

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2020

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	01.01.2020 bis 31.12.2020
Datenerhebung	Für den Landesgrundstücksmarktbericht wurden alle bis zum 31.12.2020 abgeschlossenen Kaufverträge ausgewertet, die bis zum 15. Februar 2021 in den Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse eingegangen sind.
Datum der Veröffentlichung	Juli 2021
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	Pritzwalk; Blick von der Aussichtsterrasse der Museumsfabrik; Foto: 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 2021, dl-de/by-2-0 (www.govdata.de/dl-de/by-2-0), www.gutachterausschuss-bb.de © Geobasis-DE/LGB Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Liebe Leserinnen und Leser,

der starke Aufwärtstrend beim Geldumsatz auf dem Immobilienmarkt Brandenburg setzte sich auch im Jahr 2020 fort. Bei einer gleichbleibenden Anzahl von Kaufverträgen und einem unveränderten Flächenumsatz stieg der Geldumsatz um 14 Prozent auf über acht Milliarden Euro. Eine neue Rekordmarke. Die Ursachen hierfür sind sicherlich vielfältig und vielschichtig. Eines kann jedoch festgehalten werden: die COVID-19-Pandemie hat das Verhalten der Marktteilnehmer zwar sicherlich beeinflusst, jedoch nachweisbar nicht zu einer zurückgehenden Investitionsbereitschaft auf dem brandenburgischen Immobilienmarkt geführt.



Eine hohe Nachfrage besteht weiterhin nach Baugrundstücken für das Eigenheim. Im Berliner Umland wurden durchgehend deutliche Preissteigerungen festgestellt, aber auch im weiteren Metropolenraum stiegen die Preise für das Einfamilienhausgrundstück spürbar. Das Preisverhältnis für Wohnbauland zwischen dem Berliner Umland und dem so genannten weiteren Metropolenraum beträgt dabei unverändert vier zu eins. 2020 wurden mehr Eigenheime als 2019 gehandelt und auch dort zogen die Kaufpreise an. Mit einem durchschnittlichen Gesamtkaufpreis von 455.000 Euro für ein frei stehendes Einfamilienhaus mussten Kaufinteressenten im Berliner Umland tief in die Tasche greifen. Diese Zahlen machen deutlich: das Land Brandenburg ist als Wohnstandort attraktiv und nachgefragt. Und das nicht nur im Berliner Umland. 2020 erhöhten sich auch im weiteren Metropolenraum die Nachfrage und die Preise spürbar – nicht nur in infrastrukturell gut angeschlossenen Gemeinden.

Das Flächenland Brandenburg ist insbesondere auch von seinen land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen geprägt. Hier konnte bei Acker- und Waldflächen im vergangenen Jahr mit einem Durchschnittspreis von 1,06 Euro für Acker und 0,62 Euro für Wald nach vielen Jahren der Preissteigerung ein gegenüber 2019 gleichbleibendes Preisniveau festgestellt werden.

Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte und ihren Geschäftsstellen ist es gelungen, trotz der pandemiebedingt in Teilen eingeschränkten Arbeitsbedingungen die Bodenrichtwerte und weiteren Marktdaten zum gewohnten Zeitpunkt und in der gewohnten Qualität bereitzustellen. Das ist nicht selbstverständlich und ich möchte den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern in den Geschäftsstellen hierfür meinen außerordentlichen Dank und meine Anerkennung aussprechen. Nutzen Sie, liebe Leserinnen und Leser, die Bodenrichtwerte und Grundstücksmarktberichte der Gutachterausschüsse, denn diese sind auf der Basis real gezahlter Kaufpreise interessenneutral und nach einheitlichen Qualitätsstandards amtlich ermittelt worden. Diese Produkte stehen Ihnen auch auf dem Internet-Portal „BORIS Land Brandenburg“ und auf der Homepage der Gutachterausschüsse kostenfrei zur Verfügung. Zunächst wünsche ich Ihnen jedoch eine angenehme und erkenntnisreiche Lektüre des vorliegenden Grundstücksmarktberichts 2020.

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 2020 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 2020	24
3.1 Kaufverträge	26
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	84
4.7 Sonstige Flächen	85
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	86
5.1 Liegenschaftszinssätze	86
5.2 Vergleichsfaktoren 2019	97
5.3 Ufergrundstücke	100
5.4 Erbbaurechte	102
6. Bodenrichtwerte	104
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	110
7.1 Aufgaben und Leistungen	110
7.2 Internetpräsentation	113
8. Rechtsgrundlagen	114
9. Abkürzungsverzeichnis	116
Dokumentenhistorie	117
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	118

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 2020 bis zum 15. Februar 2021 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 2020 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2021 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 Durchschnittspreisen, Faktoren, für die Wertermittlung erforderlichen Daten und Zeitreihen.
- Bei Durchschnittspreisen, Indexreihen, zeitlichen Entwicklungen, Faktoren und weiteren für die Wertermittlung erforderlichen Daten wird auf das arithmetische Mittel bzw. den Durchschnittswert abgestellt. Hierzu erfolgt eine Ausreißeruntersuchung und ggf. -bereinigung. Dabei werden alle Werte ausgeschlossen, die um mehr als das 2,5-fache der Standardabweichung vom Mittelwert abweichen.
- Die Angaben zur Stichprobe, insbesondere zum betrachteten Zeitraum sind bei den jeweils ermittelten Daten, z. B. bei den Faktoren, angegeben. Sie beziehen sich auf die Stichprobe nach der Ausreißerbereinigung und damit auf die Datengrundlage des Faktors bzw. Mittelwerts. Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.
- Bei Zeitreihen ist zu beachten, dass die dargestellten Preisänderungen auf den Immobilien(teil)märkten nicht nur auf konjunkturellen Entwicklungen beruhen können, sondern auch auf Veränderungen in den zugrundeliegenden Stichproben, z. B. in der Struktur bebauter Grundstücke (Baualter, -standard, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedlicher Verteilungen in der Lage. Eine unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.
- Bei drei oder weniger auswertbaren Kauffällen werden keine Durchschnittspreise angegeben.

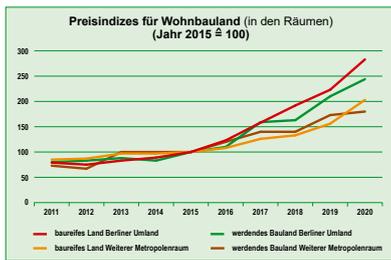
1. Der Grundstücksmarkt 2020 im Überblick



Erneuter deutlicher Anstieg im Geldumsatz

Der Geldumsatz erhöhte sich um rd. 1 Mrd. Euro auf rd. 8 Mrd. Euro. Das entspricht einer Zunahme um 14 % gegenüber dem Vorjahr.

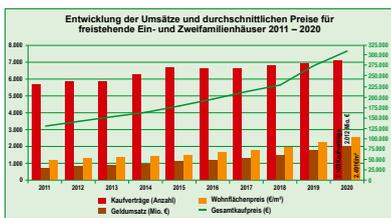
Seite 25 ff.



Erneut steigende Preisentwicklung für Wohnbauland

Wohnbaulandpreise stiegen im Landesdurchschnitt um 18 % auf 153 €/m². Dabei stiegen die Preise im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum an, so dass das Preisverhältnis unverändert 4 : 1 beträgt.

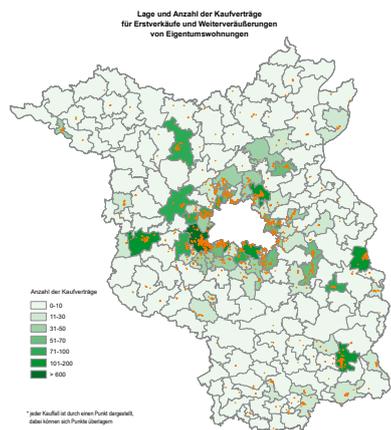
Seite 35 ff.



Steigende Preise für Eigenheime

Die Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 13 % gestiegen. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 311.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 249.000 Euro.

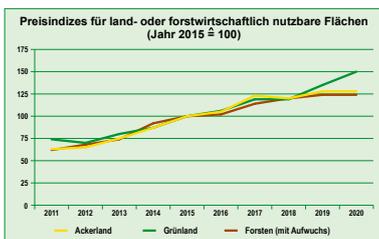
Seite 46 ff.



Leichter Rückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit um 8 % zurückgegangen. Die Verkäufe von Eigentumswohnungen aus Umwandlung haben dagegen zugenommen.

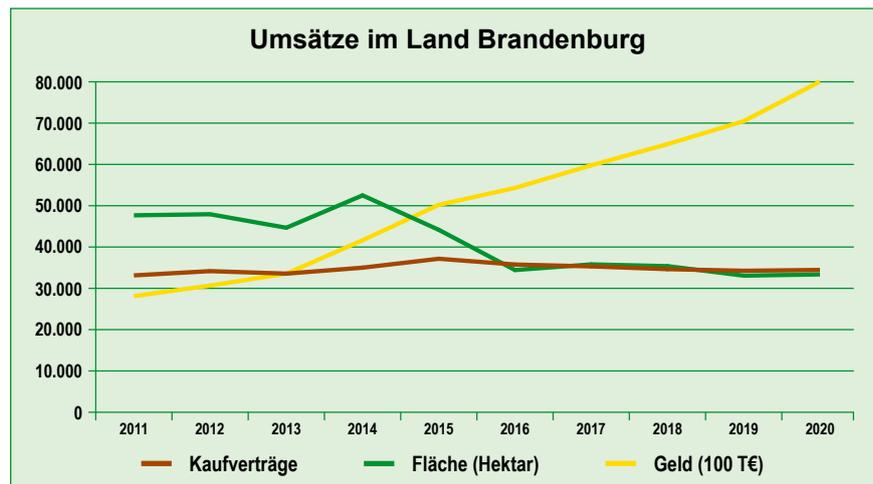
Seite 60 ff.



Gleichbleibendes Preisniveau von land- oder forstwirtschaftlichen Flächen

Die Preise für Ackerland und Waldflächen sind stabil geblieben. Der Preis für Grünland ist um 11 % gestiegen.

Seite 68 ff.



Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2020 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland um 25 %.

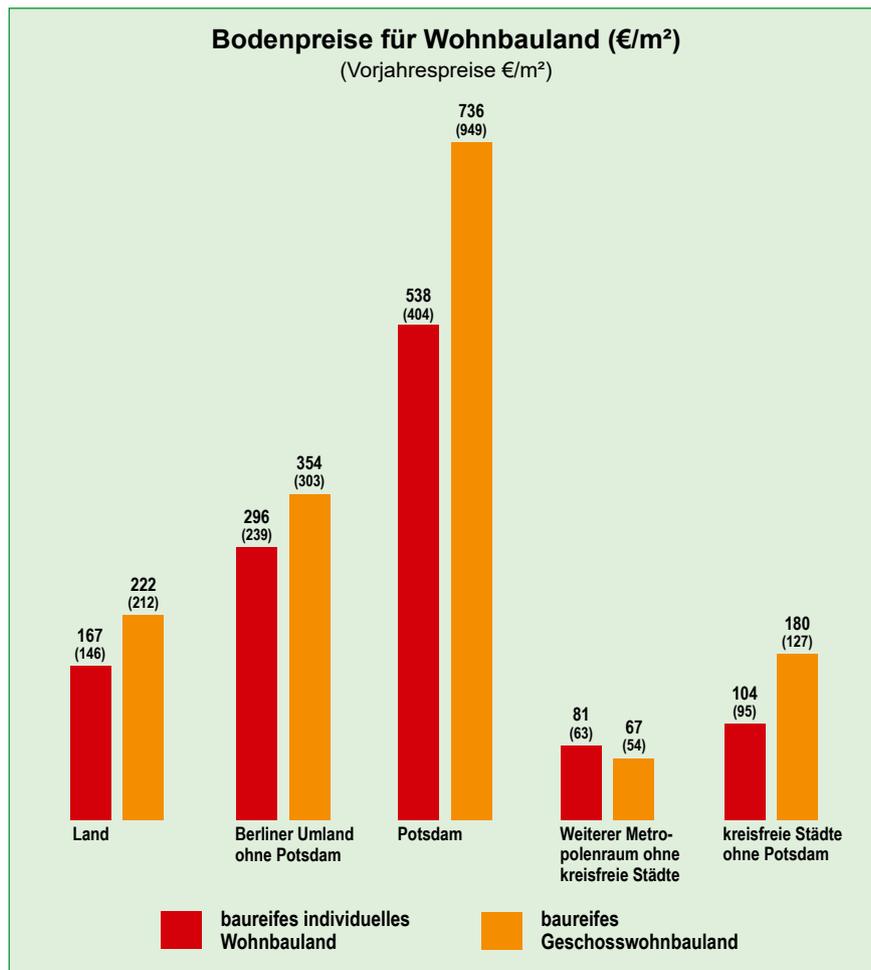
Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke erhöhte sich bei den Wohnimmobilien für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser um 3 % und für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften um 11 %. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 13 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 17 % angestiegen. Die höchsten Wohnflächenpreise sind in der Stadt Potsdam und den angrenzenden Gemeinden zu verzeichnen. Im Berliner Umland (ohne Potsdam) lag der durchschnittliche Wohnflächenpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus bei 3.488 €/m² und für ein Reihnhaus oder eine Doppelhaushälfte bei 3.029 €/m². Im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) wurden für diese Gebäude jeweils 1.598 €/m² und 1.250 €/m² gezahlt.

Gegenüber 2019 wurden 3 % mehr Erstverkäufe von neuen Eigentumswohnungen (einschließlich Umwandlungen) registriert; der Geldumsatz erhöhte sich um 1 % gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Rückgang von 6 % bei den Kaufvertragszahlen sowie eine Erhöhung im Geldumsatz von 4 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.163 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 646, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 392 Verkäufe registriert.

Der Flächenumsatz bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2019 um insgesamt 3 % ab. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Preis für Grünland gegenüber dem Vorjahr um rd. 11 %. Für Ackerland und Waldflächen blieben die Preise stabil.

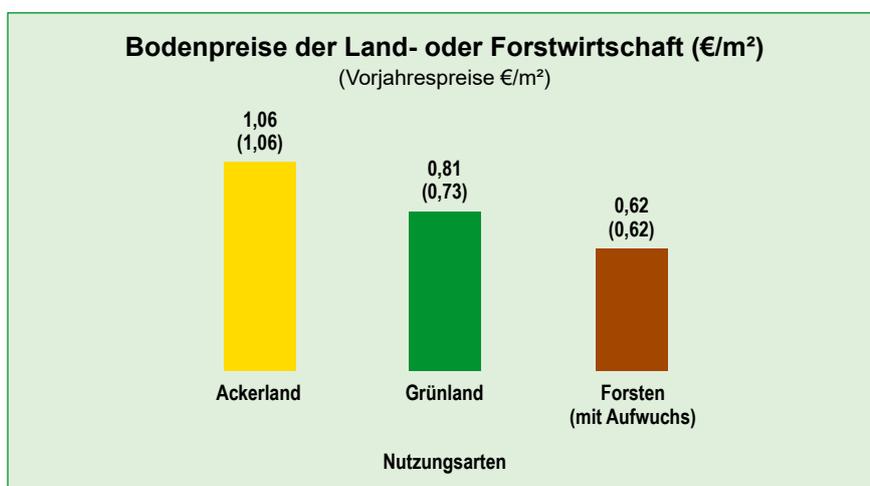
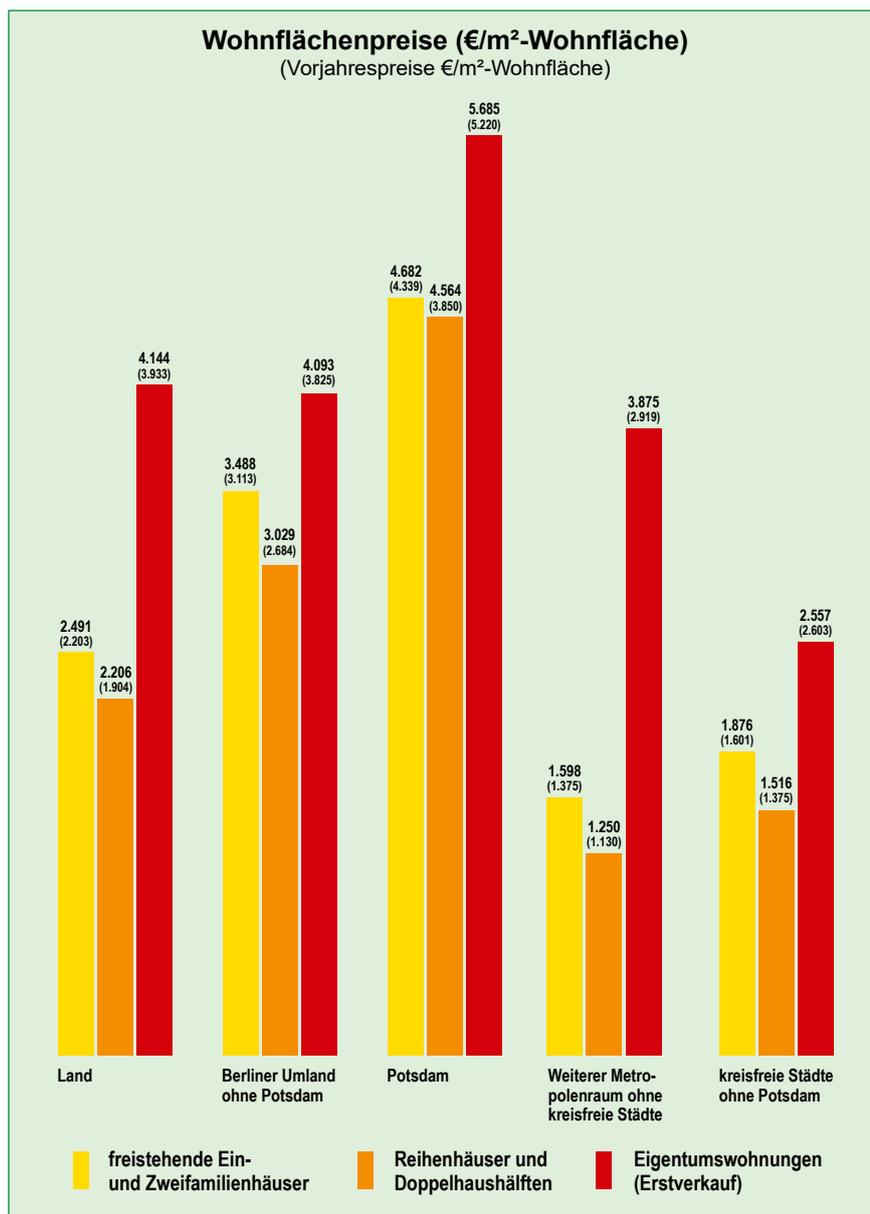
Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2019				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €	durchschnittliche Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	34.448 + 1 %	33.370 + 1 %	8.005 + 14 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.365 - 2 %	1.009 + 1 %	889 + 25 %	167 €/m ²
gewerbliche Nutzung	500 + 1 %	904 + 59 %	448 + 130 %	55 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	529 + 2 %	104 - 21 %	168 - 34 %	222 €/m ²
Geschäfts- und Büronutzung	30 - 40 %	18 - 55 %	88 - 13 %	
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	25 - 17 %	23 - 4 %	0,6 + 50 %	
sonstige Nutzung	393 + 10 %	100 + 69 %	33 + 27 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	7.103 + 3 %	1.274 + 5 %	2.012 + 17 %	2.491 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.448 + 11 %	194 + 13 %	626 + 44 %	2.206 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	862 ± 0 %	340 + 48 %	839 + 12 %	
Bauernhäuser	422 + 3 %	420 + 19 %	71 + 29 %	
Wochenendhäuser	1.445 + 1 %	201 + 2 %	105 + 8 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	712 + 2 %	214 - 23 %	754 - 10 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.168 + 6 %	1.817 + 57 %	679 + 15 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.278 - 8 %	-	402 - 5 %	4.144 €/m ² Wohnfläche
Umwandlung Eigentumswohnung	224 + 239 %	-	45 + 137 %	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.661 - 6 %	-	492 + 4 %	2.203 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	271 - 5 %	-	18 - 33 %	
Weiterverkauf Teileigentum	366 + 21 %	-	31 - 11 %	
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	1.985 + 2 %	8.495 - 3 %	119 + 10 %	1,06 €/m ²
Forsten	1.363 - 5 %	7.463 + 14 %	54 + 6 %	0,62 €/m ²
Grünland	989 + 1 %	1.925 - 4 %	20 + 25 %	0,81 €/m ²
Wechselland	276 - 12 %	1.988 + 3 %	13 - 13 %	
landwirtschaftliche Höfe	21 - 9 %	229 - 88 %	5 - 67 %	
gemischte Nutzung	868 + 2 %	5.670 + 4 %	47 - 4 %	

Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten erläutert.
Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge.
*Die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	955 m ² (- 1 %)	2.491 €/m ² (+ 13 %)	311.000 € (+ 13 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	836 m ² (- 3 %)	3.488 €/m ² (+ 12 %)	455.000 € (+ 15 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.050 m ² (± 0 %)	1.598 €/m ² (+ 16 %)	192.000 € (+ 13 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	619 m ² (+ 2 %)	2.206 €/m ² (+ 16 %)	249.000 € (+ 17 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	395 m ² (- 1 %)	3.029 €/m ² (+ 13 %)	363.000 € (+ 16 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	845 m ² (+ 7 %)	1.250 €/m ² (+ 11 %)	134.000 € (+ 10 %)

* 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.

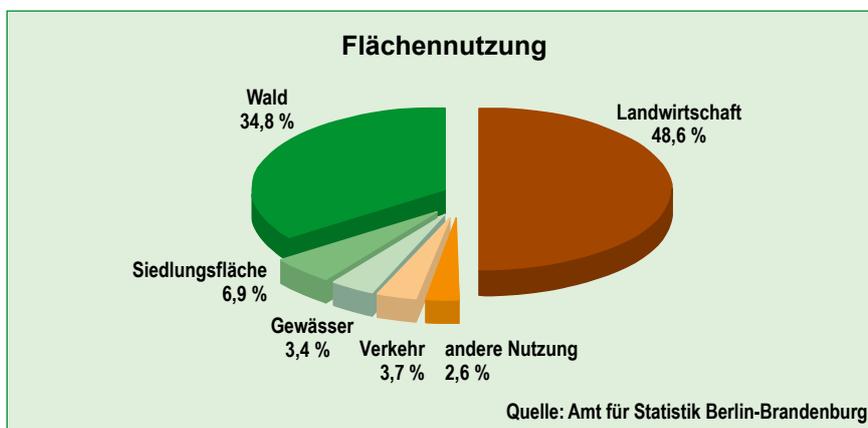
Mit mehr als 29.654 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.531.492 Einwohnern (Stand: 30.11.2020) bzw. mit 85 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt rd. 233 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Der dünn besiedelste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Gesamtfläche in km ²	29.654
Bevölkerung	2.531.492 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	142
amtsangehörige Gemeinden	270
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. Das Berliner Umland schließt damit in seiner gemeindefreien Abgrenzung 2.888 km² Fläche mit rd. 1 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2020) ein. Der Weiterer 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 Analyserraum umfasst 26.766 km² Fläche mit rd. 1,52 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2020).

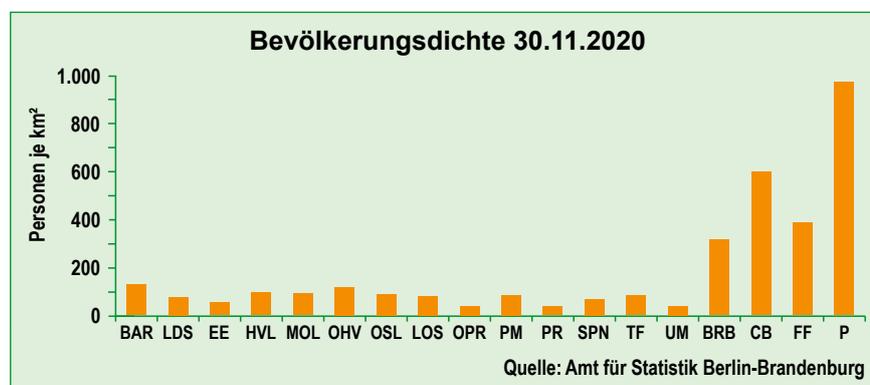
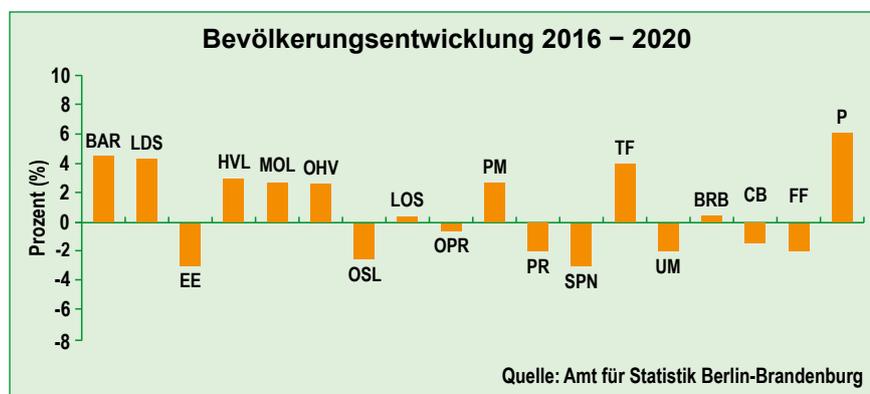
Der LEP HR bietet einen räumlich differenzierten Rahmen zur Steuerung der Entwicklung der Hauptstadtregion. Die Schwerpunkte der Siedlungsentwicklung sind im Weiteren Metropolitanraum die Zentralen Orte und künftig auch die Grundfunktionalen Schwerpunkte. Die Wohnsiedlungsentwicklung in Berlin und im 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 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.

Berliner Umland



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	Ahrenfelde, 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

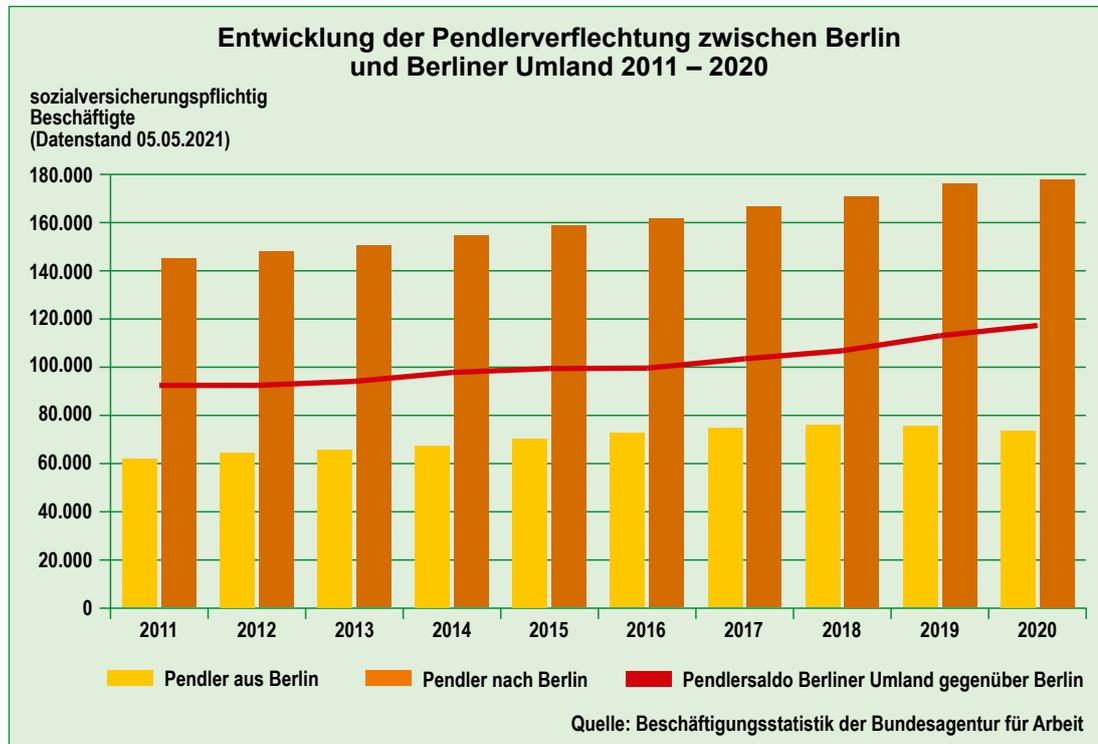


2.2 Verkehr

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. Zum 31. Oktober 2020 wurde der Flughafen Berlin Brandenburg "Willy Brandt" (BER) eröffnet.

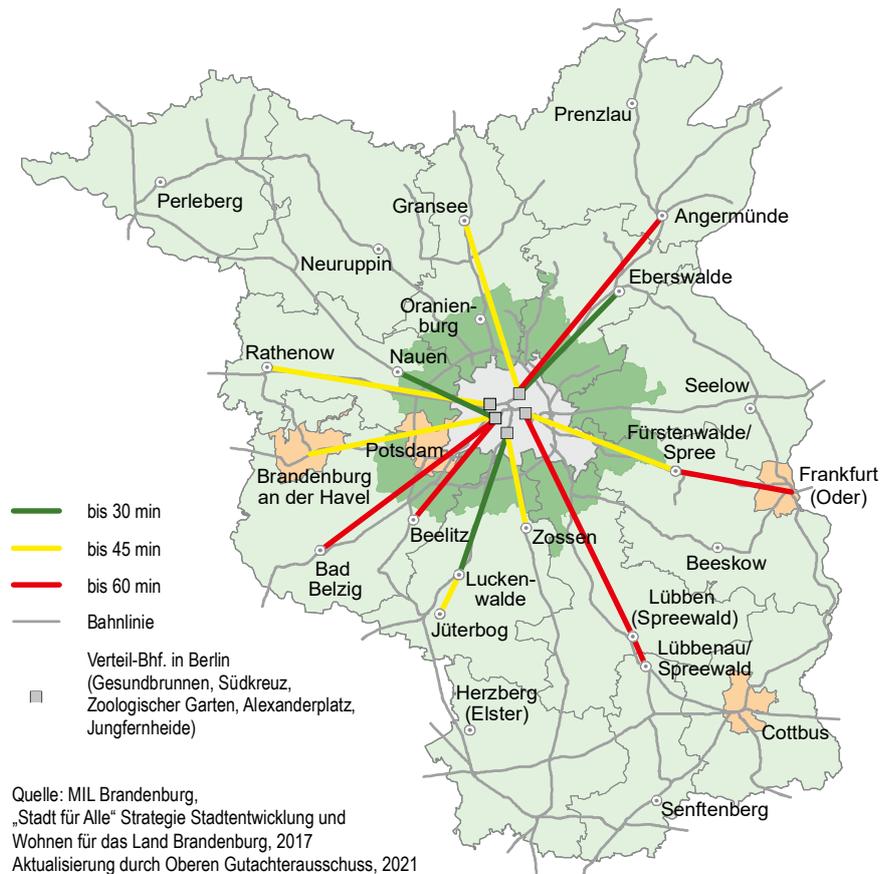


Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadtregion und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2011 bis 2020 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die folgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur ist nach Beendigung des pandemiebedingten Rückgangs der Mobilität auszugehen.



Der Immobilienmarkt im Land Brandenburg 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.

Schieneinfrastruktur/Fahrzeiten zu Verteilbahnhöfen



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.

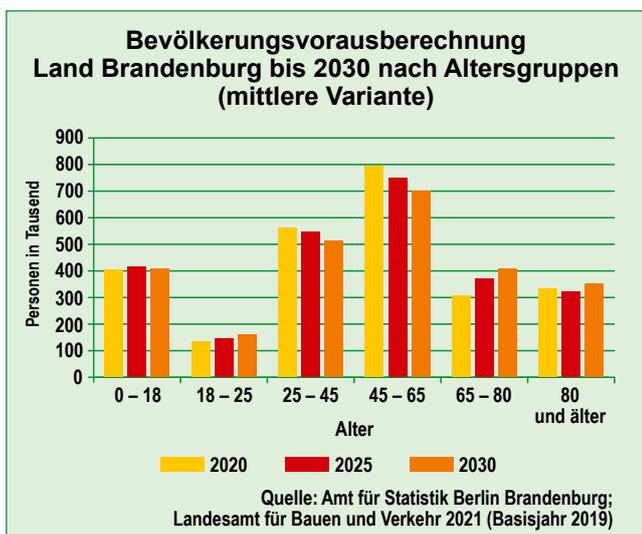
Das Land Brandenburg ist mit annähernd 34.600 km Fließgewässer eines der wasserreichsten Bundesländer der Bundesrepublik. Für wassertouristische Aktivitäten sind etwa 6.500 km geeignet. Gut ausgestattete Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätze befinden sich an den vernetzten Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie zahlreichen Kanälen.



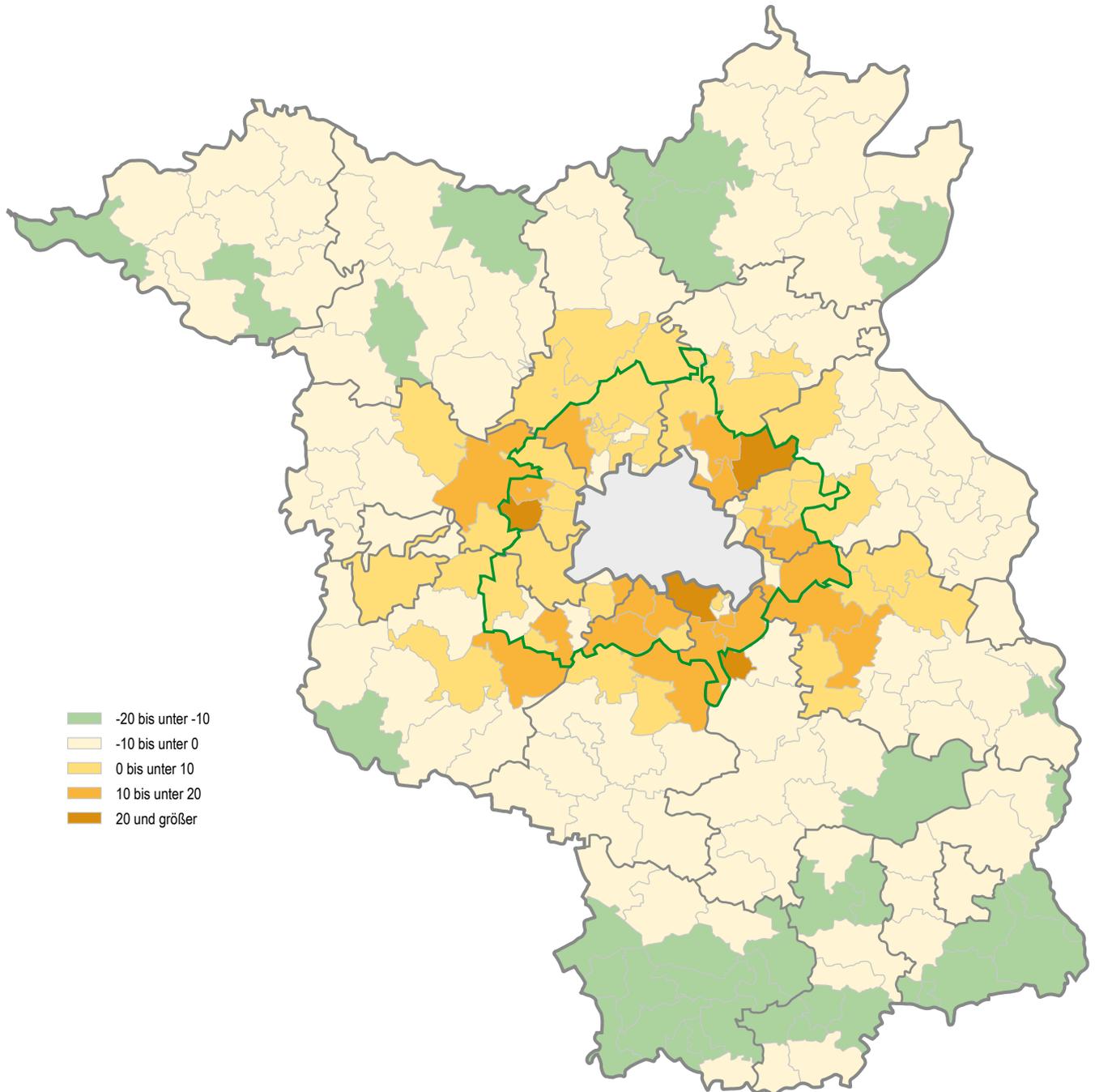
2.4 Bevölkerungsentwicklung

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 Bevölkerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2030 gegenüber 2019 um rd. 17.000 Personen (0,7 %) ansteigen und 2030 einen Stand von 2,54 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 1,8 %, während die obere Variante stärkere Wanderungsgewinne unterstellt und einen Bevölkerungsanstieg von 3,3 % ausweist.



**Bevölkerungsvorausberechnung 2030 gegenüber 2019
für die Ämter und
amtsfreien Gemeinden**

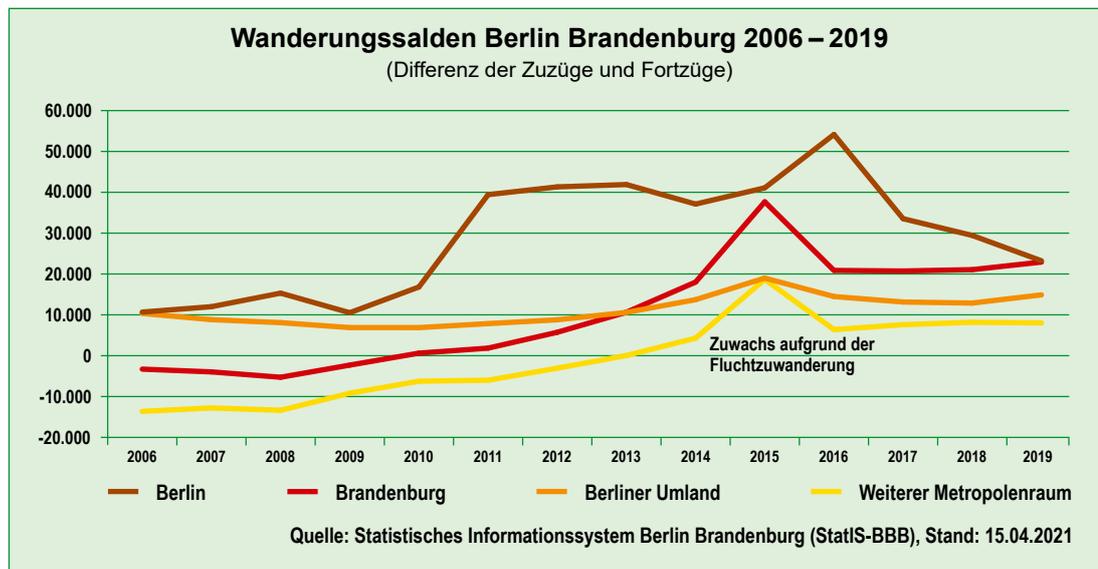


Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbewachung und Stadtmonitoring | 2021

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.

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 2006 bis 2019 ab.

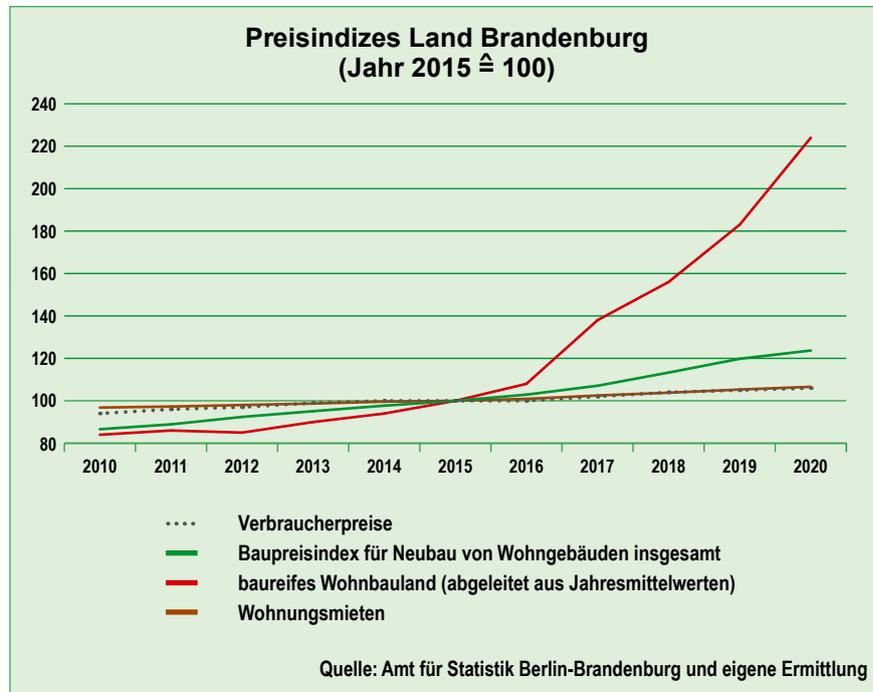


2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

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.

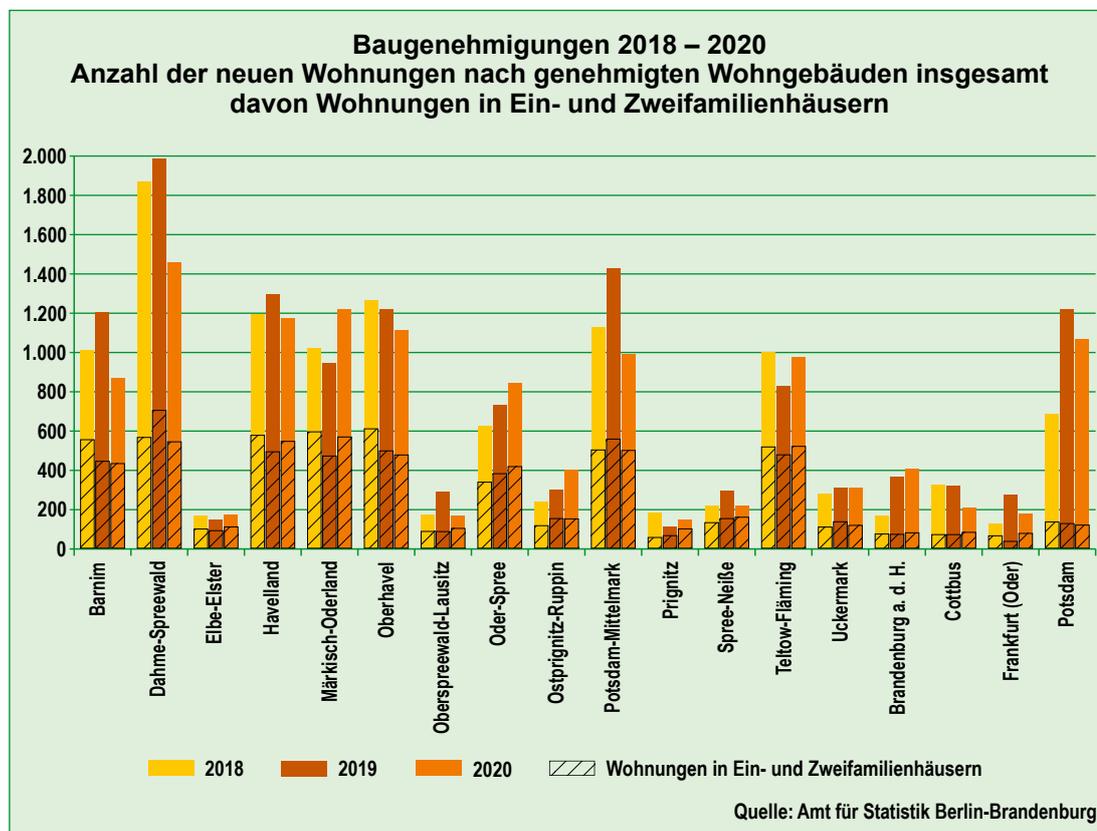
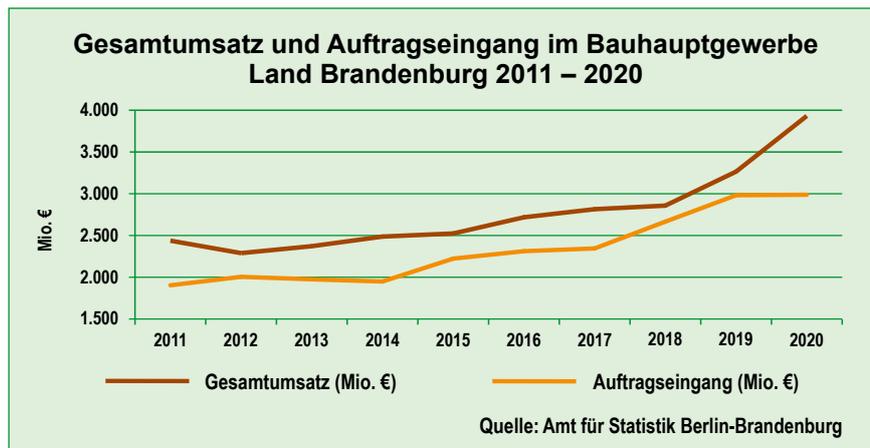
Der Landkreis Barnim bleibt mit einem Mittel von 2.650 € Spitzenreiter. Die ebenfalls an Berlin angrenzenden Landkreise Oberhavel und Potsdam-Mittelmark erreichten einen Wert von 2.575 €. Die Landkreise Märkisch-Oderland und Teltow-Fläming weisen Mittelwerte von 2.500 € auf. Deutlich unter dem Durchschnitt 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 2020 wurden insgesamt im Land Brandenburg 11.870 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 1.346 Anträge zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2020 auf 2.152 Mio. € angestiegen.



2.7 Daten zum Wohnungsleerstand und Stadtumbau

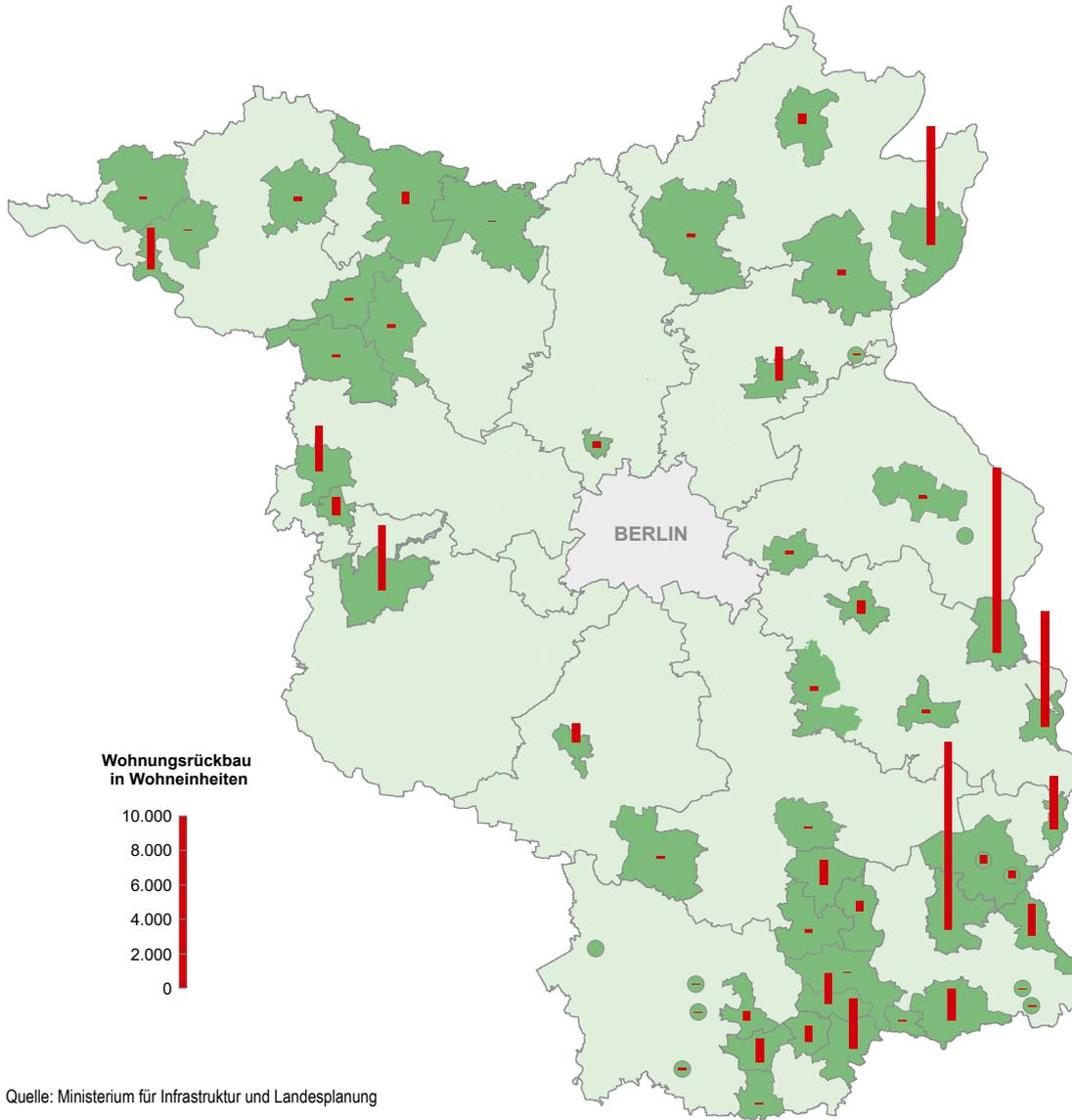
Das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost wurde 2002 in den fünf östlichen Bundesländern und Berlin gestartet und 2017 zusammen mit dem Bund-Länder-Programm Stadtumbau West zum Programm Stadtumbau zusammengeführt. Mit dem Programm "Stadtumbau Ost – für lebenswerte Städte und attraktives Wohnen" sollte 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) weiterverfolgt. 2020 wurde das neue Städtebauförderungsprogramm „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ geschaffen. Es soll die Städte und Gemeinden dabei unterstützen, ihre baulichen Strukturen und den öffentlichen Raum an neue und sich ändernde Bedarfe anzupassen. Damit geht das neue Programm über das bisherige Programm Stadtumbau hinaus. Es setzt einen Schwerpunkt bei der Brachflächenentwicklung zur Unterstützung des Wohnungsbaus bzw. zur Entwicklung neuer Quartiere. Umweltbezogene und ökologische Aspekte wie z.B. die Klimafolgenanpassung sollen noch stärker berücksichtigt werden³.

Seit 2001 sind mit Fördermitteln insgesamt 71.565 Wohnungen in den 56 Stadtumbaustädten vom Markt genommen worden; die meisten Wohnungen wurden in Frankfurt (Oder) (rd. 11.000), Cottbus (rd. 10.900), Schwedt (rd. 6.900), Eisenhüttenstadt (rd. 6.700) und Brandenburg an der Havel (rd. 3.750) zurückgebaut.

In der nebenstehenden Grafik sind die bisher rückgebauten Wohneinheiten in den Stadtumbaustädten bis Dezember 2020 dargestellt.

³ Quelle: Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), 2020

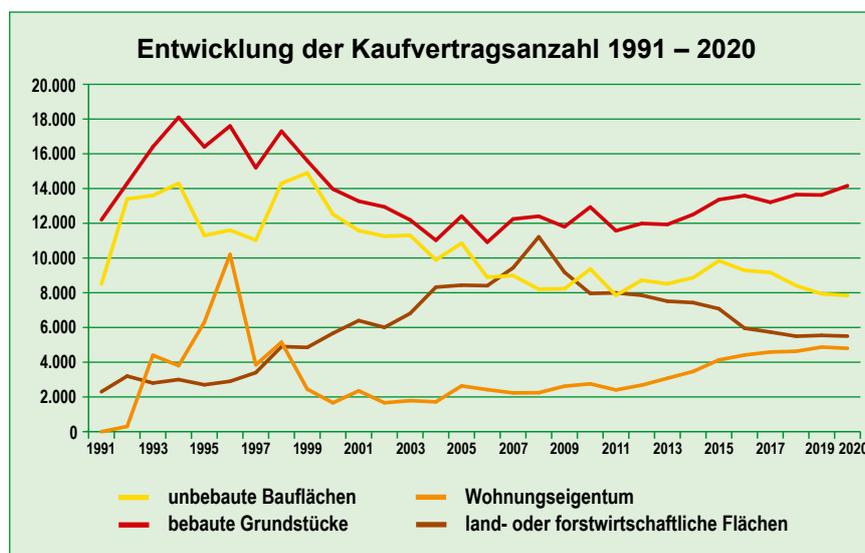
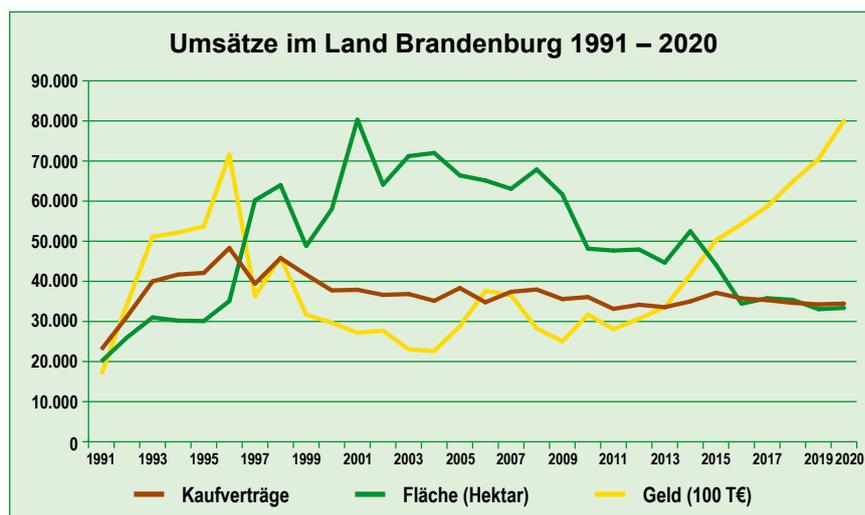
**Programm Stadtbau
Wohnungsrückbau 2002 – 2020**

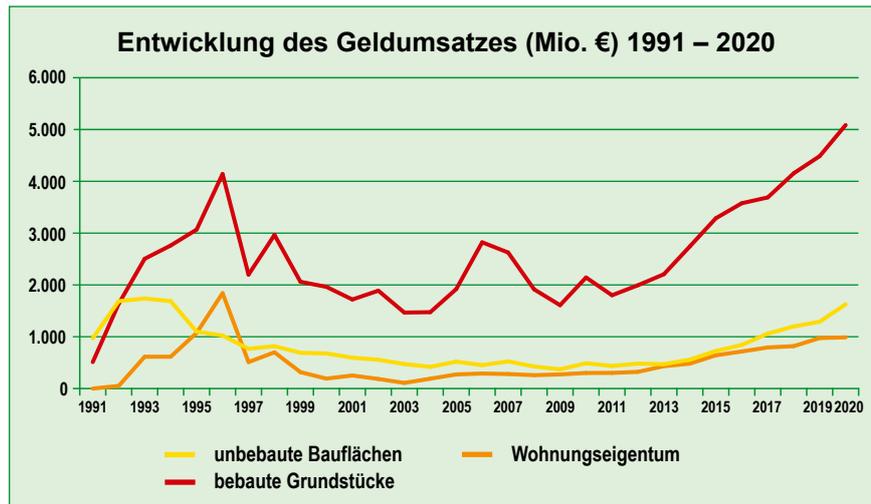


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2020

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 2020 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2021 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 Auswertzeiträume 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 und der Flächenumsatz erhöhten sich gegenüber 2019 um 1 %. Der Geldumsatz nahm um 14 % zu.

Im Land Brandenburg wurden 367 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 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Barnim	2.480	- 5	1.097	- 32	549	+ 2
Dahme-Spreewald	3.009	± 0	2.492	+ 2	1.271	+ 41
Elbe-Elster	1.688	+ 2	2.032	- 34	107	+ 34
Havelland	2.625	+ 3	1.749	- 1	662	- 5
Märkisch-Oderland	2.928	+ 2	3.689	+ 29	673	+ 23
Oberhavel	2.846	- 3	2.122	- 23	710	+ 12
Oberspreewald-Lausitz	1.313	+ 2	1.533	- 8	114	+ 2
Oder-Spree	2.721	+ 9	2.370	- 10	564	+ 34
Ostprignitz-Ruppin	1.766	+ 2	3.430	+ 32	249	+ 39
Potsdam-Mittelmark	3.305	± 0	2.614	- 12	769	+ 4
Prignitz	1.332	- 2	2.729	+ 8	108	+ 15
Spree-Neiße	1.521	+ 5	1.933	- 5	125	- 4
Teltow-Fläming	2.429	+ 4	2.308	+ 38	585	+ 11
Uckermark	1.593	+ 6	2.636	+ 48	163	+ 22
Brandenburg an der Havel	671	+ 4	151	- 30	177	+ 21
Cottbus	644	± 0	182	- 6	146	+ 14
Frankfurt (Oder)	389	+ 2	123	+ 26	82	- 19
Potsdam	1.188	- 17	180	+ 12	951	+ 1
Land Brandenburg	34.448	+ 1	33.370	+ 1	8.005	+ 14

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

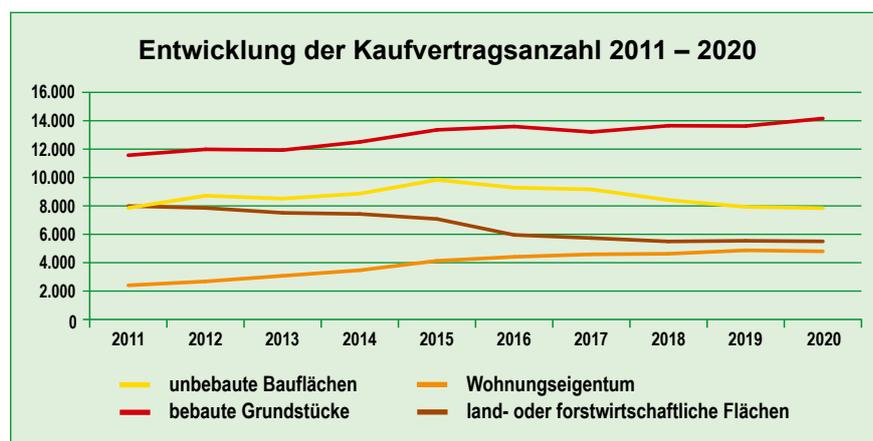
3.1 Kaufverträge

landesweit stabile Vertragszahlen

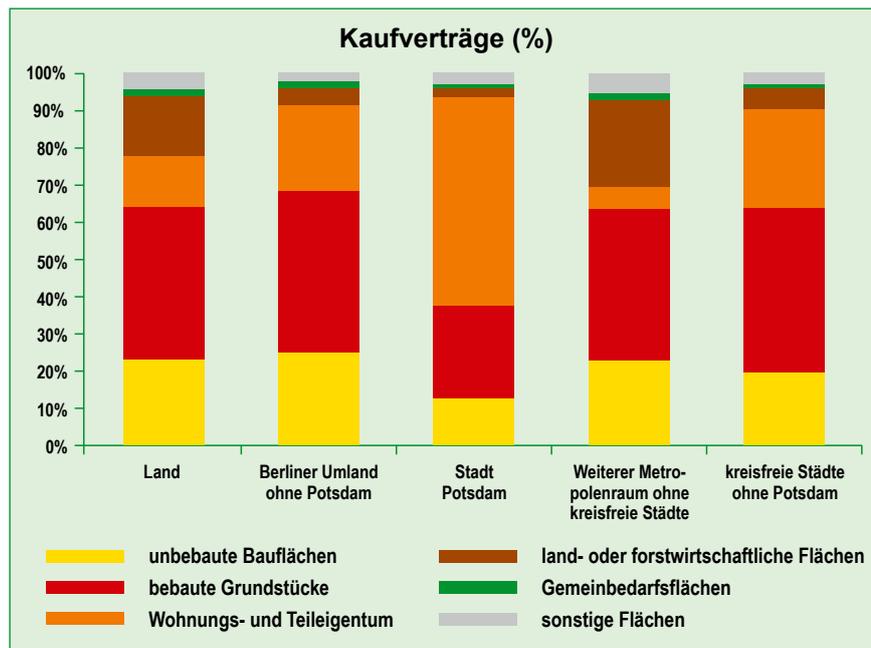
Im Berichtsjahr 2020 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 34.448 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 196 gegenüber dem Jahr 2019, im Weiteren Metropolitanraum um 749 Kaufverträge. Im Berliner Umland ging die Anzahl der Kaufverträge um 553 zurück.

Die meisten Kaufverträge wurden neben Potsdam (1.188) in den Städten Brandenburg an der Havel (671), Oranienburg (664), Cottbus (644) und Königs Wusterhausen (471) 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. 41 % 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 erhöhten sich um 4 %. Gegenüber dem Vorjahresniveau blieben die Vertragszahlen bei unbebauten Bauflächen, beim Wohnungs- und Teileigentum und bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen stabil.



Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2019	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2019	darunter kreis- freie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	7.842	2.742	- 10	5	5.100	+ 4	6
bebaute Grundstücke	14.160	4.848	+ 5	6	9.312	+ 3	8
Wohnungs- und Teileigentum	4.800	3.094	- 10	22	1.706	+ 19	27
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5.502	496	- 16	5	5.006	+ 1	2
Gemeinbedarfsflächen	630	214	- 21	7	416	- 21	5
sonstige Flächen	1.514	287	- 2	13	1.227	+ 3	4
gesamt	34.448	11.681	- 5	10	22.767	+ 3	7



Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Land Brandenburg	6.894	- 2	1.113	- 2	1.057	+ 9
Berliner Umland	2.425	- 10	413	- 5	764	+ 5
darunter: Potsdam	125	- 24	22	- 15	79	- 47
Weiterer Metropolitanraum	4.469	+ 4	700	+ 1	293	+ 24
darunter: kreisfreie Städte	278	- 2	49	+ 4	29	- 15

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Land Brandenburg	10.835	+ 4	2.228	+ 13	3.548	+ 20
Berliner Umland	4.198	+ 8	410	+ 3	2.159	+ 21
darunter: Potsdam	241	- 12	33	+ 57	301	+ 21
Weiterer Metropolitanraum	6.637	+ 2	1.818	+ 16	1.389	+ 18
darunter: kreisfreie Städte	495	+ 7	59	- 2	201	+ 45

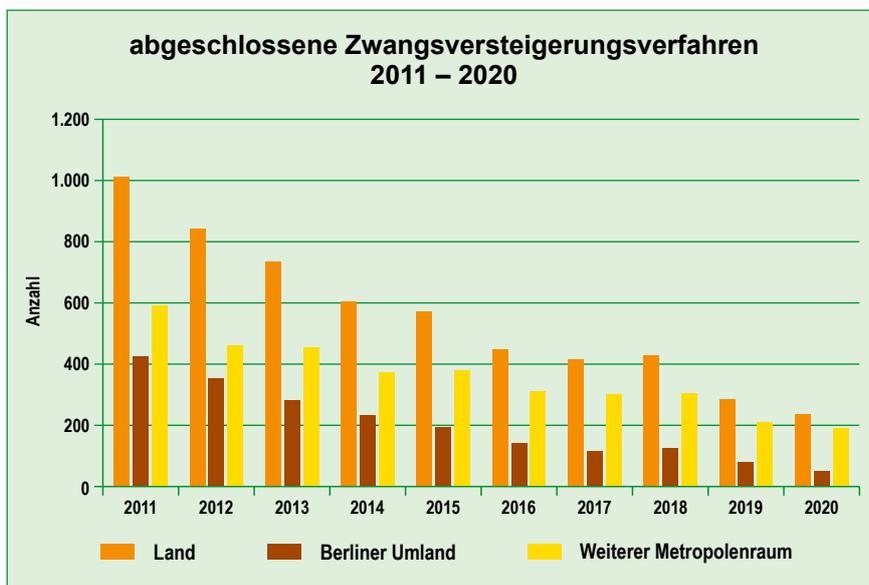
Eigentumswohnungen				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Land Brandenburg	4.163	- 3	939	+ 3
Berliner Umland	2.727	- 10	689	- 8
darunter: Potsdam	646	- 18	207	- 11
Weiterer Metropolitanraum	1.436	+ 16	250	+ 52
darunter: kreisfreie Städte	392	+ 21	76	+ 55

Rückgang der Zwangsversteigerungen um 17 %

Zwangsversteigerungen

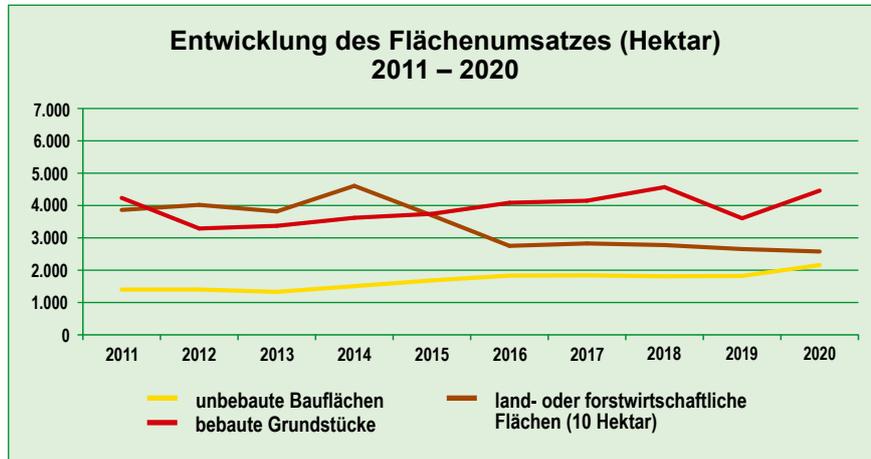
Von den zuständigen Amtsgerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Im Jahr 2020 wurden insgesamt im Land Brandenburg 233 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 49 (- 17 %) zurückgegangen. Im Berliner Umland nahmen die Zwangsversteigerungen um 29 (- 38 %) und im Weiteren Metropolitanraum um 20 (- 10 %) gegenüber dem Vorjahr ab.

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 78 % Wohnimmobilien (56 % bebaute Grundstücke, 13 % Wohnbaulandgrundstücke und 9 % Eigentumswohnungen).



3.2 Flächenumsatz

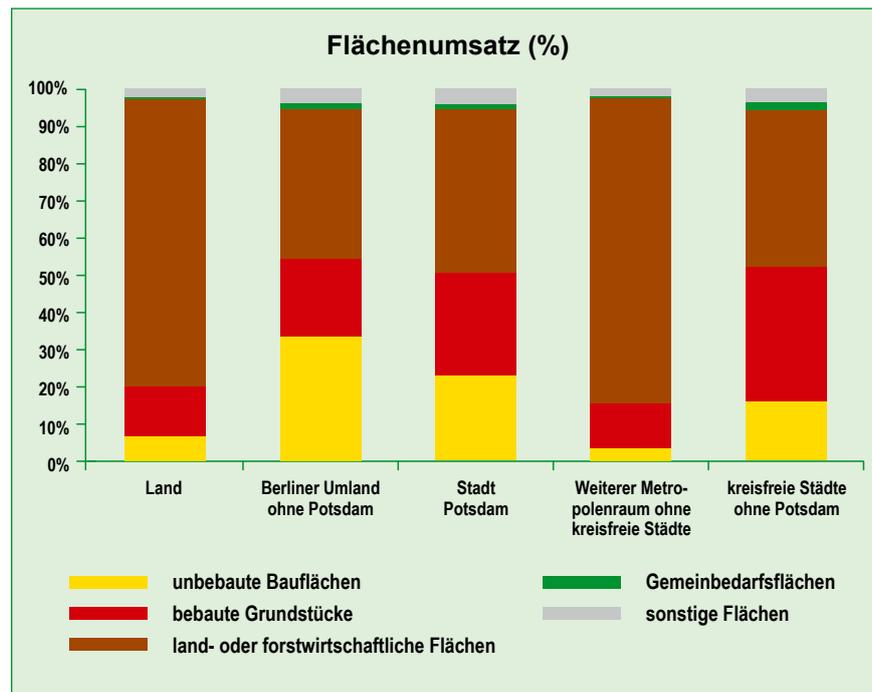
Im Jahr 2020 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 33.370 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr annähernd gleich geblieben. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Hektar	% zu 2019	darunter Potsdam (%)	Hektar	% zu 2019	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	2.158	1.131	+ 49	4	1.027	- 3	7
bebaute Grundstücke	4.460	728	- 4	7	3.732	+ 31	4
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	25.770	1.400	- 17	6	24.370	- 2	1
Gemeinbedarfsflächen	221	55	+ 6	4	166	+ 100	5
sonstige Flächen	761	136	- 11	6	625	- 25	3
gesamt	33.370	3.450	+ 1	5	29.920	+ 1	2

Der Flächenumsatz blieb im Landesdurchschnitt stabil. Erhöhungen im Flächenumsatz wurden bei unbebauten Bauflächen mit 18 % und bei bebauten Grundstücken mit 24 % registriert. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen ist der Flächenumsatz um 3 % zurückgegangen.

Den größten Flächenumsatz wiesen Bad Freienwalde (776 ha), Bad Wilsnack (722 ha), Neuhausen/Spree (622 ha), Kremmen (603 ha) und Neuruppin (432 ha) auf.



3.3 Geldumsatz

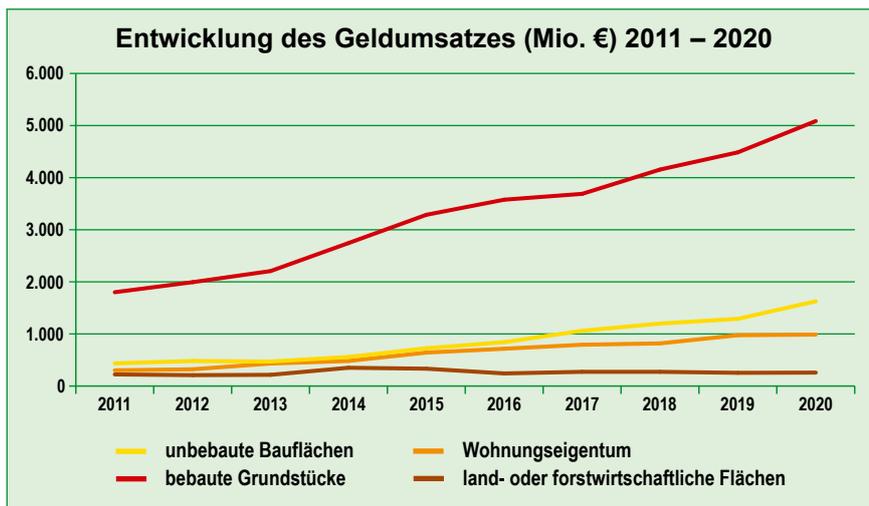
Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 12 % und im Weiteren Metropolitanraum um 16 %

Im Jahr 2020 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg rd. 8 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um 959 Mio. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um 551 Mio. € und im Weiteren Metropolitanraum um 408 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

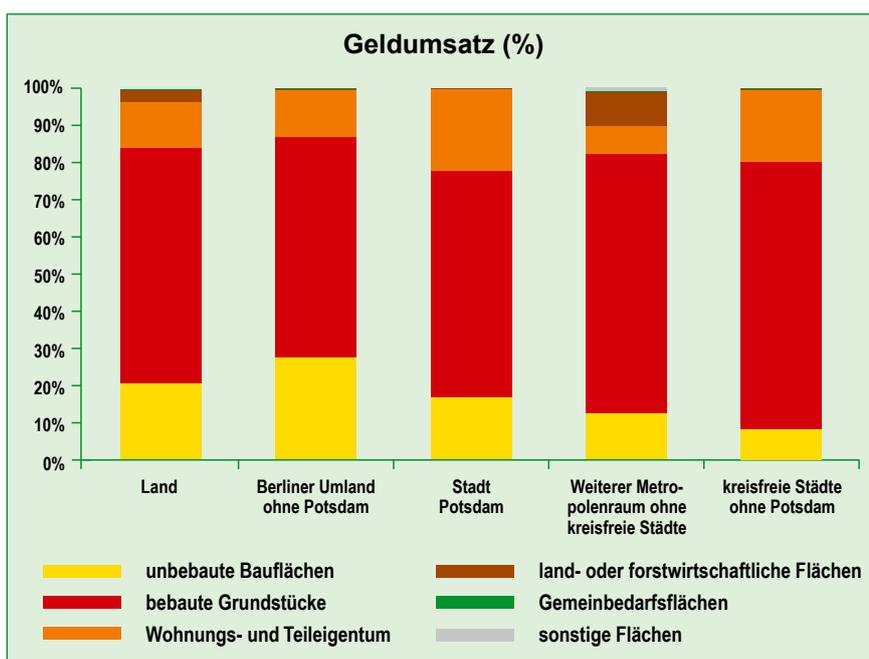
Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 26 %, bei bebauten Grundstücken um 13 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 1 %, bei sonstigen Flächen um 33 % und bei Gemeinbedarfsflächen um 6 %. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen blieb der Geldumsatz stabil.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 4,12 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz von 51 %, die Stadt Potsdam mit 951 Mio. € einen Anteil von 12 %, der Weitere Metropolitanraum mit rd. 2,53 Mrd. € einen Anteil von 32 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 405 Mio. € einen Anteil von 5 %.

Die größten Geldumsätze verzeichneten neben Potsdam (951 Mio. €) Königs Wusterhausen (444 Mio. €), Schönefeld (390 Mio. €), Falkensee (188 Mio. €), Brandenburg an der Havel (177 Mio. €) und Oranienburg (172 Mio. €).



Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2019	darunter Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2019	darunter kreisfreie Städte (%)
unbaute Bauflächen	1.627	1.284	+ 27	12	343	+ 23	10
bebaute Grundstücke	5.086	3.025	+ 13	19	2.061	+ 14	14
Wohnungs- und Teileigentum	988	721	- 9	29	267	+ 44	30
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	258	22	+ 5	5	236	+ 1	0
Gemeinbedarfsflächen	12	7	± 0	3	5	+ 150	2
sonstige Flächen	34	12	- 8	25	22	+ 16	4
gesamt	8.005	5.071	+ 12	19	2.934	+ 16	14



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 2020 wurden 7.842 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist gegenüber 2019 nahezu stabil geblieben. Der Flächenumsatz hat sich mit 2.158 Hektar um 18 % erhöht. Der Geldumsatz nahm mit 1,63 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um 26 % zu.

unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
individueller Wohnungsbau	6.365	- 2	1.009	+ 1	889	+ 25
Mehrfamilienhäuser	529	+ 2	104	- 21	168	- 34
gewerbliche Nutzung	500	+ 1	904	+ 59	448	+ 130
Geschäfts- und Büronutzung	30	- 40	18	- 55	88	- 13
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	25	- 17	23	- 4	0,6	+ 50
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	303	+ 7	46	+ 53	16	+ 100
sonstige Nutzung	90	+ 20	54	+ 86	17	- 6
Land Brandenburg	7.842	- 1	2.158	+ 18	1.627	+ 26
Berliner Umland	2.742	- 10	1.131	+ 49	1.284	+ 27
darunter: Potsdam	149	- 18	41	+ 28	157	- 4
Weiterer Metropolitanraum	5.100	+ 4	1.027	- 3	343	+ 23
darunter: kreisfreie Städte	149	- 56	72	- 15	33	- 15

unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	673	+ 3	174	139
Dahme-Spreewald	719	- 10	299	416
Elbe-Elster	260	- 18	51	6
Havelland	714	± 0	196	142
Märkisch-Oderland	736	- 1	160	117
Oberhavel	581	- 11	114	137
Oberspreewald-Lausitz	288	+ 3	73	10
Oder-Spree	705	+ 8	470	121
Ostprignitz-Ruppin	362	+ 15	63	20
Potsdam-Mittelmark	716	+ 4	108	134
Prignitz	175	- 12	35	4
Spree-Neiße	351	+ 7	77	10
Teltow-Fläming	770	+ 1	165	171
Uckermark	313	+ 4	61	10
Brandenburg an der Havel	136	+ 8	17	13
Cottbus	117	+ 4	31	14
Frankfurt (Oder)	77	- 21	23	6
Potsdam	149	- 18	41	157
Land Brandenburg	7.842	- 1	2.158	1.627

Wohnbaulandgrundstücke

Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 88 % der Kaufverträge und 65 % des Geldumsatzes sowie 52 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 6.894 Kaufverträge abgeschlossen. Für baureifes Wohnbauland wurde im Landesmittel 153 €/m² (Vorjahr 130 €/m²) gezahlt. Wohnbauland mit der Entwicklungsstufe werdendes Bauland kostete durchschnittlich 56 €/m² (Vorjahr 47 €/m²).

Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im Weiteren Metropolenraum ergibt sich ein Preisverhältnis unverändert von 4 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 1.900 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 9 €/m² und 780 €/m².

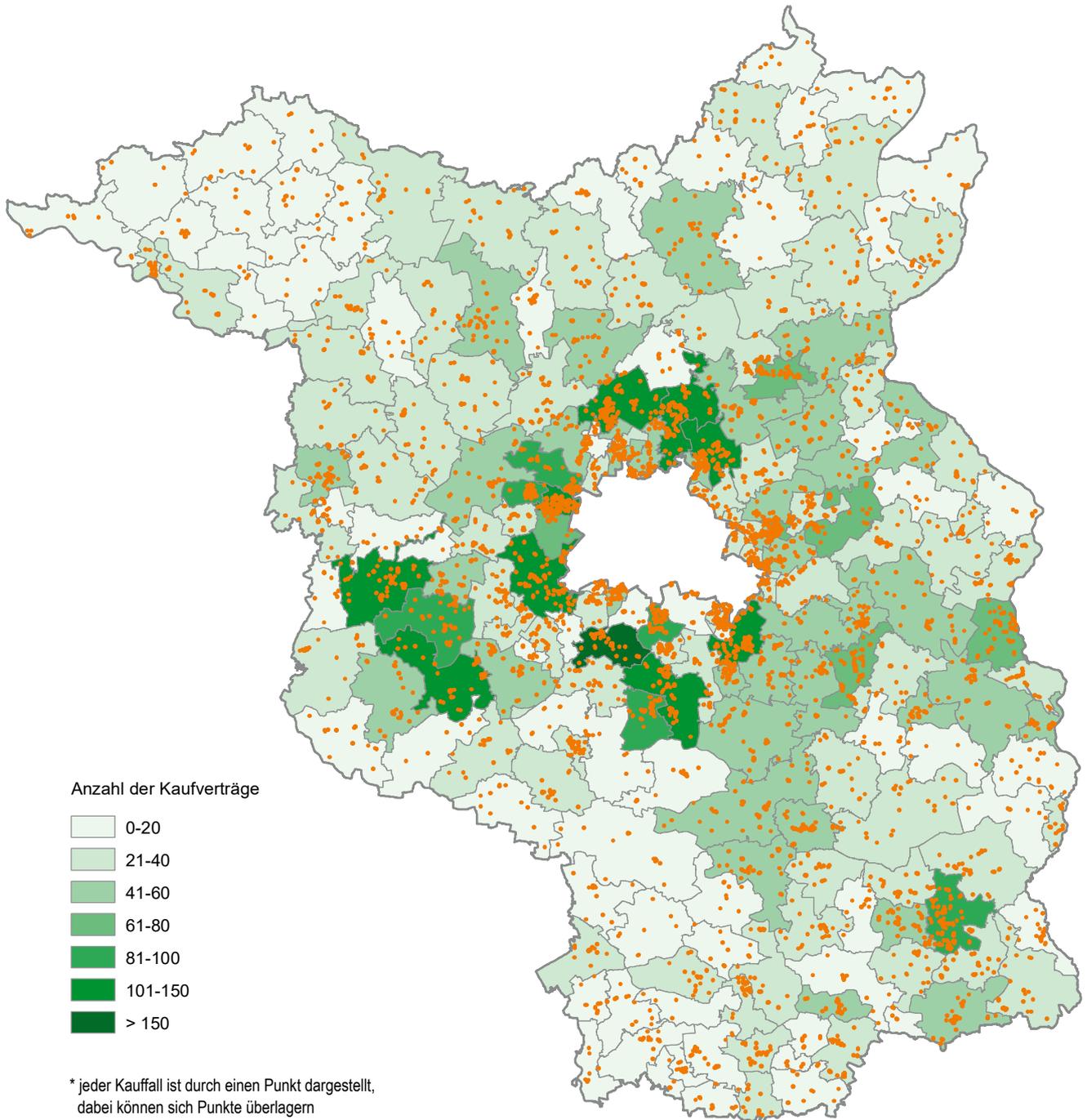
**Wohnbaulandpreis
um 18 %
auf 153 €/m²
angestiegen**

**Preisniveau:
Verhältnis 4 : 1**

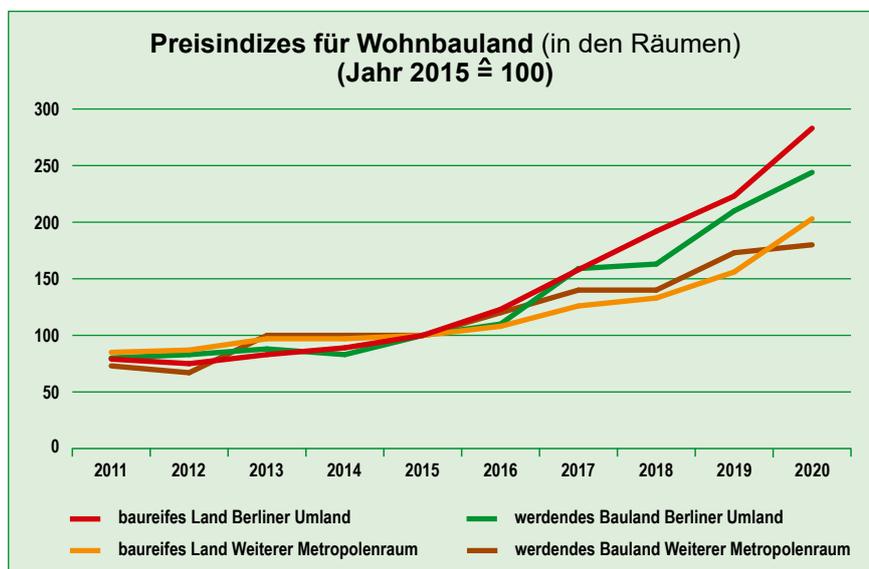
**Wohnbauland in
Potsdam bis
1.900 €/m²**

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

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



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



baureifes individuelles Wohnbauland Umsätze und durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)		Preis (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2019	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	550	+ 1	280 ↑	116 ↑
Dahme-Spreewald	560	- 11	273 ↑	108 ↑
Elbe-Elster	199	- 22		20 →
Havelland	613	± 0	300 ↑	94 →
Märkisch-Oderland	670	- 1	291 ↑	78 ↑
Oberhavel	442	- 18	284 ↑	74 ↓
Oberspreewald-Lausitz	214	+ 1		42 ↑
Oder-Spree	579	+ 5	268 ↑	79 ↑
Ostprignitz-Ruppin	259	+ 13		53 →
Potsdam-Mittelmark	574	+ 3	400 ↑	92 ↑
Prignitz	145	- 5		24 ↑
Spree-Neiße	274	+ 14		33 →
Teltow-Fläming	685	± 0	288 ↑	146 ↑
Uckermark	258	+ 10		43 ↑
Brandenburg an der Havel	102	+ 9		138 →
Cottbus	81	+ 5		85 ↑
Frankfurt (Oder)	53	- 21		62 ↓
Potsdam	107	- 15	538 ↑	
Land Brandenburg	6.365	- 2	167 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.135	- 12	296 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.887	+ 6		81 ↑

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

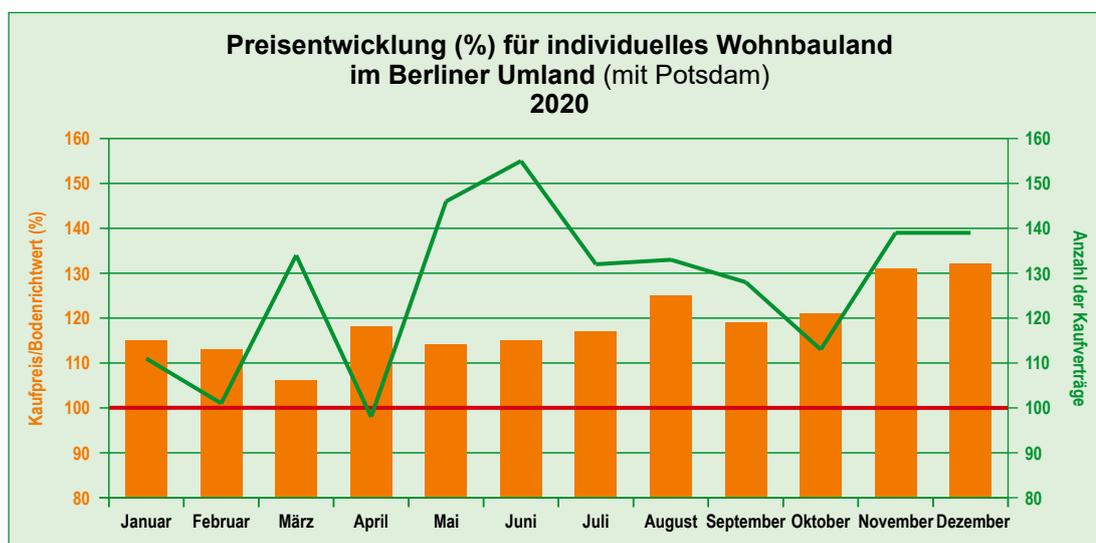
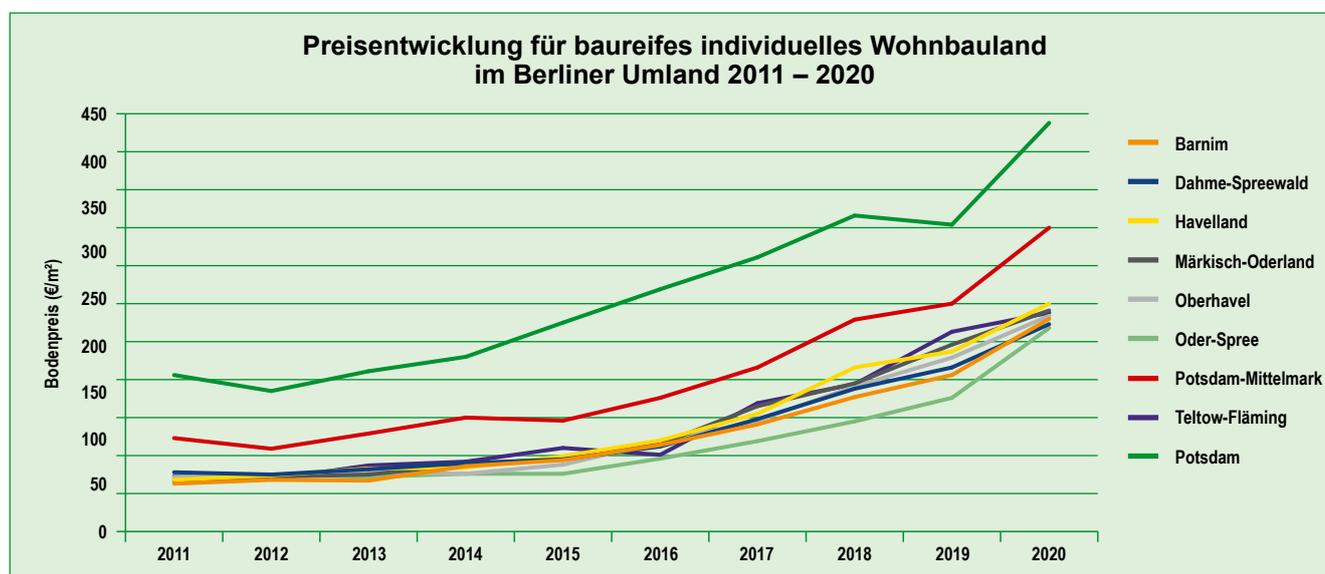
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

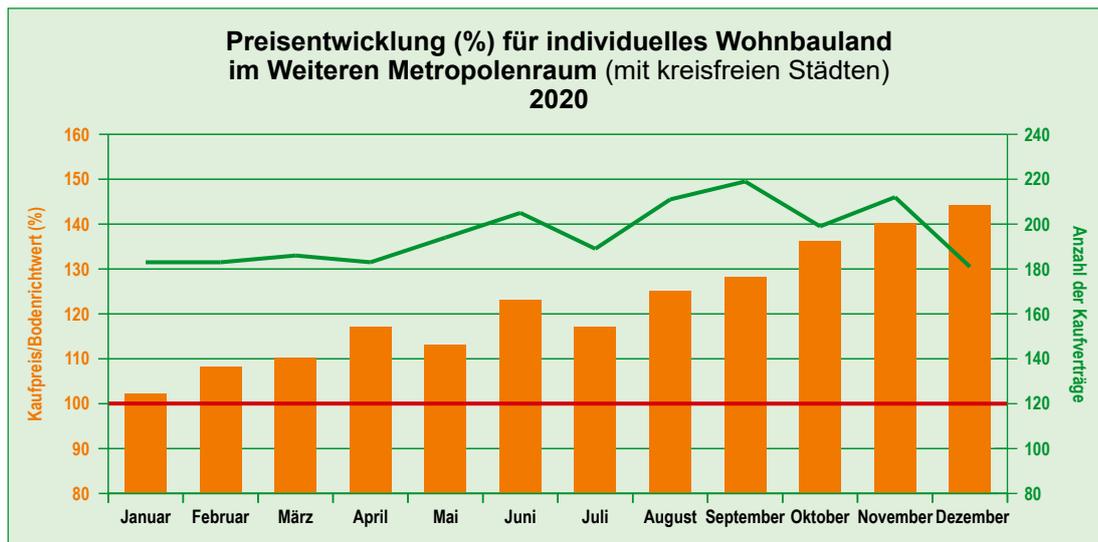
Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Berliner Umland			
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland		
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	17 %	29 %	56 %
	Standardabweichung ¹ = 17	Standardabweichung ¹ = 19	Standardabweichung ¹ = 30
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	75	110	235
Kaufpreis (€/m ²)	1 – 100 23	3 – 319 43	1 – 528 83
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	1 – 76 17	2 – 106 29	1 – 177 56
Flächengröße (ha)	0,1 – 39 2	0,1 – 31 2	0,1 – 10 1

¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Weiteren Metropolitanraum							
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland						
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert						
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 						
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)						
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland				
Ergebnis	19 % Standardabweichung ¹ = 14	32 % Standardabweichung ¹ = 24	59 % Standardabweichung ¹ = 31				
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	
	99		191		256		
	Anzahl Kauffälle						
	Kaufpreis (€/m²)	1 – 37	8	1 – 132	13	1 – 157	29
	Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	2 – 75	19	2 – 131	32	3 – 153	59
Flächengröße (ha)	0,1 – 18	1	0,1 – 11	1	0,1 – 15	0,7	

¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

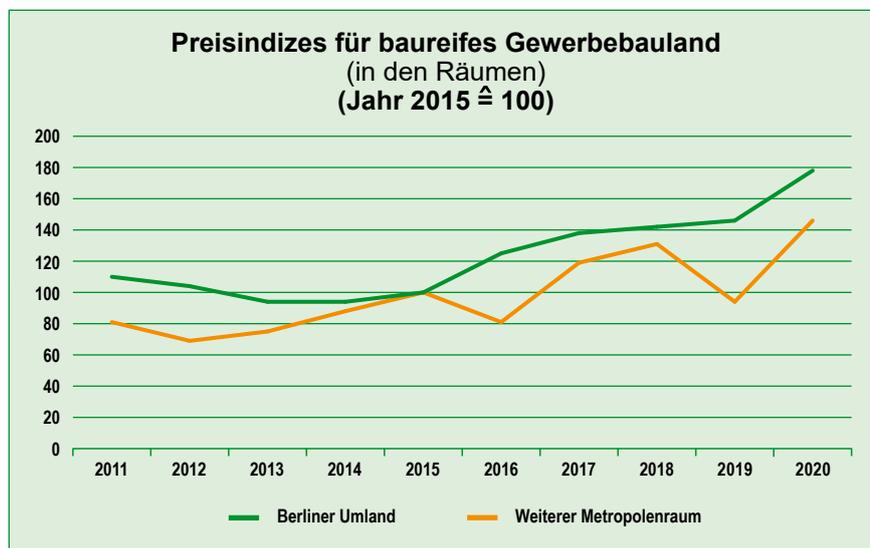




baureifes Geschosswohnbauland Umsätze und durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)		Preis (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2019	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	38	+ 15	*	137
Dahme-Spreewald	48	+ 23	354	69
Elbe-Elster	40	- 9		33
Havelland	41	+ 5	330	69
Märkisch-Oderland	4	- 64	*	*
Oberhavel	89	+ 112	314	71
Oberspreewald-Lausitz	28	- 20		30
Oder-Spree	12	- 43	265	74
Ostprignitz-Ruppin	30	+ 30		75
Potsdam-Mittelmark	81	+ 35	456	51
Prignitz	6	- 50		36
Spree-Neiße	36	- 41		34
Teltow-Fläming	8	+ 100	*	118
Uckermark	8	± 0		*
Brandenburg an der Havel	11	- 8		445
Cottbus	17	- 11		145
Frankfurt (Oder)	14	- 13		67
Potsdam	18	- 53	736	
Land Brandenburg	529	+ 2	222	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	165	+ 56	354	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	304	- 7		67

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

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit rd. 6 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Die Kaufvertragszahlen sind auf 500 Kaufverträge (+ 1 %) und der Flächenumsatz ist auf 904 Hektar (+ 59 %) angestiegen. Der Geldumsatz erhöhte sich auf 448 Mio. € (+ 130 %).



Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland			
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland		
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2020 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	21 % Standardabweichung ¹ = 7	23 % Standardabweichung ¹ = 21	54 % Standardabweichung ¹ = 37
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	5	61	31
Kaufpreis (€/m²)	14 – 130	1 – 165	2 – 170
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	18 – 32	2 – 83	3 – 159
Flächengröße (ha)	0,25 – 10	0,1 – 61	0,1 – 30
	35	27	40
	21	23	54
	3	5	6

¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Weiteren Metropolitanraum														
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland													
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert													
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> Kauffälle aus den Jahren 2011 bis 2020 Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 													
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)													
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland											
Ergebnis	24 % Standardabweichung ¹ = 8	29 % Standardabweichung ¹ = 23	57 % Standardabweichung ¹ = 29											
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt								
	Anzahl Kauffälle		20		23		42							
	Kaufpreis (€/m ²)		0,1 – 11		4		1 – 27		6		3 – 71		11	
	Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)		11 – 38		24		5 – 99		29		18 – 128		57	
	Flächengröße (ha)		0,2 – 14		2		0,2 – 17		2		0,1 – 9		1	

¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

baureifes Gewerbebauland Umsätze und durchschnittliche Preise			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)	Preis (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	30	59 ↑	22 ↑
Dahme-Spreewald	58	195 ↑	15 →
Elbe-Elster	14		8 →
Havelland	36	105 ↑	26 ↑
Märkisch-Oderland	49	57 ↑	22 ↑
Oberhavel	21	57 ↑	*
Oberspreewald-Lausitz	35		15 ↑
Oder-Spree	54	71 ↓	22 ↑
Ostprignitz-Ruppin	23		11 →
Potsdam-Mittelmark	40	187 ↓	18 ↓
Prignitz	8		*
Spree-Neiße	19		6 ↓
Teltow-Fläming	52	100 ↑	41 ↑
Uckermark	17		13 ↑
Brandenburg an der Havel	15		23 ↓
Cottbus	11		17 ↓
Frankfurt (Oder)	9		*
Potsdam	9	*	
Land Brandenburg	500	55 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	194	107 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	262		19 ↑

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

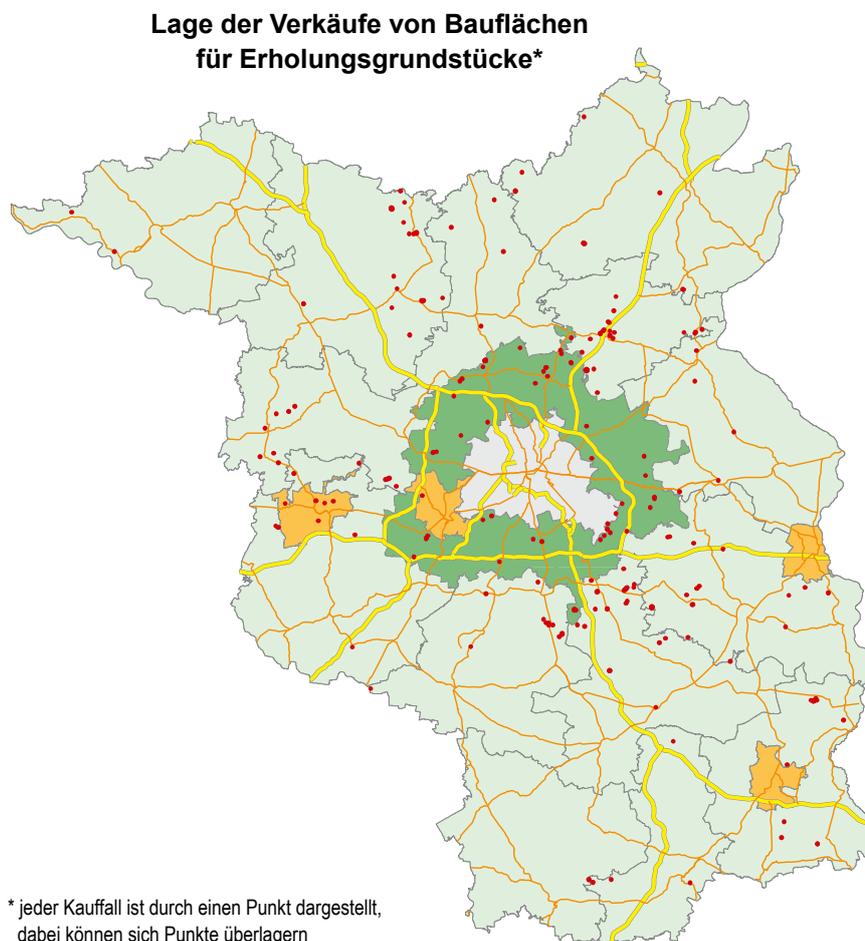
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

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

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 30 Kaufverträge (- 40 %) zurück. Der Flächenumsatz verringerte sich auf 18 Hektar (- 55 %) und der Geldumsatz nahm mit 88 Mio. € (- 13 %) ab.

Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 25 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 23 Hektar Fläche und 0,6 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Bei 13 auswertbaren Kaufverträgen wurde ein durchschnittlicher Preis von 2,19 €/m² in einer Spanne von 0,45 €/m² bis 4,50 €/m² erzielt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhauseanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 4 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 303 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 46 Hektar und einem Geldumsatz von 16 Mio. € abgeschlossen. Insgesamt waren 252 Kaufverträge auswertbar. Die durchschnittlichen Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Ostprignitz-Ruppin mit bis zu 339 €/m² registriert.



unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Kaufverträge (gesamt) Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße (m²)	durchschnittlicher Bodenpreis (€/m²)	Spanne (€/m²)
Land	303	1.619	50	1 – 339
Berliner Umland	69	1.311	41	8 – 131
Weiterer Metropolitanraum	234	1.710	53	1 – 339

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 90 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 54 Hektar und einem Geldumsatz von 17 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
- 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 14.160 Kaufverträge (+ 4 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.460 Hektar (+ 24 %) und einem Geldumsatz von rd. 5,1 Mrd. € (+ 13 %) registriert.

Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	7.103	+ 3	1.274	+ 5	2.012	+ 17
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.448	+ 11	194	+ 13	626	+ 44
Mehrfamilienhäuser	862	± 0	340	+ 48	839	+ 12
Bauernhäuser	422	+ 3	420	+ 19	71	+ 29
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	712	+ 2	214	- 23	754	- 10
Lagergebäude	361	+ 11	320	+ 42	324	+ 145
Produktionsgebäude	276	+ 8	542	+ 62	105	- 22
Wochenendhäuser	1.445	+ 1	201	+ 2	105	+ 8
Gebäude für Freizeit Zwecke	56	+ 27	34	+ 48	11	- 15
Gebäude für Beherbergungen	111	+ 3	63	- 30	54	+ 10
sonstige Gebäude	364	- 2	858	+ 76	185	- 29
Land Brandenburg	14.160	+ 4	4.460	+ 24	5.086	+ 13
Berliner Umland	4.848	+ 5	728	- 4	3.025	+ 13
darunter: Potsdam	295	- 11	50	+ 14	580	+ 8
Weiterer Metropolitanraum	9.312	+ 3	3.732	+ 31	2.061	+ 14
darunter: kreisfreie Städte	752	+ 9	165	+ 32	291	+ 7

Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	1.066	+ 8	155	334
Dahme-Spreewald	1.243	+ 4	359	764
Elbe-Elster	720	+ 10	196	87
Havelland	1.070	+ 3	260	387
Märkisch-Oderland	1.346	- 1	465	467
Oberhavel	1.300	+ 10	270	475
Oberspreewald-Lausitz	574	± 0	188	79
Oder-Spree	1.009	+ 3	326	345
Ostprignitz-Ruppin	695	+ 9	257	162
Potsdam-Mittelmark	1.299	+ 2	296	473
Prignitz	568	± 0	205	75
Spree-Neiße	633	+ 1	952	102
Teltow-Fläming	901	+ 7	139	350
Uckermark	689	± 0	176	115
Brandenburg an der Havel	315	+ 13	68	127
Cottbus	285	+ 8	63	106
Frankfurt (Oder)	152	+ 3	35	58
Potsdam	295	- 11	50	580
Land Brandenburg	14.160	+ 4	4.460	5.086

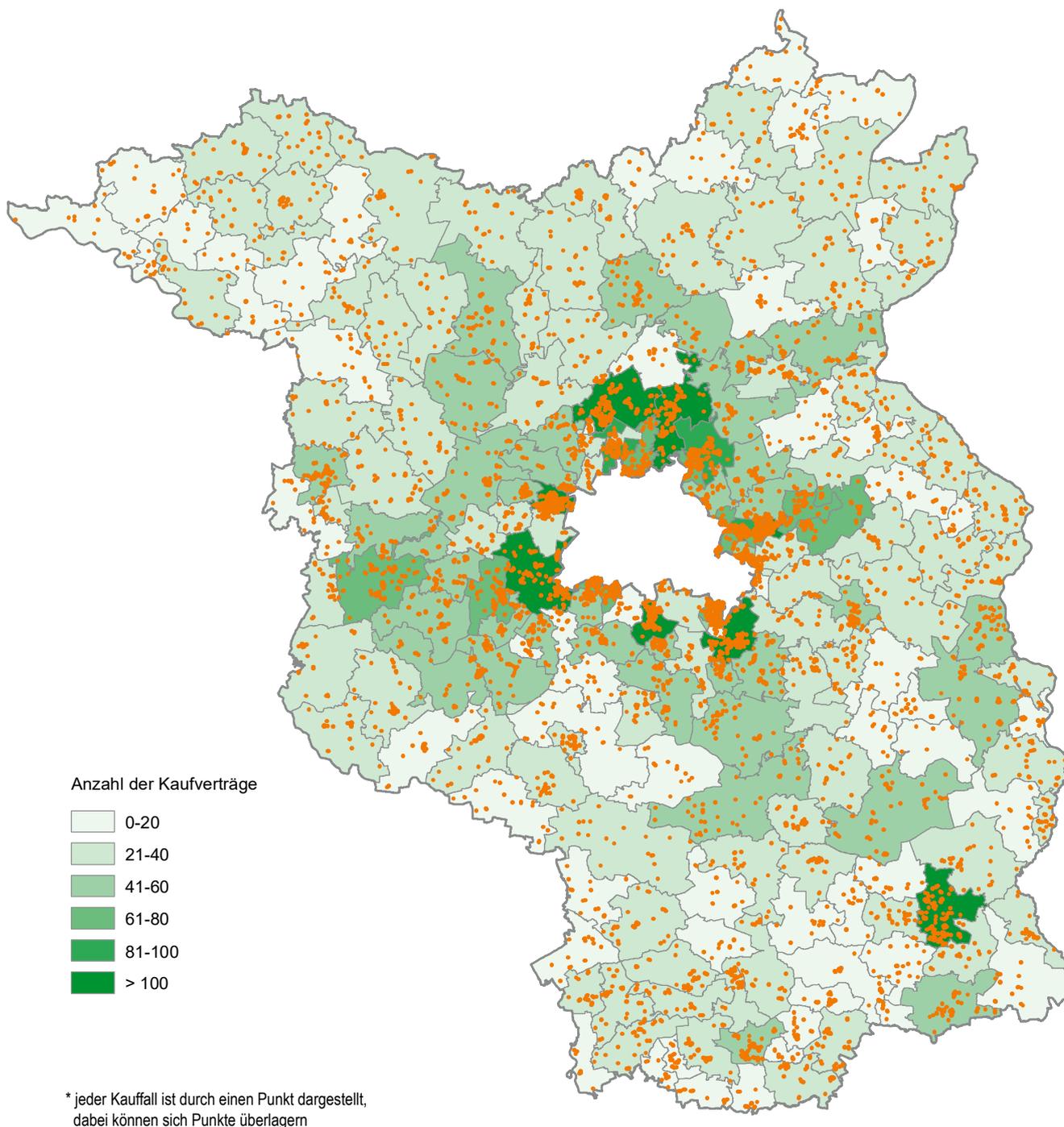
Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg um 13 %

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2020 mit insgesamt 7.103 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 388 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge um 3 %. Der Geldumsatz stieg um 17 %. In allen Landkreisen (außer Prignitz und Spree-Neiße) ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz erhöhte sich im Land Brandenburg um 5 %.

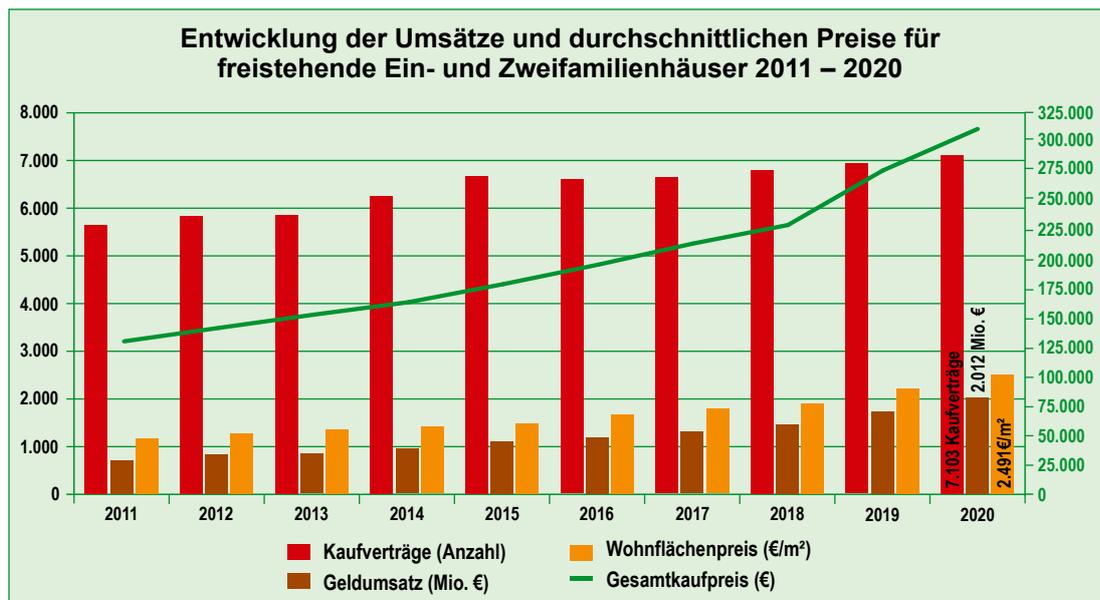
durchschnittlicher Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 311.000 €

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	592	+ 12	68	189
Dahme-Spreewald	677	+ 4	176	219
Elbe-Elster	363	+ 19	60	32
Havelland	587	+ 3	91	190
Märkisch-Oderland	846	- 1	145	218
Oberhavel	669	+ 7	91	230
Oberspreewald-Lausitz	264	- 1	59	36
Oder-Spree	483	± 0	93	126
Ostprignitz-Ruppin	277	+ 4	76	52
Potsdam-Mittelmark	771	+ 2	120	293
Prignitz	205	- 8	66	20
Spree-Neiße	244	- 12	65	34
Teltow-Fläming	474	+ 5	50	142
Uckermark	287	- 2	54	43
Brandenburg an der Havel	75	- 11	15	18
Cottbus	124	- 2	14	29
Frankfurt (Oder)	55	+ 41	9	12
Potsdam	110	- 8	24	130
Land Brandenburg	7.103	+ 3	1.274	2.012
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.766	+ 4	290	1.131
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.973	+ 2	922	692

Lage und Anzahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden neben Oranienburg (169) in Falkensee (156), Cottbus (124) und Königs Wusterhausen (124) gekauft.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	399.000 ↑	253.000 ↑
Dahme-Spreewald	469.000 ↑	316.000 ↑
Elbe-Elster		93.000 ↑
Havelland	464.000 ↑	225.000 ↑
Märkisch-Oderland	369.000 ↑	160.000 →
Oberhavel	423.000 ↑	196.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		150.000 ↑
Oder-Spree	416.000 ↑	223.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin		190.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	630.000 ↑	224.000 ↑
Prignitz		119.000 ↑
Spree-Neiße		146.000 ↑
Teltow-Fläming	433.000 ↑	235.000 ↑
Uckermark		168.000 ↑
Brandenburg an der Havel		264.000 ↑
Cottbus		255.000 ↑
Frankfurt (Oder)		211.000 →
Potsdam*	703.000 ↓	
Land Brandenburg	311.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	455.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		192.000 ↑

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

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	1.978	132	2.048	263.000
	1949 – 1990	722	120	1.887	222.000
	1991 – 2017	1.254	136	3.068	414.000
	≥ 2018	193	138	3.334	474.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	743	127	3.287	431.000
	1949 – 1990	194	118	3.055	357.000
	1991 – 2017	695	136	3.648	498.000
	≥ 2018	103	145	3.640	539.000
Stadt Potsdam*	< 1949	21	148	4.944	836.000
	1949 – 1990	7	109	4.389	478.000
	1991 – 2017	19	152	4.138	627.000
	≥ 2018	2*1			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.144	134	1.094	148.000
	1949 – 1990	477	120	1.408	164.000
	1991 – 2017	471	134	2.238	297.000
	≥ 2018	80	131	3.003	394.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	71	142	1.404	202.000
	1949 – 1990	44	127	1.669	212.000
	1991 – 2017	70	140	2.238	308.000
	≥ 2018	8	134	2.678	358.000

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

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (€/m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	964	955	130	131	2.203	2.491	276.000	311.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	862	836	128	132	3.113	3.488	396.000	455.000
Stadt Potsdam*	809	846	179	147	4.339	4.682	792.000	703.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.054	1.050	131	130	1.375	1.598	169.000	192.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	950	990	131	137	1.601	1.876	205.000	249.000

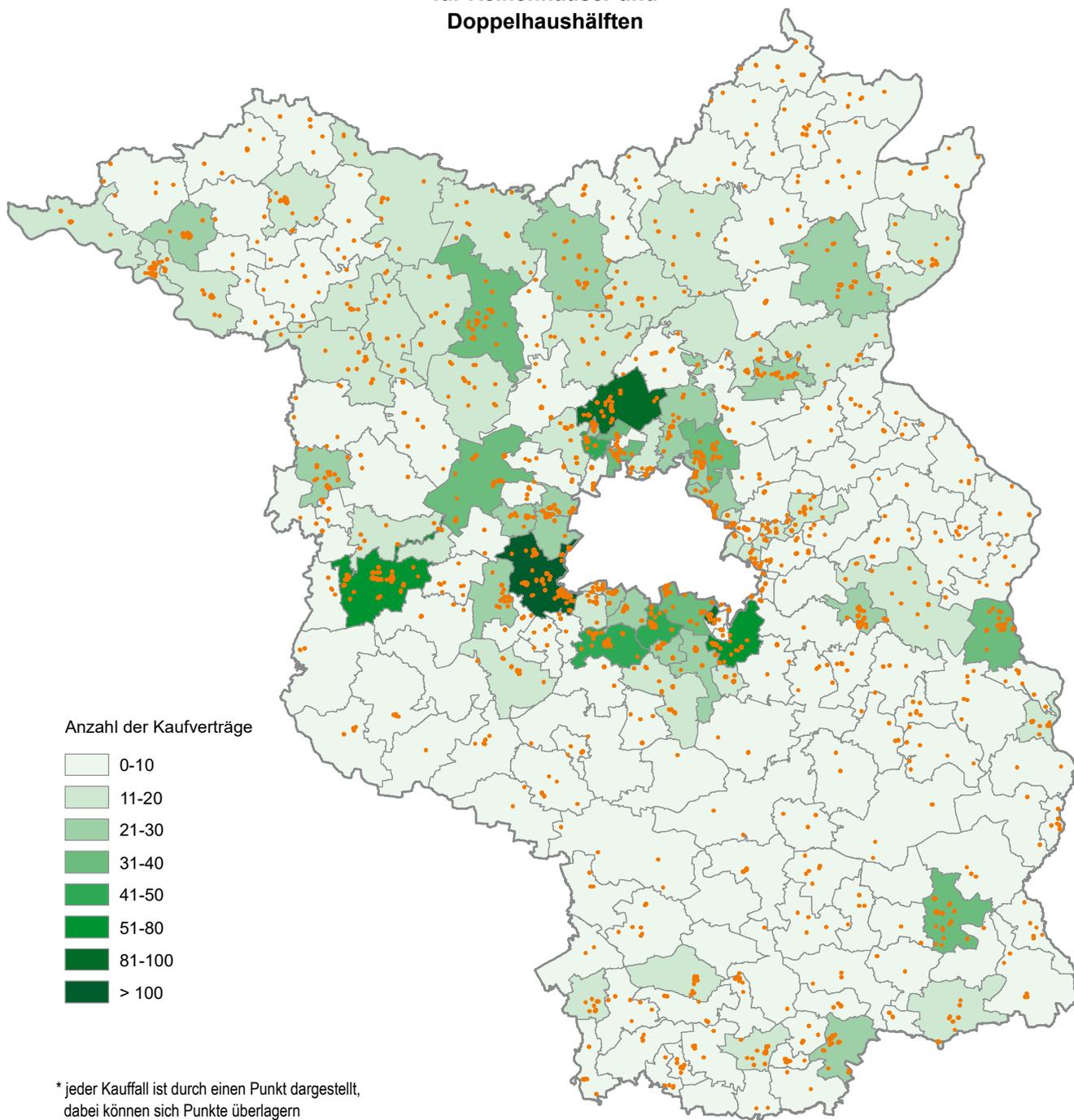
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 * inklusive Villengrundstücke

durchschnittlicher Kaufpreis für Reihenhäuser/Doppelhaushälfte
249.000 €

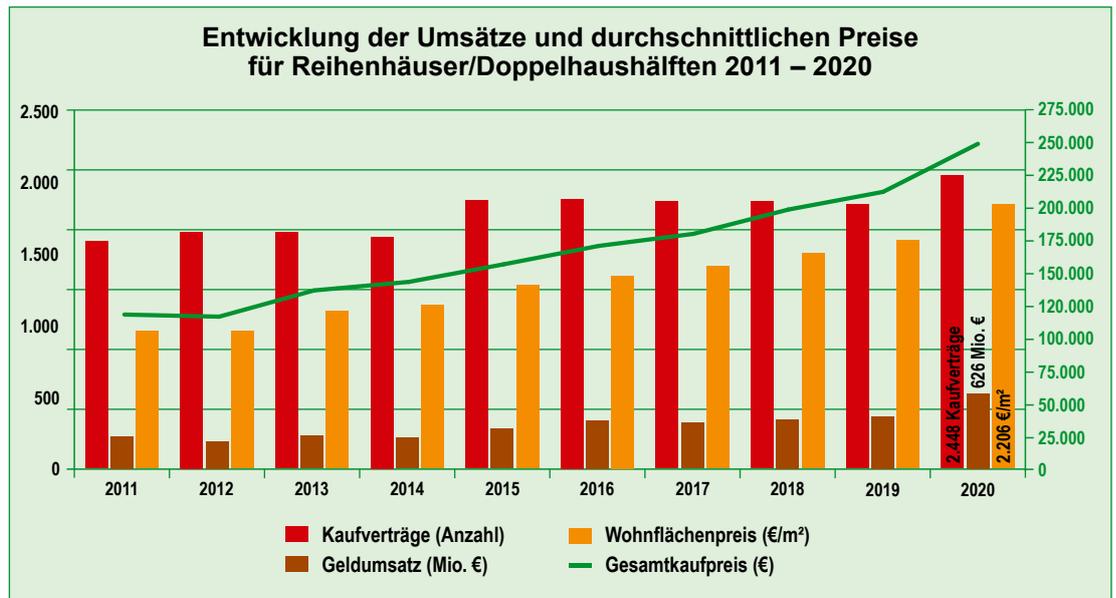
Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.448 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.668 Kaufverträge (68 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 11 %. Der Geldumsatz nahm um 44 % und der Flächenumsatz um 13 % zu.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	176	+ 16	10	46
Dahme-Spreewald	278	+ 38	18	100
Elbe-Elster	91	+ 52	8	8
Havelland	185	- 2	14	48
Märkisch-Oderland	158	+ 4	17	34
Oberhavel	322	+ 45	22	95
Oberspreewald-Lausitz	79	- 25	9	8
Oder-Spree	136	+ 12	11	26
Ostprignitz-Ruppin	148	+ 17	17	17
Potsdam-Mittelmark	149	- 6	10	73
Prignitz	131	- 8	17	9
Spree-Neiße	49	- 13	5	4
Teltow-Fläming	187	+ 7	9	53
Uckermark	120	+ 8	15	13
Brandenburg an der Havel	70	+ 17	3	12
Cottbus	33	+ 6	2	5
Frankfurt (Oder)	33	+ 43	2	7
Potsdam	103	- 14	5	69
Land Brandenburg	2.448	+ 11	194	626
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.017	+ 30	45	380
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.192	± 0	137	153

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden neben Potsdam (103) in Oranienburg (98), in Schulzendorf (LDS) (90) und Königs Wusterhausen (74) gekauft.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	308.000 ↑	190.000 ↑
Dahme-Spreewald	369.000 ↑	258.000 ↑
Elbe-Elster		77.000 ↑
Havelland	457.000 ↑	161.000 ↑
Märkisch-Oderland	310.000 ↑	108.000 ↑
Oberhavel	334.000 ↑	124.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		102.000 ↑
Oder-Spree	341.000 ↑	146.000 →
Ostprignitz-Ruppin		120.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	438.000 ↑	164.000 ↑
Prignitz		91.000 ↑
Spree-Neiße		87.000 ↓
Teltow-Fläming	352.000 ↑	199.000 ↑
Uckermark		132.000 ↑
Brandenburg an der Havel		163.000 →
Cottbus		167.000 ↑
Frankfurt (Oder)		237.000 ↑
Potsdam	593.000 ↑	
Land Brandenburg	249.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	363.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		134.000 ↑

Die durchschnittlichen Gesamtkaufpreise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	790	111	1.479	162.000
	1949 – 1990	172	108	1.312	144.000
	1991 – 2017	470	119	2.680	312.000
	≥ 2018	291	128	3.336	446.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	153	103	2.967	312.000
	1949 – 1990	22	130	2.457	289.000
	1991 – 2017	311	120	2.930	346.000
	≥ 2018	228	126	3.209	425.000
Stadt Potsdam	< 1949	12	127	4.321	557.000
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2017	28	111	3.910	440.000
	≥ 2018	24	155	5.354	811.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	568	112	1.058	113.000
	1949 – 1990	142	106	1.078	119.000
	1991 – 2017	102	120	1.742	204.000
	≥ 2018	32	123	2.777	343.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	57	119	1.270	159.000
	1949 – 1990	6	98	1.424	142.000
	1991 – 2017	29	122	1.645	204.000
	≥ 2018	7	136	2.568	358.000

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

Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	324	362	120	119	1.893	2.202	221.000	257.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	249	256	186	122	2.494	2.877	305.000	367.000
Stadt Potsdam	244	322	131	126	3.634	4.420	482.000	555.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	434	500	112	114	988	1.279	109.000	128.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	247	324	126	120	1.337	1.317	162.000	162.000

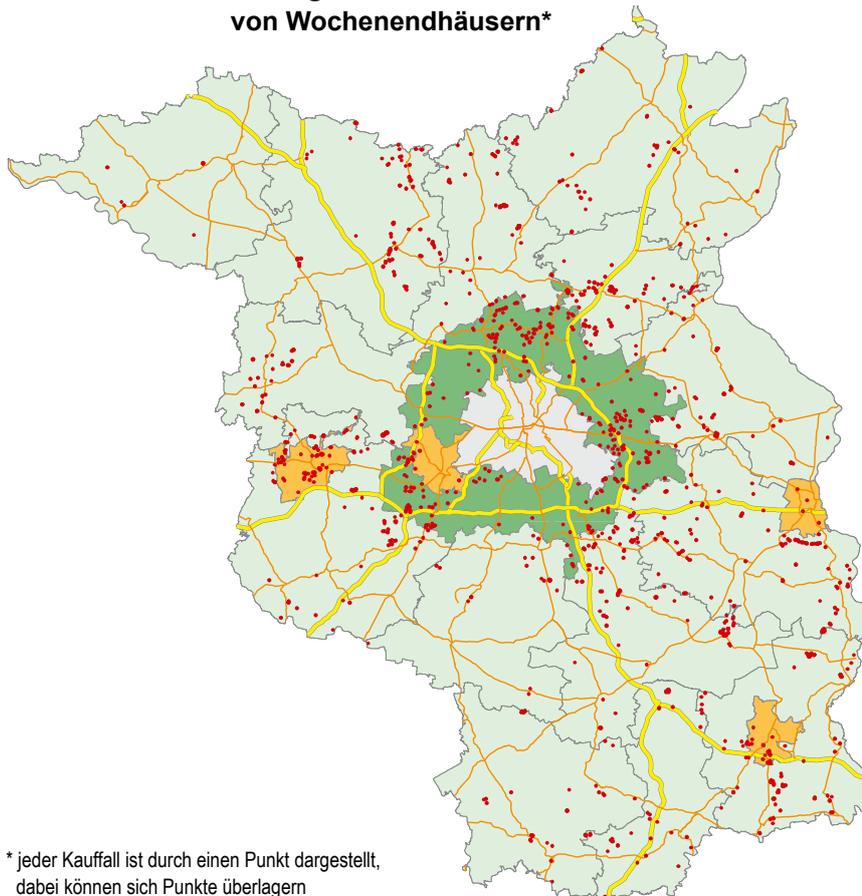
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	741	743	113	115	1.910	2.210	208.000	244.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	491	476	114	118	2.816	3.115	316.000	360.000
Stadt Potsdam	434	425	120	130	3.961	4.610	482.000	605.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	912	973	110	111	1.176	1.240	125.000	136.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	705	593	121	120	1.422	1.690	164.000	205.000
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen								

Bauernhäuser werden zu 95 % im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 422 Kaufverträgen (+ 3 %) eine Fläche von 420 Hektar (+ 19 %) und 71 Mio. € (+ 29 %) umgesetzt.

Wochenendhäuser haben einen Anteil von rd. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr blieben die Kaufvertragszahlen mit 1.445 abgeschlossenen Kaufverträgen stabil. 77 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolitanraum getätigt. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit rd. 13 % im Landkreis Oder-Spree registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 201 Hektar (+ 2 %) und 105 Mio. € (+ 8 %) umgesetzt.

**Lage der Verkäufe
von Wochenendhäusern***



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

Wochenendhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	841	892	41	40	1.315	1.444	57.000	62.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	887	1.000	40	43	2.251	2.450	91.000	132.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	817	875	40	39	1.090	1.355	48.000	47.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	958	866	55	47	1.026	1.198	33.000	38.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von rd. 6 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 862 (± 0 %) abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 340 Hektar Grundstücksfläche und 839 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen beim Geldumsatz + 12 % und beim Flächenumsatz + 48 %.

Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	54	- 24	9	30
Dahme-Spreewald	37	- 24	29	134
Elbe-Elster	44	+ 42	13	18
Havelland	70	- 1	12	75
Märkisch-Oderland	79	- 5	99	122
Oberhavel	65	+ 8	55	45
Oberspreewald-Lausitz	47	+ 47	11	10
Oder-Spree	59	- 16	27	51
Ostprignitz-Ruppin	47	+ 24	10	17
Potsdam-Mittelmark	36	- 18	17	21
Prignitz	63	+ 43	9	16
Spree-Neiße	46	- 8	12	11
Teltow-Fläming	50	+ 22	12	54
Uckermark	32	- 36	7	14
Brandenburg an der Havel	47	+ 24	6	59
Cottbus	36	+ 112	4	42
Frankfurt (Oder)	22	- 45	3	17
Potsdam	28	- 15	5	101
Land Brandenburg	862	± 0	340	839
Berliner Umland (ohne Potsdam)	156	- 7	31	338
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	573	+ 1	291	282

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise						
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	397	7	441	1.109	494.000
	1949 – 1990	64	16	912	830	731.000
	1991 – 2017	51	11	829	1.795	1.468.000
	≥ 2018	12	31	4.315	3.407	7.993.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	66	5	321	1.776	592.000
	1949 – 1990	4	25	525	2.051	936.000
	1991 – 2017	24	9	709	2.119	1.452.000
	≥ 2018	3*				
Stadt Potsdam	< 1949	8	6	425	2.976	1.312.000
	1949 – 1990	2*				
	1991 – 2017	2*				
	≥ 2018	1*				
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	256	7	448	792	400.000
	1949 – 1990	53	12	662	662	402.000
	1991 – 2017	22	10	726	1.324	1.066.000
	≥ 2018	6	10			1.117.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	67	8	518	1.255	656.000
	1949 – 1990	5	59	3.299	1.026	3.658.000
	1991 – 2017	3*				
	≥ 2018	2*				

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

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	1.183	1.302	511	599	1.149	1.184	572.000	790.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.193	1.182	467	539	1.909	1.957	826.000	1.147.000
Stadt Potsdam	1.195	1.465	1.042	1.380	2.635	3.042	3.105.000	5.485.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.249	1.420	430	510	752	818	285.000	457.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	881	908	692	816	1.160	1.258	752.000	1.001.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Die **Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude** nehmen bei einem Anteil von rd. 5 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke mit 15 % einen bedeutenden Anteil am Geldumsatz der bebauten Grundstücke ein. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 2 %. Der Flächenumsatz verringerte sich um 23 % und der Geldumsatz um 10 %. Insgesamt wurden 712 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 214 Hektar und einem Geldumsatz von 754 Mio. € registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	33	- 15	10	27
Dahme-Spreewald	29	- 28	9	31
Elbe-Elster	44	+ 2	10	16
Havelland	40	- 26	7	28
Märkisch-Oderland	60	+ 18	17	40
Oberhavel	47	- 19	25	70
Oberspreewald-Lausitz	40	- 13	8	15
Oder-Spree	55	+ 34	27	65
Ostprignitz-Ruppin	50	+ 67	11	43
Potsdam-Mittelmark	36	- 8	8	27
Prignitz	33	+ 14	8	10
Spree-Neiße	31	- 11	9	26
Teltow-Fläming	60	+ 67	16	44
Uckermark	41	+ 17	22	24
Brandenburg an der Havel	30	+ 30	7	17
Cottbus	30	- 23	6	20
Frankfurt (Oder)	17	- 26	5	14
Potsdam	36	+ 3	10	238
Land Brandenburg	712	+ 2	214	754
Berliner Umland (ohne Potsdam)	131	- 10	50	187
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	468	+ 9	137	278

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 1.168 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.817 Hektar und einem Geldumsatz von 679 Mio. € abgeschlossen.

Gewerbe und sonstige Nutzungen Gesamtumsätze						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Hektar	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Lagergebäude	361	+ 11	320	+ 42	324	+ 145
Produktionsgebäude	276	+ 8	542	+ 62	105	- 22
Gebäude für Freizeitwecke	56	+ 27	34	+ 48	11	- 15
Gebäude für Beherbergungen	111	+ 3	63	- 30	54	+ 10
Schloss, Burg, Festung	8	+ 60	33	+ 83	10	+ 67
Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kita, Schule, Kirche)	30	- 3	17	+ 42	21	- 30
Gebäude für soziale Einrichtungen (Krankenhaus)	19	- 10	18	- 47	27	- 10
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	15	± 0	9	+ 13	90	+ 14
Ausstellungsgebäude	5	- 17	1	- 70	1	- 86
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	21	- 25	13	- 94	2	- 88
Gebäude für Ver- und Entsorgung	24	+ 71	22	- 68	5	+ 150
Garagegebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	113	- 5	36	+ 44	5	- 90
Tankstellen	5	- 29	2	- 71	3	+ 200
Energieanlagen	8	± 0	65	+ 225	3	- 50
sonstige Nutzungen	116	- 3	642	+ 817	18	- 47
Land Brandenburg	1.168	+ 6	1.817	+ 57	679	+ 15

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. Wohnungseigentum kann sowohl an Neubauten bzw. umfassend sanierten, bisher nicht vermieteten Gebäuden, die zum Zwecke der Bildung von Wohnungs- und Teileigentum errichtet bzw. saniert werden, als auch durch die Umwandlung von Mietwohnungen begründet werden. Der Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum wird in folgende Kategorien unterschieden:

- Erstverkauf Wohnungseigentum – erstmaliger Verkauf neu errichteter, bisher nicht genutzter Eigentumswohnungen
- Wohnungseigentum aus Umwandlung – erstmaliger Verkauf von bislang vermieteten Wohnungen nach ihrer Umwandlung in Eigentumswohnungen
- Weiterverkauf Wohnungseigentum – Weiterverkauf gebrauchter Eigentumswohnungen (vermietet oder unvermietet)
- Erstverkauf Teileigentum – erstmaliger Verkauf neu errichteten Teileigentums
- Weiterverkauf Teileigentum – Weiterverkauf gebrauchten Teileigentums (vermietet oder unvermietet)

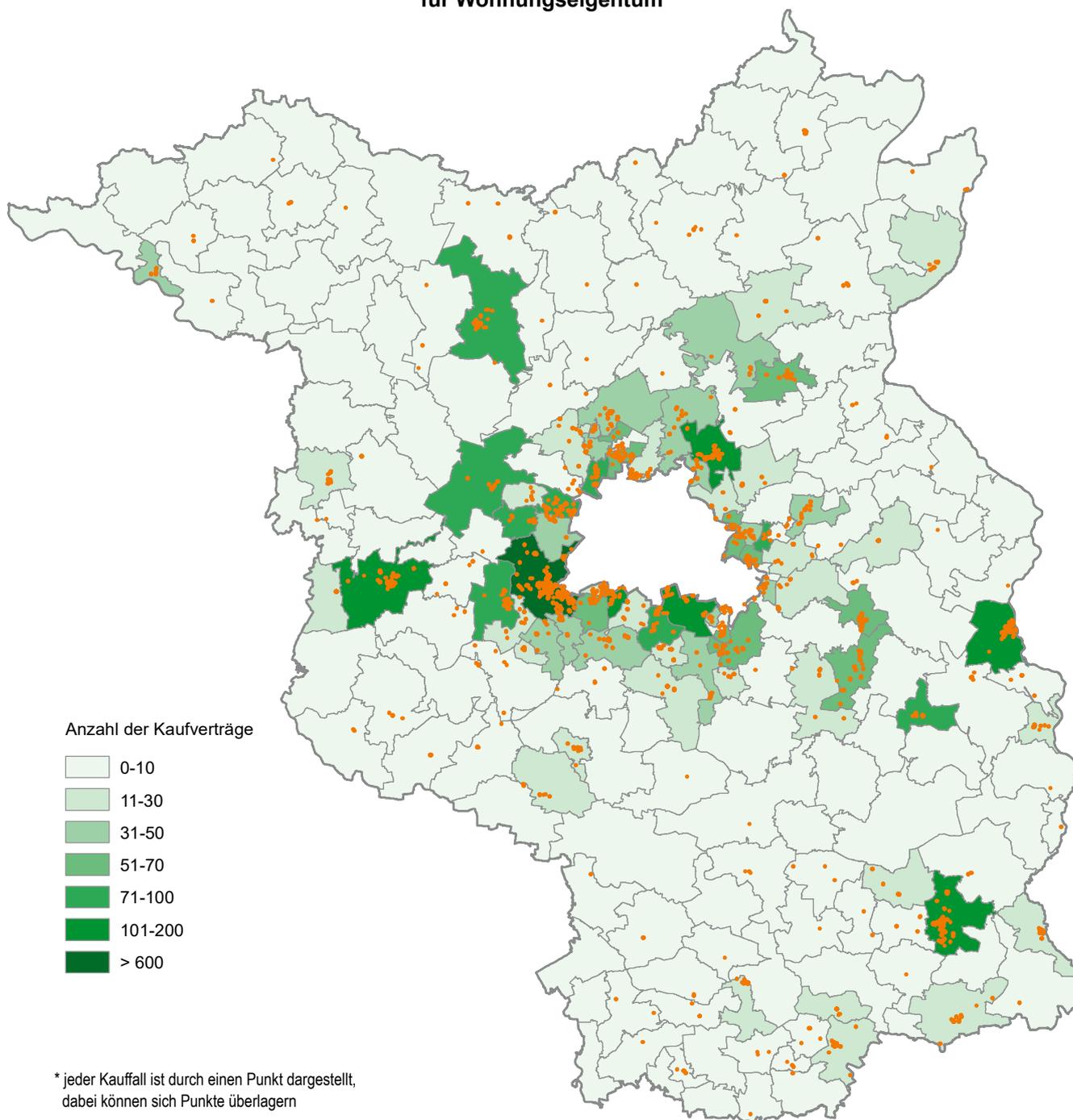
Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze				
Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.278	- 8	402	- 5
Umwandlung Wohnungseigentum	224		45	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.661	- 6	492	+ 4
Erstverkauf Teileigentum	271	- 5	18	- 33
Weiterverkauf Teileigentum	366	+ 21	31	- 11
Land Brandenburg	4.800	- 1	988	+ 1
Berliner Umland	3.094	- 10	721	- 9
darunter: Potsdam	666	- 18	210	- 13
Weiterer Metropolitanraum	1.706	+ 19	267	+ 44
darunter: kreisfreie Städte	454	+ 10	79	+ 32

Die Auswertung „Eigentumswohnungen“ umfasst die Erstverkäufe, die Umwandlungen und die Weiterveräußerungen sowie Paketverkäufe von Eigentumswohnungen. Erstverkäufe sind neu erstellte Wohnungen oder Eigenheime, die in der Rechtsform des Wohnungseigentums erstmalig verkauft 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.

Wohnungseigentum Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2019	Mio. €	% zu 2019
Barnim	353	- 33	59	- 46
Dahme-Spreewald	332	- 8	72	- 24
Elbe-Elster	52	+ 160	2	+ 100
Havelland	361	+ 4	102	+ 23
Märkisch-Oderland	266	+ 32	52	+ 63
Oberhavel	357	- 17	66	- 18
Oberspreewald-Lausitz	60	+ 3	11	+ 83
Oder-Spree	365	+ 42	77	+ 97
Ostprignitz-Ruppin	97	- 12	20	+ 25
Potsdam-Mittelmark	497	+ 8	134	+ 11
Prignitz	43	+ 79	3	+ 200
Spree-Neiße	77	- 9	7	- 30
Teltow-Fläming	218	- 9	45	+ 32
Uckermark	47	- 4	5	+ 25
Brandenburg an der Havel	118	+ 36	36	+ 112
Cottbus	157	- 7	24	± 0
Frankfurt (Oder)	117	+ 67	17	+ 113
Potsdam	646	- 18	207	- 11
Land Brandenburg	4.163	- 3	939	+ 3
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.081	- 8	481	- 7
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.044	+ 15	174	+ 50

Die meisten Verkäufe von Wohnungseigentum wurden neben Potsdam (646) in Teltow (165) und Cottbus (157) registriert.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Wohnungseigentum



Zuwachs bei Umwandlungen

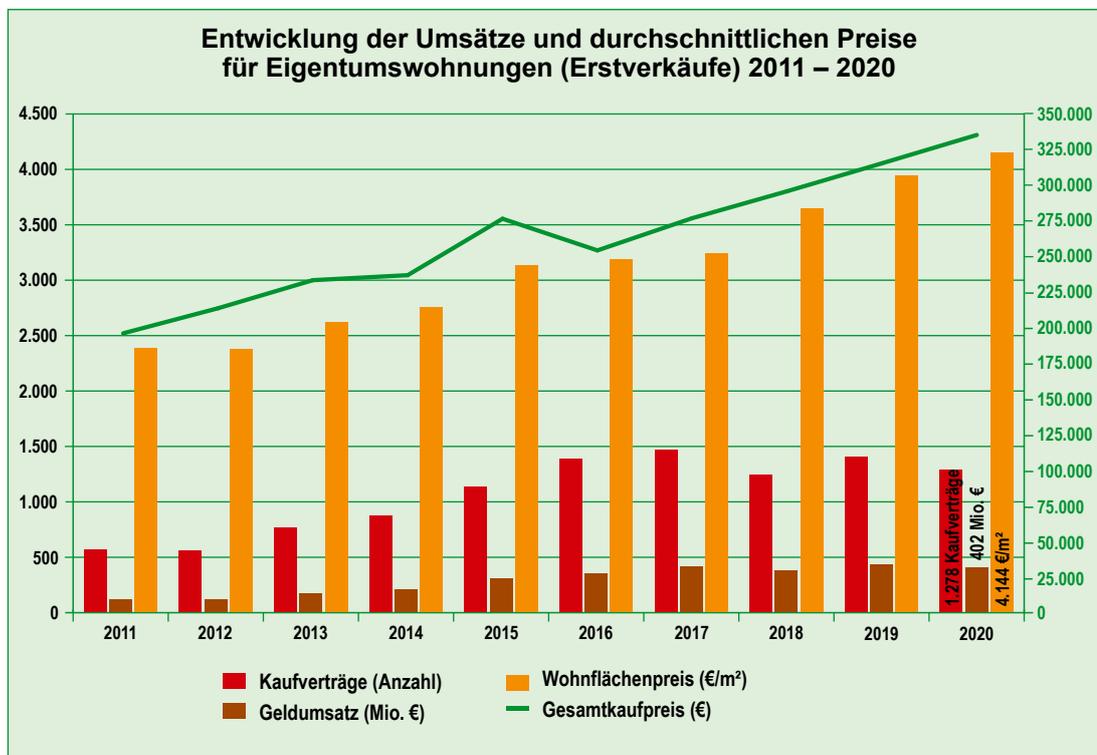
Im Jahr 2020 wurde ein deutlicher Zuwachs beim Verkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich von 66 Kaufverträgen im Vorjahr auf 224 Kaufverträge.

Rückgang in den Vertragszahlen um 8 % und im Geldumsatz um 5 %

Im Jahr 2020 gingen auf dem Teilmarkt der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 8 % und der Geldumsatz um 5 % zurück. Es wurden 1.278 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.395 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag neben dem Berliner Umland weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 175 Ei-

igentumswohnungen (Vorjahr 197 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 14 %, das Berliner Umland von 47 %, der Weitere Metropolenraum von 30 % und die kreisfreien Städte von 9 % auf.

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



Im Jahr 2020 wurden von 1.278 Erstverkäufen 71 % (911 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 286 Mio. € veräußert. 17 % (218 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 82 Mio. €. 12 % (149 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 5 %

durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnung (Erstverkauf) 335.000 €

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	73	71	5.224 ↑	352.000 ↑
	1949 – 1990	16	66	3.491 ↑	230.000 ↑
	1991 – 2017	14	70	2.174 ↓	174.000 ↓
	≥ 2018	706	85	4.078 →	339.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949				
	1949 – 1990	12	68	3.657 ↑	252.000 →
	1991 – 2017	8	60	3.060 ↑	210.000 ↑
	≥ 2018	432	82	4.116 ↑	328.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	27	70	5.522 ↑	387.000 ↑
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2017				
	≥ 2018	93	97	5.751 ↑	559.000 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	46	71	5.032 ↑	332.000 ↑
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2017	6	78	1.583 ↓	126.000 ↓
	≥ 2018	101	78	3.572 ↑	272.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949				
	1949 – 1990				
	1991 – 2017				
	≥ 2018	80	91	2.557 →	227.000 →

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

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

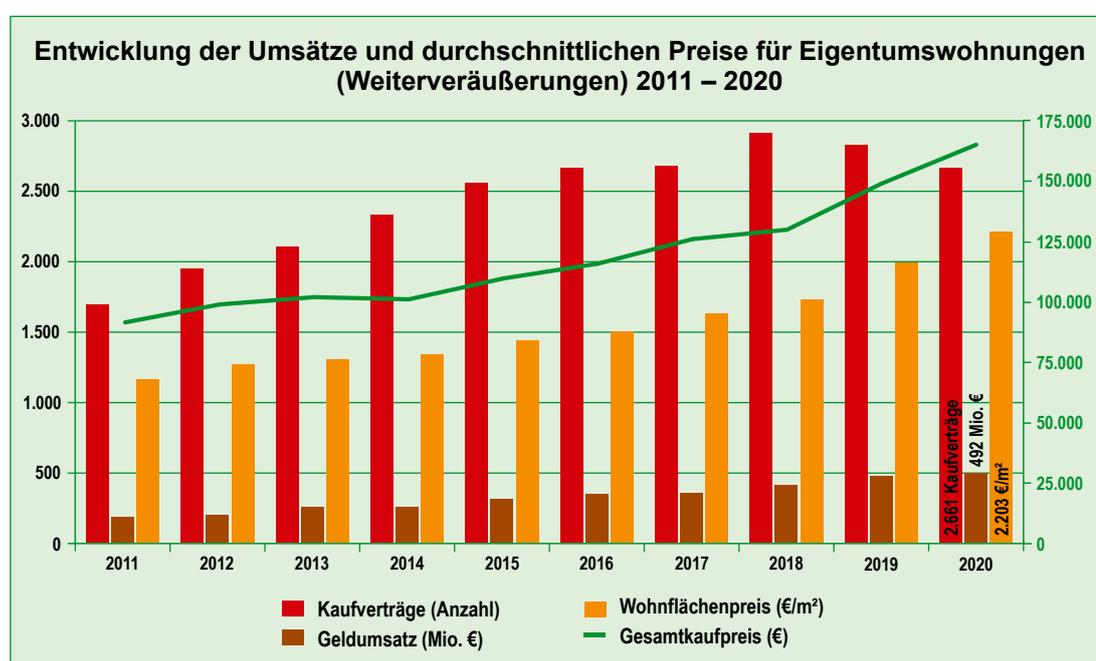
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	79	78	4.010	4.287	312.000	326.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	73	3.874	4.192	295.000	292.000
Stadt Potsdam	78	90	5.300	5.700	412.000	515.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	92	76	3.104	3.835	284.000	279.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	86	84	2.651	2.788	229.000	235.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	119	117	3.132	3.235	372.000	390.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	122	121	3.284	3.592	396.000	399.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	86	103	1.855	2.142	160.000	210.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen



Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** ging im Jahr 2020 um 6 % zurück. Es wurden 2.661 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.821) registriert. Der Geldumsatz von 492 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 4 % zu.

Im Jahr 2020 wurden von 2.661 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 82 % (2.187 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 383 Mio. € registriert.

10 % (253 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 76 Mio. €. 221 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	265	82	2.334 ↑	193.000 ↑
	1949 – 1990	213	62	1.335 ↓	82.000 ↓
	1991 – 2017	1.056	73	2.315 ↑	174.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	38	94	2.588 ↑	278.000 ↑
	1949 – 1990	40	62	1.974 ↑	130.000 ↑
	1991 – 2017	745	72	2.581 ↑	190.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	83	77	3.818 →	311.000 ↑
	1949 – 1990	19	62	2.779 ↑	171.000 ↓
	1991 – 2017	44	73	3.313 ↑	263.000 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	94	65	1.055 ↑	100.000 ↑
	1949 – 1990	117	62	951 ↑	56.000 →
	1991 – 2017	195	75	1.536 ↑	115.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	50	49	1.387 →	109.000 →
	1949 – 1990	37	60	1.070 →	65.000 ↑
	1991 – 2017	72	71	1.492 ↑	114.000 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	69	70	1.989	2.169	138.000	151.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	67	68	2.148	2.552	145.000	169.000
Stadt Potsdam	72	72	3.205	3.556	241.000	271.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	70	72	1.175	1.282	80.000	91.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	67	69	1.290	1.378	91.000	99.000

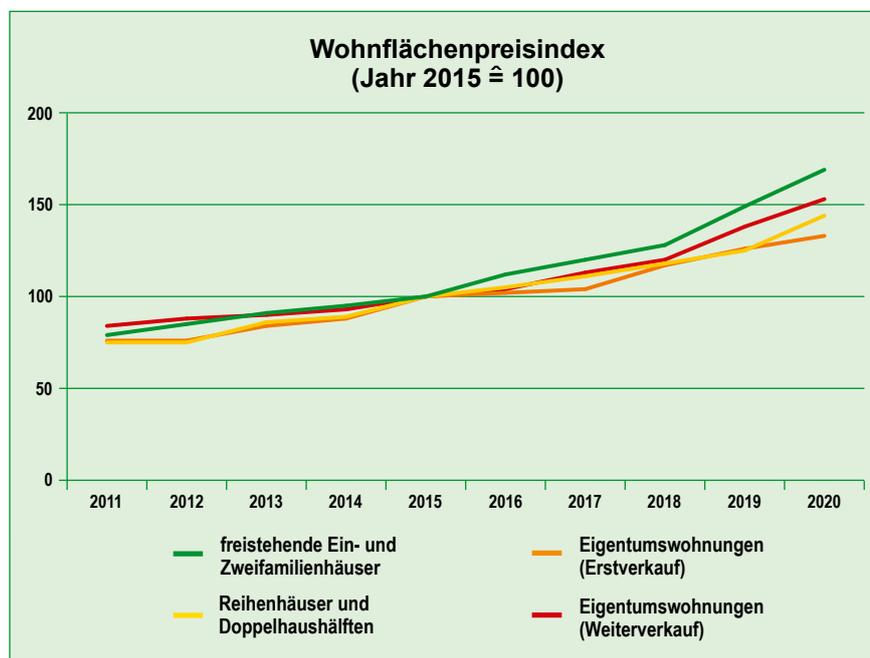
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

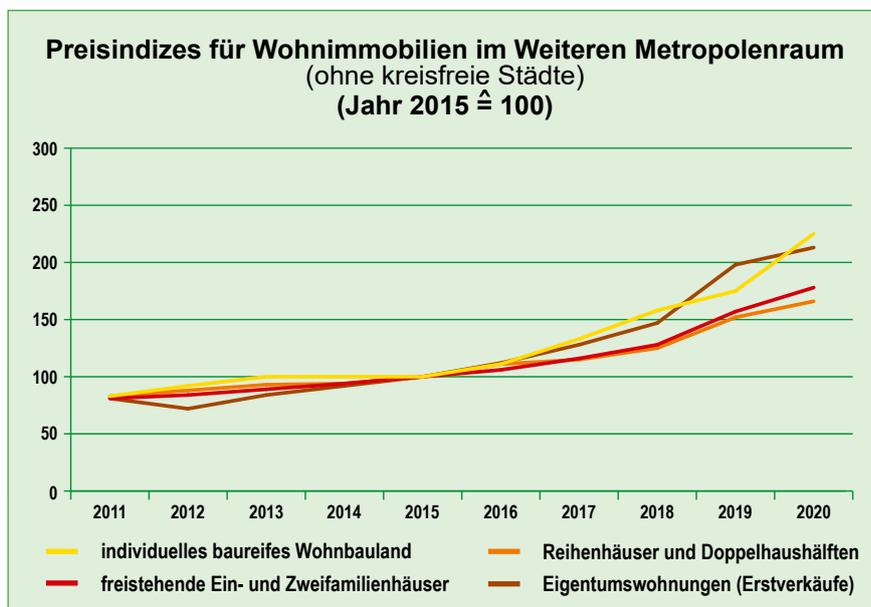
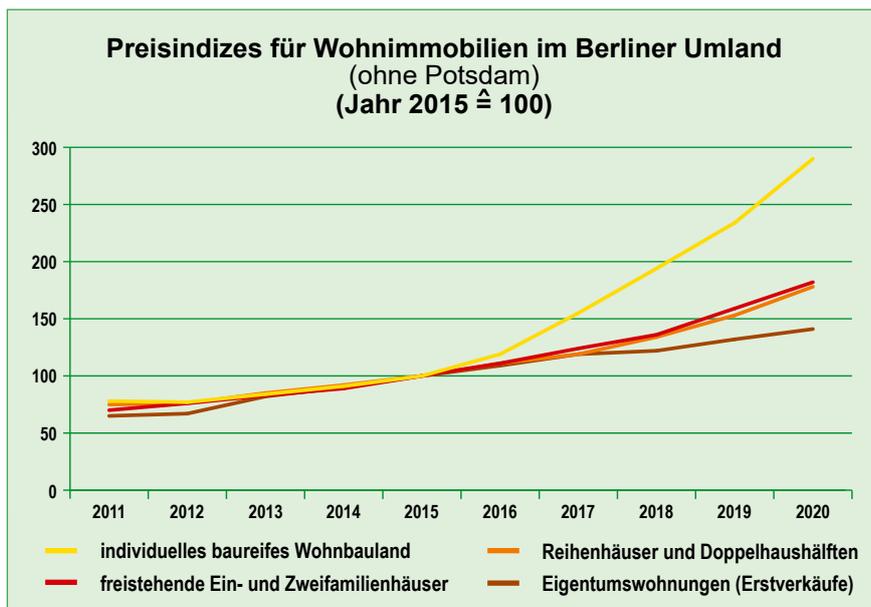
Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Land Brandenburg	120	106	2.121	2.673	267.000	304.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	118	106	2.404	2.925	291.000	336.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	124	98	1.316	1.632	174.000	137.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	99	137	1.746	1.785	169.000	221.000

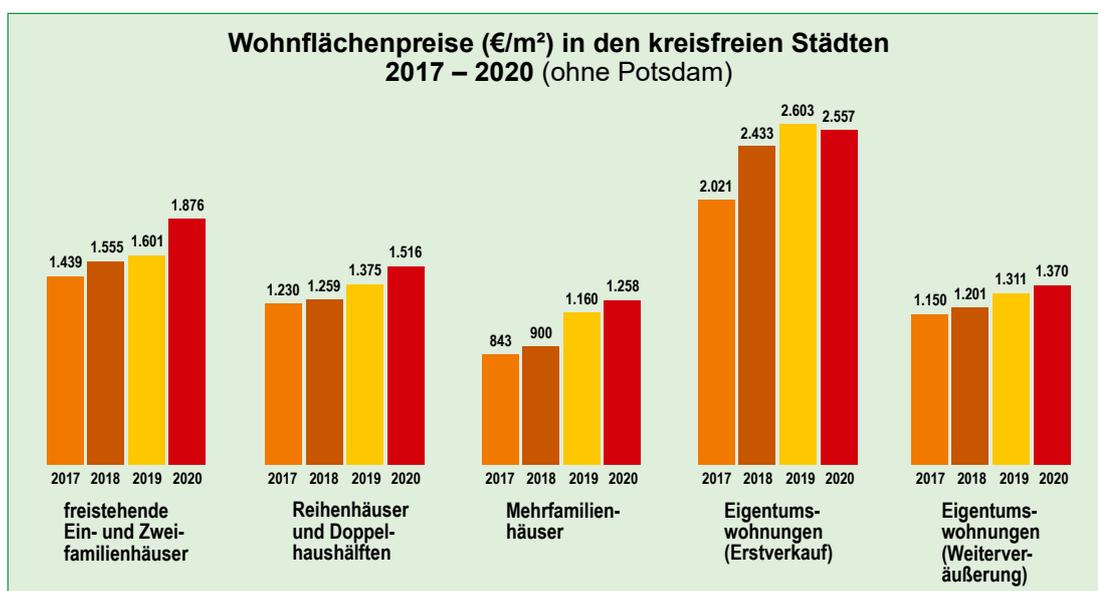
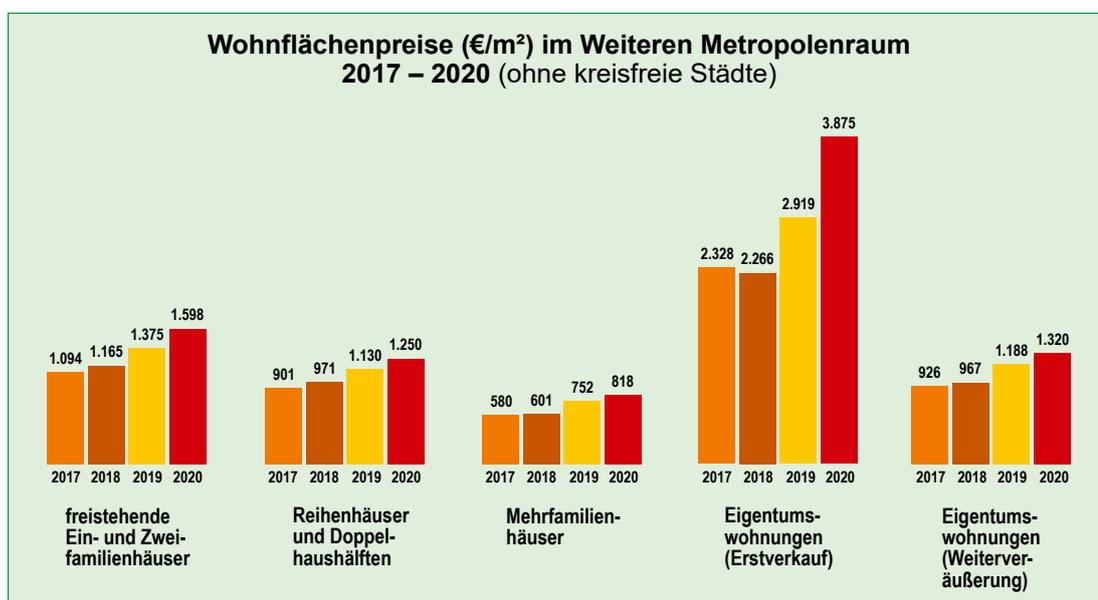
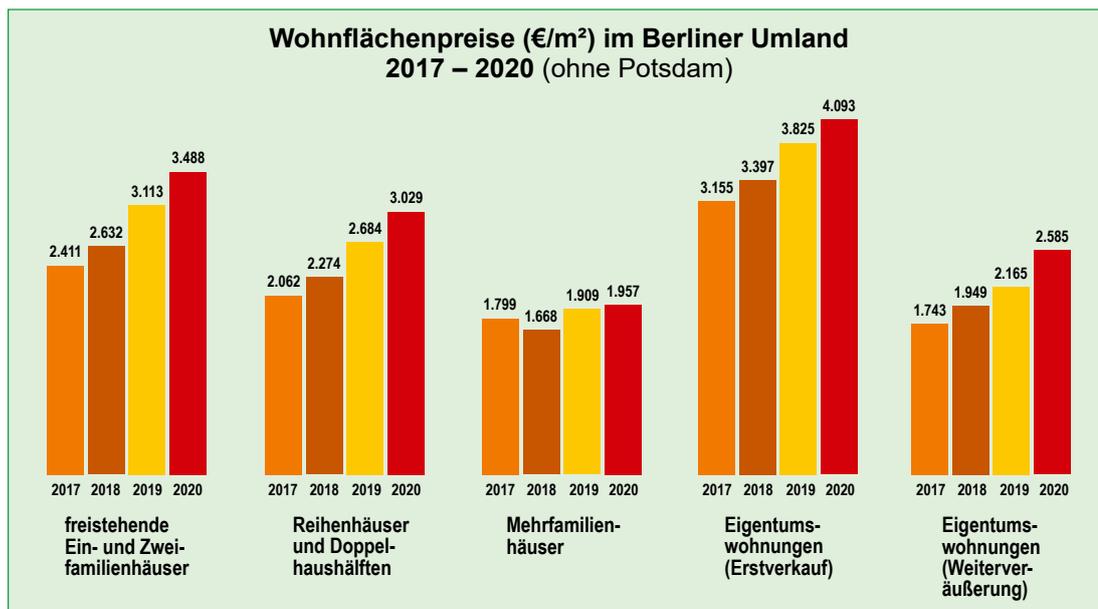
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das Land Brandenburg wurde ein Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien für die Jahre 2011 bis 2020 erstellt. In den nachfolgenden Grafiken sind Preisindizes für Teilräume des Landes dargestellt.







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:

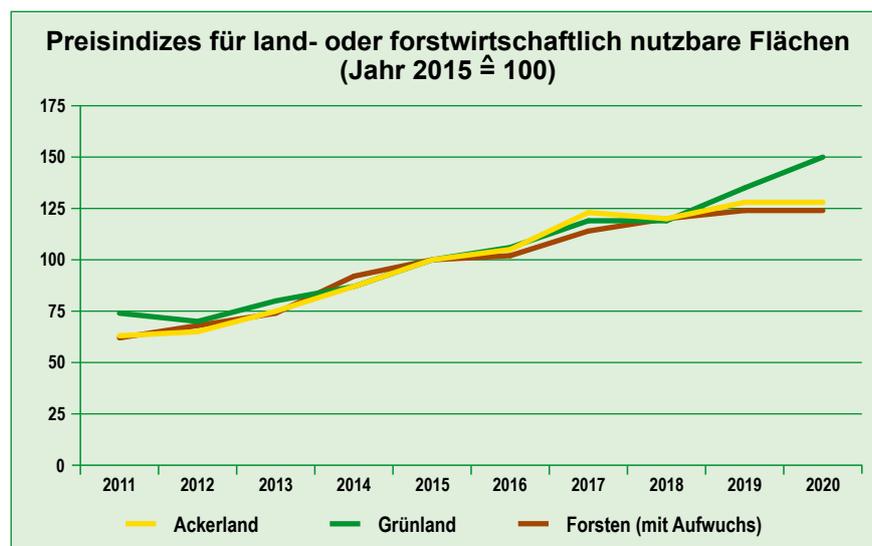
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonder- und Dauerkulturen (Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Geringstland (Unland, Ödland)
- Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Entsprechend der aktuellen Agrarstrukturerhebung⁴ werden rd. 1,310 Mio. Hektar von 5.300 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. Davon wirtschaften 800 Betriebe im Rahmen des ökologischen Landbaus auf rd. 13 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche.

Insgesamt blieb im Land Brandenburg mit 5.502 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr stabil. Der Flächenumsatz ging um 3 % zurück. Der Geldumsatz stieg um 2 %. Rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2020 gehandelt.

Aus Berichterstattungen der letzten Jahre kann geschlossen werden, dass ein Teil des landwirtschaftlichen Immobilienmarktes über den Handel von Geschäftsanteilen an landwirtschaftlichen Unternehmen, sog. share-deals, abläuft. Diese Kaufvorgänge werden von den Gutachterausschüssen nicht erfasst und sind in den folgenden Auswertungen nicht abgebildet.

Anstieg des Preises um 11 % für Grünland, gleichbleibend für Ackerland und Forsten



⁴ Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg, Agrarstrukturerhebung 2020 (3-jähriger Aktualisierungsturnus)

Land- oder Forstwirtschaft Umsätze und durchschnittliche Preise				
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preis (€/m²)
Acker	1.985	8.495	1.191	1,06 →
Grünland	989	1.925	203	0,81 ↑
Wechselland	276	1.988	133	*1
Forstwirtschaft	1.363	7.463	545	0,62 →
landwirtschaftliche Höfe	21	229	46	*1
sonstige Nutzung *2	868	5.670	464	*1
Land Brandenburg	5.502	25.770	2.582	
Berliner Umland	496	1.401	223	
darunter: Potsdam	27	79	12	
Weiterer Metropolitanraum	5.006	24.369	2.359	
darunter: kreisfreie Städte	96	192	14	

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

*1 Durchschnittliche 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
 ↓ fallend

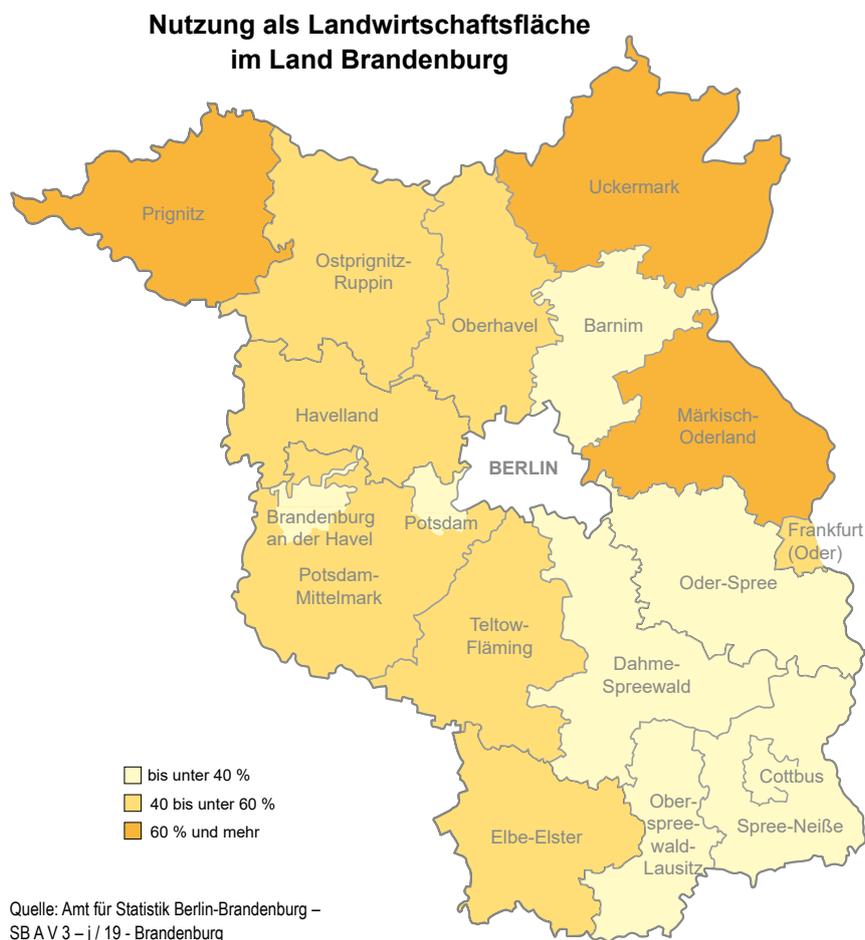
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2019		
Barnim	235	- 1	671	71
Dahme-Spreewald	501	+ 3	1.672	144
Elbe-Elster	487	- 3	1.686	105
Havelland	231	- 11	1.245	131
Märkisch-Oderland	424	+ 2	3.018	309
Oberhavel	325	+ 11	1.711	237
Oberspreewald-Lausitz	307	+ 4	1.232	112
Oder-Spree	415	+ 11	1.530	131
Ostprignitz-Ruppin	363	- 16	3.049	388
Potsdam-Mittelmark	567	- 14	2.086	203
Prignitz	394	- 7	2.456	221
Spree-Neiße	372	+ 6	812	45
Teltow-Fläming	360	+ 11	1.965	162
Uckermark	398	+ 24	2.364	298
Brandenburg an der Havel	30	- 36	64	4
Cottbus	47	- 27	82	5
Frankfurt (Oder)	19	+ 46	47	4
Potsdam	27	- 34	79	12
Land Brandenburg	5.502	- 1	25.770	2.582

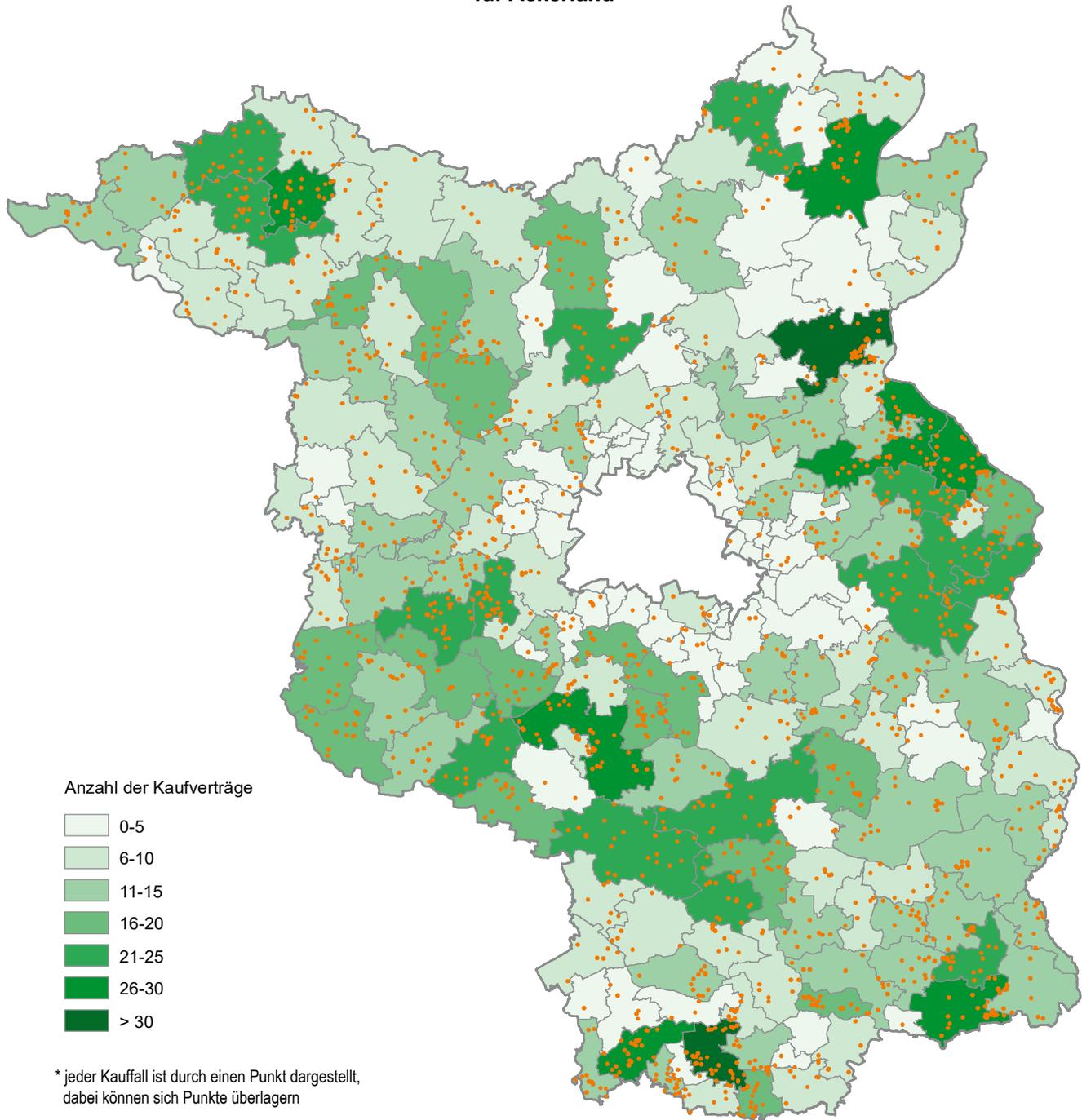
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2020 insgesamt 1,3 Mio. Hektar und unterteilte sich in rd. 77 % Ackerfläche und rd. 23 % Dauergrünland.

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



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Ackerland



Ackerland regionale Umsätze und durchschnittliche Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2019				
Barnim	86	+ 8	303	38	0,78 – 2,17	1,27 →
Dahme-Spreewald	138	± 0	386	35	0,23 – 2,09	0,83 ↑
Elbe-Elster	173	- 4	340	21	0,21 – 2,21	0,66 ↑
Havelland	80	- 4	452	71	0,30 – 2,74	1,40 →
Märkisch-Oderland	240	+ 5	1.561	221	0,50 – 2,62	1,37 →
Oberhavel	83	+ 14	851	151	0,31 – 3,05	1,19 →
Oberspreewald-Lausitz	105	± 0	274	26	0,15 – 1,35	0,67 ↓
Oder-Spree	123	+ 2	546	59	0,20 – 1,63	0,77 →
Ostprignitz-Ruppin	118	- 19	847	152	0,60 – 2,23	1,39 →
Potsdam-Mittelmark	237	- 3	357	59	0,17 – 3,74	0,99 ↓
Prignitz	140	- 9	767	107	0,47 – 2,14	1,24 →
Spree-Neiße	143	+ 29	271	16	0,16 – 1,00	0,56 →
Teltow-Fläming	157	+ 21	692	64	0,30 – 3,01	0,94 ↓
Uckermark	123	+ 11	728	160	0,48 – 3,56	1,93 →
Brandenburg an der Havel	12	- 33	35	3	0,10 – 1,13	0,82 ↓
Cottbus	12	+ 50	21	1	0,41 – 0,70	0,52 →
Frankfurt (Oder)	8	+ 167	30	3	0,67 – 1,81	1,26
Potsdam	7	- 56	34	4	0,43 – 2,00	1,15 →
Land Brandenburg	1.985	+ 2	8.495	1.191	0,15 – 3,74	1,06 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	174	- 7	427	80	0,42 – 3,05	1,41 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.772	+ 3	7.948	1.100	0,15 – 3,74	1,03 →

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

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend

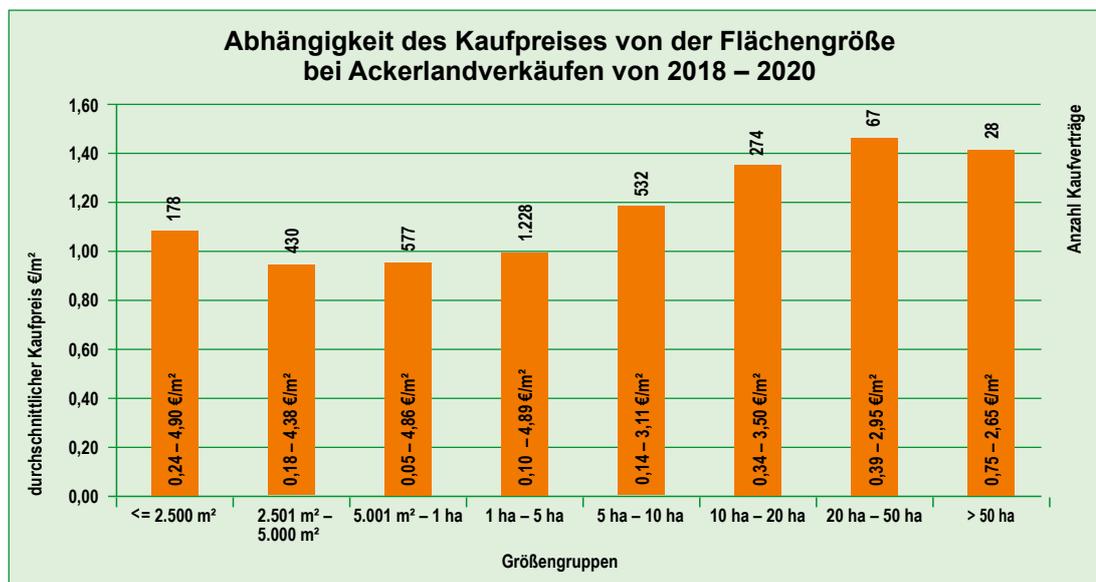
} Tendenz zum Vorjahr
bei Veränderungen > 5 %

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 985 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.

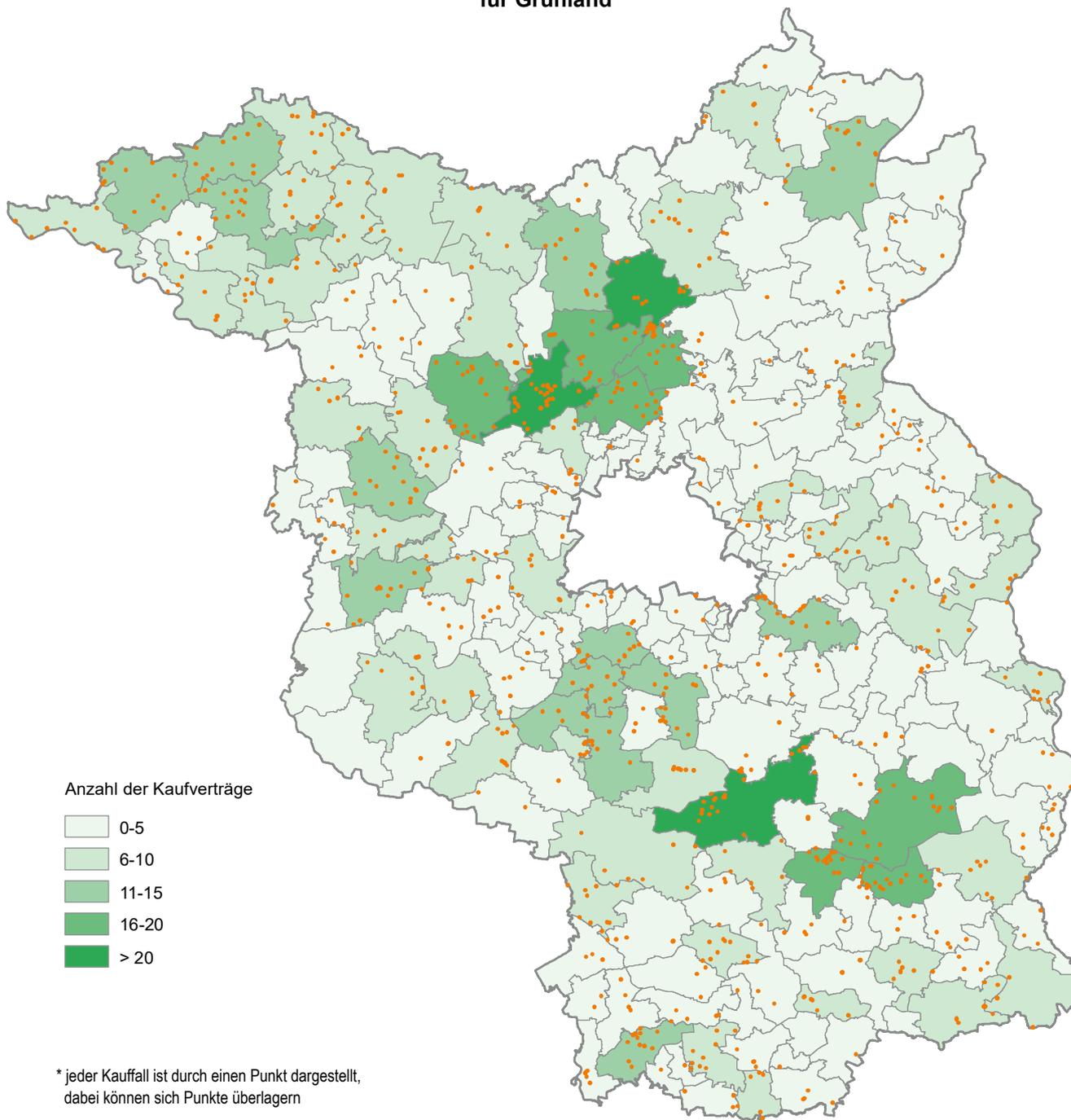
Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	durchschnittliche Ackerzahl	23	24	23
	Anzahl der Kauffälle	170	203	373
	Spanne (€/m ²)	(0,15 – 2,99)	(0,23 – 3,00)	(0,15 – 3,00)
	Mittelwert (€/m ²)	0,95	0,86	0,90
Ackerzahlen 29 – 36	durchschnittliche Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	139	187	326
	Spanne (€/m ²)	(0,16 – 3,56)	(0,21 – 3,74)	(0,16 – 3,74)
	Mittelwert (€/m ²)	1,03	1,04	1,04
Ackerzahlen ≥ 37	durchschnittliche Ackerzahl	44	46	45
	Anzahl der Kauffälle	129	157	286
	Spanne (€/m ²)	(0,17 – 3,55)	(0,20 – 3,43)	(0,17 – 3,55)
	Mittelwert (€/m ²)	1,43	1,23	1,32

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 2018 – 2020 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 durchschnittliche Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*2		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2019				
Barnim	24	+ 20	19	1	0,48 – 1,30	0,69 →
Dahme-Spreewald	74	± 0	138	9	0,14 – 1,79	0,63 ↑
Elbe-Elster	79	+ 5	84	4	0,13 – 1,76	0,53 →
Havelland	56	- 20	222	20	0,38 – 2,29	0,97 →
Märkisch-Oderland	68	+ 31	117	12	0,50 – 2,72	0,99 →
Oberhavel	133	+ 51	405	44	0,30 – 3,09	1,13 ↑
Oberspreewald-Lausitz	54	+ 6	53	3	0,11 – 1,64	0,55 →
Oder-Spree	52	+ 2	55	8	0,20 – 1,51	0,60 →
Ostprignitz-Ruppin	64	- 35	174	23	0,63 – 2,11	1,03 ↑
Potsdam-Mittelmark	64	- 36	72	35	0,26 – 1,47	0,73 ↓
Prignitz	93	+ 8	166	15	0,45 – 2,00	0,95 ↑
Spree-Neiße	68	+ 28	54	3	0,16 – 1,06	0,50 →
Teltow-Fläming	85	± 0	256	17	0,34 – 1,26	0,67 →
Uckermark	50	+ 72	64	6	0,55 – 3,00	1,15 ↑
Brandenburg an der Havel	11	+ 22	24	1	0,10 – 0,98	0,71
Cottbus *3	5	- 72	3	< 1		
Frankfurt (Oder) *3	1	- 67	1	< 1		
Potsdam	8	- 43	18	2	0,43 – 0,99	0,64 →
Land Brandenburg	989	+ 1	1.925	203	0,10 – 3,09	0,81 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	108	+ 1	198	52	0,26 – 3,00	1,07 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	856	+ 4	1.681	148	0,11 – 3,09	0,78 ↑

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt. In den durchschnittlichen 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 Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

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	674	137	224	183	120	103	67
2015/16	633	144	232	183	125	107	73
2016/17	569	151	254	208	138	106	74
2017/18	572	157	254	214	140	114	72
2018/19	536	163	264	218	146	117	60
2019/20 vorl.	305	169	273	228	155	118	75
darunter Ackerland*	92	225	263	269	192	145	k. A.
darunter Grünland*	19	104	k. A.	k. A.	142	k. A.	k. A.

k. A. = keine Angabe
Für 2019/2020 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 betriebspezifische Gegebenheiten. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer.

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 Flächen⁵

Im Land Brandenburg gibt es fast 1,1 Mio. Hektar Waldfläche. 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 Waldfläche 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 Waldflächen sind älter als 120 Jahre.

Rund 61 % der Waldflächen befinden sich in privatem und rd. 39 % in öffentlichem Eigentum. Etwa 110.000 private Forstbetriebe bewirtschaften damit etwa 672.300 Hektar Wald. Mit 273.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 77.100 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen rd. 70.700 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 zwei Dritteln der Waldfläche ist die forstwirtschaftliche Nutzung, insbesondere die Holznutzung durch gesetzliche oder freiwillige Regelung besonders geregelt. Die Regelungen basieren insbesondere auf dem Naturschutz-, Forst- und Wasserschutzrecht aber auch aus Selbstverpflichtungen der Waldeigentümer und Forstbetriebe gegenüber Zertifizierungssystemen. Das Forstrecht sichert die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder und Forste in Brandenburg auf ganzer Fläche. Fast die gesamte Waldfläche dient auch der Jagdausübung. Zusammen mit den Landwirtschafts- und Wasserflächen umfassen die rd. 3.900 Jagdbezirke im Land Brandenburg etwa 2,7 Mio. Hektar Fläche.

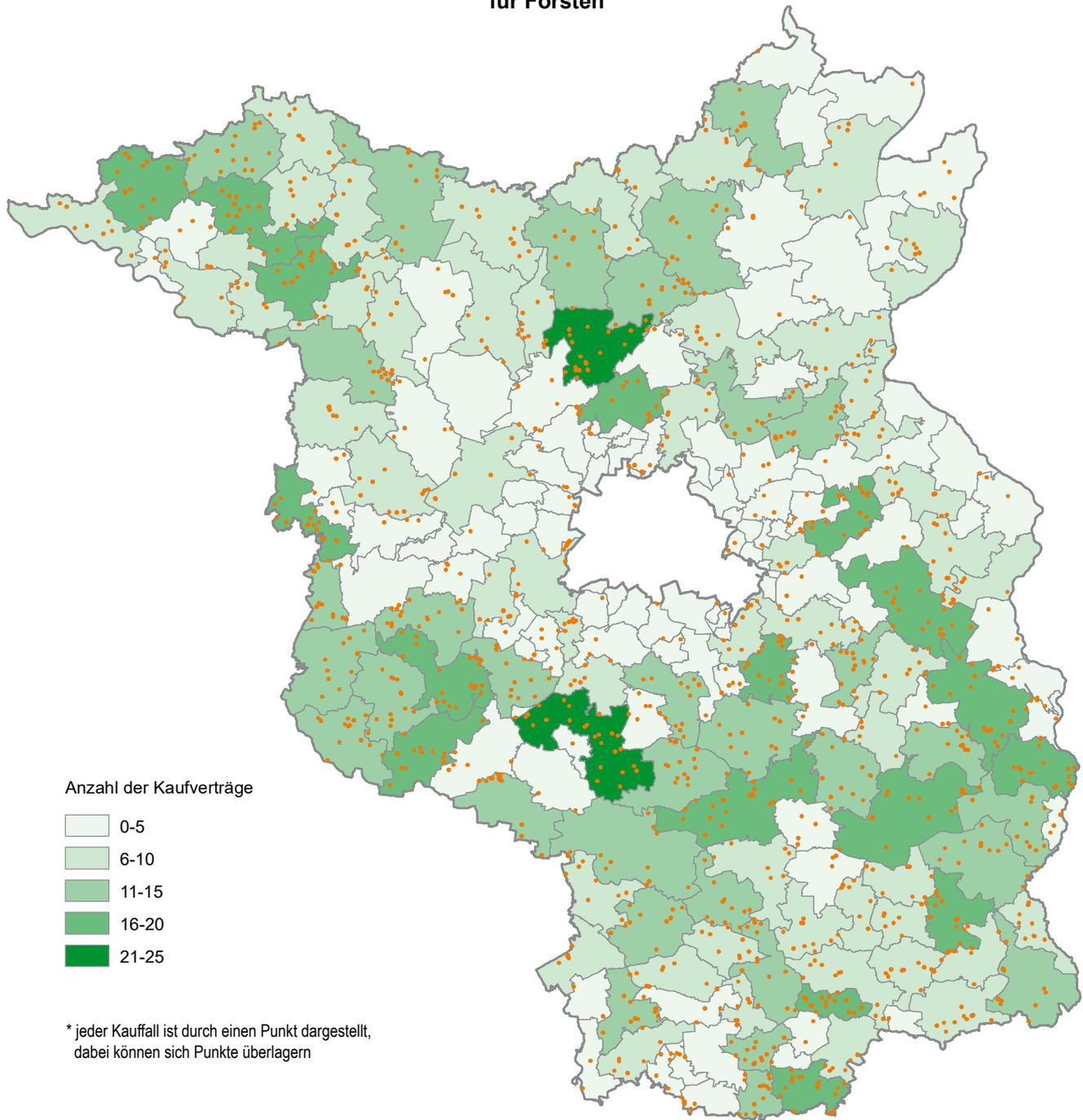
Der durchschnittliche Preis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug im Land Brandenburg 0,62 €/m².

⁵ Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

Anteil der Waldfläche im Land Brandenburg



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



Forstwirtschaft regionale Umsätze und durchschnittliche Preise*1						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
	Anzahl	% zu 2019				
Barnim	42	- 22	86	7	0,40 – 1,37	0,94 ↑
Dahme-Spreewald	114	+ 7	290	20	0,20 – 1,86	0,61 ↑
Elbe-Elster	104	- 14	553	47	0,03 – 1,27	0,47 ↑
Havelland	61	+ 3	164	9	0,31 – 1,20	0,64 ↓
Märkisch-Oderland	96	- 15	1.326	75	0,14 – 1,33	0,71 ↑
Oberhavel	82	+ 21	194	14	0,20 – 1,80	0,69 ↓
Oberspreewald-Lausitz	99	+ 1	712	75	0,06 – 1,30	0,51 ↓
Oder-Spree	120	+ 18	337	20	0,10 – 1,16	0,48 ↓
Ostprignitz-Ruppin	79	- 12	912	88	0,34 – 1,97	0,79 ↑
Potsdam-Mittelmark	157	- 23	562	52	0,05 – 1,29	0,59 ↓
Prignitz	113	- 1	1.007	41	0,15 – 1,21	0,70 ↑
Spree-Neiße	94	- 20	187	10	0,05 – 1,20	0,49 →
Teltow-Fläming	101	+ 7	921	71	0,20 – 1,63	0,60 →
Uckermark	67	+ 60	165	13	0,25 – 1,82	0,80 ↓
Brandenburg an der Havel *2	5	- 67	4	< 1		
Cottbus	17	- 15	24	1	0,44 – 0,99	0,66 →
Frankfurt (Oder) *2	4	+ 33	9	< 1		
Potsdam *2	8	± 0	10	1		
Land Brandenburg	1.363	- 5	7.463	545	0,03 – 1,97	0,62 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	118	- 23	270	30	0,23 – 1,80	0,79 ↓
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.211	- 2	7.146	512	0,03 – 1,97	0,61 →

*1 Die Gesamtumsätze enthalten alle Kaufverträge, die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt und können Flächen mit Aufwuchs enthalten. In den durchschnittlichen Preisen sind keine Verkäufe nach dem EALG und mit zukünftiger Nutzung für Infrastrukturmaßnahmen enthalten.

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

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

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 durchschnittliche Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs mit einer Flächengröße < 75 Hektar beträgt für das Jahr 2020 0,59 €/m² und mit einer Flächengröße ≥ 75 Hektar bei nur 6 Kauffällen 0,98 €/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.

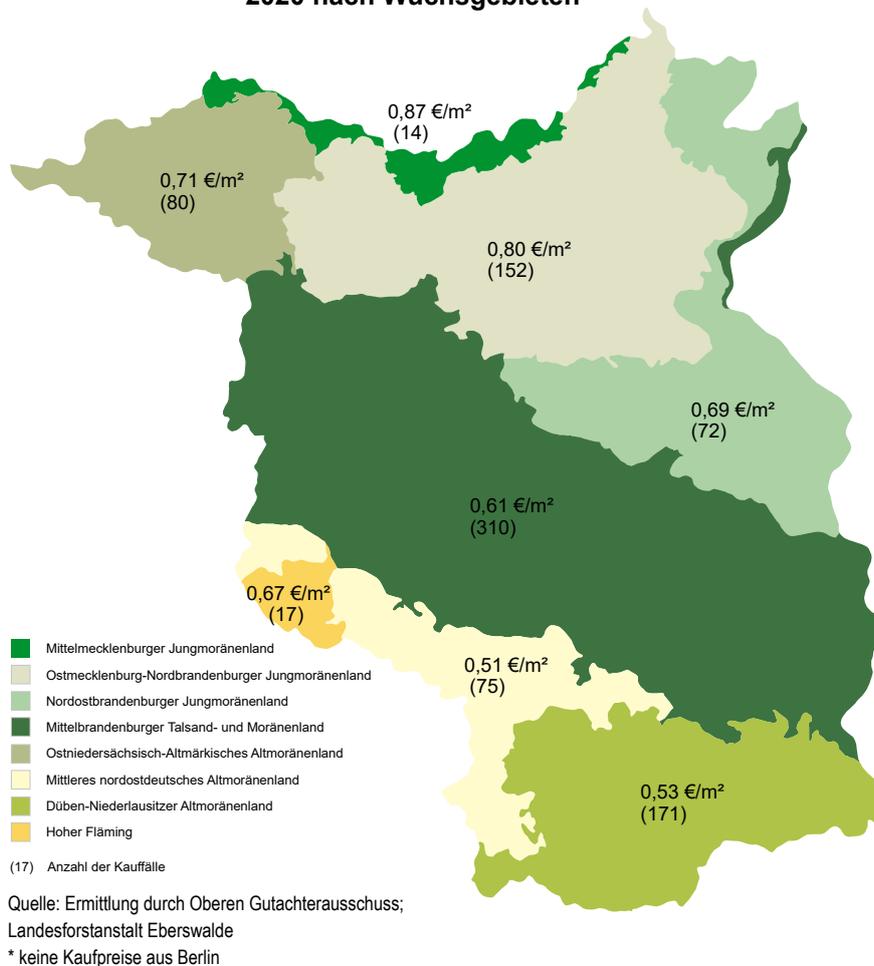
Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2016 bis 2020 • Region: Land Brandenburg
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	2,0
	Standardabweichung ¹ = 0,75
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	37
Kaufpreis je m ²	0,50 €/m ² – 1,46 €/m ² 1,02 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	1,0 – 3,6 2,0
Flächengröße	75 ha – 879 ha 268 ha
<small>¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.</small>	

Der Preis für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ≥ 75 Hektar liegt im Durchschnitt der Jahre 2016 – 2020 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 2020 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 durchschnittlichen Kaufpreise für die einzelnen Wuchsgebiete ermittelt.

Durchschnittliche Kaufpreise aller Waldverkäufe* (Boden und Bestand) 2020 nach Wuchsgebieten



Kaufpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs

Für Waldflächen ohne Bestand wurden in den letzten fünf Jahren (2016 – 2020) insgesamt nur 55 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,02 €/m² und 0,70 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 4 % und 105 %.

Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Es liegen insgesamt 207 Kauffälle seit 2016 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 7 % 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 0,38 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 2016 bis 2020 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	0,38 Standardabweichung ¹ = 0,18
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	194
Kaufpreis je m ²	0,15 €/m ² – 1,29 €/m ² 0,60 €/m ²
Bodenwert/Kaufpreis	0,10 – 0,81 0,38
Bodenwert	0,06 €/m ² – 0,61 €/m ² 0,21 €/m ²
Flächengröße	1 ha – 63 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 2016 bis 2020 mit getrennter Ausweisung des Bodenwerts • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	0,24 Standardabweichung ¹ = 0,11
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	128
Kaufpreis je m ²	0,15 €/m ² - 1,21 €/m ² 0,58 €/m ²
Bodenwert/ Bodenrichtwert Acker	0,05 - 0,54 0,24
Bodenwert	0,07 €/m ² - 0,61 €/m ² 0,21 €/m ²
Flächengröße	1 ha - 47 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 16 %. Hierunter wurden 868 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5.670 Hektar und einem Geldumsatz von 46 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	114	108	31
Dauer- und Sonderkultur	43	23	11
Geringstland	126	221	7
sonstige Nutzung*	585	5.318	415
Land Brandenburg	868	5.670	464
Berliner Umland	64	412	51
darunter: Potsdam	4	2	< 1
Weiterer Metropolitanraum	804	5.258	413
darunter: kreisfreie Städte	15	27	< 1

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

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	388	41
sonstige Verkehrseinrichtungen*	134	137
öffentliche Grünanlagen	32	16
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	33	16
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	9	4
sonstiger Gemeinbedarf	34	7
Land Brandenburg	630	221
Berliner Umland	214	55
darunter: Potsdam	14	2
Weiterer Metropolitanraum	416	166
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	20	9

* 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	53	209
darunter: Kies/Kiessand	28	134
Braunkohle	19	29
private Grünanlagen	1.065	250
darunter: Hausgärten	556	60
Dauerkleingärten	68	34
Eigentumsgärten	255	30
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	89	75
Wasserflächen	106	37
darunter: private Gräben	54	15
für Freizeitnutzung	17	5
für Fischerei (gewerblich)	3	5
besondere Funktionen	205	47
darunter: privater Weg	153	18
Lagerplatz (gewerblich)	22	10
Halde, Deponie	4	9
Flächen für Energieanlagen	40	200
darunter: Windkraftanlage	6	82
Solar- und Photovoltaikanlagen	18	99
sonstige Nutzung	45	18
Land Brandenburg	1.514	761
Berliner Umland	287	136
darunter: Potsdam	37	8
Weiterer Metropolenraum	1.227	625
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	52	17

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 Grundstückskaufverträge⁶.

⁶ 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 																																											
Rohrertrag	tatsächlich und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge: - sind die tatsächlichen Mieten nicht bekannt oder nicht marktüblich oder ist ein Teil des Objekts zum Kaufzeitpunkt vorübergehend nicht vermietet, werden die marktüblich erzielbaren Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung)																																											
Wohn- bzw. Nutzfläche	auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z.B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet																																											
Bewirtschaftungskosten:	entsprechend Anlage 1 EW-RL und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: www.gutachterausschuss-bb.de – Standardmodelle Verwaltungskosten: <table border="1" data-bbox="550 1041 1436 1355"> <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 01.01.2018</td> <td>288 €</td> <td>344 €</td> <td>38 €</td> <td rowspan="3">3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2019</td> <td>295 €</td> <td>353 €</td> <td>39 €</td> </tr> <tr> <td>ab 01.01.2020</td> <td>299 €</td> <td>357 €</td> <td>39 €</td> </tr> </tbody> </table> Instandhaltungskosten: <table border="1" data-bbox="550 1400 1436 1668"> <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 01.01.2018</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> <tr> <td>ab 01.01.2020</td> <td>11,7 €/m²</td> <td>89 €</td> <td>27 €</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 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze		jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)	ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €
Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung																																								
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz																																									
ab 01.01.2018	288 €	344 €	38 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages																																								
ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €																																									
ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €																																									
Zeitraum	Wohnnutzung	Garagen bzw. Stellplätze																																										
	jährlich je Wohnfläche	jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)																																									
ab 01.01.2018	11,3 €/m ²	85 €	25 €																																									
ab 01.01.2019	11,6 €/m ²	87 €	26 €																																									
ab 01.01.2020	11,7 €/m ²	89 €	27 €																																									

	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 01.01.2018	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
	ab 01.01.2020	3,5 €/m ²	5,9 €/m ²	11,7 €/m ²
	Mietausfallwagnis:			
	- für Wohnnutzung 2 %			
	- für gewerbliche Nutzung 4 %			
Gesamtnutzungsdauer	<ul style="list-style-type: none"> - 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: <ul style="list-style-type: none"> - 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 = $1 + 0,01 \times p$

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 2018 – 2020 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 2018 – 2020 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2020 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 reinen Geschäftshäuser werden in folgende Objektarten unterschieden:

- 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	2018	2019	2020
Mehrfamilienhäuser	214	231	228
Wohn- und Geschäftshäuser	66	68	75
Geschäftshäuser	24	26	8
Verbrauchermärkte	24	16	6
Einfamilienhäuser	107	90	82
Eigentumswohnungen	677	648	550

* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2021 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2018 und 2019 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2019 überein.

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. 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 Metropolenraum einschließlich der kreisfreien Städte“. Die kreisfreien Städte weisen auch hier eine eigenständige Entwicklung auf. 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: 2014 – 2016, 2015 – 2017, 2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020) 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 auch bei den Wohn- und Geschäftshäusern und den Eigentumswohnungen im Berliner Umland ohne Potsdam.

Die Vermietung von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) spielt im Weiteren Metropolenraum nur eine geringe Rolle; hier standen nur 70 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					
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)
2018 – 2020	*	2,9 % (136)	*	4,8 % (343)	3,1 % (146)

* 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	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
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)	*
2018 – 2020	*	3,9 % (38)	*	5,6 % (109)	3,8 % (29)

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

Bei den Eigentumswohnungen wurden zunehmend Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert, die tlw. mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund wurden für den Zeitraum 2018 – 2020 die Liegenschaftszinssätze nur aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Inhalt hatten.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)		
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
Zeitraum		
2016 – 2018	3,6 % (399)	4,5 % (191)
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 % (297)
2018 – 2020*	2,8 % (892)	4,6 % (303)

* in der Auswertung sind keine Verkäufe von umgewandelten Wohnungen enthalten

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (136 Kauffälle)			
Bodenwert	40 €/m ² – 400 €/m ²	185 €/m ²	2,9 % (0,5 % – 5,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m ² – 5.288 m ²	574 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	45 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,4 – 37,8	21,8	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 11,4 €/m ²	7,1 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,5 %
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (343 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 200 €/m ²	49 €/m ²	4,8 % (1,1 % – 11,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² – 1.538 m ²	453 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 75 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,0 – 26,3	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 8,4 €/m ²	5,1 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			4,3 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (146 Kauffälle)			
Bodenwert	20 €/m ² – 300 €/m ²	105 €/m ²	3,1 % (0,3 % – 5,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	150 m ² – 7.566 m ²	812 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 66 Jahre	37 Jahre	
Rohetragsfaktor	11,0 – 24,4	16,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,7 €/m ² – 8,6 €/m ²	5,8 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,6 %

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (38 Kauffälle)			
Bodenwert	60 €/m ² – 690 €/m ²	209 €/m ²	3,9 % (2,2 % – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	165 m ² – 2.298 m ²	829 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 70 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,9 – 24,6	17,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² – 11,5 €/m ²	7,5 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			3,7 %
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (109 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 150 €/m ²	54 €/m ²	5,6 % (2,0 % – 13,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	147 m ² – 1.487 m ²	469 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 69 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 23,6	12,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 12,2 €/m ²	5,4 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			4,9 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (29 Kauffälle)			
Bodenwert	60 €/m ² – 610 €/m ²	205 €/m ²	3,8 % (0,6 % – 6,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	275 m ² – 3.504 m ²	842 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 57 Jahre	35 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 20,8	15,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 11,4 €/m ²	6,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,8 %

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (23 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 370 €/m ²	171 €/m ²	4,2 % (0,3 % – 10,6 %)
Wohn- und Nutzfläche	144 m ² – 4.085 m ²	1.581 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 57 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 26,2	16,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 14,5 €/m ²	8,0 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (21 Kauffälle)			
Bodenwert	7 €/m ² – 290 €/m ²	86 €/m ²	5,6 % (1,4 % – 12,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² – 2.650 m ²	777 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 50 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,1 – 21,2	13,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m ² – 12,1 €/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 2018 – 2020) 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 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (15 Kauffälle)			
Bodenwert	58 €/m ² – 235 €/m ²	129 €/m ²	3,2 % (-1,1 % – 11,1 %)
Nutzfläche	400 m ² – 10.500 m ²	2.507 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 24 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,2 – 27,7	14,1	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 14,3 €/m ²	8,9 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (33 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 100 €/m ²	42 €/m ²	4,7 % (0,7 % – 14,5 %)
Nutzfläche	300 m ² – 4.962 m ²	1.549 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 29 Jahre	16 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,1 – 18,1	10,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,2 €/m ² – 13,2 €/m ²	8,0 €/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 $> 2.500 \text{ m}^2$ untersucht. Aus der gruppenweisen Mittelbildung für das Berliner Umland ergaben sich durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Verbrauchermärkte mit einer Nutzfläche $\leq 2.500 \text{ m}^2$ (11 Kauffälle) zu 3,6 % und einer Nutzfläche $> 2.500 \text{ m}^2$ (4 Kauffälle) zu 2,2 % sowie im Weiteren Metropolitanraum bei einer Nutzfläche $\leq 2.500 \text{ m}^2$ (29 Kauffälle) zu 4,9 % und einer Nutzfläche $> 2.500 \text{ m}^2$ (4 Kauffälle) zu 3,3 %.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser* (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (194 Kauffälle)			
Bodenwert	46 €/m ² – 566 €/m ²	202 €/m ²	2,5 % (- 0,9 % – 4,7 %)
Wohnfläche	80 m ² – 264 m ²	130 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 71 Jahre	48 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,7 – 52,4	25,8	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m ² – 14,7 €/m ²	7,7 €/m ²	
Grundstücksfläche	98 m ² – 1.350 m ²	486 m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,1 %
Weiterer Metropolitanraum (70 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 160 €/m ²	53 €/m ²	3,3 % (0,7 % – 8,0 %)
Wohnfläche	65 m ² – 228 m ²	132 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 74 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,3 – 27,7	18,2	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 7,8 €/m ²	5,6 €/m ²	
Grundstücksfläche	137 m ² – 1.420 m ²	645 m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			3,0 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2018 – 2020)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (892 Kauffälle)			
Bodenwert	53 €/m ² – 480 €/m ²	212 €/m ²	2,8 % (0,1 % – 6,2 %)
Wohnfläche	22 m ² – 150 m ²	64 m ²	
Restnutzungsdauer	45 Jahre – 67 Jahre	57 Jahre	
Rohetragsfaktor	13,1 – 45,2	23,4	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² – 13,0 €/m ²	7,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			2,4 %
Weiterer Metropolitanraum (303 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m ² – 140 €/m ²	47 €/m ²	4,6 % (1,0 % – 13,6 %)
Wohnfläche	25 m ² – 126 m ²	68 m ²	
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 79 Jahre	50 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,2 – 30,8	14,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 9,1 €/m ²	5,5 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2020			3,3 %

In der 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. 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. Bei den Eigentumswohnungen wurde festgestellt, dass zunehmend Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert wurden, die tlw. mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund wurden die durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze nur aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Inhalt hatten.

5.2 Vergleichsfaktoren 2019

Der Obere Gutachterausschuss hat im Februar 2021 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 31.12.2018
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 2019. Die entsprechenden Datensätze der regionalen Gutachterausschüsse des Jahres 2019 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 2020 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 RH/DHH im Berliner Umland** soll das veranschaulichen:

Objektart:	Reihenhaus, unterkellert
Gemeinde:	Werder (Berliner Umland)
Wohnfläche:	125 m ²
Baujahr:	1997
Grundstücksfläche:	450 m ²
Bodenrichtwert (Stichtag 31.12.2019):	200 €/m ²
Kategorie Standardstufe:	3 (Modernisierungen wurden nach 1995 durchgeführt)
Pkw-Einstellplätze:	1 Stellplatz

Der Gebäudefaktor (Tabelle 1) beträgt (2.819 + 2.615) / 2	= 2.717 €/m² .
Anpassungsfaktor Baujahr (Tabelle 2)	= 1,00
Anpassungsfaktor Grundstücksfläche (Tabelle 3)	= 1,07
Anpassungsfaktor Standardstufe (Tabelle 4)	= 1,00
Anpassungsfaktor Art der Unterkellerung (Tabelle 5)	= 1,00
Anpassungsfaktor Anzahl Pkw-Einstellplätze (Tabelle 6)	= 0,94

Der Verkehrswert (gemeiner Wert) ergibt sich näherungsweise zu:

$$125 \text{ m}^2 \text{ Wohnfläche} \times 2.717 \text{ €/m}^2 \times 1,00 \times 1,07 \times 0,94 \\ = \mathbf{340.000 \text{ Euro (rechnerisch 341.595 €)}}$$

Gebäudefaktor in €/m ² Wohnfläche für Reihenhäuser und Doppelhaushälften 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	400 €/m ²	500 €/m ²	600 €/m ²
Spanne		34 – 59	60 – 84	85 – 124	125 – 174	175 – 224	225 – 274	275 – 324	325 – 449	450 – 549	550 – 650
Wohnfläche in m ²	70	2.558	3.025	3.396	3.977	4.432	4.812	5.139	5.688	6.143	6.532
	80	2.324	2.743	3.074	3.591	3.996	4.332	4.622	5.108	5.509	5.853
	90	2.128	2.505	2.803	3.267	3.630	3.931	4.190	4.624	4.981	5.287
	100	1.959	2.302	2.572	2.992	3.319	3.591	3.824	4.214	4.535	4.810
	110	1.812	2.126	2.372	2.754	3.052	3.298	3.510	3.863	4.153	4.401
	120	1.684	1.972	2.197	2.547	2.819	3.044	3.237	3.558	3.822	4.047
	130	1.571	1.836	2.044	2.365	2.615	2.821	2.998	3.292	3.533	3.739
	140	1.470	1.716	1.908	2.204	2.434	2.624	2.786	3.057	3.278	3.467
	150	1.380	1.608	1.786	2.061	2.273	2.449	2.599	2.848	3.052	3.226
	160	1.298	1.511	1.677	1.932	2.129	2.292	2.431	2.662	2.850	3.011
	170	1.225	1.423	1.578	1.816	2.000	2.151	2.280	2.494	2.669	2.818
	180	1.158	1.344	1.489	1.711	1.883	2.023	2.144	2.343	2.506	2.645
190	1.097	1.272	1.407	1.616	1.776	1.908	2.020	2.206	2.358	2.487	

Die Gebäudefaktoren beziehen sich auf ein Reihenhaus oder eine Doppelhaushälfte mit den folgenden Merkmalen:

Baujahr	= 1995
Grundstücksfläche	= 300 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	1906	1945	1990	1995	2005	2010	2015	2019
Wertebereich der Baujahre	1906 – 1944	1945 – 1989	1990 – 1994	1995 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2014	2015 – 2018	2019
Faktor	0,89	0,94	0,99	1,00	1,01	1,02	1,03	1,03
Faktoren-Spanne	0,89 – 0,94	0,94 – 0,99	0,99 – 1,00	1,00 – 1,01	1,01 – 1,02	1,02	1,03	1,03

Anpassungsfaktor für abweichende Grundstücksfläche								
Tabelle 3								
Grundstücksfläche	150 m ²	200 m ²	300 m ²	400 m ²	500 m ²	600 m ²	800 m ²	1.000 m ²
Wertebereich in m ²	125 – 175	176 – 250	251 – 350	351 – 450	451 – 550	551 – 700	701 – 900	901 – 1.020
Faktor	0,87	0,93	1,00	1,05	1,09	1,12	1,16	1,19
Faktoren-Spanne	0,84 – 0,90	0,90 – 0,97	0,97 – 1,03	1,03 – 1,07	1,07 – 1,10	1,10 – 1,14	1,14 – 1,18	1,18 – 1,20

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	0,78	1,00	1,30

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	0,91	1,00

Anpassungsfaktor für abweichende Anzahl der Pkw-Einstellplätze			
Tabelle 6			
Anzahl der Pkw-Einstellplätze	1	2	≥3
Faktor	0,94	1,00	1,06

Zu den Pkw-Einstellplätzen gehören Garagen, Carports und Stellplätze. Bei der Ermittlung der Gebäudefaktoren 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 RH/DHH im Berliner Umland beträgt 336 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 0,70.

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). 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 folgende Auswertung wurden die Quotienten von Kaufpreis zu Bodenrichtwert (BRW), soweit der BRW nicht ausschließlich Uferlagen repräsentiert, gebildet. Die teilweise dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte wurde mittels linearer Interpolation zwischen den Bodenrichtwerten zum Stichtag 31.12.2019 und 31.12.2020 bezogen auf das Kauffalldatum berücksichtigt. Zusammenfassend kann für Grundstücke mit direktem Wasserzugang ein Wertfaktor von 2,6 bezogen auf den jeweiligen Bodenrichtwert (nicht für Uferlage) des aktuellen Berichtsjahres abgeleitet werden.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Grundstücksart	Wohnbauflächen mit direktem Wasserzugang
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert
Stichprobe	- Kauffälle aus dem Jahr 2020
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	2,6 Standardabweichung ¹ = 1,40
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	12
Kaufpreis je m ²	62 €/m ² – 495 €/m ² 230 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	1,00 – 5,63 2,6
Flächengröße	1.000 m ² – 3.200 m ² 1.700 m ²
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor. Der Wertfaktor von 2,6 ist innerhalb des untersuchten Bodenrichtwertbereiches durchgängig anwendbar.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, die 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 den Wasserzugang erst über einen vorgelagerten Uferstreifen sichern, bestätigt auch hier Wertzuschläge. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist dabei in Höhe eines Wertfaktors von 1,9 nachweisbar.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Grundstücksart	Wohnbauflächen mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert
Stichprobe	- Kauffälle aus dem Jahr 2020
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	1,9 Standardabweichung ¹ = 0,69
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	10
Kaufpreis je m ²	39 €/m ² – 1.341 €/m ² 338 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,82 – 3,14 1,86
Flächengröße	534 m ² – 2.402 m ² 1.315 m ²
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
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
2020	27	4,17	3,11 – 5,00

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
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	*
2020	12	5,67	3,00 – 7,00

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

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
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
2020	4	4,50	4,00 – 5,00

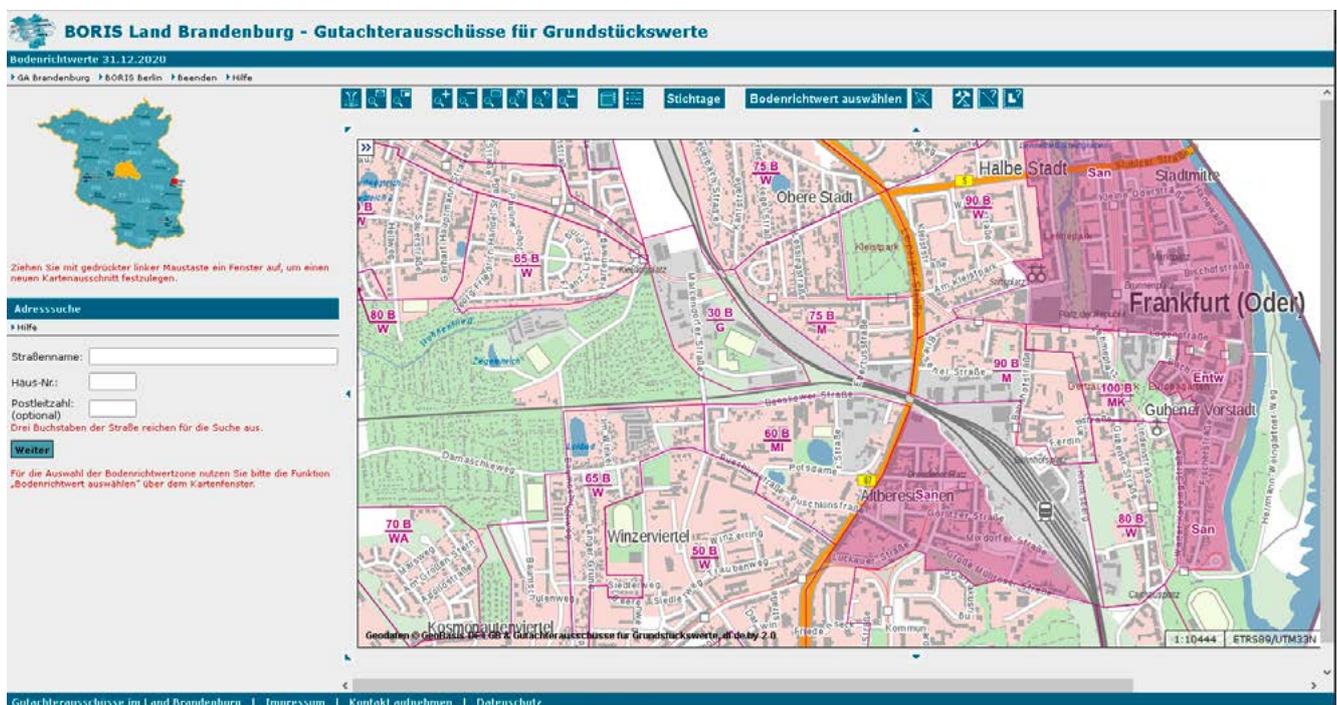
6. Bodenrichtwerte

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 31.12.2020 insgesamt im Land Brandenburg 5.869 Bodenrichtwerte für Bauland, 267 Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen und 81 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:

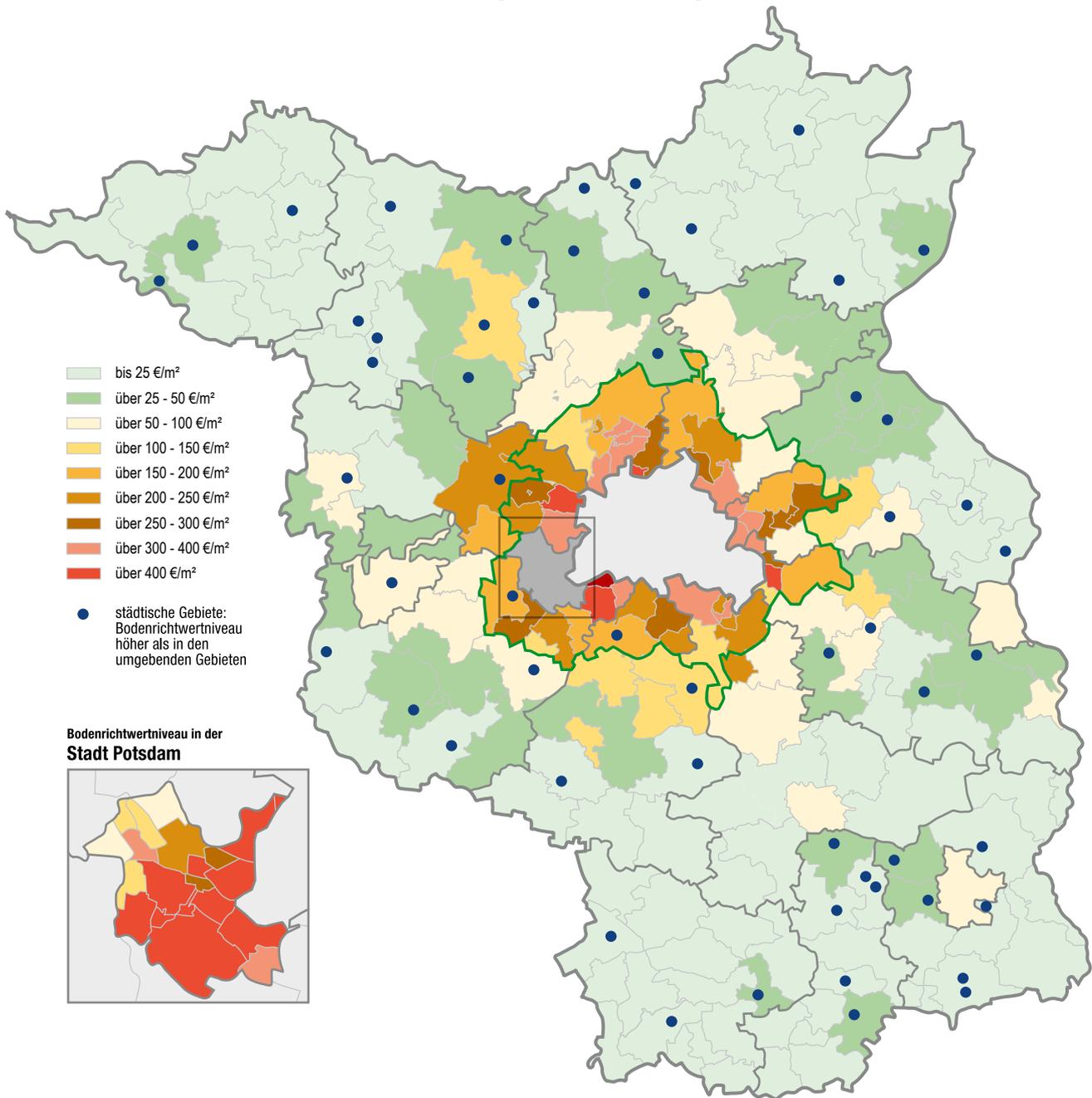
www.boris-brandenburg.de/boris-bb/



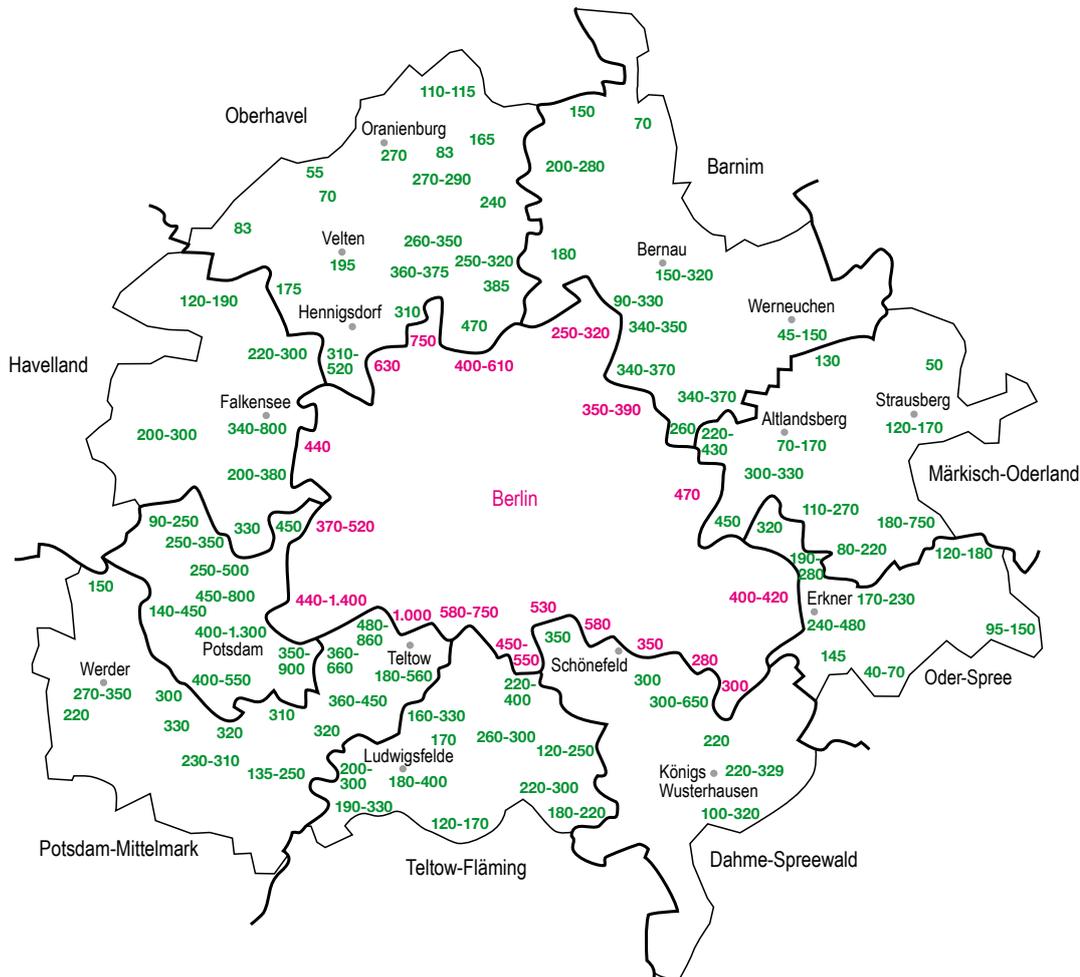
Bodenrichtwerte für Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 31.12.2020 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 860 €/m² ein überdurchschnittlich hohes Bodenrichtwertniveau für Wohngebiete aus. Für den Bereich der Landesgrenze zwischen Berlin und Brandenburg ist eine fortschreitende Angleichung der Bodenrichtwerte zu erkennen.

Bodenrichtwertniveau für erschließungsbeitragsfreie Wohnbauflächen des individuellen Wohnungsbaus mittlere Lage



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



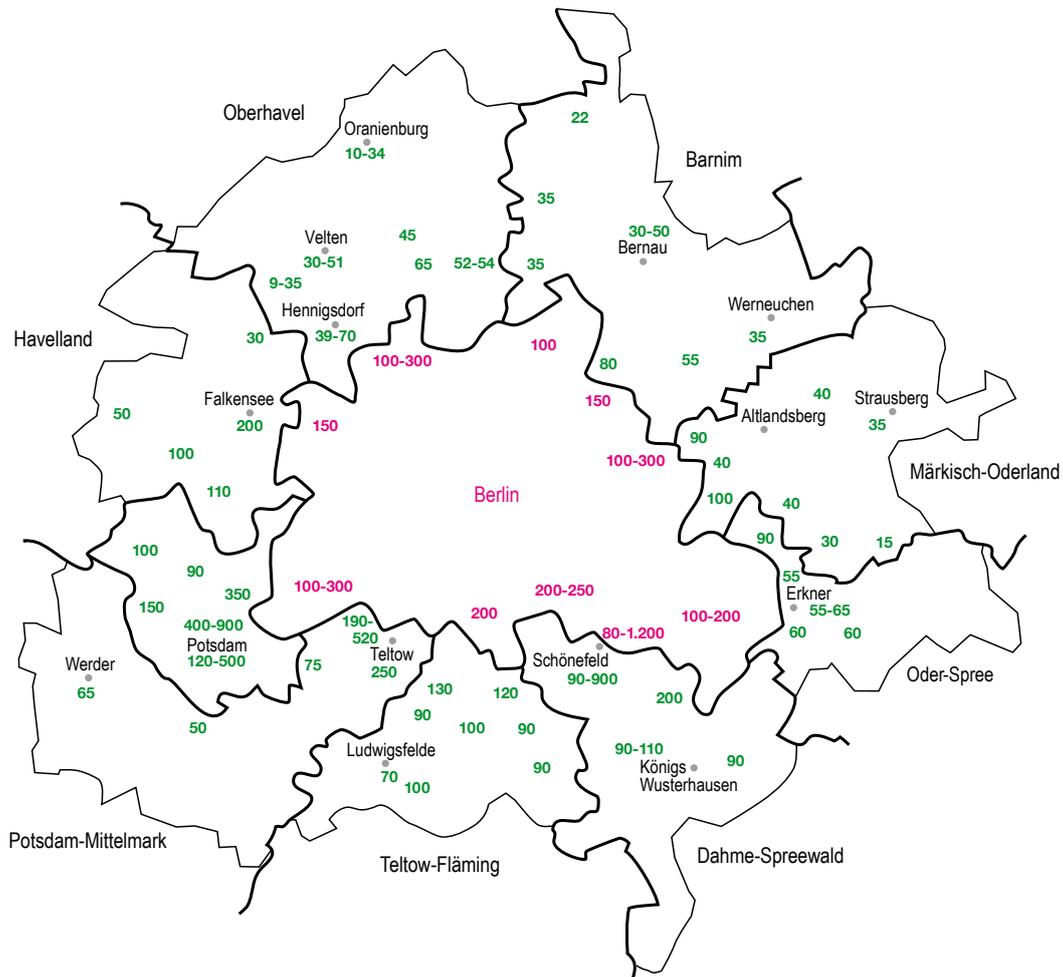
Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 31.12.2020 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte verteilen sich im Berliner Umland. Zum Stichtag 31.12.2020 wurden im Land Brandenburg insgesamt 432 Bodenrichtwerte für Gewerbebauland in Industrie- und Gewerbegebieten ermittelt. Rund 70 % der Bodenrichtwerte liegen in einem Wertniveau bis 30 €/m². Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 520 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark) und bei 900 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald). Gegenüber dem Vorjahr sind 144 Bodenrichtwerte (33 % der Bodenrichtwerte) angestiegen. Nur drei Bodenrichtwerte sind gefallen.

In der Tabelle ist die Verteilung in Wertstufen dargestellt:

Bodenrichtwerte 31.12.2020	Anzahl
≤ 10 €/m ²	167
11 – 30 €/m ²	137
31 – 50 €/m ²	45
51 – 100 €/m ²	50
> 100 €/m ²	33

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

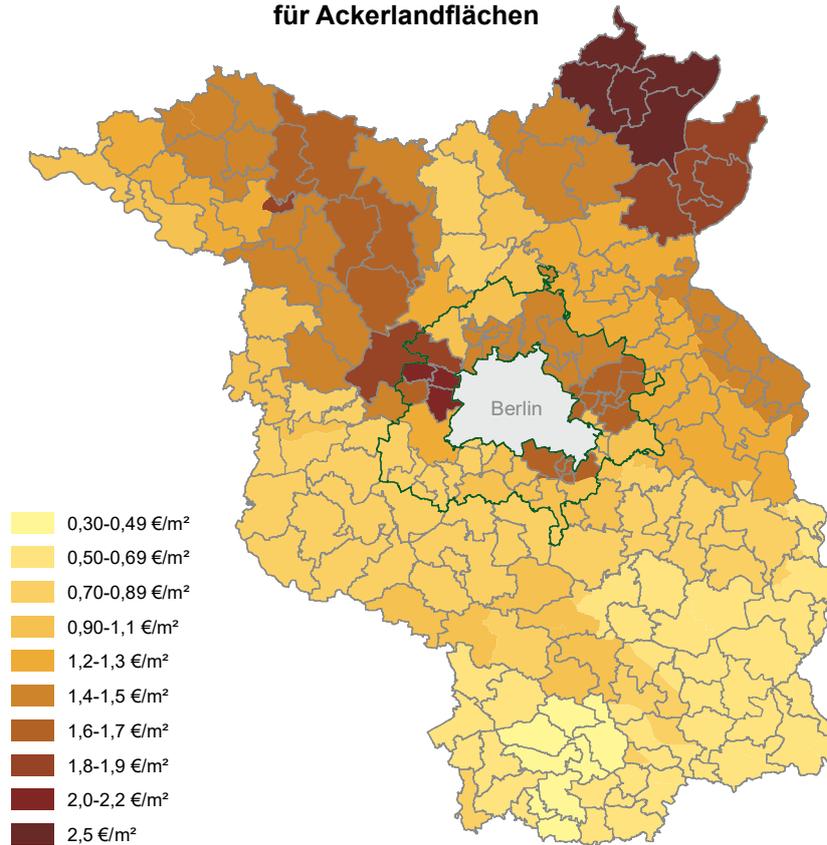


**Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich
nutzbare Flächen**

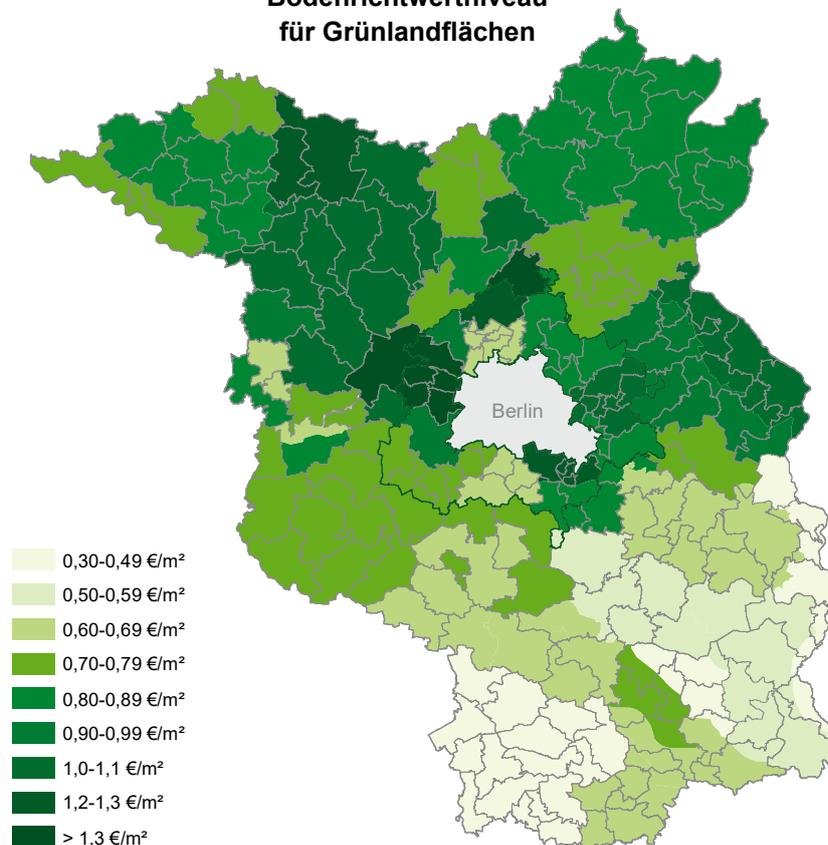
Zum Stichtag 31.12.2020 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

(www.gutachterausschuss-bb.de)

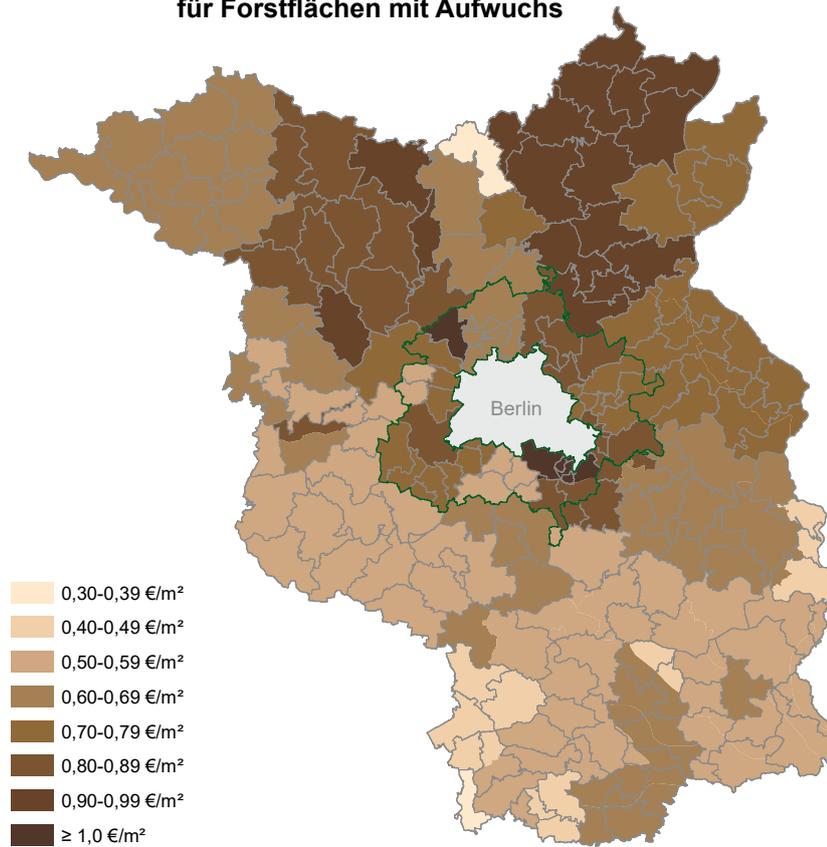
**Bodenrichtwertniveau
für Ackerlandflächen**



**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.

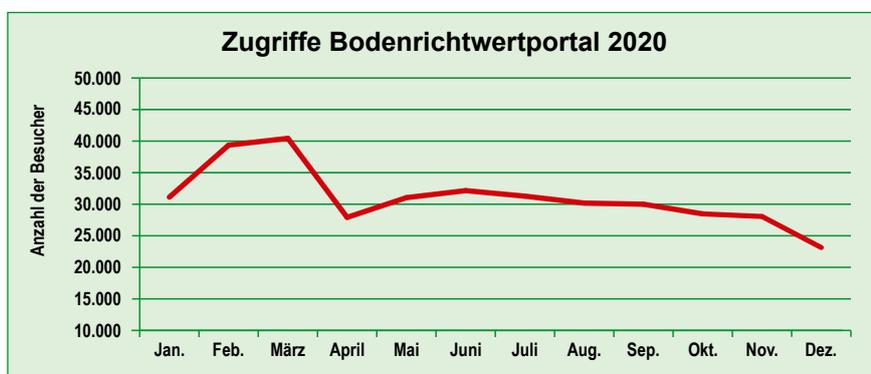
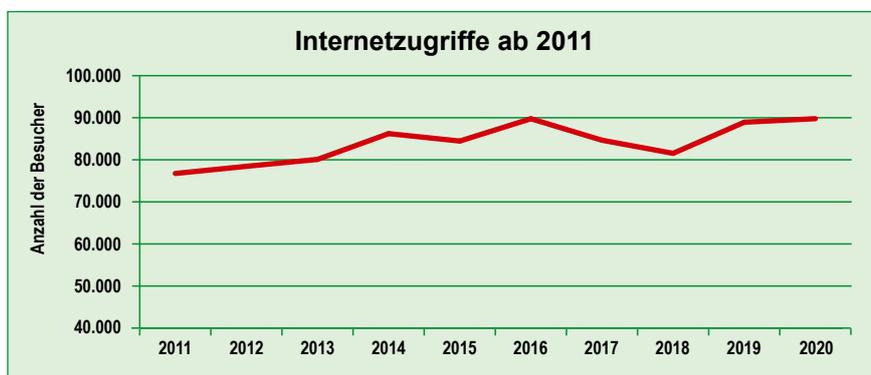
Das Land Brandenburg engagiert sich im Arbeitskreis der Gutachterausschüsse und Oberen Gutachterausschüsse in Deutschland (AK OGA). Der AK OGA gibt alle zwei Jahre den Immobilienmarktbericht Deutschland heraus, der einen Beitrag zur Verbesserung der bundesweiten Immobilienmarkttransparenz der amtlichen Gutachterausschüsse darstellt. 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.

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- Logistikimmobilien- 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

7.2 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 89.771 Zugriffe und 254.897 Seitenaufrufe im Jahr 2020 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) 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.



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 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl. I S. 1728) 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:

- Bodenrichtwertrichtlinie (BRW - RL) vom 11. Januar 2011 (BANz Nr. 24 Seite 597)
- 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 Bodenrichtwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 20. September 2011, zuletzt geändert am 16. März 2016, Az.: 13-584-81
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (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
BMI	Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
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 Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefieß 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 5 80 23 13	(0 33 32) 5 80 23 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 13 42 03
Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	Landeshauptstadt Potsdam 14461 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	(03 31) 2 89 84 31 83
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20	(03 35) 5 58 25 03
LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 103 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	(03 31) 8 84 41 61 23

Verwaltungsübersicht



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

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 Stand: Juli 2021

Legende

- | | | | | | | | | |
|--|--------------|--|---|-----------------|--------------------------|--|-------------|-------------------------------|
| | Staatsgrenze | | Kreisgrenze | Barnim | Landkreis | | Cottbus | Kreisfreie Stadt |
| | Landesgrenze | | Verbandsgemeindegrenze, Amtsgrenze, Grenze einer amtsfreien Stadt oder Gemeinde | <u>Potsdam</u> | Landeshauptstadt | | Liebenwerda | Verbandsgemeinde |
| | | | | <u>Prenzlau</u> | Sitz der Kreisverwaltung | | Jüterbog | amtsfreie Stadt oder Gemeinde |
| | | | | | | | Rhinow | Amt |

Maßstab 1 : 1.250.000

