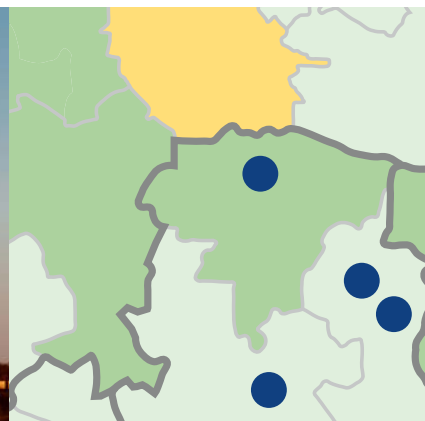
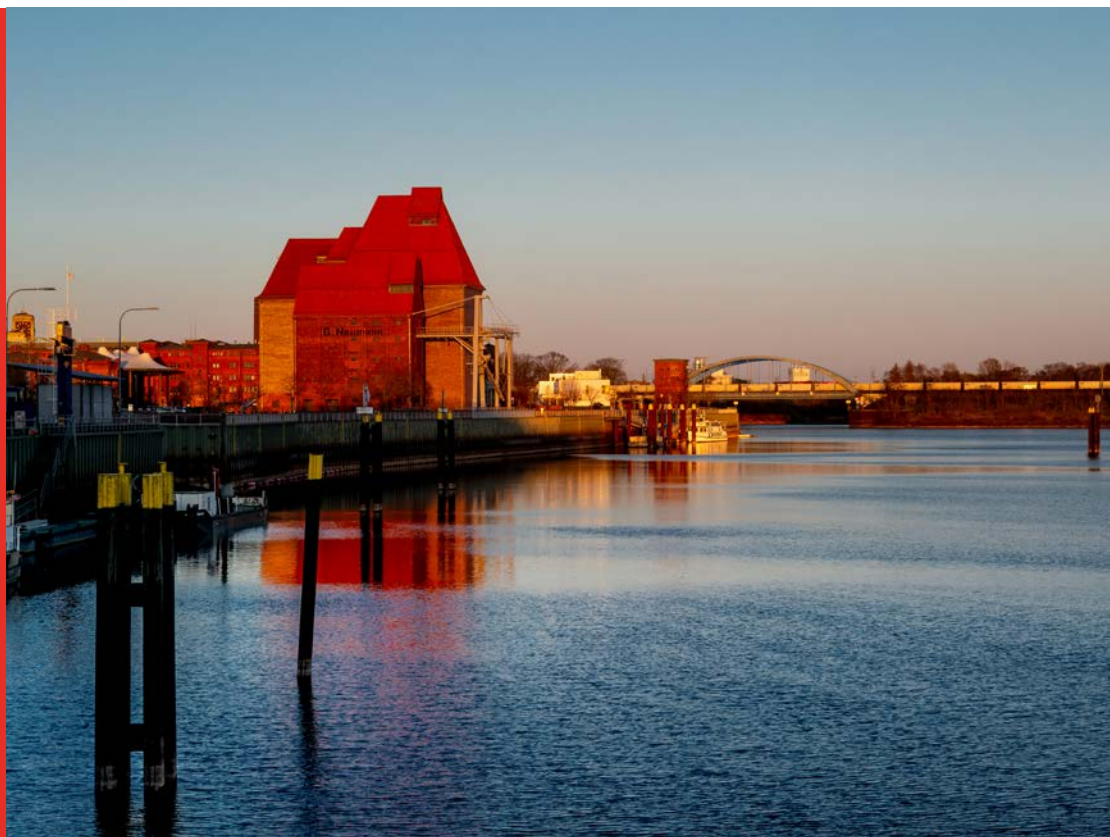




Grundstücksmarktbericht für das Land Brandenburg 2024

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	01.01.2024 bis 31.12.2024
Datum der Veröffentlichung	Juli 2025
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-Allee 104 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	Wittenberge; Fotograf: Andreas Fink
Nutzungsbedingungen	Für den Grundstücksmarktbericht gilt die Lizenz „Datenlizenz Deutschland – Namensnennung – Version 2.0“ (dl-de/by-2-0). Der Lizenztext kann unter www.govdata.de/dl-de/by-2-0 eingesehen werden. Die Inhalte der Grundstücksmarktberichte können gemäß dieser Nutzungsbestimmungen unter Angabe der Quelle © Gutachterausschüsse für Grundstückswerte BB [Jahr] und der Lizenz mit Verweis auf den Lizenztext genutzt werden. Zusätzlich ist die Internetadresse https://gutachterausschuss.brandenburg.de anzugeben. Die Nichtbeachtung dieser Nutzungsbedingungen wird nach dem Urheberrechtsgesetz verfolgt.

¹ entsprechend der aktuellen Brandenburgischen Gutachterausschuss-Gebührenordnung

**Sehr geehrte Damen und Herren,
liebe Leserinnen und Leser,**



während andere Veröffentlichungen über Immobilienpreise in der Regel nur Ausschnitte des Grundstücksmarktes unter einem speziellen Blickwinkel betrachten, ermöglicht der vorliegende Grundstücksmarktbericht für das Jahr 2024 einen vollständigen Blick auf das Marktgeschehen im Land Brandenburg.

Der Obere Gutachterausschuss für Grundstückswerte hat auf Grundlage der bei den örtlichen Gutachterausschüssen bei den Landkreisen und kreisfreien Städten geführten Sammlungen aller Grundstückskaufverträge des Jahres 2024 den Markt für unbebaute Bauflächen, für bebaute Grundstücke, für Wohnungseigentum und für land- und forstwirtschaftliche Immobilien ausgewertet und stellt die Ergebnisse mit diesem Bericht transparent dar. Angereichert ist der Grundstücksmarktbericht mit statistischen Daten über das Land Brandenburg und Informationen über die Wechselwirkungen mit dem Land Berlin.

Nachdem in den Jahren 2022 und 2023 die Umsätze stark zurückgegangen waren, ist nunmehr ein Anstieg zu verzeichnen. Der Umsatz stieg im Jahr 2024 um 11 % auf 6,35 Milliarden Euro. Auch die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge stieg um 4 % auf insgesamt ca. 25.400. Besonders deutlich ist der Anstieg um 24 % bei den Kaufvertragszahlen und um 19 % beim Geldumsatz bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen. Dieses Marktsegment scheint in der gegenwärtigen Wirtschaftssituation besonders nachgefragt zu sein.

Bemerkenswert ist die differenzierte Preisentwicklung für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau. Während im Berliner Umland die Preise um 7 % sanken, stiegen sie im Weiteren Metropolitanraum um 11 %. Da Grundstückspreise ein zuverlässiger Indikator für die Entwicklung einer Region sind, ist dies ein gutes Signal für die berlinfernen Räume.

Ebenso ist das stabile Niveau der Preise für landwirtschaftliche Flächen positiv für die agrarstrukturelle Entwicklung im Land Brandenburg.

Besuchen Sie bitte auch die Homepage der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte im Land Brandenburg unter <https://gutachterausschuss.brandenburg.de>. Auf den dortigen Seiten erhalten Sie regelmäßig vertiefende Informationen des Oberen Gutachterausschusses, insbesondere die Quartalsberichte, und die Marktinformationen der regionalen Gutachterausschüsse. Auf dieser Homepage finden Sie außerdem den Zugang zum fortentwickelten Bodenrichtwertportal BORIS des Landes Brandenburg mit neuen Funktionen und erweiterten Services.

Ich würde mich freuen, wenn Sie diesem Grundstücksmarktbericht viele für Sie relevante Daten und Informationen entnehmen können und wünsche eine gute Lektüre.

Mit besten Grüßen

René Wilke
Minister des Innern und für Kommunales
des Landes Brandenburg

Inhaltsverzeichnis

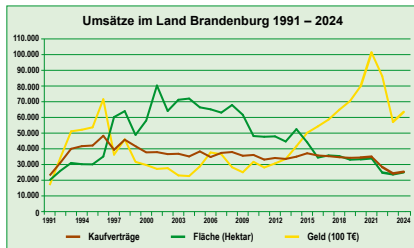
	Seite
Hinweise zur Datenbasis und Methodik	4
1. Der Grundstücksmarkt 2024 im Überblick	5
2. Land Brandenburg – Strukturdaten	10
2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur	10
2.2 Verkehr	14
2.3 Landschaft und Tourismus	16
2.4 Bevölkerungsentwicklung	18
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt	19
2.6 Baugenehmigungen und Baufertigstellungen	20
3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2024	21
3.1 Kaufverträge	23
3.2 Flächenumsatz	26
3.3 Geldumsatz	27
4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten	29
4.1 Unbebaute Bauflächen	29
4.1.1 Wohnbaulandgrundstücke	30
4.1.2 Geschosswohnbau	37
4.1.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke	38
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
4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien	67
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	70
4.5.1 Ackerland	73
4.5.2 Grünland	77
4.5.3 Pachtflächen	80
4.5.4 Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	81
4.5.5 Sonstige Nutzungen der Land- und Forstwirtschaft	89
4.6 Gemeinbedarfsflächen	89
4.7 Sonstige Flächen	90

5.	Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses	91
5.1	Liegenschaftszinssätze	91
5.1.1	Mehrfamilienhäuser	95
5.1.2	Wohn- und Geschäftshäuser	98
5.1.3	Geschäftshäuser	101
5.1.4	Einfamilienhäuser	102
5.1.5	Eigentumswohnungen	103
5.2	Ufergrundstücke	106
5.3	Erbbaurechte	108
6.	Bodenrichtwerte	110
7.	Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen	114
7.1	Aufgaben und Leistungen	114
8.	Rechtsgrundlagen	116
9.	Abkürzungsverzeichnis	117
	Dokumentenhistorie	118
	Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg	119

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 2024 und der Vorjahre, die bis zum 28. Februar 2025 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 Ausreißerbereinigung und damit auf die Datengrundlage des Faktors bzw. Mittelwerts. Die Standardabweichung gibt an, wie weit die einzelnen Werte im Durchschnitt von dem Erwartungswert (Mittelwert) entfernt sind.
- Bei Zeitreihen ist zu beachten, dass die dargestellten Preisänderungen auf den Immobilien(teil)märkten nicht nur auf konjunkturellen Entwicklungen beruhen können, sondern auch auf Veränderungen in den zugrundeliegenden Stichproben, z. B. in der Struktur bebauter Grundstücke (Baualter, -standard, Größe), insbesondere jedoch aufgrund unterschiedlicher Verteilungen in der Lage. Eine unterschiedliche Zusammensetzung der Stichprobe in den einzelnen Jahren wirkt sich insbesondere auf Teilmärkte mit geringen Kauffallzahlen aus.
- Bei drei oder weniger auswertbaren Kauffällen werden keine Durchschnittspreise angegeben.
- 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.

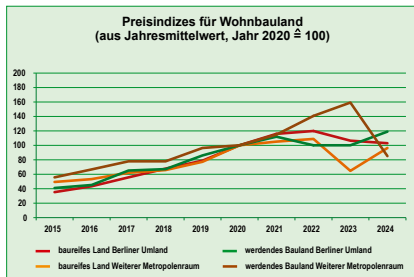
1. Der Grundstücksmarkt 2024 im Überblick



Anstieg in den Umsatzzahlen

Die Anzahl der Kaufverträge ist im Jahr 2024 auf rd. 25.400 gestiegen. Es wurden gegenüber dem Vorjahr 1.078 mehr Kaufverträge (+ 4 %) abgeschlossen. Der Geldumsatz stieg gegenüber 2023 deutlich um 11 % auf rd. 6,3 Mrd. Euro.

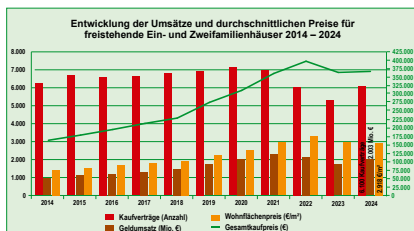
Seite 21 ff.



Differenzierte Preisentwicklung für Wohnbauland

Der Preis für ein baureifes Einfamilienhausgrundstück ist im Landesdurchschnitt um 5 % auf 212 €/m² gestiegen. Im Berliner Umland ging der Durchschnittspreis von 338 €/m² auf 316 €/m² zurück und im Weiteren Metropolenraum stieg er von 93€/m² auf 103 €/m².

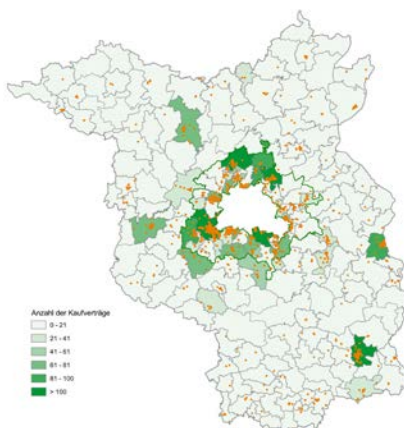
Seite 30 ff.



Preise für Eigenheime sind stabil

Die Gesamtaufpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser sind nahezu gleichbleibend. Im Landesdurchschnitt kosteten ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 367.000 Euro und ein Reihenhaus bzw. eine Doppelhaushälfte 285.000 Euro.

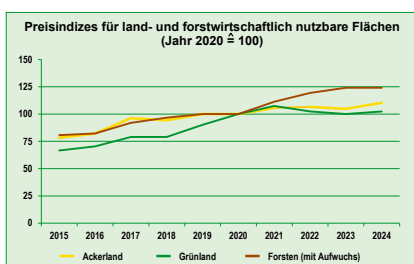
Seite 46 ff.



Deutlicher Umsatzzanstieg beim Erstverkauf von Eigentumswohnungen

Bei den Erstverkäufen von Eigentumswohnungen wurde bei den Kaufvertragszahlen ein Anstieg von 24 % und beim Geldumsatz um 19 % gegenüber dem Vorjahr registriert. Der Durchschnittspreis für eine neu errichtete Eigentumswohnung blieb gegenüber dem Vorjahr mit 404.000 € nahezu unverändert.

Seite 63 ff.



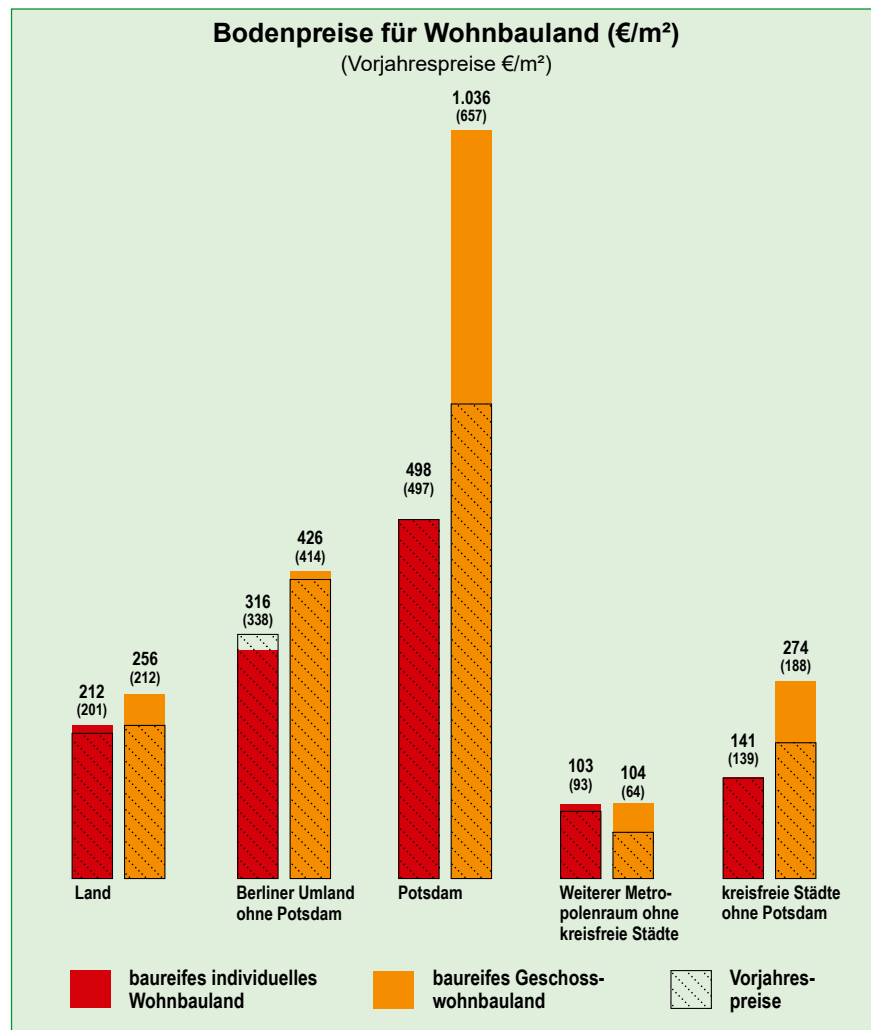
Stabiles Preisniveau für land- und forstwirtschaftliche Flächen

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

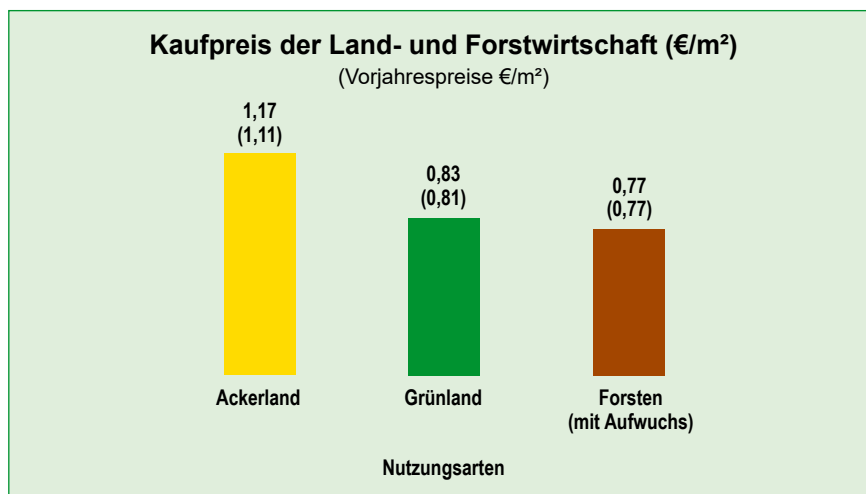
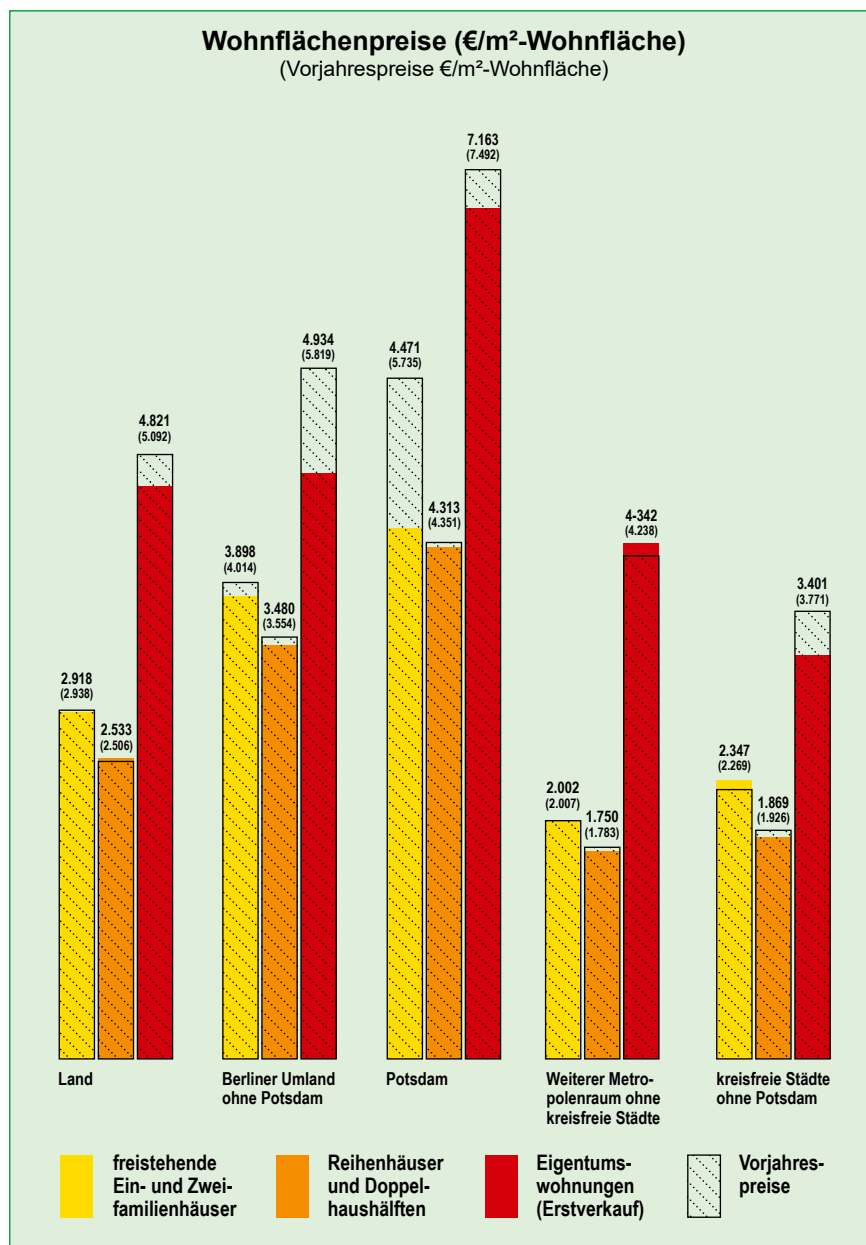
Seite 70 ff.

Grundstücksteilmärkte im Überblick und Veränderungen gegenüber 2023			
Grundstücksteilmärkte	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
Grundstücksverkehr gesamt			
registrierte Verträge	25.393 + 4 %	25.076 + 5 %	6.350 + 11 %
Unbebaute Bauflächen			
individueller Wohnungsbau	3.033 + 1 %	355 + 5 %	375 - 1 %
gewerbliche Nutzung	264 - 20 %	296 - 43 %	78 - 85 %
Mehrfamilienhäuser	353 + 12 %	88 + 90 %	198 + 143 %
Geschäfts- und Büronutzung	24 - 11 %	6 + 28 %	8 + 190 %
Betriebsgrundstücke der Land- oder Forstwirtschaft	22 ± 0 %	16 - 81 %	1 - 73 %
sonstige Nutzung	254 - 29 %	62 + 3 %	25 - 4 %
Bebaute Grundstücke			
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.100 + 15 %	1.037 + 7 %	2.003 + 18 %
Reihen- und Doppelhäuser	1.887 + 7 %	136 - 7 %	511 + 12 %
Mehrfamilienhäuser	570 + 15 %	149 + 27 %	628 + 70 %
Bauernhäuser	262 + 2 %	220 + 1 %	48 - 7 %
Wochenendhäuser	1.002 ± 0 %	109 - 19 %	94 + 2 %
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	457 + 11 %	126 - 19 %	567 + 15 %
Gewerbe- und sonstige Gebäude	814 + 1 %	1.141 + 65 %	476 + 5 %
Wohnungseigentum und Teileigentum			
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.138 + 24 %	-	415 + 19 %
Umwandlung Wohnungseigentum	67 + 6 %	-	17 + 30 %
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.279 + 9 %	-	505 + 16 %
Erstverkauf Teileigentum	294 + 9 %	-	13 - 21 %
Weiterverkauf Teileigentum	237 + 4 %	-	40 + 98 %
Land- oder forstwirtschaftlich nutzbare Flächen			
Ackerflächen	1.526 - 8 %	6.287 + 14 %	97 + 29 %
Forsten	1.194 - 4 %	5.805 + 8 %	65 + 12 %
Grünland	821 - 1 %	1.375 + 4 %	16 + 14 %
Wechselland	243 - 7 %	1.521 - 10 %	24 + 60 %
landwirtschaftliche Höfe	10 - 47 %	233 - 11 %	3 - 40 %
gemischte Nutzung	749 - 3 %	4.656 - 2 %	56 + 4 %
Die Umsatzzahlen beziehen sich auf alle registrierten Kaufverträge. *Die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.			

Kaufpreise im Überblick*				
Grundstücksteilmärkte		Kaufpreis €/m²		
		2023	2024	%
Unbebaute Bauflächen (Kaufpreis je Grundstücksfläche)				
individueller Wohnungsbau	Minimum	3	3	+5
	Maximum	670	605	
	Mittelwert	201	212	
	Median	165	205	
	Anzahl	1.222	1.396	
gewerbliche Nutzung	Minimum	3	2	-26
	Maximum	250	175	
	Mittelwert	54	40	
	Median	30	26	
	Anzahl	159	120	
Mehrfamilienhäuser	Minimum	5	6	+21
	Maximum	864	1.182	
	Mittelwert	212	256	
	Median	122	165	
	Anzahl	136	146	
Bebaute Grundstücke (Kaufpreis je Wohnfläche)				
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	Minimum	83	89	- 1
	Maximum	20.333	7.182	
	Mittelwert	2.938	2.918	
	Median	2.769	2.864	
	Anzahl	2.294	2.639	
Reihen- und Doppelhäuser	Minimum	139	79	+1
	Maximum	5.881	7.059	
	Mittelwert	2.506	2.533	
	Median	2.343	2.337	
	Anzahl	995	1.077	
Wohnungseigentum und Teileigentum (Kaufpreis je Wohnfläche)				
Erstverkauf Wohnungseigentum	Minimum	595	1.722	-5
	Maximum	8.540	8.696	
	Mittelwert	5.092	4.821	
	Median	4.793	4.594	
	Anzahl	542	522	
Weiterverkauf Wohnungseigentum	Minimum	250	161	+6
	Maximum	8.148	8.276	
	Mittelwert	2.770	2.945	
	Median	2.675	2.868	
	Anzahl	1.100	1.215	
Land und forstwirtschaftlich nutzbare Fläche (Kaufpreis je Grundstücksfläche)				
Ackerflächen	Minimum	0,24	0,18	+5
	Maximum	3,10	3,91	
	Mittelwert	1,11	1,17	
	Median	1,01	1,10	
	Anzahl	886	883	
Forsten	Minimum	0,04	0,10	± 0
	Maximum	2,98	2,06	
	Mittelwert	0,77	0,77	
	Median	0,72	0,74	
	Anzahl	561	540	
Grünland	Minimum	0,10	0,18	+2
	Maximum	2,10	2,20	
	Mittelwert	0,81	0,83	
	Median	0,74	0,80	
	Anzahl	405	420	
* Die durchschnittlichen Preise wurden aus auswertbaren Kaufverträgen ermittelt.				



Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	899 m² (- 2 %)	2.918 €/m² (- 1 %)	367.000 € (+ 1 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	804 m² (+ 1 %)	3.898 €/m² (- 3 %)	492.000 € (- 1 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	994 m² (- 2 %)	2.002 €/m² (± 0 %)	248.000 € (+ 1 %)
Reihenhäuser und Doppelhaushälften			
	durchschnittliche Grundstücksgröße	durchschnittlicher Wohnflächenpreis	durchschnittlicher Gesamtkaufpreis
Land Brandenburg	566 m² (- 2 %)	2.533 €/m² (+ 1 %)	285.000 € (+ 1 %)
Berliner Umland (ohne Potsdam)	392 m² (- 2 %)	3.480 €/m² (- 2 %)	395.000 € (- 3 %)
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	712 m² (- 2 %)	1.750 €/m² (- 2 %)	193.000 € (- 1 %)



2. Land Brandenburg – Strukturdaten¹

2.1 Lage, Bevölkerung, Flächennutzung und Verwaltungsstruktur

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

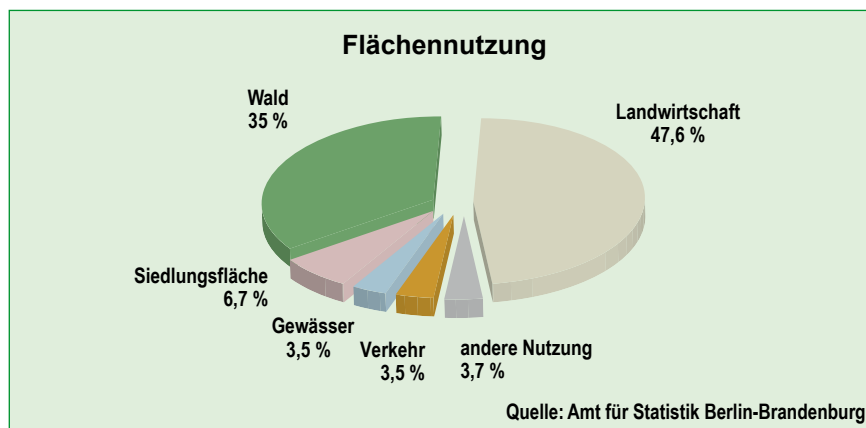
Mit 29.654 km² ist Brandenburg flächenmäßig das fünftgrößte Bundesland und mit insgesamt 2.557.273 Einwohnern (Stand: 30.11.2024) bzw. mit rd. 86 Einwohnern pro km² (im Bundesdurchschnitt rd. 236 Einwohner pro km²) dünn besiedelt.



Gesamtfläche in km ²	29.654
Bevölkerung	2.557.273 Einwohner
Einwohner je km ²	86

¹ Quelle: Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

Die Grenze zu Polen und zu benachbarten Bundesländern (Länge der Landesgrenze in km)	
Republik Polen	267
Berlin	234
Mecklenburg-Vorpommern	448
Niedersachsen	30
Sachsen	242
Sachsen-Anhalt	379
Größte Seen (Fläche in km²)	
Cottbuser Ostsee	19,0
Schwiebichsee	13,3
Senftenberger See	13,0
Schutzgebiete (Anzahl / Fläche in Hektar)	
Nationalpark	1
Naturparks	11
Biosphärenreservate	3
Naturschutzgebiete	479 / 244.573
Landschaftsschutzgebiete	111 / 1.007.316
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 30.11.2024) 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. 1,52 Mio. Einwohnern (Stand 30.11.2024).

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

Berliner Umland



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

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.

Im Weiteren Metropolenraum sind die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung die Zentralen Orte. Zusätzlich wurden auf Ebene der Regionalplanung funktionsstarke und besonders gut ausgestattete Ortsteile in einer Region als Grundfunktionale Schwerpunkte (GSP) festgelegt. In den GSP sollen die vorhandenen Grundversorgungseinrichtungen gesichert und der Bevölkerung eine Versorgung der kurzen Wege ermöglicht werden. Des Weiteren bestehen über die Eigenentwicklung hinaus zusätzliche Entwicklungsmöglichkeiten für neue Wohnsiedlungsflächen, sowie die Bereitstellung zusätzlicher Verkaufsflächen für die Ansiedlung großflächigen Einzelhandels.

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.

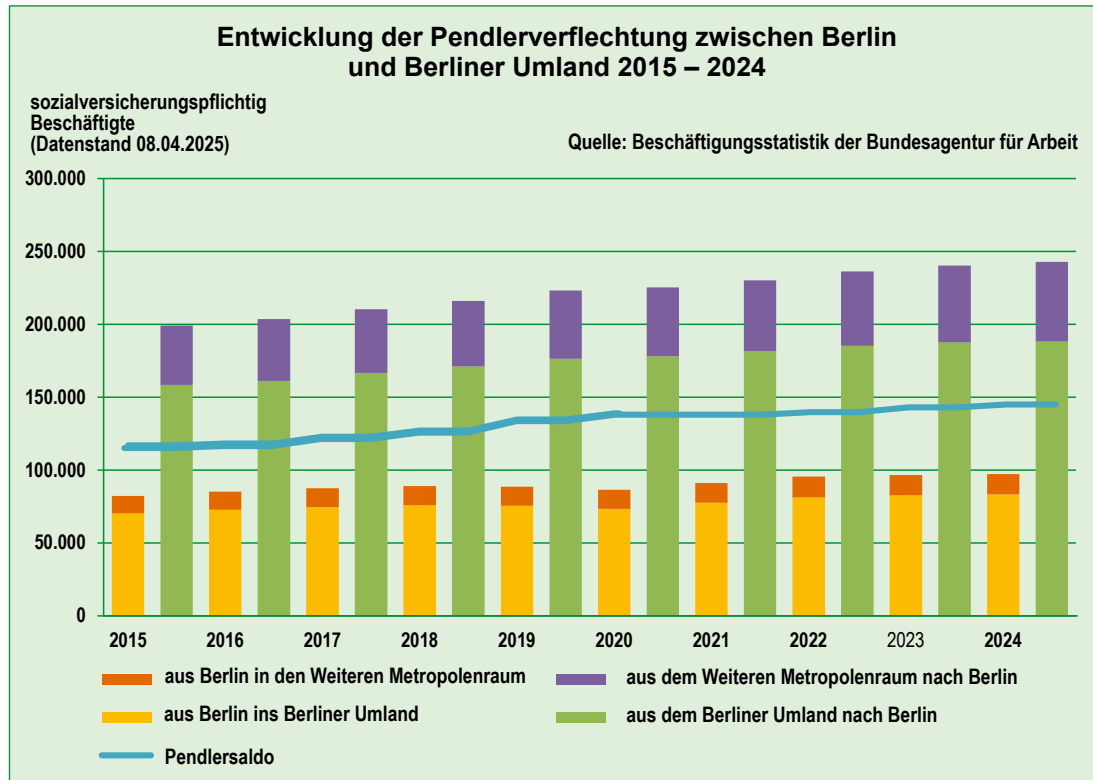
2.2 Verkehr

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 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.

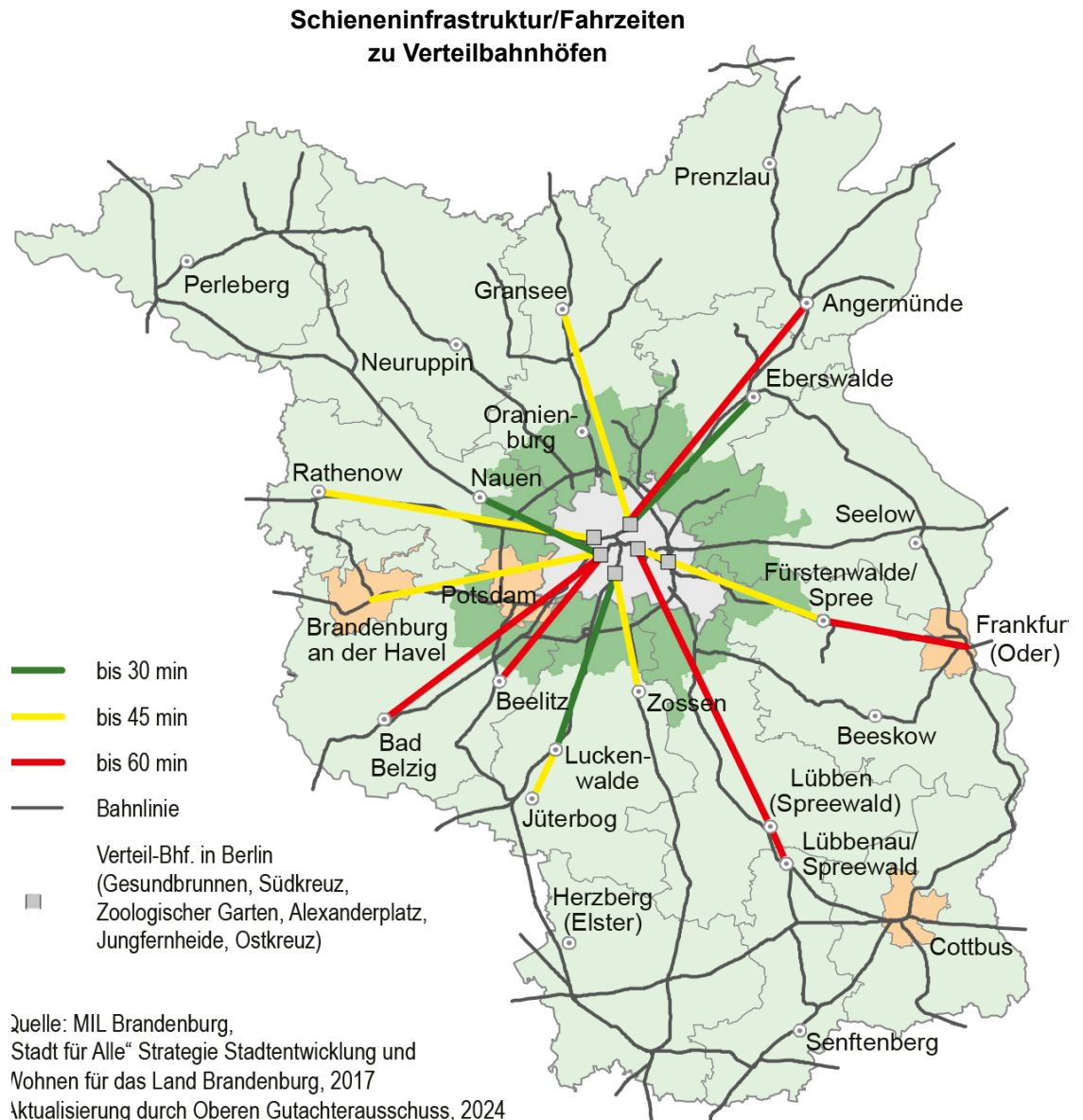
Straßennetz



Das Straßen- und Schienennetz ist auf die Hauptstadt Berlin und die Pendlerverflechtungen ausgerichtet. In den Jahren 2015 bis 2024 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 Metropolitanraum), die aus Berlin mit dem SPNV in maximal 60 Minuten erreichbar sind, werden in der Abbildung „Schieneninfrastruktur/Fahrzeiten zu Verteilbahnhöfen“ dargestellt. In den Städten der „2. Reihe“ sollen entsprechend des LEP HR wachstumsbedingte Bedarfe an Wohnsiedlungsflächen besondere Berücksichtigung finden und die Siedlungsflächen vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden. Durch das Wachstum Berlins und die damit einhergehende Wohnraumknappheit ergeben sich für diese Städte Entwicklungschancen, insbesondere für diejenigen, die sich bisher Schrumpfungprozessen ausgesetzt sahen. Herausforderungen bestehen bei der Schaffung verkehrlicher und sozialer Infrastruktur.



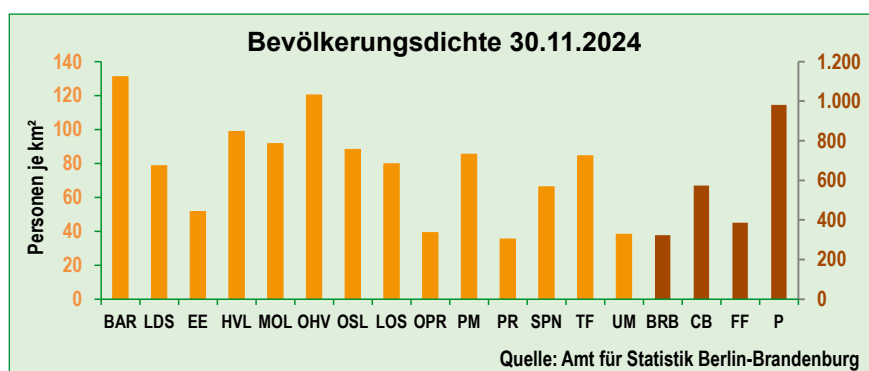
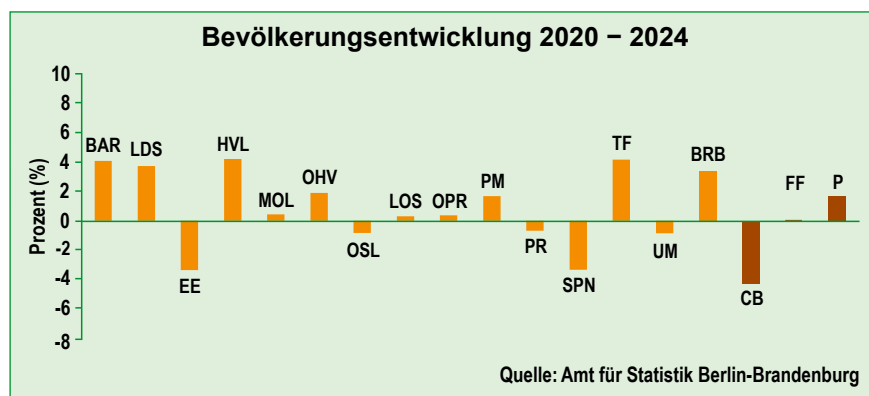
2.3 Landschaft und Tourismus

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 479 Naturschutzgebiete (rd. 8 % der Landesfläche) und 111 Landschaftsschutzgebiete (rd. 34 % der Landesfläche). Insgesamt gibt es im Land Brandenburg 15 Großschutzgebiete (siehe Grafik „Großschutzgebiete“). Das europaweite Schutzgebietssystem Natura 2000 ist im Land Brandenburg durch 595 Fauna-Flora- Habitat-Gebiete (FFH) vertreten. Diese nehmen eine Landesfläche von rd. 11 % ein. Zusammen mit den 27 ausgewiesenen Vogelschutzgebieten bedecken sie ein Drittel der Landesfläche.

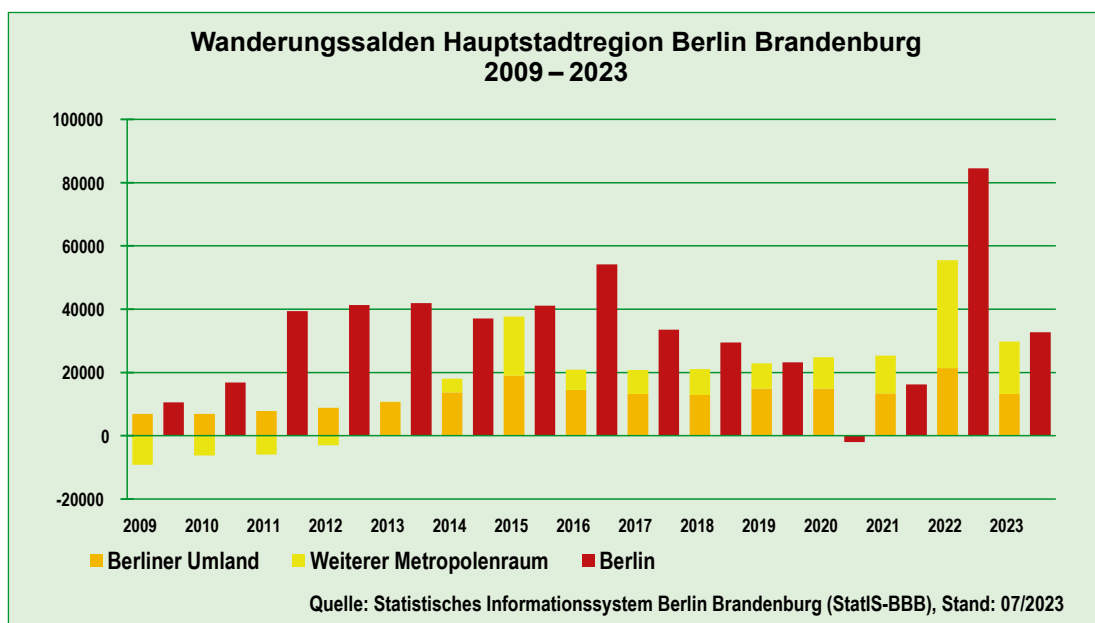


Das Land Brandenburg ist mit annähernd 33.000 km Fließgewässer eines der wasserreichsten Bundesländer der Bundesrepublik. Gut ausgestattete Sportboothäfen und Wasserwanderrastplätze befinden sich an den vernetzten Flüssen Oder, Spree, Havel und Elbe sowie zahlreichen Kanälen.

2.4 Bevölkerungsentwicklung

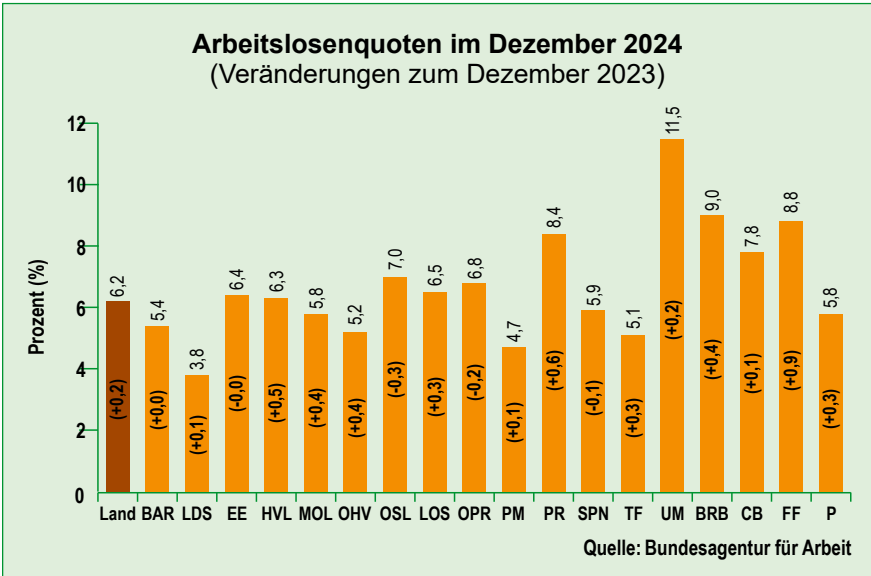
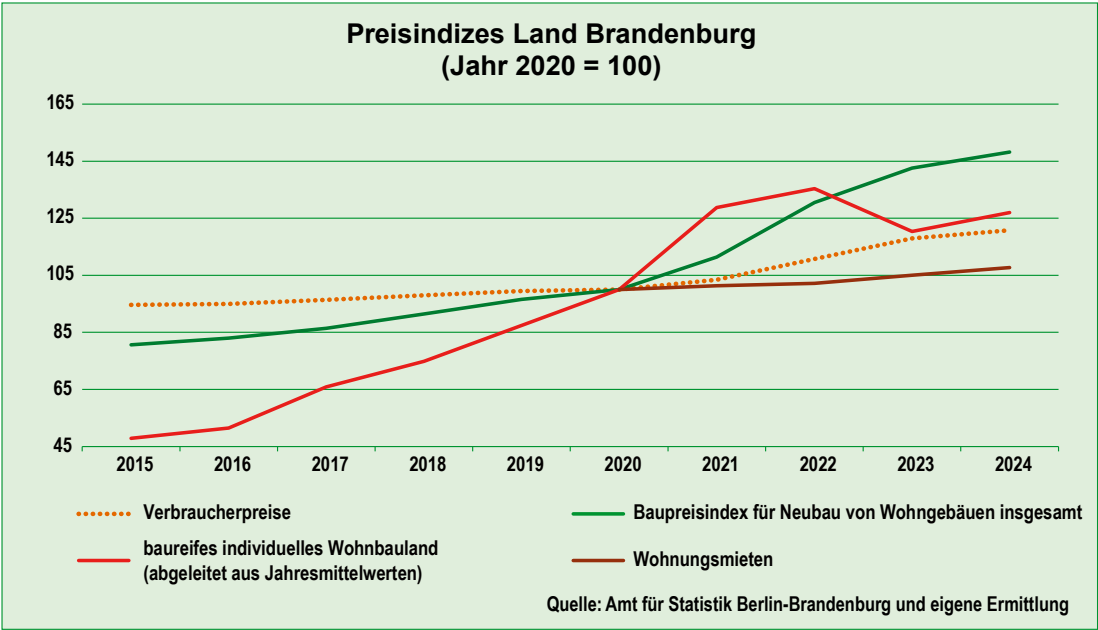


Die folgende Grafik bildet die Wanderungssalden der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg von 2009 bis 2022 ab. Durch die Corona-Pandemie (2020) gab es in Berlin einen Einbruch bei den Zuzügen aus dem Ausland und zusätzlich einen erhöhten Fortzug in das Land Brandenburg.



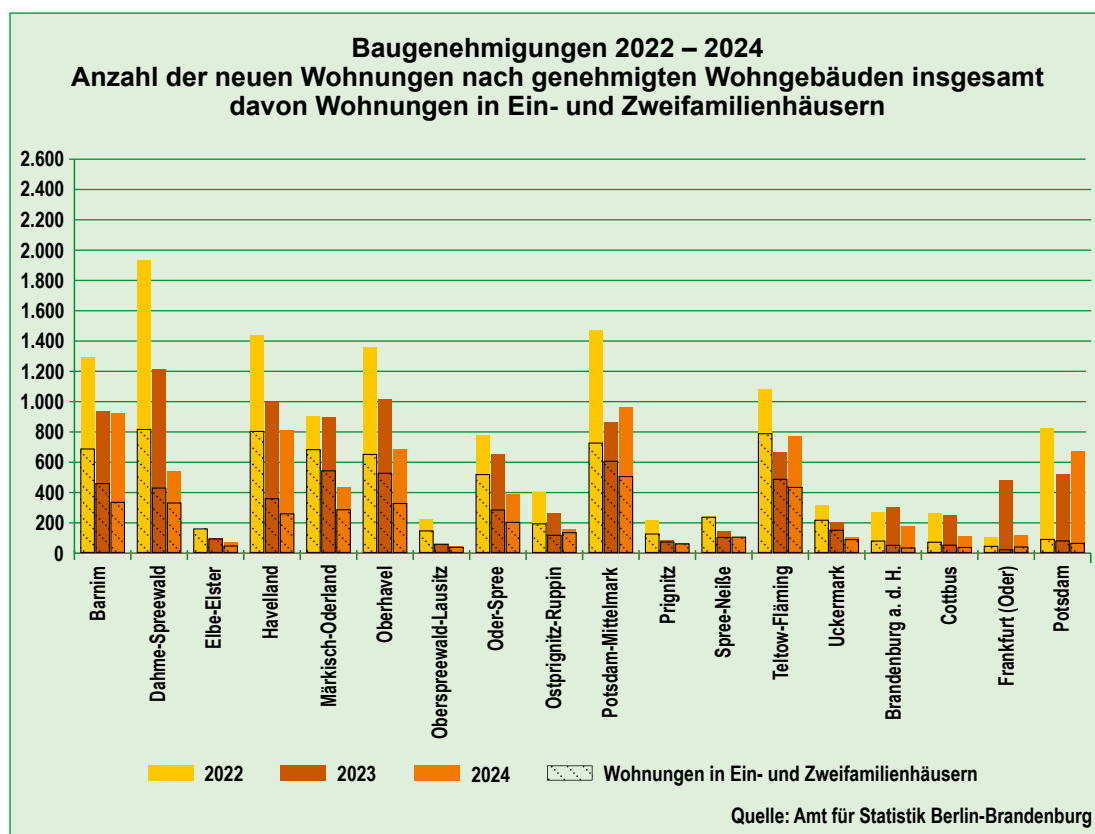
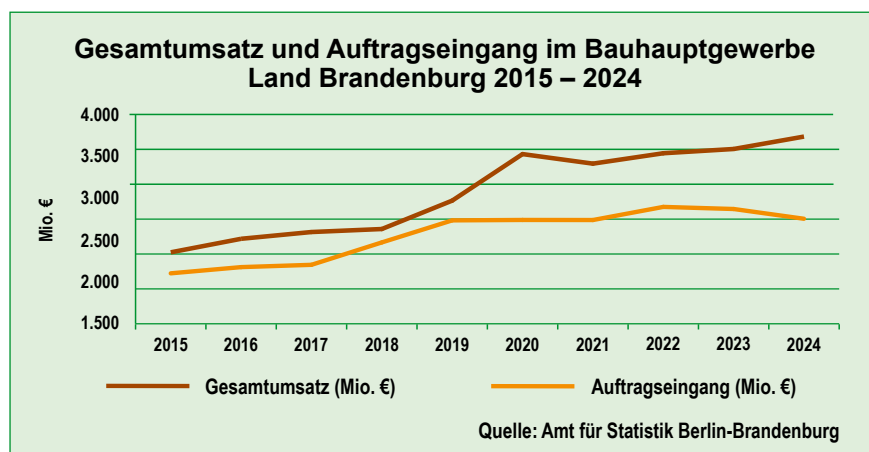
2.5 Wirtschaftsdaten und Arbeitsmarkt

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

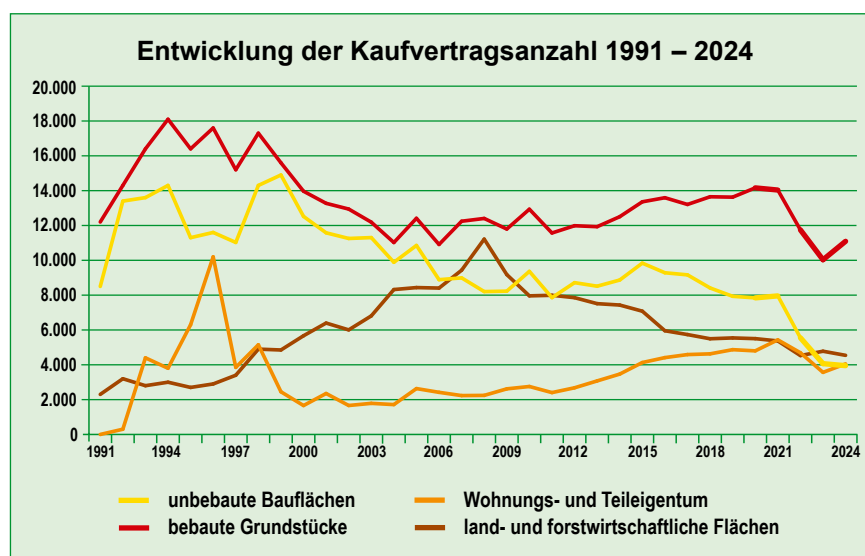
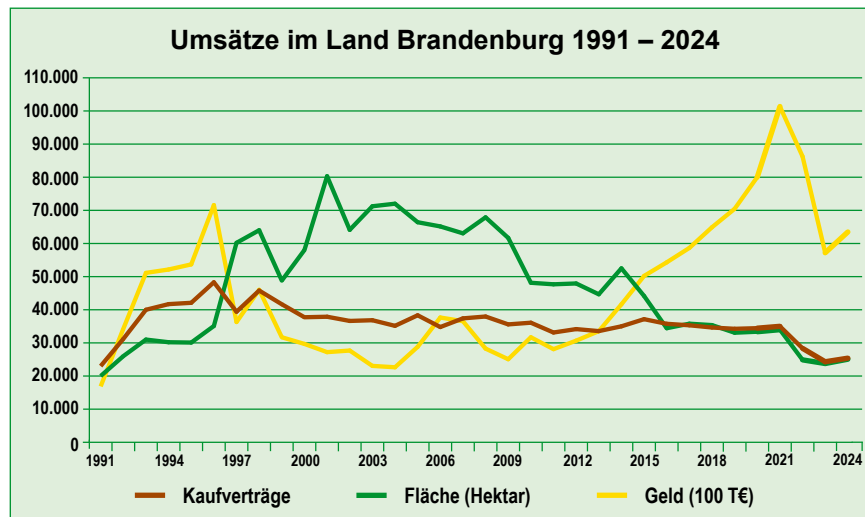
Für die Entwicklung auf dem Grundstücksmarkt sind auch die Daten der Baukonjunktur von Bedeutung. Die Entwicklung des Auftragsvolumens im Bauhauptgewerbe zeigt die folgende Grafik. Diese enthält Ergebnisse der Betriebe im Bauhauptgewerbe von Unternehmen mit 20 und mehr Beschäftigten. Zum Bauhauptgewerbe gehören der Wohnungsbau, der gewerbliche Bau, der öffentliche Bau und der Straßenbau. Im Jahr 2024 wurden im Land Brandenburg Bauanträge für insgesamt 7.073 neue Wohnungen durch die Bauaufsichtsbehörden genehmigt. Gegenüber dem Vorjahr ist ein Rückgang um 2.495 Wohnungen zu verzeichnen. Die veranschlagten Kosten für die Errichtung der neuen Wohngebäude zum Zeitpunkt der Baugenehmigung sind im Jahr 2024 auf 1.496 Mio. € angestiegen.

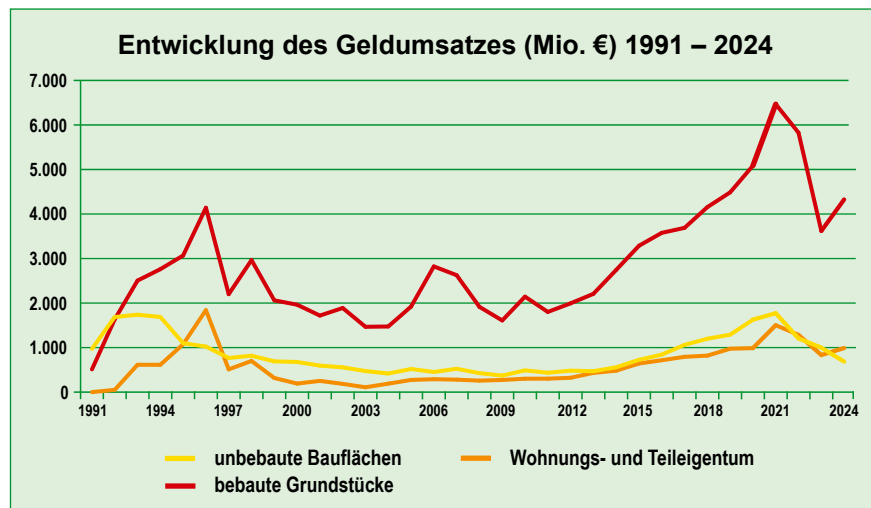


3. Umsätze auf dem Grundstücksmarkt 2024

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.

Der Grundstücksmarktbericht 2024 berücksichtigt alle Kaufverträge des Berichtsjahres, die bis zum 28. Februar 2025 in die Kaufpreissammlungen der regionalen Gutachterausschüsse aufgenommen wurden. Nach dem Stichtag eingehende Kaufverträge des Berichtsjahres werden zwar Bestandteil der Kaufpreissammlung, können aber für die Analyse des aktuellen Grundstücksmarktes nicht mehr herangezogen werden. Die Umsatzzahlen können von den regionalen Grundstücksmarktberichten abweichen, da die Gutachterausschüsse differierende Auswertzeiträume zu Grunde legen.





Bei 13 % 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.

Im Land Brandenburg wurden 252 Verträge im Zusammenhang mit Erbbaurechten (siehe Kapitel 5.3) abgeschlossen, die in den Gesamtumsätzen enthalten sind.

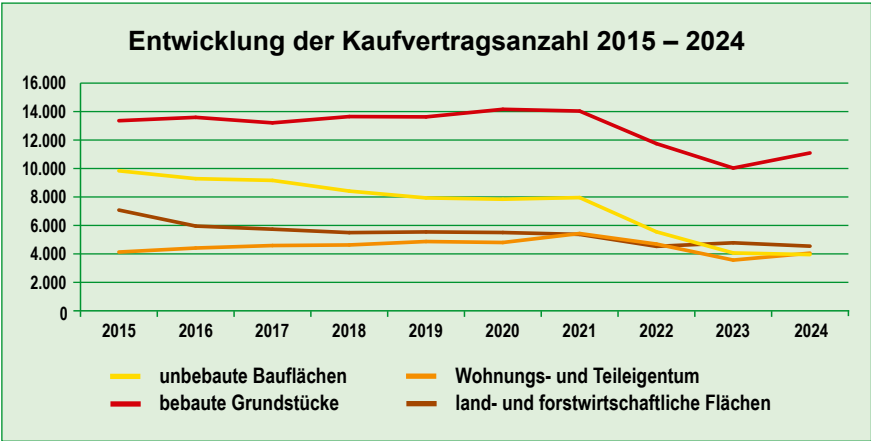
Gesamtumsätze und Veränderungen zum Vorjahr						
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
Barnim	1.867	+ 17	1.258	+ 77	533	+ 22
Dahme-Spreewald	2.200	+ 7	1.717	- 5	670	+ 21
Elbe-Elster	1.171	- 1	2.351	+ 27	111	+ 40
Havelland	1.754	+ 3	1.391	- 19	620	- 13
Märkisch-Oderland	1.925	+ 6	1.714	- 4	418	+ 10
Oberhavel	2.206	+ 8	1.771	+ 14	619	+ 24
Oberspreewald-Lausitz	1.027	+ 2	767	- 26	115	+ 25
Oder-Spree	1.819	- 1	1.478	+ 2	366	- 1
Ostprignitz-Ruppin	1.373	+ 1	1.797	- 12	193	- 10
Potsdam-Mittelmark	2.542	+ 16	3.376	+ 61	746	+ 34
Prignitz	1.075	- 2	2.077	- 4	142	+ 33
Spree-Neiße	1.247	+ 1	927	- 5	99	+ 2
Teltow-Fläming	1.815	- 2	1.347	- 42	452	- 29
Uckermark	1.243	- 4	2.457	+ 57	181	+ 16
Brandenburg an der Havel	425	- 10	320	+ 183	147	+ 56
Cottbus	470	+ 6	133	- 12	143	± 0
Frankfurt (Oder)	269	- 16	111	- 60	66	+ 4
Potsdam	965	+ 20	85	- 37	729	+ 37
Land Brandenburg	25.393	+ 4	25.076	+ 5	6.350	+ 11

3.1 Kaufverträge

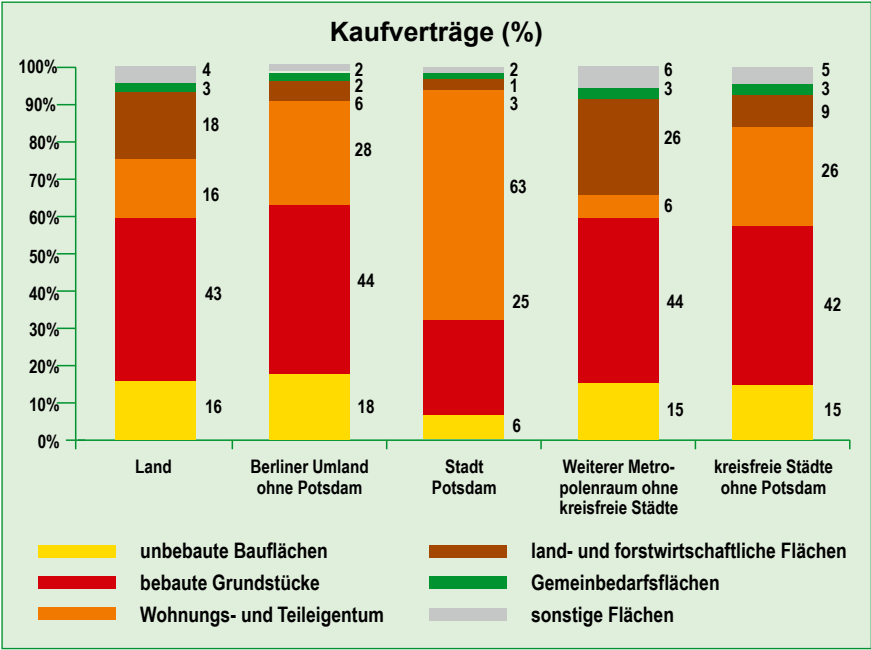
landesweit
leichter
Anstieg der
Kaufvertrags-
zahlen

Im Berichtsjahr 2024 wurden durch die Geschäftsstellen der regionalen Gutachterausschüsse 25.393 Kaufverträge in die Kaufpreissammlungen aufgenommen. Landesweit stieg die Anzahl der abgeschlossenen Kaufverträge um 1.078 (+ 4 %) gegenüber dem Jahr 2023.

Die meisten Kaufverträge je Gemeinde wurden in Potsdam (965), Oranienburg (531), Cottbus (470) und Brandenburg an der Havel (425) abgeschlossen.



Kaufverträge nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Anzahl	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Anzahl	% zu 2023	Anteil Potsdam (%)	Anzahl	% zu 2023	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	3.950	1.444	+ 18	4	2.506	- 12	7
bebaute Grundstücke	11.092	3.806	+ 15	6	7.286	+ 8	7
Wohnungs- und Teileigentum	4.052	2.785	+ 29	21	1.267	- 10	25
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	4.543	468	- 5	6	4.075	- 5	2
Gemeinbedarfsflächen	648	176	- 6	7	472	- 10	7
sonstige Flächen	1.108	155	- 14	13	953	- 3	6
gesamt	25.393	8.834	+ 17	11	16.559	- 1	7



Wohnbauandgrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
Land Brandenburg	3.386	+ 2	443	+ 15	573	+ 24
Berliner Umland	1.299	+ 24	196	+ 46	436	+ 40
darunter: Potsdam	55	± 0	9	- 18	67	+ 205
Weiterer Metropolraum	2.087	- 9	247	- 2	137	- 9
darunter: kreisfreie Städte	125	+ 23	12	+ 71	13	+ 63
* siehe Grafik auf Seite 31						

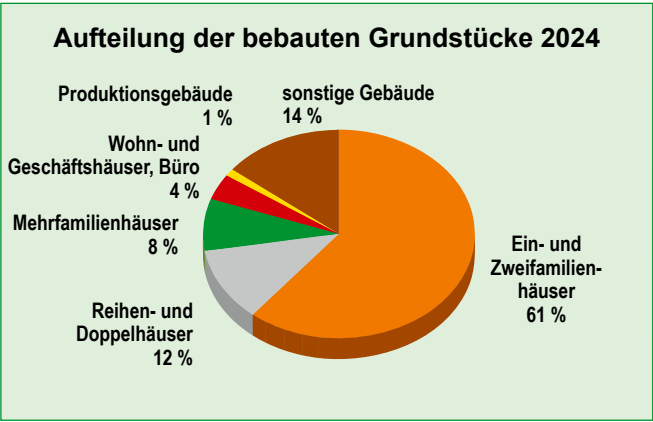
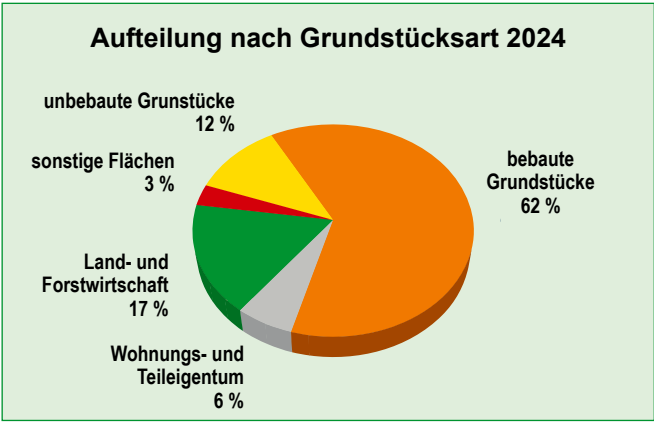
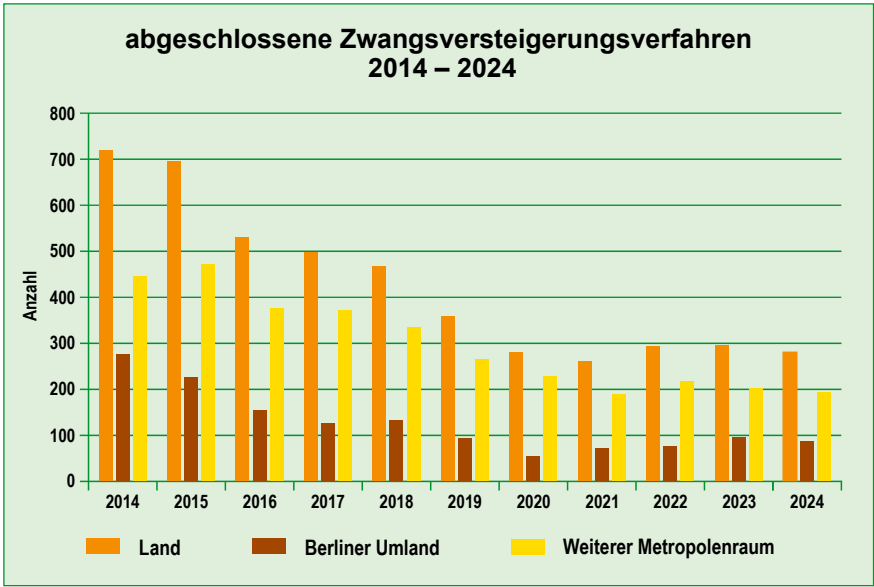
bebaute Wohngrundstücke*						
Räume	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
Land Brandenburg	8.819	+ 13	1.541	+ 6	3.189	+ 24
Berliner Umland	3.357	+ 17	332	+ 23	1.954	+ 35
darunter: Potsdam	198	+ 13	25	+ 47	238	+ 26
Weiterer Metropolraum	5.462	+ 10	1.209	+ 2	1.235	+ 9
darunter: kreisfreie Städte	355	+ 3	35	- 3	111	+ 10
* freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser, Mehrfamilienhäuser, Bauernhäuser						

Eigentumswohnungen*				
Räume	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
Land Brandenburg	3.484	+ 14	937	+ 18
Berliner Umland	2.371	+ 27	719	+ 28
darunter: Potsdam	572	+ 33	208	+ 30
Weiterer Metropolraum	1.113	- 7	218	- 6
darunter: kreisfreie Städte	286	- 18	56	- 18
* Erstverkauf, Weiterverkauf, Umwandlung				

Gleichbleiben-
de Anzahl der
Zwangsver-
steigerungen

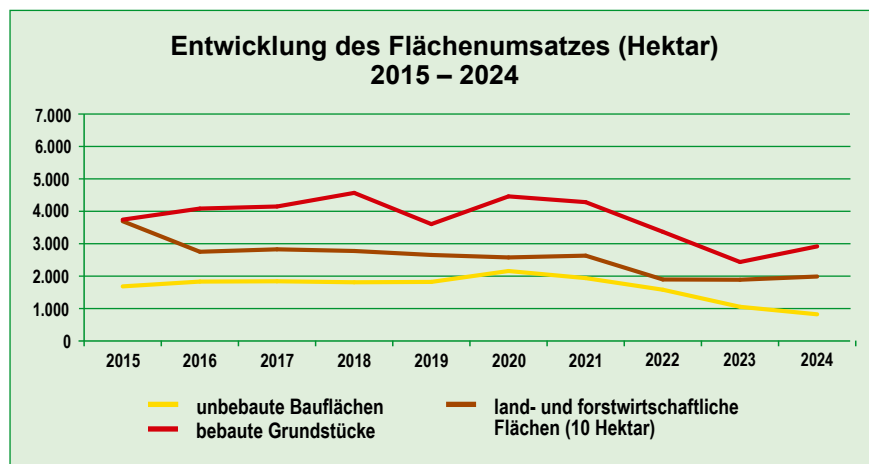
Zwangs- und Teilungsversteigerung

Von den zuständigen Amtsgerichten wurden den regionalen Gutachterausschüssen Mitteilungen über Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren übersandt. Diese wurden rein quantitativ ausgewertet und nicht bei der Auswertung des Preisniveaus berücksichtigt. Im Jahr 2024 wurden insgesamt im Land Brandenburg 279 Zuschläge in Zwangsversteigerungsverfahren erteilt.



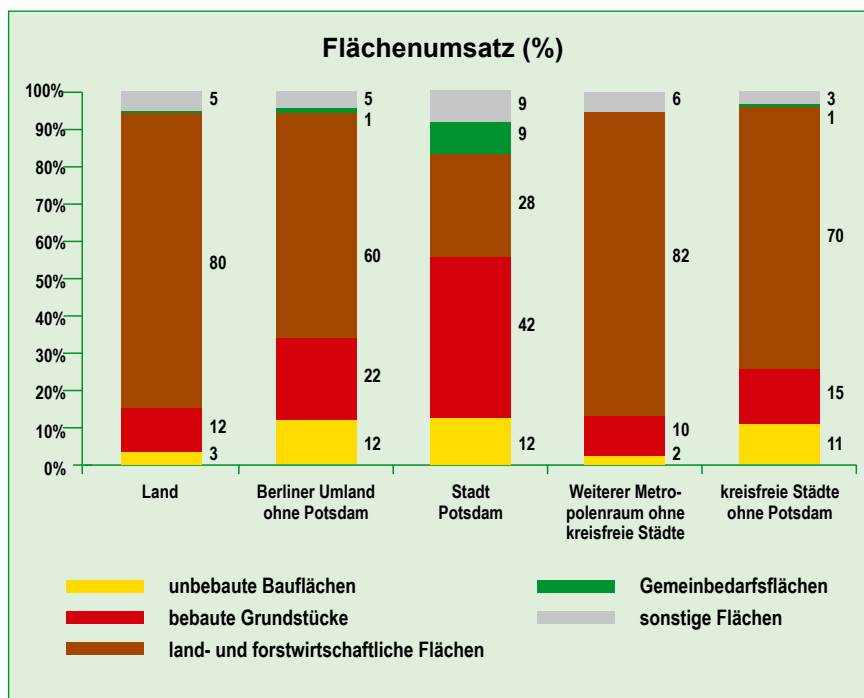
3.2 Flächenumsatz

Auch im Jahr 2024 wurde der Flächenumsatz durch die land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen bestimmt. Der Flächenumsatz des Landes betrug 25.076 Hektar und ist gegenüber dem Vorjahr um 5,5 % gestiegen.



Flächenumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Hektar	Berliner Umland			Weiterer Metropolenraum		
		Hektar	% zu 2023	Anteil Potsdam (%)	Hektar	% zu 2023	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	822,6	259,1	- 33	4	563,6	- 16	11
bebaute Grundstücke	2.917,7	498,4	± 0	7	2.419,3	+ 25	3
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	19.877,5	1.295,8	+ 10	2	18.581,8	+ 5	2
Gemeinbedarfsflächen	106,5	35,8	- 67	20	70,7	- 15	7
sonstige Flächen	1.351,1	102,8	+ 39	7	1.248,4	+ 11	2
gesamt	25.075,5	2.191,9	- 2	4	22.883,6	+ 6	2

Die größten Flächenumsätze je Gemeinde verzeichneten Amt Brück (921 ha), Gartz (Oder) (700 ha), Gemeinde Kloster Lehnin (536 ha), Amt Meyenburg (436 ha) und Amt Gramzow (430 ha).

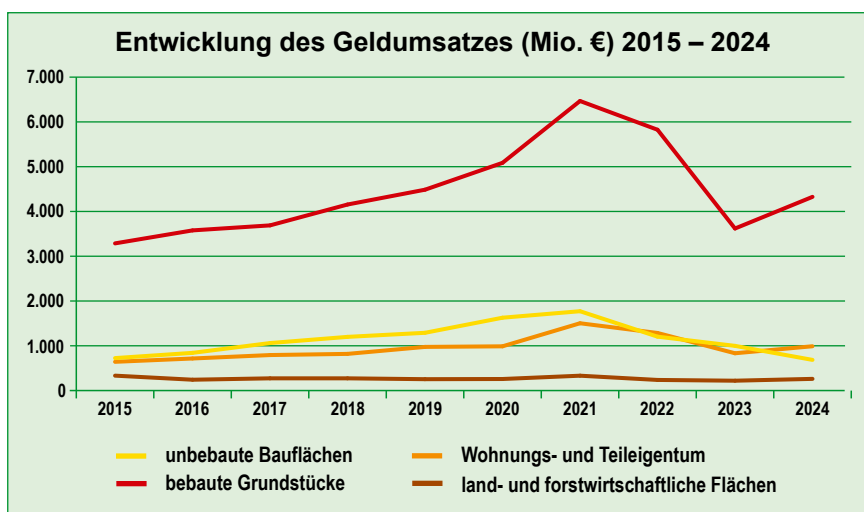


3.3 Geldumsatz

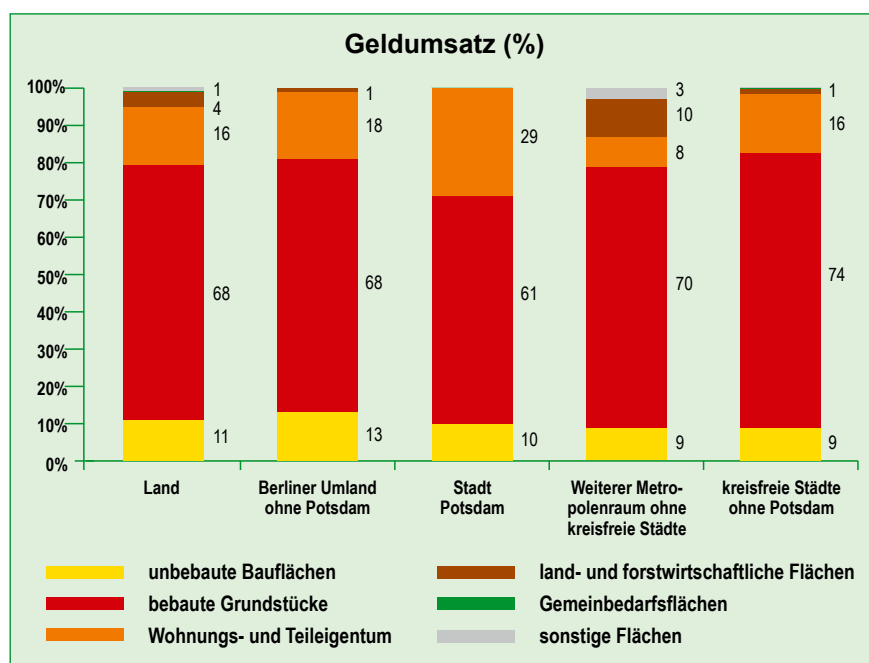
Anstieg des Geldumsatzes im Berliner Umland um 16 % und im Weiteren Metropolitanraum um 4 %

Im Jahr 2024 wurden auf dem Grundstücksmarkt des Landes Brandenburg 6,35 Mrd. € umgesetzt. Der Geldumsatz stieg damit gegenüber dem Vorjahr um 630 Mio. € deutlich an.

Die höchsten Geldumsätze je Gemeinde verzeichneten Potsdam (729 Mio. €), Stadt Falkensee (222 Mio. €), Königs Wusterhausen (198 Mio. €), Bernau bei Berlin (152 Mio. €) und Brandenburg an der Havel (147 Mio. €).



Geldumsätze nach Grundstücksarten							
Grundstücksart	Land Mio. €	Berliner Umland			Weiterer Metropolitanraum		
		Mio. €	% zu 2023	Anteil Potsdam (%)	Mio. €	% zu 2023	Anteil kreisfreie Städte (%)
unbebaute Bauflächen	684,8	469,4	- 31	15	215,4	- 32	14
bebaute Grundstücke	4.326,2	2.540,8	+ 30	18	1.785,4	+ 10	15
Wohnungs- und Teileigentum	991,6	760,3	+ 30	28	231,3	- 6	25
land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen	261,1	29,7	+ 66	1	231,4	+ 14	2
Gemeinbedarfsflächen	11,4	6,9	- 51	0	4,5	+ 36	11
sonstige Flächen	75,2	15,4	+ 117	10	59,8	+ 139	1
gesamt	6.350,4	3.822,6	+ 16	19	2.527,8	+ 5	14



4. Preisniveau und Preisentwicklung auf den Grundstücksteilmärkten

4.1 Unbebaute Bauflächen

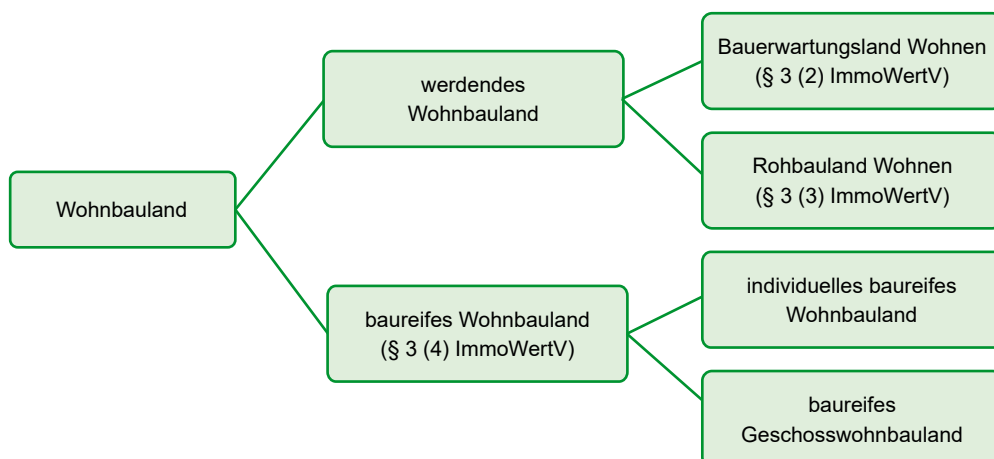
Bauflächen werden nach ihrem Entwicklungszustand in Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land (Entwicklungszustände gemäß § 3 Abs. 2 – 4 ImmoWertV) gegliedert. Bei baureifem Land ist die bauliche Nutzung sofort realisierbar. Bei den anderen Entwicklungsstufen ist mit einer mehr oder weniger langen 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- und Forstwirtschaft
- Wochenend- und Ferienhausgrundstücke
- Sonstige Nutzung

unbebaute Bauflächen Umsätze nach geplanter Nutzung						
geplante Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
individueller Wohnungsbau	3.033	+ 1	355,1	+ 5	374,5	- 1
Mehrfamilienhäuser	353	+ 12	88,3	+ 90	198,2	+ 143
gewerbliche Nutzung	264	- 20	296,1	- 43	77,7	- 85
Geschäfts- und Büronutzung	24	- 11	5,5	+ 28	8,4	+ 190
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft	22	± 0	15,9	- 81	0,8	- 73
Wochenend-/Ferienhausgrundstücke	187	- 33	34,3	+ 15	10,1	- 10
sonstige Nutzung	67	- 12	27,5	- 9	15,1	+ 1
Land Brandenburg	3.950	- 3	822,6	- 22	684,8	- 31
Berliner Umland	1.444	+ 18	259,1	- 33	469,4	- 31
darunter: Potsdam	62	± 0	10,6	- 12	70,6	+ 215
Weiterer Metropolitanraum	2.506	- 12	563,6	- 16	215,4	- 32
darunter: kreisfreie Städte	168	+ 17	60,2	+ 168	30,6	+ 82

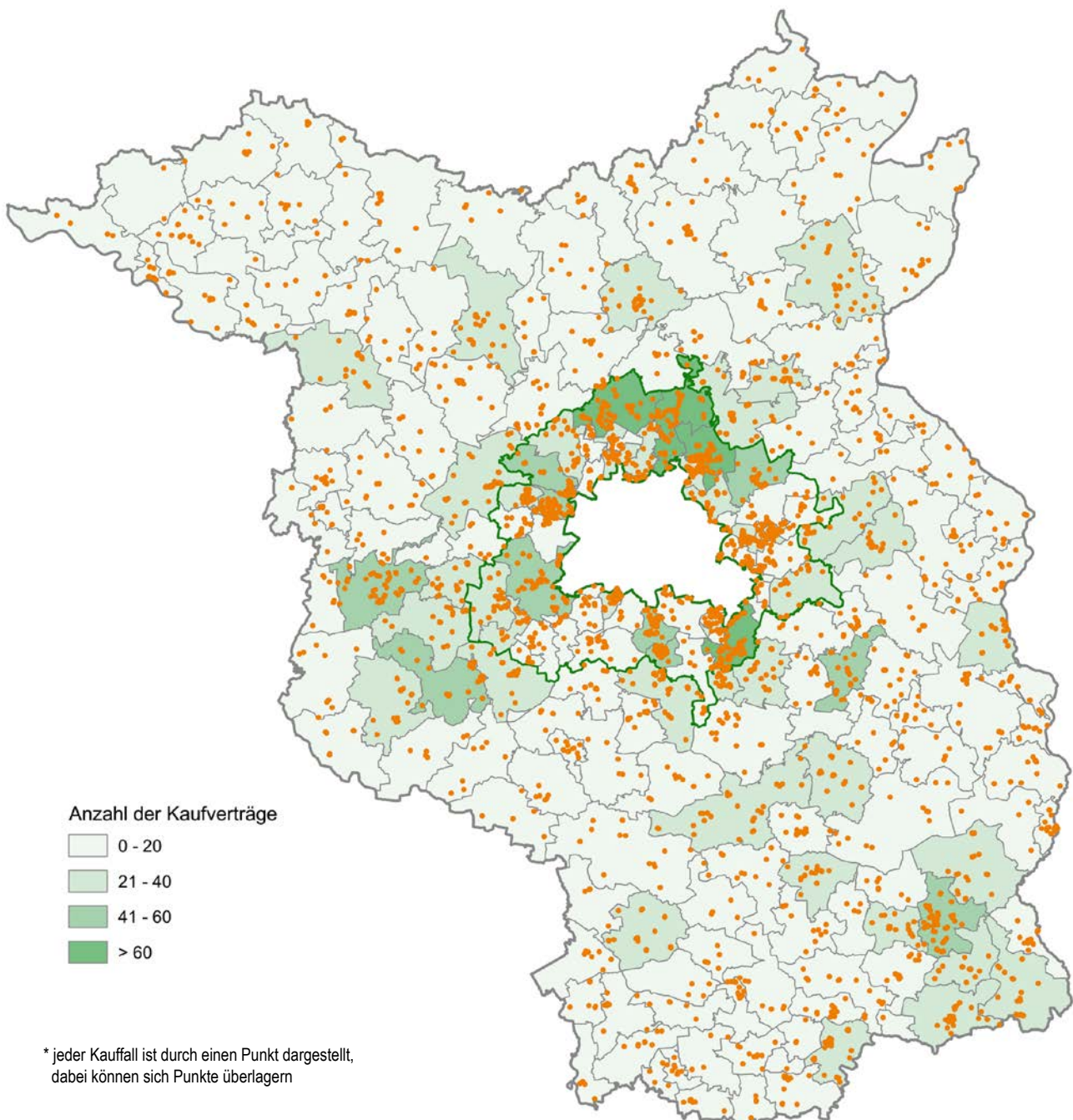
unbebaute Bauflächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	411	+ 31	73,3	95,9
Dahme-Spreewald	371	+ 19	163,7	106,1
Elbe-Elster	147	- 26	28,7	3,7
Havelland	312	+ 3	71,3	74,4
Märkisch-Oderland	330	+ 7	49,7	58,2
Oberhavel	326	± 0	72,0	75,5
Oberspreewald-Lausitz	165	- 30	34,2	5,1
Oder-Spree	323	- 17	55,7	35,9
Ostprignitz-Ruppin	183	- 6	26,6	12,7
Potsdam-Mittelmark	363	- 1	49,9	51,5
Prignitz	122	+ 27	17,2	3,2
Spree-Neiße	227	- 18	35,4	5,7
Teltow-Fläming	291	- 7	51,4	51,9
Uckermark	149	- 35	22,6	4,0
Brandenburg an der Havel	57	+ 14	9,0	7,9
Cottbus	71	+ 29	38,6	20,7
Frankfurt (Oder)	40	+ 3	12,6	2,0
Potsdam	62	± 0	10,6	70,6
Land Brandenburg	3.950	- 3	822,6	684,8

4.1.1 Wohnbaulandgrundstücke



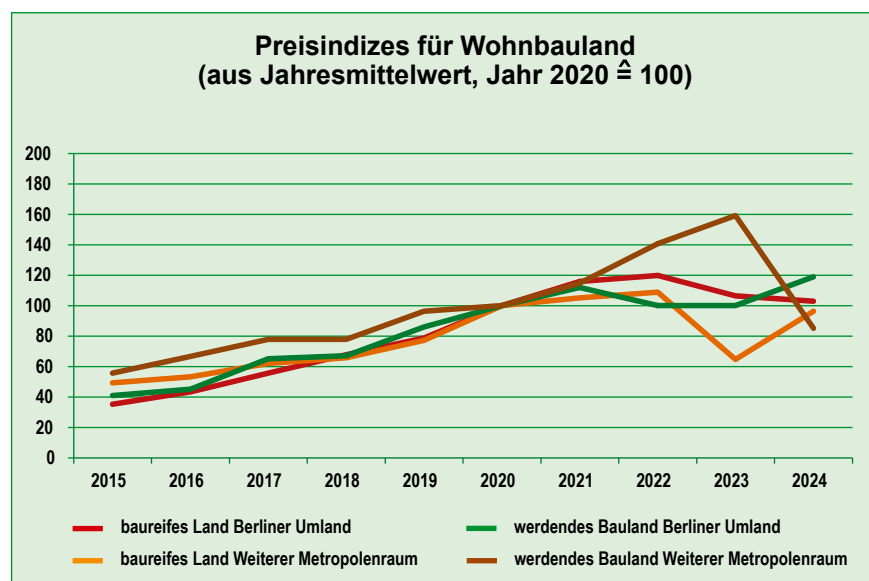
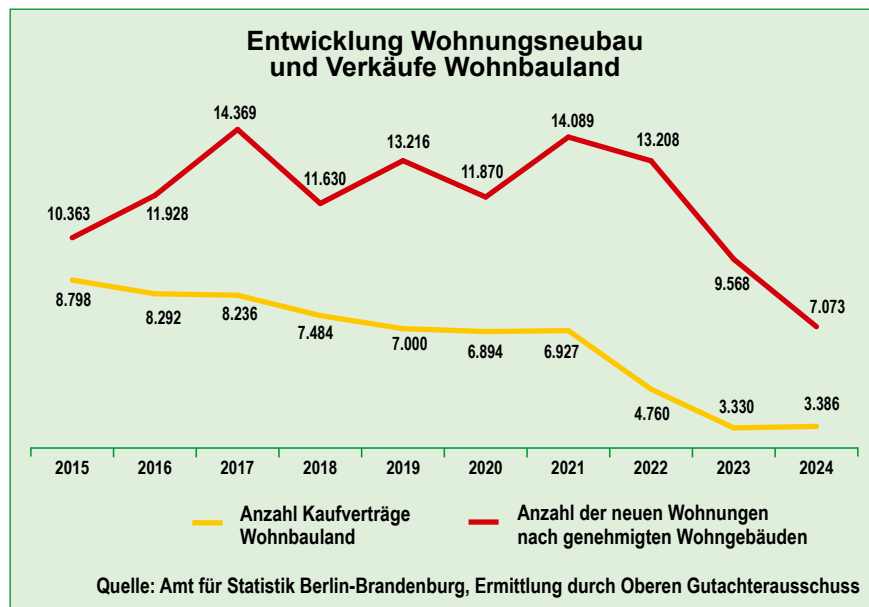
Dieses Marktsegment enthält Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau und für Mehrfamilienhäuser. Mit 86 % der Kaufverträge und 84 % des Geldumsatzes sowie 54% des Flächenumsatzes wird die große Bedeutung der unbebauten Bauflächen unterstrichen.

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Wohnbauland



Die meisten Flächen Wohnbauland wurden in Wandlitz (73), Königs- Wusterhausen (73), Oranienburg (67), Bernau (64) und Falkensee (61) gehandelt.

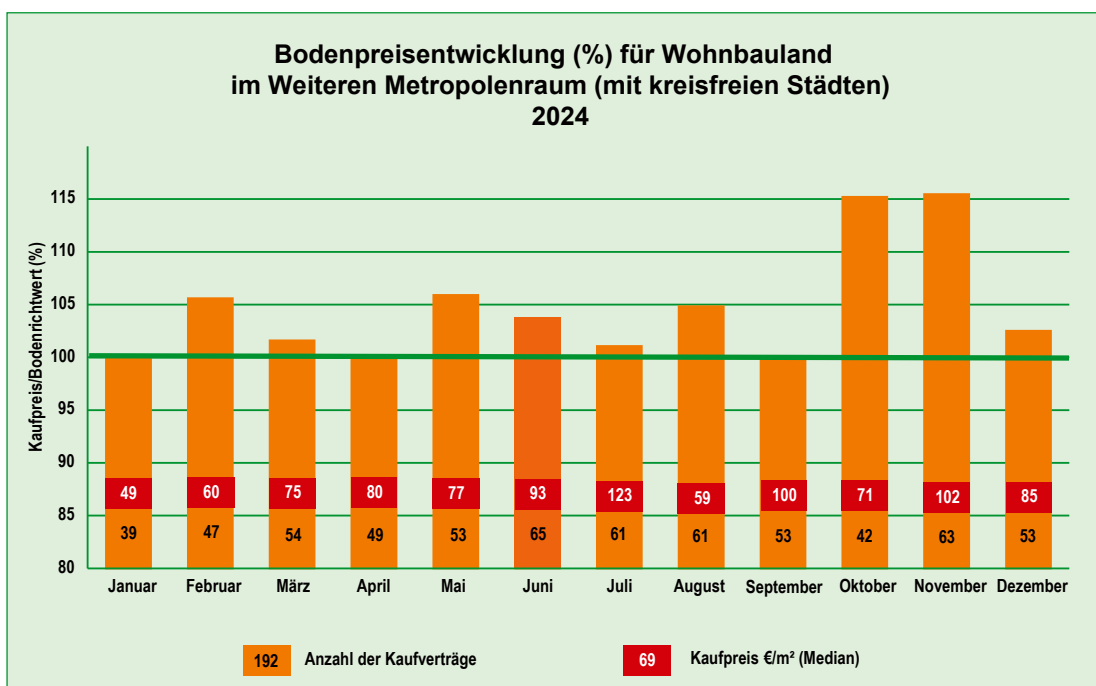
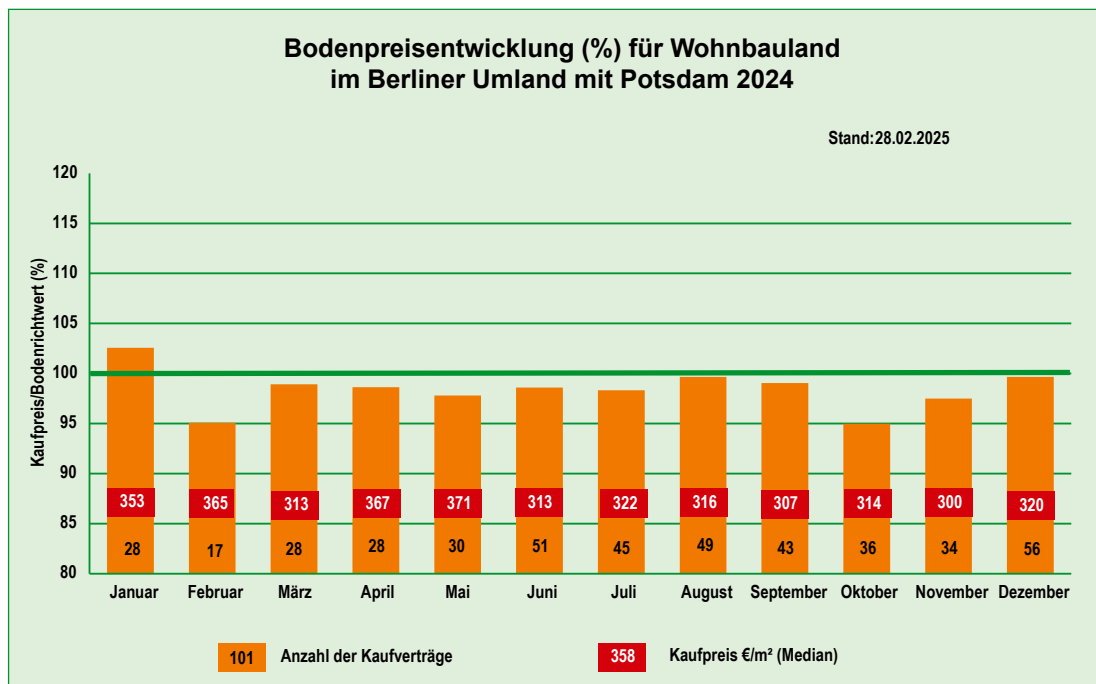
Werdendes Wohnbauland wird entsprechend der Definition der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in Bauerwartungsland und Rohbauland unterschieden (§ 3 ImmoWertV).



individueller Wohnungsbau Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	335	+ 39	38,6	52,0
Dahme-Spreewald	302	+ 26	57,0	57,5
Elbe-Elster	74	- 42	7,7	1,1
Havelland	251	+ 2	37,8	49,6
Märkisch-Oderland	297	+ 7	36,8	44,2
Oberhavel	238	+ 14	35,6	37,2
Oberspreewald-Lausitz	114	- 32	8,8	2,0
Oder-Spree	267	- 17	24,6	22,1
Ostprignitz-Ruppin	136	- 11	9,2	3,6
Potsdam-Mittelmark	262	+ 2	17,6	32,2
Prignitz	92	+ 16	9,1	2,1
Spree-Neiße	148	+ 13	17,7	3,1
Teltow-Fläming	248	- 2	26,7	39,1
Uckermark	117	- 38	14,3	2,9
Brandenburg an der Havel	42	+ 50	3,2	3,3
Cottbus	37	+ 19	2,6	2,7
Frankfurt (Oder)	23	+ 5	1,6	0,8
Potsdam	50	+ 14	6,1	19,0
Land Brandenburg	3.033	+ 1	355,1	374,5
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.143	+ 26	134,5	247,7
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.738	- 13	207,1	101,0

individueller Wohnungsbau Anteile am Gesamtumsatz 2020 – 2024					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2020	2021	2022	2023	2024
Land Brandenburg	6.365	6.375	4.337	3.016	3.033
Berliner Umland	2.242	2.265	1.373	948	1.193
Anteile (%)	(35)	(36)	(32)	(31)	(39)
Weiterer Metropolenraum	4.123	4.110	2.964	2.068	1.840
Anteile (%)	(65)	(64)	(68)	(69)	(61)

baureifer individueller Wohnungsbau durchschnittliche Preise				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland (€/m²)	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum (€/m²)
Barnim	113	300 ↓	35	140 ↓
Dahme-Spreewald	90	310 →	58	131 ↑
Elbe-Elster			27	22 →
Havelland	108	348 ↓	34	125 ↑
Märkisch-Oderland	84	315 ↓	55	81 →
Oberhavel	110	302 ↓	33	114 ↑
Oberspreewald-Lausitz			32	44 ↓
Oder-Spree	37	264 →	61	137 →
Ostprignitz-Ruppin			49	53 ↓
Potsdam-Mittelmark	52	387 ↑	91	162 ↑
Prignitz			49	39 →
Spree-Neiße			42	38 ↓
Teltow-Fläming	88	306 →	65	157 ↑
Uckermark			30	60 ↑
Brandenburg an der Havel			21	143 ↑
Cottbus			15	128 ↓
Frankfurt (Oder)			6	165 ↑
Potsdam	11	498 →		
Land Brandenburg	1.396	212 ↑		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	682	316 ↓		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			661	103 ↑
→ gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend				
} Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %				



Die höheren Werte im Oktober und November im Weiteren Metropolenraum kommen durch wenige Kauffälle zustande, bei denen bis zum Doppelten des Bodenrichtwertes gezahlt wurden.

4.1.2 Geschosswohnbau land

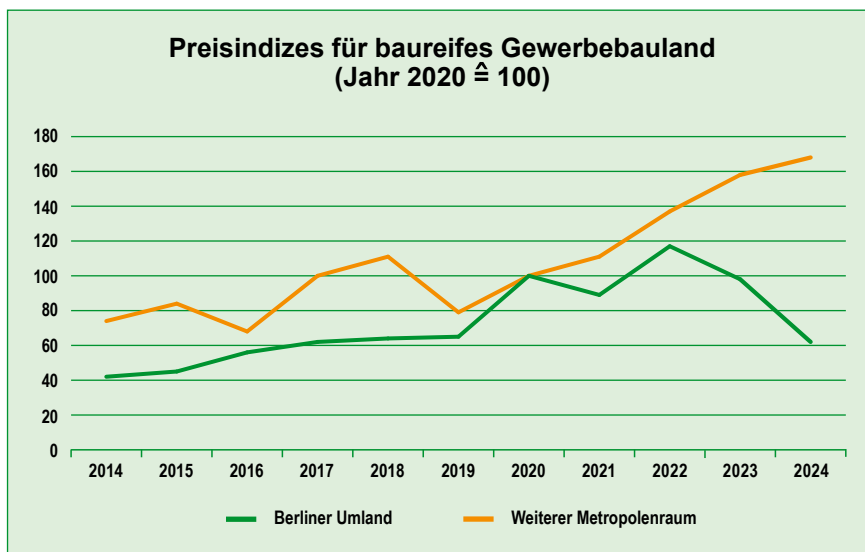
Geschosswohnbau land Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	23	+ 109	18,5	39,6
Dahme-Spreewald	28	+ 47	10,3	25,0
Elbe-Elster	56	+ 40	3,4	1,2
Havelland	15	+ 25	3,9	11,2
Märkisch-Oderland	10	+ 233	3,7	10,5
Oberhavel	53	- 12	15,8	32,6
Oberspreewald-Lausitz	24	- 8	3,5	1,3
Oder-Spree	4	- 64	0,9	2,8
Ostprignitz-Ruppin	10	- 23	0,5	0,2
Potsdam-Mittelmark	53	+ 29	5,9	14,3
Prignitz	8	+ 33	2,5	0,1
Spree-Neiße	27	- 13	4,1	0,7
Teltow-Fläming	7	+ 40	7,1	4,8
Uckermark	7	+ 75	0,5	0,3
Brandenburg an der Havel	5	± 0	3,3	3,8
Cottbus	16	+ 78	1,2	2,1
Frankfurt (Oder)	2	- 71	0	0
Potsdam	5	- 55	3,3	47,6
Land Brandenburg	353	+ 12	88,3	198,2
Berliner Umland (ohne Potsdam)	101	+ 15	52,1	121,9
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	224	+ 15	28,4	22,7

Geschosswohnbau land Anteile am Gesamtumsatz 2020 – 2024					
Räume	Kaufverträge Anzahl				
	2020	2021	2022	2023	2024
Land Brandenburg	529	552	423	314	353
Berliner Umland	183	169	116	99	106
Anteile (%)	(35)	(31)	(27)	(32)	(30)
Weiterer Metropolenraum	346	383	307	215	247
Anteile (%)	(65)	(69)	(73)	(68)	(70)

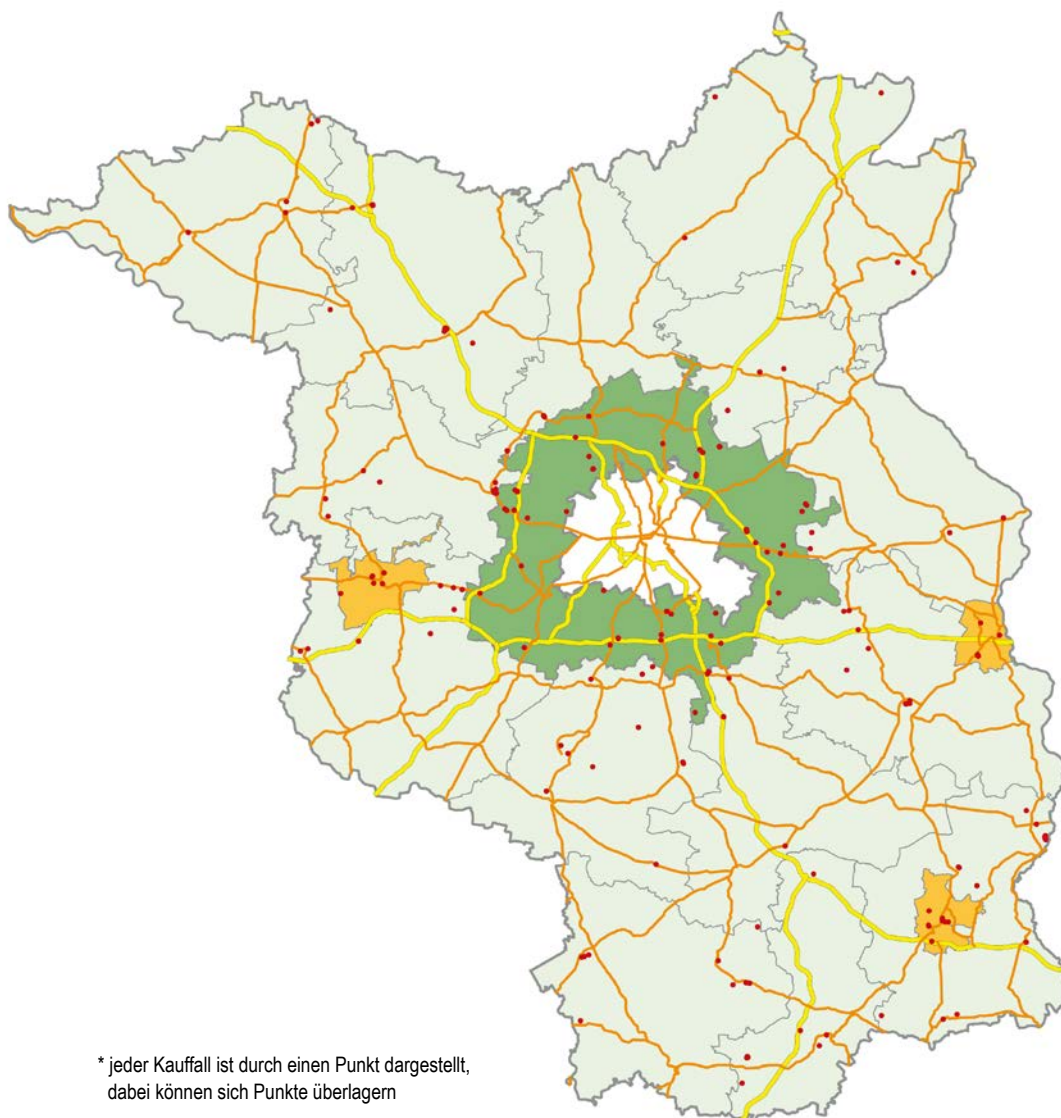
baureifes Geschosswohnbau- land durchschnittliche Preise		
Räume	Anzahl	Preis (€/m²)
Land Brandenburg	146	256 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	55	426 →
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	83	104 ↑
→ gleichbleibend } Tendenz zum Vorjahr ↑ steigend bei Veränderungen > 5 % ↓ fallend		

4.1.3 Gewerblich nutzbare Baugrundstücke

Gewerblich nutzbare Baugrundstücke sind Bauflächen für dienstleistendes und produzierendes Gewerbe. Mit rd. 7 % nahmen diese Baugrundstücke am Marktgeschehen der unbebauten Bauflächen teil. Die Kaufvertragszahlen sind gegenüber dem Vorjahr auf 264 Kaufverträge (- 20 %), der Flächenumsatz ist auf 296 Hektar (- 43 %) und der Geldumsatz auf 78 Mio. € (- 85 %) zurückgegangen.



**Lage der Verkäufe
von Gewerbebauland
($\geq 1.000 \text{ m}^2$ Grundstücksfläche)**



Verhältnis Kaufpreis/Bodenrichtwert für werdendes Gewerbebauland im Berliner Umland		
Grundstücksart	Grundstücke für werdendes Gewerbebauland	
Zielgröße	$\emptyset$ (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	- Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024 - Grundstücksfläche $\geq 1.000 \text{ m}^2$, Kaufpreise $\geq 1 \text{ €/m}^2$	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland	Rohbauland
Ergebnis	16 % Standardabweichung ¹ = 11 Kennzahlen der Stichprobe Anzahl Kauffälle Kaufpreis (€/m²) Kaufpreis/Bodenrichtwert (%) Flächengröße (ha)	92 % Standardabweichung ¹ = 47 Kennzahlen der Stichprobe Anzahl Kauffälle Kaufpreis (€/m²) Kaufpreis/Bodenrichtwert (%) Flächengröße (ha)
	Spanne Durchschnitt 51 1 – 107 22 1 – 42 16 0,1 – 40 4	Spanne Durchschnitt 49 7 – 111 50 7 – 178 92 0,1 – 28 3

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	$\emptyset$ (%) = Kaufpreis/Bodenrichtwert	
Stichprobe	- Kauffälle aus den Jahren 2015 bis 2024 - Grundstücksfläche $\geq 1.000 \text{ m}^2$, Kaufpreise $\geq 1 \text{ €/m}^2$	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Entwicklungszustand	Bauerwartungsland	Rohbauland
Ergebnis	30 % Standardabweichung ¹ = 19 Kennzahlen der Stichprobe Anzahl Kauffälle Kaufpreis (€/m²) Kaufpreis/Bodenrichtwert (%) Flächengröße (ha)	61 % Standardabweichung ¹ = 28 Kennzahlen der Stichprobe Anzahl Kauffälle Kaufpreis (€/m²) Kaufpreis/Bodenrichtwert (%) Flächengröße (ha)
	Spanne Durchschnitt 28 1 – 35 10 5 – 64 30 0,2 – 77 6	Spanne Durchschnitt 71 1 – 92 10 6 – 128 61 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 2023		
Barnim	21	+ 5	9,9	3,0
Dahme-Spreewald	21	+ 24	90,8	21,6
Elbe-Elster	11	+ 10	17,3	1,1
Havelland	27	- 16	25,3	12,9
Märkisch-Oderland	16	- 24	5,9	3,4
Oberhavel	13	- 35	6,8	2,9
Oberspreewald-Lausitz	11	- 63	12,2	0,7
Oder-Spree	17	- 26	23,3	5,8
Ostprignitz-Ruppin	19	+ 6	15,4	8,2
Potsdam-Mittelmark	19	- 51	23,3	3,7
Prignitz	11	+ 83	2,8	0,3
Spree-Neiße	20	+ 11	12,0	1,8
Teltow-Fläming	20	- 44	14,8	7,5
Uckermark	8	- 27	1,5	0,2
Brandenburg an der Havel	10	- 9	2,6	0,7
Cottbus	12	+ 50	24,9	3,2
Frankfurt (Oder)	7	- 13	6,8	0,5
Potsdam	1	- 67	0,4	0,3
Land Brandenburg	264	- 20	296,1	77,7
Berliner Umland (ohne Potsdam)	67	- 33	38,6	22,7
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	167	- 17	222,8	50,3

baureifes Gewerbebauland durchschnittliche Preise		
Räume	Anzahl	Preis (€/m²)
Land Brandenburg	120	40 ↓
Berliner Umland (ohne Potsdam)	29	66 ↓
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	79	32 ↑
→ 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 24 Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr (27). Der Flächenumsatz nahm auf 5,5 Hektar und der Geldumsatz auf rd. 8 Mio. € zu.

4.1.5 Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft

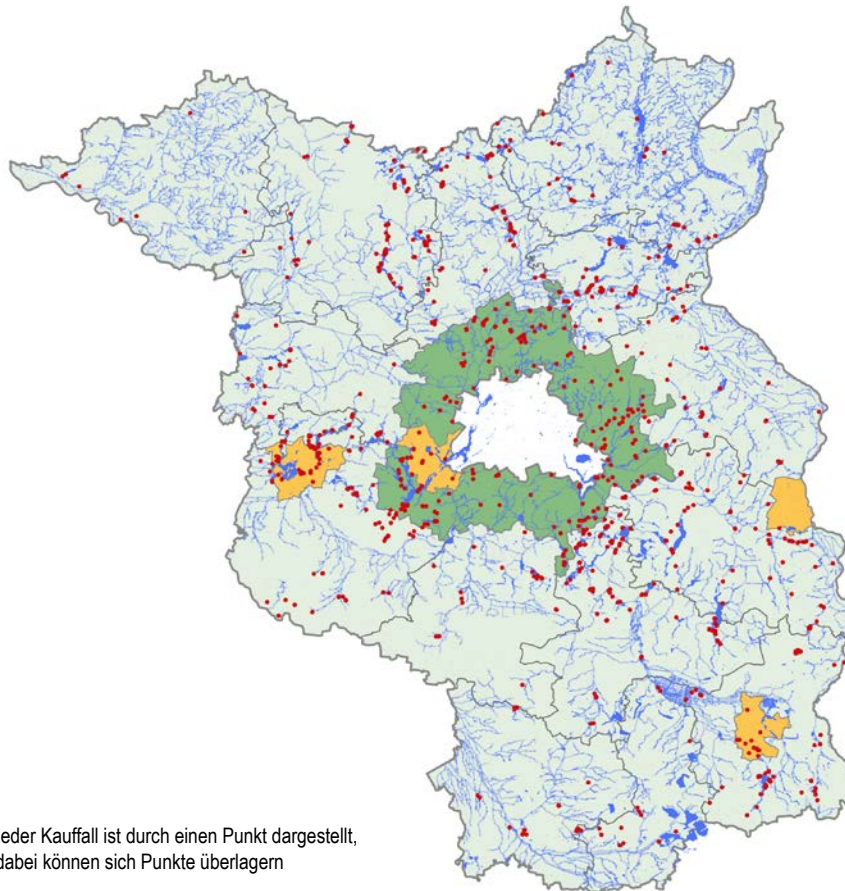
Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft enthalten überwiegend Bauflächen für landwirtschaftliche Produktionsgebäude und Ställe. Es wurden insgesamt 22 Kaufverträge abgeschlossen und dabei rd. 16 Hektar Fläche und rd.

1 Mio. € umgesetzt. Mit einem Anteil von weniger als 1 % sind Betriebsgrundstücke der Land- und Forstwirtschaft am Marktgeschehen der gesamten unbebauten Bauflächen beteiligt. Bei 10 auswertbaren Kaufverträgen wurde ein durchschnittlicher Preis in einer Spanne von 2,40 €/m² bis 32,15 €/m² erzielt.

4.1.6 Wochenend- und Ferienhausgrundstücke

Wochenend- und Ferienhausgrundstücke sind Bauflächen für Wochenendhäuser und Ferienhauseanlagen. Der Anteil dieses Teilmarktes beträgt rd. 5 % der Vertragsabschlüsse der gesamten unbebauten Bauflächen. Es wurden 187 Kaufverträge (- 33 %) mit einem Flächenumsatz von rd. 34 Hektar (+ 15 %) und einem Geldumsatz von rd. 10 Mio. € (- 10 %) abgeschlossen. Die durchschnittlichen Preise sind stark lageabhängig. Hohe Preise werden in Top-Lagen in Wassernähe gezahlt. Die höchsten Preise wurden im Landkreis Elbe-Elster mit bis zu 145 €/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	135	2.145	45	1 - 145
Berliner Umland	35	3.001	51	1 - 142
Weiterer Metropolenraum	100	1.845	43	2 - 145

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 67 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 28 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 Auswertung erfolgte einschließlich Grund und Boden.

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.

Bebaute Grundstücke Umsätze nach Nutzung						
Nutzung	Kaufverträge		Flächenumsatz		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser	6.100	+ 15	1.036,7	+ 7	2.003,0	+ 18
Reihenhäuser/Doppelhaushälften	1.887	+ 7	136,0	- 7	510,6	+ 12
Mehrfamilienhäuser	570	+ 15	149,3	+ 27	627,6	+ 70
Bauernhäuser	262	+ 2	219,5	+ 1	47,5	- 7
Wohn- und Geschäftsgebäude, Bürogebäude	457	+ 11	126,2	- 19	567,1	+ 15
Lagergebäude	221	- 18	225,8	- 2	128,4	+ 24
Produktionsgebäude	218	+ 18	661,5	+ 139	155,6	+ 4
Wochenendhäuser	1.002	± 0	108,8	- 19	94,2	+ 2
Gebäude für Freizeit Zwecke	66	+ 40	30,4	- 6	7,4	+ 10
Gebäude für Beherbergungen	51	- 22	78,5	+ 80	43,7	- 8
sonstige Gebäude	258	+ 8	145,0	+ 44	141,3	- 5
Land Brandenburg	11.092	+ 11	2.917,7	+ 20	4.326,2	+ 20
Berliner Umland	3.806	+ 15	498,4	± 0	2.540,8	+ 27
darunter: Potsdam	246	+ 12	36,7	- 28	444,7	+ 32
Weiterer Metropolitanraum	7.286	+ 8	2.419,3	+ 25	1.785,4	+ 10
darunter: kreisfreie Städte	489	+ 2	83,0	- 7	261,5	+ 27

Bebaute Grundstücke Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Stadt	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	855	+ 14	164,3	332,0
Dahme-Spreewald	958	+ 3	384,0	431,3
Elbe-Elster	487	+ 5	237,5	84,4
Havelland	787	+ 16	150,8	456,1
Märkisch-Oderland	1.047	+ 12	298,8	312,9
Oberhavel	983	+ 8	220,6	428,0
Oberspreewald-Lausitz	510	+ 44	131,9	93,8
Oder-Spree	805	+ 11	191,4	269,1
Ostprignitz-Ruppin	558	± 0	183,7	135,2
Potsdam-Mittelmark	1.127	+ 26	207,7	505,5
Prignitz	437	± 0	159,2	88,5
Spree-Neiße	546	+ 13	157,7	79,3
Teltow-Fläming	698	+ 4	108,1	291,8
Uckermark	559	+ 5	202,4	112,1
Brandenburg an der Havel	209	- 4	34,8	118,9
Cottbus	192	+ 12	28,3	99,3
Frankfurt (Oder)	88	- 3	19,9	43,3
Potsdam	246	+ 12	36,7	444,7
Land Brandenburg	11.092	+ 11	2.917,7	4.326,2

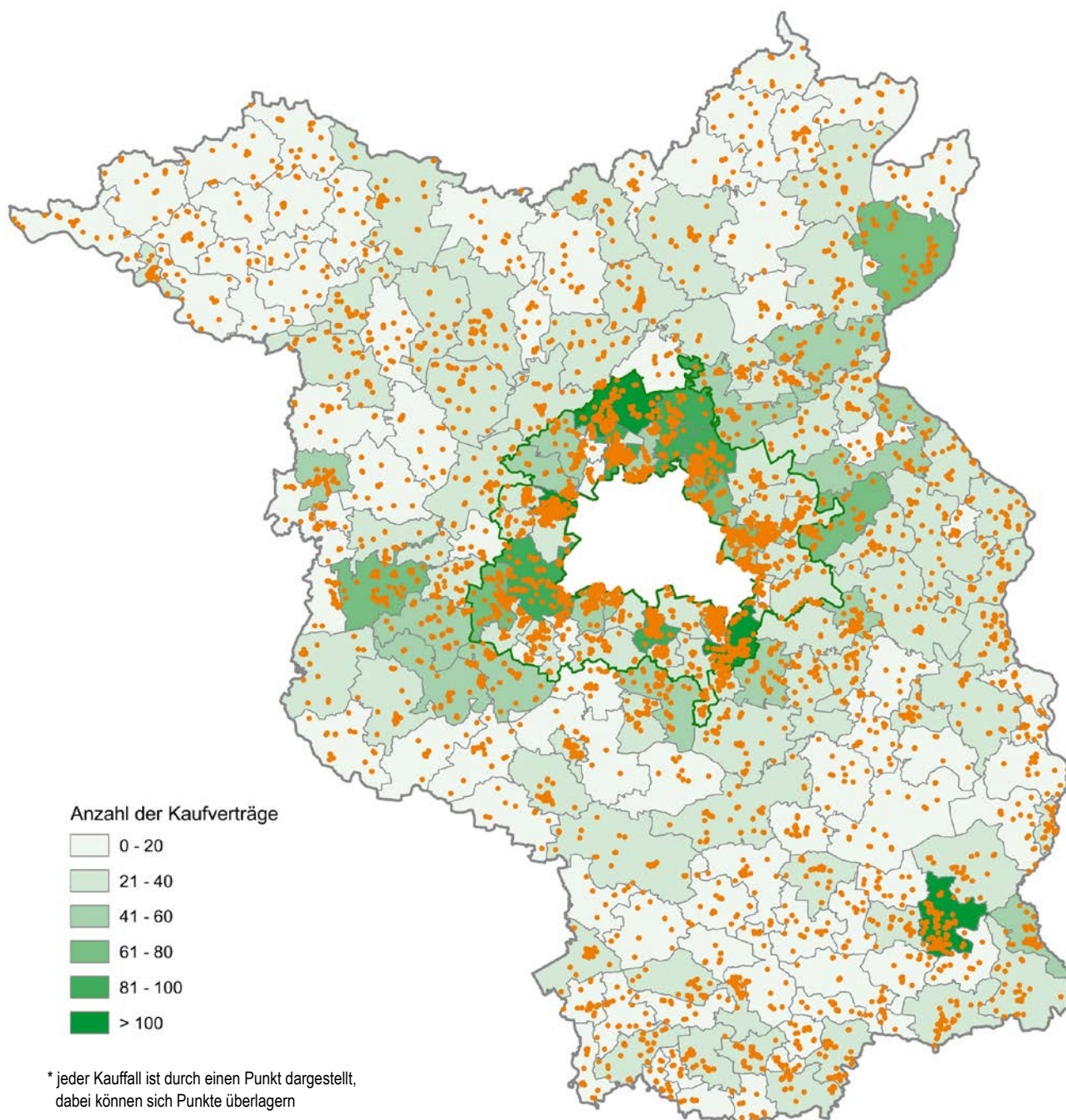
**Kaufpreise für
Ein- und Zwei-
familienhäuser
gleichbleibend**

4.2.1 Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser

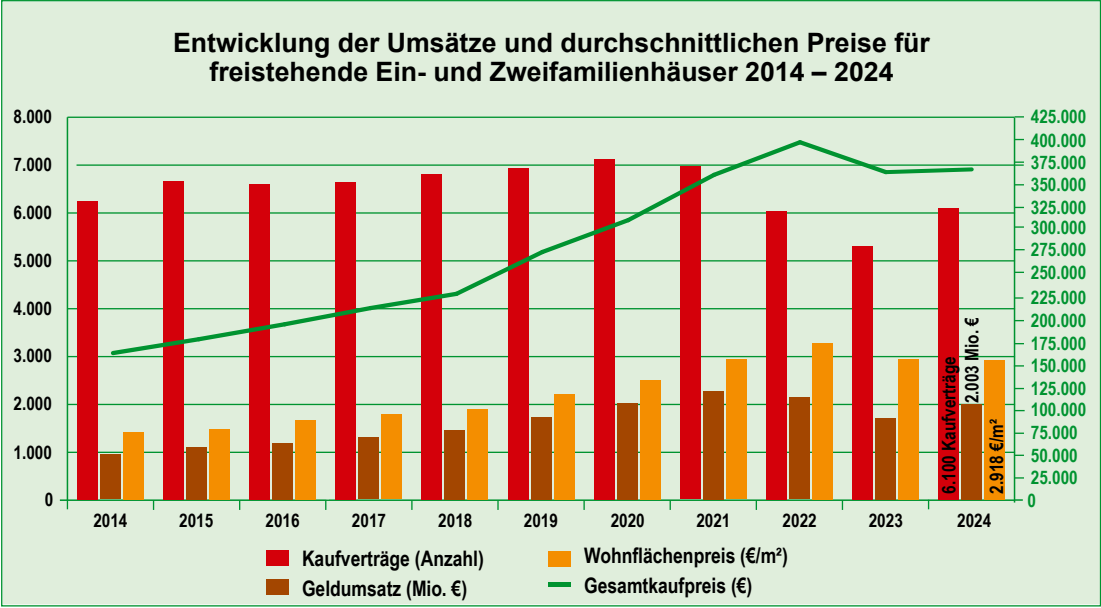
Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser waren auch im Jahr 2024 mit insgesamt 6.100 abgeschlossenen Kaufverträgen die gefragtesten bebauten Objekte (darunter 351 Kaufverträge für Zweifamilienhäuser). Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl um 15 %, der Geldumsatz um 18 % und der Flächenumsatz um 7 % gestiegen.

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	517	+ 17	75,8	186,1
Dahme-Spreewald	584	+ 8	91,6	212,7
Elbe-Elster	292	+ 14	96,2	35,0
Havelland	449	+ 15	51,5	178,8
Märkisch-Oderland	664	+ 11	137,4	194,0
Oberhavel	592	+ 18	101,1	234,0
Oberspreewald-Lausitz	224	+ 27	47,7	33,9
Oder-Spree	442	+ 25	69,4	139,9
Ostprignitz-Ruppin	255	+ 4	43,5	56,5
Potsdam-Mittelmark	677	+ 31	86,8	315,8
Prignitz	175	+ 12	51,8	25,2
Spree-Neiße	250	+ 6	61,4	40,8
Teltow-Fläming	407	+ 13	37,2	140,8
Uckermark	273	+ 9	50,8	50,5
Brandenburg an der Havel	61	- 16	8,0	20,4
Cottbus	103	+ 49	9,7	26,9
Frankfurt (Oder)	36	+ 16	4,3	10,1
Potsdam	99	+ 3	12,6	101,7
Land Brandenburg	6.100	+ 15	1.036,7	2.003,0
Berliner Umland (ohne Potsdam)	2.387	+ 21	233,0	1.120,6
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	3.414	+ 12	769,1	723,3

**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser**



Die meisten freistehenden Ein- und Zweifamilienhäuser wurden in Oranienburg (131), Stadt Falkensee (121), Königs Wusterhausen (121), Hohen Neuendorf (97) und Blankenfelde-Mahlow (96) gehandelt.



durchschnittlicher Kaufpreis für ein freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus im Land Brandenburg
367.000 €

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser durchschnittliche Preise (€)				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland	Anzahl	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	175	448.000 →	87	285.000 ↓
Dahme-Spreewald	142	449.000 →	71	342.000 ↑
Elbe-Elster			49	174.000 ↑
Havelland	158	557.000 →	75	274.000 →
Märkisch-Oderland	135	431.000 →	79	234.000 →
Oberhavel	240	463.000 →	47	261.000 →
Oberspreewald-Lausitz			90	177.000 ↓
Oder-Spree	60	444.000 →	102	310.000 ↑
Ostprignitz-Ruppin			148	215.000 ↓
Potsdam-Mittelmark	143	645.000 →	120	297.000 →
Prignitz			82	163.000 ↓
Spree-Neiße			85	188.000 ↓
Teltow-Fläming	150	492.000 ↑	160	289.000 →
Uckermark			82	213.000 →
Brandenburg an der Havel			34	323.000 ↑
Cottbus			70	290.000 ↑
Frankfurt (Oder)			17	311.000 ↑
Potsdam*	38	613.000 ↓		
Land Brandenburg	2.639	367.000 →		
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.203	492.000 →		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)			1.277	248.000 →
* 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	891	127	2.345	284.000
	1949 – 1990	559	122	2.245	257.000
	1991 – 2021	1.110	134	3.629	476.000
	≥ 2022	79	132	4.134	545.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	348	122	3.555	418.000
	1949 – 1990	151	116	3.366	363.000
	1991 – 2021	661	135	4.164	552.000
	≥ 2022	43	138	4.442	612.000
Stadt Potsdam*	< 1949	11	144	4.359	602.000
	1949 – 1990	11	124	4.145	498.000
	1991 – 2021	16	148	4.772	700.000
	≥ 2022	0			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	488	130	1.484	186.000
	1949 – 1990	370	124	1.734	206.000
	1991 – 2021	385	131	2.760	349.000
	≥ 2022	34	123	3.774	464.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	44	130	1.826	238.000
	1949 – 1990	27	121	2.205	259.000
	1991 – 2021	48	134	2.850	378.000
	≥ 2022	2 ^{*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 (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	913	899	127	129	2.938	2.918	364.000	367.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	793	804	125	129	4.014	3.898	495.000	492.000
Stadt Potsdam*	743	753	145	140	5.735	4.471	845.000	613.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.017	994	129	129	2.007	2.002	245.000	248.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	927	894	125	130	2.269	2.347	277.000	302.000
* inklusive Villengrundstücke								

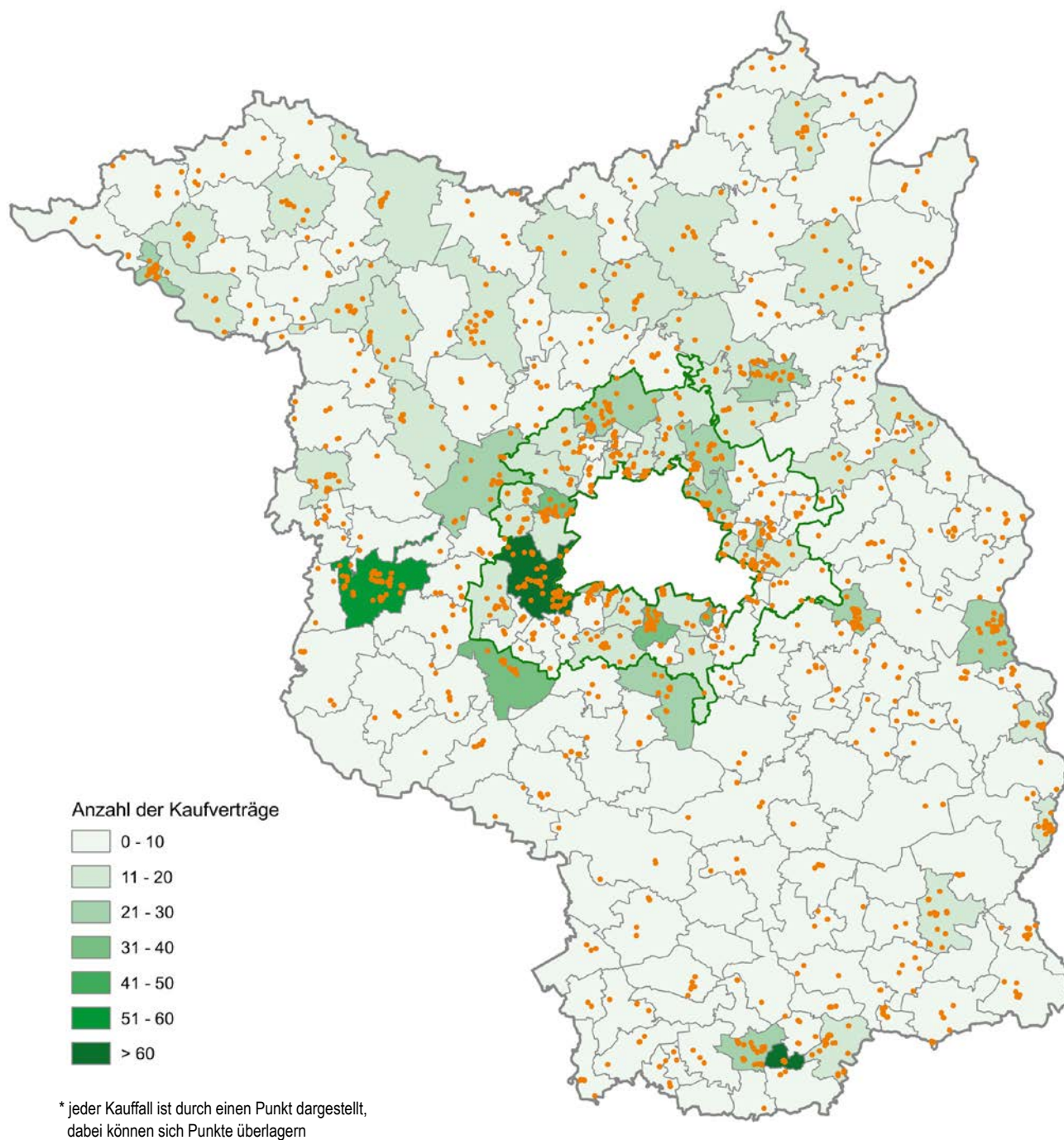
**Kaufpreise für
Reihenhaus/
Doppelhaus-
hälfte gleich-
bleibend**

4.2.2 Reihenhäuser und Doppelhaushälften

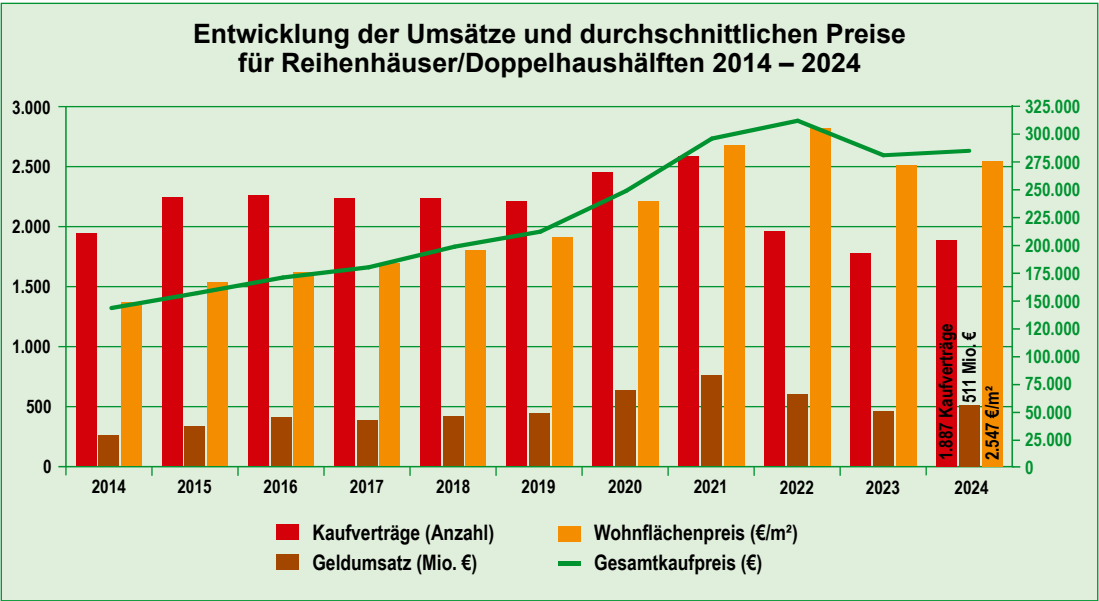
Verkäufe von Reihenhäusern und Doppelhaushälften nahmen im Land Brandenburg mit 1.887 Kaufverträgen neben den freistehenden Ein- und Zweifamilienhäusern den zweitgrößten Anteil am Gesamtteilmarkt der bebauten Grundstücke ein. Darunter wurden 1.538 Kaufverträge (82 %) für Doppelhaushälften abgeschlossen. Gegenüber dem Vorjahr ist die Kaufvertragsanzahl für Reihenhäuser und Doppelhaushälften um 7 % gestiegen. Der Geldumsatz hat deutlich um 12 % zugenommen und der Flächenumsatz hat sich im Land Brandenburg um 7 % verringert.

Reihenhäuser und Doppelhaushälften Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	160	+ 26	10,3	50,1
Dahme-Spreewald	111	- 16	5,9	43,0
Elbe-Elster	44	- 21	3,5	4,2
Havelland	165	+ 18	10,4	59,0
Märkisch-Oderland	144	+ 12	13,6	34,4
Oberhavel	171	- 6	12,8	50,2
Oberspreewald-Lausitz	143	+ 131	7,6	18,7
Oder-Spree	129	+ 11	10,2	28,6
Ostprignitz-Ruppin	87	- 24	7,8	14,4
Potsdam-Mittelmark	161	+ 13	8,5	63,1
Prignitz	113	- 4	11,3	11,5
Spree-Neiße	67	+ 68	7,0	7,9
Teltow-Fläming	136	- 4	6,2	39,6
Uckermark	86	+ 4	10,3	13,1
Brandenburg an der Havel	56	- 13	3,8	11,8
Cottbus	20	- 23	1,0	3,9
Frankfurt (Oder)	23	- 21	1,4	4,7
Potsdam	71	+ 11	4,3	52,6
Land Brandenburg	1.887	+ 7	136,0	510,6
Berliner Umland (ohne Potsdam)	649	+ 6	29,7	245,4
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.068	+ 10	95,9	192,3

**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für Reihenhäuser und
Doppelhaushälften**



Die meisten Reihenhäuser und Doppelhaushälften wurden in Schwarzheide (70), Brandenburg an der Havel (56), Potsdam (44) und Blankenfelde-Mahlow (40) gehandelt.



durchschnittlicher Kaufpreis für Reihenhaus/Doppelhaushälfte im Land Brandenburg 285.000 €

Reihenhäuser und Doppelhaushälften durchschnittliche Preise (€)					
Landkreise/kreisfreie Städte	Anzahl	Berliner Umland		Anzahl	Weiterer Metropolitanraum
Barnim	50	381.000	↓	39	229.000 ↑
Dahme-Spreewald	63	430.000	→	10	196.000 ↓
Elbe-Elster				12	121.000 →
Havelland	70	408.000	↓	33	175.000 ↓
Märkisch-Oderland	40	314.000	↓	21	148.000 ↓
Oberhavel	75	369.000	→	29	242.000 ↑
Oberspreewald-Lausitz				37	97.000 ↓
Oder-Spree	13	371.000	↓	45	221.000 ↓
Ostprignitz-Ruppin				75	169.000 →
Potsdam-Mittelmark	47	495.000	→	49	405.000 ↑
Prignitz				73	119.000 →
Spree-Neiße				36	122.000 ↓
Teltow-Fläming	64	368.000	→	45	237.000 ↓
Uckermark				39	172.000 ↑
Brandenburg an der Havel				43	215.000 ↑
Cottbus				14	216.000 →
Frankfurt (Oder)				14	201.000 →
Potsdam	41	511.000	↑		
Land Brandenburg	1.077	285.000 →			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	422	395.000	→		
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)				543	193.000 ↓
→ 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	462	110	1.799	192.000
	1949 – 1990	134	108	1.834	192.000
	1991 – 2021	355	117	3.283	381.000
	≥ 2022	126	120	3.860	459.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	79	107	3.063	312.000
	1949 – 1990	17	104	3.361	339.000
	1991 – 2021	236	118	3.507	409.000
	≥ 2022	90	116	3.800	441.000
Stadt Potsdam	< 1949	12	115	4.388	486.000
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2021	25	122	4.515	548.000
	≥ 2022	2*			
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	323	111	1.387	150.000
	1949 – 1990	109	109	1.546	165.000
	1991 – 2021	77	111	2.493	272.000
	≥ 2022	34	124	4.169	514.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	48	113	1.844	205.000
	1949 – 1990	6	108	1.885	203.000
	1991 – 2021	17	125	1.933	236.000
	≥ 2022	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 (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	329	315	118	115	2.406	2.547	276.000	292.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	264	258	121	116	3.285	3.363	389.000	386.000
Stadt Potsdam	201	240	107	135	4.562	4.284	489.000	568.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	422	382	120	112	1.663	1.720	188.000	191.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	245	300	105	119	1.844	1.802	192.000	210.000

Doppelhaushälften durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m²)		Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	691	682	110	113	2.552	2.527	283.000	282.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	475	468	114	114	3.697	3.547	416.000	400.000
Stadt Potsdam	396	494	109	120	4.259	4.323	465.000	490.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	838	836	107	111	1.826	1.761	198.000	194.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	672	734	115	113	2.018	1.912	228.000	214.000

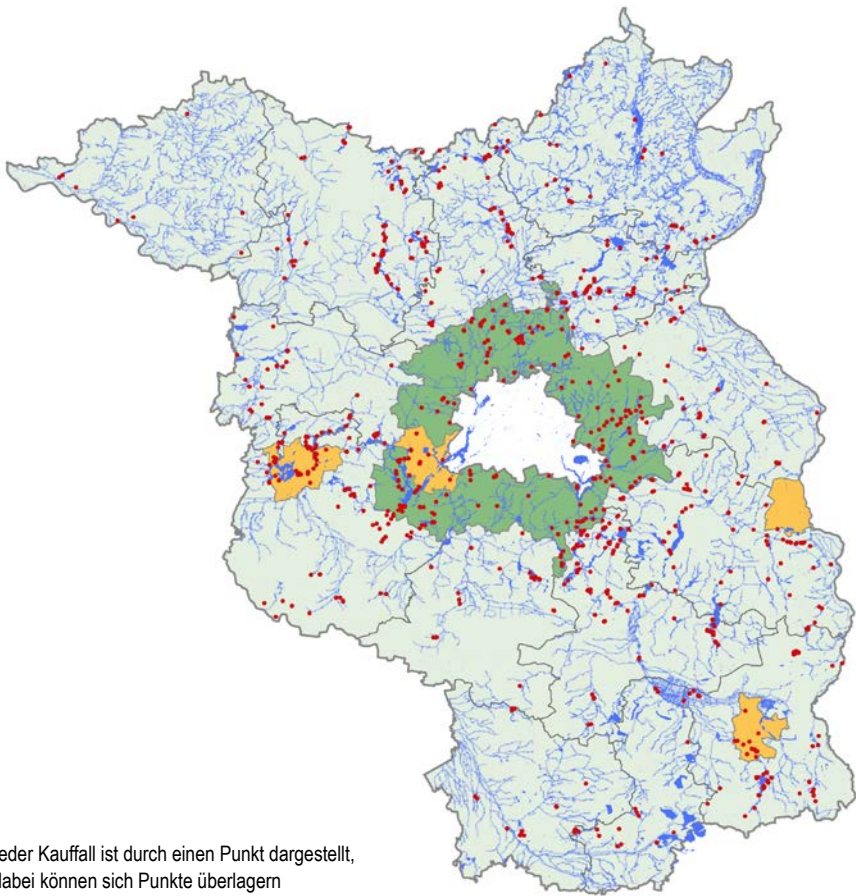
4.2.3 Bauernhäuser

Bauernhäuser werden zu 97 % im Weiteren Metropolitanraum verkauft. Insgesamt wurden im Land Brandenburg mit 262 Kaufverträgen (+ 2 %) eine Fläche von 220 Hektar (+ 1 %) und 48 Mio. € (- 7 %) umgesetzt.

4.2.4 Wochenendhäuser

Wochenendhäuser haben einen Anteil von rd. 9 % am Marktgeschehen der gesamten bebauten Grundstücke. Gegenüber dem Vorjahr blieben die Kaufvertragszahlen mit 1.002 abgeschlossenen Kaufverträgen unverändert. 78 % dieser Grundstücksverkäufe wurden im Weiteren Metropolitanraum getätigt. Es wurden insgesamt im Land Brandenburg 109 Hektar (- 19 %) und 94 Mio. € (+ 2 %) umgesetzt.

Lage der Verkäufe
von Wochenendhäusern*



Wochenendhäuser durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr								
Räume	Grundstücksgröße (m²)		Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	664	690	42	42	1.839	1.972	77.000	87.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	824	801	51	46	3.072	2.973	157.000	138.000
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	659	646	40	40	1.743	1.817	69.000	78.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	573	849	52	50	1.465	1.512	72.000	65.000

4.2.5 Mehrfamilienhäuser

Der Grundstücksteilmarkt der Mehrfamilienhäuser hat einen Anteil von rd. 5 % am Marktgeschehen der bebauten Grundstücke. Die Abweichungen zum Vorjahresergebnis betrugen beim Geldumsatz + 70 % und beim Flächenumsatz + 27 %.

Mehrfamilienhäuser Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	46	+ 31	9,6	23,9
Dahme-Spreewald	29	- 38	9,0	91,3
Elbe-Elster	21	+ 17	6,6	3,4
Havelland	41	+ 78	16,8	144,2
Märkisch-Oderland	50	+ 22	15,1	24,8
Oberhavel	40	- 9	13,5	54,0
Oberspreewald-Lausitz	24	+ 50	5,4	7,5
Oder-Spree	35	- 5	21,7	52,5
Ostprignitz-Ruppin	33	+ 74	4,6	20,6
Potsdam-Mittelmark	40	+ 43	12,0	42,5
Prignitz	41	+ 37	6,7	8,9
Spree-Neiße	28	- 7	7,2	6,6
Teltow-Fläming	40	+ 14	4,5	18,1
Uckermark	21	- 16	4,0	13,8
Brandenburg an der Havel	25	- 7	2,0	15,7
Cottbus	17	± 0	0,9	8,8
Frankfurt (Oder)	12	+ 71	2,9	8,0
Potsdam	27	+ 80	6,5	83,1
Land Brandenburg	570	+ 15	149,3	627,6
Berliner Umland (ohne Potsdam)	115	+ 16	43,0	345,2
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	374	+ 14	93,9	166,8

Mehrfamilienhäuser durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Anzahl der Wohneinheiten je Objekt	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)
Land Brandenburg	< 1949	177	6	368	1.240
	1949 – 1990	30	12	721	905
	1991 – 2021	32	8	622	1.815
	≥ 2022	3*			
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	26	5	298	1.741
	1949 – 1990	5	16	1.021	1.652
	1991 – 2021	14	10	762	2.386
	≥ 2022	1*			
Stadt Potsdam	< 1949	7	8	641	2.992
	1949 – 1990	2*			
	1991 – 2021	1*			
	≥ 2022	0			
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	119	5	359	971
	1949 – 1990	19	10	620	581
	1991 – 2021	15	7	487	1.251
	≥ 2022	2*			
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	25	6	408	1.510
	1949 – 1990	4	7	359	1.110
	1991 – 2021	2*			
	≥ 2022	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. 13 %. Die Kaufvertragsanzahl ist gegenüber dem Vorjahr um 11 % und der Geldumsatz um 15 % gestiegen. Der Flächenumsatz ging um 19 % zurück.

Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (Mio. €)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	21	+ 11	6,6	34,1
Dahme-Spreewald	30	+ 11	7,0	42,0
Elbe-Elster	22	- 15	11,4	28,6
Havelland	23	+ 5	4,9	22,4
Märkisch-Oderland	38	+ 31	7,2	17,2
Oberhavel	30	- 6	13,2	60,4
Oberspreewald-Lausitz	27	+ 35	6,5	12,5
Oder-Spree	30	+ 20	9,1	24,4
Ostprignitz-Ruppin	35	+ 67	7,0	11,9
Potsdam-Mittelmark	23	+ 10	3,4	14,6
Prignitz	25	± 0	9,7	26,7
Spree-Neiße	25	+ 14	9,3	11,7
Teltow-Fläming	24	- 27	4,0	17,9
Uckermark	38	+ 65	10,9	15,3
Brandenburg an der Havel	14	+ 56	2,6	24,1
Cottbus	19	- 14	5,4	26,7
Frankfurt (Oder)	6	- 54	1,5	16,2
Potsdam	27	+ 13	6,4	160,5
Land Brandenburg	457	+ 11	126,2	567,1
Berliner Umland (ohne Potsdam)	93	+ 12	25,6	166,7
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	298	+ 14	84,7	172,8

4.2.7 Gewerbe und sonstige Gebäude

Mit einem Anteil von 7 % 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.

Gewerbe und sonstige Nutzungen Gesamtumsätze				
Nutzung der Grundstücke	Kaufverträge		Flächenumsatz	Geldumsatz
	Anzahl	% zu 2023	Hektar	Mio. €
Lagergebäude	221	- 18	225,8	128,4
Produktionsgebäude	218	+ 18	661,5	155,6
Gebäude für Freizeit Zwecke	66	+ 40	30,4	7,4
Gebäude für Beherbergungen	51	- 22	78,5	43,7
Schloss, Burg*	1		6,7	1,0
Gebäude für kulturelle Einrichtungen (Schule, Kindergarten, Kirche, Kloster ...)	12	- 20	7,0	15,3
Anstaltsgebäude (Krankenhaus, Heilanstalt, ...)	4	+ 33	2,2	6,2
Gebäude für soziale Einrichtungen (Asylbewerber-, Studentenwohnheim, ...)	4	- 56	0,9	1,8
Altenpflegeheime, Seniorenresidenz	12	+ 9	6,0	83,2
Gebäude für Verkehrseinrichtungen (Bahnhofsgebäude, ...)	12	- 25	6,0	0,8
Gebäude für Ver- und Entsorgung (Trafo, Kläranlage, Umspannwerk, Heizhaus, ...)	20	+ 100	11,4	5,0
Garagengebäude, Einzelgaragen und Garagenhöfe	98	+ 5	12,0	4,6
Tankstellen	7	+ 600	5,1	6,9
Energieanlagen (Windkraft-, Biogas- und Photovoltaikanlagen, ...)	16	+ 300	51,4	3,0
Militärische Anlagen (Bunker, ...)	4	+ 33	6,8	1,1
sonstige Nutzungen	68	- 9	29,6	12,3
Land Brandenburg	813	+ 1	1.141,1	476,3
* keine Vorjahreswerte vorhanden				

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)

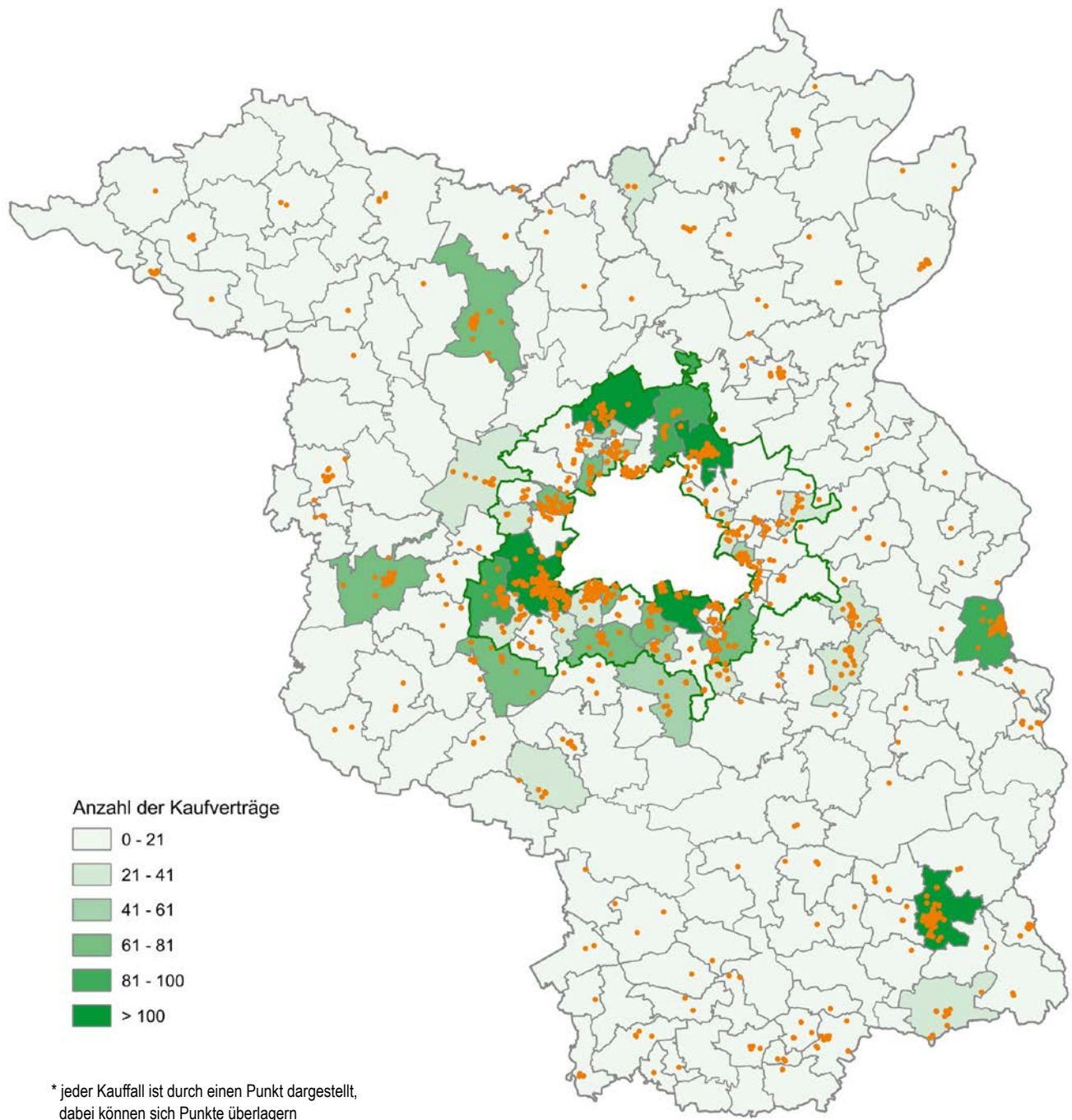
Wohnungseigentum und Teileigentum Umsätze nach Nutzung				
Nutzung	Kaufverträge		Geldumsatz	
	Anzahl	% zu 2023	Mio. €	% zu 2023
Erstverkauf Wohnungseigentum	1.138	+ 24	415,4	+ 19
Umwandlung Wohnungseigentum	67	+ 6	16,6	+ 30
Weiterverkauf Wohnungseigentum	2.279	+ 9	504,9	+ 16
Erstverkauf Teileigentum	294	+ 9	13,1	- 21
Weiterverkauf Teileigentum	237	+ 4	39,9	+ 98
Land Brandenburg	4.052	+ 14	991,6	+ 19
Berliner Umland	2.785	+ 29	760,3	+ 30
darunter: Potsdam	596	+ 30	212,0	+ 25
Weiterer Metropolitanraum	1.267	- 10	231,3	- 6
darunter: kreisfreie Städte	322	- 21	58,0	- 20

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 2023	Mio. €	% zu 2023
Barnim	296	+ 36	87,2	+ 97
Dahme-Spreewald	376	+ 29	109,9	+ 29
Elbe-Elster	33	+ 50	2,4	+ 33
Havelland	212	- 31	69,8	- 36
Märkisch-Oderland	106	- 4	23,8	- 8
Oberhavel	428	+ 43	82,3	+ 26
Oberspreewald-Lausitz	60	- 20	8,8	+ 19
Oder-Spree	205	+ 13	43,9	+ 16
Ostprignitz-Ruppin	91	+ 117	16,5	+ 99
Potsdam-Mittelmark	385	+ 72	123,0	+ 87
Prignitz	30	- 33	3,8	± 0
Spree-Neiße	60	- 5	4,7	- 39
Teltow-Fläming	310	- 9	86,1	- 9
Uckermark	71	- 1	12,6	+ 15
Brandenburg an der Havel	70	- 25	16,0	- 30
Cottbus	122	+ 1	20,9	- 8
Frankfurt (Oder)	94	- 31	19,2	- 12
Potsdam	572	+ 33	207,5	+ 30
Land Brandenburg	3.521	+ 15	938,6	+ 18
Berliner Umland (ohne Potsdam)	1.836	+ 27	512,9	+ 27
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	827	- 2	162,1	- 2

**Lage und Anzahl der Kaufverträge
für Eigentumswohnungen**



ie meisten Verkäufe von Eigentumswohnungen wurden in Potsdam (572),
Oranienburg (182) und Schönefeld (141) registriert.

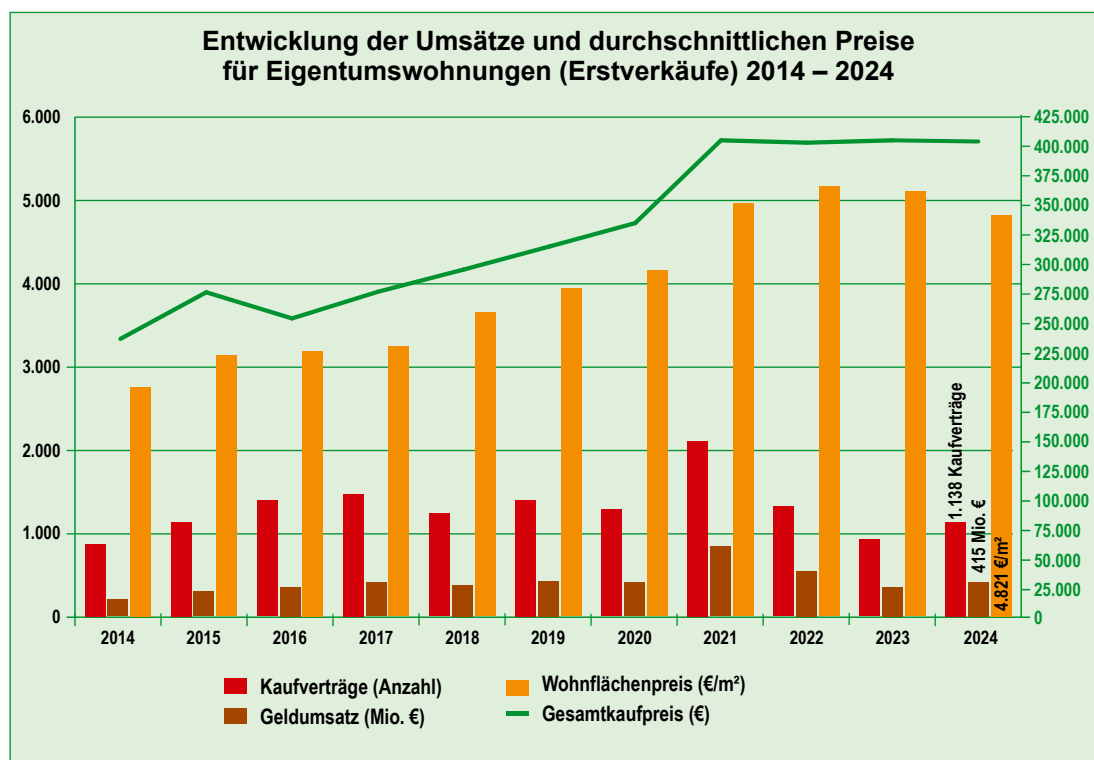
4.3.1 Erstverkäufe von Eigentumswohnungen

Im Jahr 2024 wurden 1.138 Eigentumswohnungen (im Vorjahr 916 Eigentumswohnungen) erstmalig veräußert. Der Schwerpunkt der Verkäufe lag im Berliner Umland.

Das Berliner Umland (ohne Potsdam) weist einen Anteil an den Erstverkäufen von 58 %, der Weitere Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte) von 26 %, die Stadt Potsdam von 7 % und die kreisfreien Städte von 9 % auf.

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

Anstieg in den Vertragszahlen um 24 % und im Geldumsatz um 19 %



durchschnittlicher Kaufpreis für Eigentumswohnungen (Erstverkauf) 404.000 €

Im Jahr 2024 wurden von 1.138 Erstverkäufen 70 % (792 Kaufverträge) der Eigentumswohnungen in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 324 Mio. € veräußert. 15 % (172 Kaufverträge) der Erstverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 72 Mio. €.

15 % (174 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	32	88	4.944 ↓	441.000 ↓
	1949 – 1990	30	78	7.084 →	563.000 ↑
	1991 – 2021	41	74	5.562 ↑	392.000 →
	≥ 2022	419	87	4.577 →	392.000 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	4	82	6.884 ↑	538.000 ↓
	1949 – 1990	29	80	7.259 →	579.000 ↑
	1991 – 2021	13	83	2.492*1	211.000*1
	≥ 2022	206	90	4.723 →	421.000 →
Stadt Potsdam	< 1949	8	96	5.573*1	571.000*1
	1949 – 1990	0			
	1991 – 2021	26	68	7.301 →	494.000 ↓
	≥ 2022	15	93	7.774 →	740.000 ↑
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	20	86	4.305 ↑	369.000 →
	1949 – 1990	1*			
	1991 – 2021	1*			
	≥ 2021	159	81	4.371 →	335.000 →
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	0			
	1949 – 1990	0			
	1991 – 2021	1*			
	≥ 2022	39	100	3.411 ↓	333.000 →
* Bei drei oder weniger Kaufverträgen erfolgt keine Angabe der durchschnittlichen Preise. *1 kein Vorjahreswert vorhanden → gleichbleibend ↑ steigend ↓ fallend } Tendenz zum Vorjahr bei Veränderungen > 5 %					

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	76	79	5.312	5.104	398.000	403.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	77	83	5.961	5.151	454.000	433.000
Stadt Potsdam	78	72	7.462	7.070	577.000	506.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	72	74	4.503	4.621	315.000	336.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	88	86	3.771	3.816	332.000	331.000

Eigentumswohnungen Erstverkäufe (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	129	121	3.681	3.424	474.000	418.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	141	132	4.312	3.460	594.000	447.000
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	122	113	3.128	3.126	381.000	352.000

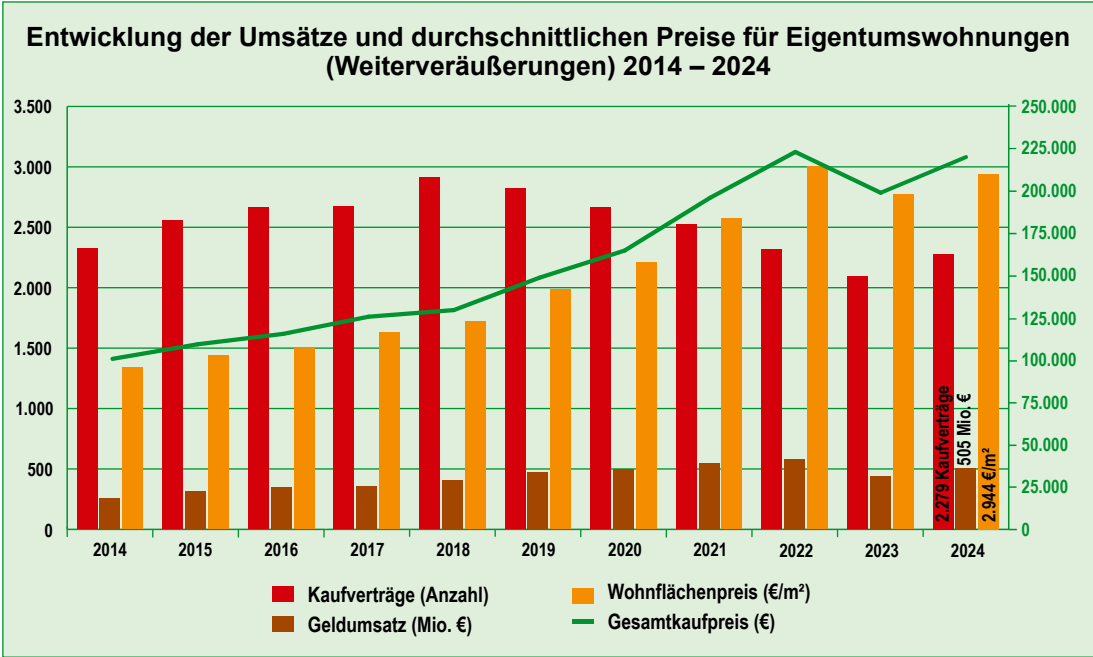
4.3.2 Weiterveräußerung von Eigentumswohnungen

Es wurden 2.279 Weiterverkäufe (im Vorjahr 2.089) registriert. Der Geldumsatz nahm gegenüber dem Vorjahr um 16 % auf 505 Mio. € zu.

Anstieg in den
Vertragszahlen
um 9 % und im
Geldumsatz um 16 %

Im Jahr 2024 wurden von 2.279 Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen 82 % (1.873 Kaufverträge) in Mehrfamilienhäusern mit einem Geldumsatz von 397 Mio. € registriert.

10 % (223 Kaufverträge) der Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Ein- und Zweifamilienhäuser in der Rechtsform von Wohnungseigentum. Sie erzielten einen Geldumsatz von 77 Mio. €. 183 Weiterverkäufe von Eigentumswohnungen waren Verkäufe in Wohn- und Geschäftshäusern und in Sonderimmobilien.



durchschnittlicher
Kaufpreis für
weiterveräußerte
Eigentums-
wohnungen
220.000 €

Eigentumswohnungen (Weiterveräußerungen) durchschnittliche Preise					
Räume	Baualtersklasse	Kaufverträge Anzahl	Wohnfläche (m²)	Wohnflächenpreis (€/m²)	Gesamtkaufpreis (€)
Land Brandenburg	< 1949	280	78	3.265 ↑	255.000 ↑
	1949 – 1990	138	61	1.979 ↑	123.000 ↑
	1991 – 2021	785	73	2.971 →	222.000 ↑
	≥ 2022	11	78	4.931* ¹	374.000* ¹
Berliner Umland (ohne Potsdam)	< 1949	43	91	3.280 ↑	299.000 ↑
	1949 – 1990	28	67	2.583 →	174.000 ↑
	1991 – 2021	494	73	3.163 ↑	237.000 ↑
	≥ 2022	2*		4.931* ¹	
Stadt Potsdam	< 1949	131	73	4.426 ↓	328.000 →
	1949 – 1990	31	59	3.113 →	183.000 ↑
	1991 – 2021	94	64	3.974 →	269.000 →
	≥ 2022	4	55	5.490* ¹	305.000* ¹
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	< 1949	61	75	1.697 ↑	129.000 ↑
	1949 – 1990	51	63	1.270 ↑	81.000 ↑
	1991 – 2021	154	78	1.967 →	157.000 ↑
	≥ 2022	4	78	4.856* ¹	378.000* ¹
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	< 1949	45	84	1.997 →	173.000 ↑
	1949 – 1990	28	56	1.411 ↑	79.000 ↑
	1991 – 2021	43	77	2.167 ↓	176.000 →
	≥ 2022	1*			

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
bei Veränderungen > 5 %

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

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Mehrfamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	67	69	2.754	2.945	189.000	208.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	67	70	2.928	3.092	198.000	220.000
Stadt Potsdam	68	66	4.162	4.084	295.000	277.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	68	71	1.597	1.791	110.000	132.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	65	71	1.974	1.953	134.000	151.000

Eigentumswohnungen Weiterveräußerungen (in Ein- und Zweifamilienhäusern) durchschnittliche Preise im Vergleich zum Vorjahr						
Räume	Wohnfläche (m²)		Wohnflächenpreis (€/m²)		Gesamtkaufpreis (€)	
	2023	2024	2023	2024	2023	2024
Land Brandenburg	104	108	3.005	3.356	319.000	365.000
Berliner Umland (ohne Potsdam)	109	107	3.478	3.684	383.000	394.000
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	91	107	1.862	1.839	173.000	204.000
kreisfreie Städte (ohne Potsdam)	107	99	2.368	2.418	255.000	240.000

4.3.3 Teileigentum

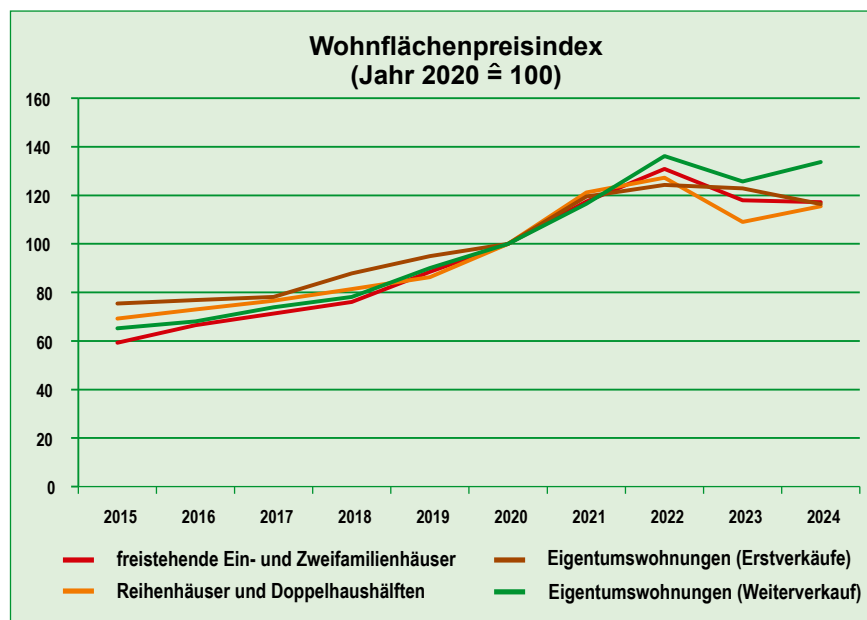
Mit einem Anteil von 13 % ist das Teileigentum (Erst- und Weiterverkauf) am Grundstücksteilmarkt des Wohnungs- und Teileigentums beteiligt. Teileigentum ist das Sondereigentum an nicht zu Wohnzwecken dienenden Räumen eines Gebäudes in Verbindung mit dem Miteigentumsanteil an dem gemeinschaftlichen Eigentum (zum Beispiel Tiefgaragenstellplätze). Es wurden insgesamt 531 Kaufverträge mit einem Geldumsatz von 53 Mio. € abgeschlossen.

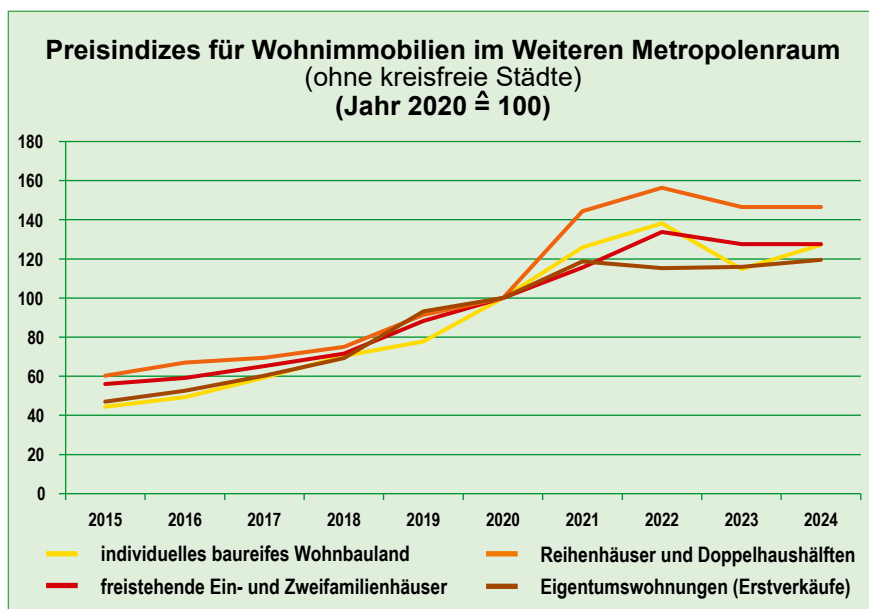
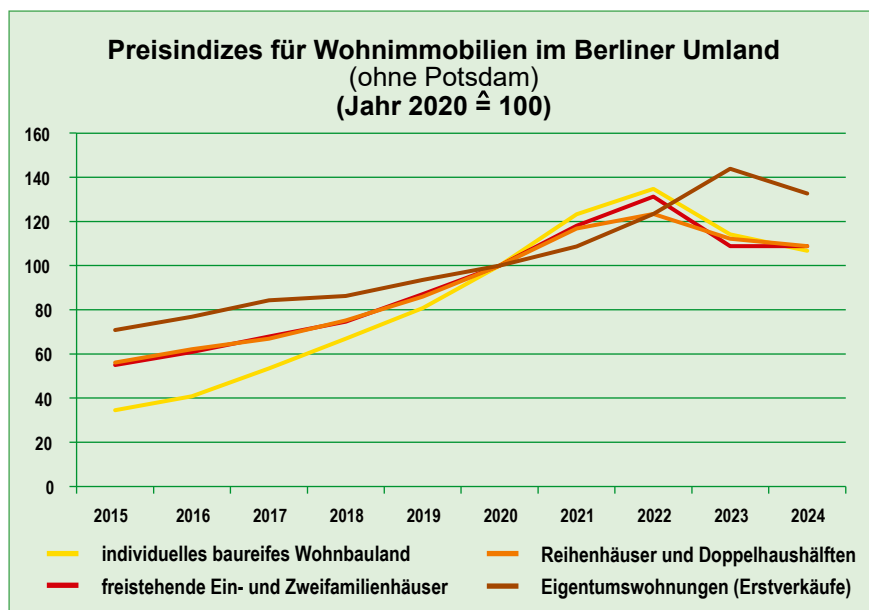
Teileigentum (Erst- und Weiterverkäufe) durchschnittliche Preise			
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Preis in €/m ²	Spanne Preis (€/m ²)
Tiefgaragenstellplatz	154	2,8	0,02 - 72,50
Garagen	28	0,9	0,04 - 6,35
Stellplätze	117	2,8	0,04 - 69,12

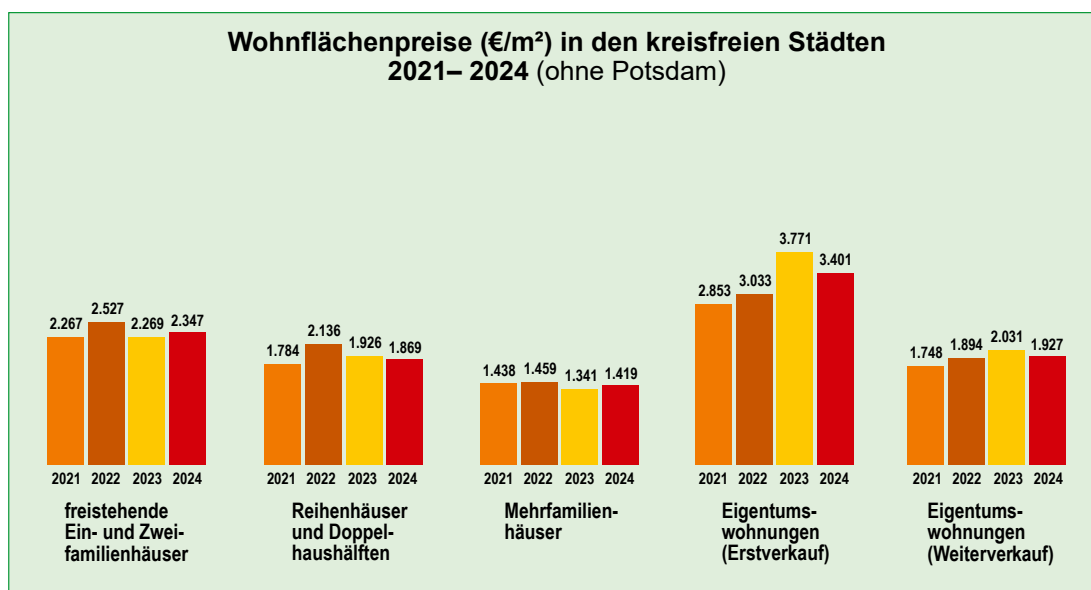
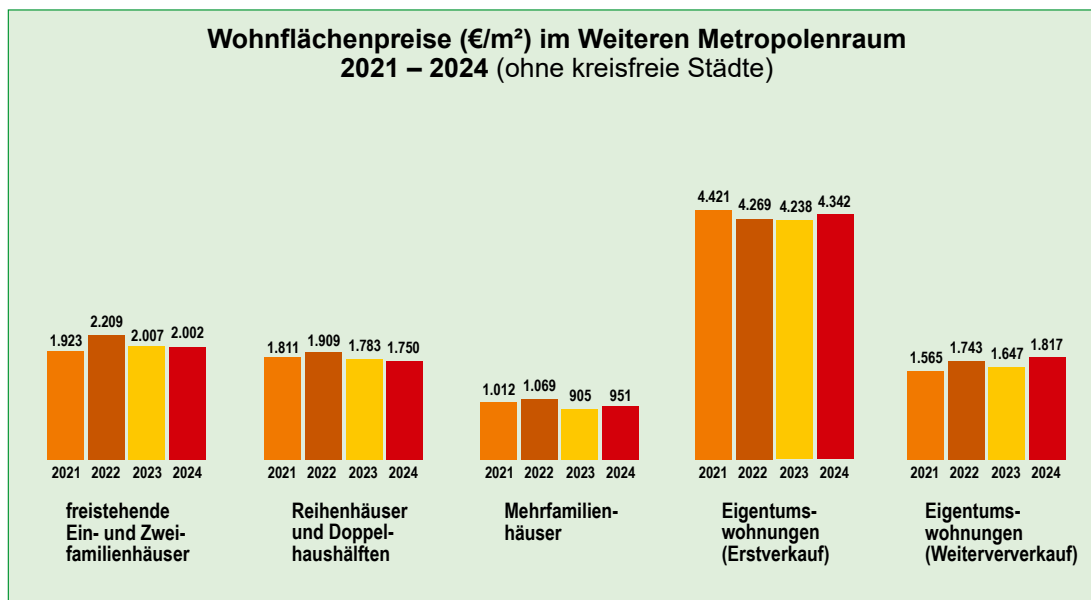
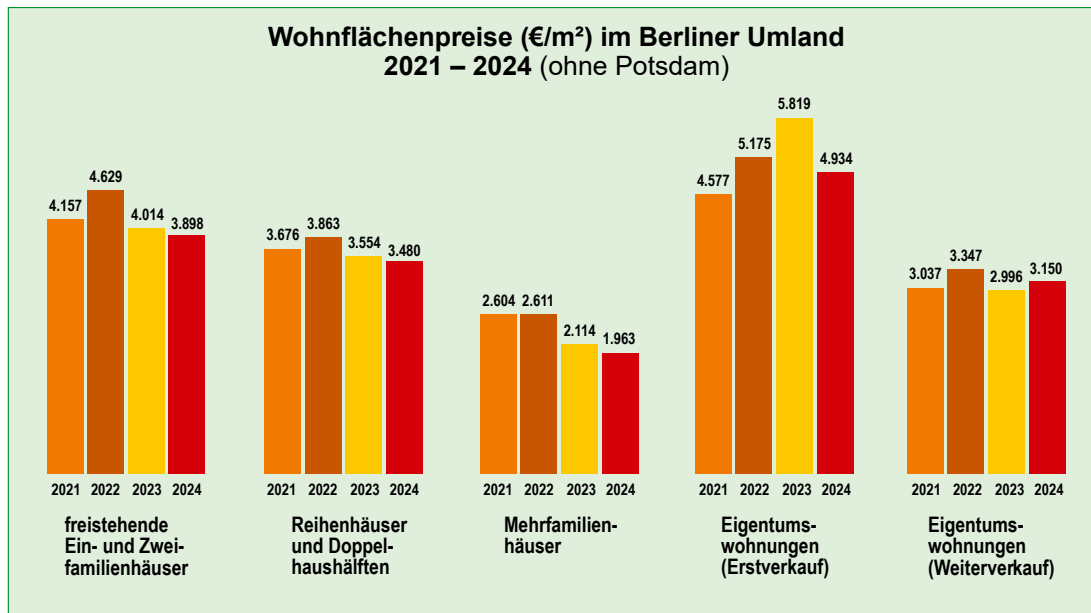
Angaben aus auswertbaren Kaufverträgen

4.4 Preisentwicklungen für Wohnimmobilien

Für das Land Brandenburg wurde ein Wohnflächenpreisindex für ausgewählte Wohnimmobilien für die Jahre 2015 bis 2024 erstellt. In den nachfolgenden Grafiken sind Preisindizes für Teilräume des Landes dargestellt.







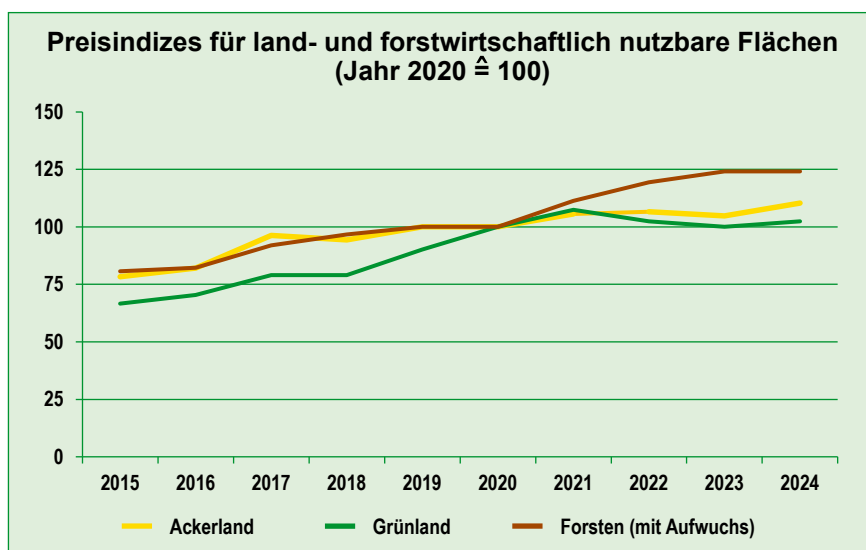
4.5 Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen

Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- und forstwirtschaftlich nutzbar (§ 3 Abs. 1 ImmoWertV). Im Teilmarkt der „Land- und 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 Agrarstrukturhebung² 2023 werden rd. 1,297 Mio. Hektar von 5.370 landwirtschaftlichen Betrieben genutzt. 228.400 Hektar werden für den ökologischen Landbau verwendet, dies entspricht rd. 18 % der gesamten landwirtschaftlichen Fläche. (Stand 22.05.2024)

**gleich-
bleibendes
Preisniveau
für Acker,
Grünland
und Forsten**



² Quelle: DESTATIS – Statistisches Bundesamt, Repräsentative Ergebnisse der Agrarstrukturhebung 2023

Land- und Forstwirtschaft Umsätze und durchschnittliche Preise				
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)	Preis (€/m²)
Acker	1.526	6.287,1	968,7	1,17 ↑
Grünland	821	1.375,2	156,2	0,83 →
Wechselland	243	1.521,3	243,3	*1
Forstwirtschaft	1.194	5.804,9	651,3	0,77 →
landwirtschaftliche Höfe	10	233,1	28,0	*1
sonstige Nutzung *2	749	4.655,9	563,6	*1
Land Brandenburg	4.543	19.877,5	2.611,0	
Berliner Umland	468	1.295,8	297,3	
darunter: Potsdam	28	23,4	3,7	
Weiterer Metropolitanraum	4.075	18.581,8	2.313,7	
darunter: kreisfreie Städte	98	396,4	46,9	

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

*1 Durchschnittliche Preise werden wegen stark unterschiedlicher Qualitäten nicht angegeben.

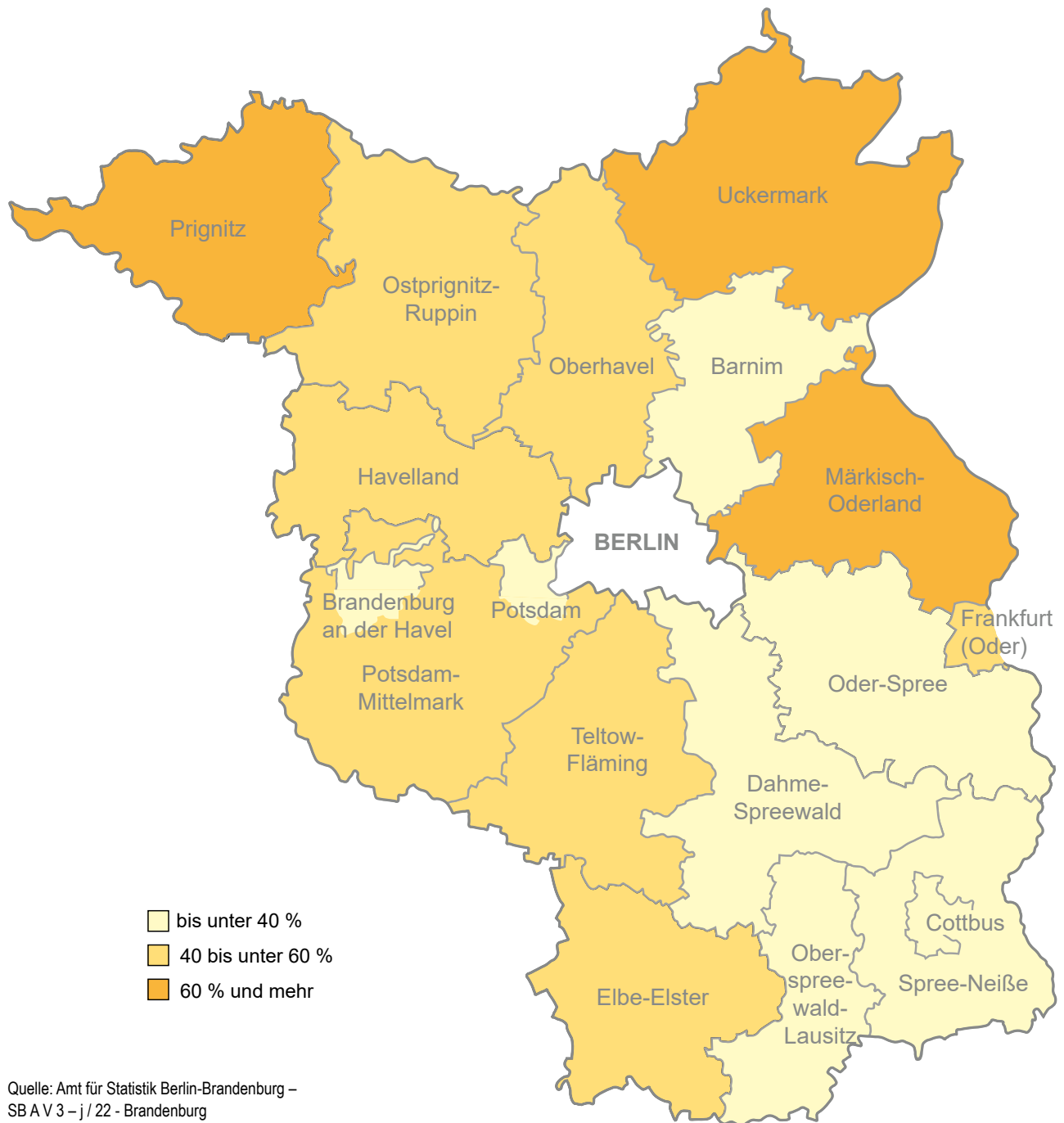
*2 Verträge, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

→ gleichbleibend
↑ steigend
↓ fallend

} Tendenz zum Vorjahr
bei Veränderungen > 5 %

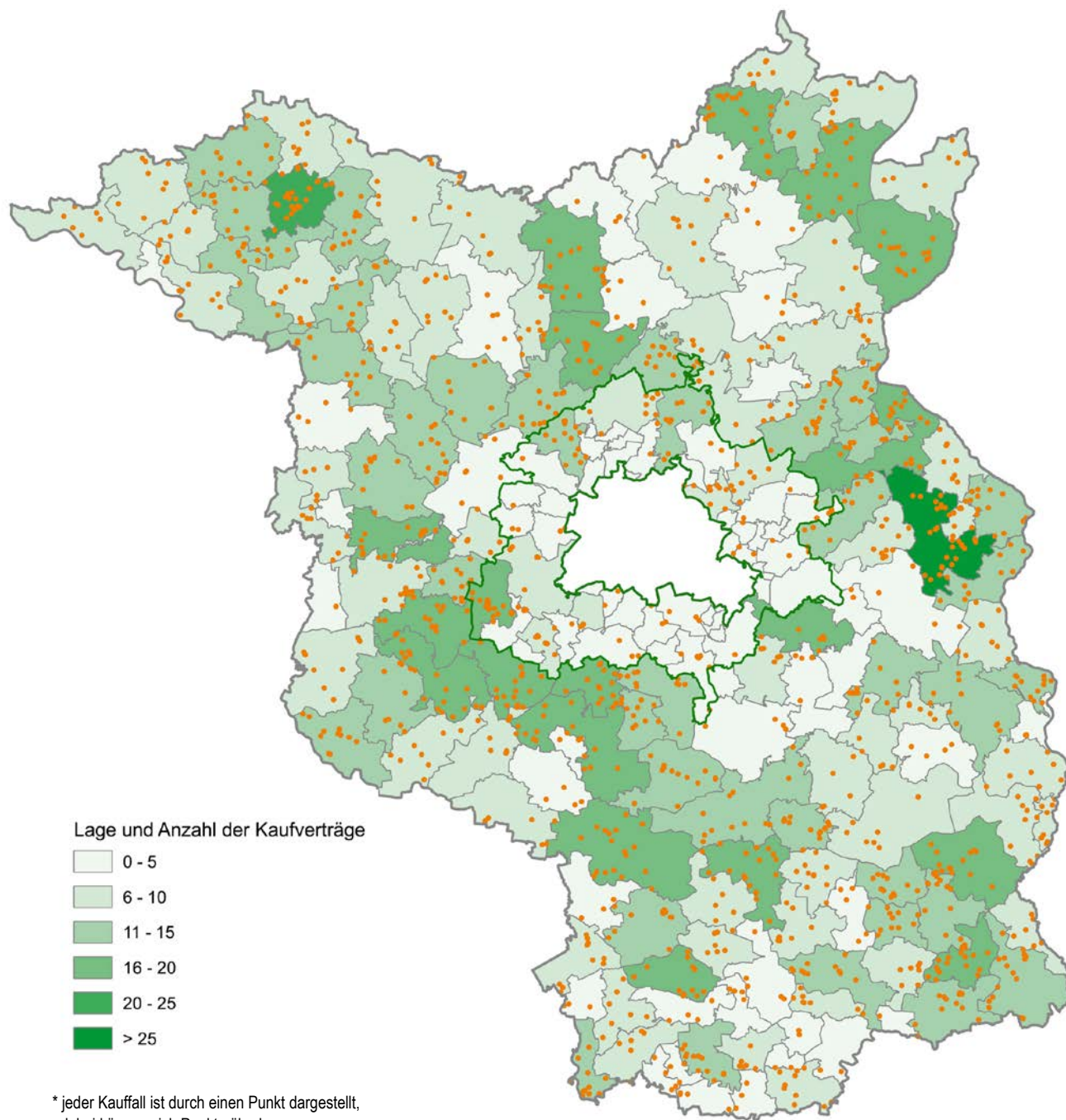
Land- und forstwirtschaftlich nutzbare Flächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	195	- 2	927,8	114,9
Dahme-Spreewald	348	- 5	1.087,9	85,1
Elbe-Elster	365	- 3	1.939,6	171,1
Havelland	239	+ 4	1.125,5	114,4
Märkisch-Oderland	326	- 1	1.299,0	194,9
Oberhavel	315	+ 6	1.256,4	152,2
Oberspreewald-Lausitz	204	- 16	572,9	63,7
Oder-Spree	304	- 15	1.106,3	95,6
Ostprignitz-Ruppin	321	+ 2	1.532,4	229,6
Potsdam-Mittelmark	515	- 5	3.103,2	548,6
Prignitz	339	- 8	1.620,4	233,9
Spree-Neiße	333	- 6	638,6	40,2
Teltow-Fläming	268	- 21	1.136,4	89,6
Uckermark	345	+ 13	2.111,3	426,5
Brandenburg an der Havel	40	+ 3	273,0	38,1
Cottbus	38	- 27	58,9	4,2
Frankfurt (Oder)	20	- 46	64,6	4,7
Potsdam	28	± 0	23,4	3,7
Land Brandenburg	4.543	- 5	19.877,5	2.611,0

Anteil landwirtschaftlich nutzbare Flächen



4.5.1 Ackerland

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Ackerland



Die meisten Verkäufe von Ackerland wurden in Seelow-Land (27), Pritzwalk (24), Amt Gransee und Gemeinden (20), Löwenberger Land (20), Amt Gramzow (20), Nordwestuckermark (20) und Amt Beetzsee (20) registriert.

Ackerland Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	63	- 3	340,3	50,8
Dahme-Spreewald	85	- 10	163,1	15,7
Elbe-Elster	116	- 10	397,3	51,2
Havelland	63	- 9	219,1	34,5
Märkisch-Oderland	160	- 7	842,4	127,0
Oberhavel	100	± 0	571,2	74,7
Oberspreewald-Lausitz	69	- 41	246,9	42,7
Oder-Spree	96	- 5	369,2	34,0
Ostprignitz-Ruppin	94	+ 13	503,3	100,3
Potsdam-Mittelmark	182	+ 5	239,6	47,2
Prignitz	113	- 24	720,7	123,4
Spree-Neiße	117	- 6	216,6	15,5
Teltow-Fläming	111	- 17	536,6	54,5
Uckermark	119	+ 21	838,3	188,0
Brandenburg an der Havel	9	- 18	23,3	3,6
Cottbus	15	+ 15	18,8	1,4
Frankfurt (Oder)	8	- 47	33,6	3,0
Potsdam	6	- 45	6,9	1,2
Land Brandenburg	1.526	- 8	6.287,1	968,7
Berliner Umland (ohne Potsdam)	140	± 0	494,8	84,9
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	1.348	- 8	5.709,7	874,6
* 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.				

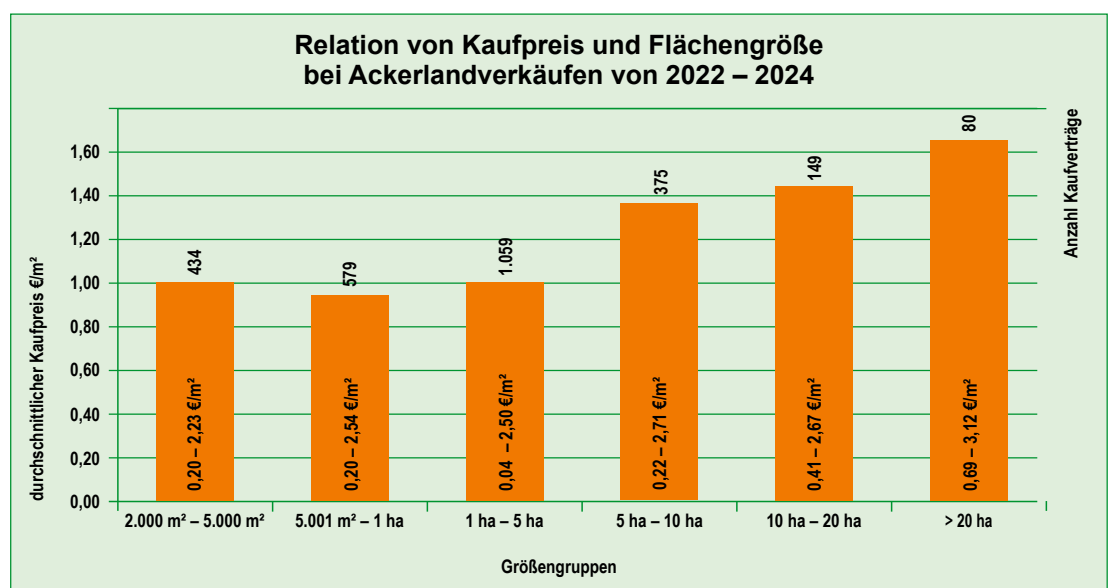
Ackerland durchschnittliche Preise			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	35	0,70 – 2,50	1,43 →
Dahme-Spreewald	54	0,20 – 1,80	0,82 ↓
Elbe-Elster	72	0,30 – 1,50	0,70 ↑
Havelland	30	0,56 – 2,21	1,46 →
Märkisch-Oderland	102	0,92 – 2,52	1,54 →
Oberhavel	67	0,36 – 2,00	1,09 ↓
Oberspreewald-Lausitz	47	0,37 – 1,40	0,78 ↑
Oder-Spree	45	0,19 – 1,93	0,83 →
Ostprignitz-Ruppin	50	1,00 – 2,53	1,73 →
Potsdam-Mittelmark	101	0,30 – 2,18	1,13 →
Prignitz	51	0,55 – 2,65	1,45 →
Spree-Neiße	84	0,18 – 1,20	0,64 ↑
Teltow-Fläming	67	0,47 – 1,79	1,01 →
Uckermark	60	1,00 – 3,91	2,11 →
Brandenburg an der Havel	3*		
Cottbus	10	0,57 – 1,18	0,75 ↑
Frankfurt (Oder)	5	0,57 – 1,51	1,13 ↑
Potsdam	0		
Land Brandenburg	883	0,18 – 3,91	1,17 ↑
Berliner Umland (ohne Potsdam)	68	0,30 – 2,40	1,25 →
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	797	0,18 – 3,91	1,17 ↑
* 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 917 Kaufverträge möglich. Diese Auswertung wurde entsprechend der Kategorien für die Anbaueignung von Ackerflächen vorgenommen. Zusätzlich wurde bei der Auswertung nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber unterschieden.

Auswertung der Kaufpreise nach Anbaueignung der Ackerflächen unterschieden nach natürlichen und juristischen Personen als Erwerber				
		Erwerber: natürliche Personen	Erwerber: juristische Personen	gesamt
Ackerzahlen ≤ 28	durchschnittliche Ackerzahl	23	24	24
	Anzahl der Kauffälle	163	206	369
	Spanne (€/m²)	(0,12 – 39,56)	(0,19 – 58,77)	(0,12 – 58,77)
	Mittelwert (€/m²)	1,34	1,33	1,34
Ackerzahlen 29 – 36	durchschnittliche Ackerzahl	32	32	32
	Anzahl der Kauffälle	133	165	298
	Spanne (€/m²)	(0,18 – 10,00)	(0,31 – 2,56)	(0,18 – 10,00)
	Mittelwert (€/m²)	1,33	1,17	1,24
Ackerzahlen ≥ 37	durchschnittliche Ackerzahl	44	46	45
	Anzahl der Kauffälle	90	160	250
	Spanne (€/m²)	(0,36 – 3,91)	(0,20 – 3,50)	(0,20 – 3,91)
	Mittelwert (€/m²)	1,43	1,50	1,47

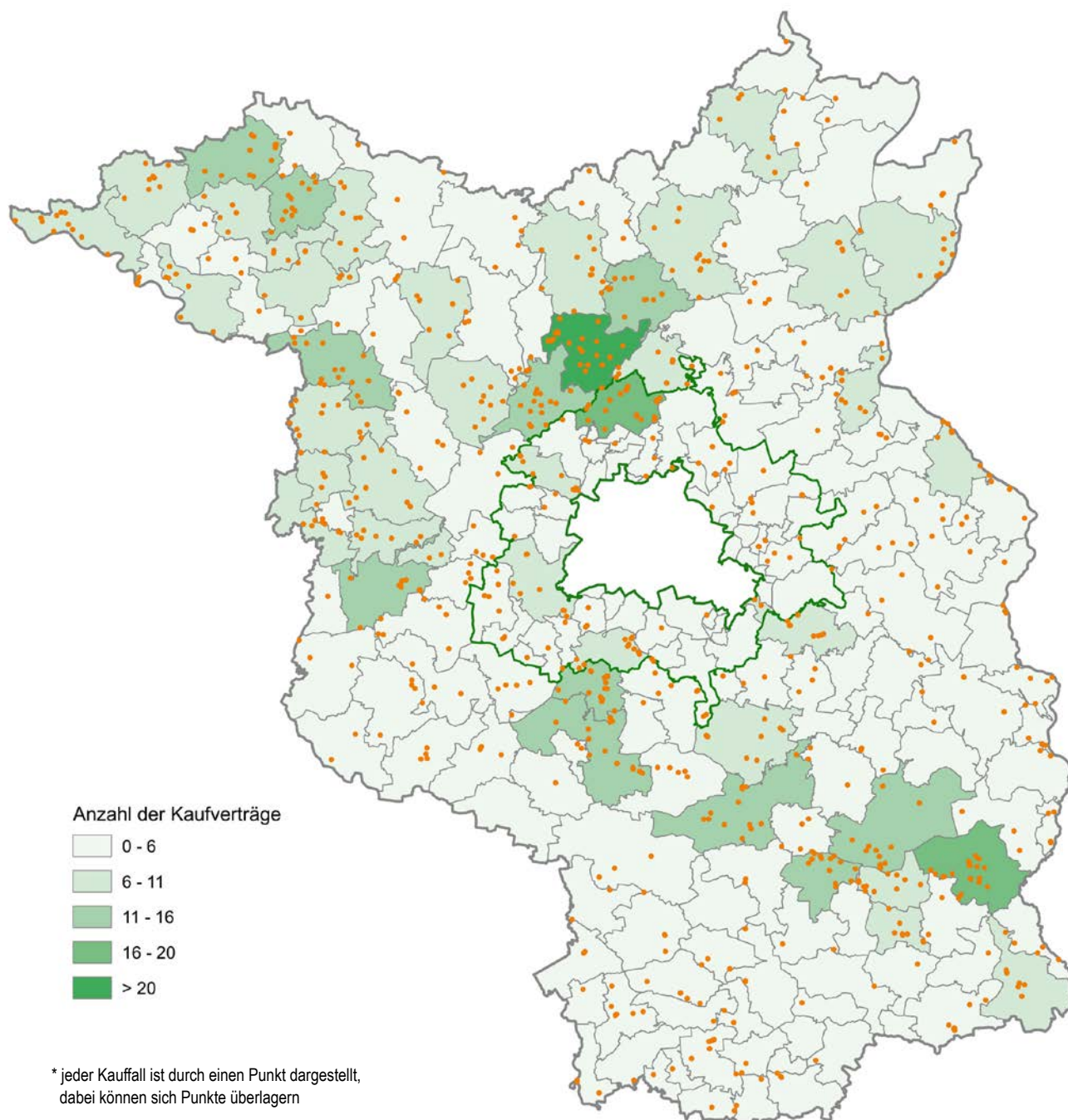
Bei Auswertungen des Einflusses der Fläche auf den Bodenpreis ist zwischen der Einzelgröße der Flurstücke und einer Losgröße (Losverkauf mehrerer Flurstücke in einem Kaufvertrag) zu unterscheiden. Da im Land Brandenburg überwiegend größere Schläge mit vielen Einzelflurstücken bewirtschaftet werden, hat 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 2022 – 2024 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 der Anzahl anderer Größengruppen.



4.5.2 Grünland

Lage und Anzahl der Kaufverträge für Grünland



Die meisten Flächen für Grünland wurden in Löwenberger Land (21),
Oranienburg (20), Peitz (20), Kremmen (16) und Trebbin (16) gehandelt.

Grünlandflächen Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge*		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	30	+ 20	46,6	4,7
Dahme-Spreewald	53	+ 6	67,8	4,7
Elbe-Elster	46	- 18	50,2	3,3
Havelland	64	+ 31	188,0	21,9
Märkisch-Oderland	53	+ 29	63,9	29,7
Oberhavel	102	+ 4	229,8	26,3
Oberspreewald-Lausitz	27	± 0	47,7	3,7
Oder-Spree	42	- 36	43,0	2,5
Ostprignitz-Ruppin	60	+ 3	124,5	13,7
Potsdam-Mittelmark	61	- 12	69,8	7,9
Prignitz	79	- 15	135,6	13,8
Spree-Neiße	63	+ 11	57,6	4,1
Teltow-Fläming	64	- 17	139,4	10,1
Uckermark	49	+ 11	88,8	8,1
Brandenburg an der Havel	13	+ 86	10,3	0,7
Cottbus	2	- 60	1,1	0,1
Frankfurt (Oder)	3	- 40	3,0	0,1
Potsdam	10	+ 100	8,0	0,8
Land Brandenburg	821	- 1	1.375,2	156,2
Berliner Umland (ohne Potsdam)	99	+ 25	167,3	42,5
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	694	- 5	1.185,5	112,0
* 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	14	0,46 – 1,60	0,97 ↑
Dahme-Spreewald	39	0,24 – 1,88	0,69 ↑
Elbe-Elster	28	0,24 – 1,04	0,57 ↑
Havelland	22	0,60 – 2,20	1,16 ↑
Märkisch-Oderland	25	0,49 – 1,21	0,89 ↑
Oberhavel	63	0,43 – 2,16	1,11 →
Oberspreewald-Lausitz	16	0,35 – 1,04	0,61 ↑
Oder-Spree	19	0,18 – 1,46	0,60 ↑
Ostprignitz-Ruppin	34	0,60 – 1,64	1,10 ↑
Potsdam-Mittelmark	32	0,34 – 1,79	0,94 →
Prignitz	31	0,51 – 1,61	1,01 →
Spree-Neiße	37	0,27 – 1,03	0,61 →
Teltow-Fläming	36	0,46 – 1,50	0,75 →
Uckermark	19	0,49 – 2,00	1,03 ↑
Brandenburg an der Havel	1*2		
Cottbus	1*2		
Frankfurt (Oder)	0		
Potsdam	3*2		
Land Brandenburg	420	0,18 – 2,20	0,83 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	45	0,46 – 2,20	1,02 →
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	370	0,18 – 2,00	0,81 →
*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 %			

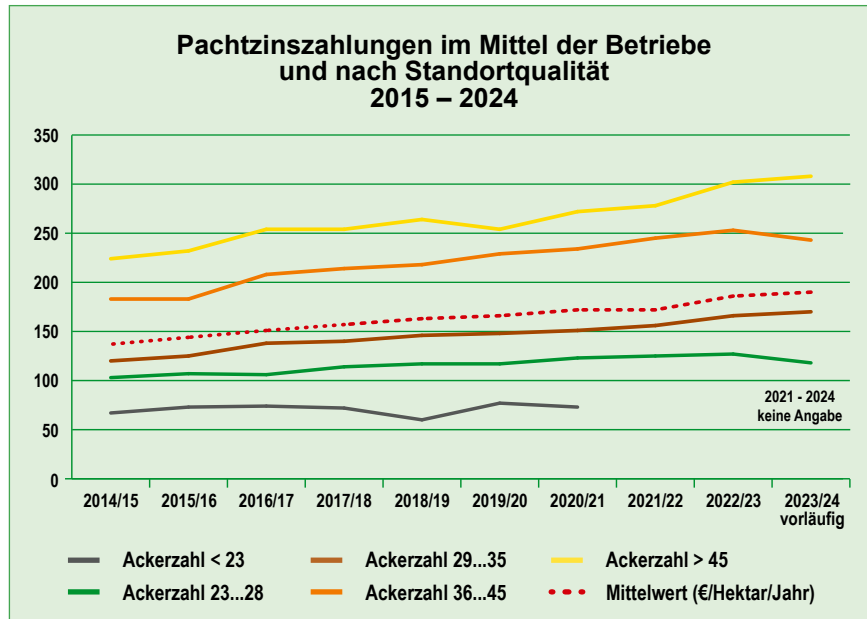
4.5.3 Pachtflächen

In den landwirtschaftlichen Unternehmen Brandenburgs erfolgt die Flächenbewirtschaftung größten Teils im Wege der Flächenpacht. Der Pachtzins ist und bleibt wegen des hohen Pachtflächenanteils ein bedeutender Kostenfaktor für die landwirtschaftlichen Betriebe.

Die in der Tabelle ausgewiesenen Beträge werden - unabhängig von Vertragslaufzeit und Pächter - als Quotient aus dem in der betrieblichen Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Pachtaufwand und den entgeltlich gepachteten Flächen insgesamt ermittelt und stellen den mittleren Pachtzins für Bestandspachten dar. Der für diese Auswertung verfügbare Stichprobenumfang verringerte sich in den vergangenen Jahren deutlich, der einzelbetriebliche Einfluss erhöht sich entsprechend.

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)
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	457	179	278	245	156	125	k. A.
2022/23	401	187	302	253	166	127	k. A.
2023/24 vorl.	253	190	308	243	170	118	k. A.
darunter Ackerland*	76	230	298	241	221	127	k. A.
darunter Grünland*	13	101	k. A.	k. A.	100	k. A.	k. A.

k. A. = keine Angabe
Für 2023/2024 vorläufiges Ergebnis.
* Teilweise unzureichender Stichprobenumfang.
Quelle: Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung;
Testbetriebsbuchführung ab 2002/03 inkl. Grundsteuer für Pachtflächen



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

4.5.4 Forstwirtschaftlich nutzbare Flächen³

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 2,5 % der Waldfläche ein. Über 68,7 % der Waldfläche ist mit Kiefern bewachsen. Eichen stehen auf 8 % der Fläche, Buchen wachsen auf 3,6 %, Birken und Erlen stehen auf etwa 8,7 %. Der Anteil der Kahlfächen liegt bei 0,39 % der Waldfläche. 53,2 % der Waldbestände sind Laub- oder Laub-Nadelmischwälder. Etwa 18 % der Wälder in Brandenburg sind jünger als 40 Jahre, 44 % sind zwischen 40 und 80 Jahre alt, 26 % der Waldbestände sind zwischen 80 und 120 Jahre alt und etwa 12 % 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 704.000 Hektar Wald. Mit 285.000 Hektar ist das Land Brandenburg der größte öffentliche Waldeigentümer in Brandenburg, gefolgt von der Bundesrepublik Deutschland mit 61.000 Hektar. Alle kommunalen Eigentümer (Städte, Gemeinden und Landkreise) zusammen besitzen rd. 79.100 Hektar der Brandenburger Wälder.

Die Landeswaldinventur 2023 hat ein mittleres Holzvolumen von 296 Kubikmeter je Hektar Waldfläche ermittelt. Das sind ca. 315.000 Kubikmeter Holz. Jedes Jahr wachsen 6 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 ge-

³ Quelle: 4. Bundeswaldinventur, 2022

setzliche oder freiwillige Regelung besondere Anforderungen an den Wasser-, Arten- und Biotopschutz. Die Regelungen basieren insbesondere auf dem Naturschutz-, Forst- und Wasserschutzrecht aber auch auf 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.

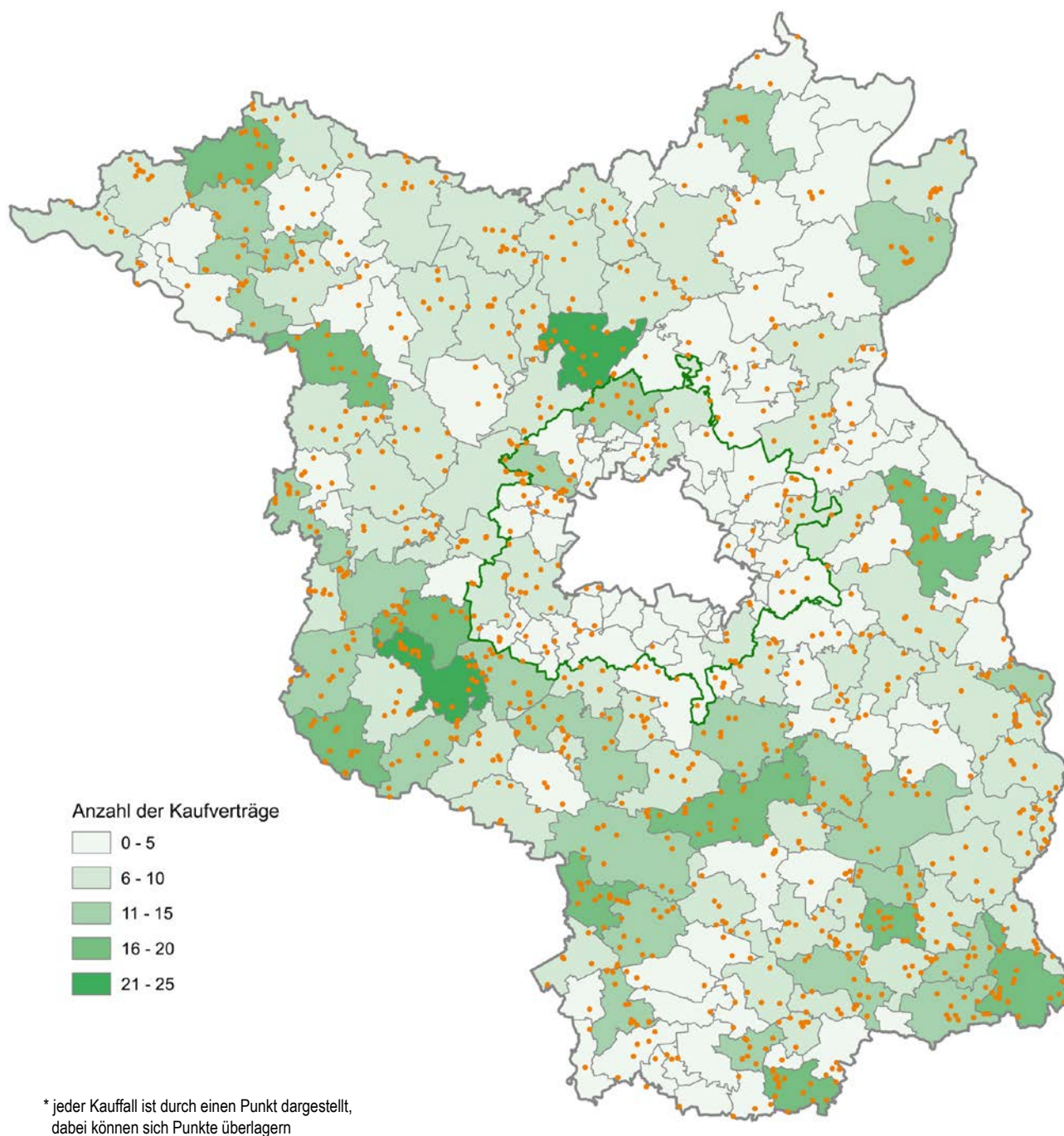
Der durchschnittliche Preis für Forstwirtschaftsflächen inklusive Aufwuchs betrug im Land Brandenburg 0,77 €/m².

Die meisten Verkäufe von Fläche für die Forstwirtschaft wurden im Amt Brück (25), Löwenberger Land (21), Gemeinde Kloster Lehnin (20) und in Döbern-Land (20) registriert.

Anteil der Waldflächen



Lage und Anzahl der Kaufverträge für Forsten



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

Forstwirtschaft Gesamtumsätze				
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge		Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
	Anzahl	% zu 2023		
Barnim	33	- 42	153,7	12,9
Dahme-Spreewald	91	± 0	456,9	31,1
Elbe-Elster	81	- 2	524,7	48,4
Havelland	78	+ 63	328,3	20,3
Märkisch-Oderland	69	- 10	191,4	14,6
Oberhavel	76	+ 1	174,5	17,4
Oberspreewald-Lausitz	86	+ 19	122,4	7,4
Oder-Spree	82	- 20	379,0	32,0
Ostprignitz-Ruppin	73	- 12	118,7	10,6
Potsdam-Mittelmark	157	- 7	2.021,0	324,9
Prignitz	82	+ 19	191,3	13,4
Spree-Neiße	114	+ 4	165,2	9,4
Teltow-Fläming	82	- 31	424,3	22,6
Uckermark	59	+ 31	344,1	52,4
Brandenburg an der Havel	11	+ 10	195,1	32,4
Cottbus	8	- 47	5,7	0,6
Frankfurt (Oder)	2	- 75	2,4	0,3
Potsdam	10	+ 11	6,4	0,6
Land Brandenburg	1.194	- 4	5.804,9	651,3
Berliner Umland (ohne Potsdam)	111	- 30	316,1	32,0
Weiterer Metropolitanraum (ohne kreisfreie Städte)	1.052	+ 1	5.279,2	585,4

Forstwirtschaft durchschnittliche Preise			
Landkreise/ kreisfreie Städte	Kaufverträge Anzahl	Preisspanne (€/m²)	Preis (€/m²)
Barnim	13	0,71 – 1,79	1,04 ↑
Dahme-Spreewald	58	0,14 – 1,50	0,68 →
Elbe-Elster	51	0,10 – 1,54	0,80 ↑
Havelland	34	0,40 – 2,00	0,92 ↑
Märkisch-Oderland	29	0,51 – 1,37	0,85 ↓
Oberhavel	26	0,25 – 1,53	0,84 ↓
Oberspreewald-Lausitz	49	0,23 – 1,14	0,63 →
Oder-Spree	6	0,74 – 2,06	1,23 ↑
Ostprignitz-Ruppin	37	0,41 – 1,85	0,98 →
Potsdam-Mittelmark	73	0,11 – 1,33	0,69 →
Prignitz	26	0,31 – 1,50	0,71 ↓
Spree-Neiße	58	0,11 – 1,32	0,59 ↓
Teltow-Fläming	43	0,28 – 1,19	0,72 →
Uckermark	32	0,39 – 1,68	1,07 ↑
Brandenburg an der Havel	1*2		
Cottbus	3*2		
Frankfurt (Oder)	0		
Potsdam*1	1*2		
Land Brandenburg	540	0,10 – 2,06	0,77 →
Berliner Umland (ohne Potsdam)	31	0,34 – 1,50	0,93 →
Weiterer Metropolenraum (ohne kreisfreie Städte)	504	0,10 – 2,06	0,76 →
*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 %

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 2024 bei nur 8 Kauffällen 1,54 €/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 2020 bis 2024 - Region: Land Brandenburg	
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)	
Ergebnis	1,9 Standardabweichung* = 0,74	
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne	Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	42	
Kaufpreis je m ²	0,14 €/m ² – 2,07 €/m ²	1,20 €/m ²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	0,20 – 3,34	1,86
Flächengröße	76 ha – 946 ha	259 ha
* 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 2020 – 2024 doppelt so hoch (Faktor 1,9) 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 (2020 – 2024) insgesamt 82 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 326 Kauffälle seit 2020 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 5 % 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 0,35 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 2020 bis 2024 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	0,35 Standardabweichung* = 0,12 <table><tr><td></td><td>Spanne</td><td> </td><td>Durchschnitt</td></tr><tr><td>Kennzahlen der Stichprobe</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>Anzahl Kauffälle</td><td></td><td>326</td><td></td></tr><tr><td>Kaufpreis je m²</td><td>0,24 €/m² – 1,39 €/m²</td><td></td><td>0,72 €/m²</td></tr><tr><td>Bodenwert/Kaufpreis</td><td>0,09 – 0,64</td><td></td><td>0,35</td></tr><tr><td>Bodenwert</td><td>0,06 €/m² – 0,50 €/m²</td><td></td><td>0,24 €/m²</td></tr><tr><td>Flächengröße</td><td>1 ha – 63 ha</td><td></td><td>6 ha</td></tr></table>		Spanne		Durchschnitt	Kennzahlen der Stichprobe				Anzahl Kauffälle		326		Kaufpreis je m²	0,24 €/m² – 1,39 €/m²		0,72 €/m²	Bodenwert/Kaufpreis	0,09 – 0,64		0,35	Bodenwert	0,06 €/m² – 0,50 €/m²		0,24 €/m²	Flächengröße	1 ha – 63 ha		6 ha
	Spanne		Durchschnitt																										
Kennzahlen der Stichprobe																													
Anzahl Kauffälle		326																											
Kaufpreis je m²	0,24 €/m² – 1,39 €/m²		0,72 €/m²																										
Bodenwert/Kaufpreis	0,09 – 0,64		0,35																										
Bodenwert	0,06 €/m² – 0,50 €/m²		0,24 €/m²																										
Flächengröße	1 ha – 63 ha		6 ha																										
* 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 2020 bis 2024 mit getrennter Ausweisung des Bodenwerts • Region: Land Brandenburg • Bodenwert > 0,05 €/m² • Flächengröße 1 ha – 75 ha																			
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)																			
Ergebnis	0,24 Standardabweichung* = 0,10 <table><tr><td>Spanne</td><td> </td><td>Durchschnitt</td></tr><tr><td colspan="3">231</td></tr><tr><td>Kaufpreis je m²</td><td></td><td>0,69 €/m²</td></tr><tr><td>Bodenrichtwert Acker</td><td></td><td>0,24</td></tr><tr><td>Bodenwert</td><td></td><td>0,25 €/m²</td></tr><tr><td>Flächengröße</td><td></td><td>5 ha</td></tr></table>		Spanne		Durchschnitt	231			Kaufpreis je m²		0,69 €/m²	Bodenrichtwert Acker		0,24	Bodenwert		0,25 €/m²	Flächengröße		5 ha
Spanne		Durchschnitt																		
231																				
Kaufpreis je m²		0,69 €/m²																		
Bodenrichtwert Acker		0,24																		
Bodenwert		0,25 €/m²																		
Flächengröße		5 ha																		

* 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- und Forstwirtschaft haben am Grundstücksmarkt der land- und forstwirtschaftlich nutzbaren Flächen einen Anteil von 16 %. Hierunter wurden 749 Kaufverträge mit einem Flächenumsatz von 4.656 Hektar und einem Geldumsatz von rd. 56 Mio. € registriert. Hierunter sind auch Verkäufe von Flächen mit gemischten Nutzungen enthalten, bei denen eine Aufteilung in die unterschiedlichen land- und forstwirtschaftlichen Nutzungen nicht möglich war.

Sonstige Nutzung der Land- und Forstwirtschaft			
Nutzung	Kaufverträge Anzahl	Flächenumsatz (Hektar)	Geldumsatz (100 T€)
Besondere Flächen der Land- und Forstwirtschaft	80	57,2	16,0
Dauer- und Sonderkultur	20	31,5	7,3
Geringstland	83	114,8	5,4
sonstige Nutzung*	566	4.452,5	534,9
Land Brandenburg	749	4.655,9	563,6
Berliner Umland	78	176,0	25,2
darunter: Potsdam	2	2,0	1,0
Weiterer Metropolitanraum	671	4.479,9	538,4
darunter: kreisfreie Städte	24	63,5	4,3
* 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)	Geldumsatz (Mio. €)
örtliche Verkehrseinrichtungen	395	37,5	0,9
sonstige Verkehrseinrichtungen*	124	21,8	0,8
öffentliche Grünanlagen	28	5,4	0,2
Gemeinbedarf (bauliche Nutzung)	22	17,0	6,4
Ver- und Entsorgungseinrichtungen	27	10,1	2,1
sonstiger Gemeinbedarf	52	14,7	0,9
Land Brandenburg	648	106,5	11,4
Berliner Umland	176	35,8	6,9
darunter: Potsdam	13	7,3	-
Weiterer Metropolitanraum	472	70,7	4,5
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	32	5,0	0,5
* 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	27	164,3	9,6
darunter: Kies/Kiessand	13	77,6	9,0
Braunkohle	11	10,3	0,1
Sandgrube	9	30,4	0,2
private Grünanlagen	726	147,9	13,5
darunter: Hausgärten	335	39,7	2,9
Dauerkleingärten	38	24,0	1,4
Eigentumsgärten	177	20,4	1,7
Ausgleichsflächen nach Naturschutzgesetz	114	36,1	3,8
Wasserflächen	84	296,5	2,1
darunter: private Gräben	50	9,2	0,2
für Freizeitnutzung	8	23,7	0,1
für Fischerei (gewerblich)	11	57,8	0,5
besondere Funktionen	158	86,6	10,9
darunter: privater Weg	109	20,9	0,8
Lagerplatz (gewerblich)	20	10,7	0,5
Halde, Deponie	5	46,5	9,4
Flächen für Energieanlagen	76	634,6	38,9
darunter: Windkraftanlage	20	132,1	8,8
Solar- und Photovoltaikanlagen	37	485,4	27,5
sonstige Nutzung	37	21,3	0,3
Land Brandenburg	1.108	1.351,1	75,2
Berliner Umland	155	102,8	15,4
darunter: Potsdam	20	7,3	1,6
Weiterer Metropolitanraum	953	1.248,4	59,8
darunter: kreisfreie Städte ohne Potsdam	55	18,8	0,4

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-Bebauungsplangebietten aufgeführt.

Grundstücksart	Kaufverträge Anzahl	Preisspannen unbebauter Flächen zur Errichtung von Solar- und Photovoltaikanlagen (€/m ²)
unbebaute Bauflächen in GE und SO-Bebauungsplangebietten	8	0,16 - 24,39

5. Einzeluntersuchungen des Oberen Gutachterausschusses

5.1 Liegenschaftszinssätze

Nach § 193 Abs. 5 des Baugesetzbuches gehören zu den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten insbesondere die Kapitalisierungszinssätze, mit denen die Verkehrswerte von Grundstücken, je nach Grundstücksart marktüblich verzinst werden. Diese Kapitalisierungszinssätze werden als Liegenschaftszinssätze bezeichnet und sind für verschiedene Grundstücksarten, insbesondere für Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke 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 Grundstückskaufverträge⁴.

⁴ 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 Werteeinfluss der boG bereinigt.			
Bewirtschaftungskosten:	- entsprechend Anlage 3 ImmoWertV und Nr. 3.4 Abs. 3 RL EW-BB: - 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 01.01.2022	312 €	373 €	41 €	3 % des marktüblich erzielbaren gewerblichen Rohertrages
ab 01.01.2023	339 €	405 €	44 €	
ab 01.01.2024	351 €	421 €	46 €	
Instandhaltungskosten – Wohnnutzung:				
Zeitraum	Wohnnutzung (jährlich je Wohnfläche)		Garagen, Tiefgaragenstellplatz, Carports (jährlich je Parkplatz)	
ab 01.01.2022	12,2 €		92 €	
ab 01.01.2023	13,2 €		100 €	
ab 01.01.2024	13,8 €		104 €	
Instandhaltungskosten – Gewerbliche Nutzung:				
Zeitraum	Gewerbliche Nutzung (jährlich je gewerbliche Nutzfläche)			
	Lager-, Logistik-, Produktionshalle u. ä.	SB-Verbraucher-märkte u. ä.	Büro, Praxen, Geschäfte u. ä.	
Vomhundertsatz der Instandhaltungskosten für Wohnnutzung	30%	50%	100%	
ab 01.01.2022	3,7 €	6,1 €	12,2 €	
ab 01.01.2023	4,0 €	6,6 €	13,2 €	
ab 01.01.2024	4,1 €	6,9 €	13,8 €	
Mietausfallwagnis:				
- für Wohnnutzung 2 % - für gewerbliche Nutzung 4 %				
Bodenwert	- Der Bodenwert (beitrags- und abgabefrei) wurde mit dem zum Kaufzeitpunkt zuletzt veröffentlichten Bodenrichtwert ermittelt.			
Datengrundlage	- Kaufpreissammlung des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Brandenburg; Stand: 28.02.2025			
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 den Jahren 2023 und 2024, für die übrigen Grundstücksarten Kauffälle aus den Jahren 2022 bis 2024, die jeweilige Anzahl ist der Tabelle „Kaufallanzahl“ 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: 01.01.2024 - für die weiteren Grundstücksarten: 01.07.2023 - Angaben zur zeitlichen Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb des Auswertzeitraums sind in den Ergebnistabellen enthalten.

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

Die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze wird entsprechend folgender Formel iterativ durchgeführt:

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

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

Für die Auswertung werden die Kauffälle aus drei Jahren zusammengefasst. Bei Einfamilienhäusern wurden die Jahre 2023 und 2024 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 2022 – 2024.

Der Einfluss des Kaufdatums wurde untersucht. Zur Verdeutlichung der Verteilung werden die Liegenschaftszinssätze in Diagrammform in Bezug zum Kaufdatum dargestellt. Bei einem signifikanten Einfluss des Bodenwertes auf den Liegenschaftszinssatz wird auch die Verteilung der Liegenschaftszinssätze in Bezug zum Bodenwert dargestellt.

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

Die Anzahl der Kaufverträge, die für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes zur Verfügung standen, gingen im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr weiter zurück. Es besteht daher keine gleichmäßige Verteilung der Kauffälle in den drei Jahren des Auswertzeitraums.

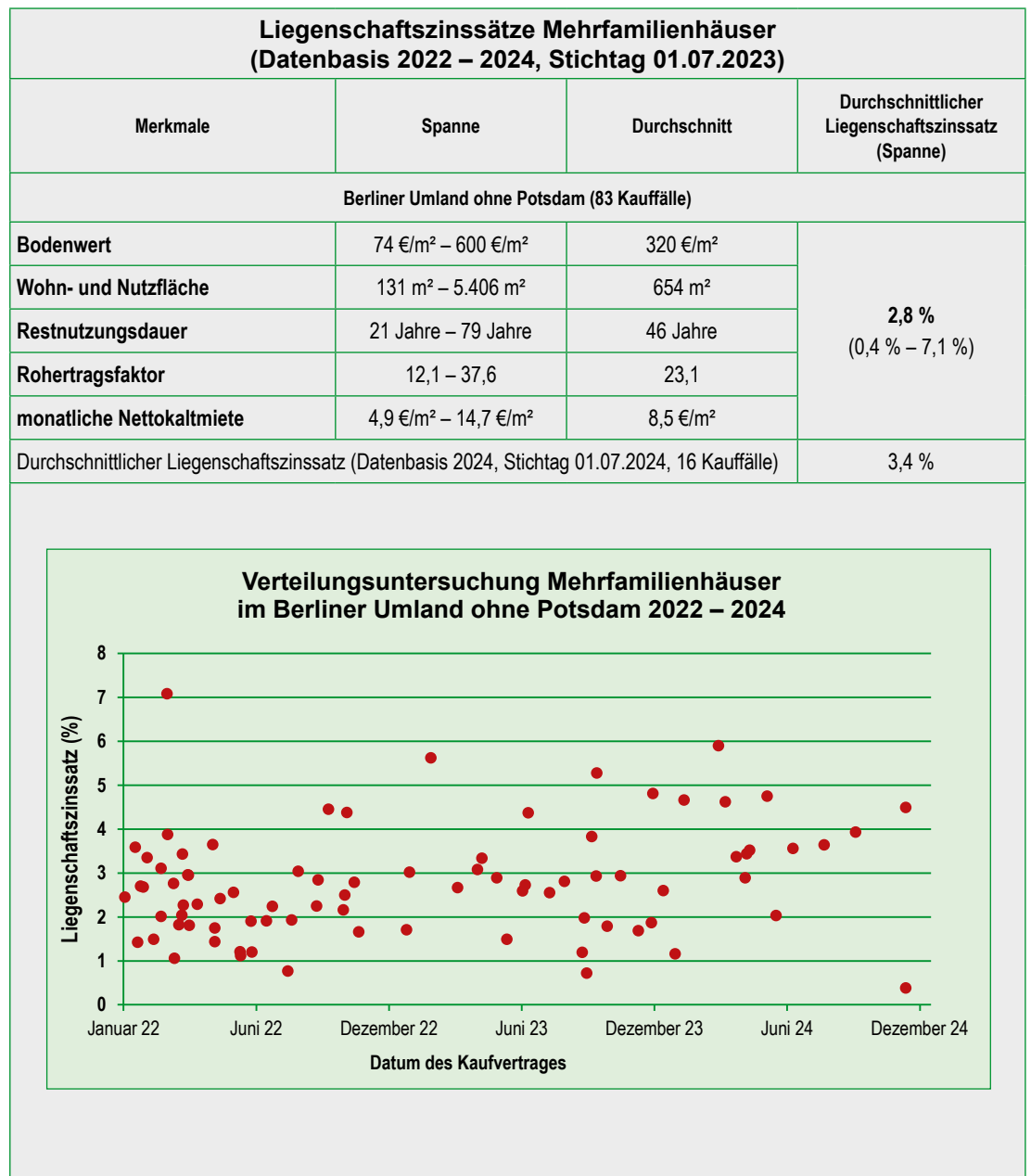
Kauffallanzahl* (nach Abschluss der Regressionsanalyse)			
Gebäudeart	2022	2023	2024
Mehrfamilienhäuser	181	119	114
Wohn- und Geschäftshäuser	55	39	29
Geschäftshäuser	20	7	9
Einfamilienhäuser	–	35	48
Eigentumswohnungen	506	356	264
* Die Auswertungen wurden mit dem aktualisierten Datenbestand zum 28. Februar 2025 durchgeführt. Durch die veränderten Stichproben stimmen die Zahlen für die Jahre 2022 und 2023 nicht mit den Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 überein.			

In den Tabellen werden für unterschiedliche Objektarten und für die jeweiligen Regionen die Liegenschaftszinssätze angegeben und die zugrundeliegende Stichprobe der einzelnen Regressionsanalysen anhand von ausgewählten Untersuchungsmerkmalen beschrieben. Der Liegenschaftszinssatz als Ergebnis der Regressionsanalyse stellt einen Durchschnittswert dar und muss entsprechend der Grundstücksmerkmale des jeweiligen Bewertungsobjektes sachverständig angewendet und ggf. angepasst werden (vgl. § 33 ImmoWertV). Für die Verkehrswertermittlung mit dem Ertragswertverfahren sind vorrangig die Liegenschaftszinssätze zu verwenden, die durch die regionalen Gutachterausschüsse ermittelt werden, insbesondere bei Wertermittlungen in der Landeshauptstadt Potsdam.

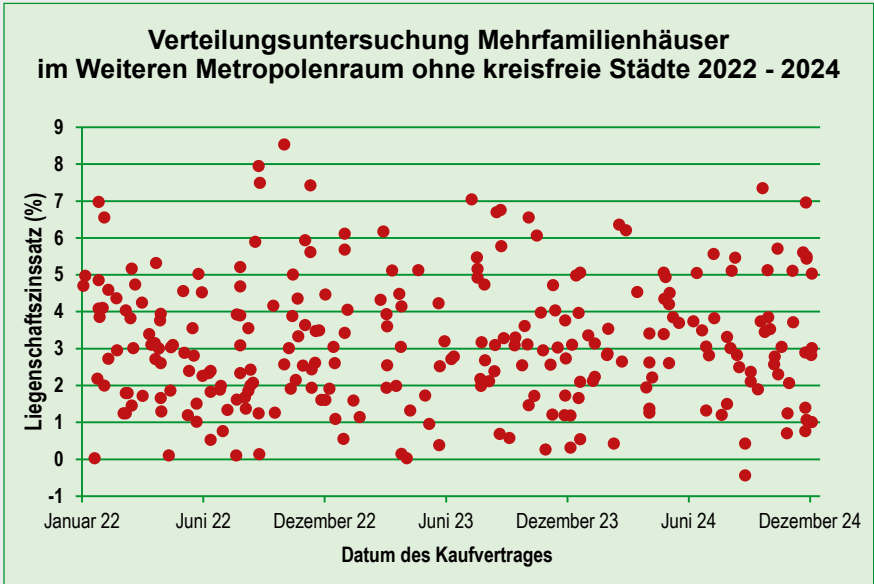
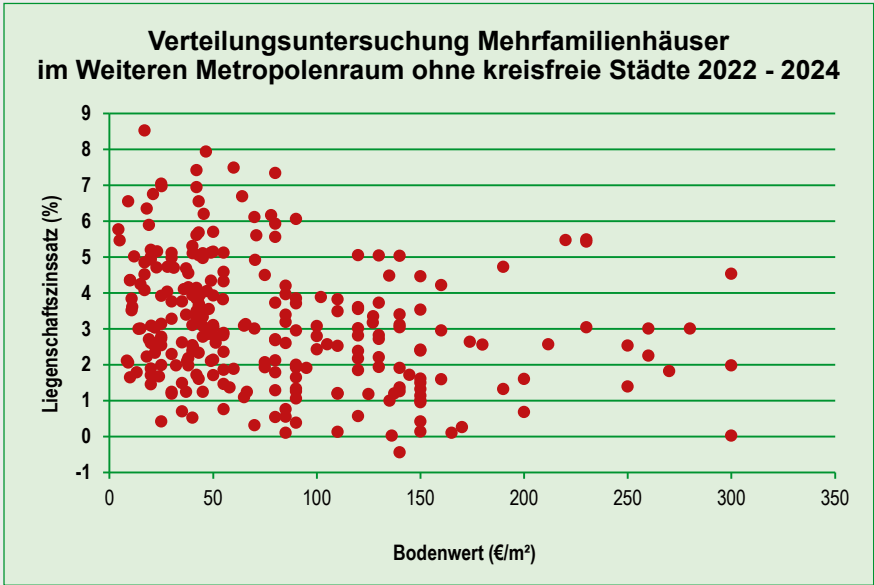
5.1.1 Mehrfamilienhäuser

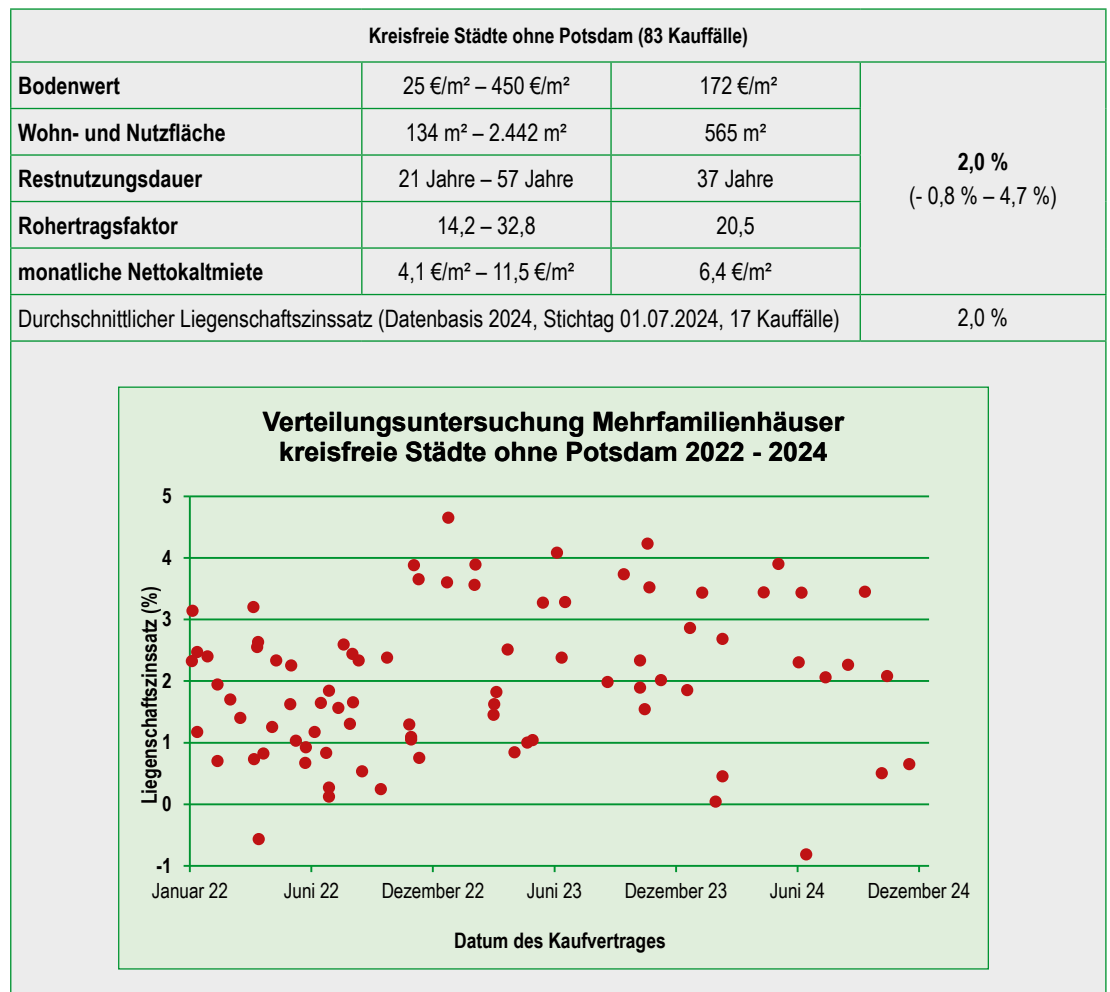
Entsprechend der Situation auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Mehrfamilienhäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“, „Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte“ sowie „kreisfreie Städte ohne Potsdam“ veröffentlicht.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser (Kauffallanzahl)			
Region Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte	kreisfreie Städte ohne Potsdam
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)
2022 - 2024	2,8 % (83)	3,2 % (263)	2,0 % (83)



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (263 Kauffälle)			
Bodenwert	4 €/m² – 300 €/m²	80 €/m²	3,2 % (- 0,4 % – 8,5 %)
Wohn- und Nutzfläche	120 m² – 2.344 m²	465 m²	
Restnutzungsdauer	20 Jahre – 62 Jahre	34 Jahre	
Rohertragsfaktor	7,1 – 42,0	15,9	
monatliche Nettokaltmiete	3,4 €/m² – 10,2 €/m²	5,7 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 82 Kauffälle)			3,2 %

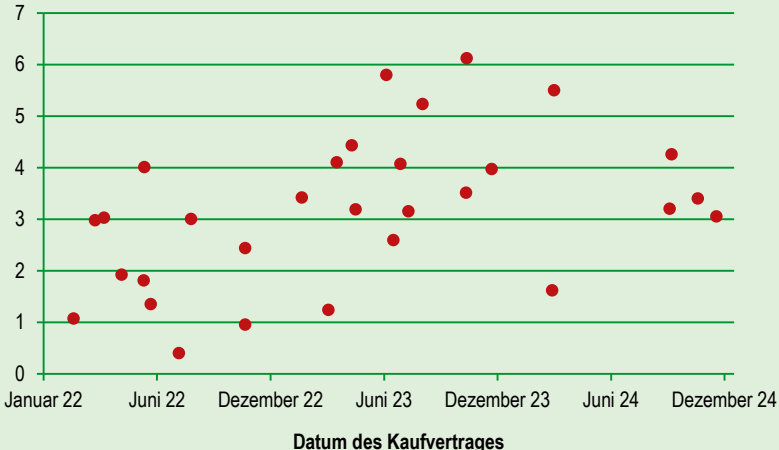




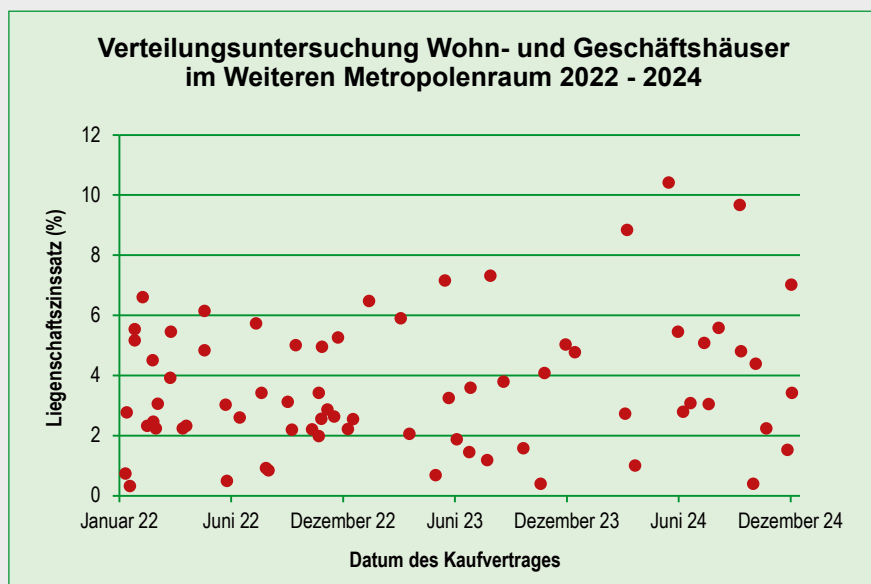
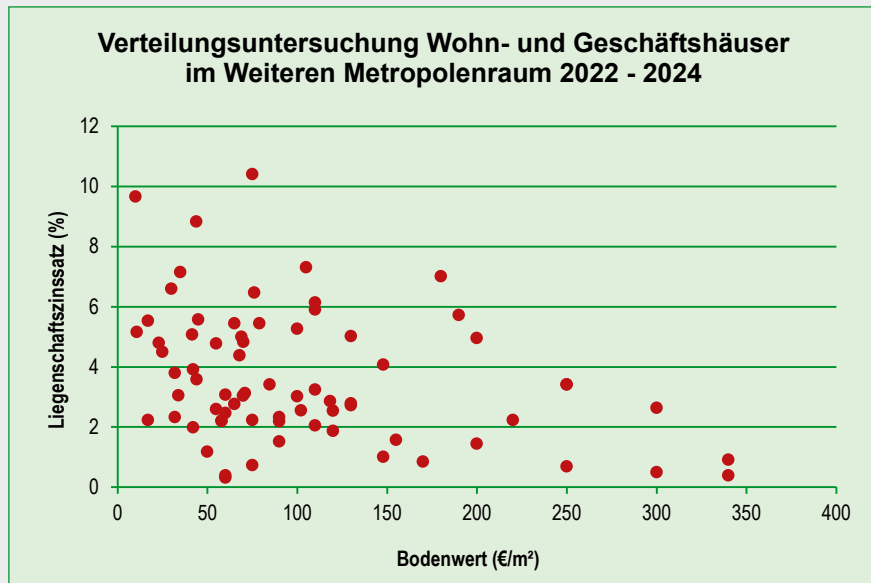
5.1.2 Wohn- und Geschäftshäuser

Aufgrund der Entwicklung auf dem Immobilienmarkt werden für die Grundstücksart Wohn- und Geschäftshäuser Liegenschaftszinssätze für die Regionen „Berliner Umland ohne Potsdam“ und „Weiterer Metropolitanraum“ veröffentlicht.

Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Wohn- und Geschäftshäuser (Kauffallanzahl)		
Region	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum ohne kreisfreie Städte
Zeitraum		
2018 - 2020	3,9 % (38)	5,3 % (133)
2019 - 2021	3,2 % (28)	4,3 % (160)
2020 - 2022	3,3 % (32)	3,8 % (154)
2021 - 2023	2,8 % (30)	3,4 % (116)
2022 - 2024	3,2 % (30)	3,6 % (72)

Liegenschaftszinssätze Wohn- und Geschäftshäuser (Datenbasis 2022 – 2024, Stichtag 01.07.2023)			
Merkmale	Spanne	Durchschnitt	Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Spanne)
Berliner Umland ohne Potsdam (30 Kauffälle)			
Bodenwert	36 €/m² – 600 €/m²	355 €/m²	3,2 % (0,4 % – 6,1 %)
Wohn- und Nutzfläche	177 m² – 1.175 m²	496 m²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 64 Jahre	40 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,6 – 33,3	19,9	
monatliche Nettokaltmiete	4,3 €/m² – 12,0 €/m²	8,3 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 6 Kauffälle)			3,5 %
Verteilungsuntersuchung Wohn- und Geschäftshäuser im Berliner Umland ohne Potsdam 2022 - 2024 			

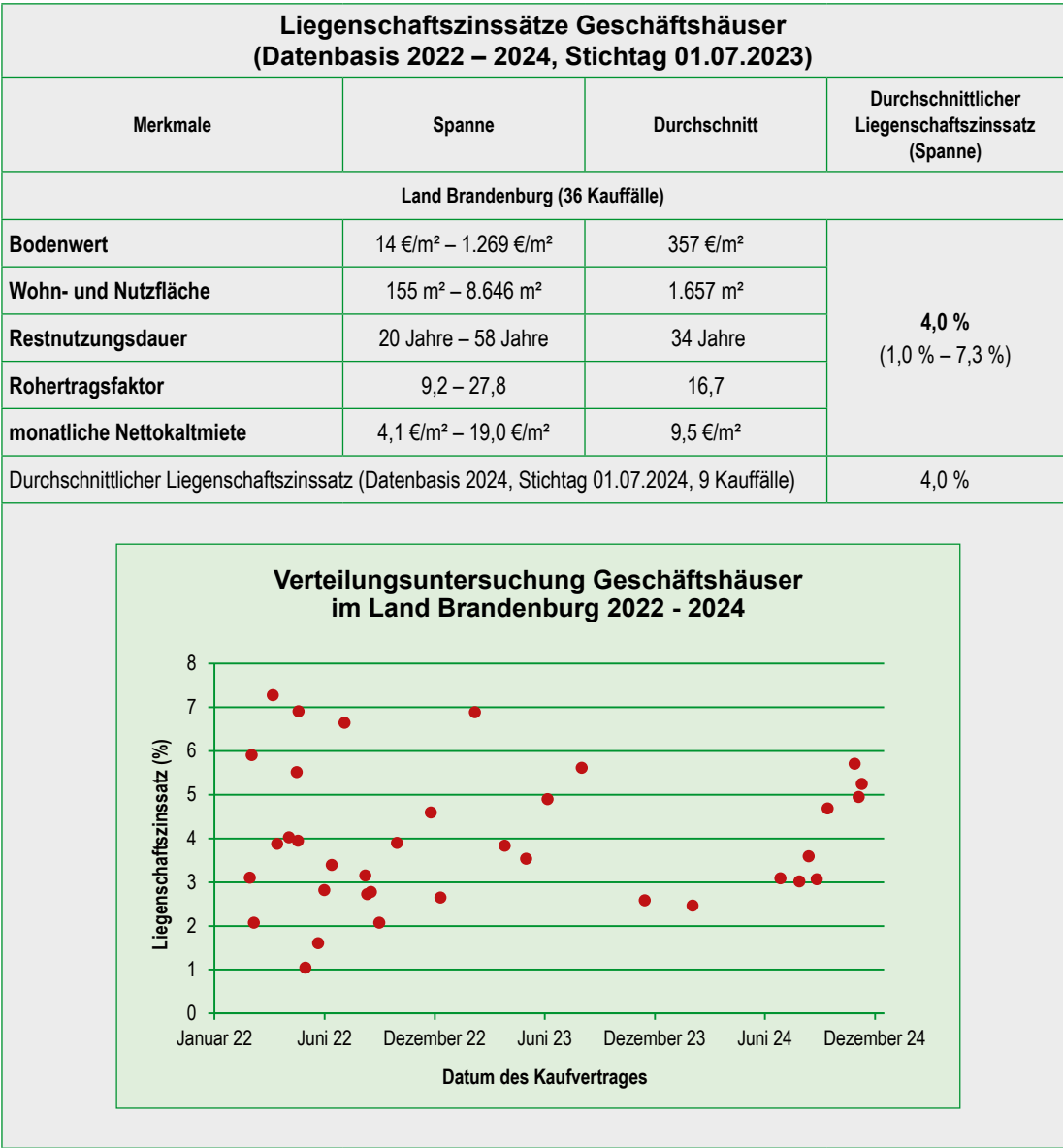
Weiterer Metropolitanraum (72 Kauffälle)			
Bodenwert	10 €/m ² – 340 €/m ²	104 €/m ²	3,6 % (0,3 % – 10,4 %)
Wohn- und Nutzfläche	131 m ² – 1.021 m ²	428 m ²	
Restnutzungsdauer	21 Jahre – 56 Jahre	32 Jahre	
Rohertragsfaktor	6,6 – 26,7	15,0	
monatliche Nettokaltmiete	3,8 €/m ² – 8,8 €/m ²	6,0 €/m ²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 19 Kauffälle)			4,5 %



5.1.3 Geschäftshäuser

- Die reinen Geschäftshäuser werden in folgende Objektarten unterschieden:
- Geschäftshäuser; hierzu gehören Bürogebäude, Gebäude mit gemischter Nutzung (Büros, Arztpraxen, Läden), Kaufhäuser und sonstige Geschäftshäuser
 - Verbrauchermärkte; hierzu gehören eingeschossige Objekte wie Verkaufshallen, Super- und Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Autohäuser und Baumärkte

Aufgrund der geringen Anzahl von für die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes geeigneten Kauffällen ist die Auswertung der Kauffälle für Geschäftshäuser nur für das gesamte Land Brandenburg möglich. Bei weiteren Untersuchungen zeigte sich, dass das Berliner Umland niedrigere und der Weitere Metropolenraum höhere Liegenschaftszinssätze im Vergleich zum Mittelwert des Landes Brandenburg aufweisen.



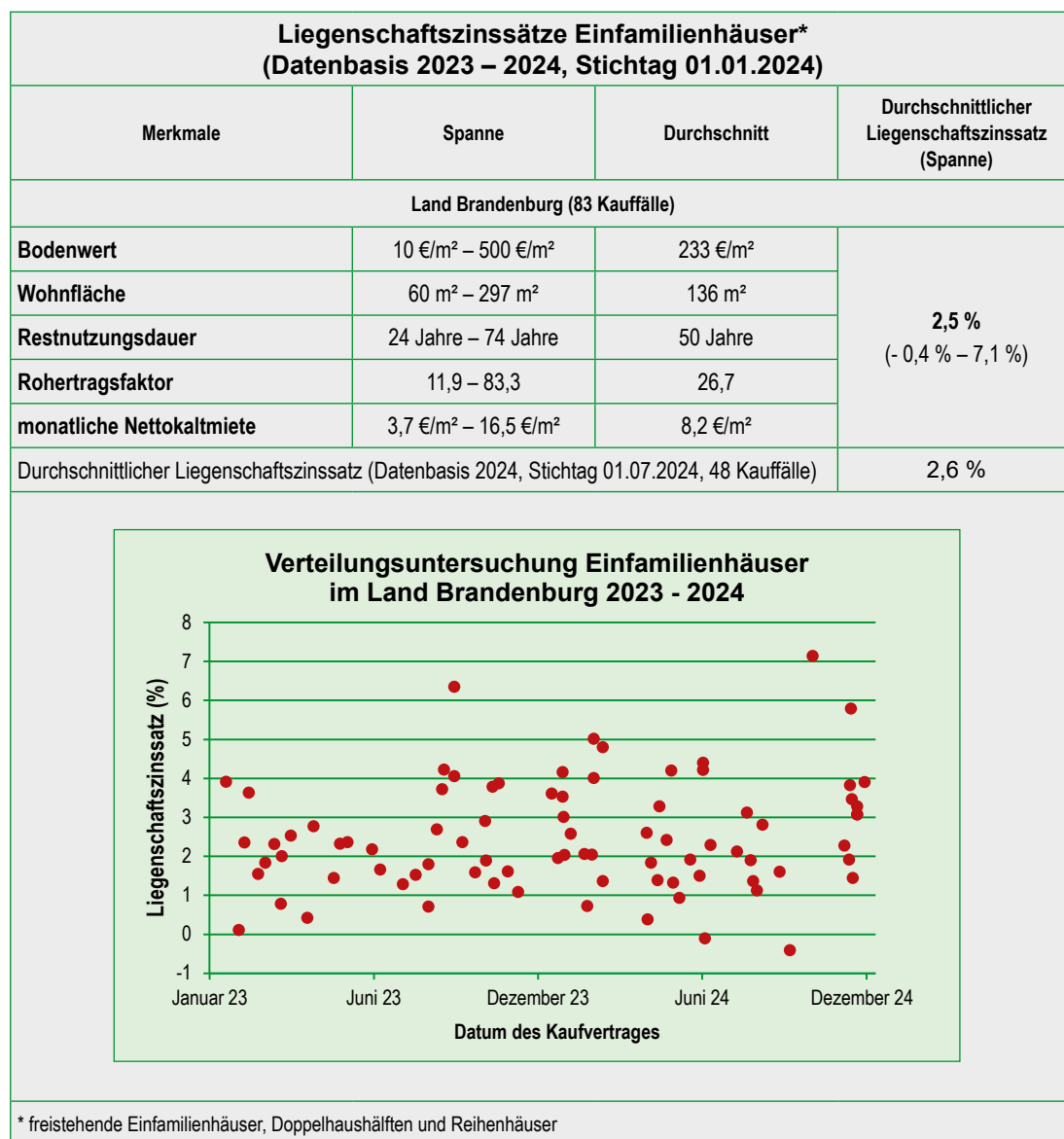
Aufgrund der unterschiedlichen Lage, Ausprägung und Qualität der Objekte stellen die in der Tabelle „Liegenschaftszinssätze Geschäftshäuser (Datenbasis 2022 – 2024)“ angegebenen Liegenschaftszinssätze lediglich Orientierungsgrößen dar. Bei Verkehrswertermittlungen ist daher ggf. der individuelle Liegenschaftszinssatz aus Vergleichsfällen abzuleiten.

Die zur Verfügung stehenden Kauffälle für Verbrauchermärkte erlauben keine Ermittlung von Liegenschaftszinssätzen.

5.1.4 Einfamilienhäuser

Seit 2023 finden bei der Erfassung und Auswertung die neuen Modellansätze zur Ermittlung der Liegenschaftszinssätze gemäß ImmoWertV 2021 Anwendung.

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



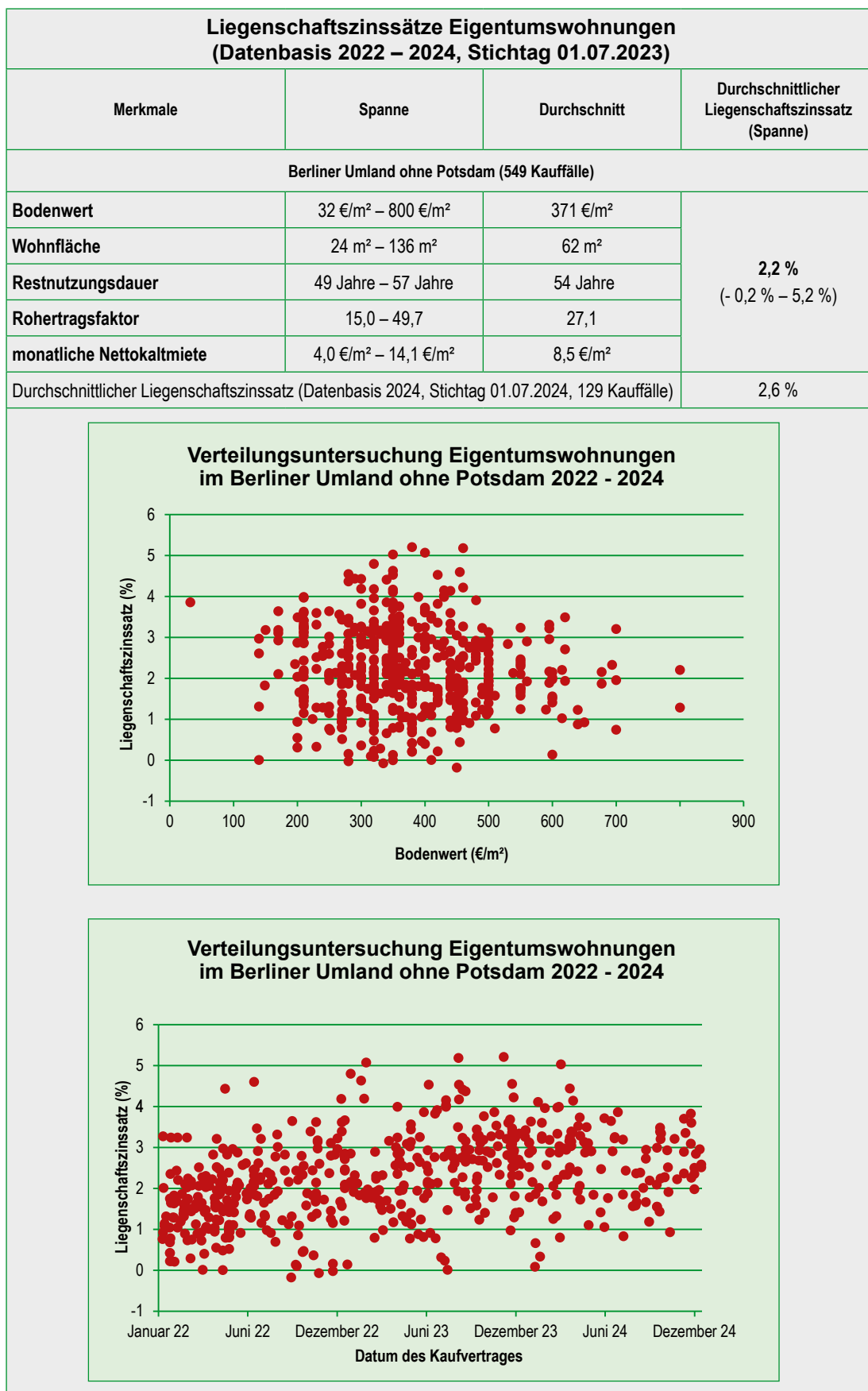
5.1.5 Eigentumswohnungen

In den vergangenen Jahren wurden bei Eigentumswohnungen vermehrt Verkäufe von umgewandelten Wohnungen registriert, die teilweise mit Vermietungs- und Mietpreisgarantien veräußert wurden. Diese Verkäufe weisen tendenziell sehr niedrige Liegenschaftszinssätze auf. Aus diesem Grund werden seit dem Auswertzeitraum 2018 – 2020 die Liegenschaftszinssätze aus Kauffällen ermittelt, die Weiterveräußerungen von Eigentumswohnungen betreffen.

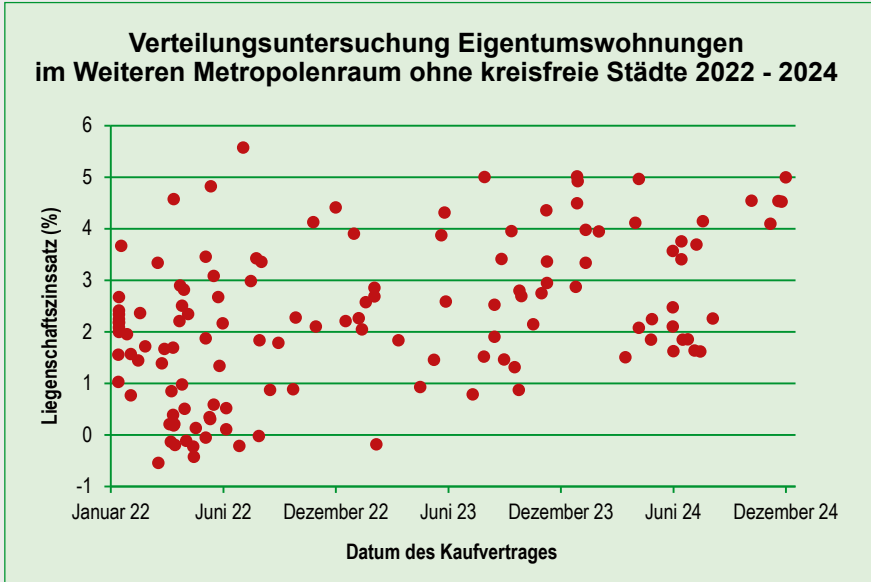
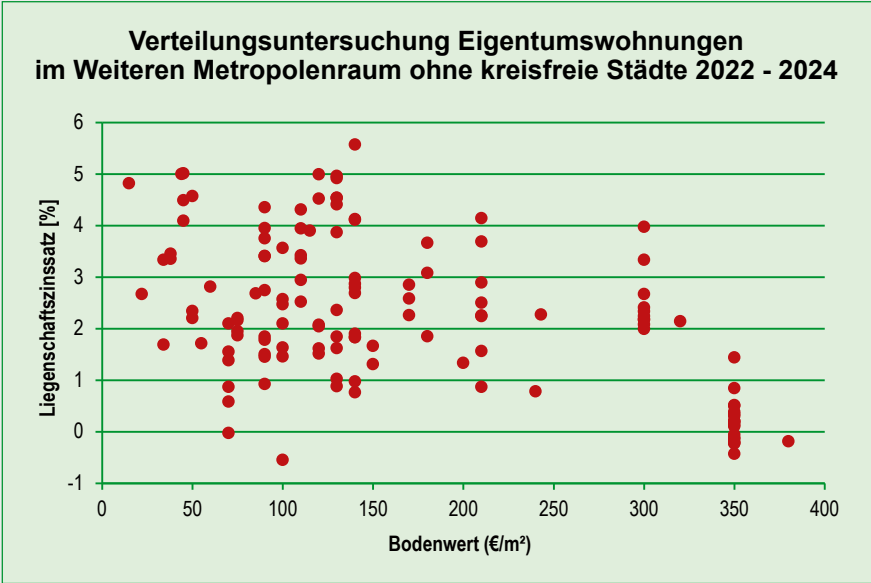
Durchschnittliche Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen (Kauffallanzahl)		
Region Zeitraum	Berliner Umland ohne Potsdam	Weiterer Metropolitanraum
2018 – 2020	2,8 % (892)	*
2019 – 2021	2,5 % (746)	*
2020 – 2022	2,2 % (708)	*
2021 – 2023	2,1 % (601)	*
2022 – 2024	2,2 % (549)	2,3 % (130)
* wegen besonderer Marktverhältnisse keine Liegenschaftszinsermittlung möglich		

In beiden Teilregionen ist ein Einfluss des Bodenwertes 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. Mit zunehmender Nettokaltmiete zeigte sich ein steigender Liegenschaftszins. Zusätzlich weist der Liegenschaftszinssatz einer zeitlichen Abhängigkeit innerhalb des Untersuchungszeitraumes auf. Ergänzend zum Mittelwert für die Jahre 2022 – 2024 wird der durchschnittliche Liegenschaftszins (Mittelwert) für das Jahr 2024 und ein Verteilungsdiagramm des Liegenschaftszinssatzes zum Kaufzeitpunkt 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 Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte aufgeführt. Für die Stadt Potsdam wird auf die Auswertungen im regionalen Grundstücksmarktbericht verwiesen.



Weiterer Metropolitanraum ohne die kreisfreien Städte (130 Kauffälle*)			
Bodenwert	15 €/m² – 380 €/m²	168 €/m²	2,3 % (- 0,6 % – 5,6 %)
Wohnfläche	45 m² – 128 m²	73 m²	
Restnutzungsdauer	50 Jahre – 55 Jahre	53 Jahre	
Rohertragsfaktor	11,7 – 52,8	26,0	
monatliche Nettokaltmiete	4,6 €/m² – 9,0 €/m²	6,5 €/m²	
Durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz (Datenbasis 2024, Stichtag 01.07.2024, 31 Kauffälle)			3,3 %



*52 der Kauffälle fanden im Landkreis Havelland statt

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 der länderspezifischen Angabe UG - Ufergrundstück 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 01.01.2024 sind 183 Bodenrichtwertzonen für Ufergrundstücke ermittelt worden.

In die Auswertung für Uferlagen mit direktem Wasserzugang sind im Jahr 2024 27 Kauffälle eingegangen. Davon liegen 20 Kauffälle in Bodenrichtwertzonen für Ufergrundstücke, die nicht für die Ermittlung eines Wertfaktors herangezogen werden können. Aufgrund der geringen Datengrundlage ist die Ermittlung eines Wertfaktors für Uferlagen mit direktem Wasserzugang 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 2023 und 2024 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 sichern, bestätigt hier Wertzuschläge. Ein erhöhender Einfluss mittelbarer Ufernähe auf die Gestaltung des Kaufpreises ist dabei in Höhe eines Wertfaktors von 1,7 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 2023 und 2024
Auswerteverfahren	Mittelbildung (ausreißerbereinigt)
Ergebnis	1,7 Standardabweichung ¹ = 0,61
Kennzahlen der Stichprobe	Spanne Durchschnitt
Anzahl Kauffälle	13
Kaufpreis je m²	32 €/m² – 1.065 €/m²
Kaufpreis/Bodenrichtwert	1,12 – 3,13
Flächengröße	313 m² – 4.328 m²
Bodenrichtwert	19 €/m² – 550 €/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

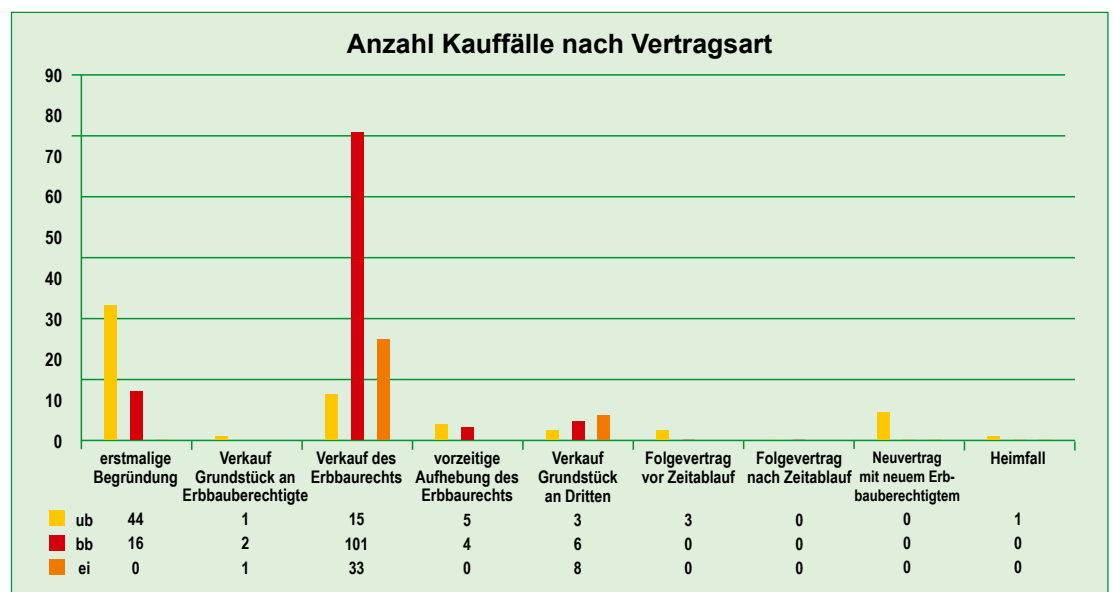
Das Erbbaurecht ist das veräußerliche und vererbliche Recht, auf einem fremden Grundstück ein Bauwerk zu haben. Das Grundstück verbleibt im Eigentum des Erbbaurechtsgebers.

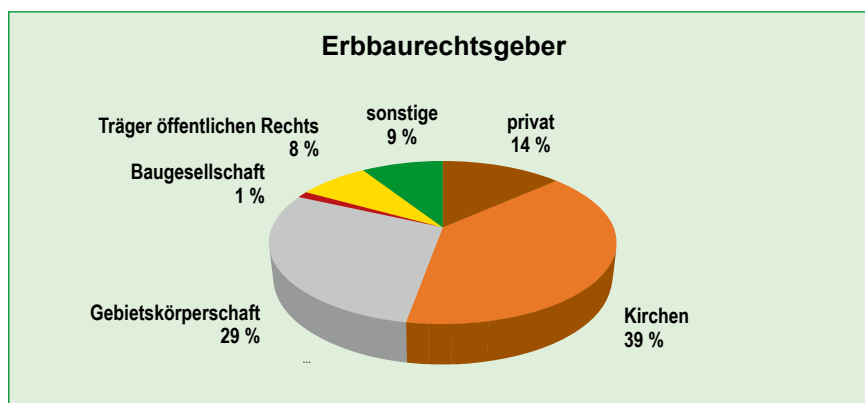
Der Erbbauberechtigte zahlt dem Grundstückseigentümer i. d. R. einen Zins auf der Basis des Grundstückswertes. Erbbaurechtsverträge werden notariell beurkundet. Rechtsgrundlage hierfür ist das Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG). Im Erbbaurechtsvertrag können neben Höhe und Zahlungsmodus des Erbbauzinses, 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 2024 wurden im Land Brandenburg 252 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 zwei Drittel der Fälle die Kirchen oder Gebietskörperschaften, wobei die Kirchen mit 39 % den größten Anteil einnehmen.

Aufgrund des geringen Datenmaterials konnten im Land noch keine Faktoren gemäß § 22 und § 23 ImmoWertV ermittelt werden.

Verträge über Erbbaurechte 2024 (Vorjahresumsätze)			
Grundstücksart	Verträge Anzahl	Flächenumsatz Hektar	Geldumsatz Mio. €
unbebaute Bauflächen (ub)	81 (78)	20,9 (11,9)	10,1 (5,3)
bebaute Grundstücke (bb)	129 (120)	49,5 (13,4)	62,3 (30,3)
Wohnungs- und Teileigentum (ei)	42 (46)		9,4 (7)





erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wohnbauflächen individueller Wohnungsbau			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
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
2024	13	4,0	2,0–6,0

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – gewerbliche Bauflächen			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
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
2024	1	6,5	–

erstmalige Begründung eines Erbbaurechts – Wochenendhaus- und Ferienhausgrundstücke			
Jahr	Verträge Anzahl	Erbbauzins (%)	Spanne (%)
2020	4	4,5	4,0–5,0
2021	–	–	–
2022	1	5,0	–
2023	5	3,8	1,8–5,0
2024	10	4,2	3,5–5,0

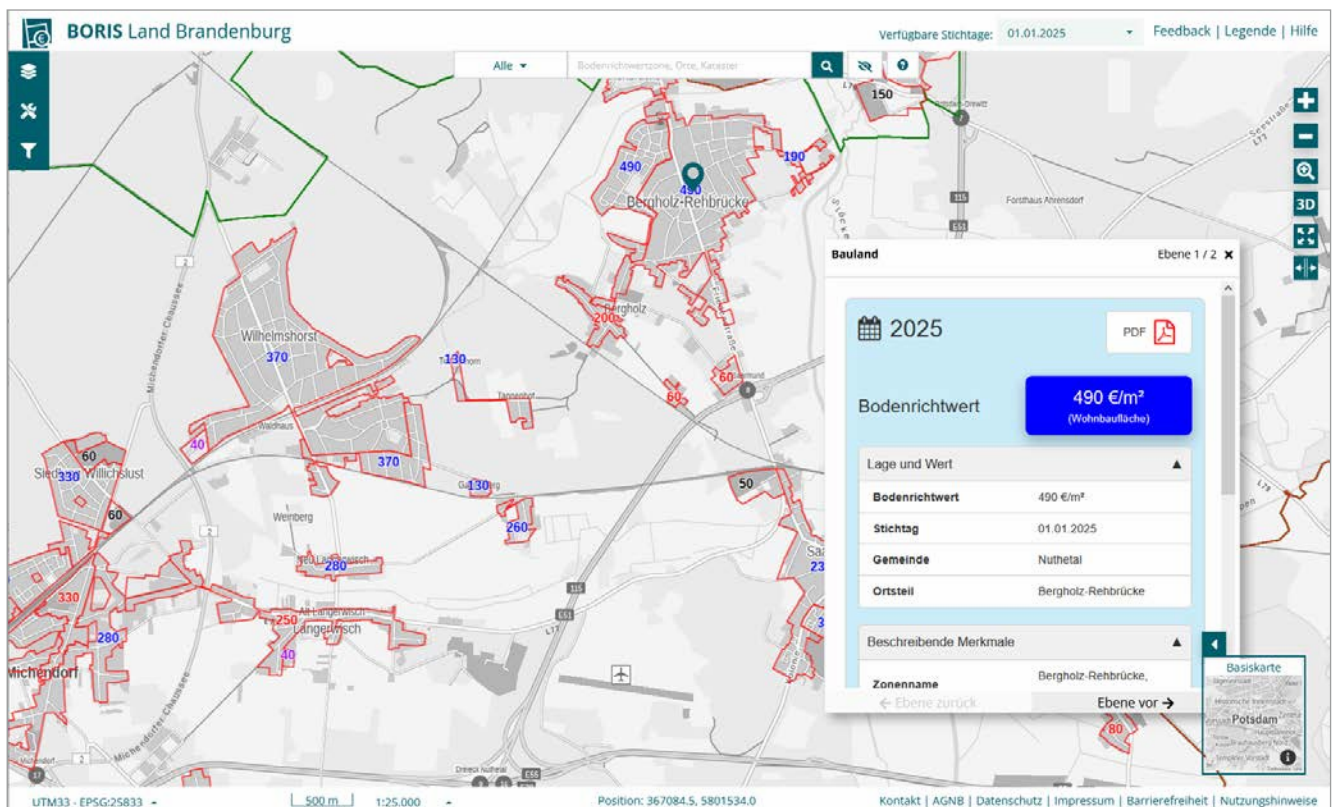
6. Bodenrichtwerte

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 01.01.2025 im Land Brandenburg insgesamt 7.771 Bodenrichtwerte für Bauland, 245 Bodenrichtwerte für land- und forstwirtschaftliche Flächen und 112 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:

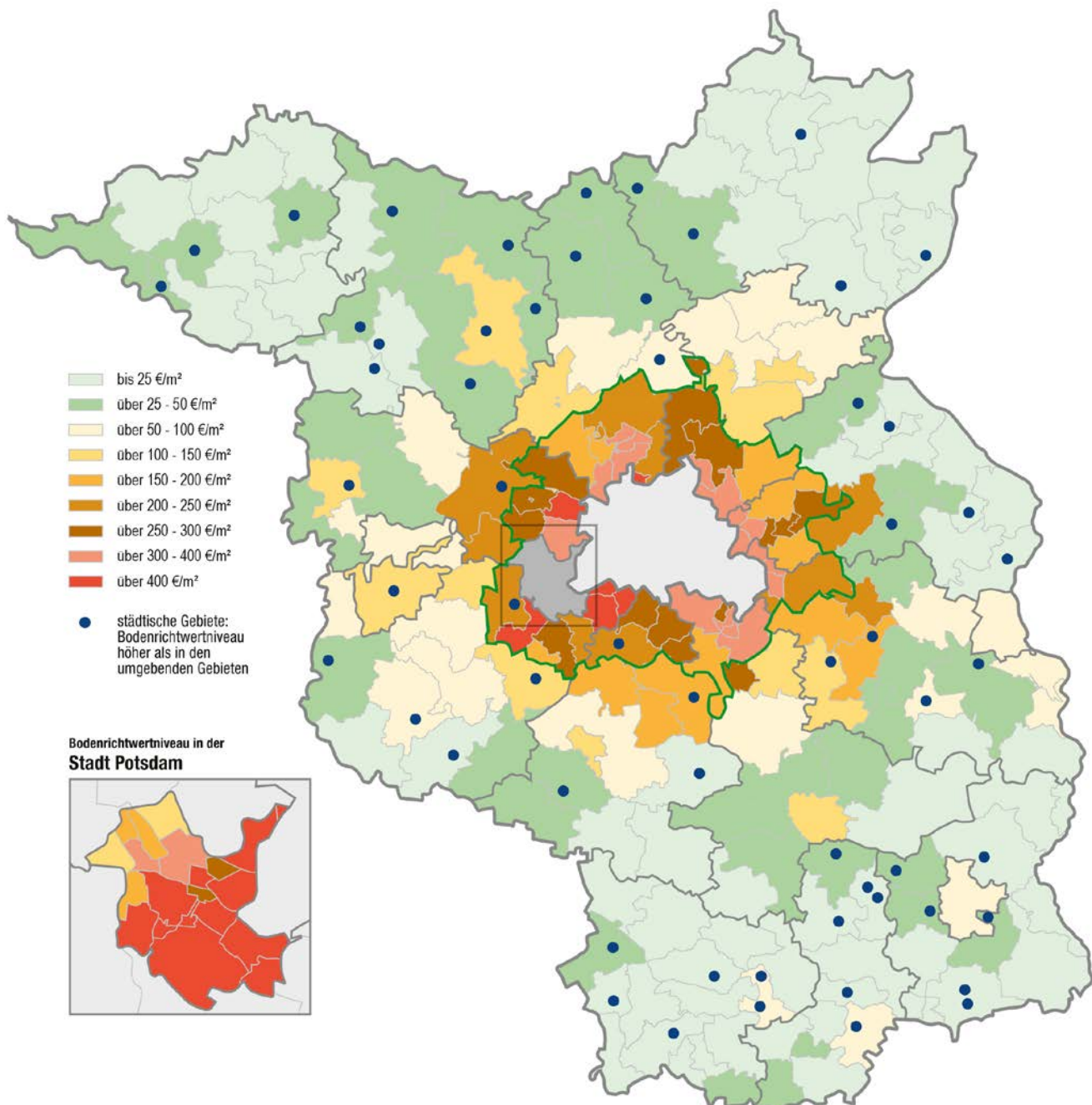
www.boris.brandenburg.de/



Bodenrichtwerte für baureifes Wohnbauland

Die Bodenrichtwerte für Wohnbauland zum Stichtag 01.01.2025 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 1.250 €/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



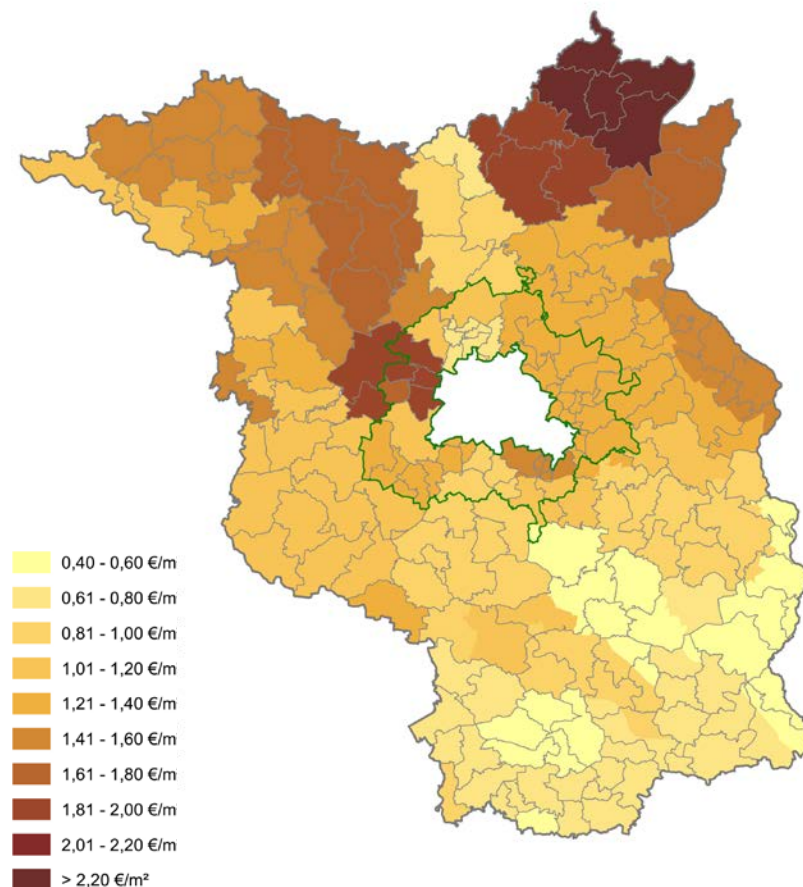
Bodenrichtwerte für Gewerbebauand

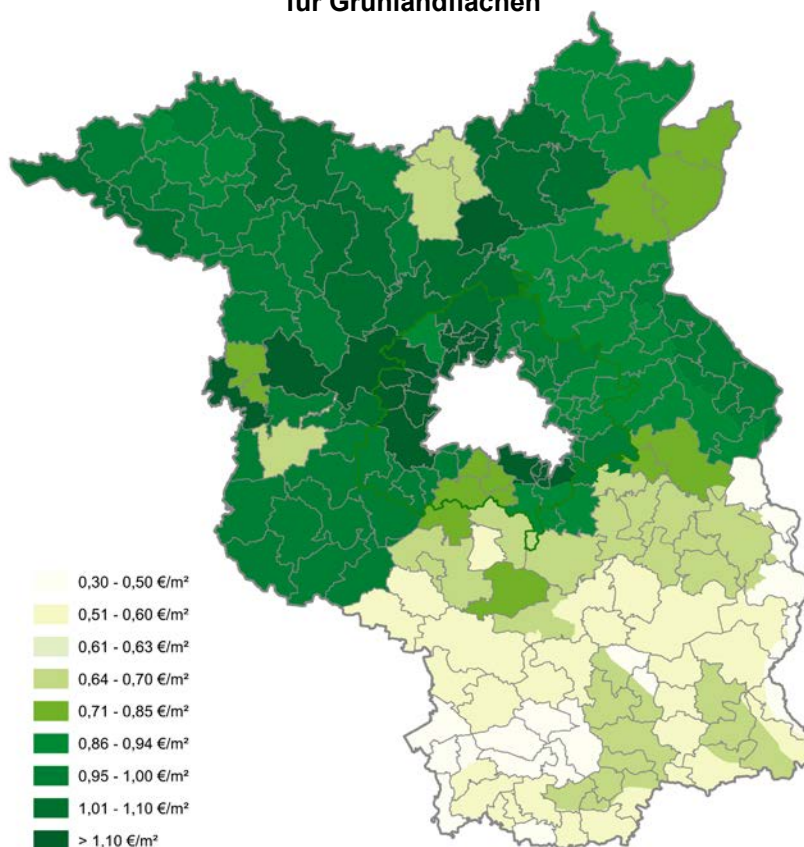
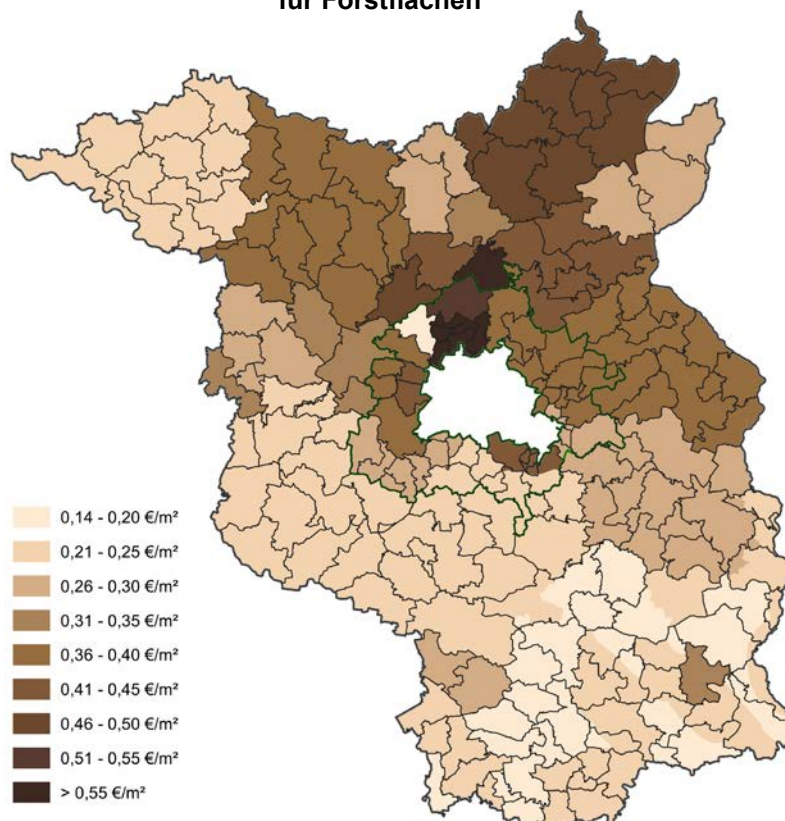
Die Bodenrichtwerte für Gewerbebauand zum Stichtag 01.01.2025 sind im Land Brandenburg stark lageabhängig. Die höchsten Bodenrichtwerte wurden im Berliner Umland ermittelt. Hier liegen die Spitzenwerte bei 520 €/m² in Kleinmachnow (Landkreis Potsdam-Mittelmark), 900 €/m² in Waltersdorf (Landkreis Dahme-Spreewald), 900 €/m² in Potsdam und 1.200 €/m² in Schönefeld (Landkreis Dahme-Spreewald).

Bodenrichtwerte für landwirtschaftlich nutzbare Flächen

Zum Stichtag 1. Januar 2025 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 2025 erstmalig flächendeckend Bodenrichtwerte ohne den Wertanteil für den Aufwuchs ermittelt. 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****Bodenrichtwertniveau
für Forstflächen**

7. Gutachterausschüsse und ihre Geschäftsstellen

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.

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 29. November 2024
- Verwaltungsvorschrift zur Erstellung der Grundstücksmarktberichte im Land Brandenburg (Grundstücksmarktbericht Richtlinie – GMB-RL) vom 13. Juni 2023
- 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 10. Juni 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
ErbbaurechtRG	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
VerkFIBerG	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

[illegible]

Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Land Brandenburg

Vorsitzender	Dipl.-Ing. Wilk Mroß Gutachterausschuss für Grundstückswerte Potsdam-Mittelmark
Stellv. Vorsitzende und ehrenamtliche Gutachter	Dipl.-Ing. Marian Michaelis Gutachterausschuss für Grundstückswerte Dahme-Spreewald Dipl.-Ing. Henry Zunke Gutachterausschuss für Grundstückswerte Ostprignitz-Ruppin
Ehrenamtliche Gutachterinnen und Gutachter	Dipl.-Finanzwirtin Anke Grothe Finanzamt Luckenwalde Dipl.-Ing. (FH) Elke Hänicke-Hurlin Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dr. agr. Iris Homuth Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Marco Jähne, M. Sc. Gutachterausschuss für Grundstückswerte Potsdam Dipl.-Ing. Kristine Nöske Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) Bernd Rosin Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Dipl.-Ing. Thomas Sandner Gutachterausschuss für Grundstückswerte Berlin Petra Schmökel Öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Dipl.-Forsting. Michael Storandt Öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger Prof. Dr. Ullrich Werling Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung (HypZert) 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)	Postfach 14 41 15904 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	Postfach 13 52 14703 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	Vom-Stein-Straße 30 03050 Cottbus	(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	Stadtverwaltung Brandenburg an der Havel 14767 Brandenburg an der Havel	(0 33 81) 58 62 03	gutachterausschuss@stadt-brandenburg.de
Cottbus	Karl-Marx-Straße 67 03044 Cottbus	Postfach 10 12 35 03012 Cottbus	(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 Landesver- messung und Geobasisinformation Brandenburg	Robert-Havemann-Straße 4 15236 Frankfurt (Oder)	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 | — Verbandsgemeinde-grenze, Amtsgrenze, Grenze einer amtsfreien Stadt oder Gemeinde | Potsdam Landeshauptstadt | Liebenwerda Verbandsgemeinde |
| | | <u>Prenzlau</u> Sitz der Kreisverwaltung | Jüterbog amtsfreie Stadt oder Gemeinde |
| | | | Rhinow Amt |
| | | | * mitverwaltet von Schwedt/Oder |

