

Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2021

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 01.01.2021 bis 31.12.2021

Datum der Veröffentlichung August 2022

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 Angermünde, Baulücke mit Blick zur Stadtpfarrkirche; Fotograf: Andreas Fink

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 2022, 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,

will man Investitionen tätigen oder unerwünschten Entwicklungen entgegensteuern, braucht man verlässliche Daten und Informationen zum Immobilienmarkt. Angebotspreise ermöglichen in der Regel keine verlässliche Einschätzung des Preisniveaus. Hier kommen die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ins Spiel. Denn die Notare müssen diesen alle Kaufverträge vorlegen. Auf diese Weise werden Daten gesammelt, bewertet, bereitgestellt und Berichte über den Grundstücksmarkt erstellt. Die darin verzeichneten Durchschnittspreise sind aus den tatsächlich gezahlten Preisen abgeleitet worden und bilden den Zustand des Immobilienmarktes realitätsgetreu ab.



Der vorliegende Bericht enthält die entsprechenden Daten und Fakten für das Jahr 2021. Erneut ist ein starker Zuwachs beim Geldumsatz zu verzeichnen – mit rund zwei Milliarden Euro ein Plus von 27 % gegenüber dem Vorjahr. Die Preise stiegen in nahezu allen Segmenten an. Deutlich wird, dass das nicht mehr vorrangig das Berliner Umland betrifft, sondern auch die ländlich geprägten Regionen Brandenburgs. Die Nachfrage insbesondere nach Eigenheimen und Baugrundstücken für Einfamilienhäuser ist ungebrochen und belegt die Attraktivität des Landes Brandenburg als Wohn- und Investitionsstandort.

Die Gründe dafür sind zahlreich. Die Metropolregion Berlin und deren unmittelbares Umland geraten an ihre Wachstumsgrenzen. Günstiger Wohnraum wird in den unmittelbar an Berlin grenzenden Regionen immer knapper. In der Folge erscheint auch der Wohnraum außerhalb des unmittelbaren „Speckgürtels“ immer attraktiver. Hinzu kommt, dass die Pandemie die Arbeitsgewohnheiten etlicher Berufsgruppen nachhaltig verändert hat. Die Möglichkeit, flexibel von zu Hause aus arbeiten zu können, führt dazu, dass sich die Entfernung zwischen Wohn- und Arbeitsort deutlich vergrößern lässt. Es ist davon auszugehen, dass dieser Trend sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen wird.

Um weiterhin exakte und aktuelle Daten über die Entwicklung des Immobilienmarktes in Brandenburg zu erlangen, werden auch in diesem Jahr die Gutachterausschüsse sehr genau auf die Marktentwicklung schauen und aktualisierte Informationen dazu bereitstellen. Besuchen Sie daher auch das Informationsangebot unter www.gutachterausschuesse-bb.de.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M. Stübgen', with a stylized flourish at the end.

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 2021 im Überblick	6
2. Land Brandenburg – Strukturdaten	12
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	12
2.2 Verkehr	16
2.3 Landschaft und Tourismus	18
2.4 Bevölkerungsentwicklung	20
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	22
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	24
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2021	25
3.1 Kaufverträge	27
3.2 Flächenumsatz	30
3.3 Geldumsatz	31
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	33
4.1 Unbebaute Bauflächen	33
4.2 Bebaute Grundstücke	44
4.3 Wohnungs- und Teileigentum	60
4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien	67
4.5 Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	70
4.6 Gemeinbedarfsflächen	86
4.7 Sonstige Flächen	87
5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	88
5.1 Liegenschaftszinssätze	88
5.2 Erbbaurechte	101
6. Bodenrichtwerte	103
7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	109
7.1 Aufgaben und Leistungen	109
7.2 Internetpräsentation	111
8. Rechtsgrundlagen	112
9. Abkürzungsverzeichnis	113
Dokumentenhistorie	114
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	115

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 2021 bis zum 15. Februar 2022 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

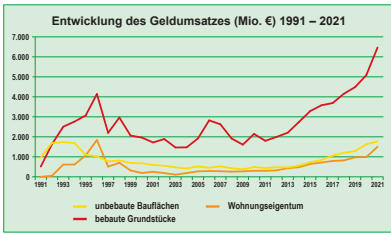
- Alle Angaben zum Immobilienmarkt basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen und tatsächlich gezahlten Kaufpreisen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2021 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2022 bei den regionalen Gutachterausschüssen erfasst wurden. Die Daten des regionalen Gutachterausschusses Spree-Neiße/Oberspreewald-Lausitz lagen nicht vollständig vor. So sind 12 % der Kaufverträge nicht in die Auswertung dieses Marktberichts eingeflossen; eine Hochrechnung wurde nicht durchgeführt.
- 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.
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.
- 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.
- **Anwendung der ImmoWertV 2021**
Am 1. Januar 2022 ist die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – Immo-

WertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805) in Kraft getreten. Gleichzeitig ist die ImmoWertV 2010 außer Kraft getreten. Alle wesentlichen Grundsätze sämtlicher bisheriger Richtlinien (WertR, BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) wurden in die ImmoWertV 2021 integriert und sind damit ab dem 1. Januar 2022 verbindlich anzuwenden. Die bisherigen Richtlinien des Bundes wurden durch Bekanntmachung im Bundesanzeiger (BAAnz AT 31.12.2021 B11) für gegenstandslos erklärt. Mit der ImmoWertV 2021 werden daher im Gegensatz zur bisherigen ImmoWertV verbindliche Modellansätze für die Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, insbesondere für die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen vorgegeben. Der Bund als Verordnungsgeber hat jedoch anerkannt, dass eine kurzfristige Modellumstellung durch die Gutachterausschüsse nicht erfolgen kann, da erst eine gewisse Anzahl von nach diesen neuen Modellvorgaben erfassten und ausgewerteten Kaufverträgen in den Kaufpreissammlungen enthalten sein muss. Daher wurde in § 53 Abs. 2 ImmoWertV eine Übergangsregelung zur Gesamt- und Restnutzungsdauer getroffen, die bis zum 31. Dezember 2024 gilt. Im Land Brandenburg wird von dieser Übergangsregelung Gebrauch gemacht.

Die Ermittlung von Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätzen für diesen Grundstücksmarktbericht erfolgt daher unverändert nach der Brandenburgischen Ertragswertrichtlinie (RL EW-BB) vom 4. August 2017 und der Brandenburgischen Sachwertrichtlinie (RL SW-BB) vom 31. März 2014 (geändert durch Erlass vom 21.03.2018). Informationen hierzu finden Sie unter dem folgenden Link: <https://www.gutachterausschuesse-bb.de/xmain/standardmodelle.htm>

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV regelt die Anwendung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die (noch) nicht nach den Vorgaben der ImmoWertV 2021 ermittelt wurden: „Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“ Von wesentlicher Bedeutung sind hierfür die Modellbeschreibungen zu diesen Daten. Zu den einzelnen sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden Ihnen in diesem Grundstücksmarktbericht Modellbeschreibungen zur Verfügung gestellt, die bei der modellkonformen Anwendung dieser Daten zu beachten sind.

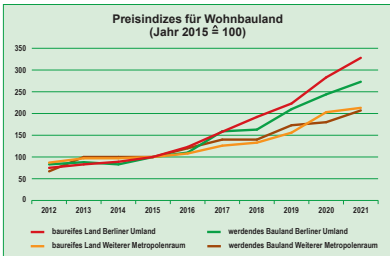
1. Der Grundstücksmarkt 2021 im Überblick



Erneuter deutlicher Anstieg im Geldumsatz

Der Geldumsatz erhöhte sich um rd. 2 Mrd. Euro auf rd. 10 Mrd. Euro. Das entspricht einer Zunahme um 27 % gegenüber dem Vorjahr.

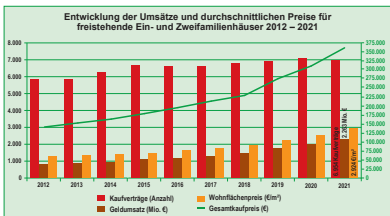
Seite 25 ff.



Steigende Preisentwicklung für Wohnbauland setzt sich fort

Die Preise für baureife Einfamilienhäuser stiegen im Landesdurchschnitt um 29 % auf 215 €/m². Dieser Preisanstieg war sowohl im Berliner Umland als auch im Weiteren Metropolitanraum festzustellen, sodass das Preisverhältnis unverändert 4 : 1 beträgt.

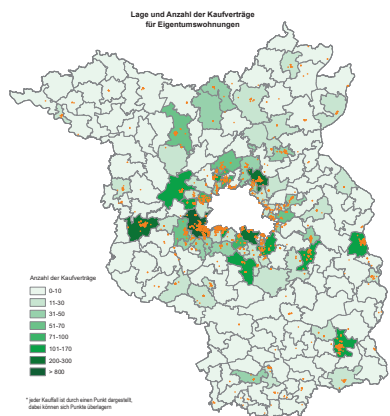
Seite 34 ff.



Steigende Preise für Eigenheime

Die Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 16 % gestiegen. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 361.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 296.000 Euro.

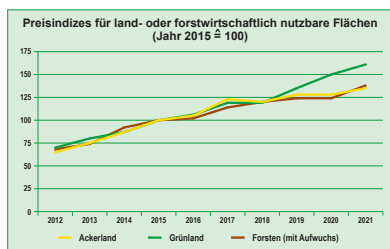
Seite 46 ff.



Wieder deutlicher Anstieg beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Die Anzahl der Kaufverträge ist landesweit um 64 % angestiegen. Eigentumswohnungen sind insbesondere in Potsdam ein bedeutendes Marktsegment, werden jedoch zunehmend auch im Berliner Umland und an Standorten im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Die Verkäufe von Eigentumswohnungen aus Umwandlung haben ebenfalls weiter zugenommen.

Seite 62 ff.



Wieder steigende Preise bei land- oder forstwirtschaftlichen Flächen

Die Preise für Waldflächen sind um 11 %, für Ackerland um 6 % und für Grünland um 7 % gestiegen.

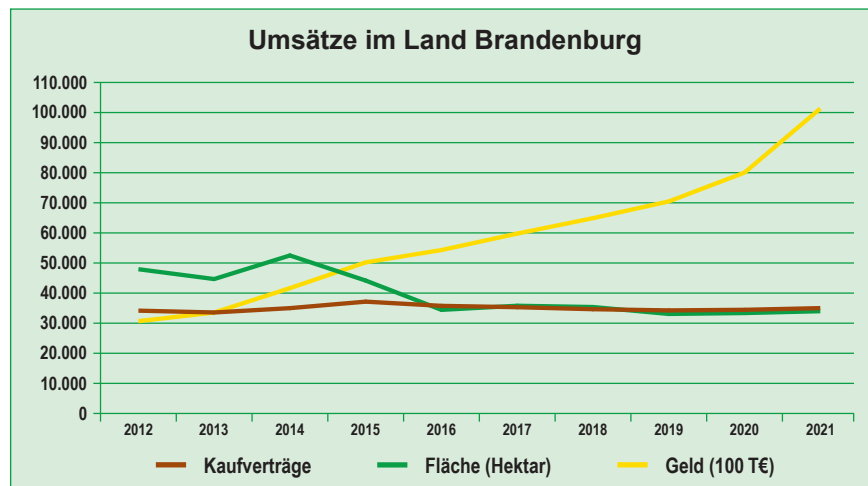
Seite 70 ff.



Starke Nachfrage bei Erholungsgrundstücken

Die Kaufvertragszahlen sind um 22 % und der Geldumsatz ist um 125 % angestiegen. Pandemiebedingte Effekte können dabei nicht ausgeschlossen werden.

Seite 43 ff.



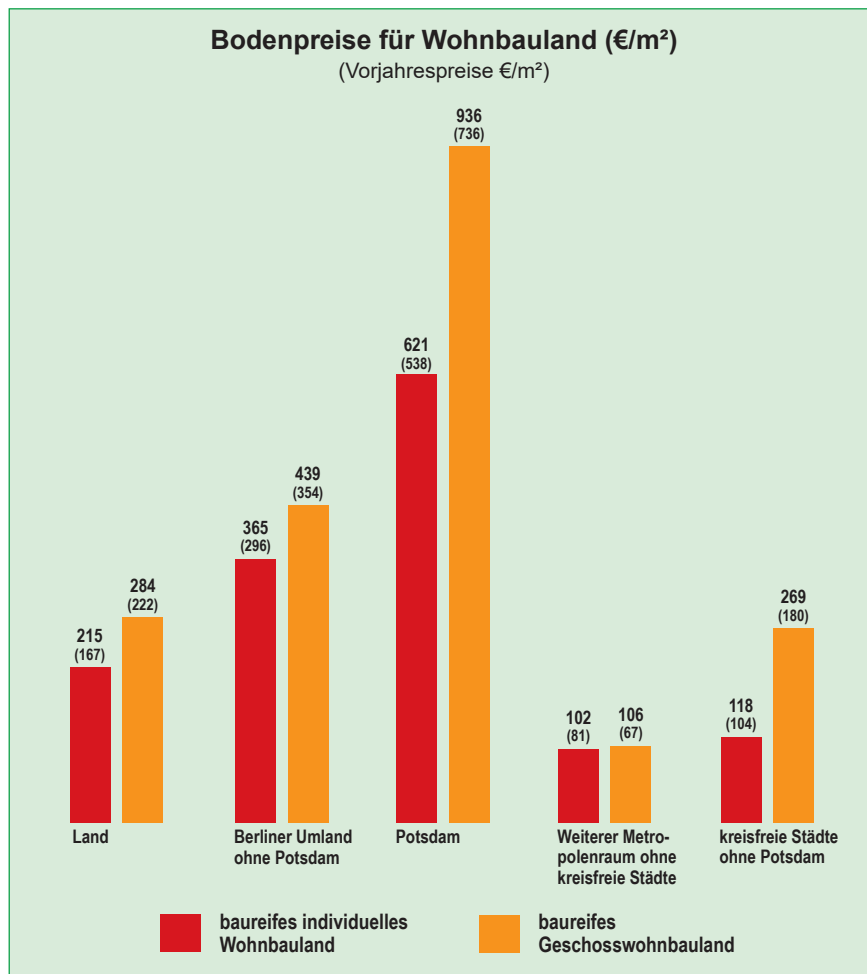
Die Bodenpreise für baureifes individuelles Wohnbauland stiegen 2021 im Land Brandenburg weiter an. Im Berliner Umland erhöhten sich die Bodenpreise für individuelles Wohnbauland um 23 % und im Weiteren Metropolitanraum um 26 %.

Die Anzahl der Kaufverträge für bebaute Grundstücke erhöhte sich bei den Wohnimmobilien für Reihenhäuser oder Doppelhaushälften um 5 %. Für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser gingen die Kaufvertragszahlen um 2 % zurück. Die Kaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 16 % und für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 19 % 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 4.157 €/m² und für ein Reihenhäuser oder eine Doppelhaushälfte bei 3.584 €/m². Im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) wurden für diese Gebäude im Durchschnitt 1.923 €/m² und 1.811 €/m² gezahlt.

Gegenüber 2020 wurden 60 % mehr Erstverkäufe von neuen Eigentumswohnungen (einschließlich Umwandlungen) registriert; der Geldumsatz verdoppelte sich gegenüber dem Vorjahr. Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen verzeichneten einen Rückgang von 5 % bei den Kaufvertragszahlen sowie eine Erhöhung im Geldumsatz von 10 %. Insgesamt wurden im Land Brandenburg 4.927 Eigentumswohnungen, davon in der Stadt Potsdam 872, verkauft. In den übrigen kreisfreien Städten wurden 498 Verkäufe registriert.

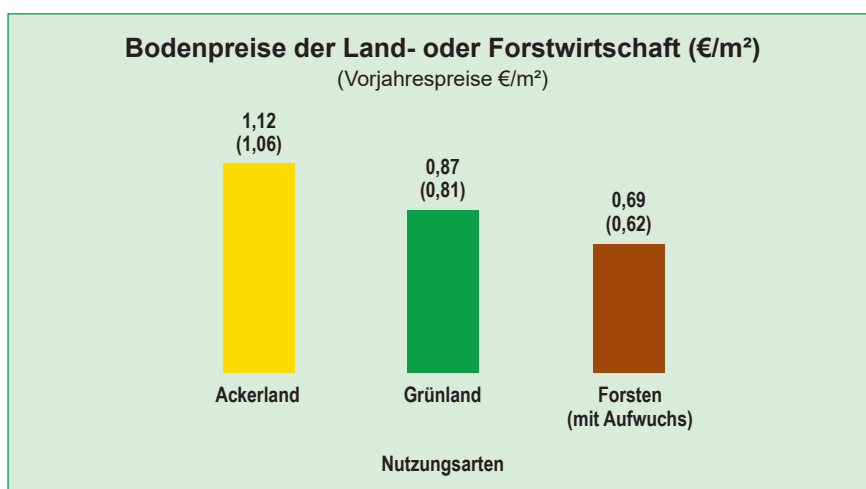
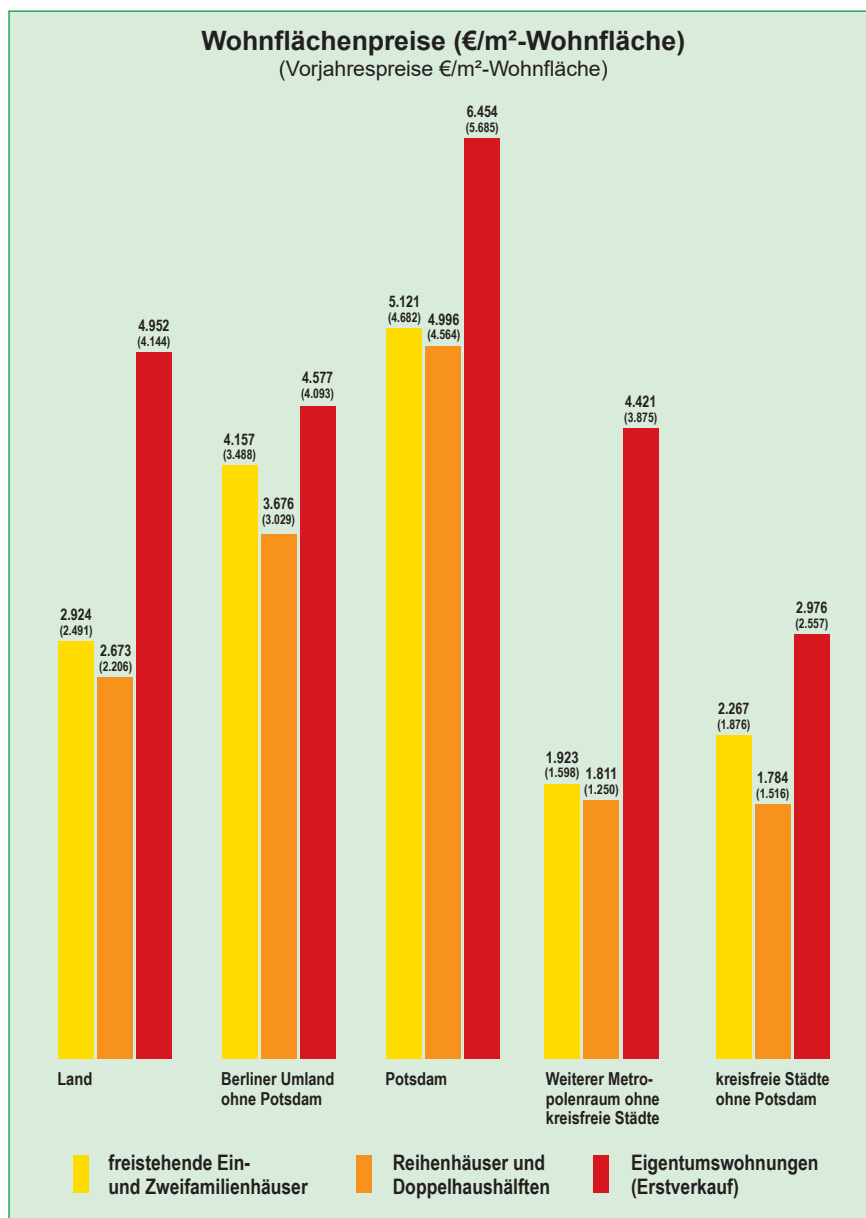
Der Flächenumsatz bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken nahm im Land Brandenburg gegenüber 2020 um insgesamt 2 % zu. Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Preis für Ackerland um 6 %, für Waldflächen um 11 % und für Grünland um 7 %.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2020				
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €	durchschnittliche Preise*
Grundstücksverkehr gesamt				
registrierte Verträge	35.006 + 2 %	33.983 + 2 %	10.134 + 27 %	
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	6.375 ± 0 %	960 - 5 %	1.106 + 24 %	215 €/m ²
gewerbliche Nutzung	500 ± 0 %	649 - 28 %	305 - 32 %	43 €/m ²
Mehrfamilienhäuser	552 + 4 %	160 + 54 %	219 + 30 %	284 €/m ²
Geschäfts- und Büronutzung	42 + 40 %	10 - 44 %	24 - 73 %	
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	29 + 16 %	17 - 26 %	0,6 ± 0 %	
sonstige Nutzung	459 + 17 %	143 + 43 %	117 + 255 %	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.954 - 2 %	1.323 + 4 %	2.263 + 12 %	2.924 €/m ² Wohnfläche
Reihen- und Doppelhäuser	2.575 + 5 %	183 - 6 %	758 + 21 %	2.673 €/m ² Wohnfläche
Mehrfamilienhäuser	918 + 6 %	259 - 24 %	1.137 + 36 %	
Bauernhäuser	414 - 2 %	704 + 68 %	93 + 31 %	
Wochenendhäuser	1.291 - 11 %	158 - 21 %	123 + 17 %	
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	669 - 6 %	269 + 26 %	993 + 32 %	
Gewerbe- und sonstige Gebäude	1.215 + 4 %	1.386 - 24 %	1.100 + 62 %	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	2.102 + 64 %	-	838 + 108 %	4.952 €/m ² Wohnfläche
Umwandlung Eigentumswohnung	306 + 37 %	-	70 + 56 %	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.519 - 5 %	-	542 + 10 %	2.567 €/m ² Wohnfläche
Erstverkauf Teileigentum	235 - 13 %	-	17 - 6 %	
Weiterverkauf Teileigentum	270 - 26 %	-	36 + 16 %	
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	1.861 - 6 %	7.597 - 11 %	107 - 10 %	1,12 €/m ²
Forsten	1.466 + 8 %	10.120 + 36 %	125 + 131 %	0,69 €/m ²
Grünland	915 - 7 %	1.523 - 21 %	14 - 30 %	0,87 €/m ²
Wechselland	229 - 17 %	1.388 - 30 %	14 + 8 %	
landwirtschaftliche Höfe	12 - 43 %	63 - 72 %	1 - 80 %	
gemischte Nutzung	887 + 2 %	5.632 - 1 %	71 + 51 %	
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	952 m ² (± 0 %)	2.924 €/m ² (+ 17 %)	361.000 € (+ 16 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	850 m ² (+ 2 %)	4.157 €/m ² (+ 19 %)	537.000 € (+ 18 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.035 m ² (- 1 %)	1.923 €/m ² (+ 20 %)	222.000 € (+ 16 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis*	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	577 m ² (- 7 %)	2.673 €/m ² (+ 21 %)	296.000 € (+ 19 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	357 m ² (- 10 %)	3.676 €/m ² (+ 21 %)	427.000 € (+ 18 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	783 m ² (- 7 %)	1.811 €/m ² (+ 45 %)	192.000 € (+ 43 %)

* 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.

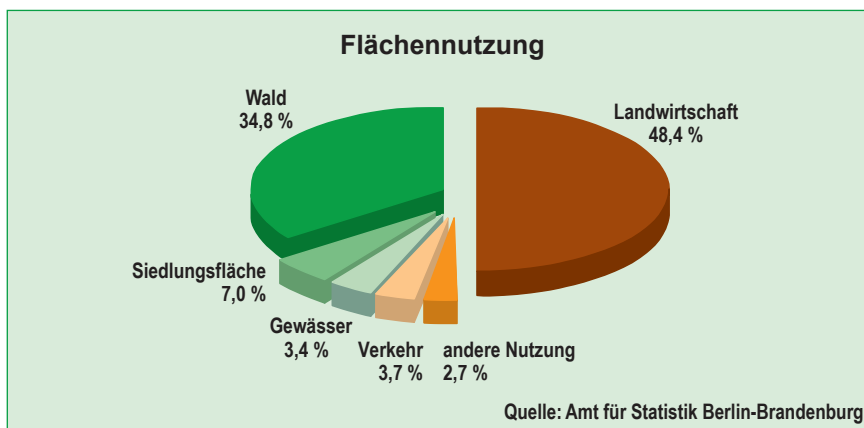
Mit mehr als 29.654 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.539.373 Einwohnern (Stand: 30.11.2021) bzw. mit rd. 86 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt rd. 233 Einwohner pro km²) dünn besiedelt. Der dünn besiedelste Landkreis Deutschlands ist die Prignitz. Auch die Uckermark und Ostprignitz-Ruppin zählen zu den am wenigsten besiedelten Landkreisen Deutschlands.



Gesamtfläche in km ²	29.654
Bevölkerung	2.539.373 Einwohner
Einwohner je km ²	86

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)	
Schwieelochsee	13,3
Senftenberger See	13,0
Scharmützelsee	12,1
Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	467 / 243.288
Landschaftsschutzgebiete	110 / 1.004.482
Verwaltungseinheiten (Anzahl)	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	50
amtsfreie Gemeinden	138
amtsangehörige Gemeinden	270
Verbandsgemeinde	1



Der am 1. Juli 2019 in Kraft getretene Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) definiert den raumordnerischen Rahmen für die räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion. 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. Aufgrund der in Berlin und im Berliner Umland stattfindenden sehr dynamischen Entwicklung ist dieser Raum u. a. durch eine weiter zunehmende Verdichtung, ein wachsendes Verkehrsaufkommen und zunehmende Raumnutzungskonflikte gekennzeichnet. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindefreien Abgrenzung 2.888 km² Fläche mit rd. 1,02 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2021) ein. Der Weitere Metropolitanraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analysebereich umfasst 26.766 km² Fläche mit rd. 1,52 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2021).

Der LEP HR bietet einen räumlich differenzierten Rahmen zur Steuerung der Entwicklung der Hauptstadtregion. In Berlin und im Berliner Umland wird die Wohnsiedlungsentwicklung auf den Gestaltungsraum Siedlung (sog. Siedlungsstern mit den Siedlungsachsen) räumlich konzentriert. Gegenüber dem abgelösten Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) wurde der Gestaltungsraum Siedlung im LEP HR um zwei Achsen nach Wandlitz und Werneuchen erweitert, die Achse nach Oberkrämer verlängert sowie an einzelnen Standorten kriterienge- recht angepasst. Die Landesentwicklungsplanung reagiert damit auf das anhaltende Wachstum im Kern der Hauptstadtregion.

Berliner Umland



Zuordnung zum Berliner Umland	
Landkreis/kreisfreie Stadt	Verwaltungseinheit
Potsdam	Potsdam
Barnim	Ahrensfelde, Bernau bei Berlin, Panketal, Wandlitz, Werneuchen
Dahme-Spreewald	Eichwalde, Königs Wusterhausen, Mittenwalde, Schönefeld, Schulzendorf, Wildau, Zeuthen
Havelland	Brieselang, Dallgow-Döberitz, Falkensee, Schönwalde-Glien, Wustermark
Märkisch-Oderland	Altlandsberg, Fredersdorf-Vogelsdorf, Hoppegarten, Neuenhagen bei Berlin, Petershagen/Eggersdorf, Rüdersdorf bei Berlin, Strausberg
Oberhavel	Birkenwerder, Glienicke/Nordbahn, Hennigsdorf, Hohen Neuendorf, Leegebruch, Mühlenbecker Land, Oberkrämer, Oranienburg, Velten
Oder-Spree	Erkner, Grünheide (Mark), Schöneiche bei Berlin, Woltersdorf, Gosen-Neu Zittau
Potsdam-Mittelmark	Kleinmachnow, Michendorf, Nuthetal, Schwielowsee, Seddiner See, Stahnsdorf, Teltow, Werder (Havel)
Teltow-Fläming	Blankenfelde-Mahlow, Großbeeren, Ludwigsfelde, Rangsdorf

Im Weiteren Metropolenraum sind die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung die Zentralen Orte. Zusätzlich wurden auf Ebene der Regionalplanung funktionsstarke und besonders gut ausgestattete Ortsteile von Gemeinden, die nicht als Zentraler Ort festgelegt sind, als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt. In den insgesamt 121 GSP bestehen über die Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnsiedlungsflächen. Die landesplanerischen Vorgaben zur Siedlungsentwicklung des LEP HR wurden bereits evaluiert. Zu den Ergebnissen hat das MIL im März 2022 einen Bericht sowie ein Eckpunktepapier (<https://gl.berlin-brandenburg.de/landesplanung/landesentwicklungsplaene/lep-hr/artikel.1180790.php>) veröffentlicht. In der Hauptstadtregion stehen umfangreiche landesplanerische Entwicklungspotenziale zur Verfügung, die im Rahmen der kommunalen Bauleitplanung durch die Städte und Gemeinden aktiviert werden können.

2021 wurde ein landesplanerisches Konzept zur Entwicklung des Umfeldes der Tesla-Gigafactory in Grünheide (Mark) erstellt (<https://gl.berlin-brandenburg.de/raumentwicklung/tesla-umfeldentwicklung/>). Der Fokus der landesplanerischen Betrachtungen liegt dabei auf der Schaffung der notwendigen Voraussetzungen für den erforderlichen Wohnungsbau und für gewerblich nutzbare Flächen im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Tesla.

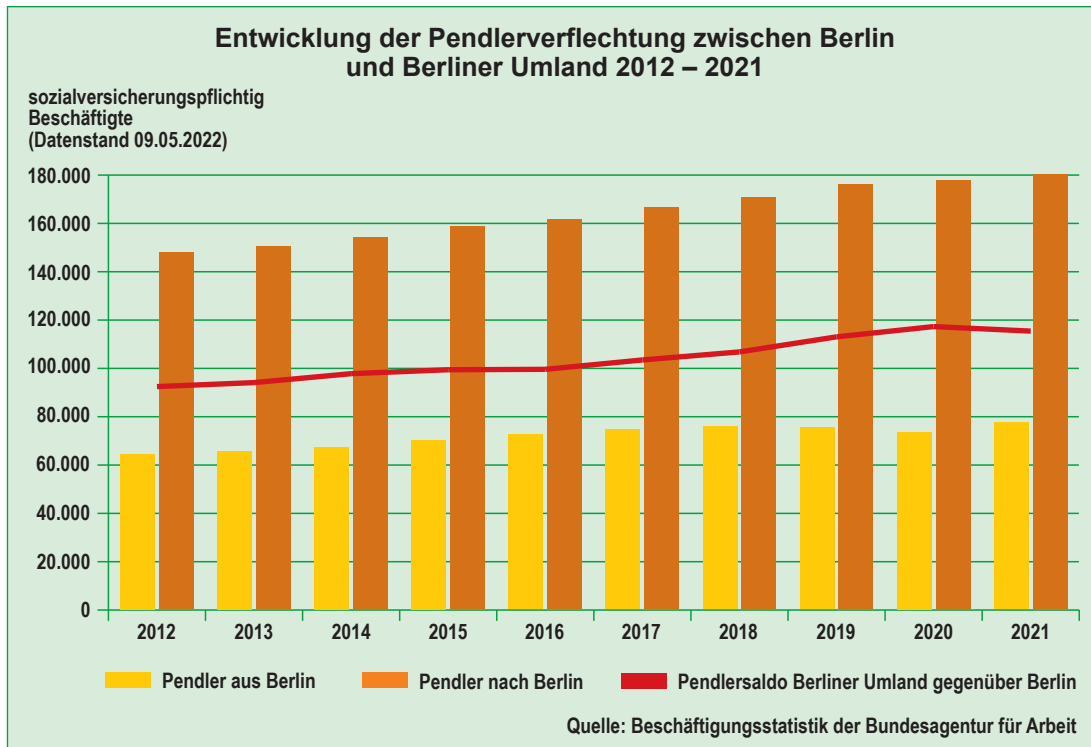
Verwaltungsorganisatorisch gliedert sich das Land in 14 Landkreise und 4 kreisfreie Städte. Sitz der Landesregierung ist die Landeshauptstadt Potsdam. Eine kartografische Darstellung der Verwaltungseinheiten befindet sich auf der Rückseite dieses Marktberichts.

2.2 Verkehr

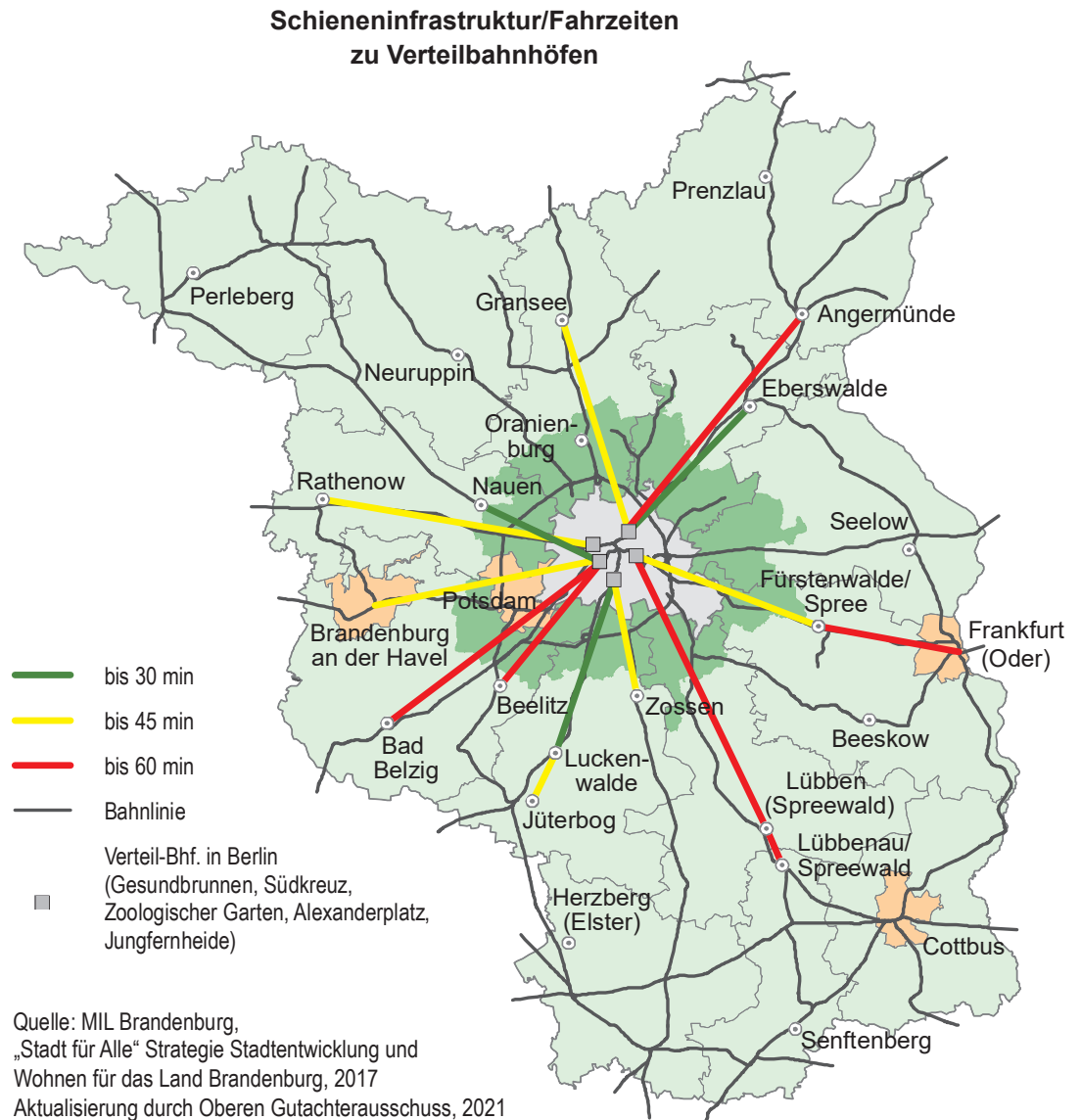
Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.546 km² 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 600 km großes Bundeswasserstraßennetz und die öffentlichen Binnenhäfen (Eberswalde, Schwedt/Oder, Wustermark, Brandenburg an der Havel, Velten, Königs Wusterhausen, Eisenhüttenstadt, Wittenberge, Mühlberg/Elbe, Rathenow und Rüdersdorf) 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 Hauptstadt Berlin und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2012 bis 2021 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/Fahrzeiten zu Verteilbahnhöfen“ 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.



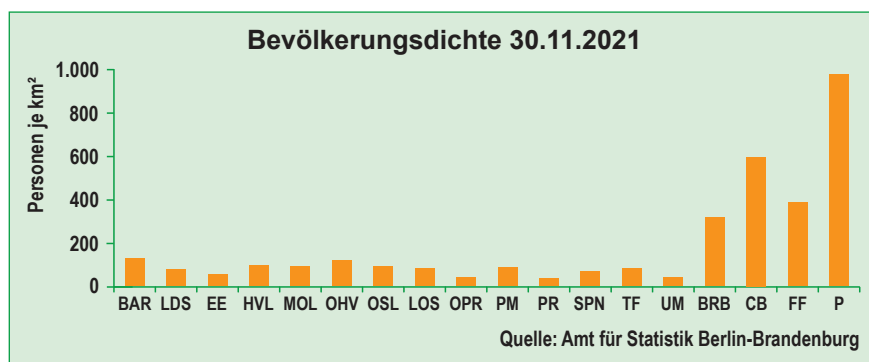
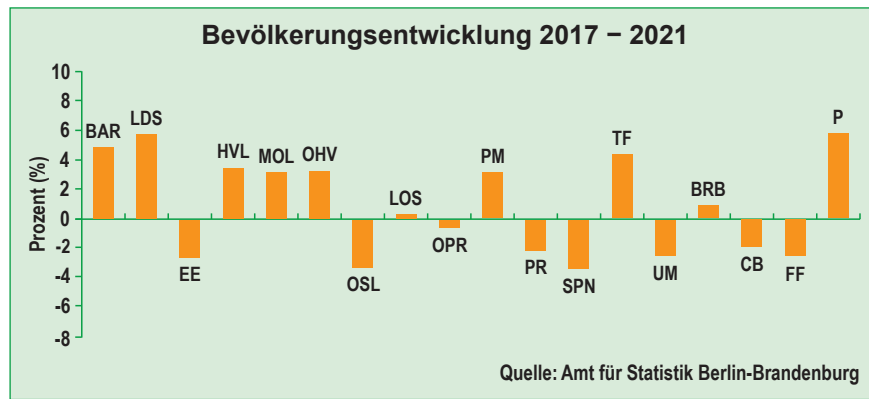
2.3 Landschaft und Tourismus

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 190 Seen, deren Wasserfläche größer als 50 Hektar sind. Der größte See ist mit 13,3 km² der Schwielochsee im Landkreis Dahme-Spreewald. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 467 Naturschutzgebiete (rd. 8 % der Landesfläche) und 110 Landschaftsschutzgebiete (rd. 34 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Das europaweite Schutzgebietssystem Natura 2000 ist im Land Brandenburg durch 595 Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) vertreten. Diese nehmen eine Landesfläche von rd. 11 % ein. Zusammen mit den 27 ausgewiesenen Vogelschutzgebieten bedecken sie ein Viertel der Landesfläche.



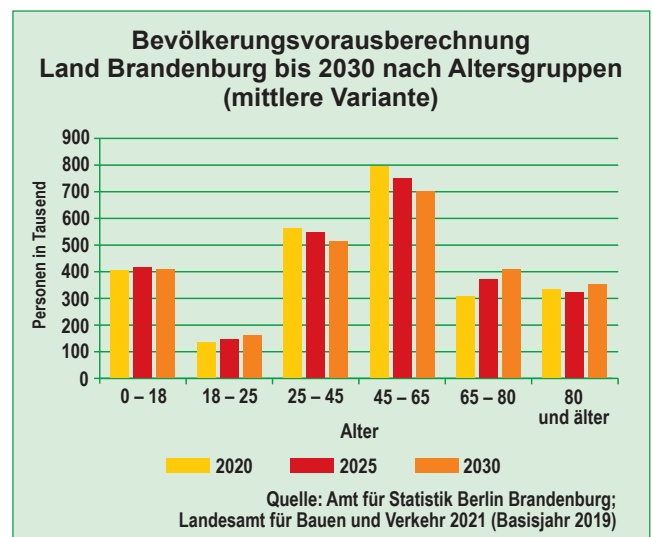
Das Land Brandenburg ist mit annähernd 33.000 km Fließgewässer eines der wasserreichsten Bundesländer der Bundesrepublik. Gut ausgestattete Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätze befinden sich an den vernetzten Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie zahlreichen Kanälen.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

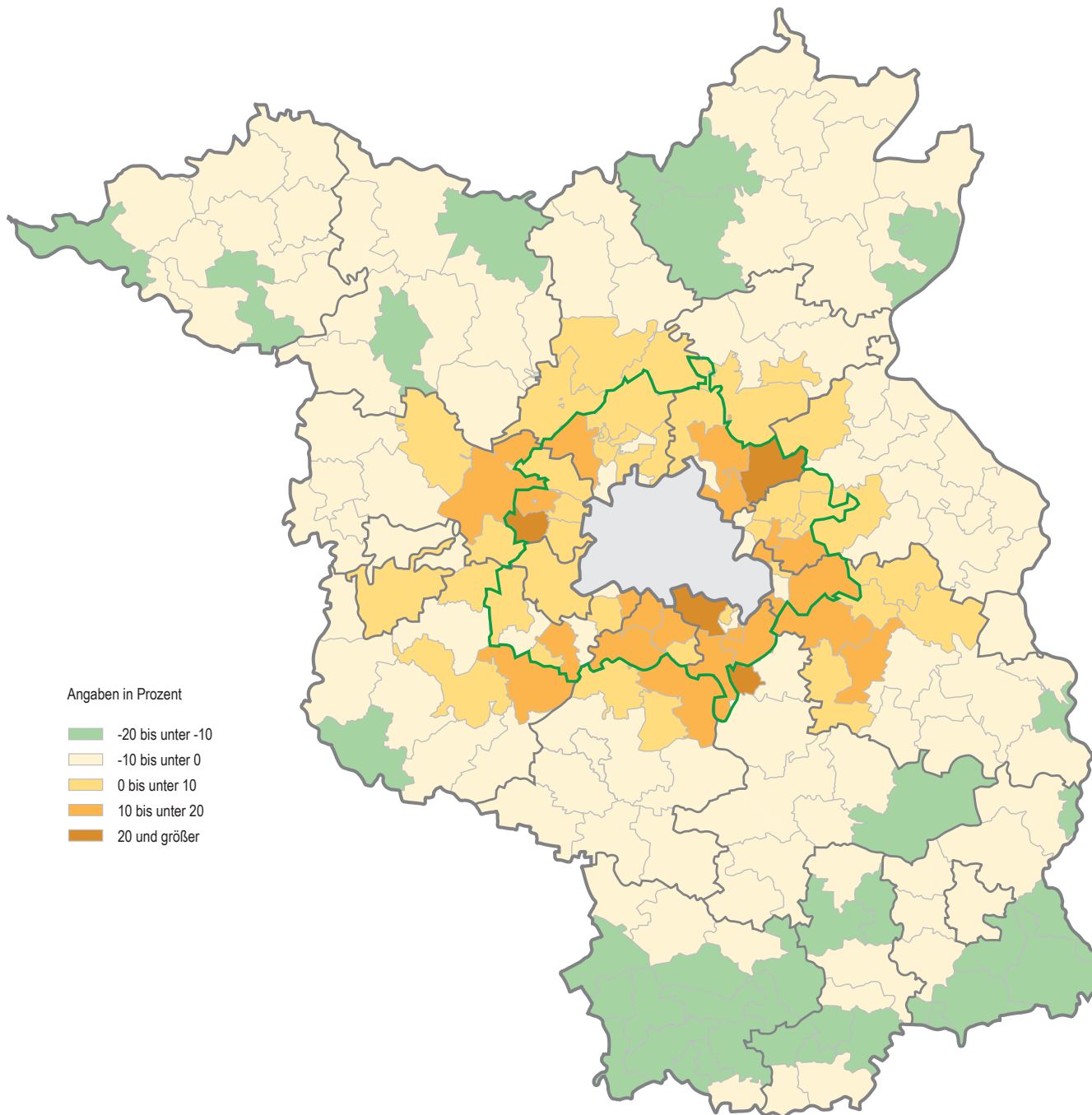


Eine der großen Herausforderungen im Land Brandenburg bleibt es, den demografischen Wandel zu gestalten. Das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg hat gemeinsam mit dem Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg eine Bevölkerungsvorausberechnung herausgegeben.

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.



**Bevölkerungsvorausschätzung 2030 gegenüber 2019
für die Ämter und
amtsfreien Gemeinden (mittlere Variante)**

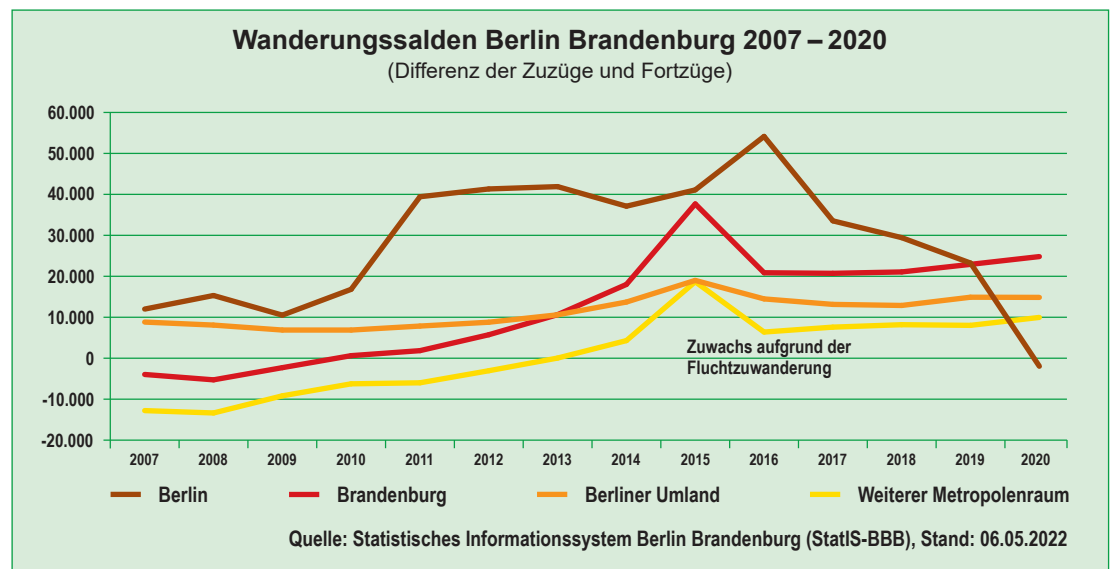


Quelle: Landesamt für Bauen und Verkehr, Raumbewertung und Stadtmonitoring | 2021

Insbesondere das Wanderungsverhalten der Menschen ist nur schwer prognostizierbar. Infolge der weiteren derzeitigen weltpolitischen Unsicherheiten und der Dynamik der Suburbanisierung Berlins ist daher mit einem größeren Entwicklungskorridor der Bevölkerungsentwicklung zu rechnen und damit einer größeren Unsicherheit bei der Bevölkerungsvorausberechnung.

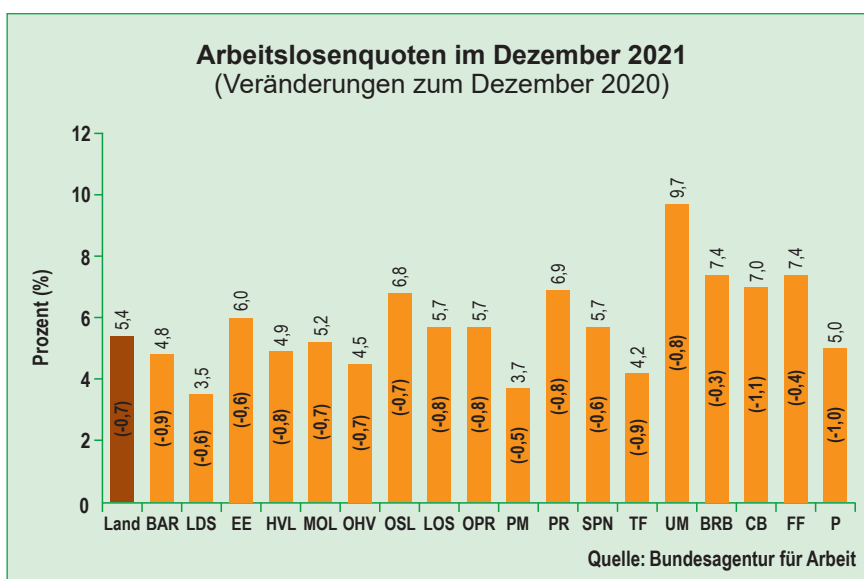
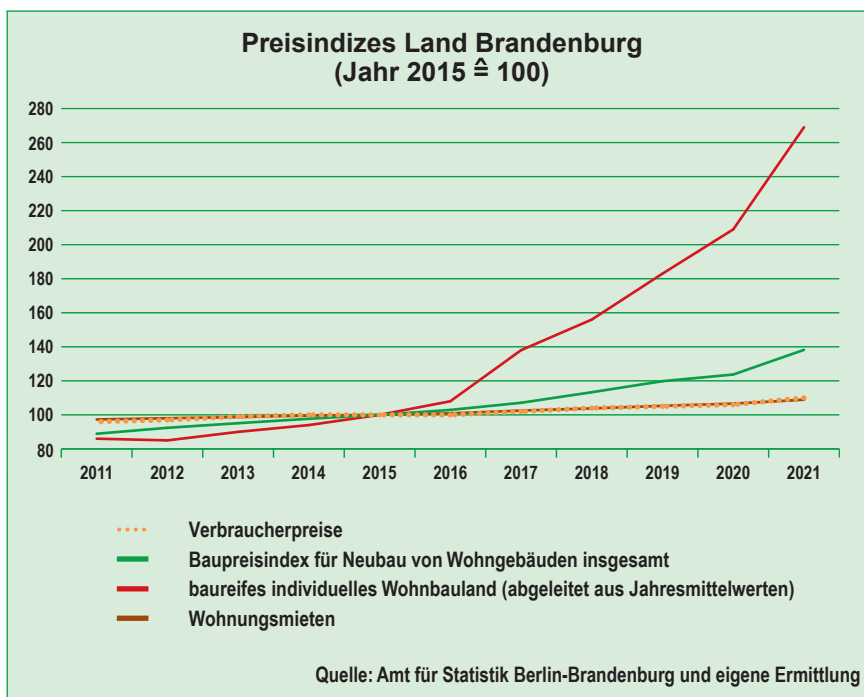
Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin und die Bezirke 2018–2030 wird die Bevölkerung Berlins bis zum Jahr 2030 um 177.000 Personen von 3,748 Mio. (31. Dezember 2018) auf dann 3,925 Mio. wachsen. Dies entspricht einer Zunahme von 4,7 % und wird auch Auswirkungen auf die Suburbanisierung und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

Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Metropolregion Berlin-Brandenburg von 2007 bis 2020 ab. Durch die Corona-Pandemie gab es in Berlin einen Einbruch bei den Zuzügen aus dem Ausland und zusätzlich einen erhöhten Fortzug in das Land Brandenburg.



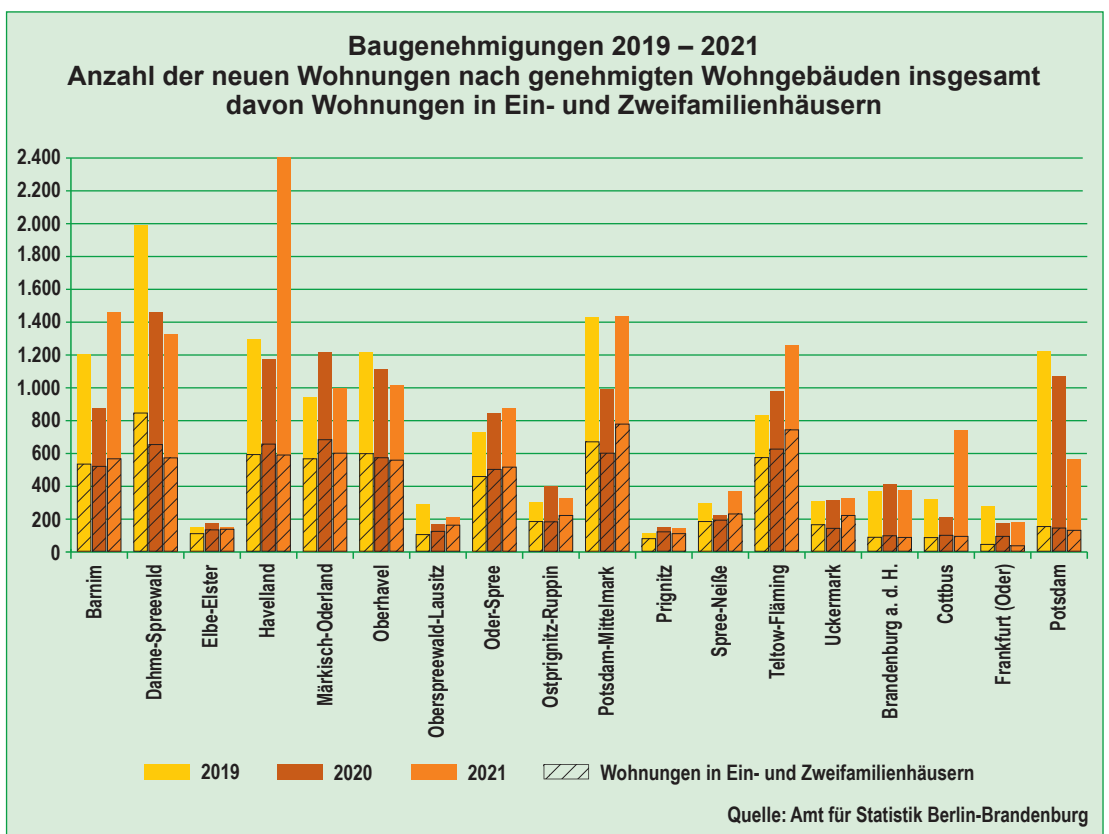
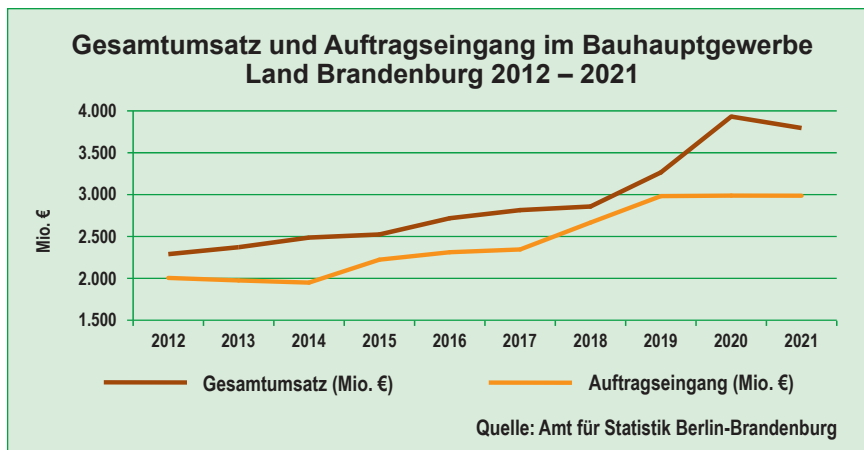
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

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.



2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

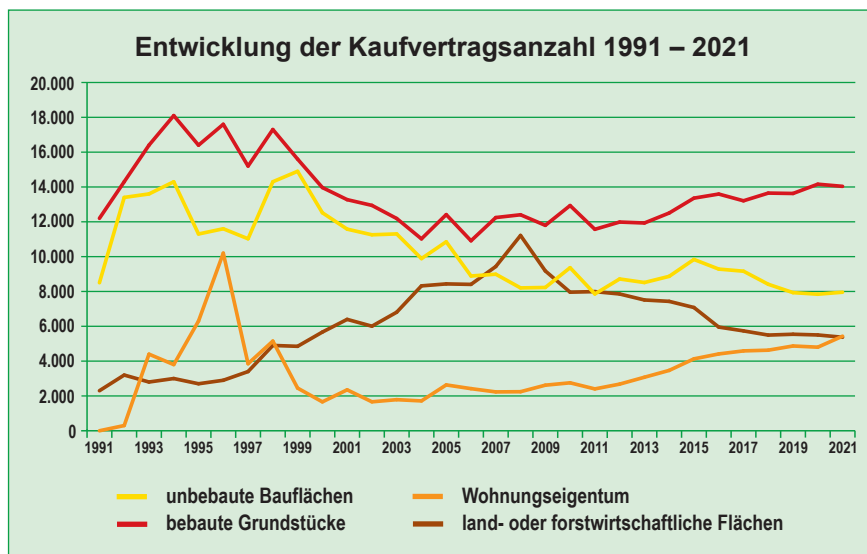
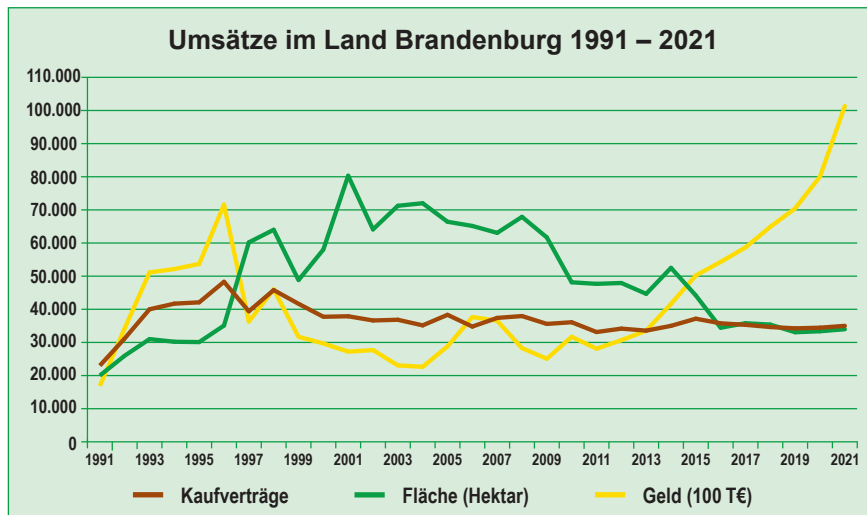
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Im Jahr 2021 wurden im Land Brandenburg insgesamt 14.089 Bauanträge für neue Wohnungen durch die Brandenburger Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Anstieg um 2.219 Wohnungen zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2021 auf 2.638 Mio. € angestiegen.

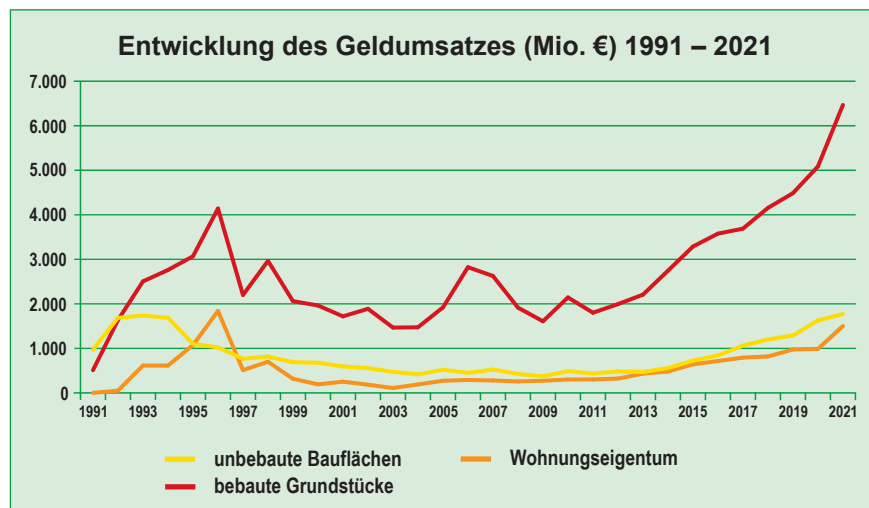


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2021

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 2021 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2022 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 15 % aller Kaufverträge im Land Brandenburg lagen ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse gemäß § 9 Abs. 2 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 2020 um 2 %. Der Geldumsatz nahm um 27 % zu.

Im Land Brandenburg wurden 388 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 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Barnim	2.673	+ 8	1.418	+ 29	911	+ 66
Dahme-Spreewald	3.194	+ 6	4.414	+ 77	1.143	- 10
Elbe-Elster	1.759	+ 4	2.148	+ 6	123	+ 15
Havelland	2.537	- 3	2.744	+ 57	951	+ 44
Märkisch-Oderland	2.700	- 8	2.355	- 36	809	+ 20
Oberhavel	2.751	- 3	1.416	- 33	819	+ 15
Oberspreewald-Lausitz	1.284	- 2	1.450	- 5	154	+ 35
Oder-Spree	2.449	- 10	1.563	- 34	535	- 5
Ostprignitz-Ruppin	1.828	+ 4	2.430	- 29	267	+ 7
Potsdam-Mittelmark	3.371	+ 2	5.204	+ 99	1.067	+ 39
Prignitz	1.327	± 0	1.641	- 40	139	+ 29
Spree-Neiße	1.342	- 12	1.441	- 25	93	- 25
Teltow-Fläming	2.897	+ 19	1.776	- 23	1.206	+ 106
Uckermark	1.735	+ 9	2.926	+ 11	210	+ 29
Brandenburg an der Havel	690	+ 3	314	+ 108	270	+ 53
Cottbus	633	- 2	181	± 0	189	+ 29
Frankfurt (Oder)	378	- 3	356	+ 189	133	+ 62
Potsdam	1.458	+ 23	206	+ 14	1.115	+ 17
Land Brandenburg	35.006	+ 2	33.983	+ 2	10.134	+ 27

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

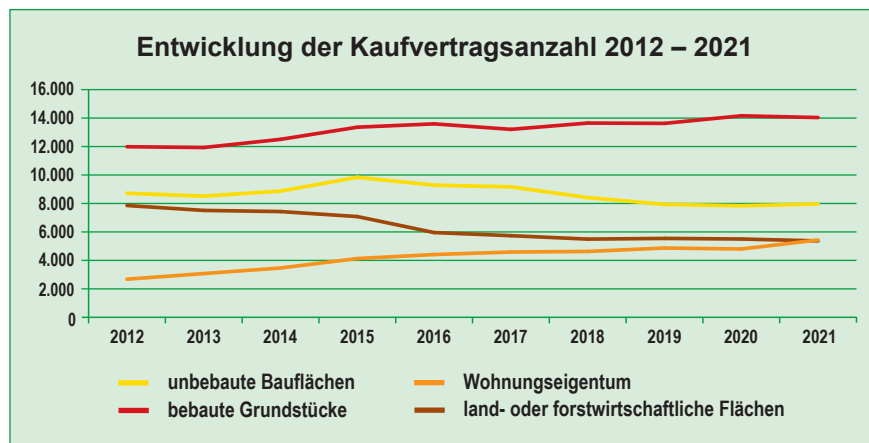
3.1 Kaufverträge

Im Berichtsjahr 2021 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 35.006 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit erhöhte sich die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 558 gegenüber dem Jahr 2020, im Berliner Umland um 239 Kaufverträge und im Weiteren Metropolitanraum um 319 Kaufverträge.

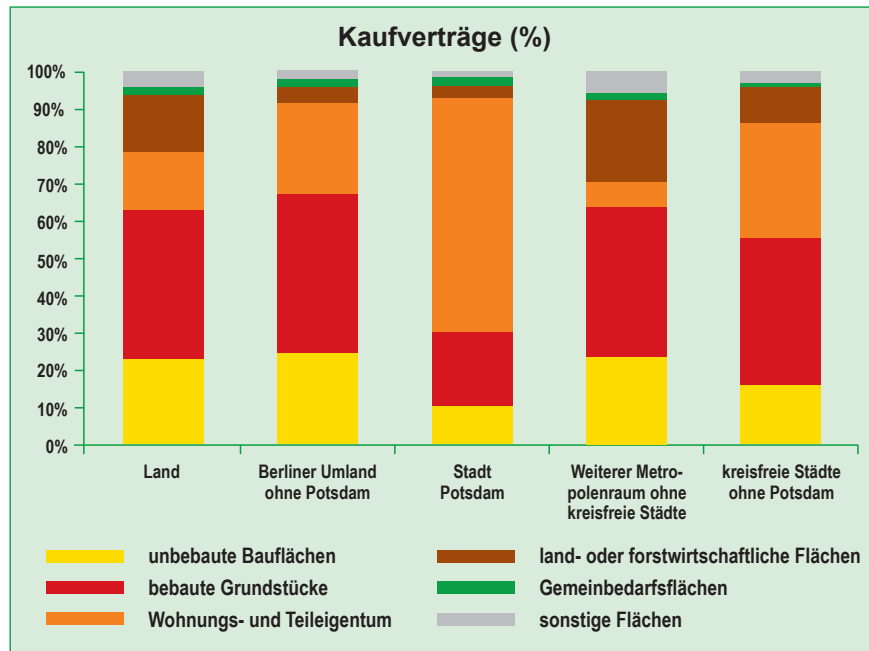
**landesweit
leichte
Erhöhung um
2 % in den
Vertragszahlen**

Die meisten Kaufverträge wurden in Potsdam (1.458), Brandenburg an der Havel (690), Cottbus (633), Bernau (590) und Ludwigsfelde (563) abgeschlossen.

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 40 % und die unbebauten Bauflächen mit rd. 23 % der Kaufverträge. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum hat sich mit 16 % am gesamten Grundstücksmarkt leicht erhöht. Der Verkauf von land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen lag bei einem Anteil von 15 %. Die Vertragszahlen bei unbebauten und bebauten Grundstücken blieben gegenüber dem Vorjahresniveau stabil. Die Vertragszahlen beim Wohnungs- und Teileigentum erhöhten sich um 13 %. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen gingen die Vertragszahlen um 2 % zurück.



Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2020	darunter Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2020	darunter kreis- freie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	7.957	2.695	- 2	5	5.262	+ 3	5
bebaute Grundstücke	14.036	4.772	- 2	6	9.264	- 1	7
Wohnungs- und Teileigentum	5.432	3.444	+ 11	27	1.988	+ 17	27
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	5.370	521	+ 5	9	4.849	- 3	3
Gemeinbedarfsflächen	629	209	- 2	9	420	+ 1	2
sonstige Flächen	1.582	279	- 3	14	1.303	+ 6	5
gesamt	35.006	11.920	+ 2	12	23.086	+ 1	7



Wohnbaulandgrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Land Brandenburg	6.927	± 0	1.120	+ 1	1.325	+ 25
Berliner Umland	2.434	± 0	460	+ 11	973	+ 27
darunter: Potsdam	137	+ 10	33	+ 50	92	+ 16
Weiterer Metropolitanraum	4.493	+ 1	660	- 6	352	+ 20
darunter: kreisfreie Städte	203	- 27	39	- 20	29	± 0

bebaute Wohngrundstücke						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Land Brandenburg	10.861	± 0	2.469	+ 11	4.251	+ 20
Berliner Umland	4.162	- 1	419	+ 2	2.623	+ 21
darunter: Potsdam	226	- 6	26	- 21	254	- 16
Weiterer Metropolitanraum	6.699	+ 1	2.050	+ 13	1.628	+ 17
darunter: kreisfreie Städte	470	- 5	46	- 22	181	- 10

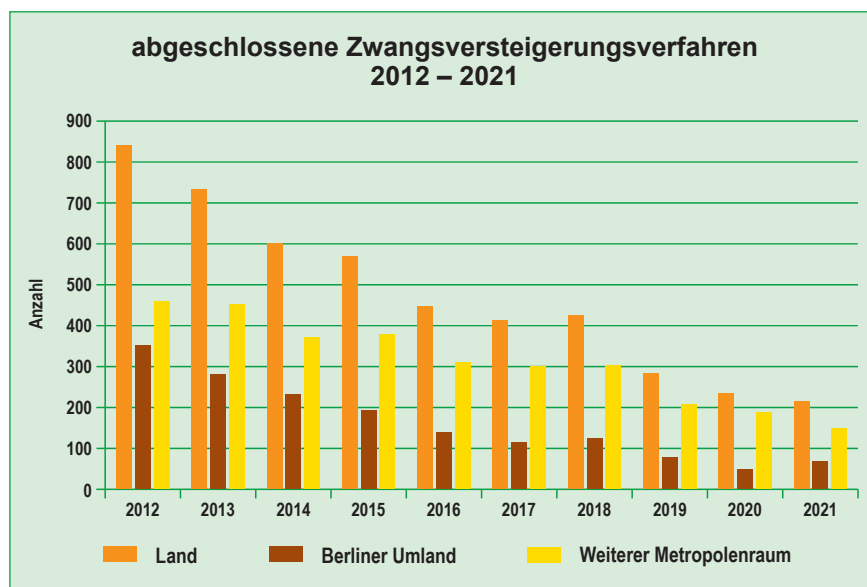
Eigentumswohnungen				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Land Brandenburg	4.927	+ 18	1.450	+ 54
Berliner Umland	3.219	+ 18	1.085	+ 57
darunter: Potsdam	872	+ 35	392	+ 89
Weiterer Metropolitanraum	1.708	+ 19	365	+ 46
darunter: kreisfreie Städte	498	+ 27	89	+ 17

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 2021 wurden insgesamt im Land Brandenburg 213 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt. Damit ist die Anzahl der abgeschlossenen Zwangsversteigerungen um 20 (- 9 %) zurückgegangen. Im Berliner Umland nahmen die Zwangsversteigerungen um 19 (+ 40 %) zu. Im Weiteren Metropolitanraum gingen die Zwangsversteigerungen um 39 (- 21 %) gegenüber dem Vorjahr zurück.

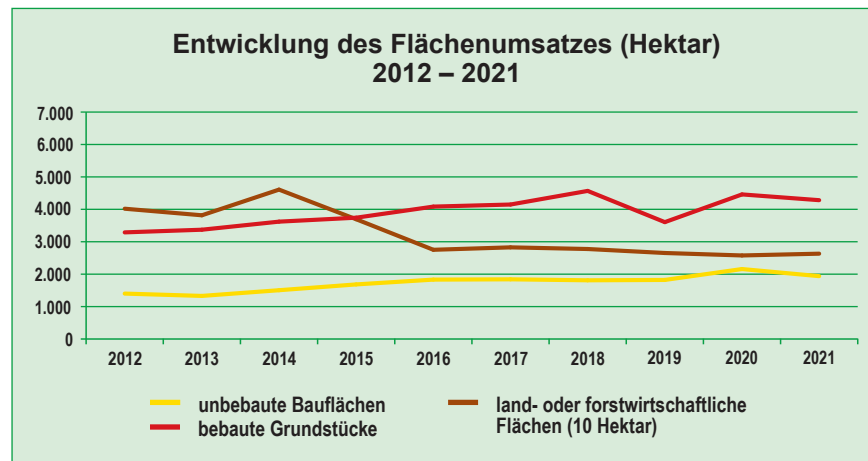
Rückgang der Zwangsversteigerungen um 9 %

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangsversteigerungsverfahren betraf mit 77 % Wohnimmobilien (57 % bebaute Grundstücke, 15 % Wohnbaulandgrundstücke und 5 % Eigentumswohnungen).



3.2 Flächenumsatz

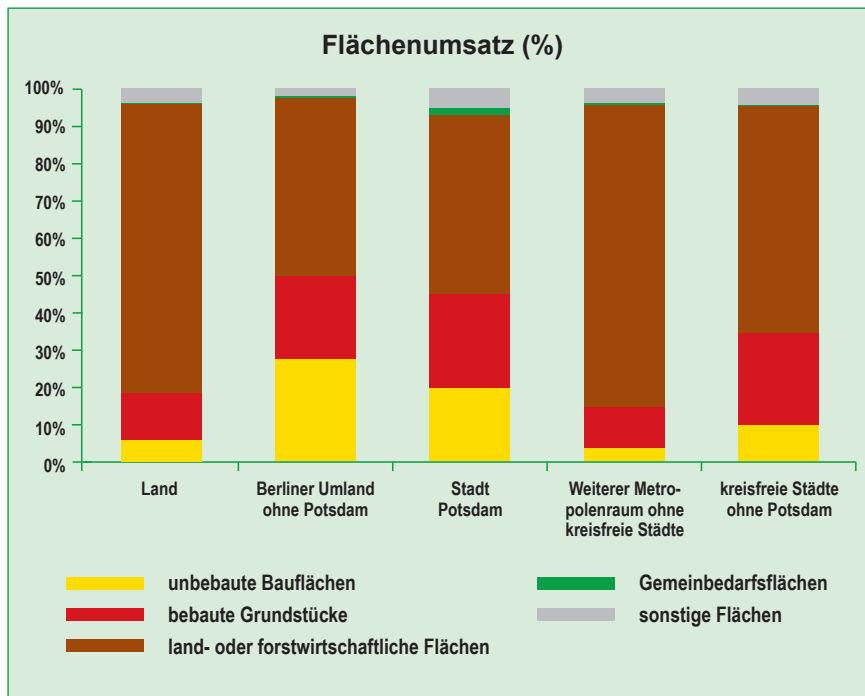
Im Jahr 2021 wurde der Flächenumsatz weiterhin durch die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der gesamte Flächenumsatz des Landes betrug 33.983 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr leicht um 2 % angestiegen. Die umgesetzte Fläche beträgt rd. 1 % der Gesamtfläche des Landes Brandenburg.



Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Hektar	% zu 2020	darunter Potsdam (%)	Hektar	% zu 2020	darunter kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.939	835	- 26	5	1.104	+ 7	7
bebaute Grundstücke	4.282	702	- 4	7	3.580	- 4	6
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	26.323	1.484	+ 6	7	24.839	+ 2	2
Gemeinbedarfsflächen	136	24	- 56	17	112	- 33	1
sonstige Flächen	1.303	69	- 49	16	1.234	+ 97	3
gesamt	33.983	3.114	- 10	7	30.869	+ 3	3

Der Flächenumsatz erhöhte sich im Landesdurchschnitt um 2 %. Die landesweite Zunahme beim Flächenumsatz wird dabei durch den Zuwachs bei den land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen in Höhe von 2 % bestimmt. Bei unbebauten Bauflächen ist der Flächenumsatz um 10 %, bei bebauten Grundstücken um 4 % und bei Gemeinbedarfsflächen um 38 % zurückgegangen.

Die größten Flächenumsätze verzeichneten Niemegk (2.105 ha), Märkische Heide (1.528 ha), Unterspreewald (1.139 ha), Treuenbrietzen (910 ha) und Angermünde (726 ha).



3.3 Geldumsatz

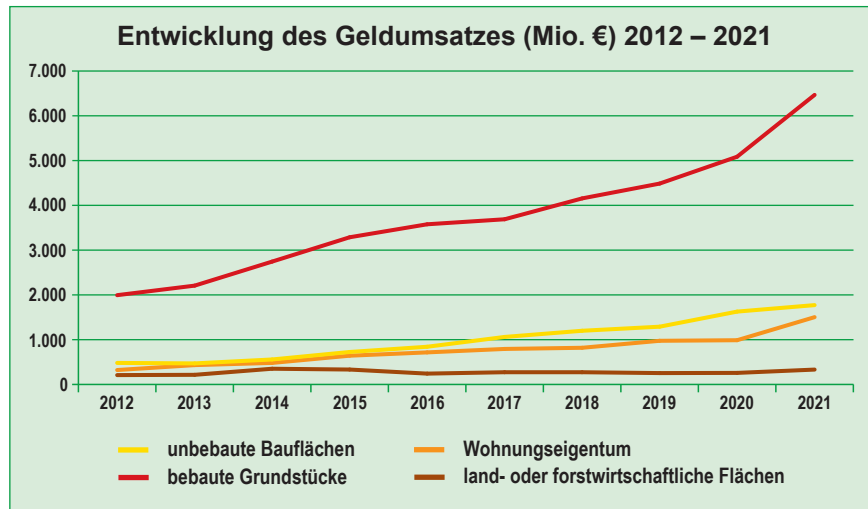
Im Jahr 2021 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg mehr als 10 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um rd. 2,13 Mrd. €. Im Berliner Umland nahm der Geldumsatz um rd. 1,24 Mrd. € und im Weiteren Metropolitanraum um 892 Mio. € gegenüber dem Vorjahr zu.

Im Landesdurchschnitt erhöhte sich der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 9 %, bei bebauten Grundstücken um 27 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 52 % und bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 29 %. Bei Gemeinbedarfsflächen ging der Geldumsatz um 17 % zurück.

Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit rd. 5,19 Mrd. € einen Anteil am Geldumsatz von 51 %, die Stadt Potsdam mit rd. 1,1 Mrd. € einen Anteil von 11 %, der Weitere Metropolitanraum mit rd. 3,23 Mrd. € einen Anteil von 32 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 592 Mio. € einen Anteil von 6 %.

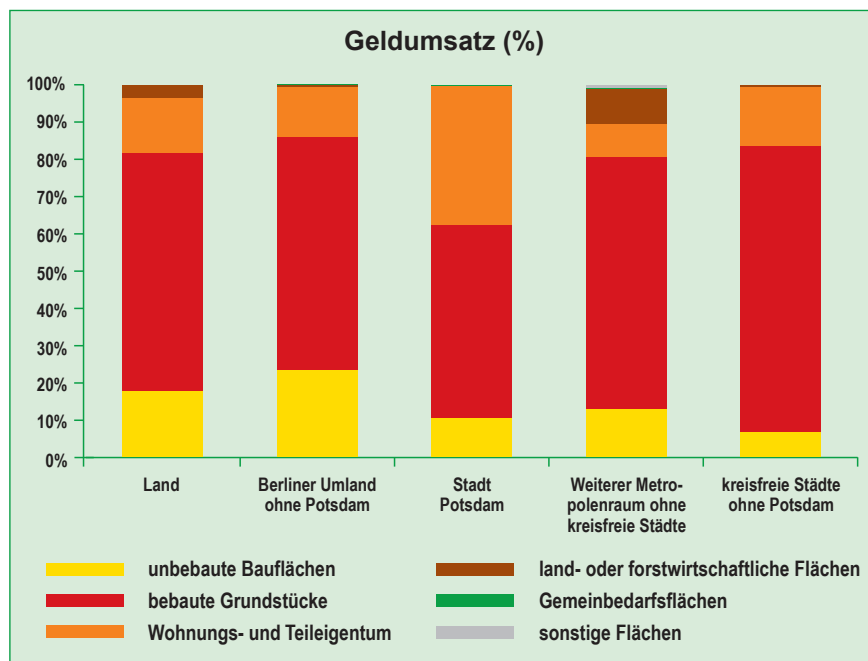
Die größten Geldumsätze verzeichneten Potsdam (1,11 Mrd. €), Falkensee (377 Mio. €), Bernau (282 Mio. €), Blankenfelde-Mahlow und Königs Wusterhausen (jeweils 281 Mio. €), Großbeeren (272 Mio. €) und Brandenburg an der Havel (270 Mio. €).

Erhöhung des Geldumsatzes im Berliner Umland um 24 % und im Weiteren Metropolitanraum um 30 %



Geldumsätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2020	darunter Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2020	darunter kreisfreie Städte (%)
unbaute Bauflächen	1.772	1.317	+ 3	9	455	+ 33	9
bebaute Grundstücke	6.467	3.827	+ 27	15	2.640	+ 28	17
Wohnungs- und Teileigentum	1.503	1.118	+ 55	37	385	+ 44	24
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	332	26	+ 18	8	306	+ 30	1
Gemeinbedarfsflächen	10	7	± 0	43	3	- 40	1
sonstige Flächen	50	13	+ 8	23	37	+ 68	2
gesamt	10.134	6.308	+ 24	18	3.826	+ 30	15



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem unterschiedlichen Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 3 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:

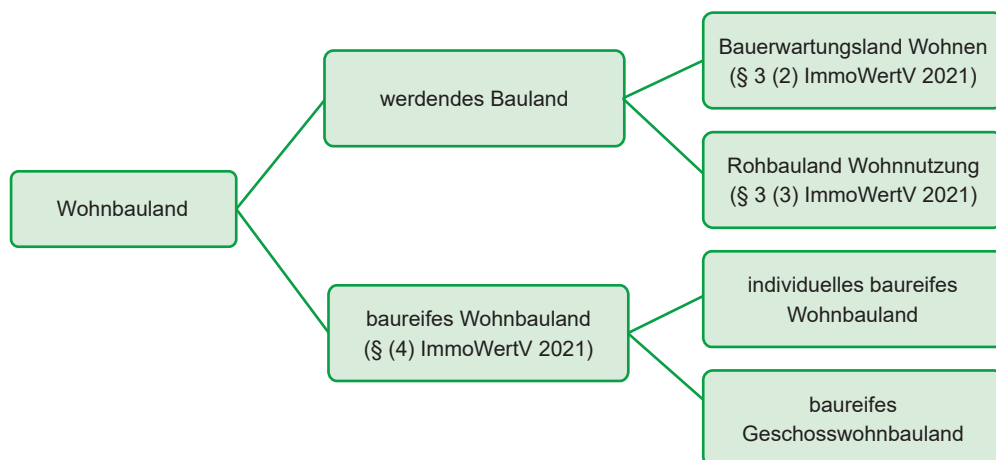
- Individueller Wohnungsbau
- Mehrfamilienhäuser
- Gewerbliche Nutzung
- Geschäfts- und Büronutzung
- Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
- Sonstige Nutzung

Im Jahr 2021 wurden 7.957 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist gegenüber 2020 nahezu stabil geblieben. Der Flächenumsatz hat sich mit 1.939 Hektar um 10 % verringert. Der Geldumsatz nahm mit 1,77 Mrd. € gegenüber dem Vorjahr um 9 % zu.

unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
individueller Wohnungsbau	6.375	± 0	960	- 5	1.106	+ 24
Mehrfamilienhäuser	552	+ 4	160	+ 54	219	+ 30
gewerbliche Nutzung	500	± 0	649	- 28	305	- 32
Geschäfts- und Büronutzung	42	+ 40	10	- 44	24	- 73
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	29	+ 16	17	- 26	0,6	± 0
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	370	+ 22	62	+ 35	36	+ 125
sonstige Nutzung	89	- 1	81	+ 50	81	+ 376
Land Brandenburg	7.957	+ 1	1.939	- 10	1.772	+ 9
Berliner Umland	2.695	- 2	835	- 26	1.317	+ 3
darunter: Potsdam	148	- 1	40	- 2	114	- 27
Weiterer Metropolitanraum	5.262	+ 3	1.104	+ 7	455	+ 33
darunter: kreisfreie Städte	269	+ 81	82	+ 14	39	+ 18

unbebaute Bauflächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	703	+ 4	151	219
Dahme-Spreewald	842	+ 17	332	313
Elbe-Elster	340	+ 31	56	8
Havelland	611	- 14	187	252
Märkisch-Oderland	603	- 18	217	188
Oberhavel	620	+ 7	85	127
Oberspreewald-Lausitz	353	+ 23	95	20
Oder-Spree	607	- 14	124	95
Ostprignitz-Ruppin	335	- 7	73	18
Potsdam-Mittelmark	693	- 3	145	139
Prignitz	212	+ 21	41	6
Spree-Neiße	382	+ 9	82	11
Teltow-Fläming	892	+ 16	176	212
Uckermark	347	+ 11	54	11
Brandenburg an der Havel	95	- 30	31	19
Cottbus	112	- 4	32	16
Frankfurt (Oder)	62	- 19	19	4
Potsdam	148	- 1	40	114
Land Brandenburg	7.957	+ 1	1.939	1.772

Wohnbaulandgrundstücke



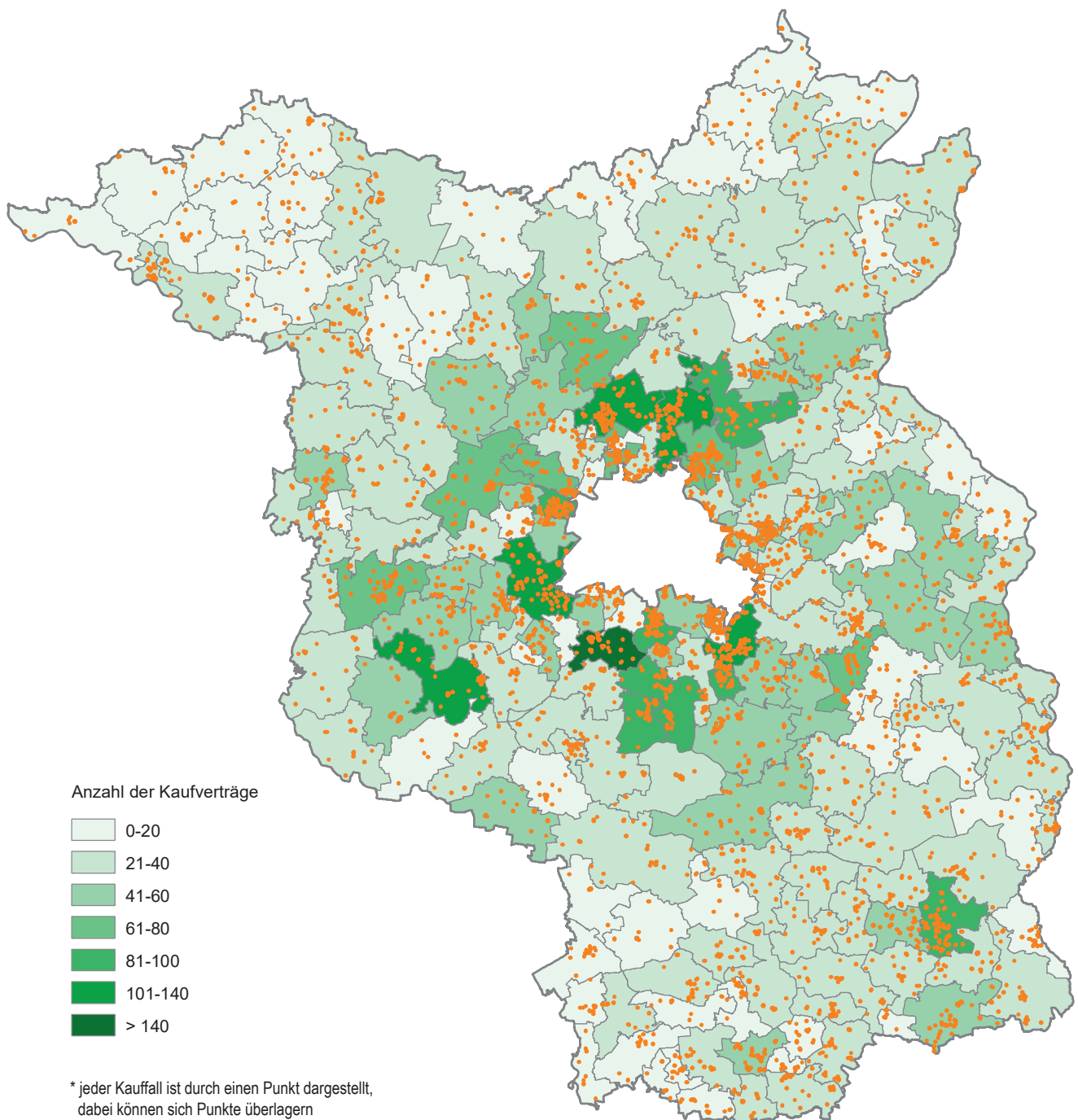
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 87 % der Kaufverträge und 75 % des Geldumsatzes sowie 58 % des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung dieses Teilmarktes unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 6.927 Kaufverträge abgeschlossen. Zwischen Wohnbauland im Berliner Umland und im Weiteren Metropolitanraum ergibt sich unverändert ein Preisverhältnis von 4 : 1. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 2.000 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 21 €/m² und 580 €/m².

**Preisniveau:
Verhältnis 4 : 1**

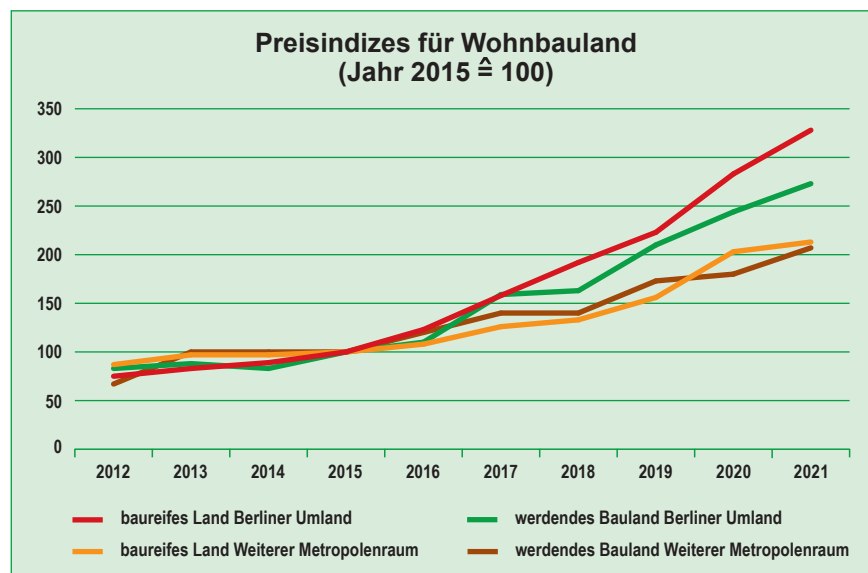
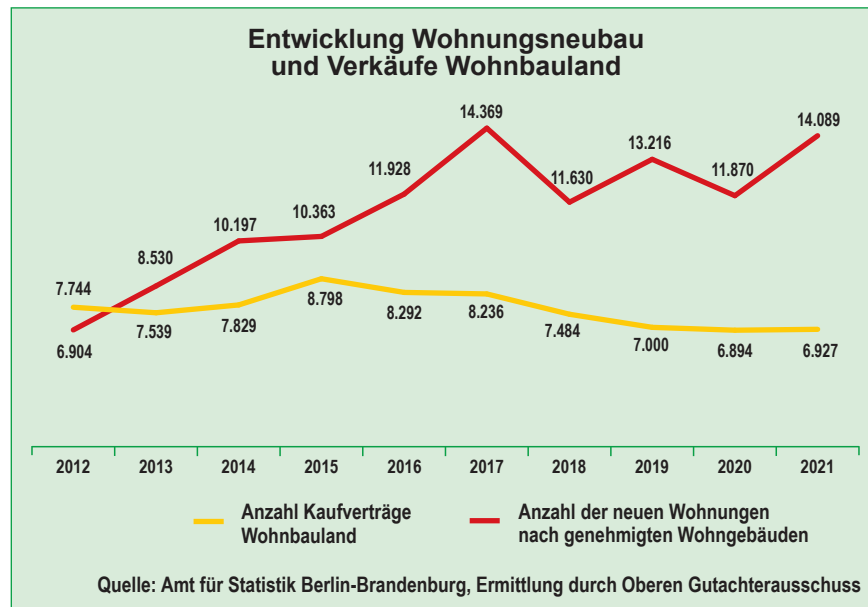
**Wohnbauland in
Potsdam bis
2.000 €/m²**

**Anstieg der Preise
für Wohnbauland
im Berliner Umland
um 16 %**

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



Werdendes Wohnbauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 3 ImmoWertV). In der Kaufpreissammlung der regionalen Gutachterausschüsse wird unterschieden nach qualifizierter Bauerwartung (entsprechende Ausweisungen in Flächennutzungsplänen oder Bebauungsplänenentwürfen) und nicht qualifizierter Bauerwartung (Abstellen auf den allgemeinen Geschäftsverkehr).



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 2017 bis 2021 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	12 % Standardabweichung ¹ = 11	34 % Standardabweichung ¹ = 22	58 % Standardabweichung ¹ = 36
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	78	117	197
Kaufpreis (€/m ²)	1 – 100 23	3 – 388 76	2 – 617 95
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	1 – 43 12	2 – 114 34	1 – 213 58
Flächengröße (ha)	0,1 – 40 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.

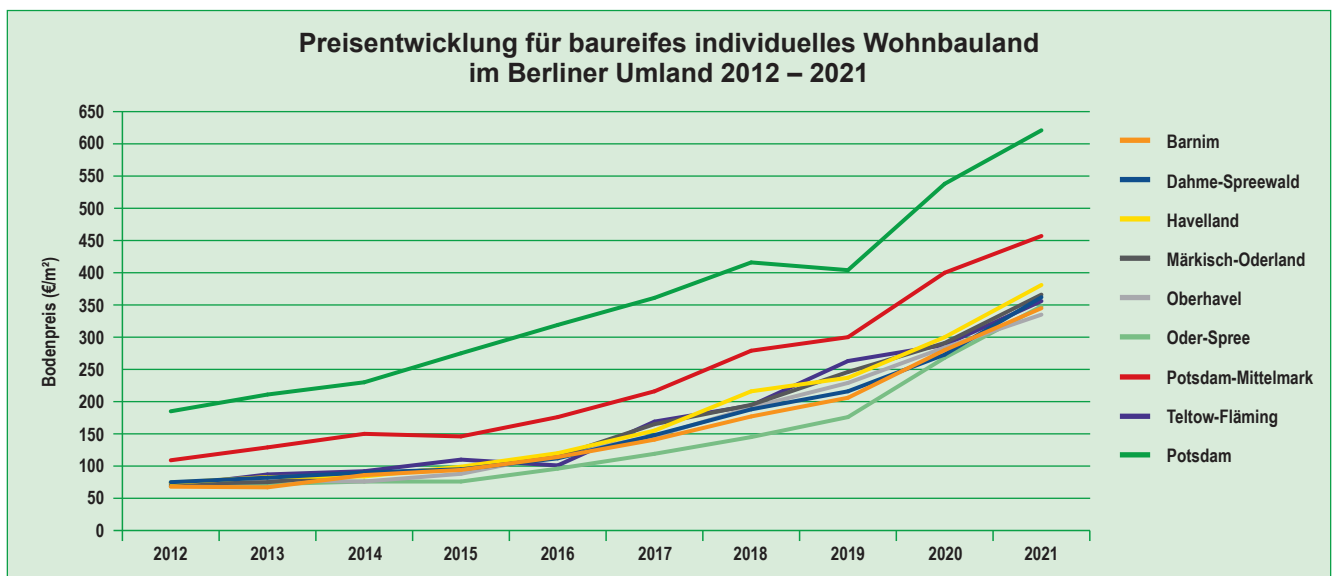
Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Weiteren Metropolitanraum			
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland		
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	18 % Standardabweichung ¹ = 14	34 % Standardabweichung ¹ = 25	62 % Standardabweichung ¹ = 35
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	92	180	277
Kaufpreis (€/m ²)	1 – 55 8	1 – 132 15	1 – 157 33
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	2 – 75 18	2 – 131 34	3 – 194 62
Flächengröße (ha)	0,1 – 9 1	0,1 – 11 1	0,1 – 7 0,7

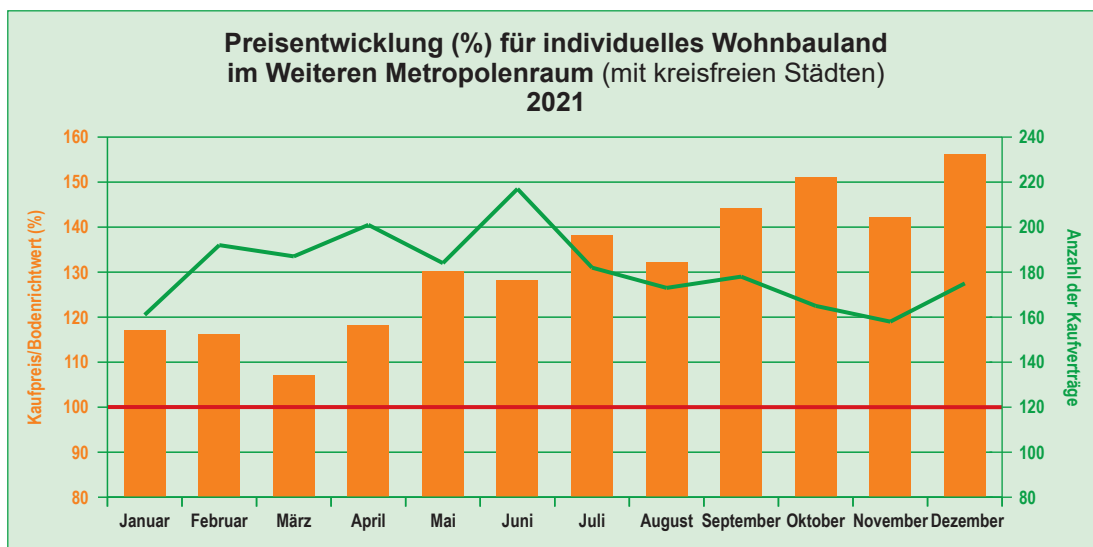
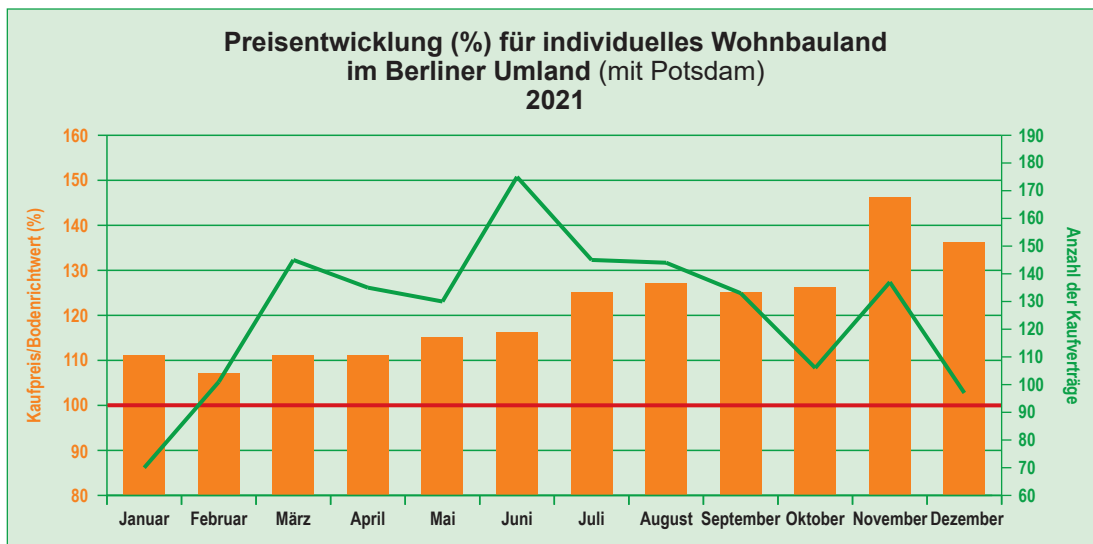
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

baureifer individueller Wohnungsbau Umsätze und durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)		Preis (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2020	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	569	+ 3	345 ↑	136 ↑
Dahme-Spreewald	647	+ 16	362 ↑	188 ↑
Elbe-Elster	273	+ 37		26 ↑
Havelland	504	- 18	381 ↑	127 ↑
Märkisch-Oderland	539	- 20	366 ↑	84 ↑
Oberhavel	476	+ 8	335 ↑	132 ↑
Oberspreewald-Lausitz	255	+ 19		45 ↑
Oder-Spree	518	- 11	348 ↑	101 ↑
Ostprignitz-Ruppin	245	- 5		48 ↓
Potsdam-Mittelmark	541	- 6	457 ↑	148 ↑
Prignitz	178	+ 23		29 ↑
Spree-Neiße	279	+ 2		34 →
Teltow-Fläming	802	+ 17	356 ↑	155 ↑
Uckermark	282	+ 9		46 ↑
Brandenburg an der Havel	56	- 45		147 ↑
Cottbus	75	- 7		118 ↑
Frankfurt (Oder)	31	- 42		66 ↑
Potsdam	105	- 2	621 ↑	
Land Brandenburg	6.375	± 0	215 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.160	+ 1	365 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.948	+ 2		102 ↑

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

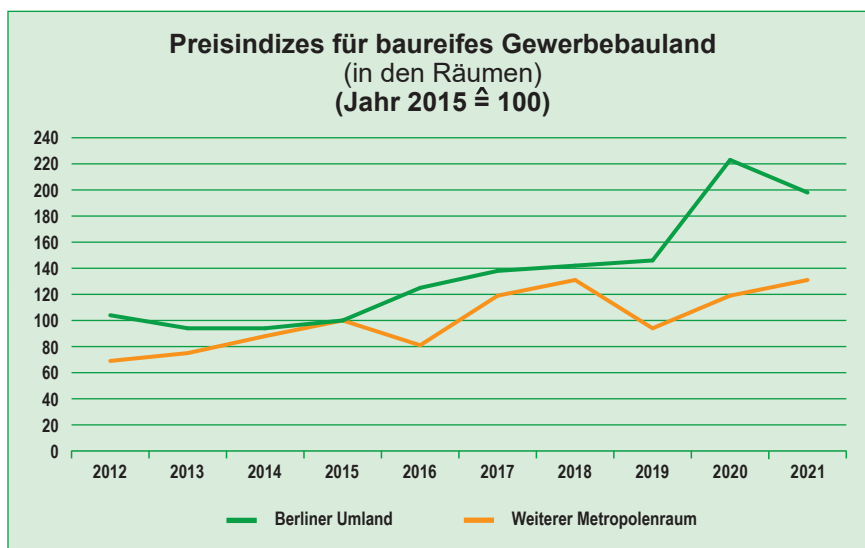




baureifes Geschosswohnbauand Umsätze und durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)		Preis (€/m ²)	
	Anzahl	% zu 2020	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	58	+ 53	202* ¹	367* ¹
Dahme-Spreewald	41	- 15	416	92
Elbe-Elster	30	- 25		24
Havelland	31	- 24	789* ¹	120
Märkisch-Oderland	4	± 0	*	*
Oberhavel	68	- 24	388	117
Oberspreewald-Lausitz	43	+ 54		26
Oder-Spree	16	+ 33		147
Ostprignitz-Ruppin	33	+ 10		97
Potsdam-Mittelmark	82	+ 1	498	191
Prignitz	12	+ 100		90* ¹
Spree-Neiße	47	+ 31		19
Teltow-Fläming	4	- 50	*	*
Uckermark	10	+ 25		47* ¹
Brandenburg an der Havel	14	+ 27		
Cottbus	17	± 0		351
Frankfurt (Oder)	10	- 29		81* ¹
Potsdam	32	+ 78	936	
Land Brandenburg	552	+ 4	284	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	137	- 17	439	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	342	+ 13		106

* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
*¹ geringe Datenbasis bis max. 5 auswertbaren Kaufverträgen

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 gegenüber dem Vorjahr mit 500 Kaufverträgen gleichgeblieben. Der Flächenumsatz ging auf 649 Hektar (- 28 %) und der Geldumsatz auf 305 Mio. € (- 32 %) zurück.



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 2012 bis 2021 Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	21 % Standardabweichung ¹ = 6	23 % Standardabweichung ¹ = 21	80 % Standardabweichung ¹ = 47
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	6	63	52
Kaufpreis (€/m ²)	5 – 120	1 – 165	2 – 170
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	14 – 32	2 – 83	3 – 159
Flächengröße (ha)	0,25 – 10	0,1 – 61	0,1 – 30
	32	27	45
	21	23	80
	3	5	4

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 2012 bis 2021 Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m² 		
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)		
Entwicklungszustand	nicht qualifizierte Bauerwartung	qualifizierte Bauerwartung	Rohbauland
Ergebnis	32 % Standardabweichung ¹ = 35	31 % Standardabweichung ¹ = 23	52 % Standardabweichung ¹ = 27
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	22	29	40
Kaufpreis (€/m ²)	1 – 11	1 – 35	3 – 71
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	11 – 180	5 – 99	6 – 128
Flächengröße (ha)	0,2 – 14	0,2 – 17	0,1 – 10
	4	9	11
	32	31	52
	2	2	1

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

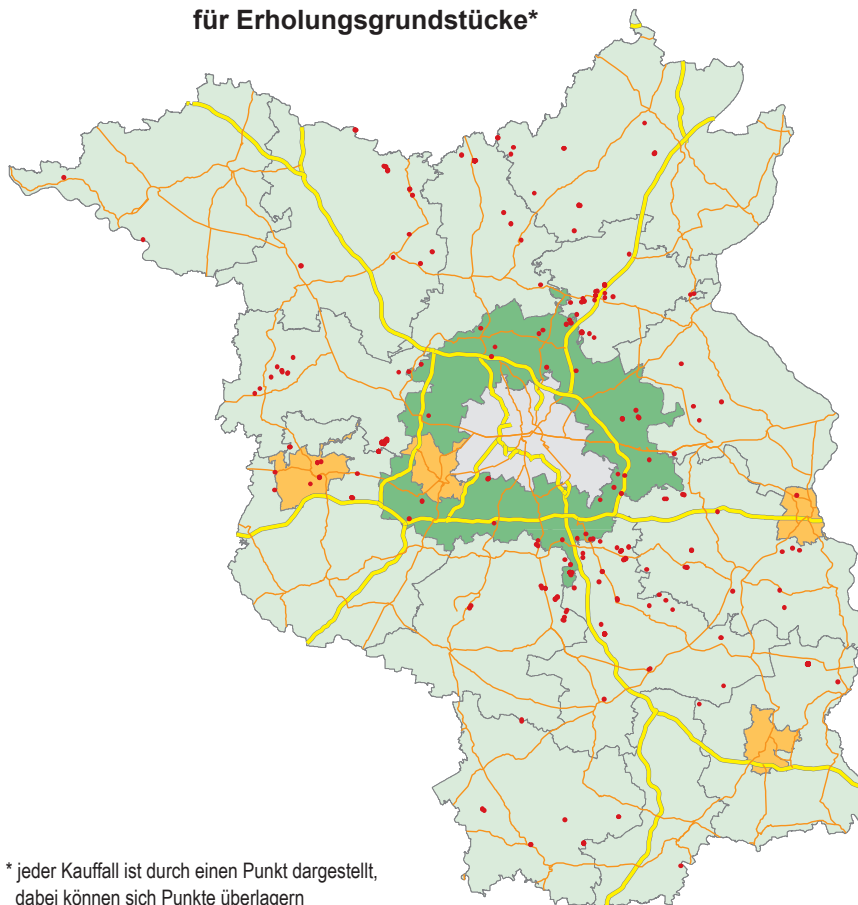
baureifes Gewerbebauland Umsätze und durchschnittliche Preise			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge (gesamt)	Preis (€/m ²)	
	Anzahl	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	30	123 ↑	24 ↑
Dahme-Spreewald	71	102 ↓	23 ↑
Elbe-Elster	19		10 ↑
Havelland	29	* ↑	27 →
Märkisch-Oderland	42	61 ↑	12 ↓
Oberhavel	21	71 ↑	*
Oberspreewald-Lausitz	34		11 ↓
Oder-Spree	30	*	46 ↑
Ostprignitz-Ruppin	26		20 ↑
Potsdam-Mittelmark	41	137 ↓	31 ↑
Prignitz	7		13 * ¹
Spree-Neiße	21		7 ↑
Teltow-Fläming	51	100 →	16 ↓
Uckermark	27		17 ↑
Brandenburg an der Havel	12		59 ↑
Cottbus	18		27 ↑
Frankfurt (Oder)	16		*
Potsdam	5	*	
Land Brandenburg	500	43 ↓	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	154	85 ↓	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	295		20 ↑
→ gleichbleibend		* Bei drei oder weniger auswertbaren Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Durchschnittspreise. * ¹ kein Vorjahreswert vorhanden	
↑ steigend	} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %		
↓ fallend			

Grundstücke für Geschäfts- und Büronutzung sind Bauflächen für Büro- und Verwaltungsgebäude und Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen, wie z. B. Arztpraxen sowie Läden im Erdgeschoss und untergeordneter Wohnnutzung. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt weniger als 1 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Die Kaufvertragszahlen erhöhten sich auf 42 Kaufverträge (+ 40 %). Der Flächenumsatz verringerte sich auf 10 Hektar (- 44 %) und der Geldumsatz nahm mit 24 Mio. € (- 73 %) ab.

Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 29 Kaufverträge abgeschlossen und dabei 17 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 3,22 €/m² in einer Spanne von 0,79 €/m² bis 6,23 €/m² erzielt.

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhausanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt 5 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 370 Kaufverträge (+ 22 %) mit einem Flächenumsatz von 62 Hektar (+ 35 %) und einem Geldumsatz von 36 Mio. € (+ 125 %) abgeschlossen. Die durchschnittlichen Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Havelland mit bis zu 650 €/m² registriert.

Lage der Verkäufe von Bauflächen für Erholungsgrundstücke*



unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Kaufverträge (gesamt) Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße (m ²)	durchschnittlicher Bodenpreis (€/m ²)	Spanne (€/m ²)
Land	370	1.537	65	1,5 – 650
Berliner Umland	56	1.413	59	3 – 288
Weiterer Metropolitanraum	314	1.537	66	1,5 – 650

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 1 % einen geringen Anteil. Es wurden 89 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 81 Hektar und einem Geldumsatz von 81 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 14.036 Kaufverträge (- 1 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 4.282 Hektar (- 4 %) und einem Geldumsatz von rd. 6,5 Mrd. € (+ 27 %) registriert.

Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.954	- 2	1.323	+ 4	2.263	+ 12
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	2.575	+ 5	183	- 6	758	+ 21
Mehrfamilienhäuser	918	+ 6	259	- 24	1.137	+ 36
Bauernhäuser	414	- 2	704	+ 68	93	+ 31
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	669	- 6	269	+ 26	993	+ 32
Lagergebäude	361	± 0	467	+ 46	590	+ 82
Produktionsgebäude	315	+ 14	543	± 0	212	+ 102
Wochenendhäuser	1.291	- 11	158	- 21	123	+ 17
Gebäude für Freizeitwecke	43	- 23	10	- 71	6	- 45
Gebäude für Beherbergungen	119	+ 7	150	+ 138	90	+ 67
sonstige Gebäude	377	+ 4	216	- 75	202	+ 9
Land Brandenburg	14.036	- 1	4.282	- 4	6.467	+ 27
Berliner Umland	4.772	- 2	702	- 4	3.827	+ 27
darunter: Potsdam	292	- 1	52	+ 4	580	± 0
Weiterer Metropolitanraum	9.264	- 1	3.580	- 4	2.640	+ 28
darunter: kreisfreie Städte	671	- 11	210	+ 27	455	+ 56

Bebaute Grundstücke Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	1.025	- 4	159	564
Dahme-Spreewald	1.176	- 5	300	595
Elbe-Elster	724	+ 1	251	94
Havelland	1.028	- 4	230	519
Märkisch-Oderland	1.334	- 1	397	556
Oberhavel	1.141	- 12	200	554
Oberspreewald-Lausitz	552	- 4	210	118
Oder-Spree	972	- 4	309	328
Ostprignitz-Ruppin	779	+ 12	309	192
Potsdam-Mittelmark	1.355	+ 4	691	684
Prignitz	599	+ 5	229	113
Spree-Neiße	554	- 12	216	72
Teltow-Fläming	1.137	+ 26	317	899
Uckermark	697	+ 1	202	143
Brandenburg an der Havel	289	- 8	69	213
Cottbus	252	- 12	68	140
Frankfurt (Oder)	130	- 14	73	103
Potsdam	292	- 1	52	580
Land Brandenburg	14.036	- 1	4.282	6.467

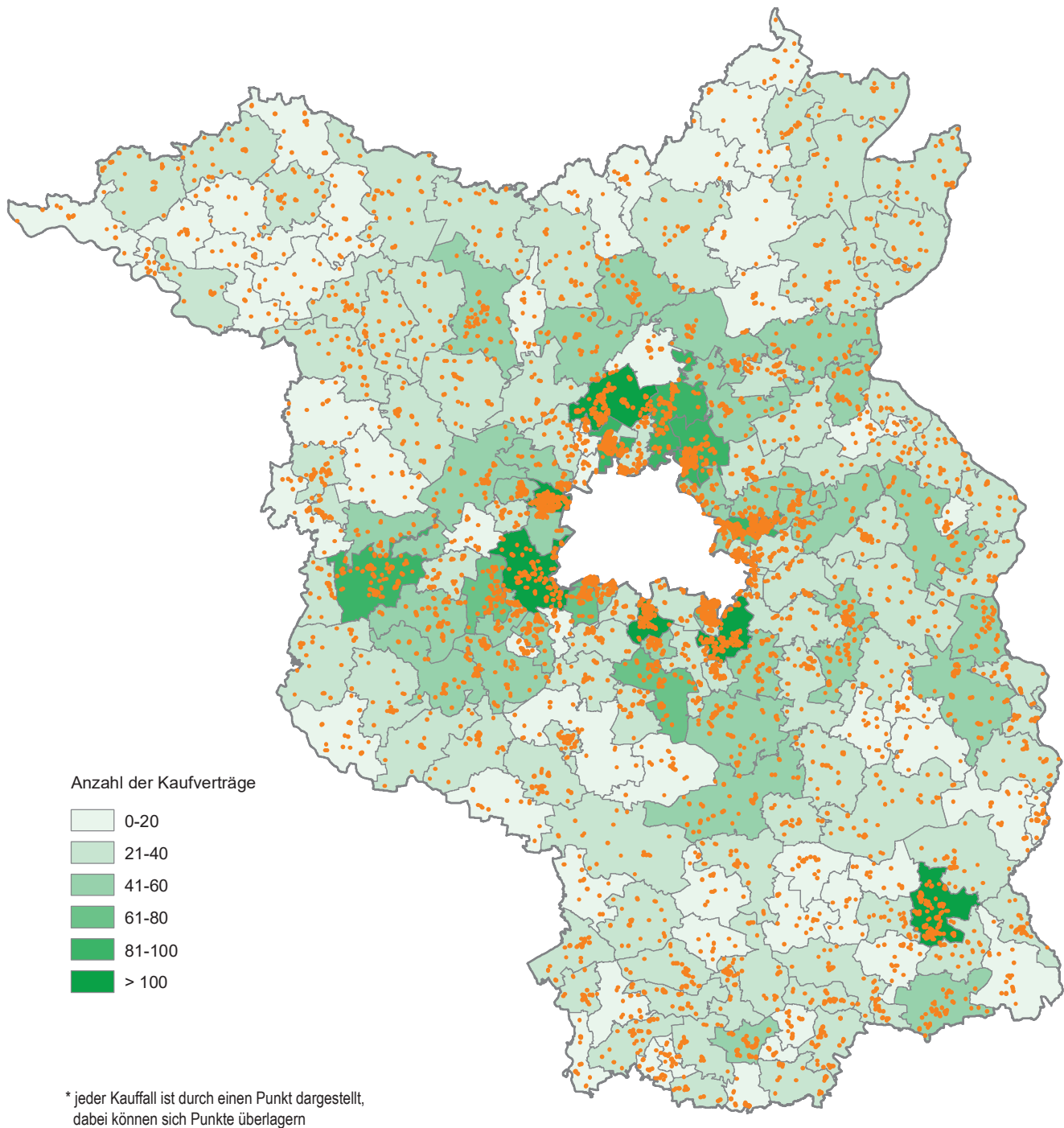
Anstieg des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Land Brandenburg um 16 %

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2021 mit insgesamt 6.954 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 422 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr verringerte sich die Anzahl der Kaufverträge um 2 %. Der Geldumsatz stieg um 12 %. In allen Landkreisen und in Brandenburg an der Havel ist der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr angestiegen. Der Flächenumsatz nahm im Land Brandenburg um 4 % zu.

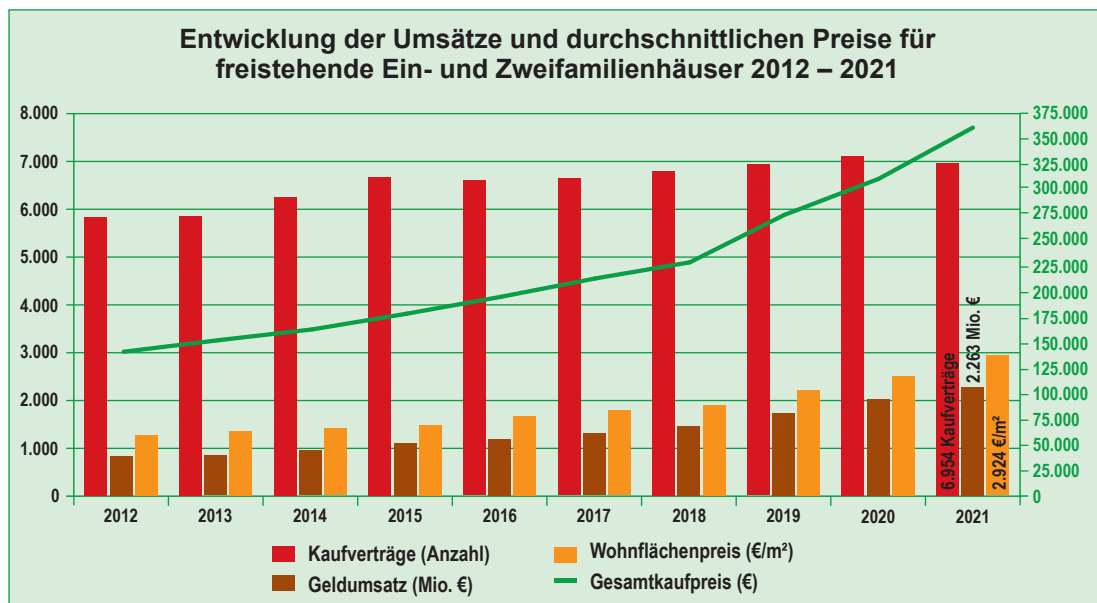
durchschnittlicher Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 361.000 €

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	534	- 10	69	200
Dahme-Spreewald	663	- 2	179	225
Elbe-Elster	368	+ 1	68	37
Havelland	552	- 6	60	231
Märkisch-Oderland	772	- 9	166	234
Oberhavel	620	- 7	98	240
Oberspreewald-Lausitz	254	- 4	85	38
Oder-Spree	511	+ 6	106	161
Ostprignitz-Ruppin	301	+ 9	69	63
Potsdam-Mittelmark	776	+ 1	108	338
Prignitz	211	+ 3	52	26
Spree-Neiße	252	+ 3	75	38
Teltow-Fläming	506	+ 7	91	198
Uckermark	276	- 4	56	54
Brandenburg an der Havel	82	+ 9	10	25
Cottbus	115	- 7	14	27
Frankfurt (Oder)	42	- 24	4	9
Potsdam	119	+ 8	13	119
Land Brandenburg	6.954	- 2	1.323	2.263
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.665	- 4	281	1.265
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.931	- 1	1.001	818

Lage und Anzahl der Kaufverträge für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Falkensee (173), Oranienburg (154), Blankenfelde-Mahlow (122) und Königs Wusterhausen (120) gekauft.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Gesamtkaufpreise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	466.000 ↑	300.000 ↑
Dahme-Spreewald	511.000 ↑	311.000 →
Elbe-Elster		109.000 ↑
Havelland	602.000 ↑	261.000 ↑
Märkisch-Oderland	440.000 ↑	208.000 ↑
Oberhavel	485.000 ↑	258.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		162.000 ↑
Oder-Spree	475.000 ↑	262.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin		215.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	712.000 ↑	257.000 ↑
Prignitz		152.000 ↑
Spree-Neiße		156.700 ↑
Teltow-Fläming	519.000 ↑	292.000 ↑
Uckermark		204.000 ↑
Brandenburg an der Havel		320.000 ↑
Cottbus		265.000 →
Frankfurt (Oder)		242.000 ↑
Potsdam*	740.000 ↑	
Land Brandenburg	361.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	537.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		222.000 ↑

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	2.039	131	2.371	309.000
	1949 – 1990	675	121	2.401	272.000
	1991 – 2018	1.148	134	3.650	486.000
	≥ 2019	177	135	3.421	499.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	750	122	3.845	506.000
	1949 – 1990	200	113	3.844	422.000
	1991 – 2018	650	136	4.361	594.000
	≥ 2019	76	148	3.912	616.000
Stadt Potsdam*	< 1949	21	139	5.465	761.000
	1949 – 1990	6	112	4.430	503.000
	1991 – 2018	18	163	4.892	803.000
	≥ 2019	1 ¹			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	1.203	136	1.406	179.000
	1949 – 1990	433	125	1.743	204.000
	1991 – 2018	430	130	2.609	327.000
	≥ 2019	86	129	3.236	410.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	65	139	1.906	240.000
	1949 – 1990	36	120	1.923	214.000
	1991 – 2018	50	133	2.645	345.000
	≥ 2019	14	128	3.118	401.000

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 (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	955	952	131	130	2.491	2.924	311.000	361.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	836	850	132	128	3.488	4.157	455.000	537.000
Stadt Potsdam*	846	847	147	147	4.682	5.121	703.000	740.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.050	1.035	130	131	1.598	1.923	192.000	222.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	990	912	137	132	1.876	2.267	249.000	280.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 * inklusive Villengrundstücke

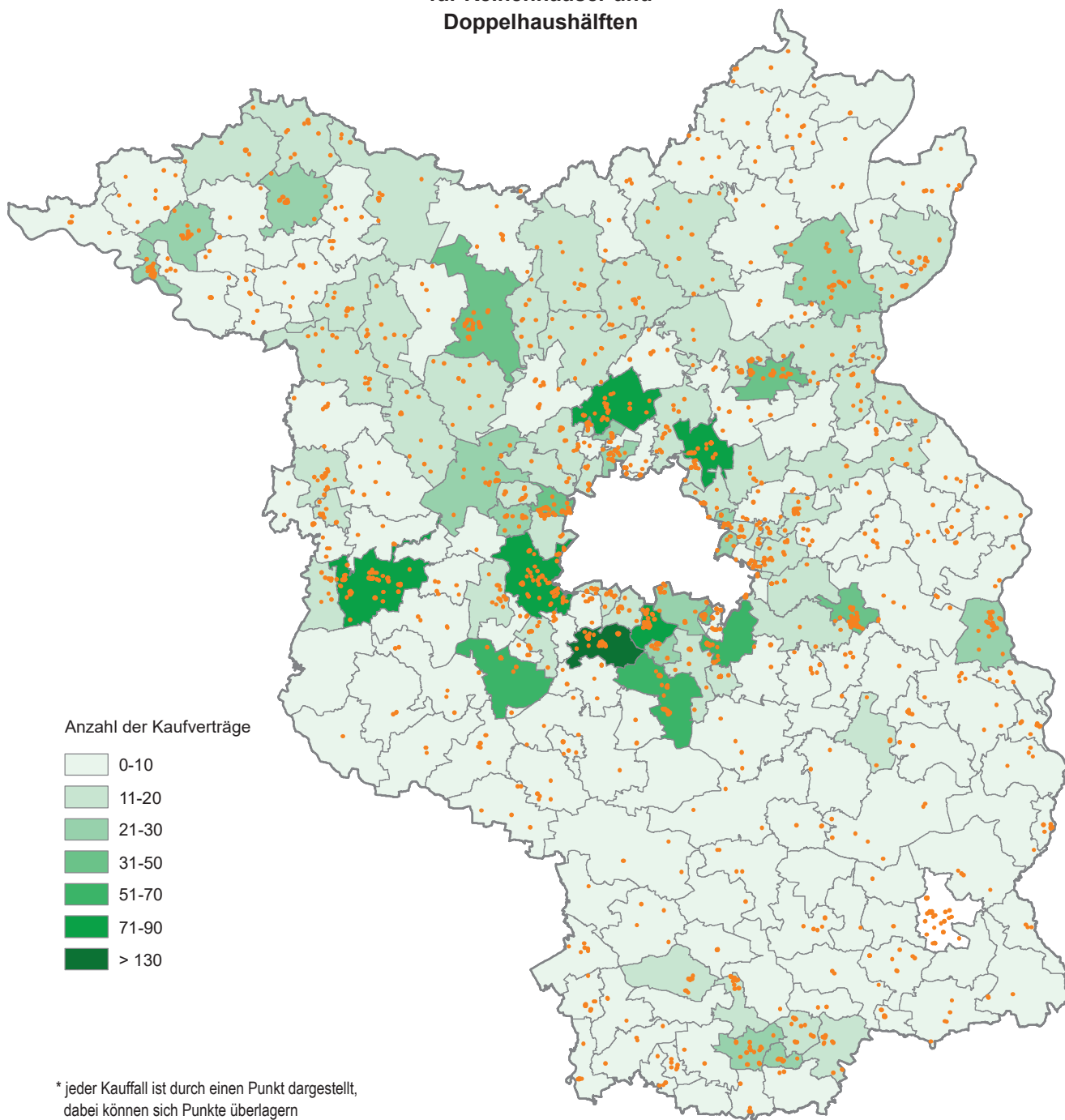
Anstieg des Kaufpreises für Reihenhaus/ Doppelhaushälfte im Land Brandenburg um 19 %

durchschnittlicher Kaufpreis für Reihenhaus/ Doppelhaushälfte 296.000 €

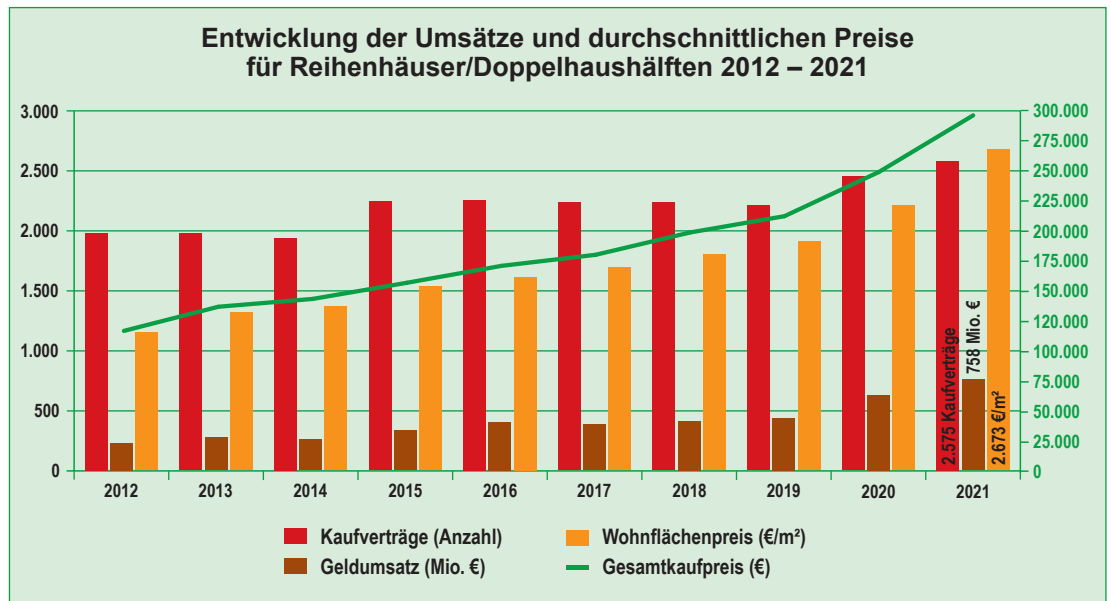
Verkäufe von **Reihenhäusern und Doppelhaushälften** nahmen im Land Brandenburg mit 2.575 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.690 Kaufverträge (66 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr erhöhte sich die Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 5 %. Der Geldumsatz nahm um 21 % zu. Der Flächenumsatz verringerte sich um 6 %.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	204	+ 16	11	57
Dahme-Spreewald	198	- 29	9	75
Elbe-Elster	81	- 11	6	6
Havelland	211	+ 14	15	68
Märkisch-Oderland	189	+ 20	23	52
Oberhavel	236	- 27	15	79
Oberspreewald-Lausitz	95	+ 20	7	10
Oder-Spree	150	+ 10	11	38
Ostprignitz-Ruppin	138	- 7	17	22
Potsdam-Mittelmark	193	+ 30	10	78
Prignitz	141	+ 8	14	12
Spree-Neiße	46	- 6	3	4
Teltow-Fläming	357	+ 91	17	146
Uckermark	112	- 7	12	16
Brandenburg an der Havel	81	+ 16	4	16
Cottbus	39	+ 18	2	7
Frankfurt (Oder)	26	- 21	2	5
Potsdam	78	- 24	5	66
Land Brandenburg	2.575	+ 5	183	758
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.062	+ 4	43	445
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.289	+ 8	127	219

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Ludwigsfelde (136), Brandenburg an der Havel (81), Blankenfelde-Mahlow und Oranienburg (jeweils 79) gekauft.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Berliner Umland	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	366.000 ↑	200.000 ↑
Dahme-Spreewald	413.000 ↑	316.000 ↑
Elbe-Elster		87.000 ↑
Havelland	409.000 ↓	184.000 ↑
Märkisch-Oderland	384.000 ↑	133.000 ↑
Oberhavel	394.000 ↑	160.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz		105.000 →
Oder-Spree	398.000 ↑	207.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin		176.000 ↑
Potsdam-Mittelmark	521.000 ↑	348.000 ↑
Prignitz		114.000 ↑
Spree-Neiße		96.000 ↑
Teltow-Fläming	410.000 ↑	305.000 ↑
Uckermark		149.000 ↑
Brandenburg an der Havel		213.000 ↑
Cottbus		193.000 ↑
Frankfurt (Oder)		196.000 ↓
Potsdam	645.000 ↑	
Land Brandenburg	296.000 ↑	
Berliner Umland (ohne Potsdam)	414.000 ↑	
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)		192.000 ↑

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	768	114	1.820	194.000
	1949 – 1990	188	112	1.729	201.000
	1991 – 2018	506	119	3.015	360.000
	≥ 2019	384	123	3.809	466.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	127	107	3.532	364.000
	1949 – 1990	20	119	3.410	443.000
	1991 – 2018	362	121	3.327	401.000
	≥ 2019	262	119	3.875	455.000
Stadt Potsdam	< 1949	15	130	5.346	656.000
	1949 – 1990	6	150	4.902	731.000
	1991 – 2018	17	110	4.780	528.000
	≥ 2019	7	175	4.553	830.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	557	115	1.359	142.000
	1949 – 1990	153	110	1.353	148.000
	1991 – 2018	98	118	1.984	230.000
	≥ 2019	111	131	3.645	472.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	69	16	1.737	199.000
	1949 – 1990	9	111	1.962	203.000
	1991 – 2018	29	119	1.664	196.000
	≥ 2019	4	122	2.827	339.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	362	335	119	123	2.202	2.521	257.000	296.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	256	225	122	124	2.877	3.235	367.000	400.000
Stadt Potsdam	322	328	126	148	4.420	4.343	555.000	641.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	500	472	114	122	1.279	1.688	128.000	177.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	324	342	120	116	1.317	1.659	162.000	190.000

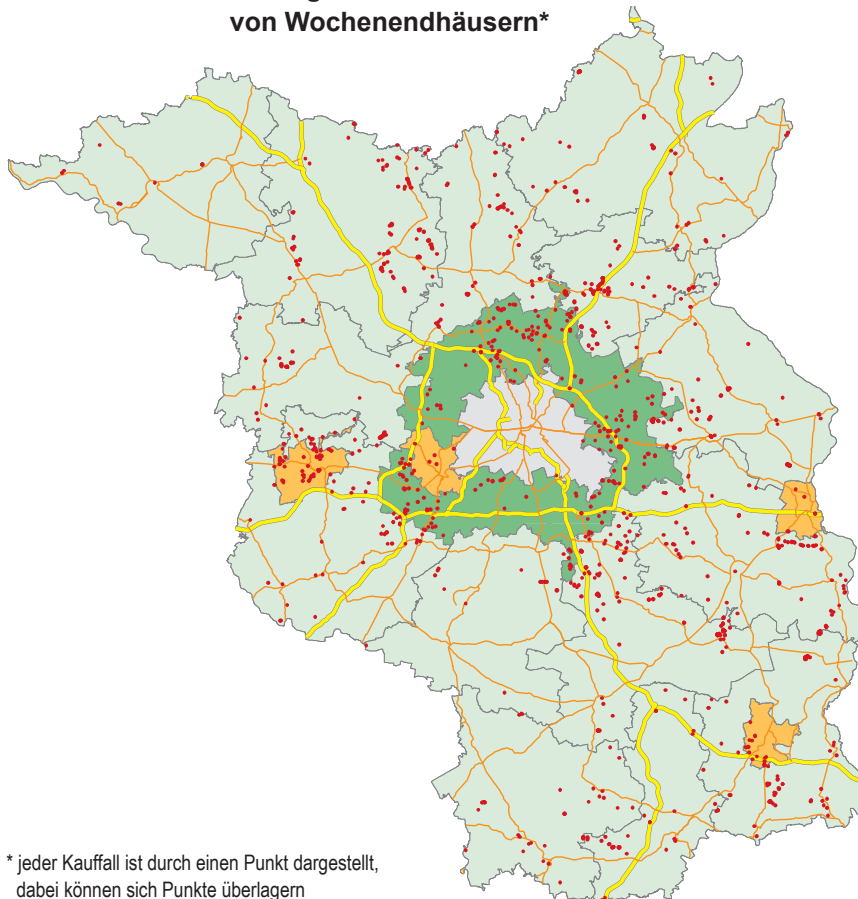
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m ²)		Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	743	688	115	115	2.210	2.754	244.000	296.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	476	431	118	114	3.115	3.804	360.000	424.000
Stadt Potsdam	425	483	130	127	4.610	5.207	605.000	646.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	973	880	111	115	1.240	1.865	136.000	198.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	593	647	120	117	1.690	1.889	205.000	216.000
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen								

Bauernhäuser werden zu 95 % im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 414 Kaufverträgen (- 2 %) eine Fläche von 704 Hektar (+ 68 %) und 93 Mio. € (+ 31 %) umgesetzt.

Wochenendhäuser haben einen Anteil von rd. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufvertragszahlen mit 1.291 abgeschlossenen Kaufverträgen zurück (- 11 %). 77 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolitanraum getätigt. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit rd. 12 % im Landkreis Barnim registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 158 Hektar (- 21 %) und 123 Mio. € (+ 17 %) 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 (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	892	833	40	43	1.444	1.814	62.000	82.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.000	949	43	41	2.450	3.441	132.000	164.000
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	875	799	39	42	1.355	1.666	47.000	63.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	866	847	47	54	1.198	1.101	38.000	51.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Der Grundstücksteilmarkt der **Mehrfamilienhäuser** hat einen Anteil von rd. 7 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 918 (+ 6 %) abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 259 Hektar Grundstücksfläche und 1.137 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betragen beim Geldumsatz + 36 % und beim Flächenumsatz - 24 %.

Mehrfamilienhäuser Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	59	+ 9	19	185
Dahme-Spreewald	59	+ 59	15	198
Elbe-Elster	49	+ 11	54	17
Havelland	54	- 23	7	31
Märkisch-Oderland	82	+ 4	17	62
Oberhavel	77	+ 18	23	145
Oberspreewald-Lausitz	33	- 30	9	10
Oder-Spree	59	± 0	12	44
Ostprignitz-Ruppin	58	+ 23	11	23
Potsdam-Mittelmark	41	+ 14	10	97
Prignitz	70	+ 11	15	18
Spree-Neiße	36	- 22	5	8
Teltow-Fläming	71	+ 42	20	117
Uckermark	60	+ 88	26	22
Brandenburg an der Havel	32	- 32	3	43
Cottbus	31	- 14	4	31
Frankfurt (Oder)	19	- 14	4	17
Potsdam	28	± 0	5	68
Land Brandenburg	918	+ 6	259	1.137
Berliner Umland (ohne Potsdam)	191	+ 22	42	651
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	617	+ 8	201	327

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise						
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Anzahl der Wohneinheiten	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	397	6	416	1.376	575.000
	1949 – 1990	75	15	987	994	889.000
	1991 – 2018	51	14	788	2.077	1.756.000
	≥ 2019	9	14	794	4.817	3.793.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	77	6	333	2.338	931.000
	1949 – 1990	7	18	674	2.011	1.712.000
	1991 – 2018	26	9	602	2.631	1.758.000
	≥ 2019	9	14	794	4.817	3.793.000
Stadt Potsdam	< 1949	3*				
	1949 – 1990	2*				
	1991 – 2018	3*				
	≥ 2019					
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	265	7	387	1.032	388.000
	1949 – 1990	60	12	727	782	413.000
	1991 – 2018	19	15	897	1.255	1.117.000
	≥ 2019					
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	52	9	629	1.410	900.000
	1949 – 1990	6	45	2.661	1.399	3.920.000
	1991 – 2018	3*				
	≥ 2019					

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 (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	1.302	1.372	599	554	1.184	1.467	790.000	787.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.182	1.277	539	493	1.957	2.604	1.147.000	1.374.000
Stadt Potsdam	1.465	1.476	1.380	1.335	3.042	3.390	5.485.000	4.277.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.420	1.486	510	489	818	1.012	457.000	432.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	908	903	816	839	1.258	1.421	1.001.000	1.180.000

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 ging gegenüber dem Vorjahr um 6 % zurück. Der Flächenumsatz erhöhte sich um 26 % und der Geldumsatz um 32 %. Insgesamt wurden 669 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 269 Hektar und einem Geldumsatz von 993 Mio. € registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	27	- 18	6	23
Dahme-Spreewald	32	+ 10	13	50
Elbe-Elster	40	- 9	12	13
Havelland	45	+ 13	16	55
Märkisch-Oderland	52	- 13	26	68
Oberhavel	34	- 28	14	30
Oberspreewald-Lausitz	41	+ 3	29	45
Oder-Spree	54	- 2	12	34
Ostprignitz-Ruppin	52	+ 4	15	51
Potsdam-Mittelmark	54	+ 50	21	58
Prignitz	42	+ 27	16	33
Spree-Neiße	27	- 13	8	8
Teltow-Fläming	38	- 37	8	44
Uckermark	32	- 22	9	22
Brandenburg an der Havel	15	- 50	18	102
Cottbus	27	- 10	6	29
Frankfurt (Oder)	16	- 6	20	54
Potsdam	41	+ 14	18	274
Land Brandenburg	669	- 6	269	993
Berliner Umland (ohne Potsdam)	111	- 15	45	203
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	459	- 2	162	331

Mit einem Anteil von 9 % sind die **Gewerbe- und sonstigen Gebäude** am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauffälle, die den bisherigen ausgewerteten Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Hierunter wurden beispielsweise Kaufverträge für Kliniken, Hotels, Logistik, soziale, künstlerische und kulturelle Einrichtungen, Garagen, Autowaschanlagen sowie Gebäude für Freizeiteinrichtungen registriert. Es wurden 1.215 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 1.386 Hektar und einem Geldumsatz von 1.100 Mio. € abgeschlossen.

Gewerbe und sonstige Nutzungen Gesamtumsätze						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Hektar	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Lagergebäude	361	± 0	467	+ 46	590	+ 82
Produktionsgebäude	315	+ 14	543	± 0	212	+ 102
Gebäude für Freizeit Zwecke	43	- 23	10	- 71	6	- 45
Gebäude für Beherbergungen	119	+ 7	150	+ 138	90	+ 67
Schloss, Burg, Festung	11	+ 38	37	+ 12	11	+ 10
Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Kita, Schule, Kirche)	29	- 3	14	- 18	42	+ 100
Gebäude für soziale Einrichtungen (Krankenhaus)	13	- 32	17	- 6	14	- 48
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	8	- 47	5	- 44	85	- 6
Ausstellungsgebäude	4	- 20	4	+ 567	3	+ 200
Gebäude für Verkehrseinrichtungen	29	+ 38	25	+ 92	8	+ 300
Gebäude für Ver- und Entsorgung	27	+ 13	20	- 9	7	+ 40
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	127	+ 12	24	- 33	6	+ 20
Tankstellen	6	+ 20	2	± 0	2	- 33
Energieanlagen	11	+ 38	11	- 83	7	+ 133
sonstige Nutzungen	112	- 3	57	- 91	17	- 6
Land Brandenburg	1.215	+ 4	1.386	- 24	1.100	+ 62

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)

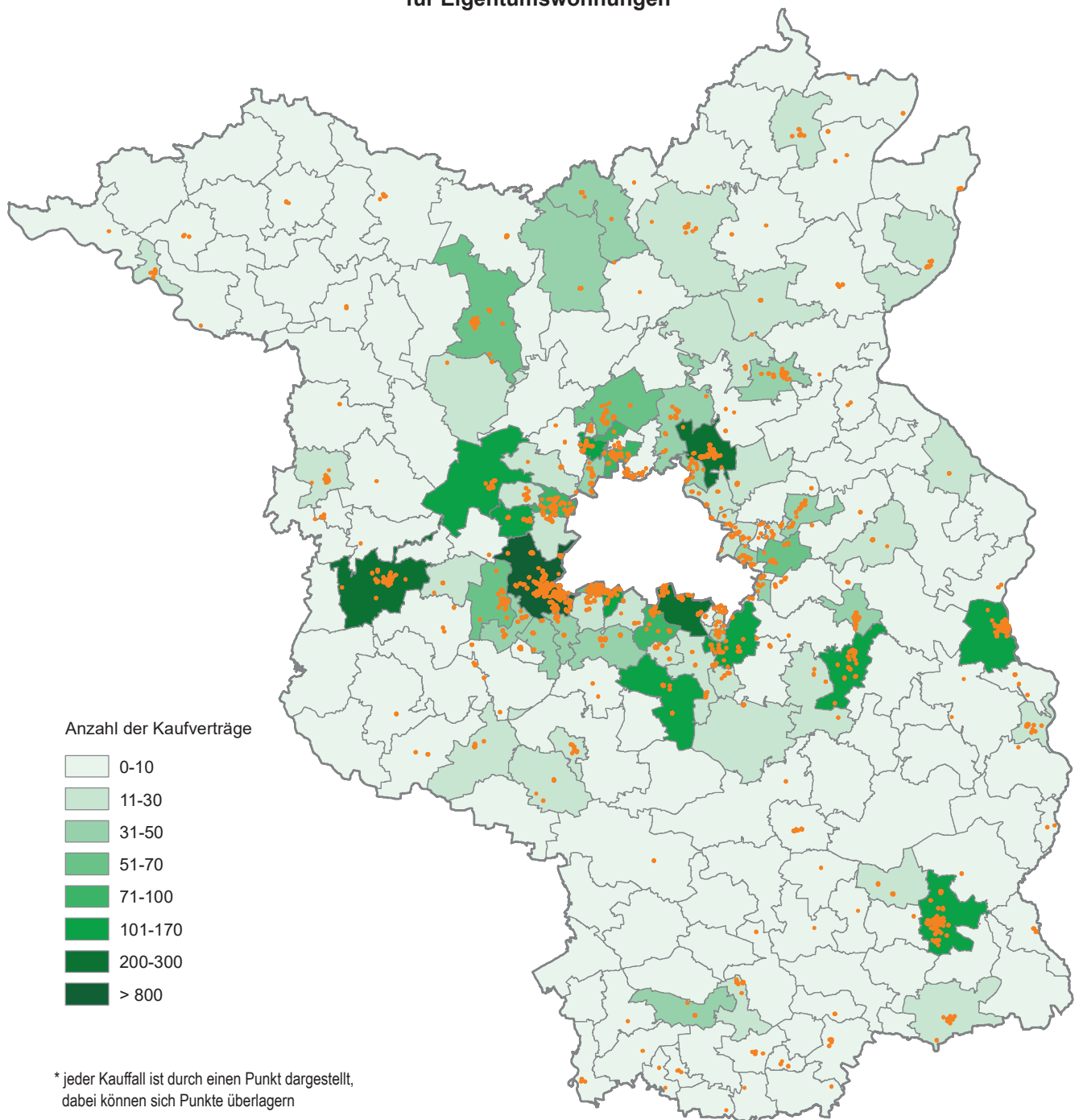
Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze				
Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Erstverkauf Wohnungseigentum	2.102	+ 64	838	+ 108
Umwandlung Wohnungseigentum	306	+ 37	70	+ 56
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.519	- 5	542	+ 10
Erstverkauf Teileigentum	235	- 13	17	- 6
Weiterverkauf Teileigentum	270	- 26	36	+ 16
Land Brandenburg	5.432	+ 13	1.503	+ 52
Berliner Umland	3.444	+ 11	1.118	+ 55
darunter: Potsdam	914	+ 37	413	+ 97
Weiterer Metropolitanraum	1.988	+ 17	385	+ 44
darunter: kreisfreie Städte	527	+ 16	93	+ 18

Die folgende Auswertung 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.

Eigentumswohnungen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2020	Mio. €	% zu 2020
Barnim	501	+ 42	106	+ 79
Dahme-Spreewald	504	+ 52	177	+ 146
Elbe-Elster	87	+ 67	5	+ 155
Havelland	458	+ 27	142	+ 40
Märkisch-Oderland	190	- 29	38	- 27
Oberhavel	455	+ 27	121	+ 83
Oberspreewald-Lausitz	27	- 55	3	- 69
Oder-Spree	313	- 14	95	+ 23
Ostprignitz-Ruppin	105	+ 8	26	+ 28
Potsdam-Mittelmark	470	± 0	160	+ 20
Prignitz	26	- 40	2	- 37
Spree-Neiße	38	- 51	4	- 43
Teltow-Fläming	321	+ 47	81	+ 81
Uckermark	62	+ 32	8	+ 56
Brandenburg an der Havel	204	+ 73	36	+ 1
Cottbus	167	+ 6	29	+ 19
Frankfurt (Oder)	127	+ 9	24	+ 42
Potsdam	872	+ 35	393	+ 90
Land Brandenburg	4.927	+ 19	1.450	+ 54
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.347	+ 13	692	+ 44
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.210	+ 16	276	+ 59

Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Potsdam (872), Bernau (299) und Schönefeld (252) registriert.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen



weiterer Zuwachs bei Umwandlungen

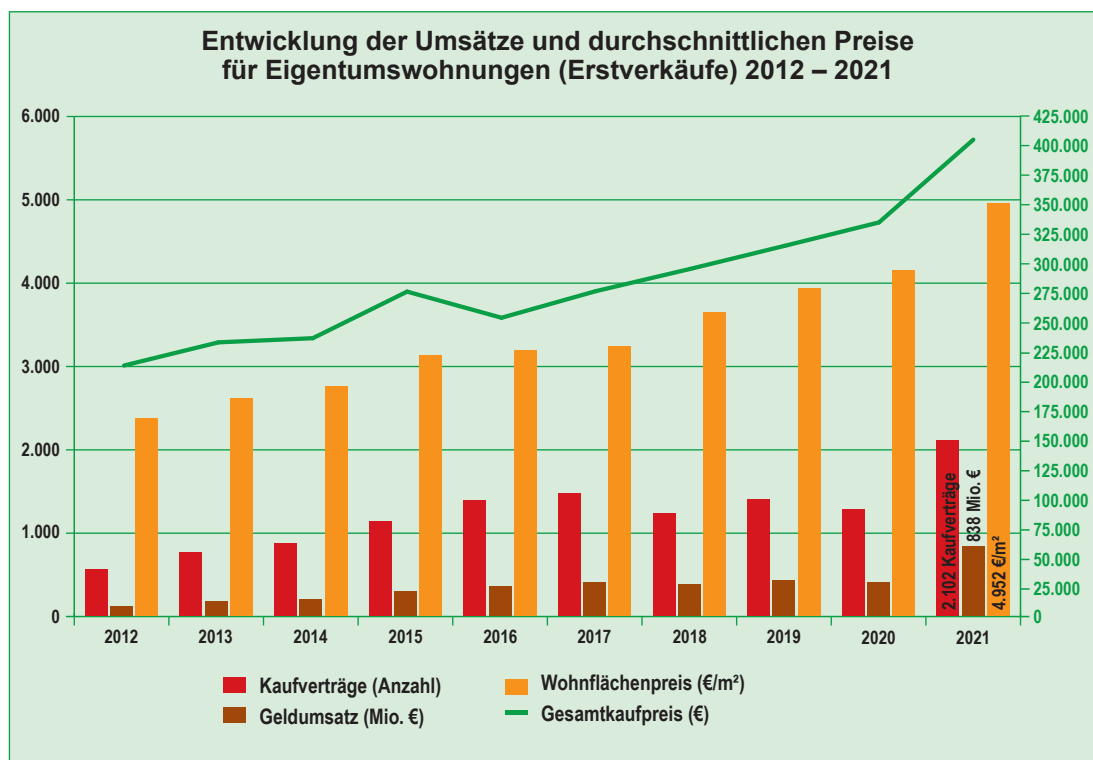
Im Jahr 2021 wurde ein deutlicher Zuwachs beim Verkauf von Eigentumswohnungen aus Umwandlung registriert. Die Anzahl der Kaufverträge erhöhte sich von 224 Kaufverträgen im Vorjahr auf 306 Kaufverträge.

Zuwachs in den Vertragszahlen um 64 % und im Geldumsatz um 108 %

Im Jahr 2021 erhöhten sich auf dem Teilmarkt der **Erstverkäufe von Eigentumswohnungen** die Kaufvertragszahlen gegenüber dem Vorjahresniveau um 64 % und der Geldumsatz um 108 %. Es wurden 2.102 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.278 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag neben dem Berliner Umland weiterhin in der Stadt Potsdam, in der 405 Eigen-

tumswohnungen (Vorjahr 175 Eigentumswohnungen) verkauft wurden. Die Stadt Potsdam weist einen Anteil an den Erstverkäufen im Land Brandenburg von 19 %, das Berliner Umland von 51 %, der Weitere Metropolenraum von 25 % und die kreisfreien Städte von 5 % auf.

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



Im Jahr 2021 wurden von 2.102 Erstverkäufen 80 % (1.680 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 681 Mio. € veräußert. 7 % (140 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 61 Mio. €. 13 % (282 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Anstieg des Wohnflächenpreises von Eigentumswohnungen landesweit um 19 %

durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnung (Erstverkauf) 405.000 €

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	109	98	5.223 →	519.000 ↑
	1949 – 1990	5	49	5.387 ↑	264.000 ↑
	1991 – 2018	21	80	3.323 ↑	289.000 ↑
	≥ 2019	1.169	79	4.952 ↑	406.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	2*			
	1949 – 1990				
	1991 – 2018	8	79	3.838 ↑	311.000 ↑
	≥ 2019	535	76	4.583 ↑	355.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	37	124	7.602 ↑	881.000 ↑
	1949 – 1990	5	49	5.387 * ¹	264.000 * ¹
	1991 – 2018	1*			
	≥ 2019	315	87	6.355 ↑	577.000 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	47	91	4.571 ↓	382.000 ↑
	1949 – 1990				
	1991 – 2018	7	72	3.345 ↑	274.000 ↑
	≥ 2019	262	76	4.412 ↑	335.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	23	77	3.067 * ¹	224.000 * ¹
	1949 – 1990				
	1991 – 2018	5	75	2.277 * ¹	175.000 * ¹
	≥ 2019	57	87	3.001 ↑	268.000 ↑

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen
 * Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
 *¹ kein Vorjahreswert vorhanden

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

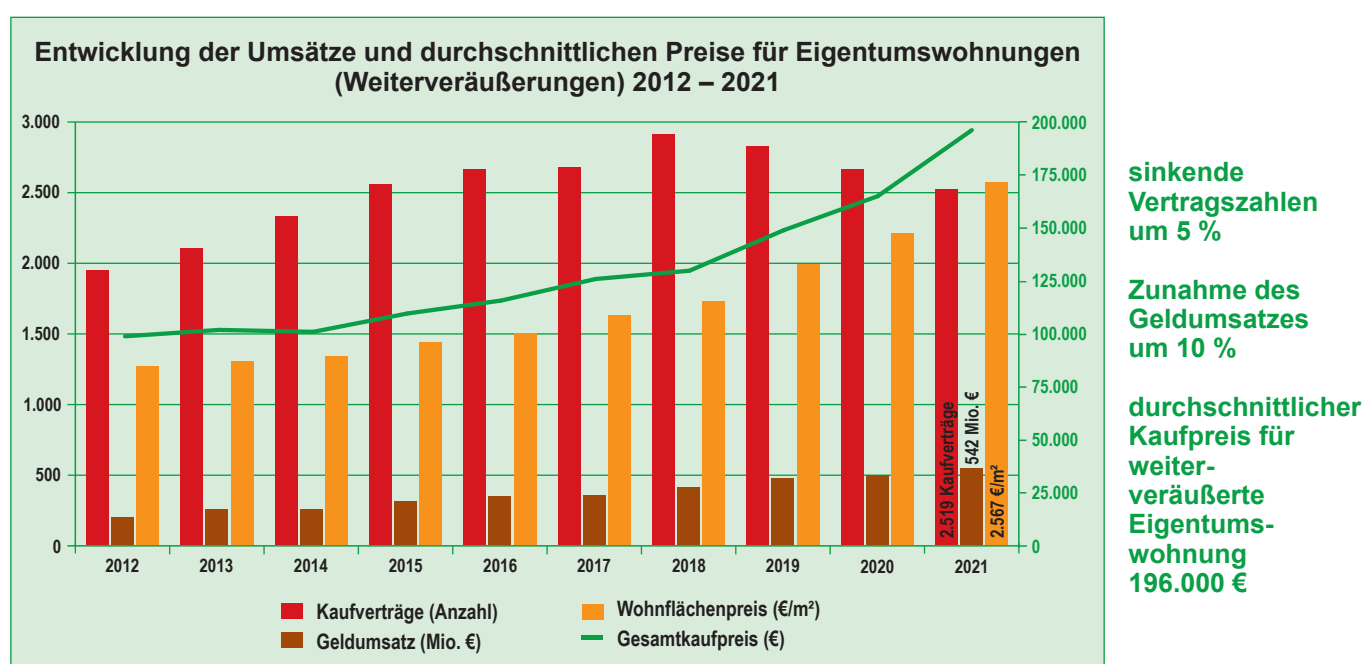
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	78	79	4.287	5.028	326.000	401.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	73	72	4.192	4.666	292.000	332.000
Stadt Potsdam	90	90	5.700	6.446	515.000	588.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	76	76	3.835	4.488	279.000	332.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	84	83	2.788	2.965	235.000	247.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	117	113	3.235	3.671	390.000	454.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	121	115	3.592	3.753	399.000	481.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	–	116	–	3.327	–	388.000

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen



Die Anzahl der **Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen** ging im Jahr 2021 um 5 % zurück. Es wurden 2.519 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.661) registriert. Der Geldumsatz von 542 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um 10 % zu.

Im Jahr 2021 wurden von 2.519 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 82 % (2.078 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 425 Mio. € registriert.

8 % (213 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 76 Mio. €. 228 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualterklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m ²)	Wohnflächenpreis (€/m ²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	230	80	2.674 ↑	220.000 ↑
	1949 – 1990	201	62	1.511 ↑	98.000 ↑
	1991 – 2018	817	74	2.753 ↑	212.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	19	92	2.805 ↑	255.000 ↓
	1949 – 1990	28	64	2.190 ↑	142.000 ↑
	1991 – 2018	509	73	3.035 ↑	227.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	87	81	4.143 ↑	340.000 ↑
	1949 – 1990	17	60	3.472 ↑	240.000 ↑
	1991 – 2018	75	77	3.791 ↑	325.000 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	56	74	1.471 ↑	113.000 ↑
	1949 – 1990	122	62	1.161 ↑	73.000 ↑
	1991 – 2018	161	76	1.872 ↑	146.000 ↑
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	68	79	1.747 ↑	144.000 ↑
	1949 – 1990	34	56	1.227 ↑	79.000 ↑
	1991 – 2018	72	76	1.872 ↑	146.000 ↑

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 (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	70	70	2.169	2.570	151.000	186.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	68	68	2.552	2.971	169.000	204.000
Stadt Potsdam	72	76	3.556	4.115	271.000	329.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	72	68	1.282	1.544	91.000	109.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	69	72	1.378	1.618	99.000	123.000

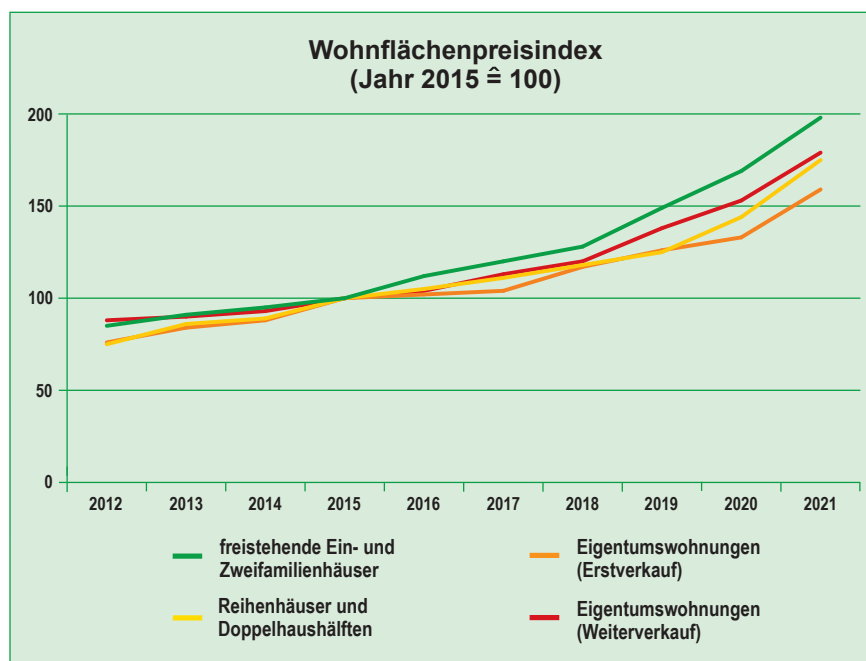
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

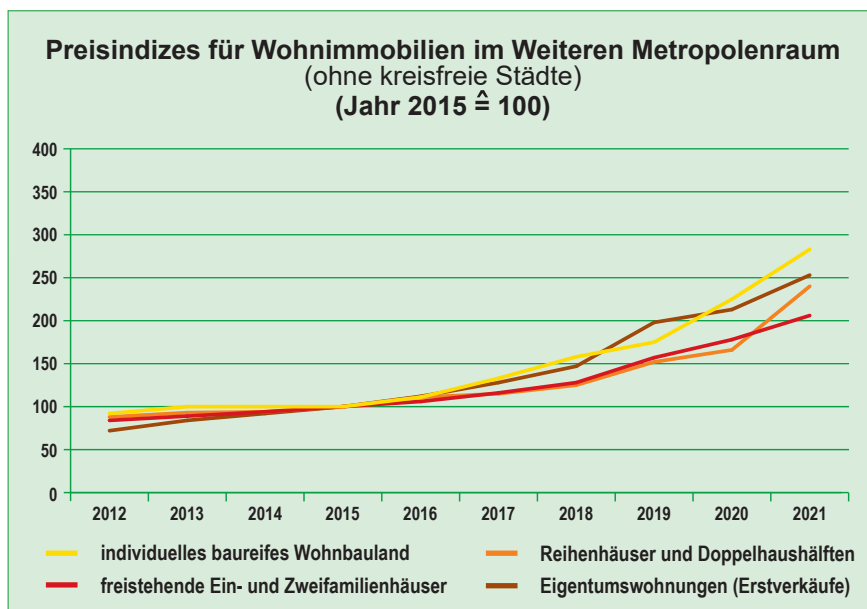
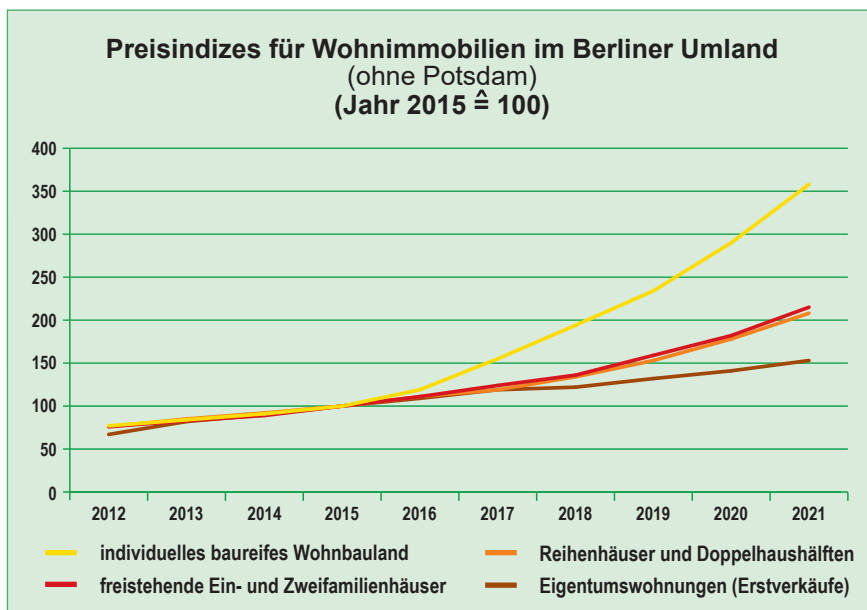
Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m ²)		Wohnflächenpreis (€/m ²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2020	2021	2020	2021	2020	2021
Land Brandenburg	106	107	2.673	3.210	304.000	346.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	106	109	2.925	3.617	336.000	390.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	98	103	1.632	1.995	137.000	212.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	137	92	1.785	1.748	221.000	162.000

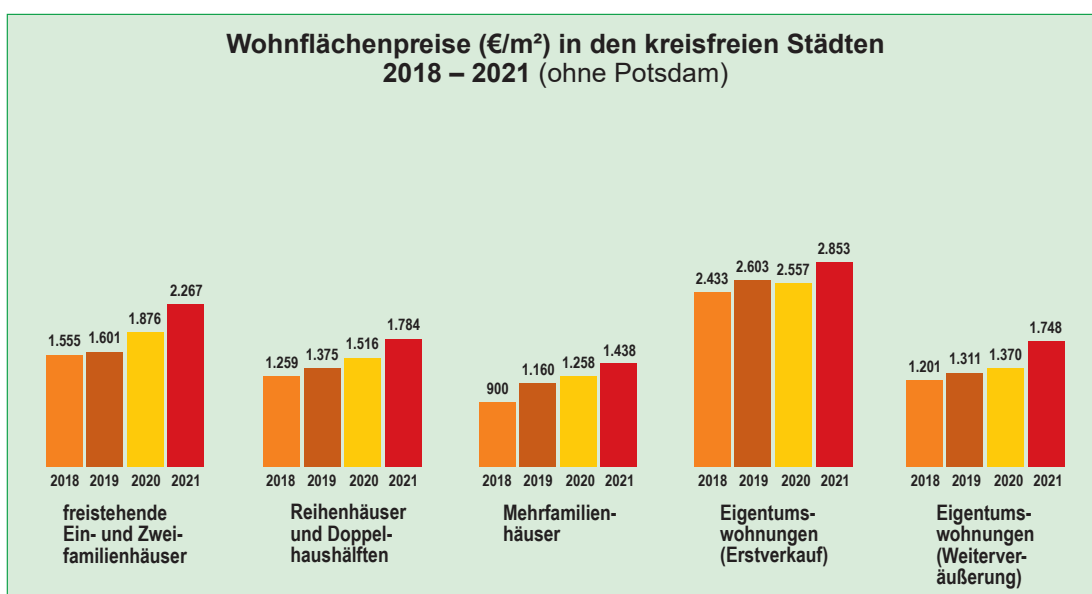
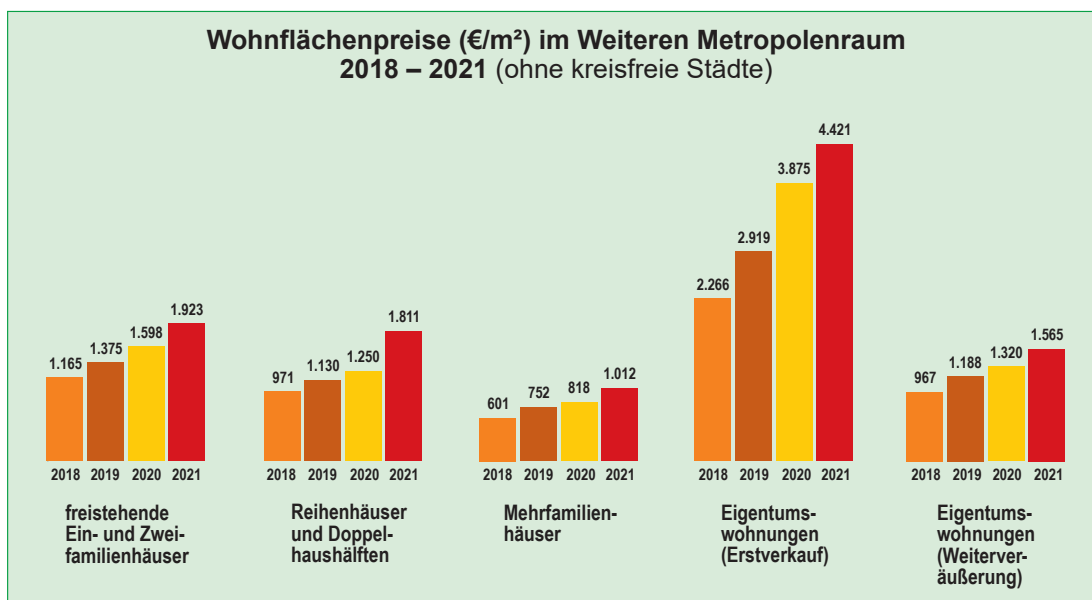
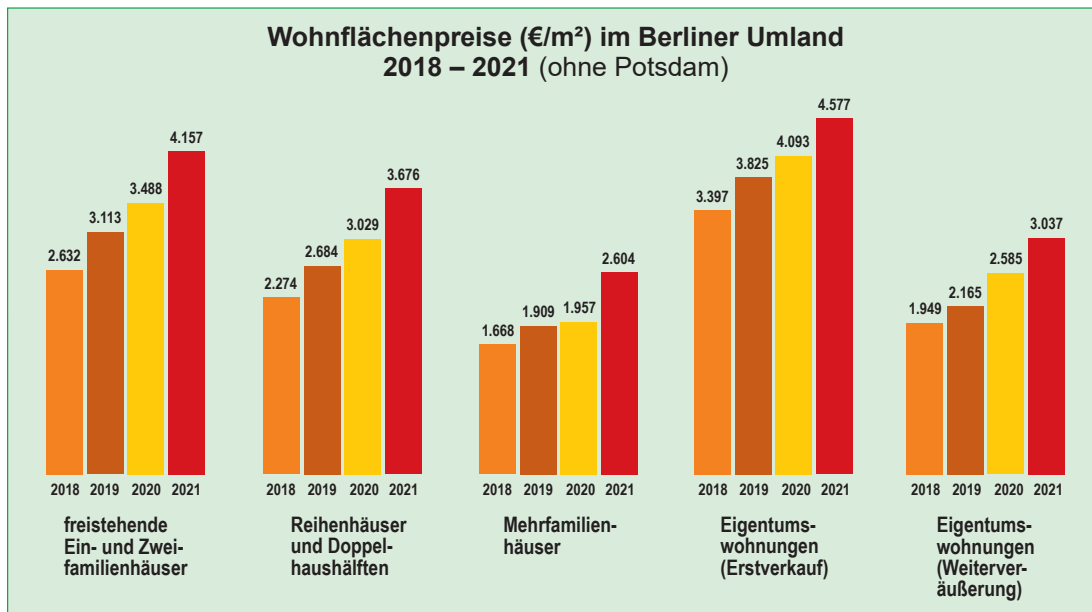
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das Land Brandenburg wurde ein Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien für die Jahre 2012 bis 2021 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 ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftlich nutzbar (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV).

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

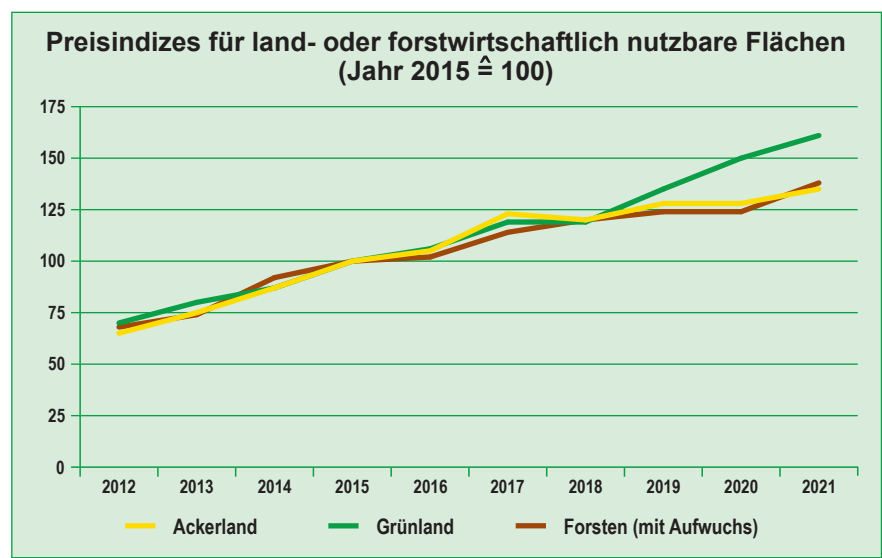
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonder- und Dauerkulturen (Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Geringstland (Unland, Ödland)
- Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Entsprechend der Agrarstrukturerhebung 2020⁴ 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. Die nächste Agrarstrukturerhebung wird 2023 durchgeführt.

Insgesamt ging im Land Brandenburg mit 5.370 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 2 % zurück. Der Flächenumsatz nahm um 2 % zu und der Geldumsatz stieg um 29 % an. Rund 2 % der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2021 gehandelt.

Aus Berichterstattungen Dritter 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 6 % für Acker, um 7 % für Grünland und um 11 % für 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	1.861	7.597	1.075	1,12 ↑
Grünland	915	1.523	142	0,87 ↑
Wechselland	229	1.388	139	*1
Forstwirtschaft	1.466	10.120	1.249	0,69 ↑
landwirtschaftliche Höfe	12	63	8	*1
sonstige Nutzung *2	887	5.632	706	*1
Land Brandenburg	5.370	26.323	3.319	
Berliner Umland	521	1.484	257	
darunter: Potsdam	46	98	15	
Weiterer Metropolitanraum	4.849	24.839	3.062	
darunter: kreisfreie Städte	164	520	36	

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

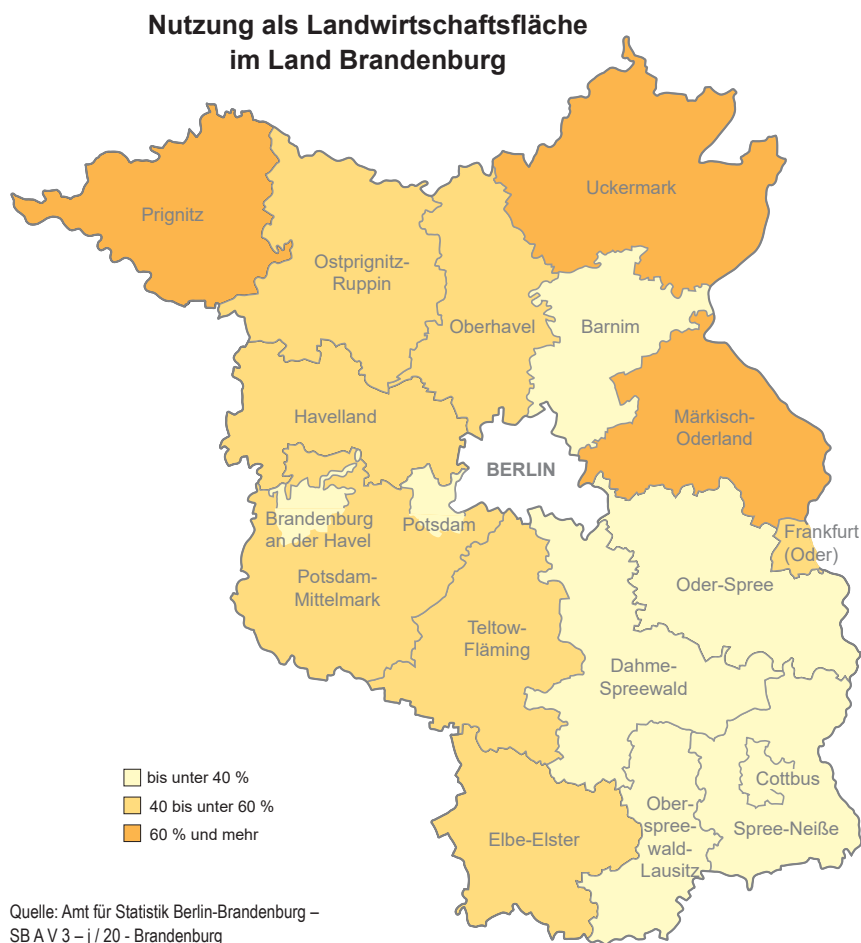
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Veränderungen zum Vorjahr				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2020		
Barnim	273	+ 16	1.051	171
Dahme-Spreewald	482	- 4	3.705	440
Elbe-Elster	432	- 11	1.314	88
Havelland	254	+ 10	2.281	285
Märkisch-Oderland	385	- 9	1.559	198
Oberhavel	315	- 3	1.099	125
Oberspreewald-Lausitz	263	- 14	1.078	111
Oder-Spree	310	- 25	1.061	88
Ostprignitz-Ruppin	375	+ 3	2.006	270
Potsdam-Mittelmark	626	+ 10	4.282	733
Prignitz	324	- 18	1.342	158
Spree-Neiße	327	- 12	1.111	50
Teltow-Fläming	348	- 3	1.208	103
Uckermark	446	+ 12	2.608	449
Brandenburg an der Havel	77	+ 157	213	14
Cottbus	59	+ 26	79	6
Frankfurt (Oder)	28	+ 47	228	15
Potsdam	46	+ 70	98	15
Land Brandenburg	5.370	- 2	26.323	3.319

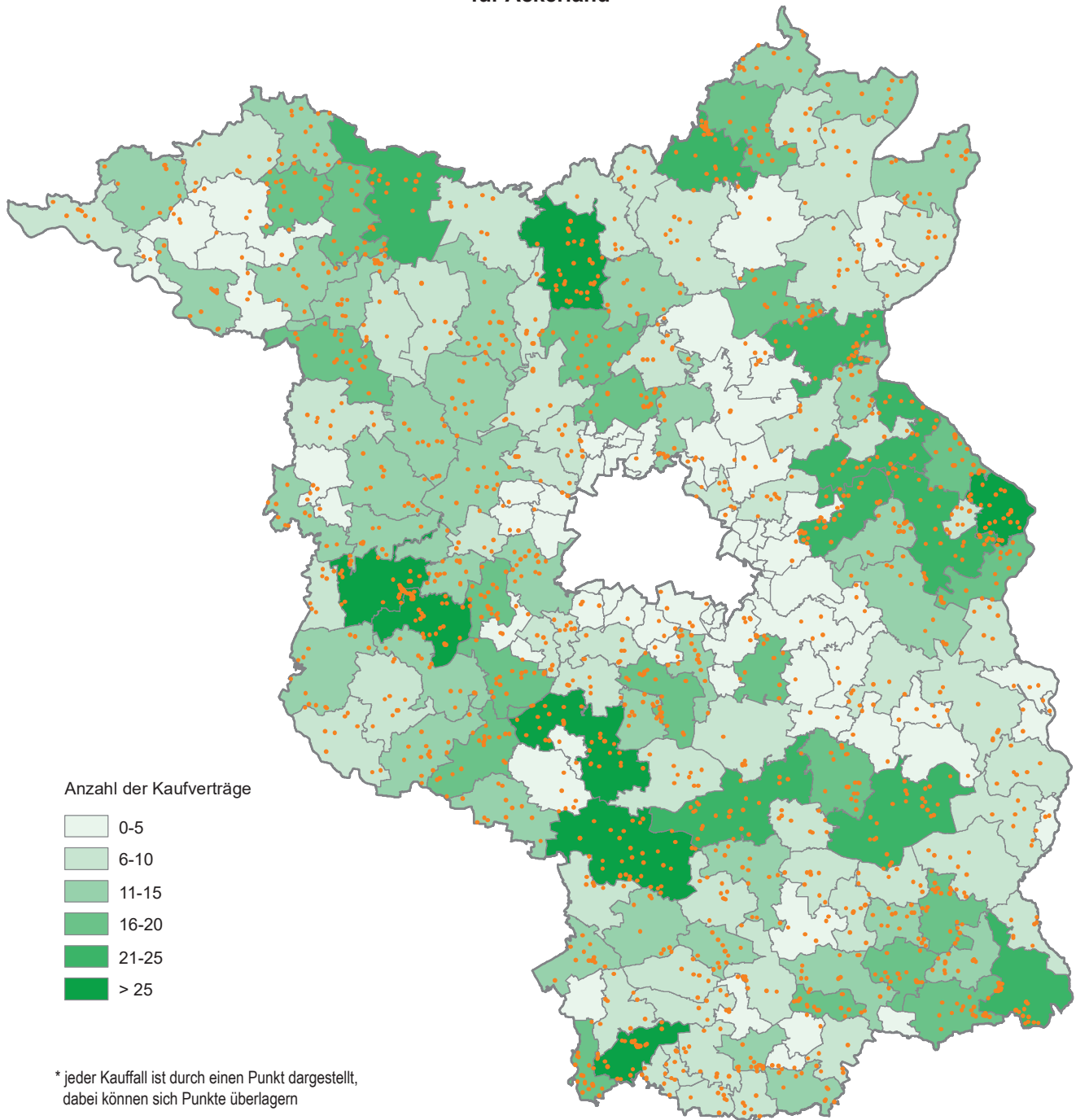
Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2021 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 2020				
Barnim	82	- 5	397	59	0,30 – 2,19	1,26 →
Dahme-Spreewald	143	+ 4	427	58	0,32 – 1,99	0,89 ↑
Elbe-Elster	169	- 2	425	37	0,20 – 1,64	0,68 →
Havelland	84	+ 5	719	108	0,66 – 2,83	1,52 ↑
Märkisch-Oderland	194	- 19	1.155	169	0,79 – 2,03	1,42 →
Oberhavel	113	+ 36	552	73	0,20 – 2,44	1,11 ↓
Oberspreewald-Lausitz	97	- 8	361	47	0,22 – 1,82	0,75 ↑
Oder-Spree	63	- 49	289	30	0,16 – 1,72	0,92 ↑
Ostprignitz-Ruppin	127	+ 8	696	124	0,94 – 2,79	1,71 ↑
Potsdam-Mittelmark	209	- 12	390	52	0,16 – 3,85	1,20 ↑
Prignitz	100	- 29	440	63	0,28 – 2,32	1,24 →
Spree-Neiße	123	- 14	221	15	0,09 – 1,63	0,62 ↑
Teltow-Fläming	149	- 5	473	42	0,22 – 1,51	0,88 ↓
Uckermark	139	+ 13	855	178	0,30 – 3,07	1,78 ↓
Brandenburg an der Havel	28	+ 133	44	4	0,79 – 1,40	1,09 ↑
Cottbus	20	+ 67	20	1	0,49 – 1,50	0,63 ↑
Frankfurt (Oder)*3	7	- 13	91	6		
Potsdam	14	+ 100	42	9	0,75 – 5,00	2,09 ↑
Land Brandenburg	1.861	- 6	7.597	1.075	0,09 – 5,00	1,12 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	165	- 5	469	67	0,30 – 2,46	1,17 ↓
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.627	- 8	6.931	988	0,09 – 3,74	1,12 ↑

*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

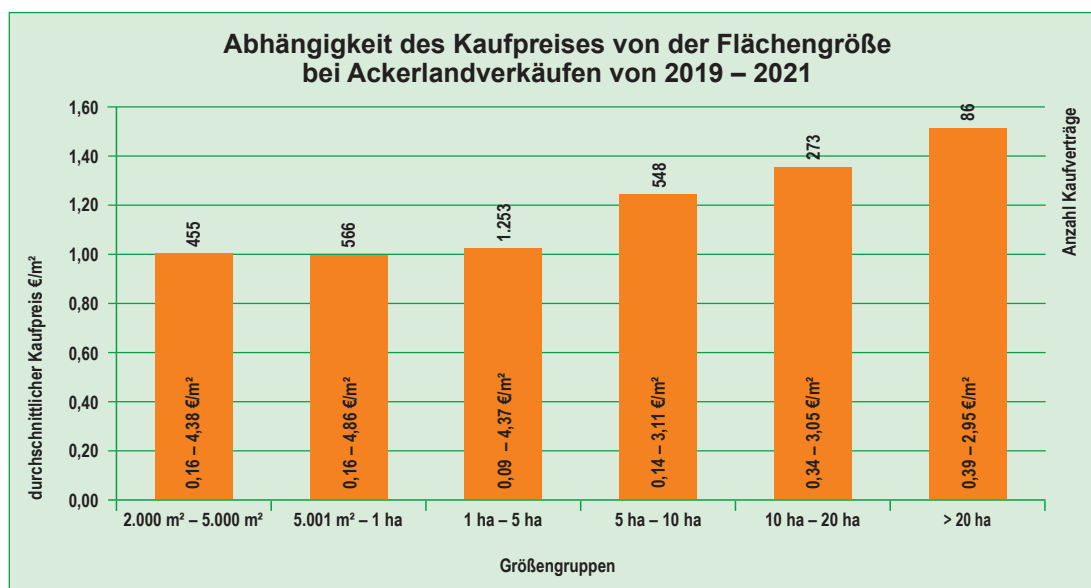
} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 982 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.

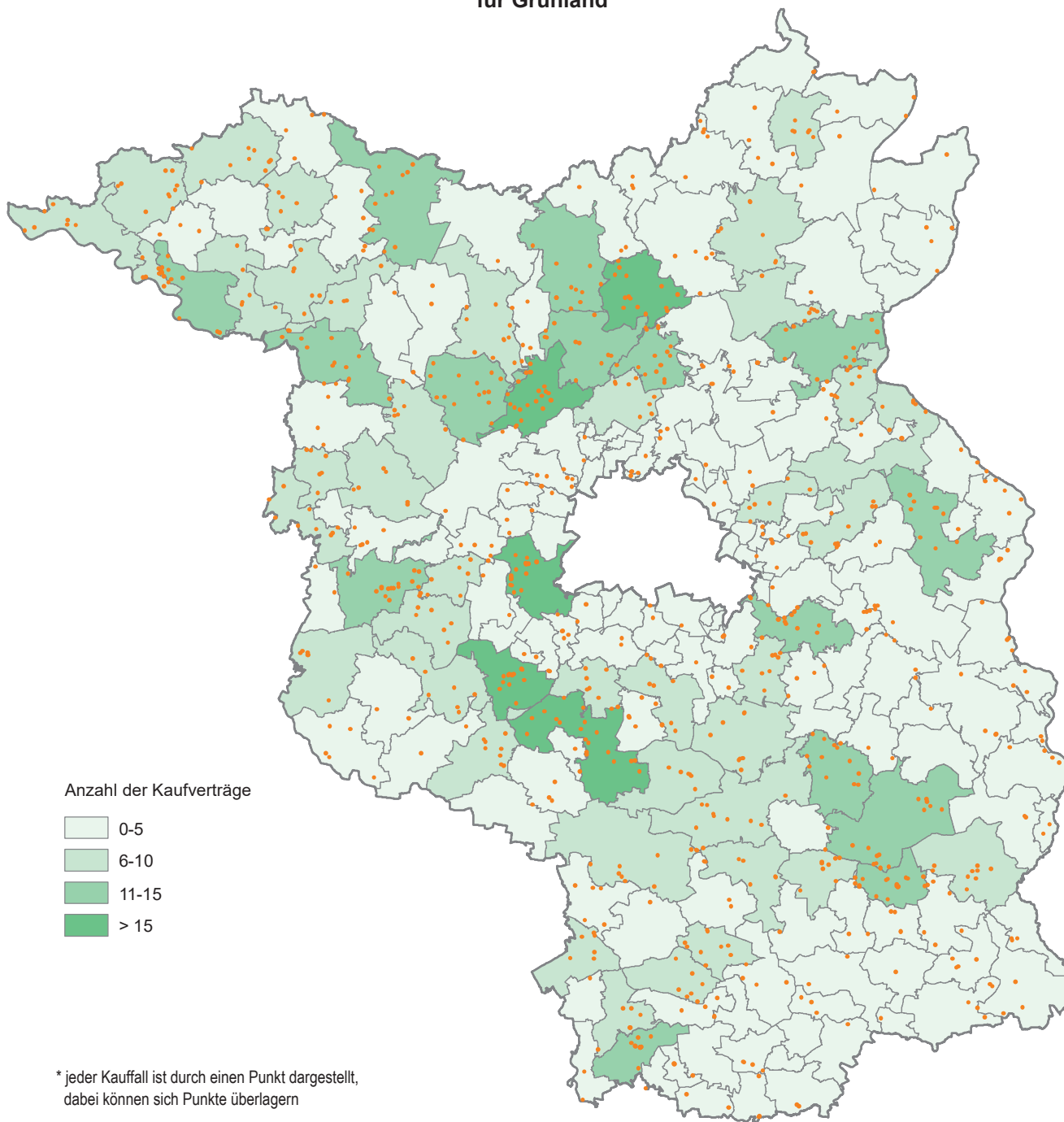
Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	durchschnittliche Ackerzahl	23	24	24
	Anzahl der Kauffälle	229	181	410
	Spanne (€/m ²)	(0,19 – 3,85)	(0,28 – 2,73)	(0,19 – 3,85)
	Mittelwert (€/m ²)	1,04	1,03	1,04
Ackerzahlen 29 – 36	durchschnittliche Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	157	159	316
	Spanne (€/m ²)	(0,09 – 2,70)	(0,29 – 2,50)	(0,09 – 2,70)
	Mittelwert (€/m ²)	1,13	1,01	1,07
Ackerzahlen ≥ 37	durchschnittliche Ackerzahl	44	47	45
	Anzahl der Kauffälle	121	135	256
	Spanne (€/m ²)	(0,10 – 3,07)	(0,34 – 3,05)	(0,10 – 3,07)
	Mittelwert (€/m ²)	1,27	1,37	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 2019 – 2021 untersucht. Die Ergebnisse zeigen keine signifikante Abhängigkeit des Kaufpreises von der Fläche, bestätigen aber den langjährigen Trend, 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 2020				
Barnim	37	+ 54	56	6	0,43 – 1,53	0,84 ↑
Dahme-Spreewald	75	+ 1	113	8	0,29 – 1,03	0,61 →
Elbe-Elster	70	- 11	51	3	0,22 – 1,30	0,53 →
Havelland	52	- 7	100	12	0,40 – 3,04	1,34 ↑
Märkisch-Oderland	76	+ 12	102	10	0,43 – 1,73	0,94 ↓
Oberhavel	98	- 26	252	24	0,10 – 4,02	1,13 →
Oberspreewald-Lausitz	28	- 48	44	4	0,23 – 1,85	0,83 ↑
Oder-Spree	48	- 8	77	7	0,24 – 1,50	0,68 ↑
Ostprignitz-Ruppin	68	+ 6	159	17	0,22 – 1,70	1,07 →
Potsdam-Mittelmark	84	+ 31	79	13	0,30 – 3,39	1,09 ↑
Prignitz	74	- 20	153	14	0,60 – 1,70	1,10 ↑
Spree-Neiße	50	- 26	68	4	0,24 – 1,00	0,53 ↑
Teltow-Fläming	68	- 20	111	8	0,36 – 1,10	0,66 →
Uckermark	45	- 10	89	7	0,42 – 1,20	0,82 ↓
Brandenburg an der Havel	15	+ 36	36	2	0,85 – 1,27	0,90 ↑
Cottbus	5	± 0	3	< 1	0,47 0,58	0,52 *4
Frankfurt (Oder) *3	4	+ 300	3	< 1		
Potsdam	18	+ 125	27	3	0,38 – 1,55	0,97 ↑
Land Brandenburg	915	- 7	1.523	142	0,10 – 4,02	0,87 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	85	- 21	107	16	0,21 – 3,31	1,24 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	788	- 8	1.347	121	0,10 – 4,02	0,83 ↑

*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.

*4 kein Vorjahreswert vorhanden

→ gleichbleibend
 ↑ steigend
 ↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
 bei Veränderungen > 5 %

Pachtflächen

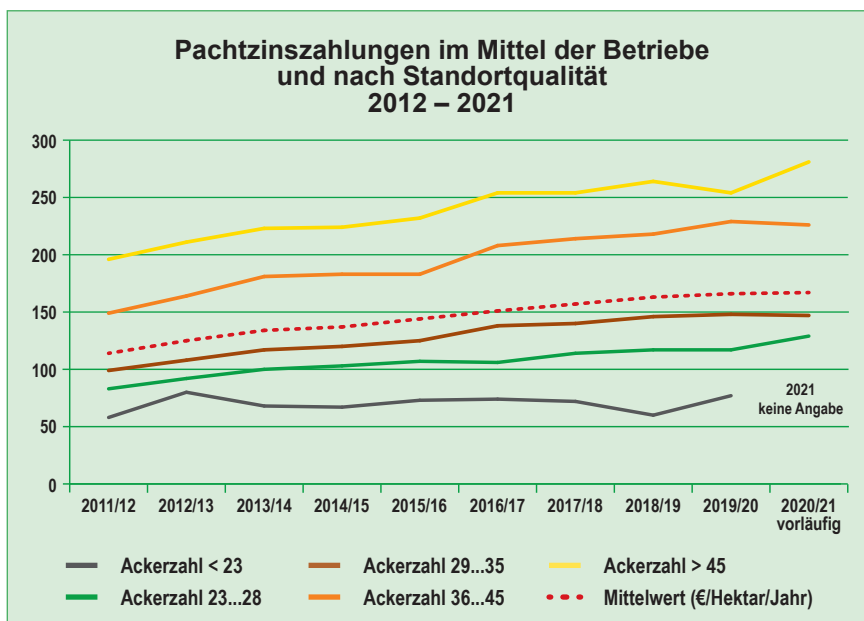
Den größten Anteil für die Flächenbewirtschaftung in den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs bildet auch weiterhin die Flächenpacht.

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 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	538	163	264	218	146	117	60
2019/20	518	166	254	229	148	117	77
2020/21 vorl.	300	167	281	226	147	129	k. A.
darunter Ackerland*	83	225	267	265	185	174	k. A.
darunter Grünland*	17	111	k. A.	k. A.	110	k. A.	k. A.

k. A. = keine Angabe
 Für 2020/2021 vorläufiges Ergebnis.
 * Teilweise unzureichender Stichprobenumfang.
 Quelle: Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung;
 Testbetriebsbuchführung ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen



Die Entwicklung der Pachtpreise lässt sich nicht ausschließlich an der Ertragsfähigkeit festmachen. Wesentlich beeinflusst wird der Pachtmarkt durch agrarpolitische und rechtliche Rahmenbedingungen sowie regional- und betriebsspezifische Gegebenheiten. Das Pachtzinsniveau liegt nach wie vor deutlich unter dem Niveau der westlichen Bundesländer und ist auch niedriger als ausgewiesene Durchschnittswerte der ostdeutschen Bundesländer insgesamt.

Übersichten zu den Pachtpreisen für Ackerland und Grünland werden in den regionalen Grundstücksmarktberichten der Landkreise Elbe-Elster, Märkisch-Oderland, Prignitz, Teltow-Fläming und Uckermark veröffentlicht. Dabei handelt es sich überwiegend um Auswertungen zu Neupachten.

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 76,5 % der Waldfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen stehen auf fast 5 % der Fläche, Buchen wachsen auf 2,7 %, Birken und Erlen stehen auf etwa 7,6 %. Fast 40 % der Waldbestände besteht aus mindestens zwei Baumarten. Etwa 13 % 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 14 % 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 672.500 Hektar Wald. Mit 273.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 76.800 Hektar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen rd. 70.700 Hektar der Brandenburger Wälder.

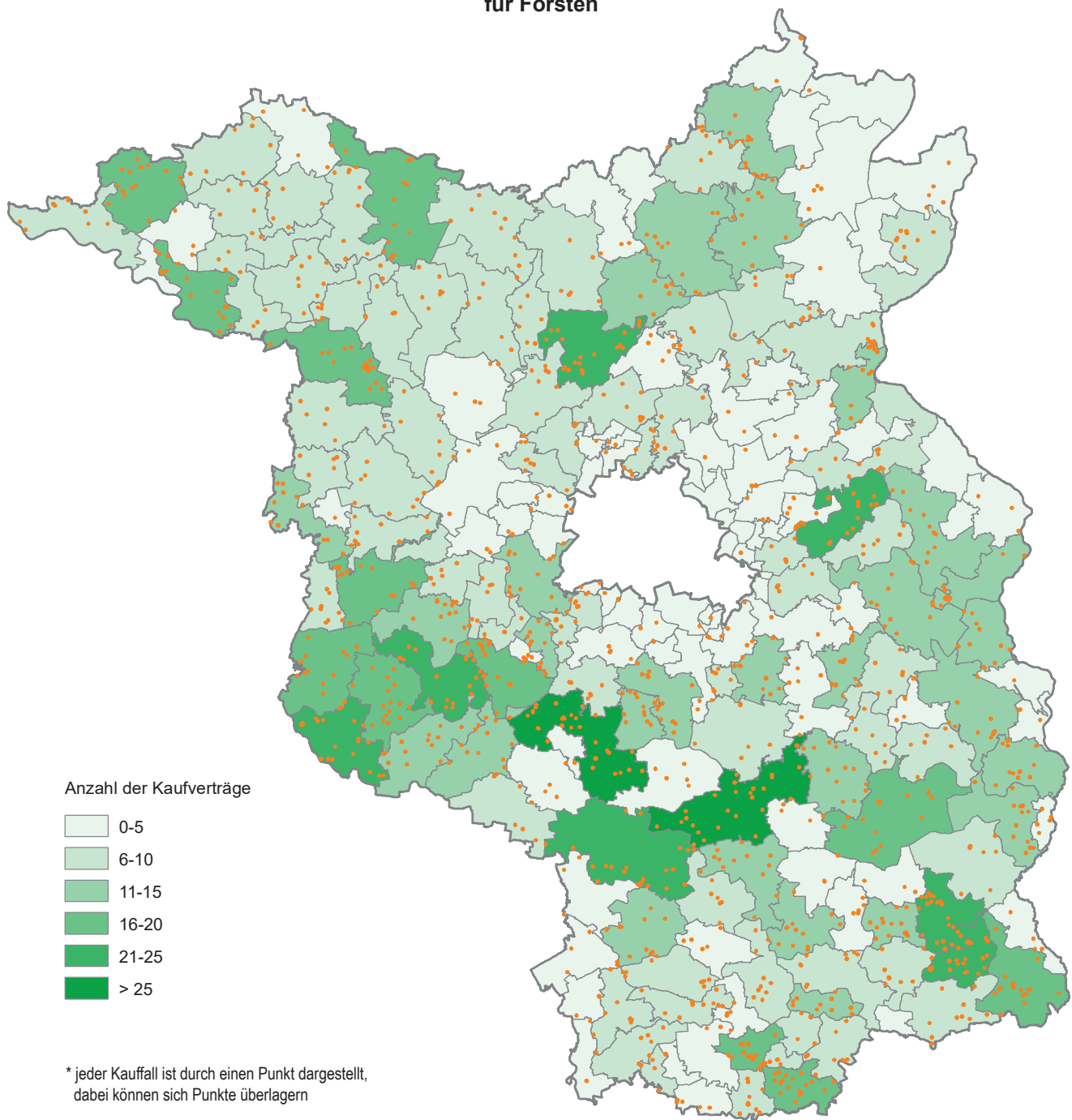
⁵ Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

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 Jagd ausübung. 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 0,69 €/m².



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 2020				
Barnim	46	+ 10	102	11	0,17 – 1,80	0,98 →
Dahme-Spreewald	117	+ 3	2.423	318	0,07 – 1,36	0,61 →
Elbe-Elster	94	- 10	319	16	0,06 – 1,14	0,51 ↑
Havelland	65	+ 7	667	68	0,21 – 1,35	0,77 ↑
Märkisch-Oderland	97	+ 1	282	18	0,22 – 1,50	0,77 ↑
Oberhavel	84	+ 2	238	19	0,13 – 1,95	0,82 ↑
Oberspreewald-Lausitz	111	+ 12	578	56	0,08 – 0,96	0,49 →
Oder-Spree	96	- 20	329	27	0,12 – 1,65	0,76 ↑
Ostprignitz-Ruppin	94	+ 19	378	24	0,36 – 1,35	0,70 ↓
Potsdam-Mittelmark	214	+ 36	2.889	570	0,19 – 2,97	0,80 ↑
Prignitz	89	- 21	267	19	0,15 – 1,11	0,70 →
Spree-Neiße	106	+ 13	614	20	0,09 – 1,10	0,55 ↑
Teltow-Fläming	114	+ 13	590	51	0,20 – 1,48	0,63 ↑
Uckermark	73	+ 9	179	15	0,34 – 2,07	0,87 ↑
Brandenburg an der Havel	20	+ 300	100	6	0,20 – 1,10	0,74 *3
Cottbus	23	+ 35	33	2	0,18 – 0,77	0,48 ↓
Frankfurt (Oder) *2	12	+ 200	116	8		
Potsdam *2	11	+ 38	16	1		
Land Brandenburg	1.466	+ 8	10.120	1.249	0,06 – 2,97	0,69 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	144	+ 22	318	54	0,17 – 2,61	0,91 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.256	+ 4	9.537	1.178	0,06 – 2,97	0,67 ↑

*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.

*3 kein Vorjahreswert vorhanden

→ 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 2021 bei nur 9 Kauffällen 1,17 €/m².

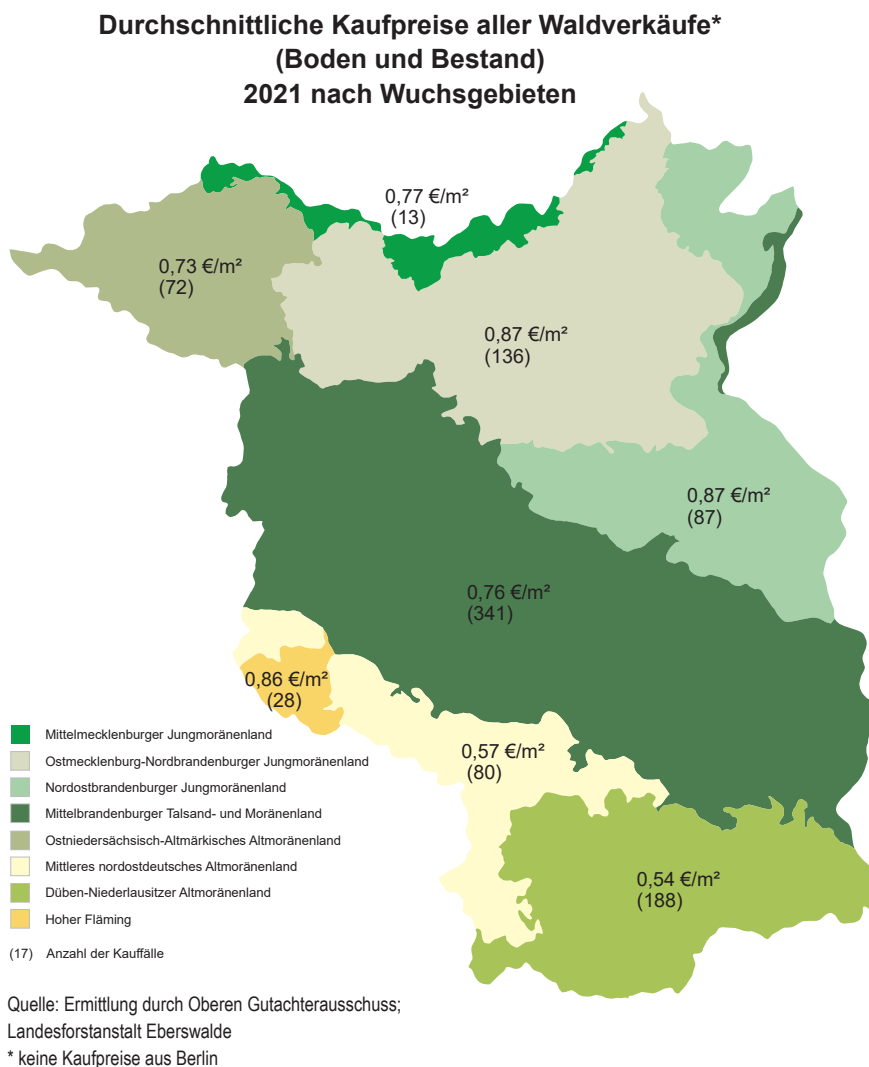
Alle Verkäufe von Forstwirtschaftsflächen ≥ 75 Hektar wurden über einen 5-Jahreszeitraum hinsichtlich des Verhältnisses von Kaufpreis zum Bodenrichtwert untersucht; dabei wird dem Kaufpreis der Bodenrichtwert zum Stichtag 31.12. des Jahres vor dem Kaufzeitpunkt gegenübergestellt.

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 2017 bis 2021 • Region: Land Brandenburg
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	2,0 Standardabweichung ¹ = 0,72
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	33
Kaufpreis je m ²	0,51 €/m ² – 1,46 €/m ² 1,07 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	1,0 – 3,6 2,0
Flächengröße	75 ha – 879 ha 273 ha
¹ Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.	

Der Preis für forstwirtschaftlich genutzte Grundstücke ≥ 75 Hektar liegt im Durchschnitt der Jahre 2017 – 2021 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.

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.



Kaufpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs

Für Waldflächen ohne Bestand wurden in den letzten fünf Jahren (2017 – 2021) insgesamt nur 74 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,02 €/m² und 1,08 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 3 % und 180 %.

Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Es liegen insgesamt 210 Kauffälle seit 2017 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 8 % 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 0,37 für das Verhältnis des Bodenwerts zum Gesamtkaufpreis.

Verhältnis Bodenwert/Kaufpreis bei Verkäufen forstwirtschaftlicher Grundstücke	
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Kaufpreis
Stichprobe	<ul style="list-style-type: none"> • Kauffälle aus den Jahren 2017 bis 2021 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	0,37 Standardabweichung ¹ = 0,17
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	195
Kaufpreis je m ²	0,20 €/m ² – 1,45 €/m ² 0,65 €/m ²
Bodenwert/Kaufpreis	0,10 – 0,80 0,37
Bodenwert	0,06 €/m ² – 0,64 €/m ² 0,23 €/m ²
Flächengröße	1 ha – 63 ha 6 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 2017 bis 2021 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 = 0,12
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	141
Kaufpreis je m ²	0,20 €/m ² - 1,48 €/m ² 0,64 €/m ²
Bodenwert/ Bodenrichtwert Acker	0,05 - 0,64 0,24
Bodenwert	0,06 €/m ² - 0,65 €/m ² 0,22 €/m ²
Flächengröße	1 ha - 32 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 17 %. Hierunter wurden 887 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 5.632 Hektar und einem Geldumsatz von 71 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	79	45
Dauer- und Sonderkultur	31	56	11
Geringstland	154	128	5
sonstige Nutzung*	588	5.369	645
Land Brandenburg	887	5.632	706
Berliner Umland	66	428	98
darunter: Potsdam	2	< 1	< 1
Weiterer Metropolitanraum	821	5.204	608
darunter: kreisfreie Städte	26	220	< 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	403	46
sonstige Verkehrseinrichtungen*	123	19
öffentliche Grünanlagen	34	12
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	18	4
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	17	4
sonstiger Gemeinbedarf	34	51
Land Brandenburg	629	136
Berliner Umland	209	24
darunter: Potsdam	18	4
Weiterer Metropolitanraum	420	112
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	9	11
* 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	46	492
darunter: Kies/Kiessand	35	447
Braunkohle	10	18
private Grünanlagen	1.154	211
darunter: Hausgärten	658	62
Dauerkleingärten	70	33
Eigentumsgärten	263	36
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	103	41
Wasserflächen	131	328
darunter: private Gräben	70	17
für Freizeitnutzung	13	165
für Fischerei (gewerblich)	3	2
besondere Funktionen	154	64
darunter: privater Weg	116	26
Lagerplatz (gewerblich)	10	12
Halde, Deponie	8	17
Flächen für Energieanlagen	54	195
darunter: Windkraftanlage	16	45
Solar- und Photovoltaikanlagen	17	119
sonstige Nutzung	43	13
Land Brandenburg	1.582	1.303
Berliner Umland	279	70
darunter: Potsdam	40	11
Weiterer Metropolitanraum	1.303	1.233
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	61	39

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 (vgl. § 21 Abs. 2 ImmoWertV).

Im Land Brandenburg wird von der Übergangsregelung in § 53 Abs. 2 ImmoWertV Gebrauch gemacht. Die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen erfolgt im Land Brandenburg daher weiterhin nach der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen im Land Brandenburg (Brandenburgische Ertragswertrichtlinie - RL EW-BB) vom 4. August 2017. 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 20. Dezember 2021 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	tatsächliche und auf Marktüblichkeit geprüfte Nettokaltmieten bzw. Erträge (für den jeweiligen Kauf fall lagen Mietdaten vor); 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:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	Zeitraum	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
	ab 01.01.2019	295 €	353 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
	ab 01.01.2020	299 €	357 €	39 €	
	ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	
	Instandhaltungskosten:				
		Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	
	Zeitraum	jährlich je Wohnfläche		jährlich je Garagenstellplatz	jährlich je Pkw-Außenstellplatz (Erfahrungswert)
	ab 01.01.2019	11,6 €/m ²		87 €	26 €
	ab 01.01.2020	11,7 €/m ²		89 €	27 €
	ab 01.01.2021	11,7 €/m ²		88 €	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 01.01.2019	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
	ab 01.01.2021	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 2010	RND = GND – Gebäudealter oder modifizierte RND bei Modernisierung (Ermittlung der modifizierten RND nach Anlage 4 SW-RL, ggf. geschätzt) Mindestrestnutzungsdauer: nur Objekte mit einer RND ≥ 20 Jahren; bei Verbrauchermärkten RND ≥ 10 Jahren			
Bodenwert	beitrags- und abgabenfreier Bodenwert, aus dem zum Kaufzeitpunkt aktuellen Bodenrichtwert (31.12. des jeweiligen Vorjahres) ermittelt. Es wird eine objekttypische Grundstücksgröße (Spanne) zugrunde gelegt; separat nutzbare Grundstücksteile werden nicht berücksichtigt.			

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

- p = Liegenschaftszins in % mit der ersten Näherung $p_0 = \frac{RE}{KP} \times 100$
 RE = Reinertrag des Grundstücks
 KP^* = normierter und um besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) bereinigter Kaufpreis
 BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes
 q = $1 + 0,01 \times p$
 n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Die folgenden durchschnittlichen Liegenschaftszinssätze wurden für verschiedene Teilräume ermittelt, mittels Regressionsanalyse mit dem Programmsystem „Automatisiert geführte Kaufpreissammlung“ des Landes Niedersachsen berechnet und beziehen sich auf den Zeitraum 2019 – 2021.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden konnte, wird in den Tabellen zusätzlich zu dem Mittelwert der Jahre 2019 – 2021 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2021 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 $\geq 80\%$), Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0%) sowie Eigentumswohnungen. 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 Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Jahre beträgt nach Abschluss der Regressionsanalysen bei den einzelnen Objektarten:

Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2019	2020	2021
Mehrfamilienhäuser	240	282	220
Wohn- und Geschäftshäuser	70	93	58
Geschäftshäuser	24	14	12
Verbrauchermärkte	18	13	9
Einfamilienhäuser	91	92	100
Eigentumswohnungen	651	536	348

* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2022 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2019 und 2020 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 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 (vgl. § 33 ImmoWertV). Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelt werden, insbesondere bei Wertermittlungen in der Landeshauptstadt Potsdam.

Mehrfamilienhäuser

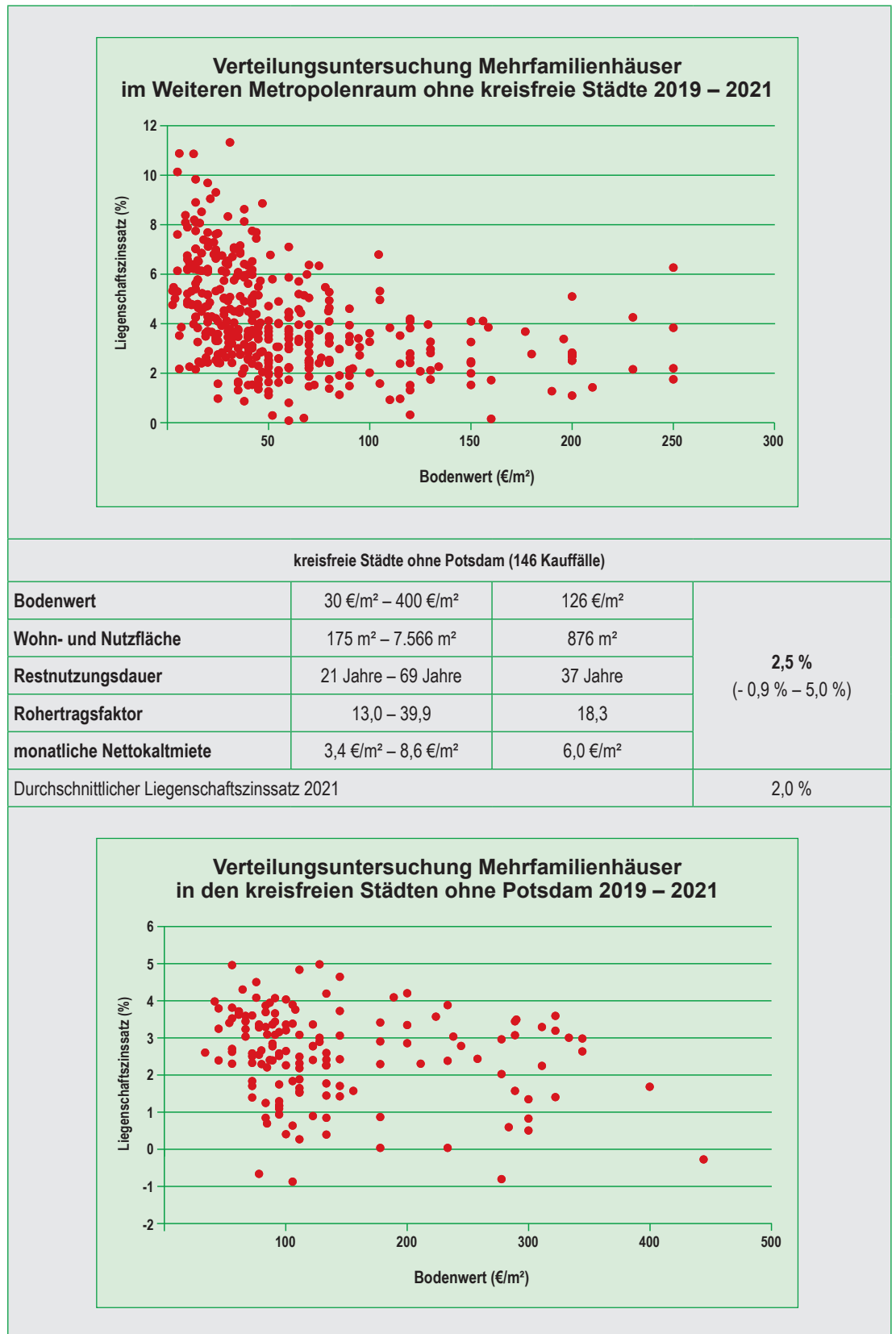
Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2015 – 2017, 2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021) 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. In den Tabellen wurden Streudiagramme eingefügt, die die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau darstellen. 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 (vgl. Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)“) setzt sich die fallende Tendenz in allen Teilregionen fort. Der Liegenschaftszinssatz ist in allen Auswertungszeiträumen gegenüber den Vorjahresauswertungen gesunken.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)					
Region	Berliner Umland	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
Zeitraum					
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)
2019 – 2021	*	2,7 % (142)	*	4,2 % (407)	2,5 % (146)
* wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz nicht angegeben					

Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (142 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 550 €/m ²	224 €/m ²	2,7 % (0,8 % – 4,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m ² – 3.878 m ²	559 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 79 Jahre	47 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,4 – 39,6	23,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,1 €/m ² – 15,9 €/m ²	7,6 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,4 %
<div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px auto; width: 80%;"> <p style="text-align: center;">Verteilungsuntersuchung Mehrfamilienhäuser im Berliner Umland ohne Potsdam 2019 – 2021</p> </div>			
Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (407 Kauffälle)			
Bodenwert	3 €/m ² – 250 €/m ²	57 €/m ²	4,2 % (0,1 % – 11,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² – 1.538 m ²	462 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,0 – 30,7	14,3	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m ² – 9,0 €/m ²	5,3 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			3,6 %



Wohn- und Geschäftshäuser

Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden auch für die Grundstücksart Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume: 2015 – 2017, 2016 – 2018, 2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021) zeigte sich nur im Weiteren Metropolitanraum (ohne die kreisfreien Städte) ein Einfluss des Kaufzeitpunkts. In dieser Region wurde auch der Einfluss des Bodenwerts festgestellt: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz. Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist dargestellt.

Betrachtet man die ermittelten Liegenschaftszinssätze für die Wohn- und Geschäftshäuser in den letzten fünf Auswertungszeiträumen (vgl. Tabelle „Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)“) setzt sich die fallende Tendenz in allen Teilregionen fort.

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					
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)	** (30)
2018 – 2020	*	3,9 % (38)	*	5,6 % (109)	3,8 % (29)
2019 – 2021	*	3,2 % (28)	*	4,4 % (129)	3,6 % (29)

* Wegen der eigenständigen Entwicklung der Liegenschaftszinssätze in Potsdam und den kreisfreien Städten wird der Liegenschaftszinssatz nicht angegeben.
 ** Wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich.

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (28 Kauffälle)			
Bodenwert	90 €/m ² – 594 €/m ²	245 €/m ²	3,2 % (0,3 % – 6,0 %)
Wohn- und Nutzfläche	231 m ² – 1.722 m ²	613 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 70 Jahre	45 Jahre	
Rohrertragsfaktor	10,0 – 32,3	19,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m ² – 14,4 €/m ²	7,6 €/m ²	

Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (129 Kauffälle)			
Bodenwert	6 €/m ² – 484 €/m ²	82 €/m ²	4,4 % (0,1 % – 13,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m ² – 2.349 m ²	513 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 69 Jahre	36 Jahre	
Rohetragsfaktor	5,1 – 30,8	14,5	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m ² – 12,2 €/m ²	5,7 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,8 %
kreisfreie Städte ohne Potsdam (29 Kauffälle)			
Bodenwert	52 €/m ² – 420 €/m ²	180 €/m ²	3,6 % (0,6 % – 5,8 %)
Wohn- und Nutzfläche	229 m ² – 1.224 m ²	690 m ²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 57 Jahre	35 Jahre	
Rohetragsfaktor	9,7 – 24,8	15,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 11,7 €/m ²	6,6 €/m ²	

Geschäftshäuser

Die reinen Geschäftshäuser werden in folgende Objektarten unterschieden:

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

Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolitanraum und das Berliner Umland. Der Liegenschaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts einzuordnen. Auf den Grundstücksmarktbericht der Stadt Potsdam wird verwiesen.

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (23 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m ² – 650 €/m ²	250 €/m ²	3,9 % (0,2 % – 8,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	144 m ² – 4.662 m ²	1.645 m ²	
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 57 Jahre	38 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,9 – 28,3	16,8	
monatliche Nettokaltmiete	2,9 €/m ² – 16,7 €/m ²	8,5 €/m ²	
Weiterer Metropolitanraum (23 Kauffälle)			
Bodenwert	12 €/m ² – 340 €/m ²	109 €/m ²	5,1 % (1,4 % – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	135 m ² – 5.022 m ²	1.520 m ²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 44 Jahre	31 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,3 – 21,2	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,6 €/m ² – 12,1 €/m ²	6,6 €/m ²	

Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2019 – 2021) angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

Betrachtet man die letzten fünf Auswerteperioden (2015–2017, 2016–2018, 2017–2019, 2018–2020, 2019–2021) ist zu beobachten, dass sich der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz in beiden Teilregionen in den letzten fünf Jahren um rund 2 Prozentpunkte verringert hat.

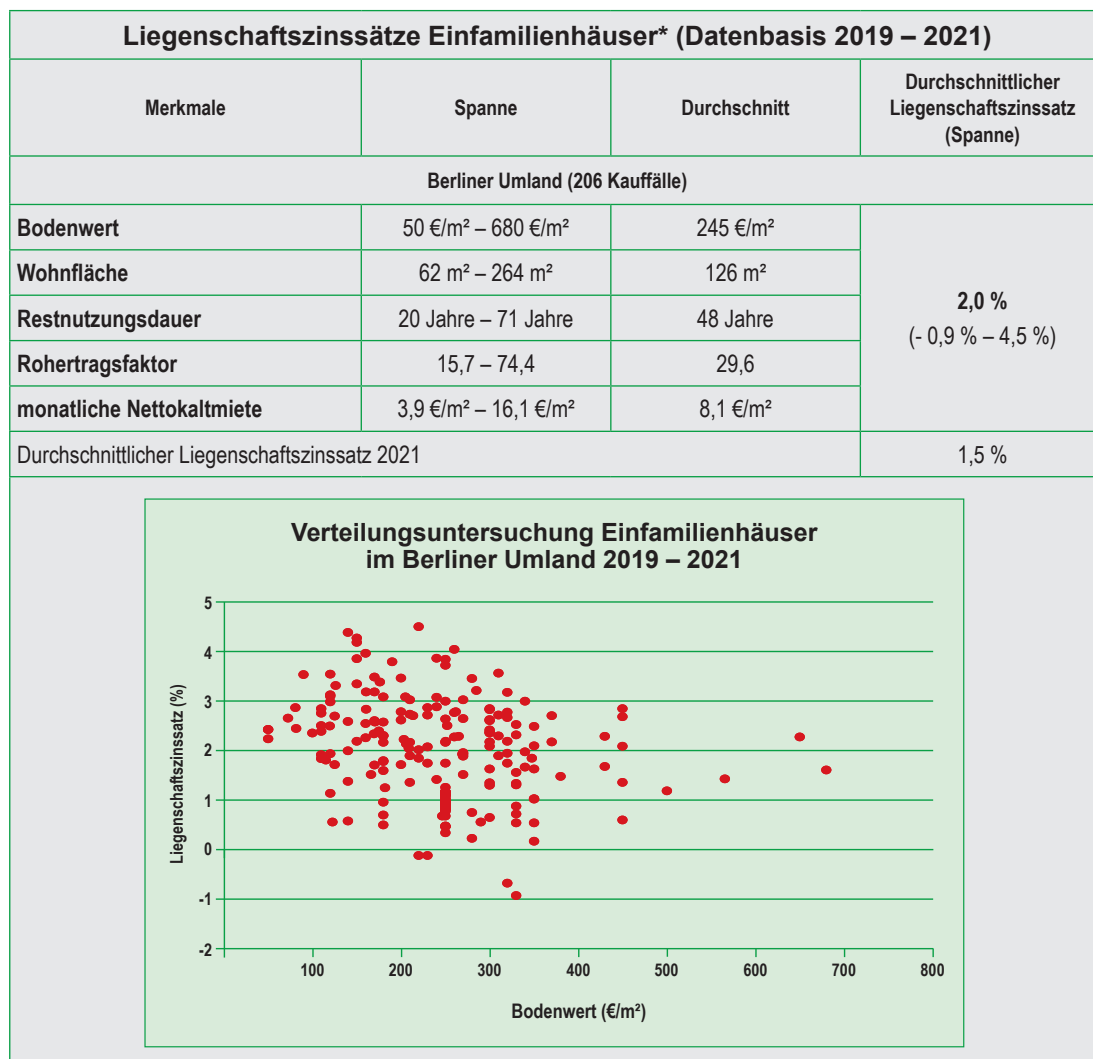
Die zur Verfügung stehenden Kauffälle für Verbrauchermärkte erlauben keine nach den Teilregionen differenzierte Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen. Die Auswertung für das Land informiert über die zur Verfügung stehende Stichprobe und die Ausprägung der einzelnen Merkmale. Der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz dient als reine Orientierungsgröße, insbesondere im Vergleich zu anderen Objektarten.

Liegenschaftszinssätze Verbrauchermärkte (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Land Brandenburg (40 Kauffälle)			
Bodenwert	5 €/m ² – 400 €/m ²	103 €/m ²	3,4 % (0,7 % – 11,3 %)
Nutzfläche	240 m ² – 11.381 m ²	2.050 m ²	
Restnutzungsdauer	10 Jahre – 29 Jahre	17 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,5 – 19,5	13,0	
monatliche Nettokaltmiete	2,0 €/m ² – 17,6 €/m ²	9,2 €/m ²	

Einfamilienhäuser

Die Vermietung von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) spielt im Weiteren Metropolenraum nur eine geringe Rolle; hier standen 81 Kauffälle mit geprüften Mietangaben für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung, während im Berliner Umland 206 geeignete Kauffälle ausgewertet werden konnten. Im Berliner Umland konnte ein zeitlicher Einfluss auf den Liegenschaftszinssatz nachgewiesen werden, so dass zusätzlich zum Mittelwert für die Jahre 2019–2021 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2021 angegeben ist. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in dieser Region (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist dargestellt.

Auch im Weiteren Metropolenraum konnte ein zeitlicher Einfluss nachgewiesen werden, so dass zusätzlich zum Mittelwert für die Jahre 2019–2021 der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2021 angegeben ist. Gegenüber der Auswertung für die Jahre 2018–2020 sank der durchschnittliche Liegenschaftszinssatz für den Zeitraum 2019–2021 in beiden Teilregionen um 0,5 Prozentpunkte. Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.



Weiterer Metropolitanraum (81 Kauffälle)			
Bodenwert	8 €/m ² – 160 €/m ²	58 €/m ²	2,8 % (- 0,9 % – 7,2 %)
Wohnfläche	67 m ² – 269 m ²	138 m ²	
Restnutzungsdauer	22 Jahre – 74 Jahre	41 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 41,3	20,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,5 €/m ² – 14,4 €/m ²	6,0 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,1 %
* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser			

Eigentumswohnungen

Bei den Eigentumswohnungen wurden in den letzten Jahren 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 auch für den Zeitraum 2019–2021 die Liegenschaftszinssätze nur aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Inhalt hatten.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)			
Zeitraum	Region	Weiterer Metropolitanraum	
	Berliner Umland ohne Potsdam		
2016 – 2018	3,6 % (399)	4,5 %	(191)
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 %	(297)
2018 – 2020*	2,8 % (892)	4,6 %	(303)
2019 – 2021*	2,5 % (746)	3,5 %	(327)

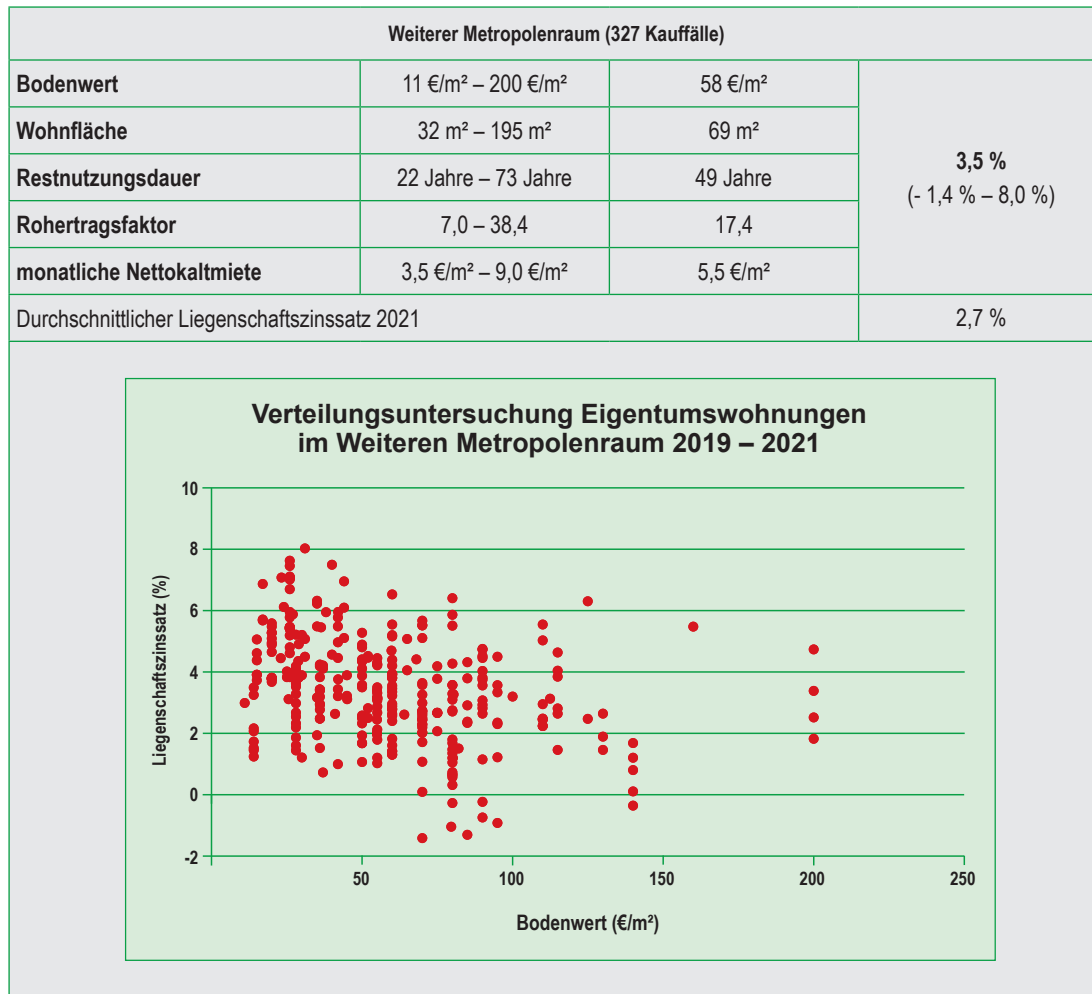
* in der Auswertung sind keine Verkäufe von umgewandelten Wohnungen enthalten

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. Zusätzlich zum Mittelwert für die Jahre 2019–2021 ist daher der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2021 angegeben. Mit zunehmendem Bodenwert sinkt der Liegenschaftszinssatz in beiden Regionen (geringes Risiko in guten Lagen). Ein Streudiagramm zur Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau ist jeweils dargestellt. Bei der Nettokaltmiete zeigte sich die folgende Tendenz: mit zunehmender Nettokaltmiete steigt der Liegenschaftszins.

In der nachfolgenden 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.

Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2019 – 2021)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (746 Kauffälle)			
Bodenwert	28 €/m ² – 550 €/m ²	247 €/m ²	2,5 % (0,1 % – 5,4 %)
Wohnfläche	21 m ² – 150 m ²	65 m ²	
Restnutzungsdauer	39 Jahre – 75 Jahre	56 Jahre	
Rohertragsfaktor	8,0 – 45,2	24,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,1 €/m ² – 13,5 €/m ²	7,8 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 2021			2,1 %

Verteilungsuntersuchung Eigentumswohnungen im Berliner Umland ohne Potsdam 2019 – 2021



5.2 Erbbaurechte

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

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

Im Jahr 2021 wurden im Land Brandenburg 388 Verträge über Erbbaurechte abgeschlossen. Die Verträge können die Begründung des Erbbaurechts, den Verkauf an den Erbbauberechtigten, den Verkauf des Erbbaurechts, die vorzeitige Aufhebung des Erbbaurechts, den Verkauf des mit Erbbaurecht belasteten Grundstücks, den Folgevertrag vor und nach Zeitablauf, den Neuvertrag nach Zeitablauf und den Heimfall enthalten.

Verträge über Erbbaurechte 2021 (Vorjahresumsätze)			
Grundstücksart	Verträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
unbebaute Bauflächen	175 (164)	54,5 (50,4)	25,7 (20,5)
bebaute Grundstücke	148 (140)	29,8 (39,0)	83,1 (34,6)
Wohnungs- und Teileigentum	65 (63)		12,0 (24,3)

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
2017	37	4,1	4,0 – 4,5
2018	36	4,0	1,8 – 5,0
2019	52	4,1	1,0 – 6,0
2020	27	4,2	3,1 – 5,0
2021	62	4,2	2,5 – 5,0

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
2017	9	5,4	4,0 – 6,5
2018	6	4,9	3,5 – 8,0
2019	3	4,5	*
2020	12	5,7	3,0 – 7,0
2021	5	5,8	4,0 – 7,2

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

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins in (%)	Spanne %
2017	–	–	–
2018	6	5,4	3,5 – 7,5
2019	4	4,9	4,5 – 5,0
2020	4	4,5	4,0 – 5,0
2021	–	–	–

6. Bodenrichtwerte

Die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte sind durch § 196 BauGB 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 (§ 16 Abs. 2 ImmoWertV), insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit (§ 5 Abs. 1 ImmoWertV) weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse (§ 6 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 01.01.2022 im Land Brandenburg insgesamt 6.013 Bodenrichtwerte für Bauland, 256 Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen und 84 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:

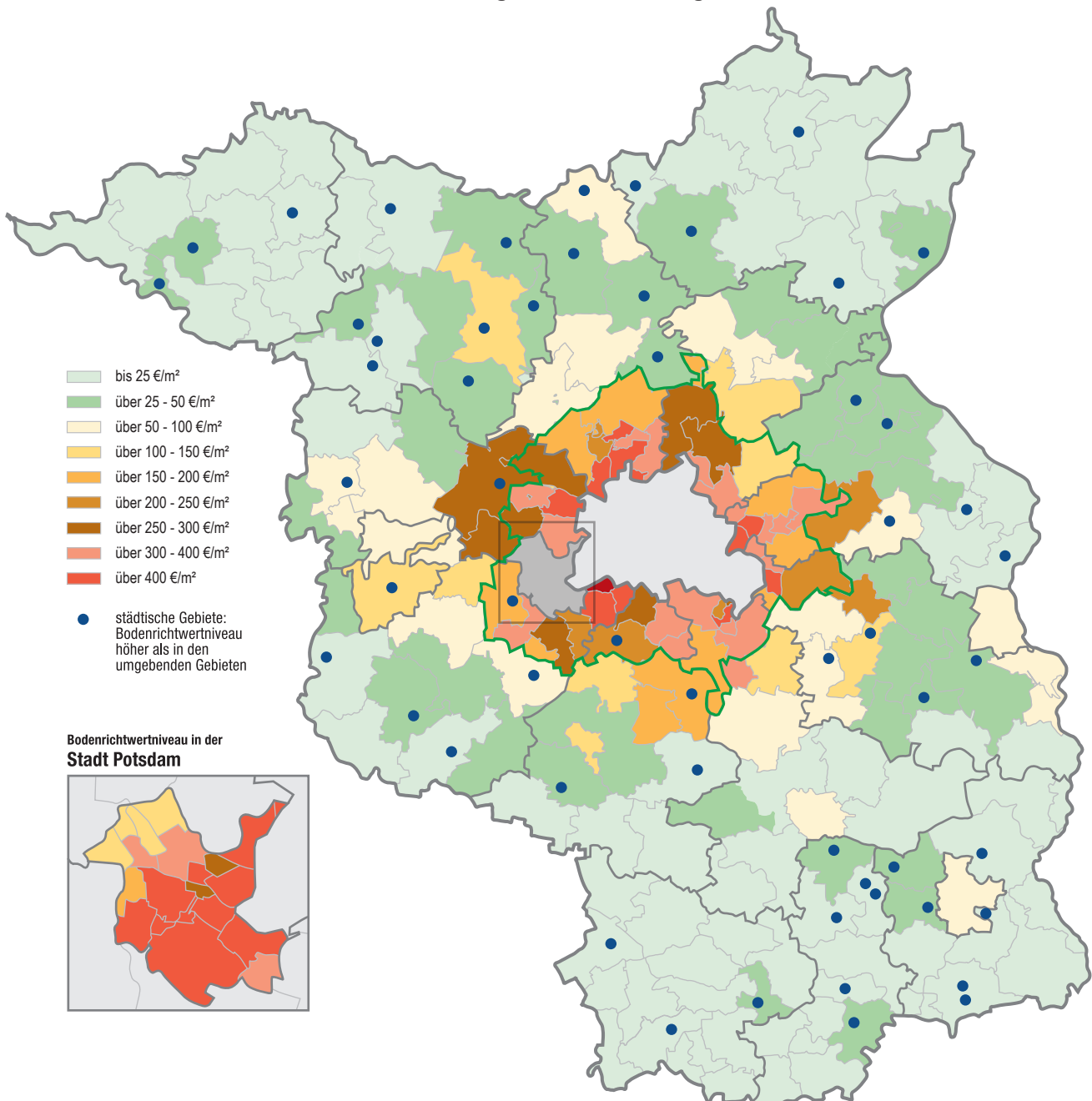
www.boris-brandenburg.de/boris-bb/

The screenshot displays the web interface for the 'BORIS Land Brandenburg - Gutachterausschüsse für Grundstückswerte'. The main content is a map of Frankfurt (Oder) overlaid with numerous colored polygons representing different soil price zones. Each zone is labeled with a numerical value and a letter code (e.g., 15 B, 22 B, 36 B, 40 B, 45 B, 50 B, 55 B, 60 B, 65 B, 70 B, 75 B, 80 B, 85 B, 90 B, 100 B). The interface includes a search sidebar on the left with fields for 'Ort', 'Straßenname', 'Haus-Nr.', and 'Postleitzahl'. At the top, there are navigation options like 'Stichtage' and 'Bodenrichtwert auswählen'. The footer contains several links: 'Gutachterausschüsse im Land Brandenburg', 'Impressum', 'Kontakt aufnehmen', 'Datenschutz', and 'Barrierefreiheit'.

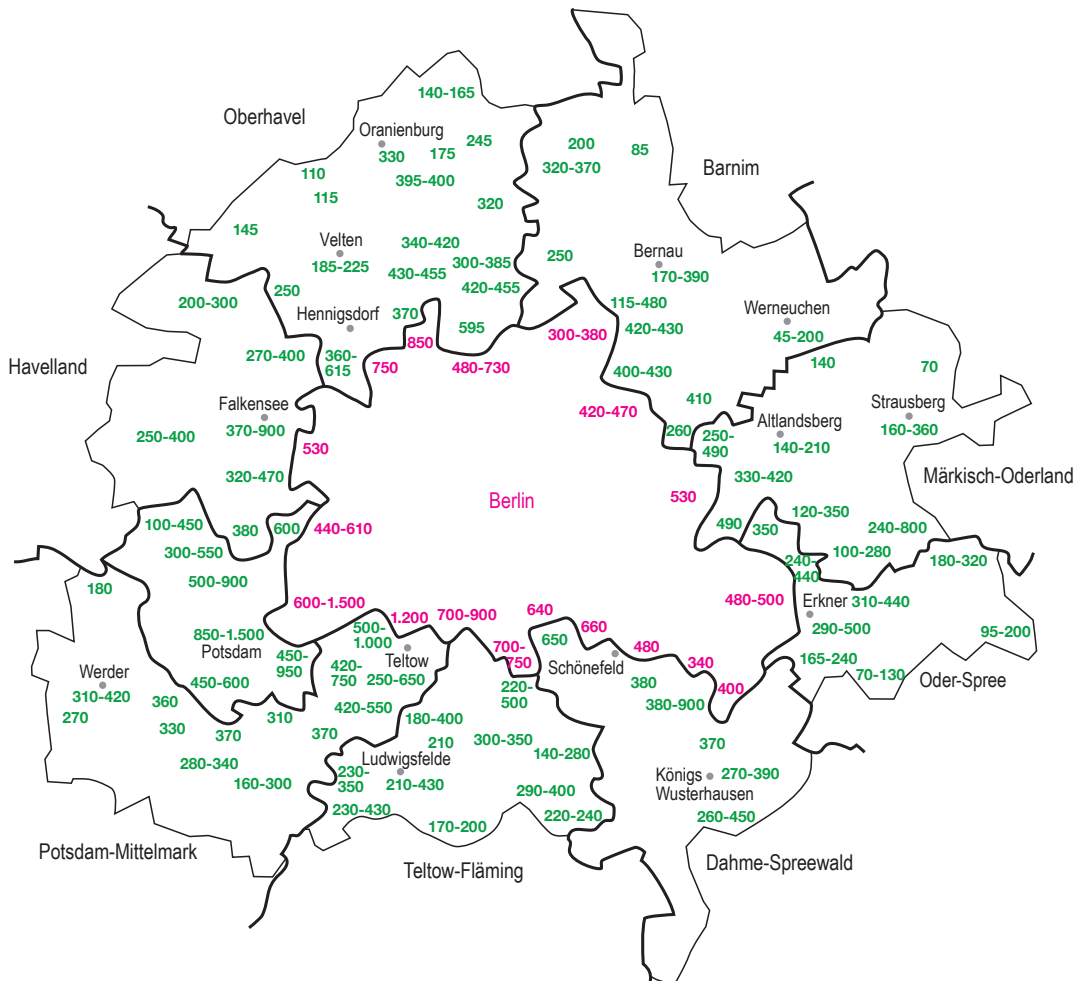
Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2022 weisen im Land Brandenburg eine große Spanne auf. Während in den ländlichen Gemeinden im Weiteren Metropolenraum überwiegend ein Bodenrichtwertniveau mit Werten bis 30 €/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 1.100 €/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



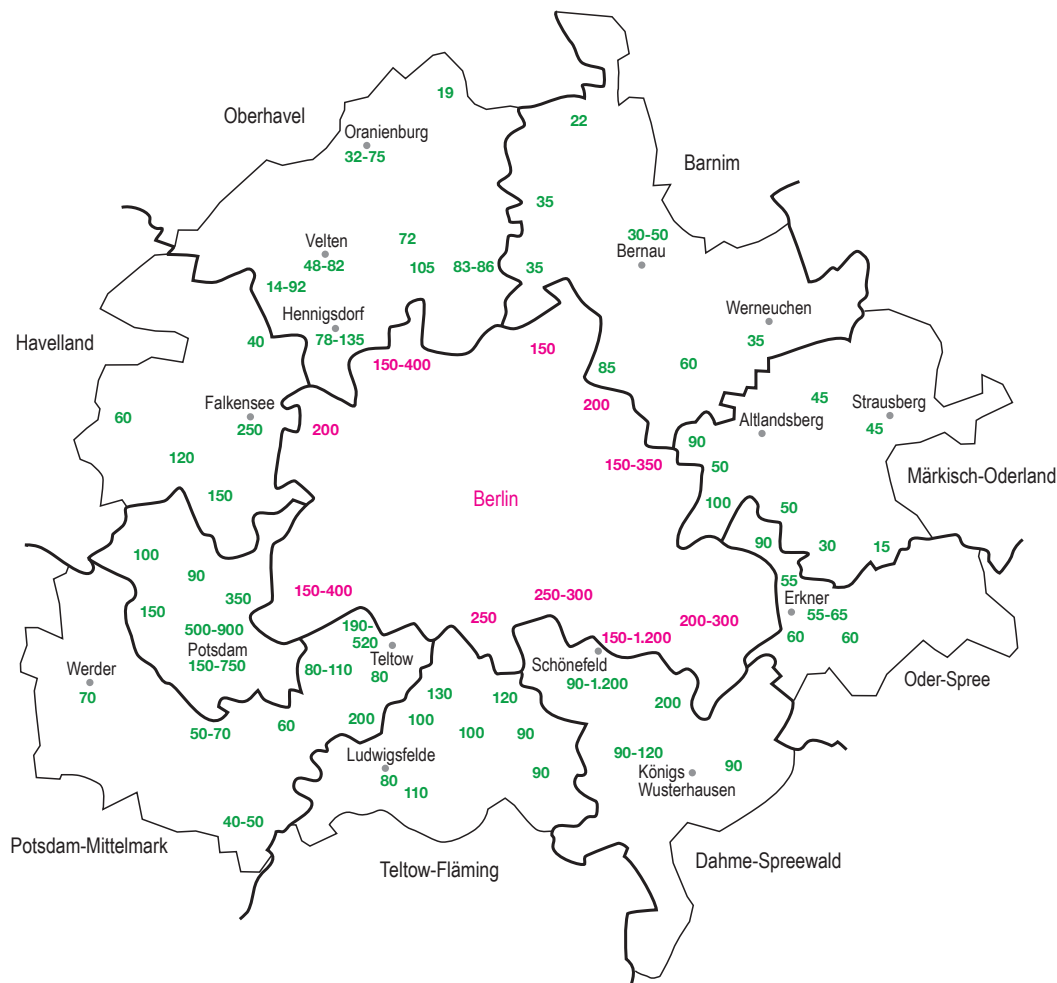
**Ausgewählte Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland
im Berliner Umland und Berlin**
(Spannen in €/m² erschließungsbeitragsfrei)



Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2022 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im südlichen Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 520 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam- Mittelmark) und bei 1.200 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald).

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

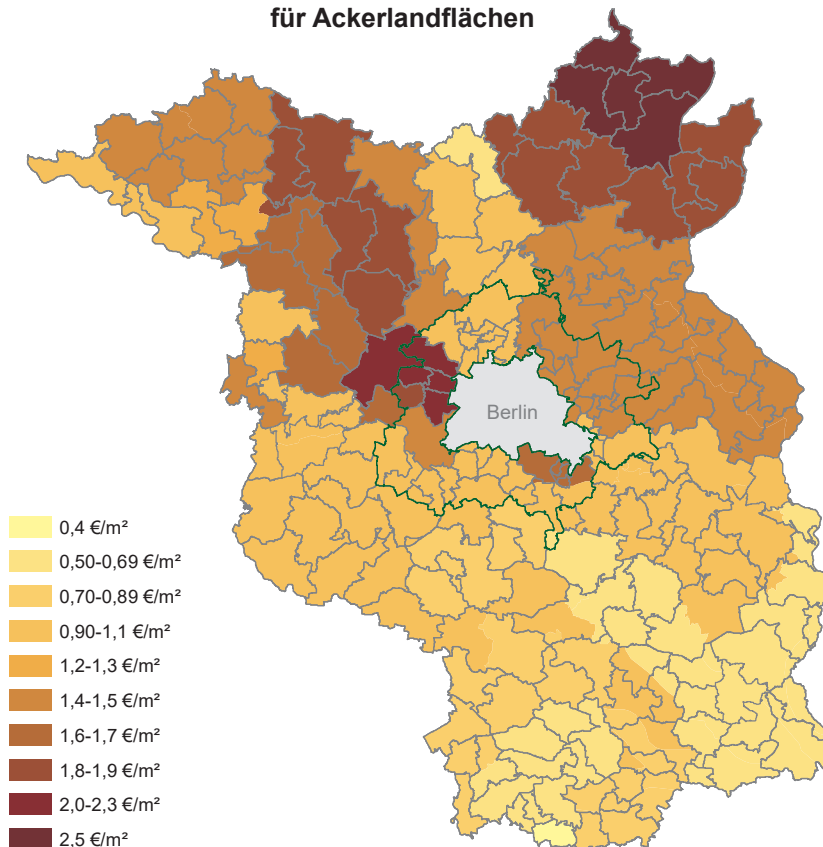


**Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich
nutzbare Flächen**

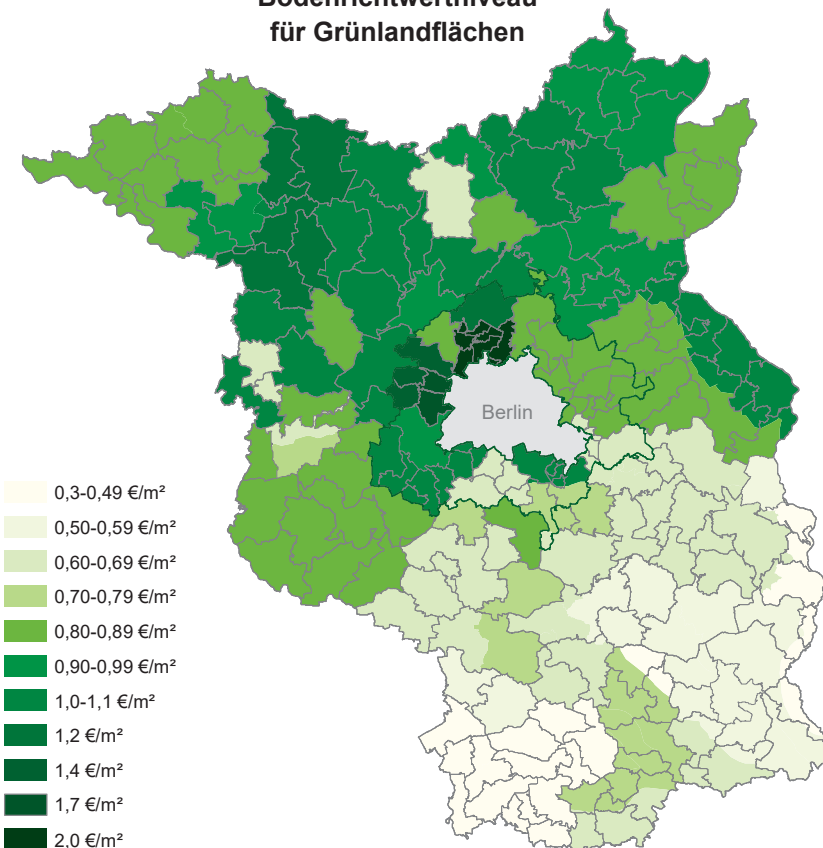
Zum Stichtag 01.01.2022 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken wird das Bodenrichtwertniveau für Ackerland-, Grünland- und Forstflächen mit Aufwuchs in den einzelnen Landkreisen und in den kreisfreien Städten veranschaulicht. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse.

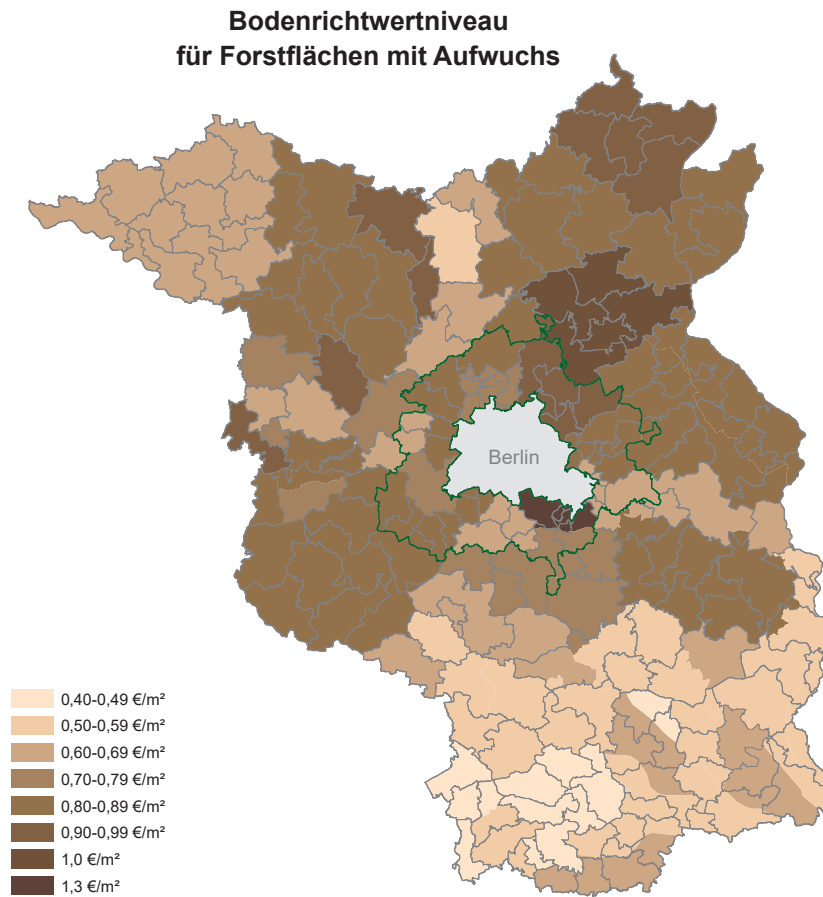
(www.gutachterausschuss-bb.de)

**Bodenrichtwertniveau
für Ackerlandflächen**



**Bodenrichtwertniveau
für Grünlandflächen**





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.

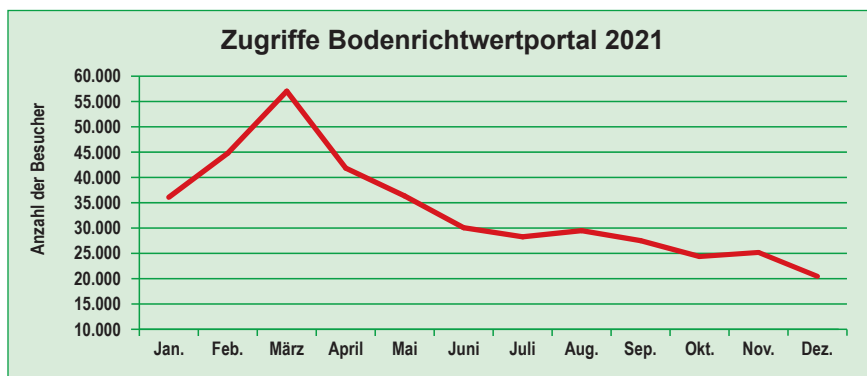
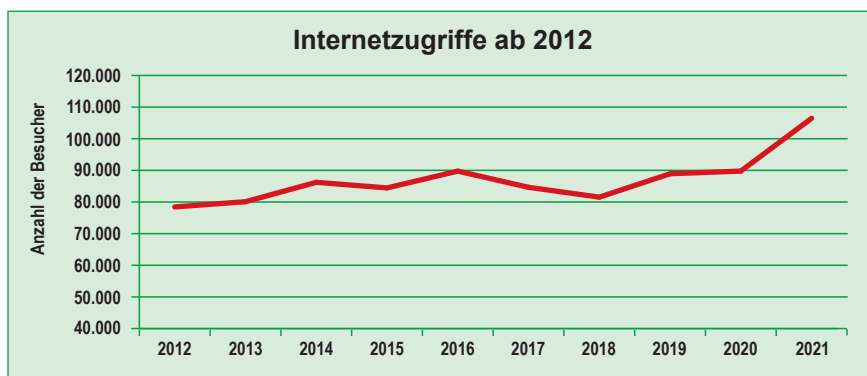
Für den Bereich des Landes Brandenburg wurde ein Oberer Gutachterausschuss eingerichtet. Er führt die Bezeichnung „Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg“. Die Mitglieder des Oberen Gutachterausschusses werden ebenfalls vom Ministerium des Innern und für Kommunales bestellt. 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.

7.2 Internetpräsentation

Mit der gemeinsamen Internetdarstellung www.gutachterausschuss-bb.de verfügen die 16 regionalen Gutachterausschüsse der Landkreise und kreisfreien Städte sowie der Obere Gutachterausschuss über ein gut angenommenes Informationsportal. 106.457 Zugriffe im Jahr 2021 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 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 44 S. 2805)
- 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:

- 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)

und durch die folgenden Verwaltungsvorschriften des Landes:

- Brandenburgische Ertragswertrichtlinie – RL EW-BB vom 4. August 2017 (Az.: 03- 13- 584-87)
- Brandenburgische Sachwertrichtlinie – RL SW-BB vom 31. März 2014, geändert durch Erlass vom 21.03.2018, Az.: MI 13-584-85
- Brandenburgische Bodenwertrichtlinie (RL BRW-BB) vom 29. Juli 2021, (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 20.12.2021, 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 HR	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
VerkFIBerG	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 Gutachterausschuss für Grundstückswerte Potsdam
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Forsting. Michael Storandt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Prof. Dr. Maik Zeißler Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Ehrenamtlicher Gutachter	Dipl.-Ing. Henry Zunke Landkreis Ostprignitz-Ruppin
Ehrenamtliche Gutachterin	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Finanzamt Landeshauptstadt Potsdam
Geschäftsstelle	Dipl.-Ing. (FH) Cornelia Jonigkeit

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	Telefax
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	(0 33 34) 2 14 29 46
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Postfach 14 41 15904 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 60	(0 35 46) 20 12 64
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	(0 35 35) 46 27 30
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Postfach 11 51 14631 Nauen	(0 33 21) 4 03 61 81	(0 33 21) 40 33 61 81
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 60	(0 33 46) 8 50 74 69
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	(0 33 01) 8 05 10
Oder-Spree/Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	(0 33 66) 35 17 18
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 3 39 1) 6 88 62 11	(0 3 39 1) 6 88 62 09
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11	(0 33 28) 31 83 15
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91	(0 38 76) 71 37 94
Spree-Neiße/Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(03 55) 49 91 22 47	(03 55) 49 91 21 11
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	(0 33 71) 6 08 92 21
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 5 80 23 13	(0 33 32) 5 80 23 50
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	(0 33 81) 58 62 04
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(03 55) 6 12 42 13	(03 55) 6 12 13 42 03
Potsdam	Hegelallee 6 – 10, Haus 1 14467 Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 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: März 2022

Legende

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

Maßstab 1 : 1.250.000

