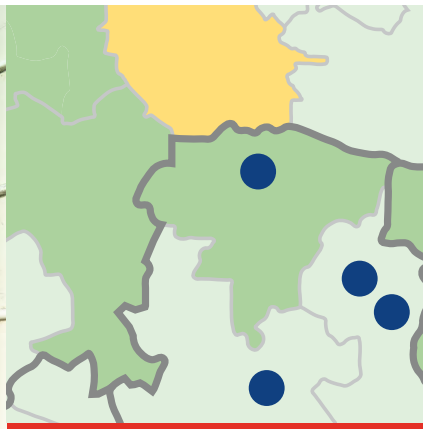
OGA | Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

LAND BRANDENBURG



Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2023

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte

Impressum

Herausgeber	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg Geschäftsstelle	
	Hausanschrift:	LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam
	Postanschrift:	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam
	Telefon:	+49 331 8844-540
	Telefax:	+49 331 8844-126
	E-Mail:	Oberer.Gutachterausschuss@geobasis-bb.de
	Internet:	https://gutachterausschuss.brandenburg.de
Berichtszeitraum	01.01.2023 bis 31.12.2023	
Datum der Veröffentlichung	Juli 2024	
Bezug	Als PDF-Dokument auf der Homepage der Gutachterausschüsse https://gutachterausschuss.brandenburg.de und im Internetshop GEOBROKER https://geobroker.geobasis-bb.de Als Druckexemplar in der LGB	
Satz, Druck und Vertrieb	LGB Betriebsstelle Potsdam Heinrich-Mann-Allee104 B 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 46,- €[1]	
Titelfoto	Brandenburg an der Havel; Fotograf: Andreas Fink	

Nutzungs-bedingungen

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 https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben.

Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

1 entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

Liebe Leserinnen und Leser,

der Grundstücksmarkt ist ein maßgeblicher Faktor für die wirtschaftliche und soziale Entwicklung einer Gesellschaft. In unseren turbulenten Zeiten ist er mehr denn je von Volatilität und regionalen Unterschieden geprägt. Umso wichtiger sind daher fundierte und zeitnahe Marktinformationen für die Politik, die Wirtschaft und Alle, die am Immobilienmarkt agieren – sei es bei Kauf und Verkauf, der Vermietung, Verpachtung und Beleihung von Immobilen.

Mit dem Grundstücksmarktbericht 2023 legt der Obere Gutachterausschuss seine jährliche faktenbasierte Bestandsaufnahme des Immobilienmarktes im Land Brandenburg vor. Auf der Basis von Grundstückskaufverträgen zeichnen die dargestellten Preisentwicklungen und Umsätze bei Wohn-, Wirtschafts-, Agrar- und Forstimmobilien ein umfassendes und zugleich differenziertes Bild des Immobilienmarktes und seiner Entwicklung. Im Jahr 2023 wurden im zweiten Jahr in Folge deutliche Umsatzrückgänge registriert. Die Kaufvertragsanzahl ging um 14 % auf knapp rd. 24.000 zurück, der Geldumsatz verringerte sich noch deutlicher um 34 % auf 5.720 Millionen Euro. Das entspricht ungefähr dem Niveau von 2016. Der Trend, dass seit 2011 immer mehr Geld in Immobilien investiert wird, hat sich daher umgekehrt. Erstmals sind auch Preisrückgänge bei Wohnimmobilien verzeichnet worden. Einig sind sich die Expertinnen und Experten darin, dass insbesondere die Zinswende und die erhöhten Bau- und Energiekosten sowie eine allgemeine Verunsicherung durch den Krieg in der Ukraine und die Klimakrise die Nachfrage nach Wohnimmobilien beeinflusst haben.

Einen Blick möchte ich auch noch auf den landwirtschaftlichen Bodenmarkt werfen. Hier ist nach langen Jahren steigender Durchschnittspreise das zweite Jahr in Folge eine Stagnation zu beobachten. Eine gute Nachricht für die heimische Landwirtschaft. Aufgrund der naturräumlichen Verhältnisse und der landwirtschaftlichen Strukturen ist bei den Acker- und Grünlandflächen jedoch ein deutliches Preisgefälle gegeben. Während in der Uckermark der durchschnittliche Ackerpreis bis 2,40 €/m² beträgt, beträgt er im Südosten des Landes teilweise nur 0,60 €/m². Es lohnt sich daher, genau hinzusehen.

Ich wünsche Ihnen eine anregende Lektüre und gewinnbringende Erkenntnisse!

Michael Stübgen
Minister des Innern und für Kommunales
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

		Seite
Hinweise zur Datenbasis und Methodik		**4**
1.	**Der Grundstücksmarkt 2023 im Überblick**	**5**
2.	**Land Brandenburg – Strukturdaten**	**10**
2.1	Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	10
2.2	Verkehr	14
2.3	Landschaft und Tourismus	16
2.4	Bevölkerungsentwicklung	18
2.5	Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	20
2.6	Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	21
3.	**Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2023**	**22**
3.1	Kaufverträge	24
3.2	Flächenumsatz	27
3.3	Geldumsatz	28
4.	**Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten**	**30**
4.1	Unbebaute Bauflächen	30
4.1.1	Wohnbaulandgrundstücke	31
4.1.2	Geschosswohnbauland	38
4.1.3	Gewerblich nutzbare Baugrundstücke	39
4.1.4	Grundstücke für Geschäfts- und Büronutzung	42
4.1.5	Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	42
4.1.6	Wochenend- und Ferienhausgrundstücke	42
4.1.7	Bauflächen für sonstige Nutzungen	43
4.2	Bebaute Grundstücke	44
4.2.1	Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	46
4.2.2	Reihenhäuser und Doppelhaushälften	50
4.2.3	Bauernhäuser	54
4.2.4	Wochenendhäuser	54
4.2.5	Mehrfamilienhäuser	56
4.2.6	Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude	58
4.2.7	Gewerbe und sonstige Gebäude	59
4.3	Wohnungs- und Teileigentum	60
4.3.1	Erstverkäufe von Eigentumswohnungen	63
4.3.2	Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen	65
4.3.3	Teileigentum	67
4.3.4	Pflegeimmobilien	67
4.4	Preisentwicklungen für Wohnimmobilien	67
4.5	Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	70
4.5.1	Ackerland	73
4.5.2	Grünland	78
4.5.3	Pachtflächen	81
4.5.4	Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	82
4.5.5	Sonstige Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft	90
4.6	Gemeinbedarfsflächen	90
4.7	Sonstige Flächen	91

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses 92
5.1 Liegenschaftszinssätze 92
5.1.1 Mehrfamilienhäuser 96
5.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser 99
5.1.3 Geschäftshäuser 102
5.1.4 Einfamilienhäuser 104
5.1.5 Eigentumswohnungen 105
5.2 Ufergrundstücke 108
5.3 Erbbaurechte 110

6. Bodenrichtwerte 112

7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen 116
7.1 Aufgaben und Leistungen 116

8. Rechtsgrundlagen 119

9. Abkürzungsverzeichnis 120

Dokumentenhistorie 121

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg 122

Hinweise zur Datenbasis und Methodik

- Alle Angaben zum Immobilienmarkt basieren auf notariell beurkundeten Kaufverträgen des Berichtsjahres und der Vorjahre. Hierzu gehören alle Kaufverträge des Jahres 2023 und der Vorjahre, die bis zum 15. Februar 2024 bei den regionalen Gutachterausschüssen erfasst wurden.

- Kaufverträge mit ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen (z. B. Notverkäufe, Kaufverträge unter Verwandten) sind in den Umsatzzahlen enthalten, aber nicht in den Durchschnittspreisen, Faktoren, und den für die Wertermittlung erforderlichen Daten sowie 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.

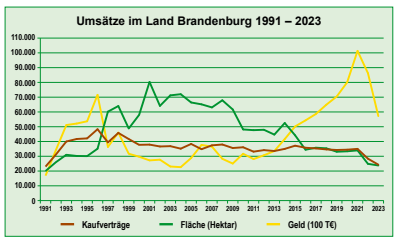
- Die Angaben zur Stichprobe, insbesondere zum betrachteten Zeitraum sind bei den jeweils ermittelten Daten, z. B. bei den Faktoren, angegeben. Sie beziehen sich auf die Stichprobe nach der Außreißerbereinigung und damit auf die Datengrundlage des Faktors bzw. Mittelwerts. Die Standardabweichung gibt 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.

- Durchschnittswerte werden bei bebauten Grundstücken auf den m²-Wohnfläche bezogen. Bei der Erfassung der Wohn- und Nutzflächen der verkauften Objekte werden diese aus Angaben in den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Einsicht in die Bauakten) entnommen und auf Plausibilität geprüft oder anhand von Gebäudeparametern berechnet.

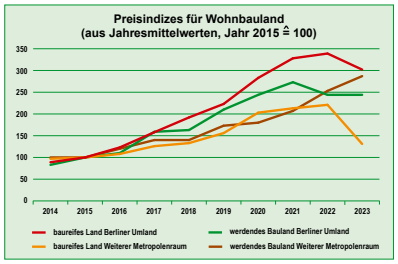
1. Der Grundstücksmarkt 2023 im Überblick



Deutliche Rückgänge in den Umsatzzahlen

Die Anzahl der Kaufverträge ist das zweite Jahr in Folge gesunken und ging auf rd. 24.300 zurück. Es wurden gegenüber dem Vorjahr 4.038 weniger Kaufverträge (- 14 %) abgeschlossen. Der Geldumsatz verringerte sich deutlich um ein Drittel (rd. 2,9 Mrd. Euro) gegenüber 2022. Mit 5.720 Millionen Euro liegt er auf dem Niveau des Jahres 2016.

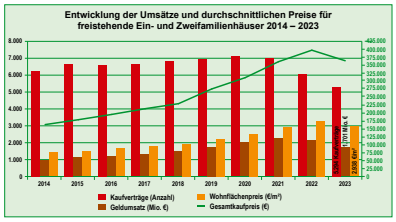
Seite 22 ff.



Sinkende Preisentwicklung für Wohnbauland

Der Preis für ein baureifes Einfamilienhausgrundstück ist im Landesdurchschnitt um 11 % auf 201 €/m² gesunken. Im Berliner Umland ging der Durchschnittspreis von 399 €/m² auf 338 €/m² zurück und im Weiteren Metropolenraum von 112 €/m² auf 93 €/m². Das Preisverhältnis zwischen dem Berliner Umland und dem Weiteren Metropolenraum bleibt damit unverändert.

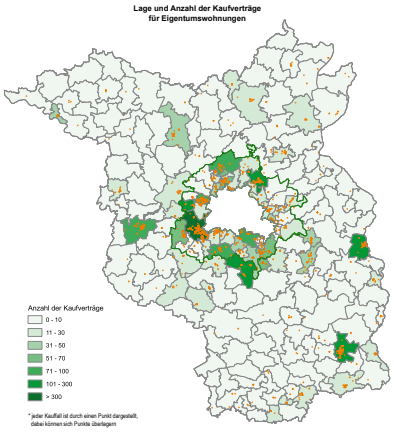
Seite 31 ff.



Preise für Eigenheime leicht zurückgegangen

Die Gesamtkaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind um 8 % gesunken. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 364.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 281.000 Euro.

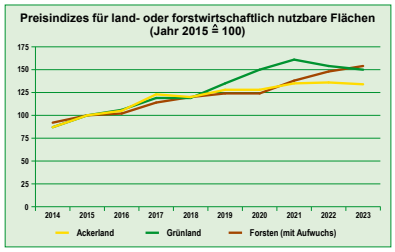
Seite 46 ff.



Deutlicher Umsatzrückgang beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde bei den Kaufvertragszahlen ein Rückgang um 30 % und beim Geldumsatz um 36 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Der Durchschnittspreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung blieb gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

Seite 63 ff.



Stabiles Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen

Bei Acker-, Grünland- und Forstflächen ist ein gleichbleibendes Preisniveau gegenüber dem Vorjahr zu verzeichnen.

Seite 70 ff.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2022

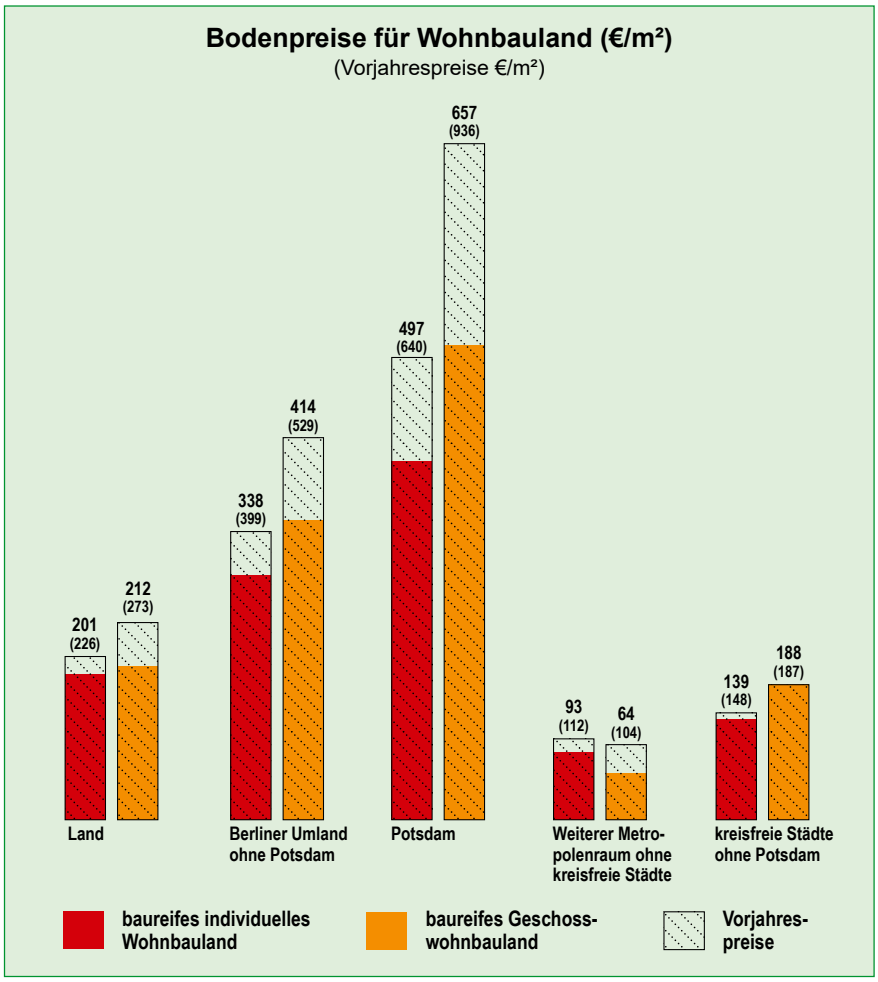
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
Grundstücksverkehr gesamt			
registrierte Verträge	**24.315** **- 14 %**	**23.771** **- 4 %**	**5.720** **- 34 %**
Unbebaute Bauflächen			
individueller Wohnungsbau	3.016 - 30 %	339 - 51 %	380 - 42 %
gewerbliche Nutzung	331 - 19 %	522 - 10 %	505* + 44 %
Mehrfamilienhäuser	314 - 26 %	47 - 40 %	82 - 49 %
Geschäfts- und Büronutzung	27 - 34 %	4 - 69 %	3 - 74 %
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	22 - 12 %	82 + 193 %	3 + 50 %
sonstige Nutzung	356 + 12 %	60 - 68 %	26,2 - 13 %
Bebaute Grundstücke			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.294 - 12 %	970 - 19 %	1.701 - 20 %
Reihen- und Doppelhäuser	1.768 - 10 %	146 - 2 %	458 - 24 %
Mehrfamilienhäuser	494 - 35 %	117 - 42 %	368 - 66 %
Bauernhäuser	256 - 26 %	218 - 25 %	51 - 31 %
Wochenendhäuser	1.001 - 10 %	134 - 5 %	92 - 13 %
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	413 - 22 %	157 - 7 %	493 - 44 %
Gewerbe- und sonstige Gebäude	805 - 21 %	693 - 43 %	455 - 52 %
Wohnungseigentum und Teileigentum			
Erstverkauf Wohnungseigentum	916 - 30 %	-	349 - 36 %
Umwandlung Wohnungseigentum	63 - 69 %	-	13 - 73 %
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.089 - 10 %	-	434 - 25 %
Erstverkauf Teileigentum	270 - 54 %	-	17 - 74 %
Weiterverkauf Teileigentum	227 - 19 %	-	20 - 64 %
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen			
Ackerflächen	1.658 + 6 %	5.507 - 3 %	75 - 3 %
Forsten	1.241 - 2 %	5.373 - 3 %	58 - 12 %
Grünland	832 + 5 %	1.324 + 4 %	14 - 4 %
Wechselland	260 + 8 %	1.688 + 10 %	15 + 2 %
landwirtschaftliche Höfe	19 + 36 %	263 - 59 %	5 - 60 %
gemischte Nutzung	769 + 16 %	4.735 + 11 %	54 + 8 %

Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert. Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. * Der Umsatzzuwachs wurde durch wenige hochpreisige Kauffälle beeinflusst.

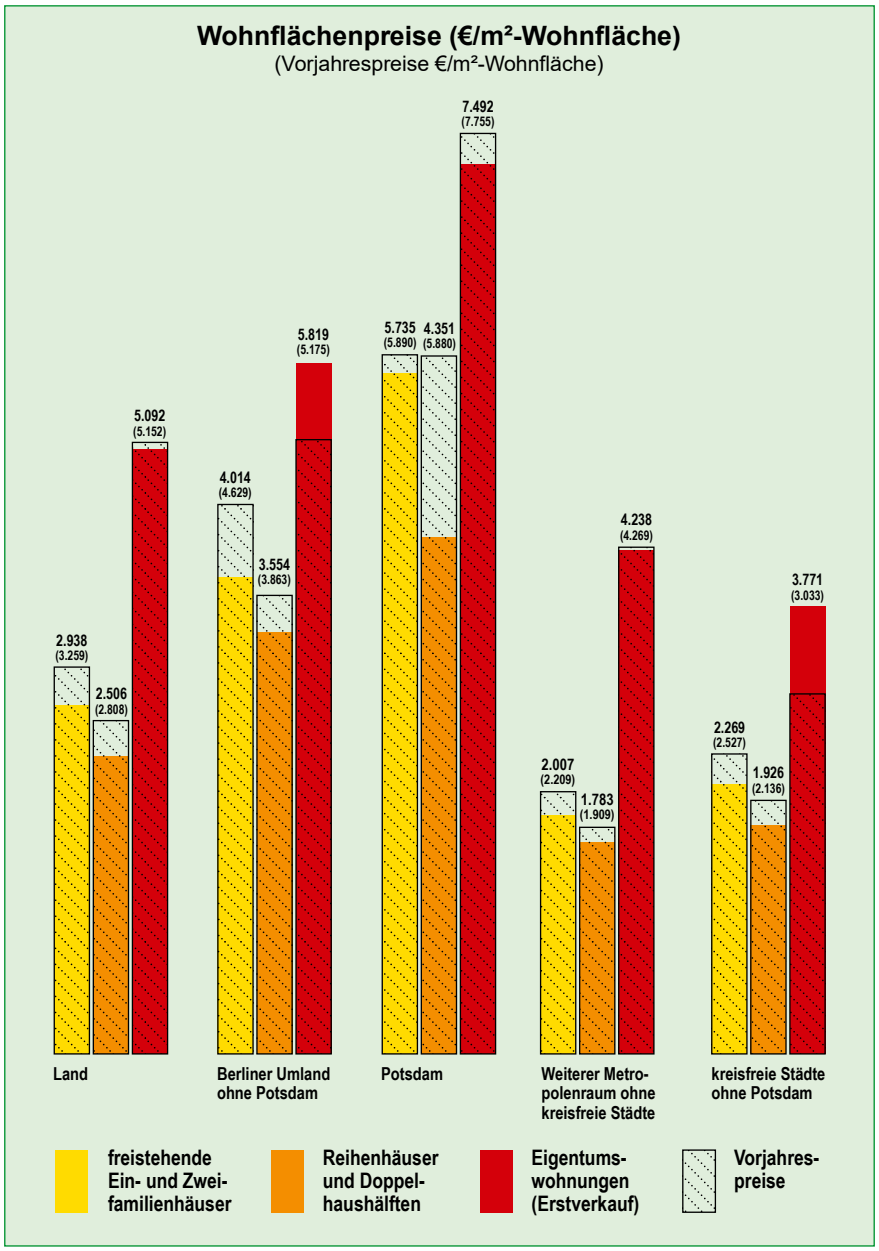
Kaufpreise im Überblick*

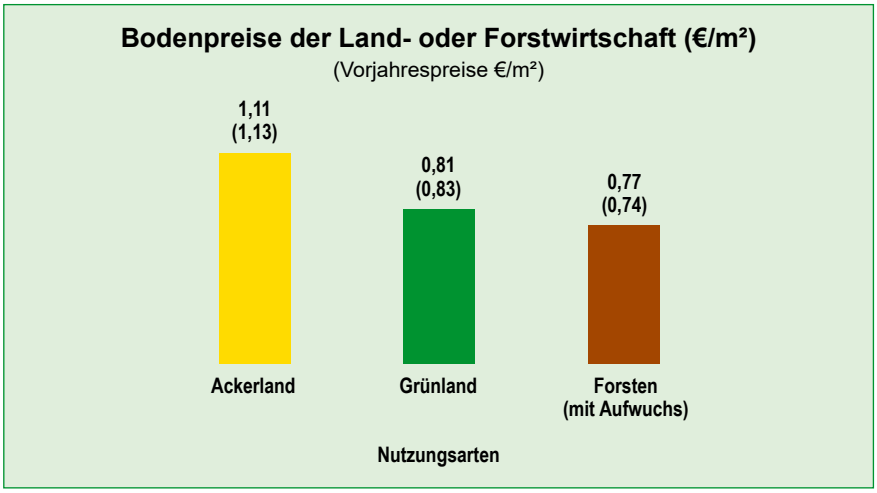
Grundstücksteilmärkte		Kaufpreis €/m² 2022	2023	% zu 2022
Unbebaute Bauflächen				
individueller Wohnungsbau	Minimum	2	3	
	Maximum	1.342	670	
	Mittelwert	226	201	- 11
	Median	185	165	
	Anzahl	2.095	1.222	
gewerbliche Nutzung	Minimum	3	3	
	Maximum	400	250	
	Mittelwert	53	54	+ 2
	Median	25	30	
	Anzahl	212	159	
Mehrfamilienhäuser	Minimum	6	5	
	Maximum	1.842	864	
	Mittelwert	273	212	- 22
	Median	141	122	
	Anzahl	165	136	
Bebaute Grundstücke				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	88	83	
	Maximum	14.333	20.333	
	Mittelwert	3.259	2.938	- 10
	Median	3.058	2.769	
	Anzahl	2.480	2.294	
Reihen- und Doppelhäuser	Minimum	123	139	
	Maximum	9.583	5.881	
	Mittelwert	2.808	2.506	- 11
	Median	2.624	2.343	
	Anzahl	1.157	995	
Wohnungseigentum und Teileigentum				
Erstverkauf Wohnungseigentum	Minimum	1.579	595	
	Maximum	10.973	8.540	
	Mittelwert	5.152	5.092	- 1
	Median	4.793	4.793	
	Anzahl	687	542	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	Minimum	225	250	
	Maximum	9.555	8.148	
	Mittelwert	3.000	2.770	- 8
	Median	2.857	2.675	
	Anzahl	1.135	1.100	
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen				
Ackerflächen	Minimum	0,19	0,24	
	Maximum	3,84	3,10	
	Mittelwert	1,13	1,11	- 2
	Median	1,00	1,01	
	Anzahl	859	886	
Forsten	Minimum	0,09	0,04	
	Maximum	3,07	2,98	
	Mittelwert	0,74	0,77	+ 4
	Median	0,67	0,72	
	Anzahl	646	561	
Grünland	Minimum	0,10	0,10	
	Maximum	3,45	2,10	
	Mittelwert	0,83	0,81	- 2
	Median	0,75	0,74	
	Anzahl	387	405	

Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten kommentiert.
* Die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	913 m² (- 4 %)	2.938 €/m² (- 10 %)	364.000 € (- 8 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	793 m² (- 5 %)	4.014 €/m² (- 13 %)	495.000 € (- 17 %)
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.017 m² (- 2 %)	2.007 €/m² (- 9 %)	245.000 € (- 5 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	576 m² (- 9 %)	2.506 €/m² (- 11 %)	281.000 € (- 10 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	402 m² (- 2 %)	3.554 €/m² (- 8 %)	407.000 € (- 9 %)
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	729 m² (- 10 %)	1.783 €/m² (- 7 %)	195.000 € (- 6 %)


Wohnflächenpreise (€/m²-Wohnfläche)
(Vorjahrespreise €/m²-Wohnfläche)
2.938 (3.259)
2.506 (2.808)
5.092 (5.152)
4.014 (4.629)
3.554 (3.863)
5.819 (5.175)
5.735 (5.890)
4.351 (5.880)
7.492 (7.755)
2.007 (2.209)
1.783 (1.909)
4.238 (4.269)
2.269 (2.527)
1.926 (2.136)
3.771 (3.033)
Land
Berliner Umland ohne Potsdam
Potsdam
Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte
kreisfreie Städte ohne Potsdam
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)
Vorjahrespreise


Bodenpreise der Land- oder Forstwirtschaft (€/m²)
(Vorjahrespreise €/m²)
1,11 (1,13)
0,81 (0,83)
0,77 (0,74)
Ackerland
Grünland
Forsten (mit Aufwuchs)
Nutzungsarten

2. Land Brandenburg – Strukturdaten[1]

2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

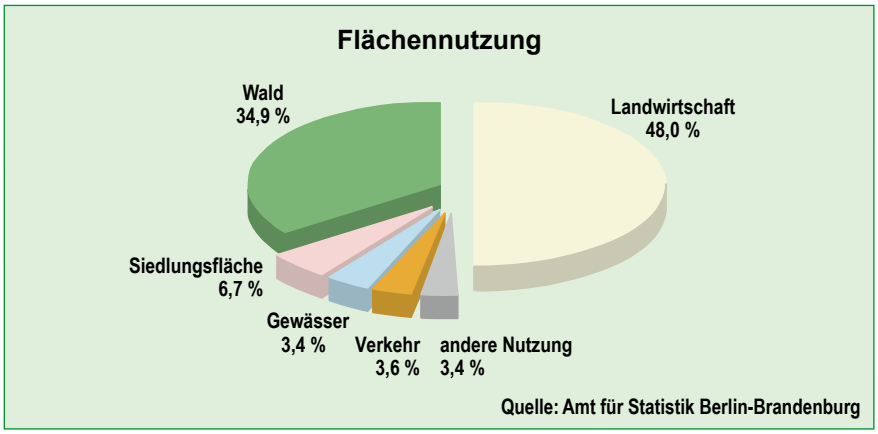
Das Land Brandenburg liegt im Nordosten der Bundesrepublik Deutschland. Es hat gemeinsame Grenzen mit dem europäischen Nachbarn Polen und den Bundesländern Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Niedersachsen, Sachsen und Sachsen-Anhalt. Erhebliche Ausstrahlungseffekte gehen von der Bundeshauptstadt Berlin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

Mit 29.654 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.582.184 Einwohnern (Stand: 30.11.2023) bzw. mit rd. 87 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt rd. 236 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 km²	29.654
Bevölkerung	2.582.184 Einwohner
Einwohner je km²	87

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)	
Cottbuser Ostsee	19,0
Schwielochsee	13,3
Senftenberger See	13,0
Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	473 / 244.625
Landschaftsschutzgebiete	110 / 1.004.482
Verwaltungseinheiten (Anzahl)	
Landkreise	14
kreisfreie Städte	4
Ämter	50
amtsfreie Gemeinden	138
amtsangehörige Gemeinden	266
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 Metropolenraum gegliedert. Diese Gebietskulissen haben auch in der Statistik und Fachberichterstattung ihren Niederschlag gefunden und werden als Einteilung des Landes somit dem Landesgrundstücksmarktbericht zugrunde gelegt. Aufgrund der in Berlin und im Berliner Umland stattfindenden sehr dynamischen Entwicklung ist dieser Raum der Hauptstadtregion u. a. durch eine weiter zunehmende Verdichtung, ein wachsendes Verkehrsaufkommen und zunehmende Raumnutzungskonflikte gekennzeichnet. Das Berliner Umland schließt in seiner gemeindescharfen Abgrenzung 2.888 km² Fläche mit rd. 1,04 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2023) ein. Der Weitere Metropolenraum ist der Teil des Landes Brandenburg, der nicht zum Berliner Umland gehört. Er umfasst den überwiegend ländlich geprägten Teil des Landes. Dieser Struktur- und Analyseraum umfasst 26.766 km² Fläche mit rd. 1,54 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2023).

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.

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 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.

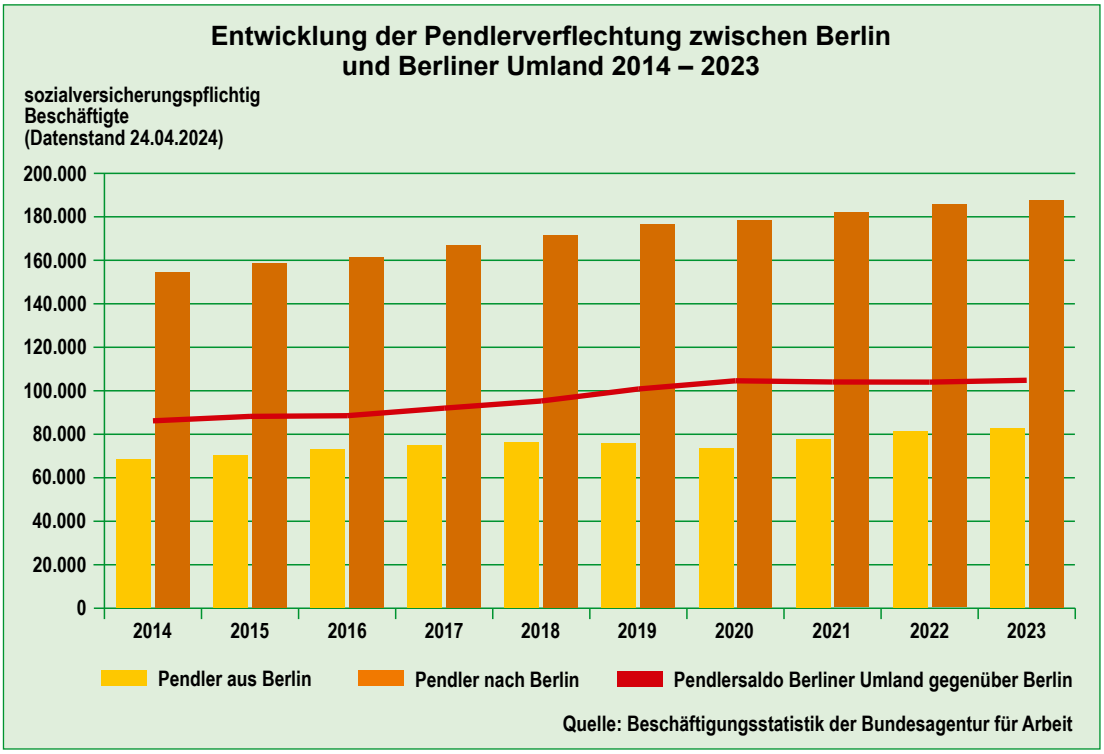
Das am 1. Februar 2023 in Kraft getretene Windenergieflächenbedarfsgesetz des Bundes gibt für das Land Brandenburg die Ausweisung von mindestens 1,8 Prozent der Landesfläche bis Ende 2027 und von mindestens 2,2 Prozent bis Ende 2032 vor. Im neuen Brandenburgischen Flächenzielgesetz, das am 3. März 2023 in Kraft getreten ist, wurden diese Zielwerte übernommen und die Regionalen Planungsgemeinschaften mit der Umsetzung beauftragt. Die bisherige „Ausschlussplanung“ mit Eignungsgebieten für die Windenergienutzung (sog. Konzentrationszonenplanung) wird durch eine ‚Angebotsplanung‘ mit Vorranggebieten für die Windenergienutzung abgelöst.

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

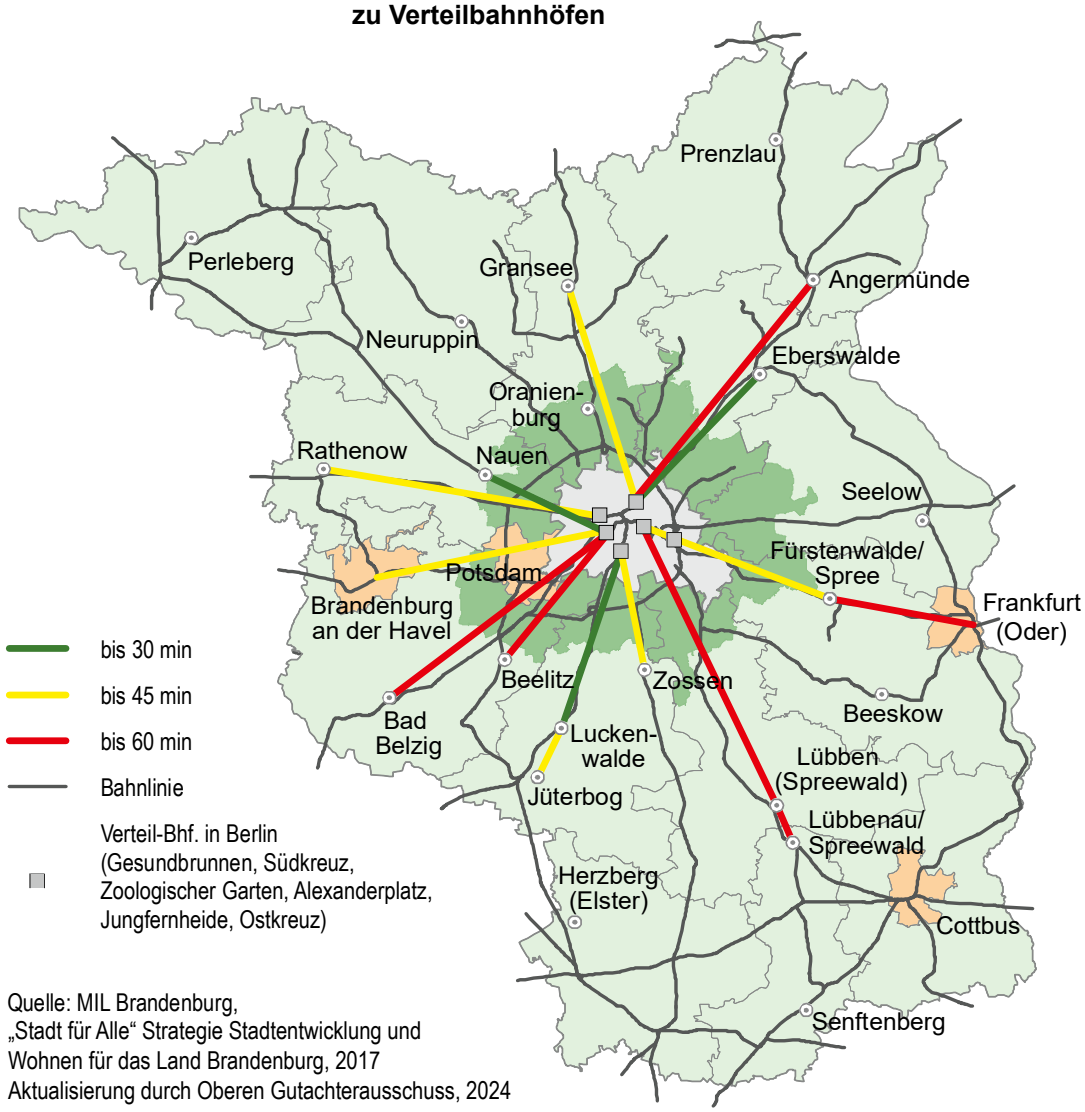
Das Land Brandenburg verfügt über ein dichtes und gut ausgebautes Autobahn- und Fernstraßennetz sowie über eine leistungsstarke Schieneninfrastruktur, die in das Fern- und Ballungsraumnetz sowie Regionalnetz unterschieden wird. Der Verkehrsverbund Berlin-Brandenburg zählt flächenmäßig mit 30.546 km² zu Europas größten Verkehrsverbünden. 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. Der Flughafen Berlin Brandenburg „Willy Brandt“ (BER) ist Verkehrsflughafen und zugleich ein wichtiger Wirtschaftsfaktor für die Hauptstadtregion.

Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadt Berlin und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2014 bis 2023 ist eine deutliche Zunahme der Pendlerverflechtungen festzustellen, wie die folgende Grafik zeigt. Von einer weiteren Zunahme und damit einhergehender Herausforderungen an die Verkehrsinfrastruktur ist auszugehen.



Auch wenn sich die Rahmenbedingungen durch die zunehmende Arbeitsortflexibilisierung geändert haben, wird der Immobilienmarkt im Land Brandenburg weiterhin 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, Ostkreuz) 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 Schrumpfungsprozessen ausgesetzt sahen. Herausforderungen bestehen bei der Schaffung verkehrlicher und sozialer Infrastruktur.

Schieneninfrastruktur/Fahrzeiten zu Verteilbahnhöfen



Quelle: MIL Brandenburg,
„Stadt für Alle“ Strategie Stadtentwicklung und
Wohnen für das Land Brandenburg, 2017
Aktualisierung durch Oberen Gutachterausschuss, 2024

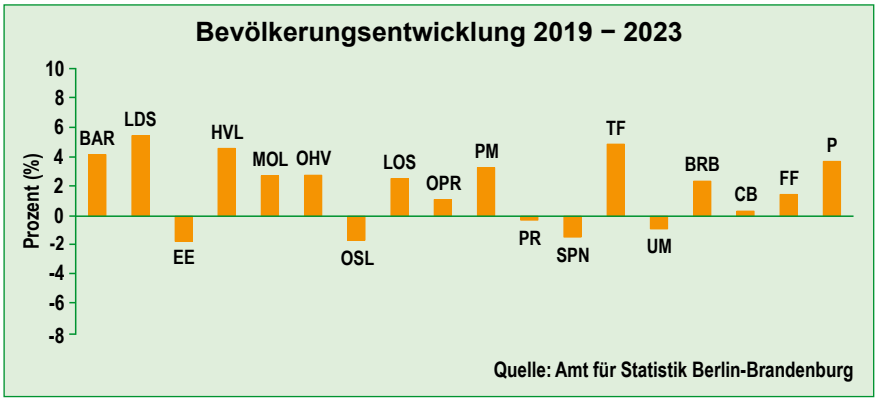
2.3 Landschaft und Tourismus

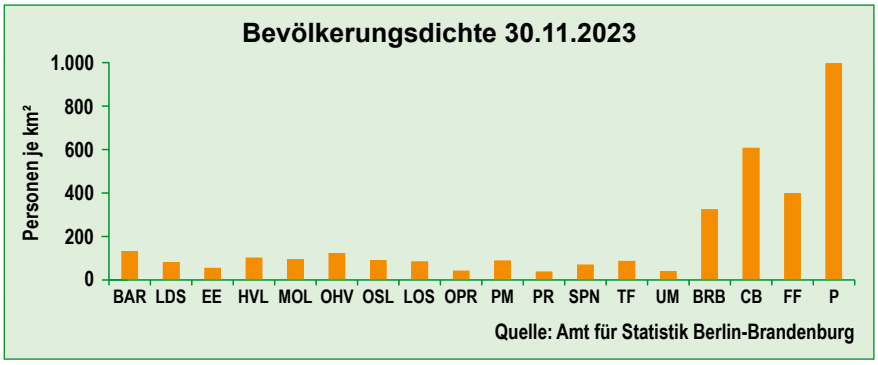
Die Landschaft Brandenburgs ist geprägt durch Seenketten, Wälder, Auenlandschaften, Wiesen- und Weideflächen. Der höchste Berg, der Kutschenberg, erhebt sich mit 201 m im Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Im Land gibt es 190 Seen, deren Wasserfläche größer als 50 Hektar sind. Der größte See ist mit 19,0 km² der Cottbuser Ostsee. Die Voraussetzungen für einen sanften Tourismus, der im offensichtlichen Wachstum begriffen ist, bieten 473 Naturschutzgebiete (rd. 8 % der Landesfläche) und 110 Landschaftsschutz- gebiete (rd. 34 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Das europaweite Schutz- gebietssystem 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.

Großschutzgebiete

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.

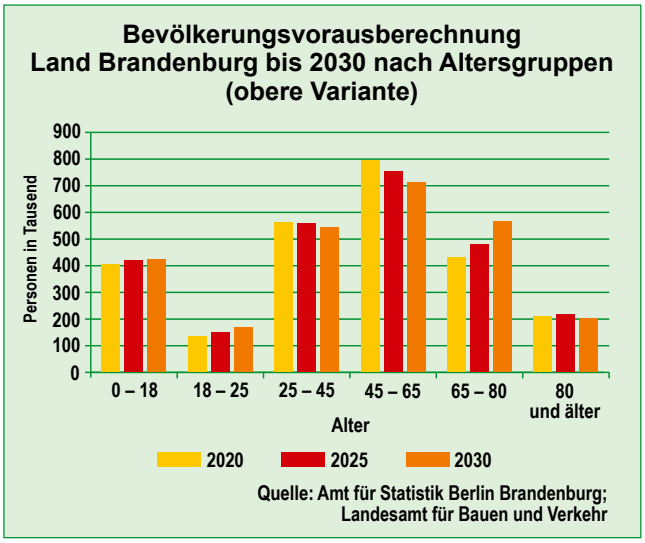
2.4 Bevölkerungsentwicklung





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.

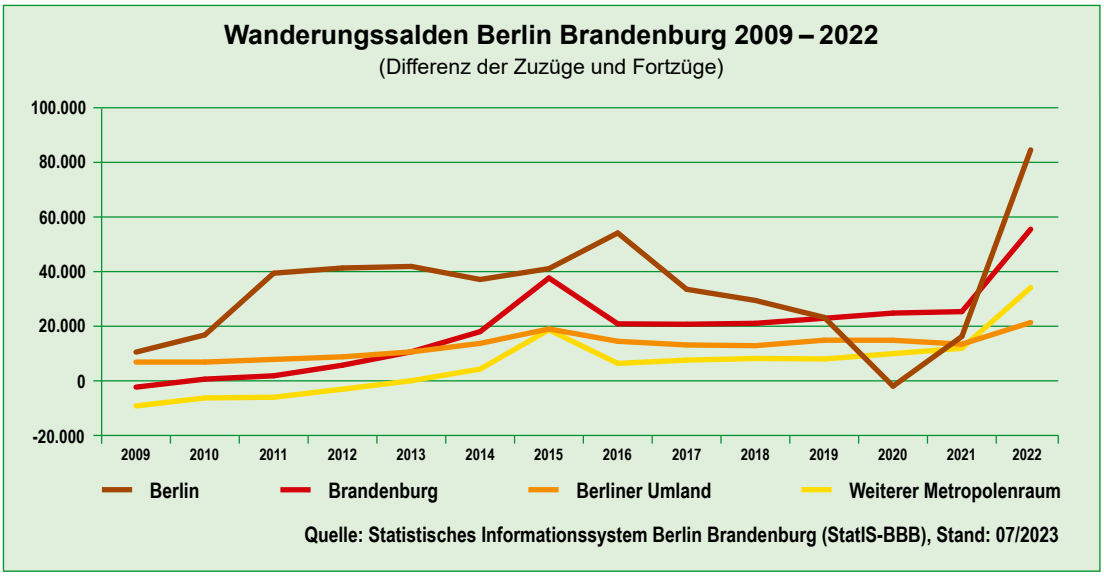
Nach der oberen Variante der Bevölkerungsvorausberechnung wird die Bevölkerungszahl im Land Brandenburg bis zum Jahr 2030 gegenüber 2019 um rd. 84.000 Personen (3,3 %) ansteigen und 2030 einen Stand von 2,61 Millionen Einwohnern erreichen. In diesen Zahlen sind die hohen Brandenburger Wanderungsgewinne durch Zuwanderung infolge des Kriegs in der Ukraine noch nicht enthalten. Gegenläufig werden sich voraussichtlich die Bevölkerungszahlen im Berliner Umland (Anstieg um 14,2 %) und im Weiteren Metropolenraum (Rückgang um 3,8 %) entwickeln. In einzelnen Regionen des Weiteren Metropolenraums ist jedoch ein Bevölkerungswachstum möglich.



Nach der aktuellen Bevölkerungsprognose für Berlin 2021 – 2040 wird die Bevölkerung Berlins bis zum Jahr 2040 um 187.000 Personen von 3,775 Mio. (31. Dezember 2021) auf dann 3,963 Mio. wachsen. Dies entspricht einer Zunahme von 5 %[2].

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.

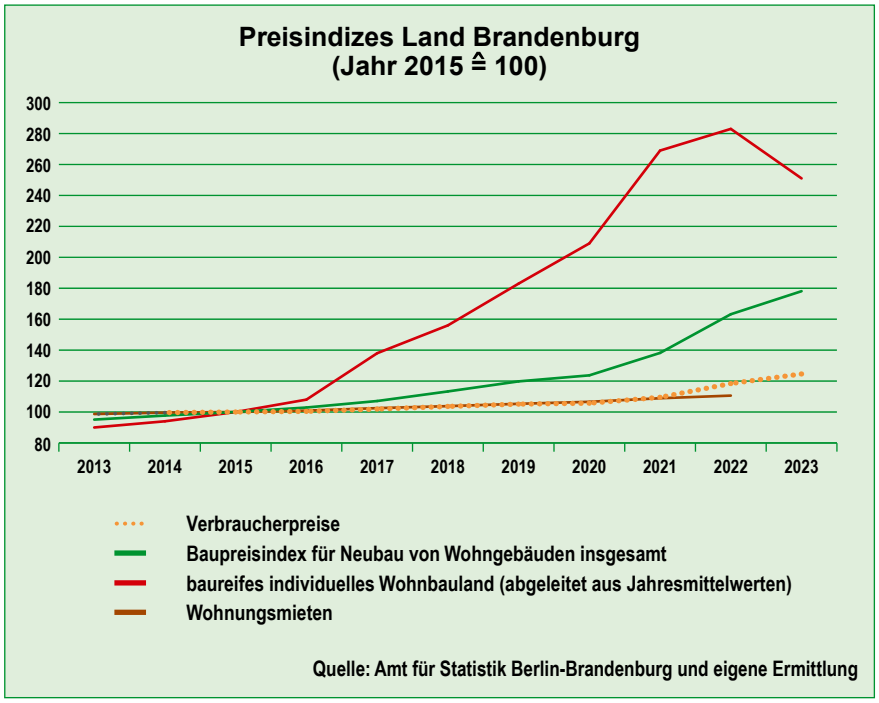
Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg von 2009 bis 2022 ab. Durch die Corona-Pandemie (2020) gab es in Berlin einen Einbruch bei den Zuzügen aus dem Ausland und zusätzlich einen erhöhten Fortzug in das Land Brandenburg.

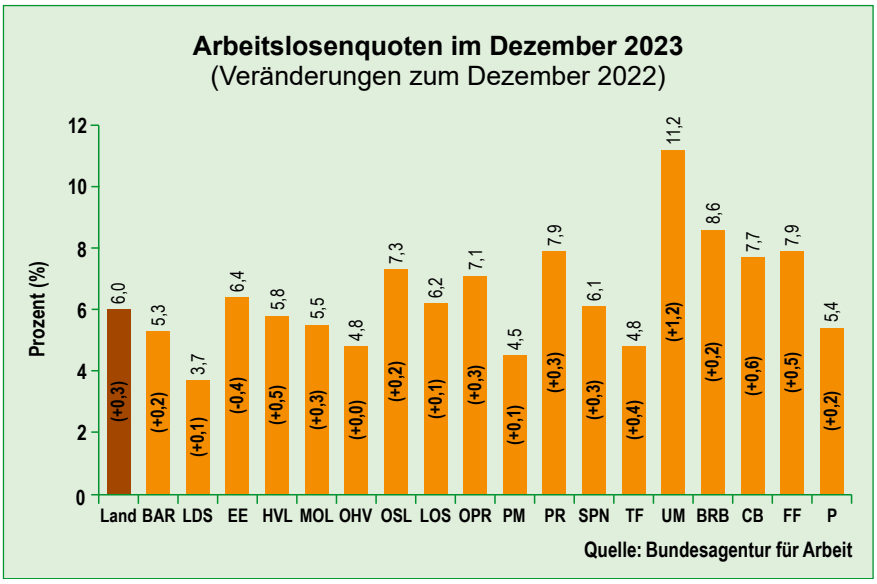


2 Quelle: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Bauen und Wohnen in Zusammenarbeit mit dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg; Berlin, 13. Dezember 2022

2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

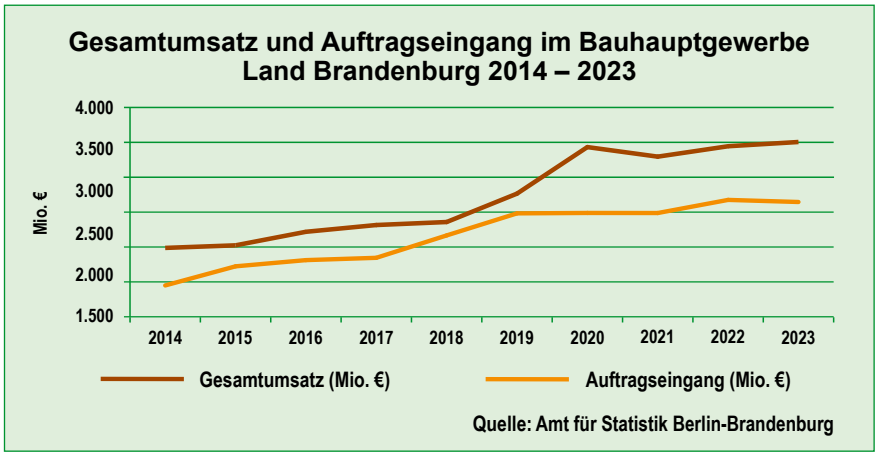
Der Verbraucherpreisindex für Deutschland misst die durchschnittliche Preisentwicklung aller Waren und Dienstleistungen, die private Haushalte für Konsumzwecke kaufen. Darunter fallen zum Beispiel Nahrungsmittel, Bekleidung und Kraftfahrzeuge ebenso wie Mieten, Reinigungsdienstleistungen oder Reparaturen. 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.

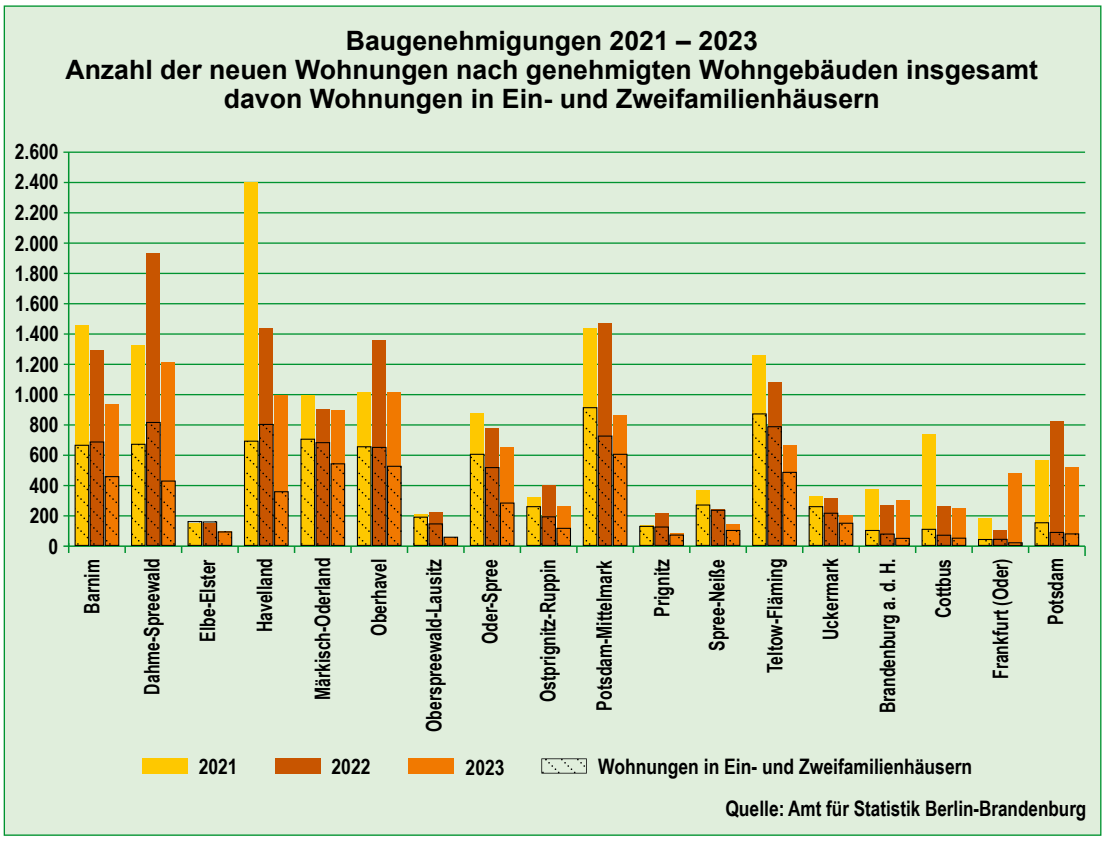




2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen

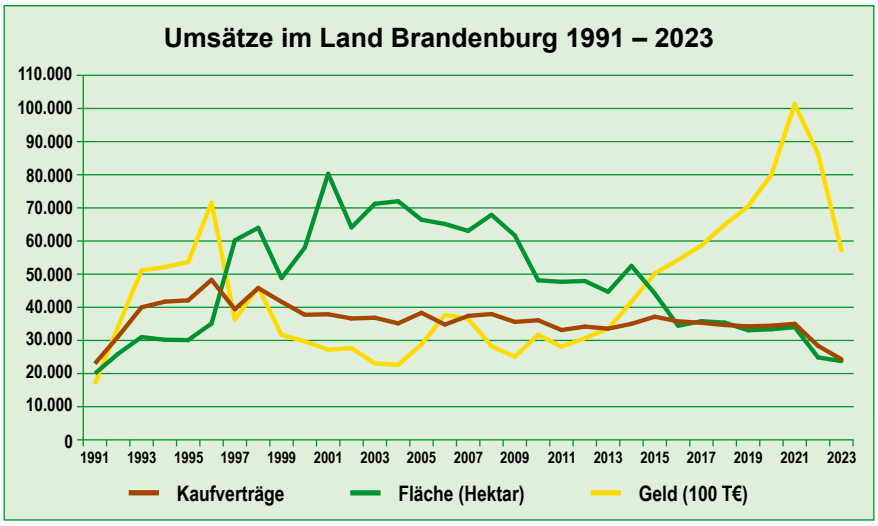
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Im Jahr 2023 wurden im Land Brandenburg Bauanträge für insgesamt 9.568 neue Wohnungen durch die Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 3.640 Wohnungen zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2023 auf 2.678 Mio. € angestiegen.

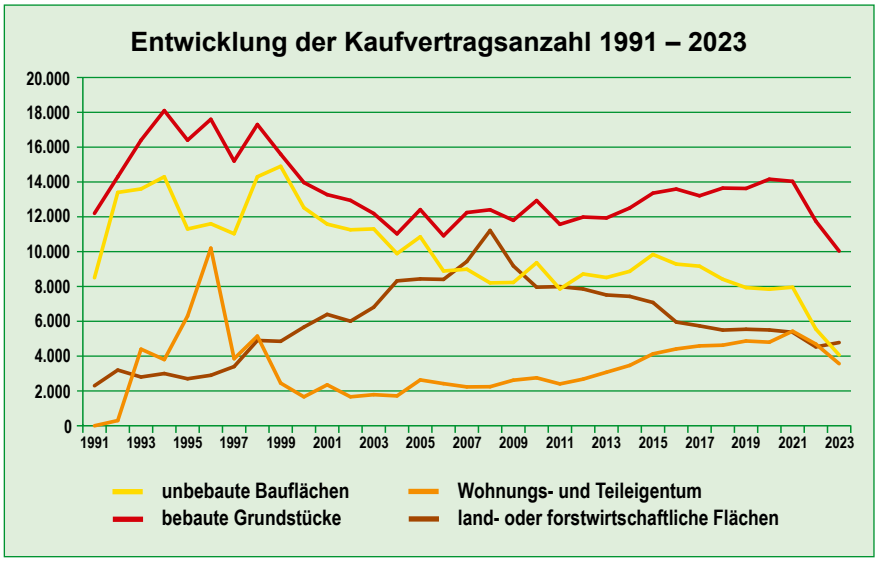


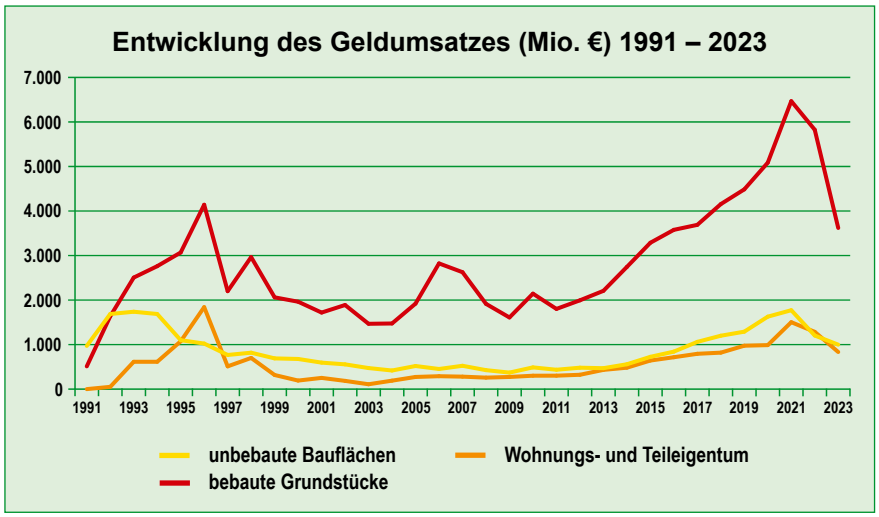


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2023

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 2023 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 15. Februar 2024 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 Auswertezeiträume 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 Umsatzzahlen sind gegenüber 2022 stark zurückgegangen, die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 14 %, der Flächenumsatz um 4 % und der Geldumsatz um 34 %.
Im Land Brandenburg wurden 244 Verträge im Zusammenhang mit Erbbaurechten (siehe Kapitel 5.3) abgeschlossen, die in den Gesamtumsätzen enthalten sind.

Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Barnim	1.599	- 15	713	- 27	437	- 31
Dahme-Spreewald	2.065	- 18	1.801	+ 33	551	- 41
Elbe-Elster	1.188	- 20	1.849	- 25	79	- 34
Havelland	1.697	- 16	1.711	+ 22	709	+ 6*
Märkisch-Oderland	1.821	- 12	1.786	- 15	381	- 39
Oberhavel	2.035	- 6	1.557	+ 20	498	- 32
Oberspreewald-Lausitz	1.006	- 8	1.035	- 28	92	- 49
Oder-Spree	1.840	- 14	1.446	- 23	369	- 40
Ostprignitz-Ruppin	1.366	- 5	2.053	+ 6	216	- 15
Potsdam-Mittelmark	2.183	- 24	2.092	- 9	555	- 43
Prignitz	1.093	- 13	2.172	+ 19	107	- 9
Spree-Neiße	1.238	- 7	975	- 4	96	- 21
Teltow-Fläming	1.851	- 9	2.337	± 0	640	- 27
Uckermark	1.297	- 3	1.570	- 4	158	- 14
Brandenburg an der Havel	470	- 19	113	- 51	94	- 45
Cottbus	443	- 32	151	+ 1	143	- 50
Frankfurt (Oder)	321	- 24	277	- 21	63	- 56
Potsdam	802	- 24	135	- 18	532	- 46
Land Brandenburg	**24.315**	**- 14**	**23.771**	**- 4**	**5.720**	**- 34**

Die stark abweichenden Entwicklungen gegenüber dem Vorjahr werden in den entsprechenden Abschnitten erläutert.
* Der Zuwachs beim Geldumsatz ist durch wenige hochpreisige Kauffälle beeinflusst.

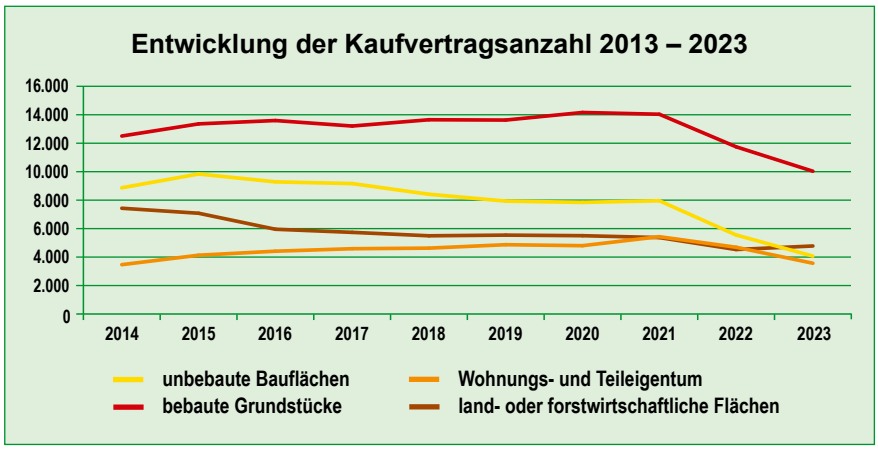
3.1 Kaufverträge

landesweit starke Rückgänge in den Kaufvertragszahlen

Im Berichtsjahr 2023 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 24.315 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit ging die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 4.038 (- 14 %), im Berliner Umland um 1.688 Kaufverträge (- 18 %) und im Weiteren Metropolenraum um 2.350 Kaufverträge (- 12 %) gegenüber dem Jahr 2022 zurück.

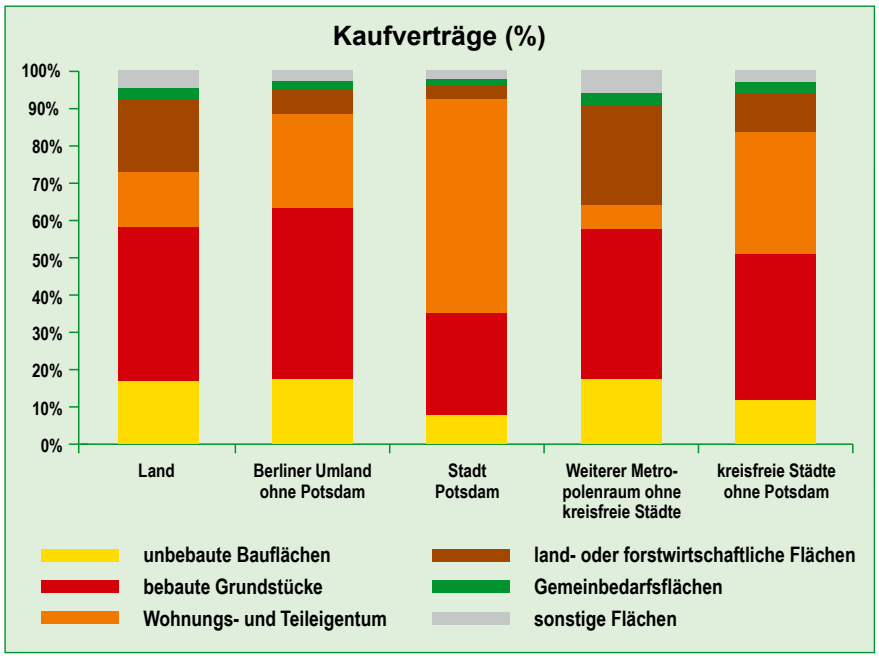
Die meisten Kaufverträge je Gemeinde wurden in Potsdam (802), Brandenburg an der Havel (470), Cottbus (443), Oranienburg (413) und Königs Wusterhausen (479) abgeschlossen.

Die Anteile der Grundstücksteilmärkte am gesamten Grundstücksmarkt veränderten sich im Innenverhältnis nur geringfügig. Den größten Anteil der Kaufverträge verzeichneten die bebauten Grundstücke mit rd. 41 % und die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen mit rd. 20 % der Kaufverträge. Der Verkauf von unbebauten Bauflächen lag bei einem Anteil von 17 %. Der Anteil des Verkaufs von Wohnungs- und Teileigentum ist mit 10 % am gesamten Grundstücksmarkt gesunken. Die Vertragszahlen bei unbebauten Bauflächen gingen gegenüber dem Vorjahresniveau um 28 %, bei bebauten Grundstücken um 12 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 25 % zurück. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen sind die Vertragszahlen gleichgeblieben.



Kaufverträge nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland Anzahl	Berliner Umland % zu 2022	Berliner Umland Anteil Potsdam (%)	Weiterer Metropolenraum Anzahl	Weiterer Metropolenraum % zu 2022	Weiterer Metropolenraum Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	4.066	1.228	- 28	5	2.838	- 26	5
bebaute Grundstücke	10.031	3.306	- 12	7	6.725	- 16	7
Wohnungs- und Teileigentum	3.565	2.165	- 25	21	1.400	- 22	29
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	4.779	491	± 0	6	4.288	+ 6	3
Gemeinbedarfsflächen	712	187	- 1	11	525	+ 24	7
sonstige Flächen	1.162	181	- 13	8	981	- 76	4
gesamt	**24.315**	**7.558**	**- 18**	**11**	**16.757**	**- 24**	**7**



Wohnbaulandgrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Land Brandenburg	3.330	- 30	386	- 50	461	- 43
Berliner Umland	1.047	- 30	134	- 39	311	- 41
darunter: Potsdam	55	- 39	11	- 58	22	- 79
Weiterer Metropolenraum	2.283	- 30	252	- 54	150	- 47
darunter: kreisfreie Städte	102	- 34	7	- 78	8	- 50

* siehe Grafik auf Seite 31

bebaute Wohngrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Land Brandenburg	7.812	- 14	1.452	- 21	2.579	- 34
Berliner Umland	2.865	- 10	270	- 16	1.447	- 33
darunter: Potsdam	175	+ 45	17	- 19	189	- 45
Weiterer Metropolenraum	4.947	- 16	1.182	- 22	1.131	- 34
darunter: kreisfreie Städte	343	- 24	36	- 38	101	- 64

* freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Bauernhäuser

Eigentumswohnungen*				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Land Brandenburg	3.068	- 20	796	- 32
Berliner Umland	1.872	- 25	563	- 36
darunter: Potsdam	429	- 23	160	- 34
Weiterer Metropolenraum	1.196	- 10	233	- 20
darunter: kreisfreie Städte	350	- 4	68	- 17

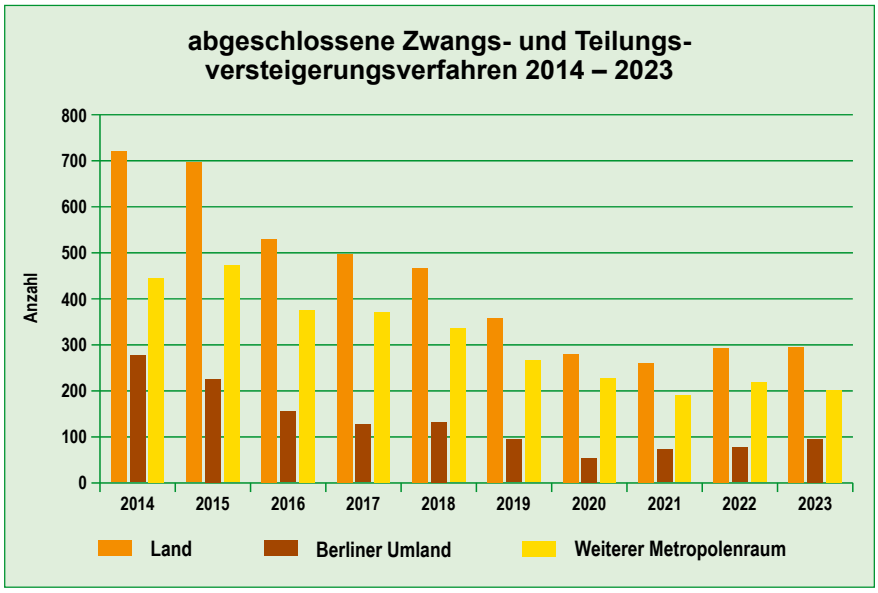
* Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung

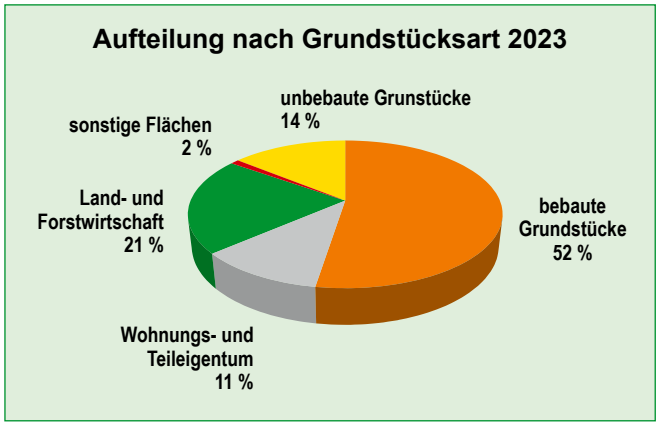
Zwangs- und Teilungsversteigerung

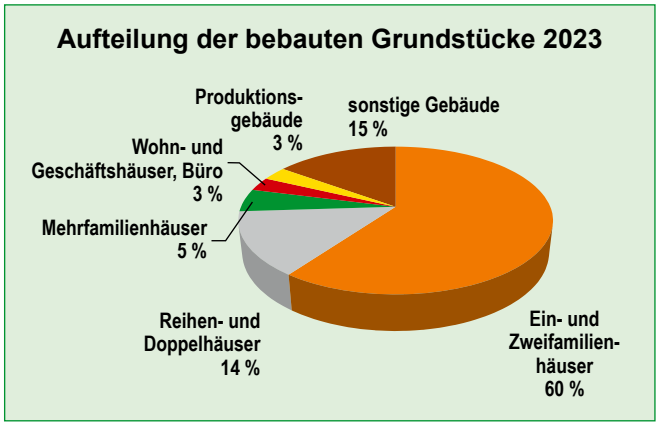
Gleichbleibende Anzahl der Zwangs- und Teilungsversteigerungsverfahren

Von den zuständigen Amtsgerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangs- und Teilungsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Im Jahr 2023 wurden insgesamt im Land Brandenburg 294 Zuschläge in Zwangs- und Teilungsversteigerungsverfahren erteilt. Im Berliner Umland nahmen die Zwangs- und Teilungsversteigerungsverfahren um 19 (+ 20 %) zu und im Weiteren Metropolenraum um 17 (- 8 %) gegenüber dem Vorjahr ab.

Der Hauptanteil der abgeschlossenen Zwangs- und Teilungsversteigerungsverfahren betraf mit 52 % bebaute Grundstücke.

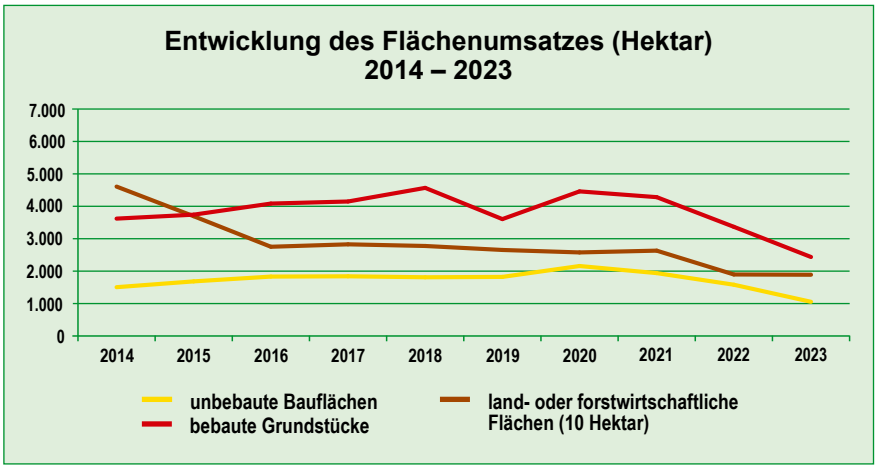






3.2 Flächenumsatz

Auch im Jahr 2023 wurde der Flächenumsatz durch die land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der Flächenumsatz des Landes betrug 23.771 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr um 4 % zurückgegangen.

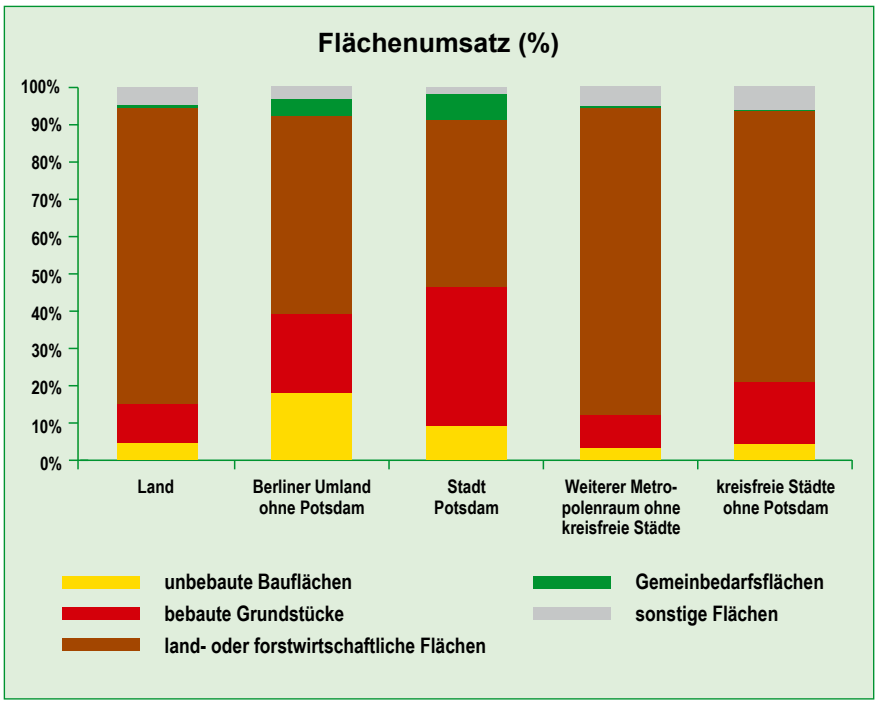


Flächenumsätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land	Berliner Umland			Weiterer Metropolenraum		
	Hektar	Hektar	% zu 2022	Anteil Potsdam (%)	Hektar	% zu 2022	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	1.053,6	385,0	- 15	3	668,6	- 41	3
bebaute Grundstücke	2.435,6	498,4	- 22	10	1.937,2	- 29	5
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	18.889,1	1.174,5	- 17	5	17.714,5	+ 1	2
Gemeinbedarfsflächen	191,4	107,9	+ 71	9	83,5	- 10	1
sonstige Flächen	1.200,9	74,1	- 54	4	1.126,8	+ 75	3
gesamt	**23.770,6**	**2.239,9**	**- 18**	**6**	**21.530,6**	**- 3**	**3**

Bei unbebauten Bauflächen ist der Flächenumsatz um 33 % und bei bebauten Grundstücken um 28 % zurückgegangen. Bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen hat keine Veränderung stattgefunden. Bei Gemeinbedarfsflächen (+ 22 %) und sonstigen Flächen (+ 50 %) nahmen die Flächenumsätze zum Vorjahr zu.

Die größten Flächenumsätze je Gemeinde verzeichneten Nuthe-Urstromtal (874 ha), Kleine Elster (Niederlausitz) (502 ha), Niedergörsdorf (460 ha), Amt Unterspreewald (425 ha) und Wusterhausen/Dosse (368 ha).



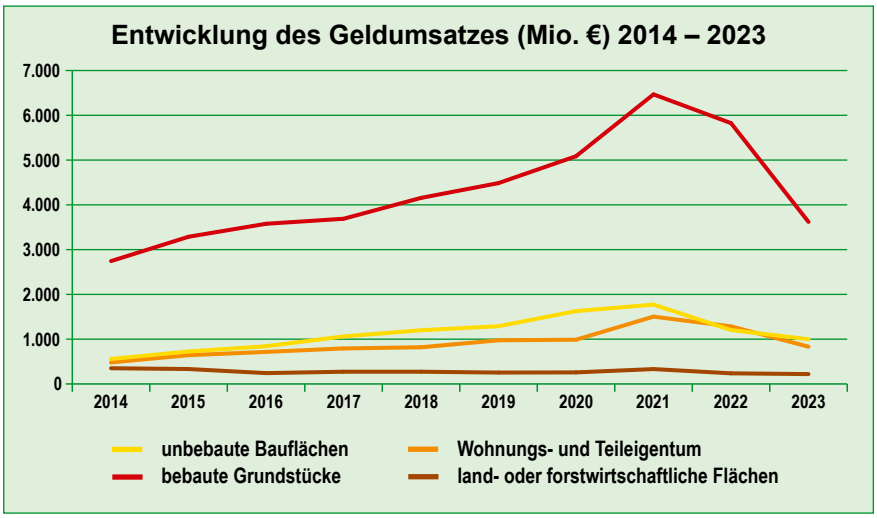
3.3 Geldumsatz

Rückgang des Geldumsatzes im Berliner Umland um 35 % und im Weiteren Metropolenraum um 32 %

Im Jahr 2023 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg 5.720 Mio. € umgesetzt. Der Geldumsatz ging damit gegenüber dem Vorjahr um 2.906 Mio. € deutlich zurück. Im Berliner Umland ging der Geldumsatz um rd. 1.759 Mio. € (- 35 %) und im Weiteren Metropolenraum um 1.147 Mio. € (- 32 %) gegenüber dem Vorjahr zurück. Im Landesdurchschnitt ging der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr bei unbebauten Bauflächen um 17 %, bei bebauten Grundstücken um 37 %, beim Wohnungs- und Teileigentum um 35 %, bei land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen um 7 %, bei Gemeinbedarfsflächen um 38 % und bei sonstigen Flächen um 29 % zurück.

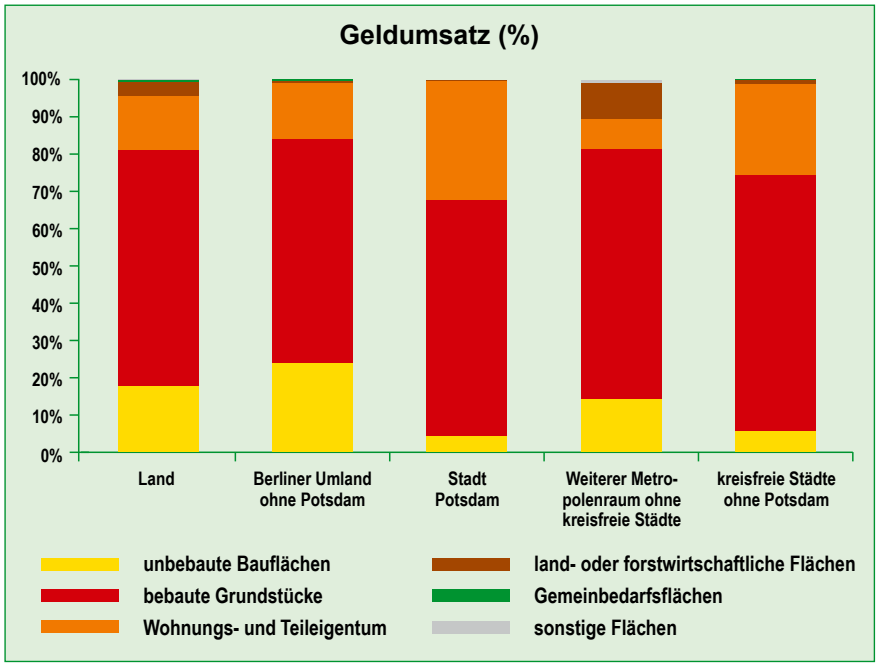
Das Berliner Umland ohne Potsdam hat mit 2.770 Mio. € einen Anteil am Geldumsatz von rd. 49 %, die Stadt Potsdam mit 532 Mio. € einen Anteil von 9 %, der Weitere Metropolenraum mit 2.119 Mio. € einen Anteil von 37 % und die kreisfreien Städte ohne Potsdam mit 300 Mio. € einen Anteil von 5 %.

Die höchsten Geldumsätze je Gemeinde verzeichneten Potsdam (531 Mio. €), Wustermark (314 Mio. €), Ludwigsfelde (189 Mio. €), Cottbus (143 Mio. €) und Königs Wusterhausen (138 Mio. €).



Geldumsätze nach Grundstücksarten

Grundstücksart	Land	Berliner Umland			Weiterer Metropolenraum		
	Mio. €	Mio. €	% zu 2022	Anteil Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2022	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	998,2	680,9	- 13	3	317,3	- 24	5
bebaute Grundstücke	3.619,1	1.995,2	- 39	17	1.623,9	- 36	13
Wohnungs- und Teileigentum	832,8	586,1	- 37	29	246,6	- 31	29
land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	220,4	17,9	- 26	8	202,5	- 5	2
Gemeinbedarfsflächen	17,5	14,2	- 45	10	3,3	+ 10	3
sonstige Flächen	32,1	7,1	- 66	15	25,0	+ 4	4
gesamt	**5.720,1**	**3.301,4**	**- 35**	**16**	**2.418,6**	**- 32**	**12**



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

Bauflächen werden nach ihrem 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

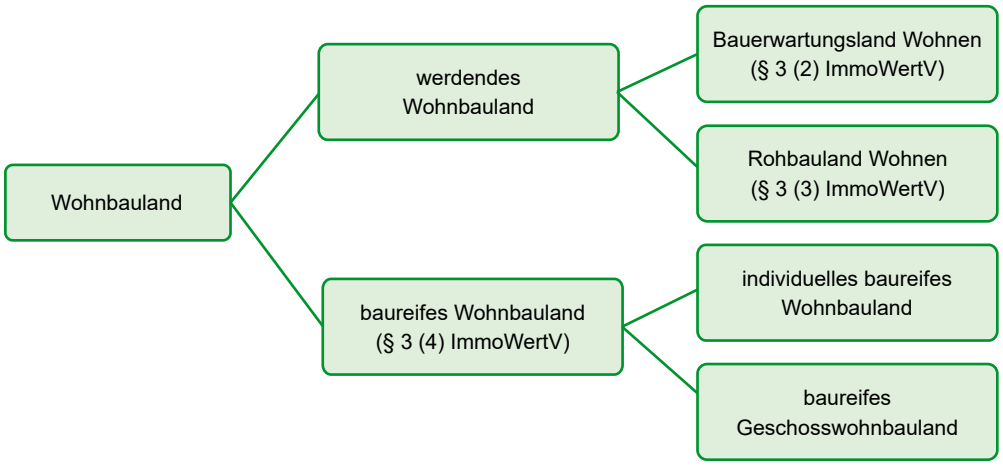
Im Jahr 2023 wurden 4.066 Kaufverträge für unbebaute Bauflächen abgeschlossen. Die Kaufvertragsanzahl ist damit gegenüber 2022 um 27 % deutlich zurückgegangen. Der Flächenumsatz hat sich mit 1.054 Hektar um 33 % verringert. Der Geldumsatz hat mit 998 Mio. € gegenüber dem Vorjahr um 17 % abgenommen.

unbebaute Bauflächen
Umsätze nach geplanter Nutzung

geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
individueller Wohnungsbau	3.016	- 30	339,1	- 51	379,6	- 42
Mehrfamilienhäuser	314	- 26	46,5	- 40	81,5	- 49
gewerbliche Nutzung	331	- 19	522,0	- 10	505,0	+ 44
Geschäfts- und Büronutzung	27	- 34	4,3	- 69	2,9	- 74
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	22	- 12	81,9	+ 193	3,0	+ 50
Wochenend-/ Ferienhausgrundstücke	280	+ 12	29,8	- 70	11,2	- 49
sonstige Nutzung	76	+ 12	30,1	- 67	15,0	+ 88
Land Brandenburg	**4.066**	**- 27**	**1.053,6**	**- 33**	**998,2**	**- 17**
Berliner Umland	1.228	- 28	385,0	- 15	680,9	- 13
darunter: Potsdam	62	- 42	12,0	- 81	22,4	- 87
Weiterer Metropolenraum	2.838	- 26	668,6	- 41	317,3	- 24
darunter: kreisfreie Städte	144	- 32	22,5	- 74	16,8	- 61

unbebaute Bauflächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	313	- 34	77,6	87,1
Dahme-Spreewald	311	- 41	66,8	61,4
Elbe-Elster	198	- 20	110,1	9,5
Havelland	304	- 24	165,9	300,7
Märkisch-Oderland	307	- 31	57,1	45,9
Oberhavel	327	- 30	44,2	60,0
Oberspreewald-Lausitz	237	- 5	66,2	12,0
Oder-Spree	389	- 22	69,3	70,3
Ostprignitz-Ruppin	195	- 18	58,5	39,8
Potsdam-Mittelmark	365	- 27	82,9	56,3
Prignitz	96	- 48	17,0	2,1
Spree-Neiße	277	- 12	46,3	5,0
Teltow-Fläming	313	- 28	123,7	202,9
Uckermark	228	- 9	33,6	6,0
Brandenburg an der Havel	50	- 38	5,7	8,3
Cottbus	55	- 28	11,4	6,1
Frankfurt (Oder)	39	- 30	5,3	2,5
Potsdam	62	- 42	12,0	22,4
Land Brandenburg	**4.066**	**- 27**	**1.053,6**	**998,2**

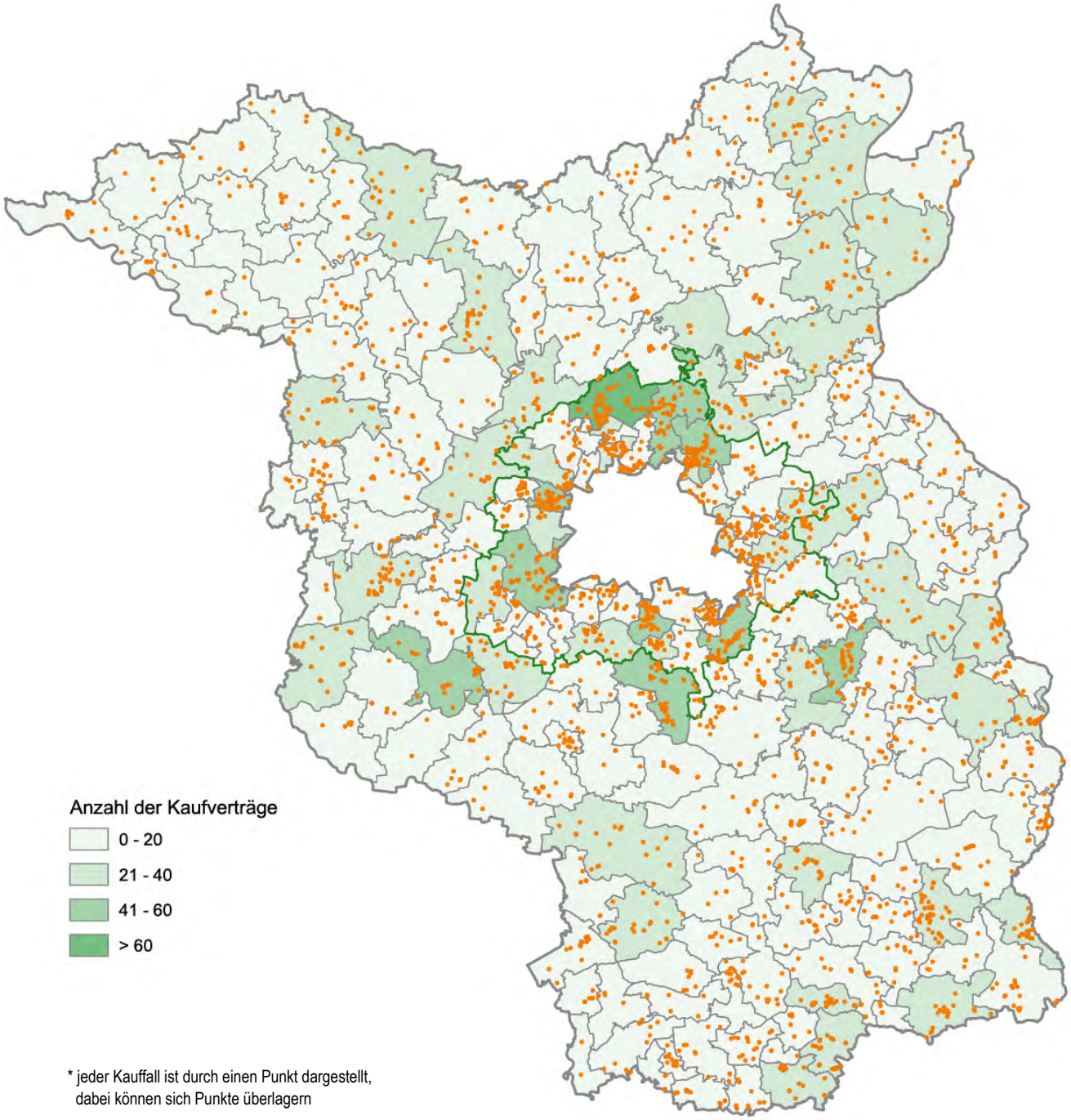
4.1.1 Wohnbaulandgrundstücke



Preise für Wohnbauland in Potsdam stabil bis 2.000 €/m²

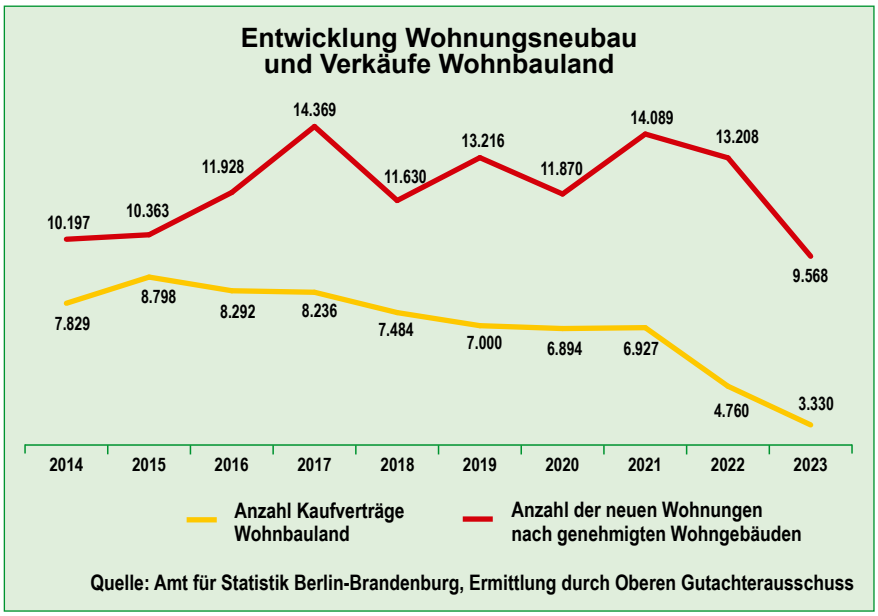
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 82 % der Kaufverträge und 46 % des Geldumsatzes sowie 36% des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung der unbebauten Bauflächen unterstrichen. Für Wohnbaulandgrundstücke wurden 3.330 Kaufverträge abgeschlossen. In der Stadt Potsdam wurden die höchsten Bodenpreise bis rd. 2.000 €/m² gezahlt. In den kreisfreien Städten (ohne Potsdam) lagen die Bodenpreise zwischen 5 €/m² und 449 €/m².

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland

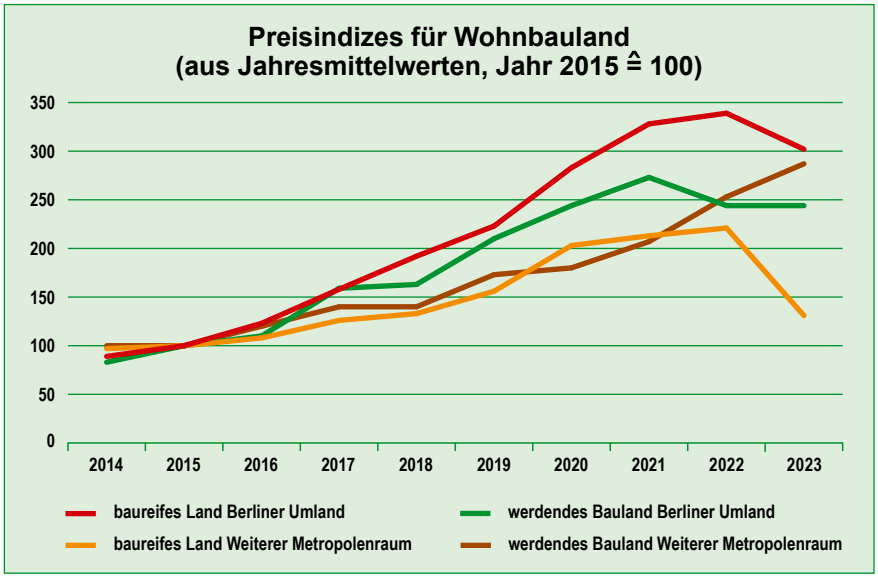


* jeder Kauffall ist durch einen Punkt dargestellt, dabei können sich Punkte überlagern

Die meisten Flächen für Wohnbauland wurden in Oranienburg (73), Königs Wusterhausen (59), Blankenfelde-Mahlow (57) und Brück (57) gehandelt.



Werdendes Wohnbauland kann entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden werden (§ 3 ImmoWertV).



Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Berliner Umland				
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland			
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert			
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m²			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)			
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland	
Ergebnis	**31 %** Standardabweichung[1] = 20		**47 %** Standardabweichung[1] = 25	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**98**		**117**	
Kaufpreis (€/m²)	4 – 350	82	3 – 468	110
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	5 – 78	31	3 – 109	47
Flächengröße (ha)	0,1 – 11	2	0,1 – 10	0,9

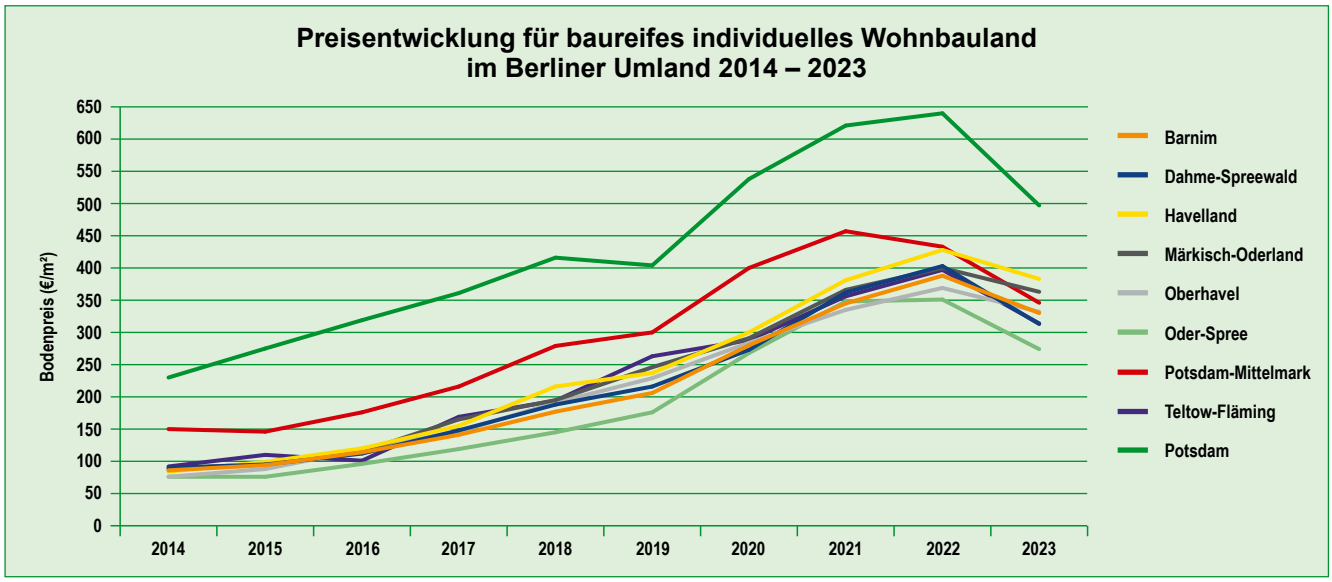
[1] Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Wohnbauland im Weiteren Metropolenraum				
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Wohnbauland			
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert			
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m²			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)			
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland	
Ergebnis	**29 %** Standardabweichung[1] = 14		**58 %** Standardabweichung[1] = 29	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**169**		**227**	
Kaufpreis (€/m²)	1 – 157	17	1 – 302	42
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	2 – 63	29	4 – 129	58
Flächengröße (ha)	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.

individueller Wohnungsbau Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	241	- 40	25,4	47,2
Dahme-Spreewald	240	- 44	28,5	39,1
Elbe-Elster	128	- 28	13,0	4,1
Havelland	247	- 24	23,6	47,9
Märkisch-Oderland	278	- 30	34,2	34,9
Oberhavel	209	- 34	19,0	31,0
Oberspreewald-Lausitz	167	- 3	19,9	4,2
Oder-Spree	321	- 21	34,6	33,1
Ostprignitz-Ruppin	152	- 6	11,3	5,9
Potsdam-Mittelmark	257	- 30	24,4	35,8
Prignitz	79	- 50	7,0	1,4
Spree-Neiße	131	- 45	16,0	2,6
Teltow-Fläming	253	- 34	41,8	66,8
Uckermark	188	- 11	25,0	3,9
Brandenburg an der Havel	28	- 36	1,5	1,9
Cottbus	31	- 40	1,7	1,8
Frankfurt (Oder)	22	- 21	1,6	1,1
Potsdam	44	- 34	10,9	17,0
Land Brandenburg	**3.016**	**- 30**	**339,1**	**379,6**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	904	- 31	103,8	246,0
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.987	- 30	219,5	111,9

individueller Wohnungsbau Anteile am Gesamtumsatz 2019 – 2023					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
Land Brandenburg	6.483	6.365	6.375	4.337	3.016
Berliner Umland	2.561	2.242	2.265	1.373	948
Anteile (%)	(40)	(35)	(36)	(32)	(31)
Weiterer Metropolenraum	3.922	4.123	4.110	2.964	2.068
Anteile (%)	(60)	(65)	(64)	(68)	(69)

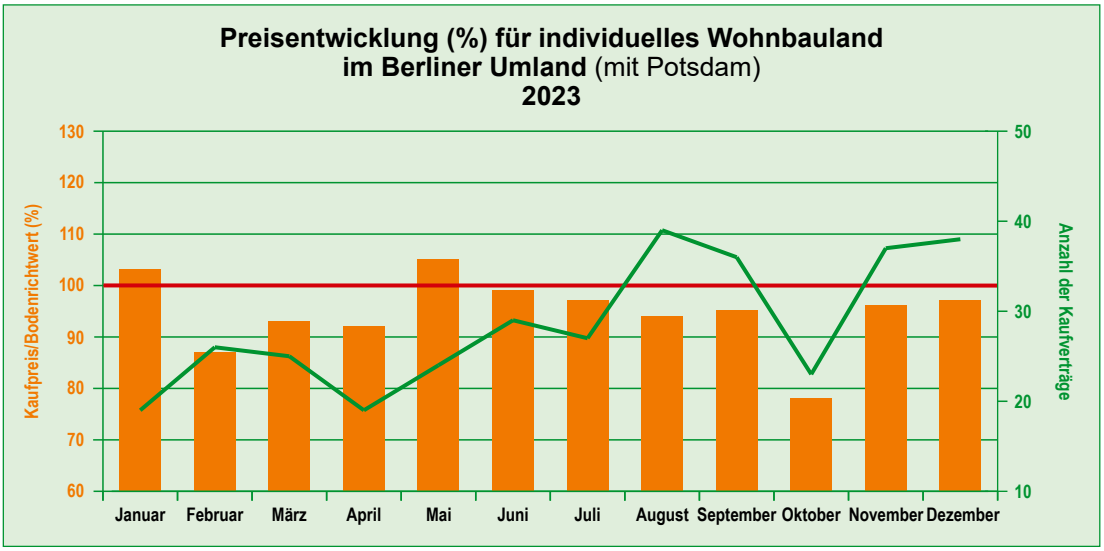


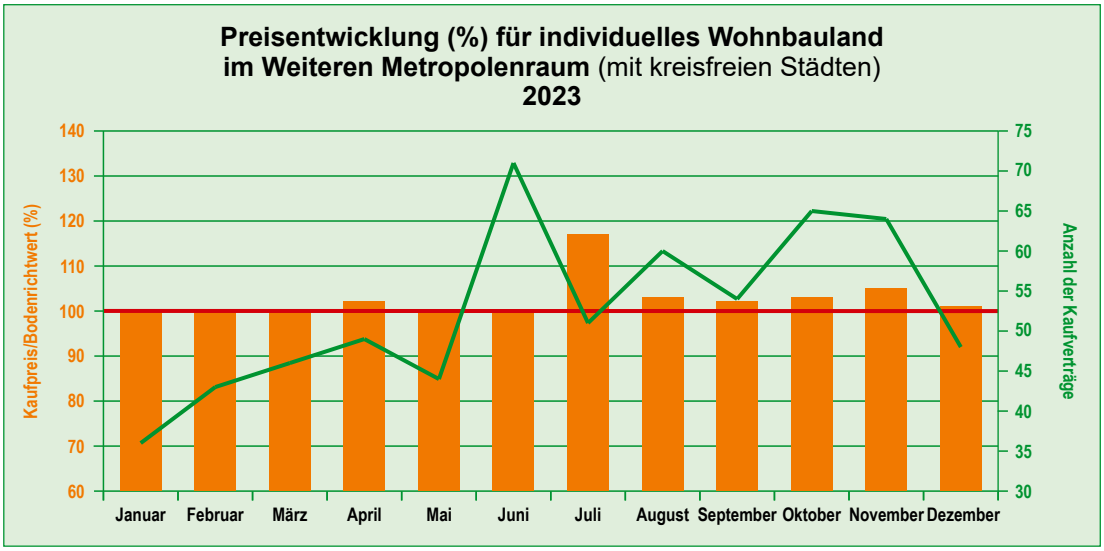
baureifer individueller Wohnungsbau durchschnittliche Preise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m²)	Anzahl	Weiterer Metropolenraum (€/m²)
Barnim	74	330 ↓	17	154 ↓
Dahme-Spreewald	57	313 ↓	52	123 ↓
Elbe-Elster			42	22 ↓
Havelland	89	383 ↓	36	119 ↓
Märkisch-Oderland	66	363 ↓	46	79 ↓
Oberhavel	70	332 ↓	27	78 ↓
Oberspreewald-Lausitz			38	58 →
Oder-Spree	29	274 ↓	71	136 ↑
Ostprignitz-Ruppin			69	68 ↓
Potsdam-Mittelmark	54	346 ↓	88	148 ↓
Prignitz			32	40 →
Spree-Neiße			39	40 →
Teltow-Fläming	67	314 ↓	60	121 ↓
Uckermark			48	48 ↑
Brandenburg an der Havel			15	132 ↓
Cottbus			11	150 ↑
Frankfurt (Oder)			9	137 ↑
Potsdam	16	497 ↓		
Land Brandenburg	**1.222**	**201 ↓**		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	506	338 ↓		
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)			665	93 ↓

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Der Rückgang des durchschnittlichen Bodenpreises im Weiteren Metropolenraum ist durch eine Verschiebung des Kaufgeschehens zugunsten von Lagen mit niedrigerem Bodenrichtwertniveau begründet. In der folgenden Darstellung der Bodenpreisentwicklung zeigt sich im Weiteren Metropolenraum beim Verhältnis von Kaufpreis zum Bodenrichtwert ein gleichbleibendes Preisniveau.





4.1.2 Geschosswohnbauland

Geschosswohnbauland Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	11	- 45	1,6	5,6
Dahme-Spreewald	19	- 24	5,8	10,2
Elbe-Elster	40	- 13	3,9	1,0
Havelland	12	- 50	2,2	5,4
Märkisch-Oderland	3	- 25	0,3	0,3
Oberhavel	60	- 30	12,5	20,7
Oberspreewald-Lausitz	26	- 32	2,1	0,6
Oder-Spree	11	- 8	5,2	19,8
Ostprignitz-Ruppin	13	± 0	0,4	0,3
Potsdam-Mittelmark	41	- 18	3,3	6,9
Prignitz	6	- 25	0,1	< 0,1
Spree-Neiße	31	- 14	4,6	0,6
Teltow-Fläming	5	± 0	1,1	2,2
Uckermark	4	+ 100	0,3	0,1
Brandenburg an der Havel	5	- 44	1,0	1,6
Cottbus	9	- 10	1,0	0,9
Frankfurt (Oder)	7	- 42	0,6	0,5
Potsdam	11	- 52	0,4	4,6
Land Brandenburg	**314**	**- 26**	**46,5**	**81,5**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	88	- 5	18,6	43,6
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	194	- 30	24,9	30,2

Geschosswohnbauland Anteile am Gesamtumsatz 2019 – 2023					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2019	2020	2021	2022	2023
Land Brandenburg	517	529	552	423	314
Berliner Umland	144	183	169	116	99
Anteile (%)	(28)	(35)	(31)	(27)	(32)
Weiterer Metropolenraum	373	346	383	307	215
Anteile (%)	(72)	(65)	(69)	(73)	(68)

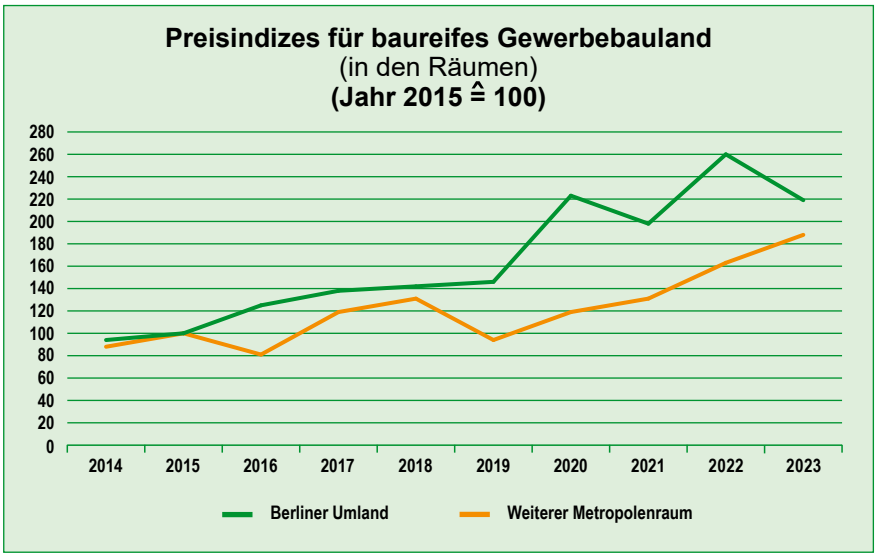
baureifes Geschosswohnbauland durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m²)	Anzahl	Weiterer Metropolenraum (€/m²)
Land Brandenburg	**136**	**212 ↓**		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	53	414 ↓		
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)			74	64 ↓

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

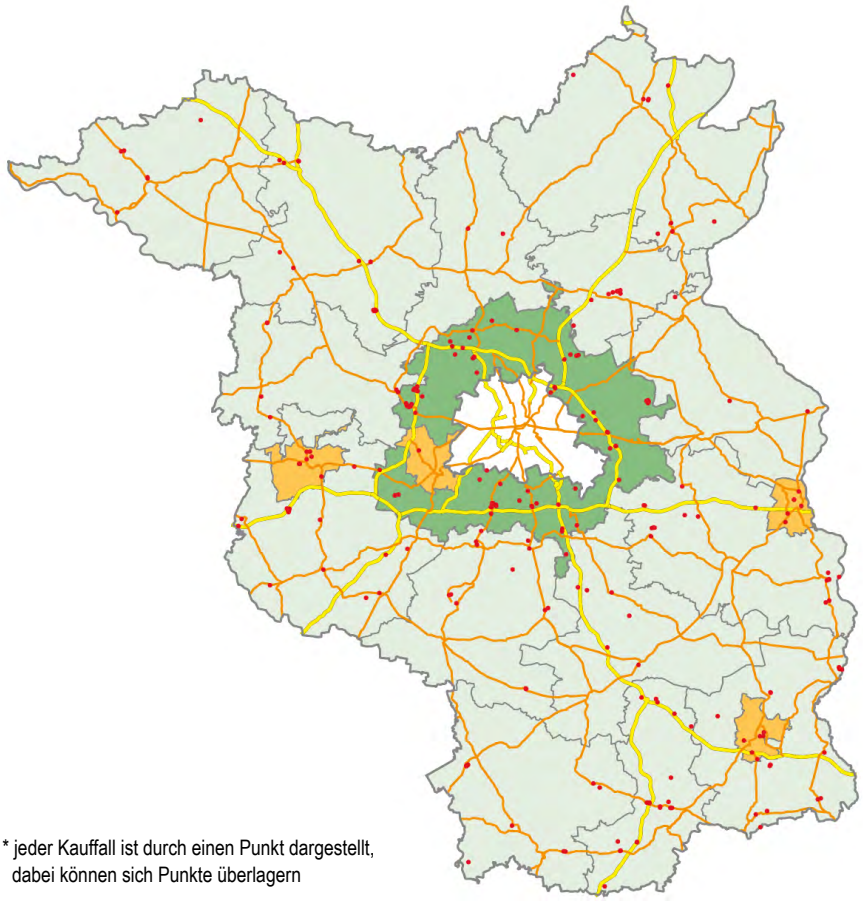
4.1.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit rd. 8 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Die Kaufvertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr auf 331 Kaufverträge (- 19 %) und der Flächenumsatz ist auf 522 Hektar (- 10 %) zurückgegangen. Der Geldumsatz erhöhte sich auf 505 Mio. € (+ 44 %).

Im Jahr 2023 wurden vermehrt Baugrundstücke verkauft, auf denen Rechenzentren/Datenzentren entstehen sollen. Insgesamt wurden 11 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 105 Hektar und einem Geldumsatz von 332 Mio. € registriert. Der durchschnittliche Preis liegt bei 267 €/m² bei einer Spanne von 50 €/m² bis 650 €/m². Der Schwerpunkt der Verkäufe fand im Havelland und Teltow-Fläming statt.



Lage der Verkäufe
für Gewerbebauland
(≥ 1.000 m² Grundstücksfläche)



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

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland				
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland			
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert			
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2023 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m²			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)			
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland	
Ergebnis	**16 %** Standardabweichung[1] = 10		**89 %** Standardabweichung[1] = 48	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**54**		**53**	
Kaufpreis (€/m²)	1 – 107	21	2 – 170	49
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	1 – 42	16	7 – 178	89
Flächengröße (ha)	0,1 – 40	4	0,1 – 30	5

[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 Metropolenraum				
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland:			
Zielgröße	Ø (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert			
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2014 bis 2023 • Grundstücksfläche ≥ 1.000 m², Kaufpreise ≥ 1 €/m²			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)			
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland		Rohbauland	
Ergebnis	**41 %** Standardabweichung[1] = 32		**61 %** Standardabweichung[1] = 29	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**34**		**68**	
Kaufpreis (€/m²)	1 – 35	9	1 – 92	11
Kaufpreis/Bodenrichtwert (%)	5 – 121	41	6 – 128	61
Flächengröße (ha)	0,2 – 17	3	0,1 – 12	2

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

Gewerbebauland Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	20	- 5	42,6	32,4
Dahme-Spreewald	17	- 58	21,6	7,8
Elbe-Elster	10	- 17	17,8	1,3
Havelland	32	+ 23	135,6	246,7*
Märkisch-Oderland	21	- 38	21,8	10,6
Oberhavel	20	- 23	10,9	7,6
Oberspreewald-Lausitz	30	+ 30	39,6	5,1
Oder-Spree	23	- 39	22,2	14,5
Ostprignitz-Ruppin	18	- 31	46,3	32,9
Potsdam-Mittelmark	39	- 19	40,7	8,4
Prignitz	6	- 40	8,7	0,6
Spree-Neiße	18	- 10	21,8	1,3
Teltow-Fläming	36	+ 13	76,5	132,7*
Uckermark	11	+ 22	5,2	0,1
Brandenburg an der Havel	11	- 31	2,3	0,6
Cottbus	8	- 27	4,9	0,8
Frankfurt (Oder)	8	+ 33	3,0	0,9
Potsdam	3	- 67	0,5	0,4
Land Brandenburg	**331**	**- 19**	**522,0**	**505,0**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	100	- 22	236,1	359,3
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	201	- 15	275,2	143,0

* Der hohe Geldumsatz ist durch wenige hochpreisige Kauffälle beeinflusst.

baureifes Gewerbebauland durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	**Anzahl**	**Berliner Umland (€/m²)**	**Anzahl**	**Weiterer Metropolenraum (€/m²)**
Land Brandenburg	**159**	**54 →**		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	52	105 ↓		
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)			90	28 ↑

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

4.1.4 Grundstücke für Geschäfts- und Büronutzung

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 sanken auf 27 Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr (41). Der Flächenumsatz ging auf 4,3 Hektar und der Geldumsatz auf rd. 3 Mio. € zurück.

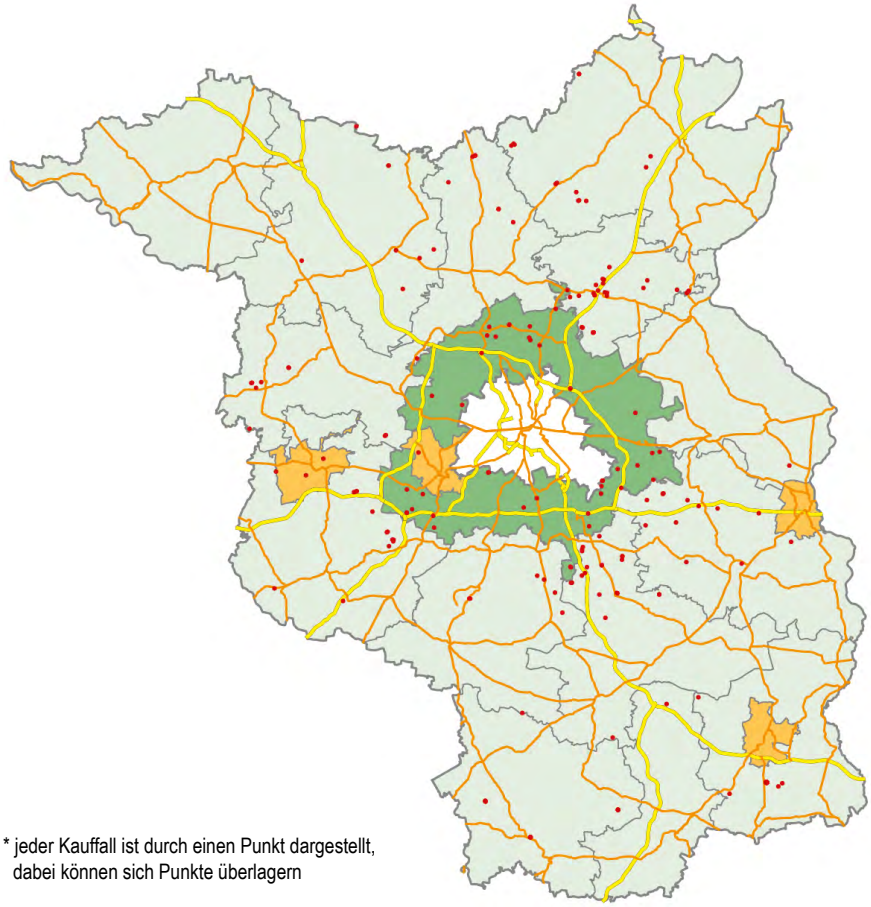
4.1.5 Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft

Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 22 Kaufverträge abgeschlossen und dabei rd. 82 Hektar Fläche und 3 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Bei 12 auswertbaren Kaufverträgen wurde ein durchschnittlicher Preis von 3,63 €/m² in einer Spanne von 0,30 €/m² bis 20,00 €/m² erzielt.

4.1.6 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhausanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt rd. 7 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 280 Kaufverträge (+ 12 %) mit einem Flächenumsatz von rd. 30 Hektar (- 70 %) und einem Geldumsatz von rd. 11 Mio. € (- 49 %) abgeschlossen. Die durchschnittlichen Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Potsdam-Mittelmark mit bis zu 243 €/m² registriert.

Lage der Verkäufe von Bauflächen für Erholungsgrundstücke*



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

unbebaute Wochenend- und Ferienhausgrundstücke				
Räume	Kaufverträge (gesamt) Anzahl	durchschnittliche Grundstücksgröße (m²)	durchschnittlicher Bodenpreis (€/m²)	Spanne (€/m²)
Land	225	1.112	36	2 – 243
Berliner Umland	32	2.309	72	6 – 243
Weiterer Metropolenraum	193	914	30	2 – 233

4.1.7 Bauflächen für sonstige Nutzungen

Die Bauflächen für sonstige Nutzungen haben am gesamten Grundstücksteilmarkt der unbebauten Bauflächen mit rd. 2 % einen geringen Anteil. Es wurden 76 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 30 Hektar und einem Geldumsatz von 15 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 10.031 Kaufverträge (- 15 %) mit einer Grundstücksfläche von insgesamt 2.436 Hektar (- 28 %) und einem Geldumsatz von rd. 3,6 Mrd. € (- 38 %) registriert.

Bebaute Grundstücke
Umsätze nach Nutzung

Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	5.294	- 12	970,3	- 19	1.701,3	- 20
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.768	- 10	145,8	- 2	457,8	- 24
Mehrfamilienhäuser	494	- 35	117,2	- 42	368,1	- 66
Bauernhäuser	256	- 26	218,4	- 25	51,2	- 31
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	413	- 22	156,5	- 7	493,0	- 44
Lagergebäude	269	- 11	231,2	- 22	103,6	- 70
Produktionsgebäude	184	- 32	285,0	- 55	148,9	- 48
Wochenendhäuser	1.001	- 10	134,0	- 5	92,4	- 13
Gebäude für Freizeitzwecke	47	- 2	32,5	- 40	6,7	- 48
Gebäude für Beherbergungen	65	- 23	43,7	- 21	47,6	- 16
sonstige Gebäude	240	- 23	101,0	- 42	148,4	- 39
Land Brandenburg	**10.031**	**- 15**	**2.435,6**	**- 28**	**3.619,1**	**- 38**
Berliner Umland	3.306	- 12	498,4	- 22	1.995,2	- 39
darunter: Potsdam	219	- 22	50,7	+ 18	335,9	- 37
Weiterer Metropolenraum	6.725	- 16	1.937,2	- 29	1.623,9	- 36
darunter: kreisfreie Städte	480	- 23	89,5	- 62	206,5	- 52

Bebaute Grundstücke Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	749	- 10	171,4	294,8
Dahme-Spreewald	932	- 3	210,9	384,8
Elbe-Elster	463	- 27	124,5	56,7
Havelland	677	- 16	140,6	273,4
Märkisch-Oderland	938	- 13	304,7	284,7
Oberhavel	913	± 0	127,4	356,0
Oberspreewald-Lausitz	354	- 25	91,6	60,5
Oder-Spree	726	- 16	149,7	239,4
Ostprignitz-Ruppin	559	- 7	146,8	138,2
Potsdam-Mittelmark	896	- 22	290,9	408,0
Prignitz	438	- 17	150,6	75,5
Spree-Neiße	484	- 9	125,1	78,0
Teltow-Fläming	669	- 21	141,3	312,9
Uckermark	534	- 14	119,9	113,9
Brandenburg an der Havel	218	- 18	32,0	60,6
Cottbus	171	- 27	38,2	109,9
Frankfurt (Oder)	91	- 24	19,4	36,0
Potsdam	219	- 22	50,7	335,9
Land Brandenburg	**10.031**	**- 15**	**2.435,6**	**3.619,1**

Rückgang des Kaufpreises für Ein- und Zweifamilienhäuser im Berliner Umland um 17 %, im Weiteren Metropolenraum um 5 %

durchschnittlicher Kaufpreis für freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Land Brandenburg 364.000 €

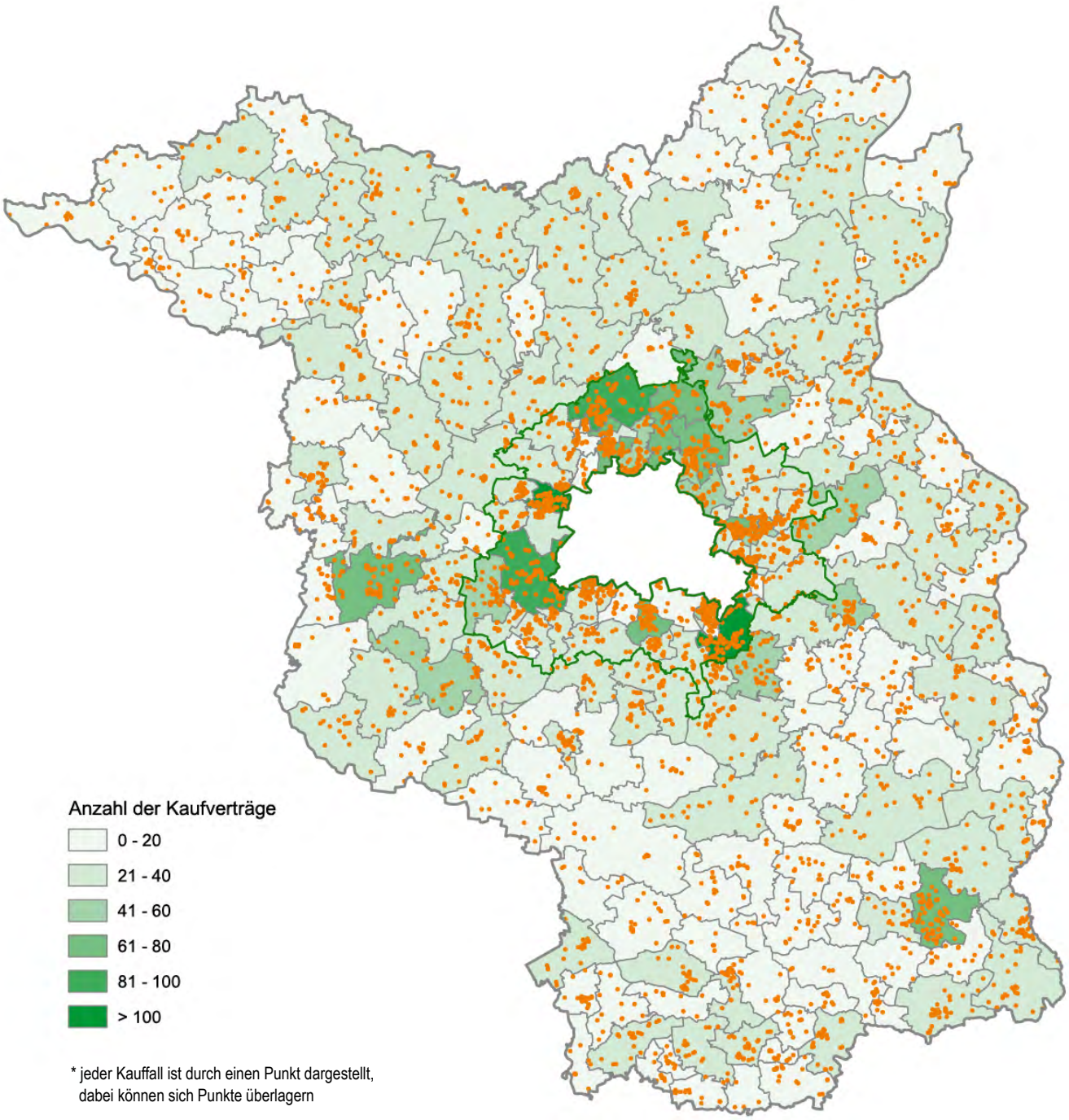
4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2023 mit insgesamt 5.294 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 278 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl um 12 % zurückgegangen. Der Geldumsatz hat um 20 % abgenommen. Der Flächenumsatz hat sich im Land Brandenburg um 19 % verringert.

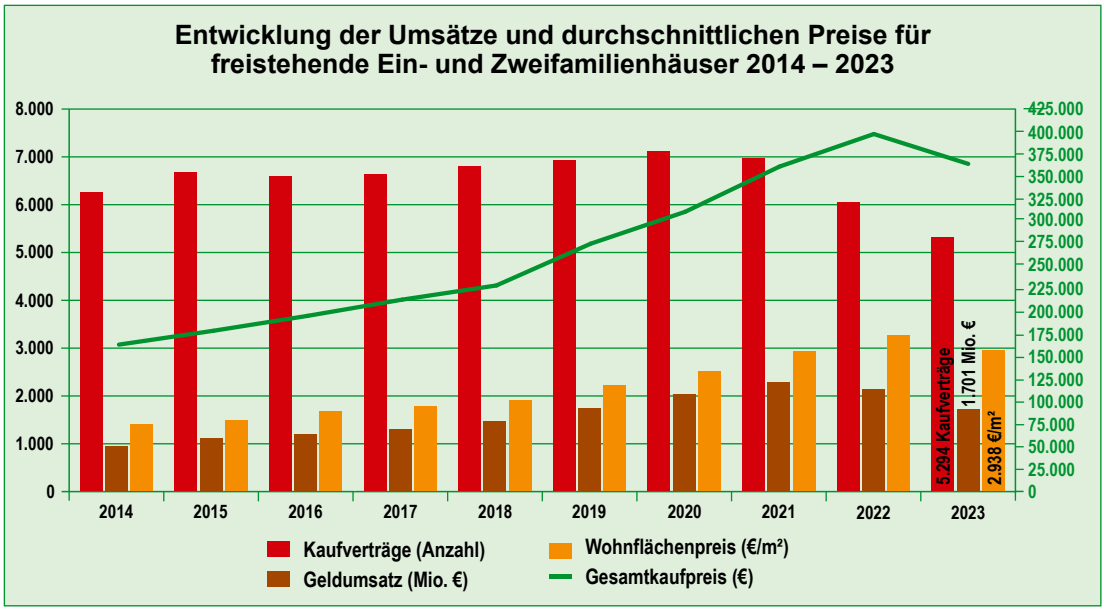
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	443	- 10	62,3	168,1
Dahme-Spreewald	541	- 2	132,0	195,2
Elbe-Elster	257	- 25	50,0	29,3
Havelland	389	- 8	48,4	156,6
Märkisch-Oderland	599	- 8	146,1	175,8
Oberhavel	503	+ 3	67,0	197,3
Oberspreewald-Lausitz	176	- 19	38,5	29,4
Oder-Spree	353	- 21	54,9	109,9
Ostprignitz-Ruppin	245	- 9	64,5	50,6
Potsdam-Mittelmark	517	- 22	89,2	228,1
Prignitz	156	- 18	40,8	22,3
Spree-Neiße	235	- 2	66,9	38,1
Teltow-Fläming	361	- 17	34,1	113,8
Uckermark	250	- 8	43,1	49,6
Brandenburg an der Havel	73	+ 11	12,9	21,1
Cottbus	69	- 39	7,6	16,1
Frankfurt (Oder)	31	- 30	3,7	7,7
Potsdam	96	- 21	8,3	92,2
Land Brandenburg	**5.294**	**- 12**	**970,3**	**1.701,3**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.973	- 7	202,3	893,4
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	3.052	- 14	735,4	670,7

Lage und Anzahl der Kaufverträge
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser



Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Königs Wusterhausen (120), Falkensee (103), Potsdam (96), und Oranienburg (93) gehandelt.



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland	Anzahl	Weiterer Metropolenraum
Barnim	143	462.000 ↓	84	307.000 ↓
Dahme-Spreewald	120	458.000 ↓	43	275.000 ↓
Elbe-Elster			45	151.000 ↑
Havelland	130	564.000 ↓	86	262.000 ↓
Märkisch-Oderland	113	438.000 ↓	95	237.000 →
Oberhavel	208	479.000 ↓	53	265.000 →
Oberspreewald-Lausitz			61	192.000 ↑
Oder-Spree	52	426.000 ↓	118	262.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin			129	229.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	94	677.000 ↓	90	283.000 ↓
Prignitz			78	186.000 →
Spree-Neiße			72	201.000 →
Teltow-Fläming	109	463.000 ↓	147	289.000 ↓
Uckermark			77	212.000 ↓
Brandenburg an der Havel			43	292.000 ↓
Cottbus			43	276.000 ↓
Frankfurt (Oder)			17	240.000 ↓
Potsdam*	44	845.000 ↓		
Land Brandenburg	**2.294**	**364.000 ↓**		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	969	495.000 ↓		
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)			1.178	245.000 →

* inklusive Villengrundstücke

→ gleichbleibend

↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise

Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	837	129	2.318	283.000
	1949 – 1990	515	118	2.388	266.000
	1991 – 2020	864	131	3.765	487.000
	≥ 2021	78	128	4.072	519.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	302	122	3.553	416.000
	1949 – 1990	132	112	3.694	397.000
	1991 – 2020	489	131	4.335	561.000
	≥ 2021	46	134	4.553	599.000
Stadt Potsdam*	< 1949	15	150	4.769	709.000
	1949 – 1990	7	95	6.791	574.000
	1991 – 2020	22	157	6.058	1.024.000
	≥ 2021	0			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	484	133	1.499	189.000
	1949 – 1990	341	121	1.819	211.000
	1991 – 2020	324	130	2.840	352.000
	≥ 2021	29	121	3.397	408.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	36	132	1.935	253.000
	1949 – 1990	35	120	2.132	249.000
	1991 – 2020	29	122	2.751	328.000
	≥ 2021	3*[1]			

* 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 (m²)		Wohnfläche (€/m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	951	**913**	130	**127**	3.259	**2.938**	397.000	**364.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	833	**793**	130	**125**	4.629	**4.014**	597.000	**495.000**
Stadt Potsdam*	719	**743**	156	**145**	5.890	**5.735**	918.000	**845.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.042	**1.017**	129	**129**	2.209	**2.007**	257.000	**245.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	882	**927**	131	**125**	2.527	**2.269**	317.000	**277.000**

* inklusive Villengrundstücke

Rückgang des Kaufpreises für Reihenhaus/ Doppelhaushälfte im Berliner Umland um 13 % und im Weiteren Metropolenraum um 8 %

4.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

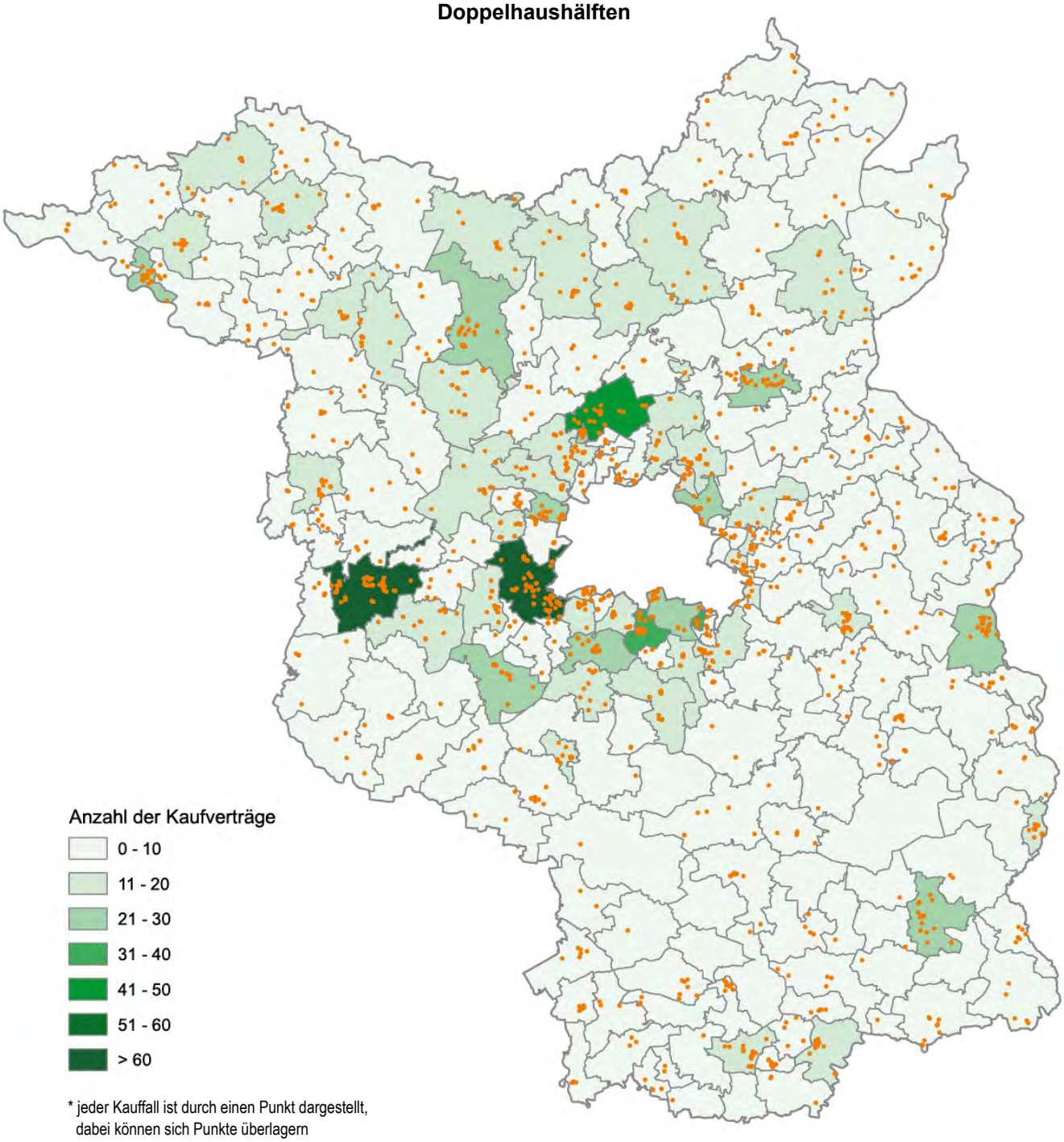
Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nahmen im Land Brandenburg mit 1.767 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.218 Kaufverträge (69 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 10 % zurückgegangen. Der Geldumsatz hat deutlich um 24 % abgenommen. Der Flächenumsatz hat sich im Land Brandenburg um 2 % verringert.

durchschnittlicher Kaufpreis für Reihenhaus/ Doppelhaushälfte im Land Brandenburg 281.000 €

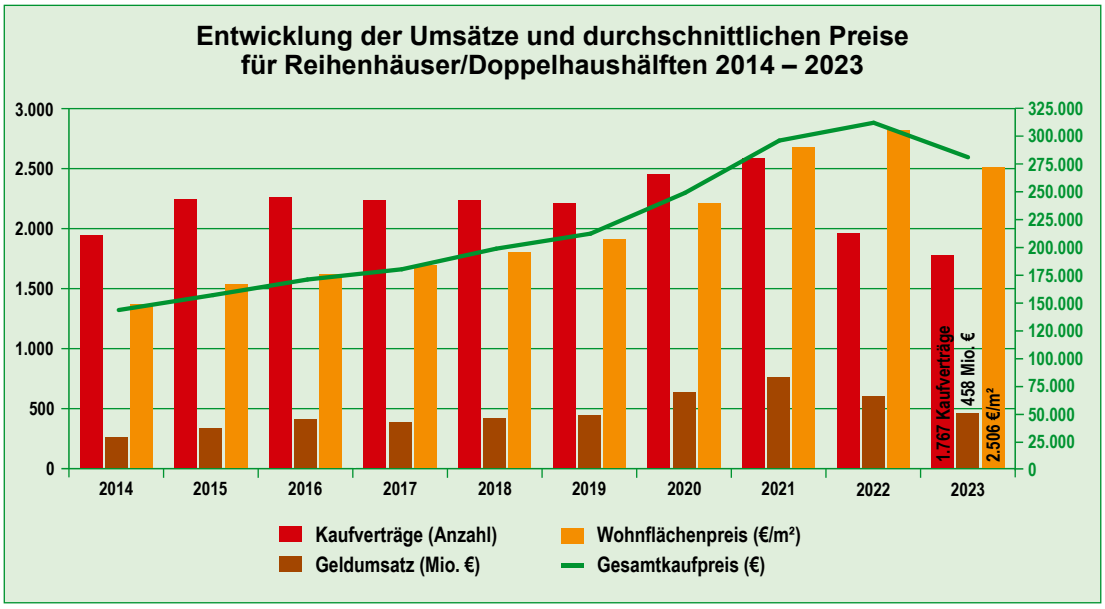
Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	127	- 8	9,3	41,3
Dahme-Spreewald	132	- 8	7,3	46,8
Elbe-Elster	56	+ 14	4,1	4,9
Havelland	140	- 10	14,0	42,6
Märkisch-Oderland	129	- 9	17,7	29,1
Oberhavel	182	+ 2	11,3	55,1
Oberspreewald-Lausitz	62	- 6	9,3	5,9
Oder-Spree	116	- 5	10,7	29,8
Ostprignitz-Ruppin	114	+ 8	10,0	17,1
Potsdam-Mittelmark	143	- 13	10,5	52,5
Prignitz	118	- 7	12,8	10,8
Spree-Neiße	40	- 17	3,2	4,4
Teltow-Fläming	142	- 28	7,0	44,5
Uckermark	83	- 27	9,1	12,1
Brandenburg an der Havel	64	+ 2	3,9	12,1
Cottbus	26	- 21	1,1	5,2
Frankfurt (Oder)	29	± 0	1,7	6,4
Potsdam	64	- 22	2,7	37,3
Land Brandenburg	**1.767**	**- 10**	**145,7**	**457,8**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	613	- 10	29,4	236,3
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	971	- 9	106,9	160,6

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Reihenhäuser und Doppelhaushälften



Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Brandenburg an der Havel (64), Potsdam (64) und Oranienburg (43) gehandelt.



Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise (€)

Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland	Anzahl	Weiterer Metropolenraum
Barnim	44	433.000 →	38	215.000 →
Dahme-Spreewald	51	441.000 →	12	298.000 ↑
Elbe-Elster			15	125.000 ↑
Havelland	49	434.000 ↓	37	195.000 ↓
Märkisch-Oderland	30	350.000 ↓	27	175.000 →
Oberhavel	80	359.000 ↓	20	192.000 ↓
Oberspreewald-Lausitz			29	107.000 ↓
Oder-Spree	18	405.000 →	37	241.000 →
Ostprignitz-Ruppin			88	169.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	28	519.000 ↓	52	321.000 →
Prignitz			65	121.000 →
Spree-Neiße			22	136.000 ↓
Teltow-Fläming	66	378.000 ↓	55	262.000 ↓
Uckermark			28	154.000 ↓
Brandenburg an der Havel			43	201.000 ↓
Cottbus			22	224.000 ↓
Frankfurt (Oder)			16	209.000 ↓
Potsdam	23	472.000 ↓		
Land Brandenburg	**995**	**281.000 ↓**		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	366	407.000 ↓		
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)			525	195.000 ↓

→ gleichbleibend

↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise

Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	457	110	1.926	203.000
	1949 – 1990	131	103	1.732	177.000
	1991 – 2020	306	117	3.200	369.000
	≥ 2021	101	125	4.025	497.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	84	108	3.304	344.000
	1949 – 1990	10	111	3.228	359.000
	1991 – 2020	204	118	3.495	406.000
	≥ 2021	68	122	4.086	493.000
Stadt Potsdam	< 1949	4	105	4.910	522.000
	1949 – 1990	3*			
	1991 – 2020	16	111	4.427	487.000
	≥ 2021	0			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	322	111	1.531	163.000
	1949 – 1990	104	102	1.495	149.000
	1991 – 2020	66	112	2.411	270.000
	≥ 2021	33	132	3.898	505.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	47	106	1.916	200.000
	1949 – 1990	14	107	2.111	223.000
	1991 – 2020	20	123	1.819	220.000
	≥ 2021	0			

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

Reihenhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Grundstücksgröße (m²)		Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	345	**329**	119	**118**	2.815	**2.406**	322.000	**276.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	250	**264**	120	**121**	3.596	**3.285**	431.000	**389.000**
Stadt Potsdam	264	**201**	125	**107**	5.101	**4.562**	639.000	**489.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	453	**422**	117	**120**	1.971	**1.663**	210.000	**188.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	291	**245**	122	**105**	2.119	**1.844**	255.000	**192.000**

Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m²)		Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	774	**691**	113	**110**	2.807	**2.552**	307.000	**283.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	524	**475**	117	**114**	4.053	**3.697**	460.000	**416.000**
Stadt Potsdam	443	**396**	119	**109**	6.257	**4.259**	732.000	**465.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	938	**838**	111	**107**	1.886	**1.826**	205.000	**198.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	643	**672**	118	**115**	2.153	**2.018**	248.000	**228.000**

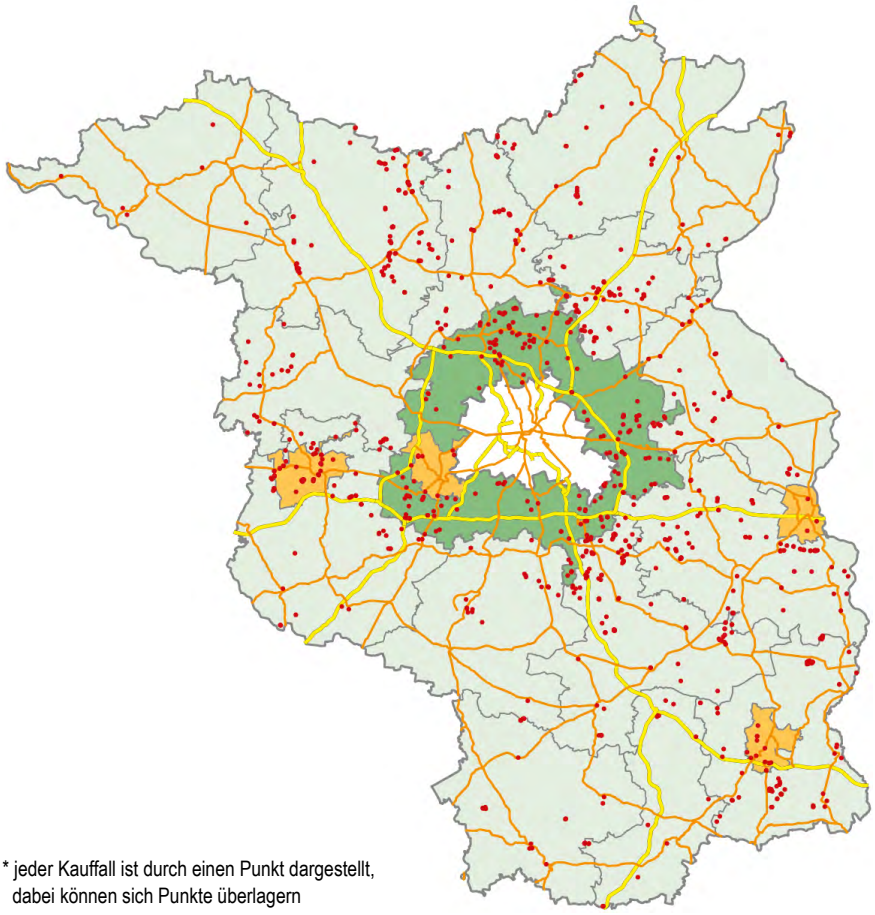
4.2.3 Bauernhäuser

Bauernhäuser werden zu 98 % im Weiteren Metropolenraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 256 Kaufverträgen (- 26 %) eine Fläche von 218 Hektar (- 25 %) und 51 Mio. € (- 31 %) umgesetzt.

4.2.4 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser haben einen Anteil von rd. 10 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr gingen die Kaufvertragszahlen mit 1.001 abgeschlossenen Kaufverträgen zurück (- 10 %). 79 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolenraum getätigt. Ein Schwerpunkt des Kaufgeschehens wurde mit jeweils 13 % im Landkreis Oder-Spree und Dahme-Spreewald registriert. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 134 Hektar (- 5 %) und 92 Mio. € (-13 %) umgesetzt.

Lage der Verkäufe von Wochenendhäusern*



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

Wochenendhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Grundstücksgröße (m²)		Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	829	**664**	41	**42**	1.933	**1.839**	85.000	**77.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	859	**824**	40	**51**	3.542	**3.072**	144.000	**157.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	579	**659**	41	**40**	1.795	**1.743**	71.000	**69.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	1.002	**573**	48	**52**	1.737	**1.465**	72.000	**72.000**

Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

4.2.5 Mehrfamilienhäuser

Der Grundstücksteilmarkt der Mehrfamilienhäuser hat einen Anteil von rd. 5 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Mit 494 (- 34 %) abgeschlossenen Kaufverträgen wurden insgesamt 117 Hektar Grundstücksfläche und 368 Mio. € umgesetzt. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betrugen beim Geldumsatz - 66 % und beim Flächenumsatz - 42 %.

Mehrfamilienhäuser Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	35	- 20	6,0	28,0
Dahme-Spreewald	47	+ 24	16,8	44,4
Elbe-Elster	18	- 54	3,2	3,7
Havelland	23	- 55	3,4	7,9
Märkisch-Oderland	41	- 33	20,4	18,9
Oberhavel	44	+ 22	6,3	22,4
Oberspreewald-Lausitz	16	- 70	3,5	4,1
Oder-Spree	37	- 24	14,4	19,6
Ostprignitz-Ruppin	19	- 39	4,8	26,4
Potsdam-Mittelmark	28	- 26	5,9	36,0
Prignitz	30	- 43	3,0	8,0
Spree-Neiße	30	- 23	5,3	5,1
Teltow-Fläming	35	- 45	7,6	36,2
Uckermark	25	- 22	5,1	15,6
Brandenburg an der Havel	27	- 31	1,8	14,8
Cottbus	17	- 60	1,5	13,0
Frankfurt (Oder)	7	- 67	1,8	4,6
Potsdam	15	- 44	6,4	59,1
Land Brandenburg	**494**	**- 35**	**117,2**	**368,1**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	99	- 20	17,7	126,4
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	329	- 35	87,9	150,1

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	**Baualtersklasse**	**Kaufverträge Anzahl**	**Anzahl der Wohneinheiten je Objekt**	**Wohnfläche (m²)**	**Wohnflächenpreis (€/m²)**
Land Brandenburg	< 1949	149	7	440	1.300
	1949 – 1990	35	11	654	781
	1991 – 2020	13	5	345	1.510
	≥ 2021	0			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	31	5	344	2.124
	1949 – 1990	3*			
	1991 – 2020	3*			
	≥ 2021	0			
Stadt Potsdam	< 1949	2*			
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2020	0			
	≥ 2021	0			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	88	7	449	966
	1949 – 1990	30	6	433	627
	1991 – 2020	10	6	353	1.201
	≥ 2021	0			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	28	8	494	1.341
	1949 – 1990	0			
	1991 – 2020	0			
	≥ 2021	0			

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

4.2.6 Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude

Die Wohn- und Geschäftshäuser sowie Bürogebäude nehmen einen Anteil von rd. 4 % der Verkäufe aller bebauten Grundstücke ein. Der Anteil am Geldumsatz beträgt rd. 14 %. Die Kaufvertragsanzahl ging gegenüber dem Vorjahr um 22 % zurück. Der Geldumsatz hat sich um 44 % verringert. Der Flächenumsatz ging um 7 % zurück. Insgesamt wurden 413 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 157 Hektar und einem Geldumsatz von 493 Mio. € registriert.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude
Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	19	- 5	5,0	22,2
Dahme-Spreewald	27	- 16	7,1	25,3
Elbe-Elster	26	- 38	3,7	6,8
Havelland	22	- 27	3,3	8,5
Märkisch-Oderland	29	- 31	37,9	22,0
Oberhavel	32	- 32	8,6	57,0
Oberspreewald-Lausitz	20	- 41	7,9	13,6
Oder-Spree	25	- 29	5,3	36,4
Ostprignitz-Ruppin	21	- 16	2,9	8,0
Potsdam-Mittelmark	21	- 42	4,9	27,7
Prignitz	25	± 0	9,5	17,5
Spree-Neiße	22	- 15	7,2	14,6
Teltow-Fläming	33	- 11	12,2	57,1
Uckermark	23	- 21	16,9	16,8
Brandenburg an der Havel	9	- 47	4,2	7,6
Cottbus	22	+ 120	9,8	35,0
Frankfurt (Oder)	13	- 19	3,3	11,2
Potsdam	24	- 17	6,9	105,7
Land Brandenburg	**413**	**- 22**	**156,5**	**493,0**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	83	- 29	21,8	168,6
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	262	- 24	110,6	164,9

4.2.7 Gewerbe und sonstige Gebäude

Mit einem Anteil von 8 % sind die Gewerbe und sonstigen Gebäude am Grundstücksteilmarkt der bebauten Grundstücke beteiligt. Dieser Teilmarkt enthält Kauf- fälle, die den anderen Gebäudearten nicht zugeordnet werden konnten. Diese sind in der folgenden Tabelle dargestellt. Es wurden 805 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 694 Hektar und einem Geldumsatz von 455 Mio. € abgeschlossen.

Gewerbe und sonstige Nutzungen
Gesamtumsätze

Nutzung der Grundstücke	Kaufverträge		Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	% zu 2022	Hektar	Mio. €
Lagergebäude	269	- 11	231,2	103,6
Produktionsgebäude	184	- 32	285,0	148,9
Gebäude für Freizeitzwecke	47	- 2	32,5	6,7
Gebäude für Beherbergungen	65	- 23	43,7	47,6
Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Kloster ...)	15	- 25	14,6	10,3
Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, ...)	3*			
Gebäude für soziale Einrichtungen (Asylbewerber-, Studentenwohnheim, ...)	9	- 18	5,2	34,8
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	11	- 8	5,5	74,2
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Bahnhofsgebäude, …)	16	- 6	3,2	0,9
Gebäude für Ver- und Entsorgung (Trafo, Kläranlage, Umspannwerk, Heizhaus, …)	10	- 41	2,9	0,9
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	93	- 21	17,2	5,7
Tankstellen	1*			
Energieanlagen (Windkraft-, Biogas- und Photovoltaikanlagen, …)	4	- 56	8,7	1,1
Militärische Anlagen (Bunker, …)	3*			
sonstige Nutzungen	75	- 14	37,2	12,3
Land Brandenburg	**805**	**- 21**	**693,5**	**455,2**

* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der Flächen- und Geldumsätze.

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 nach Nutzung

Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Erstverkauf Wohnungseigentum	916	- 30	349,4	- 36
Umwandlung Wohnungseigentum	63	- 69	12,8	- 73
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.089	- 10	433,9	- 25
Erstverkauf Teileigentum	270	- 54	16,5	- 74
Weiterverkauf Teileigentum	227	- 19	20,2	- 64
Land Brandenburg	**3.565**	**- 24**	**832,8**	**- 35**
Berliner Umland	2.165	- 25	586,1	- 37
darunter: Potsdam	459	- 24	169,4	- 39
Weiterer Metropolenraum	1.400	- 22	246,6	- 31
darunter: kreisfreie Städte	406	- 35	72,5	- 40

Zunehmend werden im Land Brandenburg Kaufverträge für Pflegeimmobilien in der Rechtsform des Wohnungs- oder Teileigentums registriert. Ausführungen dazu sind auf Seite 67 enthalten.

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

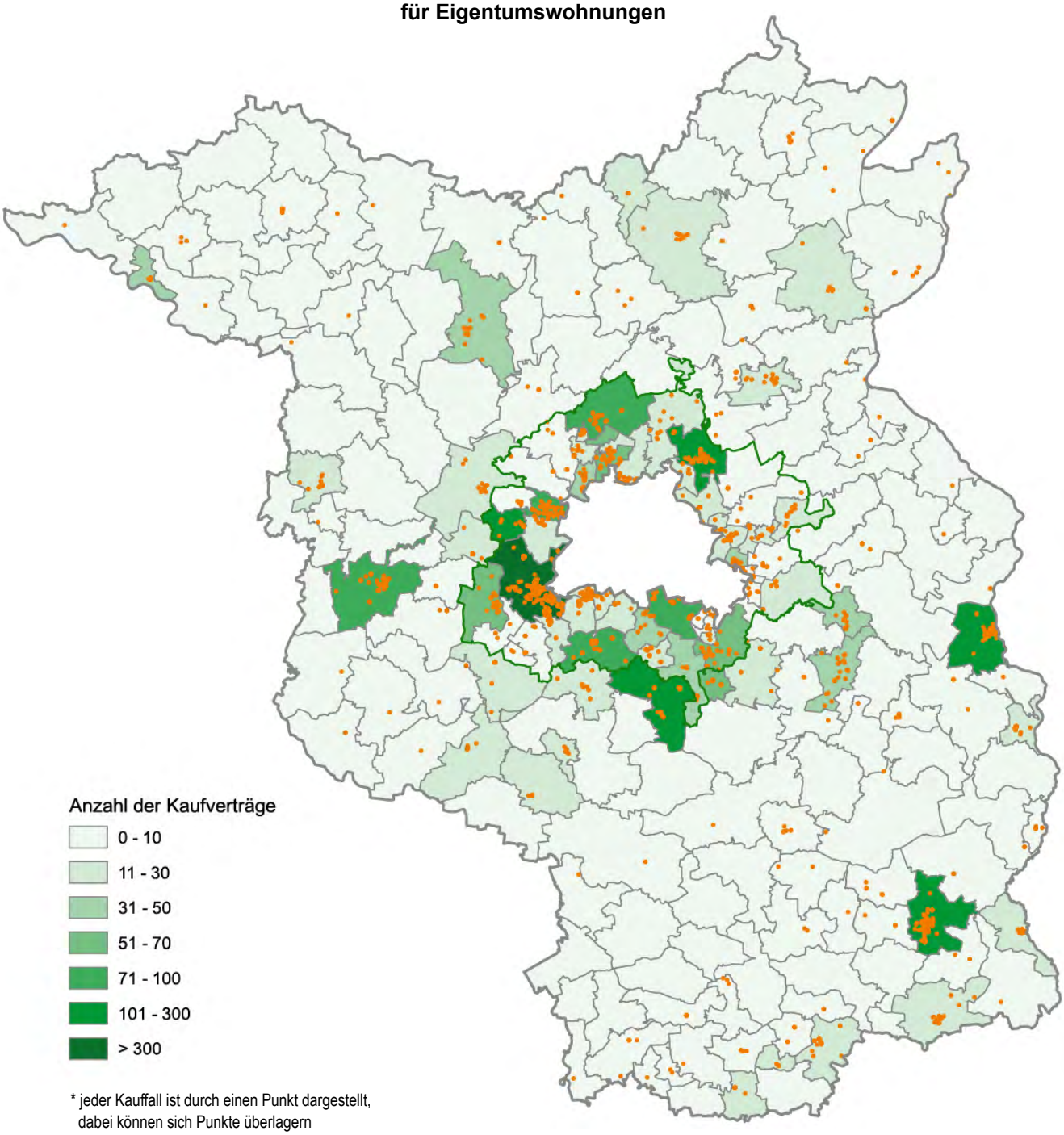
klassifiziert, sobald die Abgeschlossenheitsbescheinigung für ein ursprünglich als Mietwohngebäude errichtetes Gebäude vorliegt und das Wohnungsgrundbuch angelegt ist.

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 Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2022	Mio. €	% zu 2022
Barnim	217	- 10	44,2	- 49
Dahme-Spreewald	291	- 45	85,2	- 52
Elbe-Elster	22	- 56	1,8	- 40
Havelland	307	- 21	109,4	- 11
Märkisch-Oderland	110	+ 5	25,8	- 4
Oberhavel	299	- 13	65,3	- 38
Oberspreewald-Lausitz	75	+ 70	7,4	+ 48
Oder-Spree	182	- 18	37,8	- 31
Ostprignitz-Ruppin	42	- 40	8,3	- 51
Potsdam-Mittelmark	224	- 56	65,9	- 58
Prignitz	45	+ 50	3,8	+ 27
Spree-Neiße	63	- 17	7,7	- 36
Teltow-Fläming	340	+ 35	95,0	+ 44
Uckermark	72	+ 36	11,0	+ 83
Brandenburg an der Havel	93	+ 9	23,0	+ 8
Cottbus	121	- 20	22,8	- 40
Frankfurt (Oder)	136	+ 5	21,9	- 5
Potsdam	429	- 23	159,7	- 34
Land Brandenburg	**3.068**	**- 20**	**796,0**	**- 32**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.443	- 26	403,3	- 36
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	846	- 12	165,3	- 21

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Eigentumswohnungen



Die meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Potsdam (429), Frankfurt (Oder) (136) und Bernau bei Berlin (133) registriert.

4.3.1 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen

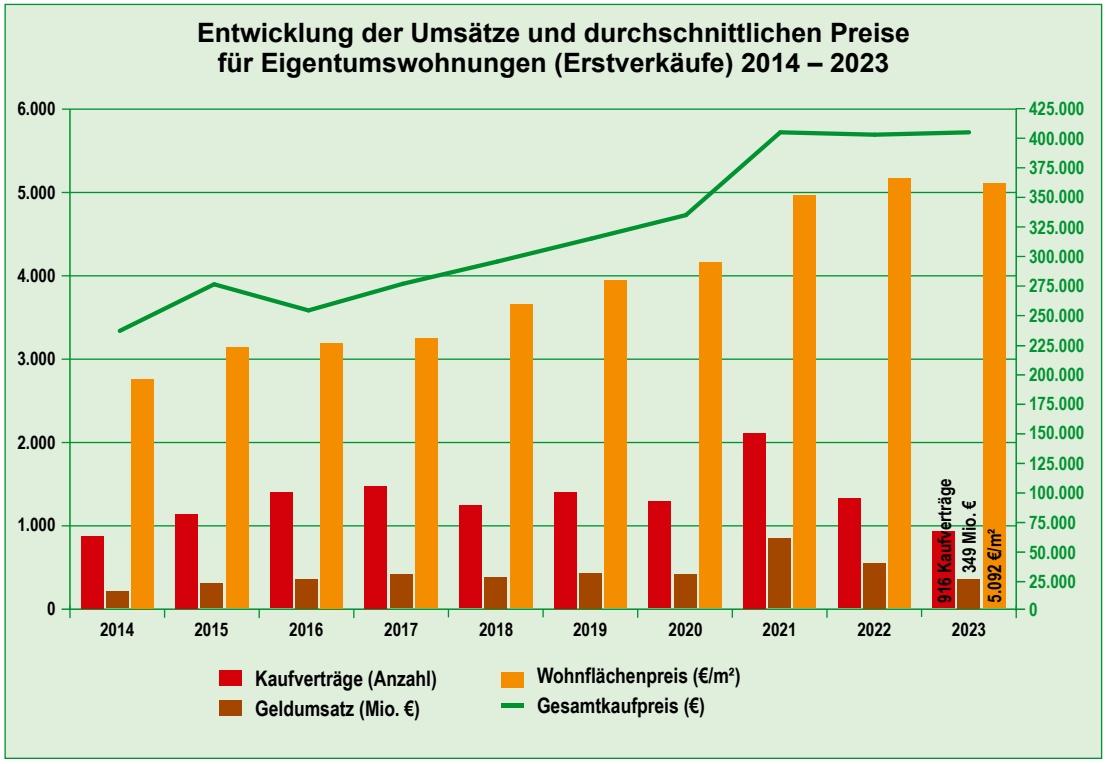
Rückgang in den Vertragszahlen um 30 % und im Geldumsatz um 36 %

Im Jahr 2023 gingen auf dem Teilmarkt der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen die Kaufvertragszahlen und der Geldumsatz gegenüber dem Vorjahr um 30 % bzw. 36 % zurück. Es wurden 916 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 1.314 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert.

Das Berliner Umland (ohne Potsdam) weist einen Anteil an den Erstverkäufen von 49 %, der Weitere Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) von 34 %, die Stadt Potsdam von 4 % und die kreisfreien Städte von 13 % auf.
Der Kaufpreis einer Eigentumswohnung ist in erster Linie von der Lage, Ausstattung und der Wohnungsgröße abhängig.

Wohnflächenpreise von Eigentumswohnungen landesweit stabil

durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnung (Erstverkauf) 405.000 €



Im Jahr 2023 wurden von 916 Erstverkäufen 69 % (634 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 260 Mio. € veräußert. 14 % (125 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 58 Mio. €.

17 % (157 Kaufverträge) waren Verkäufe von Eigentumswohnungen in Wohn- und Geschäftshäusern und in sonstigen Gebäudearten (zum Beispiel Ferienimmobilien und Altenpflegeheime). Diese sonstigen Gebäudearten sind nicht in den durchschnittlichen Preisen der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen enthalten.

Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)
durchschnittliche Preise

Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	42	97	5.403 ↑	528.000 →
	1949 – 1990	98	69	7.065*2 →	492.000*2 →
	1991 – 2020	10	81	4.828 ↑	395.000 ↑
	≥ 2021	392	84	4.572 ↓	371.000 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	28	97	6.184*1	606.000*1
	1949 – 1990	96	70	7.186*2 →	500.000*2 →
	1991 – 2020	2*			
	≥ 2021	130	89	4.770 →	415.000 ↑
Stadt Potsdam	< 1949	1*			
	1949 – 1990	0			
	1991 – 2020	5	87	7.352*1	630.000*1
	≥ 2021	17	80	7.711 →	621.000 ↑
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	12	96	3.907 →	378.000 →
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2020	2*			
	≥ 2021	211	80	4.312 →	328.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	1*			
	1949 – 1990	0			
	1991 – 2020	1*			
	≥ 2021	34	89	3.858 ↑	341.000 ↑

* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.
*1 kein Vorjahreswert vorhanden
*2 Der Durchschnittswert ist nicht repräsentativ, da sich 94 Kauffälle auf vergleichbare Objekte gleicher Lage in der Gemeinde Wustermark beziehen.

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Mehrfamilienhäusern)
durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	77	**76**	5.159	**5.312**	391.000	**398.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	73	**77**	5.283	**5.961**	378.000	**454.000**
Stadt Potsdam	80	**78**	7.639	**7.462**	611.000	**577.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	77	**72**	4.270	**4.503**	322.000	**315.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	89	**88**	3.033	**3.771**	271.000	**332.000**

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	137	**129**	4.989	**3.681**	666.000	**474.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	138	**141**	4.634	**4.312**	624.000	**594.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	*	**122**	*	**3.128**	*	**381.000**

* keine Vorjahreswerte vorhanden

4.3.2 Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen

sinkende Vertragszahlen um 10 %

Die Anzahl der Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen ging im Jahr 2023 um 10 % zurück. Es wurden 2.089 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.316) registriert. Der Geldumsatz von 434 Mio. € nahm gegenüber dem Vorjahr um rd. 25 % ab.

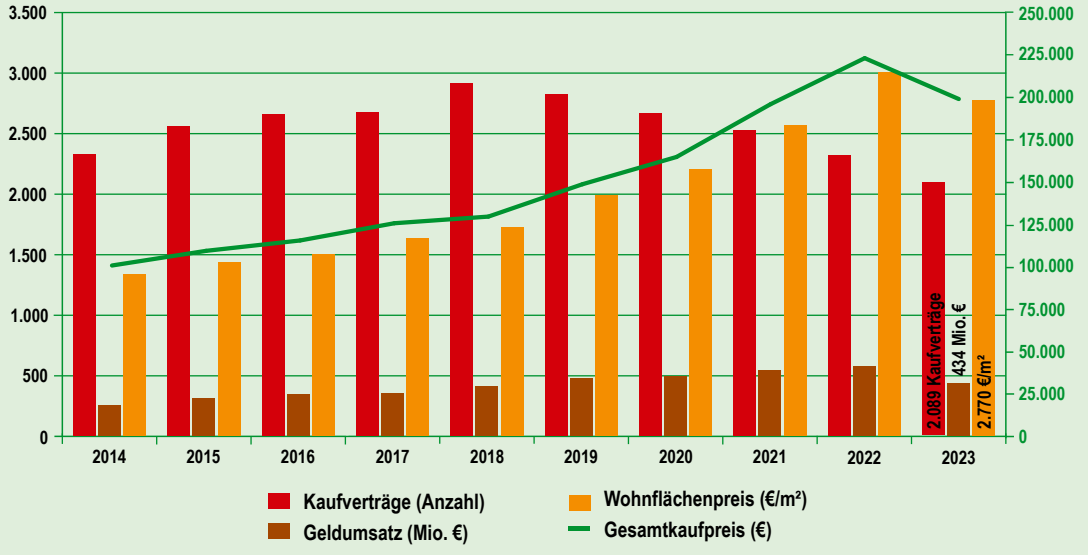
Rückgang des Geldumsatzes um 25 %

Im Jahr 2023 wurden von 2.089 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 83 % (1.733 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 349 Mio. € registriert.

9 % (183 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 60 Mio. €. 173 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.

durchschnittlicher Kaufpreis für weiterveräußerte Eigentumswohnung 199.000 €

Entwicklung der Umsätze und durchschnittlichen Preise für Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) 2014 – 2023



Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen)
durchschnittliche Preise

Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	229	72	3.053 ↓	225.000 ↓
	1949 – 1990	164	60	1.824 ↑	108.000 →
	1991 – 2020	698	71	2.866 ↓	207.000 ↓
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	29	85	2.991 →	256.000 →
	1949 – 1990	28	62	2.476 ↓	156.000 ↓
	1991 – 2020	450	70	3.006 ↓	216.000 ↓
Stadt Potsdam	< 1949	90	72	4.704 ↓	345.000 ↓
	1949 – 1990	34	54	3.210 ↓	174.000 ↓
	1991 – 2020	68	66	3.827 ↓	273.000 →
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	63	67	1.503 ↓	102.000 ↓
	1949 – 1990	71	66	1.153 →	76.000 →
	1991 – 2020	123	75	2.005 →	149.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	47	71	2.007 →	140.000 ↓
	1949 – 1990	31	53	1.252 →	67.000 ↓
	1991 – 2020	57	72	2.468 ↑	184.000 ↑

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern)
durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	69	**67**	2.949	**2.754**	206.000	**189.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	66	**67**	3.237	**2.928**	215.000	**198.000**
Stadt Potsdam	70	**68**	4.638	**4.162**	338.000	**295.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	71	**68**	1.701	**1.597**	119.000	**110.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	74	**65**	1.882	**1.974**	147.000	**134.000**

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern)
durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr

Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2022	**2023**	2022	**2023**	2022	**2023**
Land Brandenburg	112	**104**	3.865	**3.005**	434.000	**319.000**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	114	**109**	4.115	**3.478**	473.000	**383.000**
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	112	**91**	2.364	**1.862**	236.000	**173.000**
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	93	**107**	2.156	**2.368**	193.000	**255.000**

4.3.3 Teileigentum

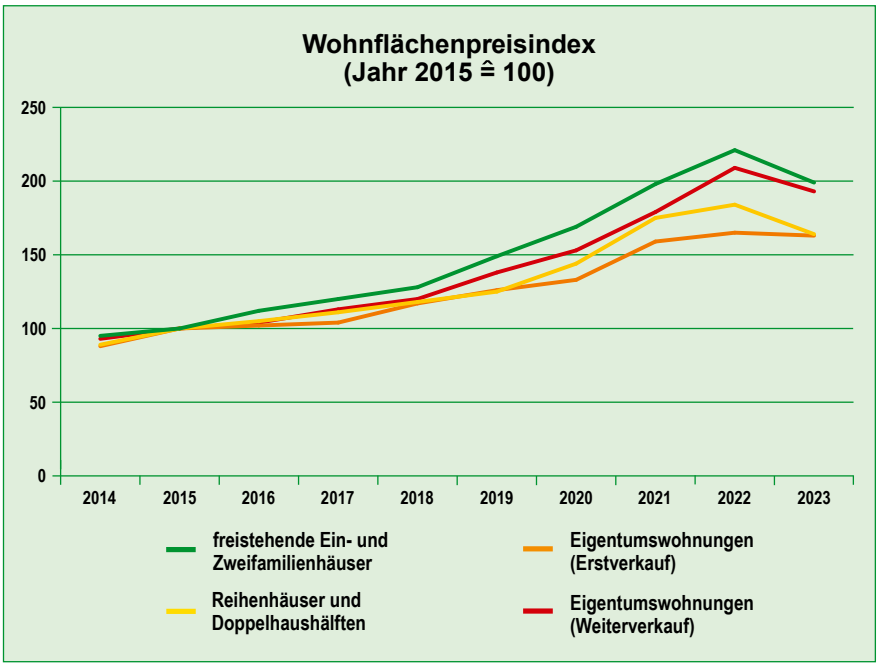
Mit einem Anteil von 14 % ist das Teileigentum (Erst- und Weiterverkauf) am Grundstücksteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beteiligt. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (zum Beispiel Tiefgaragenstellplätze). Es wurden insgesamt 497 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 37 Mio. € abgeschlossen.

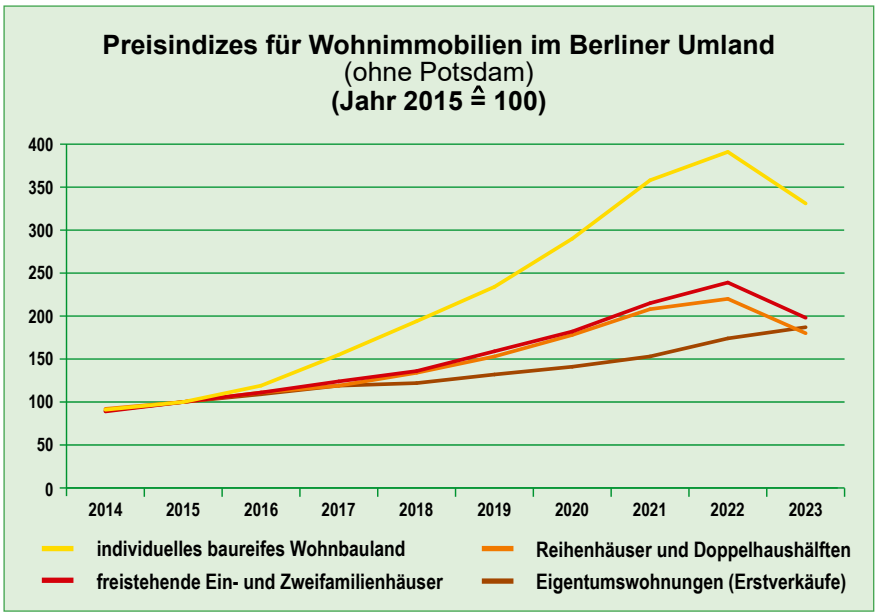
4.3.4 Pflegeimmobilien

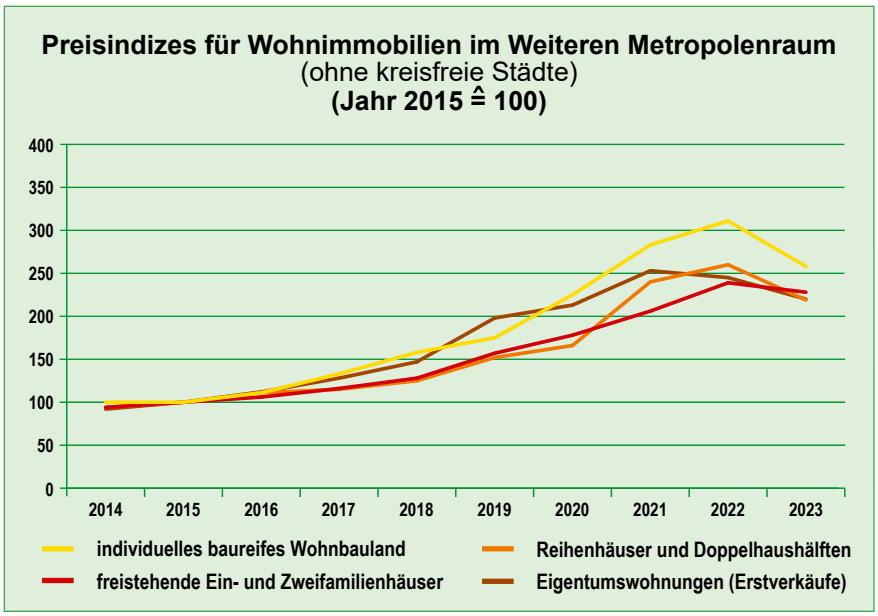
Pflegeimmobilien werden zunehmend wie gewöhnliche Wohnhäuser in Eigentumswohnungen aufgeteilt und dann als Pflegeapartment (auf die stationäre Pflege ausgerichtete Einzimmerwohnung in Altenpflegeheimen bzw. Seniorenresidenzen) an Privatanleger verkauft. Neben dem Apartment selbst gehört hierzu ein Anteil an den gemeinschaftlich genutzten Räumen. Gebäude und Außenanlagen sind an den Betreiber des Pflegeheims verpachtet. Der bezahlt dafür einen monatlichen Pachtzins, der unter den Anlegern nach ihren Miteigentumsanteilen aufgeteilt wird. 2023 wurden im Land Brandenburg 81 Kaufverträge für solche Pflegeimmobilien überwiegend in Cottbus und Frankfurt (Oder) registriert. Es wurden Gesamtkaufpreise zwischen 161.000 € und 416.000 € bei Wohnflächen von 21 m² bis 75 m² erzielt.

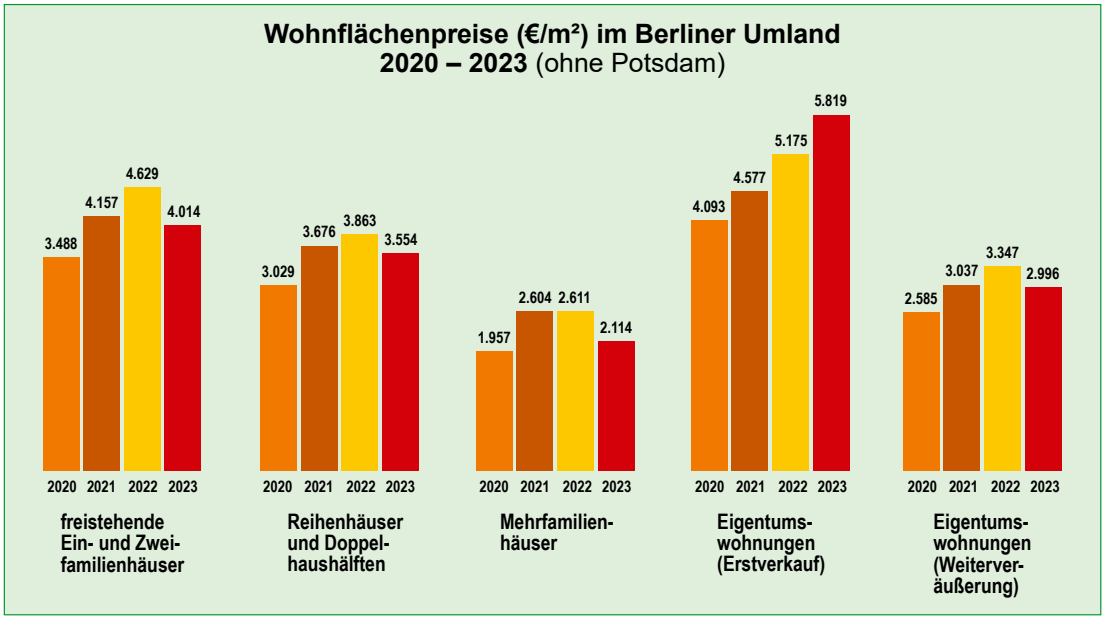
4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

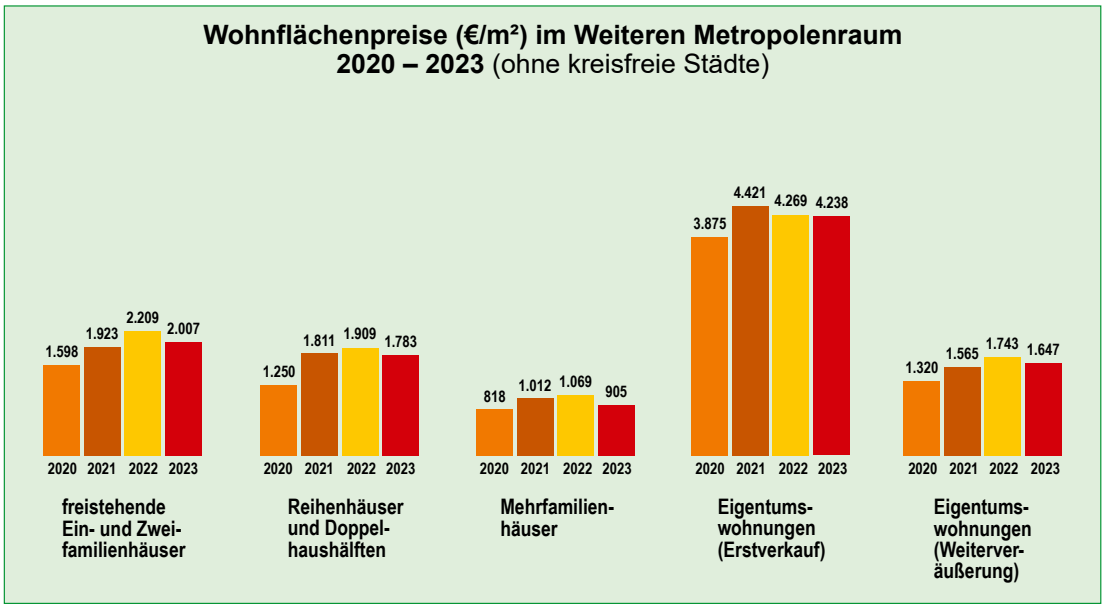
Für das Land Brandenburg wurde ein Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien für die Jahre 2014 bis 2023 aus den Jahresmittelwerten erstellt. In den nachfolgenden Grafiken sind Preisindizes für Teilräume des Landes dargestellt.

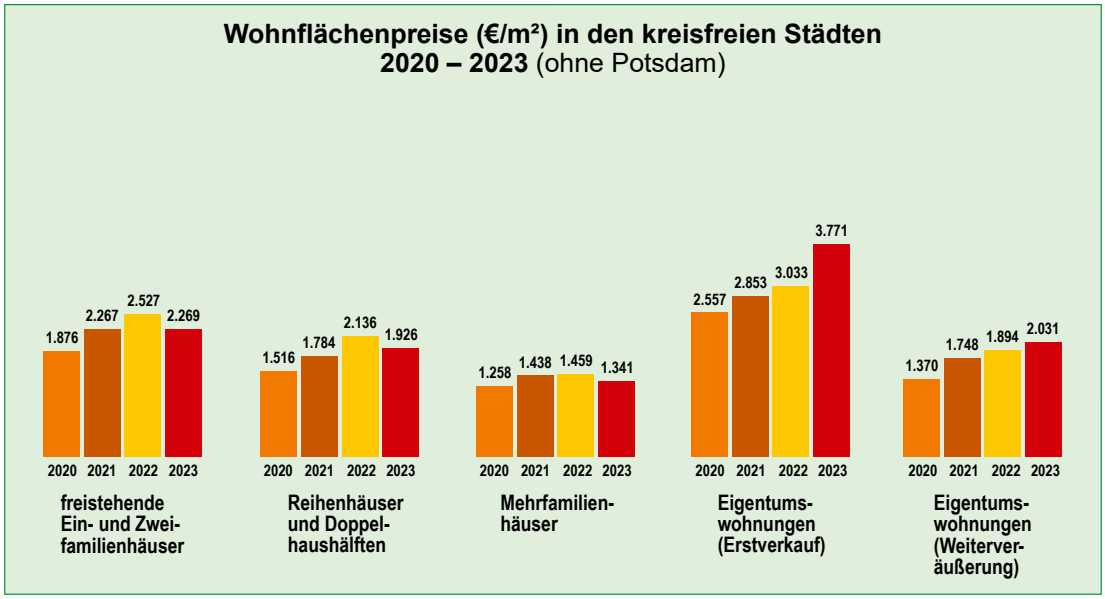



Preisindizes für Wohnimmobilien im Berliner Umland
(ohne Potsdam)
(Jahr 2015 ≙ 100)
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
individuelles baureifes Wohnbauland
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)


Preisindizes für Wohnimmobilien im Weiteren Metropolenraum
(ohne kreisfreie Städte)
(Jahr 2015 ≙ 100)
400
350
300
250
200
150
100
50
0
2014
2015
2016
2017
2018
2019
2020
2021
2022
2023
individuelles baureifes Wohnbauland
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Eigentumswohnungen (Erstverkäufe)


Wohnflächenpreise (€/m²) im Berliner Umland
2020 – 2023 (ohne Potsdam)
3.488 4.157 4.629 4.014
3.029 3.676 3.863 3.554
1.957 2.604 2.611 2.114
4.093 4.577 5.175 5.819
2.585 3.037 3.347 2.996
2020 2021 2022 2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)
Eigentumswohnungen (Weiterveräußerung)


Wohnflächenpreise (€/m²) im Weiteren Metropolenraum
2020 – 2023 (ohne kreisfreie Städte)
1.598 1.923 2.209 2.007
1.250 1.811 1.909 1.783
818 1.012 1.069 905
3.875 4.421 4.269 4.238
1.320 1.565 1.743 1.647
2020 2021 2022 2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)
Eigentumswohnungen (Weiterveräußerung)


Wohnflächenpreise (€/m²) in den kreisfreien Städten
2020 – 2023 (ohne Potsdam)
1.876 2.267 2.527 2.269
1.516 1.784 2.136 1.926
1.258 1.438 1.459 1.341
2.557 2.853 3.033 3.771
1.370 1.748 1.894 2.031
2020 2021 2022 2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser
Reihenhäuser und Doppelhaushälften
Mehrfamilienhäuser
Eigentumswohnungen (Erstverkauf)
Eigentumswohnungen (Weiterveräußerung)

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:

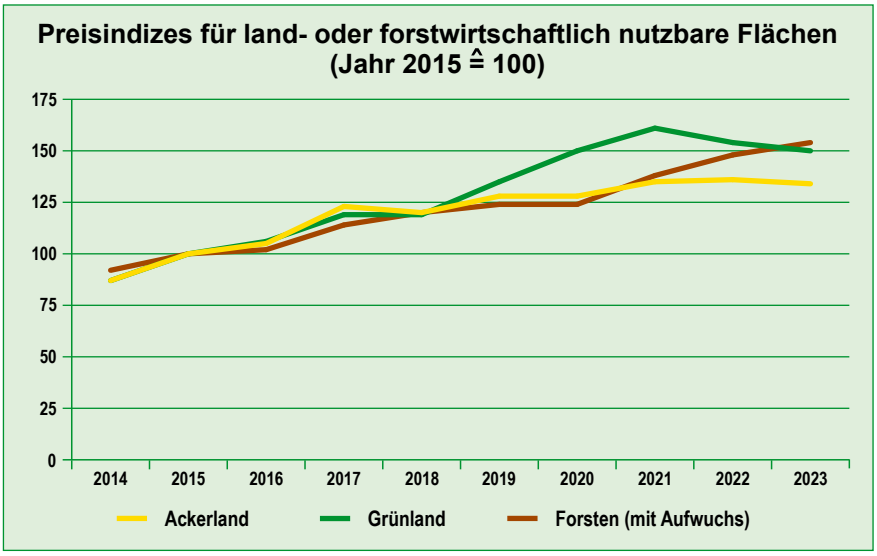
- Ackerland
- Grünland
- Wald
- Sonder- und Dauerkulturen (Spargel, Erdbeeren, Obstplantagen)
- Geringstland (Unland, Ödland)
- Besondere Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Landwirtschaftliche Betriebsflächen

Entsprechend der Agrarstrukturerhebung[3] 2023 werden rd. 1,299 Mio. Hektar von 5.400 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. 175.000 Hektar werden für den ökologischen Landbau verwendet, dies entspricht rd. 13 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. (https://www.statistik-berlin-brandenburg.de/land-und-forstwirtschaft), Stand 22.05.2024.

Insgesamt nahm im Land Brandenburg mit 4.779 Kaufverträgen die Kaufvertragsanzahl gegenüber dem Vorjahr um 5 % zu. Der Flächenumsatz ist gleich geblieben und der Geldumsatz hat um 7 % abgenommen. Rund ein Prozent der gesamten Landwirtschaftsfläche wurde im Jahr 2023 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.

gleichbleibendes Preisniveau für Acker, Grünland und Forsten



3 Quelle: Amt für Statistik Berlin – Brandenburg, Agrarstrukturerhebung 2020

Land- oder Forstwirtschaft
Umsätze und durchschnittliche Preise

Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preis (€/m²)
Acker	1.658	5.506,6	750,4	1,11 →
Grünland	832	1.323,6	135,1	0,81 →
Wechselland	260	1.687,7	153,2	*1
Forstwirtschaft	1.241	5.373,3	578,1	0,77 →
landwirtschaftliche Höfe	19	262,6	48,4	*1
sonstige Nutzung *2	769	4.735,2	538,5	*1
Land Brandenburg	**4.779**	**18.889,1**	**2.203,8**	
Berliner Umland	491	1.174,5	178,8	
darunter: Potsdam	28	60,3	14,8	
Weiterer Metropolenraum	4.288	17.714,5	2.025,0	
darunter: kreisfreie Städte	128	393,1	32,7	

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 %

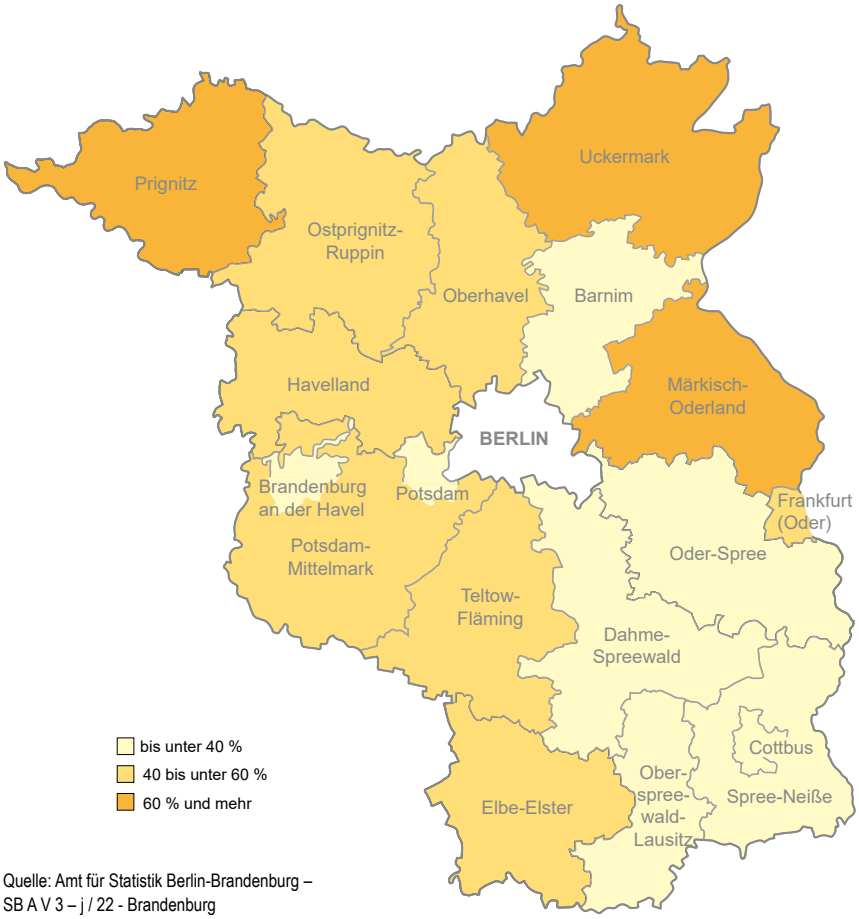
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen
Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Kaufverträge % zu 2022	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
Barnim	199	- 11	415,0	55,3
Dahme-Spreewald	365	+ 14	1.426,0	152,0
Elbe-Elster	375	- 1	1.264,5	96,7
Havelland	230	+ 8	1.311,1	172,9
Märkisch-Oderland	329	+ 8	1.361,3	184,2
Oberhavel	296	+ 19	1.325,6	135,1
Oberspreewald-Lausitz	243	+ 8	851,1	107,6
Oder-Spree	359	+ 3	1.149,9	108,8
Ostprignitz-Ruppin	316	+ 12	1.816,4	255,7
Potsdam-Mittelmark	543	+ 5	1.682,6	205,0
Prignitz	369	- 1	1.935,7	247,5
Spree-Neiße	354	+ 5	758,4	47,0
Teltow-Fläming	340	+ 7	1.931,2	215,1
Uckermark	305	+ 14	1.206,9	173,5
Brandenburg an der Havel	65	- 47	57,3	4,2
Cottbus	52	+ 58	94,6	9,5
Frankfurt (Oder)	37	+ 9	241,2	19,0
Potsdam	28	- 3	60,3	14,8
Land Brandenburg	**4.779**	**+ 5**	**18.889,1**	**2.203,8**

Landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Die landwirtschaftliche Nutzfläche betrug im Land Brandenburg im Jahr 2023 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.

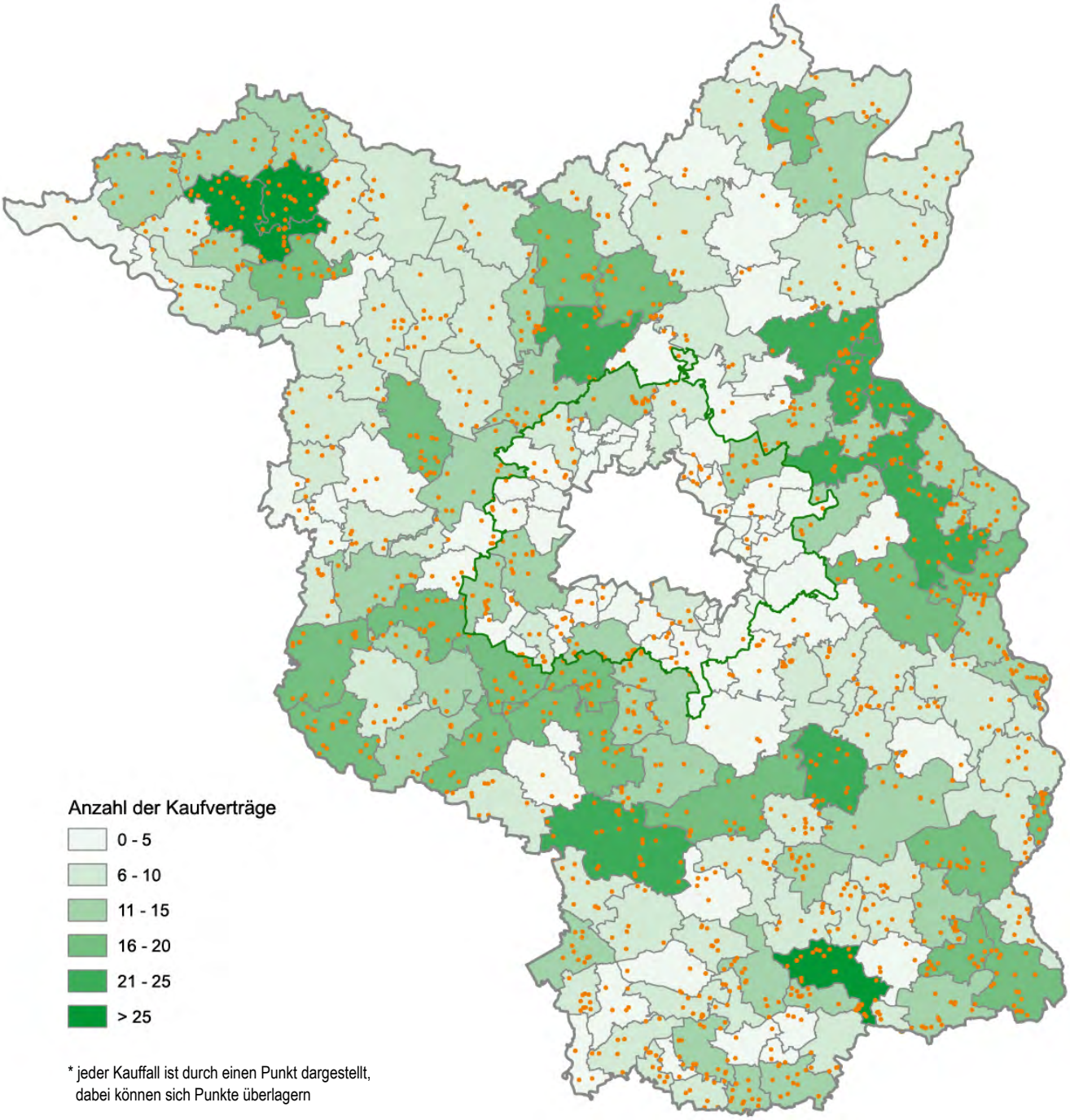
Anteil der Landwirtschaftsflächen



Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg – SB A V 3 – j / 22 - Brandenburg

4.5.1 Ackerland

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Ackerland



Die meisten Verkäufe von Ackerland wurden in Altdöbern (29), Pritzwalk (27) und der Gemeinde Groß Pankow (Prignitz) (26) registriert.

Ackerland
Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	65	- 13	108,0	15,5
Dahme-Spreewald	94	+ 8	173,5	17,8
Elbe-Elster	129	+ 12	214,4	14,3
Havelland	69	- 1	374,0	62,4
Märkisch-Oderland	172	- 3	834,0	127,4
Oberhavel	100	+ 19	572,0	72,4
Oberspreewald-Lausitz	117	+ 60	209,2	19,8
Oder-Spree	101	+ 2	387,4	46,0
Ostprignitz-Ruppin	83	- 7	367,9	67,8
Potsdam-Mittelmark	174	+ 7	341,1	48,3
Prignitz	149	+ 12	786,5	120,6
Spree-Neiße	124	- 2	175,9	10,8
Teltow-Fläming	133	- 1	515,6	51,7
Uckermark	98	+ 18	282,7	58,0
Brandenburg an der Havel	11	- 42	13,9	1,4
Cottbus	13	+ 63	16,2	0,9
Frankfurt (Oder)	15	- 6	125,4	9,8
Potsdam	11	+ 22	8,8	5,5
Land Brandenburg	**1.658**	**+ 6**	**5.506,6**	**750,4**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	140	- 14	495,8	70,1
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.468	+ 9	4.846,5	662,7

* 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.

Ackerland
durchschnittliche Preise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	30	0,92 – 2,07	1,45 ↑
Dahme-Spreewald	62	0,30 – 2,00	0,90 →
Elbe-Elster	88	0,27 – 1,28	0,63 →
Havelland	30	0,59 – 2,80	1,49 →
Märkisch-Oderland	103	0,80 – 2,95	1,48 →
Oberhavel	48	0,41 – 2,06	1,23 →
Oberspreewald-Lausitz	71	0,40 – 1,50	0,70 →
Oder-Spree	41	0,28 – 1,61	0,83 ↑
Ostprignitz-Ruppin	42	1,00 – 2,85	1,65 →
Potsdam-Mittelmark	93	0,24 – 2,26	1,11 ↓
Prignitz	61	0,74 – 2,44	1,49 ↑
Spree-Neiße	88	0,30 – 1,06	0,58 →
Teltow-Fläming	66	0,33 – 2,00	1,02 →
Uckermark	41	0,71 – 3,10	2,07 ↑
Brandenburg an der Havel	7	0,46 – 1,34	0,93 →
Cottbus	6	0,56 – 0,68	0,61 ↑
Frankfurt (Oder)	8	0,61 – 1,10	0,81 ↓
Potsdam	1*		
Land Brandenburg	**886**	**0,24 – 3,10**	**1,11** →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	69	0,36 – 2,07	1,29 →
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	795	0,24 – 3,10	1,10 →

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

→ gleichbleibend

↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

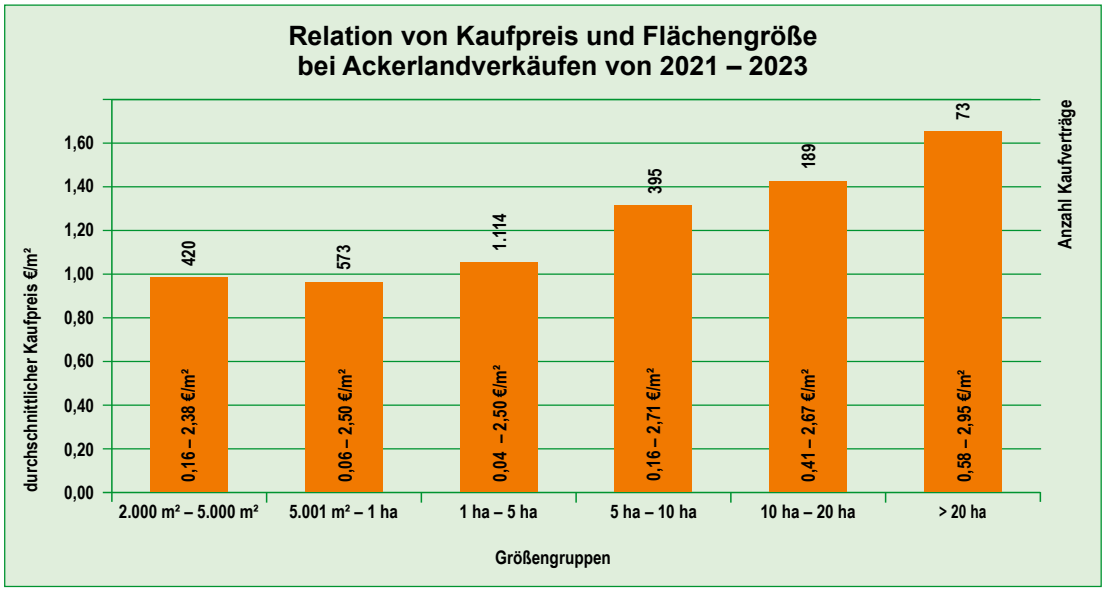
Eine Auswertung nach der Anbaueignung der Ackerflächen war für 880 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen. Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden.

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	24	24	24
	Anzahl der Kauffälle	140	219	359
	Spanne (€/m²)	(0,24 – 2,80)	(0,30 – 2,50)	(0,24 – 2,80)
	Mittelwert (€/m²)	1,00	0,96	0,98
Ackerzahlen 29 – 36	durchschnittliche Ackerzahl	32	33	32
	Anzahl der Kauffälle	110	177	287
	Spanne (€/m²)	(0,30 – 3,10)	(0,34 – 2,85)	(0,30 – 3,10)
	Mittelwert (€/m²)	1,02	1,10	1,07
Ackerzahlen ≥ 37	durchschnittliche Ackerzahl	44	46	45
	Anzahl der Kauffälle	87	147	234
	Spanne (€/m²)	(0,36 – 3,05)	(0,29 – 2,85)	(0,29 – 3,05)
	Mittelwert (€/m²)	1,38	1,32	1,34

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 wurde für den Zeitraum 2021 – 2023 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.



Der Obere Gutachterausschuss hat in den letzten Jahren anonymisierte Daten an die von der Deutschen Forschungsgemeinschaft geförderte interinstitutionelle Arbeitsgruppe FORLAND geliefert. Aufgabe des FORLAND Projektes ist es die Preise für Landwirtschaftsflächen und die Einflussfaktoren, von denen diese abhängen zu beobachten und die Abhängigkeiten zu beziffern. In einem zweiten Schritt sollen Möglichkeiten zur Gestaltung und eventuellen Einflussnahme aufgezeigt werden.

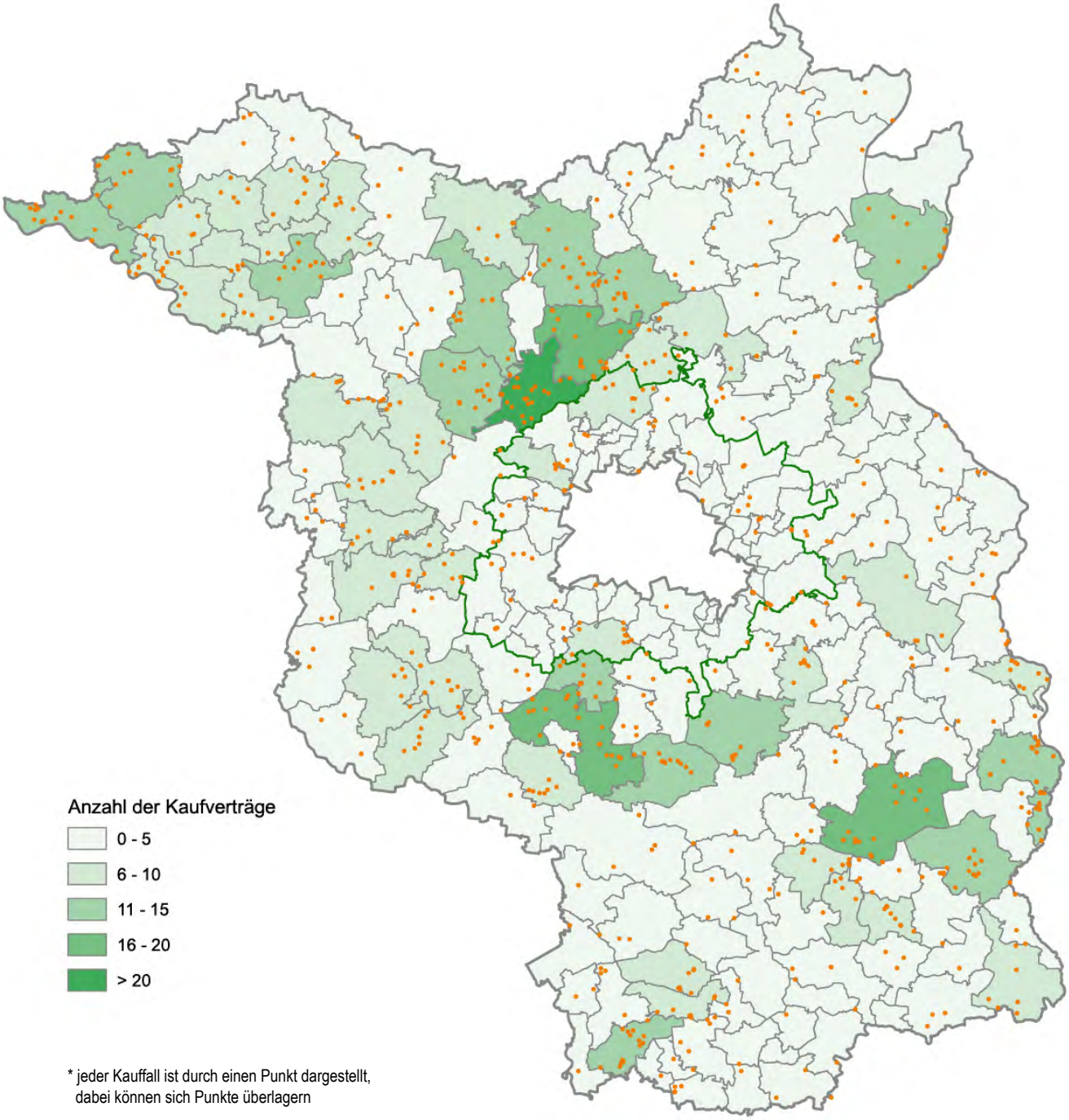
Folgende Einzeluntersuchungen liegen aktuell vor:

- Auktionen als Transaktionsform für landwirtschaftlichen Boden
- Untersuchung des Preisanstiegs
- Abhängigkeit des Kaufpreises für Landwirtschaftsflächen – neben klassischen Merkmalen Einflüsse des Umfeldes – Anzahl Biogasanlagen, Windenergieanlagen, regionaler Flächenanteil der BVVG, betriebliche Landnutzungskonzentration, Wetter/ Dürreindex, Metropolenregion Berlin, Düngeverordnung
- Eigentumskonzentration auf dem landwirtschaftlichen Bodenmarkt
- Schätzung landwirtschaftlicher Bodenpreise auf Gemeindeebene

Nähere Informationen stehen unter dem folgenden Link zu Verfügung
https://www.forland.hu-berlin.de/en/institut-en/departments/daoe/forland

4.5.2 Grünland

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



Die meisten Flächen für Grünland wurden in Kremmen (23), Lieberose/Oberspreewald (18) und Löwenberger Land (17) gehandelt.

Grünlandflächen
Gesamtumsätze

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	25	- 11	22,5	2,4
Dahme-Spreewald	50	+ 9	50,7	3,7
Elbe-Elster	56	- 14	54,8	2,8
Havelland	49	+ 14	110,0	11,2
Märkisch-Oderland	41	- 5	62,9	8,6
Oberhavel	98	+ 26	283,9	35,1
Oberspreewald-Lausitz	27	+ 13	29,2	1,5
Oder-Spree	66	+ 3	76,0	5,7
Ostprignitz-Ruppin	58	+ 45	99,4	9,8
Potsdam-Mittelmark	69	+ 23	58,8	9,4
Prignitz	93	- 16	250,4	27,0
Spree-Neiße	57	+ 2	45,3	2,8
Teltow-Fläming	77	+ 40	123,5	10,1
Uckermark	44	+ 26	34,3	3,2
Brandenburg an der Havel	7	- 76	4,4	0,2
Cottbus	5	- 17	4,6	0,3
Frankfurt (Oder)	5	- 29	9,1	0,2
Potsdam	5	- 38	3,9	1,1
Land Brandenburg	**832**	**+ 5**	**1.323,6**	**135,1**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	79	+ 3	112,4	13,4
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	731	+ 10	1.189,3	119,9

* 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.

Grünlandflächen durchschnittliche Preise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	10	0,55 – 1,29	0,89 ↓
Dahme-Spreewald	30	0,21 – 1,12	0,59 ↓
Elbe-Elster	39	0,25 – 0,80	0,52 ↑
Havelland	21	0,41 – 2,00	0,95 ↓
Märkisch-Oderland	19	0,45 – 1,10	0,81 ↓
Oberhavel	55	0,38 – 2,10	1,11 ↓
Oberspreewald-Lausitz	13	0,10 – 0,77	0,45 ↓
Oder-Spree	25	0,25 – 1,05	0,55 ↓
Ostprignitz-Ruppin	29	0,46 – 1,39	0,96 ↓
Potsdam-Mittelmark	39	0,26 – 2,02	0,95 →
Prignitz	34	0,45 – 1,95	1,01 →
Spree-Neiße	32	0,15 – 1,00	0,59 ↑
Teltow-Fläming	38	0,35 – 1,37	0,75 ↑
Uckermark	11	0,34 – 1,50	0,85 →
Brandenburg an der Havel	3*[1]		
Cottbus	3*[1]		
Frankfurt (Oder)	1*[1]		
Potsdam	3*[1]		
Land Brandenburg	**405**	**0,10 – 2,10**	**0,81** →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	28	0,35 – 2,10	1,02 ↓
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	367	0,10 – 2,00	0,79 →

*[1] Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise.

→ gleichbleibend

↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

4.5.3 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

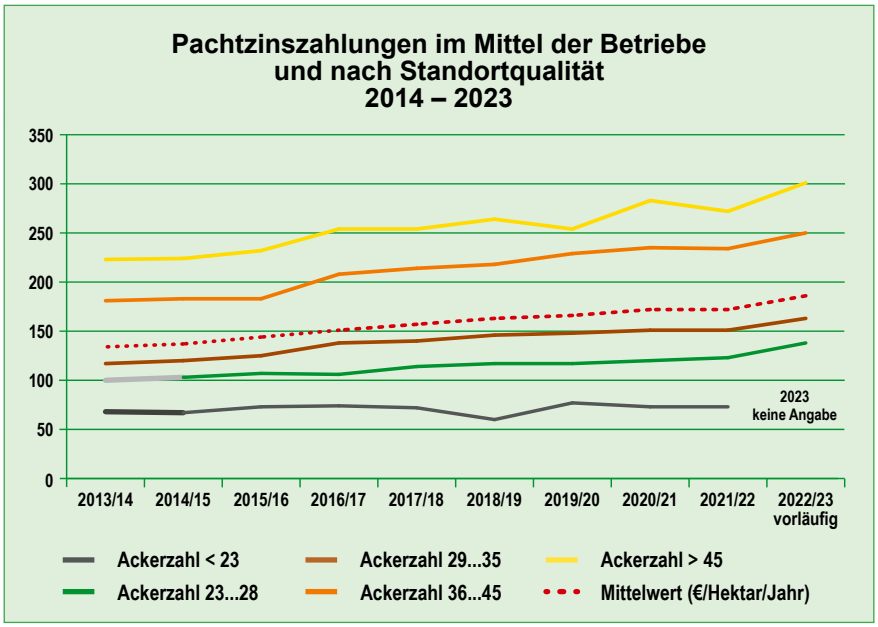
Jahr	Anzahl Betriebe	Mittelwert (€/Hektar/Jahr)	Landbaugebiet (Ackerzahl)				
			I (>45)	II (36...45)	III (29...35)	IV (23...28)	V (<23)
2013/14	717	134	223	181	117	100	68
2014/15	674	137	224	183	120	103	67
2015/16	633	144	232	183	125	107	73
2016/17	569	151	254	208	138	106	74
2017/18	572	157	254	214	140	114	72
2018/19	538	163	264	218	146	117	60
2019/20	518	166	254	229	148	117	77
2020/21	492	172	272	234	151	123	73
2021/22	438	181	278	247	157	125	k.A.
2022/23 vorl.	263	186	301	250	163	138	k.A.
darunter Ackerland*	79	223	279	265	201	145	k.A.
darunter Grünland*	13	101	k.A.	k.A.	104	k.A.	k.A.

k. A. = keine Angabe

Für 2022/2023 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 Märkisch-Oderland, Prignitz und Uckermark veröffentlicht. Dabei handelt es sich überwiegend um Auswertungen zu Neupachten. (Stand 22.05.2024)

4.5.4 Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen[4]

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 und ihm dienende Flächen. Sie nehmen 3 % der Waldfläche ein. Über 76,5 % der Waldfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen stehen auf 5 % der Fläche, Buchen wachsen auf 2,8 %, Birken und Erlen stehen auf etwa 8,8 %. Trotz der Waldschäden der letzten Jahre liegt der Anteil der Kahlflächen bei nur 1,1 % der Waldfläche.
Fast 43 % der Waldbestände bestehen aus mindestens zwei Baumarten. Etwa 11 % der Wälder in Brandenburg sind jünger als 40 Jahre, 44 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt, 30 % der Waldbestände sind zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 15 % der Waldflächen sind älter als 120 Jahre.
Rund 62 % der Waldflächen befinden sich in privatem und rd. 38 % in öffentlichem Eigentum. Etwa 110.000 private Forstbetriebe bewirtschaften damit etwa 679.600 Hektar Wald. Mit 267.300 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 73.800 Hek-

4 Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg

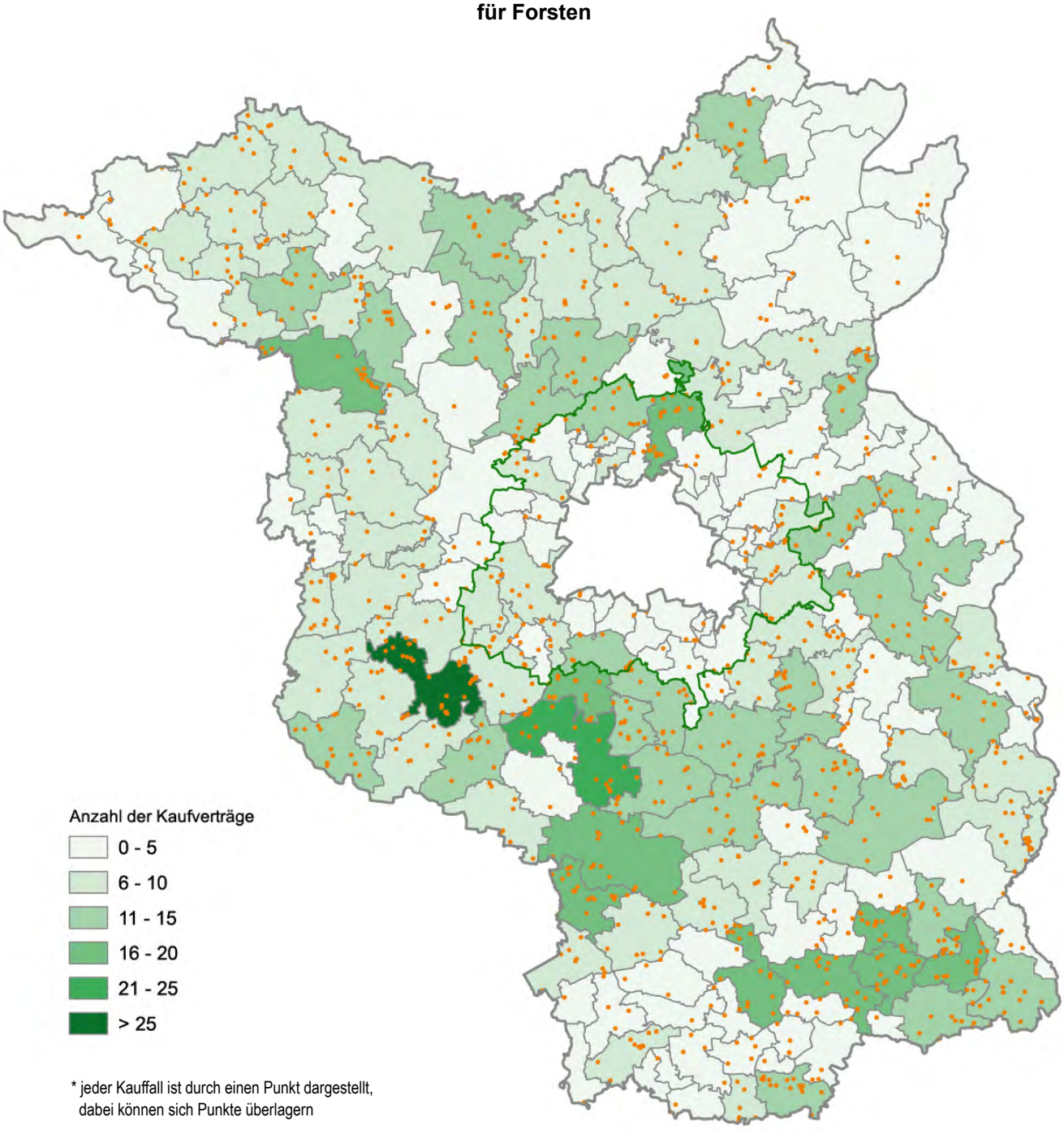
tar Waldeigentum im Land. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemein- den und Landkreise) zusammen besitzen rd. 70.800 Hektar der Brandenburger Wälder. Die Landeswaldinventur 2013 hat ein mittleres Holzvolumen von 279 Kubikmeter Holzvolumen je Hektar Waldfläche ermittelt. Das sind insgesamt fast 300 Mio. Kubikmeter Holz. Jedes Jahr wachsen 7 Kubikmeter Holz je Hektar zu. In Abhängigkeit der Betriebsziele schwankt die Holznutzung deutlich. Auf zwei Dritteln der Waldfläche erfüllt die forstwirtschaftliche Bewirtschaftung, insbesondere die Holznutzung, durch gesetzliche oder freiwillige Regelung besondere Anforderungen an den Wasser-, Arten- und Biotopschutz. Die Regelungen basieren insbesondere auf dem Naturschutz-, Forst- und Wasserschutzrecht aber auch aus Selbstverpflichtungen der Waldeigentümer und Forstbetriebe gegenüber Zertifizierungssystemen. Das Wald- und Forstrecht sichert die nachhaltige Bewirtschaftung der Wälder und Forste in Brandenburg auf ganzer Fläche. Fast die gesamte Waldfläche dient auch der Jagdausübung. Zusammen mit den Landwirtschafts- und Wasserflächen umfassen die rd. 3.900 Jagdbezirke im Land Brandenburg etwa 2,7 Mio. Hektar Fläche.

Der durchschnittliche Preis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug im Land Brandenburg 0,77 €/m².

Anteil der Waldflächen

Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg
SB A V 3 – j / 22 - Brandenburg

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



Die meisten Verkäufe von Fläche für die Forstwirtschaft wurden in Brück (39), Nuthe-Urstromtal (22) und Neuhausen/Spree (20) registriert.

Forstwirtschaft Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2022		
Barnim	57	+ 16	144,4	16,4
Dahme-Spreewald	91	+ 11	567,2	71,8
Elbe-Elster	83	- 8	223,1	15,3
Havelland	48	- 25	149,2	11,9
Märkisch-Oderland	77	- 10	168,5	17,8
Oberhavel	75	+ 17	100,4	10,0
Oberspreewald-Lausitz	72	- 21	273,9	40,8
Oder-Spree	102	- 7	376,8	23,5
Ostprignitz-Ruppin	83	+ 15	716,5	97,4
Potsdam-Mittelmark	168	- 3	294,9	34,8
Prignitz	69	- 19	375,9	29,5
Spree-Neiße	110	+ 11	292,7	17,6
Teltow-Fläming	119	+ 7	1.245,9	150,0
Uckermark	45	- 8	349,5	31,3
Brandenburg an der Havel	10	- 29	10,4	0,9
Cottbus	15	+ 50	22,8	1,5
Frankfurt (Oder)	8	+ 100	21,3	1,9
Potsdam	9	+ 13	39,9	5,8
Land Brandenburg	**1.241**	**- 2**	**5.373,3**	**578,1**
Berliner Umland (ohne Potsdam)	159	+ 19	275,1	40,8
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.040	- 5	5.003,7	527,3

Forstwirtschaft
durchschnittliche Preise

Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	28	0,50 – 1,68	0,99 ↓
Dahme-Spreewald	56	0,04 – 1,61	0,66 →
Elbe-Elster	36	0,09 – 1,30	0,63 →
Havelland	22	0,31 – 1,67	0,82 →
Märkisch-Oderland	38	0,34 – 1,60	0,90 ↑
Oberhavel	34	0,20 – 2,98	0,92 ↓
Oberspreewald-Lausitz	35	0,22 – 1,30	0,60 ↑
Oder-Spree	34	0,37 – 1,53	0,71 →
Ostprignitz-Ruppin	42	0,36 – 1,70	0,95 ↑
Potsdam-Mittelmark	60	0,22 – 1,82	0,69 ↓
Prignitz	26	0,22 – 1,42	0,78 →
Spree-Neiße	52	0,14 – 1,14	0,63 →
Teltow-Fläming	49	0,06 – 1,50	0,76 ↑
Uckermark	27	0,38 – 1,32	0,90 ↑
Brandenburg an der Havel	5	0,70 – 1,14	0,82 ↑
Cottbus	8	0,35 – 1,56	0,84 ↑
Frankfurt (Oder)	6	0,60 – 1,10	0,90*1
Potsdam*1	3*2		
Land Brandenburg	**561**	**0,04 – 2,98**	**0,77** →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	57	0,22 – 2,98	0,92 ↓
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	482	0,04 – 2,10	0,75 →

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

→ gleichbleibend

↑ steigend
↓ fallend
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %

Kaufpreise für Waldflächen ≥ 75 Hektar

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

Der durchschnittliche Kaufpreis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs mit einer Flächengröße ≥ 75 Hektar beträgt für das Jahr 2023 bei nur 6 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 Vorjahres bzw. zum 1.1. des Jahres des Kaufzeitpunktes gegenübergestellt.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für Forstwirtschaftsflächen mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar		
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs ≥ 75 Hektar	
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 • Region: Land Brandenburg	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	**1,7** Standardabweichung[1] = 0,54	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**35**	
Kaufpreis je m²	0,40 €/m² – 1,69 €/m²	1,03 €/m²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,60 – 2,67	1,66
Flächengröße	75 ha – 946 ha	245 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 2019 – 2023 nahezu doppelt so hoch (Faktor 1,7) 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. Die Auswertung zeigt, dass in den nördlichen Wuchsgebieten und im Hohen Fläming mit den besseren Standortbedingungen vor allem hinsichtlich des Klimas und der Bodenverhältnisse die Preise höher liegen.

Durchschnittliche Preise aller Waldverkäufe*

Quelle: Ermittlung durch Oberen Gutachterausschuss; Landesforstanstalt Eberswalde
* keine Kaufpreise aus Berlin

Kaufpreise für Waldflächen ohne Aufwuchs

Für Waldflächen ohne Bestand wurden in den letzten fünf Jahren (2019 – 2023) insgesamt 67 Kauffälle registriert. Der Preis je m² Grundstücksfläche streut zwischen 0,02 €/m² und 1,10 €/m². Der prozentuale Anteil zum jeweiligen Bodenrichtwert für forstwirtschaftliche Flächen mit Aufwuchs liegt zwischen 3 % und 245 %.

Anteil des Bodenwertes am Kaufpreis

Es liegen insgesamt 216 Kauffälle seit 2019 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 3 % 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	• Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 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] = 0,15	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**216**	
Kaufpreis je m²	0,22 €/m² – 1,30 €/m²	0,68 €/m²
Bodenwert/Kaufpreis	0,11 – 0,72	0,37
Bodenwert	0,06 €/m² – 0,53 €/m²	0,24 €/m²
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 Vorjahres bzw. zum 1.1. des Jahres des Kaufzeitpunktes gegenübergestellt.

Verhältnis Bodenwert Forstfläche/Bodenrichtwert für Ackerland		
Grundstücksart	Grundstücke für Forstwirtschaft mit Aufwuchs	
Zielgröße	Faktor = Bodenwert/Bodenrichtwert für Ackerland	
Stichprobe	• Kauffälle aus den Jahren 2019 bis 2023 mit getrennter Ausweisung des Bodenwerts • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	**0,24** Standardabweichung[1] = 0,11	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**131**	
Kaufpreis je m²	0,24 €/m² - 1,30 €/m²	0,66 €/m²
Bodenwert/ Bodenrichtwert Acker	0,05 - 0,50	0,24
Bodenwert	0,06 €/m² - 0,57 €/m²	0,24 €/m²
Flächengröße	1 ha - 53 ha	5 ha

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

4.5.5 Sonstige Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft

Die Flächen der sonstigen Nutzung der Land- oder Forstwirtschaft haben am Grundstücksmarkt der land- oder forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 16 %. Hierunter wurden 769 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4.735 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 54 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	83	75,3	27,8
Dauer- und Sonderkultur	25	43,3	10,0
Geringstland	89	240,1	29,1
sonstige Nutzung*	572	4.376,5	471,6
Land Brandenburg	**769**	**4.735,2**	**538,5**
Berliner Umland	73	176,3	35,7
darunter: Potsdam	2	5,5	2,3
Weiterer Metropolenraum	696	4.558,9	502,9
darunter: kreisfreie Städte	33	161,1	15,4

* 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	430	30,3
sonstige Verkehrseinrichtungen*	156	73,6
öffentliche Grünanlagen	27	6,2
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	34	17,2
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	20	10,7
sonstiger Gemeinbedarf	45	53,4
Land Brandenburg	**712**	**191,4**
Berliner Umland	187	107,9
darunter: Potsdam	20	9,3
Weiterer Metropolenraum	525	83,5
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	35	0,6

* 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)	Geldumsatz (Mio. €)
Abbauflächen		**29**	**186,5**	**2,1**
darunter:	Kies/Kiessand	16	160,7	1,9
	Braunkohle	13	25,9	0,2
private Grünanlagen		**797**	**304,2**	**12,8**
darunter:	Hausgärten	372	37,7	3,0
	Dauerkleingärten	49	47,5	1,6
	Eigentumsgärten	214	22,7	2,7
	Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	104	32,5	2,6
Wasserflächen		**91**	**158,9**	**1,6**
darunter:	private Gräben	30	11,3	0,1
	für Freizeitnutzung	10	86,4	0,8
	für Fischerei (gewerblich)	7	25,0	0,1
besondere Funktionen		**134**	**348,5**	**2,2**
darunter:	privater Weg	104	15,0	0,8
	Lagerplatz (gewerblich)	16	15,4	0,4
	Halde, Deponie	2*	1,4	
Flächen für Energieanlagen		**74**	**188,1**	**12,9**
darunter:	Windkraftanlage	12	21,2	3,7
	Solar- und Photovoltaikanlagen	44	134,1	5,9
sonstige Nutzung		**37**	**14,7**	**0,5**
Land Brandenburg		**1.162**	**1.200,9**	**32,1**
Berliner Umland		181	74,1	7,1
darunter: Potsdam		14	2,9	1,1
Weiterer Metropolenraum		981	1.126,8	25,0
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam		41	34,4	1,0

* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe des Geldumsatzes.

Solar- und Photovoltaikanlagen auf Freiflächen werden in großer Anzahl auf Pachtflächen errichtet. Dies geschieht u.a. deshalb, weil die Erträge für den Grundstückseigentümer bei einer Verpachtung insgesamt höher als bei einem Verkauf der Flächen sind. In der folgenden Tabelle sind die Anzahl der Kauffälle und die Preisspanne für Solar- und Photovoltaikanlagenflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten aufgeführt.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebieten	11	1,02 – 7,10

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 nach dem in der ImmoWertV normierten Ertragswertverfahren empirisch 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 erfolgt die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen nach der ImmoWertV i. V. mit der Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW) vom 03. Mai 2023.

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 Grundstückskaufverträge[5].

5 Verwaltungsvorschrift zur einheitlichen Erfassung der Kauffälle in der automatisiert geführten Kaufpreissammlung im Land Brandenburg (Erfassungsrichtlinie – KPSErf-RL) vom 18. Dezember 2012, zuletzt geändert durch Änderungserlass vom 18. April 2024

Modellansätze und -parameter für die Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

- Bei Grundstücken mit besonderen objektspezifischen Grundstückseigenschaften (boG) wurde der Kaufpreis um den Werteinfluss der boG bereinigt.

Bewirtschaftungskosten:

- entsprechend Anlage 3 ImmoWertV
- Carports gelten als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV. Pkw-Außenstellplätze gelten nicht als ähnliche Einstellplätze im Sinne der Anlage 3 Nr. 2 ImmoWertV.
https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/marktinformationen/modellbeschreibung

Verwaltungskosten:

Zeitraum	Wohnnutzung		Garagen bzw. Stellplätze	gewerbliche Nutzung
	jährlich je Wohnung bzw. Wohngebäude bei EFH/ZFH	jährlich je Eigentumswohnung	jährlich je Garagen- oder Einstellplatz	
ab 01.01.2021	298 €	357 €	39 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	

Instandhaltungskosten – Wohnnutzung:

Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)	Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)
ab 01.01.2021	11,7 €	88 €
ab 01.01.2022	12,2 €	92 €
ab 01.01.2023	13,2 €	100 €

Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung:

Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)		
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbrauchermärkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30 %	50 %	100 %
ab 01.01.2021	3,5 €	5,9 €	11,7 €
ab 01.01.2022	3,7 €	6,1 €	12,2 €
ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €

Mietausfallwagnis:

- für Wohnnutzung 2 %
- für gewerbliche Nutzung 4 %

Bodenwert

- Der Bodenwert (beitrags- und abgabenfrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.

Datengrundlage

- Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg; Stichtag: 27.02.2024

Ermittlungsmethodik

- Regressionsanalyse
- Ausreißer wurden eliminiert (2,5 fache der Standardabweichung).

Gesamtnutzungsdauer

- entsprechend der Anlage 1 ImmoWertV

Grundstücksarten	- Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %) - Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %) - Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %; enthält Geschäftshäuser, Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden) und Kaufhäuser) - Einfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil = 0 %; enthält freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) - vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern und Wohn- und Geschäftshäusern
Grundstücksgröße	- Es ist die tatsächliche Größe anzusetzen, sofern sie für das jeweilige Objekt marktüblich bzw. angemessen ist. Separat nutzbare Grundstücksteile bleiben unberücksichtigt (vgl. § 41 ImmoWertV).
Kauffälle	- nur nachhaltig vermietete Objekte ohne Einfluss von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen - Ortsbesichtigung bzw. Inaugenscheinnahme durchgeführt (keine Innenbesichtigung) - für Einfamilienhäuser nur Kauffälle aus dem Jahr 2023, für die übrigen Grundstücksarten Kauffälle aus den Jahren 2021 bis 2023, die jeweilige Anzahl ist der Tabelle „Kauffallanzahl“ zu entnehmen
Restnutzungsdauer	- entsprechend § 4 Abs. 3 bzw. Anlage 2 ImmoWertV
Rohertrag	- tatsächliche Nettokaltmieten bzw. Erträge, sofern diese mit den marktüblich erzielbaren Mieten hinreichend übereinstimmen - Sind die Mieten unbekannt, werden marktüblich erzielbare Mieten angesetzt (z. B. aus Mietspiegel, Mietpreissammlung).
räumlicher Anwendungsbereich	- Der jeweilige Anwendungsbereich ist den Ergebnistabellen für die jeweilige Grundstücksart zu entnehmen.
sonstige Selektionsparameter	- Bei allen Grundstücksarten werden nur Objekte mit einer Restnutzungsdauer von ≥ 20 Jahre berücksichtigt. - Bei Einfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Kauffälle mit tatsächlichen Nettokaltmieten verwendet. - Bei vermieteten Eigentumswohnungen werden nur Weiterverkäufe betrachtet.
Stichtag	- für Einfamilienhäuser: 01.07.2023 - für die weiteren Grundstücksarten: 01.07.2022 - Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertezeitraums sind in den Ergebnistabellen enthalten.
Wohn- und Nutzfläche	- auf Plausibilität geprüfte Angaben aus den Kaufverträgen oder anderen Quellen (z. B. Befragung der Eigentümer, Bauakten) oder anhand von Gebäudeparametern berechnet

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

RE = Reinertrag des Grundstücks

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

BW = Bodenwert des (unbebaut angenommenen) Grundstückes

q = 1 + 0,01 x p

n = Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Bei Einfamilienhäusern wurde nur das Jahr 2023 verwendet. 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 2021 – 2023.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Sofern keine statistisch gesicherte zeitliche Abhängigkeit besteht, werden die Liegenschaftszinssätze in Diagrammform in Bezug zum Kaufdatum dargestellt.

Liegenschaftszinssätze werden für die folgenden Objektarten ermittelt: Mehrfamilienhäuser (gewerblicher Mietanteil ≤ 20 %), Wohn- und Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil > 20 % bis < 80 %), reine Geschäftshäuser (gewerblicher Mietanteil ≥ 80 %), Einfamilienhäuser (Gewerbemietanteil = 0 %) sowie Eigentumswohnungen. Zu den Einfamilienhäusern gehören freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser.

Durch den Rückgang der Anzahl der Kaufverträge im Jahr 2023 ging auch die Anzahl der Kauffälle zurück, die für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung standen. Es besteht daher keine gleichgewichtige Verteilung der Kauffälle in den drei Jahren des Auswertezeitraums. Die landesweite Anzahl der Kauffälle für die einzelnen Jahre beträgt nach Abschluss der Regressionsanalysen bei den einzelnen Objektarten:

Kauffallanzahl*
(nach Abschluss der Regressionsanalyse)

Gebäudeart	2021	2022	2023
Mehrfamilienhäuser	274	185	114
Wohn- und Geschäftshäuser	72	55	37
Geschäftshäuser	12	20	7
Einfamilienhäuser*1	-	-	32
Eigentumswohnungen	489	471	314

* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 15. Februar 2024 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2021 und 2022 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 überein.
*1 geringes Datenmaterial wegen Modellumstellung

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.

5.1.1 Mehrfamilienhäuser

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

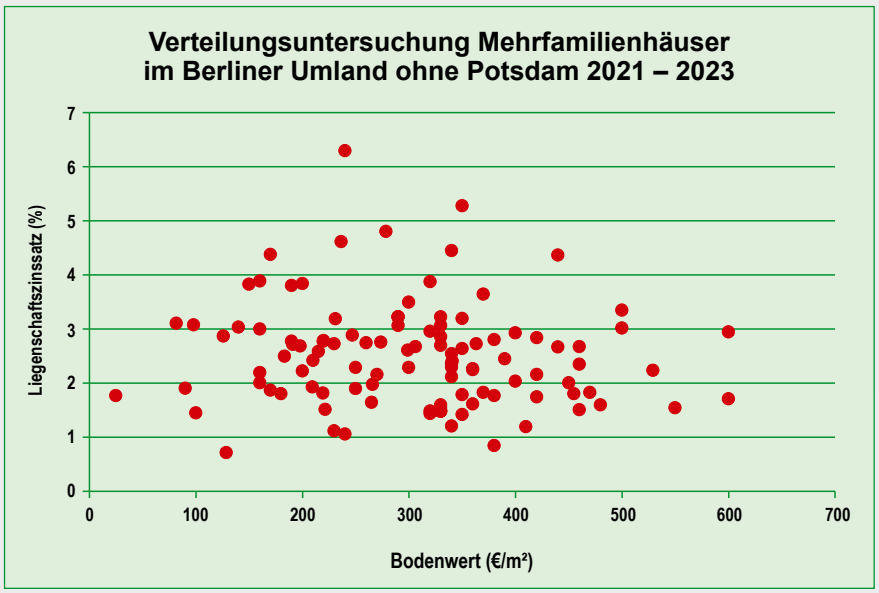
Bei den Auswertungen der letzten fünf Jahre (Zeiträume:2017 – 2019, 2018 – 2020, 2019 – 2021, 2020 – 2022, 2021 – 2023) zeigten sich bei den Mehrfamilienhäusern folgende Tendenz: mit steigendem Bodenwert fällt der Liegenschaftszinssatz, was sich durch das geringe Risiko in guten (nachgefragten) Lagen erklären lässt. In den Tabellen wurden Streudiagramme eingefügt, die die Verteilung der Kauffälle nach dem Bodenwertniveau darstellen.

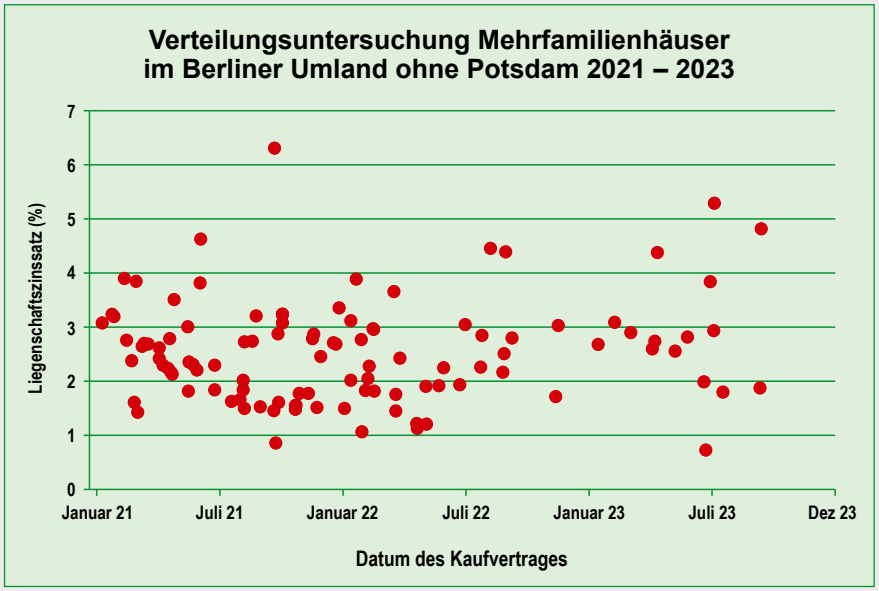
Betrachtet man die Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser für die letzten fünf Auswertezeiträume, zeigt sich wiederum im Ergebnis der Ermittlung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023 eine leicht fallende Tendenz in allen Teilräumen. Auch wenn im Ergebnis der Regressionsanalyse keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes statistisch nachgewiesen werden kann, deutet sich jedoch für das Jahr 2023 ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für Mehrfamilienhäuser an. Aus der Mittelbildung nach Regression sind daher die jeweiligen Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 in der tabellarischen Darstellung angegeben.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)

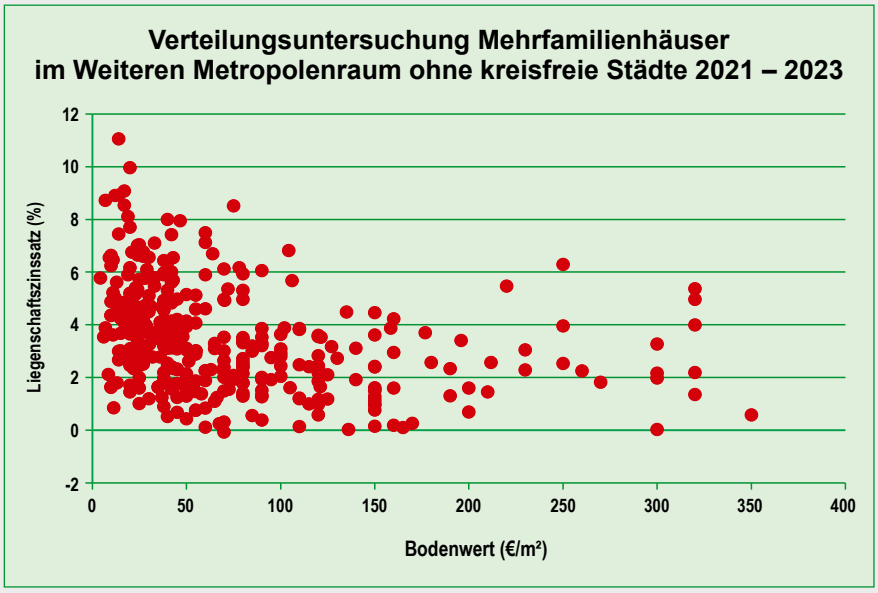
Region / Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
2017 – 2019	3,3 % (104)	5,1 % (327)	3,6 % (130)
2018 – 2020	2,9 % (136)	4,8 % (343)	3,1 % (146)
2019 – 2021	2,7 % (142)	4,2 % (407)	2,5 % (146)
2020 – 2022	2,6 % (141)	3,9 % (419)	2,3 % (148)
2021 – 2023	2,5 % (110)	3,4 % (352)	2,0 % (106)

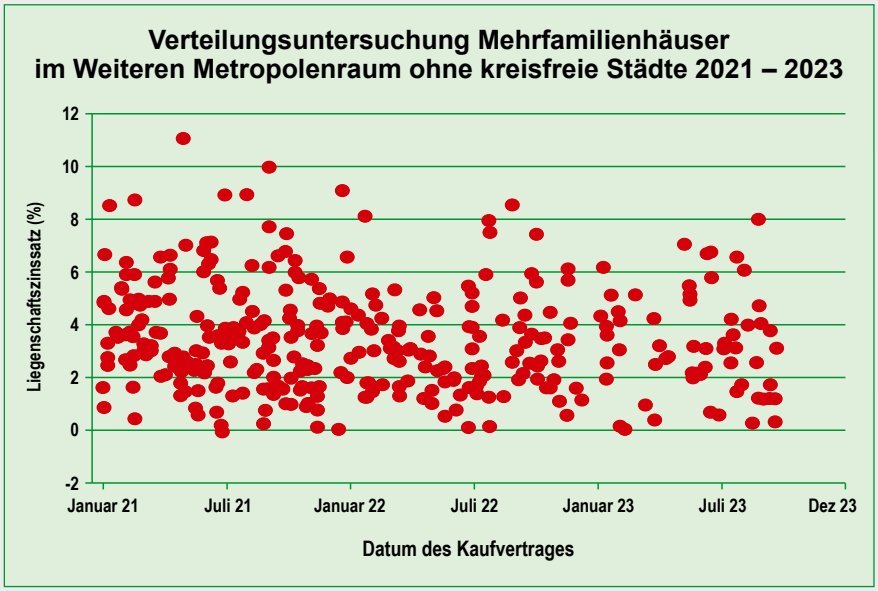
Liegenschaftszinssätze Mehrfamilienhäuser (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	**Spanne**	**Durchschnitt**	**Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)**
Berliner Umland ohne Potsdam (110 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m² – 600 €/m²	304 €/m²	**2,5 %** (0,7 % – 6,3 %)
Wohn- und Nutzfläche	188 m² – 5.406 m²	679 m²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 79 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	12,5 – 39,6	25,1	
monatliche Nettokaltmiete	3,3 €/m² – 16,1 €/m²	8,4 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,9 %



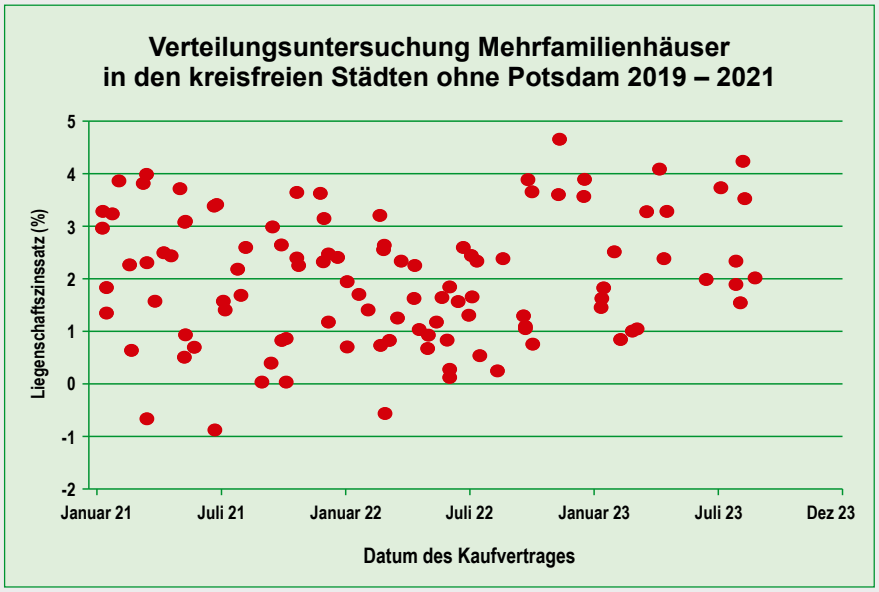


Weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (352 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m² – 350 €/m²	73 €/m²	**3,4 %** (-0,1 % – 11,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	106 m² – 5.640 m²	539 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,2 – 42,0	15,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,0 €/m² – 11,8 €/m²	5,6 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,2 %





Kreisfreie Städte ohne Potsdam (148 Kauffälle)			
Bodenwert	25 €/m² – 450 €/m²	163 €/m²	**2,0 %** (- 0,9 % – 4,7 %)
Wohn- und Nutzfläche	134 m² – 3.214 m²	638 m²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 57 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	14,2 – 30,9	20,4	
monatliche Nettokaltmiete	4,1 €/m² – 10,6 €/m²	6,3 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,6 %



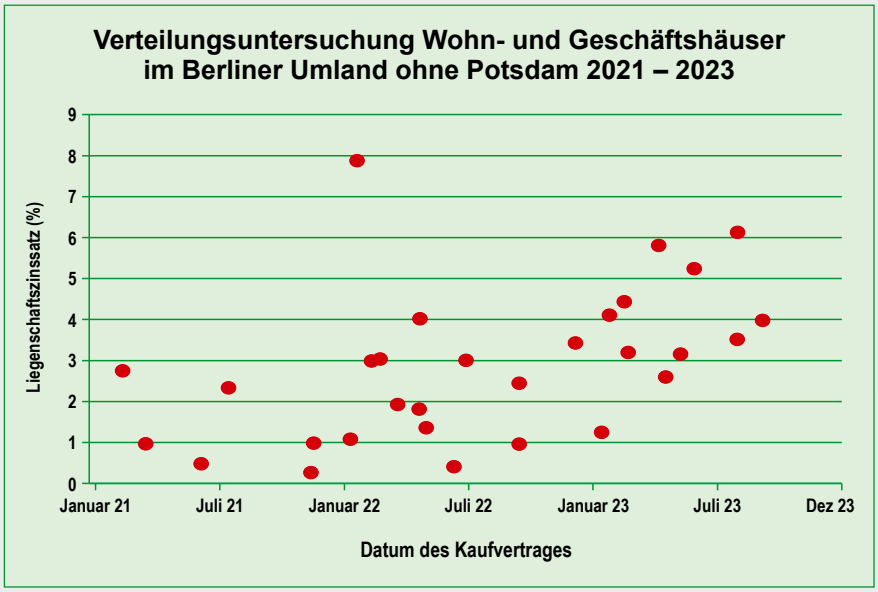
5.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

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

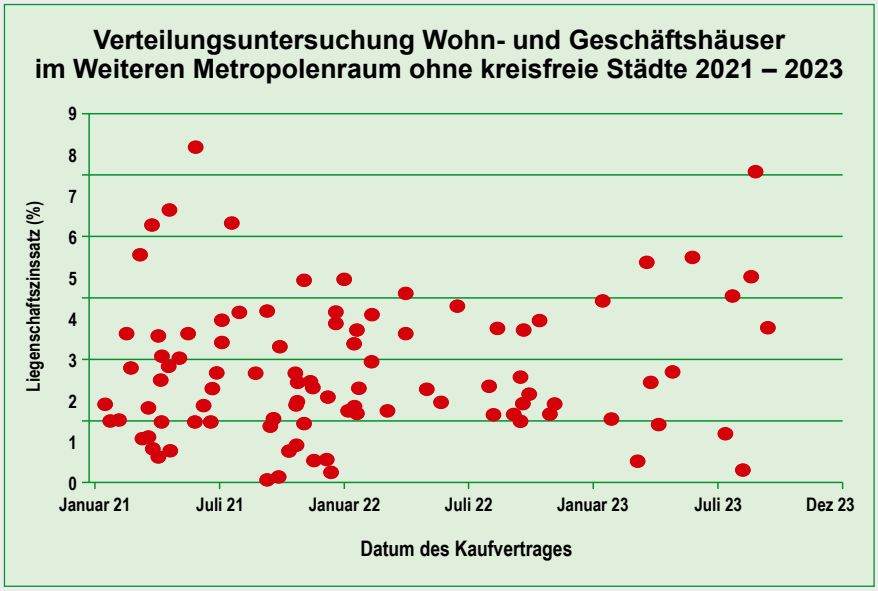
Betrachtet man die Liegenschaftszinssätze für die Wohn- und Geschäftshäuser für die letzten fünf Auswertezeiträume, zeigt sich wiederum im Ergebnis der Ermittlung für den Dreijahreszeitraum 2021 – 2023 eine leicht fallende Tendenz in allen Teilräumen. Auch wenn im Ergebnis der Regressionsanalyse keine zeitliche Abhängigkeit des Liegenschaftszinssatzes statistisch nachgewiesen werden kann, zeigt sich jedoch für das Jahr 2023 ein Anstieg des Liegenschaftszinssatzes für Wohn- und Geschäftshäuser. Aus der Mittelbildung nach Regression sind daher die jeweiligen Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2023 in der tabellarischen Darstellung angegeben.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)			
Region / Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolenraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
2017 – 2019	4,4 % (33)	5,8 % (92)	**
2018 – 2020	3,9 % (38)	5,6 % (109)	3,8 % (29)
2019 – 2021	3,2 % (28)	4,4 % (129)	3,6 % (29)
2020 – 2022	3,3 % (32)	4,1 % (124)	3,1 % (32)
2021 – 2023	2,8 % (30)	3,6 % (95)	2,6 % (19)
** wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich			

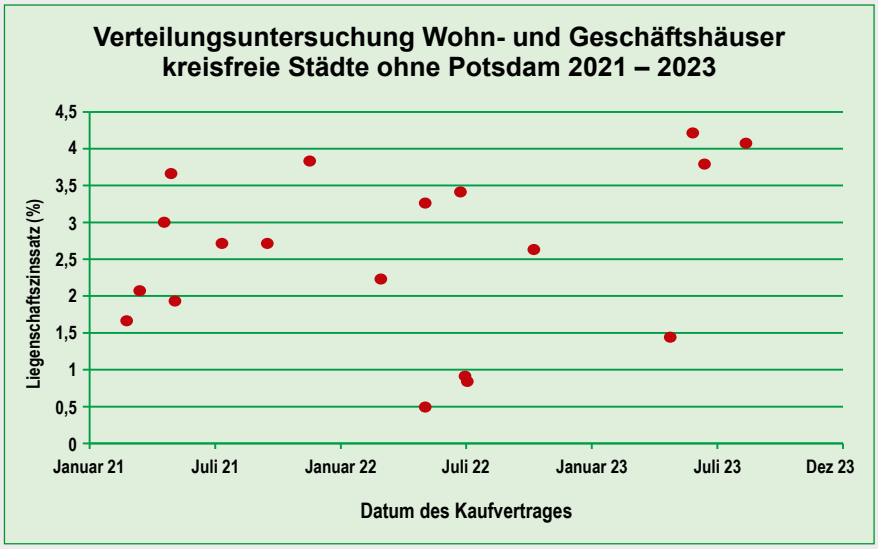
Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	150 €/m² – 550 €/m²	347 €/m²	**2,8 %** (0,3 % – 7,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	202 m² – 1.326 m²	549 m²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 59 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 33,3	20,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m² – 11,5 €/m²	7,6 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,9 %



Weiterer Metropolenraum ohne die kreisfreien Städte (95 Kauffälle)			
Bodenwert	11 €/m² – 337 €/m²	85 €/m²	**3,6 %** (0,1 % – 10,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	107 m² – 2.349 m²	496 m²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 65 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	5,7 – 30,8	15,6	
monatliche Nettokaltmiete	2,5 €/m² – 10,3 €/m²	5,9 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			4,2 %



kreisfreie Städte ohne Potsdam (19 Kauffälle)			
Bodenwert	15 €/m² – 480 €/m²	225 €/m²	**2,6 %** (0,5 % – 4,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	261 m² – 1.867 m²	672 m²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 59 Jahre	37 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,7 – 25,1	18,5	
monatliche Nettokaltmiete	5,1 €/m² – 11,7 €/m²	6,7 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,4 %



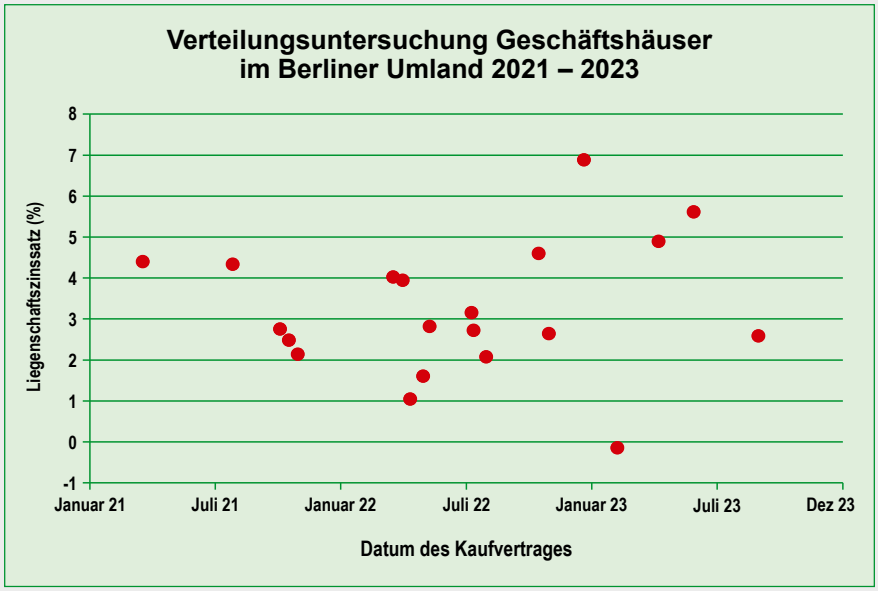
5.1.3 Geschäftshäuser

Zu den reinen Geschäftshäusern gehören Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden), Kaufhäuser und sonstige Geschäftshäuser.

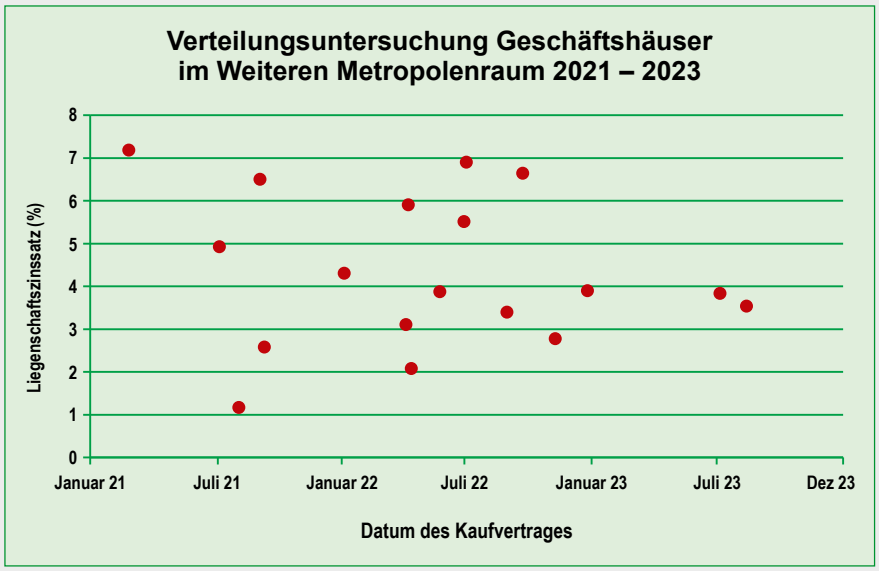
Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen erfolgt die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für die Teilregionen Weiterer Metropolenraum und das Berliner Umland. Der Liegenschaftszinssatz für Potsdam ist dabei unterhalb des Durchschnittswerts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

Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland (20 Kauffälle)			
Bodenwert	80 €/m² – 1.019 €/m²	427 €/m²	**3,2 %** (-0,2 % – 6,9 %)
Wohn- und Nutzfläche	197 m² – 3.720 m²	1.201 m²	
Restnutzungsdauer	25 Jahre – 58 Jahre	36 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,5 – 31,7	20,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,1 €/m² – 19,0 €/m²	9,3 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,7 %



Weiterer Metropolenraum (18 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m² – 420 €/m²	103 €/m²	**4,3 %** (1,2 % – 7,2 %)
Wohn- und Nutzfläche	300 m² – 8.646 m²	2.283 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 41 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	9,2 – 22,2	14,2	
monatliche Nettokaltmiete	4,4 €/m² – 11,0 €/m²	7,4 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			3,7 %



Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2021 – 2023) angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

5.1.4 Einfamilienhäuser

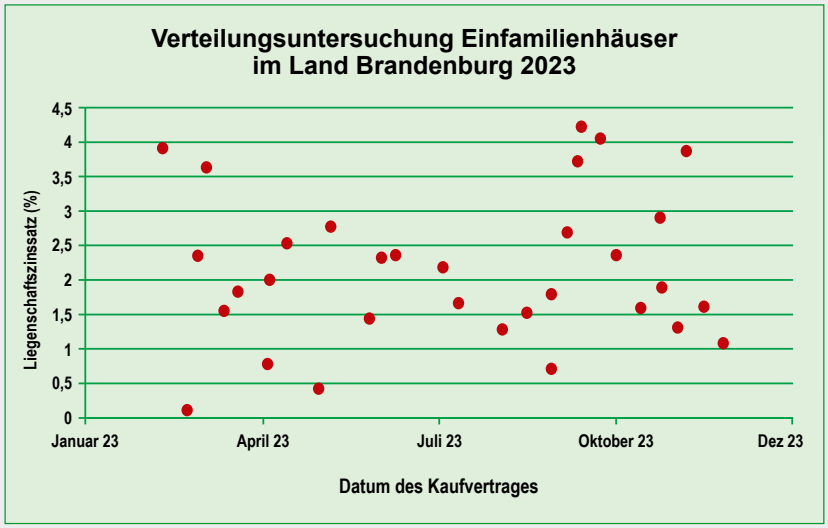
Ab dem Jahr 2023 kommen die neuen Modellansätze für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze nach der ImmoWertV 2021 bei der Erfassung und Auswertung zur Anwendung.

Aufgrund der Modellumstellung stehen für das Land Brandenburg 32 Kauffälle von Einfamilienhäusern (freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) mit geprüften Mietangaben zur Verfügung.

Die angegebenen Liegenschaftszinssätze für Ein-/Zweifamilienhäuser stellen Orientierungsgrößen dar, da üblicherweise Einfamilienhäuser zur Eigennutzung und nicht zur Vermietung gekauft werden.

Liegenschaftszinssätze Einfamilienhäuser*
(Datenbasis 2023, Stichtag 01.07.2023)

Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Land Brandenburg (32 Kauffälle)			
Bodenwert	19 €/m² – 500 €/m²	241 €/m²	**2,1 %** (0,1 % – 4,2 %)
Wohnfläche	72 m² – 280 m²	140 m²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 71 Jahre	49 Jahre	
Rohertragsfaktor	13,4 – 42,4	27,6	
monatliche Nettokaltmiete	4,2 €/m² – 12,9 €/m²	7,5 €/m²	



* freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenhäuser

5.1.5 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 ab dem Zeitraum 2018 – 2020 die Liegenschaftszinssätze nur aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen zum Inhalt hatten.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)

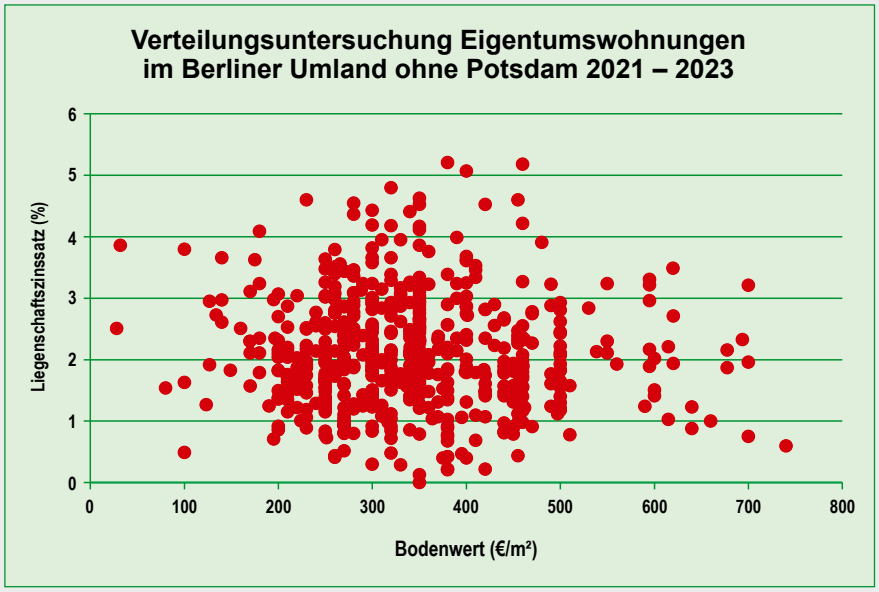
Region / Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolenraum
2017 – 2019	3,3 % (547)	4,1 % (297)
2018 – 2020*	2,8 % (892)	4,6 % (303)
2019 – 2021*	2,5 % (746)	3,5 % (327)
2020 – 2022*	2,2 % (708)	2,7 % (340)
2021 – 2023*	2,1 % (601)	2,4 % (330)

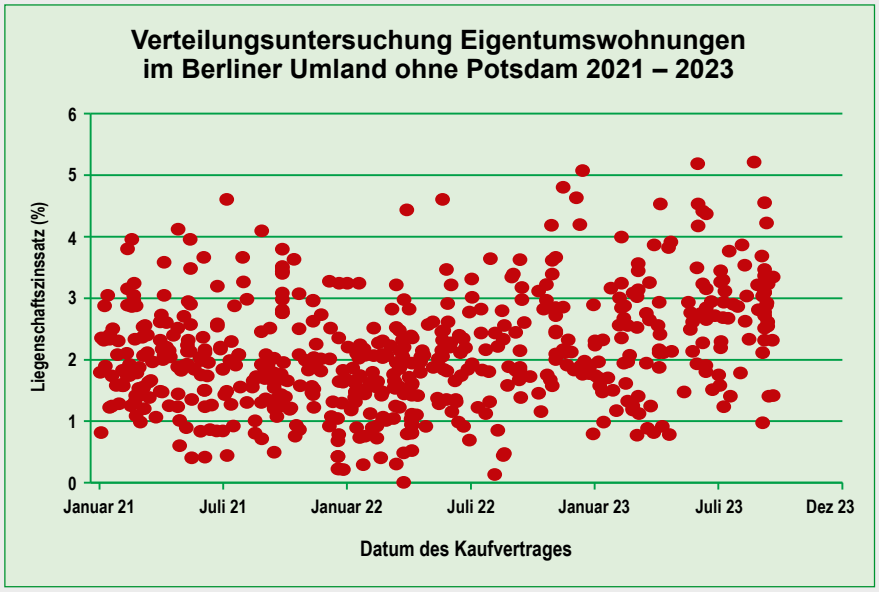
* in der Auswertung sind keine Verkäufe von umgewandelten Wohnungen enthalten

In beiden Teilregionen ist ein Einfluss des Bodenwertes, der Restnutzungsdauer und der Nettokaltmiete auf die Höhe des Zinssatzes nachweisbar. 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. Zusätzlich unterliegt der Liegenschaftszinssatz einer zeitlichen Abhängigkeit innerhalb des Untersuchungszeitraumes. Ergänzend zum Mittelwert für die Jahre 2021 – 2023 ist der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für die einzelnen Jahre und ein Verteilungsdiagramm des Liegenschaftszinsatzens zum Datum des Kaufvertrages angegeben.

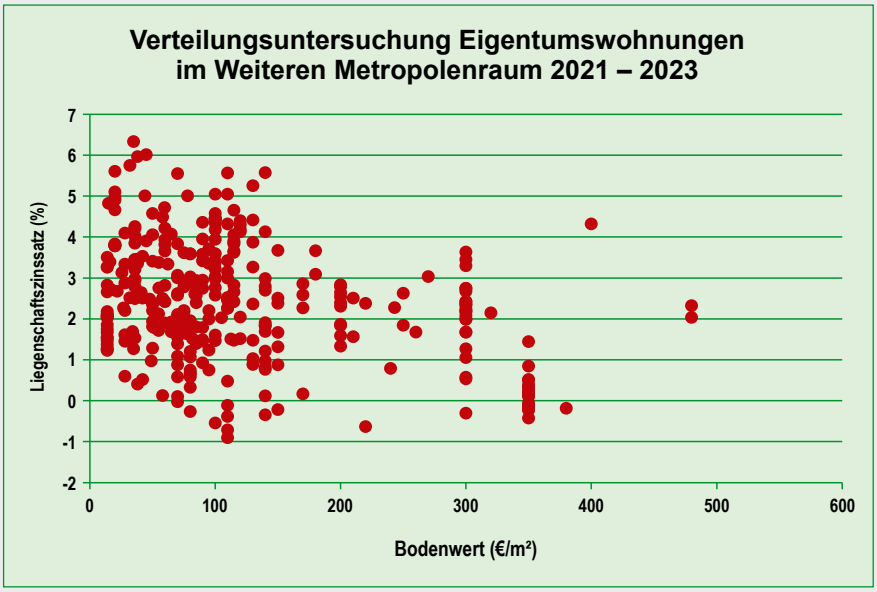
In der nachfolgenden Tabelle sind die Liegenschaftszinssätze für vermietete Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern, Wohn- und Geschäftshäusern und Zweifamilienhäusern für das Berliner Umland ohne die Stadt Potsdam und den Weiteren Metropolenraum aufgeführt. Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen Grundstücksmarktbericht verwiesen.

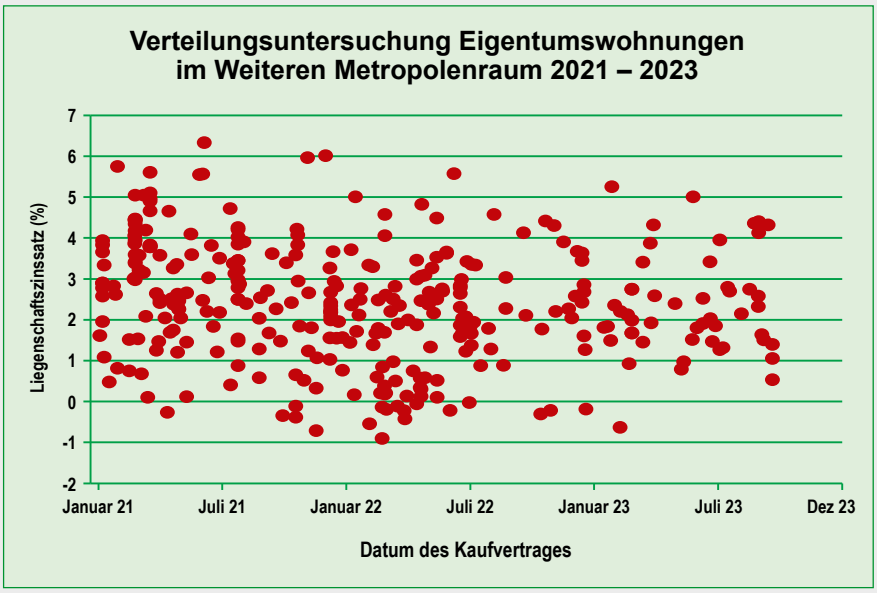
Liegenschaftszinssätze Eigentumswohnungen (Datenbasis 2021 – 2023, Stichtag 01.07.2022)			
Merkmale	**Spanne**	**Durchschnitt**	**Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)**
Berliner Umland ohne Potsdam (601 Kauffälle)			
Bodenwert	28 €/m² – 740 €/m²	339 €/m²	**2,1 %** (0,0 % – 5,2 %)
Wohnfläche	23 m² – 134 m²	62 m²	
Restnutzungsdauer	47 Jahre – 62 Jahre	54 Jahre	
Rohertragsfaktor	15,0 – 51,9	28,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,7 €/m² – 14,1 €/m²	8,2 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2021			2,0 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2022			1,8 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,6 %





Weiterer Metropolenraum (330 Kauffälle)			
Bodenwert	14 €/m² – 480 €/m²	122 €/m²	**2,4 %** (- 0,9 % – 6,3 %)
Wohnfläche	26 m² – 137 m²	69 m²	
Restnutzungsdauer	24 Jahre – 76 Jahre	50 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,6 – 52,8	22,7	
monatliche Nettokaltmiete	3,9 €/m² – 10,8 €/m²	6,2 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2021			2,8 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2022			2,0 %
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz 01.07.2023			2,3 %





5.2 Ufergrundstücke

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

Seit dem Geschäftsjahr 2003 unterscheiden die Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse bei der Vertragsauswertung nach den Kriterien der Uferlage mit direktem Wasserzugang und der Uferlage mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum). Grundstücke mit besonderen Bedingungen wie z. B. räumliche Trennung von Uferparzelle und Hauptgrundstück, Arrondierungen von Kleinstflächen aber auch Lagen an kleinen Teichen und Bachläufen etc. blieben unberücksichtigt.

Seit dem Stichtag 01.01.2022 besteht im Land Brandenburg die Möglichkeit Bodenrichtwertzonen mit einer Ergänzung zur Art der Nutzung mit der Bezeichnung UG für Ufergrundstücke zu belegen. Ufergrundstücke sind unbebaute und bebaute Grundstücke, bei denen ein unmittelbarer Zugang zum Gewässer besteht und der Uferbereich in die Nutzung des Grundstücks integriert ist. Zum Stichtag 01.01.2023 sind 183 Bodenrichtwertzonen für Ufergrundstücke festgelegt worden.

In die Auswertung für Uferlagen mit direktem Wasserzugang sind im Jahr 2023 14 Kauffälle eingegangen. Davon liegen 11 Kauffälle in Bodenrichtwertzonen für Ufergrundstücke, die nicht für die Ermittlung eines Wertfaktors herangezogen werden können. Aufgrund der geringen Datengrundlage ist die Ermittlung eines Wertfaktors nicht möglich.
Als Orientierungswerte sind die ausgewiesenen Bodenrichtwerte zu verwenden. Rücksprachen können mit den regional zuständigen Gutachterausschüssen geführt werden.

Für die Auswertung der Uferlagen mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen (Fremdeigentum) wurden die Quotienten vom Kaufpreis zum Bodenrichtwert (BRW) für den Zeitraum 2022 und 2023 gebildet. Die teilweise dynamische Entwicklung der Bodenrichtwerte wurde mittels linearer Interpolation zwischen den Bodenrichtwerten der aufeinander folgenden Stichtage bezogen auf das Kauffalldatum berücksichtigt.

Die Analyse der Kauffälle von Wohnbaugrundstücken in mittelbarer Wassernähe, die den Wasserzugang erst über einen vorgelagerten Uferstreifen ermöglichen, bestätigt hier Wertzuschläge. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist dabei in Höhe eines Wertfaktors von 1,8 nachweisbar.

Eine weitergehende Differenzierung innerhalb des bearbeiteten Bodenrichtwertniveaus zeigt keinen nachweisbaren Einfluss der Höhe des Bodenrichtwertes auf den ermittelten Anpassungsfaktor.

Darüber hinaus ist keine statistisch gesicherte Nachweisführung möglich, die für Ufergrundstücke mit Wassernähe eine Abhängigkeit der Kaufpreise von der jeweiligen Grundstücksgröße belegt.

Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert		
Grundstücksart	Wohnbauflächen mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen	
Zielgröße	Faktor = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	Kauffälle aus dem Jahr 2022 und 2023	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	**1,8** Standardabweichung[1] = 0,63	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	**14**	
Kaufpreis je m²	60 €/m² – 1.342 €/m²	545 €/m²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	1,01 – 2,70	1,82
Flächengröße	313 m² – 1.690 m²	983 m²
Bodenrichtwert	25 €/m² – 550 €/m²	300 €/m²

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

Beispiel einer Wohnbaufläche mit Wasserzugang über einen vorgelagerten Uferstreifen.

Quelle: BrandenburgViewer (© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0)

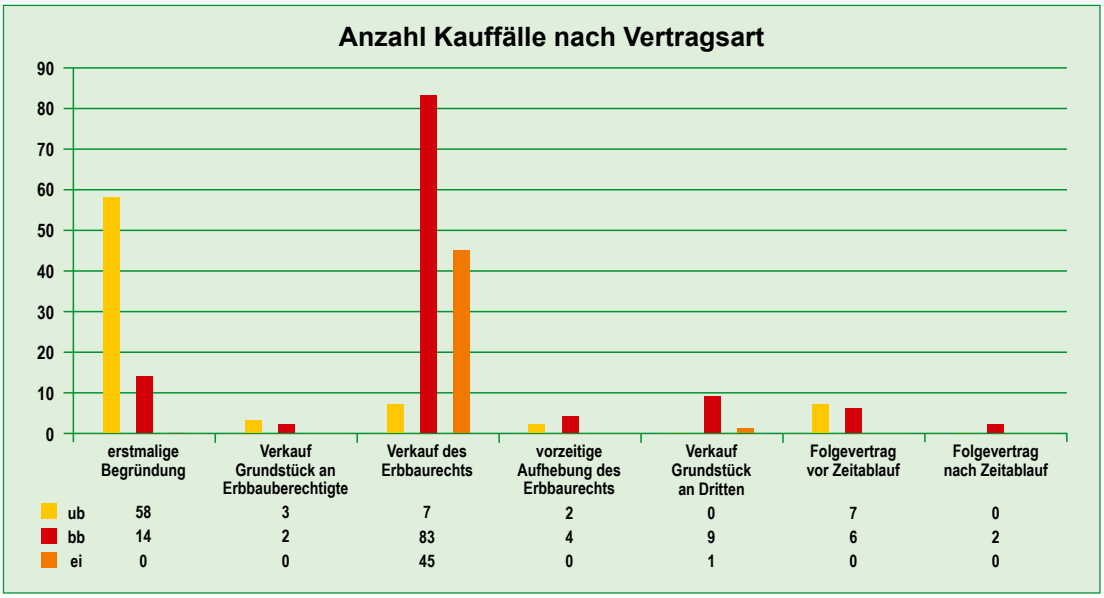
5.3 Erbbaurechte

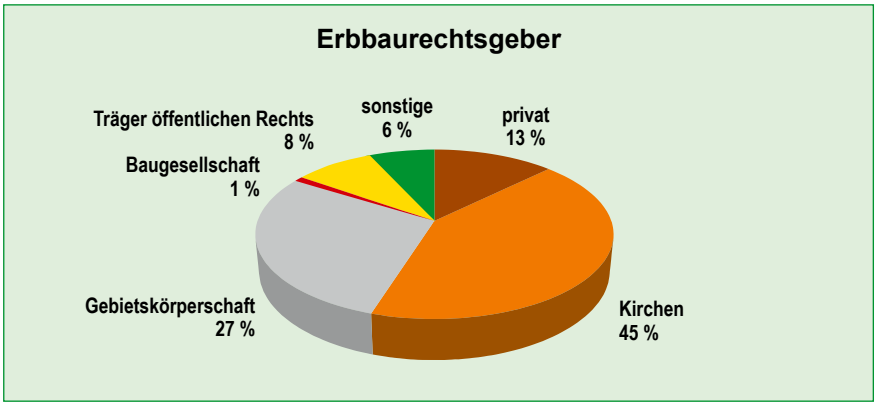
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.
Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). 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 2023 wurden im Land Brandenburg 244 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. Die Erbbaurechtsgeber waren in dreiviertel der Fälle die Kirchen oder Gebietskörperschaften, wobei die Kirchen mit 45 % den größten Anteil einnehmen. Aufgrund des geringen Datenmaterials konnten noch keine Erbaurechtsfaktoren oder -koeeffizienten ermittelt werden.

Verträge über Erbbaurechte 2023 (Vorjahresumsätze)

Grundstücksart	Verträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
unbebaute Bauflächen	78 (125)	11,9 (33,3)	5,3 (14,7)
bebaute Grundstücke	120 (132)	13,4 (59,1)	30,3 (38,0)
Wohnungs- und Teileigentum	46 (40)		7,0 (8,2)





erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau			
Jahr	**Verträge Anzahl**	**Erbbauzins (%)**	**Spanne (%)**
2019	52	4,1	1,0 – 6,0
2020	27	4,2	3,1 – 5,0
2021	62	4,2	2,5 – 5,0
2022	58	4,1	3,0 – 5,0
2023	17	3,9	2,0 – 4,5

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen			
Jahr	**Verträge Anzahl**	**Erbbauzins (%)**	**Spanne (%)**
2019	3	4,5	4,0 – 5,0
2020	12	5,7	3,0 – 7,0
2021	5	5,8	4,0 – 7,3
2022	5	5,1	3,3 – 7,1
2023	2	3,8	3,5 – 4,2

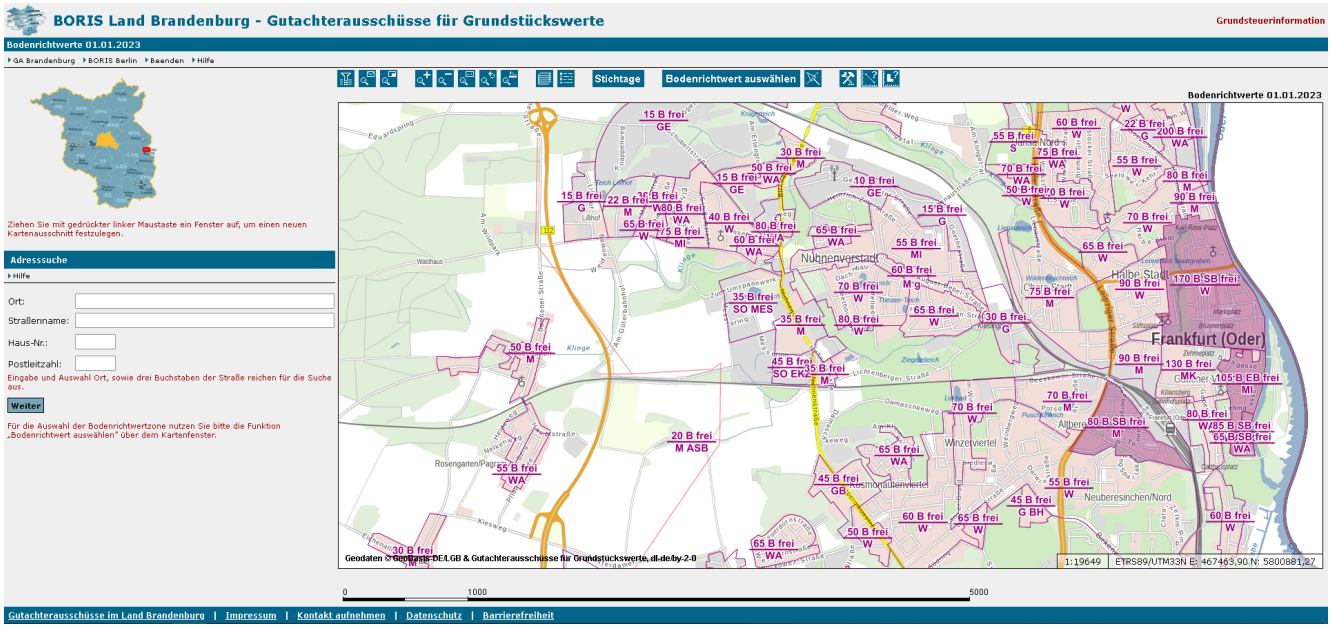
erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke			
Jahr	**Verträge Anzahl**	**Erbbauzins (%)**	**Spanne (%)**
2019	4	4,9	4,5 – 5,0
2020	4	4,5	4,0 – 5,0
2021	–	–	–
2022	1	5,0	–
2023	5	3,8	1,8 – 5,0

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 01.01.2024 im Land Brandenburg insgesamt 7.912 Bodenrichtwerte für Bauland, 253 Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftliche Flächen und 111 Bodenrichtwerte für sonstige Flächen ermittelt.

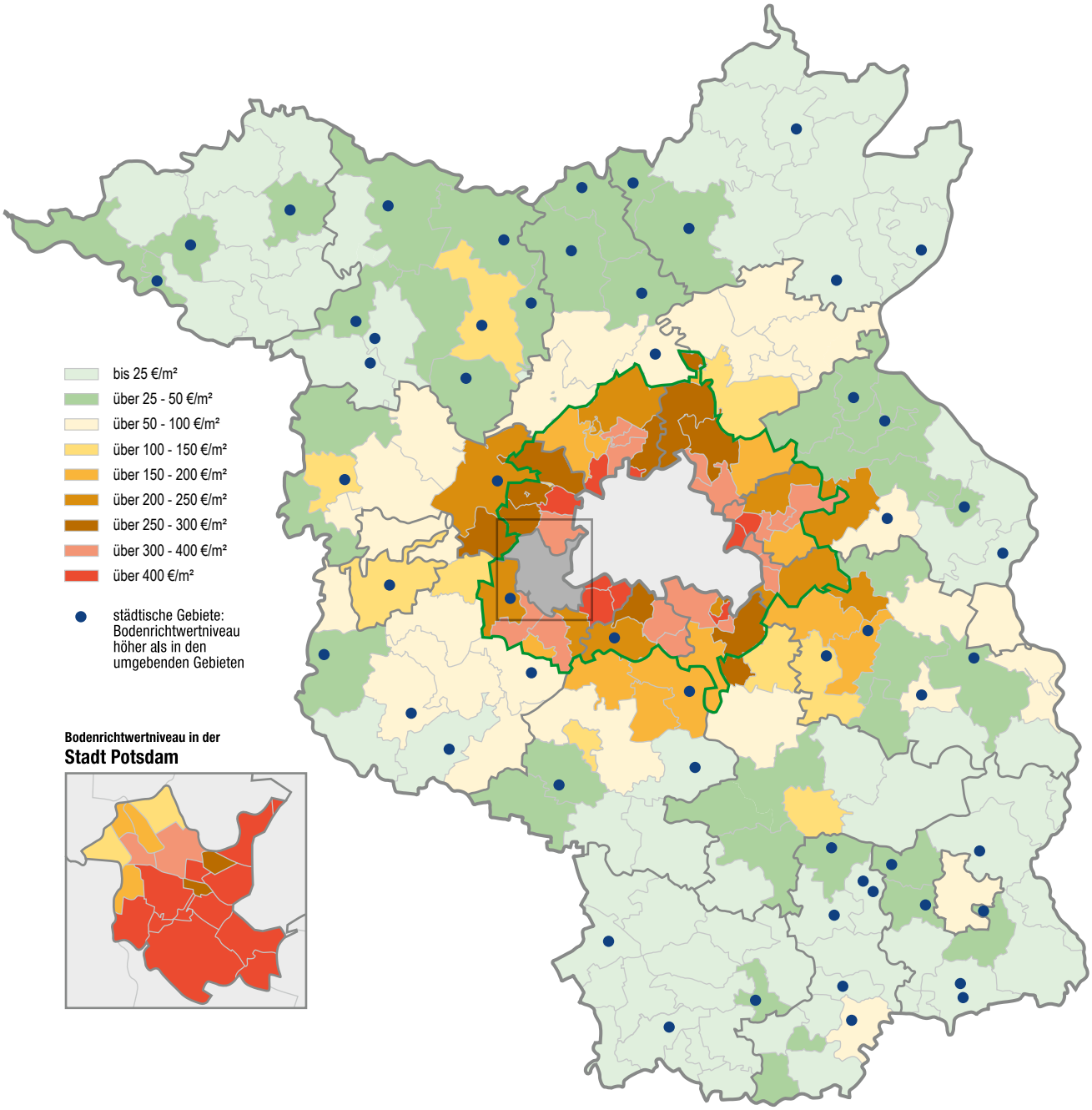
Die Bodenrichtwerte ab dem Stichtag 01.01.2010 stehen zur entgeltfreien Ansicht und zum Abruf im PDF-Format unter dem folgenden Link zur Verfügung:
www.boris-brandenburg.de/boris-bb/



Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2024 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 1.150 €/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 mittlerer Lage



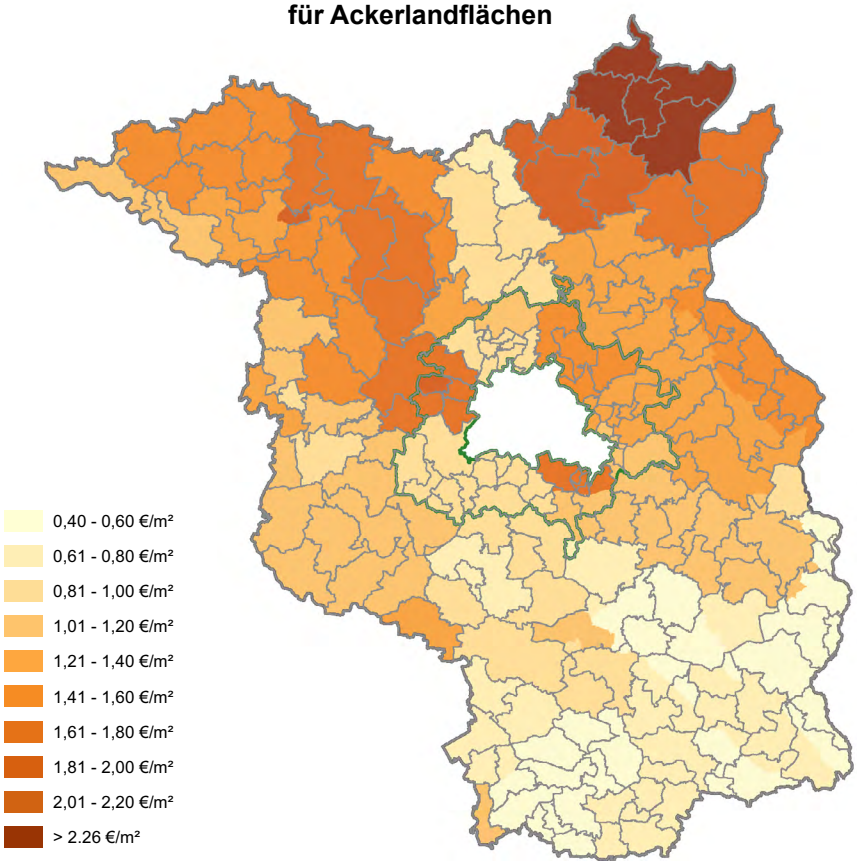
Bodenrichtwerte für Gewerbebauland

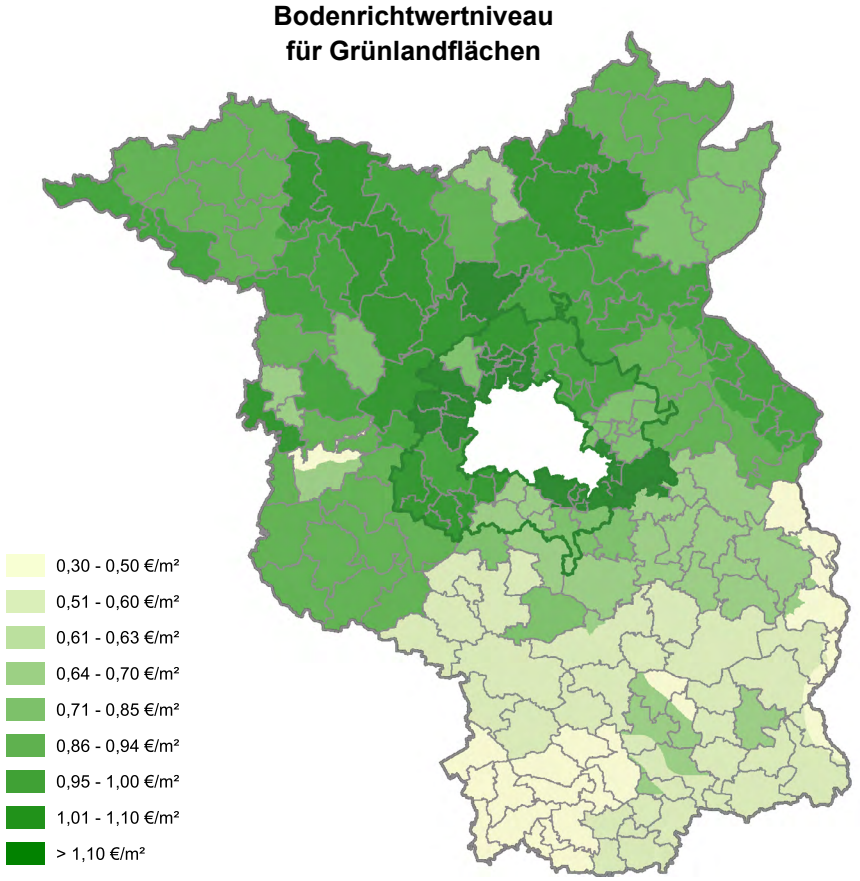
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauland zum Stichtag 01.01.2024 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 520 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 900 €/m² in Waltersdorf (Landkreis Dahme-Spreewald), 900 €/m² in Potsdam und 1.200 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald).

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 1. Januar 2024 wurden flächendeckend Bodenrichtwerte für land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen ermittelt. In den folgenden Grafiken ist das Bodenrichtwertniveau für Ackerland und Grünland dargestellt. Für forstwirtschaftlich nutzbare Flächen wurden zum Stichtag 1. Januar 2024 Bodenrichtwerte ermittelt, die den Aufwuchs enthalten als auch Bodenrichtwerte ohne den Wertanteil für den Aufwuchs (in den Landkreisen Oberhavel und Potsdam-Mittelmark). Eine landesweite Darstellung ist daher mangels Vergleichbarkeit nicht möglich. Die Bodenrichtwerte stehen im Bodenrichtwertportal BORIS Land Brandenburg kostenfrei zur Verfügung. Detaillierte Auskünfte zu den einzelnen Bodenrichtwerten geben die regionalen Gutachterausschüsse. (https://gutachterausschuss.brandenburg.de/gaa/de/gutachterausschuesse/regionale- gutachterausschuesse/)

Bodenrichtwertniveau für Ackerlandflächen




Bodenrichtwertniveau
für Grünlandflächen
0,30 - 0,50 €/m²
0,51 - 0,60 €/m²
0,61 - 0,63 €/m²
0,64 - 0,70 €/m²
0,71 - 0,85 €/m²
0,86 - 0,94 €/m²
0,95 - 1,00 €/m²
1,01 - 1,10 €/m²
> 1,10 €/m²

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 insbesondere folgende

- Aufgaben von Amts wegen:
  - Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung
  - Ermittlung von Bodenrichtwerten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten
  - Erstellung und Veröffentlichung von Grundstücksmarktberichten und -informationen

- Aufgaben auf Antrag:
  - Erstattung von Verkehrswertgutachten für bebaute und unbebaute Grundstücke sowie für Rechte 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)

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,
- Auswertungen und Analysen für die Ermittlung der Bodenrichtwerte,
- Auswertungen und Analysen für die Ermittlung und Fortschreibung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten,
- die Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts,
- die Erstellung von Gutachtenentwürfen,
- 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 sowie Zwischenberichte, die sich auf Daten der Kaufpreissammlung stützen und der Transparenz des örtlichen Marktes dienen. In den Grundstücksmarktberichten werden die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten veröffentlicht, insbesondere Indexreihen, Sachwertfaktoren, Liegenschaftszinssätze und Umrechnungsfaktoren.

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

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

- überregionale Auswertungen und Analysen des Grundstücksmarktgeschehens, auch um zu einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz beizutragen,
- Erarbeitung des Grundstücksmarktberichts für den Bereich des Landes Brandenburg,
- Sammlung, Auswertung und Bereitstellung von Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind,
- Festlegung verbindlicher Standards für die überregionale Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Einvernehmen mit den Vorsitzenden der Gutachterausschüsse,
- Erarbeitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung,
- Erstattung von Obergutachten auf Antrag eines Gerichtes oder einer Behörde in einem gesetzlichen Verfahren, wenn bereits ein Gutachten eines Gutachterausschusses vorliegt.

Die Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses ist beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), Betriebssitz Potsdam eingerichtet. Der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses obliegen insbesondere:

- die Geschäfte der laufenden Verwaltung des Oberen Gutachterausschusses,
- die Erstellung von Entwürfen der Obergutachten,
- die Erstellung von Entwürfen des Grundstücksmarktberichts,
- die Vorbereitung von Empfehlungen zu besonderen Problemen der Wertermittlung und
- sammelt Daten von Objekten, die bei den Gutachterausschüssen nur vereinzelt vorhanden sind, wertet sie aus und stellt sie bereit.

Das Land Brandenburg ist Mitglied im Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA). Der AK OGA gibt alle zwei Jahre den Immobilienmarktbericht Deutschland heraus, für den Daten des Landes Brandenburg bereit gestellt werden.

Der aktuelle Immobilienmarktbericht Deutschland 2023 beruht auf dem Berichtszeitraum 01.01.2009 – 31.12.2022. Grundlage der Immobilienmarktanalysen sind die Marktinformationen der rd. 500 Gutachterausschüsse in Deutschland. Der Bericht enthält Angaben zu den Umsatzzahlen auf dem Immobilienmarkt - wie Transaktionen-, Flächen- und Geldumsätze -, Preisniveaus sowie Preisentwicklungen zu den Teilmärkten Wohnimmobilien, bebaute Wirtschaftsimmobilien, Bauland sowie Agrar- und Forstimmobilien.

Der Bericht steht kostenlos zum Download zur Verfügung:
Immobilienmarkbericht Deutschland 2023 (PDF, 50 MB)
https://redaktion-akoga.niedersachsen.de/download/202341
Ausgewählte Inhalte des Immobilienmarktberichtes in interaktiven Dashboards finden Sie unter:
Interaktive Dashboard zum Immobilienmarktbericht Deutschland 2023
https://tableau.bsh.de/t/bbr/views/Landing-Page/Start?%3Aembed=y&%3AisGuestRedirectFromVizportal=y

8. Rechtsgrundlagen

Die wichtigsten Gesetze und Verordnungen sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 14. Juli 2021 (BGBl. I Nr. 44 S. 2805)
- Brandenburgische Gutachterausschussverordnung (BbgGAV) vom 12. Mai 2010 (GVBl. II/10, Nr. 27), geändert durch Verordnung vom 7. Mai 2024 (GVBl. II/24, Nr. 30)
- Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung (BbgGAGebO) vom 30. Juli 2010 (GVBl. II/10, Nr. 51), geändert durch Verordnung vom 29. August 2022 (GVBl. II/22, Nr. 61)
- Bundeskleingartengesetz (BKleingG) vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146)
- Nutzungsentgeltverordnung (NutzEV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Juni 2002 (BGBl. I S. 2562)

Diese werden ergänzt durch die Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV-Anwendungshinweise - ImmoWertA) des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen und 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 (BAnz. Nr. 168a), Anpassung vom 20.03.2019 Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BAnz AT 28.03.2019 B2)

sowie durch die folgenden Verwaltungsvorschriften des Landes:

- Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (VV EW-SW) vom 3. Mai 2023
- Brandenburgische Bodenrichtwertvorschrift (VV-BRW) vom 31. Januar 2023, geändert durch Erlass vom 6. Januar 2024
- 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. Dezember 2012, geändert durch Änderungserlass vom 18. April 2024

9. Abkürzungsverzeichnis

AK OGA	Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland
AKS	Automatisiert geführte Kaufpreissammlung
BauGB	Baugesetzbuch
BbgGAV	Brandenburgische Gutachterausschussverordnung
BbgGAGebO	Brandenburgische Gutachterausschuss-Gebührenordnung
BbgDSG	Brandenburgisches Datenschutzgesetz
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung
BewG	Bewertungsgesetz
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BVVG	Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH
EALG	Entschädigungs- und Ausgleichsleistungsgesetz
ErbbauRG	Erbbaurechtsgesetz
FFH	Fauna-Flora-Habitat-Gebiete
GL	Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertA	Muster- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung 2021
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
SPNV	Schienenpersonennahverkehr
VerkFlBerG	Verkehrsflächenbereinigungsgesetz
VV EW-SW	Verwaltungsvorschrift zur Ermittlung von Ertragswerten und Liegenschaftszinssätzen sowie von Sachwerten und Sachwertfaktoren im Land Brandenburg (Verwaltungsvorschrift Ertrags- und Sachwert – VV EW-SW)

Dokumentenhistorie

Version	Datum	Seite	Beschreibung
1.0	17.07.2024		Erstveröffentlichung
1.1	24.07.2024	1, 102, 103	Redaktionelle Anpassungen
1.2	03.12.2024	91	Anpassung der Einheit beim Geldumsatz in Mio. €
		104	Redaktionelle Anpassungen

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzende	Dipl.-Ing. Beate Ehlers Ministerium des Innern und für Kommunales
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Thomas Sandner Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin
	Dipl.-Ing. Henry Zunke Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ostprignitz-Ruppin
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	Dipl.-Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Dr. agr. Iris Homuth Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige
	Dipl.-Ing. Wilk Mroß Gutachterausschuss für Grundstückswerte Potsdam-Mittelmark
	Dipl.-Ing. (FH) Bernd Rosin Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Dipl.-Ing. (FH) Catrin Schmidt Finanzamt Landeshauptstadt Potsdam
	Dipl.-Ing. Michael Schreiber Gutachterausschuss für Grundstückswerte Oder-Spree/Frankfurt (Oder)
	Dipl.-Forsting. Michael Storandt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
	Dipl.-Ing. Anett Thätner Gutachterausschuss für Grundstückswerte Teltow-Fläming
	Prof. Dr. Maik Zeißler Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
Geschäftsstelle	Sebastian Huff M. Sc.

Gutachterausschüsse und Geschäftsstellen im Land Brandenburg

Gutachterausschuss für Grundstückswerte Landkreis / kreisfreie Stadt	Sitz der Geschäftsstelle	Postanschrift	Telefon	E-Mail
Barnim	Am Markt 1 16225 Eberswalde	Postfach 10 04 46 16204 Eberswalde	(0 33 34) 2 14 19 46	gutachterausschuss@kvbarnim.de
Dahme-Spreewald	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	Reutergasse 12 15907 Lübben (Spreewald)	(0 35 46) 20 27 58	gaa@dahme-spreewald.de
Elbe-Elster	Nordpromenade 4a 04916 Herzberg (Elster)	Postfach 47 04912 Herzberg (Elster)	(0 35 35) 46 27 06	gutachterausschuss@lkee.de
Havelland	Waldemardamm 3 14641 Nauen	Platz der Freiheit 1 14712 Rathenow	(0 33 21) 4 03 61 81	gaa@havelland.de
Märkisch-Oderland	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	Klosterstraße 14 15344 Strausberg	(0 33 46) 8 50 74 60	geschaeftsstelle-gaa@landkreismol.de
Oberhavel	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	Rungestraße 20 16515 Oranienburg	(0 33 01) 6 01 55 81	gutachterausschuss@oberhavel.de
Oder-Spree/ Stadt Frankfurt (Oder)	Spreeinsel 1, Haus L 15848 Beeskow	Breitscheidstraße 7 15848 Beeskow	(0 33 66) 35 17 10	gaa-los-ff@landkreis-oder-spree.de
Ostprignitz-Ruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	Neustädter Straße 14 16816 Neuruppin	(0 3 39 1) 6 88 62 11	gutachter@opr.de
Potsdam-Mittelmark	Potsdamer Straße 18 A 14513 Teltow	Postfach 11 38 14801 Bad Belzig	(0 33 28) 31 83 11	gaa@potsdam-mittelmark.de
Prignitz	Bergstraße 1 19348 Perleberg	Berliner Straße 49 19348 Perleberg	(0 38 76) 71 37 91	gutachterausschuss@lkprignitz.de
Spree-Neiße/ Oberspreewald-Lausitz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chóśebuz	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus/Chóśebuz	(03 55) 49 91 22 47	gaa-spn-osl@lkspn.de
Teltow-Fläming	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	Am Nuthefließ 2 14943 Luckenwalde	(0 33 71) 6 08 42 99	gutachterausschuss@teltow-flaeming.de
Uckermark	Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	(0 33 32) 5 80 23 13	gaa@uckermark.de
Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	Klosterstraße 14 14770 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus/Chóśebuz	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus/Chóśebuz	(03 55) 6 12 42 13	gutachterausschuss@cottbus.de
Potsdam	Hegelallee 6 – 10, Haus 1 14467 Potsdam	Friedrich-Ebert-Straße 79/81 14469 Potsdam	(03 31) 2 89 31 82	gutachterausschuss@rathaus.potsdam.de
Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg – Geschäftsstelle beim Landesbetrieb Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	c/o LGB Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(03 35) 5 58 25 20	oberer.gutachterausschuss@geobasis-bb.de
LGB (Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg) Landesbetrieb Kundenservice	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	Heinrich-Mann-Allee 104 B 14473 Potsdam	(03 31) 8 84 41 23	kundenservice@geobasis-bb.de

Verwaltungsübersicht

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 Stand: Juli 2024

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

* mitverwaltet von Schwedt/Oder

Maßstab: 1:1.250.000

0 20 40 60 80 100 km