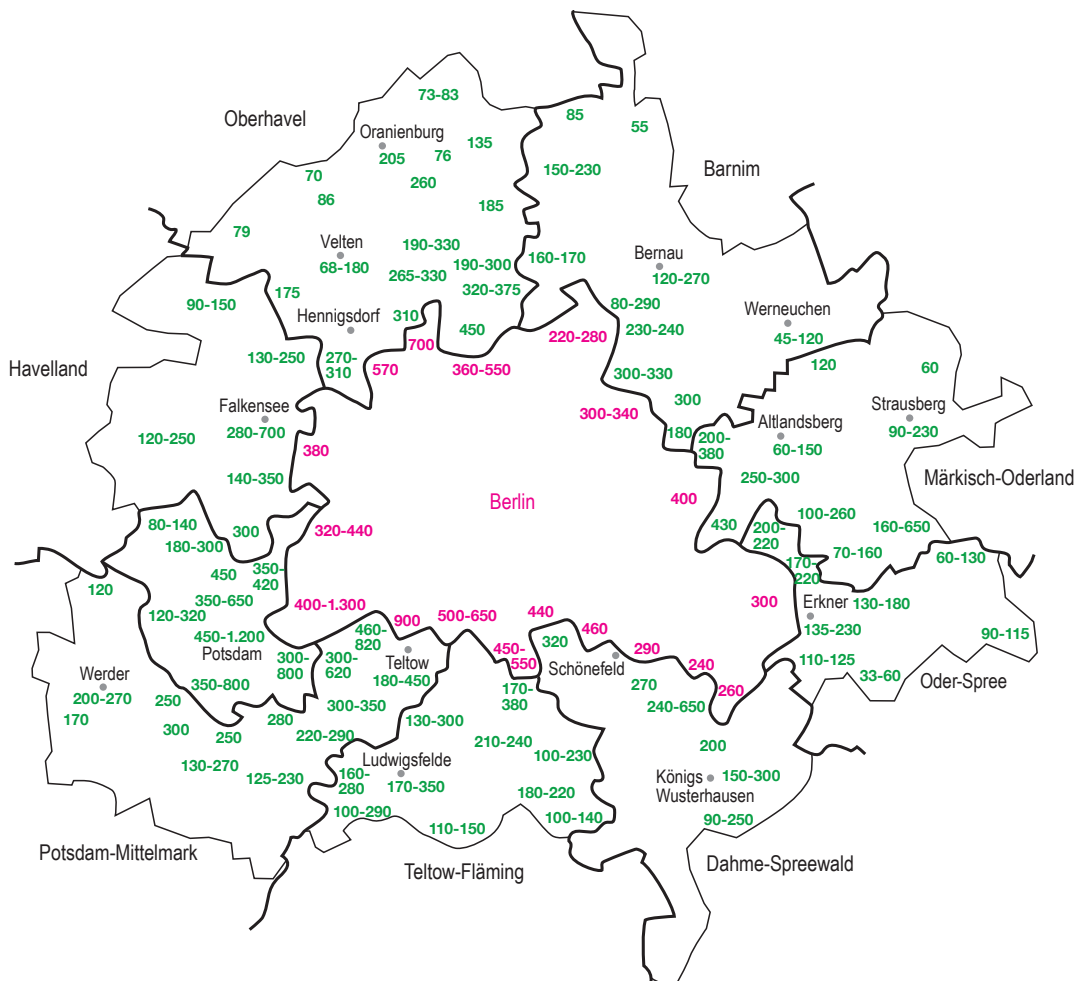
Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2019 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden im Weiteren Metropolenraum überwiegend ein Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 25 €/m² vorherrscht, zeigen Brandenburgs Gemeinden am Stadtrand zu Berlin im Mittel deutlich höhere Bodenrichtwerte. Neben Potsdam weist insbesondere Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) mit bis zu 820 €/m² ein überdurchschnittlich hohes Bodenrichtwertniveau für Wohngebiete aus. Betrachtet man den Bereich der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg, ist im Jahr 2019 trotz beidseitiger Erhöhungen in den Bodenrichtwerten eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



Ausgewählte Bodenrichtwerte für Wohnbauland im Berliner Umland und Berlin

(Spannen in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für Gewerbebauand

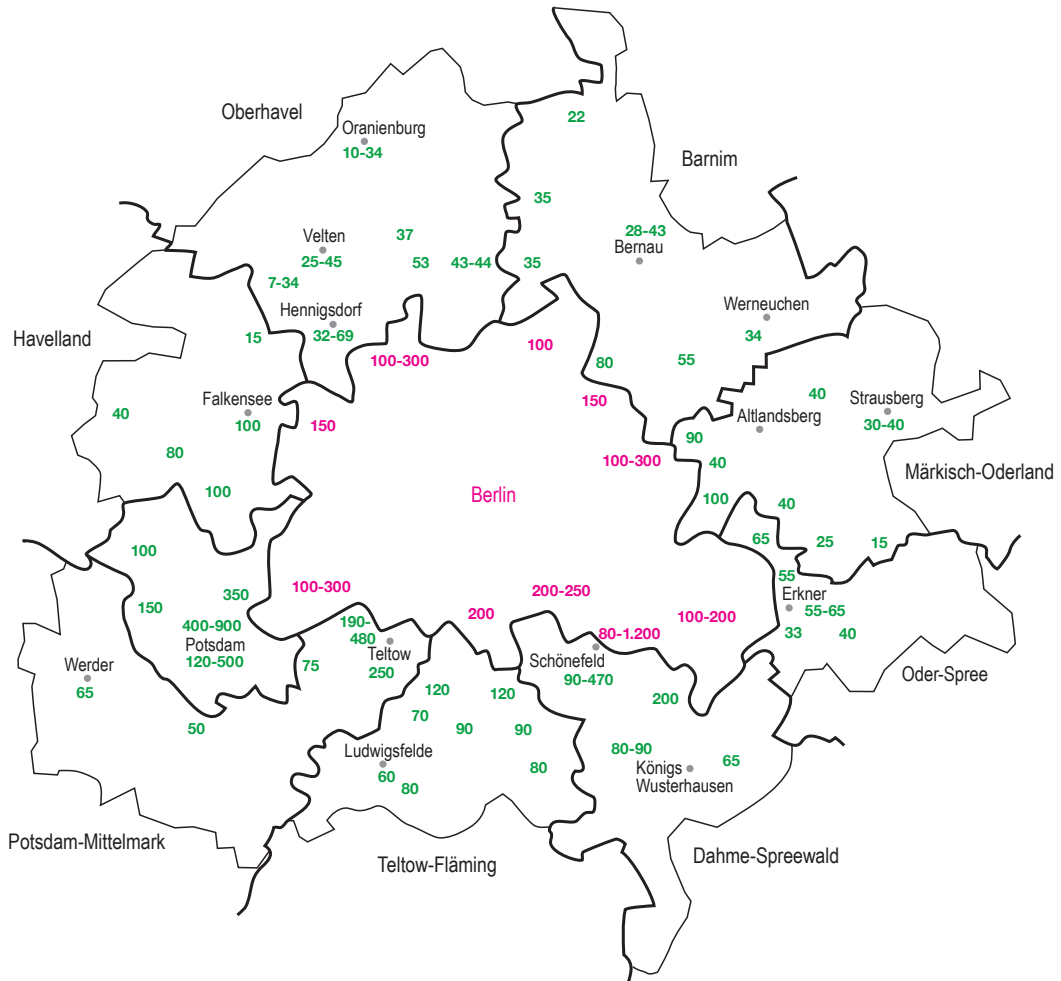
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauand zum Stichtag 31.12.2019 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Zum Stichtag 31.12.2019 wurden im Land Brandenburg insgesamt 411 Bodenrichtwerte für Gewerbebauand in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 73 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 480 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und bei 470 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald). Gegenüber dem Vorjahr sind 85 Bodenrichtwerte (21 % der Bodenrichtwerte) angestiegen. Nur ein Bodenrichtwert ist gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Bodenrichtwerte 31.12.2019	Anzahl
≤ 10 €/m ²	172
11 – 30 €/m ²	128
31 – 50 €/m ²	42
51 – 100 €/m ²	41
> 100 €/m ²	28

Ausgewählte Bodenrichtwerte für Gewerbebau land im Berliner Umland und Berlin

(Spannen in €/m² erschließungsbeitragsfrei)

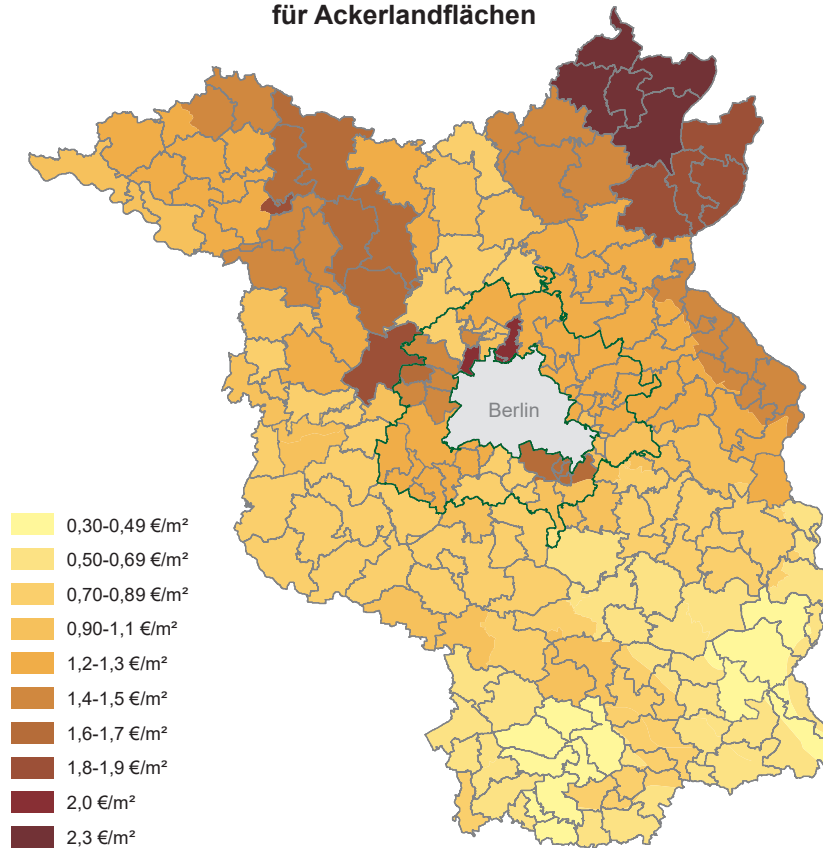


Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

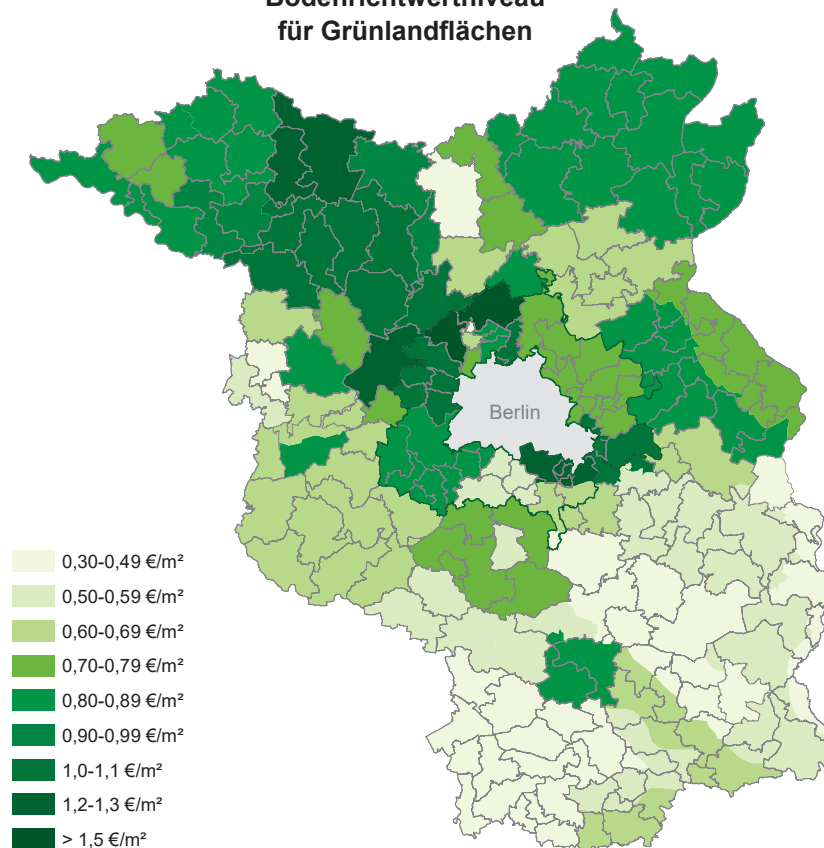
Zum Stichtag 31.12.2019 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

www.gutachterausschuss-bb.de

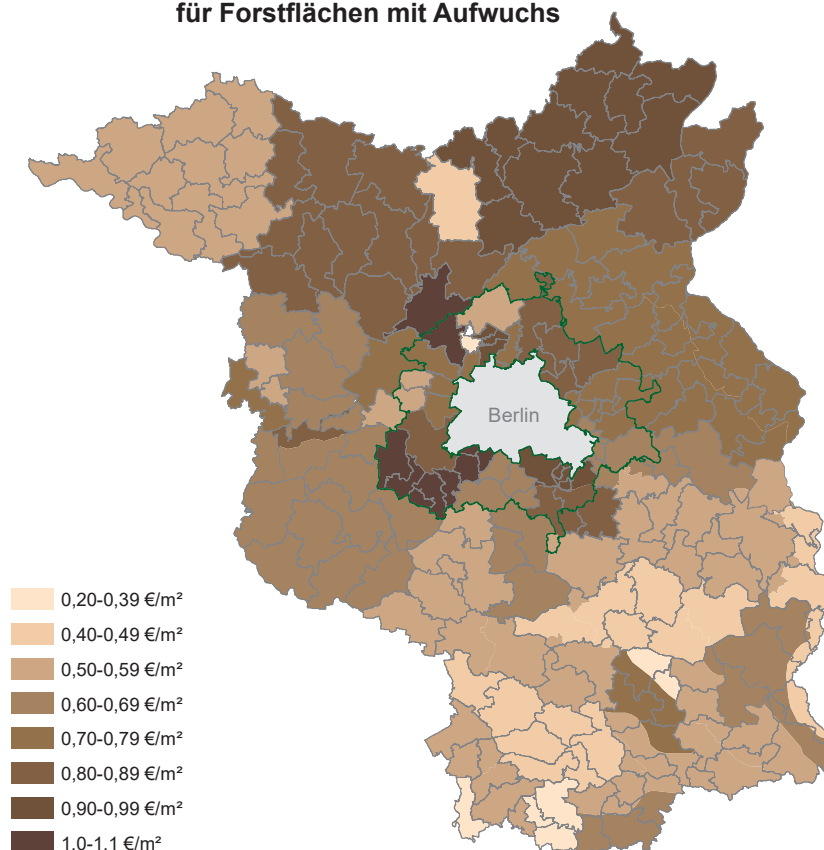
**Bodenrichtwertniveau
für Ackerlandflächen**



**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.

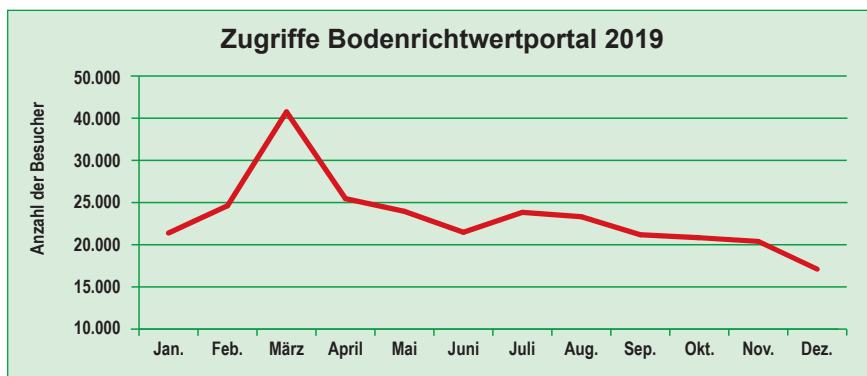
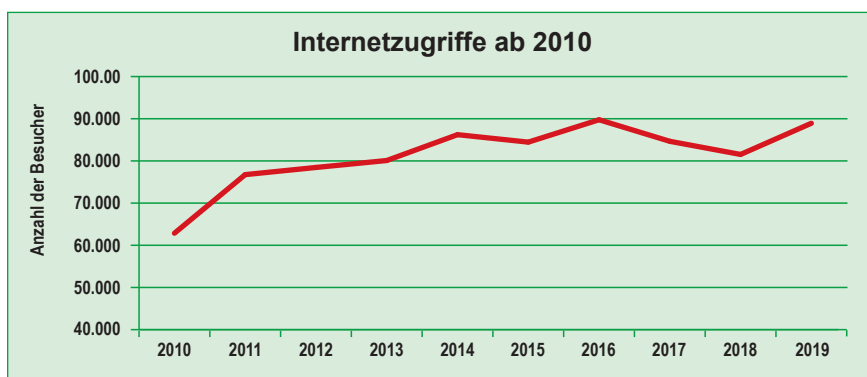
7.2 Kaufpreissammlung

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 4.2.07 zum Einsatz. Zum Stichtag 15. Februar 2020 waren 1.087.247 Kaufverträge, darunter 272.421 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen, 361.634 Kaufverträge für bebaute Grundstücke, 95.989 Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum, 174.856 Kaufverträge für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen, 35.994 Kaufverträge für Gemeinbedarfsflächen und 56.116 Kaufverträge für sonstige Flächen in der Datenbank gespeichert. Im Jahr 2019 wurden bei der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses 129 überregionale Auswertungen und Analysen beantragt. Folgende Sonderauswertungen wurden durchgeführt und Kauffalldaten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind, bereitgestellt:

Landesweite Übersichten	<ul style="list-style-type: none"> - Preisindizes für Wohnimmobilien - landwirtschaftliche Flächen
Bebaute Immobilien	<ul style="list-style-type: none"> - Mehrfamilienhäuser (Plattenbauweise, ...) - Wohneigentum - Wochenend- und Ferienhäuser - Altenpflegeheime, Kliniken - Villen und Gästehäuser - Schlösser, Herren- und Gutshäuser - Bauernhöfe, Pferdehöfe, Dreiseitenhöfe - Verbrauchermärkte, Einkaufscenter - Logistikkimmobilien - Autohäuser - Tankstellen - Biogasanlagen - Sportanlagen
Unbebaute Bauflächen	<ul style="list-style-type: none"> - Bauflächen für Schulen, Kita - Flugplätze - Häfen, Bootsliegeplätze, Camping - Lager- und Produktionsflächen - Solar- und Photovoltaikanlagen und Windkraftanlagen - Bauerwartungs- und Rohbauland - Grundstücke im Seebereich, ehemalige Tagebaue - Ufergrundstücke
Land- oder forstwirtschaftliche Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - große Waldflächen - Pferdekoppeln, Wiesen
Gemeinbedarfsflächen	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Grünflächen - Friedhofsflächen
Sonstige Flächen	<ul style="list-style-type: none"> - 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 verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. Die 88.927 Zugriffe und 245.619 Seitenaufrufe im Jahr 2019 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 hat den Immobilienmarktbericht Deutschland 2019 am 17. Dezember 2019 der Öffentlichkeit vorgestellt. 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 deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien stieg zwischen 2016 und 2018 von 237,5 Mrd. Euro auf einen neuen Höchststand von 269 Mrd. Euro. Während sich der Gesamtgeldumsatz binnen zehn Jahren mehr als verdoppelte, blieb die Anzahl der Abschlüsse stabil und lag im Jahr 2018 bei rund einer Million.

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. 1.100 Gutachterausschüsse in Deutschland in den Bericht ein.

Der Immobilienmarktbericht Deutschland steht zum kostenfreien Download unter: 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), das durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27. März 2020 (BGBl. I S. 587) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639), die durch Artikel 16 des Gesetzes vom 26. November 2019 (BGBl. I S. 1794) geändert worden ist
- 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), Anpassung vom 20.03.2019 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BAnz AT 28.03.2019 B2)
- 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 Bodenwertrichtlinie (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 (Grundstücksmarktbericht Richtlinie – GMB-RL) vom 13.05.2020, 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 14.01.2020, Az.: 13-584-30

9. Abkürzungsverzeichnis

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

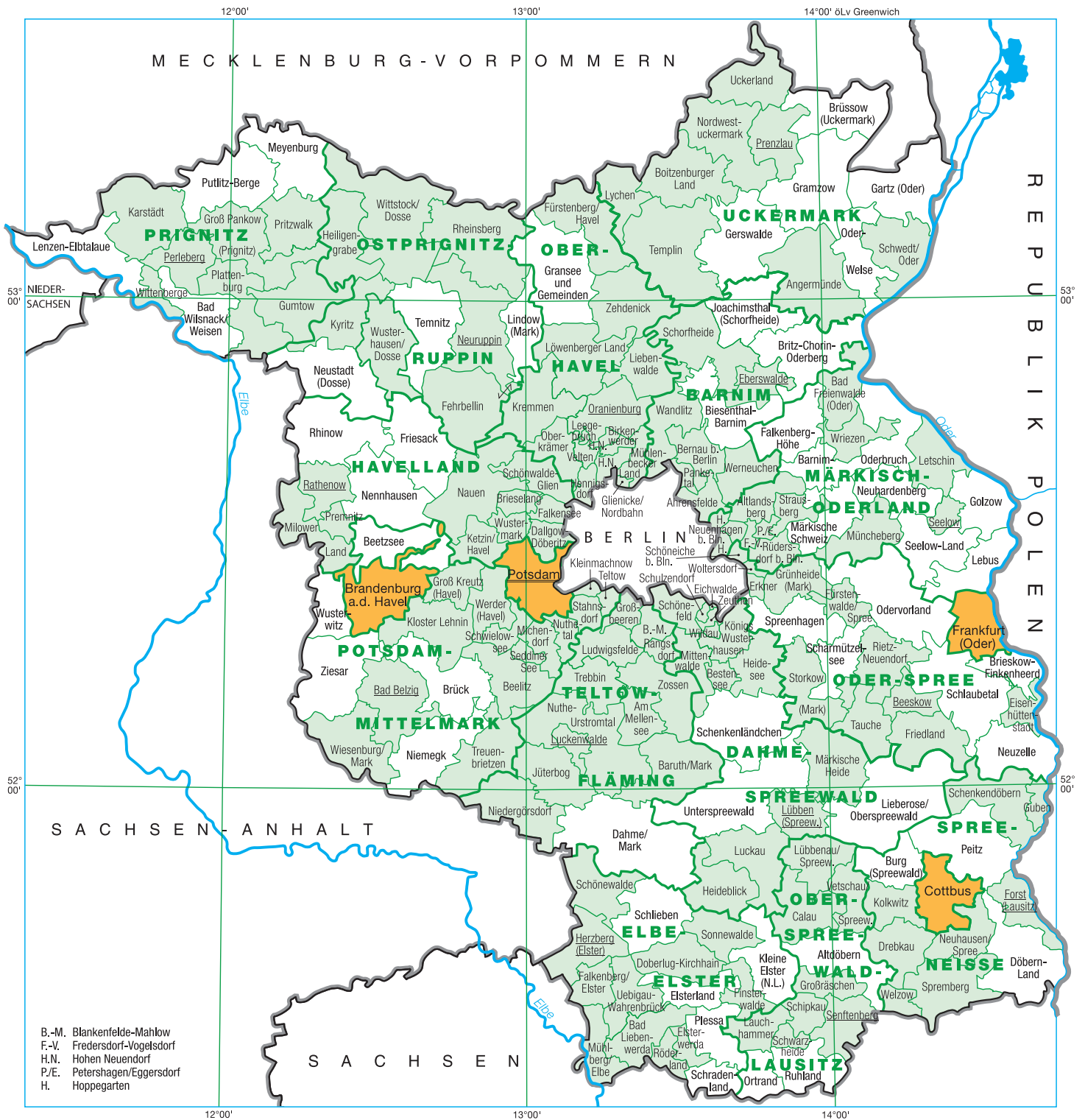
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

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

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 60	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 8 05 10
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 | BARNIM | Landkreis | | Cottbus | Kreisfreie Stadt |
| | Landesgrenze | | Amtsgrenze,
Grenze einer amtsfreien
Stadt oder Gemeinde | <u>Potsdam</u> | Landeshauptstadt | | Jüterbog | Amtsfreie Stadt oder Gemeinde |
| | | | | <u>Prenzlau</u> | Sitz der Kreisverwaltung | | Rhinow | Amtsbezeichnung |

Maßstab 1 : 1 250 000

